

涉执房地产处置司法评估报告



估 价 项 目：池州凯邦置业有限公司位于池州市贵池区云鼎大厦
301-314、1505、1802共16间办公、公寓用途房地产
市场价值评估

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[2022]房估字第 S0139 号

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十七日

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

致 委 托 方 函

贵池区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于池州市贵池区云鼎大厦 301-314、1505、1802 共 16 间办公、公寓用途房地产【权利人：池州凯邦置业有限公司，总建筑面积为 1302.79 平方米，规划用途：办公、公寓用房】于价值时点 2022 年 8 月 12 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，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、收益法），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，确定估价对象池州市贵池区云鼎大厦 301-314、1505、1802 共 16 间办公、公寓用途房地产在价值时点 2022 年 8 月 12 日的评估总价值为：RMB 743.29 万元，大写：柒佰肆拾叁万贰仟玖佰元整。详见如下表：

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	301	办公	69.68	4810	33.52
2	302	办公	102.33	4810	49.22
3	303	办公	75.07	4820	36.18
4	304	办公	105.77	4820	50.98
5	305	办公	78.28	4820	37.73
6	306	办公	61.43	4810	29.55
7	307	办公	75.93	4810	36.52
8	308	办公	125.18	4790	59.96
9	309	办公	60.62	4800	29.1
10	310	办公	58.95	4800	28.3
11	311	办公	91.61	4800	43.97
12	312	办公	80.82	4800	38.79
13	313	办公	88.15	4790	42.22
14	314	办公	74.61	4790	35.74
15	1505	公寓	77.65	4954	38.47
16	1802	公寓	76.71	4980	38.2
17	合计	/	1302.79	/	628.45
18	3层装修价值	/	1148.43	1000	114.84
19	合计	/	/	/	743.29

注：①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 2023 年 9 月 26 日止；

②此次评估价值对应的交易税费负担方式为转让人和买受人按照法律规定各自负担。

法定代表人：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇二二年九月二十七日

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551-65605703

3401030241242

房地产估价结果报告

皖天源[2022]房估字第 S0139 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 贵池区人民法院

联系人: 王主任

二、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: 壹级 资格证书号: GA141003

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

估价对象权利人为池州凯邦置业有限公司, 位于池州市贵池区云鼎大厦301-314、1505、1802共16间办公、公寓用途房地产, 根据委托方提供的资料《不动产登记证明》: 301-314房屋总建筑面积为1148.43平方米, 钢混结构, 所在层在3层, 总层数为21层, 登记用途为办公用房; 1505房屋建筑面积为77.65平方米, 钢混结构, 所在层在15层, 总层数为21层, 登记用途为公寓用房; 1802房屋建筑面积为76.71平方米, 钢混结构, 所在层在18层, 总层数为21层, 登记用途为公寓用房。

土地用途为商务金融用地, 终止日期为2053年7月21日, 权利类型为国有建设用地使用权, 权利性质为出让, 宗地面积为2530.9平方米。

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551—65605703

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	结构	楼层
1	301	办公			
2	302	办公	69.68	钢混	3/21
3	303	办公	102.33	钢混	3/21
4	304	办公	75.07	钢混	3/21
5	305	办公	105.77	钢混	3/21
6	306	办公	78.28	钢混	3/21
7	307	办公	61.43	钢混	3/21
8	308	办公	75.93	钢混	3/21
9	309	办公	125.18	钢混	3/21
10	310	办公	60.62	钢混	3/21
11	311	办公	58.95	钢混	3/21
12	312	办公	91.61	钢混	3/21
13	313	办公	80.82	钢混	3/21
14	314	办公	88.15	钢混	3/21
15	1505	公寓	74.61	钢混	3/21
16	1802	公寓	77.65	钢混	15/21
17	合计	/	76.71	钢混	18/21
			1302.79	/	/

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	池州市贵池区云鼎大厦 301-314、1505、1802 共 16 间				
产权证号	/		房地产权利人	池州凯邦置业有限公司	
总建筑面积 (m ²)	1302.79	房屋用途	办公、公寓	建成年代	2010 年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/总层数	3/21F、15/21F、18/21F
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、通气、场地平整。				
装饰装修	毛坯、装修中。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、通气、照明设施完备。				
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	结构构件、设备完好齐全，现状较好，使用正常，属于基本完好房。				

(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

位置状况	坐落	池州市贵池区云鼎大厦 301-314、1505、1802 共 16 间。
	方位	池州市主城区。
	与重要场所(设施)的距离	距池州市中心约 500 千米, 距池州市火车站约 6 千米。
	临街(路)状况	东临长江路, 南近清风名苑, 北近清风名苑, 西临清风西路。
	朝向	朝南、朝北。
	楼层	3/21F、15/21F、18/21F。
	繁华程度描述	位于池州市主城区住宅用地区域内, 繁华程度较优。
交通状况	道路状况	估价对象临近清风西路、长江路, 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	附近有公交车经过附近, 距公交车站约 100 米; 选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	清风西路、长江路为生活、交通共用的混合型主干道, 道路通行限制时速 40 公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度较好。
环境状况	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	估价对象位于池州市贵池区云鼎大厦, 自然环境优越。该区域基础设施较齐全, 周边配套有超市、农贸市场、诊所、幼儿园及城关小学分校; 周边有碧桂园、恒泰家和园、商之都等住宅小区; 交通便捷, 生活较便利。
	景观	较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施基本完备, 综合基础设施条件较完善, 设施较齐全, 保管较完善, 保障率较高。
	公共服务设施	估价对象所在区域公共服务配套设施比较齐全。
位置示意图		

五、价值时点

2022 年 8 月 12 日 (估价师完成对估价对象实地查勘之日)

六、价值定义

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703