

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字[2021]J-0856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
G2幢2001、2015、2016、2017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 G2 幢 2001、2015、2016、2017 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 395.74 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值。

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: 房地产市场价值

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 G2 幢 2001、2015、2016、2017 号商业用房, 建筑面积合计 395.74 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值总价为 RMB3922665 元; 大写 (人民币) 金额: 叁佰玖拾贰万贰仟陆佰陆拾伍元整; 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	G2 幢 2001 号	1-2/2	113.07	8955	1012542	方利辉、方晓丽
	G2 幢 2015 号	1-2/2	113.07	9134	1032781	凌红军、罗丽珠
	G2 幢 2016 号	1-2/2	113.07	9134	1032781	凌红军、罗丽珠
	G2 幢 2017 号	1-2/2	56.53	8507	480901	凌红军、罗丽珠
房地产	小计		395.74		3559005	
2	附属构筑物(加建)				363660	
合计					3922665	
房屋现状 4 个店面一层整体使用, 从店面内上 2 楼, 现隔成 2 层作为 2 套住宅使用						



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
二十年九月十六日



房地产估价结果报告

皖中信房估字[2021]J-0856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G2幢2001、2015、2016、2017号商业服务用房，建筑面积合计395.74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、2001号登记状况

权利人	方利辉、方晓丽
不动产权证号	皖(2018)歙县不动产权第0006641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 G2 幢 2001 号
不动产单元号	341021 004007 GB00415 F00022001
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：113.07 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 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：2015038600201, 215038600202 原不动产登记证明号：20152871

2、2015 号登记状况

权利人	凌红军、罗丽珠
不动产权证号	皖（2018）歙县不动产权第 0006643 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 G2 幢 2015 号
不动产单元号	341021 004007 GB00415 F00022015
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：113.07 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：2015038620201, 215038620202 原不动产登记证明号：20152871
----	---

3、2016 号登记状况

权利人	凌红军、罗丽珠
不动产权证号	皖(2018)歙县不动产权第0006642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G2幢2016号
不动产单元号	341021 004007 GB00415 F00022016
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: 113.07 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: 2015038610201, 215038610202 原不动产登记证明号: 20152871

4、2017 号登记状况

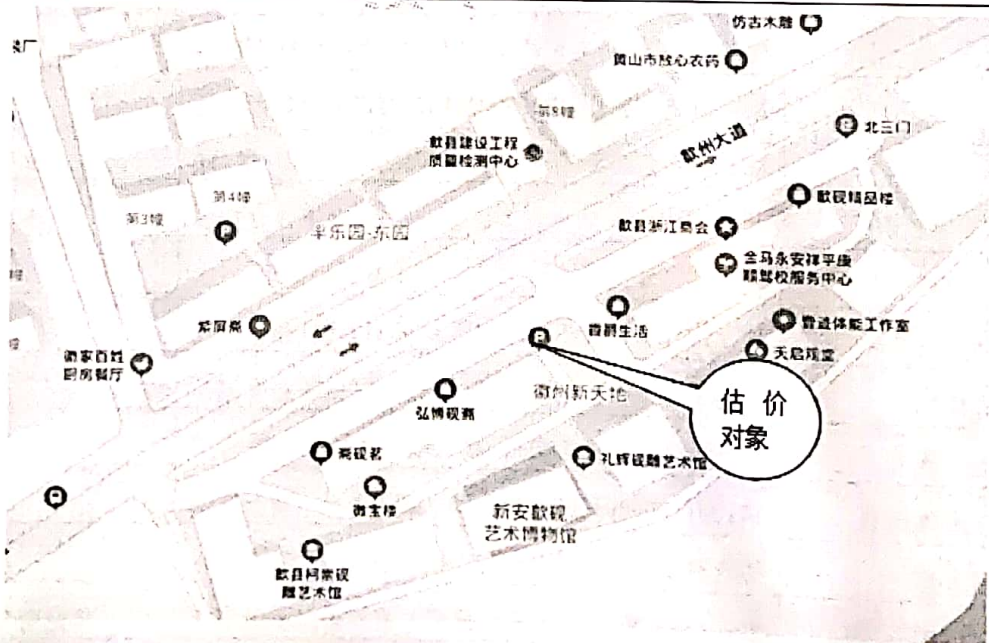
权利人	凌红军、罗丽珠
不动产权证号	皖(2018)歙县不动产权第0002213号
共有情况	共同共有
房屋坐落	歙县徽城镇黄山路徽州·新天地G2幢2017号
不动产单元号	341021 004007 GB00415 F00022017
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	商服用地/商业服务
面积	共用宗地面积 16682.89 m ² /房屋建筑面积: 56.53 m ²



使用期限	国有建设用地使用权 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 2079 年 9 月 30 日止; 商服用地 2049 年 9 月 30 日止
其他	原不动产权证号: 2015004890201, 215004890202

(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 395.74 平方米（其中 2001、2015、2016 号建筑面积均为 113.07 m²，2017 号建筑面积 56.53 m²），于 2011 年建成，房屋规划用途为商业服务，现状第一层 4 间为一整体作为营业店面使用，第二层经改造作为 2 套住宅使用；2001 号北临黄山路，2017 号与 2001 号相对，2015 号和 2016 号原规划为两面临街；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、大理石地面、现浇楼梯连通楼上，楼梯大理石踏步木扶手；现闲置中。
- ② 第一层层高 4.0 米，乳胶漆墙面、大理石地面、石膏板吊顶、木壁柜货架、木包柱、木门套、木格挂落装饰，仿古木隔板隔断；
- ③ 2015 号第二层：楼梯大理石踏步、木扶手，改造成 3 层住宅，其中第一层层高 3.1 米，2 室 1 厅 1 卫结构，墙面乳胶漆、地面砖、固定木衣柜、书柜、石膏板吊顶；木房门、阳台铺地砖、铝合金推拉门；卫生间地砖墙砖卫浴洁具齐全；第二层层高 2.4 至 3 米，1 室 1 厅 1 厨 1 卫结构，地面砖、固定木衣柜、石膏板吊顶；木房门、阳台铺地砖、铝合金推拉门；卫生间地砖墙砖卫浴洁具齐全；第三层屋顶为坡屋面，檐高 2.1 米，2 个房间，铺地砖，木鞋柜；
- ④ 2001、2016、2017 号第二层：楼梯大理石踏步、木扶手，改造成 3 层住宅，其中第一层层高 2.3 米-2.8 米，3 室 1 厅 1 卫结构，主卧仿木地砖、墙面乳胶漆、固定木衣柜、固定木制床头柜、石膏板吊顶，卫生间地砖墙砖卫浴洁具齐全、铝合金推拉门；客厅地砖、墙布电视背景墙、乳胶漆墙面，楼梯下木制鞋柜；房 2 榻榻米床，杉木装饰墙面、固定木壁柜、木房门；书房地砖、固定木书柜书桌；第二层层高 2.5 米，1 套间 1 厅 1 厨 1 卫结构，仿古地砖、固定木衣柜、石膏板吊顶，卫生间地砖墙砖卫浴洁具齐全；厨房地柜、吊柜；木房门、阳台铺地砖、铝合金推拉门；第三层屋顶为坡屋面，檐高 2.1 米，地砖，墙砖；

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	52.16 m ²	一层青石地面、第二层地砖；墙面乳胶漆、木包柱、顶部樑下木格栅挂落、石膏板吊顶，	2015、2016、2017 号南面；
2	砖混	第 1-3 层	67.84 m ²	一层：大理石地面、木包柱、顶部樑下木格栅挂落、石膏板吊顶；第二层：过道地面砖、墙面乳胶漆；卫生间：地面砖、墙面砖、集成吊顶、一体式灯扇、座便器、洗脸池；三层：厨房集成吊顶、地面砖、墙面砖、橱柜、木窗	2015、2016 号北面
3	仿古木结构	第 1 层	17.01	木立柱、底部方形垫石、顶部木格栅、立柱挂祥云斜撑、顶盖小瓦	2015 号北面走廊
4	砖木	第 2 层	9.72	墙面实木装饰、木吊顶、木窗	2001 号二层北面
5	阳光房	第 3 层	12.10	西面墙面砖、顶部及东面实木板装饰	2016 号三层北面
6	阳光棚	第 3 层	9.20		2015 号南面
7	砖混	顶层阁楼	58.75		
8	室外青砖地面		26.17		
9	徽派木门楼		5.75		南侧正面
10	双口灶		1		

2. 土地基本状况

估价对象歙县徽城镇黄山路徽州·新天地 G2 幢 2001、2015、2016、2017 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。

