

# 房地产估价报告

估价项目名称：位于合肥市瑶海区当涂路 202 号亿丰时尚装饰广场室号  
1-103 至 1-116、1-120 至 1-123、1-127 至 1-129、1-141  
至 1-155、1-157 至 1-160、1-162 至 1-165 商业房地产  
市场价值估价

委 托 人：包河区人民法院

估 价 方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：胡浩 马保

估价作业日期：2017 年 2 月 8 日-2017 年 2 月 28 日

估价报告编号：皖财苑房评字[2017]第 018 号

## 致委托方函

包河区人民法院：

接受委托，我公司已派估价师亲临估价对象：【位于合肥市瑶海区当涂路 202 号亿丰时尚装饰广场室号 1-103 至 1-116、1-120 至 1-123、1-127 至 1-129、1-141 至 1-155、1-157 至 1-160、1-162 至 1-165 商业用房，产权证号为：房地权证合产字第 8110161603 号，建筑面积为：2753.81 m<sup>2</sup>，房屋总层数为 4 层，估价对象所在层为 1 层，钢筋混凝土结构，规划用途为：商业，2007 年建成，房屋所有权人：安徽海和置业发展有限公司】。在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等法律法规，遵循公正、公开、公平的原则，为委托方审理案件，司法拍卖提供房地产市场价格参考依据，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点（2017 年 2 月 8 日）的市场价值为：

总价：3955.23 万元，大写金额：叁仟玖佰伍拾伍万贰仟叁佰元整。（货币种类：人民币）具体见下表：

房产登记明细表

产权人	产权证号	房屋坐落	房号	总层地上/地下	所在层	建成年代	用途	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 元/m <sup>2</sup>	总价/万元
安徽海和置业发展有限公司	房地权证合产字第 8110161603 号	瑶海区当涂路 202 号 亿丰时尚装饰广场	1-103	3/1	1	2007 年	商业	钢混	37.35	14363	53.65
			1-104	3/1	1	2007 年	商业	钢混	36.03	14363	51.75
			1-105	3/1	1	2007 年	商业	钢混	13.63	14363	19.58
			1-106	3/1	1	2007 年	商业	钢混	63.12	14363	90.66
			1-107	3/1	1	2007 年	商业	钢混	63.12	14363	90.66
			1-108	3/1	1	2007 年	商业	钢混	63.12	14363	90.66
			1-109	3/1	1	2007 年	商业	钢混	63.12	14363	90.66
			1-110	3/1	1	2007 年	商业	钢混	47.03	14363	67.55
			1-111	3/1	1	2007 年	商业	钢混	63.12	14363	90.66
			1-112	3/1	1	2007 年	商业	钢混	63.12	14363	90.66
			1-113	3/1	1	2007 年	商业	钢混	63.12	14363	90.66
			1-114	3/1	1	2007 年	商业	钢混	63.12	14363	90.66
1-115	3/1	1	2007 年	商业	钢混	47.27	14363	67.89			

1-116	3/1	1	2007年	商业	钢混	60.56	14363	86.98			
1-120	3/1	1	2007年	商业	钢混	31.1	14363	44.67			
1-121	3/1	1	2007年	商业	钢混	78.01	14363	112.05			
1-122	3/1	1	2007年	商业	钢混	70.35	14363	101.04			
1-123	3/1	1	2007年	商业	钢混	35.18	14363	50.53			
1-127	3/1	1	2007年	商业	钢混	36.82	14363	52.88			
1-128	3/1	1	2007年	商业	钢混	36.82	14363	52.88			
1-129	3/1	1	2007年	商业	钢混	36.82	14363	52.88			
1-141	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-142	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-143	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-144	3/1	1	2007年	商业	钢混	97.44	14363	139.95			
1-145	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-146	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-147	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-148	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-149	3/1	1	2007年	商业	钢混	94.68	14363	135.99			
1-150	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-151	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-152	3/1	1	2007年	商业	钢混	66.67	14363	95.76			
1-153	3/1	1	2007年	商业	钢混	66.67	14363	95.76			
1-154	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-155	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-157	3/1	1	2007年	商业	钢混	97.44	14363	139.95			
1-158	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-159	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-160	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-162	3/1	1	2007年	商业	钢混	99.94	14363	143.54			
1-163	3/1	1	2007年	商业	钢混	68.38	14363	98.21			
1-164	3/1	1	2007年	商业	钢混	66.67	14363	95.76			
1-165	3/1	1	2007年	商业	钢混	66.67	14363	95.76			
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	2753.81	/	3955.23

需要说明的是：本报告价值时点为 2017 年 2 月 8 日，评估结果有效期为一年（自完成并提交估价报告日起）。

注册房地产估价师知悉估价对象有 2 个月债务履行期限，登记时间为 2014-09-02，被担保主债权数额为 8000000 元，他项权利证号为：房合产他字第 8210071235 号，抵押权人：武伯涛，抵押人/债务人：安徽海和置业发展有限公司/刘维辉。

(房地产估价师) 法定代表人：  
安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

二零一七年二月二十八日



房地权证 合产 字第 8110161603 号

房地产权利人	安徽海和置业发展有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	瑶海区当涂路202号亿丰时尚装饰广场				
登记时间	2014年07月21日				
房屋性质					
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	4	钢混	2753.81	1673.32	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	合用2006第23号	有偿(出让)	至 止		

## 房屋状况附表

业务编号 22253902

申请编号:

受理编号 6156491

受理时间 2014-08-28 10:13:47

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		户型或间数	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)
				地上/地下	所在	房屋规划用途	房屋使用用途			
	1-154	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-155	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-157	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		97.44	39.28
	1-158	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-159	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-160	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-162	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		99.94	60.8
	1-163	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-164	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		66.67	40.56
	1-165	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		66.67	40.56

建筑面积 (平方米): 2753.81    套内面积 (平方米): 1675.32

填表人:

年 月 日

本页由申请人填写

### 房屋状况附表

业务编号: 22253902      申请编号:      受理编号: 6156491      受理时间: 2011-08-28 10:13:47

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		户型或间数	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)
				地上	地下	房屋规划用途	房屋使用用途			
	1-103	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		37.35	22.72
	1-104	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		36.03	21.92
	1-105	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		13.63	8.29
	1-106	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		63.12	38.4
	1-107	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		63.12	38.4
	1-108	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		63.12	38.4
	1-109	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		63.12	38.4
	1-110	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		47.03	28.61
	1-111	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		63.12	38.4
	1-112	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		63.12	38.4
	1-113	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		63.12	38.4
	1-114	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		63.12	38.4
	1-115	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		47.27	28.76
	1-116	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		60.56	36.84
	1-120	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		31.1	18.92
	1-121	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		78.01	47.36
	1-122	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		70.35	42.8

## 房屋状况附表

业务编号: 22253502      申请编号:      受理编号: 6106491      受理时间: 2014-08-28 10:13:47

楼号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		户型或间数	建筑面积 (平方米)	套内面积 (平方米)
				地上	地下	房屋规划用途	房屋使用用途			
	1-123	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		35.19	24.4
	1-127	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		36.82	22.4
	1-128	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		36.82	22.4
	1-129	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		36.82	22.4
	1-141	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-142	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-143	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-124	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		97.44	59.28
	1-135	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-138	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-147	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-148	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-149	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		94.68	57.6
	1-150	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-151	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		68.38	41.6
	1-152	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		66.67	40.56
	1-153	钢筋混凝土结构	2007-11-09	3/1	1	商业	商业		66.67	40.56



# 房屋登记簿

房屋序号: 6507423

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	1
业务宗号		22253002
抵押/最高额抵押		抵押
抵押权人		武伯涛
抵押人/债务人		安徽海和置业 发展有限公司 / 刘维群
被担保主债权数额 (最高债权数额)		8000000元
担保范围		根据合同约定
债务履行期限 (债权确定时间)		2014-8-27至2014-10-27
他项权证号		房合产他字第8210074235号
登记时间		2014-09-02
终审人/登簿人		蔡德建 / 赵磊
业务宗号		
最高债权确定 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		
土地证号: 合国用2006第623号		
土地使用类型: 有价(出让)		
宗号: 1-103至1-116, 1-120至1-123, 1-127至		

注: 他项权补、换证情况, 以及他项权登记在本附记中记载

