

致 委 托 方 函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于合肥市福海新居 12 幢 202 室成套住宅（产权证号：瑶 058007 号，权利人：方明发，规划用途：成套住宅，建筑面积 80.06 m²）于价值时点 2017 年 5 月 2 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法，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，确定估价对象合肥市福海新居 12 幢 202 室成套住宅在价值时点 2017 年 5 月 2 日的估价结果如下：

评估总价：RMB97.75 万元

大写（人民币）：玖拾柒万柒仟伍佰元整

评估单价：12210 元/m²

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2018 年 5 月 22 日止。

此致

法定代表人：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年五月二十三日



房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0149-1 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 合肥市蜀山区人民法院

联系人: 吴法官

联系电话: 0551-65357833

二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

联系电话: 0551-65605707

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象合肥市福海新居 12 幢 202 室成套住宅, 权利人: 方明发。产权证号: 瑶 058007 号, 建筑面积为 80.06 m², 总层数 6 层, 所在层第 2 层, 规划用途为成套住宅, 价值时点实际用途为成套住宅。估价对象设有他项权, 他项权证号: 房合瑶他字第 8220042648 号, 他项权利人: 安徽德信融资担保有限公司。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市福海新居 12 幢 202 室				
产权证号	瑶 058007 号	房地产权利人	方明发		
建筑面积(m ²)	80.06	房屋用途	成套住宅	建成年代	2005 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	多层	层次/总层数	2F/6F
用地性质	/	土地用途	住宅	土地级别	IV 级住宅
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、供气、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙为涂料, 未入室内, 设定为简装。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明等设施完备; 小区配套设施较完善。				
空间布局	未入室内				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 现状较好。				

(三) 估价对象区位状况描述

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市福海新居 12 幢 202 室成套住宅
	方位	合肥市瑶海区新安江路
	与重要场所的距离	距离合肥火车站约 3000 米。
	临街(路)状况	南近新安江路, 西近东二环, 北近长江东路
	朝向	朝南
	楼层	2F/6F
	繁华程度描述	位于合肥市城市IV住宅用地区域内, 繁华程度一般。
交通状况	道路状况	估价对象西近东二环, 所临道路为生活、交通共用的混合型次干道, 路况一般。
	出入可利用交通工具	附近有公交车经过, 距公交车站约 100 米; 选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	临泉路为生活、交通共用的混合型次干道, 道路通行限制时速 40 公里/小时。
	停车方便程度	停车方便程度较差。
环环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 自然环境条件一般。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域周边有聚业苑、新安江花园、新城公寓等生活住宅小区, 整体人文环境较优。
	景观	/
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 设施较新, 且保管较完善, 保障率较高, 保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	区域内有学校、公园、汽车站等公共服务设施。
位置示意图		

五、价值时点

2017 年 5 月 2 日 (估价师完成对估价对象实地查勘之日)

对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

(2017)皖 0104 法委字第120号

委托单位	合肥市蜀山区人民法院	联系人	吴成莹
		联系电话	65357833 1856030762
受委托单位	安徽天源房地产土地评估咨询有限公司	联系人	
		联系电话	
委托日期	2017年11月20日		
委托事项简介	案由	追偿权纠纷	标的 房产
	是否首次委托: (是); 系第 1 次委托。		
提供材料目录	1、房屋登记簿 2、 3、		
委托事项及要求	评估方明发所有位于合肥市福海新居 12 幢 202 室(产权证号: 瑶 058007); 王传德所有位于合肥市钢红 22 号 303 室(产权证号: 产 082839 号); 王家武所有位于合肥市长江西路 898 号新加坡花园城二期北区 7 幢 601 室(产权证号: 合产 110158680); 王家武所有位于合肥市新站区双七路南香江国际佳元(产权证号: 合产 303778 号)		
<p>约定事项:</p> <p>1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见, 应当保守秘密;</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起 30 个工作日内出具结论报告; 期间内不能出具结论报告的, 应及时向委托单位提交书面延期报告, 经批准同意后可以适当延长期限; 否则, 委托单位可以解除委托;</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务;</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。</p>			
备注: 执行案件案号: (2017)皖 0104 执 807 号			
委托单位:	受委托单位:		
2017年11月20日			年 月 日

房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号: 瑶058007		限制			
登记号	2007706928	业务细类	拆迁安置房		
区域	瑶海区				
权利人情况	权利人	方明发			
	证件号码	340102520624201			
	所属行业				
	代理人				
原权利人	原权利人				
	证件号码				
	原产权证号				
共有情况					
他项权	17.3-9				
预售许可证号			预售备案号		
共有情况			房屋性质		
备注	拆迁安置房				
限制情况	于2017年3月7日被蜀山法院查封三年				
房屋状况	房屋坐落	福海新居12幢202室			
	幢号	总层数	所在层	间/套数	
	12	6	2	1	
	间/套类别	幢数	室号/部位		
	套		202		
	建筑结构	房屋规划用途	房屋类型	建筑面积	套内面积
	混合结构	成套住宅	私有房产	80.06	.00
	竣工日期	产别	支丘号		
	2005-06-01	住宅	12613		
	成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期
9,083.40 元	.00	2005-08-01	136,102.00	2004-10-01	



房屋登记簿

房屋序号: 8879452

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号 1	2
业务宗号	23691506	25465072
一般抵押/最高额抵押	最高额抵押	最高额抵押
抵押权人	安徽德信融资担保有限公司	安徽德信融资担保有限公司
抵押人/债务人	方明发,王家武,王传德 / 王家武,方鸿雁	方明发,王家武,王传德 / 合肥跃进物资有限公司
被担保主债权数额 (最高债权数额)	1500000元	1500000元
担保范围	见合同	见合同
债务履行期限 (债权确定时间)	2014-11-13~2014-12-13	2015-01-26~2016-01-26
他项权证号	房合瑶他字第8220038797号	房合瑶他字第8220042648号
登记时间	2014-11-18	2015-01-27
终审人/登簿人	李泽银 / 任怀杰	李泽银 / 任怀杰
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	25390273	
登记时间	2015-01-23	
终审人/登簿人	李泽银 / 李泽银	/
附 记	业务编号:23691506	业务编号:25465072
	房屋编号:8879452, 10348752, 10386141	房屋编号 :8879452, 10348752, 10386141
	债务人:王家武, 方鸿雁	债务人:合肥跃进物资有限公司

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。