

# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

### (一) 实物状况描述与分析

#### 1. 土地实物状况描述与分析

- (1) 名称：[REDACTED] 于宣城市宣州区西园公寓 2 幢 301 室的住宅用地。
- (2) 四至：东临陵西路，南邻邮政大楼，西邻鞋厂宿舍，北临中山路。
- (3) 面积：分摊土地面积 17.96 平方米。
- (4) 用途：城镇住宅用地。
- (5) 形状：形状较规则。
- (6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。
- (7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。
- (8) 分析评价：估价对象形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

#### 2. 建筑物实物状况描述与分析

名称	规模 (m <sup>2</sup> )	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成年代 (年)	使用及维护状况	完损状况	分析评价
宣城市宣州区西园公寓 2 幢 301 室	107.73	住宅	3 层 / 6	混合结构	水电通讯设施齐全，有消防系统	普通装修	标准	各功能空间布局合理	2003	使用及维护状况一般	基本完好	建筑物成新度较好，空间布局和设施设备较好，建筑物实物状况较好

### (二) 权益状况描述与分析

#### 1. 土地权益状况描述与分析

- (1) 土地所有权状况：国家所有。
- (2) 土地使用权状况：详见下表《土地使用权状况一览表》。

土地使用权状况一览表

序号	产权证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	地类用途	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	宣国用 (2012) 第 4107 号	[REDACTED]	宣城市宣州区西园公寓 2 幢 301 室	国有出让	住宅	2074-1-15	分摊土地面积 17.96 平方米

(3) 他项权设立情况：存在他项权利。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：已被查封。

(6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，存在抵押权，已被查封，结合本次估价目的，不考虑上述因素对估价对象土地价值的不良影响。

## 2. 建筑物权益状况描述与分析

(1) 房屋所有权状况：详见下表《房屋所有权状况一览表》。

房屋所有权状况一览表

序号	权证号	权利人	房地产坐落	用途	结构	所在层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成年代(年)	共有情况
1	宣房地权证宣州字第00122592号		宣城市宣州区西园公寓2幢301室	住宅	混合结构	3层/6	107.73	2003	单独所有

(2) 他项权设立情况：存在他项权利。

(3) 出租或者占用情况：空置。

(4) 其他特殊情况：已被查封。

(5) 分析评价：估价对象建筑物产权清晰，存在抵押权，已被查封，结合本次估价目的，不考虑上述因素对估价对象建筑物价值的不良影响。

## (三) 区位状况描述与分析

### 1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：宣城市宣州区西园公寓2幢301室。

(2) 方位：位于陵西路与中山路交叉口西南角。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距离火车站约3公里，距离高铁站约3公里，距离宣城市人民医院约0.5km，距离宣城市第三小学约0.5公里。

(4) 临街（路）状况：临陵西路。

(5) 朝向：朝南。

(6) 楼层：总楼层6层，估价对象所在层为3层。

(7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

### 2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有周边道路密集，主次干道并重，道路通达度较好等，区域主次干道并重。

(2) 出入可利用的交通工具：公交、出租、共享单车等。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：周边一定的停车位能够停车，停车方便度一般。

(5) 分析评价：无交通管制，交通较便捷。

### 3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：宣城市四季分明、气候温和、年温差大、雨量适中、日照充足、无霜期长、偏东风多，属亚热带季风气候。多年平均气温16.0℃。

除因财产范围不相同造成的价格差异。

②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。

③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。

④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。

⑤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。

可比实例标准化处理一览表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	宣城市宣州区西园公寓 2 幢 301 室	西园公寓	西园公寓	西林东苑
成交价格	--	8148	7408	8249
统一财产范围后的价格	房地产	8148	7408	8249
统一付款方式后的价格	一次性付款	8148	7408	8249
统一融资条件后的价格	常规融资条件	8148	7408	8249
统一税费负担后的价格	正常税费负担	8148	7408	8249
统一计价单位后的价格	单价，人民币，建筑面积，元/m <sup>2</sup>	8148	7408	8249
标准化处理后的价格	--	8148	7408	8249

比较因素条件说明详表

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	宣城市宣州区西园公寓 2 幢 301 室	西园公寓	西园公寓	西林东苑
交易价格 (元/平方米)	待估	8148	7408	8249
类型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2022/6/16	近期	近期	近期
区位状况	距离商服中心的距离	0.5 公里	0.5 公里	0.5 公里
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	教育配套设施	较优学区	较优学区	较优学区
	环境与景观状况	一般	一般	一般
	公共服务设施完备度	较完备	较完备	较完备
	基础配套设施完备度	较完备	较完备	较完备
	停车便利度	一般	一般	一般
	楼层	3 层/6 层	2 层/6 层	5 层/6 层
	朝向	朝南	朝南	朝南
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
实物状况	设施设备	较完备	较完备	较完备
	装修	普通装修	普通装修	简装
	空间布局	两室两厅	三室两厅及以上	三室两厅及以上
	成新度	八至九成新	八至九成新	九成新及以上
	建筑面积 (平方米)	107.73	108	107.73

权益状况	土地使用权性质	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
	土地使用管制	无	无	无	无
	土地使用期限	永续使用	永续使用	永续使用	永续使用
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	租赁情况	无租赁或租赁期小于1年	无租赁或租赁期小于1年	无租赁或租赁期小于1年	无租赁或租赁期小于1年

## 2. 交易情况修正

估价对象与可比实例交易情况均为正常，不予修正。

## 3. 市场状况调整

可比案例交易时间均为近期，期间区域房地产市场情况变化不大，不予修正。

## 4. 区位状况调整

估价人员经过认真的调查研究，根据可比实例和估价对象的具体情况，选取了距离商服中心的距离、交通便捷度、教育配套设施、环境与景观状况、公共服务设施完备度、基础配套设施完备度、停车便利度、楼层、朝向等九个可比性较强、对价格影响较大的区位状况调整因素进行了对比分析，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

### (1) 距商服中心距离

距商服中心距离：分为<1公里、1-2公里、2-3公里、>3公里四个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

### (2) 交通便捷度

交通便捷度指区域内道路通达度、公交便捷度，分为便捷、较便捷、不便捷，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。

### (3) 教育配套状况

依据住宅小区隶属的学区划分，有优质学区、较优学区和普通学区之分，以估价对象为100，指数相应增加或减少2%。

### (4) 环境与景观状况

的自然环境及景观，人造环境及景观等具有观赏性性质一类的总称，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。

### (5) 公共设施完备度

公共服务设施完善度是指估价对象所在区域的教育、医疗卫生、文化娱乐、交通、体育、社会福利与保障、行政管理与社区服务、邮政电信和办公服务金融服务等的完善程度，及估价对象与公共设施的距離。公用设施完备度：分为等级高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为100，

每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(6) 基础设施完备度

基础设施完备度是指估价对象所在区域的供水、排水、道路、电、电讯、燃气、热力的完备程度。基础设施完备度：完备程度高、较完备、一般、完备程度较低、完备程度低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(7) 停车便利度

停车便利度是根据估价对象有无停车场或有无少量停车位，分为便利、较便利、一般、不便利四个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(8) 楼层

楼层对住宅用房市场价格影响较大，多层建筑一般三、四层为佳，二层、五层次之，一层、六层或顶层最差，高层建筑因日照条件一般以高区为佳，中层次之、低层最差，以估价对象所在的一层为 100，可比实例与之相比，增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(9) 朝向

根据可比实例的朝向，分为南北通透、朝南、朝东南、朝东、朝西南、朝东北、朝西、朝西北、朝北，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

5. 实物状况调整

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了建筑结构、设施设备、装修、空间布局、成新度、建筑面积（平方米）等六个实物调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，现分述如下：

(1) 建筑物结构

建筑物结构类型分为钢筋混凝土、砖混、砖木、简易，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(2) 设施设备

设施设备包括了建筑结构内部应包含的基础设施与电气设施，如中央空调、市政供暖、电梯的配备状况，设施设备等级分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象等级为 100，可比案例与估价对象相比，每多一个或差一个项目，指数相应增加或减少 1%。

(3) 装修

装修分为精装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(4) 空间布局

住宅的空间布局主要体现在户型结构上，户型结构可分为三室两厅及以上、三室一厅、二室两厅、二室一厅、一室一厅及以下等，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。

#### (5) 成新度

依据房屋的建成年代结合维护使用情况，分为九成新及以上、八-九成新、七-八成新、六-七成新、六成新及以下五个等级，以估价对象为100，将可比实例与估价对象相比，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

#### (6) 建筑面积

面积分为偏小(90平方米以下)、适中(90-120平方米)、较适中(120-140平方米)、偏大(140平方米以上)四个等级，以估价对象的面积为基准，估价对象为100，每增加或降低一个等级，指数相应调整2%。

### 6. 权益状况调整

权益状况选取了土地使用权类型、土地剩余使用年期、土地使用管制、共有情况、租赁情况等主要权益调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，具体如下：

#### (1) 土地使用权性质

土地使用权分为划拨和出让性质。估价对象与选取案例均为设定为国有出让性质，此次评估不作修正。

#### (1) 土地使用管制

估价对象及可比实例均无土地使用管制，本次评估不予修正。

#### (3) 土地使用期限

估价对象和可比实例均为住宅用房，依据《民法典》的规定，住宅用地使用权到期后可永续使用，所以本次评估对土地使用年限不做调整。

#### (4) 共有情况

分为单独所有、共同所有和按份共有情况三种情况，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整1%。

(5) 租赁情况：根据房地产使用状况，分为无租赁或租赁期小于1年、租赁期1-3年、租赁期3-5年、租赁5年以上等四种情况，以估价对象为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整2%。

### 7. 编制比较因素条件指数与系数修正表

根据上述条件指数，编制比较因素条件指数表，因素条件指数与修正系数详见下表《比较因素条件指数与系数修正表》。

比较因素条件指数与系数修正表

实例项目		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
交易价格 (元/平米)		8148			7408			8249		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况	距离商服中心的距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	交通便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	教育配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	环境与景观状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础配套设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	停车便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	楼层	100	99	1.0101	100	96	1.0417	100	100	1.0000
	朝向	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实物状况	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修	100	100	1.0000	100	98	1.0204	100	102	0.9804
	空间布局	100	101	0.9901	100	101	0.9901	100	100	1.0000
	成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	102	0.9804
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	土地使用权性质	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用管制	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用期限	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	租赁情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		1.0001			1.0524			0.9612		
比准价格 (元/平方米)		8148.81			7796.18			7928.94		
权重		1/3			1/3			1/3		
算术平均 (元/平方米)					7958					

8. 比较法价值确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况修正、市场状况调