

房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字（2017）355 号

估价项目名称：合肥市蜀山区翡翠路 1599 号海雨大厦 11 层办
1106 办公用房市场价值评估（执行案件号：
（2016）皖 0104 执 3827 号）

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名： 孙建芳 沈路

注册号： 3420120001 3420140022

估价报告出具日： 2017 年 4 月 7 日

致 委 托 人 函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵院委托, 我公司对贵院受理的(2017)皖 0104 法委字第 52 号案件中所涉及的位于合肥市蜀山区翡翠路 1599 号海雨大厦 11 层办 1106 办公用房[产权证号: 房地权合蜀字第 8140076758 号、建筑面积 192.84 m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价, 价值时点为 2017 年 4 月 7 日, 目的为贵院审理案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2017 年 3 月 29 日对估价对象现场进行了实地勘察, 并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照法定估价工作程序, 运用比较法与收益法, 在认真分析现有文件、资料的基础上, 经过周密的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各种因素, 得出估价结果如下:

位于合肥市蜀山区翡翠路 1599 号海雨大厦 11 层办 1106 办公用房[建筑总面积为 192.84m²]在价值时点的市场价值为:

总 价: RMB1440900 元

大写人民币: 壹佰肆拾肆万零玖佰元整

单 价: 7472 元/m²

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2017 年 4 月 7 日)起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明, 详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一七年四月七日



房地产估价结果报告

皖金和房估字（2017）355号

一、估价委托人

名称：合肥市蜀山区人民法院

联系人：吴法官

联系电话：65357833

二、估价机构

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

地址：合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢19楼

法定代表人：冯宝全

机构等级：一级

资格证书号：GA161002号

三、估价目的

为委托人审理案件提供参考依据而估价房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为位于合肥市蜀山区翡翠路1599号海雨大厦11层办1106办公用房，建筑总面积为192.84平方米房地产，为证载面积房地产，未包含其附属构筑物及相关债权债务等。

（一）房地产权益状况

房屋所有权人	孔成				
房屋所有权证号	房地权合蜀字第8140076758号				
房屋坐落	合肥市蜀山区翡翠路1599号海雨大厦11层办1106				
层次/总层数	11/23	楼号或幢号	-	房号及部位	1106
建筑面积(M ²)	192.84	房屋用途	办公		
房屋结构	钢混	实际用途	办公		
建成年代	2013年	其他	土地使用权类型为出让		

（二）区域状况

商业地段	估价对象位于合肥市蜀山区望江路南侧、翡翠路西侧，商业程度较高。
自然人文环境质量	自然环境较优。
基础设施配套情况	道路平坦，基础设施完备。
交通状况	有 128 路、111 路、136 路公交车从附近经过，交通较便捷，人群流量一般。
公建配套情况	附近有海上小鲜大酒店、和一花园、百合花园等企事业单位。

(附位置示意图)



(三) 房屋状况

结构形式	钢混	建筑类型	高层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	白色乳胶漆
地面装修	地板砖	顶棚装饰	吊顶
门 窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电齐全		
其他	-		

五、价值时点

本次价值时点按照合肥中院统一要求，以报告出具之日 2017 年 4 月 7 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 4 月 7 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；

（三）委托方提供的文件资料

- 1、房地产价格评估委托书；
- 2、《房屋登记簿》（产权证号：房地权合蜀字第 8140076758 号）；

（四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前

提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提做出判断和选择。

九、估价方法

根据估价对象是办公用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，可以采用比较法评估估价对象的价格。估价对象可以对外出租，获得较稳定的收益，可以采用收益法评估估价对象的价格。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法是通过估算估价对象在未来预期收益并折算成现值，以估算估价对象的客观合理的价格。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法与收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于合肥市蜀山区翡翠路 1599 号海雨大厦 11 层办 1106 办公用房[建筑总面积为 192.84m²]在价值时点的市场价值为:

总 价: RMB1440900 元

大写人民币: 壹佰肆拾肆万零玖佰元整

单 价: 7472 元/m²

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙建芳	3420120001	孙建芳	2017年4月7日
沈路	3420140022	沈路	2017年4月7日

十二、实地查勘期

2017年3月29日

十三、估价作业日期

2017年3月29日至2017年4月7日

十四、估价报告应用有效期

根据合肥市当前房地产市场价格的变化程度,本房地产估价报告使用期限不应超过(一年),估价报告使用期限自(2017年4月7日)起计算(一年)。

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一七年四月七日



房屋登记簿

房屋编号: 11194073

基本状况第 1 页

房屋坐落	蜀山区翡翠路1599号海雨大厦11层办1106							
地号	03040129001	业务宗号		建筑物总层数	23			
土地性质		建筑面积	192.84m ²	规划用途	办公用房			
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)	有偿(出让)	套内建筑面积	132.61m ²	房屋结构	钢筋混凝土结构			
土地使用年限		分摊共有面积	60.23m ²	登记时间	2013-11-11			
土地证号	合国用2010第192号	专有部分面积		终审人/登簿人	蒋斌 / 孟博			
基本状况登记已用纸页数	1							
房屋所有权 登记已用纸页数	1							
房屋他项权利 登记已用纸页数	1							
其他状况部分 登记已用纸页数	1							
附 记								