

房地产估价报告



项目名称：包双虎涉及的位于池州市贵池区原铅锌厂宿舍安置点清风南苑3幢601,601阁楼建筑面积为162.89平方米住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

房地产估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：凌祥（3420150034） 周莹（3420180088）

估价报告出具日期：二零一九年九月二十六日

估价报告编号：皖中安（合）评（2019）字第3401005127号

估价报告查询地址 <http://gjb.yungujia.com/check?code=ahz>

在使用本报告前，请扫描右上方二维码确保本报告的真实、有效



扫描全能王 创建

致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

受贵方委托，我公司专业估价人员根据（2019）皖1702执1311号《池州市贵池区人民法院委托书》对位于池州市贵池区原铅锌厂宿舍安置点清风南苑3幢601,601阁楼住宅用途房地产的市场价值进行了客观、合理的评估与测算。

估价对象为含基础装修房地产，坐落于池州市贵池区原铅锌厂宿舍安置点清风南苑3幢601,601阁楼，建筑面积为162.89平方米，证载用途为住宅用途房地产，权利人为包双虎，价值类型为市场价值。

本次估价目的：为委托方办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为比较法、收益法），对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象于价值时点二零一九年九月九日的评估结果如下：

评估面积：162.89平方米

评估单价：5825元/平方米

（大写：每平方米人民币伍仟捌佰贰拾伍元整）

评估总价：¥94.88万元

（大写：人民币玖拾肆万捌仟捌佰元整）。

特别提示：本次估价目的是为委托方办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。本次评估假设估价对象可以自由交易不受抵押权、土地性质影响，并且估价结果未扣除房地产进行交易时所需缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

法定代表人：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一九年九月二十六日



扫描全能王 创建

估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：池州市贵池区人民法院
- 2、单位地址：安徽省池州市贵池区秋浦西路8号
- 3、邮政编码：266000
- 4、联系人：时法官
- 5、联系电话：18956648919

(二) 房地产估价机构

1、房地产估价机构名称

安徽中安房地产评估咨询有限公司

2、房地产估价机构地址

安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑1号联排别墅

法定代表人

常忠文

4、营业执照信用代码

91340100725542026Y

5、房地产估价机构备案证书和备案等级

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]074号

有效期限：2019年6月6日至2022年6月6日

6、联系人

凌祥

7、联系电话



0551-62659998

62659000

(三) 估价目的

为委托方办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

本次评估的估价对象为坐落于池州市贵池区原铅锌厂宿舍安置点清风南苑3幢601,601阁楼住宅用途房地产,包双虎拥有房地产权证池字第012101136B号《房地产权证》,该估价对象房地产建筑面积为162.89平方米,证载用途为住宅,实际用途为住宅。

1、土地状况

名称	贵池区原铅锌厂宿舍安置点清风南苑3幢601,601阁楼		
土地使用权编号	池土国用(商品房)第002911/2012号	土地使用权人	包双虎
四至	至青阳路,南至蓉城路,西至长江北路, 北至清风西路	土地使用性质	国有出让
面积	23.35	规划用途	住宅
形状	较规则	地势地形	平坦
土地使用年期	根据委托人提供估价对象的《国有土地使用权证》,估价对象土地使用权性质为国有出让用地,土地终止日期为2080年5月19日,自价值时点剩余使用年限为60.69年。		
开发程度	宗地外“六通”(通路,通电,通上水,通下水,通讯、通气),宗地内场地平整		

2、建筑物状况

名称	池州市贵池区原铅锌厂宿舍安置点清风南苑3幢601,601阁楼	权利证号	房地产权证池字第012101136B号
权利人	包双虎	规模	162.89平方米(其中601面积为102.78平方米,601阁楼面积为60.11平方米)
用途	住宅	层数	6-7/7
建筑结构	钢混	层高(米)	/
设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通燃气、中央空调等系统较齐全。		
装饰装修	估价对象外墙为涂料,内墙为乳胶漆,平层客厅地面为地板砖,卧室地面木地板,阁楼地面为木地板,天花为石膏板造型嵌灯顶,防盗门,铝合金窗。		
空间布局	估价对象位于第6、7层,四室三厅三卫,空间布局合理。		
建成时间	2012年		
使用及维护状况	估价对象设计用途为住宅,目前处于自用状态,价值时点结构完好,外观维护保养情况较好。		



扫描全能王 创建

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

(十) 估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，估价对象于价值时点 2019 年 9 月 9 日的结果如下：

房地产未设立法定优先受偿权利下的估价结果汇总表：

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
清风南苑 3 幢 601, 601 阁楼	总价 (万元)	100.35	96.14	94.88
	单价 (元/m ²)	6033	5616	5825
汇总评估值 (万元)	总价 (万元)	94.88 万元 (大写：人民币玖拾肆万捌仟捌佰元整)		

评估面积：162.89 平方米

评估单价：5825 元/平方米

(大写：每平方米人民币伍仟捌佰贰拾伍元整)

评估总价：¥94.88 万元

(大写：人民币玖拾肆万捌仟捌佰元整)

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周莹	3420180088	周莹	2019.9.26
凌祥	3420150034	凌祥	2019.9.26



池土 内用 商品房) 092911/2010

土地使用权人	包双虎		
座落	池州市清风西路清风苑3号楼601、60101楼		
地籍号	34170200200 50003000	图号	国土
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2080-05-19
使用权面积	23.35 M ²	其中 独用面积	国土
		分摊面积	23.35 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关



房地产权证 池 字第 0121011360 号

房地产权利人	包双虎		
共有情况	单独所有		
房地坐落	贵池区原铝棒厂宿舍安置点清风南苑3幢 601, 601附楼		
登记时间	时间: 2012-03-28		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅	住宅	其他
总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
7	钢筋混凝土	102.78	
7	钢筋混凝土	60.11	
以下空白			
土地号	土地取得方式	土地使用年限	
		2011-05-30	

附记:

附 记

