

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市瑶海区临泉路与泗州路交口
芳邻家园 12 幢 108 室商业用房房地产
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：安徽国信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张 慧（注册号 3419970050）

王富荷（注册号 3420080040）

估价报告出具日期：二零一七年三月二十七日

估价报告编号：皖国信房评字[2017]第 002-2 号

案件编号：（2016）皖 0102 执 2709 号

致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于合肥市瑶海区临泉路与泗州路交叉口芳邻家园 12 幢 108 室房地产于价值时点二〇一七年二月二十一日市场价值进行评估与测算。

本次估价目的：为委托方审理执行案件提供相关价格参考依据而评估房地产市场价值。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》等之规定，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学、谨慎的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等规定的工作程序，且在对委托范围内的房地产进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了估价。

房地产单价：¥13511 元/平方米（大写：人民币每平方米壹万叁仟伍佰壹拾壹元整）。

房地产总价：¥140.83 万元（大写：人民币壹佰肆拾万捌佰叁拾元整）。

房地产评估结果明细表

权证编号	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	评估单价	评估价值
			(元/平米)	取整(万元)
房地权合产字第 110094634 号	芳邻家园 12 幢 108 室	104.23 (其中二层建面 53.79)	13511	140.83

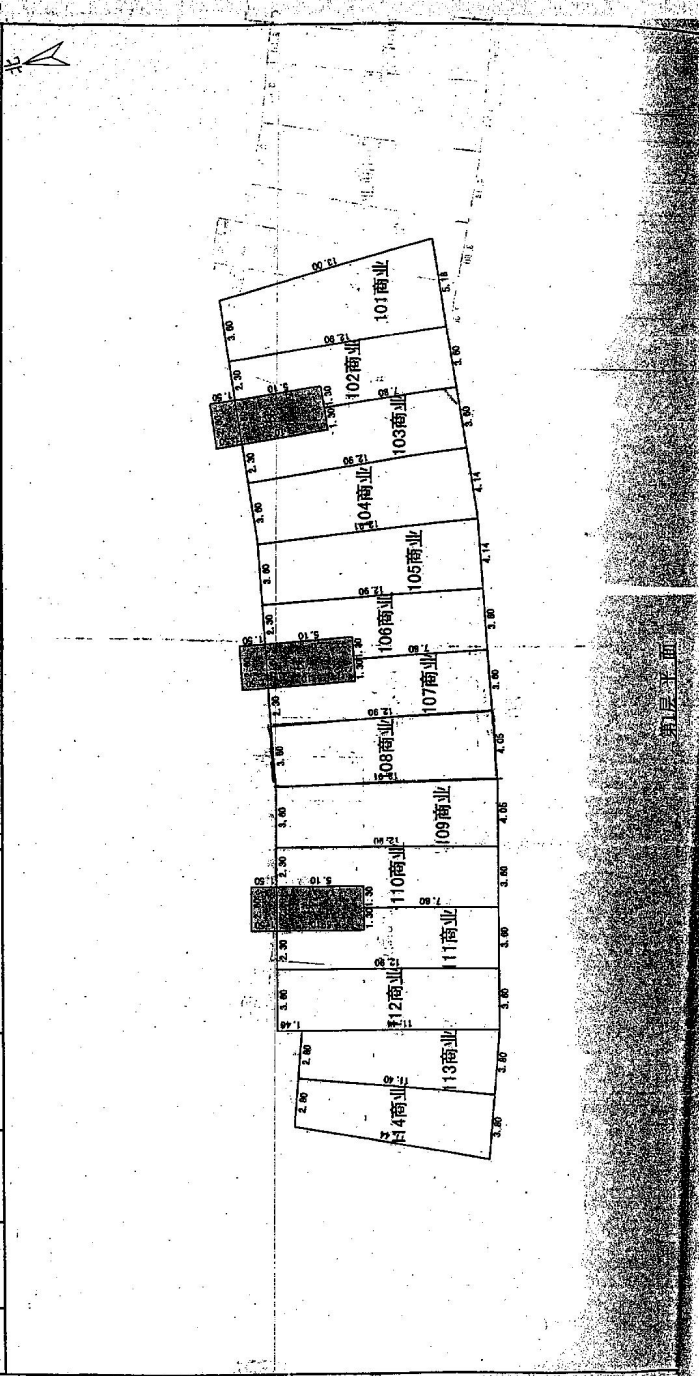


房屋分户图



编号: 测字 2006007号

座落	新站开发区临泉路与泗州路交叉口		比例尺	1:300	层数	6	登记	机关	填写	机关
图号	27.5-30.5	结构	钢筋混凝土	绘图人	张虹		所在层次	一	室号	101商业
丘号	337	房屋编号	01030337002	丘内幢号	002		套内建筑面积(m ²)	49.35	竣工日期	2008.8.12
楼房幢号	12#	测绘日期	2008年8月11日	登记机关	市房地产产权监理处		共有分摊面积(m ²)	1.09	备注	
							总建筑面积(m ²)	50.44		



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

房地产权证 合产 字第 110094634 号

房地产权利人	李锦明			
共有情况	单独所有			
房地坐落	临泉路与泗州路交叉口芳邻家园12#108商业			
登记时间	2010-11-18			
房屋性质				
规划用途	经营			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	钢筋混凝土结构	104.23	
土地号	土地使用取得方式	土地使用年限		

其中2层108商业上建面积为53.79平方米。

附 记

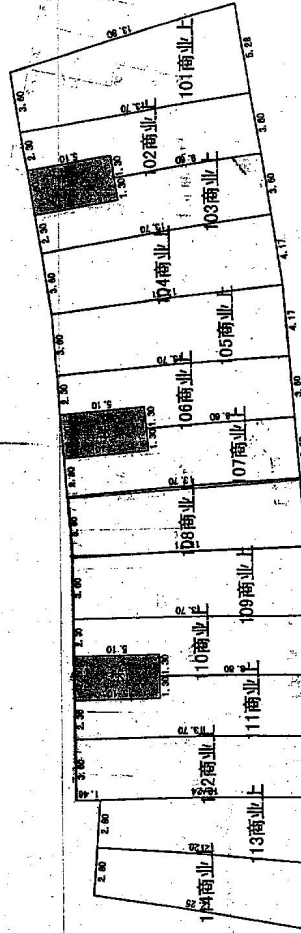


众星房屋分户图



编号: 测字 200706

测绘单位	安徽三鼎测绘有限公司	测绘日期	2008年8月11日
测绘图号	27.5-30.5	房屋编号	01030337002
测绘地址	新站开发区临泉路与泗州路交口	栋房幢号	12#
绘图人	张虹	登记机关	市房地产权监理处
丘内幢号	002	所在层数	6
共有分摊面积(m ²)	1.17	套内建筑面积(m ²)	52.12
总建筑面积(m ²)	53.29	竣工日期	2008.8.12
登记机关		备注	成商业



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用图)

房屋所有权登记、转让审核表

1/3

权证号: 合产110094634

限制

登记号	2010074296	业务细类	商品房	区域	新站区
权利人情况	权利人	李锦明		联系电话	
	证件号码	340822197211131476		证件类别	身份证
	所属行业			户籍所在地	合肥
	代理人			单位性质	
	原权利人	合肥同跃置业有限公司		联系电话	
原权利人	证件号码			证件类别	
	原产权证号			原登记号	
共有情况					
其他项权情况					
预售许可证号	20080190		预售备案号	1004013623	
共有情况	单独所有		房屋性质		
备注	其中2层108商业上建面积为53.79平方米。于2015年8月12日被肥东法院轮候查封两年。于2015年10月29日高新法院轮候查封三年。于2016年8月16日被庐阳法院轮候查封三年				
	该户于2014.12.5日被合肥市庐阳区人民法院查封两年。于2014年12月9日被巢湖市人民法院轮候查封两年。于2014年12月29日被蜀山法院轮候查封两年。于2015年3月27日被瑶海区人民法院轮候查封两年。于2015年4月16日合肥高新法院轮候查封两年见备注				
房屋状况	房屋坐落	临泉路与泗州路交叉口芳邻家园12#108商业			
	幢号	总层数	所在层	间/套数	网(套)类别 幢数
	12	6	1-2	1	间 108商业、108商业上
	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	经营		非住宅	104.23 52.00
	竣工日期	产别		支丘号	
	0000-00-00	私有房产			
	成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期
	758,402.00 元	.00	2010-04-29	.00	0000-00-00

房屋登记簿

房屋序号: 8781039

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	他项权部分(现房抵押)第 1 页
业务宗号	1 11289420	2 19893425
一般抵押/最高额抵押	一般抵押	一般抵押
抵押权人	安徽宝恒融资担保有限公司	安徽宝恒融资担保有限公司
抵押人/债务人	李锦明 / 合肥春和景明家居有限公司	李锦明; 江燕 / 合肥春和景明家居有限公司
被担保主债权数额 (最高债权数额)	1250000元	1656000元
担保范围	全部	全部
债务履行期限 (债权确定时间)	2013.04.28 - 2014.04.27	一年
他项权证号	房合瑞他字第201307415号	房合蜀他字第8240031306号
登记时间	2013-05-07	2014-05-30
终审人/登簿人	李泽银 / 任怀杰	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	19569250	/
登记时间	2014-05-16	
终审人/登簿人	李泽银 / 李泽银	/
附 记	业务编号:11289420 房屋编号:8781039	业务编号:19893425 房屋编号:8781039, 9662719
	债务人:合肥春和景明家居有限公司	债务人:合肥春和景明家居有限公司

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。