

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 1 幢 608 室住宅用房房地产市场
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 002-1 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口芳邻家园 1 幢 608 室房地产于价值时点二〇一七年二月二十一日的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：¥13359 元/平方米（大写：人民币每平方米壹万叁仟叁佰伍拾玖元整）。

房地产总价：¥134.96 万元（大写：人民币壹佰叁拾肆万玖仟陆佰元整）。

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/平方米)	取整(万元)
房地权合产字第 342176 号	芳邻家园 1 幢 608 室	101.03 (另阁楼建面 51.98)	13359	134.96



特别提示：本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

法定代表人：

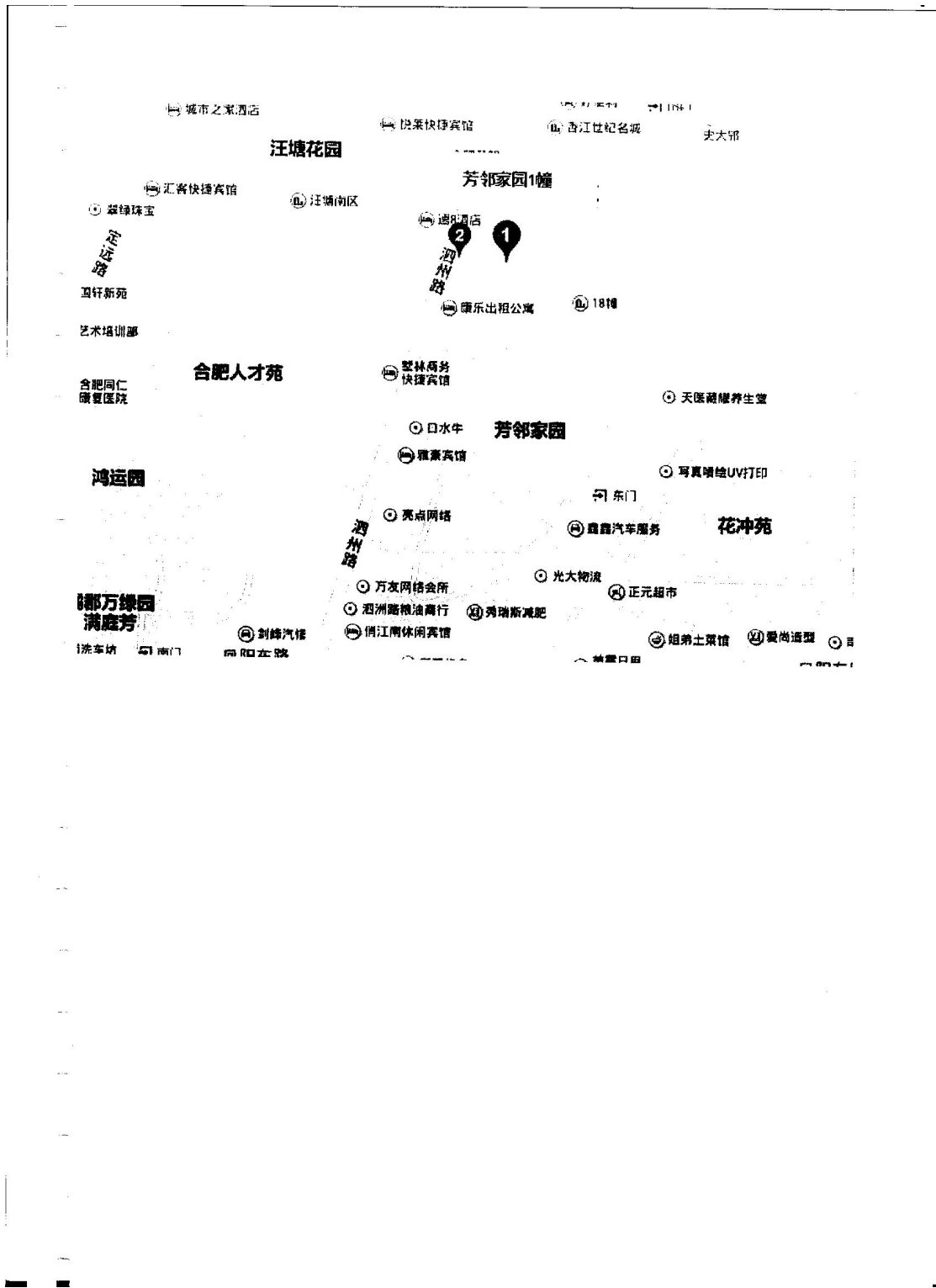


安徽国信房地产评估有限公司



二零一七年三月二十七日





10780038

设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销

房地产权利人	江燕妮			中国		
身份证号码(单位代码)	340803197609122423	国籍(注册地)	中国			
房地坐落	临泉路与泗州路交口芳邻家园					
丘(地)号	28.0-30.5-337	房屋产别	私有房产			
共有人						
共有权证号						
土地状况	土地权属性质	土地使用权类型				
	土地等级	用途				
	使用期限					
房屋状况	总面积(平方米)	房屋占地面积(平方米)	房屋层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	幢号 房号	结构	层数	层数		
1	608	钢筋混凝土结构	6	6	101.03	成套住宅

附 记

商品房，另阁楼建面 51.98 平方米。

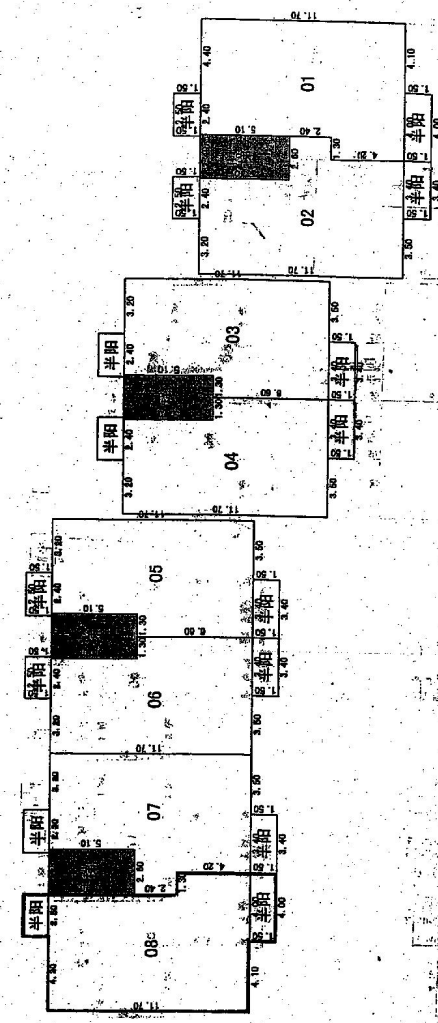


专用章

房屋分户图

编号: 测字 200701

图号	2840-3055	结构	框混	比例尺	1:300	层数	06	登记	006	新造层数	6	室号	708
单元号	337	房屋编号	01030337021	套型	双阳房	套型	双阳房	机关	021	套内建筑面积(m ²)	89.96	竣工日期	2008.8.28
楼栋号	#	测绘日期	2008年6月12日	登记机关	市房地产产权管理处	登记机关	市房地产产权管理处	机关	021	分摊建筑面积(m ²)	11.12	备注	701.03



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

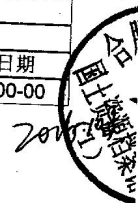
专用章

房屋所有权登记、转让审核表

产权证号: 合产342176

1/3

登记号		2008084016		业务细类		商品房		区域		限制		
权利人情况	权利人	江燕妮						联系电话	新站区			
	证件号码	340803197609122423						证件类型	士兵证			
	所属行业							户籍所在地	中国			
原权利人	代理人	乔萍						单位性质				
	原权利人							联系电话				
	证件号码							证件类型				
原产权证号							原登记号					
共有情况												
他项权情况												
预售许可证号		20080172										
共有情况												
预售备案号												
备注	商品房, 另阁楼建面51.98方米。											
	<i>2008/合产=2008084016</i>											
限制情况	于2014年11月14日合肥市中级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2016年8月16日被庐阳法院轮候查封三年											
房屋状况	房屋坐落 临泉路与泗州路交叉口芳邻家园											
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位					
	1	6	6	1	套		608					
	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		成套住宅			住宅		101.03		.00		
	竣工日期		产别									
	(2008-08-28)		私有房产									
	成交价		成交单价		成交日期		28.0-30.5-337					
	490,766.00 元		.00		2008-04-14				评估价		评估日期	
									.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	2
一般抵押/最高额抵押	11289420	19893425
抵押权人	一般抵押	一般抵押
抵押人/债务人	安徽宝恒融资担保有限公司	安徽宝恒融资担保有限公司
被担保主债权数额 (最高债权数额)	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
担保范围	1250000元	1656000元
债务履行期限 (债权确定时间)	全部	全部
他项权证号	2013.04.28 / 2014.04.27	一年
登记时间	房合瑞他字第29007415号	房合蜀他字第8240031306号
终审人/登簿人	2013.11.17	2014-05-30
业务宗号	任怀杰	朱守宏 / 王跃进
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	19569250	
终审人/登簿人	2014-05-16	
	李泽银 / 李泽银	
附 记	业务编号: 11289420	业务编号: 19893425
	房屋编号: 8781039	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。

房地产他证合蜀 字第240031306号

房地产他项权利人	安徽宝恒融资担保有限公司
房地产权利人	李翰明, 江燕妮
房地产权证号	合产342176, 合产110094634
房地坐落	瑶海区临泉路与泗州路交口芳邻家园12幢108商业、108商业上; 1幢608
他项权利种类	一般抵押
债权数额	1656000元
登记时间	2014-05-30

附 记
业务编号: 19898425
房屋编号: 8781039, 9662719
债务人: 合肥春和景明家居有限公司

