

致委托方函

房地产估价报告

致委托方函：我公司受委托对位于合肥市蜀山区长江西路297号金域华府公寓式酒店1层商107室商业房地产（产权证号：房地权证字第8130039307号，权利人：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司，建筑面积124.18㎡）于价值时点2017年5月9日在公开市场条件下进行实地查勘、评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。我公司派出估价师对估价对象现场进行了实地查勘，并查阅、收集、调查了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，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，在公开的前提下，运用适宜的估价方法，以委托方提供的文件、资料的基础上，经过周密测算，并综合考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象合肥市蜀山区长江西路297号金域华府公寓式酒店1层商107室商业房地产在价值时点2017年5月9日的市场价格为：

评估总价：338341.69万元

估价项目：合肥市蜀山区长江西路297号金域华府公寓式酒店1层商107室商业房地产

委托人：合肥市蜀山区人民法院

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：张文全 注册号：3420120004

赵广钧 注册号：3420090013

估价报告编号：皖天源[2017]房估字第S0136-2号

估价报告出具日期：二〇一七年五月二十三日

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蜀山区长江西路 297 号金域华府公寓式酒店 1 层商 107 室商业房地产（产权证号：房权证合蜀字第 8140029267 号，权利人：孙毅，规划用途：商业，建筑面积 134.18 m²）于价值时点 2017 年 5 月 9 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蜀山区长江西路 297 号金域华府公寓式酒店 1 层商 107 室商业房地产在价值时点 2017 年 5 月 9 日的估价结果如下：

评估总价：RMB341.69 万元

大写（人民币）：叁佰肆拾壹万陆仟玖佰元整

评估单价：25465 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

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师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、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师赵广钧于2017年5月9日对估价对象作了实地查看，并做好实地查看记录，拍摄了反映房屋外观及室内状况的影像资料，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查看仅限于其区位、外观、装修、房型，对估价对象的面积进行实地丈量，对其结构等情况未作查验。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

| 本次注册房地产估价师 | 注册号 | 签字 |
|------------|------------|---|
| 张文全 | 3420120004 |  |
| 赵广钧 | 3420090013 |  |



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 S0136-2 号

一、估价委托方

委托方名称：合肥市蜀山区人民法院

联系人：宋法官

联系电话：0551-65357836

二、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

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蜀山区长江西路 297 号金城华府公寓式酒店 1 层商 107 室商业房地产，建筑面积为 134.18 m²，总层数 26 层，所在层为 1 层，规划用途为商业，价值时点实际用途为商业。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

| 房屋坐落 | 合肥市蜀山区长江西路 297 号金城华府公寓式酒店 1 层商 107 室 | | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|------|----|--------|---------|
| 产权证号 | 房权证合包产字第 8150000454 号 | 产权人 | 孙毅 | | |
| 建筑面积(m ²) | 134.18 m ² | 房屋用途 | 商业 | 建成年代 | 2013 年 |
| 建筑结构 | 钢混 | 建筑类型 | 高层 | 层次/总层数 | 1F/26F |
| 用地性质 | 出让 | 土地用途 | / | 土地级别 | III 级商业 |
| 土地开发程度 | “五通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整 | | | | |
| 装饰装修 | 简单装修 | | | | |
| 设施设备 | 供水、排水、供电、通讯、照明设施完备；配套设施完善。 | | | | |
| 空间布局 | 朝东，呈 L 形，层高 4.5 米。 | | | | |
| 维护状况 | 从外观看维护保养情况一般。 | | | | |
| 完损状况 | 从外观看结构构件、设备完好齐全，现状较好，属于完好房 | | | | |

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahbypg.com”查询。

咨询电话：0551-65605703

三 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

| | | |
|--------|--------------|---|
| 位置状况 | 坐落 | 合肥市蜀山区长江西路 297 号金城华府公寓式酒店 1 层商 107 室 |
| | 方位 | 合肥市蜀山区 |
| | 与重要场所（设施）的距离 | 距离国购广场直线距离约 800 米 |
| | 临街（路）状况 | 东近合作化路，北近长江西路 |
| | 朝向 | 朝东 |
| | 楼层 | 1F/26F |
| | 繁华程度描述 | 位于合肥市III级商业用地区域内，繁华度一般。 |
| 交通状况 | 道路状况 | 估价对象北近长江西路，所临道路为交通型主干道，路况较好。 |
| | 出入可利用交通工具 | 有多路公交车经过，出租车可直接到达，出行便捷。 |
| | 交通管制情况 | 长江西路做为交通生活型混合型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。 |
| | 停车方便程度 | 设有停车场停车较为方便。 |
| 环境状况 | 自然环境 | 估价对象所在区域内环境较整洁，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 | 估价对象周边有邮电新村、天鹅花园等住宅小区，整体人文环境较好。 |
| | 景观 | 景观一般 |
| 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 | 估价对象附近有学校、医院、银行等公共服务设施。 |
| 位置示意图 | | |

五、价值时点

2017 年 5 月 9 日（估价师完成对估价对象实地查勘之日）

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

评估总价：RMB341.69 万元

大写（人民币）：叁佰肆拾壹万陆仟玖佰元整

评估单价：25465 元/m²

十一、估价人员

本次注册房地产估价师

注册号

签字

张文全

3420120004

张文全

赵广钧

3420090013

赵广钧



十二、实地查勘期：

二〇一七年五月九日

十三、估价作业日期

2017 年 5 月 4 日至 2017 年 5 月 23 日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

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

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

房屋登记簿

已查封
有封

房屋编号: 9095567

所有权部分第 1 页

| 内容 | 序号 1 | 序号 2 |
|---------|------------------------|---|
| 业务宗号 | 12665127 | 13128088 |
| 所有权人 | 合肥一航万科地产有限公司 | 孙毅 |
| 身份证明号 | 340100000030640 | 34010419631028259X |
| 户籍所在地 | | |
| 共有情况 | 单独所有 | 单独所有 |
| 房屋取得方式 | 新建 | 买卖 |
| 房屋性质 | | |
| 所有权证号 | 房权证合产字第 8110086404号 | 房权证合蜀字第8140029267号 |
| 登记时间 | 2013-07-19 | 2013-07-26 |
| 终审人/登簿人 | 蒋斌 / 孟博 | 马安江 / 王安丽 |
| 注销业务宗号 | 13128088 | |
| 登记时间 | 2013-07-26 | |
| 终审人/登簿人 | 马安江 / 王安丽 | / |
| 附 记 | 业务编号:13128088 | |
| | 业务编号:12665127 | 房屋编号:9095567 |
| | 房屋编号:9095567404号 | 持证人身份证件名称:居民身份证 持证人身份证件号码: 34010419631028259X |
| | 土地使用类型:有偿(出让) | 土地使用类型:有偿(出让) |

注: 所有权补、换证情况, 以及共有人情况在本附记栏中记载。

房屋登记簿

房屋编号: 9095567

基本状况第 2 页

| | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|----------------------------|----------------------|---------|------------|--|--|
| 房屋坐落 | | 蜀山区长江西路297号金城华府公寓式酒店1层商107 | | | | | |
| 地号 | 03011013008 | 业务宗号 | | 建筑物总层数 | 26 | | |
| 土地性质 | 国有 | 建筑面积 | 134.18m ² | 规划用途 | 商业 | | |
| 国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型) | 有偿(出让) | 套内建筑面积 | 129.87m ² | 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 | | |
| 土地使用年限 | | 分摊共有面积 | 4.31m ² | 登记时间 | 2013-07-19 | | |
| 土地证号 | 合国用2010第200号 | 专有部分面积 | | 终审人/登簿人 | 蒋斌 / 孟博 | | |
| 基本状况登记已用纸页数 | 1 | 2 | | | | | |
| 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 | 3 | 4 | | | |
| 附 | | | | | | | |
| 记 | | | | | | | |

房屋登记簿

房屋序号: 9095567

其他部分(查封登记)第 1 页

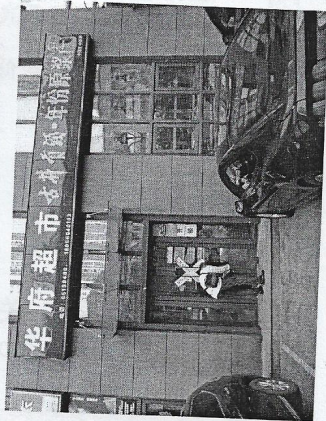
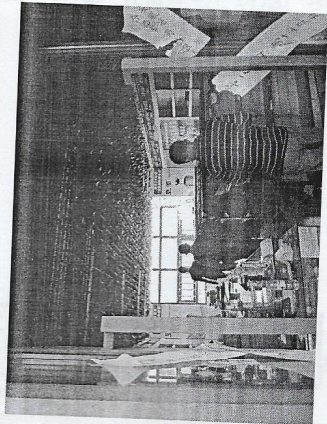
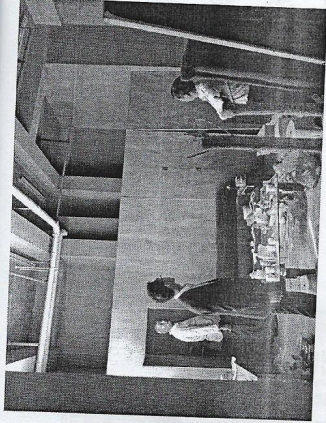
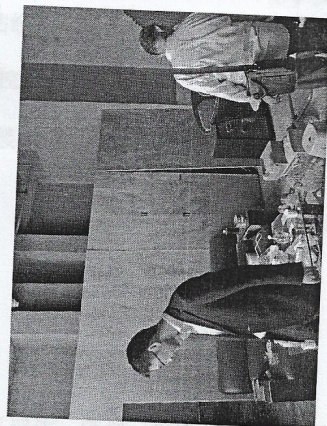
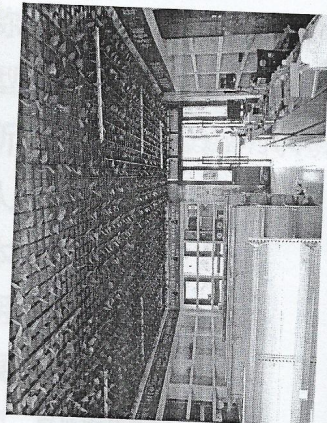
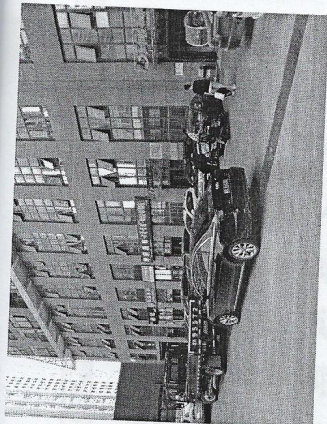
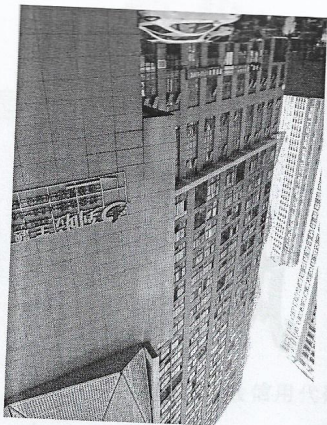
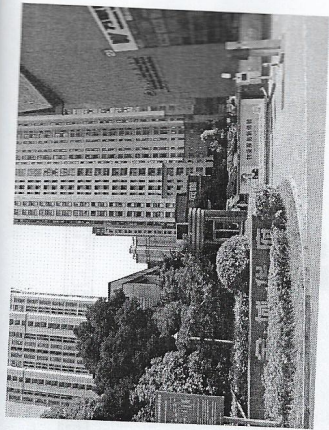
| 内容 | 序号 | 1 | 2 |
|----------|--|-----------------------|-----------------------|
| 业务宗号 | | 34281402 | 37228820 |
| 查封机关 | | 合肥市蜀山区人民法院 | 合肥市包河区人民法院 |
| 查封文件 | | | |
| 查封文号 | | (2015)蜀民一初字第05060号 | (2016)皖民0111民初3159号 |
| 查封时间 | | 2015-12-15 | 2016-03-30 |
| 查封期限 | | 2015-12-15至2018-12-14 | 2016-03-30至2019-03-29 |
| 登记时间 | | 2015-12-17 | 2016-04-04 |
| 终审人/登簿人 | | 钱晓英 / 钱晓英 | 钱晓英 / 钱晓英 |
| 查封注销业务宗号 | | | |
| 解除查封文件 | | | |
| 解除查封文号 | | | |
| 解除查封时间 | | | |
| 登记时间 | | | |
| 终审人/登簿人 | | / | / |
| 附 记 | 产权人:孙毅 产权证号:房权证合产字第8110046285号,房权证合产字第8110174549号,房权证合蜀字第8140029267号 产权人:孙毅 产权证号:房权证合蜀字第8140029267号 | | |

房屋登记簿

房屋序号: 9095567

其他部分(查封登记)第 2 页

| 内容 | 序号 | |
|----------|------------------------------------|---|
| 业务宗号 | 3 | |
| 查封机关 | 37255886 | |
| 查封文件 | 合肥市蜀山区人民法院 | |
| 查封文号 | | |
| 查封时间 | (2016)皖0104民初1736号 | |
| 查封期限 | 2016-03-31 | |
| 登记时间 | 2016-03-31至2019-03-30 | |
| 终审人/登簿人 | 2016-04-05 | |
| 查封注销业务宗号 | 钱晓英 / 钱晓英 | / |
| 解除查封文件 | | |
| 解除查封文号 | | |
| 解除查封时间 | | |
| 登记时间 | | |
| 终审人/登簿人 | / | / |
| 附 记 | 产权人:孙毅 产权证号:房权证合蜀字第 8140029267号 | |



1992年10月1日