

# 房地产估价报告

估价项目名称：六安市霍邱县白莲乡商贸街1号楼、2号楼、  
3号楼、4号楼商住用房在建工程市场价值  
核定评估

估价委托人：合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽国华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李 斌（注册号：3420080007）

刘中艳（注册号：3420140038）

估价报告出具日期：2016年12月5日

估价报告编号：皖国华评（估）字第201612226-1号



## 致估价委托人函

合肥市中级人民法院：

受贵方委托，我对六安市霍邱县白莲乡商贸街1号楼、2号楼、3号楼、4号楼商住用房在建工程进行市场价值评估，为贵院案件审理执行提供参考依据而评估在建工程价值，不作其他使用。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》等之规定，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等规定的工作程序，且在对委托范围内的在建工程进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用假设开发法对在建工程进行评估。

根据委托方提供的资料确认，安徽荣发房地产开发有限公司合法拥有估价对象的产权，估价对象为六安市霍邱县白莲乡商贸街1号楼（面积4749平方米）、2号楼（面积4300.58平方米）、3号楼（面积3503.53平方米）、4号楼（面积4313.12平方米）商住用房在建工程，本次评估在建工程总层数为3层，估价对象所在层数为1层-3层，规划用途为商住，建筑结构、面积、建成年份等详见表1。

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取假设开发法测算结果为在建工程估价结果，最后确定估价对象于价值时点二〇一六年九月二十九日的市场价值：总价为3406.06万元，详见表2估价结果一览表。



表1 估价对象情况一览表

序号	幢号	住宅号	结构	层数	用途	建成年代	面积 (m <sup>2</sup> )
1	1幢	商101	混合	1/3	商住	2012年	37.67
2	1幢	商102	混合	1/3	商住	2012年	37.67
3	1幢	商103	混合	1/3	商住	2012年	37.67
4	1幢	商104	混合	1/3	商住	2012年	37.67
5	1幢	商105	混合	1/3	商住	2012年	37.67
6	1幢	商106	混合	1/3	商住	2012年	37.67
7	1幢	商107	混合	1/3	商住	2012年	37.67
8	1幢	商108	混合	1/3	商住	2012年	37.67
9	1幢	商109	混合	1/3	商住	2012年	37.67
10	1幢	商110	混合	1/3	商住	2012年	37.67
11	1幢	商111	混合	1/3	商住	2012年	37.67
12	1幢	商112	混合	1/3	商住	2012年	37.67
13	1幢	商113	混合	1/3	商住	2012年	37.67
14	1幢	商114	混合	1/3	商住	2012年	37.67
15	1幢	商115	混合	1/3	商住	2012年	37.67
16	1幢	商116	混合	1/3	商住	2012年	37.67
17	1幢	商117	混合	1/3	商住	2012年	37.67
18	1幢	商118	混合	1/3	商住	2012年	37.67
19	1幢	商119	混合	1/3	商住	2012年	37.67
20	1幢	商120	混合	1/3	商住	2012年	37.67
21	1幢	商121	混合	1/3	商住	2012年	37.67
22	1幢	商122	混合	1/3	商住	2012年	37.67
23	1幢	商123	混合	1/3	商住	2012年	37.67
24	1幢	商124	混合	1/3	商住	2012年	37.67
25	1幢	商125	混合	1/3	商住	2012年	36.69
26	1幢	商126	混合	1/3	商住	2012年	36.69
27	1幢	商127	混合	1/3	商住	2012年	36.69
28	1幢	商128	混合	1/3	商住	2012年	36.69
29	1幢	商129	混合	1/3	商住	2012年	36.69
30	1幢	商130	混合	1/3	商住	2012年	36.69
31	1幢	商131	混合	1/3	商住	2012年	36.69
32	1幢	商132	混合	1/3	商住	2012年	36.69
33	1幢	商133	混合	1/3	商住	2012年	36.69
34	1幢	商134	混合	1/3	商住	2012年	36.69
35	1幢	201	混合	2/3	商住	2012年	102.91
36	1幢	202	混合	2/3	商住	2012年	102.91
37	1幢	203	混合	2/3	商住	2012年	102.91
38	1幢	204	混合	2/3	商住	2012年	102.91
39	1幢	205	混合	2/3	商住	2012年	102.91
40	1幢	206	混合	2/3	商住	2012年	102.91



41	1幢	207	混合	2/3	商住	2012年	102.91
42	1幢	208	混合	2/3	商住	2012年	102.91
43	1幢	209	混合	2/3	商住	2012年	102.91
44	1幢	210	混合	2/3	商住	2012年	102.91
45	1幢	211	混合	2/3	商住	2012年	102.91
46	1幢	212	混合	2/3	商住	2012年	102.91
47	1幢	213	混合	2/3	商住	2012年	100.81
48	1幢	214	混合	2/3	商住	2012年	100.81
49	1幢	215	混合	2/3	商住	2012年	100.81
50	1幢	216	混合	2/3	商住	2012年	100.81
51	1幢	217	混合	2/3	商住	2012年	100.81
52	1幢	301	混合	3/3	商住	2012年	102.91
53	1幢	302	混合	3/3	商住	2012年	102.91
54	1幢	303	混合	3/3	商住	2012年	102.91
55	1幢	304	混合	3/3	商住	2012年	102.91
56	1幢	305	混合	3/3	商住	2012年	102.91
57	1幢	306	混合	3/3	商住	2012年	102.91
58	1幢	307	混合	3/3	商住	2012年	102.91
59	1幢	308	混合	3/3	商住	2012年	102.91
60	1幢	309	混合	3/3	商住	2012年	102.91
61	1幢	310	混合	3/3	商住	2012年	102.91
62	1幢	311	混合	3/3	商住	2012年	102.91
63	1幢	312	混合	3/3	商住	2012年	102.91
64	1幢	313	混合	3/3	商住	2012年	100.81
65	1幢	314	混合	3/3	商住	2012年	100.81
66	1幢	315	混合	3/3	商住	2012年	100.81
67	1幢	316	混合	3/3	商住	2012年	100.81
68	1幢	317	混合	3/3	商住	2012年	100.89
69	2幢	商101	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
70	2幢	商102	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
71	2幢	商103	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
72	2幢	商104	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
73	2幢	商105	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
74	2幢	商106	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
75	2幢	商107	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
76	2幢	商108	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
77	2幢	商109	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
78	2幢	商110	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
79	2幢	商111	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
80	2幢	商112	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
81	2幢	商113	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
82	2幢	商114	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
83	2幢	商115	钢混	1/3	商住	2013年	36.39



84	2幢	商116	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
85	2幢	商117	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
86	2幢	商118	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
87	2幢	商119	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
88	2幢	商120	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
89	2幢	商121	钢混	1/3	商住	2013年	36.54
90	2幢	商122	钢混	1/3	商住	2013年	36.54
91	2幢	商123	钢混	1/3	商住	2013年	36.54
92	2幢	商124	钢混	1/3	商住	2013年	36.54
93	2幢	商125	钢混	1/3	商住	2013年	36.54
94	2幢	商126	钢混	1/3	商住	2013年	36.54
95	2幢	商127	钢混	1/3	商住	2013年	35.53
96	2幢	商128	钢混	1/3	商住	2013年	35.53
97	2幢	商129	钢混	1/3	商住	2013年	35.53
98	2幢	商130	钢混	1/3	商住	2013年	35.53
99	2幢	商131	钢混	1/3	商住	2013年	35.53
100	2幢	商132	钢混	1/3	商住	2013年	35.53
101	2幢	201	钢混	2/3	商住	2013年	98.33
102	2幢	202	钢混	2/3	商住	2013年	98.33
103	2幢	203	钢混	2/3	商住	2013年	98.33
104	2幢	204	钢混	2/3	商住	2013年	98.33
105	2幢	205	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
106	2幢	206	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
107	2幢	207	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
108	2幢	208	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
109	2幢	209	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
110	2幢	210	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
111	2幢	211	钢混	2/3	商住	2013年	98.83
112	2幢	212	钢混	2/3	商住	2013年	98.83
113	2幢	213	钢混	2/3	商住	2013年	98.83
114	2幢	214	钢混	2/3	商住	2013年	96.65
115	2幢	215	钢混	2/3	商住	2013年	96.65
116	2幢	216	钢混	2/3	商住	2013年	96.65
117	2幢	301	钢混	3/3	商住	2013年	98.33
118	2幢	302	钢混	3/3	商住	2013年	98.33
119	2幢	303	钢混	3/3	商住	2013年	98.33
120	2幢	304	钢混	3/3	商住	2013年	98.33
121	2幢	305	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
122	2幢	306	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
123	2幢	307	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
124	2幢	308	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
125	2幢	309	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
126	2幢	310	钢混	3/3	商住	2013年	98.43



127	2幢	311	钢混	3/3	商住	2013年	98.83
128	2幢	312	钢混	3/3	商住	2013年	98.83
129	2幢	313	钢混	3/3	商住	2013年	98.83
130	2幢	314	钢混	3/3	商住	2013年	96.65
131	2幢	315	钢混	3/3	商住	2013年	96.65
132	2幢	316	钢混	3/3	商住	2013年	96.65
133	3幢	商101	混合	1/3	商住	2012年	50.91
134	3幢	商102	混合	1/3	商住	2012年	36.66
135	3幢	商103	混合	1/3	商住	2012年	36.66
136	3幢	商104	混合	1/3	商住	2012年	36.66
137	3幢	商105	混合	1/3	商住	2012年	36.66
138	3幢	商106	混合	1/3	商住	2012年	36.66
139	3幢	商107	混合	1/3	商住	2012年	36.66
140	3幢	商108	混合	1/3	商住	2012年	36.66
141	3幢	商109	混合	1/3	商住	2012年	36.66
142	3幢	商110	混合	1/3	商住	2012年	36.66
143	3幢	商111	混合	1/3	商住	2012年	36.66
144	3幢	商112	混合	1/3	商住	2012年	36.66
145	3幢	商113	混合	1/3	商住	2012年	36.66
146	3幢	商114	混合	1/3	商住	2012年	36.66
147	3幢	商115	混合	1/3	商住	2012年	36.66
148	3幢	商116	混合	1/3	商住	2012年	36.66
149	3幢	商117	混合	1/3	商住	2012年	36.66
150	3幢	商118	混合	1/3	商住	2012年	36.66
151	3幢	商119	混合	1/3	商住	2012年	36.66
152	3幢	商120	混合	1/3	商住	2012年	36.66
153	3幢	商121	混合	1/3	商住	2012年	36.66
154	3幢	商122	混合	1/3	商住	2012年	36.66
155	3幢	商123	混合	1/3	商住	2012年	36.66
156	3幢	商124	混合	1/3	商住	2012年	36.66
157	3幢	商125	混合	1/3	商住	2012年	36.66
158	3幢	201	混合	2/3	商住	2012年	71.99
159	3幢	202	混合	2/3	商住	2012年	101.68
160	3幢	203	混合	2/3	商住	2012年	101.68
161	3幢	204	混合	2/3	商住	2012年	101.68
162	3幢	205	混合	2/3	商住	2012年	101.68
163	3幢	206	混合	2/3	商住	2012年	101.68
164	3幢	207	混合	2/3	商住	2012年	101.68
165	3幢	208	混合	2/3	商住	2012年	100.72
166	3幢	209	混合	2/3	商住	2012年	100.72
167	3幢	210	混合	2/3	商住	2012年	100.72
168	3幢	211	混合	2/3	商住	2012年	100.72
169	3幢	212	混合	2/3	商住	2012年	100.72



170	3幢	213	混合	2/3	商住	2012年	100.72
171	3幢	301	混合	3/3	商住	2012年	71.99
172	3幢	302	混合	3/3	商住	2012年	101.68
173	3幢	303	混合	3/3	商住	2012年	101.68
174	3幢	304	混合	3/3	商住	2012年	101.68
175	3幢	305	混合	3/3	商住	2012年	101.68
176	3幢	306	混合	3/3	商住	2012年	101.68
177	3幢	307	混合	3/3	商住	2012年	101.68
178	3幢	308	混合	3/3	商住	2012年	100.72
179	3幢	309	混合	3/3	商住	2012年	100.72
180	3幢	310	混合	3/3	商住	2012年	100.72
181	3幢	311	混合	3/3	商住	2012年	100.72
182	3幢	312	混合	3/3	商住	2012年	100.72
183	3幢	313	混合	3/3	商住	2012年	100.72
184	4幢	101	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
185	4幢	102	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
186	4幢	103	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
187	4幢	104	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
188	4幢	105	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
189	4幢	106	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
190	4幢	107	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
191	4幢	108	钢混	1/3	商住	2013年	36.35
192	4幢	109	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
193	4幢	110	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
194	4幢	111	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
195	4幢	112	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
196	4幢	113	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
197	4幢	114	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
198	4幢	115	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
199	4幢	116	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
200	4幢	117	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
201	4幢	118	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
202	4幢	119	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
203	4幢	120	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
204	4幢	121	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
205	4幢	122	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
206	4幢	123	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
207	4幢	124	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
208	4幢	125	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
209	4幢	126	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
210	4幢	127	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
211	4幢	128	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
212	4幢	129	钢混	1/3	商住	2013年	36.39



213	4幢	130	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
214	4幢	131	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
215	4幢	132	钢混	1/3	商住	2013年	36.39
216	4幢	201	钢混	2/3	商住	2013年	98.33
217	4幢	202	钢混	2/3	商住	2013年	98.33
218	4幢	203	钢混	2/3	商住	2013年	98.33
219	4幢	204	钢混	2/3	商住	2013年	98.33
220	4幢	205	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
221	4幢	206	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
222	4幢	207	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
223	4幢	208	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
224	4幢	209	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
225	4幢	210	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
226	4幢	211	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
227	4幢	212	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
228	4幢	213	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
229	4幢	214	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
230	4幢	215	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
231	4幢	216	钢混	2/3	商住	2013年	98.43
232	4幢	301	钢混	3/3	商住	2013年	98.33
233	4幢	302	钢混	3/3	商住	2013年	98.33
234	4幢	303	钢混	3/3	商住	2013年	98.33
235	4幢	304	钢混	3/3	商住	2013年	98.33
236	4幢	305	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
237	4幢	306	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
238	4幢	307	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
239	4幢	308	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
240	4幢	309	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
241	4幢	310	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
242	4幢	311	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
243	4幢	312	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
244	4幢	313	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
245	4幢	314	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
246	4幢	315	钢混	3/3	商住	2013年	98.43
247	4幢	316	钢混	3/3	商住	2013年	98.43

备注说明：以上建筑年代为《房屋户（室）面积表》所记载年份，同时估价人员勘查现场时咨询当地有关人员，了解到该在建工程停工于2012、2013年，房屋早已封顶，多种原因致使该在建工程没有完成竣工验收工作，如与实际不符需要重新评估。





表2 估价结果一览表

序号	幢号	住宅号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	1幢	商101	37.67	2217	8.35
2	1幢	商102	37.67	2217	8.35
3	1幢	商103	37.67	2217	8.35
4	1幢	商104	37.67	2217	8.35
5	1幢	商105	37.67	2217	8.35
6	1幢	商106	37.67	2217	8.35
7	1幢	商107	37.67	2217	8.35
8	1幢	商108	37.67	2217	8.35
9	1幢	商109	37.67	2217	8.35
10	1幢	商110	37.67	2217	8.35
11	1幢	商111	37.67	2217	8.35
12	1幢	商112	37.67	2217	8.35
13	1幢	商113	37.67	2217	8.35
14	1幢	商114	37.67	2217	8.35
15	1幢	商115	37.67	2217	8.35
16	1幢	商116	37.67	2217	8.35
17	1幢	商117	37.67	2217	8.35
18	1幢	商118	37.67	2217	8.35
19	1幢	商119	37.67	2217	8.35
20	1幢	商120	37.67	2217	8.35
21	1幢	商121	37.67	2217	8.35
22	1幢	商122	37.67	2217	8.35
23	1幢	商123	37.67	2217	8.35
24	1幢	商124	37.67	2217	8.35
25	1幢	商125	36.69	2217	8.13
26	1幢	商126	36.69	2217	8.13
27	1幢	商127	36.69	2217	8.13
28	1幢	商128	36.69	2217	8.13
29	1幢	商129	36.69	2217	8.13
30	1幢	商130	36.69	2217	8.13
31	1幢	商131	36.69	2217	8.13
32	1幢	商132	36.69	2217	8.13
33	1幢	商133	36.69	2217	8.13
34	1幢	商134	36.69	2217	8.13
35	1幢	201	102.91	1947	20.04
36	1幢	202	102.91	1947	20.04
37	1幢	203	102.91	1947	20.04
38	1幢	204	102.91	1947	20.04
39	1幢	205	102.91	1947	20.04



40	1幢	206	102.91	1947	20.04
41	1幢	207	102.91	1947	20.04
42	1幢	208	102.91	1947	20.04
43	1幢	209	102.91	1947	20.04
44	1幢	210	102.91	1947	20.04
45	1幢	211	102.91	1947	20.04
46	1幢	212	102.91	1947	20.04
47	1幢	213	100.81	1947	19.63
48	1幢	214	100.81	1947	19.63
49	1幢	215	100.81	1947	19.63
50	1幢	216	100.81	1947	19.63
51	1幢	217	100.81	1947	19.63
52	1幢	301	102.91	1947	20.04
53	1幢	302	102.91	1947	20.04
54	1幢	303	102.91	1947	20.04
55	1幢	304	102.91	1947	20.04
56	1幢	305	102.91	1947	20.04
57	1幢	306	102.91	1947	20.04
58	1幢	307	102.91	1947	20.04
59	1幢	308	102.91	1947	20.04
60	1幢	309	102.91	1947	20.04
61	1幢	310	102.91	1947	20.04
62	1幢	311	102.91	1947	20.04
63	1幢	312	102.91	1947	20.04
64	1幢	313	100.81	1947	19.63
65	1幢	314	100.81	1947	19.63
66	1幢	315	100.81	1947	19.63
67	1幢	316	100.81	1947	19.63
68	1幢	317	100.89	1947	19.64
69	2幢	商101	36.35	2217	8.06
70	2幢	商102	36.35	2217	8.06
71	2幢	商103	36.35	2217	8.06
72	2幢	商104	36.35	2217	8.06
73	2幢	商105	36.35	2217	8.06
74	2幢	商106	36.35	2217	8.06
75	2幢	商107	36.35	2217	8.06
76	2幢	商108	36.35	2217	8.06
77	2幢	商109	36.39	2217	8.07
78	2幢	商110	36.39	2217	8.07
79	2幢	商111	36.39	2217	8.07
80	2幢	商112	36.39	2217	8.07
81	2幢	商113	36.39	2217	8.07



82	2幢	商114	36.39	2217	8.07
83	2幢	商115	36.39	2217	8.07
84	2幢	商116	36.39	2217	8.07
85	2幢	商117	36.39	2217	8.07
86	2幢	商118	36.39	2217	8.07
87	2幢	商119	36.39	2217	8.07
88	2幢	商120	36.39	2217	8.07
89	2幢	商121	36.54	2217	8.10
90	2幢	商122	36.54	2217	8.10
91	2幢	商123	36.54	2217	8.10
92	2幢	商124	36.54	2217	8.10
93	2幢	商125	36.54	2217	8.10
94	2幢	商126	36.54	2217	8.10
95	2幢	商127	35.53	2217	7.88
96	2幢	商128	35.53	2217	7.88
97	2幢	商129	35.53	2217	7.88
98	2幢	商130	35.53	2217	7.88
99	2幢	商131	35.53	2217	7.88
100	2幢	商132	35.53	2217	7.88
101	2幢	201	98.33	1947	19.14
102	2幢	202	98.33	1947	19.14
103	2幢	203	98.33	1947	19.14
104	2幢	204	98.33	1947	19.14
105	2幢	205	98.43	1947	19.16
106	2幢	206	98.43	1947	19.16
107	2幢	207	98.43	1947	19.16
108	2幢	208	98.43	1947	19.16
109	2幢	209	98.43	1947	19.16
110	2幢	210	98.43	1947	19.16
111	2幢	211	98.83	1947	19.24
112	2幢	212	98.83	1947	19.24
113	2幢	213	98.83	1947	19.24
114	2幢	214	96.65	1947	18.82
115	2幢	215	96.65	1947	18.82
116	2幢	216	96.65	1947	18.82
117	2幢	301	98.33	1947	19.14
118	2幢	302	98.33	1947	19.14
119	2幢	303	98.33	1947	19.14
120	2幢	304	98.33	1947	19.14
121	2幢	305	98.43	1947	19.16
122	2幢	306	98.43	1947	19.16
123	2幢	307	98.43	1947	19.16



124	2幢	308	98.43	1947	19.16
125	2幢	309	98.43	1947	19.16
126	2幢	310	98.43	1947	19.16
127	2幢	311	98.83	1947	19.24
128	2幢	312	98.83	1947	19.24
129	2幢	313	98.83	1947	19.24
130	2幢	314	96.65	1947	18.82
131	2幢	315	96.65	1947	18.82
132	2幢	316	96.65	1947	18.82
133	3幢	商101	50.91	2217	11.29
134	3幢	商102	36.66	2217	8.13
135	3幢	商103	36.66	2217	8.13
136	3幢	商104	36.66	2217	8.13
137	3幢	商105	36.66	2217	8.13
138	3幢	商106	36.66	2217	8.13
139	3幢	商107	36.66	2217	8.13
140	3幢	商108	36.66	2217	8.13
141	3幢	商109	36.66	2217	8.13
142	3幢	商110	36.66	2217	8.13
143	3幢	商111	36.66	2217	8.13
144	3幢	商112	36.66	2217	8.13
145	3幢	商113	36.66	2217	8.13
146	3幢	商114	36.66	2217	8.13
147	3幢	商115	36.66	2217	8.13
148	3幢	商116	36.66	2217	8.13
149	3幢	商117	36.66	2217	8.13
150	3幢	商118	36.66	2217	8.13
151	3幢	商119	36.66	2217	8.13
152	3幢	商120	36.66	2217	8.13
153	3幢	商121	36.66	2217	8.13
154	3幢	商122	36.66	2217	8.13
155	3幢	商123	36.66	2217	8.13
156	3幢	商124	36.66	2217	8.13
157	3幢	商125	36.66	2217	8.13
158	3幢	201	71.99	1947	14.02
159	3幢	202	101.68	1947	19.80
160	3幢	203	101.68	1947	19.80
161	3幢	204	101.68	1947	19.80
162	3幢	205	101.68	1947	19.80
163	3幢	206	101.68	1947	19.80
164	3幢	207	101.68	1947	19.80
165	3幢	208	100.72	1947	19.61



166	3幢	209	100.72	1947	19.61
167	3幢	210	100.72	1947	19.61
168	3幢	211	100.72	1947	19.61
169	3幢	212	100.72	1947	19.61
170	3幢	213	100.72	1947	19.61
171	3幢	301	71.99	1947	14.02
172	3幢	302	101.68	1947	19.80
173	3幢	303	101.68	1947	19.80
174	3幢	304	101.68	1947	19.80
175	3幢	305	101.68	1947	19.80
176	3幢	306	101.68	1947	19.80
177	3幢	307	101.68	1947	19.80
178	3幢	308	100.72	1947	19.61
179	3幢	309	100.72	1947	19.61
180	3幢	310	100.72	1947	19.61
181	3幢	311	100.72	1947	19.61
182	3幢	312	100.72	1947	19.61
183	3幢	313	100.72	1947	19.61
184	4幢	101	36.35	2217	8.06
185	4幢	102	36.35	2217	8.06
186	4幢	103	36.35	2217	8.06
187	4幢	104	36.35	2217	8.06
188	4幢	105	36.35	2217	8.06
189	4幢	106	36.35	2217	8.06
190	4幢	107	36.35	2217	8.06
191	4幢	108	36.35	2217	8.06
192	4幢	109	36.39	2217	8.07
193	4幢	110	36.39	2217	8.07
194	4幢	111	36.39	2217	8.07
195	4幢	112	36.39	2217	8.07
196	4幢	113	36.39	2217	8.07
197	4幢	114	36.39	2217	8.07
198	4幢	115	36.39	2217	8.07
199	4幢	116	36.39	2217	8.07
200	4幢	117	36.39	2217	8.07
201	4幢	118	36.39	2217	8.07
202	4幢	119	36.39	2217	8.07
203	4幢	120	36.39	2217	8.07
204	4幢	121	36.39	2217	8.07
205	4幢	122	36.39	2217	8.07
206	4幢	123	36.39	2217	8.07
207	4幢	124	36.39	2217	8.07



208	4幢	125	36.39	2217	8.07
209	4幢	126	36.39	2217	8.07
210	4幢	127	36.39	2217	8.07
211	4幢	128	36.39	2217	8.07
212	4幢	129	36.39	2217	8.07
213	4幢	130	36.39	2217	8.07
214	4幢	131	36.39	2217	8.07
215	4幢	132	36.39	2217	8.07
216	4幢	201	98.33	1947	19.14
217	4幢	202	98.33	1947	19.14
218	4幢	203	98.33	1947	19.14
219	4幢	204	98.33	1947	19.14
220	4幢	205	98.43	1947	19.16
221	4幢	206	98.43	1947	19.16
222	4幢	207	98.43	1947	19.16
223	4幢	208	98.43	1947	19.16
224	4幢	209	98.43	1947	19.16
225	4幢	210	98.43	1947	19.16
226	4幢	211	98.43	1947	19.16
227	4幢	212	98.43	1947	19.16
228	4幢	213	98.43	1947	19.16
229	4幢	214	98.43	1947	19.16
230	4幢	215	98.43	1947	19.16
231	4幢	216	98.43	1947	19.16
232	4幢	301	98.33	1947	19.14
233	4幢	302	98.33	1947	19.14
234	4幢	303	98.33	1947	19.14
235	4幢	304	98.33	1947	19.14
236	4幢	305	98.43	1947	19.16
237	4幢	306	98.43	1947	19.16
238	4幢	307	98.43	1947	19.16
239	4幢	308	98.43	1947	19.16
240	4幢	309	98.43	1947	19.16
241	4幢	310	98.43	1947	19.16
242	4幢	311	98.43	1947	19.16
243	4幢	312	98.43	1947	19.16
244	4幢	313	98.43	1947	19.16
245	4幢	314	98.43	1947	19.16
246	4幢	315	98.43	1947	19.16
247	4幢	316	98.43	1947	19.16
合计	/	/	16866.23	/	3406.06



故估价对象于价值时点二〇一六年九月二十九日的市场价值：总价为 3406.06 万元，大写：叁仟肆佰零陆万零陆佰元整。详见表 2 估价结果一览表。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致

安徽国华房地产土地评估有限公司

法人代表人：马利敏

二〇一六年十二月五日



## 目 录

注册房地产估价师声明.....	- 17 -
估价的假设和限制条件.....	- 18 -
房地产估价结果报告.....	- 21 -
一、估价委托人.....	- 21 -
二、房地产估价机构.....	- 21 -
三、估价目的.....	- 21 -
四、估价对象.....	- 21 -
五、价值时点.....	- 22 -
六、价值类型.....	- 22 -
七、估价原则.....	- 23 -
九、估价方法.....	- 25 -
十、估价结果.....	- 26 -
十一、注册房地产估价师.....	- 27 -
十二、实地查勘期.....	- 27 -
十三、估价作业期.....	- 27 -
房地产估价技术报告.....	- 28 -
一、估价对象描述与分析.....	- 28 -
二、市场背景描述与分析.....	- 30 -
三、估价对象最高最佳利用分析.....	- 32 -
四、估价方法适用性分析.....	- 32 -
五、估价测算过程.....	- 33 -
六、估价结果确定.....	- 51 -
附 件.....	- 52 -
附件一 评估委托书复印件.....	- 52 -
附件二 估价对象室内外与周围环境照片.....	- 52 -
附件三 估价对象位置示意图.....	- 52 -
附件四 《房屋户(室)面积表》复印件.....	- 52 -
附件五 《霍邱县白莲商贸新街规划》复印件.....	- 52 -
附件六 房屋销售一览表复印件.....	- 52 -
附件七 土地使用权出让结果公示复印件.....	- 52 -
附件八 评估机构营业执照复印件.....	- 52 -
附件九 评估机构资格证书复印件.....	- 52 -
附件十 注册房地产估价师资格证书复印件.....	- 52 -





## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师刘中艳、李斌已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、本报告由刘中艳、李斌两名房地产估价师完成，无其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册证书号	签名	签名日期
刘中艳	3420140038	刘中艳	2016.12.5
李斌	3420080007	李斌	2016.12.5



## 估价的假设和限制条件

### (一) 本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了在建工程的《霍邱县白莲商贸街新街规划》、《房屋户（室）面积表》复印件资料，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、为发生重大变化或实质性改变。
- 4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
- 6、根据估价委托人提供的资料，注册房地产估价师无法知晓估价对象是否存在抵押等他项权，本次估价未考虑抵押等他项权利对估价结果的影响。
- 7、根据注册房地产估价师的现场勘查，估价对象是否存在租约不详，本次估价未考虑租约对估价结果的影响。
- 8、根据委托方提供的资料，结合现场勘查，估价对象在建工程中个别已被预售、抵债或拆迁安置，但限于客观原因，我公司未核实



到合法纸质证明材料，故本次严格按照委托评估范围进行，包含委托方提供资料范围内的全部在建工程，如本次估价范围中确实存在产权争议的部分，且当地房地产管理部门能出具具体认定结论，我司将对官方确认的法定事项（如交易/产权的合法性、权属争议或纠纷等）不作出任何确定性质的意见、认证或者界定，只对委托范围内的估价对象进行价值评估，与上述假设事项不符时，需要重新进行评估。

9、估价对象于价值时点未办理不动产权证，也无相关竣工验收备案资料，根据现场完成形象进度，已全部封顶，故本次评估结果为估价对象现状态条件下（在建工程）价值结果，评估过程中涉及到的估价对象建成并通过竣工验收后不动产市场价值，建立在如下假设基础上：房屋竣工验收手续完成；满足办理不动产权证的各项要求；相关税费已全部缴纳，脱离该基础，相应测算结果不成立或需进行重新评估。

## （二）本次估价的未定事项假设

1、估价对象为商住用房，土地取得年期为2009年，建筑物尚未竣工验收，土地剩余使用年限短于建筑物剩余经济寿命，故收益期结束后尚有建筑物残余价值。由于估价委托人未能提供估价对象土地建设用地使用权出让合同，估价人员无法确定其收益期结束后建筑物残余价值是否可获相应补偿，本着谨慎性本次估价不考虑收益期结束后的建筑物残余价值对估价结果的影响。

2、本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘查时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

## （三）背离事实假设

1、估价结果是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估在建



工程价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### （四）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅用于为委托人案件审理执行提供参考依据而评估在建工程价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由安徽国华房地产土地评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

安徽国华房地产土地评估有限公司

二〇一六年十二月五日



# 房地产估价结果报告

皖国华评(估)字第201612226-1号

## 一、估价委托人

委托人: 安徽省合肥市中级人民法院  
地 址: 安徽省合肥市政务文化新区怀宁路  
联系人: 古法官、张法官  
联系电话: 0551-65352109、65996049  
邮 编: 230022

## 二、房地产估价机构

单位名称: 安徽国华房地产土地评估有限公司  
单位地址: 合肥市太湖西路国华大厦六楼  
法人代表: 马利敏  
估价资质等级: 贰 级  
估价资质证书编号: GA092002  
估价资质有效期: 2015年1月7日至2018年1月6日

## 三、估价目的

为委托人案件审理执行提供价格参考而评估估价对象在建工程价值, 不作其他使用。

## 四、估价对象

### 1、估价对象基本状况

估价对象为六安市霍邱县白莲乡商贸街1号楼(面积4749平方米)、2号楼(面积4300.58平方米)、3号楼(面积3503.53平方米)、4号楼(面积4313.12平方米)商住用房在建工程, 本次评估在建工程总层数为3层, 估价对象所在层数为1层-3层, 规划用途



为商住，建筑结构、面积等详见表 1 估价对象情况一览表。

## 2、土地基本状况

本次估价范围含所占土地，土地使用权人为安徽荣发房地产开发有限公司，土地成交日期 2009 年 12 月 25 日，土地使用权面积 9900 平方米，土地用途为商业，土地使用权类型为出让，土地出让年期为 40 年。

## 3、建筑物基本状况

估价对象在建工程 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼总层数均为 3 层，估价对象所在层数均为 1 层-3 层，设计用途均为商住，1 号楼、3 号楼建筑结构为混合结构，2 号楼、4 号楼为钢混结构，建筑物外墙为涂料。房屋内部为毛坯。建筑物层高住宅部分约 2.8 米、商业部分约 3.5 米，建筑主体无不均匀沉降，水、电等设施设备齐全。估价对象现基本暂未使用，采光、通风状况良好。估价对象所在位置为六安市霍邱县白莲乡商贸街，公共基础配套设施基本完备，周边小区居住环境良好，内部生活服务设施基本齐备，周边商业聚集度一般。

## 五、价值时点

依据《房地产估价规范》相关要求，以完成现场勘查之日为本次价值时点，确认本次估价的价值时点为：二〇一六年九月二十九日。

## 六、价值类型

本次评估采用的是公开市场价格标准，估价结果为房地产市场价格。市场价格是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格的结果。



## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价结构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价处的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳使用原则：要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳（最佳用途、最佳规模、最佳集约度）使用状态下才能发挥最大效用。应是法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使用估价对象产生最高价值的使用方式。根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

4、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，估价结果是求取估价对象在特定的估价目的下于价值时点的客观合理的价格或价值。

5、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构



等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规、部门规章及约束性文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- 6、《安徽省房地产估价管理办法》；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 8、《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》；
- 9、《安徽省高级人民法院委托评估、拍卖工作实施细则》；
- 10、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》；
- 11、最高人民法院关于使用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 委托方提供的有关资料

- 1、评估委托书；
- 2、《霍邱县白莲商贸新街规划》复印件；





- 3、房屋销售一览表复印件；
- 4、《房屋户（室）面积表》复印件；
- 5、霍邱县国有建设用地使用权出让结果公示复印件；
- 6、委托方提供的其他相关资料。

#### （四）估价方收集的有关资料

- 1、现场勘查资料及室内外照片；
- 2、六安市霍邱县房地产市场相关价格信息；
- 3、本估价机构掌握的有关市场情况资料；
- 4、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### 九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值。

成本法即先求取估价对象在价值时点重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，得出估价对象的重置成本，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。



假设开发法是在估算估价对象开发完成后正常交易价格的基础上,扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

此次评估的目的是为委托人案件审理执行提供价格参考而评估在建工程价值,通过估价人员的实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后,该类在建工程在本地交易案例较少,不容易获得,故不选用比较法进行评估;由于估价对象为在建工程,建成后为商住用途,且已达到结构封顶,成本法难以准确反映其真实市场价值,故不宜采用成本法评估;由于在建工程不具有收益,且相关数据难以测算,故不宜采用收益法评估;由于估价对象为在建工程,属于待开发房地产,故符合假设开发法运用的条件,故本次评估选取假设开发法作为本次估价的方法。

## 十、估价结果

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查,估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,在难以采用其他估价方法的情况下,取假设开发法测算结果为在建工程估价结果,最后确定估价对象于价值时点二〇一六年九月二十九日的市场价值:总价为3406.06万元,详见表2估价结果一览表。

故本次评估估价对象于价值时点二〇一六年九月二十九日的市场价值:总价为3406.06万元,大写:叁仟肆佰零陆万零陆佰元整。详见表2估价结果一览表。



## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签名	签名日期
刘中艳	3420140038	刘中艳	2016.12.5
李斌	3420080007	李斌	2016.12.5

## 十二、实地查勘期

二〇一六年九月二十九日至二〇一六年九月二十九日

## 十三、估价作业期

二〇一六年九月二十九日至二〇一六年十二月五日



# 房地产估价技术报告

皖国华评(技)字第201612226-1号

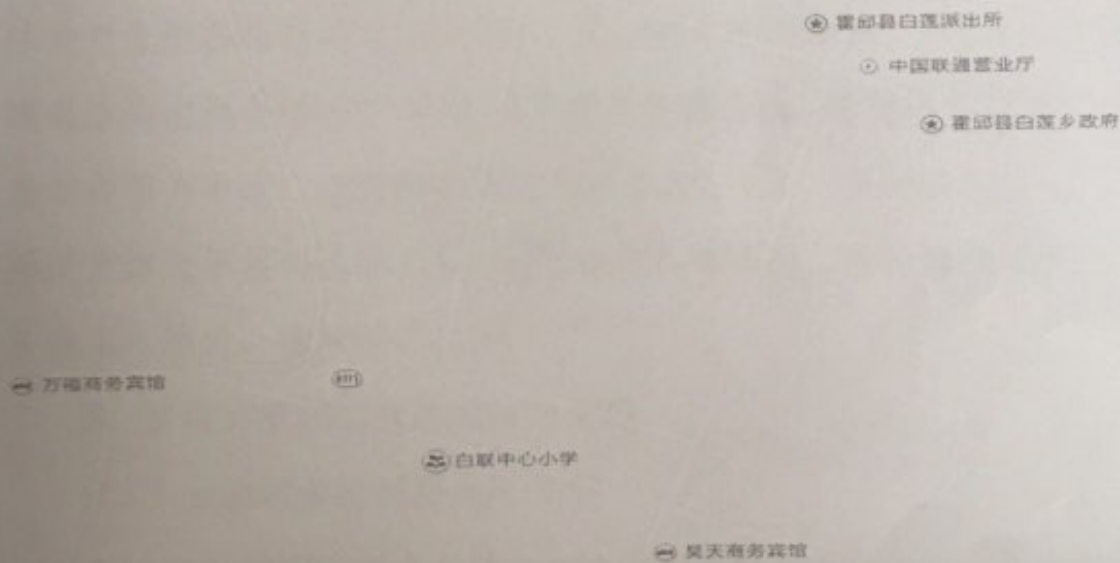
## 一、估价对象描述与分析

### 1、估价对象区位状况描述与分析

#### (1) 位置状况

估价对象位于六安市霍邱县白莲乡商贸街1号楼(面积4749平方米)、2号楼(面积4300.58平方米)、3号楼(面积3503.53平方米)、4号楼(面积4313.12平方米),本次评估在建工程总层数为3层,估价对象所在层数为1层-3层。

#### 估价对象位置图



#### (2) 交通状况

估价对象接近X035,所临道路基本无特殊交通管制限制,区域内有停车较为方便。

#### (3) 环境状况

估价对象所在区域内房地产类型以住宅为主,绿化状况良好,环境良好。区域内以普通居民为主,区域内有白联中心小学、霍邱县白



莲乡中心学校、霍邱县白莲乡政府等。

#### (4) 外部配套设施状况

估价对象临近X035，交通便捷，白联中心小学、霍邱县白莲乡中心学校、霍邱县白莲乡政府、白莲乡卫生院、香园大酒店等距其不远，估价对象所在区域内生活设施、公用配套设施基本齐全。

### 2、估价对象实物状况描述与分析

#### (1) 土地实物状况描述与分析

估价对象所占土地地块形状规则，地形平坦，地势无起伏，无明显地下河道，无地质断层，地基承载能力良好，开发程度较为成熟。

#### (2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象在建工程1号楼、2号楼、3号楼、4号楼总层数均为3层，估价对象所在层数均为1层-3层，设计用途均为商住，1号楼、3号楼建筑结构为混合结构，2号楼、4号楼为钢混结构，建筑物外墙为涂料。房屋内部为毛坯。建筑物层高住宅部分约2.8米、商业部分约3.5米，建筑主体无不均匀沉降，水、电等设施设备齐全。估价对象现基本暂未使用，采光、通风状况良好。

### 3、估价对象权益状况描述与分析

#### (1) 土地权益状况描述与分析

本次估价范围含所占土地，本次估价范围含所占土地，土地使用权人为安徽荣发房地产开发有限公司，土地成交日期2009年12月25日，土地使用权面积9900平方米，土地用途为商业，土地使用权类型为出让，土地出让年期为40年。

#### (2) 建筑物权益状况描述与分析

安徽荣发房地产开发有限公司合法拥有估价对象的产权，估价对



象暂未办理地上建筑物产权证，由于法院查封等因素，亦未办理竣工验收手续。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）宏观经济形势和相关政策简况

2016年以来，全球经济下行压力进一步加大。国际货币基金组织、欧盟委员会等纷纷下调经济增速预期。同时，从各国相继发布的统计数据看，一些主要发达经济体增速低于预期，一些发展中国家和新兴市场国家出现了“负增长”。全球经济、特别是各国股市急剧下跌，也给我国经济带来很大的挑战和新的不确定因素。因为今天的中国经济已经与世界经济深度融合。当前我国经济就业形势稳定，居民收入继续跑赢GDP增速，作为环保指标的单位GDP能耗也在逐年下降。这些数据是经济基本面保持稳定的体现，也增添了我国应对更大挑战的信心。

在整体宏观经济压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，“3.30”房贷新政、营业税5年改2年、“二套房”信贷政策以及公积金新政等政策纷纷出台，改善市场环境，促进需求入市。与此同时，各地因城施策出台一系列以公积金政策调整为主的宽松政策，辅以财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。

我国房地产行业总量大、产业链条长、涉及范围广，是拉动经济增长的重要动力。过去5年，房地产投资年均增长22%左右，对经济增长的贡献达到1.5%左右。近年来，房地产市场量价齐跌的调整已经开始。根据国际经验和房地产周期变化规律，房地产调整期一般



需要 3-5 年，处于和我国相同发展阶段的主要国家其商品房销售额占 GDP 的比重一般在 8%左右。

认识经济发展新常态，适应新常态，引领新常态，是当前和今后一个时期我国经济发展的大逻辑。宏观调控政策方面，全面刺激政策的边际效果明显递减，要通过发挥市场机制作用探索未来产业发展方向，科学进行宏观调控。积极发现培育新增长点。同时，财政政策要有力，货币政策要松紧适度。从货币政策来看，面临着经济下行压力较大，企业融资成本居高不下，以及物价水平走低甚至存在通缩隐忧的大环境，货币政策松紧适度更多会偏向于稳健偏松，存在适度降息降准的必要性和可能性。

未来主要政策走向为紧紧围绕“四个全面”战略布局，主动认识、适应、引领经济发展新常态，坚持稳中求进的工作总基调，继续实施好积极财政政策和稳健货币政策，着眼“双目标”，立足“双结合”，打造“双引擎”，加大宏观调控力度，坚持深化改革开放，加快培育新的增长动力，大力推进结构转型升级，促进经济平稳健康发展。

## （二）当地房地产市场总体状况

目前霍邱县房地产市场比较平稳，在近一段时间内房地产市场不会有太大变化。白莲乡作为隶属于霍邱县的乡镇之一房地产开发属于起步阶段，处于真正的开发洼地，正稳步有序的推进当地市场。随着县城规划的逐步推进、本地人口返乡置业等，刚性需求稳步增加。在宏观调控等背景下，霍邱县房价将继续保持稳定态势。

## （三）当地同类房地产市场状况

最近几年来，霍邱县白莲乡房地产市场总体运行健康，销售量及价格处于基本稳定的状态。



总体而言霍邱县白莲乡区域内住宅仍然以普通住宅为主，商住类商品房市场将会出现稳定地增长，区域房地产市场情形维持稳定状态。根据我公司掌握的类似房地产的市场资料，结合估价人员的市场调查综合分析认为，类似房地产在过去和目前交易行为一般活跃。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用是指能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用，是在法律上允许、技术上可能、经济上可行。

(一) 法律上允许(规划及相关政策法规许可)。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

(二) 技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

(三) 经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

本次评估在建工程设计用途为商住，鉴于估价人员的现场查勘，估价对象现状多为空置使用状态，从法律允许、技术可能、经济可行、土地与建筑物的均衡性、房地产与周围环境的协调性、可持续发展等方面结合估价对象的实际情况，确定在建工程竣工验收合格后保持规划用途使用最为有利。

### 四、估价方法适用性分析

根据估价目的及估价对象实际状况，宜采取不同的估价方法。根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的





成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值。

成本法即先求取估价对象在价值时点重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，得出估价对象的重置成本，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

假设开发法是在估算估价对象开发完成后正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

此次评估目的是为委托人案件审理执行提供价格参考而评估在建工程价值，通过估价人员的实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，该类在建工程在本地交易案例较少，不容易获得，故不选用比较法进行评估；由于估价对象为在建工程，建成后为商住用途，成本法难以准确反映其真实市场价值，故不宜采用成本法评估；由于在建工程不具有收益，且相关数据难以测算，故不宜采用收益法评估；由于估价对象为在建工程，属于待开发房地产，故符合假设开发法运用的条件，因此，本次评估选取假设开发法作为本次估价的方法。

## 五、估价测算过程

假设开发法，是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法；具体地说，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价



值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法的基本公式为：

待开发房地产价值=开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润

### （一）评估思路及说明

1、根据调查，该在建工程假设建安费在施工期间均匀投入，后续开发周期设定为1年，按贷款利率1年期银行利率4.35%进行计算；

2、本次估价对象要被迫转让给他人开发完成，这种估价前提为“被迫转让开发前提”；

3、通过分析估价对象条件、利用现状等，考虑到规划利用及管理限制条件，确定最佳开发经营方式；

4、在建工程价值=续建完成后价值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-续建利润。

### （二）操作步骤

#### 1、预测续建完成后价值

由于估价对象全部商住用房在建工程分别位于六安市霍邱县白莲乡商贸街1号楼、2号楼、3号楼、4号楼，它们的权益、区位、面积、实物条件等基本相同，一般情况下房地产的价值应当是一样的，故本次估价测算过程中以1幢101为例测算估价对象价格，结合测算结果根据各估价对象自身情况进行调整最终确定估价对象评估结果。

#### （1）收益法估价原理

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将



其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

估价对象作为具有潜在收益的物业，可以采用出租的方式获取未来的收益。作为收益性物业，可参照市场上类似房地产的收入与费用水平，对估价对象的实际收入和费用进行调整，即采用客观收入和客观费用作为估价依据，取得房地产净收益；同时，采用适合的综合还原利率，还原出估价对象的价格。

根据客观原则，选用在净收益预知未来若干年后的价格条件下的房地产收益价格的计算公式：

$$V = \frac{a}{r-g} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

公式中：V—房地产价值， $V_n$ — $n$ 年初终值， $a$ —一年客观纯收益， $r$ —综合资本化率， $n$ —收益年限， $g$ —一年净收益增长率。

## (2) 测算过程：

### ① 年有效毛租金收入

在确定毛收益时，既考虑估价对象的实际收益，更要考虑客观收益。客观收益是指从实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。

根据评估需要，现先取估价对象霍邱县白莲乡商住类型用房的面积提取收益法单价，估价人员调查了与估价对象相类似的符合同一供需圈范围内相同结构与类型，接近估价时点等要求的案例及询价，并结合估价对象的具体情况，确定该区域内同一类型一层商业用房租金一般在15-19元/平方米之间，根据本次估价目的以及对未来客观合理



收益的预测，本着谨慎性原则，综合确定该商业类型用房房地产的平均月租金为17元/平方米，空置率及租金损失率为5%。

霍邱县白莲乡近几年商业用途房地产的租金水平正常情况下保持了小幅度增长，基本增长率为0.1%-0.3%，估价人员根据对估价对象所在区域商业用途房地产市场平均客观租金水平的调查及对未来市场状况的预期分析，结合估价对象自身特点，确认本次评估年净收益增长率为0.1%。

则：估价对象的年有效毛租金收入

$$=37.67 \times 17 \times 12 \times (1-5\%)$$

$$=7300.45 \text{ (元)}$$

## ②年总费用

年总费用=维修费+房屋管理费+增值税及附加+房产税+印花税+保险费

### A. 维修费

按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为年有效毛收益的1%-5%，结合实际情况取重置价格的1%，根据该区域商业用房的工程造价水平，再结合估价对象位于3层混合结构商住用房第1层的实际情况，取该估价对象的重置单价为1000元/平方米，则：

$$\text{维修费}=1000 \times 37.67 \times 1\%=376.70 \text{ (元)}$$

### B. 房屋管理费

按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收益）的1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为2%，则：

$$\text{房屋管理费}=7300.45 \times 2\%=146.01 \text{ (元)}$$



### C. 增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)《附件2: 营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告2016年第16号)第四条有关规定: 按照以下公式计算应纳税款: 应纳税款=销售额 $\times$ 5%, 销售额=含税销售额 $\div$ (1+5%)。

结合《国家税务总局关于小微企业免征增值税和营业税有关问题的公告》(国家税务总局公告2014年第57号)及《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(2016年第23号), 结合本次估价对象实际情况, 按照规定“增值税小规模纳税人和营业税纳税人, 月销售额或营业额不超过3万元(含3万元, 下同)的, 免征增值税或营业税”、“其他个人采取预收款形式出租不动产, 取得的预收租金收入, 可在预收款对应的租赁期内平均分摊, 分摊后的月租金收入不超过3万元的, 可享受小微企业免征增值税优惠政策”。

本次评估年销售额=7300.45 $\div$ (1+5%)=6952.81元, 分摊后月租金未超过3万元, 免征增值税。

### D. 随增值税附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税费

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)规定: “城市维护建设税, 以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据, 分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的, 税率为百分之七; 纳税人所在地在县城、镇的, 税率为百分之五; 纳税人所在地不在市区、县城或镇的, 税率为



百分之一。”本次估价对象位于霍邱县白莲乡，故取城市维护建设税为增值稅的 1%。

根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》（财综[2011]349 号），本次估价取教育费附加（国家 3% 及地方 2%）为增值稅的 5%。以上税费合计为 6%（以增值稅为基础）。由于本次评估增值稅为零，故上述随增值稅附征的城市维护建设稅、教育费附加、地方教育费附加等税费为零。则：

随增值稅附征的城市维护建设稅、教育费附加、地方教育费附加等税费 =  $0 \times 6\% = 0$ （元）。

#### E. 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产稅。

房产税适用于企业和个人，房产税的计算依据采用从价计税和从租计税，具体稅率如下：出租房屋租金收入 12%；个人出租住房房产税租金收入 4%。

根据 2016 年 4 月 25 日财政部、国家税务总局《关于营改增后契稅 房产税 土地增值稅 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）：免征增值稅的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值稅額。

则：应繳納房产税 =  $7300.45 \times 12\% = 876.05$ （元）

#### F. 印花稅

根据《中华人民共和国印花稅暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 11 号令，1988 年 10 月 1 日起施行）及最新印花稅稅目稅率表：按租賃金額千分之一貼花。稅額不足 1 元的按 1 元貼花。



则：印花税=7300.45×0.1%=7.30（元）

### G. 保险费

保险费通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为2‰。建筑物现值=重置价格×成新率。

建筑物成新率的确定：

#### a. 年限法

估价对象为混合混凝土结构，建筑物建成年代为2012年，建筑物一般经济耐用年限为50年，于价值时点已使用年限约为4年，尚可使用年限为46年。估价对象商业用途出让土地法定最高使用年限为40年，于价值时点剩余土地使用年限约为33年，结合《房地产估价规范》有关规定，非住宅建筑物经济寿命晚于土地使用期限结束，且出让合同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的，测算建筑物折旧时，应将建筑物经济寿命替换为自建筑物竣工时起至土地使用权期间届满之日止的时间。本次评估过程中对土地使用权期限届满后土地使用权及地上建筑物的处理按照一般规定执行，即土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，如与实际不符需重新核定测算。

根据霍邱县城镇房屋标准，估价对象建筑物为混合一等，参考残值率为2%。成新率采用直线折旧法公式 $q=1-(1-R) \times t/N$ （其中 $q$ 为成新率， $R$ 为残值率， $t$ 为使用年数， $N$ 为耐用年限），式中 $R=0$ ， $t=8$ 年， $N=37$ 年，则 $q=89.41\%$ 。

#### b. 观察法

经现场勘查，估价对象维护良好，基础承载力良好，无不均匀沉降，称重物件完整坚固，非承重墙完好，房屋无渗漏，整体面无损坏，



依据《房屋完损等级评定标准》等综合分析评定,确定成新率为100%。

### c. 综合成新率

$$\text{综合成新率} = M \times \text{耐用年限成新率} + (1-M) \times \text{观察成新率}$$

采用年限法和观察法分别评估出估价对象于价值时点的房屋建筑物成新率分别为89.41%、100%,两种方法从不同角度反映了建筑物成新状况,均符合建筑物成新状况。估价人员在综合考虑估价对象建筑物利用状况影响因素后,决定采用加权平均数法测算估价对象建筑物成新率。

$$\text{综合成新率} = 89.41\% \times 10\% + 100\% \times 90\% = 99\%$$

则,保险费=建筑物现值×保险费率

$$= 1000 \times 99\% \times 0.2\% \times 37.67$$

$$= 74.59 \text{ (元)}$$

故:总费用=A+B+C+D+E+F+G

$$= 376.70 + 146.01 + 876.05 + 7.30 + 74.59$$

$$= 1480.65 \text{ (元)}$$

### ③年净租金收益

年净租金收益=年有效毛租金收入-年总费用

$$= 7300.45 - 1480.65$$

$$= 5819.80 \text{ (元)}$$

### ④报酬率 r 的确定

报酬率是用以将纯收益转化为价格的比率,是一种投资的收益率。报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次估价采用市场提取法和安全利率加风险调整值法进行测算。





市场提取法：根据对 2013 年至 2016 年霍邱县房地产租售市场状况调查，按照市场提取法测算霍邱县白莲乡商业用房出租报酬率取值合理区间处于 6.0%-7.0%。根据估价对象特点，本次取 6.0%。

安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率采用中国人民银行公布的一年期银行定期存款利率，将价值时点时期一年定期存款利率 1.5% 确定为安全利率，再依据对估价对象的社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素的分析，确定风险调整值，根据：报酬率=安全利率+风险调整值，类似房地产的报酬率取值范围为 5.5%-7.5%。根据估价对象特点，本次取 6.0%。

综合考虑估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等因素后取市场提取法和风险调整值法结果的算术平均数确定其报酬率为 6.0%。

#### (5) 收益年限及第n年初终值的确定

收益年限 (n) 取三年，第三年末的该估价对象出售的收益也能比较准确的确定，根据估价人员对估价对象所在区域内房地产数据分析，在价值时点后三年内房价每年环比增长率为 0.5%-1.0%，再根据估价师对本次估价对象周围房地产价格水平的调查及相关资料的查阅，本次最终确定取 0.5%。

#### (6) 求取估价对象的收益价格

将上述年净纯租金收益、报酬率和经济收益年限代入公式，测算估价对象的评估价格为：

$$V = \frac{a}{r-g} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$



$$\begin{aligned}
 & \frac{5819.80}{6.0\%-0.1\%} \times \left[ 1 - \frac{(1+0.1\%)^3 (1+0.5\%)^3 V}{(1+6.0\%)^3 (1+6.0\%)^3} \right] + \frac{5819.80}{6.0\%-0.1\%} \\
 & = 10.54 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

综合上述测算结果，估价对象1号楼一层商101续建完成后价值评估为10.54万元。

## 2、在建工程取得税费

根据《安徽省地方税务局关于印发〈安徽省契税征收管理业务规程（试行）〉的通知》有关规定：我省契税税率为4%。结合财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）：计征契税的成交价格不含增值税。设估价对象市场价值为Y，则在建工程取得税费= $Y \div (1+5\%) \times 4\% = 3.81\%Y$ 。

## 3、续建成本

续建成本就是在建工程在后续建设中所需投入的各项成本费用总和。根据当地建筑市场调查实际，同类型相同形象进度项目一般续建成本约为200-400元/平方米，结合委托方提供的相关资料及估价对象的实地查勘情况，在建工程已完成封顶，考虑到在建工程的现状实际情况，本次评估设定续建成本为300元/平方米，则：

$$\text{续建成本} = 37.67 \times 300 \div 10000 = 1.13 \text{ (万元)}$$

## 4、管理费用

管理费用主要指开办费和开发过程中管理人员工资等，通常取续建成本的1%-3%，本次评估根据估价对象实际情况取2%，则：

$$\text{管理费用} = 1.13 \times 2\% = 0.02 \text{ (万元)}$$

## 5、投资利息



投资利息包括在建工程价值在续建阶段产生的利息和续建投资（续建成本）在续建阶段产生的利息。本次评估设定续建时间为一年，所采用的利率以中国人民银行一年期固定资产贷款利率4.35%为依据。假设续建成本及附属设施和配套设施续建期内均匀投入，其计息期为续建期的一半，则：

$$\text{投资利息} = (1.13 + 0.02) \times 1 \times 4.35\% \times 1/2 = 0.03 \text{ (万元)}$$

## 6、销售税费

增值税：依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《国家税务总局关于小微企业免征增值税和营业税有关问题的公告》（国家税务总局公告2014年第57号）及《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（2016年第23号）等文件，本次评估销售额 $= Y \div (1 + 5\%) \times 5\% = 4.76\%Y$

增值税附加：《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）规定：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。”本次估价对象位于霍邱县白莲乡，故取城市维护建设税为增值税的1%。

根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号）、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》（财综[2011]349号），本次估价取教育费附加（国家3%及地方2%）为增值税的5%。以上税费合计为6%（以增值税为基础）。由于本次评估增值税为零，故上述随增值税附征的城市维



护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税费为零。则：

随增值税附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税费= $Y \div (1+5\%) \times 5\% \times 6\% = 0.29\%Y$

预征土地增值税：根据《安徽省地方税务局转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（皖地税〔2010〕38号）有关规定，土地增值税预征税率为1.5%，则预征土地增值税= $1.5\%Y$ 。

印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（1988年8月6日中华人民共和国国务院令11号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）、《最新印花税法税率表》以及当地现行标准，本次评估按照0.05%计取，则印花税= $0.05\%Y$ 。

销售费用：包括销售时的广告费、宣传费、销售人员的办公费、工资、福利费等费用，根据估价人员对当地房地产销售市场销售费用调查数据分析，确认估价对象区域房地产销售代理费、广告宣传费一般为房地产市场价格的1%-2%，本次综合考量，评估时取1%，设估价对象的市场价格为Y，则销售费用为 $1\%Y$ 。

则，销售税费合计= $4.76\%Y + 0.29\%Y + 1.5\%Y + 0.05\%Y + 1\%Y = 7.6\%Y$

## 7、续建利润

投资利润应区分建设项目的行业、周期以及用途来确定不同的利润率。本次评估的项目为在建工程项目，估价人员通过对所在区域的房地产市场状况进行认真分析研究，同类物业市场平均利润水平约为5%-10%，确定估价对象建筑物的投资利润率为5%。

则，续建利润= $(1.13+0.02) \times 5\% = 0.06$ （万元）

## 8、在建工程价值



在建工程价值=续建完成后价值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-续建利润

$$Y=10.54-3.81\%Y-1.13-0.02-0.03-0.06-7.6\%Y$$

$$Y=8.35 \text{ (万元)}$$

估价对象在建工程单价=8.35 ÷ 37.67=2217(元/平方米)(取整)

类比上述测算过程,由于本次评估估价对象的位置相邻,它们的权益、区位、面积、新旧程度、实物条件等基本相同,一般情况下房地产的价值应当是一样的。估价人员调查了与估价对象相类似的符合同一供需圈范围内相同结构与类型,接近估价时点等要求的案例及询价,并结合估价对象实际情况,以一号楼一层商101为例进行测算,同时结合各个估价对象具体实际状况(不同楼层位置、朝向、采光、通风、离楼梯远近等状况)进行相关因素调整,最终确定所有估价对象评估价格。具体测算结果具体详见下表3。

表3 估价测算结果表

序号	幢号	住宅号	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	1幢	商101	37.67	2217	8.35
2	1幢	商102	37.67	2217	8.35
3	1幢	商103	37.67	2217	8.35
4	1幢	商104	37.67	2217	8.35
5	1幢	商105	37.67	2217	8.35
6	1幢	商106	37.67	2217	8.35
7	1幢	商107	37.67	2217	8.35
8	1幢	商108	37.67	2217	8.35
9	1幢	商109	37.67	2217	8.35
10	1幢	商110	37.67	2217	8.35
11	1幢	商111	37.67	2217	8.35
12	1幢	商112	37.67	2217	8.35
13	1幢	商113	37.67	2217	8.35
14	1幢	商114	37.67	2217	8.35
15	1幢	商115	37.67	2217	8.35
16	1幢	商116	37.67	2217	8.35
17	1幢	商117	37.67	2217	8.35



18	1幢	商 118	37.67	2217	8.35
19	1幢	商 119	37.67	2217	8.35
20	1幢	商 120	37.67	2217	8.35
21	1幢	商 121	37.67	2217	8.35
22	1幢	商 122	37.67	2217	8.35
23	1幢	商 123	37.67	2217	8.35
24	1幢	商 124	37.67	2217	8.35
25	1幢	商 125	36.69	2217	8.13
26	1幢	商 126	36.69	2217	8.13
27	1幢	商 127	36.69	2217	8.13
28	1幢	商 128	36.69	2217	8.13
29	1幢	商 129	36.69	2217	8.13
30	1幢	商 130	36.69	2217	8.13
31	1幢	商 131	36.69	2217	8.13
32	1幢	商 132	36.69	2217	8.13
33	1幢	商 133	36.69	2217	8.13
34	1幢	商 134	36.69	2217	8.13
35	1幢	201	102.91	1947	20.04
36	1幢	202	102.91	1947	20.04
37	1幢	203	102.91	1947	20.04
38	1幢	204	102.91	1947	20.04
39	1幢	205	102.91	1947	20.04
40	1幢	206	102.91	1947	20.04
41	1幢	207	102.91	1947	20.04
42	1幢	208	102.91	1947	20.04
43	1幢	209	102.91	1947	20.04
44	1幢	210	102.91	1947	20.04
45	1幢	211	102.91	1947	20.04
46	1幢	212	102.91	1947	20.04
47	1幢	213	100.81	1947	19.63
48	1幢	214	100.81	1947	19.63
49	1幢	215	100.81	1947	19.63
50	1幢	216	100.81	1947	19.63
51	1幢	217	100.81	1947	19.63
52	1幢	301	102.91	1947	20.04
53	1幢	302	102.91	1947	20.04
54	1幢	303	102.91	1947	20.04
55	1幢	304	102.91	1947	20.04
56	1幢	305	102.91	1947	20.04
57	1幢	306	102.91	1947	20.04
58	1幢	307	102.91	1947	20.04
59	1幢	308	102.91	1947	20.04



60	1幢	309	102.91	1947	20.04
61	1幢	310	102.91	1947	20.04
62	1幢	311	102.91	1947	20.04
63	1幢	312	102.91	1947	20.04
64	1幢	313	100.81	1947	19.63
65	1幢	314	100.81	1947	19.63
66	1幢	315	100.81	1947	19.63
67	1幢	316	100.81	1947	19.63
68	1幢	317	100.89	1947	19.64
69	2幢	商101	36.35	2217	8.06
70	2幢	商102	36.35	2217	8.06
71	2幢	商103	36.35	2217	8.06
72	2幢	商104	36.35	2217	8.06
73	2幢	商105	36.35	2217	8.06
74	2幢	商106	36.35	2217	8.06
75	2幢	商107	36.35	2217	8.06
76	2幢	商108	36.35	2217	8.06
77	2幢	商109	36.39	2217	8.07
78	2幢	商110	36.39	2217	8.07
79	2幢	商111	36.39	2217	8.07
80	2幢	商112	36.39	2217	8.07
81	2幢	商113	36.39	2217	8.07
82	2幢	商114	36.39	2217	8.07
83	2幢	商115	36.39	2217	8.07
84	2幢	商116	36.39	2217	8.07
85	2幢	商117	36.39	2217	8.07
86	2幢	商118	36.39	2217	8.07
87	2幢	商119	36.39	2217	8.07
88	2幢	商120	36.39	2217	8.07
89	2幢	商121	36.54	2217	8.10
90	2幢	商122	36.54	2217	8.10
91	2幢	商123	36.54	2217	8.10
92	2幢	商124	36.54	2217	8.10
93	2幢	商125	36.54	2217	8.10
94	2幢	商126	36.54	2217	8.10
95	2幢	商127	35.53	2217	7.88
96	2幢	商128	35.53	2217	7.88
97	2幢	商129	35.53	2217	7.88
98	2幢	商130	35.53	2217	7.88
99	2幢	商131	35.53	2217	7.88
100	2幢	商132	35.53	2217	7.88
101	2幢	201	98.33	1947	19.14



102	2幢	202	98.33	1947	19.14
103	2幢	203	98.33	1947	19.14
104	2幢	204	98.33	1947	19.14
105	2幢	205	98.43	1947	19.16
106	2幢	206	98.43	1947	19.16
107	2幢	207	98.43	1947	19.16
108	2幢	208	98.43	1947	19.16
109	2幢	209	98.43	1947	19.16
110	2幢	210	98.43	1947	19.16
111	2幢	211	98.83	1947	19.24
112	2幢	212	98.83	1947	19.24
113	2幢	213	98.83	1947	19.24
114	2幢	214	96.65	1947	18.82
115	2幢	215	96.65	1947	18.82
116	2幢	216	96.65	1947	18.82
117	2幢	301	98.33	1947	19.14
118	2幢	302	98.33	1947	19.14
119	2幢	303	98.33	1947	19.14
120	2幢	304	98.33	1947	19.14
121	2幢	305	98.43	1947	19.16
122	2幢	306	98.43	1947	19.16
123	2幢	307	98.43	1947	19.16
124	2幢	308	98.43	1947	19.16
125	2幢	309	98.43	1947	19.16
126	2幢	310	98.43	1947	19.16
127	2幢	311	98.83	1947	19.24
128	2幢	312	98.83	1947	19.24
129	2幢	313	98.83	1947	19.24
130	2幢	314	96.65	1947	18.82
131	2幢	315	96.65	1947	18.82
132	2幢	316	96.65	1947	18.82
133	3幢	商101	50.91	2217	11.29
134	3幢	商102	36.66	2217	8.13
135	3幢	商103	36.66	2217	8.13
136	3幢	商104	36.66	2217	8.13
137	3幢	商105	36.66	2217	8.13
138	3幢	商106	36.66	2217	8.13
139	3幢	商107	36.66	2217	8.13
140	3幢	商108	36.66	2217	8.13
141	3幢	商109	36.66	2217	8.13
142	3幢	商110	36.66	2217	8.13
143	3幢	商111	36.66	2217	8.13





144	3幢	商112	36.66	2217	8.13
145	3幢	商113	36.66	2217	8.13
146	3幢	商114	36.66	2217	8.13
147	3幢	商115	36.66	2217	8.13
148	3幢	商116	36.66	2217	8.13
149	3幢	商117	36.66	2217	8.13
150	3幢	商118	36.66	2217	8.13
151	3幢	商119	36.66	2217	8.13
152	3幢	商120	36.66	2217	8.13
153	3幢	商121	36.66	2217	8.13
154	3幢	商122	36.66	2217	8.13
155	3幢	商123	36.66	2217	8.13
156	3幢	商124	36.66	2217	8.13
157	3幢	商125	36.66	2217	8.13
158	3幢	201	71.99	1947	14.02
159	3幢	202	101.68	1947	19.80
160	3幢	203	101.68	1947	19.80
161	3幢	204	101.68	1947	19.80
162	3幢	205	101.68	1947	19.80
163	3幢	206	101.68	1947	19.80
164	3幢	207	101.68	1947	19.80
165	3幢	208	100.72	1947	19.61
166	3幢	209	100.72	1947	19.61
167	3幢	210	100.72	1947	19.61
168	3幢	211	100.72	1947	19.61
169	3幢	212	100.72	1947	19.61
170	3幢	213	100.72	1947	19.61
171	3幢	301	71.99	1947	14.02
172	3幢	302	101.68	1947	19.80
173	3幢	303	101.68	1947	19.80
174	3幢	304	101.68	1947	19.80
175	3幢	305	101.68	1947	19.80
176	3幢	306	101.68	1947	19.80
177	3幢	307	101.68	1947	19.80
178	3幢	308	100.72	1947	19.61
179	3幢	309	100.72	1947	19.61
180	3幢	310	100.72	1947	19.61
181	3幢	311	100.72	1947	19.61
182	3幢	312	100.72	1947	19.61
183	3幢	313	100.72	1947	19.61
184	4幢	101	36.35	2217	8.06
185	4幢	102	36.35	2217	8.06



186	4幢	103	36.35	2217	8.06
187	4幢	104	36.35	2217	8.06
188	4幢	105	36.35	2217	8.06
189	4幢	106	36.35	2217	8.06
190	4幢	107	36.35	2217	8.06
191	4幢	108	36.35	2217	8.06
192	4幢	109	36.39	2217	8.07
193	4幢	110	36.39	2217	8.07
194	4幢	111	36.39	2217	8.07
195	4幢	112	36.39	2217	8.07
196	4幢	113	36.39	2217	8.07
197	4幢	114	36.39	2217	8.07
198	4幢	115	36.39	2217	8.07
199	4幢	116	36.39	2217	8.07
200	4幢	117	36.39	2217	8.07
201	4幢	118	36.39	2217	8.07
202	4幢	119	36.39	2217	8.07
203	4幢	120	36.39	2217	8.07
204	4幢	121	36.39	2217	8.07
205	4幢	122	36.39	2217	8.07
206	4幢	123	36.39	2217	8.07
207	4幢	124	36.39	2217	8.07
208	4幢	125	36.39	2217	8.07
209	4幢	126	36.39	2217	8.07
210	4幢	127	36.39	2217	8.07
211	4幢	128	36.39	2217	8.07
212	4幢	129	36.39	2217	8.07
213	4幢	130	36.39	2217	8.07
214	4幢	131	36.39	2217	8.07
215	4幢	132	36.39	2217	8.07
216	4幢	201	98.33	1947	19.14
217	4幢	202	98.33	1947	19.14
218	4幢	203	98.33	1947	19.14
219	4幢	204	98.33	1947	19.14
220	4幢	205	98.43	1947	19.16
221	4幢	206	98.43	1947	19.16
222	4幢	207	98.43	1947	19.16
223	4幢	208	98.43	1947	19.16
224	4幢	209	98.43	1947	19.16
225	4幢	210	98.43	1947	19.16
226	4幢	211	98.43	1947	19.16
227	4幢	212	98.43	1947	19.16



228	4幢	213	98.43	1947	19.16
229	4幢	214	98.43	1947	19.16
230	4幢	215	98.43	1947	19.16
231	4幢	216	98.43	1947	19.16
232	4幢	301	98.33	1947	19.14
233	4幢	302	98.33	1947	19.14
234	4幢	303	98.33	1947	19.14
235	4幢	304	98.33	1947	19.14
236	4幢	305	98.43	1947	19.16
237	4幢	306	98.43	1947	19.16
238	4幢	307	98.43	1947	19.16
239	4幢	308	98.43	1947	19.16
240	4幢	309	98.43	1947	19.16
241	4幢	310	98.43	1947	19.16
242	4幢	311	98.43	1947	19.16
243	4幢	312	98.43	1947	19.16
244	4幢	313	98.43	1947	19.16
245	4幢	314	98.43	1947	19.16
246	4幢	315	98.43	1947	19.16
247	4幢	316	98.43	1947	19.16
合计	/	/	16866.23	/	3406.06

## 六、估价结果确定

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查,估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,在难以采用其他估价方法的情况下,取假设开发法测算结果为估价结果,最后确定估价对象于价值时点二〇一六年九月二十九日的市场价值:总价为 3406.06 万元,具体详见表 2。

故估价对象总价为 3406.06 万元,大写:人民币叁仟肆佰零陆万零陆佰元整,具体详见表 2。



## 附 件

附件一 评估委托书复印件

附件二 估价对象室内外与周围环境照片

附件三 估价对象位置示意图

附件四 《房屋户（室）面积表》复印件

附件五 《霍邱县白莲商贸新街规划》复印件

附件六 房屋销售一览表复印件

附件七 土地使用权出让结果公示复印件

附件八 评估机构营业执照复印件

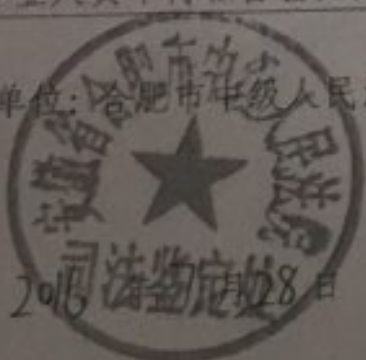
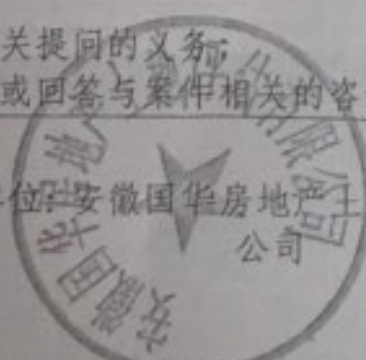
附件九 评估机构资格证书复印件

附件十 注册房地产估价师资格证书复印件



# 对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号：(2016)皖01中委字第00249号

委托单位	合肥市中级人民法院		联系人	古开利、张琰
			联系电话	0551-65352109、 65996049
受委托单位	安徽国华房地产土地评估有限公司		联系人	石爽
			联系电话	15155163510
委托日期	2016年 月 日			
委托事项简介	案由	债权转让合同纠纷	标的	
	是否首次委托：(是、否)； 系第 次委托			
提供材料目录	1	(2015)皖民二终字第00233号民事判决书		
	2	产权证书、土地使用证、房屋户(室)面积表		
	3	协助执行通知书(回执)		
委托事项及要求	<p>1、评估安徽荣发房地产开发有限公司所有的位于六安市霍邱县姚李镇莲花盛景家园1幢101、2幢102、103、5幢501、503、6幢104、206、301、302、7幢105、203、303、304、406、8幢104、105、405、406、503、504、505、506、9幢104、204、306、501、10幢104、105、206、304、11幢101、102、103、104、105、106、306、402、601、602、603、604、605、606、12幢101、102、103、104、105、106、204、205、305、401、402、403、603、604、605、606室房产(具体信息详见附件)。</p> <p>2、评估安徽荣发房地产开发有限公司所有的位于六安市霍邱县白莲乡商贸街1号楼(商品房预售许可证号：2012031号，面积：4747.9平方米，数量：32套)、2号楼(商品房预售许可证号：2014062号，面积：4300.58平方米，数量：32套)、3号楼(商品房预售许可证号：2012032号，面积：3507.09，数量：25套)、4号楼(商品房预售许可证号：2014063号，面积：4313.12，数量：32套)房产(具体信息详见附件)。</p>			
备注	<p>约定事项：1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见，应当保守秘密；</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起30个工作日内出具结论报告；期间内不能出具结论报告的，应及时向委托单位提交书面延期报告，经批准同意后可以适当延长期限；否则，委托单位可以解除委托；</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务；</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。</p>			
委托单位：合肥市中级人民法院	受委托单位：安徽国华房地产土地评估有限公司			
			2016年7月28日	

本委托书一式两份，委托单位与受托单位各执一份



# 估价对象现状图





# 估价对象位置图

开胜电器 田  
白联中心小学 田



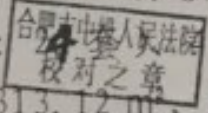


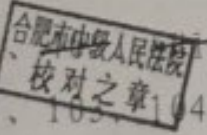
# 安徽省合肥市中级人民法院 协助执行通知书（回执）

(2016)皖01执63号

合肥市中级人民法院：

你院(2016)皖01执63通知书、裁定书已收悉现已协助查封下列事项：

查封安徽荣发房地产开发有限公司位于六安市霍邱县白莲乡商贸街2号楼（商品房预售许可证号：2014062号，面积：4300.58平方米 $m^2$ ，数量：32套）、3号楼（商品房预售许可证号：2012032号，面积：3507.09 $m^2$ ，数量：4套）4号楼（商品房预售许可证号：2014063号，面积：4313.12 $m^2$ ，数量：32套）房产；

查封安徽荣发房地产开发有限公司位于六安市霍邱县李镇莲花盛景家园1幢101、102幢102、103、104、105、5幢501、503、6幢104、206、301、302、7幢105、106、303、406、8幢104、105、405、406、503、504、505、506、9幢104、204、306、501、10幢104、105、206、304、11幢101、102、103、104、105、106、306、402、601、602、603、604、605、606、12幢101、102、103、104、105、106、204、205、305、401、402、403、603、604、605、606室房产。

查封期限三年。自二〇一六年二月八日至二〇一九年二月七日止。查封期限内，未经本院同意，不得办理上述房产的转让、抵押、过户等手续。

1幢预售证号2011001，2幢预售证号2011002，5幢预售证号2011005，此复6幢预售证号2011006，7幢预售证号2011012，8幢预售证号2012013，9幢预售证号2012015，10幢预售证号2012016，11幢预售证号2012035，12幢预售证号2012013。

协助查封以上房产  
2016年2月8日

二〇一六年二月八日



浙江和为不动产经纪有限公司 2016.7.1

房屋户(室)面积表

项目地址: 宁波市江北区

项目名称: 宁波市江北区

项目编号: 201200001

房屋层数: 1

房屋结构: 混合

房屋层数: 1

房屋用途: 商住

房屋用途: 商住

建成年份: 2012

行政区号:

房产区号:

单元号:

层号:

层号	户号	套内面积	公摊面积	产权面积	结构
101	10101	36.260	1.406	37.67	混合
	10102	36.260	1.406	37.67	混合
	10103	36.260	1.406	37.67	混合
	10104	36.260	1.406	37.67	混合
	10105	36.260	1.406	37.67	混合
	10106	36.260	1.406	37.67	混合
	10107	36.260	1.406	37.67	混合
	10108	36.260	1.406	37.67	混合
	10109	36.260	1.406	37.67	混合
	10110	36.260	1.406	37.67	混合
	10111	36.260	1.406	37.67	混合
	10112	36.260	1.406	37.67	混合
	10113	36.260	1.406	37.67	混合
	10114	36.260	1.406	37.67	混合
	10115	36.260	1.406	37.67	混合
	10116	36.260	1.406	37.67	混合
	10117	36.260	1.406	37.67	混合
	10118	36.260	1.406	37.67	混合
	10119	36.260	1.406	37.67	混合
	10120	36.260	1.406	37.67	混合
	10121	36.260	1.406	37.67	混合
	10122	36.260	1.406	37.67	混合
	10123	36.260	1.406	37.67	混合
	10124	36.260	1.406	37.67	混合
10125	35.280	1.413	36.69	混合	
10126	35.280	1.413	36.69	混合	
10127	35.280	1.413	36.69	混合	
10128	35.280	1.413	36.69	混合	
10129	35.280	1.413	36.69	混合	
10130	35.280	1.413	36.69	混合	
10131	35.280	1.413	36.69	混合	
10132	35.280	1.413	36.69	混合	
10133	35.280	1.413	36.69	混合	
10134	35.280	1.413	36.69	混合	
102	10201	77.620	25.291	102.91	混合
	10202	77.620	25.291	102.91	混合
	10203	77.620	25.291	102.91	混合
	10204	77.620	25.291	102.91	混合
	10205	77.620	25.291	102.91	混合
	10206	77.620	25.291	102.91	混合
	10207	77.620	25.291	102.91	混合
	10208	77.620	25.291	102.91	混合



# 房屋户（室）面积表

测绘单位：正阳县房地产测绘队

地址名称：正阳县白垩镇新街

项目编号：2012080901

房屋结构：混合

层数：3

房屋用途：商住

幢号：1

建成年份：2012

房屋区号：1

分区号：1

层号：1

209	77.620	25.291	102.91	混合
210	77.620	25.291	102.91	混合
211	77.620	25.291	102.91	混合
212	77.620	25.291	102.91	混合
213	75.480	25.330	100.81	混合
214	75.480	25.330	100.81	混合
215	75.480	25.330	100.81	混合
216	75.480	25.330	100.81	混合
217	75.480	25.330	100.81	混合

层次	户号	套内面积	公摊面积	产权面积	结构
21	301	77.620	25.291	102.91	混合
	302	77.620	25.291	102.91	混合
	303	77.620	25.291	102.91	混合
	304	77.620	25.291	102.91	混合
	305	77.620	25.291	102.91	混合
	306	77.620	25.291	102.91	混合
	307	77.620	25.291	102.91	混合
	308	77.620	25.291	102.91	混合
	309	77.620	25.291	102.91	混合
	310	77.620	25.291	102.91	混合
	311	77.620	25.291	102.91	混合
	312	77.620	25.291	102.91	混合
	313	75.480	25.330	100.81	混合
	314	75.480	25.330	100.81	混合
	315	75.480	25.330	100.81	混合
	316	75.480	25.330	100.81	混合
	317	75.538	25.349	100.89	混合

测绘人员：马龙

审核人员：

审批人员：

单位：平方米

测绘日期：2012年08月20日

此表为房产测绘成果，仅供参考  
2012.8.21



2016.7.16 (五) 面积表

2

序	柱号	柱内面积	柱外面积	产权面积	结构
	44101	35.290	1.073	36.36	钢混
	44102	35.290	1.073	36.36	钢混
	44103	35.290	1.073	36.36	钢混
	44104	35.290	1.073	36.36	钢混
	44105	35.290	1.073	36.36	钢混
	44106	35.290	1.073	36.36	钢混
	44107	35.290	1.073	36.36	钢混
	44108	35.280	1.073	36.35	钢混
	44109	35.280	1.109	36.39	钢混
	44110	35.280	1.109	36.39	钢混
	44111	35.280	1.109	36.39	钢混
	44112	35.280	1.109	36.39	钢混
	44113	35.290	1.109	36.39	钢混
	44114	35.290	1.109	36.39	钢混
	44115	35.290	1.109	36.39	钢混
	44116	35.290	1.109	36.39	钢混
	44117	35.290	1.109	36.39	钢混
	44118	35.280	1.109	36.39	钢混
	44119	35.280	1.109	36.39	钢混
	44120	35.280	1.109	36.39	钢混
	44121	35.280	1.255	36.54	钢混
	44122	35.280	1.255	36.54	钢混
	44123	35.280	1.255	36.54	钢混
	44124	35.280	1.255	36.54	钢混
	44125	35.280	1.255	36.54	钢混
	44126	35.280	1.255	36.54	钢混
	44127	34.300	1.234	35.53	钢混
	44128	34.300	1.234	35.53	钢混
	44129	34.300	1.234	35.53	钢混
	44130	34.300	1.234	35.53	钢混
	44131	34.300	1.234	35.53	钢混
	44132	34.300	1.234	35.53	钢混
序	柱号	柱内面积	柱外面积	产权面积	结构
	201	77.100	21.232	98.33	钢混
	202	77.100	21.232	98.33	钢混
	203	77.100	21.232	98.33	钢混
	204	77.100	21.232	98.33	钢混
	205	77.100	21.231	98.33	钢混
	206	77.100	21.231	98.33	钢混
	207	77.100	21.231	98.33	钢混
	208	77.100	21.231	98.33	钢混
	209	77.100	21.231	98.33	钢混
	210	77.100	21.231	98.33	钢混
	211	77.100	21.235	98.33	钢混



# 房屋户（室）面积表

房屋所在区/市/县/镇/村/居委会：  
 房屋用途：  
 房屋性质：  
 房屋类型：

项目名称：  
 房屋层数：  
 建成年代：

项目编号：  
 房屋用途：

212	77.100	21.725	96.83	钢混
213	77.100	21.725	96.83	钢混
214	74.960	21.686	96.65	钢混
215	74.960	21.686	96.65	钢混
216	74.960	21.686	96.65	钢混

层号	住宅号	套内面积	公摊面积	产权面积	结构
	301	77.100	21.232	98.33	钢混
	302	77.100	21.232	98.33	钢混
	303	77.100	21.232	98.33	钢混
	304	77.100	21.232	98.33	钢混
	305	77.100	21.331	98.43	钢混
	306	77.100	21.331	98.43	钢混
	307	77.100	21.331	98.43	钢混
	308	77.100	21.331	98.43	钢混
	309	77.100	21.331	98.43	钢混
	310	77.100	21.331	98.43	钢混
	311	77.100	21.725	98.83	钢混
	312	77.100	21.725	98.83	钢混
	313	77.100	21.725	98.83	钢混
	314	74.960	21.686	96.65	钢混
	315	74.960	21.686	96.65	钢混
	316	74.960	21.686	96.65	钢混

制表人：高利

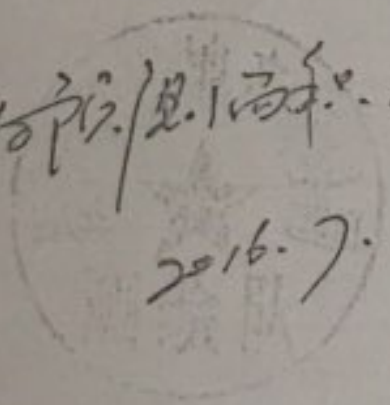
审核人员：

审批人员：

日期：2013年07月11日

单位：平方米

高利 2016.7.1



房屋户(室)面积表  
 2016.7.1  
 房屋户(室)面积表

项目名称: 武汉其他地产管理咨询有限公司

项目名称: 武汉其他地产管理咨询有限公司

房屋编号: 201206001

房屋地址: 1

房屋结构: 混合

房屋层数: 2

房屋用途: 住宅

房屋用途: 住宅

建成年份: 2012

房屋编号:

房屋区号:

房屋号:

层号:

层号	住宅号	套内面积	公摊面积	产权面积	结构
15	商101	49.960	1.942	50.91	混合
	商102	35.280	1.376	36.66	混合
	商103	35.280	1.376	36.66	混合
	商104	35.280	1.376	36.66	混合
	商105	35.280	1.376	36.66	混合
	商106	35.280	1.376	36.66	混合
	商107	35.280	1.376	36.66	混合
	商108	35.280	1.376	36.66	混合
	商109	35.280	1.376	36.66	混合
	商110	35.280	1.376	36.66	混合
	商111	35.280	1.376	36.66	混合
	商112	35.280	1.376	36.66	混合
	商113	35.280	1.376	36.66	混合
	商114	35.280	1.381	36.66	混合
	商115	35.280	1.381	36.66	混合
	商116	35.280	1.381	36.66	混合
	商117	35.280	1.381	36.66	混合
	商118	35.280	1.381	36.66	混合
	商119	35.280	1.381	36.66	混合
	商120	35.280	1.381	36.66	混合
	商121	35.280	1.381	36.66	混合
	商122	35.280	1.381	36.66	混合
	商123	35.280	1.381	36.66	混合
	商124	35.280	1.381	36.66	混合
	商125	35.280	1.381	36.66	混合
16	住宅号	套内面积	公摊面积	产权面积	结构
	201	35.440	18.551	71.99	混合
	202	75.480	26.202	101.68	混合
	203	75.480	26.202	101.68	混合
	204	75.480	26.202	101.68	混合
	205	75.480	26.202	101.68	混合
	206	75.480	26.202	101.68	混合
	207	75.480	26.202	101.68	混合
	208	75.480	25.244	100.72	混合
	209	75.480	25.244	100.72	混合
	210	75.480	25.244	100.72	混合
	211	75.480	25.244	100.72	混合
	212	75.480	25.244	100.72	混合
	213	75.480	25.244	100.72	混合
17	住宅号	套内面积	公摊面积	产权面积	结构
	301	35.440	18.551	71.99	混合
	302	75.480	26.202	101.68	混合
303	75.480	26.202	101.68	混合	



# 房屋户（室）面积表

测绘单位：古田县房产管理局测绘队

项目名称：古田县白莲商贸新街# 楼

项目编号：2012080901

房屋编号：3

房屋结构：混合

房屋层数：3

房屋用途：商住

房屋地址：白莲街

建成年份：2012

行政区号：

房产区号：

分区号：

层号：

304	75.480	26.202	101.68	混合
305	75.480	26.202	101.68	混合
306	75.480	26.202	101.68	混合
307	75.480	26.202	101.68	混合
308	75.480	25.244	100.72	混合
309	75.480	25.244	100.72	混合
310	75.480	25.244	100.72	混合
311	75.480	25.244	100.72	混合
312	75.480	25.244	100.72	混合
313	75.480	25.244	100.72	混合

测绘人员：马龙

审核人员：

审批人员：

测绘日期：2012年08月09日

单位：平方米

此表为部门内部参考。

2016.7.1



此证为：房屋所有权、红证、绿证 4  
 房屋(室)面积表

来源：房屋所有权登记簿

项目名称：白莲高筑街

项目编号：2012071101

房屋编号：1#

房屋结构：钢混

房屋层数：3

房屋用途：商住

房屋名称：白莲高筑街

建成年份：2012

行政区号：

房产区号：

分区号：

层号：

层号	住宅号	套内面积	公摊面积	产权面积	结构
	101	35.280	1.073	36.35	钢混
	102	35.280	1.073	36.35	钢混
	103	35.280	1.073	36.35	钢混
	104	35.280	1.073	36.35	钢混
	105	35.280	1.073	36.35	钢混
	106	35.280	1.073	36.35	钢混
	107	35.280	1.073	36.35	钢混
	108	35.280	1.073	36.35	钢混
	109	35.280	1.109	36.39	钢混
	110	35.280	1.109	36.39	钢混
	111	35.280	1.109	36.39	钢混
	112	35.280	1.109	36.39	钢混
	113	35.280	1.109	36.39	钢混
	114	35.280	1.109	36.39	钢混
	115	35.280	1.109	36.39	钢混
	116	35.280	1.109	36.39	钢混
	117	35.280	1.109	36.39	钢混
	118	35.280	1.109	36.39	钢混
	119	35.280	1.109	36.39	钢混
	120	35.280	1.109	36.39	钢混
	121	35.280	1.109	36.39	钢混
	122	35.280	1.109	36.39	钢混
	123	35.280	1.109	36.39	钢混
	124	35.280	1.109	36.39	钢混
	125	35.280	1.109	36.39	钢混
	126	35.280	1.109	36.39	钢混
	127	35.280	1.109	36.39	钢混
	128	35.280	1.109	36.39	钢混
	129	35.280	1.109	36.39	钢混
	130	35.280	1.109	36.39	钢混
	131	35.280	1.109	36.39	钢混
	132	35.280	1.109	36.39	钢混
层号	住宅号	套内面积	公摊面积	产权面积	结构
	201	77.100	21.232	98.33	钢混
	202	77.100	21.232	98.33	钢混
	203	77.100	21.232	98.33	钢混
	204	77.100	21.232	98.33	钢混
	205	77.100	21.331	98.43	钢混
	206	77.100	21.331	98.43	钢混
	207	77.100	21.331	98.43	钢混
	208	77.100	21.331	98.43	钢混
	209	77.100	21.331	98.43	钢混
	210	77.100	21.331	98.43	钢混
	211	77.100	21.331	98.43	钢混





# 房屋户（室）面积表

编制单位：富源县国土资源局测绘队  
 房屋编号：#  
 房屋地址：# 县# 镇# 村# 组# 号#  
 房产区号：# 分区号：#

项目名称：白及凤梨街  
 房屋层数：#  
 建成年份：2013

项目编号：2013071101  
 房屋用途：商住

层数	住宅号	室内面积	公摊面积	产权面积	结构
	212	77.100	21.331	98.43	钢混
	213	77.100	21.331	98.43	钢混
	214	77.100	21.331	98.43	钢混
	215	77.100	21.331	98.43	钢混
	216	77.100	21.331	98.43	钢混
3/3	301	77.100	21.232	98.33	钢混
	302	77.100	21.232	98.33	钢混
	303	77.100	21.232	98.33	钢混
	304	77.100	21.232	98.33	钢混
	305	77.100	21.331	98.43	钢混
	306	77.100	21.331	98.43	钢混
	307	77.100	21.331	98.43	钢混
	308	77.100	21.331	98.43	钢混
	309	77.100	21.331	98.43	钢混
	310	77.100	21.331	98.43	钢混
	311	77.100	21.331	98.43	钢混
	312	77.100	21.331	98.43	钢混
	313	77.100	21.331	98.43	钢混
	314	77.100	21.331	98.43	钢混
	315	77.100	21.331	98.43	钢混
	316	77.100	21.231	98.43	钢混

测绘人员：肖利

审核人员：

审批人员：

测绘日期：2013年07月11日

单位：平方米

此图仅供参考  
 2016.7.1





BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=187<FONT face=楷体\_GB2312 商业</FONT></TD></TR><TR><TD class=x127 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: #ccc098; BORDER-LEFT: windowtext; WIDTH: 99pt; BORDER-BOTTOM: #ccc098; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=132><STRONG><FONT face=宋体>出让年期</FONT></STRONG></TD><TD class=x124 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext; BORDER-LEFT: windowtext; WIDTH: 106pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=141 x:nan><FONT face=楷体\_GB2312 40</FONT></TD></TR><TR><TD style="HEIGHT: 30pt; mso-height-source: userset" height=40><TD class=x126 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext; BORDER-LEFT: windowtext 0.5pt solid; WIDTH: 87pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; HEIGHT: 30pt; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=116 height=40><STRONG><FONT face=宋体>供地方式</FONT></STRONG></TD><TD class=x124 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext; BORDER-LEFT: windowtext; WIDTH: 140pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=187><FONT face=楷体\_GB2312 拍卖</FONT></TD><TD class=x126 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext 0.5pt solid; BORDER-LEFT: windowtext; WIDTH: 99pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=132><STRONG><FONT face=宋体>批准单位</FONT></STRONG></TD><TD class=x124 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext; BORDER-LEFT: windowtext; WIDTH: 106pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=141><FONT face=楷体\_GB2312 苍邱县人民政府</FONT></TD></TR><TR><TD style="HEIGHT: 97.5pt; mso-height-source: userset" height=130><TD class=x126 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext; BORDER-LEFT: windowtext 0.5pt solid; WIDTH: 87pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; HEIGHT: 97.5pt; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=116 height=130><STRONG><FONT face=宋体>规划条件</FONT></STRONG></TD><TD class=x124 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext; BORDER-LEFT: windowtext; WIDTH: 140pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=187><FONT face=楷体\_GB2312 容积率2.0,建筑密度40%,设置公厕两处,建筑风格为现代.</FONT></TD><TD class=x126 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext; BORDER-LEFT: windowtext; WIDTH: 99pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=132><STRONG><FONT face=宋体>备注</FONT></STRONG></TD><TD class=x124 style="BORDER-RIGHT: windowtext 0.5pt solid; BORDER-TOP: windowtext; BORDER-LEFT: windowtext; WIDTH: 106pt; BORDER-BOTTOM: windowtext 0.5pt solid; BACKGROUND-COLOR: transparent" width=141><FONT face=楷体\_GB2312 </FONT></TD></TR></tbody></table>

旧版本:

发表评论

查看评论

相关文档

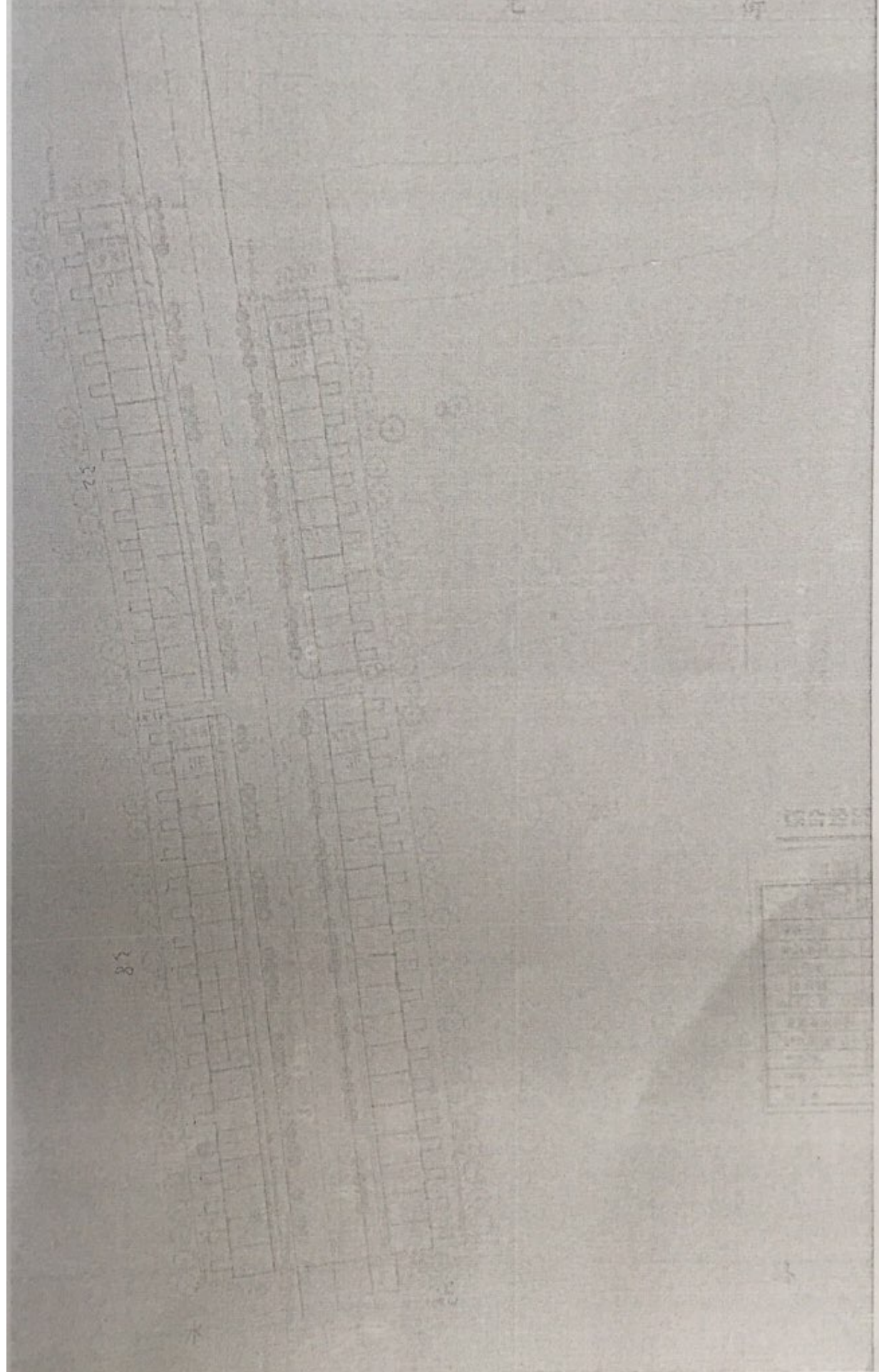
请登录后再发表评论内容,登录后马上发布!

提交

取消



# 重邱县白莲商贸新街规划



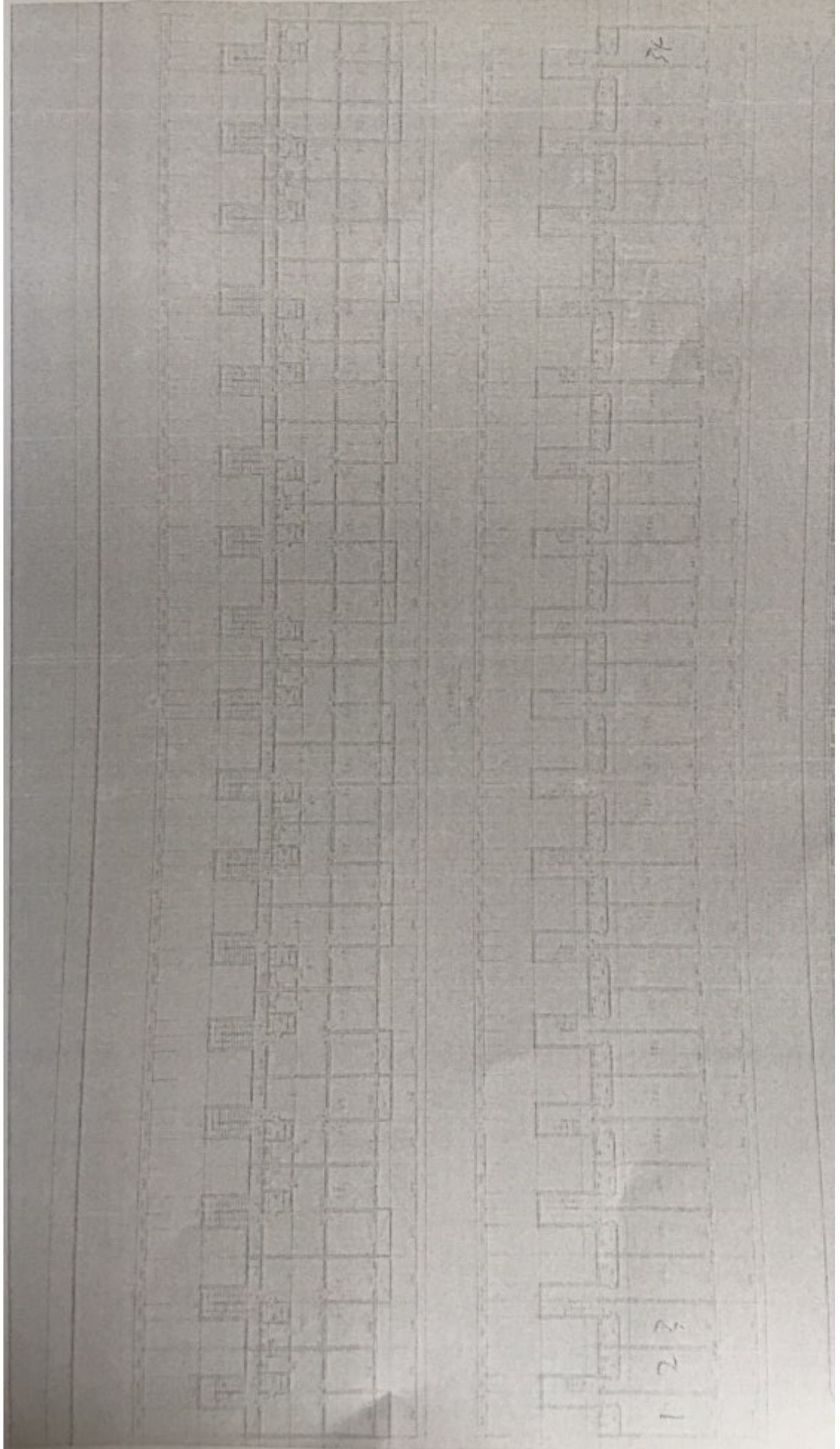
↑ N

23 45 67 89 111 133 155 177 199 221 243 265 287 309 331 353 375 397 419 441 463 485 507 529 551 573 595 617 639 661 683 705 727 749 771 793 815 837 859 881 903 925 947 969 991 1013 1035 1057 1079 1101 1123 1145 1167 1189 1211 1233 1255 1277 1299 1321 1343 1365 1387 1409 1431 1453 1475 1497 1519 1541 1563 1585 1607 1629 1651 1673 1695 1717 1739 1761 1783 1805 1827 1849 1871 1893 1915 1937 1959 1981 2003 2025 2047 2069 2091 2113 2135 2157 2179 2201 2223 2245 2267 2289 2311 2333 2355 2377 2399 2421 2443 2465 2487 2509 2531 2553 2575 2597 2619 2641 2663 2685 2707 2729 2751 2773 2795 2817 2839 2861 2883 2905 2927 2949 2971 2993 3015 3037 3059 3081 3103 3125 3147 3169 3191 3213 3235 3257 3279 3301 3323 3345 3367 3389 3411 3433 3455 3477 3499 3521 3543 3565 3587 3609 3631 3653 3675 3697 3719 3741 3763 3785 3807 3829 3851 3873 3895 3917 3939 3961 3983 4005 4027 4049 4071 4093 4115 4137 4159 4181 4203 4225 4247 4269 4291 4313 4335 4357 4379 4401 4423 4445 4467 4489 4511 4533 4555 4577 4599 4621 4643 4665 4687 4709 4731 4753 4775 4797 4819 4841 4863 4885 4907 4929 4951 4973 4995 5017 5039 5061 5083 5105 5127 5149 5171 5193 5215 5237 5259 5281 5303 5325 5347 5369 5391 5413 5435 5457 5479 5501 5523 5545 5567 5589 5611 5633 5655 5677 5699 5721 5743 5765 5787 5809 5831 5853 5875 5897 5919 5941 5963 5985 6007 6029 6051 6073 6095 6117 6139 6161 6183 6205 6227 6249 6271 6293 6315 6337 6359 6381 6403 6425 6447 6469 6491 6513 6535 6557 6579 6601 6623 6645 6667 6689 6711 6733 6755 6777 6799 6821 6843 6865 6887 6909 6931 6953 6975 6997 7019 7041 7063 7085 7107 7129 7151 7173 7195 7217 7239 7261 7283 7305 7327 7349 7371 7393 7415 7437 7459 7481 7503 7525 7547 7569 7591 7613 7635 7657 7679 7701 7723 7745 7767 7789 7811 7833 7855 7877 7899 7921 7943 7965 7987 8009 8031 8053 8075 8097 8119 8141 8163 8185 8207 8229 8251 8273 8295 8317 8339 8361 8383 8405 8427 8449 8471 8493 8515 8537 8559 8581 8603 8625 8647 8669 8691 8713 8735 8757 8779 8801 8823 8845 8867 8889 8911 8933 8955 8977 8999 9021 9043 9065 9087 9109 9131 9153 9175 9197 9219 9241 9263 9285 9307 9329 9351 9373 9395 9417 9439 9461 9483 9505 9527 9549 9571 9593 9615 9637 9659 9681 9703 9725 9747 9769 9791 9813 9835 9857 9879 9901 9923 9945 9967 9989 10000

23 45 67 89 111 133 155 177 199 221 243 265 287 309 331 353 375 397 419 441 463 485 507 529 551 573 595 617 639 661 683 705 727 749 771 793 815 837 859 881 903 925 947 969 991 1013 1035 1057 1079 1101 1123 1145 1167 1189 1211 1233 1255 1277 1299 1321 1343 1365 1387 1409 1431 1453 1475 1497 1519 1541 1563 1585 1607 1629 1651 1673 1695 1717 1739 1761 1783 1805 1827 1849 1871 1893 1915 1937 1959 1981 2003 2025 2047 2069 2091 2113 2135 2157 2179 2201 2223 2245 2267 2289 2311 2333 2355 2377 2399 2421 2443 2465 2487 2509 2531 2553 2575 2597 2619 2641 2663 2685 2707 2729 2751 2773 2795 2817 2839 2861 2883 2905 2927 2949 2971 2993 3015 3037 3059 3081 3103 3125 3147 3169 3191 3213 3235 3257 3279 3301 3323 3345 3367 3389 3411 3433 3455 3477 3499 3521 3543 3565 3587 3609 3631 3653 3675 3697 3719 3741 3763 3785 3807 3829 3851 3873 3895 3917 3939 3961 3983 4005 4027 4049 4071 4093 4115 4137 4159 4181 4203 4225 4247 4269 4291 4313 4335 4357 4379 4401 4423 4445 4467 4489 4511 4533 4555 4577 4599 4621 4643 4665 4687 4709 4731 4753 4775 4797 4819 4841 4863 4885 4907 4929 4951 4973 4995 5017 5039 5061 5083 5105 5127 5149 5171 5193 5215 5237 5259 5281 5303 5325 5347 5369 5391 5413 5435 5457 5479 5501 5523 5545 5567 5589 5611 5633 5655 5677 5699 5721 5743 5765 5787 5809 5831 5853 5875 5897 5919 5941 5963 5985 6007 6029 6051 6073 6095 6117 6139 6161 6183 6205 6227 6249 6271 6293 6315 6337 6359 6381 6403 6425 6447 6469 6491 6513 6535 6557 6579 6601 6623 6645 6667 6689 6711 6733 6755 6777 6799 6821 6843 6865 6887 6909 6931 6953 6975 6997 7019 7041 7063 7085 7107 7129 7151 7173 7195 7217 7239 7261 7283 7305 7327 7349 7371 7393 7415 7437 7459 7481 7503 7525 7547 7569 7591 7613 7635 7657 7679 7701 7723 7745 7767 7789 7811 7833 7855 7877 7899 7921 7943 7965 7987 8009 8031 8053 8075 8097 8119 8141 8163 8185 8207 8229 8251 8273 8295 8317 8339 8361 8383 8405 8427 8449 8471 8493 8515 8537 8559 8581 8603 8625 8647 8669 8691 8713 8735 8757 8779 8801 8823 8845 8867 8889 8911 8933 8955 8977 8999 9021 9043 9065 9087 9109 9131 9153 9175 9197 9219 9241 9263 9285 9307 9329 9351 9373 9395 9417 9439 9461 9483 9505 9527 9549 9571 9593 9615 9637 9659 9681 9703 9725 9747 9769 9791 9813 9835 9857 9879 9901 9923 9945 9967 9989 10000

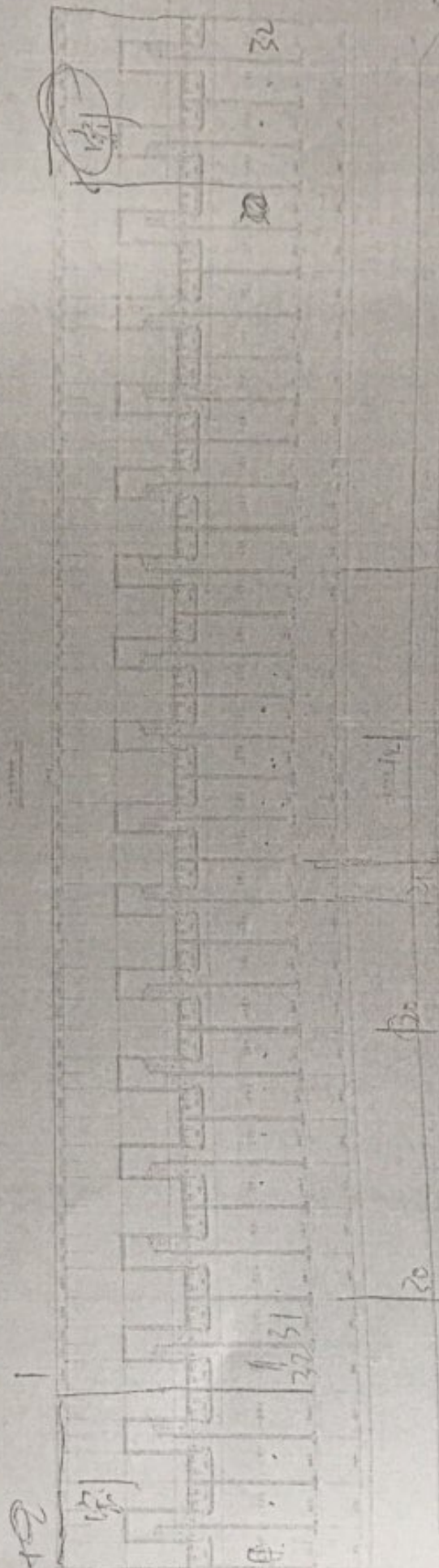
23 45 67 89 111 133 155 177 199 221 243 265 287 309 331 353 375 397 419 441 463 485 507 529 551 573 595 617 639 661 683 705 727 749 771 793 815 837 859 881 903 925 947 969 991 1013 1035 1057 1079 1101 1123 1145 1167 1189 1211 1233 1255 1277 1299 1321 1343 1365 1387 1409 1431 1453 1475 1497 1519 1541 1563 1585 1607 1629 1651 1673 1695 1717 1739 1761 1783 1805 1827 1849 1871 1893 1915 1937 1959 1981 2003 2025 2047 2069 2091 2113 2135 2157 2179 2201 2223 2245 2267 2289 2311 2333 2355 2377 2399 2421 2443 2465 2487 2509 2531 2553 2575 2597 2619 2641 2663 2685 2707 2729 2751 2773 2795 2817 2839 2861 2883 2905 2927 2949 2971 2993 3015 3037 3059 3081 3103 3125 3147 3169 3191 3213 3235 3257 3279 3301 3323 3345 3367 3389 3411 3433 3455 3477 3499 3521 3543 3565 3587 3609 3631 3653 3675 3697 3719 3741 3763 3785 3807 3829 3851 3873 3895 3917 3939 3961 3983 4005 4027 4049 4071 4093 4115 4137 4159 4181 4203 4225 4247 4269 4291 4313 4335 4357 4379 4401 4423 4445 4467 4489 4511 4533 4555 4577 4599 4621 4643 4665 4687 4709 4731 4753 4775 4797 4819 4841 4863 4885 4907 4929 4951 4973 4995 5017 5039 5061 5083 5105 5127 5149 5171 5193 5215 5237 5259 5281 5303 5325 5347 5369 5391 5413 5435 5457 5479 5501 5523 5545 5567 5589 5611 5633 5655 5677 5699 5721 5743 5765 5787 5809 5831 5853 5875 5897 5919 5941 5963 5985 6007 6029 6051 6073 6095 6117 6139 6161 6183 6205 6227 6249 6271 6293 6315 6337 6359 6381 6403 6425 6447 6469 6491 6513 6535 6557 6579 6601 6623 6645 6667 6689 6711 6733 6755 6777 6799 6821 6843 6865 6887 6909 6931 6953 6975 6997 7019 7041 7063 7085 7107 7129 7151 7173 7195 7217 7239 7261 7283 7305 7327 7349 7371 7393 7415 7437 7459 7481 7503 7525 7547 7569 7591 7613 7635 7657 7679 7701 7723 7745 7767 7789 7811 7833 7855 7877 7899 7921 7943 7965 7987 8009 8031 8053 8075 8097 8119 8141 8163 8185 8207 8229 8251 8273 8295 8317 8339 8361 8383 8405 8427 8449 8471 8493 8515 8537 8559 8581 8603 8625 8647 8669 8691 8713 8735 8757 8779 8801 8823 8845 8867 8889 8911 8933 8955 8977 8999 9021 9043 9065 9087 9109 9131 9153 9175 9197 9219 9241 9263 9285 9307 9329 9351 9373 9395 9417 9439 9461 9483 9505 9527 9549 9571 9593 9615 9637 9659 9681 9703 9725 9747 9769 9791 9813 9835 9857 9879 9901 9923 9945 9967 9989 10000



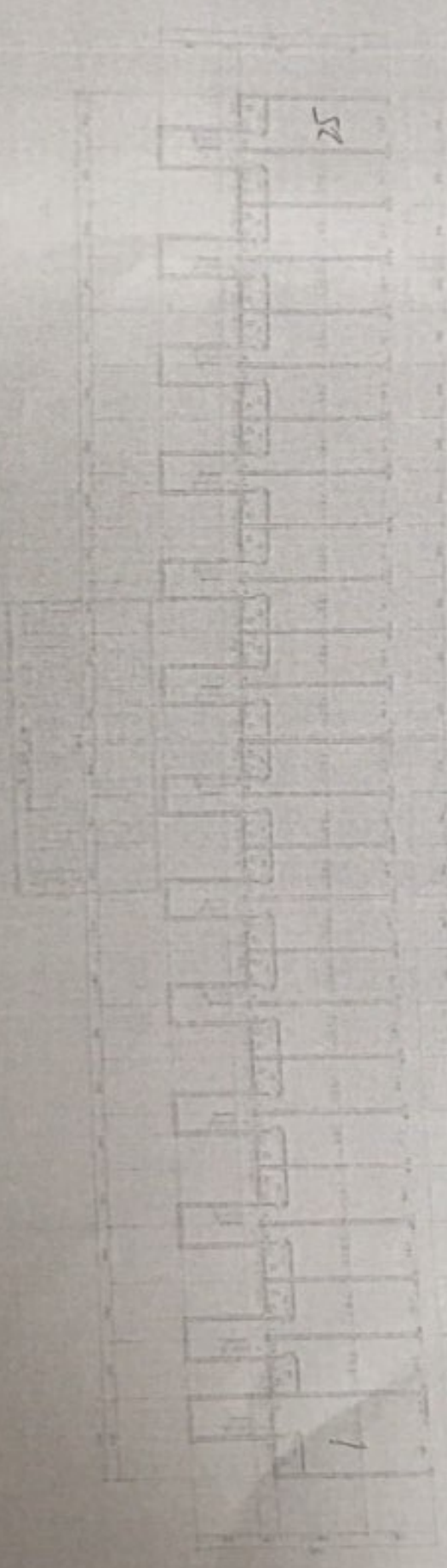
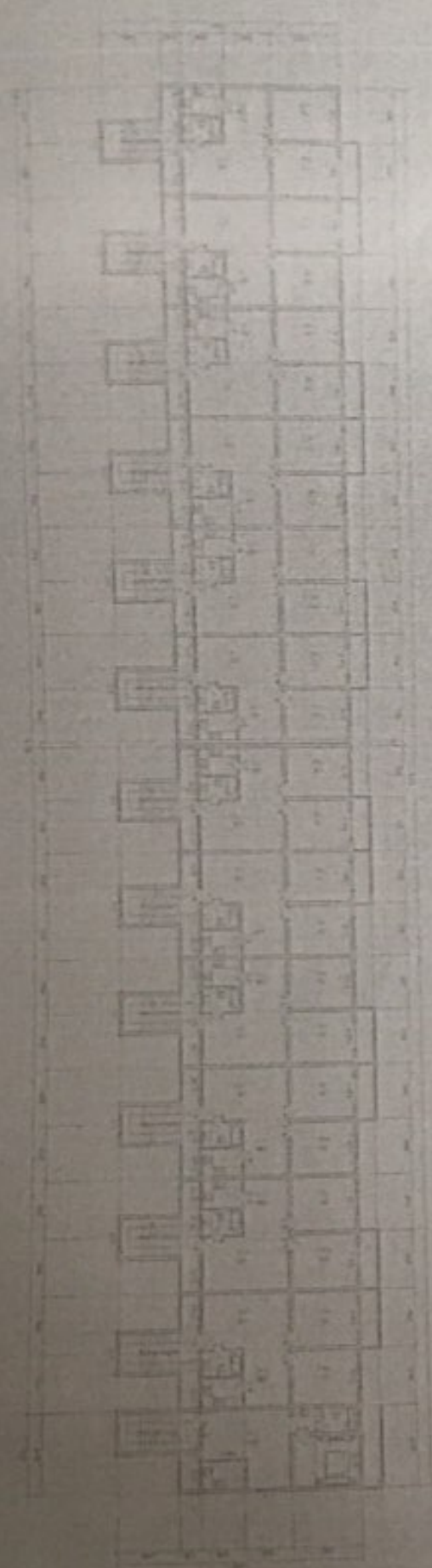


2# 柱

32



3#楼



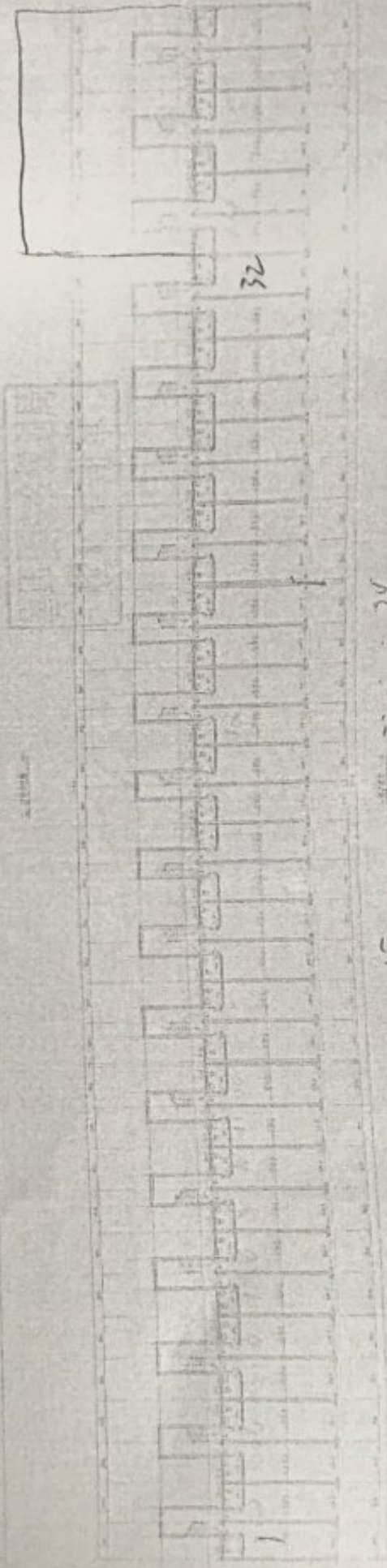
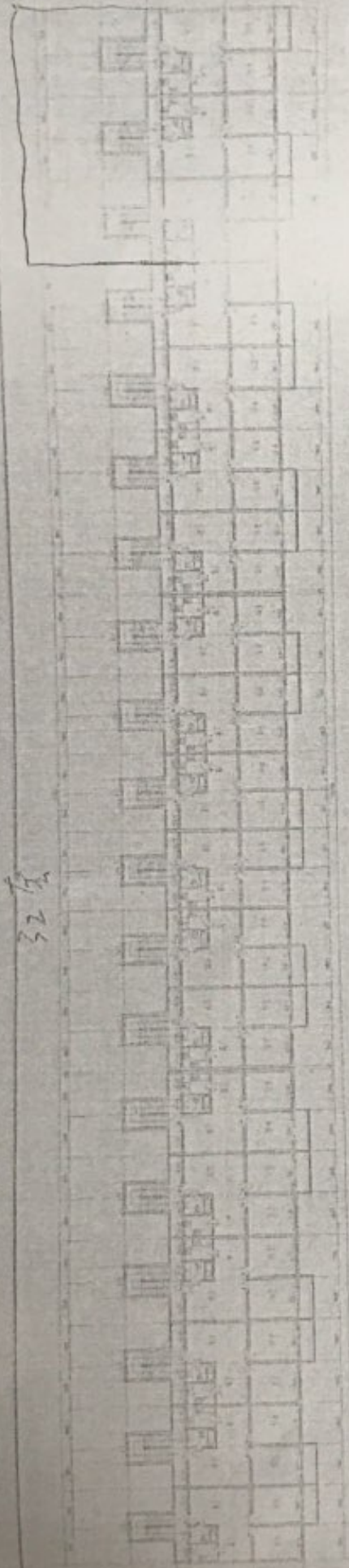
11





4#楼

32层



2x

15

3



# 4号楼销售一览表

603室	10-03室	12-01室	14-03室	16-03室	18-03室	20-03室	22-03室	24-03室	26-03室	28-03室	30-03室	32-03室	34-03室
95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>
703室	602室	11-02室	13-02室	15-02室	17-02室	19-02室	21-02室	23-02室	25-02室	27-02室	29-02室	31-02室	33-02室
95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>
6号	7号	8号	9号	10号	11号	12号	13号	14号	15号	16号	17号	18号	19号
95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>	95.19m <sup>2</sup>

买单号门面配二层套房。



# 4号楼销售一览表

10-01室	10-02室	10-03室	10-04室	10-05室	10-06室	10-07室	10-08室	10-09室	10-10室	10-11室	10-12室	10-13室	10-14室	10-15室	10-16室	10-17室	10-18室	10-19室	10-20室	10-21室	10-22室	10-23室	10-24室	10-25室	10-26室	10-27室	10-28室	10-29室	10-30室	10-31室	10-32室	10-33室	10-34室	10-35室	10-36室	10-37室	10-38室	10-39室	10-40室	10-41室	10-42室	10-43室	10-44室	10-45室	10-46室	10-47室	10-48室	10-49室	10-50室	10-51室	10-52室	10-53室	10-54室	10-55室	10-56室	10-57室	10-58室	10-59室	10-60室	10-61室	10-62室	10-63室	10-64室	10-65室	10-66室	10-67室	10-68室	10-69室	10-70室	10-71室	10-72室	10-73室	10-74室	10-75室	10-76室	10-77室	10-78室	10-79室	10-80室	10-81室	10-82室	10-83室	10-84室	10-85室	10-86室	10-87室	10-88室	10-89室	10-90室	10-91室	10-92室	10-93室	10-94室	10-95室	10-96室	10-97室	10-98室	10-99室	10-100室
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

# 4号楼销售一览表

10-01室	10-02室	10-03室	10-04室	10-05室	10-06室	10-07室	10-08室	10-09室	10-10室	10-11室	10-12室	10-13室	10-14室	10-15室	10-16室	10-17室	10-18室	10-19室	10-20室	10-21室	10-22室	10-23室	10-24室	10-25室	10-26室	10-27室	10-28室	10-29室	10-30室	10-31室	10-32室	10-33室	10-34室	10-35室	10-36室	10-37室	10-38室	10-39室	10-40室	10-41室	10-42室	10-43室	10-44室	10-45室	10-46室	10-47室	10-48室	10-49室	10-50室	10-51室	10-52室	10-53室	10-54室	10-55室	10-56室	10-57室	10-58室	10-59室	10-60室	10-61室	10-62室	10-63室	10-64室	10-65室	10-66室	10-67室	10-68室	10-69室	10-70室	10-71室	10-72室	10-73室	10-74室	10-75室	10-76室	10-77室	10-78室	10-79室	10-80室	10-81室	10-82室	10-83室	10-84室	10-85室	10-86室	10-87室	10-88室	10-89室	10-90室	10-91室	10-92室	10-93室	10-94室	10-95室	10-96室	10-97室	10-98室	10-99室	10-100室
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------



### 3号楼销售一览表

1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000

注：门面房由北向南顺序，买双号门面



# 售楼销售一览表

10-01室	10-02室	10-03室	10-04室	10-05室	10-06室	10-07室	10-08室	10-09室	10-10室	10-11室	10-12室	10-13室	10-14室	10-15室	10-16室	10-17室	10-18室	10-19室	10-20室	10-21室	10-22室	10-23室	10-24室	10-25室	10-26室	10-27室	10-28室	10-29室	10-30室	10-31室	10-32室	10-33室	10-34室	10-35室	10-36室	10-37室	10-38室	10-39室	10-40室	10-41室	10-42室	10-43室	10-44室	10-45室	10-46室	10-47室	10-48室	10-49室	10-50室	10-51室	10-52室	10-53室	10-54室	10-55室	10-56室	10-57室	10-58室	10-59室	10-60室	10-61室	10-62室	10-63室	10-64室	10-65室	10-66室	10-67室	10-68室	10-69室	10-70室	10-71室	10-72室	10-73室	10-74室	10-75室	10-76室	10-77室	10-78室	10-79室	10-80室	10-81室	10-82室	10-83室	10-84室	10-85室	10-86室	10-87室	10-88室	10-89室	10-90室	10-91室	10-92室	10-93室	10-94室	10-95室	10-96室	10-97室	10-98室	10-99室	10-100室
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

# 3号楼销售一览表

10-01室	10-02室	10-03室	10-04室	10-05室	10-06室	10-07室	10-08室	10-09室	10-10室	10-11室	10-12室	10-13室	10-14室	10-15室	10-16室	10-17室	10-18室	10-19室	10-20室	10-21室	10-22室	10-23室	10-24室	10-25室	10-26室	10-27室	10-28室	10-29室	10-30室	10-31室	10-32室	10-33室	10-34室	10-35室	10-36室	10-37室	10-38室	10-39室	10-40室	10-41室	10-42室	10-43室	10-44室	10-45室	10-46室	10-47室	10-48室	10-49室	10-50室	10-51室	10-52室	10-53室	10-54室	10-55室	10-56室	10-57室	10-58室	10-59室	10-60室	10-61室	10-62室	10-63室	10-64室	10-65室	10-66室	10-67室	10-68室	10-69室	10-70室	10-71室	10-72室	10-73室	10-74室	10-75室	10-76室	10-77室	10-78室	10-79室	10-80室	10-81室	10-82室	10-83室	10-84室	10-85室	10-86室	10-87室	10-88室	10-89室	10-90室	10-91室	10-92室	10-93室	10-94室	10-95室	10-96室	10-97室	10-98室	10-99室	10-100室
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913401007773797187(1-2)

名称 安徽国华房地产土地评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 安徽省合肥市太湖西路国华大厦六楼  
法定代表人 马利敏  
注册资本 贰佰万圆整  
成立日期 2005年07月14日  
营业期限 2005年07月14日至2035年07月13日  
经营范围 土地及房地产价格评估与咨询; 建设项目投资咨询, 投资项目评估与经济分析; 项目建设书和可行性研究报告的编制; 房地产市场调研、策划、房地产中介服务。



登记机关



2015年12月5日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://www.ahcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽国华房地产土地评估有限公司

法定代表人：  
(执行合伙人)  
马利敏

住所：合肥市太湖西路国华大厦六楼

营业执照注册号：  
3401002024048

资质等级：  
二级

行政许可决定书号：

证书编号：GA092002

有效期限：2015年1月7日到2018年1月6日

行政许可机关(公章)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00082953

姓名 / Full name

刘中艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

342101198208069022

注册号 / Registration No.

3420140038

执业机构 / Employer

安徽国华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-8-13

持证人签名 / Bearer's signature





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称、执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00079075



姓名 / Full name

李斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342830197012245835

注册号 / Registration No.

3420080007

执业机构 / Employer

安徽国华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-6-17

持证人签名 / Bearer's signature

