

房地产估价报告

估价项目：郎溪县建平镇金桥村县经济开发区锦城西路南侧商住
房地产

委托人：安徽省宣城市中级人民法院

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：赵广钧 注册号：3420090013

周凌云 注册号：3420180061

估价报告编号：皖天源[2020]房估字第 S0147 号

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十五日

致 委 托 方 函

安徽省宣城市中级人民法院：

受贵院委托，我对位于郎溪县建平镇金桥村县经济开发区锦城西路南侧商住房地产[权利人均为郎溪县锦绣房地产开发有限公司，总建筑面积为14756.60 m²，产权证号、楼层等相关信息具体见估价结果一览表；国有土地使用证：郎国用（2007）第500号，地类用途：商服，使用权类型出让（挂牌），终止日期：2047年11月]，于价值时点2020年5月9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（成本法），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，确定估价对象郎溪县建平镇金桥村县经济开发区锦城西路南侧商住房地产在价值时点2020年5月9日的估价结果如下：

评估总价：RMB4086.80万元，大写（人民币）：肆仟零捌拾陆万捌仟元整，评估单价详见估价结果一览表。

注：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2021年5月24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

二〇二〇年五月二十五日



估价结果一览表

估价对象权利人	估价对象坐落	产权证号	规划用途	结构	建成年代(年)	层次/总层数	建筑面积 (m ²)	单位价格 (元/m ²)	总价(万元)
郎溪县锦绣 房地产开 发有限公 司	建平镇金桥村 县经济开发区 锦城西路南侧	房地权郎建字第 1-1937号	商住	混合	2009	1-2/2F	877.40	2995	262.78
	建平镇金桥村 县经济开发区 锦城西路南侧	房地权郎建字第 1-1938号	商住	混合	2009	1-2/2F	879.46	2995	263.40
	建平镇金桥村 县经济开发区 锦城西路南侧	房地权郎建字第 1-1939号	商住	混合	2009	1-6/6F	6499.87	2739	1780.31
	建平镇金桥村 县经济开发区 锦城西路南侧	房地权郎建字第 1-1940号	商住	混合	2009	1-6/6F	6499.87	2739	1780.31
合计									4086.80



温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

第 1-1937 号:

房屋坐落	郎溪县建平镇金桥村县经济开发区锦城西路南侧商住房地产				
建筑总面积(m ²)	877.40	房屋用途	商住	建成年代	2009 年
建筑结构	混合	建筑类型	低层	层次/总层数	1-2/2F
土地开发程度	“五通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙真石漆，内墙乳胶漆，地砖地面，玻璃门，铝合金窗。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备。				
空间布局	楼上 13 间、楼下 12 间，一层层高约 4 米。				
维护状况	目前处于正常使用状态，使用状况良好，维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状良好，使用正常，属于完好房。				

第 1-1938 号:

房屋坐落	郎溪县建平镇金桥村县经济开发区锦城西路南侧商住房地产				
建筑总面积(m ²)	879.46	房屋用途	商住	建成年代	2009 年
建筑结构	混合	建筑类型	低层	层次/总层数	1-2/2F
土地开发程度	“五通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙真石漆，内墙乳胶漆，地砖、水泥地面，玻璃门，铝合金窗。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备。				
空间布局	楼上 13 间、楼下 12 间，其中 6 间空置，一层层高约 4 米。				
维护状况	目前部分处于正常使用状态，使用状况良好，维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状良好，使用正常，属于完好房。				

第 1-1939 号:

房屋坐落	郎溪县建平镇金桥村县经济开发区锦城西路南侧商住房地产				
建筑总面积(m ²)	6499.87	房屋用途	商住	建成年代	2009 年
建筑结构	混合	建筑类型	多层	层次/总层数	1-6/6F
土地开发程度	“五通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙真石漆，内墙乳胶漆，地砖、地板、水泥地面，入户成品防盗门，铝合金窗。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备。				
空间布局	整体呈长方形平面布局。				
维护状况	目前处于空置状态，维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状良好，使用正常，属于完好房。				

第 1-1940 号：

房屋坐落	郎溪县建平镇金桥村县经济开发区锦城西路南侧商住房地产				
建筑总面积(m ²)	6499.87	房屋用途	商住	建成年代	2009年
建筑结构	混合	建筑类型	多层	层次/总层数	1-6/6F
土地开发程度	“五通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙真石漆，内墙乳胶漆，水泥地面，入户成品防盗门，铝合金窗。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备。				
空间布局	整体呈长方形平面布局。				
维护状况	目前处于空置状态，维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状良好，使用正常，属于完好房。				

(三) 估价对象区位状况描述

位置 状况	坐落	郎溪县建平镇金桥村县经济开发区锦城西路南侧商住房地产。
	方位(所处商圈)	郎溪县建平镇金桥村县经济开发区。
	与重要场所(设施)的距离	紧邻郎溪经济开发区管委会。
	四至	北近锦城西路、东近钟梅路。
	朝向	/。
	楼层	1-2/2F、1-6/6F。
	繁华程度描述	估价对象位于郎溪县建平镇金桥村县经济开发区，区域内道路平整，市政配套较完善，商业氛围一般。
交通 状况	道路状况	估价对象北近锦城西路，所临道路为生活、交通型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	估价对象北近锦城西路，出行较便捷。
	交通管制情况	临近生活、交通型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	停车较方便。
环境 状况	自然环境	估价对象所在区域自然环境较好。
	人文环境	估价对象附近有学府雅苑、安泰月亮湾等住宅小区，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部 配套 设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	附近有郎溪经济开发区管委会、金桥中学、乾坤大酒店、超市、银行等公共服务设施。