

房 地 产 估 价 报 告

皖中房估第（2017）B0328 号

估 价 项 目：合肥市政务区东流路 959 号财智中心 1 幢 1-办
1101 办公用房及办公设备价值评估

委 托 方：安徽省合肥市中级人民法院

估 价 单 位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估 价 人 员：丁 昱 张振刚 徐德军

估 价 作 业 日 期：2017 年 3 月 22 日 至 5 月 16 日

致 委 托 方 函

安徽省合肥市中级人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的
相关资料，对位于合肥市政务区东流路 959 号财智中心 1 幢 1-办 1101 办公用房（建
筑面积为 1557.41 平方米，办公设备具体见办公设备价格一览表）进行房地产市场价
值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的
评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查和查阅相关资料，以及结合委托方提供的资料，估价
对象于价值时点权益状况如下：

| 产权证号 | 产权人 | 坐落 | 结构 | 层次/总层数 | 建筑面 积(m ²) | 建成年 代(年) | 用途 |
|---------------------------|-----------------|-----------------------------------|----|--------|---------------------------|-------------|----------|
| 房地权证合产字 第 8110097564 号 | 民生新城镇发展 有限公司 | 政务区东流路 959 号财 智中心 1 幢 1-办 1101 | 钢混 | 11/29 | 1557.41 | 2011 | 办公用 房 |

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，
经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则
选用收益法作为一种估价方法；又由于估价对象是办公用房，目前合肥市房地产市场
类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法为另一种
方法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为
2017 年 3 月 22 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值总价为：¥23096274 元，
人民币大写：贰仟叁佰零玖万陆仟贰佰柒拾肆元整（货币种类：人民币）。

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人：



2017 年 5 月 16 日

房屋登记簿

房屋编号: 11134897

所有权部分第 1 页

| 内容 | 序号 | 1 | 2 |
|---------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 业务宗号 | | 14275192 | 14275297 |
| 所有权人 | | 合肥飞龙置业有限公司 | 民生新城镇发展有限公司 |
| 身份证明号 | | 000 | 340191000021030 |
| 户籍所在地 | | | |
| 共有情况 | | 单独所有 | 单独所有 |
| 房屋取得方式 | | 新建 | 买卖 |
| 房屋性质 | | | |
| 所有权证号 | | 房权证合产字第 8110097545号 | 房权证合产字第8110097564号 |
| 登记时间 | | 2013-09-16 | 2013-09-16 |
| 终审人/登簿人 | | 陈静 / 陈静 | 陈静 / 陈静 |
| 注销业务宗号 | | 14275297 | |
| 登记时间 | | 2013-09-16 | |
| 终审人/登簿人 | | 陈静 / 陈静 | / |
| 附 记 | | 业务编号:14275192 房屋编号:11134897 | 业务编号:14275297 房屋编号:11134897 |

房屋登记簿

基本状况第 1 页

房屋编号: 11134897

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|--------|-----------------------|---------|------------|--|--|--|--|
| 房屋坐落 | 政务区东流路959号财智中心1幢11层1-办1101 | | | | | | | | |
| 地号 | | 业务宗号 | | 建筑物总层数 | 29 | | | | |
| 土地性质 | | 建筑面积 | 1557.41m ² | 规划用途 | 办公用房 | | | | |
| 土地使用权取得方式 (包括土地使用权类型) | | 套内建筑面积 | 1250.78m ² | 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 | | | | |
| 土地使用年限 | | 分摊共有面积 | 306.63m ² | 登记时间 | 2013-09-16 | | | | |
| 土地证号 | | 专有部分面积 | | 终审人/登簿人 | 陈静 / 陈静 | | | | |
| 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 | 2 | | | | | | | |
| 其他状况部分 登记已用纸页数 | | | | | | | | | |
| 附 记 | 房屋编号: 11134897 登记时间: 2013-09-16 终审人/登簿人: 陈静 / 陈静 房屋坐落: 政务区东流路959号财智中心1幢11层1-办1101 | | | | | | | | |

房屋登记簿

房屋序号: 11134897

他项权部分(现房抵押)第 1 页

| 内容 | 序号 | 1 | 2 |
|----------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 业务宗号 | | 15752139 | 24128643 |
| 一般抵押/最高额抵押 | | 最高额抵押 | 最高额抵押 |
| 抵押权人 | | 合肥市国正小额贷款有限公司 | 合肥市国正小额贷款有限公司 |
| 抵押人/债务人 | | 民生新城镇发 展有限公司 / 民生新城镇发 展有限公司 | 民生新城镇发 展有限公司 / 民生新城镇发 展有限公司 |
| 被担保主债权数额 (最高债权数额) | | 30000000元 | 25000000元 |
| 担保范围 | | 全部 | 全部 |
| 债务履行期限 (债权确定时间) | | 2013-12-09~2014-12-09 | 2014-12-09~2015-12-09 |
| 他项权证号 | | 房合产他字第8210045635号 | 房合产他字第8210079413号 |
| 登记时间 | | 2013-12-11 | 2014-12-09 |
| 终审人/登簿人 | | 蔡德建 / 赵磊 | 蔡德建 / 赵磊 |
| 业务宗号 | | | |
| 最高债权确定 事实和数额 | | | |
| 登记时间 | | | |
| 终审人/登簿人 | | / | / |
| 抵押注销业务宗号 | | 24078076 | |
| 登记时间 | | 2014-12-04 | |
| 终审人/登簿人 | | 赵磊 / 赵磊 | / |
| 附 记 | | 业务编号:15752139 | 业务编号:24128643 |
| | | 房屋编号:11134897 | 房屋编号:11134897 |
| | | 债务人:民生新城镇发展有限公司 | 债务人:民生新城镇发展有限公司 |

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

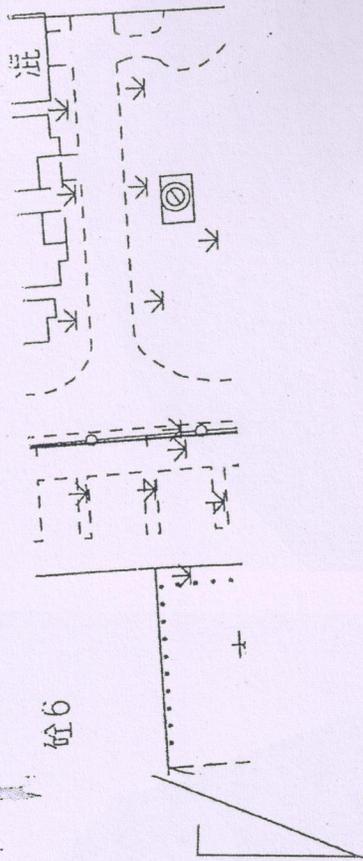
房地产权证 台产 字第 8110097564 号

| | | | | |
|--------|-------------------------|------------------------|--------------------------|---------|
| 房地产权利人 | 民生新城发展有限公司 | | | |
| 共有情况 | 单独所有 | | | |
| 房地坐落 | 政务区系流路959号财富中心1幢1-01101 | | | |
| 登记时间 | 2013年09月16日 | | | |
| 房屋性质 | | | | |
| 见划用途 | 办公用房 | | | |
| 总层数 | 房屋结构 | 建筑面积 (m ²) | 套内建筑面积 (m ²) | 其他 |
| | 10 | 钢混 | 1557.41 | 1250.70 |
| 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 | | 至 |

| | |
|-----|----------------------------------|
| 附 记 | 业务编号: 14275237 房屋编号: 11134897 |
|-----|----------------------------------|

填发单位 (盖章)

| | | | |
|---------|-----------------------|------|----------------|
| 土地使用权人 | 民生新城镇发展有限公司 | | |
| 座 落 | 南二环路与齐云路交口 | | |
| 地 号 | S31027-15 | 图 号 | 21.50-21.50 |
| 地类 (用途) | 商业 | 取得价格 | |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2048年6月 |
| 使用权面积 | 315.14 M ² | 其 中 | M ² |
| | | 独用面积 | 315.14 |
| | | 分摊面积 | M ² |



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

书 监 制 机 关



2013 年 10 月 14 日
(章)

合肥市 人民政府 (章)

年 月 日