

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

(1) 名称：庐江县庐城镇环城北路 426 号春天华庭 25 幢 11 层 1103 号住宅用房所分摊的土地；

(2) 四至：五里路以东、郭河路以西、环城路以北；

(3) 面积：/；

(4) 用途：/；

(5) 土地使用年限：/；

(6) 土地形状：较规则；

(7) 地形地势：较平坦；

(8) 基础设施完备程度：宗地红线内外六通；

(9) 土地平整程度：宗地内建有房屋。

2、建筑物状况

(1) 名称：庐江县庐城镇环城北路 426 号春天华庭 25 幢 11 层 1103 号住宅用房；

(2) 规模：建筑面积为 122.88 m²；

(3) 用途：普通住宅；

(4) 层数及高度：总层数为 11 层，估价对象所在层数为第 11 层；

(5) 建筑结构：框架；

(6) 装饰装修：外墙面砖、室内毛坯、彩铝窗、防盗门；

(7) 设备设施：通路、通水、通电、通气、通讯；

(8) 层高：客厅部分为挑高，其余层高为标准层高；

(9) 空间布局：较合理；

(10) 建成时间：2012 年；

(11) 维护状况：设施设备维护状况良好；

(12) 完损状况：根据估价人员现场勘查，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约九成新。

综上所述，估价对象为住宅用房，面积较大，但其成新度高、基础设施完善，其空间布局等亦能较好地满足其设计用途需求，故估价对象实物状况对价格无不利影响。

（二）估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：属于国家所有；

土地使用权类型：/；

土地使用权用途：/；

目前使用情况：自用；

房屋所有权情况：私有，产权人为徐向阳、张海燕；

共有情况：共同共有；

抵押权设立情况：/；

出租或占用情况：无；

其他：目前被法院查封。

综上所述，估价对象产权清晰，用途合法，但目前处于被法院查封状态，存在债权债务纠纷，但因本次评估的是估价对象在完全产权下的市场价值，故不予考虑权利限制对估价结果的影响。

（三）估价对象区位状况描述与分析

合肥市辖肥东县、肥西县、长丰县、庐江县和巢湖市以及瑶海区、庐阳区、蜀山区、包河区，并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区、巢湖经济开发区市级管理权限。土地面积达 1.14 万平方公里，常住人口达 752 万人，占全省总人口的 12.6%。其中，城镇人口达 486 万人，乡村人口 266 万人，城镇城镇化率达 64.6%。

1、位置状况：

（1）坐落：庐江县庐城镇环城北路 426 号春天华庭 25 幢 11 层 1103 号；

（2）方位：五里路以东、郭河路以西、环城路以北；

（3）距离：距离主干道距离较近；

（4）朝向：朝南；

（5）楼层：住宅用房总层数为 11 层，估价对象位于第 11 层。

2、交通状况

- (1) 道路状况：道路通达度较好；
- (2) 出入可利用交通工具：出租车等；
- (3) 交通管制情况：不受管制；
- (4) 停车方便程度：较便利。

3、周围环境状况

- (1) 自然环境：自然环境较好；
- (2) 人文环境：附近有庐江县城北第二小学、庐江县第五中学等，人文环境较好；
- (3) 景观：较好。

4、外部配套设施状况

- (1) 基础设施：已达六通；

(2) 公共服务设施：周边有庐江县城北第二小学、庐江县第五中学、东海明珠大酒店、庐江康平妇产医院、顺丰速运等公建配套设施。

5、区位状况未来变化趋势：估价对象所在区域房地产市场较成熟，故最近几年该区域状况不会有较大的变化。

综上所述，估价对象周边生活配套设施和公共配套设施齐全，所在区域居住环境较好，与区域发展规划相协调，其区位状况将有利于估价对象房地产价值的平稳增值。

二、市场背景分析

合肥既是长江沿岸中心城市之一，又是长江经济带上的重要城市，2014年被国务院定位为长三角的“副中心”，今年又跻身“一带一路”重要节点城市，合肥已成为国家努力打造的新增长点、增长极和增长带重要地区，发展机遇倍增。

合肥轨道交通线网共规划了12条线路，市区线路6条，市域线路5条，机场专用线1条，目前轨道1号线已通车，轨道2号线即将运行，对未来五年的房地产市场起促进作用。

2017年上半年合肥市区住宅成交11149套，同比下降76.23%，月均成交1858套，整体趋势“冷-热-冷”。细分上半年住宅成交量走势主要分为3个阶段：

第一阶段(1-4月)，2017年1月合肥住宅成交量1384套，同比下降81.7%。1月底与2月初经历了春节假期，2月份住宅销量为1433套，两个月的住宅销量并未促互现“假期性”下降。1-4月住宅销量和2016年环比都出现大幅度下降，一是由于政策

限购，购房能力减弱；二是合肥出现炒房热，一房难求；三是房源入市量较少。由于限购政策持续收紧，2017年开年的楼市并没有“热”起来，以往“金三银四”现象也未出现。

第二阶段(5月)，由于前4个月，合肥楼市沉寂，终于在5月份住宅销量爆发为4339套，环比增长188.32%，这也是2017年上半年月成交量巅峰值，和2016年5月份宅销4706套相比则旗鼓相当。5月份宅销爆发的原因有：一是到了年中，开发商可能为了年中提升年中业绩而出现集中房源入市，冲击业绩，5月宅销出现了短暂的增长；二是政策限购，置业者购买力下降以及无资格购房，导致2017年5月宅销比2016年5月没有限购政策控制下有所减少；三是由于前期投资个占据大量房源，后期房源数量有限，楼市库存较少。

第三阶段(6月)，经过5月宅销上涨之后，6月宅销又“冷”了下来，月住宅成交量为1239套，和2016年6月销量13114套相比，只是冰山一角，其中政府楼市调控起了很大作用，即使房价上涨幅度有所回落，也渐渐趋于稳定，但是房价整体是上涨趋势，合肥9区房价一个接着一个破万，连刚需最后的价格洼地新站区的楼盘销售均价也纷纷过万。

2017年上半年合肥楼市整体成交量同比下降76.23%，1-6月市场经历“先冷后热再冷”。1月合肥住宅成交量环比下降50.29%。1-4月以及6月的住宅销量稳定在1400套上下，无太大差别，在5月份有一短时间的爆发期，销量为4339套，这和开发商营销策略有关，在年中之前冲量冲业绩，但是，房价上涨不停和楼市政策不断加码升级，土地供应减少，新项目房源入市减少，导致合肥市区上半年住宅成交数量减少。

三、最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。所谓最高最佳使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳使用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳原则，必须符合合法原则中对估价对象依法利用的要求。

法律上允许：本次估价对象为住宅用房，符合法律法规、政策和出让合同的允许。

技术上可能：估价对象的为小高层框架结构建筑，满足估价对象的设计及结构要求。

财务上可行：估价对象不存在过度投入，资源浪费的情况，经济上具有可行性。

价值是否最大化：估价人员认为估价对象按照现状用途继续使用为最有效利用方式，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据合肥市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，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算，上述方法的适用范围如下：

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价值是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制的收益法运用的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

2、估价方法的选择

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估物业用途为住宅，此类物业在合

肥市房地产市场交易案例较多，估价对象周边类似的出售案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用比较法进行估价。

3. 本次选用估价方法定义及基本公式

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

4. 估价技术路线

运用比较法求取估价对象房地产价值。

五、估价测算过程

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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，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

$$\text{即：比较价值} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

1、搜集交易实例：从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产。

(1)、交易实例 1：春天华庭小区（位于五里路以东、郭河路以西、住宅用房、所在层数为第 5 层、总层 11 层、建筑面积为 121.8 m²、房屋朝南、简装、2012 年建成、成交价格为 7850 元/m²）；

(2)、交易实例 2：春天华庭小区（位于五里路以东、郭河路以西、住宅用房、所在层数为第 7 层、总层 11 层、建筑面积为 91 m²、房屋朝南、中装、2012 年建成、成交价格为 8040 元/m²）；

(3)、交易实例 3：春天华庭小区（位于五里路以东、郭河路以西、住宅用房、所

在层数为第 9 层、总层 11 层、建筑面积为 123 m²、房屋朝南、中装、2012 年建成、成交价格为 7771 元/m²);

2、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：

- (1)、可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- (2)、可比实例的交易类型适用于估价目的；
- (3)、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；
- (4)、可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了交易实例 1、交易实例 2、交易实例 3 三个实例，估价对象与可比实例的基本状况见表一。

表一 估价对象与可比实例基本状况表

估价对象与可比实例比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称		春天华庭小区	春天华庭小区	春天华庭小区	春天华庭小区
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		/	2017 年	2017 年	2017 年
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
成交价格 (元/m ²)			7850	8040	7771
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
区位状况	位置	位于五里路以东、郭河路以西，距离交通干线等均较近(较近)	位于五里路以东、郭河路以西，距离交通干线等均较近(较近)	位于五里路以东、郭河路以西，距离交通干线等均较近(较近)	位于五里路以东、郭河路以西，距离交通干线等均较近(较近)
	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	生活服务设施	附近有商店、超市、银行、医院、菜场等(较完备)	附近有商店、超市、银行、医院、菜场等(较完备)	附近有商店、超市、银行、医院、菜场等(较完备)	附近有商店、超市、银行、医院、菜场等(较完备)
	教育配套设施	附近有庐江县城北第二小学、庐江县第五中学(重点学区)	附近有庐江县城北第二小学、庐江县第五中学(重点学区)	附近有庐江县城北第二小学、庐江县第五中学(重点学区)	附近有庐江县城北第二小学、庐江县第五中学(重点学区)

估价对象与可比实例比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	环境质量	附近绿化环境、自然景观、空气质量、噪声程度、卫生条件等(较好)	附近绿化环境、自然景观、空气质量、噪声程度、卫生条件等(较好)	附近绿化环境、自然景观、空气质量、噪声程度、卫生条件等(较好)	附近绿化环境、自然景观、空气质量、噪声程度、卫生条件等(较好)
	所处楼幢	所处楼幢通风、采光、景观等(较好)	所处楼幢通风、采光、景观等(较好)	所处楼幢通风、采光、景观等(较好)	所处楼幢通风、采光、景观等(较好)
	楼层	11/11(差)	5/11(较好)	7/11(好)	9/11(好)
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
实物状况	建筑类型	小高层	小高层	小高层	小高层
	建筑结构类型	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	设施设备	已达六通, 小区智能化程度较高	已达六通, 小区智能化程度较高	已达六通, 小区智能化程度较高	已达六通, 小区智能化程度较高
	建筑功能	防水、隔声、通风、采光、日照等情况较好	防水、隔声、通风、采光、日照等情况较好	防水、隔声、通风、采光、日照等情况较好	防水、隔声、通风、采光、日照等情况较好
	面积 (m ²)	122.88 (较大)	121.8 (较大)	91 (适中)	123 (较大)
	装饰装修	无装修	简装	中装	中装
	采光状况	较好	较好	较好	较好
	物业管理水平	较好	较好	较好	较好
	新旧程度	估价对象建成于2012年, 保养情况较好, 综合确定为九成新	估价对象建成于2012年, 保养情况较好, 综合确定为九成新	估价对象建成于2012年, 保养情况较好, 综合确定为九成新	估价对象建成于2012年, 保养情况较好, 综合确定为九成新
权益状况	规划条件	按照规划条件建设	按照规划条件建设	按照规划条件建设	按照规划条件建设
	土地使用期限	自动续期	自动续期	自动续期	自动续期
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

3、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。

(1)、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。

(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。

表二 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
	春天华庭小区	春天华庭小区	春天华庭小区	春天华庭小区
1. 成交价格 (元/m ²)	——	7850	8040	7771
2. 标准化处理后的价格 (元/m ²)	——	7850	8040	7771
统一财产范围后的价格	房地产	7850	8040	7771
统一付款方式后的价格	一次性付款	7850	8040	7771
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	7850	8040	7771
统一税费负担后的价格	正常税费负担	7850	8040	7771
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	7850	8040	7771

4、进行交易情况修正

根据注册房地产估价师调查了解，可比实例均为正常情况下的交易实例，故不进行交易情况修正。

5、进行市场状况调整：即消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

市场状况调整宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势调整。因可比实例 1、2、3 与估价对象为同期交易活动，故不进行市场状况调整。

6、进行房地产状况调整：即消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(1)、进行区位状况调整

区位状况调整因素说明：

A、位置：主要为距离区域中心、交通干线、购物中心、学校、医疗卫生场所等重要场所的距离，分为近、较近、一般、较远、远五个等级，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。

B、交通条件：主要指城市公共交通的通达程度，包括道路通达度、公交便捷度和距火车（汽车）站距离以及距地铁出入口距离。分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

C、生活服务设施：主要包括商店、超市、菜市场、银行、邮局、洗衣店等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，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。

D、教育配套设施：主要包括中小学、幼儿园和托儿所等。分为重点学区、次重点学区、一般学区、较差学区、无学区五个等级，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 3。

E、环境质量：包括估价对象及可比实例附近以及小区的绿化环境、自然景观、噪音程度、空气质量、卫生条件等。分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，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 1。

F、所处楼幢：为估价对象所在楼幢在小区内的位置，主要为出入的便利程度和通风、采光、景观等，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，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 1。

G、楼层：分好、较好、一般、较差、差三个等级，每增减一个等级调整 1。

H、朝向：朝南最优，朝东、朝西和朝北依次递减，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 1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格，：

表三 区位状况调整系数表

估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素 区位 状况	位置	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100

比较因素 \ 估价对象与可比实例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
教育配套设施	100	100	100	100
环境质量	100	100	100	100
所处楼幢	100	100	100	100
楼层	100	103	104	104
朝向	100	100	100	100
区位状况调整	100	103	104	104

(2)、进行实物状况调整

实物状况调整因素说明：

A、建筑类型：分为别墅、多层、小高层、高层，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 5。

B、建筑结构类型：分为框剪、钢混、砖混、砖木、简易，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 1。

C、空间布局：分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，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。

D、设施与设备：包括供水、排水、供电、供气设施的完善程度、小区智能化程度、通信、网络等线路的完备程度、公用电梯的设置及质量，分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，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 1。

E、建筑功能：包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，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 1。

F、面积：分大或小、较大或较小、适中三个等级，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。

G、装饰装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，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 3。

H、采光状况：分好、较好、一般、较差、差五个等级，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。

I、物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，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 1。

J、新旧程度：根据房屋的建成年代结合使用情况，分为十成新、九成新、八成新、七成新、六成新、五成新及以下六个等级，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 5。

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格：

表四 实物状况调整系数表

估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素					
实物 状况	建筑类型	100	100	100	100
	建筑结构类型	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	面积	100	100	102	100
	装饰装修	100	103	106	106
	采光状况	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
实物状况调整		100	103	108	106

(3)、进行权益状况调整

权益状况调整因素说明：

A、规划条件：估价对象及可比实例均为按照规划条件建设，规划条件因素不作调整。

B、土地使用期限：根据《物权法》的第 149 条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”估价对象和可比实例均为住宅用房，本次估价对土地使用期限不作调整。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，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 1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表五 权益状况调整系数表

比较因素		估价对象与可比实例			
		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
权益状况调整		100	100	100	100

7、求出比较价值

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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化处理后的成交价格（元/平方米）	7850	8040	7771
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/103	100/104	100/104
实物状况调整	100/103	100/108	100/106
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值（元/平方米）	7399	7158	7049

根据上述分析，取以上三个比较价值的简单算术平均数作为估价对象的最终比较价值： $(7399+7158+7049) \div 3 \approx 7202$ （元/㎡）。

估价对象另有阁楼，不在产证的建筑面积之内，属估价对象附加价值，根据估价人员对周边二手房交易行情的调查，另有阁楼的附加价值对其市场价值的影响幅度一般为 10%-30%，根据估价对象具体情况，确定估价对象附加价值影响幅度为 20%，则

估价对象单价=7202×120%=8642（元/㎡）

估价对象评估总价：8642 元/㎡×122.88 ㎡=106.19（万元）

六、估价结果的确定

位于庐江县庐城镇环城北路 426 号春天华庭 25 幢 11 层 1103 号住宅用房[建筑面积为 122.88 ㎡]在价值时点的客观合理价格为：

总 价：¥106.19 万元；

(大写人民币): 壹佰零陆万壹仟玖佰元整;
单 价: 8642 元/m²;

中信评估