

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市政务区颐园世家 14 幢 201 室
住宅用房房地产价值评估

委 托 人：安徽省合肥市蜀山区人民法院

估 价 机 构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王照仙 施志君

估价作业日期：2017 年 3 月 8 日至 2017 年 3 月 16 日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2017]第 0350 号

致估价委托人函

安徽省合肥市蜀山区人民法院：

我公司受贵院【(2016)蜀法委字第 376 号】委托，对被执行人梁发东名下的位于合肥市政务区颐园世家 14 幢 201 室涉案住宅用房，于价值时点 2017 年 3 月 8 日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象颐园世家 14 幢 201 室住宅房一览表

房地产权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
梁发东	颐园世家 14 幢 201 室	91.13	成套住宅	合产 110116716 号	钢混	2/18	2009 年

估价目的：司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地勘察和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 3 月 8 日的市场价值为：

房地产评估单价：¥20420 元/平方米

房地产评估总价：¥186.09 万元

大写：人民币壹佰捌拾陆万零玖佰元整

本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2017 年 3 月 16 日）起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

二〇一七年三月十六日

房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号: 合产110116716

登记号: 2011004872

业务细类

买卖

限制

权利人: 梁发东

产权处

证件号码

13515554567

所属行业

340123196911022776

区域

身份证

代理人

证件类型

中国

原权利人: 董中英

户籍所在地

证件号码

单位性质

15212166691

原产权证号

340322196304150025

联系电话

身份证

有

合产628691

证件类型

2010167469

况

原登记号

项

权

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

况

预售备案号

房屋性质

10.4.27

2013年12月31日被芜湖市中级人民法院查封两年; 2013年12月31日被芜湖市中级人民法院轮候查封两年; 2015.3.24日被合肥市中级人民法院查封两年; 2015年5月25日被芜湖市中级人民法院查封两年; 2015年1月6日被合肥市中级人民法院查封两年

房屋坐落: 政务区颐园世家14幢201室

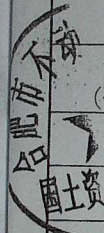
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位	
14	18	2	1	套		201	
建筑结构		房屋规划用途		房屋类型		建筑面积	套内面积
钢筋混凝土结构		成套住宅		住宅		91.13	.00
竣工日期		产别		支丘号			
2009-12-17		私有房产		326			
成交价		成交单价		成交日期		评估价	评估日期
370,000.00 元		.00		2011-03-11		400,000.00	2011-03-11

房屋登记簿

房屋序号: 8760740

他项权部分(现房抵押)第 1 页

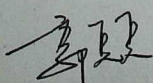

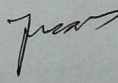
内容	序号	
业务宗号	1	
一般抵押/最高额抵押	15501219	
抵押权人	一般抵押	
抵押人/债务人	梁晓燕	
被担保主债权数额 (最高债权数额)	梁发东 / 梁发东, 武文	/
担保范围	500000元	
债务履行期限 (债权确定时间)	全部	
他项权证号	2013-11-28至2014-1-27	
登记时间	房合产他字第8210044759号	
终审人/登簿人	2013-11-29	
业务宗号	蔡德建 / 赵磊	/
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
抵押注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
房屋编号: 8760740		
持证人身份证件名称: 居民身份证		
持证人身份证件号码: 340103196801014526		



注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

现场勘察表

政务区颐园世家14#201室			
房产号	合字110116716	评估日期	9.13
房产权利人	谭发东	结构	钢混
土地证号	——	土地面积	——
土地使用权利人	——	用途	——
使用权类型	——	终止日期	——
商务氛围			
物业管理			
其他因素			
总层数	18	所在层	2
竣工时间	2009	临路位置	外墙装饰
建筑结构	钢混	停车出入口	
层高	标准	停车位状况	
设备状况			
其他因素			
现场情况			
= 合行			
委托目的	法院拍卖	估价时点	2017.3.8
委托时间	2017.3.8	勘察人	




 2017.3.8