

项目	描述与分析
名称	陈七斤所属位于宣州区江滨路1幢1号商住房
坐落	宣州区江滨路1幢1号
规模	根据估价委托人提供的房屋产权证及国有土地使用权证复印件,估价对象房屋建筑面积为67.76m ² ,分摊的土地使用权面积31.50 m ² 。
用途	为城镇商住用地,建筑物用途为商住。
利用现状	交付后作为商住用房使用,符合最高最佳利用原则。
权属	根据估价委托人提供的房屋产权证及国有土地使用权证复印件,权利人为陈七斤所有。在价值时点,估价对象已设定抵押他项权。

4.土地基本状况: 见下表

项目	描述与分析
四至	东临宛溪河;南临中山中路;北临大唐国际城;西临开元小区
开发程度	已建设完成。实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通上水、下水、通电、通讯、通燃气)和红线内“六通一平”(通路、通上水、下水、通电、通讯、通燃气及场地平整)。
土地使用权终止日期	估价委托人提供的国有土地使用权证复印件显示土地使用权性质为国有划拨。

5.建筑物基本状况: 见下表

项目名称		陈七斤所属位于宣州区江滨路1幢1号商住房
建成时间		上世纪九十年代
建筑结构		混合结构
设施设备		消防、水电设施齐全
装饰装修	地面	地面砖和木地板地面
	墙面	乳胶漆粉刷和扣板
	天棚	乳胶漆和扣板吊顶
使用及维护程度		房屋为1-2层结构设计,内部装饰一般,地面铺地面砖和木地板,乳胶漆墙面,吊顶,可正常使用,维护状况较好,房屋基础有足够的承载力,无超过允许范围的不均匀沉降,承重结构部件及非承重墙体完好,门窗及公共卫生设施维护一般,为完好房。水电设备齐全,设备管道运行基本正常,未见明显影响质量安全的问题。

房地产权证具体见委托方提供的复印件。

四、估价目的: 为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、估价时点: 2022年5月9日(现场勘察日)。

六、价值定义: 本报告评估的是公开市场价值。可能形



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

估价对象描述与分析以估价对象的实物状况、权益状况、区位状况三个部分组成。

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况

土地实物状况表

技表1

项目	描述与分析
名称	██████位于宣州区江滨路1幢1室商住房所分摊的土地
四至	宛溪河以西，中山中路以北，开元小区以东，大唐国际城以南
面积	分摊的土地使用权面积31.50平方米
用途	商住用地
形状	较规则，适合商业物业
地形地势	所在宗地地形为平地，地势平坦，无淹水现象，自然条件较好
土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性好，可节约建安成本投入
开发程度	已建设完成。实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通上水、下水、通电、通讯、通燃气）和红线内“六通一平”（通路、通上水、下水、通电、通讯、通燃气及场地平整）。

2. 建筑物实物状况

建筑物基本状况表

技表2

项目名称	陈七斤所属位于宣州区宣州区江滨路1幢1室商住房	
用途	商住	
建筑结构	混合结构	
建筑面积 (m ²)	67.76m ²	
设施设备	水电设施齐全	
装饰	地面	地面砖和木地板地面
	墙面	乳胶漆粉刷和扣板



装修	天棚	乳胶漆粉刷和扣板吊顶
建成时间		上世纪九十年代
层高(m)		不低于 2.8 米
空间布局		规则，有利于空间布置
建筑功能		功能配套齐全，使用舒适，空间利用率较高，防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照都较好
使用及维护程度		使用正常，维护状况较好，房屋基础有足够的承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及公共卫生设施维护较好，为完好房。内部道路路面基本完好，设备管道运行基本正常，未见明显影响质量安全的问题。
新旧程度		完损程度一般

综合分析：据注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物结构安全、设计规范、配套齐全、平面布局较好，维护使用状况一般，成新度一般。作为住宅用房，能够满足居住需要；宗地面积适中，开发程度较高，形状较规则，地势平坦，估价对象实物状况条件总体一般，不会对本次估价对象的价值产生不利影响。

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

土地权益状况表

技表 3

土地所有权状况	国家所有
土地权利性质	划拨
权利类型	国有建设用地使用权
土地使用权状况	使用权
共有情况	分摊单独所有
用益物权设立情况	无
担保权设立情况	有
土地使用管制	无
其他特殊情况	无

2. 建筑物权益状况

建筑物权益状况表

技表 4

房屋所有权状况	私有
房屋权利性质	开发商品房



用益物权设立情况	
担保权设立情况	无
出租或占用	有
其他特殊情况	无
	无

综合分析：据注册房地产估价师调查，估价对象已办理房屋产权证，估价对象权属合法。已设定他项权利（抵押权），实际用途与预登记用途一致，总体看估价对象权属清晰，虽已设定他项权利，但这在司法处置时并不构成障碍，对本次估价对象的价值不构成重大影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

估价对象系江滨路1幢1室商住房，区位市中心。

位置状况表

技表 5

项目	描述与分析
坐落	宣州区江滨路1幢1室
方位	宛溪河以西，中山中路以北，开元小区以东，大唐国际城以南
与重要场所（设施）的距离	距宣州区人民政府政务服务中心2.0公里
楼层	1-2/2
朝向	坐西朝东
临路状况	直接临路

2. 交通状况

交通状况表

技表 6

项目	描述与分析
道路状况	宛溪河以西，中山中路以北，开元小区以东，大唐国际城以南，道路质量好，路网密集度一般，通达性较好
出入可利用的交通工具	周边有公交线路，班次密集度较高
交通管制状况	无交通管制
停车方便程度	停车较为方便

3. 环境状况

环境状况表

技表 7

项目	描述与分析
自然环境	区域内无明显水、气、噪声污染，综合环境质量较优
人文环境	人文环境状况较优
景观	景观较优
自然灾害影响	估价对象所在区域基本不受自然灾害影响。



4. 外部配套设施状况

基础设施状况表		技表 8
项目	描述与分析	
基础配套设施	水、电、电信、供电状况较好	
公共服务设施	<p>学校： 宣城市实验小学(300米)、宣城市第三中学(800米)、宣城市第四小学(850米)、宣城市第六中学(1000米)、宣城市第三小学(1.4公里)。</p> <p>商业街、商场、超市： 国购广场(900米)、安徽商之都宣城商厦(950米)、万达广场(2.4公里)、台客隆超市府山店(600米)、大统华超市(900米)。</p> <p>医院： 宣城市中心医院(2.3公里)、仁杰医院(1.8公里)、宣城市中医院(500米)、宣城市人民医院(1000米)。</p> <p>火车站、公交站台： 火车站、高铁站、汽车站(1.4公里)、开元小区公交站(300米)、开元小区东门公交站(170米)、中医院公交站(500米)、东门大桥西公交站(300米)、木直街公交站(400米)。</p> <p>服务设施整体较好</p>	
城市规划限制	周围土地以住宅、商业用地为主，规划对土地利用无限制	

综合分析估价对象的位置状况，交通条件、外部配套设施，周围环境状况，估价对象区位状况整体较好，对估价对象的价值产生有利影响。

四、市场背景分析：

(一) 宏观经济形势

2021年是中国国民经济持续复苏并走向常态化的一年，是十四五规划开局之年、两个百年目标交汇与战略转换之年，2021年中国国民经济的常态化具有十分重要的战略意义。上半年中国进一步巩固疫情防控和经济复苏成果，积极应对内外部风险挑战，宏观经济运行稳中向好，生产需求持续扩大，就业物价基本稳定，微观基础明显改善，市场预期不断向好。

1、中国疫情阻击战、经济保卫战、脱贫攻坚战的全面胜利，在世界范围内率先步入稳定复苏道路之中，不仅显示了中国国民经济的制度优势、生产体系与产业链的弹性与韧性，更为2021年中国国民经济从持续复苏走向常态化打下了坚实的基础，为十四五开局进行战略深化和战略转型提供了契机。

2、在低基数效应、内生动力增强和趋势性回归力量的作用下，2021年的中国宏观经济

