

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：皖建工[2022]房估字第 341000-0007 号

估价项目：屯溪区长干西路 26 号 1 幢 15、屯溪区跃进路 1 号滨江华庭 6 幢 22、屯溪区跃进路 1 号滨江华庭 8 幢 301、屯溪区滨江东路 15 号天都首郡双层地下车库 A2-65 号、屯溪区滨江东路 15 号天都首郡双层地下车库 A2-66 号、屯溪区滨江东路 15 号天都首郡 12 幢 1303 室、屯溪区天都大道天都大厦 604 号、屯溪区昱新路 2 号黎阳映像 39 幢 2 号共 8 处房地产市场价值评估

估价委托人：黄山市屯溪区人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：余振坤 3420040050
夏利国 3420100009

估价报告出具日期：二〇二二年九月十六日



致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法、收益法对估价对象【共8处房地产，分别为1.屯溪区长干西路26号1幢15商业；2.屯溪区跃进路1号滨江华庭6幢22车库；3.屯溪区跃进路1号滨江华庭8幢301住宅；4.屯溪区滨江东路15号天都首郡双层地下车库A2-65号车位；5.屯溪区滨江东路15号天都首郡双层地下车库A2-66号车位；6.屯溪区滨江东路15号天都首郡12幢1303室住宅；7.屯溪区天都大道天都大厦604号商业；8.屯溪区昱新路2号黎阳映像39幢2号商业。各房屋基本情况详见《估价结果一览表》】在价值时点（二〇二二年六月二十七日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定房地产（含室内固定装修等）市场价值总计为：人民币壹仟捌佰零肆万玖仟玖佰捌拾柒元整（¥：18049987元），详见《评估结果汇总表》、《各估价对象评估明细表》。

特别提示：

- 1、本估价报告书共有四个部分，必须完整使用，不得拆解；
- 2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
- 3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用；

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



估价结果汇总表

序号	房地产坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)
1	屯溪区长干西路 26 号 1 幢 15	商业	67.8	608776
2	屯溪区跃进路 1 号滨江华庭 6 幢 22	车库	25.58	194408
3	屯溪区跃进路 1 号滨江华庭 8 幢 301	住宅	111.44	1226286
4	屯溪区滨江东路 15 号天都首郡双层地下车库 A2-65 号	车位	29.8	140120
5	屯溪区滨江东路 15 号天都首郡双层地下车库 A2-66 号	车位	30.41	142988
6	屯溪区滨江东路 15 号天都首郡 12 幢 1303 室	住宅	185.77	3269975
7	屯溪区天都大道天都大厦 604 号	商业	956.72	6640125
8	屯溪区昱新路 2 号黎阳映像 39 幢 2 号	商业	299.62	5827309
总计		/	/	18049987

各估价对象评估明细表

评估结果表 1 (屯溪区长干西路 26 号 1 幢 15)

评估项目	房屋用途	建筑面积	所在层/总层	房屋结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
房地产价值 (含固定装修)	商业	67.8	1-2/2 (实勘 1-3 层)	混合	8979	608776

评估结果表 2 (屯溪区跃进路 1 号滨江华庭 6 幢 22)

评估项目	房屋用途	建筑面积 (m ²)	所在层/总层	房屋结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
房地产价值 (含固定装修)	车库	25.58	1/7	混合	7600	194408

评估结果表 3 (屯溪区跃进路 1 号滨江华庭 8 幢 301)

评估项目	房屋用途	建筑面积 (m ²)	所在层/总层	房屋结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
房地产价值 (含固定装修)	住宅	111.44	3/7	混合	11004	1226286



评估结果表 4 (屯溪区滨江东路 15 号天都首郡双层地下车库
A2-65 号)

评估项目	房屋用途	建筑面积 (m ²)	所在层 / 总层	房屋结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
房地产价值	车位	29.8	-1/2	钢混	4702	140120

评估结果表 5 (屯溪区滨江东路 15 号天都首郡双层地下车库
A2-66 号)

评估项目	房屋用途	建筑面积 (m ²)	所在层 / 总层	房屋结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
房地产价值	车位	30.41	-1/2	钢混	4702	142988

评估结果表 6 (屯溪区滨江东路 15 号天都首郡 12 幢 1303 室)

评估项目	房屋用途	建筑面积 (m ²)	所在层 / 总层	房屋结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
房地产价值 (不含装修)	住宅	185.77	13/34	钢混	15871	2948356
室内装修价值	/	/	/	/	/	321619
合计	/	/	/	/	/	3269975

评估结果表 7 (屯溪区天都大道天都大厦 604 号)

评估项目	房屋用途	建筑面积 (m ²)	所在层 / 总层	房屋结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
房地产价值 (含固定装修)	商业	956.72	6/20	钢混	6884	6586060
室内可移动物品价值	/	/	/	/	/	54065
合计	/	/	/	/	/	6640125
备注	室内可移动物品价值评估详见评估结果表 7-1					

评估结果表 8 (屯溪区昱新路 2 号黎阳映像 39 幢 2 号)

评估项目	房屋用途	建筑面积 (m ²)	所在层 / 总层	房屋结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
房地产价值 (含固定装修)	商业	299.62	1-2/2	钢混	19449	5827309



评估结果表 7-1 (屯溪区天都大道天都大厦 604 号)

室内可移动物品现值评估结果表

序号	物品名称	规格/型号	数量	单位	位置	现值 (元)
1	工位桌	1.4*0.6*0.76	54	个	大厅办公区	18900
2	办公椅		54	把		4320
3	柜	1.38*0.6*0.9	1	个		400
4	柜	2.4*0.6*0.9	1	个		700
5	柜	4.2*0.6*0.9	1	个		1200
6	柜	4.8*0.8*0.9	1	个		1600
7	会议桌	1.6*2.3*0.76	3	张	会议室 1	1125
8	办公椅		58	把		4640
9	投影仪		1	套		1100
10	音响		1	套		150
11	会议桌	3.2*1.5*0.76	1	张	会议室 2	550
12	办公椅		9	把		720
13	老板桌	2.2*1*0.78	1	张	总经理办	3000
14	椅子		3	把		1500
15	桌 (弧形)	1.5*0.7	1	张		1750
16	椅子		5	把		2000
17	小桌	0.55*0.7*1	1	张		400
18	柜	1.0*0.4*2	1	个	接待室	750
19	沙发 (四人坐)	0.8*0.8*0.6	1	组		1300
20	茶几	1.1*0.6*0.4	1	个		200
21	小长条桌	1.2*0.4*0.8	1	个		250
22	工位桌		5	个	新房部	1750
23	办公椅		7	把		560
24	工位桌		4	个	财务部	1400
25	保险箱		2	个		800
26	椅子		4	把		320
27	椅		3	把	装饰展厅	240
28	工位桌		2	个	售后中心	700
29	茶几	1.1*0.66*0.5	1	个		175
30	工位桌		1	个	档案室	350
31	工位桌		1	个	打印室	350
32	吧台椅		6	把	餐厅	330
33	饮水机		1	个		85
34	铁皮文件柜		2	个	小间	450
合计		/	/	/	/	54065



1 号滨江华庭 8 幢 301 住宅；4. 屯溪区滨江东路 15 号天都首郡双层地下车库 A2-65 号车位；5. 屯溪区滨江东路 15 号天都首郡双层地下车库 A2-66 号车位；6. 屯溪区滨江东路 15 号天都首郡 12 幢 1303 室住宅；7. 屯溪区天都大道天都大厦 604 号商业；8. 屯溪区昱新路 2 号黎阳映像 39 幢 2 号商业。各房地产基本情况如下：

(1) 估价对象权益状况一览表

序号	权证号	房地产坐落	权利人	建筑面积 (m ²)	结构	所在层/总层数	规划用途
1	皖(2020)黄山市不动产权第0019610号	屯溪区长干西路26号1幢15	余米仙	67.8	混合	1-2/2	商业
2	皖(2018)黄山市不动产权第0033046号	屯溪区跃进路1号滨江华庭6幢22	蒋枫	25.58	混合	1/7	车库
3	皖(2018)黄山市不动产权第0001640号	屯溪区跃进路1号滨江华庭8幢301	蒋枫	111.44	混合	3/7	住宅
4	皖(2017)黄山市不动产权第0032077号	屯溪区滨江东路15号天都首郡双层地下车库A2-65号	沈俊鑫	29.8	钢混	-1/2	车位
5	皖(2017)黄山市不动产权第0032080号	屯溪区滨江东路15号天都首郡双层地下车库A2-66号	沈俊鑫	30.41	钢混	-1/2	车位
6	皖(2017)黄山市不动产权第0032076号	屯溪区滨江东路15号天都首郡12幢1303室	沈俊鑫	185.77	钢混	13/34	住宅
7	皖(2018)黄山市不动产权第0000961号	屯溪区天都大道天都大厦604号	蒋枫	956.72	钢混	6/20	商业
8	皖(2017)黄山市不动产权第0007890号	屯溪区昱新路2号黎阳映像39幢2号	蒋枫	299.62	钢混	1-2/2	商业

(2) 估价对象土地状况一览表

序号	房地产坐落	宗地四至	权利性质	土地使用期限	开发程度
1	屯溪区长干西路26号1幢15	东临住宅楼, 南临住宅楼, 西临柏树社区道路, 北为长干西路	出让	2002年4月8日-2052年4月7日	五通(通路、通电、通上水、通下水、通讯)及





		26号商住楼			场地平整
2	屯溪区跃进路1号滨江华庭6幢22	东至三华园南苑,南至清沁园小区,西至跃进路,北至长干中路	出让	2003年6月19日-2053年6月19日	六通(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及场地平整
3	屯溪区跃进路1号滨江华庭8幢301	东至三华园南苑,南至清沁园小区,西至跃进路,北至长干中路	出让	2003年6月19日-2053年6月19日	六通(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及场地平整
4	屯溪区滨江东路15号天都首都双层地下车库A2-65号	东至湖边路,南至滨江东路,西至牌坊前路,北至新园东路	出让	2011年9月28日-2081年9月27日	六通(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及场地平整
5	屯溪区滨江东路15号天都首都双层地下车库A2-66号	东至湖边路,南至滨江东路,西至牌坊前路,北至新园东路	出让	2011年9月28日-2081年9月27日	六通(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及场地平整
6	屯溪区滨江东路15号天都首都12幢1303室	东至湖边路,南至滨江东路,西至牌坊前路,北至新园东路	出让	2011年9月28日-2081年9月27日	六通(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及场地平整
7	屯溪区天都大道天都大厦604号	东临天都大道,南临新园东路,西临天都雅苑,北至前湖路	出让	2007年5月22日-2047年5月21日	五通(通路、通电、通上水、通下水、通讯)及场地平整
8	屯溪区昱新路2号黎阳映像39幢2号	东为栢悦府小区,南临黎阳印象街区,西临昱新路,北至占川河新村	出让	2010年6月1日-2050年5月31日	五通(通路、通电、通上水、通下水、通讯)及场地平整

(3) 估价对象实物状况一览表

序号	房地产坐落	建筑面积(m ²)	结构	所在层/总层数	房屋用途	房屋基本状况
1	屯溪区长干西路26号1幢15	67.8	混合	1-2/2	商业	建成于2003年,证载1-2层,实勘1-3层(第3层为后期加盖,预估面积约20m ² ,层高约2.6米,简易铁制楼梯上下)房屋平均层高约3米,外墙涂料,卷帘门,铝合金窗,室内无装修,水电等设备齐全,房屋现状为空置,维护及使用状况一般。
2	屯溪区跃进路1号滨江华庭6幢22	25.58	混合	1/7	车库	建成于2005年,层高约3.9米,外墙涂料+饰面砖,电动卷帘门,室内水泥地面,内墙及天棚涂料,内加装木制梯、木质





						隔层，房屋维护及使用状况较好。
3	屯溪区跃进路1号滨江华庭8幢301	111.44	混合	3/7	住宅	建成于2005年，层高约2.9米，外墙涂料+饰面砖，铝合金窗，进户防盗门，室内装修：地面分别为木地板、地面砖、鹅卵石铺贴，墙面分别为涂料、饰面砖，顶棚分别为涂料、石膏板吊顶、pvc吊顶，有约55m ² 前庭院，现场勘察日房屋为空置，维护状况较好。
4	屯溪区滨江东路15号天都首郡双层地下车库A2-65号	29.8	钢混	-1/2	车位	建成于2015年，位于地下一层，层高约3.5米，地面地坪漆，房屋维护及使用状况较好。
5	屯溪区滨江东路15号天都首郡双层地下车库A2-66号	30.41	钢混	-1/2	车位	建成于2015年，位于地下一层，层高约3.5米，地面地坪漆，房屋维护及使用状况较好。
6	屯溪区滨江东路15号天都首郡12幢1303室	185.77	钢混	13/34	住宅	建成于2016年，层高约3米，外墙乳胶漆+饰面砖装饰，进户防盗门，彩铝窗，室内精装修：地面分别为地面砖、木地板，墙面分别为乳胶漆、木饰面、墙布，顶棚分别为石膏板、木格栅、木饰吊顶，中央空调、地暖、水电等设备齐全，房屋维护及使用状况较好。
7	屯溪区天都大道天都大厦604号	956.72	钢混	6/20	商业	建成于2011年，层高约3.6米，外墙涂料、饰面砖，彩铝窗，进户双开玻璃门，室内装修：地面分别为地面砖、木地板，墙面涂料及玻璃隔断（部分破碎），顶棚为涂料、石膏板吊顶，中央空调、水电等设备齐全，房屋空置，维护及使用状况较好。
8	屯溪区昱新路2号黎阳映像39幢2号	299.62	钢混	1-2/2	商业	建成于2015年，平均层高约4米。外墙饰面砖，彩铝窗，进户玻璃地弹门，室内装修：地面分别为地面砖、木地板，墙面乳胶漆、饰面砖，顶棚扣板、石膏板、木格栅吊顶，水电等设备齐全，现场勘察日，房屋第一层空置，第二层出租（味莊徽州饭店包厢）已到期，房屋维护及使用状况较好。
备注	本次估价房屋建成年份均为估价人员实际调查，仅在本报告中使用时，不做其他任何用途使用。					

(4) 估价对象区域状况一览表

