

## 安徽省合肥市瑶海区人民法院 委托评估函

(2016)皖0102执2615号

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行杭州银行股份有限公司合肥分行瑶海支行申请执行陈有霖、武云萍、陈锦祥金融借款合同纠纷一案中，因被执行人拒不履行生效法律文书所确定的义务，需对被执行人陈有霖名下的位于安徽省合肥市站前路12号浙江商贸城23层C2314室（产权证号合瑶字第8120021174号）、23层C2310室（产权证号合瑶字第8120021266号）进行评估。依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，特委托你单位对上述财产进行评估，并将书面评估报告及时报送我院。

二〇一七年一月十七日



# 房地产估价报告

开诚房评（2017）第 02561 号

估价项目名称： 合肥市瑶海区站前路 12 号浙江商贸城  
23 层 C2310 室办公用房房地产市场价值  
评估

估价委托人： 合肥市瑶海区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：余登俊 3420030009

吴赵宏 3420160001

估价报告出具日期：二〇一七年四月十二日

## 致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对合肥市瑶海区站前路12号浙江商贸城23层C2310室办公用房(用途为办公、建筑面积41.97平方米)及于价值时点2017年4月1日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法及收益法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一七年四月一日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

房地产市场价值单价：6960元/平方米

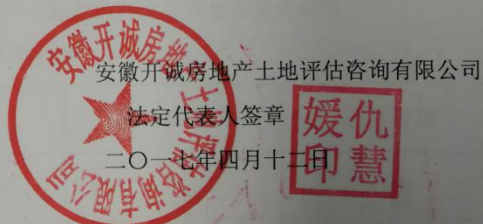
房地产市场价值总价：29.21万元

大写金额：贰拾玖万贰仟壹佰元整。

估价结果明细

序号	房地产权证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	市场总价(万元)	市场单价(元/m <sup>2</sup> )
1	合瑶字第8120021266号	陈有霖	瑶海区站前路12号浙江商贸城23层C2310室	办公	41.97	29.21	6960
合计					41.97	29.21	


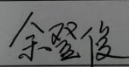

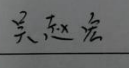
安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司  
 法定代表人签章  
 二〇一七年四月十二日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师余登俊、吴赵宏已于2017年4月1日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
余登俊	3420030009		
吴赵宏	3420160001		

138.66/11450 美江学翠

# 房屋登记簿

房屋编号: 8734208

所有权部分第 1 页

内容	序号	
业务宗号	13745638	
所有权人	陈有霖	
身份证明号	350181197103021513	
户籍所在地		
共有情况		
房屋取得方式	买卖	
房屋性质		
所有权证号	房权证合瑶字第 8120021266号	
登记时间	2013-08-26	
终审人/登簿人	胡浩 / 胡浩	/
注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/

附  
记

业务编号: 13745638  
房屋编号: 8734208  
持证人身份证件名称: 居民身份证  
持证人身份证件号码: 350181197103021513



# 房屋登记簿

房屋编号: 8734208

基本状况第 1 页

房屋坐落	瑶海区站前路12号浙江商贸城23层C2310室									
地号	158	业务宗号		建筑物总层数	29					
土地性质		建筑面积	41.97m <sup>2</sup>		规划用途	办公用房				
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积	m <sup>2</sup>		房屋结构	钢筋混凝土结构				
土地使用年限		分摊共有面积	m <sup>2</sup>		登记时间	2013-08-26				
土地证号		专有部分面积		终审人/登簿人	胡浩 / 胡浩					
基本状况登记已用纸页数	1									
房屋所有权 登记已用纸页数	1									
房屋他项权利 登记已用纸页数	1									
其他状况部分 登记已用纸页数	1	2								
附 记										

# 房屋状况附表

业务编 13745638

申请编号:

受理编号 3233110

受理时间 2013-08-22 08:59:00

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		户型或间数	建筑面? (平方米)	套内面积 (平方米)
				地上	地下	所在	房屋规划用途			
	C2310室	钢筋混凝土结构		28/1		23	办公用房		41.97	
	C2312室	钢筋混凝土结构		28/1		23	办公用房		43.71	

建筑面积 (平方米): 85.68      套内面积 (平方米): 0

填表人:

年    月    日

本页由申请人填写

# 房屋登记簿

房屋序号: 8734208

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	1
业务宗号		15613921
一般抵押/最高额抵押		一般抵押
抵押权人		杭州银行股份有限公司合肥瑶海支行
抵押人/债务人		陈有霖 / 陈有霖 /
被担保主债权数额 (最高债权数额)		人民币800000元
担保范围		全部
债务履行期限 (债权确定时间)		2013-11-26至2014-11-25
他项权证号		房合瑶他字第8220019056号
登记时间		2013-12-03
终审人/登簿人		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		
登记时间		
终审人/登簿人		/ /
业务编号: 15613921		
房屋编号: 8734208, 8734425, 8734427		
债务人: 陈有霖		
房权证合瑶字第8120021174号, 房权证合瑶字第8120021266号		

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。



# 房地产估价报告

开诚房评（2017）第 04373 号

估价项目名称： 合肥市瑶海区站前路 12 号浙江商贸城  
23 层 C2312 室办公用房房地产市场价值  
评估

估价委托人： 合肥市瑶海区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：余登俊 3420030009

吴赵宏 3420160001

估价报告出具日期：二〇一七年四月十二日

## 致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对合肥市瑶海区站前路12号浙江商贸城23层C2312室办公用房(用途为办公、建筑面积43.71平方米)及于价值时点2017年4月1日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法及收益法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一七年四月一日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

房地产市场价值单价：6960元/平方米

房地产市场价值总价：30.42万元

大写金额：叁拾万肆仟贰佰元整。

估价结果明细

序号	房地产权证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	市场总价(万元)	市场单价(元/m <sup>2</sup> )
1	合瑶字第8120021266号	陈有霖	瑶海区站前路12号浙江商贸城23层C2312室	办公	43.71	30.42	6960
合计					43.71	30.42	

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇一七年四月十二日





仇慧媛

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师余登俊、吴赵宏已于2017年4月1日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
余登俊	3420030009		
吴赵宏	3420160001		



138.661/1458 美江学翠

# 房屋登记簿

房屋编号: 8734208

所有权部分第 1 页

内容	序号	
业务宗号	1	13745638
所有权人		陈有霖
身份证明号		350181197103021513
户籍所在地		
共有情况		
房屋取得方式		买卖
房屋性质		
所有权证号		房权证合瑶字第 8120021266号
登记时间		2013-08-26
终审人/登簿人		胡浩 / 胡浩
注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人		/

附  
记

业务编号:13745638  
房屋编号:8734208  
持证人身份证件名称:居民身份证  
持证人身份证件号码:350181197103021513

# 房屋状况附表

业务编 13745638

申请编号:

受理编号 3233110

受理时间 2013-08-22 08:59:00

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		户型或间数	建筑面? (平方米)	套内面积 (平方米)
				地上	地下	所在	房屋规划用途			
	C2310室	钢筋混凝土结构		28/1		23	办公用房		41.97	
	C2312室	钢筋混凝土结构		28/1		23	办公用房		43.71	

建筑面积 (平方米): 85.68      套内面积 (平方米): 0

填表人:

年    月    日

本页由申请人填写



# 房地产估价报告

开诚房评（2017）第 02562 号

估价项目名称： 合肥市瑶海区站前路 12 号浙江商贸城  
23 层 C2314 室办公用房房地产市场价值  
评估

估价委托人： 合肥市瑶海区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：余登俊 3420030009

吴赵宏 3420160001

估价报告出具日期：二〇一七年四月十二日

---

## 致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对合肥市瑶海区站前路12号浙江商贸城23层C2314室办公用房(用途为办公、建筑面积83.31平方米)及于价值时点2017年4月1日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法及收益法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一七年四月一日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

房地产市场价值单价：6960元/平方米

房地产市场价值总价：57.98万元

大写金额：伍拾柒万玖仟捌佰元整。

估价结果明细

序号	房地产权证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场总价 (万元)	市场单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	合瑶字第8120021174号	陈有霖	瑶海区站前路12号浙江商贸城23层C2314室	办公	83.31	57.98	6960
合计					83.31	57.98	

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇一七年四月十二日



# 房屋登记簿

房屋编号: 8734427

所有权部分第 1 页

内容	序号	
业务宗号	1	
业务宗号		13724604
所有权人		陈有霖
身份证明号		350181197103021513
户籍所在地		
共有情况		
房屋取得方式		买卖
房屋性质		
所有权证号		房权证合瑶字第 8120021174号
登记时间		2013-08-23
终审人/登簿人		胡浩 / 胡浩
注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人		/

附  
记

业务编号: 13724604  
 房屋编号: 8734427  
 持证人身份证件名称: 居民身份证  
 持证人身份证件号码: 350181197103021513

# 房屋登记簿

房屋编号: 8734427

基本状况第 1 页

房屋坐落	瑶海区站前路12号浙江商贸城23层C2314									
地号	158	业务宗号		建筑物总层数	29					
土地性质		建筑面积	83.31m <sup>2</sup>	规划用途	办公用房					
取得土地使用权方式 (注明土地使用权类型)		套内建筑面积	m <sup>2</sup>	房屋结构	钢筋混凝土结构					
土地使用年限		分摊共有面积	m <sup>2</sup>	登记时间	2013-08-23					
土地证号		专有部分面积		终审人/登簿人	胡浩 / 胡浩					
基本状况登记已用纸页数	1									
房屋所有权 登记已用纸页数	1									
房屋他项权利 登记已用纸页数	1									
其他状况部分 登记已用纸页数	1	2								
附 记										

# 房屋登记簿

房屋序号: 8734427

他项权部分(现房抵押)第 1 页

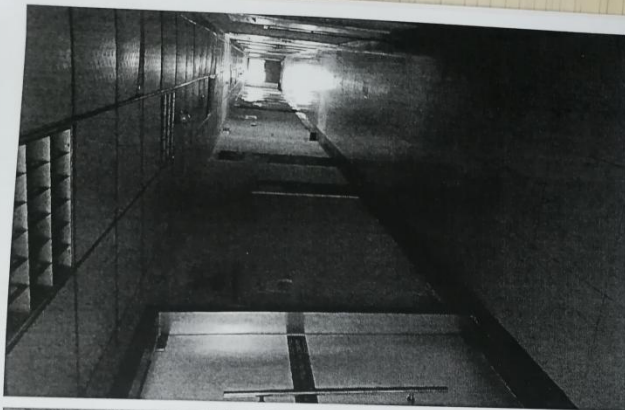
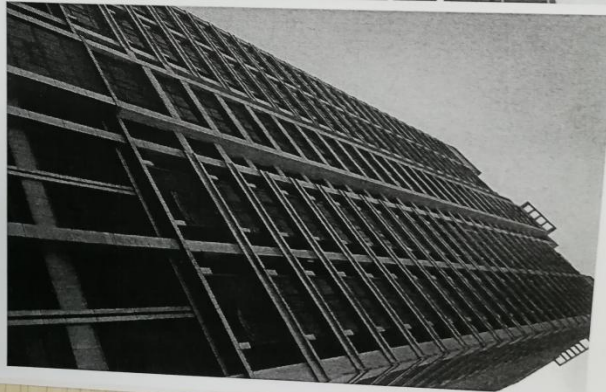
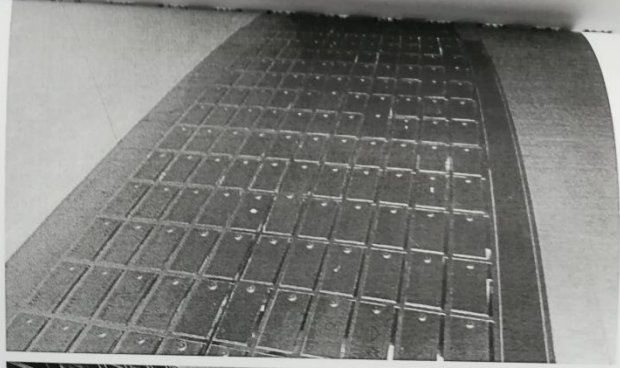
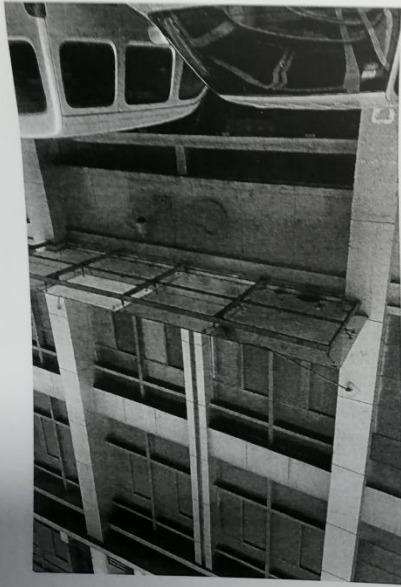
内容	序号	
业务宗号	1	15613921
一般抵押/最高额抵押		一般抵押
抵押权人		杭州银行股份有限公司合肥瑶海支行
抵押人/债务人		陈有霖 / 陈有霖 /
被担保主债权数额 (最高债权数额)		人民币800000元
担保范围		全部
债务履行期限 (债权确定时间)		2013-11-26至2014-11-25
他项权证号		房合瑶他字第8220019056号
登记时间		2013-12-03
终审人/登簿人		李泽银 / 任怀杰 /
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
终审人/登簿人		/ /
抵押注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人		/ /
业务编号: 15613921		
房屋编号: 8734208, 8734425, 8734427		
债务人: 陈有霖 房权证合瑶字第8120021174号, 房权证合瑶字第 8120021266号		

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。



### 估价对象位置图





# 营业执照

统一社会信用代码 91340100760806613M

名称 安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 合肥市包河区屯溪路538号华地大厦C座410室

法定代表人 仇慧媛

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年03月25日

营业期限 / 长期

经营范围 房地产评估、房地产咨询、房地产销售代理、房地产营销策划；土地评估、土地咨询、土地投资经营策划、土地销售代理；投资项目可行性评估、论证。（以上范围涉及行政许可和资质的凭许可证和资质证在核定范围内经营）



登记机关

2016



每年1月1日至6月30日填报年度报告

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

credit.gov.cn







本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00105416

姓名 / Full name

吴赵宏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

330501198208290438

注册号 / Registration No.

3420160001

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-1-18

持证人签名 / Bearer's signature

吴赵宏