

## 致估价委托人函

安徽省合肥市中级人民法院：

受贵单位委托，我公司专业估价人员对位于巢湖市人民路商业街3号楼401室5513.03平方米商业用途房地产于价值时点二零一七年八月三日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的：为委托方办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为收益法、成本法），对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象于价值时点二零一七年八月三日的评估结果如下：

评估总面积：5513.03平方米

评估单价：6073元/平方米

（大写：每平方米人民币元陆仟零柒拾叁整）。

评估总价：¥3348.06万元

（大写：人民币叁仟叁佰肆拾捌万零陆佰元整）。

特别提示：本次评估目的是为委托方办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

法定代表人：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一七年八月十一日



# 查档证明

收件编号	179987	产权来源	新建	产 别	股份制企业房产
业务大类	初始登记	业务细类	开发企业新建房		

## 房屋自然状况

房屋坐落	巢湖市人民路商业街3号楼301室等27套房					
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
3号楼	4	401室	5513.03m <sup>2</sup>	商业用房	已抵押	无

## 房屋权利状况

所有权人	信泰(巢湖)房地产开发有限公司	组织机构代码证	78857955-5		
------	-----------------	---------	------------	--	--

所有权证号	巢湖市房权证字第178446号	发证时间	2011-03-23	注销日期	
-------	-----------------	------	------------	------	--

共有权人	共有权证号	证件类别	证件号码	共有份额
------	-------	------	------	------

抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
------	-----	-------	------	------	------	------	------

北京银行股份有限公司西单支行	肖芑芑 中顺实业有限公司	巢房地权他字第 20145057号	2014-09- 28 10:46:59			35000000	全部
----------------	-----------------	----------------------	----------------------------	--	--	----------	----

申请执行入	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因
-------	--------	------	------	------	------

备注					
----	--	--	--	--	--

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查阅人：

操作员：~~受~~

查阅日期：2017-01-20 10:57:45

单位盖章：

# 巢湖市国有土地申请登记统计台帐

单位：平方米

序号	所在地	申请登记单位(个人)	登记类型	权属来源	座落	用途	登记面积	建筑占地面积	土地证号
2073	卧牛	信泰(巢湖)房地产开发有限公司	变更	出让	巢湖市人民路商业街3号楼101室	商服用地	946.79		巢国用(2014)第2073号

土地用途 2014年9月12日 窗口受理章

权利 种类 及范围	<p>一、种类：国有土地使用权（抵押）备案登记</p> <p>二、（抵押）备案范围：巢国用（2014）第2073号土地证证载范围内的分摊面积946.79平方米的国有土地使用权。</p> <p>三、本次土地使用权抵押价值为零值（抵押价值为零）备案[该宗地范围内的地上房产已办理《房地产他项权证》证号：单房地产他证巢湖市字第20145057号,债务人青岛易中顺实业有限公司, 债权数额3500万元整,债务履行期限自2014年9月30日至2014年11月30日止, 登记时间2014年9月28日]。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条规定：房地产抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时抵押。所以土地使用权随房产抵押而备案。</p>
设定日期	2014年9月28日
权利顺序	—
存续期限	自2014年9月30日至2014年11月30日止
备注	

证书监制机关



# 抵押范围图

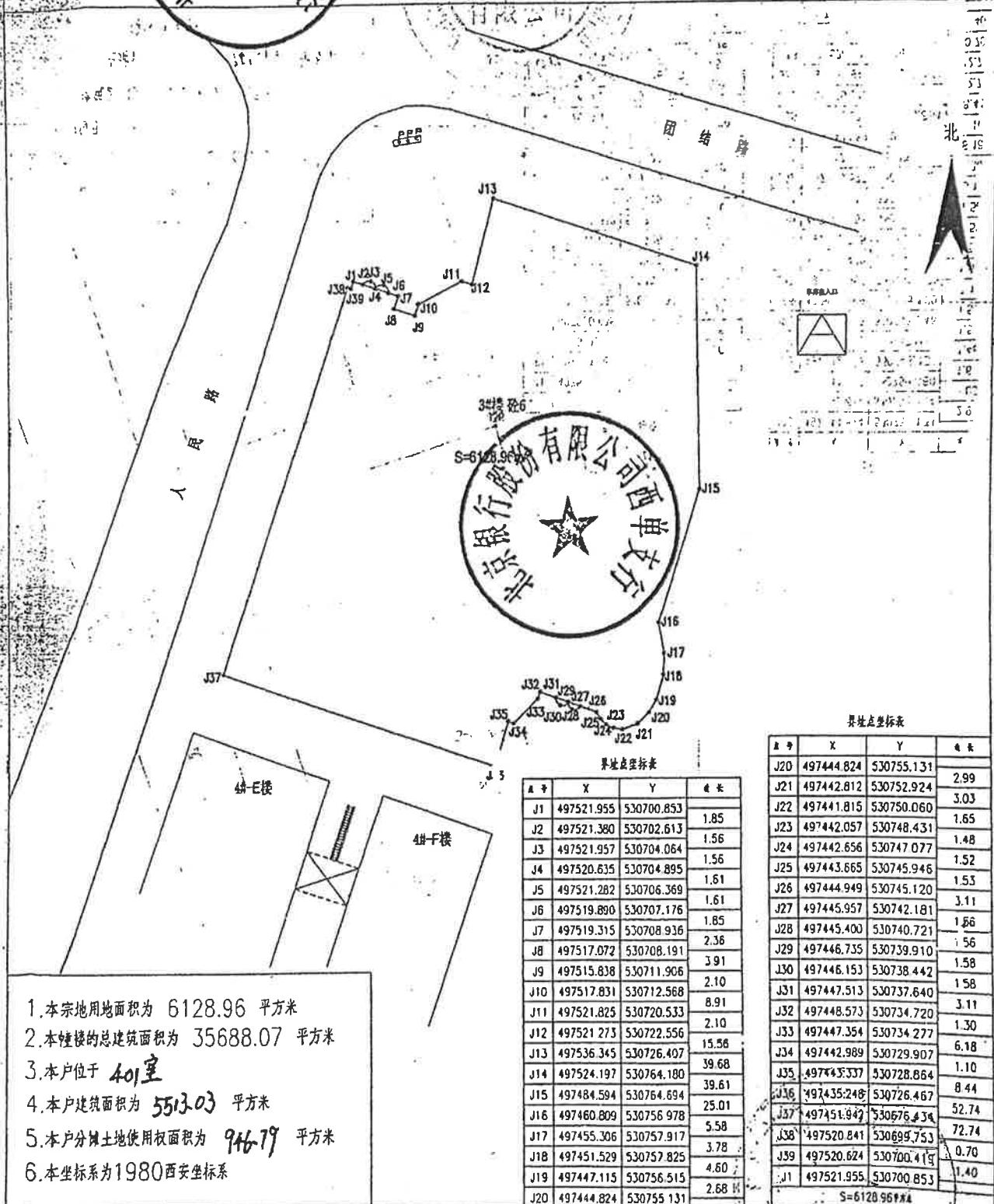
单位: m.m



宗地编号:  
地籍图号:

权利人: 信泰(莱湖)房地产开发有限公司

座落地: 人民路商业街3#楼



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J20	497444.824	530755.131	2.99
J21	497442.812	530752.924	3.03
J22	497441.815	530750.060	1.65
J23	497442.057	530748.431	1.48
J24	497442.656	530747.077	1.52
J25	497443.665	530745.946	1.53
J26	497444.949	530745.120	3.11
J27	497445.957	530742.181	1.66
J28	497445.400	530740.721	1.56
J29	497446.735	530739.910	1.58
J30	497446.153	530738.442	1.58
J31	497447.513	530737.640	3.11
J32	497448.573	530734.720	1.30
J33	497447.354	530734.277	6.18
J34	497442.989	530729.907	1.10
J35	497443.337	530728.864	8.44
J36	497435.248	530726.467	52.74
J37	497451.947	530676.434	72.74
J38	497520.841	530689.753	0.70
J39	497520.624	530700.419	1.40
J1	497521.955	530700.853	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	497521.955	530700.853	1.85
J2	497521.380	530702.613	1.56
J3	497521.957	530704.064	1.56
J4	497520.635	530704.895	1.61
J5	497521.282	530706.369	1.61
J6	497519.890	530707.176	1.85
J7	497519.315	530708.936	2.38
J8	497517.072	530708.191	3.91
J9	497515.838	530711.906	2.10
J10	497517.831	530712.568	8.91
J11	497521.825	530720.533	2.10
J12	497521.273	530722.556	15.58
J13	497536.345	530726.407	39.68
J14	497524.197	530764.180	39.61
J15	497484.584	530764.694	25.01
J16	497460.809	530756.978	5.58
J17	497455.306	530757.917	3.78
J18	497451.529	530757.825	4.60
J19	497447.115	530756.515	2.68
J20	497444.824	530755.131	

1. 本宗地用地面积为 6128.96 平方米
2. 本幢楼的总建筑面积为 35688.07 平方米
3. 本户位于 401室
4. 本户建筑面积为 553.03 平方米
5. 本户分摊土地使用权面积为 946.79 平方米
6. 本坐标系为1980西安坐标系

绘图日期: 2012年8月28日  
审核日期:

1:1000

绘图员: 刘明超  
审核员: 杨通国