
涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：刘根生名下位于贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑4幢604、604阁楼住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：沙强（注册号：3420150048）

音飞（注册号：3320180032）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十一日

估价报告编号：皖财苑房评估字[2022]第0216号



致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

承蒙委托，我公司依据中华人民共和国《房地产估价规范》等规定，组织注册房地产估价师对贵方委托的位于池州市贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑4幢604、604阁楼的住宅房地产进行了现场实地查勘，做出了具体测评。现将估价要项归纳如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象概况：位于池州市贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑4幢604、604阁楼的住宅房地产(含其相应分摊的土地使用权及装饰装修,不含动产、特许经营权等)。估价对象权属证号：01057370B，建筑面积为215.98平方米，规划用途为住宅，房屋总层数6层，所在层为6层及阁楼层，房地产权利人为刘根生。

价值时点：2022年5月7日

价值时点确定的理由：根据本次估价目的，以现场查勘之日确定为价值时点。本次现场查勘日期为2022年5月7日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

坐落	设计用途	楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	评估总价 (万元)
池州市贵池区青阳路西侧、 胜利路北侧百雅百苑4幢 604、604阁楼	住宅	6层、阁楼/6层	215.98	4154	89.7
	室内固定装修				9.1
	合计				98.8
	大写：玖拾捌万捌仟元整				

特别提示：

1. 委托方提供的《不动产登记中心查询结果证明》未记载估价对象土地使用权权利性质，土地使用权权利性质不同会影响估价对象的市场价值，提请报告使用者和相关当事人注意。

2. 房地产市场价值，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：池州市贵池区人民法院
地址：池州市贵池区江口街道锦绣苑万罗路
联系人：宋法官
联系电话：18956648208

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司
法定代表人：胡凌云
地址：安徽省合肥市庐阳区濉溪路278号财富广场C座2301室
营业执照：91340100758536941J
估价资格等级：一级
资质证书编号：GA211023

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价格参考。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

位于池州市贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑4幢604、604阁楼的住宅房地产(含其相应分摊的土地使用权及装饰装修,不含动产、特许经营权等),估价对象建筑面积为215.98平方米,规划用途为住宅,房屋所有权人为刘根生。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

- ①用途和面积：未记载。
- ②土地四至：东至青阳路，南至蓉城路，西至相邻小区，北至相邻小区。
- ③宗地形状：估价对象所占用的共用宗地形状为四边形。
- ④地质条件：地基坚固，不需要做加强处理。
- ⑤地形、地势：估价对象所在区域属于丘陵地区，地势平整。



- ⑥土壤地基承载力：土壤地基承载力较好。
- ⑦基础设施完备程度和土地平整程度：六通一平。

(2) 房屋实物状况

- ①名称：池州市贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑 4 幢 604、604 阁楼住宅房地产(含其应分摊的土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)。
- ②坐落：贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑 4 幢 604、604 阁楼。
- ③房屋用途(功能)：规划用途为住宅。
- ④建筑规模：建筑面积为 215.98 平方米。
- ⑤建成年代：约建成于 2009 年。
- ⑥建筑结构及工程质量：建筑结构为钢混结构，建筑物工程质量较好。
- ⑦户型及空间布局：一梯两户，六层室内为三室两厅一厨一卫，阁楼层室内为三室一厅一卫。
- ⑧装饰装修：入户门为铁防盗门；窗为塑钢窗；外墙面为涂料，室内水电均为暗敷。

贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑 4 幢 604、604 阁楼		装修情况及附属物
6 层	客厅	地面抛光地砖，墙面乳胶漆，顶棚石膏板吊顶，储物柜、鞋柜、电视柜各一个
	阳台	地面复合地板，墙面面砖，顶棚乳胶漆
	卧室 1	地面木地板，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆，立式大衣柜一组
	卧室 2	地面木地板，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆，立式大衣柜一组
	卧室 3	地面木地板，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆，书柜一个
	卫生间	地面地砖，墙面面砖，集成吊顶，台柜、马桶
	厨房	地面地砖，墙面面砖，集成吊顶，厨柜一组
	楼梯通道	木制扶手楼梯通阁楼层
阁楼层	阁楼为坡屋顶，分隔为单间使用，整体地面木地板，墙面及顶棚为乳胶漆，内装立式衣柜一组，设一简易卫生间，地面地砖，墙面面砖，塑料扣板吊顶。	

- ⑨设施设备：该建筑物配有供水、排水、电力、燃气、网络、消防设施等设施设备。
- ⑩通风、采光情况：估价对象光线充足，通风畅通。
- ⑪外观维修养护情况：维护保养情况较好。
- ⑫完损状况：结构完好；装修完好；设备完好，房屋成新率为 80%。
- ⑬其他情况：估价对象管理水平一般。

3、估价对象权益状况

房屋所有权证及编号		产权证号：01057370B/池土国用(商品房第 006909-2010 号)
房地产权属人		刘根生
房屋	房屋坐落	贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑 4 幢 604、604 阁楼



情况	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	房屋结构	钢混结构	建筑面积(m ²)	215.98
	总层数	6层	所在层	6层及阁楼层
他项权利情况	担保物权设立情况	未见估价对象设定抵押登记。		
	租赁或占用情况	于价值时点，估价对象已出租。		

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

- ①坐落：贵池区青阳路西侧、胜利路北侧百雅百苑4幢604、604阁楼。
- ②区域功能定位：住宅为主，商业配套，承载医疗卫生、文体教育、其他生态功能的综合性片区。
- ③四至：东至青阳路，南至蓉城路，西至相邻小区，北至相邻小区。
- ④距区级商务中心距离：距区级商务中心500—1000米。
- ⑤楼栋位置状况：估价对象临路，位置较差。
- ⑥楼层：建筑物总楼层为6层，估价对象所在楼层为6层及阁楼层。
- ⑦朝向：南。

(2) 交通情况

- ①道路状况：估价对象所在区域有清风西路、青阳路等主次干道。
- ②交通工具及设施：公交站有青阳路农贸市场，公交线路为11、18、20、21；地铁站有无，地铁线路为无；交通便利。
- ③交通管制情况：无特别管制。
- ④停车方便程度：停车位充足，停车方便。

(3) 外部配套设施状况

- ①基础设施：宗地外基础设施设施齐全，完善。
- ②公共服务设施：估价对象附近有君悦购物中心、青阳路农贸市场；永辉超市、乐家购物生活超市；中国邮政储蓄银行；池州市人民医院；青峰幼儿园、池州市第三小学；公园有百荷公园；设施齐全，完善。

(4) 周边环境状况

- ①自然环境：估价对象所处区域环境一般，绿化达标（即自然环境一般）。
- ②人文环境：估价对象所在区域人口素质较高，人文环境较好，治安状况较好（即人文环境较好）。

