

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字[2021]J-0858号

估价项目名称：位于黄山市歙县徽城镇黄山路徽州·新天地
G4幢4004、4005、4006号商业房地产及附
属构筑物市场价值评估

估价委托人：歙县人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：程明丽 柯祖乐

注册号：3420160070 3420070063

估价报告出具日：二〇二一年九月十六日



致估价委托人函

歙县人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于黄山市歙县徽城镇黄山路徽州·新天地 G4 幢 4004、4005、4006 号商业用房【估价对象：商业服务用房，钢筋混凝土结构，总建筑面积合计 446.49 平方米】的房地产及附属构筑物，在现状利用条件下的市场价值进行了估价。估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过了实地查勘与市场调查。

估价报告摘要如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2021 年 8 月 20 日（实地查勘日）

估价方法：比较法/收益法

价值类型：房地产市场价格

估价结果：估价对象房地产及附属构筑物（位于黄山市歙县徽城镇黄山路徽州·新天地 G4 幢 4004、4005、4006 号商业用房，建筑面积合计 446.49 平方米）在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场价格总价为：RMB4345101 元，大写（人民币）金额 肆佰叁拾肆万玖仟壹佰零壹元整；具体明细见下表：

评估结果明细表

序号	房号	层次/层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注(产权人)
1	G4 幢 4004 号	1-2/2	166.66	8776	1462608	凌红军、罗丽珠
	G4 幢 4005 号	1-2/2	166.66	8776	1462608	凌红军、罗丽珠
	G4 幢 4006 号	1-2/2	113.17	8955	1013437	凌红军、罗丽珠
房地产	小计		446.49		3938653	
2	附属构筑物(加建)				406448	
合计					4345101	
房屋现状 3 个店面一层整体使用，从店面内上 2 楼，现隔成 2 层作为住宅使用						



特别提示:

(一) 上述评估值为估价对象在价值时点 2021 年 8 月 20 日的客观合理的估价结果。

(二) 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日 2021 年 9 月 16 日起计算为壹年。

(三) 上述结论在应用时应认真阅读本估价报告书全文。

特别说明: 委托方对估价对象进行处置时, 应按国家有关规定采用公开、透明的方式由市场决定最终价值, 其价格受买卖双方心理接受程度及处置方式等因素影响。

法定代表人 (盖章)



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年九月十六日



房地产估价结果报告

皖中信房估字[2021]J-0858号

一、估价委托人

姓名：歙县人民法院

地址：安徽省黄山市歙县紫阳路43号

联系人：王法官

联系电话：0559-6510410

二、房地产估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10-11层

法定代表人：胡朝伟

机构资质等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108号

联系人：程明丽

联系电话：0559-2111887

三、估价目的

仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围及概况：

为歙县徽城镇黄山路徽州·新天地G4幢4004、4005、4006号商业服务用房，建筑面积合计446.49平方米房地产，为证载面积房地产，其法定用途为商业用房，价值时点实际用途为商业用房。截止价值时点估价对象自用经营。土地证载使用权类型为出让，用途为商服用地。此次评估范围包括包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 房地产权益情况

1、4004号登记状况

权利人	凌红军、罗丽珠
不动产权证号	皖(2017)歙县不动产权第0000887号
共有情况	共同共有



房屋坐落	歙县徽城镇黄山路徽州·新天地 G4 幢 4004 号
不动产单元号	341021 004007 GB00415 F00044004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共用宗地面积 16682.89 m ² /房屋建筑面积：166.66 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2009 年 9 月 30 日起 2049 年 9 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：2 层；所在层数：1-2 层 本宗地为城镇住宅、商服用地， 使用期限：城镇住宅用地 2009 年 9 月 30 日起 2079 年 9 月 30 日止； 商服用地 2009 年 9 月 30 日起 2049 年 9 月 30 日止
其他	原不动产权证号：2012043370201, 2012043370202

2、4005 号登记状况

权利人	凌红军、罗丽珠
不动产权证号	皖（2017）歙县不动产权第 0000886 号
共有情况	共同共有
房屋坐落	歙县徽城镇黄山路徽州·新天地 G4 幢 4005 号
不动产单元号	341021 004007 GB00415 F00044005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共用宗地面积 16682.89 m ² /房屋建筑面积：166.66 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2009 年 9 月 30 日起 2049 年 9 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：2 层；所在层数：1-2 层 本宗地为城镇住宅、商服用地， 使用期限：城镇住宅用地 2009 年 9 月 30 日起 2079 年 9 月 30 日止； 商服用地 2009 年 9 月 30 日起 2049 年 9 月 30 日止
其他	原不动产权证号：2012045330201, 2012045330202



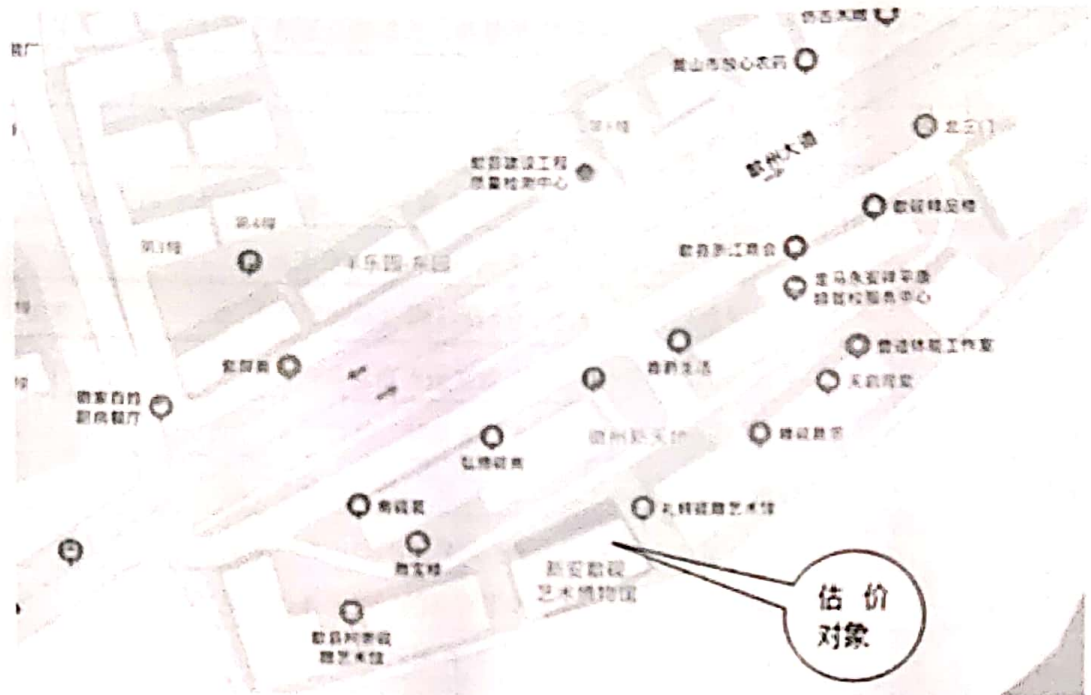
3、4006号登记状况

权利人	凌红军、罗丽珠
不动产权证号	皖(2017)歙县不动产权第0000888号
共有情况	共同共有
房屋坐落	歙县徽城镇黄山路徽州·新天地G4幢4006号
不动产单元号	341021 004007 GB00415 F00044005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共用宗地面积16682.89m ² /房屋建筑面积:113.17m ²
使用期限	国有建设用地使用权2009年9月30日起2049年9月30日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:2层;所在层数:1-2层 本宗地为城镇住宅、商服用地, 使用期限:城镇住宅用地2009年9月30日起2079年9月30日止; 商服用地2009年9月30日起2049年9月30日止
其他	原不动产权证号:2012045340201,2012045340202

(三)估价对象区位状况

商业地段	徽州·新天地主要为文化休闲,餐饮娱乐,旅游购物于一体的购物广场,估价对象地块位于黄山市歙县中心城区丰乐河北侧,附近商圈较成熟,目前繁华度一般。
交通便捷度	估价对象位于黄山市歙县歙州大道与富丰路交叉路口往东约140米,歙县新区古关公园旁,北沿交通主干道黄山路,距离公交站台不足100米,交通便捷
自然人文环境质量	自然环境质量较优,属于商业居住区,人口密集度一般。
基础设施配套情况	市政建设达到“五通”,基础设施完备。
公建配套情况	附近有超市、农贸市场、商业综合体、酒店宾馆、学校、医院、公园等,公建配套设施完备。





(四) 估价对象实物状况

1. 建筑物基本状况

(1) 证载房屋状况:

估价对象: 为低层商服用房, 钢筋混凝土结构, 房屋证载总层数为 2 层, 建筑面积合计为 446.49 平方米(其中 4004、4005 号建筑面积均为 166.66 m², 4006 号建筑面积 113.17 m²), 于 2011 年建成, 房屋规划用途为商业服务, 现状 3 间为一整体使用, 北面临市场内, 南临古关公园, 其中 4004 号和 4005 号为内窄外宽, 临市场内门面比临古关公园窄; 经估价人员现场勘验, 估价对象状况如下:

房屋证载总层数为 2 层, 另有地下负一层未计建筑面积, 地上建筑总高: 屋脊 10.50 米; 檐口 7.5 米, 乳胶漆墙面、铝合金玻璃或仿古木格门窗、马头墙、顶盖小瓦, 建筑风格为徽派建筑。

- ① 负一层层高 3.2 米, 内墙面乳胶漆、部分墙砖、地面铺地砖、格栅吊顶、南面沿路卷闸门、现浇楼梯、塑钢隔断、防盗门; 现为现台雕刻车间。
- ② 第一层层高 4.0 米, 乳胶漆墙面、地砖地面、木格栅吊顶、木板装饰门套、仿古木花格挂落、木壁柜、木格门; 其中 4006 填高约 0.7 米, 地面铺设木地板; 木格栅吊顶、木玻展示柜。第一层部分现浇楼板隔成阁楼, 楼梯大理石踏步、木扶手;
- ③ 第二层: 隔成二层, 其中第 1 层层高 2.9 米, 墙面乳胶漆、地面砖、固定木衣柜、石膏板吊顶; 木房门; 卫生间地砖墙砖卫浴洁具齐全; 第 2 层屋顶为坡屋面, 檐高 2.1



米，地砖，墙砖、4个客房固定木衣柜、石膏板吊顶；木房门；卫生间地砖墙砖卫浴洁具齐全；

估价对象房屋水、电、通讯等配套设施完备，基础无不均匀沉降，房屋的结构、构件、装修、设备齐全完好，成色新，使用良好。估价对象现为出租状态，维护状况较好，属于完好房屋。

(2) 改建房屋及附属构筑物状况

序号	结构	层数	数量	实物状况	备注
1	砖混	第1-2层	18.69 m ²	一层木地板、墙面乳胶漆，二层制作间、屋面小瓦、木窗、顶部木格栅、地砖、	4006号北面；
2	砖混	第1-2层	60.01 m ²	一层现浇结构，地面条形砖石(0.25*0.6m)、东西墙面松木板装饰、顶部松木板吊顶、4根立柱木墙裙包围、顶部4根冬瓜梁，长度约为2.20米、梁高约0.5米、梁厚约0.30米、底部雀替、2根横梁长度约3.5-4米、底部雀替、顶部梁枋，雀替为祥云、花草图案、梁枋为祥云图案，顶部3个正方形中式仿古吸顶灯(0.6*0.6m)二层砖木结构制作间：地砖(0.6*0.6M)、墙面乳胶漆、立柱支撑、木窗、顶部木格栅	4004、4005号北面
3	仿古木结构	第1层	13.85	墙面乳胶漆、木制格栅玻璃门	4004、4005号北面
4	徽派木门楼		5.20		4004、4005号北面
5	砖混	负1层	56.61	地砖、乳胶漆、4006延伸位置砖墙维护、塑钢制门窗、墙面砖、	负一层南面
6	阳光房	负1层	40.41	水泥地面	负一层南面
7	阳光房	第1层	56.61	4006位置延伸为厨房：地面砖、集成吊顶、墙面砖、橱柜、木制玻璃门、遮阳帘； 4005位置延伸为客厅：地面砖、集成吊顶、墙面砖、橱柜、木制玻璃门、遮阳帘； 4004位置延伸为楼梯、厕所：楼梯复合地板、墙面砖、立柱木包围装饰；卫生间地面砖、墙面砖、集成吊顶、座便器1个、蹲便器2个、洗脸台1个、过道木吊顶、圆形吸顶灯。	南面
8	阳光房	第2层	36.67	地面复合地板、顶部及窗户均有遮阳帘	南面
9	青石门洞		1项	方形石柱2根，高2.6M、宽(0.4*0.25M)，顶部门梁石(2.20*0.4*0.25M)	4005号北面
10	砖雕		1块	图案为人物，(2.55*0.7M)	4005号北面
11	围墙		4.9米		高2.5米
12	吸顶空调		1台		



2. 土地基本状况

估价对象歙县徽城镇黄山路徽州·新天地G4幢4004、4005、4006号所占宗地座落于黄山市歙县歙州大道与富丰路交叉路口往东约140米，其四至为：东为喜临门花园大酒店，南为古关公园，西至古关桥，北临歙州大道。土地形状为较规则多边形，估价对象所占用土地为类矩形，于价值时点，土地剩余使用年限为28.00年。该宗土地地形为平原地，地势平坦、起伏<1米，形状较规则，地基承载力强，土壤状况优，基础设施配套完备，已达“五通一平”。

五、价值时点

委托方未做特别要求，根据《房地产估价规范》有关规定，以注册房地产估价师实地查勘之日2021年8月20日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2021年8月20日的商业房地产市场价值。

1. 房地产市场价值是指估价对象在价值时点的客观合理的市场价值。
2. 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价依据

(一) 法律、法规、规章、政策性文件

- 1、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 2、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；
- 3、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
- 4、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号、132号）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起实施）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第十三届

