

房地产估价报告

开诚房评（2020）第 C-0110 号

估价项目名称：贵池区翠百路商住楼（升金楼）中区 202 住宅
用房房地产市场价值评估

估价委托人：贵池区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：夏韵晖 3420020048

杨 荣 3420040141

估价报告出具日期：二〇二〇年七月十四日



致估价委托人函

贵池区人民法院：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供相关资料，我公司派估价师对张红英所有的座落于贵池区翠百路商住楼（升金楼）中区 202（用途为住宅，建筑面积共计 164.7 平方米）于价值时点 2020 年 5 月 12 日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方确定财产处置参考价提供依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵方负责，我们的责任是依据贵方提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇二〇年五月十二日的估价结果为：（币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位）

房地产市场价值单价：8953元/平方米

房地产市场价值总价：147.46万元

大写金额：壹佰肆拾柒万肆仟陆佰元整

估价结果明细

序号	产权证号	产权人	坐落	设计用途	层数	建筑面积(m ²)	市场总价(万元)	市场单价(元/m ²)
1	房地权证池字第 010342B 号 池土国用(商品房)第 5653/2006 号	张红英	贵池区翠百路商住楼(升金楼)中区 202	住宅	2/6 层	164.7	147.46	8953
合计						164.7	147.46	

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇二〇年七月十四日



扫描全能王 创建

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：贵池区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室

法定代表人：丁叶华

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：张维

联系电话：0566-5207157、13955504660

(三) 估价目的

委托方贵池区人民法院因执行公证债权文书一案需要，特委托安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司评估所涉及的房地产价值。依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价值进行评估，为委托方确定财产处置参考价提供依据。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

房屋坐落	贵池区翠百路商住楼（升金楼）中区 202		
建筑面积（m ² ）	164.7	结构	混合
所在层/总层数	2/6F	建成年代	2003 年
规划用途	住宅	实际用途	住宅
朝向	南	层高	正常
装修状况	简单装修		

2、权益状况描述

产权证号	房地权池字第 010342B 号 池土国用（商品房） 第 5653/2006 号	房地产权利人	张红英
共有情况	单独所有	房地坐落	贵池区翠百路商住楼（升金楼）中 区 202
建筑面积（m ² ）	164.7	房屋总层数	6F



所在层数	2/6F	房号及部位	202
建成年代	2003 年	房屋结构	混合

3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	贵池区翠百路商住楼（升金楼）中区 202		
	交通便捷度	便捷	区域主要道路	翠柏路
	基础设施 配套情况	六通一平（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整）		
	公建配套情况	商场超市	商之都、永辉超市等	
		教育机构	实验小学、池州市第十中学	
金融机构		九华农村商业银行等		
邮政通讯		邮政及普通快递均能到达，电信、移动、联通信号均覆盖，且信号通畅		

（五）价值时点

二〇二〇年五月十二日。

（六）价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2020 年 5 月 12 日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

（七）估价依据

1、国家法律

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）

《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）

《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

《中华人民共和国土地管理法》（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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改）

《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

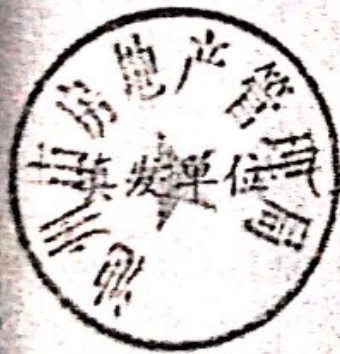
《司法鉴定程序通则》已经 2007 年 7 月 18 日司法部部务会议审议通过，现予公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行



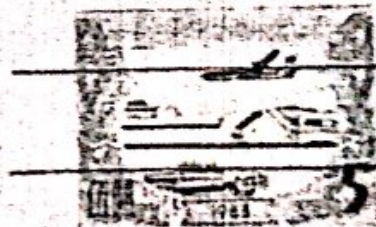
房地产权证

登记号： 010342-03-61

权证字号：房地权 池 字第 010342B 号



(盖章) :



填发日期： 2003 年 05 月 06 日



房地产权利人		张红英				
身份证号码 (单位代码)		342901197405271827		国籍 (注册地)	中国	
房地坐落		贵池区翠百路商住楼(升金楼)中区202				
丘(地)号		12	房屋产别	私产		
共有权人		等 0人				
共有权证号		至				
土地权属性质		国有	土地使用权类型			
土地等级		用 途				
使用期限		至				
总面积 (平方米)		房屋占地面积 (平方米)				
幢号	房号	结 构	房屋总 层 数	所 在 层 数	建筑面 积 (平方米)	设 计 用 途
	202	混合	6	2	164.7	住宅
以下空白						

92



土地 国有出让

土地使用权人	张红英		
座落	池州市翠西路前住楼(升金楼)中区202室		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅用地	终止日期	2049年4月4日
使用权类型	国有出让	其中	独用面积 M ²
使用权面积	306.00 M ²	分摊面积	24.70 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，对土地使用权人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。



池州市人民政府 (章)
2006年12月11日

记事

16410
池州市翠西路前住楼(升金楼)中区202室
土地证号: 2006-12-61

附图 粘 贴 线

登记机关



(章)
2006年12月11日

证书编号

