

房地产估价报告

估价项目：吴祥寿位于贵池区东湖路东晨经济楼 304、205、305、405、505、605 室房地产

委托人：贵池区人民法院

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：方燕敏 注册号：3220170064

赵广钧 注册号：3420090013

估价报告编号：皖天源[2019]房估字第 S0288 号

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十九日



致 委 托 方 函

贵池区人民法院：

受贵院委托，我对位于贵池区东湖路东晨经济楼 304、205、305、405、505、605 室房地产，总建筑面积为 1040.69 平方米，（其中，产权证号：房地权池字第 0847768B 号、池土国用（商品房）第 7751/2008 号，贵池区东晨经济楼 304，房屋建筑面积为 92.04 平方米，混合结构，所在层在 3 层，总层数 6 层，实际用途为住宅用房；产权证号：房地权池字第 033370B 号、池土国用（商品房）第 001119/2012 号，贵池区东湖路东晨经济楼 205、305、405、505、605，房屋建筑面积为 948.65 平方米，混合结构，所在层在 2-6 层，总层数 6 层，实际用途为住宅用房）于价值时点 2019 年 8 月 9 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法（比较法），在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象贵池区东湖路东晨经济楼 304、205、305、405、505、605 室房地产在价值时点 2019 年 8 月 9 日的估价结果如下：

评估总面积：1040.69 平方米

估价对象房地产总价：¥1118.47 万元

（大写：人民币壹仟壹佰壹拾捌万肆仟柒佰元整）

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2020 年 8 月 28 日止。

此致



关于皖天源[2019]房估字第 S0288 号房地产估价报告详细评估价格说明

贵池区人民法院：

我公司于 2019 年 8 月 9 日接受贵院委托，对位于贵池区东湖路东晨经济楼 304、205、305、405、505、605 室住宅房地产进行评估，于 2019 年 8 月 9 日进行现场查勘，并于 2019 年 8 月 29 日出具皖天源[2019]房估字第 S0288 号房地产估价报告。

房地产评估总价：RMB1118.47 万元

大写（人民币）：壹仟壹佰壹拾捌万肆仟柒佰元整

评估单价：详见估价结果一览表

估价结果一览表

序号	名称	产权证号	层次	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价(万元)
1	304	房地权池字第 0847768B 号	3	92.04	9999	92.03
2	205	房地权池字第 033370B 号	2	189.73	10900	206.81
3	305	房地权池字第 033370B 号	3	189.73	11000	208.70
4	405	房地权池字第 033370B 号	4	189.73	11000	208.70
5	505	房地权池字第 033370B 号	5	189.73	10900	206.81
6	605	房地权池字第 033370B 号	6	189.73	10300	195.42
合计	/	/	/	1040.69	/	1118.47

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见皖天源[2019]房估字第 S0288 号估价报告。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一九年八月二十九日



扫描全能王 创建

房地产估价结果报告

皖天源[2019]房估字第 S0288 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 贵池区人民法院

联系人: 时立强

联系电话: 18956648919

二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

联系电话: 0551-65605707

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象为贵池区东湖路东晨经济楼 304、205、305、405、505、605 室房地产, 总建筑面积为 1040.69 平方米, (其中, 产权证号: 房地权池字第 0847768B 号、池土国用(商品房)第 7751/2008 号, 贵池区东晨经济楼 304, 房屋建筑面积为 92.04 平方米, 混合结构, 所在层在 3 层, 总层数 6 层, 实际用途为住宅用房; 产权证号: 房地权池字第 033370B 号、池土国用(商品房)第 001119/2012 号, 贵池区东湖路东晨经济楼 205、305、405、505、605, 房屋建筑面积为 948.65 平方米, 混合结构, 所在层在 2-6 层, 总层数 6 层, 实际用途为住宅用房, 价值时点实际用途均为住宅用房。估价对象设有抵押权。

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703



(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	贵池区东湖路东晨经济楼 304、205、305、405、505、605 室				
产权证号	房地权池字第 0847768B 号、池土国用 (商品房) 第 7751/2008 号		房地产权利人	吴祥寿	
	房地权池字第 033370B 号、池土国用 (商品房) 第 001119/2012 号				
总建筑面积 (m ²)	92.04+948.65 m ²	房屋用途	住宅用途	建成年代	1997 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	多层	层次	2-6/6F
用地性质	出让	土地用途	住宅	土地级别	I 级住宅
土地开发程度	“五通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	简装。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备；生活配套设施较完善。				
空间布局	较规则。				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
完损状况	从外观看结构构件、设备一般，现状一般。				

(三) 估价对象区位状况描述

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	贵池区东湖路东晨经济楼 304、205、305、405、505、605 室房地产
	方位	东湖路西侧。
	与重要场所的距离	估价对象距池州市中心距离约 0.6 公里，距池州市火车站距离约 5.7 公里。
	临街（路）状况	东湖路。
	朝向	朝南。
	楼层	2-6F。
	繁华程度描述	估价对象位于贵池区东晨经济楼，地处市繁华地段，东临近清溪河故道，自然环境优越，附近有毓秀门小区、东湖小区和翠微苑等住宅小区，该区域基础设施齐全，周边配套有超市、农贸市场、诊所，临近城关小学、十一中和昭明公学，银行有中行、九华农商行及农业银行，附近有 6 路、9 路、11 路及 17 路等公交车路过，交通便捷，生活便利。
交通状况	道路状况	估价对象东湖路，所临道路为生活、交通共用的混合型次干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 6 路、9 路、11 路及 17 路公交经过附近，选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	东湖路为生活、交通共用的混合型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度一般。
环环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，自然环境条件一般。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域周边有第十一中学，整体人文环境较好。
	景观	较好。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备，综合基础设施条件一般。
	公共服务设施	区域内有卫生院、酒店、超市等公共服务设施。
位置示意图		

五、价值时点

2019 年 8 月 9 日（估价师完成对估价对象实地查勘之日）。

六、价值类型

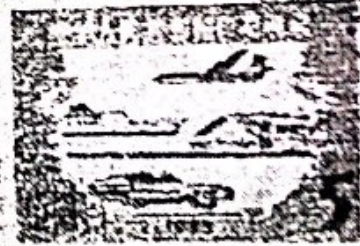


房地产权证

登记号: 033370-06-043

权证字号: 房地权证字第0333708号

填发单位 (盖章)



填发日期: 2006年03月14日



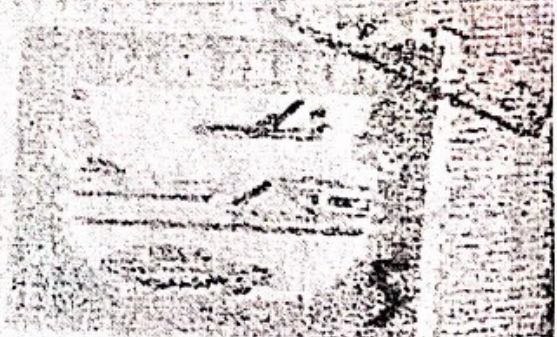
房地产权利人		吴祥寿				
房屋证号		国 籍	中国			
(单位代码)	4428301970051348	(注册地)				
房地坐落	贵池区东湖路米屋经济楼					
丘(地)号		房屋产别	私产			
共有权人	0人					
共有权证号						
土地权属性质	土地使用权类型					
土地等级	用途					
使用期限	至					
总容积 (平方米)	房屋占地面积 (平方米)					
层数	房屋	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
	205	混合	4	2	189.73	住宅
	305	混合	4	3	189.73	住宅
	405	混合	4	4	189.73	住宅
	505	混合	4	5	189.73	住宅



房地产权证

记号: 0847768B

证号: 房地权证字第 0847768B 号



填发单位 (盖章)

填发日期: 2008 年 11 月 05 日



房地产权利人		吴祥寿						
身份证号码 (单位代码)		342830197005134811		国籍 (注册地)		中国		
房地坐落		贵池区东晨经济楼304						
丘(地)号		0014		房屋产别		私产		
共有权人		等0人						
共有权证号		至						
土地 地 状 况	土地权属性质		国有		土地使用权类型		出让	
	土地等级				用途			
	使用期限		至2049-12-27					
	总面积 (平方米)				房屋占地面积 (平方米)			
房 屋 状 况	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
		304	混合		6	3	92.04	住宅

(Handwritten signature)

原件与原件核对无误
2015.4.14

30

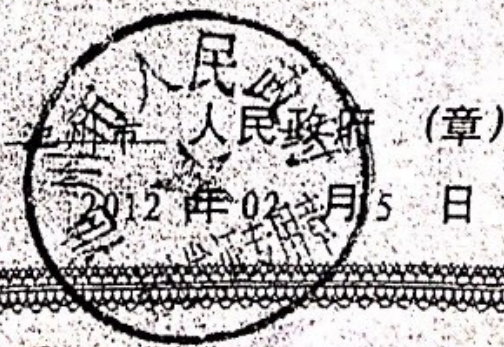
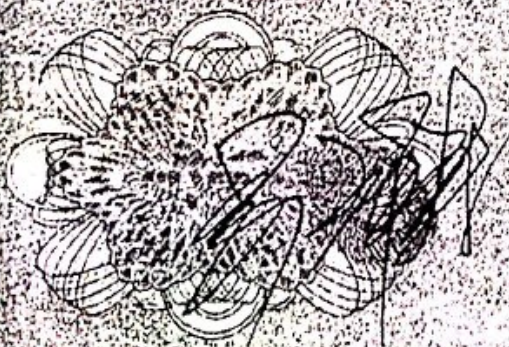


池土 国用商品房) 第1119/201号

土地使用权人	吴祥寿		
座落	池州市东晨经济楼205室、305室、405室、505室、605室		
地号	34170200200	图号	
地类(用途)	19936000 住宅用地	取得价格	
使用权类型		终止日期	2049-12-27
使用权面积	出让 158.10 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

158.10

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。



此证与原件核对无误
2012.4.14
朱国成



池土 国用 (商品房) 第 7751/2008号

土地使用权人	吴祥寿		
座落	池州市东晨经济楼304室		
地号		图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	2049年12月27日
使用权面积	504.00 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	14.45 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。

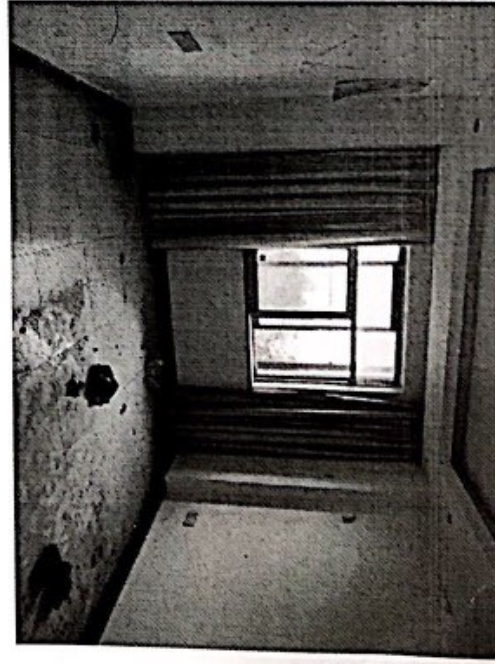
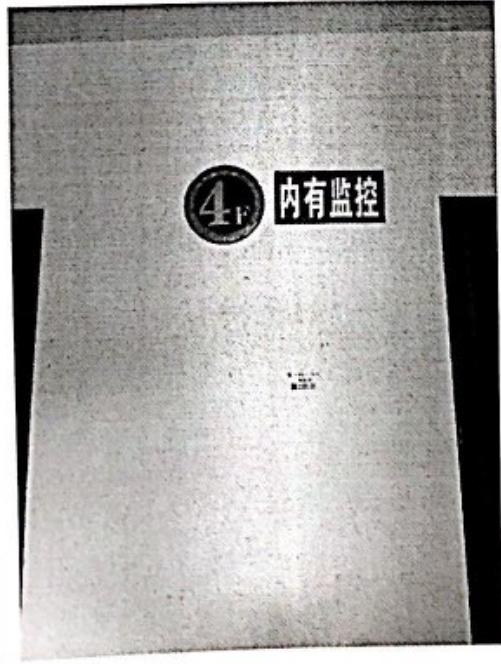
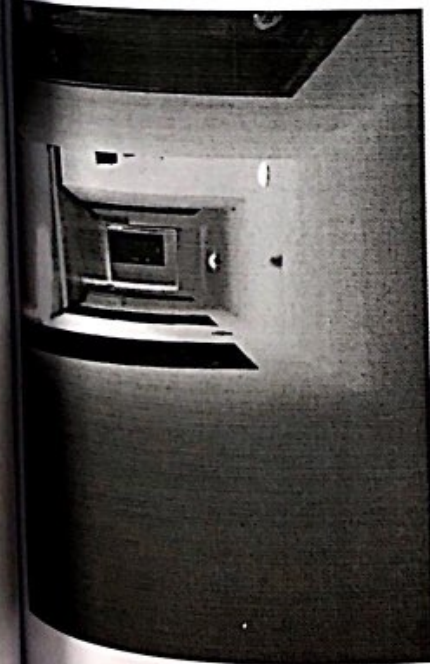
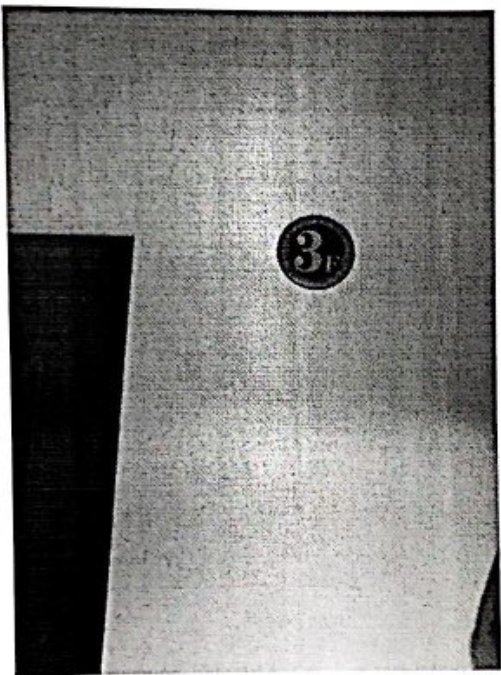
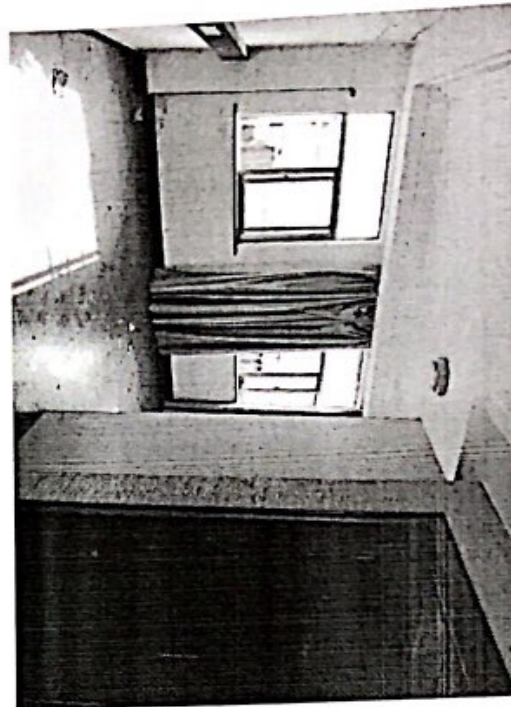
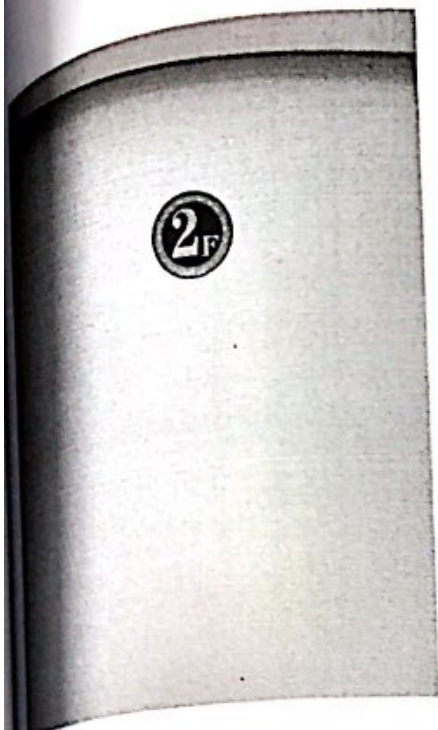


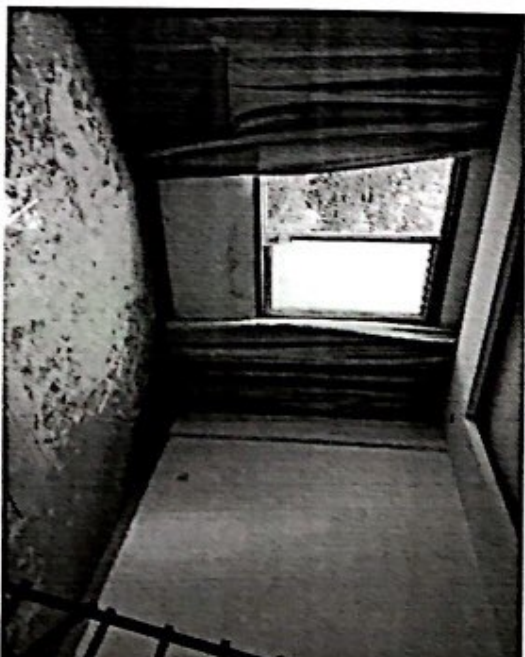
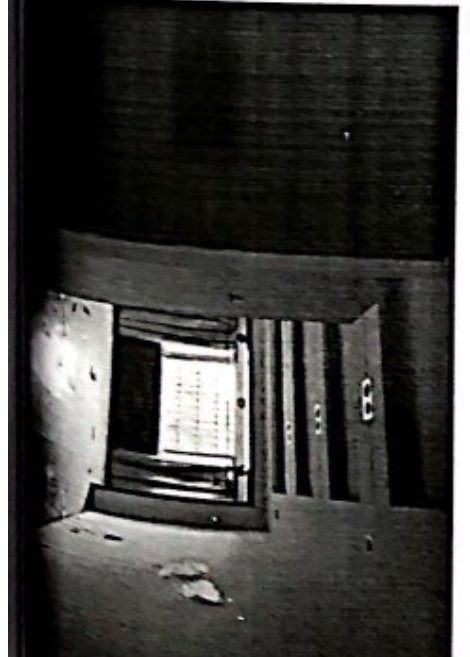
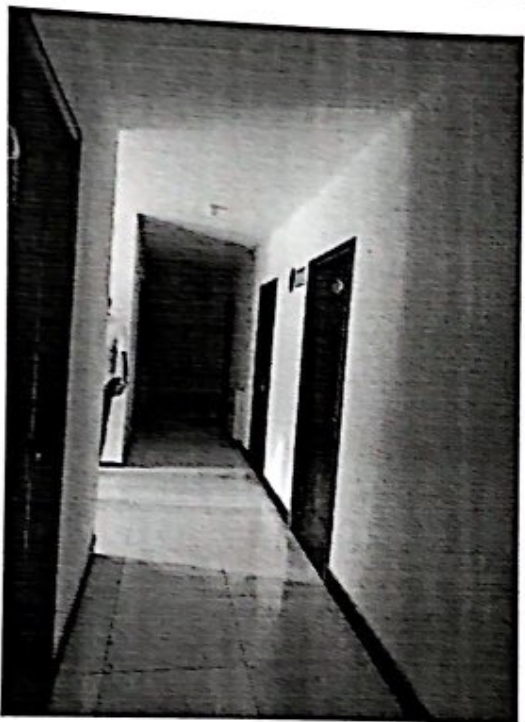
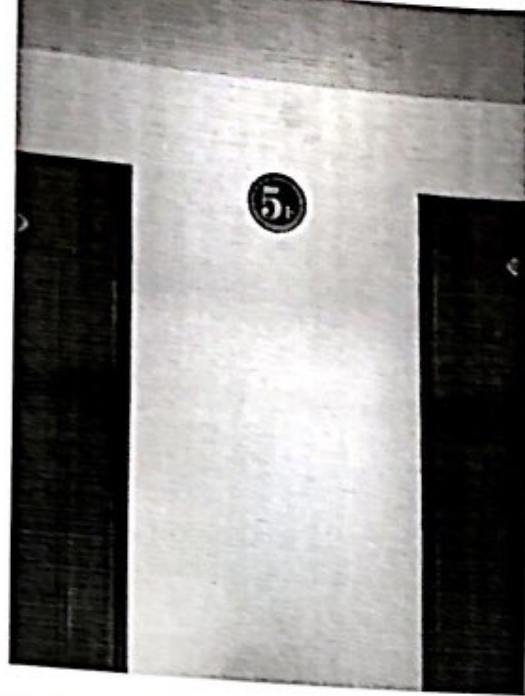
 池州市人民政府

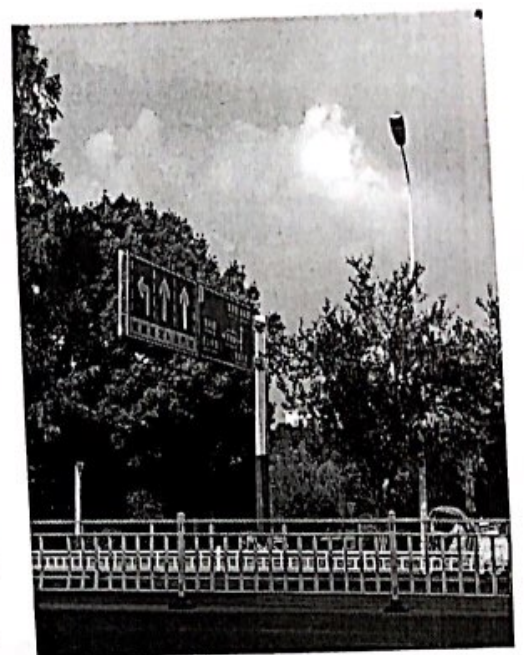
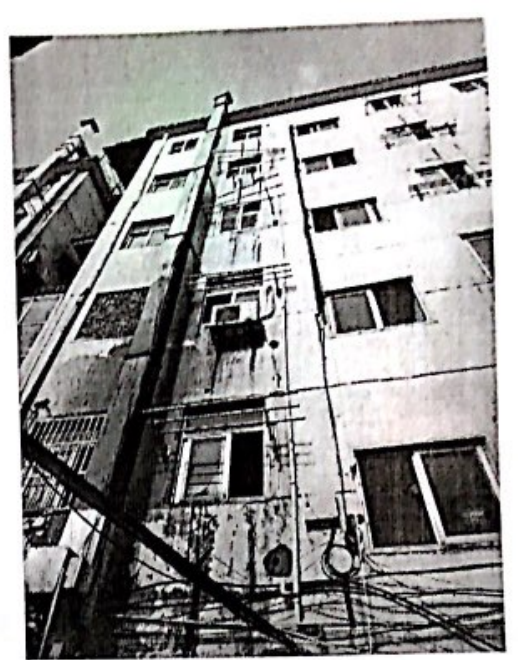
池州市人民政府 (章)

 2008 年 11 月 20 日









扫描全能王 创建