

## 致估价委托人函

合肥市高新区人民法院：

受贵院之委托，我公司对合肥市金寨南路204号温州商城16层办2-1604、办2-1606、办2-1609三间办公用房房地产进行市场价值评估，为委托方审理执行案件提供参考依据而评估房地产价值，不作其它使用。

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》、《中华人民共和国资产评估法》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、谨慎的原则，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。

依据委托方提供的《房屋户（室）面积明细表》（预售许可证号：20120010）资料以及我公司在家园网上搜集的备案信息确认：估价对象位于合肥市金寨南路204号温州商城16层办2-1604、办2-1606、办2-1609，开发商为合肥市大华房地产开发有限公司，总层数为22层，所在层均为16层，用途均为办公，结构均为钢筋混凝土结构。其中办2-1604建筑面积为68.64平方米，办2-1606建筑面积为127.45平方米，办2-1609建筑面积为128.67平方米。土地使用权证号为合国用（2004）第0412号，竣工日期为2013年。

通过估价人员的实地查看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，房地产取比较法与收益法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：办 2-1604 室单价为 7695 元/平方米，办 2-1606 室与办 2-1609 室单价为 7745 元/平方米，总价为 251.18 万元，具体详见下表 1。

表 1 估价结果汇总表

币种：人民币

房号	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
办 2-1604	7695	52.82
办 2-1606	7745	98.71
办 2-1609	7745	99.65
总价 (万元)	251.18	

故估价对象在价值时点二〇一八年八月十七日的市场价值：办 2-1604 室单价为 7695 元/平方米，办 2-1606 室与办 2-1609 室单价为 7745 元/平方米，总价为 251.18 万元。大写：贰佰伍拾壹万壹仟捌佰元整。

特别提示：报告使用人在使用本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

法人代表人：马利敏

二〇一八年八月二十日

附件四 房屋户室面积明细表复印件

房屋户(室)面积明细表

丘号: 03060071001 幢房编号: \_\_\_\_\_ 单元号: \_\_\_\_\_ 单位: 平方米  
 结构: 钢筋混凝土 层数: 22  
 座落: 经济开发区新湖路105号温州商城 丘内幢号: \_\_\_\_\_

层位	户室	用途	建筑面积	套内面积	分摊面积	其中阳台面积
-1层	人防1	人防	9169.66	7430.28	1739.38	
1层	裙101	商业	789.67	744.86	44.81	
1层	裙102	商业	570.64	555.66	14.99	
1层	裙103	商业	1242.39	1217.93	24.66	
1层	裙104	商业	2127.86	2026.01	107.79	
2层	办1-202	办公	20.63	20.93	9.60	
2层	办1-203	办公	31.86	31.84	10.02	
2层	办1-204	办公	97.32	64.71	30.61	
2层	办1-205	办公	66.24	45.06	20.68	
2层	办1-206	办公	53.61	36.75	16.86	
2层	办1-207	办公	53.61	36.75	16.86	
2层	办1-208	办公	53.61	36.75	16.86	
2层	办1-209	办公	53.61	36.75	16.86	
2层	办1-210	办公	69.74	49.06	20.68	
2层	办1-211	办公	36.69	35.15	11.54	
2层	办1-212	办公	10.18	6.98	3.20	
2层	办1-213	办公	10.15	6.96	3.19	
2层	办1-214	办公	9.43	6.60	3.03	
2层	办1-215	办公	9.98	6.84	3.14	
2层	办1-216	办公	11.67	8.00	3.67	
2层	办1-217	办公	17.26	11.83	5.43	
2层	办1-218	办公	186.88	123.85	56.83	
2层	办2-201	办公	45.28	40.06	20.22	
2层	办2-202	办公	53.24	36.75	16.49	
2层	办2-203	办公	53.24	36.75	16.49	
2层	办2-204	办公	53.24	36.75	16.49	
2层	办2-205	办公	53.24	36.75	16.49	
2层	办2-206	办公	53.24	36.75	16.49	
2层	办2-207	办公	53.24	36.75	16.49	
2层	办2-208	办公	52.01	35.90	16.11	
2层	办2-209	办公	53.88	37.19	16.69	
2层	办2-210	办公	29.55	20.40	9.15	
2层	办2-211	办公	22.80	15.53	6.97	
2层	办2-212	办公	21.90	15.12	6.78	
2层	办2-213	办公	120.91	83.46	37.45	
2层	办2-214	办公	130.21	89.88	40.33	
2层	办2-215	办公	256.80	177.26	79.54	
2层	办2-216	办公	92.23	63.66	28.57	
2层	办2-217	办公	67.67	46.71	20.96	
2层	办2-218	办公	12.92	8.92	4.00	
2层	办2-219	办公	31.24	23.29	10.45	
2层	办2-220	办公	291.53	201.24	90.29	
2层	裙201	商业	892.54	744.64	147.90	
2层	裙202	商业	2314.69	2099.53	225.06	
3层	办301	办公	129.94	85.73	44.21	
3层	办302	办公	135.89	89.44	46.13	

第1页/总页数21

15层	办1-1508	办公	61.28	42.75	18.53
15层	办1-1509	办公	125.84	87.78	38.06
15层	办1-1510	办公	62.92	43.89	19.03
15层	办1-1511	办公	62.92	43.89	19.03
15层	办1-1512	办公	62.92	43.89	19.03
15层	办1-1513	办公	29.55	41.54	18.01
15层	办1-1514	办公	124.43	86.80	37.63
15层	办1-1515	办公	125.84	87.78	38.06
15层	办1-1516	办公	52.05	36.31	15.74
15层	办1-1517	办公	71.38	49.79	21.59
15层	办2-1501	办公	52.49	37.36	15.11
15层	办2-1502	办公	41.47	28.96	12.49
15层	办2-1503	办公	66.83	46.70	20.13
15层	办2-1504	办公	66.83	46.70	20.13
15层	办2-1505	办公	63.41	44.31	19.10
15层	办2-1506	办公	61.59	43.04	18.55
15层	办2-1507	办公	62.14	43.42	18.72
15层	办2-1508	办公	61.95	43.29	18.66
15层	办2-1509	办公	61.95	43.29	18.66
15层	办2-1510	办公	61.95	43.29	18.66
15层	办2-1511	办公	61.95	43.29	18.66
15层	办2-1512	办公	61.86	43.23	18.63
15层	办2-1513	办公	61.86	43.23	18.63
15层	办2-1514	办公	63.41	44.31	19.10
15层	办2-1514	办公	60.92	42.58	18.35
15层	办2-1516	办公	60.92	42.57	18.35
15层	办2-1517	办公	41.47	28.98	12.49
15层	办2-1518	办公	53.49	37.38	16.11
15层	办2-1519	办公	38.17	26.67	11.50
15层	办2-1520	办公	61.94	43.28	18.66
15层	办2-1521	办公	65.96	46.09	19.87
15层	办2-1522	办公	65.96	46.09	19.87
15层	办2-1523	办公	61.94	43.28	18.66
15层	办2-1524	办公	38.17	26.67	11.50
16层	办1-1601	办公	1441.70	1035.94	405.76
16层	办2-1601	办公	54.94	37.36	17.58
16层	办2-1602	办公	42.60	28.98	13.62
16层	办2-1603	办公	68.54	46.70	21.84
16层	办2-1604	办公	68.64	46.70	21.84
16层	办2-1605	办公	128.39	87.35	41.04
16层	办2-1606	办公	127.45	86.71	40.74
16层	办2-1607	办公	127.26	86.58	40.68
16层	办2-1608	办公	127.17	86.52	40.65
16层	办2-1609	办公	128.67	87.54	41.13
16层	办2-1610	办公	62.58	42.08	20.50
16层	办2-1611	办公	62.58	42.08	20.50
16层	办2-1612	办公	42.60	28.98	13.62
16层	办2-1613	办公	54.94	37.38	17.58
16层	办2-1614	办公	39.20	26.67	12.03
16层	办2-1615	办公	65.62	43.28	20.34
16层	办2-1616	办公	67.75	46.09	21.66
16层	办2-1617	办公	67.75	46.09	21.66
16层	办2-1618	办公	63.62	43.28	20.34
16层	办2-1619	办公	39.20	26.67	12.03

第17页/总页数21

## 附件五 委托方提供的其他资料

分层房屋(幢)面积对照表

测绘单位(盖章): \_\_\_\_\_ 计算: 王 图编号: \_\_\_\_\_  
 工程名称: 温州新城 楼栋: 夏秋林 合同备案号: 201109041  
 房屋座落: 经济区金寨南路225号温州新城 单位: 平方米

层号	建筑面积	套内建基(含阳台)	公用建筑面积	其中阳台面积	备注
-1层	9291.982	7420.280	1861.702		
1层	6232.258	4538.480	1693.778		
2层	5714.395	4461.132	1253.263		
3层	5087.125	4009.171	1077.954		
4层	2785.828	1959.346	826.479		
5层	2724.095	1957.256	766.839		
6层	2721.470	1957.266	764.204		
7层	2785.345	1957.266	828.079		
8层	2721.470	1957.266	764.204		
9层	2721.470	1957.266	764.204		
10层	2785.345	1957.266	828.079		
11层	2721.470	1957.266	764.204		
12层	2721.470	1957.266	764.204		
13层	2785.345	1957.266	828.079		
14层	2721.470	1957.266	764.204		
15层	2721.470	1957.266	764.204		
16层	2785.345	2013.981	771.364		
17层	2721.470	2013.981	707.489		
18层	2721.470	2013.981	707.489		
19层	2785.345	2013.981	771.364		
20层	2721.470	2013.981	707.489		
21层	2721.470	2013.981	707.489		
22层	2719.530	2021.215	698.315	33.38	
设备层	208.695	0.000	208.695		
总计	78620.800	59033.406	22687.394	33.380	

房屋功能区分摊系数表

功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数
1	商业103	1242.2908	1217.9339	24.3569	0.020345
2	8层办公2	1403.6137	978.0332	425.5805	0.435149

第6页/总页数21