



致估价委托人函

房地产估价报告

合肥市庐阳区人民法院：

我单位接受贵院的委托，对位于砀山县砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼201室、501室、701室等10套及7号楼303室、901室、1101室等15套住宅用房【权利人：砀山县西地亚房地产开发有限公司，总建筑面积：3041.2平方米，建成年代：2014年】进行了评估测算，估价目的是为贵院依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据。

我们的房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和核实，根据特定的估价目的与相关的估价依据，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选择比较法和收益法两种估价方法，经过评估测算，确定估价对象在价值时点2017年5月23日价值类型为公开市场价值的估价结果：

总价(人民币)：9052943元

大写(人民币)：玖佰零伍万贰仟玖佰肆拾叁元整

序号	房地产人	权证字号	房地坐落	所在层/总层数	规划用途	房屋结构	建成年代	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	砀山县西地亚房地产开发有限公司	房地权证砀房字第201503186号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼201室	2/17	住宅	框架(钢混)	2014年	129.59	2833	368230
2		房地权证砀房字第201503187号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼501室	5/17				129.59	2893	376990
3		房地权证砀房字第201503188号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼701室	7/17				129.59	2933	386934
4		房地权证砀房字第201503189号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼901室	9/17				129.59	2973	385836
5		房地权证砀房字第201503190号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1301室	13/17				129.59	3053	396218
6		房地权证砀房字第201503191号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1302室	13/17				96.58	3053	297221



房地产估价报告

序号	房地产权证号	房地坐落	所在层/总层数	规划用途	房屋结构	建成年代	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	
7	房地权证砀房字第201503192号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1401室	14/17				129.59	3073	398230	
8	房地权证砀房字第201503193号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1402室	14/17				96.58	3073	296790	
9	房地权证砀房字第201503194号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1403室	14/17				129.59	3063	396934	
10	房地权证砀房字第201503195号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1601室	16/17				128.83	2833	364975	
11	房地权证砀房字第201503199号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼303室	3/17				129.78	2843	368965	
12	房地权证砀房字第201503200号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼901室	9/17				129.78	2973	385836	
13	房地权证砀房字第201503201号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1101室	11/17				129.78	3013	391027	
14	房地权证砀房字第201503202号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1201室	12/17				129.78	3033	393623	
15	房地权证砀房字第201503203号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1301室	13/17				129.78	3053	396218	
16	房地权证砀房字第201503204号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1401室	14/17				129.78	3073	398814	
17	房地权证砀房字第201503205号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1402室	14/17				96.72	3073	297221	
18	房地权证砀房字第201503206号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1403室	14/17				129.78	3063	397516	
19	房地权证砀房字第201503207号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1501室	15/17				129.78	3093	401410	
20	房地权证砀房字第201503208号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1502室	15/17				96.72	3093	299155	
21	房地权证砀房字第201503209号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1503室	15/17				129.78	3083	400112	
22	房地权证砀房字第201503210号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1602室	16/17				96.29	2833	272790	
23	房地权证砀房字第201503211号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1701室	17/17				129.02	2813	362933	
24	房地权证砀房字第201503212号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1702室	17/17				129.02	2813	270864	
25	房地权证砀房字第201503213号	砀城西民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1703室	17/17				129.02	2803	361643	
合计								3041.20	/	9052943



注：估价结果应用的有效期限自本估价报告出具之日(2017年6月7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《估价结果报告》和《估价技术报告》。



杨-国用(2012)第 036 号

土地使用权人	杨山县西地亚特房地产开发有限公司		
座落	杨城镇西城民营工业园利民河北侧		
地号		图号	
地类(用途)	商业、住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	14139.70 M ²	其中	自用面积
			分摊面积

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。



记 事

本宗地总出让面积：14139.70 m²
 其中商业用地：1550.64 m²
 住宅用地：12589.06 m²

2012年10月22日

Handwritten notes in Chinese:
 借款人：杨山县西地亚特房地产开发有限公司，以本宗地抵押权与杨国用(2012)第036号抵押权，抵押期限自2012.11.13至2013.11.13止，抵押担保金额为14139.70 m²，抵押权人与抵押人进行协商决定，抵押权人为中国工商银行股份有限公司。...
 2012年10月22日，当事人提供抵押权2012年11月13日到期，抵押权及抵押担保材料，经杨县国土资源局审核后，准予登记。

登记机关

证书监制机关



新安评估



房地产权证 颍房 字第201503186 号

房地产权利人	颍山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	颍城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼201室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.59	105.712	
		地下室			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

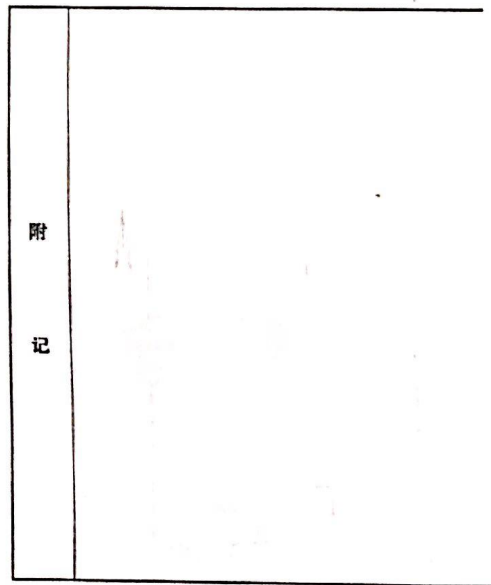
附 记





房地权证 碚房 字第201503187 号

房地产权利人	碚山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碚城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼501室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.59	105.712	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



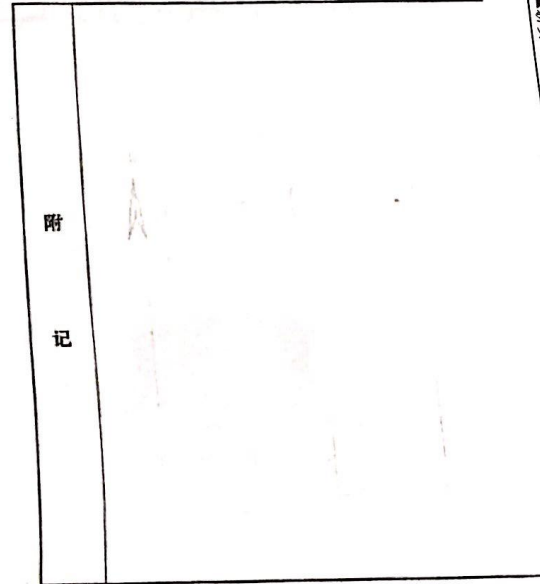
西安评估

房地产估价报告



房地产权证 碭房 字第 201503194 号

房地产权利人						碭山县西地亚房地产开发有限公司					
共有情况						单独所有					
房地坐落						碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1403室					
登记时间						2015年05月15日					
房屋性质						商品房					
规划用途						住宅					
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)	其他						
	17	框架	129.59	105.712							
	以下空白										
土地状况	地号	土地使用权取得方式			土地使用年限						
						至 止					



碭房字第201503194号
第五五五五五



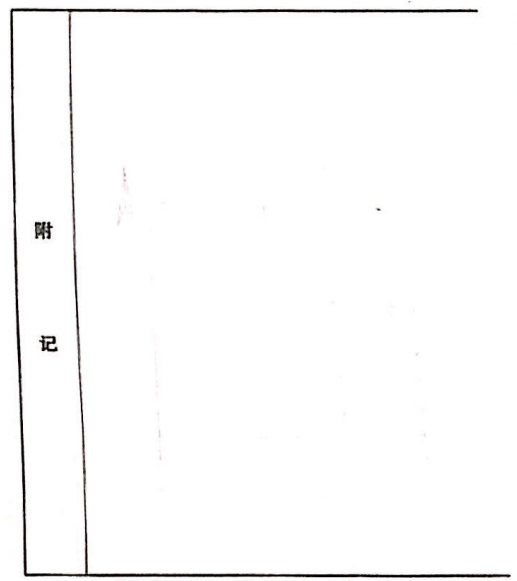
新安评估

房地产估价师



房地产权证 碭房 字第201503195 号

房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1601室			
登记时间	2015年05月15日			
房屋性质	商品房			
规划用途	住宅			
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) 其他
	17	框架	128.83	105.09
		以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至 止



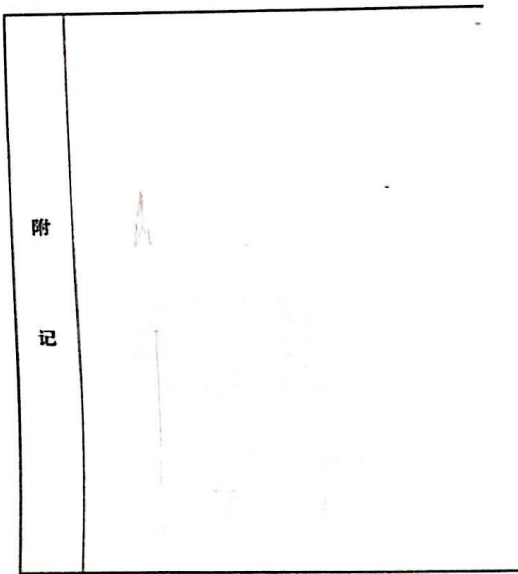
新安评估

房地产估价报告



房地产权证 碭房字第 201503199 号

房地产权利人		碭山县西地亚房地产开发有限公司			
共有情况		单独所有			
房地坐落		碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼303室			
登记时间		2015年05月15日			
房屋性质		商品房			
规划用途		住宅			
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)	其他
	17	框架	129.78	105.712	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



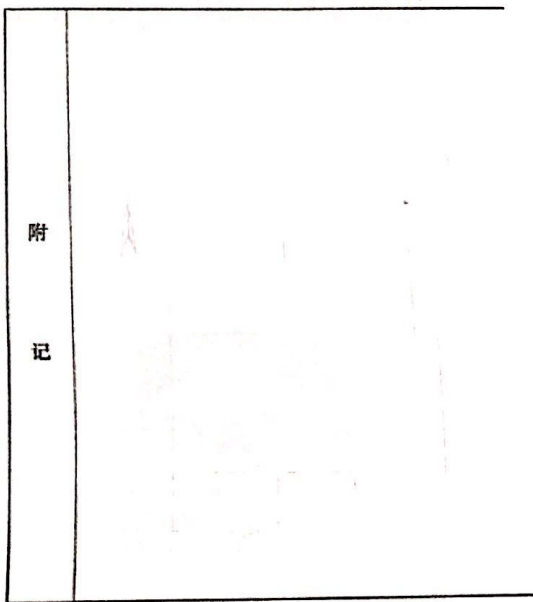
新安评估

房地产权证



房地权证 碭房 字第 201503200 号

房地产权利人		碭山县西地亚房地产开发有限公司			
共有情况		单独所有			
房地坐落		碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼901室			
登记时间		2015年05月15日			
房屋性质		商品房			
规划用途		住宅			
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)	其他
	17	框架	129.78	105.712	
以下空白					
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至止		



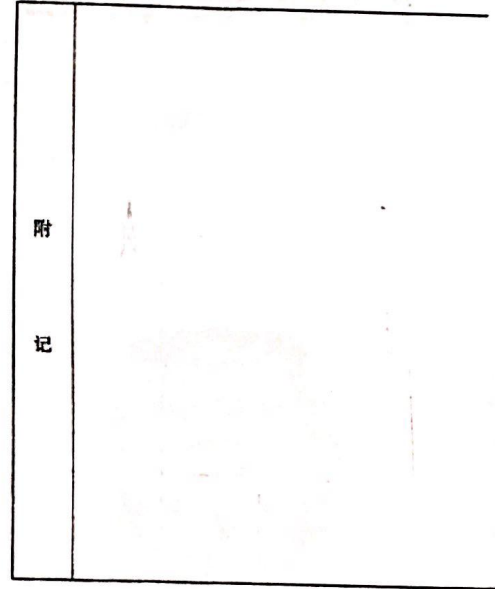
新安评估

房地产权证



房地权证 殳房 字第201503201 号

房地产权利人						殳山县西地业房地产开发有限公司					
共有情况						单独所有					
房地坐落						殳城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1101室					
登记时间						2015年05月15日					
房屋性质						商品房					
规划用途						住宅					
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)	其他						
	17	框架	129.78	105.712							
	从下空白										
土地状况	地号	土地使用权取得方式				土地使用年限					
						至 止					



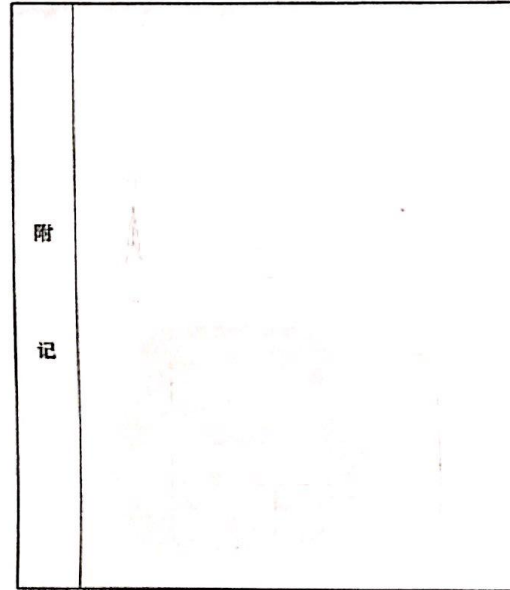
新安评估

房地产估价报告



房地产权证 碭房 字第 201503202 号

房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1201室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.78	105.712	
		以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
					至 止



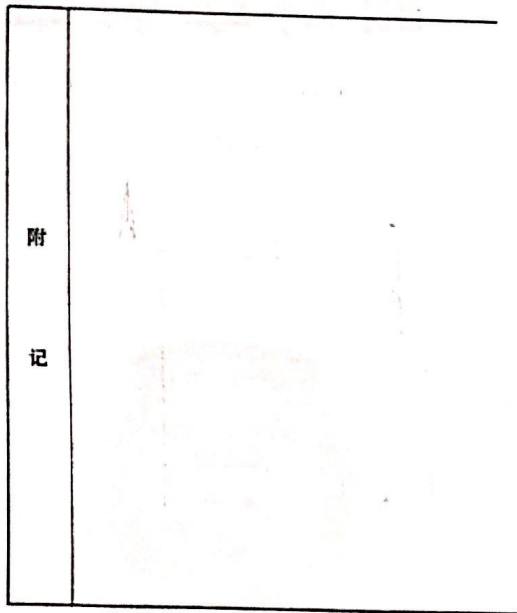
新安评估

房地产权证



房地权证 碭房 字第 201503203 号

房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1301室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.78	105.712	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

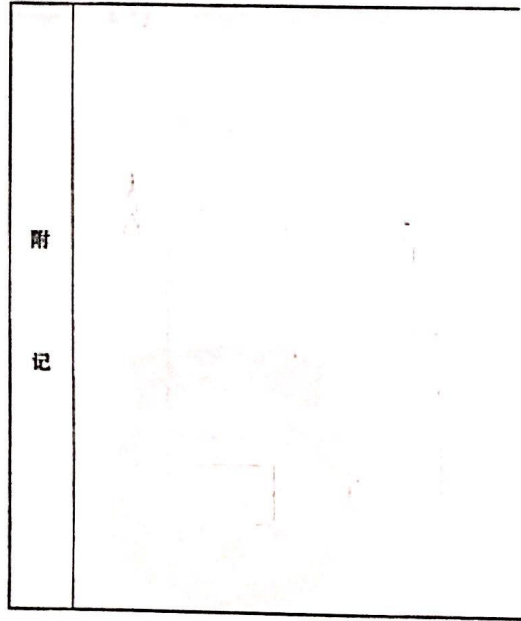


新安评估
房地产估价报告



房地产权证 场房 字第201503204 号

房地产权利人	场山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	场城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1401室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.78	105.712	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
					至 止



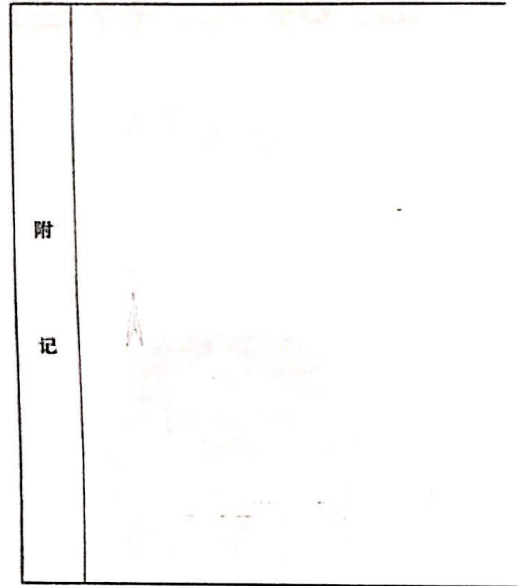
新安评估

房地产估价师



房地产权证 碭房 字第 201503205 号

房地产权利人		碭山县西地亚房地产开发有限公司			
共有情况		单独所有			
房地坐落		碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1402室			
登记时间		2015年05月15日			
房屋性质		商品房			
规划用途		住宅			
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)	其他
	17	框架	96.72	78.783	
以下空白					
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



附
记



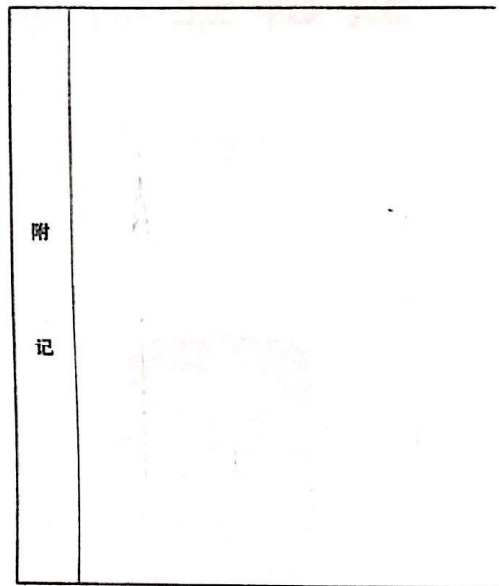
新安评估

房地产估价师



房地权证 碭房 字第201503206 号

房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1403室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.78	105.712	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
					至 止



附
记



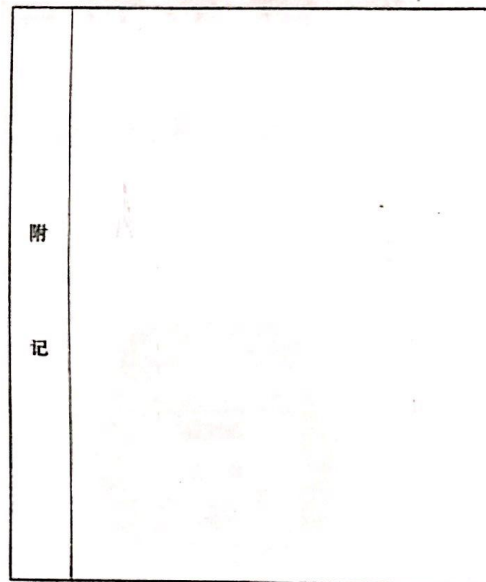
新安评估

房地产估价报告



房地产权证 碭房 字第201503207 号

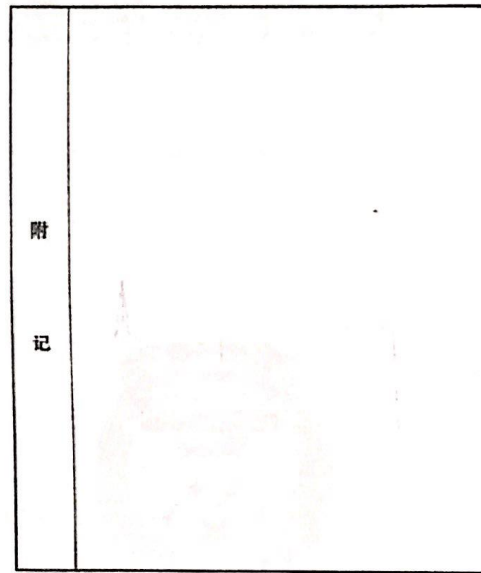
房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1501室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	17	框架	129.78	105.712	
		以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
					至 止





房地产权证 碛房字第 201503208 号

房地产权利人		碛山县西地亚房地产开发有限公司			
共有情况		单独所有			
房地坐落		碛城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1502室			
登记时间		2015年05月15日			
房屋性质		商品房			
规划用途		住宅			
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)	其他
	17	框架	96.72	78.783	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



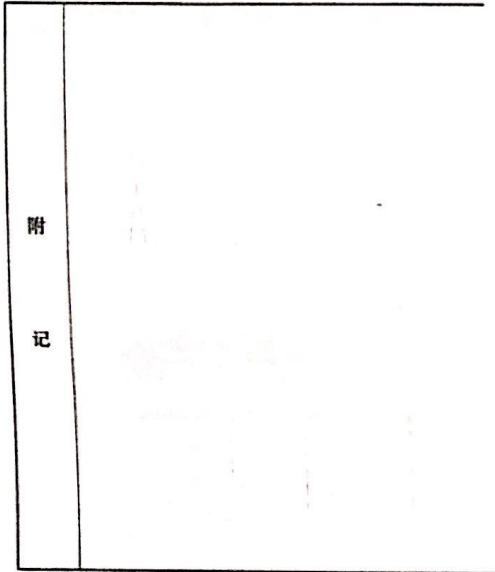
新安评估

房地产估价报告



房地产权证 碚房 字第201503209 号

房地产权利人	碚山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碚城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1503室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.78	105.712	
		(地下室自)			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
					至 止



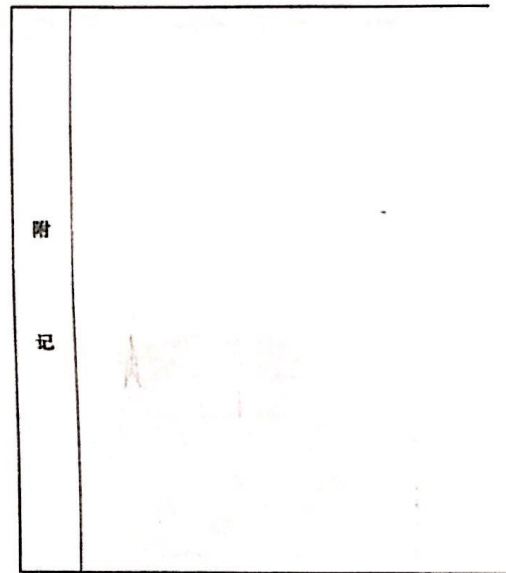
新安评估

房地产估价报告



房地产权证 碭房 字第201503210 号

房地产权利人						碭山县西地亚房地产开发有限公司					
共有情况						单独所有					
房地坐落						碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1602室					
登记时间						2015年05月15日					
房屋性质						商品房					
规划用途						住宅					
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)	其他						
	17	框架	96.29	78.43							
	以下空白										
土地状况	地号	土地使用权取得方式			土地使用年限						
					至 止						



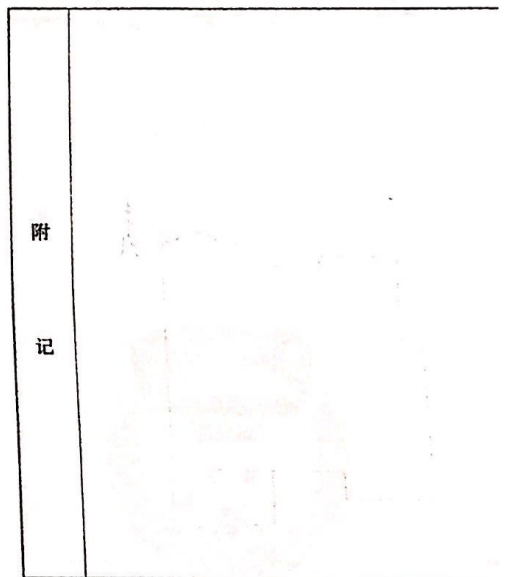
新安评估

房地产估价报告



房地权证 碭房 字第 201503211 号

房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1701室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.02	105.09	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



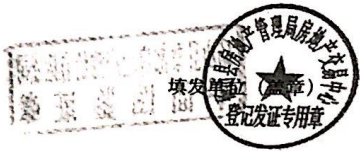
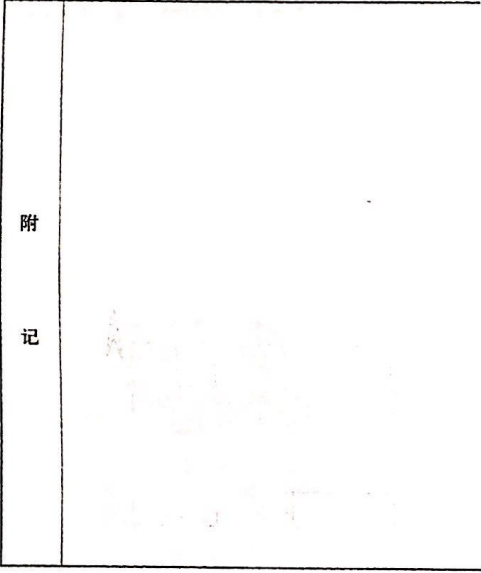
新安评估

房地产估价报告



房地权证 碭房 字第 201503212 号

房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1702室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	96.29	78.43	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
					至 止

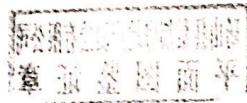
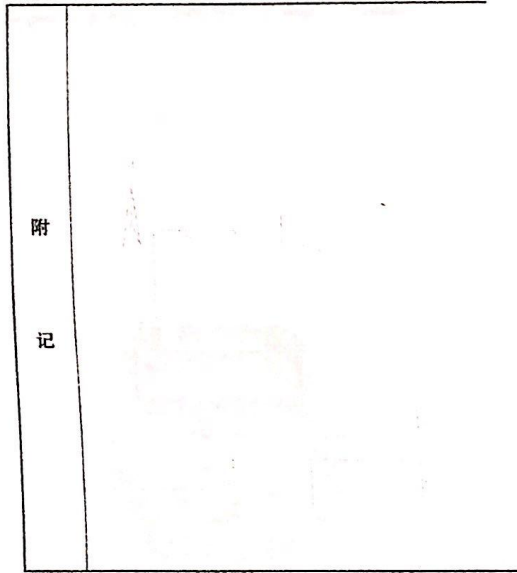


新安评估
房地产估价报告



房地产权证 碭房 字第201503213 号

房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天7号楼1703室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.02	105.09	
		以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



填发



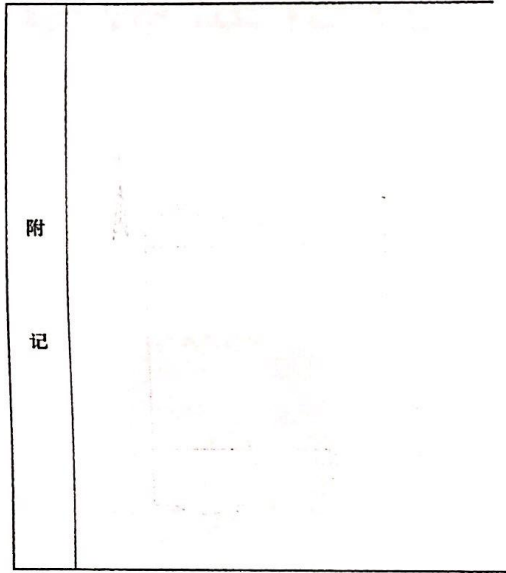
新安评估

房地产估价报告



房地权证 碭房 字第201503188 号

房地产权利人	碭山县西地业房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼701室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
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)	其他
	17	框架	129.59	105.712	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

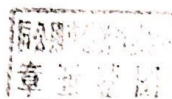
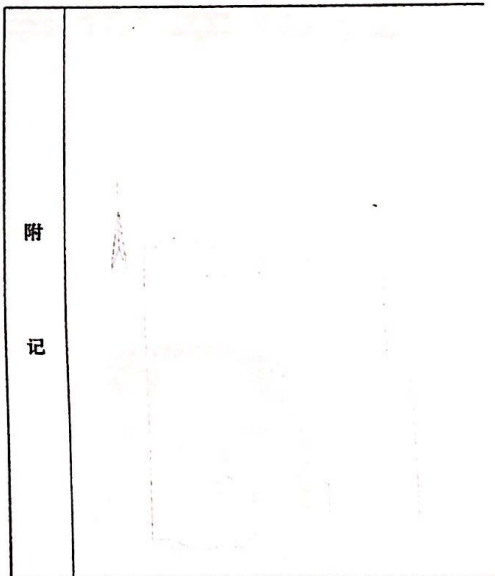


新安评估
房地产估价报告



房地权证 碭房 字第201503189 号

房地产权利人		碭山县西地业房地产开发有限公司			
共有情况		单独所有			
房地坐落		碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼901室			
登记时间		2015年05月15日			
房屋性质		商品房			
规划用途		住宅			
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)	其他
	17	框架	129.59	105.712	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
					至 止



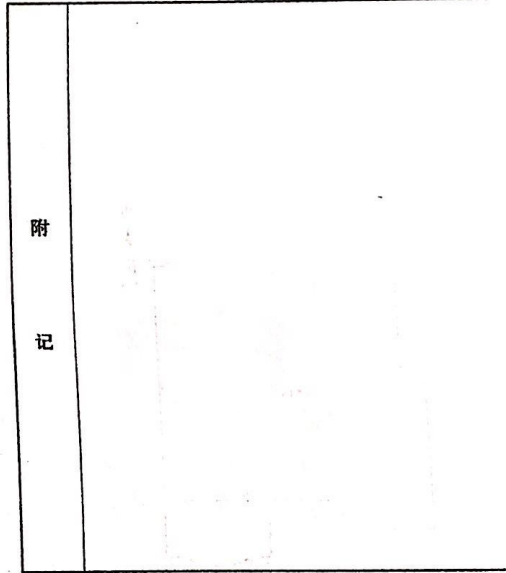
新安评估

房地产估价报告



房地产权证 碭房 字第201503190 号

房地产权利人	碭山县西地亚房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1301室			
登记时间	2015年05月15日			
房屋性质	商品房			
规划用途	住宅			
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) 其他
	17	框架	129.59	105.712
	以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



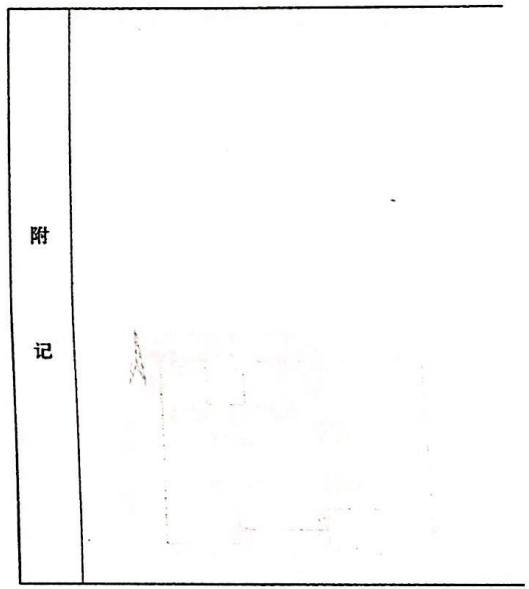
新安评估

房地产估价报告



房地产权证 杨房 字第 201503191 号

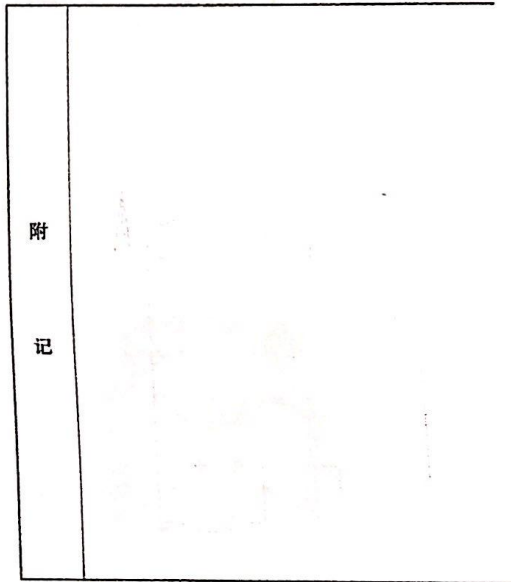
房地产权利人	杨山县西地亚房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	杨城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1302室				
登记时间	2015年05月15日				
房屋性质	商品房				
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	17	框架	96.58	78.783	
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		





房地产权证 碭房 字第201503192 号

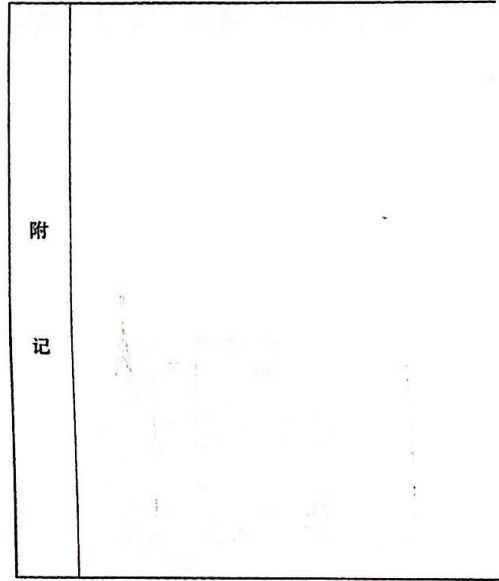
房地产权利人		碭山县西地亚房地产开发有限公司			
共有情况		单独所有			
房地坐落		碭城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1401室			
登记时间		2015年05月15日			
房屋性质		商品房			
规划用途		住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	17	框架	129.59	105.712	
		地下室			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
					至 止





房地权证 殳房 字第201503193 号

房地产权利人						殳山县西地业房地产开发有限公司					
共有情况						单独所有					
房地坐落						殳城西城民营工业园利民河北侧巴黎春天3号楼1402室					
登记时间						2015年05月15日					
房屋性质						商品房					
规划用途						住宅					
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)	其他						
	17	框架	96.58	78.783							
	以下空白										
土地状况	地号	土地使用权取得方式				土地使用年限					
						至 止					



安泰评估

房地产估价报告