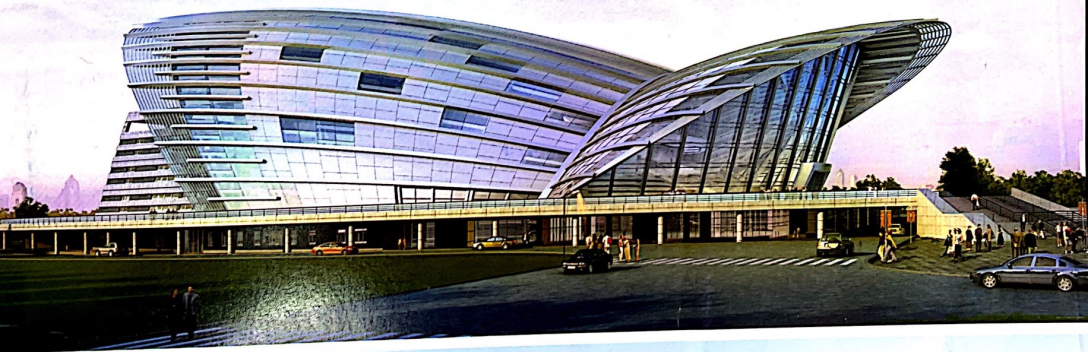


# 估价报告书

## Appraisal Report



金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

地址：金华市双龙南街828号(市农科教大楼西附楼壹楼)

电话：(0579)83188226 83186689 82322550

(0579)82336908 82336909

致估价委托人函

浙江嘉伦房地产开发有限公司管理人：

贵司委托我公司在贵司管理下

金华市金东经济开发区金港大道以南、法华街

## 房地产估价报告

估价目的：

金华市金东经济开发区金港大道以南、法华街

估价项目名称：

金华市金东经济开发区金港大道以南、法华街  
以西、天山路以北龙庭一品·熙园 13 幢 101 室  
等七十一套房地产价值评估

估价委托人：

浙江嘉伦房地产开发有限公司管理人

房地产估价机构：

金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：

楼 飞(注册号：3320070025)

商芳军(注册号：3320080036)

估价报告出具日期：2020 年 10 月 23 日

估价报告编号：

金华诚房(估)字(2020)第 10-1993 号

# 致估价委托人函

浙江嘉伦房地产开发有限公司管理人：

受贵管理人委托，我公司对坐落于金华市金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北龙庭一品·熙园 13 幢 101 室等七十一套房地产市场价值进行了估价。

## 一、估价目的：

为委托方处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

**二、估价对象：**浙江嘉伦房地产开发有限公司及浙江馨儿汽车贸易有限公司名下位于金华市金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北龙庭一品·熙园 13 幢 101 室等七十一套房地产，房屋建筑面积合计为 17332.41 平方米，国有出让的城镇住宅用地、批发零售用地使用权面积合计为 2824.89 平方米。其中：住宅用房共四套，主房建筑面积 1501.62 平方米、地下室面积 602.25 平方米，国有出让的城镇住宅用地使用权面积 924.19 平方米；商业用房共六十七套，建筑面积 15228.54 平方米，国有出让的批发零售用地使用权面积 1900.70 平方米。

**三、价值时点：**2020 年 10 月 14 日（为实地查勘日）。

**四、价值类型：**市场价值。

**五、估价方法：**比较法、收益法。

**六、估价结果：**根据估价目的，依据《房地产估价规范》以及有关法律、法规和政策的规定，遵循独立、客观、公正、科学的估价原则，按照严谨的估价程序，经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足本报告估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价值为人民币 13865.48 万元，大写人民币壹亿叁仟捌佰陆拾伍万肆仟捌佰元整。详见附件评估明细清单。

特别提示：上述估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制，应用有效期自估价报告出具之日一年内使用有效。

特此函告！

金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

2020 年 10 月 23 日



# 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。估价人员与估价报告中的估价对象没有利害关系；对与估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语规范》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于2020年10月14日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用状况。我公司是房地产估价机构而非房屋质量安全鉴定机构，无相关鉴定仪器，也未接受鉴定委托，故对房屋质量无鉴定义务。报告的使用人对房屋质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。因此，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责。
- 6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属和面积情况的披露不作为其权属和面积方面确认的依据，有关权属和面积界定以有关部门认定的为准。
- 7、没有外部专家及单位对本估价报告提供专业帮助。
8. 本估价报告未考虑未来长期市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值的影响。由于房地产市场的不稳定性，建议定期或必要时重新评估。

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册房地产估价师姓名	签名日期
商芳军	3320070025 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2020年10月23日
楼飞	3320070025 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2020年10月23日

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：浙江嘉伦房地产开发有限公司管理人

地址：金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品

## 二、房地产估价机构

机构名称：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

机构地址：金华市双龙南街 828 号市农科教大楼西附楼壹楼

法定代表人：王勇明

机构类别：房地产评估机构、土地估价机构

房地产评估资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字【2011】006 号

土地估价资信等级：一级

土地估价机构备案号：浙土估备字【2018】0088 号

联系电话：0579-82335185、82336909

## 三、估价对象

### (一)估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况

估价对象所在宗地座落于金华市金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北(法华南街 88 号)龙庭一品小区，国有出让土地使用权面积合计为 2824.89 平方米(城镇住宅用地使用权面积 924.19 平方米、批发零售用地使用权面积 1900.70 平方米)。小区地块地势平坦，地质状况良好，地基承载力较好，整块地形呈规则多边形，宗地基础设施完善，达到“五通一平”，宗地周边无污染，环境状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

#### 2、建筑物实物状况

估价对象为金华市金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北(法华南街 88 号)龙庭一品·熙园 13 幢 101 室等七十一套房地产，房屋建筑面积合计为 17332.41 平方米(其中住宅用房共四套，主房建筑面积 1501.62 平方米、地下室面积 602.25 平方米；商业用房共六十七套，建筑面

积 15228.54 平方米)。其中四套住宅为独幢别墅，主体朝南，外墙干挂石材及喷砂，铝合金窗，自带花园，室内毛坯、未装修；瑞园 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢 1019 室至 109 室底层商铺门面朝北、沿金港大道；4 幢 110 室、商业楼、8 幢底层商铺门面朝东、沿法华街；瑞园 6 幢、7 幢商铺不沿街，规划用途为会所。其中：

序号	坐落	用途	所在层	总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑物状况
1	龙庭一品·熙园 13 幢 101 室	住宅	1-2	3	混合	356.33	独栋别墅，室内毛坯，未装修，现空置。有独用庭院。
			-1	3	混合	124.72	
2	龙庭一品·熙园 18 幢 101 室	住宅	1-2	3	混合	366.58	独栋别墅，室内毛坯，未装修，现空置。有独用庭院。
			-1	3	混合	173.72	
3	龙庭一品·熙园 29 幢 101 室	住宅	1-2	3	混合	412.13	独栋别墅，室内毛坯，未装修，现空置。有独用庭院。
			-1	3	混合	130.09	
4	龙庭一品·熙园 8 幢 101 室	住宅	1-2	3	混合	366.58	独栋别墅，室内毛坯，未装修，现空置。有独用庭院。
			-1	3	混合	173.72	
5	龙庭一品·瑞园 1 幢 101 室	商业	1-2	35	钢混	401.92	1 楼抛光砖地面，石膏板吊顶，木门，有卫生间，现浇楼梯不锈钢扶手，2 楼毛坯。
6	龙庭一品·瑞园 1 幢 102 室	商业	1-2	35	钢混	429.73	1 楼抛光砖地面，石膏板吊顶，有卫生间；2 楼复合木地板，玻璃门，一厨一卫，现浇楼梯无扶手。
7	龙庭一品·瑞园 1 幢 103 室	商业	1-2	35	钢混	463.90	空置，1 楼抛光砖地面，格栅吊顶，有卫生间；现浇楼梯无扶手；2 楼暂从 2 幢 100 室出入，装修同 301 室。
8	龙庭一品·瑞园 1 幢 301 室	商业	3	35	钢混	530.28	暂从 2 幢 100 室出入，抛光砖地面，矿棉板吊顶，木门，有卫生间。
9	龙庭一品·瑞园 2 幢 100 室	商业	1-3	35	钢混	266.93	大堂、借道，抛光砖地面，花岗岩楼梯，不锈钢扶手，有电梯。
10	龙庭一品·瑞园 2 幢 101 室	商业	1-2	35	钢混	187.26	室内毛坯，未装修，现浇楼梯无扶手。
11	龙庭一品·瑞园 2 幢 102 室	商业	1-2	35	钢混	103.36	1 楼抛光砖地面，矿棉板吊顶，有卫生间；铁质楼梯及扶手，部分木板隔层。
12	龙庭一品·瑞园 2 幢 103 室	商业	1-2	35	钢混	91.37	室内毛坯，未装修，无楼梯。
13	龙庭一品·瑞园 2 幢 105 室	商业	1-2	35	钢混	105.45	室内毛坯，未装修，无楼梯。
14	龙庭一品·瑞园 2 幢 106 室	商业	1-2	35	钢混	71.40	室内毛坯，未装修，现浇楼梯无扶手。
15	龙庭一品·瑞园 2 幢 107 室	商业	1-2	35	钢混	203.47	室内毛坯，未装修，现浇楼梯无扶手。
16	龙庭一品·瑞园 2 幢 108 室	商业	1-2	35	钢混	157.63	室内毛坯，未装修，现浇楼梯无扶手。
17	龙庭一品·瑞园 2 幢 109 室	商业	1-2	35	钢混	125.15	室内毛坯，未装修，无楼梯。
18	龙庭一品 2 幢 110 室	商业	1	35	钢混	39.73	抛光砖地面，矿棉板吊顶，有卫生间。
19	龙庭一品·瑞园 2 幢 111 室	商业	1-2	35	钢混	232.90	1 楼地砖地面，有卫生间，现浇楼梯无扶手；2 楼地毯地面。
20	龙庭一品·瑞园 2 幢 301 室	商业	3	35	钢混	878.06	有专用楼梯，防盗门，室内毛坯，未装修。
21	龙庭一品·瑞园 3 幢 101 室	商业	1-2	35	钢混	234.83	1 楼地砖，有卫生间一厨，现浇楼梯无扶手，2 楼复合木地板，涂料内墙面。
22	龙庭一品·瑞园 3 幢 102 室	商业	1	35	钢混	39.82	室内毛坯，未装修。
23	龙庭一品·瑞园 3 幢 105 室	商业	1-2	35	钢混	158.02	室内毛坯，未装修，现浇楼梯无扶手。

24	龙庭一品·瑞园3幢106室	商业	1-2	35	钢混	203.97	室内毛坯,未装修,现浇楼梯无扶手。
25	龙庭一品·瑞园3幢107室	商业	1-2	35	钢混	71.58	室内毛坯,未装修,铁质楼梯。
26	龙庭一品·瑞园3幢108室	商业	1-2	35	钢混	105.71	1楼地砖地面,矿棉板吊顶,有卫生间;铁质楼梯及扶手,二楼复合木地板地面,矿棉板吊顶。
27	龙庭一品·瑞园3幢109室	商业	1-2	35	钢混	90.34	水泥地面,墙纸内墙面,PVC吊顶,无楼梯。
28	龙庭一品·瑞园3幢110室	商业	1-2	35	钢混	132.99	1楼地砖地面,石膏板吊顶,局部墙砖,一厨一卫;铁质楼梯及扶手,二楼复合木地板地面。
29	龙庭一品·瑞园3幢111室	商业	1-2	35	钢混	234.76	1楼抛光砖地面,玻璃门,一厨一卫、墙砖、pvc吊顶;2楼复合木地板,玻璃门,抛光砖楼梯不锈钢拉丝扶手。
30	龙庭一品·瑞园3幢301室	商业	3	35	钢混	1047.10	1楼大堂抛光砖地面,3楼抛光砖地面,矿棉板吊顶,玻璃门,部分毛坯,有卫生间;
31	龙庭一品4幢101室	商业	1-2	35	钢混	179.22	1楼抛光砖地面,有卫生间;现浇楼梯铁扶手;2楼抛光砖地面,有卫生间
32	龙庭一品·瑞园4幢102室	商业	1-2	35	钢混	277.37	室内毛坯,未装修,现浇楼梯无扶手。
33	龙庭一品4幢103室	商业	1-2	35	钢混	295.79	室内毛坯,未装修,电梯,三楼共用楼梯(花岗岩楼梯不锈钢扶手)。
34	龙庭一品·瑞园4幢105室	商业	1-2	35	钢混	266.28	室内毛坯,未装修,现浇楼梯无扶手。
35	龙庭一品·瑞园4幢106室	商业	1-2	35	钢混	296.58	1楼复合木地板及抛光砖地面,一厨二卫,木楼梯及扶手;2楼抛光砖地面。
36	龙庭一品·瑞园4幢107室	商业	1-2	35	钢混	284.22	1楼抛光砖地面,护墙板内墙面,一厨一卫,石膏板吊顶;2楼木地板,木楼梯,木及玻璃栏杆扶手。
37	龙庭一品·瑞园4幢108室	商业	1-2	35	钢混	236.51	1楼抛光砖地面,矿棉板吊顶,有卫生间;共用楼梯(复合木板);2楼复合木地板地面。
38	龙庭一品·瑞园4幢109室	商业	1-2	35	钢混	211.30	
39	龙庭一品·瑞园4幢110室	商业	1-2	35	钢混	372.98	室内毛坯,未装修,现浇楼梯无扶手。
40	龙庭一品·瑞园商业幢101室	商业	1-2	3	钢混	222.51	1楼抛光砖地面,石膏板吊顶,玻璃隔墙,展示柜,共用铁质楼梯,铁艺扶手;2楼复合木地板及抛光砖地面,墙纸墙面,展示柜。
41	龙庭一品·瑞园商业幢102室	商业	1-2	3	钢混	299.20	
42	龙庭一品·瑞园商业幢103室	商业	1-2	3	钢混	281.80	1楼抛光砖地面,矿棉板吊顶,二卫;现浇楼梯不锈钢拉丝扶手;2楼地毯地面,玻璃门
43	龙庭一品·瑞园商业幢105室	商业	1-2	3	钢混	292.08	室内毛坯,未装修,现浇楼梯无扶手
44	龙庭一品·瑞园商业幢106室	商业	1-2	3	钢混	299.70	1楼地砖地面,现浇楼梯无扶手
45	龙庭一品·瑞园商业幢107室	商业	1-2	3	钢混	299.20	室内毛坯,未装修,现浇楼梯无扶手
46	龙庭一品·瑞园商业幢108室	商业	1-2	3	钢混	199.56	1楼抛光砖地面,矿棉板吊顶,一厨一卫;现浇楼梯;2楼抛光砖地面,矿棉板及PVC吊顶。
47	龙庭一品·瑞园商业幢109室	商业	1-2	3	钢混	257.18	1楼地砖地面,展柜,格栅吊顶,一厨一卫,抛光砖面楼梯,2楼复合木地板地面。
48	龙庭一品·瑞园商业幢301室	商业	3	3	钢混	1506.45	室内毛坯,未装修。
49	龙庭一品·瑞园8幢101室	商业	1-3	34	钢混	579.35	室内毛坯,未装修。
50	龙庭一品·瑞园6幢101室	商业	1	35	钢混	298.72	室内毛坯,未装修。
51	龙庭一品·瑞园6幢102室	商业	1	35	钢混	109.24	室内毛坯,未装修。
52	龙庭一品·瑞园6幢103室	商业	1	35	钢混	110.10	会所,室内毛坯,未装修。
53	龙庭一品·瑞园6幢105室	商业	1	35	钢混	88.27	会所,室内毛坯,未装修。
54	龙庭一品·瑞园6幢106储藏室	商业	1	35	钢混	25.81	会所-储藏间,室内毛坯,未装修,无窗。
55	龙庭一品·瑞园6幢201室	商业	2	35	钢混	317.12	会所,室内毛坯,未装修。
56	龙庭一品·瑞园6幢202室	商业	2	35	钢混	109.24	会所,室内毛坯,未装修。

57	龙庭一品·瑞园6幢203室	商业	2	35	钢混	59.41	会所,室内毛坯,未装修。
58	龙庭一品·瑞园6幢205室	商业	2	35	钢混	50.69	会所,室内毛坯,未装修。
59	龙庭一品·瑞园6幢206室	商业	2	35	钢混	45.43	会所,室内毛坯,未装修。
60	龙庭一品·瑞园6幢207室	商业	2	35	钢混	42.84	会所,室内毛坯,未装修。
61	龙庭一品·瑞园6幢208室	商业	2	35	钢混	88.88	会所,室内毛坯,未装修。
62	龙庭一品·瑞园6幢209室	商业	2	35	钢混	53.14	会所,室内毛坯,未装修。
63	龙庭一品·瑞园7幢107室	商业	1	35	钢混	88.27	会所,室内毛坯,未装修。
64	龙庭一品·瑞园7幢108室	商业	1	35	钢混	110.10	会所,室内毛坯,未装修。
65	龙庭一品·瑞园7幢109储藏室室	商业	1	35	钢混	25.81	会所-储藏间,室内毛坯,未装修无窗。
66	龙庭一品·瑞园7幢210室	商业	2	35	钢混	42.84	毛会所,室内毛坯,未装修。
67	龙庭一品·瑞园7幢211室	商业	2	35	钢混	45.43	会所,室内毛坯,未装修。
68	龙庭一品·瑞园7幢212室	商业	2	35	钢混	50.69	会所,室内毛坯,未装修。
69	龙庭一品·瑞园7幢213室	商业	2	35	钢混	59.41	会所,室内毛坯,未装修。
70	龙庭一品·瑞园7幢215室	商业	2	35	钢混	53.14	会所,室内毛坯,未装修。
71	龙庭一品·瑞园7幢216室	商业	2	35	钢混	89.02	会所,室内毛坯,未装修。

在价值时点,估价对象住宅房地产空置,商业房地产部分由第三方使用,整体维护情况良好,属完好房。

## (二) 估价对象区位状况

估价对象位于金华市金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北(法华南街88号)龙庭一品小区,小区四至:东临法华街,南靠天山路,西为金尊华府,北沿临金港大道。所在区域道路通达度高,附近有有521路、631路、523路等多条公交线路通过,公共交通便捷度较好。周边有天山龙城、金尊华府、金义颐景园、红星金义天铂等住宅区,周边住宅小区较多,居住氛围及人文环境较好,附近有金华田氏医院、金华市金东区鞋塘初级中学、孝顺中学、金华君华国际学校、金满湖公园等设施,区域内基础配套设施和公共服务设施完善。

## (三) 估价对象权益状况

根据委托方提供的估价对象相关权属资料,产权人分别为浙江嘉伦房地产开发有限公司、浙江馨儿汽车贸易有限公司。共有情况为单独所有,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为出让/商品房,住宅土地使用期限至2077年01月11日止,商业土地使用期限至2047年01月11



日止；住宅房屋结构为混合，商业房屋结构为钢筋混凝土结构。其他权利状况如下：

序号	坐落	用途	产权人	不动产登记号	所在层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建成年份
1	金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北龙庭一品·熙园 13 幢 101 室	住宅	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2017)金华市不动产权第 0041781 号	1-2	3	356.33	211.89	2012
					-1	3	124.72		
2	金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北龙庭一品·熙园 18 幢 101 室	住宅	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2016)金华市不动产权第 0015411 号	1-2	3	366.58	231.48	2012
					-1	3	173.72		
3	金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北龙庭一品·熙园 29 幢 101 室	住宅	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2017)金华市不动产权第 0041786 号	1-2	3	412.13	249.55	2012
					-1	3	130.09		
4	金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北龙庭一品·熙园 8 幢 101 室	住宅	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2016)金华市不动产权第 0015418 号	1-2	3	366.58	231.27	2012
					-1	3	173.72		
5	金义都市经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 1 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2018)金华市不动产权第 0004715 号	1-2	35	401.92	14.55	2017
6	金义都市经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 1 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2018)金华市不动产权第 0004714 号	1-2	35	429.73	15.56	2017
7	金义都市经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 1 幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2018)金华市不动产权第 0004713 号	1-2	35	463.90	16.79	2016
8	金义都市经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 1 幢 301 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2018)金华市不动产权第 0004712 号	3	35	530.28	19.19	2016
9	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 100 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033934 号	1-3	35	266.93	14.69	2018
10	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033960 号	1-2	35	187.26	10.31	2018
11	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033964 号	1-2	35	103.36	5.69	2018
12	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033965 号	1-2	35	91.37	5.03	2018
13	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033963 号	1-2	35	105.45	5.80	2018
14	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 106 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033966 号	1-2	35	71.40	3.93	2018
15	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033959 号	1-2	35	203.47	11.20	2018
16	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033961 号	1-2	35	157.63	8.68	2018
17	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 109 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033962 号	1-2	35	125.15	6.89	2018
18	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品 2 幢 110 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033933 号	1	35	39.73	2.19	2018
19	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 111 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033958 号	1-2	35	232.90	12.82	2018
20	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 2 幢 301 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033957 号	3	35	878.06	48.32	2018
21	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033950 号	1-2	35	234.83	12.96	2018
22	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033939 号	1	35	39.82	2.20	2018

23	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033953 号	1-2	35	158.02	8.72	2018
24	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 106 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033952 号	1-2	35	203.97	11.26	2018
25	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033938 号	1-2	35	71.58	3.95	2018
26	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033955 号	1-2	35	105.71	5.83	2018
27	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 109 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033956 号	1-2	35	90.34	4.99	2018
28	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 110 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033954 号	1-2	35	132.99	7.34	2018
29	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 111 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033951 号	1-2	35	234.76	12.96	2018
30	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 3 幢 301 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033949 号	3	35	1047.10	57.79	2018
31	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品 4 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033937 号	1-2	35	179.22	8.69	2018
32	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 4 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033945 号	1-2	35	277.37	13.44	2018
33	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品 4 幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033936 号	1-2	35	295.79	14.33	2018
34	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 4 幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033946 号	1-2	35	266.28	12.90	2018
35	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 4 幢 106 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033943 号	1-2	35	296.58	14.37	2018
36	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 4 幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033944 号	1-2	35	284.22	13.77	2018
37	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 4 幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033947 号	1-2	35	236.51	11.46	2018
38	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 4 幢 109 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033948 号	1-2	35	211.30	10.24	2018
39	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 4 幢 110 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033942 号	1-2	35	372.98	18.07	2018
40	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033974 号	1-2	3	222.51	80.06	2018
41	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033969 号	1-2	3	299.20	107.65	2018
42	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033972 号	1-2	3	281.80	101.39	2018
43	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033971 号	1-2	3	292.08	105.09	2018
44	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 106 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033968 号	1-2	3	299.70	107.83	2018
45	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033970 号	1-2	3	299.20	107.65	2018
46	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033975 号	1-2	3	199.56	71.80	2018
47	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 109 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033973 号	1-2	3	257.18	92.53	2018
48	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园商业幢 301 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033967 号	3	3	1506.45	542.00	2018
49	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 8 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0033941 号	1-3	34	579.35	23.53	2018

50	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036485 号	1	35	298.72	17.38	2018
51	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036486 号	1	35	109.24	6.36	2018
52	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036487 号	1	35	110.10	6.41	2018
53	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036493 号	1	35	88.27	5.14	2018
54	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 106 储藏室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036481 号	1	35	25.81	1.50	2018
55	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 201 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036483 号	2	35	317.12	18.45	2018
56	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 202 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036482 号	2	35	109.24	6.36	2018
57	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 203 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036492 号	2	35	59.41	3.46	2018
58	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 205 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036484 号	2	35	50.69	2.95	2018
59	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 206 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动产权第 0039236 号	2	35	45.43	2.64	2018
60	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 207 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动产权第 0036776 号	2	35	42.84	2.49	2018
61	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 208 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动产权第 0039235 号	2	35	88.88	5.17	2018
62	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 6 幢 209 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036490 号	2	35	53.14	3.09	2018
63	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036363 号	1	35	88.27	5.14	2018
64	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036367 号	1	35	110.10	6.41	2018
65	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 109 储藏室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036480 号	1	35	25.81	1.50	2018
66	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 210 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动产权第 0036777 号	2	35	42.84	2.49	2018
67	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 211 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动产权第 0039238 号	2	35	45.43	2.64	2018
68	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 212 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动产权第 0039237 号	2	35	50.69	2.95	2018
69	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 213 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动产权第 0036362 号	2	35	59.41	3.46	2018
70	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 215 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动产权第 0039239 号	2	35	53.14	3.09	2018
71	金东经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 7 幢 216 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动产权第 0039234 号	2	35	89.02	5.18	2018
合计		/	/	/	/	/	17332.41	2824.89	/

本次估价假设在价值时点估价对象处于完整权利状态，即不存在产权纠纷、抵押、担保、抵债、租赁、查封以及法定优先受偿权利等他项权利。

#### 四、估价目的

为委托方处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 五、价值时点

根据估价目的，结合估价对象特点，确定估价对象的价值时点为实地查勘日，即2020年10月14日。

## 六、价值定义

本次估价的结果是指为委托方处置房地产提供参考依据为目的之条件下，于价值时点的房地产市场价格。

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、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 7、国家标准 GB/T-18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 8、国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 9、浙江省建设工程计价依据(2018年版)等有关定额、材料价格方面文件和本公司积累的各类建筑的造价资料。
- 10、关于印发《2013年金华市区房屋重置价格》的通知；
- 11、估价委托人提供的权属证明及其他有关的复印件资料；
- 12、国家其他有关房地产评估的法律、法规和政策；
- 13、本公司估价人员实地查勘、掌握和搜集的各种数据。

## 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、独立、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

### (一)客观、独立、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

## (二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

## (三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

## (四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

## (五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 九、估价方法

房地产估价基本方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

比较法适用于同类房地产交易实例较多的房地产估价，收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价，假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看后，根据估价对象的特点及实际状况，选取比较法和收益法进行估价。


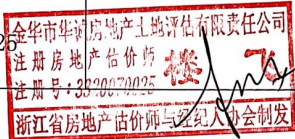
比较法：是指估价对象与在价值时点近期发生过交易的可比实例进行比较，并以这些可比实例的成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

收益法：分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定委估房地产在价值时点的市场价值为人民币 13865.48 万元，大写人民币壹亿叁仟捌佰陆拾伍万肆仟捌佰元整(转让过程中各种税、费需另行支付)。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
商芳军	3320080037		2020年10月23日
楼飞	3320070025		2020年10月23日

### 十二、实地查勘期

2020年10月14日

### 十三、估价作业期

2020年10月14日至2020年10月23日

### 十四、估价报告应用的有效期

估价结果自本估价报告提交之日起壹年内有效，即从2020年10月23日至2021年10月22日。在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况变化较大或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。

## 评估明细清单

序号	坐落	房屋用途	产权人	不动产登记号	所在层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估价值 (万元)
1	金东经济开发区金港大道以南、 芳华街以西、天山路以北龙庭一品· 熙园 13 幢 101 室	住宅	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2017)金华市不动 产权第 0041781 号	1-2	3	356.33	211.89	13482	648.55
					-1	3	124.72			
2	金东经济开发区金港大道以南、 芳华街以西、天山路以北龙庭一品· 熙园 18 幢 101 室	住宅	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2016)金华市不动 产权第 0015411 号	1-2	3	366.58	231.48	12840	693.75
					-1	3	173.72			
3	金东经济开发区金港大道以南、 芳华街以西、天山路以北龙庭一品· 熙园 29 幢 101 室	住宅	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2017)金华市不动 产权第 0041786 号	1-2	3	412.13	249.55	13482	731.02
					-1	3	130.09			
4	金东经济开发区金港大道以南、 芳华街以西、天山路以北龙庭一品· 熙园 8 幢 101 室	住宅	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2016)金华市不动 产权第 0015418 号	1-2	3	366.58	231.27	12840	693.75
					-1	3	173.72			
5	金义都市经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 1 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2018)金华市不动 产权第 0004715 号	1-2	35	401.92	14.55	10464	420.57
6	金义都市经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 1 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2018)金华市不动 产权第 0004714 号	1-2	35	429.73	15.56	10464	449.67
7	金义都市经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 1 幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2018)金华市不动 产权第 0004713 号	1-2	35	463.90	16.79	10464	485.42
8	金义都市经济开发区法华南街 88 号龙庭一品·瑞园 1 幢 301 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2018)金华市不动 产权第 0004712 号	3	35	530.28	19.19	6076	322.20
9	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 100 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033934 号	1-3	35	266.93	14.69	8541	227.98
10	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033960 号	1-2	35	187.26	10.31	9582	179.43
11	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033964 号	1-2	35	103.36	5.69	12490	129.10
12	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033965 号	1-2	35	91.37	5.03	12187	111.35
13	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033963 号	1-2	35	105.45	5.80	12562	132.47
14	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 106 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033966 号	1-2	35	71.40	3.93	13812	98.62
15	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033959 号	1-2	35	203.47	11.20	9829	199.99
16	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033961 号	1-2	35	157.63	8.68	10400	163.94
17	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 109 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033962 号	1-2	35	125.15	6.89	12368	154.79
18	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品 2 幢 110 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033933 号	1	35	39.73	2.19	17456	69.35
19	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 2 幢 111 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033958 号	1-2	35	232.90	12.82	11217	261.24
20	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 301 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033957 号	3	35	878.06	48.32	6076	533.51
21	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033950 号	1-2	35	234.83	12.96	11518	270.48
22	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033939 号	1	35	39.82	2.20	17456	69.51
23	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033953 号	1-2	35	158.02	8.72	10919	172.54
24	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 106 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有 限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033952 号	1-2	35	203.97	11.26	10863	221.57

序号	坐落	房屋用途	产权人	不动产登记号	所在层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估价值(万元)
25	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033938 号	1-2	35	71.58	3.95	13812	98.87
26	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033955 号	1-2	35	105.71	5.83	13459	142.28
27	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 109 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033956 号	1-2	35	90.34	4.99	13122	118.54
28	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 110 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033954 号	1-2	35	132.99	7.34	13025	173.22
29	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 111 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033951 号	1-2	35	234.76	12.96	11345	266.34
30	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 3 幢 301 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033949 号	3	35	1047.10	57.79	6076	636.22
31	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品 4 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033937 号	1-2	35	179.22	8.69	11359	203.58
32	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 4 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033945 号	1-2	35	277.37	13.44	10469	290.38
33	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品 4 幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033936 号	1-2	35	295.79	14.33	10254	303.30
34	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 4 幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033946 号	1-2	35	266.28	12.90	11306	301.06
35	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 4 幢 106 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033943 号	1-2	35	296.58	14.37	10262	304.35
36	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 4 幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033944 号	1-2	35	284.22	13.77	10777	306.30
37	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 4 幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033947 号	1-2	35	236.51	11.46	11597	274.28
38	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 4 幢 109 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033948 号	1-2	35	211.30	10.24	14912	315.09
39	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 4 幢 110 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033942 号	1-2	35	372.98	18.07	10388	387.45
40	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033974 号	1-2	3	222.51	80.06	10458	232.70
41	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033969 号	1-2	3	299.20	107.65	10434	312.19
42	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033972 号	1-2	3	281.80	101.39	10255	288.99
43	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033971 号	1-2	3	292.08	105.09	10434	304.76
44	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 106 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033968 号	1-2	3	299.70	107.83	10878	326.01
45	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033970 号	1-2	3	299.20	107.65	10956	327.80
46	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033975 号	1-2	3	199.56	71.80	12123	241.93
47	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 109 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033973 号	1-2	3	257.18	92.53	10893	280.15
48	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园商业幢 301 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033967 号	3	3	1506.45	542.00	5468	823.73
49	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 8 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0033941 号	1-3	34	579.35	23.53	8350	483.76
50	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 101 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036485 号	1	35	298.72	17.38	8060	240.77
51	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 102 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036486 号	1	35	109.24	6.36	8535	93.24



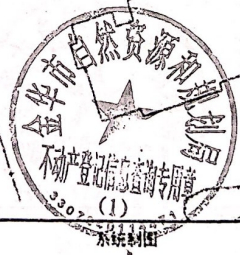
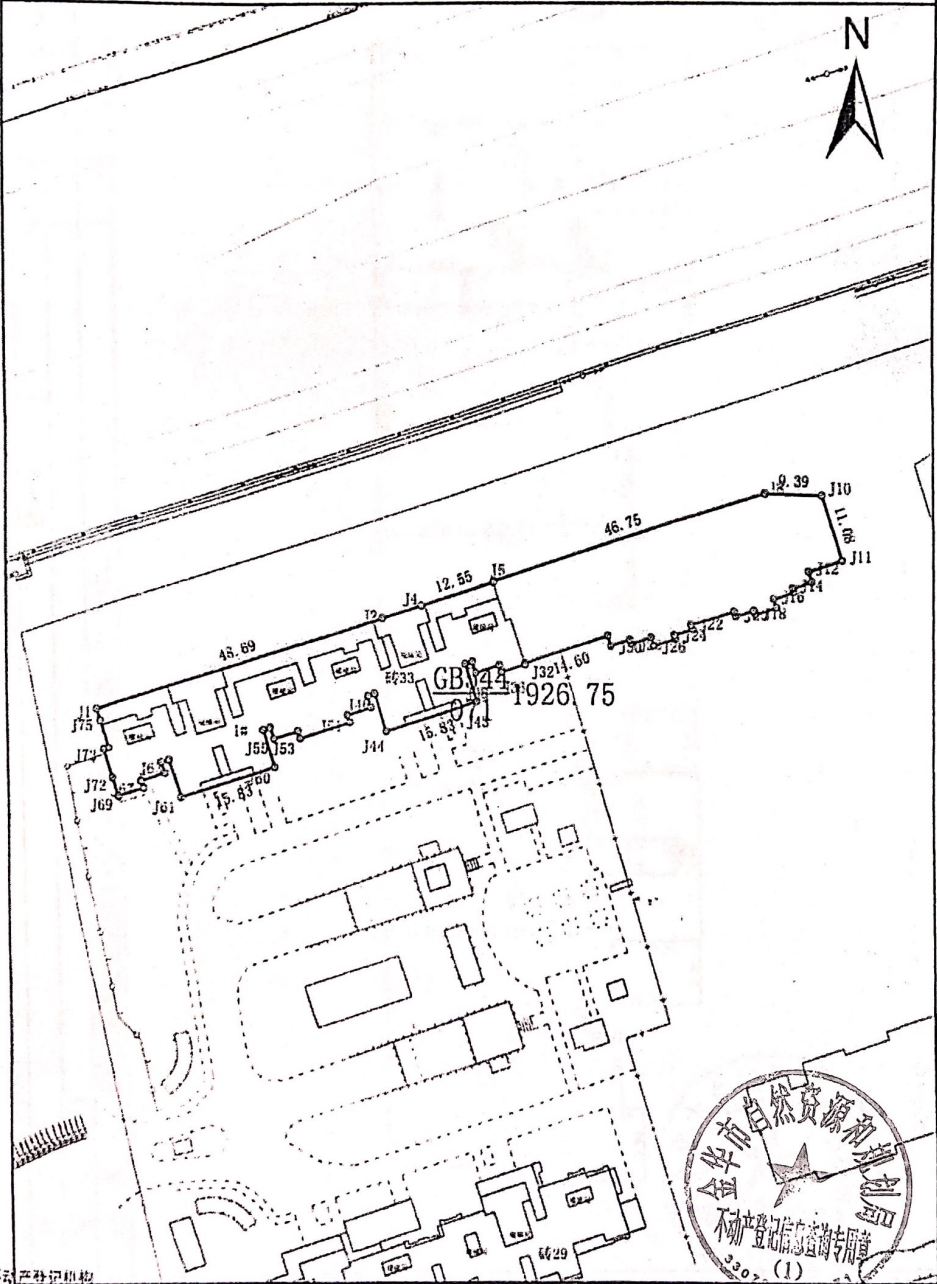
序号	坐落	房屋用途	产权人	不动产登记号	所在层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估价值(万元)
52	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 103 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036487 号	1	35	110.10	6.41	8535	93.97
53	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 105 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036493 号	1	35	88.27	5.14	8535	75.34
54	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 106 储藏室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036481 号	1	35	25.81	1.50	5690	14.69
55	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 201 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036483 号	2	35	317.12	18.45	6780	215.01
56	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 202 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036482 号	2	35	109.24	6.36	6780	74.06
57	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 203 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036492 号	2	35	59.41	3.46	6780	40.28
58	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 205 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036484 号	2	35	50.69	2.95	6780	34.37
59	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 206 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动 产权第 0039236 号	2	35	45.43	2.64	6780	30.80
60	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 207 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动 产权第 0036776 号	2	35	42.84	2.49	6780	29.05
61	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 208 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动 产权第 0039250 号	2	35	88.88	5.17	6629	58.92
62	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 6 幢 209 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036490 号	2	35	53.14	3.09	6629	35.23
63	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 107 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036363 号	1	35	88.27	5.14	8535	75.34
64	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 108 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036367 号	1	35	110.10	6.41	8535	93.97
65	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 109 储藏室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036480 号	1	35	25.81	1.50	5690	14.69
66	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 210 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动 产权第 0036777 号	2	35	42.84	2.49	6780	29.05
67	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 211 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动 产权第 0039238 号	2	35	45.43	2.64	6780	30.80
68	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 212 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动 产权第 0039237 号	2	35	50.69	2.95	6780	34.37
69	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 213 室	商业	浙江嘉伦房地产开发有限公司	浙(2019)金华市不动 产权第 0036362 号	2	35	59.41	3.46	6780	40.28
70	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 215 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动 产权第 0039239 号	2	35	53.14	3.09	6629	35.23
71	金东经济开发区法华南街 88 号 龙庭一品·瑞园 7 幢 216 室	商业	浙江馨儿汽车贸易有限公司	浙(2020)金华市不动 产权第 0039234 号	2	35	89.02	5.18	6629	59.01
合计							17392.41	2824.89		13865.48



# 宗地图

地图单位：米/平方米

宗地代码：	3307031011709B00544	土地权利人：	
所在图幅编号：		宗地面积：	1926.75



不动产登记机构

2017/11/17 解析法测绘界址点

1:900

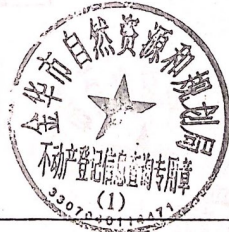
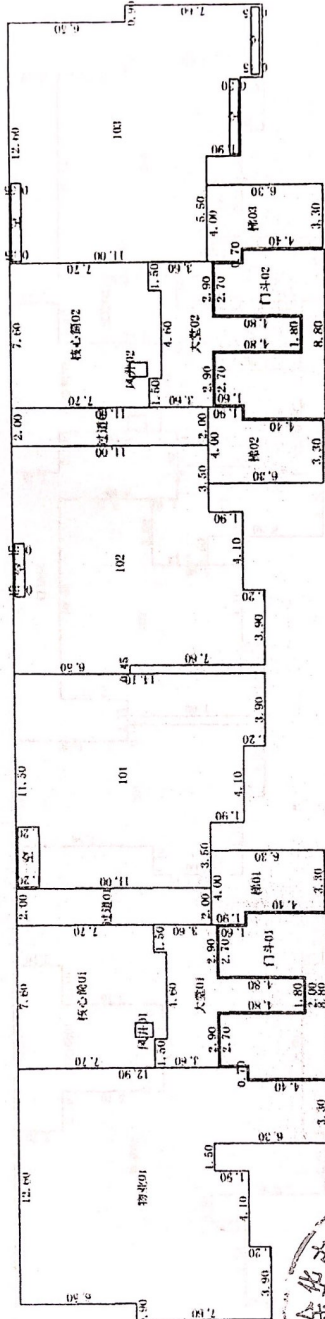
制图日期：2017/11/17

审核日期：2017/11/17

# 房屋分层平面图

丘号	建成年份	结构	钢混
幢号		层数	33
座落	金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北		

北 ↑



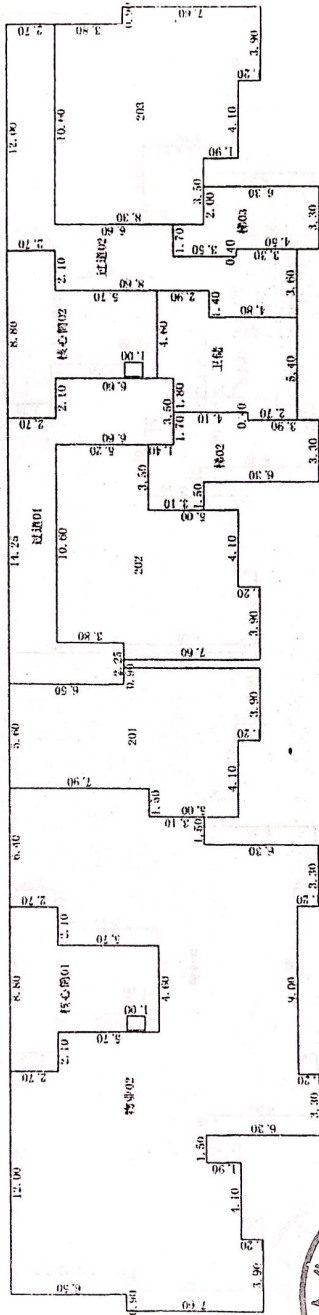
1:300

金华市方向测绘有限公司

# 房屋分层平面图

丘号	建成年份	结构	钢混
幢号		层数	33
座落	金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北		层次
			2

北 ↑

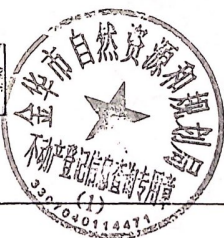
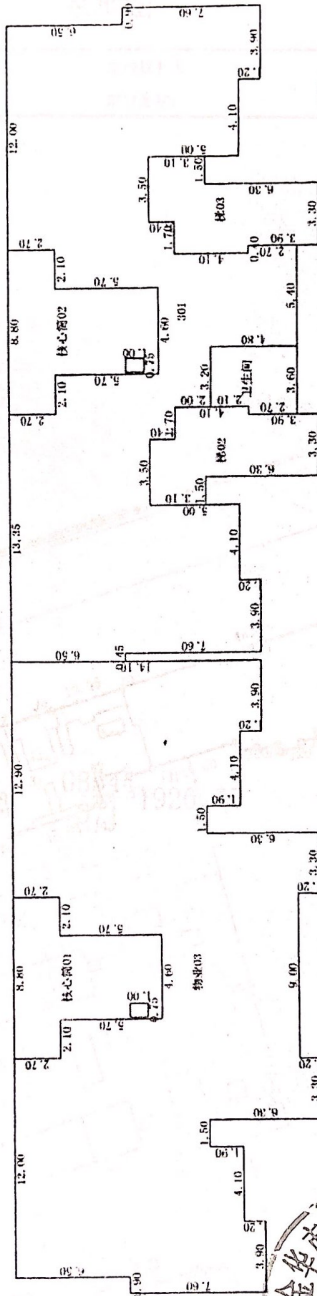


1 : 300

# 房屋分层平面图

丘号	建成年份	结构	钢混
幢号		层数	33
座落	金东经济开发区金港大道以南、法华街以西、天山路以北		层次
			3

北 ↑



1:300

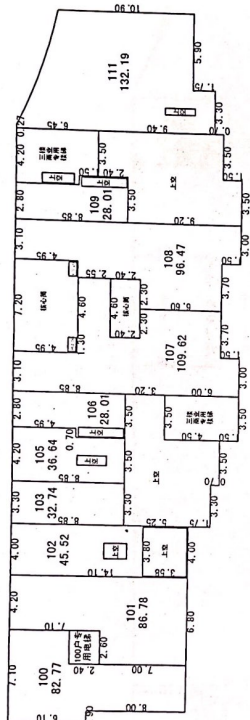
金华市方向测绘有限公司

004

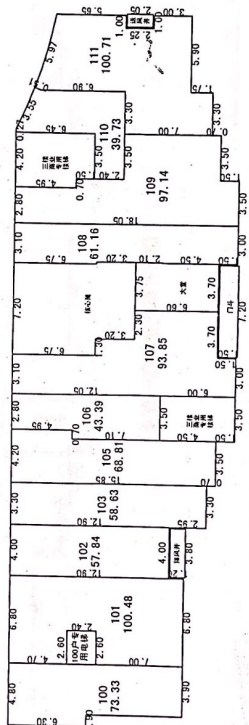
房屋分层平面图

丘号	建成年份	2018	结构	钢筋混凝土
幢号	层数	33	层数	33
座落	层次	1~2层	层次	1~2层

金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北



龙庭一品2#楼二层平面图



龙庭一品2#楼一层平面图

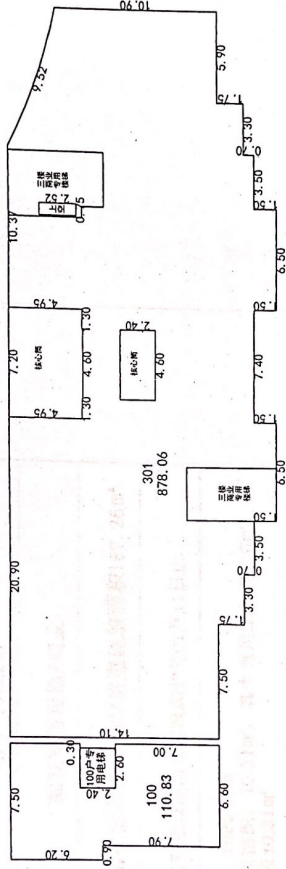
测绘单位：浙江海川测绘有限公司  
 测绘日期：2018年12月10日

1: 400

测绘人员：郑浩剑 罗雄峰

房屋分层平面图

丘号	建成年份	2018	结构	钢筋混凝土
幢号	2#楼		层数	33
座落	金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北		层次	3层



龙庭一品2#楼三层平面图



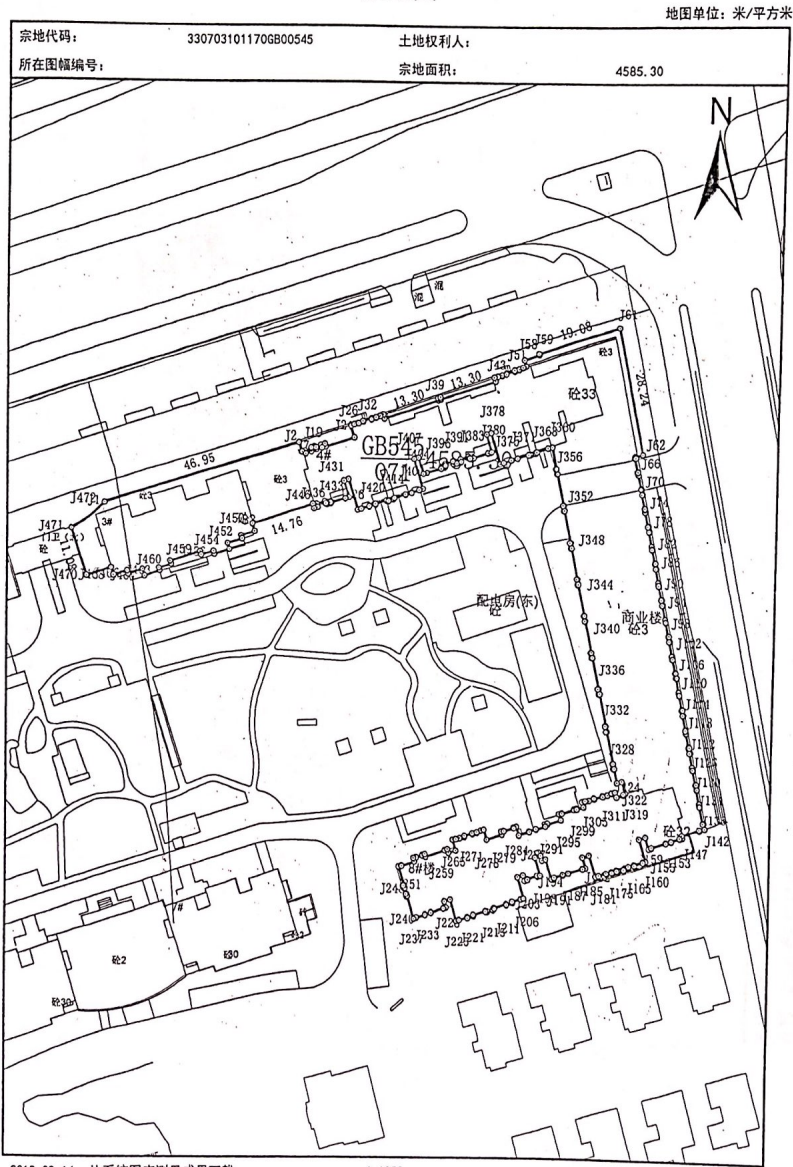
测绘单位：浙江海川测绘有限公司  
 测绘日期：2018年12月10日

1: 300

测绘人员：郑洁剑 罗蝶峰

## 宗地图

地图单位: 米/平方米

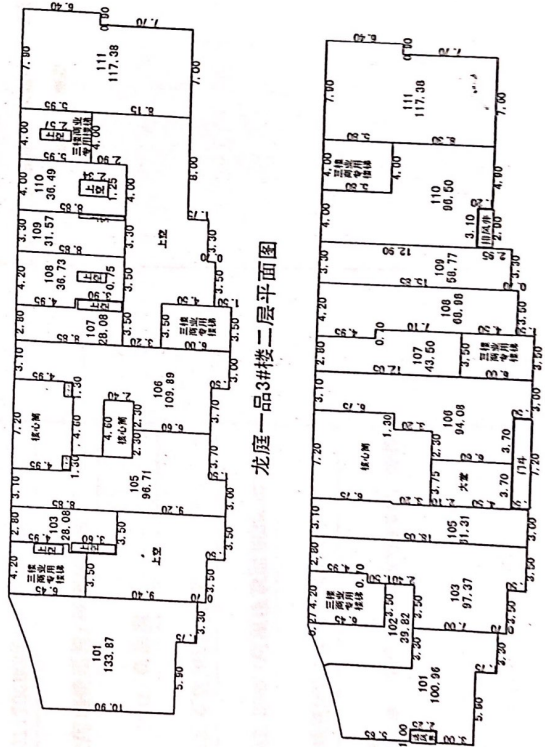


附图页



房屋分层平面图

丘号	3#楼	建成年份	2018	结构	钢混
幢号				层数	33
座落	金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北			层次	1~2层



龙庭一品3#楼一层平面图

单位: 浙江海川器经有限公司  
日期: 2018年12月10日

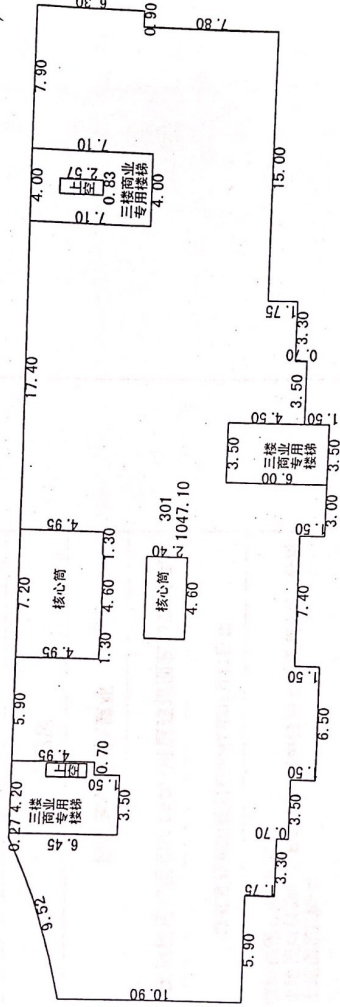
1: 400

测绘人员: 郑浩剑 罗雄峰

房屋分层平面图

2

丘号	建成年份	结构	钢混
幢号	2018	层数	33
座落	金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北		
		层次	3层



龙庭一品3#楼三层平面图

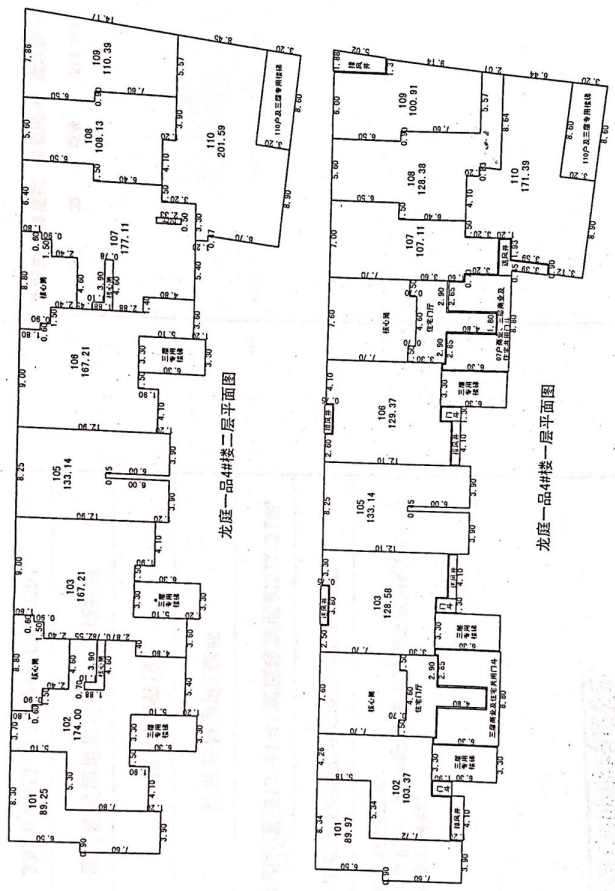
测绘单位: 浙江海川测绘有限公司  
 测绘日期: 2018年12月10日

1: 300

测绘人员: 郑浩剑 罗雄峰

房屋分层平面图

丘号	建成年份	2018	结构	钢混
幢号	4#楼		层数	33
座落	金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北			
			层次	1~2层

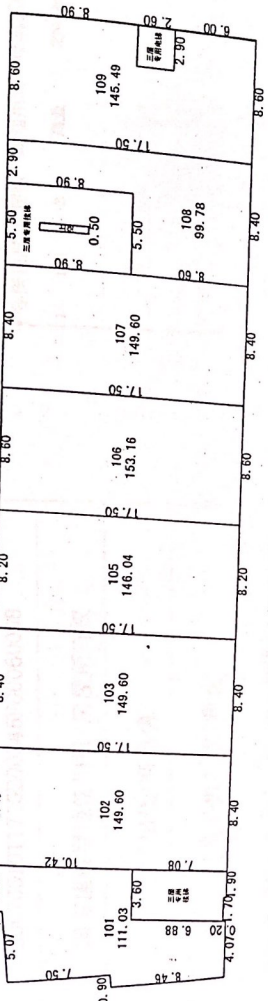


测绘单位：浙江海川测绘有限公司  
 测绘日期：2018年12月10日

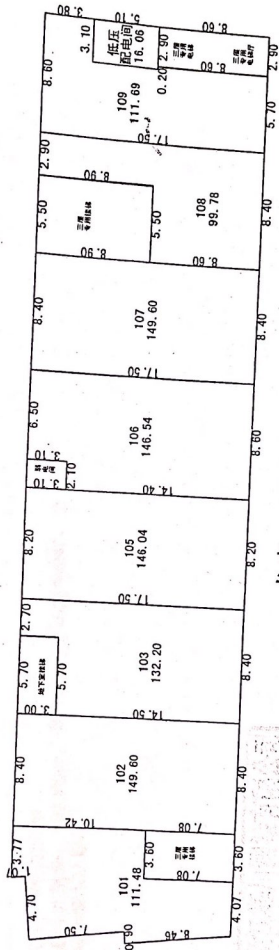
测绘人员：郑浩剑 罗雄峰

房屋分层平面图

丘号	商业	建成年份	2018	结构	钢混
幢号				层数	3
座落	金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北			层次	1~2



龙庭一品商业二层平面图



龙庭一品商业一层平面图

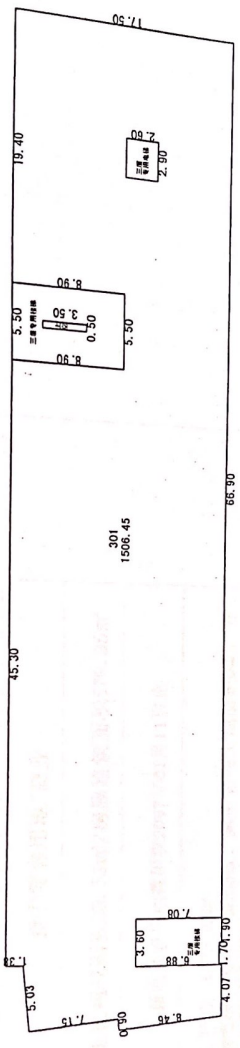
测绘单位：浙江海川测绘有限公司  
 测绘日期：2018年12月10日

1: 400

测绘人员：郑浩剑 罗雄峰

房屋分层平面图

丘号	建成年份	2018	结构	钢混	
幢号	商业		层数	3	
座落	金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北			层次	3



龙庭一品商业三层平面图

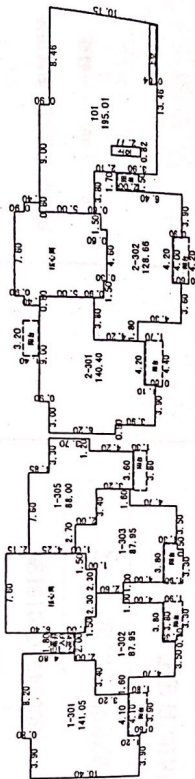
测绘单位：浙江海川测绘有限公司  
 测绘日期：2018年12月10日

1: 400

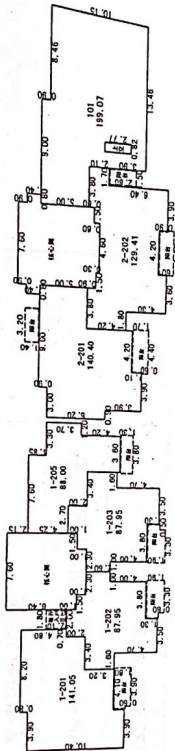
测绘人员：郑浩剑 罗雄峰

房屋分层平面图

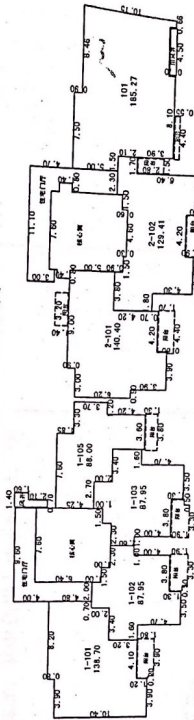
丘号	建成年份	2018	结构	钢混
幢号	8#楼		层数	32
座落	金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北		层次	1~3层



龙庭一品8#楼三层平面图



龙庭一品8#楼二层平面图

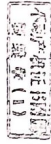


龙庭一品8#楼一层平面图

测绘单位：浙江海川测绘有限公司  
 测绘日期：2018年12月10日

1: 500

测绘人员：郑浩剑 罗雄峰



# 宗地图

宗地代码:

3307031011706800547

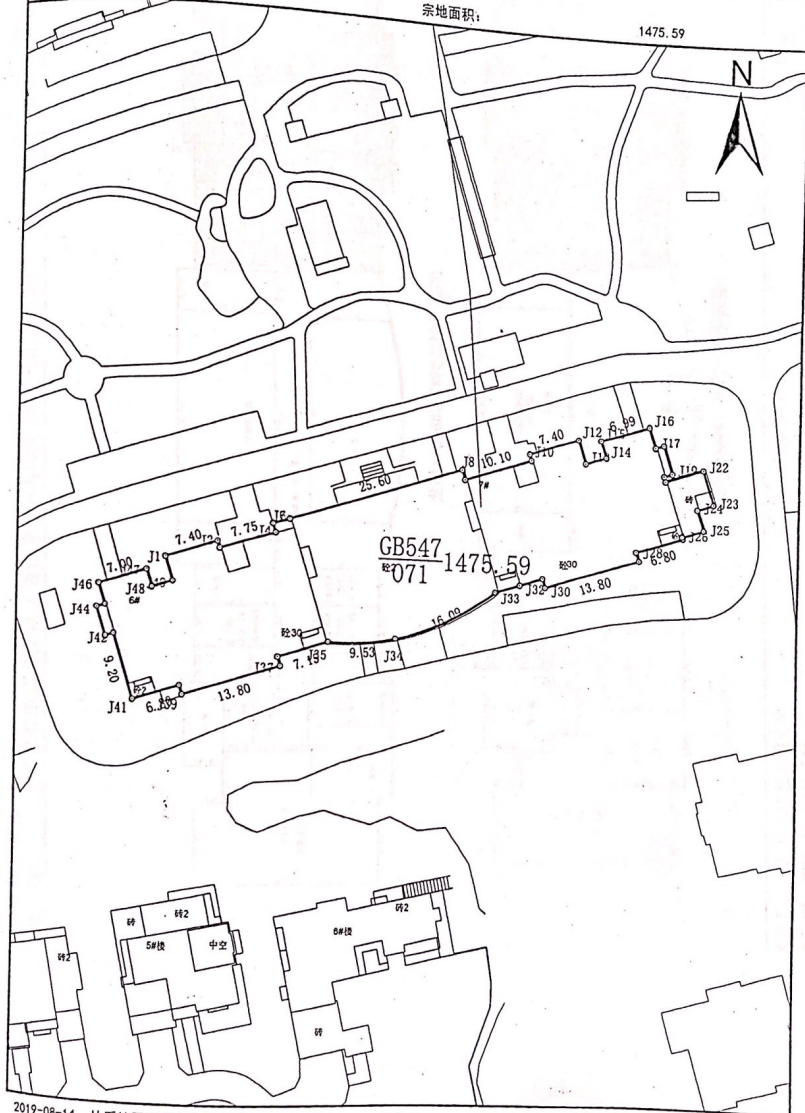
所在图幅编号:

土地权利人:

地图单位: 米/平方米

宗地面积:

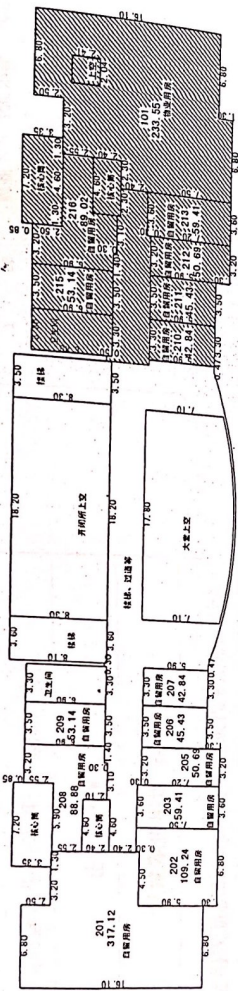
1475.59



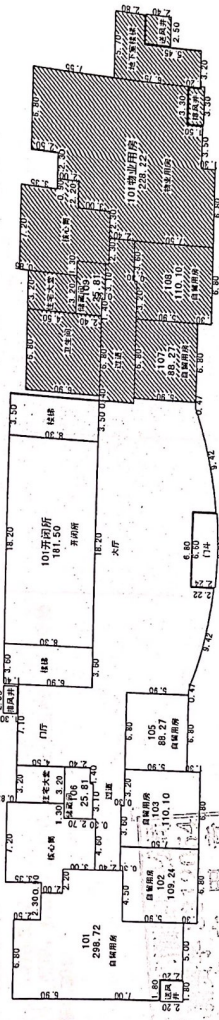
附  
图  
五

房屋分层平面图

丘号	建成年份	2018	结构	钢筋混凝土
幢号	6#楼		层数	32
座落	金义都市新区金港大道以南、法华街以西、天山路以北			



龙庭一品6#、7#楼二层平面图



龙庭一品6#、7#楼一层平面图

委单位: 浙江海川测绘有限公司  
 绘日期: 2018年12月10日

1: 500

测绘人员: 郑浩剑 罗雄峰