



报告真伪查询

# 房地产估价报告

皖中房估字（2018）B0453 号

估价项目：肥西县上派镇金字·天地城 33 幢 1816、1817、1818、1819、1901、1902、1903、1904、1905、1906、1907、1908、1909、1910、1911、1912、1913、1914、1915、1916、1917、1918、1919、2001、2002、2003、2004、2005、2006、2007、2801、2802、2803、2804、2805、2806、2807、2808、2809、2810 室共 40 套办公用房

委托方：肥西县人民法院

估价单位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估价人员：童利军 何孝华 黄俊

估价作业日期：2018 年 4 月 25 日至 5 月 8 日

# 致 委 托 方 函

肥西县人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的  
相关资料，对位于肥西县上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇·天地城 33 幢 1816、1817、  
1818、1819、1901、1902、1903、1904、1905、1906、1907、1908、1909、1910、1911、  
1912、1913、1914、1915、1916、1917、1918、1919、2001、2002、2003、2004、2005、  
2006、2007、2801、2802、2803、2804、2805、2806、2807、2808、2809、2810 室共 40  
套办公用房进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立  
场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查和查阅相关资料，以及结合委托方提供的资料，估价  
对象于价值时点权益状况如下：

产权证号 (预售许可证)	产权人	房地坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年 代(年)	用途
肥房预售证 第 20156152 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1816 室	钢混	18/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1817 室	钢混	18/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1818 室	钢混	18/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1819 室	钢混	18/28	63.09	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1901 室	钢混	19/28	46.37	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1902 室	钢混	19/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1903 室	钢混	19/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1904 室	钢混	19/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1905 室	钢混	19/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城 33 幢 1906 室	钢混	19/28	47.21	2015	办公

肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1907室	钢混	19/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1908室	钢混	19/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1909室	钢混	19/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1910室	钢混	19/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1911室	钢混	19/28	47.34	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1912室	钢混	19/28	49.57	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1913室	钢混	19/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1914室	钢混	19/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1915室	钢混	19/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1916室	钢混	19/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1917室	钢混	19/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1918室	钢混	19/28	49.69	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢1919室	钢混	19/28	63.09	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢2001室	钢混	20/28	46.37	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢2002室	钢混	20/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢2003室	钢混	20/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢2004室	钢混	20/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢2005室	钢混	20/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 <u>20156152</u> 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金宇·天地 城33幢2006室	钢混	20/28	47.21	2015	办公

肥房预售证 第 20156152 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2007 室	钢混	20/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2801 室	钢混	28/28	46.37	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2802 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2803 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2804 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号	安徽省金 宇房地产 开发有限 公司	肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2805 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2806 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2807 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2808 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2809 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
肥房预售证 第 20156152 号		肥西县上派镇金寨南路 与滨河路交叉口金字·天地 城 33 幢 2810 室	钢混	28/28	47.21	2015	办公
合计：（四个楼层，40 套）					1942.45 m <sup>2</sup>		办公用房

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则选用收益法作为一种估价方法；又由于估价对象是商业（写字楼）用房，目前肥西县上派镇房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法为另一种方法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院执行案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2018 年 2 月 6 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值总价为：**¥1375.64 万元**，人民币大写：**壹仟叁佰柒拾伍万陆仟肆佰元整**（货币种类：人民币）。具体见下表：

序号	坐落位置	用途	结构	建成年代(年)	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价(元)
1	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1816室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36
2	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1817室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36
3	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1818室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36
4	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1819室	办公	钢混	2015	63.09	7116	44.89
5	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1901室	办公	钢混	2015	46.37	7116	33.00
6	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1902室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
7	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1903室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
8	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1904室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
9	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1905室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
10	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1906室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
11	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1907室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
12	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1908室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
13	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1909室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
14	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1910室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
15	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1911室	办公	钢混	2015	47.34	7116	33.69
16	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1912室	办公	钢混	2015	49.57	7116	35.27
17	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1913室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36
18	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1914室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36
19	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1915室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36
20	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1916室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36
21	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1917室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36
22	上派镇金寨南路与滨河路交叉口金宇天地城33幢1918室	办公	钢混	2015	49.69	7116	35.36

23	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢1919室	办公	钢混	2015	63.09	7116	44.89
24	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2001室	办公	钢混	2015	46.37	7116	33.00
25	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2002室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
26	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2003室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
27	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2004室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
28	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2005室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
29	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2006室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
30	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2007室	办公	钢混	2015	47.21	7116	33.59
31	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2801室	办公	钢混	2015	46.37	6977	32.35
32	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2802室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
33	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2803室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
34	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2804室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
35	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2805室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
36	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2806室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
37	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2807室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
38	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2808室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
39	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2809室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
40	上派镇金寨南路与滨河路交口金宇天地城33幢2810室	办公	钢混	2015	47.21	6977	32.94
合计					1942.45 m <sup>2</sup>	/	1375.64 万元

估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）



法定代表人：



2018年5月8日

# 商品房预售许可证

售房单位：安徽省金宇房地产开发有限责任公司 肥房预售证第 20156152 号

项目名称：金宇·天地城 幢号：33# 层数：28 套数：456

房屋座落：肥西县上派镇金寨南路与滨河路交口金宇·天地城33号楼

建筑面积：22305.73 平方米 其中：住宅 0 平方米、商业 平方米、办公 22305平方米

土地使用权类型：车库 0 平方米、地下室 0 平方米、其它 0 平方米

经审查，以上商品房符合《中华人民共和国房地产管理法》规定的预售条件，特发此证。

有效期限：自 2015年 9月 21日至 2018年 9月 2日

