

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:卜[REDACTED]位于政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办
1401 至 1410 室合计 1392.48 平方米办公用房房地产
市场价格评估

估价委托人:合肥市庐阳区人民法院

房地产估价机构:安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师: 孔军[注册号: 3420210013]

王凯[注册号: 3420190056]

估价报告出具日期: 二〇二四年三月二十一日

估价报告编号: 安徽德信安(司法)评[2024]第 0019 号

致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

受贵方委托，我公司对卜见周位于政务区金寨路 4680 号金潜商业广场 1401 至 1410 室的办公用房房地产市场价格进行评估。本估价机构经过实查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
2. 估价对象：卜见周位于政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1401 至 1410 室的办公用房房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，建筑总面积：1392.48 平方米。（具体详见下表 1）

表 1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	权利人	坐落	用途	结构	面积 (m²)	层次/ 层数	权属证书号
1	卜见周	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1401	办公	钢混结构	144.46	14/27	皖（2016）合不动产权第 0176120 号
2		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1402			138.7	14/27	皖（2016）合不动产权第 0176114 号
3		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1403			138.7	14/27	皖（2016）合不动产权第 0176116 号
4		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1404			191.34	14/27	皖（2016）合不动产权第 0176113 号
5		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1405			191.34	14/27	房权证合产字第 8110213022 号
6		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1406			138.7	14/27	房权证合产字第 8110213020 号
7		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1407			138.7	14/27	房权证合产字第 8110213017 号
8		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1408			144.46	14/27	房权证合产字第 8110213014 号
9		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1409			83.04	14/27	房权证合产字第 8110213011 号
10		政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1410			83.04	14/27	皖（2016）合不动产权第 0176008 号
合计	--	--	-		1392.48	--	--

3. 价值时点：2024 年 3 月 8 日（估价师现场勘察之日）。
4. 价值类型：市场价格。
5. 估价方法：比较法和收益法。
6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二四年三月八日的房地产市场总价 1033.29 万元（大写：人民币壹仟零叁拾叁万贰仟玖佰元整）。详见下估价结果明细表。

表 2 估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m²)	单价(元/ m²)	总价(万元)
1	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1401	144.46	7293	105.35
2	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1402	138.7	7293	101.15
3	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1403	138.7	7439	103.18
4	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1404	191.34	7885	150.87
5	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1405	191.34	7885	150.87
6	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1406	138.7	7293	101.15
7	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1407	138.7	7293	101.15
8	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1408	144.46	7147	103.25
9	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1409	83.04	7004	58.16
10	政务区金寨路 4680 号金潜商业广场办 1410	83.04	7004	58.16
合 计		1392.48		1033.29

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！
2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2024 年 3 月 21 日）起壹年内有效。
3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。
4. 估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。
5. 估价对象现状重新分割或部分连通使用，提请相关当事人注意。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
法定代表人：任德慧
二〇二四年三月二十一日

