

## 房 地 产 估 价 报 告

项目名称：合肥市金美办公家具有限公司位于合肥市新站区三十头社区魏武路的工业用房及土地市场价值评估

委 托 人：合肥市瑶海区人民法院

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：孙建芳 沈路

估 价 日 期：2015 年 11 月 20 日至 2015 年 12 月 8 日

估 价 时 点：2015 年 11 月 20 日

估价报告编号：皖金和房估字【2015】1208-2 号

## 致委托方函

合肥市瑶海区人民法院:

受贵院委托,我公司对贵院受理的合肥市金美办公家具有限公司借款纠纷一案涉及的合肥市金美办公家具有限公司位于合肥市新站区三十头社区魏武路的工业用房房产(无证)及土地[使用权证号:长丰县国用(2012)第0478号,使用权面积为15947.34m<sup>2</sup>]在现状利用条件下的市场价值进行了估价,估价时点为2015年11月20日,目的为贵院执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

我公司派出房地产估价师于2015年11月20日对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集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,建筑物运用成本法,土地运用成本逼近法与市场比较法,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:

位于合肥市新站区三十头社区魏武路的工业用房及土地在估价时点的市场价值为:

估价对象	座落	证号	建筑/使用权面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
建筑物	1	合肥市新站区魏武路北侧工业办公用房	2160.00	1705	3682800
	2	合肥市新站区魏武路北侧1#厂房	4080.00	1180	4814400
	3	合肥市新站区魏武路北侧2#厂房	4080.00	1180	4814400
	4	合肥市新站区魏武路北侧宿舍楼	979.00	860	841940
	5	合肥市新站区魏武路北侧值班室	40.00	860	34400
土地	新站区三十头社区	长丰县国用(2012)第0478号	15947.34	422	6729777
合计	—	—	—	—	20917717

总价: RMB20917717元

大写人民币: 贰仟零玖拾壹万柒仟柒佰壹拾柒元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2015年12月8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》、《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人(签章):



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一五年十二月八日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与估价的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于2015年11月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽省金和房地产土地价格评估有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方(合肥市瑶海区人民法院)在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

本次注册房地产估价师

注册号

签名

孙建芳

3420120001



沈路

3420140022



二〇一五年十二月八日

安徽省合肥市瑶海区人民法院  
委托评估函

安徽金和房地产土地价格评估有限公司：

我院在执行安徽富尔融资担保有限公司申请执行合肥市金美办公家具有限公司借款纠纷一案中，因被执行人合肥市金美办公家具有限公司至今未履行义务，需拍卖其财产。现本院依法委托你公司对被执行人合肥市金美办公家具有限公司名下位于安徽省合肥新站综合开发试验区三十头社区魏武路 08-06-199 号（面积为 15947.34 平方米）土地（土地证号：长丰县国用（2012）第 0478 号）及地上建筑物进行评估，并及时将评估过程和结果函告我院。

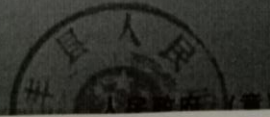
2015 年 4 月 2 日

联系人：李明 65352730

国用(2014)第178号

土地使用权人	合肥市金安办公家具有限公司		
座落	蜀山区三十头社区赖兴路		
地号	08-06-199	图号	
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2060-10-1
使用权面积	15047.54 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>

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。

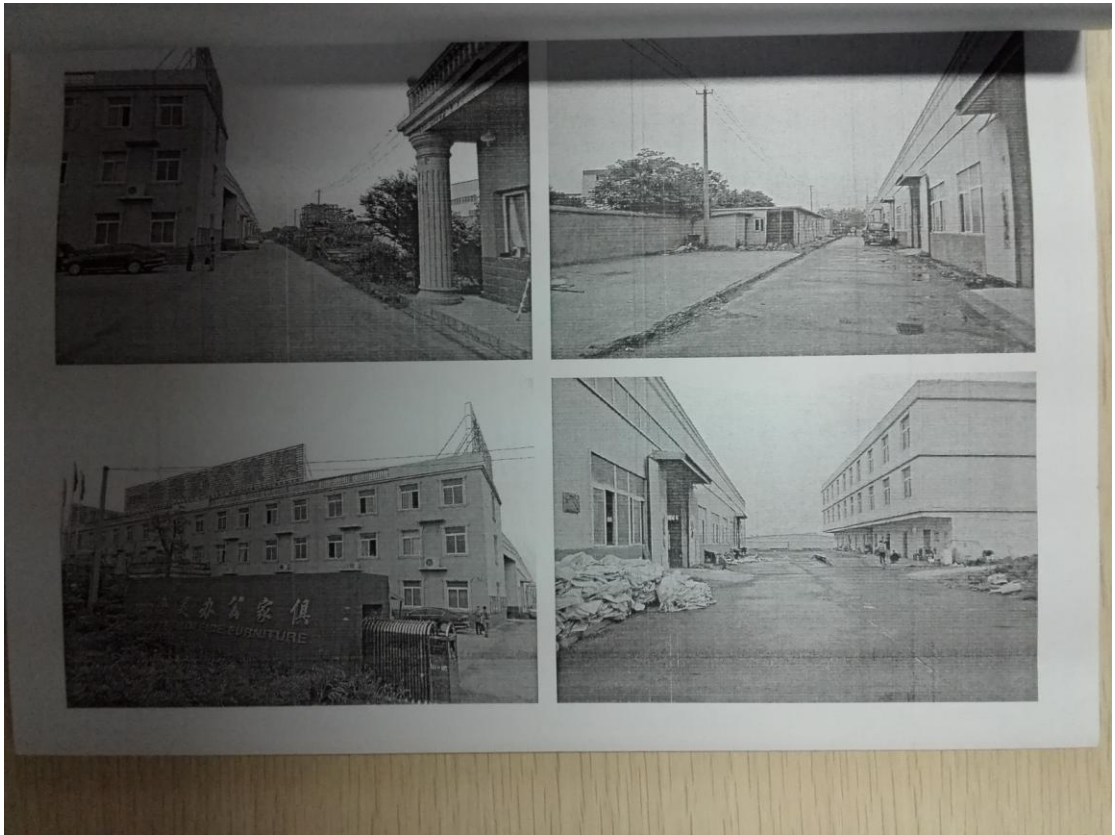
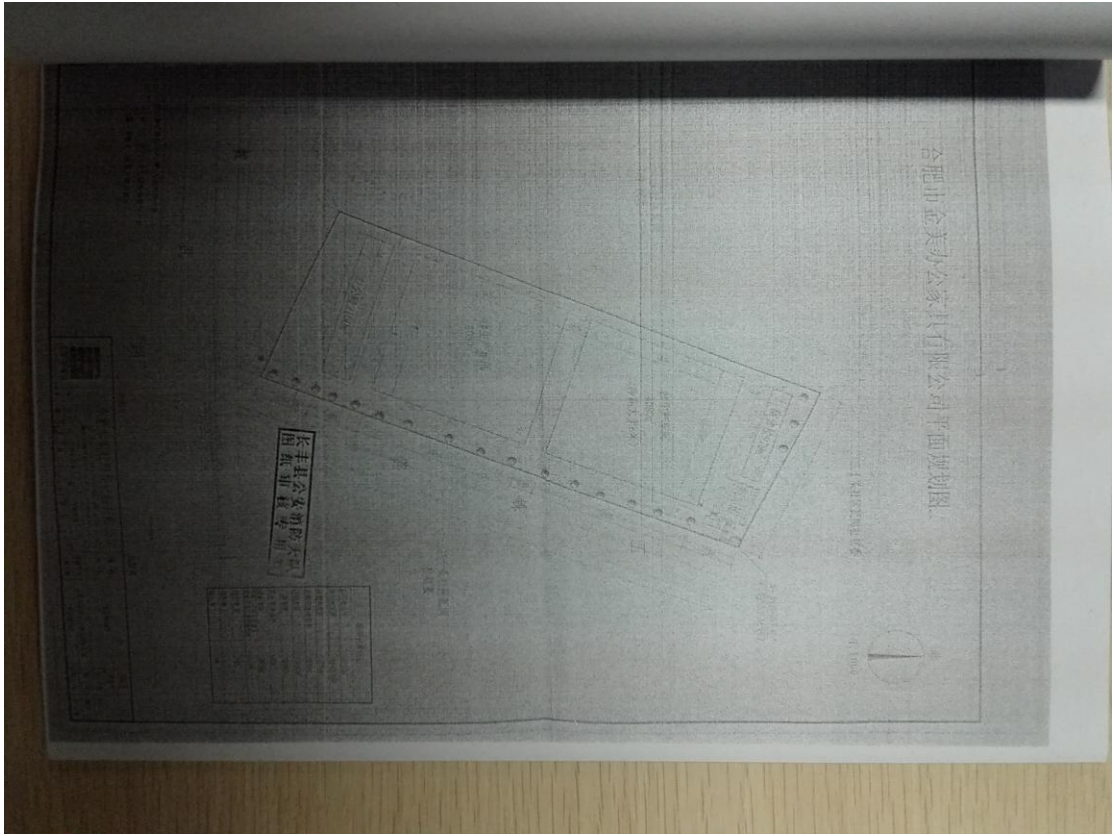


国用(2012)第0179号

土地使用权人	合肥市金美办公家具有限公司		
座落	高新区三十头社区枫林路		
地号	GS-2011-01	图号	
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062-10-1
使用权面积	15917.34 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 M <sup>2</sup>
		中	分摊面积 M <sup>2</sup>

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。





关于对《合肥市金美办公家具有限公司位于合肥市  
新站区三十头社区魏武路的工业用房及土地市场价值  
评估报告》的说明

合肥市瑶海区人民法院：

我公司与2015年12月15日出具皖金和房估字【2015】  
1215-2号《合肥市金美办公家具有限公司位于合肥市新站区  
三十头社区魏武路的工业用房及土地市场价值评估报告》，  
评估基准日为2015年11月21日，评估报告的使用有效期  
原则上为自评估基准日起一年，评估结果为人民币20917717  
元。

现市场了解，原评估结果仍旧适合现在的市场情况，评  
估结论有效期延长1年至2017年11月20日。

特此说明

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司



联系人：沈路

联系电话：18656500405