

致 委 托 方 函

安徽省宣城市中级人民法院：

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，对位于宣城市郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园共计 6 套住宅
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，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点产权状

况如下：

序号	产权证号	产权人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积(m ²)	建成年代	房屋用途
1	皖(2018)郎溪县不动产权第0007229号	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司	福海花园9幢2单元1803室	钢混	18/18	128.31	2014年	住宅
2	皖(2018)郎溪县不动产权第0007385号		福海花园10幢2单元1803室	钢混	18/18	115.67	2014年	住宅
3	皖(2018)郎溪县不动产权第0007387号		福海花园10幢2单元1805室	钢混	18/18	116.41	2014年	住宅
4	皖(2018)郎溪县不动产权第0007535号		福海花园11幢2单元1904室	钢混	19/19	135.33	2014年	住宅
5	皖(2018)郎溪县不动产权第0007567号		福海花园14幢1单元201室	钢混	2/23	94.23	2014年	住宅
6	皖(2018)郎溪县不动产权第0007572号		福海花园14幢2单元206室	钢混	2/23	94.23	2014年	住宅
合计						684.18		

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

价值时点：2020年03月24日(委托方委托估价之日)。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值总价为：4224438元，人民币
大写：肆佰贰拾贰万肆仟肆佰叁拾捌元整（货币种类：人民币，详见下表）。

序号	产权人	坐落	层次/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司	福海花园9幢2单元1803室	18/18	128.31	6202	795779
2		福海花园10幢2单元1803室	18/18	115.67	6202	717385
3		福海花园10幢2单元1805室	18/18	116.41	6202	721975



4	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司	福海花园 11 幢 2 单元 1904 室	19/19	135.33	6202	839317
5		福海花园 14 幢 1 单元 201 室	2/23	94.23	6102	574991
6		福海花园 14 幢 2 单元 206 室	2/23	94.23	6102	574991
合计				684.18		4224438

估价结论见结果报告。

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



2020 年 04 月 23 日



房地产估价结果报告

(一) 估价委托方

安徽省宣城市中级人民法院

(二) 估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王 刚

单位地址：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

备案等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：二零一七年十月十七日至二零二零年十月十七日

联系电话：0551-64666338

(三) 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围为宣城市郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园共计 6 套住宅和分摊的土地使用权。

2、估价对象概况

(1) 估价对象实物状况

估价对象是指位于宣城市郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园共计 6 套住宅房地产，福海花园位于伍员路，占地面积较大，用地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，基础设施较完备。周围有小区：国购广场中央公馆、鑫泰悦府；学校：郎溪第二中学；商场：百大台客隆，生活配套设施较完备。

① 土地实物状况描述

名称及坐落	宣城市郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园共计 6 套住宅的分摊的土地使用权		
四至	东至大岩路，西至涛峰路，南至伍员路，北至郎川大道		
分摊土地面积	—	用途	住宅用地
形状	为较规则多边形	地势	地势较平坦



地质	地基承载力一般，地质条件一般	土壤	地下无污染
基础设施完备度	宗地红线外‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整		
土地开发程度	地上已建有多栋住宅楼		

②建筑物实物状况描述

名称及坐落	宣城市郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园共计6套住宅		
总建筑面积	684.18 m ²	房屋用途	住宅
建筑结构	钢混	建筑类型	高层
空间布局	合理	建成年代	2014年
外墙装饰	涂料	内墙装饰	水泥砂浆
地面装修	水泥地面	顶棚装饰	涂料
门窗	防盗门、铝合金窗	层高	正常
设施设备状况	较完备		
备注：经现场勘查，房屋现为空置。该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。			

(2) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产权情况表》等资料记载显示：

①房地产权利人：安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司；

②他项权利设立状况：根据估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封，已设抵押权；

③出租或占有情况：空置。

(五) 价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的估价委托书确定为 2020 年 03 月 24 日。

(六) 价值定义：本次所评估的估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价原则：

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。



结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值。



(十) 估价结果：

我公司派出估价人员对估价对象现场进行了实地考察，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，运用比较法和收益法，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：

估价对象于价值时点的房地产市场价格总价为：4224438元，人民币大写：肆佰贰拾贰万肆仟肆佰叁拾捌元整（货币种类：人民币，详见下表）。

序号	产权人	坐落	层次/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司	福海花园9幢2单元1803室	18/18	128.31	6202	795779
2		福海花园10幢2单元1803室	18/18	115.67	6202	717385
3		福海花园10幢2单元1805室	18/18	116.41	6202	721975
4		福海花园11幢2单元1904室	19/19	135.33	6202	839317
5		福海花园14幢1单元201室	2/23	94.23	6102	574991
6		福海花园14幢2单元206室	2/23	94.23	6102	574991
合计				684.18		4224438

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	
沈云浩	2020年04月10日	3420170017	
高君勇		3420170021	

(十二) 实地查勘期：2020年04月10日

(十三) 估价作业日期：2020年03月24日至2020年04月23日

(十四) 估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于2020年03月24日的市场价格。当估价目的



扫描全能王 创建

房地产估价技术报告

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

名称及坐落	宣城市郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园共计6套住宅的分摊的土地使用权		
四至	东至大岩路，西至涛峰路，南至伍员路，北至郎川大道		
分摊土地面积	—	用途	住宅用地
形状	为较规则多边形	地势	地势较平坦
地质	地基承载力一般，地质条件一般	土壤	地下无污染
基础设施完备度	宗地红线外‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整		
土地开发程度	地上已建有多栋住宅楼		

综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状规则便于利用，地形为平原地，地势平坦，实际开发程度宗地红线外为“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、场地平整）。对估价对象的价值有一定的增值作用。

2、建筑物状况

名称及坐落	宣城市郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园共计6套住宅		
总建筑面积	684.18 m ²	房屋用途	住宅
建筑结构	钢混	建筑类型	高层
空间布局	合理	建成年代	2014年
外墙装饰	涂料	内墙装饰	水泥砂浆
地面装修	水泥地面	顶棚装饰	涂料
门窗	防盗门、铝合金窗	层高	正常
设施设备状况	较完备		
备注：经现场勘查，房屋现为空置。该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。			

估价对象经现场勘查，该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。

(二) 估价对象权益状况描述与分析



1、土地权益状况

土地使用权性质、用途		出让、住宅	分摊土地面积	—
土地权属情况	所有权	国有	目前使用情况	空置
	使用权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司	土地使用管制	无
	他项权	已设立抵押权、已被查封	土地使用期限	2081年04月01日
其他特殊情况		根据估价目的,本次估价时不考虑估价对象存在担保物权、其他优先受偿款。		

2、建筑物权益状况

房屋所有权状况	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司	房屋用途	住宅
共有情况	单独所有	占用情况	空置
他项权利设立情况	已设立抵押权、已被查封		
其他特殊情况	根据估价目的,本次估价时不考虑估价对象存在担保物权、其他优先受偿款。		

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况

坐落	宣城市郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园共计6套住宅		
方位	东至大岩路,西至涛峰路,南至伍员路,北至郎川大道		
所在楼层	18、18、18、19、2、2	朝向	南北、南北、南北、南北、南、南
与重要场所的距离	距离郎溪第二中学800米	临路状况	临伍员路

2、交通状况

道路状况	估价对象小区西临伍员路
公共交通	目前有郎溪3路、郎溪4路等多路公交
交通管制	伍员路无交通管制
停车便利度	小区内设停车位,停车较方便

3、外部配套设施状况

基础设施	估价对象共用地块开发红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气),宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整),基础设施完善
公共服务设施	周边有郎溪第二中学、百大台客隆等,商服配套设施较齐全

4、环境状况

自然环境	周边主要为商业和住宅小区,近郎溪栖凤公园,静湖公园,自然环境较好
商业环境	距郎溪第二中学、百大台客隆较近,商业氛围和环境较好

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼
 TEL: 0551-64666338



扫描全能王 创建

登记机构: (盖章)



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息

业务号	201808070037-63		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	皖(2018)郎溪县不动产权第0007229号		档案号		
登记时间	2018/8/9 10:42:41		权属状态	登记	
不动产坐落	郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园9幢2单元1803室				
所有权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	91341821568994589C		共有情况	单独所有	
不动产单元号	341821001008GB00121F00091813		土地使用权面积(m²)	/	
土地使用权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2011/4/2 起 2081/4/1 止				
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房	
房屋结构	/		所在层/总层数	18/18	
建筑面积(m²)	128.31	专有建筑面积(m²)	98.27	分摊建筑面积(m²)	30.04
竣工时间	2014/1/1		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	共用宗地面积:89001.00m² 专有建筑面积:98.27m², 分摊建筑面积:30.04m² 房屋总层数:18层, 所在层数:18层				
附记	/				

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国建设银行股份有限公司郎溪支行	郎房建建平字第1506779号	(在建工程抵押)				2015-10-19起 2017-10-23止	2015-10-23 15:30:31	

查封冻结情况



登记机构: (盖章)

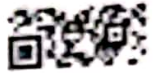


现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息

业务号	201808070036-129		登记类型	首次登记				
不动产权证书(明)号	皖(2018)郎溪县不动产权第0007385号		档案号					
登记时间	2018/8/9 14:15:07		权属状态	登记				
不动产坐落	郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园10幢2单元1803室							
所有权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		证件种类	营业执照				
证件号	91341821568994589C		共有情况	单独所有				
不动产单元号	341821001008GB00121F00101823		土地使用权面积(m²)	/				
土地使用权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权				
土地用途	住宅用地		土地权利性质	出让				
土地使用期限	2011/4/2 起 2081/4/1 止							
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房				
房屋结构	混合		所在层/总层数	18/18				
建筑面积(m²)	115.67	专有建筑面积(m²)	92.19	分摊建筑面积(m²)	23.48			
竣工时间	2014/1/1		异议情况	无				
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封				
权利其他状况	共用宗地面积:89001.00m² 专有建筑面积:92.19m², 分摊建筑面积:23.48m² 房屋总层数:18层, 所在层数:18层							
附记	/							
抵押情况								
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国建设银行股份有限公司郎溪支行	郎房建建平字第1506890号	(在建工程抵押)				2015-10-19起 2017-10-23止	2015-10-27 13:34:22	
查封冻结情况								





登记机构: (盖章)



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息

业务号	201808070036-131		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	皖(2018)郎溪县不动产权第0007387号		档案号		
登记时间	2018/8/9 14:15:07		权属状态	登记	
不动产坐落	郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园10幢2单元1805室				
所有权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	91341821568994589C		共有情况	单独所有	
不动产单元号	341821001008GB00121F00101825		土地使用权面积(m ²)	/	
土地使用权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2011/4/2 起 2081/4/1 止				
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房	
房屋结构	混合		所在层/总层数	18/18	
建筑面积(m ²)	116.41	专有建筑面积(m ²)	92.78	分摊建筑面积(m ²)	23.63
竣工时间	2014/1/1		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	共用宗地面积:89001.00m ² 专有建筑面积:92.78m ² /分摊建筑面积:23.63m ² 房屋总层数:18层,所在层数:18层				
附记	/				

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国建设银行股份有限公司郎溪支行	郎房建建平字第1506962号	(在建工程抵押)				2015-10-19起 2017-10-23止	2015-10-27 13:40:32	

查封冻结情况



登记机构: (盖章)



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息

业务号	201808070034-120		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	皖(2018)郎溪县不动产权第0007535号		档案号		
登记时间	2018/8/10 8:56:48		权属状态	登记	
不动产坐落	郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园11幢2单元1904室				
所有权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	91341821568994589C		共有情况	单独所有	
不动产单元号	341821001008GB00121F00111924		土地使用权面积(m²)	/	
土地使用权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2011/4/2 起 2081/4/1 止				
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房	
房屋结构	/		所在层/总层数	19/19	
建筑面积(m²)	135.33	专有建筑面积(m²)	105.17	分摊建筑面积(m²)	30.16
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	共用宗地面积:89001.00m² 专有建筑面积:105.17m²,分摊建筑面积:30.16m² 房屋总层数:19层,所在层数:19层				
附记	/				

抵押情况

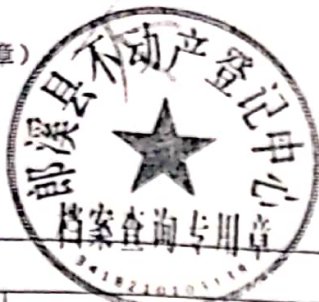
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
国建设银行股份有限公司郎溪支行	郎房建建平字第1506941号	(在建工程抵押)				2015-10-19起 2017-10-23止	2015-10-27 13:40:22	

查封冻结情况



扫描全能王 创建

登记机构: (盖章)



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息

业务号	201808070030-1		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	皖(2018)郎溪县不动产权第0007567号		档案号	/	
登记时间	2018/8/10 9:11:54		权属状态	登记	
不动产坐落	郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园14幢1单元201室				
所有权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		证件种类	/	
证件号	341821000019054 (1-1)		共有情况	单独所有	
不动产单元号	341821001008GB00121F00140211		土地使用权面积(m²)	/	
土地使用权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2011/4/2 起 2081/4/1 止				
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房	
房屋结构	混合		所在层/总层数	2/23	
建筑面积(m²)	94.23	专有建筑面积(m²)	73.35	分摊建筑面积(m²)	20.88
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	共用宗地面积:89001.00m² 专有建筑面积:73.35m²,分摊建筑面积:20.88m² 房屋结构:混合 房屋总层数:23层,所在层数:2层				
附记	/				

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国建设银行股份有限公司郎溪支行	皖(2018)郎溪县不动产证明第0007862号	一般抵押		1	54944	2016-10-19起 2017-10-23止	2018-08-23 09:17:55	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司

查封冻结情况

第1页 共2页



扫描全能王 创建

登记机构: (盖章)



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息

业务号	201808070030-6		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	皖(2018)郎溪县不动产权第0007572号		档案号		
登记时间	2018/8/10 9:11:54		权属状态	登记	
不动产坐落	郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园14幢2单元206室				
所有权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		证件种类	/	
证件号	341821000019054 (1-1)		共有情况	单独所有	
不动产单元号	341821001008GB00121F00140226		土地使用权面积(m²)	/	
土地使用权人	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2011/4/2 起 2081/4/1 止				
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房	
房屋结构	混合		所在层/总层数	2/23	
建筑面积(m²)	94.23	专有建筑面积(m²)	73.35	分摊建筑面积(m²)	20.88
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	共用宗地面积:89001.00m² 专有建筑面积:73.35m², 分摊建筑面积:20.88m² 房屋结构:混合 房屋总层数:23层, 所在层数:2层				
附记	/				

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国建设银行股份有限公司郎溪支行	皖(2018)郎溪县不动产证明第0007774号	一般抵押		1	54944	2015-10-19起 2017-10-23止	2018-08-22 09:45:04	安徽省郎溪县鑫瑞房地产开发有限公司

查封冻结情况

