



扫描二维码获取报告信息

房地产估价报告

皖建信评[2017]1166

估价项目名称：合肥市长江西路470号7幢705室住宅用房市场价值评估

委托方：合肥市蜀山区人民法院

估价方：安徽建信房地产土地评估有限公司

估价人员：吴柱、丁太顺

估价作业日期：2017-5-9 - 2017-5-23

报告备案编号：587364282487

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2017-5-23

致 委 托 人 函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵单位委托，我对吴鸣放位于合肥市长江西路470号7幢705室的住宅用房（产权证号：合产044719，建筑面积为96.15平方米）为在现状利用条件下的市场价值进行了评估，估价时点为2017年05月17日，估价目的为委托方办理案件提供房地产价值参考依据。

我公司估价人员对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用市场比较法和收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，最终确定估价对象在估价时点的市场价值为：

总 价：人民币 139.37 万元，
大写人民币：壹佰叁拾玖万叁仟柒佰元整，
单 价：14495 元/m²。

估价结果应用的有效期自本估价报告出具之日（2017年05月23日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

法定代表人（签章）：



安徽建信房地产土地评估有限公司

2017年05月23日



房地产估价结果报告

一、估价委托人:

委托人名称: 合肥市蜀山区人民法院

委托人地址: 合肥市蜀山经济开发区井岗路1000号

联系人: 吴成莹

联系电话: 0551-65357833

二、估价机构:

估价机构: 安徽建信房地产土地评估有限公司

地 址: 合肥市亳州路135号天庆大厦1905室

法定代表人: 丁太顺

资质等级: 二级

证书编号: GA082001

联系人: 丁太顺

联系电话: 0551-65533098

三、估价对象

(一)、房地产权益状况

房屋所有权人	吴鸣放				
房屋所有权证号	合产 044719				
房屋坐落	合肥市长江西路470号7幢705室				
层次/总层数	7/7F	楼号或幢号	7幢	房号及部位	705室
建筑面积(m ²)	96.15	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合结构	建成年代	1999年		

(二)、区域状况

四 至	西近陈村路, 东接青阳路, 南临长江西路, 北接淠河路。
交通状况	附近有3、22、51、113、快速公交4号线等公交通过, 交通便捷。
环境状况	自然环境和人文环境较好。
基础设施配套情况	五通一平。
公建配套情况	合肥市颐和佳苑小学、合肥市颐和中学、合肥市第三十四中学、合肥体育学校、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行、解放军一〇五医院、光明医院、苏果超市、青莲超市、农贸市场等配套设施。

(三)、土地基本状况:

估价对象占用宗地平整,地势平坦,地质条件良好,景观状况较好。宗地四至为:西近陈村路,东接青阳路,南临长江西路,北接淠河路。估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“五通一平”。

(四)、建筑物基本状况

估价对象	合肥市长江西路470号7幢705室	规划用途	住宅	建筑面积 (平方米)	96.15
总层数	7	实际用途	住宅	房屋结构	混合
所在层数	7	建筑年代	1999年		
装修状况	简装				
使用状况	估价对象目前处于空置状态,使用状况良好,维护保养情况完好。				
附属设施	水、电、宽带、暖气等。				

四、估价目的

为委托方办理案件提供房地产价值参考依据。

五、估价时点

2017年05月17日(估价时点为估价人员实地查勘之日)。

六、价值定义

本次估价所指价格是:估价对象在估价时点的公开市场价值。

七、估价依据

(一)法律、法规:

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》;
- 5、《房地产估价规范》;
- 6、《房地产估价术语标准》;
- 7、最高人民法院《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》;
- 8、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托程序的若干规定》;
- 9、《合肥市中级人民法院司法委托工作操作规程(试行)》;

10、国家及地方的其他有关法律、法规及规定。

(二) 委托人提供的有关资料:

- 1、《评估委托书》;
- 2、《房屋所有权登记、转让审核表》;
- 3、委托人提供的其他相关资料。

(三) 估价方调查收集的资料:

- 1、现场勘察资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、估价师收集的其他相关资料。

八、估价原则

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作合法原则,最高最佳使用原则,替代原则,估价时点原则,谨慎原则等。

1、合法原则:估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求,即应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

2、最高最佳原则:指房地产估价必须在合法条件下以估价对象房地产充分发挥最高最佳效力为前提估价;分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提做出判断和选择。

3、替代原则:指房地产估价必须依据同一市场上具有相近效用的房地产,其价值也应相近的一般原理进行估价。

4、估价时点原则:估价时点又称评估基准日,估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值,反映了房地产估价的结果具有很强的时间相关性和时效性。

九、估价方法

根据合肥市房地产市场状况,并结合估价对象房地产的使用性质及本次估价目的等具体特点,经调查与估价对象类似房地产市场交易较为活跃,市场交易案例较多以及收益情况,故采用市场比较法和收益法进行估价。

市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格进行适当修正,以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来正常收益,选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

我公司估价人员对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,运用市场比较法和收益法,在认真分析现有文件、资料的基础上,经过周密测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,得出估价结果如下:

位于合肥市长江西路470号7幢705室(建筑面积为96.15平方米)在估价时点的公开市场价值为:人民币139.37万元,大写(人民币)壹佰叁拾玖万叁仟柒佰元整,单价为14495元/m²。

十一、估价人员

本次注册房地产估价师	注册号
丁太顺	3420040137
吴柱	3420040134



十二、估价作业日期:

2017年05月09日至2017年05月23日

十三、估价报告应用的有效期:

自估价报告出具之日起有效期为十二个月。

房地产估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

估价对象占用宗地平整，地势平坦，地质条件良好，景观状况较好。宗地四至为：西近陈村路，东接青阳路，南临长江西路，北接淠河路。估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“五通一平”。

2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象为位于合肥市长江西路470号7幢705室的成套住宅用房，建筑面积为96.15平方米。建成于1999年，混合结构，总层数为7层，估价对象位于第7层。该估价对象的水、电、宽带等设施齐全，维护状况较好，使用状况良好。

二、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权登记、转让审核表》（合产044719）得知，房地产权利人为吴鸣放，其设计用途为住宅用房，估价时点实际用途为住宅用房。截止估价时点，估价对象为产权人自用，并且已设定他项权利，根据委托方提供的《房地产他项权登记审批书》得知，该房屋设有抵押权，抵押价值为人民币：贰拾玖万元整（¥：290000元）。

三、估价对象区位状况描述与分析：

1、区域位置

合肥是安徽省省会，位于中国中部（北纬32°、东经117°），长江淮河之间、巢湖之滨，通过南淝河通江达海，具有承东启西、接连中原、贯通南北的重要区位优势，是全省政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心，也是全国重要的科研教育基地。

合肥是一座具有2002多年历史的古城，素有“三国故地、包拯家乡”之称。秦置合肥县，隋至明清时，合肥一直是庐州府治所，故又称“庐州”、又名“庐阳”。合肥自然环境优美，名胜古迹甚多。市区公园环城走，碧水绕城流，是全国著名的园林城市、卫生城市、优秀旅游城市、全国城市环境综合整治优秀城市，还是全国双拥模范和全国治安综合治理先进单位。

房屋所有权登记、转让审核表

1 / 2

产权证号: 合产044719

限制

	登记号	200301644324	业务细类	房改	区域	产权处
权利人情况	权利人	吴鸣放			联系电话	
	证件号码	[REDACTED]			证件类别	
	所属行业				户籍所在地	中国
	代理人				单位性质	
原权利人情况	原权利人	安徽省高级人民法院			联系电话	5515105
	证件号码	00298666-X			证件类别	单位代码
	原产权证号	产089176号			原登记号	2003016443

共有情况

他项权

情况

预售证号

共有情况

预售备案号

房屋性质 房改售房

于2013年1月25日被合肥市庐阳区人民法院分别5个案号轮候查封两年(2012庐执字第01123、01179、00145、00973、00019)。于2014年1月20日被庐阳法院轮候查封两年于2014年1月20日被庐阳法院轮候查封两年于2014年1月23日被庐阳法院轮候查封两年。于2014年9月10日被合肥高新法院轮候查封两年。于2014年12月8日庐阳法院轮候查封各两年案号分别为(2014庐执字第00592号00346号; 2011.12.21日庐阳法院查封两年。2012.2.9日庐阳法院轮候查封两年2012.2.27蜀山法院轮候查封两年。2012.3.6日蜀山法院轮候查封两年。2012.3.6日庐阳法院轮候查封两年。2012年3月28日庐阳法院轮候查封两年。2012.5.8日庐阳法院轮候查封两年。2012年5月17日瑶海法院轮候查封两年见备注

房屋坐落 长江西路470号

房屋状况

	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位
		7		1	套		705
	建筑结构		房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积
	混合结构		成套住宅		住宅	96.15	80.00
	竣工日期		产别			支丘号	
	1999-01-01		私有房产			3142-11	
	成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期		
	00 人民币	.00	0000-00-00	.00	0000-00-00		

2015.12.20 → 2017.12.20

(2012)蜀民一初字第00693号

报告编号:

来源:

经办人:

基本 信息	产权人:	吴鸣放		
	座落:	合肥市长江西路470号7幢705室		
	估价目的:	估价时点:	2017年5月17日(实地查勘日)	
	建筑面积:	96.15m ²	设计用途:	住宅
	建筑结构:	混合	楼层:	717F
	权证字号:	合产044719号	建成年代:	1999年
	层高:	其它:		
个别 因素	外墙:	涂料	内墙:	乳胶漆
	门窗:	塑钢窗、木门、防盗门	地面:	木地板、地板砖
	电:	电话:		
	煤气:	通燃气	户型:	三室两厅
	其它:	房屋目前为闲置状态,内部为简单装修		
区域 因素	房屋四至:	东接青阳路,南临长江西路,西近露村路,北接渭河路		
	周围小区:	青阳西村,国网东网区,五里墩电信小区,松芝广场城		
	基础设施:	五通一平		
	交通条件:	3路,22路,113路,51路,快速公交4号线8站		
	繁华程度:	较好		
	环境景观:	较好		
	物业管理:	有		
	学区:	合肥市颐和佳苑小学,合肥市颐和中学		
	租金:			
	其它:			
陪同人员(签字):		勘察人(签字):		
李鸣放 李立军		丁在明 刘如		