

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信评字〔2017〕AS-144号

估价项目名称：合肥市淝河路99号玫瑰绅城花园52套（36套别墅及16套高层住宅）住宅用房市场价值评估

估价委托人：合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：朱永飞 余秀梅
注册号：3420070015 3420140042

估价报告出具日：2017年8月10日

致 委 托 人 函

合肥市中级人民法院：

受贵院委托,我对贵院执行的借款合同纠纷一案中涉及的上海城开集团合肥置业有限公司拥有的位于合肥市淝河路 99 号玫瑰绅城花园 52 套 (36 套别墅及 16 套高层住宅)住宅用房[具体情况详见下表]进行市场价值评估,价值时点为 2017 年 8 月 10 日,目的为法院执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2017 年 7 月 26 日对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,运用比较法,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,得出估价结果如下:

位于合肥市淝河路 99 号玫瑰绅城花园 52 套 (36 套别墅及 16 套高层住宅)住宅用房[总建筑面积为 14844.99 m²]在价值时点的客观合理价格为:

总 价: 18671.96 万元;

(大写人民币): 壹亿捌仟陆佰柒拾壹万玖仟陆佰元整,具体情况如下表:

序号	幢号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	A2	106	331.51	12772	423.40
2	A5	105	309.68	12772	395.52
3	A5	106	323.52	12772	413.20
4	A10	101	327.02	12772	417.67
5	A10	102	314.46	12772	401.63
6	A10	103	314.46	12772	401.63
7	A10	104	323.34	12772	412.97
8	A11	104	312.2	12772	398.74
9	A11	105	326.13	12772	416.53
10	A12	106	331.1	12772	422.88
11	A15	101	327.37	12772	418.12
12	A15	106	329.87	12772	421.31
13	A17	101	327.67	12772	418.50
14	A17	102	307.67	12772	392.96
15	A24	101	330.37	12772	421.95
16	A24	102	308	12772	393.38

序号	幢号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
17	A24	103	313.16	12772	399.97
18	A24	104	309.45	12772	395.23
19	A24	105	313.16	12772	399.97
20	A24	106	308.43	12772	393.93
21	A24	107	305.12	12772	389.70
22	A24	108	330.37	12772	421.95
23	A25	101	331.06	12772	422.83
24	A25	102	308.55	12772	394.08
25	A25	103	313.5	12772	400.40
26	A25	104	308.77	12772	394.36
27	A25	105	313.5	12772	400.40
28	A25	106	308.77	12772	394.36
29	A25	107	305.46	12772	390.13
30	A25	108	330.72	12772	422.40
31	A31	104	331.84	12772	423.83
32	A39	106	331.09	12772	422.87
33	A40	101	241.65	14514	350.73
34	A40	103	241.65	14514	350.73
35	A40	105	241.65	14514	350.73
36	A44	101	331.84	12772	423.83
37	B2	1401	229.87	11611	266.90
38	B2	1403	225.13	11611	261.40
39	B2	1405	225.13	11611	261.40
40	B2	1502	225.06	11611	261.32
41	B2	1504	225.06	11611	261.32
42	B2	1506	229.8	11611	266.82
43	B2	1601	222.85	11611	258.75
44	B2	1603	218.11	11611	253.25
45	B2	1605	218.11	11611	253.25
46	B2	1702	274.06	11611	318.21
47	B2	1704	274.06	11611	318.21
48	B2	1706	276.43	11611	320.96
49	B2	1801	171.22	11840	202.72
50	B2	1803	171.22	11840	202.72
51	B2	1805	171.22	11840	202.72
52	B3	102	223.55	11147	249.19
合计			14844.99		18671.96

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2017年8月10日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2017年8月10日



中信评估

房地产估价结果报告

皖中信评字（2017）AS-144号

一、估价委托人

名称：合肥市中级人民法院
 联系人：王法官
 地址：合肥市政务文化新区怀宁路
 联系电话：0551-65352185

二、估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司
 地址：合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦15楼
 法定代表人：胡朝伟
 机构等级：国家壹级资质
 资格证书号：建房估证字[2013]108号

三、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为合肥市淠河路99号玫瑰绅城花园52套（36套别墅及16套高层住宅）总建筑面积为14844.99m²住宅用房房地产，为证载面积房地产，本次评估不包含其室内装修及其相关债权债务等。

（一）房地产权益状况

（1）房产登记状况及房屋概况

序号	幢号	房号	权证号	产权人	结构	用途	层次层数	面积 (m ²)	
1	A2	106	房地权证合产字第110098560号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负1-3/3F	331.51	其中车库19.33 m ² 、储藏室78.12 m ²
2	A5	105	房地权证合产字第110098907号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负1-3/3F	309.68	其中车库22.39 m ² 、储藏

序号	幢号	房号	权证号	产权人	结构	用途	层次层数	面积 (m ²)	
									室 74.94 m ²
3	A5	106	房地权证合产字第 110098556 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	323.52	其中车库 22.39 m ² 、储藏室 69.40 m ²
4	A10	101	房地权证合产字第 110098941 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	327.02	其中车库 22.45 m ² 、储藏室 69.59 m ²
5	A10	102	房地权证合产字第 110098945 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	314.46	其中车库 22.45 m ² 、储藏室 75.16 m ²
6	A10	103	房地权证合产字第 110098946 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	314.46	其中车库 22.45 m ² 、储藏室 75.16 m ²
7	A10	104	房地权证合产字第 110098559 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	323.34	其中车库 22.50 m ² 、储藏室 64.60 m ²
8	A11	104	房地权证合产字第 110098592 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	312.2	其中车库 22.57 m ² 、储藏室 75.55 m ²
9	A11	105	房地权证合产字第 110098563 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	326.13	其中车库 22.57 m ² 、储藏室 69.96 m ²
10	A12	106	房地权证合产字第 110098550 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	331.1	其中车库 19.31 m ² 、储藏室 78.02 m ²
11	A15	101	房地权证合产字第 110098605 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	327.37	其中车库 22.39 m ² 、储藏室 70.70 m ²
12	A15	106	房地权证合产字第 110098607 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	329.87	其中车库 24.42 m ² 、储藏室 71.89 m ²
13	A17	101	房地权证合产字第 110098609 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	327.67	其中车库 24.43 m ² 、储藏室 68.33 m ²
14	A17	102	房地权证合产字第 110098553 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	307.67	其中车库 22.39 m ² 、储藏室 73.66 m ²
15	A24	101	房地权证合产字第 110098870 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	330.37	其中车库 19.26 m ² 、储藏室 77.85 m ²
16	A24	102	房地权证合产字第 110098874 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	308	其中车库 23.32 m ² 、储藏室 73.98 m ²

序号	幢号	房号	权证号	产权人	结构	用途	层次层数	面积 (m ²)	
17	A24	103	房地权证合产字第 110098584 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	313.16	其中车库 23.32 m ² 、储藏室 75.27 m ²
18	A24	104	房地权证合产字第 110098593 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	309.45	其中车库 21.97 m ² 、储藏室 75.27 m ²
19	A24	105	房地权证合产字第 110098591 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	313.16	其中车库 23.32 m ² 、储藏室 75.27 m ²
20	A24	106	房地权证合产字第 110098588 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	308.43	其中车库 20.95 m ² 、储藏室 75.27 m ²
21	A24	107	房地权证合产字第 110098594 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	305.12	其中车库 20.95 m ² 、储藏室 75.83 m ²
22	A24	108	房地权证合产字第 110098545 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	330.37	其中车库 19.26 m ² 、储藏室 77.85 m ²
23	A25	101	房地权证合产字第 110098938 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	331.06	其中车库 19.28 m ² 、储藏室 78.28 m ²
24	A25	102	房地权证合产字第 110098933 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	308.55	其中车库 23.34 m ² 、储藏室 74.28 m ²
25	A25	103	房地权证合产字第 110098928 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	313.5	其中车库 23.34 m ² 、储藏室 75.35 m ²
26	A25	104	房地权证合产字第 110098922 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	308.77	其中车库 20.98 m ² 、储藏室 75.35 m ²
27	A25	105	房地权证合产字第 110098920 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	313.5	其中车库 23.34 m ² 、储藏室 75.35 m ²
28	A25	106	房地权证合产字第 110098910 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	308.77	其中车库 20.98 m ² 、储藏室 75.35 m ²
29	A25	107	房地权证合产字第 110098915 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	305.46	其中车库 20.98 m ² 、储藏室 75.91 m ²
30	A25	108	房地权证合产字第 110098544 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	330.72	其中车库 19.28 m ² 、储藏室 77.94 m ²
31	A31	104	房地权证合产字第	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负	331.84	其中车库

地址:安徽省合肥市潜山路淠河路交口帝豪大厦 15 楼

- 12 - 项目联系电话: 0551-65417335

序号	幢号	房号	权证号	产权人	结构	用途	层次层数	面积 (m ²)	
			第 110098905 号	肥置业有限公司			1-3/3F		19.35 m ² 、储藏室 78.20 m ²
32	A39	106	房地权证合产字第 110098902 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	331.09	其中车库 19.31 m ² 、储藏室 78.02 m ²
33	A40	101	房地权证合产字第 110098599 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	241.65	其中储藏室 37.22 m ²
34	A40	103	房地权证合产字第 110098598 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	241.65	其中储藏室 37.22 m ²
35	A40	105	房地权证合产字第 110098595 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	241.65	其中储藏室 37.22 m ²
36	A44	101	房地权证合产字第 110100721 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	负 1-3/3F	331.84	其中车库 19.35 m ² 、储藏室 78.20 m ²
37	B2	1401	房地权证合产字第 110157463 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	14/18F	229.87	
38	B2	1403	房地权证合产字第 110157464 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	14/18F	225.13	
39	B2	1405	房地权证合产字第 110157355 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	14/18F	225.13	
40	B2	1502	房地权证合产字第 110157356 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	15/18F	225.06	
41	B2	1504	房地权证合产字第 110157357 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	15/18F	225.06	
42	B2	1506	房地权证合产字第 110157359 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	15/18F	229.8	
43	B2	1601	房地权证合产字第 110157361 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	16/18F	222.85	
44	B2	1603	房地权证合产字第 110157363 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	16/18F	218.11	
45	B2	1605	房地权证合产字第 110157365 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	16/18F	218.11	
46	B2	1702	房地权证合产字第 110157367 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	17/18F	274.06	
47	B2	1704	房地权证合产字第 110157369 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	17/18F	274.06	
48	B2	1706	房地权证合产字第 110157370 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	17/18F	276.43	
49	B2	1801	房地权证合产字第 110157372 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	18/18F	171.22	
50	B2	1803	房地权证合产字第 110157374 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	18/18F	171.22	
51	B2	1805	房地权证合产字第 110157374 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	18/18F	171.22	

序号	幢号	房号	权证号	产权人	结构	用途	层次层数	面积 (m ²)	
			第 110157376 号	肥置业有限公司					
52	B3	102	房地权证合产字第 110100720 号	上海城开集团合肥置业有限公司	钢混	住宅	1/18F	223.55	
合计								14844.99	

(2) 土地登记状况

土地使用权证号	/	土地使用权人	/
土地使用权类型	/	分摊土地面积 (m ²)	/
用途	/	使用期限	/
四至	东临东二环路、南临南淝河支路、西临当涂支路、北临南淝河路		
形状及开发程度	形状较规则, 宗地红线内外已达六通		
备注	委托方未能提供估价对象《国有土地使用证》		

(二) 区域状况

交通便捷度	道路通达度好, 道路交通方便, 有 9、122、133、152 路等公交车到达, 区域主要道路有东二环路, 且距公交站点及主干道距离均较近
自然人文环境质量	附近有海顿学校、合肥市王芳学校、合肥市第二十九中学等, 自然人文环境较好
基础设施配套情况	通路、通水、通电、通气、通讯
公建配套情况	周边有海顿学校、合肥市王芳学校、合肥市第二十九中学、五里庙装饰世界、超市等公建配套设施

(三) 房屋状况

结构形式	钢混	建筑类型	别墅及高层
外墙装饰	面砖	内墙装饰	毛坯
地面装修	毛坯	顶棚装饰	毛坯
门窗	防盗门、彩铝窗		
设备设施状况	较完备		
其他	估价人员现场查勘时, 估价对象未能全部入室查勘, 已入室查勘的估价对象均为毛坯, 未入室查勘的估价对象装修状况未		