

致委托方函

肥西县人民法院：

接受委托，我公司已派估价师亲临估价对象：位于合肥市濉溪路 278 号财富广场二期 B 幢 1510 室，房屋产权人：张德华。建筑面积：90.45 平方米。房屋总层数为 21 层，估价对象所在层为 15 层，钢筋混凝土结构，规划用途为：办公用房，2008 年建成。在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等法律法规，遵循公正、公开、公平的原则，以为委托方处置拍卖估价对象房地产提供市场价值参考依据为评估目的，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点（2017 年 4 月 20 日）的市场价值为：总价：120.90 万元，大写金额：壹佰贰拾万零玖仟元整。（货币种类：人民币）

具体见下表：

产权人	产权证号	房地坐落	所在层/总层	设计结构	规划用途	建筑面积/ m ²	单价元/ m ²	总价/万元
张德华	庐 078839	濉溪路 278 号财富广场二期 B 幢 1510 室	15/21	钢混	办公用房	90.45	13367	120.90

需要说明的是：本报告价值时点为 2017 年 4 月 20 日，评估结果有效期为一年（自完成并提交估价报告日起）。

(房地产估价师) 法定代表人：
安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司
二零一七年五月三十日



房地产估价结果报告

皖财苑房评字[2017]第064号

一、委托人：肥西县人民法院

地 址：肥西县上派镇 206 国道附近

二、估价方

估价机构名称：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：张小玲

地 址：合肥市安庆路 279 号中环汇景大厦 1601-1602 室

资质证书编号：AHJSGJA1620004

资质等级：贰 级

工商营业执照注册号：91340100758536941J

资质证书有效期：2016 年 9 月 23 日至 2019 年 9 月 22 日

三、估价对象：位于合肥市濉溪路 278 号财富广场二期 B 幢 1510 室办公用房。

1、房地产权属

(1)、房产登记状况

估价对象位于合肥市濉溪路 278 号财富广场二期 B 幢 1510 室，房屋产权人：张德华。建筑面积：90.45 m²，房屋总层数为 21 层，估价对象所在层为 15 层，钢混结构，规划用途为：办公用房，2008 年建成，房屋买受人：张德华。房屋为权利人单独所有，产权来源于买卖。

2、估价对象实体情况

估价对象房地产位于合肥市濉溪路 278 号财富广场二期 B 幢 1510 室，房屋产权人：张德华。建筑面积：90.45 平方米。房屋总层数为 21 层，估价对象所在层为 15 层，钢混结构，规划用途为：办公用房，2008 年建成，房屋买受人：张德华。估价对象实际用途为办公，室内刷白墙、办公区域铺瓷砖、电梯直达、水电等基础设施完善，中等装修，钢混结构，位于庐阳区濉溪路 278 号，临近合肥市濉溪路，配套齐全，交通便利。基础配套设施完

价值估价。由于估价对象属于办公房地产，该区域内经营房地产市场比较活跃，交易案例较多，符合比较法运用的条件，又由于该类型房地产用于出租较多，房屋的收益持续而稳定，符合收益法运用的条件。通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，估价人员通过市场调查，采集到距离价值时点1年期间与估价对象处在同一供求圈内，并在建筑面积、用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产有关销售的资料，因此本报告采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法：依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

收益法：是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格。

十、 估价结果：

采用比较法的计算结果为：13367元/平方米，采用收益法的计算结果为：7753元/平方米，由于待估房产采用比较法和收益法的评估结果差距较大，根据合肥市该区域同类房地产市场状况及估价对象的实际情况，合肥市办公房地产租赁市场滞后于交易市场，因此估价人员认为比较法结果更能客观反映估价对象的市场价值，根据评估人员的估价经验确定采用比较法作为估价对象市场价值最终评估结果，最终确定估价对象房地产在价值时点（2017年4月20日）的市场价值为：

总价：120.90万元，大写金额：壹佰贰拾万零玖仟元整。（货币种类：人民币）

具体见下表：

产权人	产权证号	房地坐落	所在层/总层	设计结构	规划用途	建筑面积/m ²	单价元/m ²	总价/万元
张德华	庐 078839	滩溪路 278 号 财富广场二期 B 幢 1510 室	15/21	钢混	办公用房	90.45	13367	120.90

房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号: 沪078839 限制

登记号	2008607860	业务种类	商品房	区域	庐阳区
权利人	张德华	联系电话	13805691951		
证件号码	340111196805227510	证件类型	身份证		
所属行业	其他	户籍所在地	中国		
代理人		单位性质			
原权利人		联系电话			
证件号码		证件类型			
原产权证号		原登记号			
共有情况					
他项权情况					
预售许可证号	20080572	预售备案号	0701004841		
共有情况					
系商品房					
备注	此房产于2012年2月22日被肥西县人民法院查封两年,于2012年3月27日被合肥市庐阳区人民法院轮候查封两年,于2013年3月11日被合肥市庐阳区法院轮候查封各两年案号分别为(2013)庐民一初字第01023号、(2013)庐民一初字第01048号,于2013年12月19日被肥西法院解封一年				
房屋坐落	濉溪路278号财富广场二期B幢1510室				
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
B	21	15	1	间	1
室号/部位	1510				
房屋状况	建筑结构	房屋规划用途	房屋类型	建筑面积	套内面积
	钢筋混凝土结构	办公	非住宅	90.45	00
	竣工日期	产别	支证号		
	2008-01-06	私有房产			
	成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期
	513,468.99 元	00	2007-01-30	00	0000-00-00



房地产他项权登记审批书

制表日期: 2011年12月19日

面积单位: 平方米

1/2

2007606261	入库	他项权利证号: 鄂041032	注销日期: 0000/00/00
债务人	张德华	电话	13805691951
证件号码	340111196805227510	证件类别	身份证
权利种类	抵押权	套数	1
房屋现状	现房	用途	住宅
他项权利入	中国光大银行合肥分行	预售许可证(预购)	0701004841
证件号码		证件类别	
代理人		联系电话	
债权数额	300,000.00	元	00
设定日期	2007-02-15	至	2017-02-15
		约定期限	3853天



权利种类	房地产权证号	房地产坐落	抵押人	室号部位	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)
抵押权	鄂078839	潜溪路278号财富广场B幢二期		1510	90.45	00

税费计征情况				税费开单情况			
税(费)种	计征额	比率	金额	税(费)种	计征额	比率	金额