



扫描二维码获取报告信息

# 房地产估价报告

皖财苑房评字[2017]第 061 号

估价项目名称：位于合肥市庐阳区阜南路 166 号润安大厦裙楼  
1-301-1 至 1-301-21 室商业服务房地产市场价格估价

委 托 方：合肥市瑶海区人民法院

估 价 方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

估 价 人 员：马保、胡凌云

估价作业日期：2017-5-23 - 2017-5-26

报告备案编号：1817280284808

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期：2017-6-7

# 致委托方函

合肥市瑶海区人民法院：

接受委托，我公司已派估价师亲临估价对象：【位于合肥市庐阳区阜南路166号润安大厦裙楼1-301-1至1-301-21室，房屋所有权人：许成超，

《房地产权证》权证字号为：房地权证合庐字第8130087491号，证载建筑面积：567.21 m<sup>2</sup>，房屋为钢筋混凝土结构。房屋总层数为34层，估价对象所在层为3层，房屋规划用途为商业服务，2002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，为委托方审理案件，司法拍卖提供房地产市场价格参考依据，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5月23日）的市场价值为：

总价：840.89万元，大写金额：捌佰肆拾万捌仟玖佰元整。（货币种类：人民币）具体见下表：

产权人	权证字号	坐落	设计结构	建成年代	规划用途	所在层/总层	建筑面积/m <sup>2</sup>	单价元/m <sup>2</sup>	总价万元
许成超	房地权证合庐字第8130087491号	合肥市庐阳区阜南路166号润安大厦裙楼1-301-1至1-301-21室	钢混	2002年建成	商业服务	3层/34层	567.21	14825	840.89

需要说明的是：

①根据委托方提供的材料，估价对象未设有他项权利。

②根据委托方提供的《房屋租赁合同》（甲方：许成超；乙方：合肥栢瑞酒店）：合肥市庐阳区阜南路166号润安大厦裙楼3楼的房屋原为合肥菱通汽车销售服务有限公司2013年9月6日转租给乙方从事酒店经营管理，后因原产权人将房屋分割出售，导致乙方承租的房屋为数个产权人所有，菱通公司将房屋租金的收益权归还给新产权人，由产权人自行向乙方根据房屋面积收取租金，甲方有房屋产权506.41平方米，包含在乙方与合肥菱通汽



车销售服务有限公司签订的房屋租赁合同约定的租赁范围内。该房屋的租赁期限为 9 年 9 个月，自 2015 年 12 月 20 日至 2025 年 9 月 19 日止。该房屋的租金按阶段计算，第一阶段：自 2015 年 12 月 20 日至 2016 年 12 月 20 日止，该房屋的租金为人民币 28 元/平方米/月；以后租金每半年支付一次，租金每三年递增一次，每次递增 5%。

③本报告价值时点为 2017 年 5 月 23 日，评估结果有效期为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  
二零一七年五月二十六日



房地产权证 合庐 字第 8130087491 号

房地产权利人	肖成超				
共有情况					
房地坐落	庐阳区翠南路168号润安大厦裙楼				
登记时间	2015年11月12日				
房屋性质	商业服务				
规划用途	商业服务				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	34	钢混	567.21		
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
				至 止	

业务编号: 201506863

持证人身份证名称: 肖成超  
持证人身份证号码: 340123198109080111

发证

注册编号: 1-301-1字Y-301-21

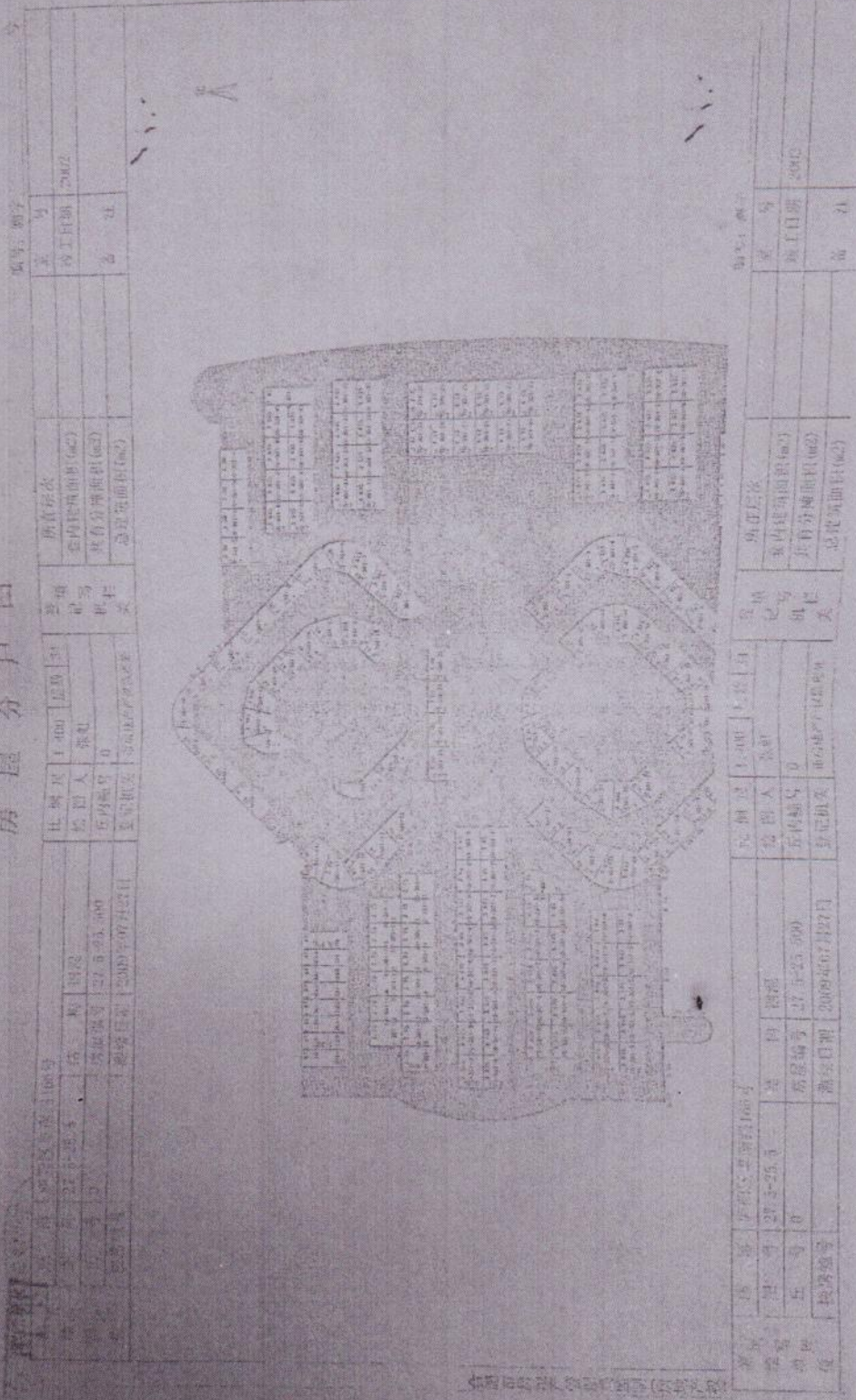
附 记





# 绿地·亚而图

## 房屋分户图



图号	2002
日期	2002
设计	
审核	
备注	

所有层数	
套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	

套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	

比例尺	1:100
设计人	张帆
审核人	
设计日期	2002年07月27日

图号	2002
日期	2002
设计	
审核	
备注	

图号	2002
日期	2002
设计	
审核	
备注	

所有层数	
套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	

套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	

比例尺	1:100
设计人	张帆
审核人	
设计日期	2002年07月27日

图号	2002
日期	2002
设计	
审核	
备注	



## 房屋租赁合同

甲方（出租方）：汪明强

乙方（承租方）：合肥标瑞三酒店

鉴于本合同约定的房屋原为合肥菱通汽车销售服务有限公司  
2013年9月6日转租给乙方从事酒店经营，后因原产权人将房屋分  
割出售，导致乙方承租的房屋为数个产权人所有，现菱通公司将房屋  
租金的收益权归还给新产权人，由产权人自行向乙方根据房屋面积收  
取租金，甲方现有房屋产权 506.41 平方米，包含在乙方与合肥菱通  
汽车销售服务有限公司签订的房屋租赁合同约定的租赁范围内，为明  
确各方的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的  
有关规定，经协商一致，自愿签订本合同。

### 一、概况、用途

1、甲方将位于合肥市庐阳区阜南路 166 号润安大厦裙楼 3 楼的  
房屋（以下简称“该房屋”）出租给乙方使用。该房屋的建筑面积为  
506.41 平方米（房地权证合庐字第\_\_\_\_\_，框架结构。

2、乙方租赁此该房屋开办酒店、娱乐或其他经营行业，具体以  
乙方办理的工商营业执照核定范围为准。

### 二、租赁期限

该房屋的租期为 9 年 9 个月，自 2015 年 12 月 20 日至



2025年9月19日止。

### 三、租金结算

#### 1、改房屋的租金按阶段计算：

第一阶段：自2015年12月20日至2016年12月20日止，  
该房屋的租金为每月每平方米人民币28元整（¥28.00），即该房屋  
每个月的房租为人民币\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_）。以后租  
金每半年支付一次，租金每三年递增一次每次递增5%。

#### 2、房租租金支付方式：

该房屋的租金每半年支付一次。因该房屋变更，故第一阶段第  
一次租金为2015年12月20日至2016年12月20日以后每半年支  
付一次，以此类推。

#### 3、房屋租金须用现金方式支付，有乙方按期直接汇入下列账户：

户名：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

4、上述所约定的房屋租金为不含税价格，甲方无需提供发票给  
乙方。

#### 四、房屋交付



- 1、甲方已经于2015年12月20日将该房屋交付给乙方使用。
- 2、甲方在交付该房屋时保证现有的消防通道，水电及两部电梯等设施能够正常使用，在承租期内现有两部电梯供乙方无偿使用，因此而产生的费用由各业主按房产证面积所占比例承担。
- 3、甲方在交付该房屋时水电容量能够满足乙方宾馆及其他使用要求，

#### 五 变更事宜

1、在租赁期间，甲方如果出卖该房屋，则甲方应提前三个月书面通知乙方。

2、乙方应当在接到甲方的书面通知后一个月内给予甲方书面答复，决定是否购买该房屋，如不及时书面回复则视同乙方放弃优先购买权。

3、如乙方不购买该房屋，甲方在其转让合同时，须明确该房屋的受让人必须履行本合同的约定，由第三方和乙方履行租赁合同的权利和义务。

#### 六、合同解除

1、乙方有下列情况之一的甲方可以解除合同，且不赔偿乙方的任何损失，但须退还乙方未使用期间的租金，另乙方按未履行年限租金的30%向甲方支付违约金。



- 第一，利用该房屋进行非法活动的；  
第二，延迟支付该房屋的租金达 6 个月的。

2、甲方有下列情形之一的乙方可以解除合同，甲方退还乙方未使用期间的租金，并按未履行年限租金的 30% 向乙方支付违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方另行赔偿损失。

第一，房屋产权存在纠纷，根本影响乙方的正常使用的；

第二，房屋结构本身存在严重质量问题，根本影响乙方使用的。

3、本合同有效期内，甲乙双方协商一致可以提前解除合同，双方互不承担违约责任。

#### 七、合同终止

因第三人实现抵押权或法院采取强制执行为导致乙方无法按此合同继续承租房屋时，合同终止。甲方应按合同第六条第二项的标准向乙方承担责任。

#### 八、其他约定事项

1、乙方必须搞好所承租房屋产权安全，消防，卫生等管理工作，此所发生的费用由乙方承担。

2、乙方在租赁期间所用的水电，电视，电信，网络等改造，安



装、使用所发生的费用由乙方承担。

3、租赁期间该房屋的使用经营权属于乙方，甲方不得不干涉乙方经营。乙方合同期内经营过程中发生的情况，由乙方自行处理。

4、乙方无需征得甲方同意可自行对外转让该房屋使用权及经营项目，但是乙方在其转让合同时应当明确该房屋的受让人必须履行本合同条款，乙方应承担的责任和义务转让给第三方且承认甲方在本合同约定的权利。由第三方履行租赁合同的权利和义务。

5、乙方合同期满退还该房屋时，经双方协商书面列出可搬迁的设备设施清单后，乙方方可对相关的设备设施进行搬迁：

6、合同期满而终止时，如乙方不能及时搬出，甲方可酌情延长租赁期限，但最长不超过半年，且延期的租金按最后房租标准计算。

7、甲方有义务配合乙方协调外部关系，并无偿提供相关材料。

#### 九、违约责任

1、甲乙双方任何一方如未按照合同的条款履行，导致中途合同终止，则视为违约。



2、乙方逾期交付租金，每延期一天则按延期付款总额的万分之五支付违约金。（如遇特殊情况，可提前向甲方申请延迟，但最长不可超过一个月。）

3、乙方擅自改变房屋结构，造成房屋毁坏的应无条件恢复。

4、在承租期间因乙方原因发生意外事故造成甲方财产损失或者产生连带损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

5、经有关部门鉴定租赁期间房屋如有不可抗力（自然灾害的原因），导致双方财产毁损的，互不承担责任。

#### 十、争议解决方式

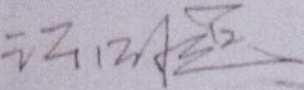
在执行本合同同时如发生争议，各方应友好协商，协商未果时，可向房屋所在地的人民法院提起诉讼，诉讼费用和律师费等所有为实现债权所产生的费用均由违约方承担。


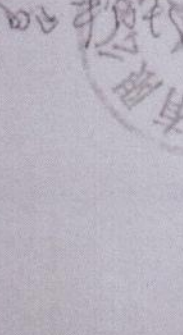
#### 十一、其他事项

1、本合同未尽事宜，经各方协商一致可订立补充合同。



2. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力，  
在各方签字或盖章并在乙方支付保证金后生效。

甲方： 

乙方：  

协议签订时间2016年12月14日