

## 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：[ ]所有的合肥市桐城南路123号绿城玉兰公寓1幢商102-1、102-2号商业服务用房房地产市场价值核定评估(含装潢)

估 价 委 托 人：合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽国华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘中艳（注册号：3420140038）

汪武平（注册号：3420000100）

估价报告出具日期：2016年12月23日

估价报告编号：皖国华评（估）字第201612248-1号

## 致估价委托人函

合肥市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对 所有的位于合肥市桐城南路 123 号绿城玉兰公寓 1 幢商 102-1、102-2 号商业服务用房(含装潢)进行市场价值评估，为贵院案件审理提供参考依据而评估房地产价值，不作其他使用。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》等之规定，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等规定的工作程序，且在对委托范围内的房地产进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用收益法和比较法对估价对象进行了估价。

据委托方提供的产权资料确认如下表（表 1）：

表 1 估价对象产权详细情况一览表

估价对象房产	产权证字号	总层数	所在层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	建成年代	限制情况	他项权情况
商 102-1	合包 150085410	19	1	钢混	185.87	商业服务	2010	有	有
商 102-2	合包 150085411	19	1	钢混	331.65	商业服务	2010	有	有
合计					517.52				

本次评估含房屋室内外装潢工程，经估价人员现场勘查，主要装潢内容有：外墙：大理石饰面；内墙：大理石饰面、墙纸、软包；地面：大理石面砖、木地板、地毯、地板砖；吊顶：石膏板吊顶、灯具；门窗：大门为铁架大门，窗户为塑钢窗。

根据委托方提供的资料确认，该估价对象存在他项权利。本次评

估未考虑他项权利对估价对象评估价值的影响。

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查,估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,在难以采用其他估价方法的情况下,取比较法和收益法综合测算结果为估价结果,最后确定估价对象至价值时点市场价值:单价为 30840 元/平方米,总价为 1596.03 万元,其中装潢费用 1550 元/平方米,装潢总价 80.22 万元。

故估价对象于价值时点二〇一六年十二月十五日的市场价值:单价为 30840 元/平方米,总价为 1596.03 万元,大写:人民币壹仟伍佰玖拾陆万零叁佰元整,其中装潢费用 1550 元/平方米,装潢总价 80.22 万元。

特别提示:报告使用人在使用报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致

安徽国华房地产土地评估有限公司

法定代表人:马利敏

二〇一六年十二月二十三日

附件四 房屋所有权登记、转让审核表复印件

房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号: 合包150035410

登记号	2013801179	业务细类	面积分割	区域	包河区
权利人		联系电话			
证件号码		证件类型			身份证
所属行业		户籍所在地			
代理人		单位性质			
登记权利人		联系电话			
证件号码		证件类型			身份证
原产权证号	合包150075419	原登记号			2012810351

共有情况

地役权情况

预售许可证号

预售备案号

共有情况

房屋性质

备注

于2014年10月27日合肥市庐阳区人民法院查封两年,于2015年2月5日庐阳法院轮候查封两年于2015年4月27日被合肥中院轮候查封三年,于2015年9月2日被瑶海法院轮候查封二年。

房屋坐落 桐城南路123号绿城玉兰公寓1幢商102-1							
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位	
1	19	1	1	间	1	商102-1	
建筑结构	房屋规划用途	房屋类型	建筑面积	套内面积			
钢筋混凝土结构	商业服务	非住宅	185.87	179.90			
竣工日期	产别	支丘号					
2010-06-13	私有房产						
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期			
.00 元	.00	0000-00-00	.00	0000-00-00			



### 房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号: 合包150095411

登记号	2013801180	业务细类	面积分割	区域	限制
权利人				联系电话	
证件号码				证件类型	身份证
所属行业				户籍所在地	
代理人				单位性质	
原权利人				联系电话	
证件号码				证件类型	身份证
原产权证号	合包150075419			原登记号	2012810351
共有情况					
他项权情况					
预售许可证号				预售备案号	
共有情况				房屋性质	
备注	于2014年10月27日合肥市庐阳区人民法院查封两年,于2014年12月9日庐阳区法院轮候查封两年,于2015年2月5日庐阳区法院轮候查封两年,于2015年4月27日被合肥中院轮候查封三年,于2015年9月2日庐阳区法院轮候查封三年				
房屋状况	房屋坐落: 桐城南路123号绿城玉兰公寓1幢商102-2 幢号: 1    总层数: 19    所在层: 1    间/套数: 1    间/套类别: 间    幢数: 1    室号/部位: 商102-2 建筑结构: 钢筋混凝土结构    房屋规划用途: 商业服务    房屋类型: 非住宅    建筑面积: 331.65    套内面积: 321.01 竣工日期: 2010-06-13    产别: 私有房产    支丘号:				
	成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期
	.00 元	.00	0000-00-00	.00	0000-00-00