

拍 卖 方 案

我局在华夏银行股份有限公司合肥分行与安徽驰宇仪表电缆集团有限公司、天长市驰宇房地产开发有限公司、华仁军、华茂友、华茂财、冯大芹、丁明娟金融借款合同纠纷一案执行中，已委托安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司对被执行人天长市驰宇房地产开发有限公司所有的位于天长市新二凤南路驰宇尚都主楼（产权证号：房地权天<2009>字第 240-252 号）的房产进行评估，后公告送达了该公司出具的价格评估报告书。现根据房产的现状，经研究，拟定如下拍卖方案：

一、拍卖依据

本院作出的（2016）皖 01 执 490 号执行裁定书。

二、拍卖标的物

拍卖被执行人天长市驰宇房地产开发有限公司所有的位于天长市新二凤南路驰宇尚都主楼（产权证号：房地权天<2009>字第 240-252 号）的房产。

三、拍卖的保留价及价格依据

1. 拍卖保留价：首次拍卖以评估价的 85%为保留价，总价 8559.59 万元，各证分别为：

（1）天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢负 101 号（产权证号：房地权天<2009>字第 240 号）356.38 万元；

（2）天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 101 号（产权证号：房地权天<2009>字第 241 号）1195.84 万元；

(3) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 201 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 242 号) 847.9 万元;

(4) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 301 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 243 号) 726.74 万元;

(5) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 401 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 244 号) 606.23 万元;

(6) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 501 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 245 号) 606.23 万元;

(7) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 601 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 246 号) 606.23 万元;

(8) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 701 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 247 号) 606.23 万元;

(9) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 801 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 248 号) 606.23 万元;

(10) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 901 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 249 号) 606.23 万元;

(11) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 1001 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 250 号) 606.23 万元;

(12) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 1101 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 251 号) 606.23 万元;

(13) 天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 1201 号 (产权证号: 房地权天<2009>字第 252 号) 582.89 万元。

2. 价格依据：拍卖的价格依据为安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司于2017年9月15日作出的皖财苑房评字[2017]第033号房地产估价报告。

四、要求

1. 整体拍卖优先，整体拍卖不成，再按产权证分别拍卖，一证一卖。
2. 以每证房产保留价的10%交付保证金。
3. 竞价增价幅度10000元整。
4. 拍卖公告需在正常媒体发布外，在拍卖标的所在地进行张贴、公告。
5. 依照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第七条第二款的规定，社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担。
6. 拍卖成交价款在拍卖后十个工作日内支付。
7. 拍卖标的物按现状交付，由竞买人自行解决；而权属变更所需相关法律文书可依法出具。
8. 拍卖房产的相关权属变更所需税费按法律规定各自承担。
9. 其它拍卖事项按法律规定处理。



二〇一八年三月三十日



扫描二维码获取报告信息

房地产估价报告

皖财苑房评字[2017]第 033 号

估价项目名称：位于天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢
(天长市新二凤南路驰宇尚都主楼) -101 至 1201 号商服房地产
市场价值评估

委 托 方：合肥市中级人民法院

估 价 方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

估 价 人 员：马保、张小玲

估价作业日期：2017-1-23 - 2017-9-15

报告备案编号：1817289300686

可在皖房网报告查询平台查询真伪

致估价委托方函

合肥市中级人民法院:

接受委托, 我公司已派估价师亲临估价对象: 位于天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 (天长市新二凤南路驰宇尚都主楼) -101 至 1201 号商服房地产, 房屋产权人: 天长市驰宇房地产开发有限公司。建筑面积: 总计 11650.16 平方米。房屋总层数为 12 层, 估价对象所在层为 -1 层至 12 层, 钢混结构, 规划用途为: 商服, 2009 年建成。在现场查勘的基础上, 根据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015] 等法律法规, 遵循公正、公开、公平的原则, 以为委托方执行案件提供市场价值参考依据为评估目的, 按照估价程序, 选取科学的估价方法, 综合分析影响房地产价格的各项因素, 经过认真分析计算, 最终确定估价对象房地产在价值时点 (2017 年 1 月 23 日) 的市场价值为: 总价: 10070.09 万元, 大写金额: 壹亿零柒拾万零玖佰元整。(货币种类: 人民币)

具体见下表:

产权人	产权证号	房屋坐落	所在层/总层	用途	结构	面积 (m ²)	单价 元/m ²	总价 /万元
天长市驰宇房地产开发有限公司	房地权天 (2009) 字第 240 号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢负 101	-1/12	商服	钢混	883.05	4748	419.27
	房地权天 (2009) 字第 241 号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 101 号	1/12	商服	钢混	889.02	15825	1406.87
	房地权天 (2009) 字第 242 号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 201 号	2/12	商服	钢混	900.46	11078	997.53
	房地权天 (2009) 字第 243 号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 301 号	3/12	商服	钢混	900.46	9495	854.99
	房地权天 (2009) 字第 244 号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 401 号	4/12	商服	钢混	901.32	7913	713.21
	房地权天 (2009) 字第 245 号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 501 号	5/12	商服	钢混	901.32	7913	713.21

房地权天(2009)字第246号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角1幢601号	6/12	商服	钢混	901.32	7913	713.21
房地权天(2009)字第247号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角1幢701号	7/12	商服	钢混	901.32	7913	713.21
房地权天(2009)字第248号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角1幢801号	8/12	商服	钢混	901.32	7913	713.21
房地权天(2009)字第249号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角1幢901号	9/12	商服	钢混	901.32	7913	713.21
房地权天(2009)字第250号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角1幢1001号	10/12	商服	钢混	901.32	7913	713.21
房地权天(2009)字第251号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角1幢1101号	11/12	商服	钢混	901.32	7913	713.21
房地权天(2009)字第252号	天长市二横路东西过境线交叉口西南角1幢1201号	12/12	商服	钢混	866.61	7913	685.75
合计	/	/	/	/	11650.16	/	10070.09

需要说明的是:

①根据委托方提供的材料,估价对象曾设有他项权利。(1)他项权利人:华夏银行股份有限公司合肥分行;他项权证号:天他2014011286;权利种类:持证抵押;债权数额:5200万元;设定日期:2014-12-29,结束日期:2015-12-29。(2)他项权利人:华夏银行股份有限公司合肥分行;他项权证号:天他2013010310;权利种类:持证抵押;债权数额:6000万元;设定日期:2013-12-26,结束日期:2014-12-26。

②限制信息:天长市驰宇房地产开发有限公司所有的位于天长市新二凤南路驰宇尚都主楼-101(权证号:天2015002295)于2015-1-20被安徽省滁州市中级人民法院正式查封,失效日期为2017-1-20。天长市国土资源和房产管理局协助合肥市中级人民法院对天长市驰宇房地产开发有限公司所有的位于天长市二横路东西过境线交叉口西南角房产(房地权天(2009)字第240-252号)查封三年,自2015-7-20至2018-7-1。

③本次评估价值包含房屋内部装修情况。

④本报告价值时点为2017年1月23日,评估结果有效期为自完成并提交估价报告日起。

(房地产估价师) 法定代表人:


安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

二零一七年九月十五日

房地产权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
身份证号码 (单位代码)	[模糊]		
房地坐落	天长市二环路东西过境线交叉口西南角1幢负101		
丘(地)号	房屋类别	私产	
共有权人	/		
共有权证号	/		
土地权属性质	国有	土地使用权类型	出让
土地等级	/	用途	商服
使用期限	2049年05月05日		
总面 积 (平方米)	/	房屋占地面积 (平方米)	分摊67.38
房 屋 号 房 号	结 构	房屋总 层 数	所 在 层 数
第...号-101	钢混	十二	负一
			883.05 商服
合 计			883.05

房地产权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
身份证号码 (单位代码)		国籍 (注册地)	
房地坐落	天长市二桥路东西过境线交叉点西南角1幢101号		
丘(地)号		房屋产别	私产
共有权人	/		
共有权证号	/		
土地状况	土地权属性质	国有	土地使用权类型 出让
	土地等级	/	用途 商服
	使用期限	2048年05月05日	
房屋状况	总面积 (平方米)	/	房屋占地面积 (平方米) 分摊67.83
	幢号房号	结构	房屋总层数 所在层数 建筑面积 设计用途
	1 101	钢混	十二 一 889.02 商服
	合计		889.02

房地产权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司				
身份证号码 (单位代号)	[Redacted]				
房地坐落	天长市二槐路东西过明楼交叉点西南角(幢)201号				
丘(地)号	[Redacted]				
共有权人	/				
共有权证号	/				
土地权属性质	国有	土地使用权类型	出让		
土地等级	/	用途	商服		
使用期限	2048年05月05日				
总容积 (平方米)	/	分摊占地面积 (平方米)	分摊68.71		
期号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	设计用途
1	201	钢混	十二	二	900.46 商服
合计					900.46

房地产权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
身份证号码 (单位代码)			
房地坐落	天长市二横路东西过境线交叉口东第401号		
丘(地)号	房屋产别	私产	
共有权人	/		
共有权证号	/		
土地权属性质	国有	土地使用权类型	出让
土地等级	/	用途	商服
使用期限	2048年05月05日		
总用地面积 (平方米)	/	分摊用地面积 (平方米)	分摊68.71
幢号/房号	层数	房屋结构	所在层数/层数 设计用途
1 / 301	钢混	十二	三 900.46 商服
合计			900.46

房地产权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
身份证号码 (单位代码)	[模糊]		
房地坐落	天长市二环路东西过境线交叉口西南角1#401#		
土地(地)号	房屋产别	私产	
共有权证	[模糊]		
共有权证号	[模糊]		
土地权属	国有	土地使用权类型	出让
土地用途	商业		
使用年限	2048年05月05日		
总面积 (平方米)	分摊面积 (平方米)	分摊88.77	
房屋结构	层数	所在楼层	设计用途
401	钢筋混凝土	十二层	商业
合计			901.32

房地产权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
身份证号码 (单位代码)	/ (注册地)		
房地坐落	天长市二横路东西过境线交叉口西南角1幢501号		
丘(地)号	房屋产别	私产	
共有人	/		
共有权证号	/		
土地权属性质	国有	土地使用权类型	出让
土地等级	/	用途	商服
使用期限	2048年05月05日		
宗地面积 (平方米)	/	房屋占地面积 (平方米)	分摊68.77
房屋层数	层数	房屋层数	所在楼层即设计用途
层	501	十二	五 901.32 商服
状况			
状况			
合计			901.32

房地产权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
身份证号码 (单位代码)		商 (工业地)	
原址/坐落	天长市二桥路东西以路交叉口西南角1号301		
丘(地)号		用途	商业
共有权人	/		
共有权证号	/		
土地权属性质	国有	土地使用权类型	出让
土地等级	/	用途	商服
使用期限	2048年05月05日		
占地面积 (平方米)	/	分摊其他面积 (平方米)	分摊68.77
房屋号/房号	结构	房屋层数	所在层数 建筑面积 设计用途
601	砖混	十二	六 301.32 商服
合计			301.32

房地产权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
身份证号码 (单位代码)	320100	320100	(注册地)
房地坐落	天长市二桥路东西过境线交叉点西南角1幢701号		
宗(地)号	天房地(2008)第001号	房屋产别	私产
共有权人	/		
共有权证号	/		
土地	土地权属性质	国有	土地使用权类型
	土地等级	/	用途
状	使用期限	2048年05月05日	
	占地面积 (平方米)	/	分摊面积 (平方米)
况	幢号房号	结 构	层数
	1 701	钢混	十二 七
况	所在楼层	设计用途	
	901.32	商服	
合计			901.32

房地产权利人		天长市驰宇房地产开发有限公司	
身份证号码 (单位代码)		国	行 (注册地)
房地坐落		天长市二桥路东西过境线交叉口西南角1幢901室	
丘(地)号		房屋产别	私产
共有权人			
共有权证号			
土地状况	土地权属性质	国有	土地使用权类型 出让
	土地等级		用途 商服
	使用期限	2048年05月05日	
房屋状况	总面积 (平方米)	房屋占地面积 (平方米)	分摊68.77
	房屋层数	房屋总层数	所在楼层面积设计用途
	1 801	钢混	十二 八 901.32 商
合计			901.32

权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
产权证号 (单位代码)	地 籍 (证 号)		
房地坐落	天长市二桥路东西过境线交叉口西南角1幢901号		
房屋(地)号	房屋产别	私 产	
共 有 权 人	/		
共有权证号	/		
土地权属性质	国有	土地使用权类型	出让
土地等级	/	用 途	商服
使用期限	2048年05月05日		
总 面 积 (平方米)	/	房屋占地面积 (平方米)	分摊68.77
房 号 房 号	结 构	房屋总层数	所在层数
		建筑面积	设计用途
1 901	钢混	十二	九 901.32 商服
合 计			901.32

用(地)权利人	天长市驰宇房地产开发有限公司		
土地用途	商业用地		
房地座落	天长市二桥路东西过境线交叉口西南角1幢1101号		
土地(地)号	350101	房屋产别	私产
共有权人	/		
共有权证号	/		
土地权属	国有	土地使用权类型	出让
土地级别	/	用途	商服
使用期限	2048年05月05日		
占地面积 (平方米)	68.77	房屋占地面积 (平方米)	分摊68.77
房屋结构	砖混	房屋总层数	十二
房屋层数	十一	所在建筑层数	十一
房屋用途	901.32 商服		
合计	901.32		

房地产权利人		天长市驰宇房地产开发有限公司					
身份证号码 (单位代码)		国 籍		(注册地)			
地 址 坐 落 天长市二横路东西过境线交叉口西南角(幢) 201							
丘(地)号		房屋产别		私 产			
共 有 权 人							
共有权证号							
土 地 状 况	土地权属性质	国 有		土地使用权类型	出 让		
	土地等级			用 途	商 服		
	使用期限	2048年05月05日					
概 况	总面积 (平方米)			房屋占地面积 (平方米)	分摊66.12		
	房屋号	房 号	结 构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
层 次	1	1201	钢混	十二	十二	866.61	商服
合 计						866.61	

滁州市房地产登记信息

他项信息	权利种类:	持证抵押		债权金额:	52000000元		
	房产坐落:	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼		权证或证明号:	天他2014011286		
	他项权利人:	华夏银行股份有限公司合肥分行					
	设定日期:	2014-12-29		结束日期:	2015-12-29		
	受理日期:	2014-12-29		核准日期:	2014-12-29	注销日期:	
	备注:	房地权天(2009)字第240-252号 最高额抵押为52000000.00元 本次抵押为剩余价值抵押					

幢号	部位	建筑面积	其中地下建筑面积	层数	房屋类型	房屋结构	产权来源	竣工日期
	-101	883.05	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	101	889.02	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	201	900.46	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	301	900.46	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	401	901.32	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	501	901.32	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	601	901.32	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	701	901.32	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	801	901.32	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	901	901.32	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	1001	901.32	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	1101	901.32	0.00	12	商服	钢混	买卖	
	1201	866.61	0.00	12	商服	钢混	买卖	

土地状况	地号:	天长市28街坊639/211丘		使用期限:	
	使用权来源:			规划用途:	商服用地
	共用面积:	0.0		总面积:	0.0

打印日期: 2016年12月1日8点54分



滁州市房地产权登记信息

限制信息	被限制人:	天长市驰宇房地产开发有限公司	房屋坐落:	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼
	限制人:	安徽省滁州市中级人民法院	权证或证明号:	天2015092295
	起始日期:	2015-1-20	生效日期:	2017-1-20
	受理日期:	2015-1-20	核准日期:	2015-1-21
	查封方式:	正式查封	注销日期:	
	限制原因:			
备注:	原告: 安徽华文国际经贸股份有限公司			

幢号	部位	建筑面积	其中地下建筑面积	层数	房屋类型	房屋结构	产权来源	竣工日期
	-101	883.05	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	1201	866.61	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	1101	901.32	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	1001	901.32	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	901	901.32	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	801	901.32	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	701	901.32	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	601	901.32	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	501	901.32	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							
	401	901.32	0.00	12	商服	钢筋混凝土	买卖	
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼							

地址: 合肥市安庆路 279 号中环汇景大厦 1601-1602 室
 Tel: 86-551 62873102 62834133 Fax: 86-551 62873102 E-mail: 2492768767@qq.com

落	301	900.46	0.00	12	商服	钢混	买卖
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼						
落	201	900.46	0.00	12	商服	钢混	买卖
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼						
落	101	889.02	0.00	12	商服	钢混	买卖
房屋座落	天长市新二凤南路驰宇尚都主楼						

土地状况	地号:	天长市28街坊639/211丘	使用期限:	
	使用权来源:		规划用途:	商服用地
	共用面积:	0.0	总面积:	0.0

打印日期: 2015年9月2日15点14分

拍卖方案

我局在华夏银行股份有限公司合肥分行与安徽驰宇仪表电缆集团有限公司、天长市驰宇房地产开发有限公司、华仁军、华茂友、华茂财、冯大芹、丁明娟金融借款合同纠纷一案执行中，已委托安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司对被执行人天长市驰宇房地产开发有限公司所有的位于天长市新二凤南路驰宇尚都主楼（产权证号：房地权天<2009>字第 240-252 号）的房产进行评估，后公告送达了该公司出具的价格评估报告书。现根据房产的现状，经研究，拟定如下拍卖方案：

一、拍卖依据

本院作出的（2016）皖 01 执 490 号执行裁定书。

二、拍卖标的物

拍卖被执行人天长市驰宇房地产开发有限公司所有的位于天长市新二凤南路驰宇尚都主楼（产权证号：房地权天<2009>字第 240-252 号）的房产。

三、拍卖的保留价及价格依据

1. 拍卖保留价：首次拍卖以评估价的 85% 为保留价，总价 8559.59 万元，各证分别为：

（1）天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢负 101 号（产权证号：房地权天<2009>字第 240 号）356.38 万元；

（2）天长市二横路东西过境线交叉口西南角 1 幢 101 号（产权证号：房地权天<2009>字第 241 号）1195.84 万元；