

房地产估价报告

皖中房估字（2017）B1559号

估价项目：肥东经济开发区荷花路北侧1#宿舍市场价值
评估

委托方：安徽省合肥市中级人民法院

估价单位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估价人员：王刚 张振刚 徐德军

估价作业日期：2017年11月20日至11月29日

房地产估价结果报告

皖中房估结字(2017)B1559号

一、估价委托方

安徽省合肥市中级人民法院

二、估价机构

机构名称: 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人: 王刚

单位地址: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

备案等级: 一级

资格证书编号: GA141002

有效期限: 二零一七年十月十七日至二零二零年十月十七日

联系电话: 0551-64666338

三、估价对象

肥东经济开发区荷花路北侧1#宿舍

(一) 估价对象概况

(1) 房产登记情况

产权证号	产权人	坐落	结构	所在层/层数	建筑面积(m ²)	建成年代(年)	用途
房地权证肥东字第10027883号	安徽润溢科技服饰有限公司	肥东经济开发区荷花路北侧1#宿舍	钢混	1-6/6	9334.53	2012	集体宿舍

(2) 土地登记情况

土地使用权证号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	使用权面积(平方米)	终止日期
东国用(2010)第1047号	安徽润溢科技服饰有限公司	肥东经济开发区荷花路北侧	工业	出让	53333.00	2060年2月22日

(二) 区域状况

产业聚集度	产业集中程度较好
交通状况	东临临湖路, 北靠包公大道
基础设施配套情况	基础设施配套齐全, 水、电、网等设施齐备
地理位置	肥东经济开发区于2002年9月设立, 2005年经国家批准为省级开发区。开发区位

价格。

九、估价方法：

房地产估价常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

由于估价对象为已完成的房产，故不适宜采用假设开发法；由于市场上成交案例很少，因此也不适宜采用市场法进行评估；由于估价对象用途为工业，市场上类似房地产出租收益中，建筑物和土地的收益很难区分开来，因此不适宜采用收益法对估价对象的价值进行估价。

根据估价对象房产特点，结合估价目的，目前合肥市房地产市场类似本估价对象的相关成本费用构成等相关数据有资料可查，故本次采用重置成本法对估价对象进行估价。成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取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勘察，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，运用成本法，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：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥1541元/M²，总价（取整）为：¥1438.45万元，人民币大写：壹仟肆佰叁拾捌万肆仟伍佰元整。

十一、估价人员：王 刚 张振刚 徐德军

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	签字
王 刚	2017年11月27日	3420130019	
张振刚	2017年11月27日	3420150026	

十二、估价作业日期：2017年11月20日至11月29日

十三、估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于2017年11月20日的市场价格；当估价目的、

房屋所有权登记、转让审核表

产权证号: 肥东10027883

登记号	2012002938	业务细类	新建房	区域	限制 肥东
权利人情况	权利人	安徽润溢科技服饰有限公司		联系电话	
	证件号码	340122000008714(1-1)		证件类别	营业执照
	所属行业			户籍所在地	肥东
	代理人			单位性质	
原权利人	原权利人			联系电话	
	证件号码			证件类别	
	原产权证号			原登记号	
共有情况					
他项权情况	有. 附后				
预售许可证号				预售备案号	
共有情况				房屋性质	

备注: 安徽润溢科技服饰有限公司:340122000008714(1-1)

蜀山执约局 朱小芳
65357156. (89560307)22

限制情况: 2015年5月29日, 合肥市蜀山区人民法院 (2015)蜀民二初字第00897号查封三年 (自2015年5月29日至2018年5月28日止), 审判长: 陈锡庆. 2015年10月13日, 安徽省合肥市中级人民法院 (2015)合民二初字第00429号轮候查封三年, 审判长: 钱爱民.

房屋状况	房屋坐落	肥东经济开发区荷花路北侧1#宿舍				
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
	1#宿舍	6	1-6			
	建筑结构	房屋规划用途		房屋类型		建筑面积
	钢筋混凝土结构	集体宿舍		住宅		套内面积
	竣工日期	产别				.00
	2012-01-01	股份制企业房产				
	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		



用于房产信息查询

经办人: 王玲
2016年1月11日

附

房地产平面图

测绘单位: 肥东县房地产交易中心					
批准文号	肥东经开发区花路北侧	容积率	1.5001	发证日期	2012
项目编号	010101	房屋用途	住宅	套内建筑面积(㎡)	9267.13
幢号	1号	所在层数	第1层、第2层、第3层	分摊面积(㎡)	67720
测绘日期	2012年3月11日	测绘人	文家柱	分摊面积(%)	934.5%



注意事项

- 一、本图是依据《房产测量规范》GB/T 17918.1-2007和《房产测量规范》GB/T 17918.2-2007进行测绘的。
- 二、本图是依据《房产测量规范》GB/T 17918.1-2007和《房产测量规范》GB/T 17918.2-2007进行测绘的。
- 三、本图是依据《房产测量规范》GB/T 17918.1-2007和《房产测量规范》GB/T 17918.2-2007进行测绘的。
- 四、本图是依据《房产测量规范》GB/T 17918.1-2007和《房产测量规范》GB/T 17918.2-2007进行测绘的。
- 五、本图是依据《房产测量规范》GB/T 17918.1-2007和《房产测量规范》GB/T 17918.2-2007进行测绘的。

编号: 1

房地产他项权登记审批书

制表日期: 2016年02月09日

面积单位: 平方米

1/2

登记号: 2013024676

持证抵押

他项权证号: 肥东20031903

在办

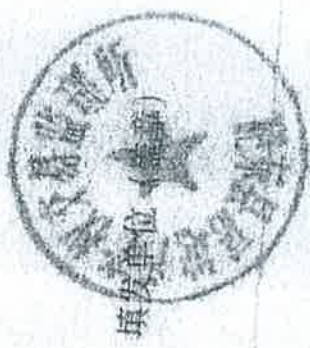
债务人	安徽润溢科技服饰有限公司					
证件号码	67756049-9	单位代码		联系电话	13955162403	
权利种类	抵押权	套数	2	用途	非住宅	
他项权利人	中国工商银行股份有限公司肥东支行					
证件号码				证件类别		
预售许可证号		原登记号		产权证号		
房屋坐落	肥东经济开发区荷花路北侧1#厂房、1#宿舍					
原他项权证号			原登记编号			
担保范围						
债权数额	52,300,000.00	元		评估值	52,877,000.00	
债务确定期间	2013-09-17	至	2015-09-04	债务履行期限	717天	
最高债权确定事实和数额						
附记						
权利种类	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)
	肥东10027881	肥东经济开发区荷花路北侧1#	安徽润溢科技		15,574.15	.00
	肥东10027883	肥东经济开发区荷花路北侧1#	安徽润溢科技		9,334.53	.00



房地产权证 字第031003 号

房地产权证权利人	中国利源股份有限公司		
房地产权证人	中国利源股份有限公司		
房地产权证号	京10027484 北京10027484		
房地坐落	北京市昌平区回龙观镇龙泽村		
他项权利种类	抵押		
债权数额	52,500,000.00 元		
登记时间	2015.10.17		

附 记	
-----	--



地号
肥东经济开发区内北路北侧

图号
工业
出让

2009年2月22日

使用权面积
3333.00

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。



2010年10月10日
 肥东县国土资源局
 关于准予登记，颁发此证。
 申请人：安徽江淮汽车股份有限公司
 地址：安徽省合肥市经济技术开发区
 统一社会信用代码：913410247100000000
 土地坐落：肥东县境内
 土地用途：工业用地
 土地面积：5333.00平方米
 土地权利类型：国有建设用地使用权
 土地取得方式：出让
 土地登记日期：2010年10月10日
 土地登记机构：肥东县国土资源局



登记机关

登记机关



准予登记，颁发此证。



肥东县人民政府 (章)
 2010年10月10日