

# 房地产估价报告

估价项目：合肥市铜陵北路与颍河路交口新站总部经济大厦 B 楼 303 室、304 室办公房地产

委托人：合肥高新技术产业开发区人民法院

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：张文全 注册号：3420120004

程元贵 注册号：3420080043

估价报告编号：皖天源[2015]房估字第 S0274 号

估价报告出具日期：二〇一五年十二月十七日



## 致 委 托 方 函

安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于合肥市铜陵北路与颍河路交口新站总部经济大厦 B 楼 303 室、304 室办公房地产（产权证号：合产 110148119、110148122 号，权利人：何嫣姿，规划用途：办公用房，建筑面积 303 室：112.23 m<sup>2</sup>、304 室：112.23 m<sup>2</sup>）于价值时点 2015 年 12 月 10 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法，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，确定估价对象合肥市铜陵北路与颍河路交口新站总部经济大厦 B 楼 303 室、304 室办公房地产在价值时点 2015 年 12 月 10 日的估价结果如下：

评估总价：RMB184.66 万元

大写（人民币）：壹佰捌拾肆万陆仟陆佰元整

评估单价：8227 元/m<sup>2</sup>

注：①估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2016 年 12 月 16 日止。

此致

法定代表人：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一五年十二月十七日



温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



# 房地产估价结果报告

皖天源[2015]房估字第 S0274 号

## 一、估价委托方

委托方名称：安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院

## 二、估价机构

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：程元贵

地址：合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级：一级 资格证书号：GA141003

## 三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象合肥市铜陵北路与颍河路交叉口新站总部经济大厦 B 楼 303 室、304 室办公房地产，房屋建筑总面积为 303 室：112.23 m<sup>2</sup>、304 室：112.23 m<sup>2</sup>，总层数 24 层，所在层为 3 层，规划用途为办公用房，价值时点实际用途为办公用房。截止价值时点，估价对象在价值时点均设定有抵押权，他项权利人为韩匀生，他项权证号：合产 210097666、210097667 号。

估价对象已在合肥市房产局办理房屋所有权登记，权益明晰。

### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市铜陵北路与颍河路交叉口新站总部经济大厦 B 楼 303 室、304 室				
产权证号	合产 110148119、110148122 号	产权人	何嫣姿		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	303 室: 112.23 m <sup>2</sup> 304 室: 112.23 m <sup>2</sup>	房屋用途	办公	建成年代	2010 年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/总层数	3F/24F
用地性质	出让	土地用途	商业	土地级别	V 级商业
土地开发程度	“五通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整				
装饰装修	吊顶、地砖、地板				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明设施完备；配套设施完善。				
空间布局	现自行分隔				
维护状况	现空置、维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状一般，属于完好房				

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市铜陵北路与颍河路交口新站总部经济大厦B楼303室、304室
	方位	位于颍河路以北、铜陵北路以东
	与重要场所(设施)的距离	估价对象距生态公园直线距离为100米。
	临街(路)状况	南临颍河路, 西近铜陵北路, 北临文化路
	朝向	朝南
	楼层	3F/24F
	繁华程度描述	位于合肥市V级商业用地区域内, 繁华程度一般
交通状况	道路状况	估价对象西近铜陵北路, 所临道路为交通型主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	有49、127等多路公交车经过, 出租车可直接到达, 出行便捷。
	交通管制情况	铜陵北路为交通型主干道, 道路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	有停车位, 停车较方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	估价对象周边有香江生态丽景、利港·尚公馆等住宅区, 人文环境较好。
	景观	周边有生态公园, 景观较好
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 设施较新, 且保管较完善, 保障率较高, 保障率在95%以上。
	公共服务设施	安徽国际汽车城、瑶海家具大市场、生态公园、合肥火车站、银行、超市等配套设施。
位置示意图		

五、价值时点

2015年12月10日(估价师完成对估价对象实地查勘之日)

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703



## 六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

## 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》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

### （二）委托方提供的文件资料

- 1、安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院价格评估委托书
- 2、房屋所有权登记、转让审核表
- 3、房地产他项权登记审批书

### （三）估价方收集的有关资料

- 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，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

### 1、独立客观公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循独



立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

## 2、合法原则

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

## 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

## 4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

## 5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是由



估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

1、房地产价值评估：房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

### 1、选用的估价方法及理由

估价对象均为办公用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件；另此类房地产具有收益性且收益较为稳定，符合收益法运用的条件。

### 2、未选用的估价方法及理由

估价对象均为办公用途房地产，由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象位于市区，征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法、收益法对估价对象进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 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查看，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，运用适宜的估价方法，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，确定估价对象合肥市铜陵北路与颍河路交叉口新站总部经济大厦 B 楼 303 室、304 室办公房地产（建筑面积为 303 室：112.23 m<sup>2</sup>、304 室：112.23 m<sup>2</sup>）在价值时点 2015 年 12 月 10 日的估价结果如下：



评估总价：RMB184.66 万元

大写（人民币）：壹佰捌拾肆万陆仟陆佰元整

评估单价：8227 元/m<sup>2</sup>

十一、估价人员

本次注册房地产估价师

注册号

签字

张文全

3420120004

张文全



程元贵

3420080043

程元贵



十二、实地查勘期：

二〇一五年十二月十日

十三、估价作业日期

2015 年 10 月 27 日至 2015 年 12 月 17 日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一五年十二月十七日



温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



# 房屋所有权登记、转让审核表

1/3

合产110148119

限制

1094592	业务细类	商品房	区域	新站区
何嫣姿			联系电话	
	532225198304231327		证件类型	身份证
			户籍所在地	合肥
			单位性质	
利港置业发展(合肥)有限公司			联系电话	
			证件类型	
			原登记号	

20090667	预售备案号	1107009843
单独所有	房屋性质	

2013年1月8日至2015年1月7日被合肥市瑶海区人民法院查封.于2013.1.28日被肥东县人民  
 查封两年于2013年10月28日被合肥高新法院轮候查封两年.于2013年12月11日肥东法院轮  
 封.于2015.6.4日被瑶海法院轮候查封三年

铜陵北路与颍河路交叉口新站总部经济大厦B楼303					
总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位
24	3	1	间		303
结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积
±土结构	办公		非住宅	112.23	.00
日期	产别		支丘号		
00-00	私有房产				
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期	
2.00 元	.00	2011-07-22	.00	0000-00-00	





# 房地产他项权登记审批书

11月04日

面积单位：平方米

493

入库

他项权利证号：合产210097666

注销日期：0000/00/00

1/2

张云峰		电话		身份证	
340123197907210576		证件类别		用途	
抵押权	套数	1	预售许可证(预购)		住宅
韩匀生		证件类别		身份证	
340104193911100532		联系电话		18905603929	
何嫣姿		评估值		.00	
500,000.00 元		约定期限		365天	
2011-09-08	至	2012-09-07			

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)	
合产110148119	铜陵北路与颍河路交口新站总	何嫣姿		112.23	.00	
费 计 征 情 况			税 费 开 单 情 况			
计征额	比率	金 额	税(费)种	计征额	比 率	金 额
		550.00				





# 房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

已  
查  
明  
权  
属

合产110148122

限制

1094591	业务细类	商品房	区域	新站区
何嫣姿			联系电话	
	532225198304231327		证件类型	身份证
			户籍所在地	合肥
			单位性质	
	利港置业发展(合肥)有限公司		联系电话	
			证件类型	
			原登记号	

已  
查  
明  
权  
属

20090667	预售备案号	1107009848
单独所有	房屋性质	

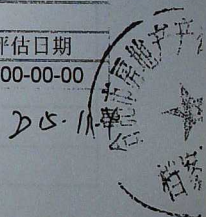
已  
查  
明  
权  
属

2013年1月8日至2015年1月7日被合肥市瑶海区人民法院查封,于2013.1.28日被肥东县人民  
法院查封两年,于2013年10月28日被合肥高新法院轮候查封两年,于2013年12月11日肥东法院轮  
候查封,于2015.6.4日被瑶海法院轮候查封三年

已  
查  
明  
权  
属

铜陵北路与颍河路交叉口新站总部经济大厦B楼304					
总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位
24	3	1	间		304
结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积
砖土结构	办公		非住宅	112.23	.00
日期	产别		支丘号		
00-00	私有房产				
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期	
2.00 元	.00	2011-07-22	.00	0000-00-00	

772









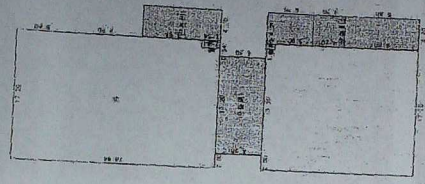
# 房屋分户图

分户图(复印件)

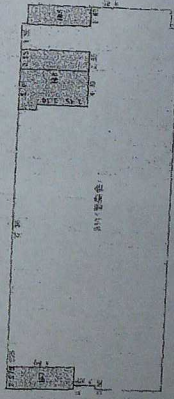
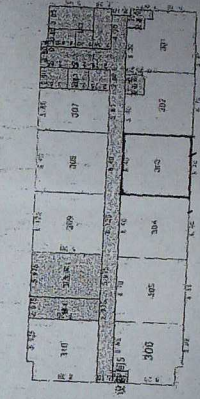
测 绘 号	新 疆 开 发 区 温 州 路 以 北 博 院 北 路 以 东	楼 号	3	所在层数	3	编 号	1285
层 号	305	结 构	框 架	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	76.44	型 号	303
丘 号	124	房屋编号	01020726001	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	35.27	竣工日期	2010
楼 层 编 号		测绘日期	2014年08月06日	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	112.24	备 注	

比 例 尺	1:500	层 数	2层
绘 图 人	王 焯 颖	登 记 号	
丘 号	124	备 注	
登记机关	乌鲁木齐市房产局	备 注	

北



此件，系复印该房档案原件。  
 乌鲁木齐市房屋管理局档案室(500120)



平面图