

二维码

**房 地 产 估 价 报 告**

**估价报告编号**：苏国衡蚌埠评房字(2018）第0026号

**估价项目名称**：凤阳县华福投资有限公司单独所有的位于凤阳县工业园区合蚌路南侧龙凤山庄72号楼C户型、84号楼C户型、85号楼B户型、93号楼D户型、94号楼A户型、96号楼D户型的住宅房地产市场价值评估

**估价委托人：**安徽省蚌埠市中级人民法院

**房地产估价机构：**江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：**李立令 注册号： 3220170276

苏文娟 注册号： 3220160121

**估价报告出具日期：**2018年11月24日

致估价委托人函

安徽省蚌埠市中级人民法院：

承蒙委托，根据（2018）皖03委（评）26号《价格评估委托书》，我公司对位于凤阳县工业园区合蚌路南侧龙凤山庄72号楼C户型、84号楼C户型、85号楼B户型、93号楼D户型、94号楼A户型、96号楼D户型的住宅房地产价值进行了估价，为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考。估价对象基本情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 登记证明号 | 所有权人 | 房屋座落 | 建筑结构 | 楼层 | 建筑面积(平方米) | 用途 |
| 凤2015002108 | 凤阳县华福投资有限公司 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄72号楼C户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 407.34 | 住宅 |
| 凤2015002099 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄84号楼C户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 407.34 | 住宅 |
| 凤2015002100 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄85号楼B户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 441.27 | 住宅 |
| 凤2015002117 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄93号楼D户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 372.43 | 住宅 |
| 凤2015002118 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄94号楼A户型 | 钢筋混凝土 | -1-2/3 | 396.64 | 住宅 |
| 凤2015002105 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄96号楼D户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 372.43 | 住宅 |

价值时点：2018年09月20日。

价值类型：市场价值。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，房地产选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年09月20日的估价结果为：总价为￥1336万元，即大写人民币壹仟叁佰叁拾陆万元整。（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 所在层数/总层数 | 建筑  面积(m2) | 单价  （元/㎡） | 总价  （万元） |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄72号楼C户型 | -1-3/4 | 407.34 | 5569 | 227 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄84号楼C户型 | -1-3/4 | 407.34 | 5569 | 227 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄85号楼B户型 | -1-3/4 | 441.27 | 5569 | 246 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄93号楼D户型 | -1-3/4 | 372.43 | 5569 | 207 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄94号楼A户型 | -1-2/3 | 396.64 | 5600 | 222 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄96号楼D户型 | -1-3/4 | 372.43 | 5569 | 207 |
| 合计 |  |  |  | 1336 |

特别提示

1. 本报告仅限于估价委托人了解估价对象市场价值使用，不作他用。

2. 本次评估依据估价委托人提供的《滁州市房地产登记证明》确定估价对象用途及面积等状况，并以估价对象合法拥有《不动产权证》且用途为住宅为前提进行评估，如领证后面积发生变化估价结果做相应调整，提请报告使用人注意。

3. 估价报告应用的有效期为自2018年11月24日至2019年11月23日。

4.本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司



法定代表人：

二○一八年十一月二十四日

目录

[估价师声明 6](#_Toc5495)

[估价假设和限制条件 7](#_Toc4704)

[估价结果报告 10](#_Toc32570)

[一、 估价委托人 10](#_Toc14743)

[二、 房地产估价机构 10](#_Toc17585)

[三、 估价目的 10](#_Toc32257)

[四、 估价对象 10](#_Toc26277)

[五、 价值时点 14](#_Toc16811)

[六、 价值类型 14](#_Toc14773)

[七、 估价原则 14](#_Toc7795)

[八、 估价依据 17](#_Toc4377)

[九、 估价方法 18](#_Toc58)

[十、 估价结果 20](#_Toc8331)

[十一、 注册房地产估价师 20](#_Toc28075)

[十二、 实地查勘期 21](#_Toc22144)

[十三、 估价作业期 21](#_Toc23572)

[附件 22](#_Toc14609)

[1、《价格评估委托书》复印件 22](#_Toc3874)

[2、估价对象位置图 22](#_Toc25412)

[3、估价对象实地查勘情况和相关照片 22](#_Toc19340)

[4、估价对象《滁州市房地产登记证明》、《国有土地使用权出让合同》复印件 22](#_Toc28060)

[5、估价专业帮助或相关意见说明 22](#_Toc7140)

[6、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件 22](#_Toc9234)

[7、注册房地产估价师注册证书复印件 22](#_Toc8491)

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

# 估价假设和限制条件

1. 一般假设

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

（5）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（6）本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（7）本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（8）本次估价对象的权属情况均以《滁州市房地产登记证明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（9）报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（10）估价人员曾于2018年09月20日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（11）本次估价价值时点为2018年09月20日，实地查勘日期为2018年09月20日，本次估价价值时点与完成实地查勘之日的状况一致。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

1. 背离事实假设

无背离事实假设。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

（1）本报告估价结论仅为估价委托人在上述已有假设条件下，为估价委托人了解待估对象市场价值提供参考，不得做其它用途。

（2）未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（3）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（4）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2018年11月24日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（5）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值。

估价结果报告

## 估价委托人

姓名：安徽省蚌埠市中级人民法院

## 房地产估价机构

单位名称：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：南京市浦口区星甸镇工业集中区B-106号

房地产估价机构资质证书编号：苏建房估备（壹）南京00031

资质等级：壹级

资质证书有效期：2015年04月08日至2021年06月25日

法定代表人：刘清军

联系人：冯岚

联系电话：0510-85168327

邮政编码：214000

## 估价目的

为估价委托人了解该房地产市场价值提供参考。

## 估价对象

1.估价对象范围及基本状况

估价对象位于凤阳县工业园区合蚌路南侧龙凤山庄72号楼C户型、84号楼C户型、85号楼B户型、93号楼D户型、94号楼A户型、96号楼D户型，东临琴音路，南临友谊路，西临永青路，北临合蚌路。

根据委托人提供的《滁州市房地产登记证明》, 估价对象的所有权人凤阳县华福投资有限公司，房产总建筑面积2397.45平方米。

估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

2.土地基本状况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象地址 | 四至 | 使用权类型 | 地形、地势 | 宗地形状 | 土地开发程度 |
| 门台镇合蚌公路南侧 | 东临琴音路，南临友谊路，西临永青路，北临合蚌路。 | 出让 | 宗地地形平坦，地势一般 | 较规则 | 宗地红线内外“六通”及红线内场地平整，宗地内建有估价对象所在建筑物 |

3.建筑物基本情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象地址 | 建筑面积（m2） | 实际用途 | 目前使用状况 | 建筑结构及层数 | 层高 | 空间布局 | 建成时间 | 设施设备 | 使用及维护状况 | 成新率 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄72号楼C户型 | 407.34 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄84号楼C户型 | 407.34 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄85号楼B户型 | 441.27 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄93号楼D户型 | 372.43 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄94号楼A户型 | 396.64 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-2/3 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄96号楼D户型 | 372.43 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 外观，装饰装修 | 外观：涂料、文化石外墙，整体朝向为南北朝向，双层中空玻璃窗，入户大门为双开防盗门，电动车库门。采光较好，通风较好。  内部装修：毛坯。 | | | | | | | | | |

1. 估价对象权益状况

4.1房屋及土地权属登记状况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 登记证明号 | 所有权人 | 房屋座落 | 建筑结构 | 楼层 | 建筑面积(平方米) | 用途 |
| 凤2015002108 | 凤阳县华福投资有限公司 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄72号楼C户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 407.34 | 住宅 |
| 凤2015002099 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄84号楼C户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 407.34 | 住宅 |
| 凤2015002100 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄85号楼B户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 441.27 | 住宅 |
| 凤2015002117 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄93号楼D户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 372.43 | 住宅 |
| 凤2015002118 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄94号楼A户型 | 钢筋混凝土 | -1-2/3 | 396.64 | 住宅 |
| 凤2015002105 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄96号楼D户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 372.43 | 住宅 |

4.2他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料和介绍，在价值时点，估价对象无抵押、担保等他项权利记载。

4.3限制状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象尚未存在查封等权利限制状况，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

5.区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

（1）位置状况

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 凤阳县工业园区合蚌路南侧龙凤山庄72号楼C户型、84号楼C户型、85号楼B户型、93号楼D户型、94号楼A户型、96号楼D户型。 |
| 方位 | 估价对象所在小区为龙凤山庄别墅区。 |
| 距离 | 估价对象位于滁州市凤阳县范围内，商服繁华度一般。  ①公路：永清路好、合蚌路等，距离滁州市汽车客运总站直线距离约10km。  ②铁路：距离滁州市火车站直线距离约15.0km。  ③航空：周边无航空设施。  ④公交：估价对象所在区域内有公交线路从估价对象周边经过，公交状况一般。  ⑤距凤阳县商业中心距离约3公里。 |
| 楼层 | 其中72号、84号、85号、93号、96号共4层，估价对象位于第-1-3层，94号共3层，估价对象位于-1-2层。 |
| 朝向 | 南北。 |
| 临路状况 | 东临琴音路，南临友谊路，西临永青路，北临合蚌路。 |

（2）交通状况

|  |  |
| --- | --- |
| 道路 | 估价对象所在区域内有永青路、合蚌路等生活型主次干道。路面保养维修较好，道路质量较优，道路通达状况较优。交通便捷度较优。 |
| 公共交通 | 估价对象距离公交站约600m，公交线路较少，公共交通便捷度一般。 |
| 交通管制 | 基本无交通管制。 |
| 停车便利度 | 停车便利度优。 |

（3）周围环境状况

|  |  |
| --- | --- |
| 自然环境 | 周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优，临近蠡湖，自然环境较优。 |
| 人文环境 | 估价对象所在区域居民受教育程度较优；治安状况好；人文环境较优。 |
| 景观 | 景观条件较优。 |

（4）外部配套设施状况

|  |  |
| --- | --- |
| 基础设施 | 估价对象所在区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率较高。 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域内有银行、小型农贸市场等公用设施，其他公用设施状况一般。 |

（5）区位状况分析

|  |  |
| --- | --- |
| 区位状况优劣性分析 | 估价对象位于凤阳县，区域主要用地类型为工业用地，区域内住宅聚集度一般，商业繁华度较一般；公交便捷度一般；区位状况一般。 |

## 价值时点

2018年09月20日

## 价值类型

1.本报告所评估的房地产价值为：估价对象在价值时点，实物状况为现状条件下；用途设定为住宅、市场交易条件充分前提下可能实现的市场价值。

2.本报告价格货币单位均为人民币。

## 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋所有权证、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5.最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

## 估价依据

* 1. 法律、法规和政策性文件

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

1.2 《中华人民共和国土地管理法》;

1.3 《中华人民共和国价格法》;

1.4 《中华人民共和国物权法》;

1.5《全国人民代表大会常务委员会关于[司法鉴定](http://www.lawtime.cn/info/zhuanti/2010071543481.html)管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自2005年10月1日起施行）；

1.6《[司法鉴定程序](http://baike.baidu.com/view/1143241.htm)通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年05月01日起施行）；

1.7《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年05月01日起施行；

1.8《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）;

1.9《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）自2016年12月1日起施行;

1.10安徽省人民政府、蚌埠市人民政府颁布的有关文件;

1.11蚌埠市房管局以及蚌埠市国土资源局颁布的有关文件

* 1. 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
   1. 估价委托人提供的有关资料
3. 《价格评估委托书》；
4. 《滁州市房地产登记证明》、《国有土地使用权出让合同》等复印件
5. 估价委托人提供的其他资料。
   1. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料
6. 实地查勘、摄影和记录；
7. 滁州市房地产市场信息；
8. 滁州市建筑工程造价信息；
9. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
10. 估价对象附近房地产投资回报状况；
11. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终房地产选用比较法对估价对象凤阳县工业园区合蚌路南侧龙凤山庄72号楼C户型、84号楼C户型、85号楼B户型、93号楼D户型、94号楼A户型、96号楼D户型建筑面积2397.45平方米房地产进行估价，具体分析如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 可选估价方法 | 估价方法定义 | 估价方法是否选择理由 | 是否选取 | 备注 |
| 比较法 | 选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。 | 估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。 | 选取 |  |
| 收益法 | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，周边同类物业出租较少，故本次评估选取不采用收益法进行估价。 | 不选取 |  |
| 假设开发法 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |  |
| 成本法 | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |  |

2.本次选用估价方法定义及基本公式

比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，房地产选用比较法，室内装修及动产选用重置成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年09月20日的估价结果为：总价为￥1336万元，即大写人民币壹仟叁佰叁拾陆万元整：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 所在层数/总层数 | 建筑  面积(m2) | 单价  （元/㎡） | 总价  （万元） |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄72号楼C户型 | -1-3/4 | 407.34 | 5569 | 227 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄84号楼C户型 | -1-3/4 | 407.34 | 5569 | 227 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄85号楼B户型 | -1-3/4 | 441.27 | 5569 | 246 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄93号楼D户型 | -1-3/4 | 372.43 | 5569 | 207 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄94号楼A户型 | -1-2/3 | 396.64 | 5600 | 222 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄96号楼D户型 | -1-3/4 | 372.43 | 5569 | 207 |
| 合计 |  |  |  | 1336 |

**注册房地产估价师**

参加本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 李立令 | 3220170276 | QQ图片20180223142505.jpg | 2018年11月24日 |
| 苏文娟 | 3220160121 | QQ图片20171208140401.jpg | 2018年11月24日 |

## 实地查勘期

本次评估实地查勘期自2018年09月20日起至2018年09月20日止。

## 估价作业期

本次评估估价作业期自2018年09月20日起至2018年11月24日止。

# 附件

1、《价格评估委托书》复印件

2、估价对象位置图

3、估价对象实地查勘情况和相关照片

4、估价对象《滁州市房地产登记证明》、《国有土地使用权出让合同》复印件

5、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件

6、注册房地产估价师注册证书复印件

目录

[估价技术报告 24](#_Toc5392)

[（一）估价对象区位状况描述与分析 24](#_Toc25045)

[（二）估价对象实物状况描述与分析 24](#_Toc21789)

[（三）估价对象权益状况描述与分析 25](#_Toc24108)

[（四）市场背景描述与分析 27](#_Toc2873)

[（五）估价对象最高最佳利用分析 27](#_Toc11111)

[（六）估价方法适用性分析 34](#_Toc6382)

[（七）估价测算过程 35](#_Toc6736)

[（八）估价结果确定 54](#_Toc10299)

# 估价技术报告

## （一）估价对象区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

（1）位置状况

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 凤阳县工业园区合蚌路南侧龙凤山庄72号楼C户型、84号楼C户型、85号楼B户型、93号楼D户型、94号楼A户型、96号楼D户型。 |
| 方位 | 估价对象所在小区为龙凤山庄别墅区。 |
| 距离 | 估价对象位于滁州市凤阳县范围内，商服繁华度一般。  ①公路：永清路好、合蚌路等，距离滁州市汽车客运总站直线距离约10km。  ②铁路：距离滁州市火车站直线距离约15.0km。  ③航空：周边无航空设施。  ④公交：估价对象所在区域内有公交线路从估价对象周边经过，公交状况一般。  ⑤距凤阳县商业中心距离约3公里。 |
| 楼层 | 其中72号、84号、85号、93号、96号共4层，估价对象位于第-1-3层，94号共3层，估价对象位于-1-2层。 |
| 朝向 | 南北。 |
| 临路状况 | 东临琴音路，南临友谊路，西临永青路，北临合蚌路。 |

（2）交通状况

|  |  |
| --- | --- |
| 道路 | 估价对象所在区域内有永青路、合蚌路等生活型主次干道。路面保养维修较好，道路质量较优，道路通达状况较优。交通便捷度较优。 |
| 公共交通 | 估价对象距离公交站约600m，公交线路较少，公共交通便捷度一般。 |
| 交通管制 | 基本无交通管制。 |
| 停车便利度 | 停车便利度优。 |

（3）周围环境状况

|  |  |
| --- | --- |
| 自然环境 | 周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优，临近蠡湖，自然环境较优。 |
| 人文环境 | 估价对象所在区域居民受教育程度较优；治安状况好；人文环境较优。 |
| 景观 | 景观条件较优。 |

（4）外部配套设施状况

|  |  |
| --- | --- |
| 基础设施 | 估价对象所在区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率较高。 |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域内有银行、小型农贸市场等公用设施，其他公用设施状况一般。 |

（5）区位状况分析

|  |  |
| --- | --- |
| 区位状况优劣性分析 | 估价对象位于凤阳县，区域主要用地类型为工业用地，区域内住宅聚集度一般，商业繁华度较一般；公交便捷度一般；区位状况一般。 |

## （二）估价对象实物状况描述与分析

1、土地基本状况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象地址 | 四至 | 使用权类型 | 地形、地势 | 宗地形状 | 土地开发程度 |
| 门台镇合蚌公路南侧 | 东临琴音路，南临友谊路，西临永青路，北临合蚌路。 | 出让 | 宗地地形平坦，地势一般 | 较规则 | 宗地红线内外“六通”及红线内场地平整，宗地内建有估价对象所在建筑物 |

2、建筑物基本情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象地址 | 建筑面积（m2） | 实际用途 | 目前使用状况 | 建筑结构及层数 | 层高 | 空间布局 | 建成时间 | 设施设备 | 使用及维护状况 | 成新率 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄72号楼C户型 | 407.34 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄84号楼C户型 | 407.34 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄85号楼B户型 | 441.27 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄93号楼D户型 | 372.43 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄94号楼A户型 | 396.64 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-2/3 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄96号楼D户型 | 372.43 | 住宅 | 闲置 | 钢筋混凝土-1-3/4 | 约2.9米 | 较合理 | 约2014年 | 消防、水电、等设施设备齐全 | 维护保养较好 | 90% |
| 外观，装饰装修 | 外观：涂料、文化石外墙，整体朝向为南北朝向，双层中空玻璃窗，入户大门为双开防盗门，电动车库门。采光较好，通风较好。  内部装修：毛坯。 | | | | | | | | | |

1. 估价对象权益状况描述与分析

1、房屋及土地权属登记状况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 登记证明号 | 所有权人 | 房屋座落 | 建筑结构 | 楼层 | 建筑面积(平方米) | 用途 |
| 凤2015002108 | 凤阳县华福投资有限公司 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄72号楼C户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 407.34 | 住宅 |
| 凤2015002099 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄84号楼C户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 407.34 | 住宅 |
| 凤2015002100 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄85号楼B户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 441.27 | 住宅 |
| 凤2015002117 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄93号楼D户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 372.43 | 住宅 |
| 凤2015002118 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄94号楼A户型 | 钢筋混凝土 | -1-2/3 | 396.64 | 住宅 |
| 凤2015002105 | 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄96号楼D户型 | 钢筋混凝土 | -1-3/4 | 372.43 | 住宅 |

2、他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料和介绍，截止价值时点估价对象未设立他项权利限制。

3、限制状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象尚未存在查封等权利限制状况，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

## （四）市场背景描述与分析

在2017年3月9日这天，滁州市国土房产局、市发改委、市规建委、市工商局、市公积金中心等五部门科学谋划、迅速决策，联合市人民银行、市银监分局出台相关政策，对房价、地价、首套房认定、差别化信贷等内容做出了重新规定，进一步规范整个滁州市场，促使整个楼市更加健康、稳定的发展。

而究竟2017年滁州楼市发展如何？下面小编将从商品房网签数据、房价、土地共三个方面为全面分析2017年滁州楼市。

一、商品房

2017年滁州商品房售78703套

从数据来看，2017年1-12滁州全市共售商品房78703套，同比去年增长18.61%。

|  |
| --- |
| [（2017年1-12月滁州销量365淘房 资讯中心）](http://chuzhou.house365.com/) （2017年1-12月滁州销量365淘房 资讯中心） |

其中，住宅签约备案68646套，商业签约备案6659套，办公签约备案1772套，其他类签约备案1626套。

1-12月市区商品房共售30404套 同比增长35.87%

|  |
| --- |
| [（2017年1-12月市区商品房365淘房 资讯中心）](http://chuzhou.house365.com/) |

 2017年1-12月滁州市区共成交商品房30404套，同比2016年度增长了约35.87%，且占滁州市总体商品房销量的38.63%。另外，从上图中我们也能发现滁州市区商品房销量还是主要以住宅为主，其次是商业，而办公和其他类销量超微落后些。

|  |
| --- |
| [（住宅明细  365淘房 资讯中心）](http://chuzhou.house365.com/) |

 2017年全年滁州住宅销量为25838套，同比去年增长了约29.35%，比2016年市区住宅多备案5863套；而从每月住宅销量一览表中可以看出，除了1、3、5月的销量比较低以外，其余月的销量均在两千套上下，尤其是在2月，销量更是达到了峰值。

二、房价

近期随着政府调控，滁州市新房市场趋于稳定，然而二手房市场之前却经历一轮火爆行情。购房者都知道自己买的房子升值了，但却不能确定升值了多少。下图为滁州2010-2017年新房开盘价和最近一月二手房成交价，仅供参考，或有误差。

|  |
| --- |
| [（滁州2010-2017房价涨幅表 365淘房 资讯中心）](http://chuzhou.house365.com/) （滁州2010-2017房价涨幅表 365淘房 资讯中心） |

从表中可以看出，滁州主城区住宅平均涨幅37.3%，城东板块平均涨幅47.41%，乌衣板块平均涨幅40.54%，而城南板块以60.21%的平均涨幅遥遥领先，其中位于城南的宇业天逸华府涨幅则达到了125%，目前整个滁州城南板块都处于新房难求，二手房上涨的状态。

究其原因，滁州紧邻南京，宁滁一体化打开，南京合肥购房者涌入，滁州未来的潜力，实在不可估量。而宇业天逸华府扼守中都大道和龙蟠大道两大交通要道，周边配套有滁州市第六中学、滁州市实验小学、安徽省滁州中学。很多购房者的买房目标就是买到一个临近名校的楼盘，能让孩子在一个好的区域读书，因此学区房的升值潜力自然不言而喻。

三、土地市场

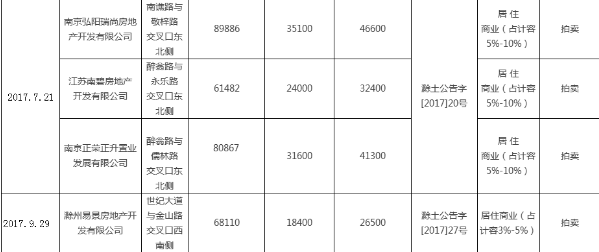
作为土地市场的主力，2017年住宅类用地成交总体呈现上涨趋势。据滁州国土资源和房产管理局数据显示，2017年滁州共成交住宅、商住地块45宗，交易面积3424588万㎡，成交金额高达124.3050亿元。

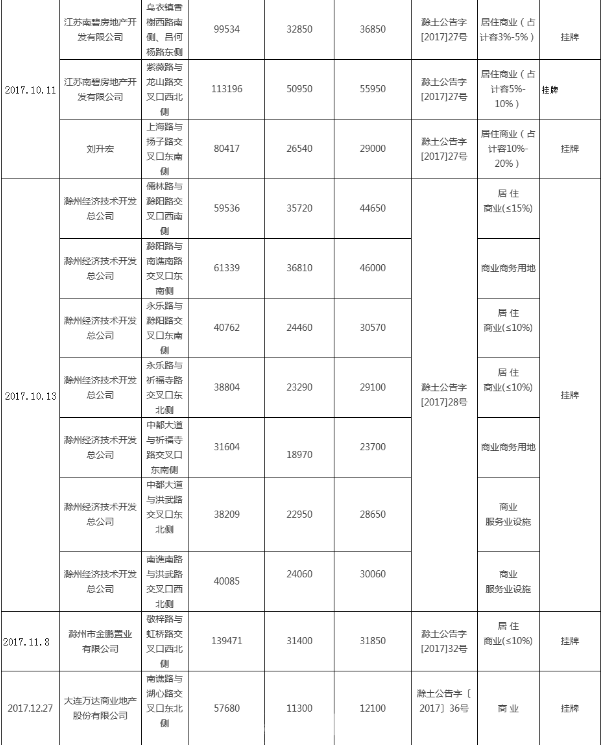












在全年商住用地成交结果中我们可以看到不少熟悉的开发商，如碧桂园、北京城建、金鹏、祥生以及易景等，同样也有滁州经济技术开发总公司以及苏滁现代产业园建设发展有限公司这样的企业将土地拿下。从土地出让的区域来看，城东、乌衣是今年土地交易的重点区域。除了老城区发展饱和土地供应较少以外，其他板块都属于开发新区，政策扶持的力度大，在税收和土地利用上性价比较强。

## （五）估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状按规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 利用现状 | 概 况 | | | | | |
| 目前实际利用和规划利用情况 | 估价对象规划用途为住宅，与实际利用一致。 | | | | | |
| 最高最佳使用的四个方面分析 | 法律上的许可与限制 | | 技术上的可能性 | | 经济上的可行性 | 价值最大化 |
| 估价对象保持现状按规划用途继续使用，法律上许可 | | 估价对象保持现状按规划用途继续使用，技术上可能 | | 估价对象保持现状按规划用途继续使用，经济上可行 | 估价对象各部分价值可达最大化 |
| 最高最佳使用的三大原理分析 | 收益递增递减(边际收益递减)原理 | | | | 均衡原理 | 适合原理 |
| 三大原理分析主要结论 | 估价对象保持现状按规划用途继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模 | | | | 估价对象内部各部分质量与数量配比合理 | 估价对象与外部环境的协调性较好 |
| 利用前提 | 保持现状前提 | 转换用途前提 | | 装修改造前提 | 重新利用前提 | 前四种情况的组合 |
| 认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价 | 认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价 | | 认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价 | 认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价 | 前四种情形的某种组合 |
| √ | × | | × | × | × |
| 最高最佳(最有效利用)结论要点 | 估价对象规划用途为住宅，现状住宅。估价对象位于门台镇合蚌公路南侧。根据估价对象现状及估价委托人提供的资料，估价对象在满足合法原则的前提下，保持现状按规划用途继续使用为最高最佳使用。 | | | | | |

## （六）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终房地产选用比较法对估价对象凤阳县工业园区合蚌路南侧龙凤山庄72号楼C户型、84号楼C户型、85号楼B户型、93号楼D户型、94号楼A户型、96号楼D户型建筑面积2397.45平方米房地产进行估价，具体分析如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 可选估价方法 | 估价方法定义 | 估价方法是否选择理由 | 是否选取 | 备注 |
| 比较法 | 选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。 | 估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。 | 选取 |  |
| 收益法 | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，周边同类物业出租较少，故本次评估选取不采用收益法进行估价。 | 不选取 |  |
| 假设开发法 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |  |
| 成本法 | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |  |

2.本次选用估价方法定义及基本公式

（1）比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## （七）估价测算过程

估价步骤

比较法测算过程

## 1、 选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

* 可比实例房地产与估价对象房地产相似；
* 可比实例的交易类型适用于估价目的；
* 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
* 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。
* 本次估价对象有5幢别墅住宅为4层，1幢别墅住宅为3层，因此将分别对4层和3层作估价计算

（1）估价对象4层测算过程

根据以上可比实例选取原则，本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例的位置示意图如下：



* 估价对象与可比实例基本状况见表1：

表1 估价对象与可比实例基本状况表

| 项目名称 | | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 |
| 照片 | | -- | -- | -- | -- |
| 位置 | | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 价格类型 | | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| 可比实例来源 | | —— | 现场调研 | 现场调研 | 现场调研 |
| 成交日期 | | 价值时点 | 2018年8月1日 | 2018年9月1日 | 2018年7月1日 |
| 成交价格 | | 待估 | 5335 | 5391 | 5925 |
| 价格  内涵 | 财产范围 | 房地产 | 房地产 | 房地产 | 房地产 |
| 付款方式 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 |
| 融资条件 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 |
| 税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 |
| 计价单位 | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 |

## 2、建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表2 可比实例标准化处理

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 |
| 1.成交价格 | —— | 5335 | 5391 | 5925 |
| 2.标准化处理后的价格 | —— | 5335 | 5391 | 5925 |
| 统一财产范围后的价格 | 房地产 | 5335 | 5391 | 5925 |
| 统一付款方式后的价格 | 一次性付款 | 5335 | 5391 | 5925 |
| 统一融资条件后的价格 | 常规融资条件下 | 5335 | 5391 | 5925 |
| 统一税费负担后的价格 | 正常税费负担 | 5335 | 5391 | 5925 |
| 统一计价单位后的价格 | 元/建筑平方米 | 5335 | 5391 | 5925 |

## 3、建立比较因素条件说明表

估价人员根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；

市场状况调整：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

房地产状况调整：使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整因素：包括距区域中心的距离，住宅聚集度，居住社区规模，居住社区成熟度，楼幢，楼层，朝向，道路等级，公共交通便捷度，交通管制情况，基础设施，外部配套设施，周边环境和景观。

实物状况调整因素：包括土地面积，形状，地势，开发程度，地质条件，外观设计，建筑结构形式，设备设施，工程质量，公共部分装修情况，空间布局，小区建筑规模，小区环境，小区绿化，物业管理，停车便捷度，成新率，建筑功能，室内装饰装修，层高，建筑面积，户型，景观，特殊情况。

权益状况调整因素：包括土地使用权类型、土地使用期限、规划条件、共有情况、权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表3、表4：

表3 比较因素情况描述表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **估价对象** | **可比实例1** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| **龙凤山庄** | **龙凤山庄** | **龙凤山庄** |
| **标准化处理后的** | | | 待估 | 5335 | 5391 | 5925 |
| **成交价格** | | |
| **交易情况** | | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 2018年9月20日 | 2018年8月1日 | 2018年9月1日 | 2018年7月1日 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 距离位于区域中心一般 | 距离位于区域中心一般 | 距离位于区域中心一般 | 距离位于区域中心一般 |
| **住宅聚集度** | 区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅小区少，住宅聚集度一般 | 区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅小区少，住宅聚集度一般 | 区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅小区少，住宅聚集度一般 | 区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅小区少，住宅聚集度一般 |
| **居住社区规模** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **居住社区成熟度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **楼幢** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **楼层** | -1-3/4 | -1-3/4 | -1-3/4 | -1-3/4 |
| **朝向** | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **交通状况** | **道路等级** | 临主路 | 临主路 | 临主路 | 临主路 |
| **公共交通便捷度** | 距离公交站约600米，公交线路较少 | 距离公交站约600米，公交线路较少 | 距离公交站约600米，公交线路较少 | 距离公交站约600米，公交线路较少 |
| **交通管制情况** | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 五通，保障率≥90% | 五通，保障率≥90% | 五通，保障率≥90% | 五通，保障率≥90% |
| **外部配套设施** | 区域内有银行；商业设施较少； | 区域内有银行；商业设施较少； | 区域内有银行；商业设施较少； | 区域内有银行；商业设施较少； |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 生活舒适度一般，商业配套不完善：周边有小型饭店、小型商业零售。 | 生活舒适度一般，商业配套不完善：周边有小型饭店、小型商业零售。 | 生活舒适度一般，商业配套不完善：周边有小型饭店、小型商业零售。 | 生活舒适度一般，商业配套不完善：周边有小型饭店、小型商业零售。 |
| **实物状况** | **土地实物状况** | **土地面积** | --平方米 | --平方米 | --平方米 | --平方米 |
| **形状** | 规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| **地势** | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 |
| **开发程度** | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| **地质条件** | 土地承载力较强 | 土地承载力较强 | 土地承载力较强 | 土地承载力较强 |
| **建筑物实物状况** | **外观设计** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **建筑结构形式** | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| **设备设施** | 内装有有线电视接口、电话接口，设备设施一般 | 内装有有线电视接口、电话接口，设备设施一般 | 内装有有线电视接口、电话接口，设备设施一般 | 内装有有线电视接口、电话接口，设备设施一般 |
| **工程质量** | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| **公共部分装修情况** | 外墙涂料、文化石 | 外墙涂料、文化石 | 外墙涂料、文化石 | 外墙涂料、文化石 |
| **空间布局** | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| **小区建筑规模** | --平方米 | --平方米 | --平方米 | --平方米 |
| **小区环境** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **小区绿化** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **物业管理** | 物业公司管理，管理水平较好 | 物业公司管理，管理水平较好 | 物业公司管理，管理水平较好 | 物业公司管理，管理水平较好 |
|  | **停车便捷度** | 有专用停车位及临时停车位 | 有专用停车位及临时停车位 | 有专用停车位及临时停车位 | 有专用停车位及临时停车位 |
| **建筑年代** | 2014年 | 2015年 | 2012年 | 2015年 |
| **建筑功能** | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 |
| **室内装饰装修** | 毛坯 | 豪华 | 毛坯 | 毛坯 |
| **层高**(或净高) | 约2.9米，较优 | 约2.9米，较优 | 约2.9米，较优 | 约2.9米，较优 |
| **建筑面积** | 407.34 | 506 | 371 | 400 |
| **户型** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **景观** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **特殊情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **权益状况** | **权益状况（1）** | **土地使用权类型** | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| **土地使用期限（年）** | 56.04年 | 56.04年 | 56.04年 | 56.04年 |
| **规划条件** | 无规划限制条件 | 无规划限制条件 | 无规划限制条件 | 无规划限制条件 |
| **共有情况** | 无共有情况 | 无共有情况 | 无共有情况 | 无共有情况 |
| **权属清晰情况** | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| **权益状况（2）** | **用益物权设立情况** | 无用益物权设立 | 无用益物权设立 | 无用益物权设立 | 无用益物权设立 |
| **担保物权设立情况** | 无担保物权设立 | 无担保物权设立 | 无担保物权设立 | 无担保物权设立 |
| **租赁或占有情况** | 无租赁或占有 | 无租赁或占有 | 无租赁或占有 | 无租赁或占有 |
| **拖欠税费情况** | 无拖欠税费 | 无拖欠税费 | 无拖欠税费 | 无拖欠税费 |
| **查封情况** | 无查封 | 无查封 | 无查封 | 无查封 |

表4 比较因素情况说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **估价对象** | **可比实例1** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| **龙凤山庄** | **龙凤山庄** | **龙凤山庄** |
| **标准化处理后的** | | | 待估 | 5335 | 5391 | 5925 |
| **成交价格** | | |
| **交易情况** | | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 2018年9月20日 | 2018年8月1日 | 2018年9月1日 | 2018年7月1日 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **住宅聚集度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **居住社区规模** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **居住社区成熟度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **楼幢** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **楼层** | -1-3/4 | -1-3/4 | -1-3/4 | -1-3/4 |
| **朝向** | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **交通状况** | **道路等级** | 临主路 | 临主路 | 临主路 | 临主路 |
| **公共交通便捷度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **交通管制情况** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **外部配套设施** | 较劣 | 较劣 | 较劣 | 较劣 |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **实物状况** | **土地实物状况** | **土地面积** | 适中 | 适中 | 适中 | 适中 |
| **形状** | 规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| **地势** | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 |
| **开发程度** | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| **地质条件** | 较强 | 较强 | 较强 | 较强 |
| **建筑物实物状况** | **外观设计** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **建筑结构形式** | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| **设备设施** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **工程质量** | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| **公共部分装修情况** | 中等装修 | 中等装修 | 中等装修 | 中等装修 |
| **空间布局** | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| **小区建筑规模** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **小区环境** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **小区绿化** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **物业管理** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **停车便捷度** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **建筑年代** | 2014年 | 2015年 | 2012年 | 2015年 |
| **建筑功能** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **室内装饰装修** | 劣 | 优 | 劣 | 劣 |
| **层高**(或净高) | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **建筑面积** | 较大 | 大 | 较大 | 较大 |
| **户型** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **景观** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **特殊情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **权益状况** | **权益状况（1）** | **土地使用权类型** | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| **土地使用期限（年）** | 56.04年 | 56.04年 | 56.04年 | 56.04年 |
| **规划条件** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **共有情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **权属清晰情况** | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| **权益状况（2）** | **用益物权设立情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **担保物权设立情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **租赁或占有情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **拖欠税费情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **查封情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |

## 4、建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

* + 1. 交易情况修正

根据估价人员调查了解，可比实例1、2、3三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

* + 1. 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于1、2、3三个可比实例均在距估价时点2个月内成交，在此期间，住宅房地产市场较平稳，无明显波动，故不进行交易日期修正。

* + 1. 区位状况调整

3.1位置状况

* 1. 距区域中心的距离，将距区域中心的分为近、较近、一般、较远、远五个级别，其中距离≤1000米为近，（1000，3000]米为较近，（3000，5000]米为一般，（5000，7000]米为较远，≥7000米为远，以估价对象距区域中心的距离分数为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级修正2。
  2. 住宅聚集度，主要考虑周边规模等, 按区域主要用地及其商业氛围类型分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
  3. 居住社区规模，主要根据居住社区规模分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
  4. 居住社区成熟度，主要根据社区成熟度分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
  5. 楼层：结合《滁州市国有土地上房屋征收评估技术规范》中有关房屋楼层因素修正系数的规定及估价师综合分析进行修正。

3.2交通状况

1. 道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
2. 公共交通便捷度，根据估价对象与三个可比实例距离地铁及公交车站的距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
3. 交通管制情况，将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

3.3外部配套设施状况

1. 基础设施，指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率≥90%为优，（80%，90%] 为较优，（70%，80%] 为一般，（60%，70%] 为较劣，＜60%为劣。以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
2. 外部配套设施, 估价对象半径1公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

3.4周围环境

周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

* + 1. 实物状况调整

4.1土地实物状况

1）形状，分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

2）地势，分为平坦、较平坦、较不平坦、不平坦四个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

3）开发程度，以估价对象为100, 每相差一通修正2。

4）地质条件，分为优、较优、较劣、劣四个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

4.2建筑物实物状况

1. 外观设计，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2。
2. 建筑结构形式，自好向差分为钢结构、钢混结构、砖混（含钢筋混凝土）结构、砖木结构四个等级，估价对象与三个可比实例均为钢混结构，故对该因素不做修正。
3. 设备设施, 主要指物业的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
4. 工程质量，按建筑物工程质量分为优良、合格、不合格三个等级，估价对象与三个可比实例均为合格，故对该因素不做修正。
5. 公共部分装修情况， 自好向差分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
6. 空间布局，根据商业用房内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断, 分为合理、较合理、不合理三个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正3。
7. 小区环境，主要根据小区环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
8. 小区绿化，主要根据小区绿化状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正1。
9. 物业管理, 将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业公司管理但管理较差为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
10. 停车便捷度，将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或临时停车位但数量有限为一般，无停车位为劣。以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
11. 成新率，根据估价对象及三个可比实例的竣工年份及维护使用状况，判断成新率，以估价对象为100，每相差一成修正2。
12. 建筑功能，包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
13. 室内装饰装修，主要根据室内装饰装修自好向差分为高档装修、精装修、中档装修、简单装修、毛坯五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
14. 层高，主要根据层高分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
15. 建筑面积，根据单套建筑面积的影响建筑面积从优到劣分为小、较小、一般、较大、大五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
16. 户型，主要根据户型状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
17. 景观，主要根据景观状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
18. 特殊情况，估价对象及可比实例均无特殊情况。
    * 1. 权益状况调整说明

土地使用权类型、土地使用年限、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比修正；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额修正。

* + 1. 土地使用权类型：估价对象与三个可比实例的土地使用权类型均为出让，故不进行修正，修正系数为100%。

2）土地使用年限：土地使用年限修正系数公式为：

式中：K—使用年限修正系数

r—本次评估土地还原利率取7%

m—估价对象土地剩余使用年限

n—可比实例土地剩余使用年限

可比实例1修正系数=[1-1/(1+7%)56.04]/[1-1/(1+5%)56.04] ×100

=0.9769/0.9769×100=100

可比实例2修正系数=[1-1/(1+7%)56.04]/[1-1/(1+7%)56.04] ×100

=0.9769/0.9769×100=100

可比实例3修正系数=[1-1/(1+7%)56.04]/[1-1/(1+7%）56.04] ×100

=0.9769/0.9769×100=100

3）规划条件，估价对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行修正，修正系数为100%。

4）共有情况, 估价对象及三个可比实例均无共有情况，故不进行修正，修正系数为100%。

5）权属清晰情况, 估价对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行修正，修正系数为100%。

6）用益物权设立情况, 估价对象与三个可比实例均无用益物权设立情况，故不进行修正，金额修正为0。

7）担保物权设立情况，估价对象不考虑担保物权设立情况，三个可比实例均无担保物权设立情况，故不进行修正，金额修正为0。

8）租赁或占有情况, 估价对象及三个可比实例均无租赁或占用情况，故不进行修正，金额修正为0。

9）拖欠税费情况, 估价对象与三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行修正，金额修正为0。

10）查封情况, 估价对象不考虑查封情况，三个可比实例均无查封情况，故不进行修正，金额修正为0。

## 5、编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见表5：

表5 因素条件分数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **估价对象** | **可比实例1** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| **龙凤山庄** | **龙凤山庄** | **龙凤山庄** |
| **标准化处理后的** | | | 待估 | 5335 | 5391 | 5925 |
| **成交价格** | | |
| **交易情况** | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **住宅聚集度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **居住社区规模** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **居住社区成熟度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **楼幢** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **楼层** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **朝向** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **交通状况** | **道路等级** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **公共交通便捷度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **交通管制情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **外部配套设施** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **实物状况** | **土地实物状况** | **土地面积** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **形状** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **地势** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **开发程度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **地质条件** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑物实物状况** | **外观设计** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑结构形式** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **设备设施** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **工程质量** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **公共部分装修情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **空间布局** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **小区建筑规模** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **小区环境** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **小区绿化** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **物业管理** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **停车便捷度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑年代** | 100 | 100 | 99 | 100 |
| **建筑功能** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **室内装饰装修** | 100 | 108 | 100 | 100 |
| **层高**(或净高) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑面积** | 100 | 98 | 100 | 100 |
| **户型** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **景观** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **特殊情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **权益状况** | **权益状况（1）** | **土地使用权类型** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **土地使用期限（年）** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **规划条件** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **共有情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **权属清晰情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **权益状况（2）** | **用益物权设立情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **担保物权设立情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **租赁或占有情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **拖欠税费情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **查封情况** | —— | 0 | 0 | 0 |

## 6、 编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见表6：

表6 因素比较修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **估价对象** | **可比实例1** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| **龙凤山庄** | **龙凤山庄** | **龙凤山庄** |
| **标准化处理后的** | | | 待估 | 5335 | 5391 | 5925 |
| **成交价格** | | |
| **交易情况** | | | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **住宅聚集度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **居住社区规模** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **居住社区成熟度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **楼幢** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **楼层** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **朝向** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交通状况** | **道路等级** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **公共交通便捷度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交通管制情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **外部配套设施** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **实物状况** | **土地实物状况** | **土地面积** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **形状** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **地势** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **开发程度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **地质条件** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **建筑物实物状况** | **外观设计** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **建筑结构形式** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **设备设施** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **工程质量** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **公共部分装修情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **空间布局** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **小区建筑规模** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **小区环境** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **小区绿化** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **物业管理** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **停车便捷度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **成新率** | 100 | 100/100 | 100/99 | 100/100 |
| **建筑功能** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **室内装饰装修** | 100 | 100/108 | 100/100 | 100/100 |
| **层高**(或净高) | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **建筑面积** | 100 | 100/98 | 100/100 | 100/100 |
| **户型** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **景观** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **特殊情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **权益状况（1）** | | **土地使用权类型** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **土地使用期限（年）** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **规划条件** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **共有情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **权属清晰情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **调整幅度** | | |  | 2.04% | -1.01% | 0.00% |
| **可比实例比较价值** | | |  | 5443.834 | 5336.5509 | 5925 |
| **权益状况（2）** | | **用益物权设立情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **担保物权设立情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **租赁或占有情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **拖欠税费情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **查封情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **可比实例比较价值** | | | —— | **5444** | **5337** | **5925** |
| **比较价值** | | | **5569** | | | |

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

四层住宅房地产单价＝（5444+5337+5925）÷3≈5569元/平方米。

## （2）估价对象3层测算过程

根据以上可比实例选取原则，本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例的位置示意图如下：



* 估价对象与可比实例基本状况见表1：

表1 估价对象与可比实例基本状况表

| 项目名称 | | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 |
| 照片 | | -- | -- | -- | -- |
| 位置 | | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 价格类型 | | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| 可比实例来源 | | —— | 现场调研 | 现场调研 | 现场调研 |
| 成交日期 | | 价值时点 | 2018年9月19日 | 2018年8月1日 | 2018年9月1日 |
| 成交价格 | | 待估 | 5406 | 5490 | 5835 |
| 价格  内涵 | 财产范围 | 房地产 | 房地产 | 房地产 | 房地产 |
| 付款方式 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 |
| 融资条件 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 |
| 税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 |
| 计价单位 | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 |

## 2、建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表2 可比实例标准化处理

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
| 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 | 龙凤山庄 |
| 1.成交价格 | —— | 5406 | 5490 | 5835 |
| 2.标准化处理后的价格 | —— | 5406 | 5490 | 5835 |
| 统一财产范围后的价格 | 房地产 | 5406 | 5490 | 5835 |
| 统一付款方式后的价格 | 一次性付款 | 5406 | 5490 | 5835 |
| 统一融资条件后的价格 | 常规融资条件下 | 5406 | 5490 | 5835 |
| 统一税费负担后的价格 | 正常税费负担 | 5406 | 5490 | 5835 |
| 统一计价单位后的价格 | 元/建筑平方米 | 5406 | 5490 | 5835 |

## 3、建立比较因素条件说明表

估价人员根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；

市场状况调整：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

房地产状况调整：使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整因素：包括距区域中心的距离，住宅聚集度，居住社区规模，居住社区成熟度，楼幢，楼层，朝向，道路等级，公共交通便捷度，交通管制情况，基础设施，外部配套设施，周边环境和景观。

实物状况调整因素：包括土地面积，形状，地势，开发程度，地质条件，外观设计，建筑结构形式，设备设施，工程质量，公共部分装修情况，空间布局，小区建筑规模，小区环境，小区绿化，物业管理，停车便捷度，成新率，建筑功能，室内装饰装修，层高，建筑面积，户型，景观，特殊情况。

权益状况调整因素：包括土地使用权类型、土地使用期限、规划条件、共有情况、权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表3、表4：

表3 比较因素情况描述表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **估价对象** | **可比实例1** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| **龙凤山庄** | **龙凤山庄** | **龙凤山庄** |
| **标准化处理后的** | | | 待估 | 5406 | 5490 | 5835 |
| **成交价格** | | |
| **交易情况** | | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 2018年9月20日 | 2018年9月19日 | 2018年8月1日 | 2018年9月1日 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 距离位于区域中心一般 | 距离位于区域中心一般 | 距离位于区域中心一般 | 距离位于区域中心一般 |
| **住宅聚集度** | 区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅小区少，住宅聚集度一般 | 区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅小区少，住宅聚集度一般 | 区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅小区少，住宅聚集度一般 | 区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅小区少，住宅聚集度一般 |
| **居住社区规模** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **居住社区成熟度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **楼幢** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **楼层** | -1-2/3 | -1-2/3 | -1-2/3 | -1-2/3 |
| **朝向** | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **交通状况** | **道路等级** | 临主路 | 临主路 | 临主路 | 临主路 |
| **公共交通便捷度** | 距离公交站约600米，公交线路较少 | 距离公交站约600米，公交线路较少 | 距离公交站约600米，公交线路较少 | 距离公交站约600米，公交线路较少 |
| **交通管制情况** | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 五通，保障率≥90% | 五通，保障率≥90% | 五通，保障率≥90% | 五通，保障率≥90% |
| **外部配套设施** | 区域内有银行；商业设施较少； | 区域内有银行；商业设施较少； | 区域内有银行；商业设施较少； | 区域内有银行；商业设施较少； |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 生活舒适度一般，商业配套不完善：周边有小型饭店、小型商业零售，医疗条件：无。 | 生活舒适度一般，商业配套不完善：周边有小型饭店、小型商业零售，医疗条件：无。 | 生活舒适度一般，商业配套不完善：周边有小型饭店、小型商业零售，医疗条件：无。 | 生活舒适度一般，商业配套不完善：周边有小型饭店、小型商业零售，医疗条件：无。 |
| **实物状况** | **土地实物状况** | **土地面积** | --平方米 | --平方米 | --平方米 | --平方米 |
| **形状** | 规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| **地势** | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 |
| **开发程度** | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| **地质条件** | 土地承载力较强 | 土地承载力较强 | 土地承载力较强 | 土地承载力较强 |
| **建筑物实物状况** | **外观设计** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **建筑结构形式** | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| **设备设施** | 内装有有线电视接口、电话接口，设备设施一般 | 内装有有线电视接口、电话接口，设备设施一般 | 内装有有线电视接口、电话接口，设备设施一般 | 内装有有线电视接口、电话接口，设备设施一般 |
| **工程质量** | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| **公共部分装修情况** | 外墙涂料、文化石 | 外墙涂料、文化石 | 外墙涂料、文化石 | 外墙涂料、文化石 |
| **空间布局** | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| **小区建筑规模** | --平方米 | --平方米 | --平方米 | --平方米 |
| **小区环境** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **小区绿化** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **物业管理** | 物业公司管理，管理水平较好 | 物业公司管理，管理水平较好 | 物业公司管理，管理水平较好 | 物业公司管理，管理水平较好 |
|  | **停车便捷度** | 有专用停车位及临时停车位 | 有专用停车位及临时停车位 | 有专用停车位及临时停车位 | 有专用停车位及临时停车位 |
| **建筑年代** | 2014年 | 2011年 | 2008年 | 2008年 |
| **建筑功能** | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 |
| **室内装饰装修** | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| **层高**(或净高) | 约2.9米，较优 | 约2.9米，较优 | 约2.9米，较优 | 约2.9米，较优 |
| **建筑面积** | 396.64 | 246 | 255 | 255.35 |
| **户型** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **景观** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **特殊情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **权益状况** | **权益状况（1）** | **土地使用权类型** | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| **土地使用期限（年）** | 56.04年 | 56.04年 | 56.04年 | 56.04年 |
| **规划条件** | 无规划限制条件 | 无规划限制条件 | 无规划限制条件 | 无规划限制条件 |
| **共有情况** | 无共有情况 | 无共有情况 | 无共有情况 | 无共有情况 |
| **权属清晰情况** | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| **权益状况（2）** | **用益物权设立情况** | 无用益物权设立 | 无用益物权设立 | 无用益物权设立 | 无用益物权设立 |
| **担保物权设立情况** | 无担保物权设立 | 无担保物权设立 | 无担保物权设立 | 无担保物权设立 |
| **租赁或占有情况** | 无租赁或占有 | 无租赁或占有 | 无租赁或占有 | 无租赁或占有 |
| **拖欠税费情况** | 无拖欠税费 | 无拖欠税费 | 无拖欠税费 | 无拖欠税费 |
| **查封情况** | 无查封 | 无查封 | 无查封 | 无查封 |

表4 比较因素情况说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **估价对象** | **可比实例1** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| **龙凤山庄** | **龙凤山庄** | **龙凤山庄** |
| **标准化处理后的** | | | 待估 | 5406 | 5490 | 5835 |
| **成交价格** | | |
| **交易情况** | | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 2018年9月20日 | 2018年9月19日 | 2018年8月1日 | 2018年9月1日 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **住宅聚集度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **居住社区规模** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **居住社区成熟度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **楼幢** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **楼层** | -1-2/3 | -1-2/3 | -1-2/3 | -1-2/3 |
| **朝向** | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **交通状况** | **道路等级** | 临主路 | 临主路 | 临主路 | 临主路 |
| **公共交通便捷度** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **交通管制情况** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 优 | 优 | 优 | 优 |
| **外部配套设施** | 较劣 | 较劣 | 较劣 | 较劣 |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 较劣 | 较劣 | 较劣 | 较劣 |
| **实物状况** | **土地实物状况** | **土地面积** | 适中 | 适中 | 适中 | 适中 |
| **形状** | 规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| **地势** | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 | 较平坦 |
| **开发程度** | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| **地质条件** | 较强 | 较强 | 较强 | 较强 |
| **建筑物实物状况** | **外观设计** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **建筑结构形式** | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| **设备设施** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **工程质量** | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| **公共部分装修情况** | 中等装修 | 中等装修 | 中等装修 | 中等装修 |
| **空间布局** | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| **小区建筑规模** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **小区环境** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **小区绿化** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **物业管理** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **停车便捷度** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **建筑年代** | 2014年 | 2011年 | 2008年 | 2008年 |
| **建筑功能** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **室内装饰装修** | 劣 | 劣 | 劣 | 劣 |
| **层高**(或净高) | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **建筑面积** | 较大 | 较适中 | 较适中 | 较适中 |
| **户型** | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| **景观** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **特殊情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **权益状况** | **权益状况（1）** | **土地使用权类型** | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| **土地使用期限（年）** | 56.04年 | 56.04年 | 56.04年 | 56.04年 |
| **规划条件** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **共有情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **权属清晰情况** | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| **权益状况（2）** | **用益物权设立情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **担保物权设立情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **租赁或占有情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **拖欠税费情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |
| **查封情况** | 无 | 无 | 无 | 无 |

## 4、建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

* + 1. 交易情况修正

根据估价人员调查了解，可比实例1、2、3三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

* + 1. 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于1、2、3三个可比实例均在距估价时点2个月内成交，在此期间，住宅房地产市场较平稳，无明显波动，故不进行交易日期修正。

* + 1. 区位状况调整

3.1位置状况

* 1. 距区域中心的距离，将距区域中心的分为近、较近、一般、较远、远五个级别，其中距离≤1000米为近，（1000，3000]米为较近，（3000，5000]米为一般，（5000，7000]米为较远，≥7000米为远，以估价对象距区域中心的距离分数为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级修正2。
  2. 住宅聚集度，主要考虑周边规模等, 按区域主要用地及其商业氛围类型分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
  3. 居住社区规模，主要根据居住社区规模分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
  4. 居住社区成熟度，主要根据社区成熟度分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
  5. 楼层：结合《滁州市国有土地上房屋征收评估技术规范》中有关房屋楼层因素修正系数的规定及估价师综合分析进行修正。

3.2交通状况

1. 道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
2. 公共交通便捷度，根据估价对象与三个可比实例距离地铁及公交车站的距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
3. 交通管制情况，将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

3.3外部配套设施状况

1. 基础设施，指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率≥90%为优，（80%，90%] 为较优，（70%，80%] 为一般，（60%，70%] 为较劣，＜60%为劣。以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
2. 外部配套设施, 估价对象半径1公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

3.4周围环境

周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

* + 1. 实物状况调整

4.1土地实物状况

1）形状，分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

2）地势，分为平坦、较平坦、较不平坦、不平坦四个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

3）开发程度，以估价对象为100, 每相差一通修正2。

4）地质条件，分为优、较优、较劣、劣四个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。

4.2建筑物实物状况

1. 外观设计，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每相差一个等级修正2。
2. 建筑结构形式，自好向差分为钢结构、钢混结构、砖混（含钢筋混凝土）结构、砖木结构四个等级，估价对象与三个可比实例均为钢混结构，故对该因素不做修正。
3. 设备设施, 主要指物业的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
4. 工程质量，按建筑物工程质量分为优良、合格、不合格三个等级，估价对象与三个可比实例均为合格，故对该因素不做修正。
5. 公共部分装修情况， 自好向差分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
6. 空间布局，根据商业用房内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断, 分为合理、较合理、不合理三个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正3。
7. 小区环境，主要根据小区环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
8. 小区绿化，主要根据小区绿化状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正1。
9. 物业管理, 将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业公司管理但管理较差为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
10. 停车便捷度，将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或临时停车位但数量有限为一般，无停车位为劣。以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
11. 成新率，根据估价对象及三个可比实例的竣工年份及维护使用状况，判断成新率，以估价对象为100，每相差一成修正2。
12. 建筑功能，包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以估价对象的等级为100，每相差一个等级修正2。
13. 室内装饰装修，主要根据室内装饰装修自好向差分为高档装修、精装修、中档装修、简单装修、毛坯五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
14. 层高，主要根据层高分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
15. 建筑面积，根据单套建筑面积的影响建筑面积从优到劣分为小、较小、一般、较大、大五个等级，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
16. 户型，主要根据户型状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
17. 景观，主要根据景观状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为100, 每相差一个等级修正2。
18. 特殊情况，估价对象及可比实例均无特殊情况。
    * 1. 权益状况调整说明

土地使用权类型、土地使用年限、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比修正；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额修正。

* + 1. 土地使用权类型：估价对象与三个可比实例的土地使用权类型均为出让，故不进行修正，修正系数为100%。

2）土地使用年限：土地使用年限修正系数公式为：

式中：K—使用年限修正系数

r—本次评估土地还原利率取7%

m—估价对象土地剩余使用年限

n—可比实例土地剩余使用年限

可比实例1修正系数=[1-1/(1+7%)56.04]/[1-1/(1+5%)56.04] ×100

=0.9769/0.9769×100=100

可比实例2修正系数=[1-1/(1+7%)56.04]/[1-1/(1+7%)56.04] ×100

=0.9769/0.9769×100=100

可比实例3修正系数=[1-1/(1+7%)56.04]/[1-1/(1+7%）56.04] ×100

=0.9769/0.9769×100=100

3）规划条件，估价对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行修正，修正系数为100%。

4）共有情况, 估价对象及三个可比实例均无共有情况，故不进行修正，修正系数为100%。

5）权属清晰情况, 估价对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行修正，修正系数为100%。

6）用益物权设立情况, 估价对象与三个可比实例均无用益物权设立情况，故不进行修正，金额修正为0。

7）担保物权设立情况，估价对象不考虑担保物权设立情况，三个可比实例均无担保物权设立情况，故不进行修正，金额修正为0。

8）租赁或占有情况, 估价对象及三个可比实例均无租赁或占用情况，故不进行修正，金额修正为0。

9）拖欠税费情况, 估价对象与三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行修正，金额修正为0。

10）查封情况, 估价对象不考虑查封情况，三个可比实例均无查封情况，故不进行修正，金额修正为0。

## 5、编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见表5：

表5 因素条件分数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **估价对象** | **可比实例1** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| **龙凤山庄** | **龙凤山庄** | **龙凤山庄** |
| **标准化处理后的** | | | 待估 | 5406 | 5490 | 5835 |
| **成交价格** | | |
| **交易情况** | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **住宅聚集度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **居住社区规模** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **居住社区成熟度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **楼幢** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **楼层** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **朝向** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **交通状况** | **道路等级** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **公共交通便捷度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **交通管制情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **外部配套设施** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **实物状况** | **土地实物状况** | **土地面积** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **形状** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **地势** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **开发程度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **地质条件** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑物实物状况** | **外观设计** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑结构形式** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **设备设施** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **工程质量** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **公共部分装修情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **空间布局** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **小区建筑规模** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **小区环境** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **小区绿化** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **物业管理** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **停车便捷度** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑年代** | 100 | 99 | 97 | 97 |
| **建筑功能** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **室内装饰装修** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **层高**(或净高) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **建筑面积** | 100 | 102 | 102 | 102 |
| **户型** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **景观** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **特殊情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **权益状况** | **权益状况（1）** | **土地使用权类型** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **土地使用期限（年）** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **规划条件** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **共有情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **权属清晰情况** | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **权益状况（2）** | **用益物权设立情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **担保物权设立情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **租赁或占有情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **拖欠税费情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **查封情况** | —— | 0 | 0 | 0 |

## 6、 编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见表6：

表6 因素比较修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | | **估价对象** | **可比实例1** | **可比实例2** | **可比实例3** |
| **龙凤山庄** | **龙凤山庄** | **龙凤山庄** |
| **标准化处理后的** | | | 待估 | 5406 | 5490 | 5835 |
| **成交价格** | | |
| **交易情况** | | | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **市场状况** | | **成交日期** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **区位状况** | **位置状况** | **距区域中心的距离** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **住宅聚集度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **居住社区规模** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **居住社区成熟度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **楼幢** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **楼层** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **朝向** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交通状况** | **道路等级** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **公共交通便捷度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **交通管制情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **外部配套设施** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **环境状况** | **周边环境和景观** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **实物状况** | **土地实物状况** | **土地面积** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **形状** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **地势** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **开发程度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **地质条件** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **建筑物实物状况** | **外观设计** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **建筑结构形式** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **设备设施** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **工程质量** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **公共部分装修情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **空间布局** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **小区建筑规模** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **小区环境** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **小区绿化** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **物业管理** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **停车便捷度** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **成新率** | 100 | 100/99 | 100/97 | 100/97 |
| **建筑功能** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **室内装饰装修** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **层高**(或净高) | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **建筑面积** | 100 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| **户型** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **景观** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **特殊情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **权益状况（1）** | | **土地使用权类型** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **土地使用期限（年）** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **规划条件** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **共有情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **权属清晰情况** | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| **调整幅度** | | |  | -0.97% | 1.07% | 1.07% |
| **可比实例比较价值** | | |  | 5353.5618 | 5548.743 | 5897.4345 |
| **权益状况（2）** | | **用益物权设立情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **担保物权设立情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **租赁或占有情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **拖欠税费情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **查封情况** | —— | 0 | 0 | 0 |
| **可比实例比较价值** | | | —— | **5354** | **5549** | **5897** |
| **比较价值** | | | **5600** | | | |

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

三层住宅房地产单价＝（5354+5549+5897）÷3≈5600元/平方米。

## （八）估价结果确定

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，房地产选用比较法，室内装修及动产选用重置成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年09月20日的估价结果为：总价为￥1336万元，即大写人民币壹仟叁佰叁拾陆万元整；

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 所在层数/总层数 | 建筑  面积(m2) | 单价  （元/㎡） | 总价  （万元） |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄72号楼C户型 | 1-4/4 | 407.34 | 5569 | 227 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄84号楼C户型 | 1-4/4 | 407.34 | 5569 | 227 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄85号楼B户型 | 1-4/4 | 441.27 | 5569 | 246 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄93号楼D户型 | 1-4/4 | 372.43 | 5569 | 207 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄94号楼A户型 | 1-3/3 | 396.64 | 5600 | 222 |
| 凤阳县门台镇工业园区龙凤山庄96号楼D户型 | 1-4/4 | 372.43 | 5569 | 207 |
| 合计 |  |  |  | 1336 |