

致 委 托 方 函

安徽省合肥市中级人民法院：

受贵院委托, 我公司对权利人为安徽华陆建设工程有限公司的位于桃花工业园玉屏路工业房地产, 其中综合楼产权证号: 房地权桃花字第 031275 号、土地证号: 肥西国用(2009)第 2533 号具体见下表:

估价对象	面积(m ²)	用途	性质/结构	终止日期/建成年代	层次
土地	2720	工业	出让	2054年7月9日	/
综合楼	5399.57	工业	钢混	2009年	1-7/7F

于价值时点 2016 年 12 月 2 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, 确定估价对象桃花工业园玉屏路工业房地产在价值时点 2016 年 12 月 2 日的估价结果如下:

评估总价 RMB1312.05 万元, 大写(人民币): 壹仟叁佰壹拾贰万零伍佰元整, 单价见下表。

估价对象	面积/(m ²)	单 价 (元/m ²)	总 价 (万元)
土地	2720	381	103.63
综合楼	5399.57	2238	1208.42
合计			1312.05

注: ①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 2017 年 12 月 1 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



二〇一六年十二月二日



房地产估价结果报告

皖天源[2016]房估字第 S0417 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 安徽省合肥市中级人民法院

委托方联系电话: 0551--65352132

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: 壹级 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

估价对象综合楼已办理房产权登记, 产权证号为: 房地权桃花字第 031275 号, 房地产权利人: 安徽华陆建设工程有限公司; 设有他项权, 他项权证号为: 房地产他证肥西桃花字第 2014007275 号, 房地产他项权利人: 中国农业银行股份有限公司合肥城西支行。估价对象土地证号为: 肥西国用(2009)第 2533 号, 土地使用权人: 安徽华陆建设工程有限公司; 设有他项权, 他项权证号为: 合经开他项(2014)第 025 号, 房地产他项权利人: 中国农业银行股份有限公司合肥城西支行。

(二) 估价对象实物状况(见下表)

估价对象实物状况一览表

宗地:

座落	桃花工业园玉屏路				
土地使用证号	肥西国用(2009)第 2533 号	土地使用权人	安徽华陆建设工程有限公司		
使用权面积(m ²)	2720	用途	工业	终止日期	2054 年 7 月 9 日
使用权类型	出让	土地开发程度	五通一平		
土地利用现状	建有综合楼等				

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703



由 扫描全能王 扫描创建

综合楼：

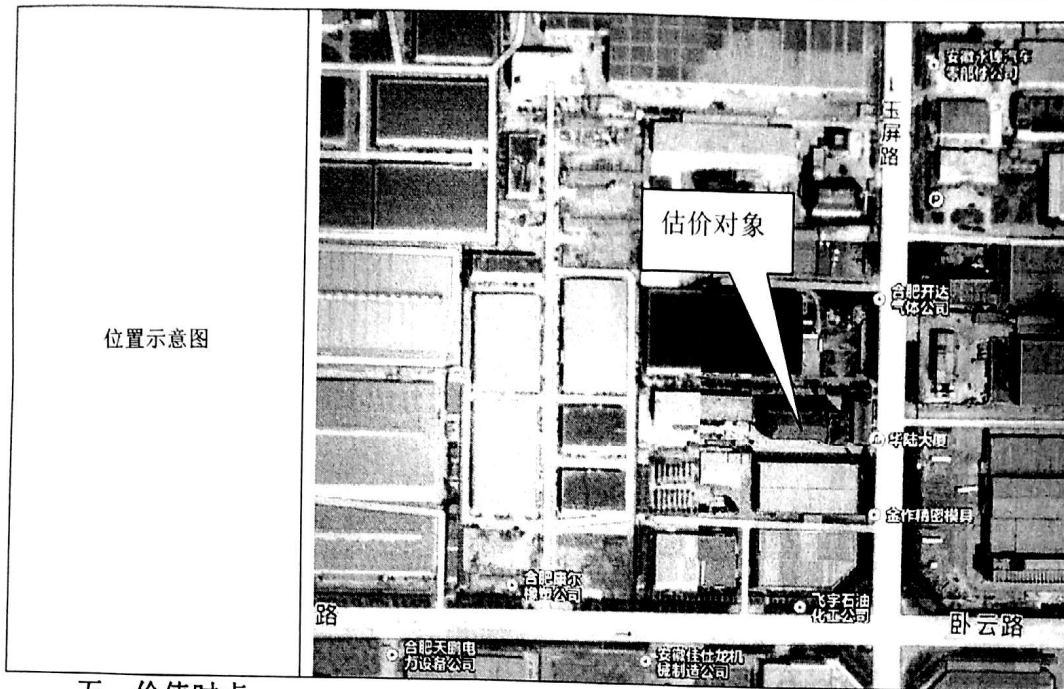
房屋坐落	桃花工业园玉屏路综合楼				
房地产权证号	房地权桃花字第 031275 号	房地产权利人	安徽华陆建设工程有限公司		
建筑面积(m ²)	5399.57	房屋用途	工业	建成年代	2009 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	多层	层次/总层数	1-7/7F
土地开发程度	五通一平				
装饰装修	地砖、大理石地面，乳胶漆墙面，吊顶。				
设施设备	供水、排水、供电、照明、电梯等设施完备。				
空间布局	大开间，自行分割，一层净高约 4 米，二层净高 3.5 米，七楼局部净高 4.5 米。				
维护状况	估价对象现正常使用，主要用于办公、宾馆、学校。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状良好，属于完好房。				

(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	桃花工业园玉屏路
	方位	桃花工业园玉屏路西
	与重要场所（设施）的距离	距离合肥南站约 8000m，距离高速出口距离约 2000 米
	临街（路）状况	东临玉屏路，南近卧云路，北近汤口路
	朝向	朝南
	楼层	1-7/7F
	工业聚集度描述	周边有合肥神气气体有限公司、合肥开达气体有限公司、合肥淋新建材有限公司等企业，聚集度较高
交通 状况	道路状况	东临玉屏路，路况较好。
	出入可利用交通工具	交通便捷程度较好。
	交通管制情况	道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	停车较为方便
外部 配套 设施	基础设施	在区域道路、供水、供电等设施完备，综合基础设施条件较完善，保障率较高，保障率在 98%以上。
	公共服务设施	区域内公共服务设施一般。





五、价值时点

2016年12月2日（依据估价目的确定为估价报告出具日）

六、价值定义

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB /T50899-2013）
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

（二）委托方提供的文件资料

- 1、房地产委托评估书；
- 2、房地产权证、土地证、他项权证。

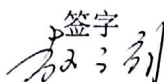



评估总价 RMB1312.05 万元，大写（人民币）：壹仟叁佰壹拾贰万零伍佰元整，单价见下表。

估价对象	面积/ (m ²)	单 价 (元/m ²)	总 价 (万元)
土地	2720	381	103.63
综合楼	5399.57	2238	1208.42
合计			1312.05

十一、估价人员

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

签字





十二、实地查勘期

二〇一六年十一月十四日

十三、估价作业日期

2016 年 11 月 14 日至 2016 年 12 月 2 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

二〇一六年十二月二日



房地产估价技术报告

一、权益状况描述与分析

估价对象综合楼已办理房产权登记，产权证号为：房地权桃花字第 031275 号，房地产权利人：安徽华陆建设工程有限公司；设有他项权，他项权证号为：房地产他证肥西桃花字第 2014007275 号，房地产他项权利人：中国农业银行股份有限公司合肥城西支行。估价对象土地证号为：肥西国用（2009）第 2533 号，土地使用权人：安徽华陆建设工程有限公司；设有他项权，他项权证号为：合经开他项（2014）第 025 号，房地产他项权利人：中国农业银行股份有限公司合肥城西支行。

估价对象产权清晰，虽设有他项权，但不影响交易，对估价对象无不良价值影响。

二、实物状况描述与分析

宗地：

座落	桃花工业园玉屏路				
土地使用证号	肥西国用（2009）第 2533 号	土地使用权人	安徽华陆建设工程有限公司		
使用权面积（m ² ）	2720	用途	工业	终止日期	2054 年 7 月 9 日
使用权类型	出让		土地开发程度	五通一平	
土地利用现状	建有综合楼等				
实物状况分析	形状规则，土地平坦，便于利用。				

综合楼：

房屋坐落	桃花工业园玉屏路综合楼				
房地产权证号	房地权桃花字第 031275 号	房地产权利人	安徽华陆建设工程有限公司		
建筑面积（m ² ）	5399.57	房屋用途	工业	建成年代	2009 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	多层	层次/总层数	1-7/7F
土地开发程度	五通一平				
装饰装修	地砖、大理石地面，乳胶漆墙面，吊顶。				
设施设备	供水、排水、供电、照明、电梯等设施完备。				
空间布局	大开间，自行分割，一层净高约 4 米，二层净高 3.5 米，七楼局部净高 4.5 米。				
维护状况	估价对象现正常使用，主要用于办公、宾馆、学校。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状良好，属于完好房。				
实物状况分析	估价对象空间布局合理，适宜生产使用，设施设备完好，维护状况一般，现场勘查成新度一般。估价人员经分析认为上述因素对估价对象主要实物状况房地产价值有一定的保值增值作用。				

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



房地产权证

登记号 2009004224

权证号 房地权证 字第 031275 号

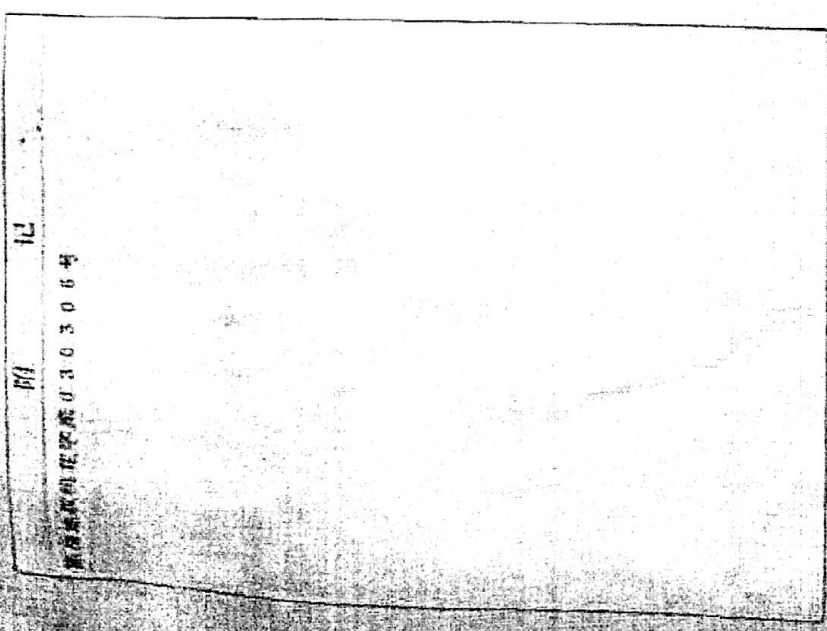
填发单位 (盖章)



填发日期: 2009 年 06 月 17 日



房地产生平面图

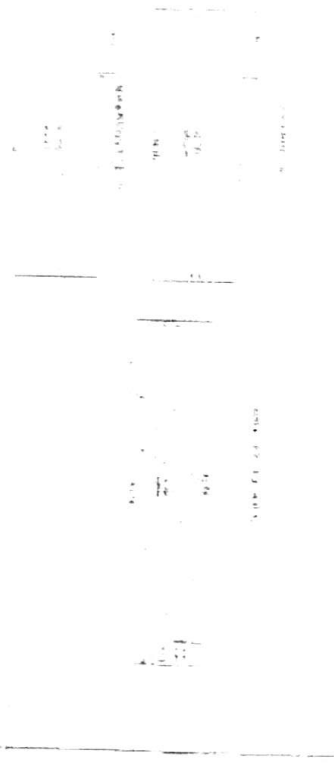


附 记
 房屋产权证号 030306号

房屋平面图

房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积
住宅	居住	3层	120.00平方米
附属用房	储藏	1层	10.00平方米
合计			130.00平方米

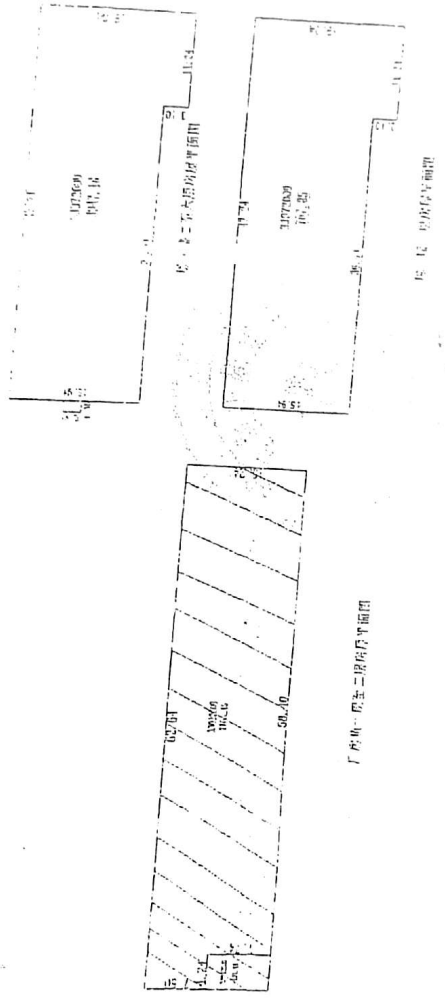
房屋坐落：...
 房屋所有权人：...
 房屋共有人：...



房屋平面图
 比例尺：1:100

华陆建筑安装工程(房、办公)楼

建筑面积 (m ²)	5399.57	室内面积 (m ²)	5399.57	产权单位 (人)	中德石油有限公司
建筑结构	钢混	总层数	7	分摊面积 (m ²)	0.00
				所在层数	01-07



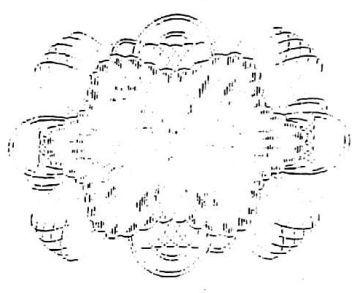
2009年05月03日

编制人: 张益强 审核人: 朱瑞娟



土地用途			
工业			
地号	宗地号	图号	宗地号
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2054年12月31日
使用权面积	2720 M ²	其中	
		独用面积	2720 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)
二〇〇九年十二月十七日



西

北

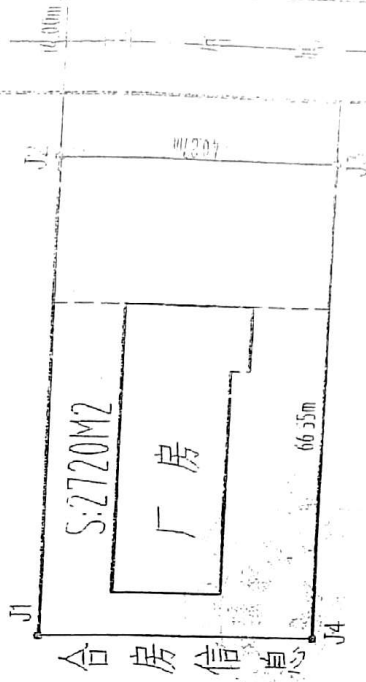


1:1000

3512.3-522.6

诚顺建材

飞宇石化



J2 X=3512372.132
 Y=522592.450
 J3 X=3512331.262
 Y=522659.000
 J4 X=3512331.262
 Y=522592.450

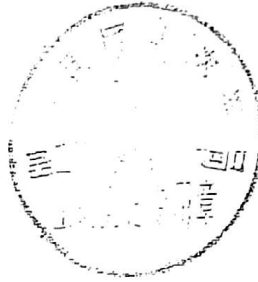
合肥春宇信息技术有限公司

合肥春宇信息技术有限公司
测绘成果资料专用章
丙测资字34101008
安徽省测绘院颁发
有效期至2025年6月8日



由 扫描全能王 扫描创建

记事

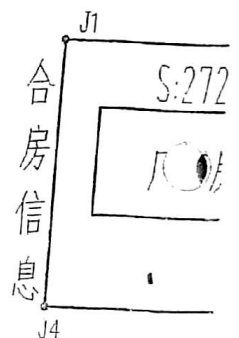


安徽华隆

35

J1	X=3512372.132
	Y=522592.450
J2	X=3512372.132
	Y=522659.000
J3	X=3512331.262
	Y=522659.000
J4	X=3512331.262
	Y=522592.450

合肥春宇信息技术有限公司



2004年1月3日
2720 M²
M³

中华
民共
为
地使
经

(章)
田

合肥春宇信息技术有限公司
测绘成果资料专用章
丙级资质证书：丙测资字3410102

安徽2004年5月数字化制图厂编



土地他项权利人	中国农业银行股份有限公司合肥城西支行		
义务人	安徽陆建建设工程有限公司		
座落	陆建工业园		
地号	图号	15	
权属性质	使用权面积	2720	M ²
地类(用途)	用途	出让	

为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发

(发证机关章)

他项权利 种类 及范围	1、以肥西国用(2009)第00025号土地 使用权项下2720平方米土地使用权抵押、 担保、为合肥陆建建设工程有限公司贷款 担保； 2、抵押合同名称及编号：... 押 341006201401095... 3、借款(授信)合同与借款合同号：... 国农业银行股份有限公司... 同，340101201401013... 4、抵押币：人民币
设定日期	2014年04月11日
权利顺序	
存续期限	2014年04月11日至...
记事	

附图 粘 贴 线

证书监制机关



房地产他项权利人	中国农业银行股份有限公司合肥城西支行	
房地产权利人	安徽华陆建设工程有限公司	
房地产权证号	031276	
房地坐落	桃花工业园玉屏路	
他项权利种类	最高额抵押权设立	
债权数额	10000000	
登记时间	2014-04-10	

附记	2014.4.4--2016.4.3
----	--------------------



填发单位(盖章)

