

## 第一部分 致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院【委托评估函编号：（2016）皖0102执675号】案件中位于合肥市庐阳区濉溪路310号翡丽时代广场商业综合楼20层B-2005室办公用房房地产于价值时点2017年5月25日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2017年5月25日。
- 4、估价方法：比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

|         |  |        |                    |         |          |
|---------|--|--------|--------------------|---------|----------|
| 估价对象    | 庐阳区濉溪路310号翡丽时代广场商业综合楼20层B-2005室办公用房                              |        |                    |         |          |
| 产权方     | 童乃胜  | 房地产权证号 | 房权证合庐字第8130067388号 | 规划用途    | 办公用房     |
| 建筑面积    | 235.37平方米  | 结构     | 钢混                 | 使用现状    | 经营       |
| 所在层/总楼层 | 20/25  | 坐落     | 濉溪路                | 土地使用权类型 | 国有建设出让土地 |
| 规模      | 适中   | 建成年代   | 2014年              | 他项权利状况  | 不存在      |
| 坐落范围    | 东至：福星嘉苑小区，西至：肥西路，南至：亳州路，北至：北一环路                                  |        |                    |         |          |
| 财产范围    | 包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。 |        |                    |         |          |
| 特殊情况    | 无  |        |                    |         |          |

### 6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2017年5月25日）的估价结果见下表：

### 房地产市场价值评估结果汇总表

| 估价方法及结果  | 比较法价值<br>(元)    | 收益法价值<br>(元) | 房地产评估<br>价值(元) | 装修价值<br>(元) | 总价(元)   |
|--|-----------------|--------------|----------------|-------------|---------|
| 估价对象及结果  |                 |              |                |             |         |
| 濉溪路 310 号翡丽时代广<br>场商业综合楼 20 层 B-2005<br>市场价值 (含装修价值) | 3085230         | 3201738      | 3143484        | 94148       | 3237632 |
| 大写人民币  | 叁佰贰拾叁万柒仟陆佰叁拾贰元整 |              |                |             |         |

## 7、特别提示:

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

7.2、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.3、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.4、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.5、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人: 于总 (签章)

二〇一七年七月二十日

## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：合肥市瑶海区人民法院

委托人地址：合肥市当涂路与新海大道交叉口向东 300 米

### 二、房地产估价机构

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

单位资质：国家二级房地产估价机构资格

地 址：合肥市濉溪东路 98 号金环大厦四楼

法人代表：王定保

资质编号：AHJSGJA1520006

联系电话 0551-62629350

### 三、估价目的

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

估价对象为合肥市庐阳区濉溪路 310 号翡丽时代广场商业综合楼 20 层 B-2005 室办公用房房地产。

#### (一) 估价对象基本状况：

|         |   |        |                      |         |          |
|---------|---|--------|----------------------|---------|----------|
| 估价对象    | 庐阳区濉溪路 310 号翡丽时代广场商业综合楼 20 层 B-2005 室办公用房                         |        |                      |         |          |
| 产权方     | 童乃胜   | 房地产权证号 | 房权证合庐字第 8130067388 号 | 规划用途    | 办公用房     |
| 建筑面积    | 235.37 平方米  | 结构     | 钢混                   | 使用现状    | 办公       |
| 所在层/总楼层 | 20/25   | 坐落     | 亳州路                  | 土地使用权类型 | 国有建设出让土地 |
| 规模      | 适中  | 建成年代   | 2014 年               | 他项权利状况  | 不存在      |
| 坐落范围    | 东至：福星嘉苑小区，西至：肥西路，南至：亳州路，北至：北一环路                                   |        |                      |         |          |
| 财产范围    | 包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。 |        |                      |         |          |
| 特殊情况    | 无   |        |                      |         |          |

## (二) 土地基本状况:

|        |   |          |                    |
|--------|---|----------|--------------------|
| 名称     | 庐阳区濉溪路 310 号翡丽时代广场商业综合楼 20 层 B-2005 室办公用房   | 土地面积     | 建筑物所分摊的土地面积        |
| 土地形状   | 地块近长方形, 易于开发  | 环境、景观    | 周边环境、景观良好, 有利于办公使用 |
| 土地用途   | 综合  | 基础设施完备程度 | 六通                 |
| 地势     | 地势平坦, 无起  | 地质       | 地块承载力一般            |
| 土地平整程度 | 估价对象所在的地块土地平整, 易于开发   |          |                    |
| 水文状况   | 地表排水雨水状况良好, 一般无地表积水现象   |          |                    |
| 规划条件   | 估价对象所在的地块规划为商业功能, 周边无不利的规划限制  |          |                    |
| 土地开发程度 | 估价对象所在的地块已完成开发  |          |                    |
| 土地利用现状 | 估价对象所在的地块的利用现状为办公或商业, 沿街有商业设施   |          |                    |
| 权属状况   | 土地所有权为国家所有, 土地使用权性质为国有出让, 土地使用权为产权方所有   |          |                    |
| 四至     | 东至: 福星嘉苑小区, 西至: 肥西路, 南至: 亳州路, 北至: 北一环   |          |                    |
| 土地使用期限 | 委托方未提供土地证, 土地使用权设定土地取得日期于建筑物建造年代为前一年, 即 2013 年取得, 土地使用权最高使用年期 50 年, 自价值时点土地尚可使用年期为 46 年 |          |                    |

## (三) 建筑物基本状况:

|      |   |        |                      |
|------|---|--------|----------------------|
| 名称   | 庐阳区濉溪路 310 号翡丽时代广场商业综合楼 20 层 B-2005 室办公用房                                     | 房地产权证号 | 房权证合庐字第 8130067388 号 |
| 所有权人 | 童乃胜   | 建设面积   | 235.37 平方米           |
| 规划用途 | 办公  | 层数/总层数 | 20/25                |
| 建筑结构 | 钢混结构  | 层高     | 约 2.9 米              |
| 平面布置 | 合理  | 工程质量   | 良好                   |
| 设施设备 | 估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全   |        |                      |
| 装饰装修 | 外墙为面砖, 入室强化玻璃感应门, 室内地面地砖, 内墙面为面砖和墙纸, 天花板为艺术吊顶, 内有艺术造型屏风隔板, 房屋为一般装修。估价对象装修状况较好 |        |                      |
| 空间布局 | 估价对象为办公用房, 整体二十五层, 估价对象位于二十层, 底层为商铺, 楼宇垂直交通为电梯、人行楼梯, 为回廊布局, 适宜办公, 空间布局较合理。    |        |                      |

|            |   |      |         |
|------------|---|------|---------|
| 建成时间       | 建成于 2014 年  | 完损状况 | 完整, 无破损 |
| 使用及维护状况    | 估价对象建筑物整体做办公用房, 目前处于已使用状态, 用途为办公。设施设备较齐全, 维护保养情况良好。           |      |         |
| 公共配套设施完备程度 | 小区公用道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线; 教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备, |      |         |

## (四) 估价对象的权益状况:

|               |   |          |                      |
|---------------|---|----------|----------------------|
| 名称            | 庐阳区濉溪路 310 号翡丽时代广场商业综合楼 20 层 B-2005 室办公用房 | 房地产权证号   | 房权证合庐字第 8130067388 号 |
| 所有权人          | 童乃胜                                       | 土地所有权    | 国有                   |
| 土地使用管制        | 综合, 无其他管制                                 | 土地权利性质   | 土地为国有出让              |
| 规划用途          | 办公  | 权属清晰情况   | 清晰                   |
| 共有情况          | 无   | 拖欠税费情况   | 无                    |
| 他项权利设立情况      | 无   | 担保物权设立情况 | 无                    |
| 租赁或占用情况       | 无   | 法定优先收偿款  | 无                    |
| 建筑物和土地的其他特殊情况 | 无   |          |                      |

## 五、价值时点

2017 年 5 月 25 日 (为法院委托之日)

## 六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值。

价值定义: 市场价值为估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵: 为估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物 (含室内二次装修)、分摊的土地使用权 (含土地出让金) 及公共配套设施, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 付款方式是一次性付清房价款; 房屋面积内涵是建筑面积, 开发程度为现房, 具备“六通”; 没有扣除预期实现房屋处置的费用和税金等。

## 七、估价原则

# 房屋登记簿

房屋编号: 11425729

所有权部分第 1 页

| 内容      | 序号 1  | 2                  |
|---------|---|--------------------|
| 业务宗号    | 22782249  | 27723820           |
| 所有权人    | 合肥汇博房地产开发有限公司   | 童乃胜                |
| 身份证明号   | 340100000021995   | 34012119730530461X |
| 户籍所在地   |   |                    |
| 共有情况    | 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<br>8110176463号  | 房权证合庐字第8130067388号 |
| 登记时间    | 2014-10-15  | 2015-04-23         |
| 终审人/登簿人 | 蒋斌 / 孟博   | 刘达 / 陈静            |
| 注销业务宗号  | 27723820  |                    |
| 登记时间    | 2015-04-23  |                    |
| 终审人/登簿人 | 刘达 / 陈静   | /                  |
| 附<br>记  | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>业务编号:22782249</p> <p>土地使用类型:有偿(出让)</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>业务编号:27723820</p> <p>房屋编号:11425729</p> <p>持证人身份证件名称:居民身份证</p> <p>持证人身份证件号码:<br/>:34012119730530461X</p> <p>土地使用类型:有偿(出让)</p> </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">2016.8.13</p> |                    |



# 房屋登记簿

房屋编号: 11425729

基本状况第 2 页


|                            |                                |        |                      |         |            |  |  |  |
|----------------------------|--------------------------------|--------|----------------------|---------|------------|--|--|--|
| 房屋坐落                       | 庐阳区濉溪路310号翡丽时代广场商业综合楼20层B-2005 |        |                      |         |            |  |  |  |
| 地号                         | 02040303051                    | 业务宗号   |                      | 建筑物总层数  | 25         |  |  |  |
| 土地性质                       | 国有                             | 建筑面积   | 235.37m <sup>2</sup> | 规划用途    | 办公         |  |  |  |
| 国有土地使用权取得方式<br>(集体土地使用权类型) | 有偿(出让)                         | 套内建筑面积 | 173.04m <sup>2</sup> | 房屋结构    | 钢筋混凝土结构    |  |  |  |
| 土地使用年限                     |                                | 分摊共有面积 | m <sup>2</sup>       | 登记时间    | 2014-10-15 |  |  |  |
| 土地证号                       | 合国用2011第095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                              | 2      |                      |         |            |  |  |  |
| 房屋所有权<br>登记已用纸页数           | 1                              |        |                      |         |            |  |  |  |
| 房屋他项权利<br>登记已用纸页数          | 1                              |        |                      |         |            |  |  |  |
| 其他状况部分<br>登记已用纸页数          |                                |        |                      |         |            |  |  |  |
| 附<br>记                     |                                |        |                      |         |            |  |  |  |



# 房屋登记簿

房屋序号: 11425729

他项权部分(现房抵押)第 1 页

| 内容                   | 序号 |   |
|----------------------|----|---|
| 业务宗号                 | 1  |   |
| 业务宗号                 |    | 27723821  |
| 一般抵押/最高额抵押           |    | 一般抵押  |
| 抵押权人                 |    | 中国工商银行股份有限公司<br>合肥城建支行  |
| 抵押人/债务人              |    | 童乃胜 / 童乃胜   |
| 被担保主债权数额<br>(最高债权数额) |    | 人民币1450000元   |
| 担保范围                 |    | 全部  |
| 债务履行期限<br>(债权确定时间)   |    | 2014-04-17至2024-04-17   |
| 他项权证号                |    | 房合庐他字第8230043048号   |
| 登记时间                 |    | 2015-04-23  |
| 终审人/登簿人              |    | 刘达 / 陈静   |
| 业务宗号                 |    |   |
| 最高债权确定<br>事实和数额      |    |   |
| 登记时间                 |    |   |
| 终审人/登簿人              |    | /   |
| 抵押注销业务宗号             |    |   |
| 登记时间                 |    |   |
| 终审人/登簿人              |    | /   |
| 附<br>记               |    | 业务编号:27723821<br>房屋编号:11425729<br> |

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。