

房地产估价技术报告

皖国华评【2020】(技)字第202007072-1号

一、估价对象描述与分析

1、估价对象实物状况描述与分析

本次估价对象具体实物状况描述与分析见下表:

估价对象实物状况分析

房地坐落	东至县尧渡镇东流路丽山秀水15幢2层202室				
不动产权证号	皖(2018)不动产权第0007119号		房地产权利人	谢美玲	
建筑面积	117.81m ²	建筑结构	钢混	建成年代	2015
规划用途	住宅	实际用途	住宅	层次/总层数	2/18
土地性质	出让	土地用途	城镇住宅用地	容积率	/
形状地形地势	形状较不规则,地形、地势平坦				
土壤地基	地基承载能力较好,地质条件较好				
土地开发程度	土地开发已达到六通一平,地上已建成多栋多层物业				
装饰装修	建筑物外墙喷塑涂料,底部部分干挂石材,两部电梯,入户金属防盗门、室内木门、铝合金窗,内墙面乳胶漆,餐厅客厅地面铺设地砖,石膏造型吊顶;三室地面木地板,墙顶石膏走线毛坯;厨房卫生间地面铺设地砖,四周墙砖到顶,铝扣板吊顶				
设施设备	供水、排水、供电、通讯通信等设施设备齐全,区域内有地上停车位				
空间布局	三室两厅一厨一卫,户型布局合理				
维护情况与完损状况	物业管理一般,绿化景观较好,维护保养和使用情况较好,结构完整,设备齐全,观察成新率95%				



扫描全能王 创建

2、估价对象区位状况描述与分析

本次估价对象区位状况描述与分析见下表：

估价对象区位状况分析

位置状况	坐落	东至县尧渡镇东流路丽山秀水 15 幢 2 层 202 室
	方位	西至东流路
	朝向	南北通透
	临街状况	临东流路
	楼层	2/1SF
交通状况	道路	周边东流路为城市主干道，道路通畅
	公共交通	有东至 1 路、2 路等多路公交车停靠，出行较便捷
	交通管制	所在区域内无特殊交通管制限制
	停车便利度	停车较便利
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	附近住宅小区较多，配套教育设施齐全，整体人文环境较好
	景观	小区内绿化景观较好
外部配套设施	基础设施	道路、供水、排水、供电、通讯通信等基础设施完备
	公共服务设施	区域内有至德小学、安徽省东至二中、东至县第一中学、安徽省东至县中医院、东至县政府、东至县广播电视台、尧北派出所、池州九华农村商业银行(东至支行)、东至农村商业银行(敬慈路店)等，公共服务设施齐全



3、估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的权属资料，估价对象权益状况描述与分析见下表：

估价对象权益状况分析

土地权益状况：	
土地性质、用途	出让、城镇住宅用地
土地面积	7.15平方米
目前使用情况	整宗地目前已建成多栋高层住宅楼
土地使用年限	至2080年03月30日止
其他特殊情况	已查封，申请执行人东至县人民法院，查封文号（2019）皖1721财保45号
建筑物权益状况：	
房屋所有权状况	房屋权利人是谢美玲，不动产权证书号为皖（2018）不动产权第0007119号
占用情况	作住宅使用
他项权利设立情况	抵押权，权利人为安徽东至农村商业银行股份有限公司
其他特殊情况	已查封，申请执行人东至县人民法院，查封文号（2019）皖1721财保45号

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势和相关政策简况

2019年安徽省全年全省生产总值37114亿元，按可比价格计算，比上年增长7.5%。人均GDP达58496元。



同类型物业的出租案例，较充分的考虑了估价对象承租人的租金支付能力，住宅物业的租金市场承载能力，从收益的角度还原了估价对象的收益价格。

2、方法确定

本次评估过程中采用的比较法、收益法是从不同市场角度进行估价，最终达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果差异较小，根据估价人员调查东至县房地产市场行情及调取相关管理部门数据资料综合对比确定，比较法与收益法所得结果均符合当地市场行情实际，综合考虑当前东至县房地产市场状况及估价方法的适用性、运用的难易程度等因素，结合本次估价目的，确定采用算术平均数法确定最终估价结果。

表 7 综合估价结果表

估价结果确定方法	比较法价格 (元/m ²)	收益法价格 (元/m ²)	评估价格 (元/m ²) (取整)	
算术平均数法	9986	9900	9943	
备注	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果差距较小，因此选取两者的简单算术平均数作为结果，求得的结果作为该房地产市场价值的最终估价结果。		建筑面积 (m ²)	117.81
			评估总价 (万元)	117.14
人民币大写金额			壹佰壹拾柒万壹仟肆佰元整	

六、估价结果确定

通过估价人员的实地查看和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取比较法与收益法综合测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：详见表 8 估价结果汇总表。

