

房地 产 估 价 报 告

项目名称：合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室房地产
市场价值评估

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

估价机构：安徽中恒房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孔北国 程道传

估价出具日期：2017 年 3 月 21 日

估价报告编号：皖中恒估字（2017）第 0404 号



致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵方的委托，我对贵方提供的位于合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行评估。

估价目的：为委托方确定此房地产市场价格提供价格参考依据而进行评估。

估价对象：估价对象为住宅用房，坐落于合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室，产权证号为：蜀 060263 号，房屋权利人为谈子武；建筑面积依据委托方提供的资料为 129.62m²。房屋总层数为 18 层，估价对象所在层数为 1 层。土地证证载用途为住宅，实际用途为住宅，钢筋混凝土，建于 2007 年。另根据委托方提供资料显示估价对象限制情况：于 2013 年 12 月 25 日被合肥蜀山区人民法院查封两年（于 2015 年 12 月 7 日续封三年）。

价值时点：2017 年 3 月 17 日（现场查勘之日）

价值类型：为估价对象在现状利用情况下的市场价值。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：我们对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查评估所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定评估工作程序，运用适宜的评估方法，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，估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

总 价：人民币 1560495（元）

单 价：12039（元）

大写（人民币）：壹佰伍拾陆万零肆佰玖拾伍元整。

特别提示：本估价报告结果仅为委托方提供估价对象的市场价格提供参考依据，不得做其它用途。凡因委托人使用估价报告不当引起后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

估价机构全称：安徽中恒房地产土地评估有限公司

估价机构公章：

法定代表人签名：



二〇一七年三月二十一日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

电话：0551-65357756

联系地址：合肥市井岗路 1000 号

二、估价机构

单位名称：安徽中恒房地产土地评估有限公司

单位地址：合肥市包河区徽州大道东方广场 4#609 室

法定代表人：程道传

资质等级：贰级

资格证书号：AHJSGJA1620001

三、估价目的

本报告估价目的是为委托方确定此房地产市场价格提供价格参考依据而进行评
估。

四、估价对象

1、估价对象范围：估价对象房地产（包含分摊土地使用权）的市场价值。

2、估价对象基本状况

①估价对象为合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室房地产。

② 估价对象四至：东至长荣百货；南临淠河路；西临潜山北路；北至史河路。

③ 建筑物基本状况：

项目	估价对象
建筑结构	钢混结构
外墙装饰	因无法进入室内，装修情况不明。
内墙装饰	
地面装饰	
顶棚装饰	
门窗	
设备设施状况	
楼层	1/18
建筑面积	129.62m ²
建筑年代	2007 年
维护保养	维护保养一般

④土地基本状况

委托方未提供国有土地使用证

⑤房产登记状况



估价对象	所有权人 (共有人)	房产证号	房屋坐落幢号、房号	结构	建筑面积 (平方米)	证载用途/ 实际用途	所在层数/ 房屋总层数
合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室	谈子武	蜀 060263 号	潜山北路 468 号丰乐苑 3 幢 102 室	钢混	129.62	住宅	1/18

(另根据委托方提供资料显示:估价对象蜀字第 060263 号具有他项权,他项权利证号:合庐 230055110;债务人:徐冰子;他项权利人:中国工商银行股份有限公司合肥寿春路支行;债权金额 400000 元,权利种类:抵押权)。

⑥土地登记状况

委托方未提供国有土地使用证

五、价值时点

本次估价对象的价值时点为现场查勘之日,即为 2017 年 3 月 17 日。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求,本次评估采用的是公开市场价格标准,估价对象为产权方合法拥有,估价结果中的房地产价格是指估价对象于估价时点二〇一七年三月十七日的公开市场价格。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用、包括最佳的用途、规模、档次等。要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

6、谨慎原则



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

项目	估价对象
名称	潜山北路 468 号丰乐苑 3 幢 102 室
四至	东至长荣百货；南临淠河路；西临潜山北路；北至史河路。
用途	住宅
形状	较规则
地形地势	平坦
开发程度	五通一平

根据委托方介绍及估价人员的实地查勘，该宗地形状较规则，地势较平坦，土地承载力较好，与周边土地利用方向一致。

2、建筑实物状况描述与分析

估价对象实物状况如下表：

项目	估价对象
名称	合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室
建筑面积（平方米）	129.62
现状用途	住宅
所在楼层/总楼层	1/18
建筑结构	钢混结构
外墙装饰	因无法进入室内装修情况不明。
内墙装饰	
地面装饰	
顶棚装饰	
门窗	
设备设施状况	
层高	3 米
空间布局	房型规整，实用率一般，整体布局较好
建成时间	2007 年
使用及维护保养、完损状况	维护一般

该建筑物外观设计、空间布局、设备设施及维修情况一般能满足其现状用途的要求。



3、房产登记状况

估价对象	所有权人 (共有人)	房产 证号	房屋坐落幢 号、房号	结 构	建筑面积 (平方 米)	证载用途/ 实际用途	所在层 数/房屋 总层数
合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室	谈子武	蜀 060263 号	合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室	钢 混	129.62	住宅/住宅	1/18

4、土地登记状况

委托方未提供国有土地使用证

5、区位状况描述和分析

(1) 位置状况：估价对象位于合肥市潜山北路 468 号丰乐苑 3 号 102 室（详见位置图）；距离安徽省红十字医院 887 米，距离合肥市凤凰城小学 178 米；估价对象坐北朝南；位于潜山北路 468 号。

(2) 交通状况：估价对象潜山北路，车流量较大；无单行道；有地上停车位。

(3) 周围环境和景观描述：

自然环境：估价对象为潜山北路 468 号，环境卫生状况较好；估价对象周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所。

人文环境：人文环境一般，居民素质较高。

景观：无水景（江景、河景、湖景）、山景。

(4) 外部配套设施描述：

外部基础设施描述：小区外供水、供电、排水（雨水、污水）、供气、通信、有线电视、网络等设施完备率高。

外部公共服务设施：估价对象附近有农业、工商等多家商业银行。

6、估价对象区位分析：估价对象处于成熟城区，区位状况优，在同区位住宅中，其成交价格或租金水平预计在今后长时期内会保持稳定上升。

二、市场背景描述和分析

1、宏观经济形势和相关政策简况

2016 年，宏观经济形势错综复杂，全球经济下行风险加大，受世界经济和国内房地产市场调整等不确定因素影响，当然也存在发生较大波动的可能。从经济的长远健康角度而言，目前的房价仍具有泡沫成分。

目前，虽然房地产销售价格并没有明显的下降，但是我国的商品房销售增速已经开始下降。与此同时，房价下跌将导致我国房地产投资的下降，这也就意味着经济增



估价对象位置图



房屋所有权登记、转让审核表

产权证号: 蜀060263

限制

	登记号	2008500843	业务细类	房改	区域	蜀山区
权利人情况	权利人	谈子武			联系电话	
	证件号码				证件类型	身份证
	所属行业				户籍所在地	中国
	代理人				单位性质	
原权利人	原权利人	合肥市种子分公司			联系电话	
	证件号码				证件类型	
	原产权证号	合产104752			原登记号	
共有情况						
他项权情况						
预售许可证号			预售备案号			
共有情况			房屋性质			
备注						
限制情况	于2013年12月25日被蜀山法院查封两年(于2015年12月7日续封三年)					
房屋状况	房屋坐落	潜山北路468号丰乐苑3幢102室				
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
	3	18	1	1	套	
	建筑结构		房屋规划用途		房屋类型	建筑面积
	钢筋混凝土结构		成套住宅		住宅	129.62
	竣工日期		产别		支丘号	
	2007-01-01		私有房产			
	成交价		成交单价	成交日期		评估价
	329,427.00 元		.00	2007-10-18		.00
					评估日期	0000-00-00
配偶姓名	李益群	配偶证件号码		证件类型	身份证	
房改批文号	合房改办(2007)231号批复		市	工龄*		
购房价格	2,530.00 元/M ²	总成交价		329,427.20	已付房款	
建筑面积	129.62	计价面积	80.00	公摊面积	.00	
产权比例	1.00	市场价格	2,560.00 元/M ²	超标面积	49.62	
房改售房单位		合肥市种子分公司				
房改单位登记号*	0		原产权证号	合产104752		

17-2-23