

致估价委托人函

1. 致函对象：合肥市庐阳区人民法院
2. 估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。
3. 估价对象：合肥市蜀山区清溪路 333 号奥林花园三期大润发超市及 44-47 幢 D-458 室和 D-465 室办公房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权登记、转让审核表》，总建筑面积 74.08 m²，具体见下表。

估价对象《房屋所有权登记、转让审核表》登记情况明细表

权利人	估价对象	权证字号	建筑面积 (m ²)	层次/总层数	规划用途	建成年代	建筑结构	房屋类型	共有情况
王学峰	奥林花园三期大润发超市及 44-47 幢 D-458 室	合蜀 140024674	39.89	4F/28F	办公	2009	钢混	非住宅	单独所有
	奥林花园三期大润发超市及 44-47 幢 D-465 室	合蜀 140024677	34.19	4F/28F	办公	2009	钢混	非住宅	
	合计	-	74.08	-	-	-	-	-	

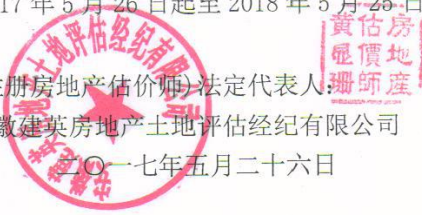
根据估价委托人提供的估价对象所在宗地的分割宗地情况申报调查表，估价对象所占的宗地土地用途为商业，土地使用权类型为出让，终止日期：2046 年 11 月 23 日。

4. 价值时点：2017 年 4 月 20 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法和收益法。
7. 估价结果：
估价对象市场价值：总价为 52.59 万元(大写：伍拾贰万伍仟玖佰元整)，D-458 室、D-465 室单价取整均为 7100 (元/平方米)。(币种：人民币)
8. 特别提示：
 - (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
 - (2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
 - (3) 本报告使用期限为自 2017 年 5 月 26 日起至 2018 年 5 月 25 日。

(注册房地产估价师)法定代表人

安徽建莱房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年五月二十六日



附件4 《房屋所有权登记、转让审核表》、《房屋登记簿》及《分割宗地情况申报调查表》复印件

房屋所有权登记、转让审核表

1/2

产权证号: 合蜀140024677		入库	
登记号: 2010518754	业务种类: 商品房	区域: 蜀山区	
权利人: 江学峰	证件号码: 340111197901198013	联系电话:	证件类型: 身份证
所属行业:	户籍所在地: 中国	单位性质:	
代理人:	原权利人: 合肥华源物业发展有限责任公司	联系电话:	
证件号码:	证件类型:	原登记号: 2010518753	
产权证号:			
共有情况:			
他项权情况:			
预售许可证号: 20080415	预售备案号: 1004003532		
共有情况: 单独所有	房屋性质:		
备注:			
限制情况:			
房屋坐落:	清溪路333号奥林花园二期大润发超市及44-47幢D-465室		
幢号:	总层数:	所在层:	间/套数:
	28	4	1
间/套类别:	幢数:	室号/部位:	
间	1	D-465	
建筑结构:	房屋规划用途:	房屋类型:	建筑面积:
钢筋混凝土结构	办公	非住宅	34.19
			套内面积: 23.36
竣工日期:	产别:	支证号:	
2009-04-28	私有房产	03010094044	
成交价:	成交单价:	成交日期:	评估价:
164,112.00 元	4,800.00	2010-02-05	.00
			评估日期: 0000-00-00

房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号: 合蜀140024674		入库	
登记号	2010518755	业务种类	商品房
权利人	孔学峰	联系电话	蜀山区
证件号码	340111197901198013	证件类型	身份证
所属行业		户籍所在地	中国
代理人		单位性质	
原权利人	合肥华源物业发展有限责任公司	联系电话	
证件号码		证件类型	
原产权证号		原登记号	2010518753
抵押情况			
其他情况			
权证号	20080415	预售备案号	1004003531
共有情况	单独所有	房屋性质	
限制情况			
房屋坐落	清溪路333号奥林花园三期大润发超市及44-47幢D-458室		
幢号	总层数	所在层	间/套数
	28	4	1
			间/套类别
			间
			幢数
			室号/部位
			D-458
建筑结构	房屋规划用途	房屋类型	建筑面积
钢筋混凝土结构	办公	非住宅	39.89
竣工日期	产别	支丘号	套内面积
2009-04-28	私有房产	03010094044	27.25
成交价	成交单价	成交日期	评估价
191,472.00 元	4,800.00	2010-02-05	.00
			评估日期
			0000-00-00

房屋登记簿

房屋序号: 8571650

他项权部分(现房抵押)第 1 页

序号	1	2
业务宗号	12067271	21327242
一般抵押/最高额抵押	一般抵押	最高额抵押
抵押权人	合肥市中小企业融资担保有限公司	合肥市中小企业融资担保有限公司
抵押人/债务人	王学峰, 王学峰, 王学峰 / 筑安装工程有限公司	秦睿, 王学峰, 王学峰 / 合肥环城建筑安装工程有限责任公司
被担保主债权数额(最高债权数额)	2000000元	2400000元
担保范围	全部	全部
债务履行期限(债权确定时间)	1年	2014-07-23~2015-07-23
他项权证号	房合蜀他字第8240011185号	房合蜀他字第8240033797号
登记时间	2013-06-07	2014-07-25
终审人/登簿人	朱守宏 / 王跃进	朱守宏 / 王跃进
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	21326780	
登记时间	2014-07-25	
终审人/登簿人	朱守宏 / 王跃进	/
附 记	业务编号:12067271	
	房屋编号:8571650	房屋编号:8571650, 8571670, 10426106, 10475484, 10904134, 10904135
	债务人:合肥环城建筑安装工程有限责任公司 台蜀140024677	债务人:合肥环城建筑安装工程 有限责任公司

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

分割宗地情况申报调查表

宗地号	宗地名称	宗地用途	宗地面积	宗地坐落	宗地权利人	宗地用途	宗地面积	宗地坐落	宗地权利人	宗地用途	宗地面积	宗地坐落	宗地权利人
A-401	310104-1101-001	住宅	3.93	合肥市庐阳区...	...	住宅	3.93	合肥市庐阳区...	...	住宅	3.93	合肥市庐阳区...	...
A-402	310104-1101-002	住宅	6.27	合肥市庐阳区...	...	住宅	6.27	合肥市庐阳区...	...	住宅	6.27	合肥市庐阳区...	...
A-403	310104-1101-003	住宅	6.18	合肥市庐阳区...	...	住宅	6.18	合肥市庐阳区...	...	住宅	6.18	合肥市庐阳区...	...
A-404	310104-1101-004	住宅	11.44	合肥市庐阳区...	...	住宅	11.44	合肥市庐阳区...	...	住宅	11.44	合肥市庐阳区...	...
A-405	310104-1101-005	住宅	5.97	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.97	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.97	合肥市庐阳区...	...
A-406	310104-1101-006	住宅	6.38	合肥市庐阳区...	...	住宅	6.38	合肥市庐阳区...	...	住宅	6.38	合肥市庐阳区...	...
A-407	310104-1101-007	住宅	7.32	合肥市庐阳区...	...	住宅	7.32	合肥市庐阳区...	...	住宅	7.32	合肥市庐阳区...	...
A-408	310104-1101-008	住宅	20.66	合肥市庐阳区...	...	住宅	20.66	合肥市庐阳区...	...	住宅	20.66	合肥市庐阳区...	...
A-409	310104-1101-009	住宅	24.39	合肥市庐阳区...	...	住宅	24.39	合肥市庐阳区...	...	住宅	24.39	合肥市庐阳区...	...
A-410	310104-1101-010	住宅	6.59	合肥市庐阳区...	...	住宅	6.59	合肥市庐阳区...	...	住宅	6.59	合肥市庐阳区...	...
A-411	310104-1101-011	住宅	9.49	合肥市庐阳区...	...	住宅	9.49	合肥市庐阳区...	...	住宅	9.49	合肥市庐阳区...	...
A-412	310104-1101-012	住宅	14.25	合肥市庐阳区...	...	住宅	14.25	合肥市庐阳区...	...	住宅	14.25	合肥市庐阳区...	...
A-413	310104-1101-013	住宅	12.85	合肥市庐阳区...	...	住宅	12.85	合肥市庐阳区...	...	住宅	12.85	合肥市庐阳区...	...
A-414	310104-1101-014	住宅	3.96	合肥市庐阳区...	...	住宅	3.96	合肥市庐阳区...	...	住宅	3.96	合肥市庐阳区...	...
A-415	310104-1101-015	住宅	4.71	合肥市庐阳区...	...	住宅	4.71	合肥市庐阳区...	...	住宅	4.71	合肥市庐阳区...	...
A-416	310104-1101-016	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...
A-417	310104-1101-017	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...
A-418	310104-1101-018	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...
A-419	310104-1101-019	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...
A-420	310104-1101-020	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...	住宅	5.16	合肥市庐阳区...	...

注：1. 宗地用途为住宅的宗地，其宗地用途为住宅。2. 宗地用途为商业的宗地，其宗地用途为商业。3. 宗地用途为工业的宗地，其宗地用途为工业。4. 宗地用途为其他用途的宗地，其宗地用途为其他用途。

申报人：李国华 09.11.2

日期：2010年11月23日

合肥市庐阳区人民法院 房产评估中心 盖章

附件 6 估价所依据的其他文件资料

