



房地产估价报告

估价报告编号：津悦兴评字(2018)第 E4182 号

估价项目名称：三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602

估价委托人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：天津悦兴房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：齐岐(1220040027)

吴伟丰(1220060049)

复核人员：王晶(1220070015)

估价报告出具日期：2018 年 10 月 30 日

序列号：2018-280-045762





致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，选派注册房地产估价师齐岐（注册号 1220040027）、吴伟丰（注册号 1220060049），遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，采用比较法、收益法，对坐落于三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602 的住宅房地产在 2018 年 08 月 22 日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，有关估价结果见下表。

估价结果摘要

估价目的		为司法机关了解房地产市场价值提供参考
估价对象	坐落	三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602
	建筑面积	40.28 平方米
	土地面积	/
	用途	住宅
	土地权利	/
	共有情况	/
	房龄（建成年代）	8 年（2010 年）
	剩余土地使用年限	/
价值类型		市场价值
价值时点		2018 年 08 月 22 日
估价结果	市场价值	131313 元
	大写	壹拾叁万壹仟叁佰壹拾叁元整
	单价	3260 元/m ²
估价报告使用期限		2018 年 10 月 30 日至 2019 年 10 月 29 日

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

估价机构（盖章）：天津悦兴房地产价格评估有限公司

估价机构法定代表人（签名、盖章）：成金

2018 年 10 月 30 日



目 录

估 价 师 声 明.....	- 4 -
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	- 5 -
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	- 9 -
一、估价委托人：	- 9 -
二、房地产估价机构.....	- 9 -
三、估价目的：	- 9 -
四、估价对象：.....	- 9 -
五、价值时点：	- 10 -
六、价值类型：	- 10 -
七、估价原则：	- 10 -
八、估价依据：	- 11 -
九、估价方法：	- 11 -
十、估价结果：	- 12 -
十一、注册房地产估价师：	- 13 -
十二、实地查勘期：	- 13 -
十三、估价作业期：	- 13 -
附 件.....	- 14 -

1. 天津市第一中级人民法院委托书
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《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》复印件；
5. 可比实例位置图和外观照片；
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件；



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3. 我们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. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师齐岐、吴伟丰已于 2018 年 10 月 18 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行文字和拍照记录，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价人员：国家注册房地产估价师（签章）：齐 岐
注册号：1220040027

国家注册房地产估价师（签章）：吴伟丰
注册号：1220060049

2018 年 10 月 30 日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》，我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。所谓市场价值，是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：

(1)适当的营销：即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使房地产引起一定数量的潜在买者的注意。

(2)熟悉情况：即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目购买，卖方不是盲目出售。

(3)谨慎行事：买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4)不受强迫：卖方和买方都是出自自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

(5)公平交易：即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主和租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查



勘观察，估价对象房屋建筑面积与《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》记载建筑面积大体相当。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象无未定事项，故本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价价值时点为 2018 年 08 月 22 日，实地查勘日期为 2018 年 10 月 18 日，价值时点与查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与实地查勘之日的状况一致。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况、用途、权利人、名称及地址等状况之间无不一致，故本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

(1) 估价对象房屋座落为三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602，设计用途为住宅，建筑面积为 40.28 平方米，结构为框剪，房屋总层数为 20 层，所在层数为 16 层。建筑年代为 2010 年。产权人为李虹莹。因当事人未提供相关权属证明，也无法调查到相关权属证明，估价对象现以当事人提供的《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》为依据，按照《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》出具的面积和地址进行评估。

(2) 因当事人未提供相关权属证明，也无法调查到相关权属证明，无法反映估价对象房屋状况（朝向）的资料。由于被申请人未到现场，注册房地产估价师无法进入估价对象的室内状况进行查勘，仅对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘，注册房地产估价师虽然尽职调查仍难以确定该房屋朝向。后经中介配合初步确定朝向为西，故本次估价是在假设估价对象房屋朝向为朝西的前提下进行的估价。

(3) 由于被申请人未到现场，注册房地产估价师无法进入估价对象的室内状况进行查勘，仅对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘，由于估价对象为住宅用途房地产，故本次估价是在假设估价对象室内为一般装修的前提下进行的估价，且不知道估价对象是否存在租赁权利、抵押权利，故本次估价不考虑租赁权利、抵押权利等



因素对评估价值的影响。

六、本次估价的限制条件

1. 本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2. 本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在现状利用条件下的市场价值；若其用途、建筑面积、房屋利用状况等影响房地产价值的因素发生变化时，则评估价值应作相应调整。

3. 本报告估价结果是估价对象在价值时点时的正常的经济环境及正常的市场价值基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产价值的不利影响。

4. 本报告中的估价结果仅限于在估价对象房地产用途不变、交易合法的情况下，为司法机关了解房地产市场价值提供参考，评估房地产市场价值，不适用于其他用途。

5. 本报告有效期为一年，自2018年10月30日至2019年10月29日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6. 本估价报告中的估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式对价值的影响。

7. 本估价结论未估算并扣减房地产产权交易时应向国家缴纳的税费，该部分税费及以估价对象转让时实际发生费用为准。

8. 本报告的使用者在使用本估价报告书时，明确本次评估的价格定义及本估价报告中的“估价假设和限制条件”。本估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点2018年08月22日在现状利用条件下的房地产市场价值。

9. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。根据委托合同，“估价结果报告”提供给估价委托人。“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档及相关部门审核使用。

10. 本报告专为估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价



委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

11. 本报告中所依据的有关估价对象面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实性、可靠性负责。若提供资料失实，则本报告的评估结果不能成立。

12. 本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方可使用，本估价报告的解释权归天津悦兴房地产价格评估有限公司。



房地产估价结果报告

一、估价委托人：

天津市第一中级人民法院

二、房地产估价机构

1. 估价机构全称：天津悦兴房地产价格评估有限公司
2. 住所：天津市河西区黑牛城道五一阳光尊园 8-2-1001
3. 统一社会信用代码：91120112754823193Q
4. 资质等级：壹级
5. 资质证书编号：（2016）津房评估证字第 2 号
6. 法定代表人：成金
7. 联系电话：022-83732917、83804998

三、估价目的：

为司法机关了解估价对象房地产市场价值提供参考。

四、估价对象：

估价对象状况描述分为权属状况描述、实物状况描述和区位状况描述，详见附表。

1、权属状况描述							
估价对象 坐落地点		三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602			权利人	李虹莹	
权属 信息	建成年代	2010		产权来源	自购		
	结构	框剪	建筑面积	40.28 m ²	地类用途	/	权利性质 /
	设计用途	住宅	土地面积	/	土地使用权终止日期	/	
	总层数	20	所在层数	16	共有状况	/	
通过估价人员对估价委托人提供的相关资料进行查阅及估价委托人的介绍，估价对象于价值时点（2018年08月22日），不存在地役权、地上地下权等他项权利，相邻关系权利等估价人员知悉的权利，未考虑租赁权、抵押权。							
2、实物状况描述							



①估价对象状况											
四至	东至	新庄路	南至	健康御苑	西至	时代铭城小区	北至	关中环线			
估价对象	层户数	2梯6户	外檐	涂料	外檐窗	塑钢窗	使用状况	自用			
			朝向	朝西	户型	1室	采光通风	较好			
②小区状况及设施											
小区封闭	是	物业管理	有	对讲系统	有	停车位	地面、地下车位				
小区景观	较好	临街状况	临新庄路	监控设施	有	电梯	有				
③配套设施											
上下水	√	电	√	通讯	√	燃气	√	暖气	√	有线电视	√
3、区位状况描述											
交通便捷度	估价对象位于陕西咸阳三原县清河产业园区，附近有三原 103 路、三原 105 路公交车在此设站，东三路、关中环线拉近了该区距三原县区中心的距离，交通较便捷										
商业繁华度	估价对象周边区域内大多为社区配套的中小型商业设施，尚客优酒店、白鹿原食府等，商业繁华度一般										
居住社区成熟度	估价对象所属小区周边有时代铭城、碧水园、福康小区等，社区发展成熟度较高										
基础设施完备度	上下水、电、暖气、燃气、通讯、道路等齐备										
配套设施完善度	三原县城关镇新庄初级中学、三原桥北医院、中国信合、农村商业银行、便利店、菜市场等生活服务设施齐备										

五、价值时点：

2018 年 08 月 22 日，价值时点即为天津市第一中级人民法院委托书委托的价值时点。

六、价值类型：

1. 价值类型：市场价值

2. 价值定义：估价对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则：

本次估价所遵循的原则包括独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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。

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。

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。

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。

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。

八、估价依据：

1. 法律法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (5) 《城市房地产转让管理规定》
- (6) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

2. 技术标准

- (1) 《房地产估价规范》 GB/T50291-2015
- (2) 《房地产估价基本术语标准》 GB/T50899-2013

3. 估价委托人提供的资料

- (1) 天津市第一中级人民法院委托书
- (2) 《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》复印件

4. 估价机构掌握的资料

- (1) 实地查勘所得的资料
- (2) 相关信息资料
- (3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数
- (4) 估价人员搜集的其他相关资料

九、估价方法：

1. 估价方法的选取：



估价方法的选择应根据《房地产估价规范》，根据当地房地产市场情况并考虑估价对象的具体特点和估价目的等，选择适当的估价方法。市场上同区域与估价对象同规模房地产交易案例充分，交易市场活跃，具有客观可比性，因此采用比较法；假设开发法适用于具有再开发价值的房地产估价，估价对象为已开发完成并良好使用的房地产，且不能进行再开发，因此不适用假设开发法；成本法适用于对很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法引用的房地产，且估价对象房地产为整体房地产中的部分房地产，成本构成不容易剥离，因此不选用成本法；同区域与估价对象同规模的类似房地产租赁市场活跃，市场租金及各项经营费用的客观资料均可通过所在区域租赁实例获得，因此宜采用收益法。

2. 估价方法定义：

(1)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。

(2)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。

十、估价结果：

经我公司注册房地产估价师现场查勘后，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013的规定和贵院提供的资料数据等，本次估价采用比较法及收益法。注册房地产估价师进行认真分析和详细计算，确定该估价对象在价值时点的评估结果如下：

币种：人民币

估价方法		相关结果	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	131313	69523（舍去）
	单价（元/m ² ）	3260	1726（舍去）



评估价值	总价（元）	131313（大写为人民币壹拾叁万壹仟叁佰壹拾叁元整）
	单价（元/m ² ）	3260

十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
齐岐	1220040027		2018年10月30日
吴伟丰	1220060049		2018年10月30日
王晶	1220070015		2018年10月30日

十二、实地查勘期：

2018年10月18日

十三、估价作业期：

2018年08月22日- 2018年10月30日



附 件

1. 天津市第一中级人民法院委托书
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《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》复印件；
5. 可比实例位置图和外观照片；
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件；



估价技术报告

一、实物状况描述与分析：

1. 土地实物状况描述与分析

名称	三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602 所分摊土地		
东至	新庄路	西至	时代铭城小区
南至	健康御苑	北至	关中环线
土地使用权分摊面积	/m ²		
土地用途	/		
土地形状	较规则		
地形地势	咸阳市属于冲积性平原地形,该地区地势平坦		
土地开发程度	七通一平		

分析：根据评估人员实地查勘，估价对象所在地块内道路、绿化、公共设施用地面积适中，地块周边有多处生活服务配套设施，适合作为城镇住宅用地。

2. 建筑物实物状况描述与分析

房型	1 室	朝向	朝西
所在层户数	/	建成时间（年）	2010
维护保养及使用情况	一般		
附属设施情况	上下水齐全畅通、一户一表、配电线路暗设、有线电视入户、小区物业管理、消防栓、电梯		
完损状况	估价对象带有简单装修且房屋生活设施至价值时点能够正常使用。		

分析：上述描述可见，估价对象从建筑结构、附属设施、装饰装修、空间布局、使用及维护状况等方面均达到住宅用房的使用标准，为最有效利用。

二、权益状况描述与分析

估价对象坐落地点		三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602			权利人	李虹莹		
权属信息	建成年代	2010		产权来源	自购			
	结构	框剪	建筑面积	40.28 m ²	地类用途	/	权利性质	/
	设计用途	住宅	土地面积	/	土地使用权终止日期	/		



	总层数	20	所在层数	16	共有状况	/
通过估价人员对估价委托人提供的相关资料进行查阅及估价委托人的介绍，估价对象于价值时点（2018年08月22日），不存在地役权、地上地下权等他项权利，相邻关系权利等估价人员知悉的权利，未考虑租赁权、抵押权。						

分析：估价对象房地产权明晰，房屋用途为住宅，房屋用途设定达到住宅用房条件，从法律上说，作为住宅用房使用符合最有效利用。

三、区位状况描述与分析

1. 位置状况描述：

坐落	三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602
朝向	朝西
房屋总层数	20
所在层数	16

2. 交通状况描述：

估价对象位于陕西咸阳三原县清河产业园区，附近有三原 103 路、三原 105 路公交车在此设站，东三路、关中环线拉近了该区距三原县区中心的距离，交通较便捷。

3. 环境状况描述：

(1) 自然环境描述：

陕西省咸阳市三原县，三原史称“甲邑”，古称“池阳”，位于陕西关中平原中部，因境内有孟侯原、丰原、白鹿原而得名。三原为古京畿之地，自北魏太平真君七年（公元 446 年）置县，已有 1560 多年历史，素有“衣食京师、亿万之口”美誉。县域面积 576.9 平方公里，耕地面积 53.7 万亩，辖 1 街道办 9 镇 4 中心 172 个行政村，全县户籍总人口为 416035 人（2017 年）。

三原地处西安、咸阳、渭南、铜川等周边大中城市的弧心位置，东与临潼、富平、阎良相连，南与高陵接壤，西邻泾阳、淳化，北靠铜川新区、耀州区，是陕西关中“一线两带”建设的经济腹地和省会西安的北大门。三原距西安 30 公里，距咸阳国际机场 20 公里，境内咸铜铁路横贯东西，延西高速（G65W）、西铜高速（G65）公路纵穿南北，210 国道、208 省道和 107 关中环线纵横交错，发展区位优势，交通四通八达，规划中的阎良到咸阳机场的城际铁路从县城南部经过。



(2)人文环境描述：

三原是西咸国际化大都市建设的八个“卫星新城”之一，县城规划面积 30 平方公里，建成区面积 15 平方公里，城区人口约 15 万人，是咸阳乃至关中地区人气最旺、人口最多、商贸最繁荣的县城之一。

2015 年 6 月 28 日获陕西省人民政府批准设立三原县高新技术产业开发区，成为关中地区在县级设立的首家省级高新区。

2017 年荣获国家知识产权强县工程试点县（区）

(3)景观环境描述：

估价对象周边绿化率较高，景观环境较好。

4. 外部配套状况描述：

基础设施：估价对象基础设施为七通一平。

公共服务设施：三原县城关镇新庄初级中学、三原桥北医院、中国信合、农村商业银行、便利店、菜市场等生活服务设施齐备。

区位状况的分析：

根据估价对象的位置状况、交通状况、环境状况、外部设施状况的描述，估价对象在其区位环境中作为住宅使用，与周边环境相适应，能达到最有效利用，区位状况较优。

四、市场背景描述与分析

1. 西安房地产市场总体状况及分析

回顾刚刚过去的 2017 年，咸阳楼市从年初低迷，到年中爆发，再到年底猛涨，成交量直线上升，12 月份成交 2728 套，再创新高。房价猛涨，销售单价从年初 4271 元/m² 涨到 5992 元/m²，上涨 1721 元/m²，上涨 40.3%。同样一套房，12 月和 1 月相比，总价增加近 20 万元。

2018 年咸阳房价依然坚挺，上涨是趋势，涨幅不会低于去年。道理很简单。西咸一体化加速，西咸新区划归西安代管，两市相距不到 20km，房价相差 1 倍，不是一个正常现象。去年年底西安房价 1.1—1.2 万元/m²，咸阳不到 6000 元/m²。再上材料费，人工费，楼面地价增加，品质不断提升，精装房成为市场主流，很难找到房价下跌理由。

2017 年融创，恒大等全国品牌房企纷纷抢占咸阳市场，说明由于大西安的带动，咸阳楼市有上升空间，潜力很大。开盘即售罄，出现“日光



盘”。2018年咸阳楼市也会出现西安楼市的分化现象，一万多的开盘即售罄，八千多的卖不动。品牌房企，品质楼盘以及品牌物业已成为人们选房最看重的因素。品牌房企在规模化，影响力和融资方面优势明显。精装房会迅速被购房者普遍接受，成为市场主流。未来优秀产品一定建立在人们的更高需求上，新建商品房针对的是改善性需求。现有存量房源，刚需开始向二手房分流在未来将成为趋势。

2018年咸阳楼市稳定是基调，分化是趋势。品牌房企开发的高品质楼盘，改善型精装房价格依然有走高空间。而品质较差，负面影响较多的项目房价上涨幅度有限。价高质优更容易受到购房者青睐。人们可以选择面积紧凑一点，但一定会选择品牌房企开发的品质楼盘，一定会选择精装房和品牌物业提供的服务。在欧美流行房子是养出来的，后期的物业管理与服务，决定着房子的升值空间和租金水平。

品牌房企纷纷抢占咸阳楼市，由于市场容量限制，会迅速进入白热化状态。他们之间的博弈，归根结底拚的是产品和服务。楼市进入改善需求时期，产品进入精装房阶段，豪宅进入大平层时代，迅速形成品牌房企垄断市场的局面。

行业集中度迅速提升，产品更趋于多元化和精细化，咸阳楼市未来的发展空间不断被拔高，品质迅速同一线城市接轨，档次迅猛提升，对于人居建设和购房者而言，将有更多的契机和空间，价格上涨是趋势，上涨幅度甚至超过2017年。

2018年咸阳楼市年度主题从“去库存”转为“稳房价”，依然会呈现出“供不应求”的状态，成交规模继续保持上涨，房价仍保持相对高位。土地成本日益上升，客观上会加速住宅产品升级换代，加上“二孩”时代到来，人们买涨不买跌，住房追求的是“一步到位”。100 m²左右的三室成为市场上的“抢手货”。

“房子是用来住的，不是用来炒的”。满足首套刚需，支持改善需求，遏制投机炒房，这个总基调不会改变。坚持调控目标不动摇，力度不放松，保持调控政策的连续性和稳定性，抓好分类调控，实施“一城一策”，建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。从这个意义上说，“稳房价”依然是一项政治任务。所以，房价大幅上涨的可能性不大。



但由于大西安的带动，城市骨架拉大，大项目纷纷落地，拉动房地产开发投资上行，新增人口和购买力释放，供求关系决定房价走势。投资环境的升级对房地产市场的红利效应也越发显现，稳固了西安楼市的“强二线城市”的地位。大西安发展进入快车道，西咸一体化加速，西咸房价差距会逐渐缩小，回归到一个合理价位。

2. 估价对象所在区域房地产市场状况及分析

估价对象所在地街道是较成熟的社区，其地理位置较好，周边配套设施较完备，教育、医疗、娱乐、购物等设施齐全，故估价对象的市场前景较好。

五、最高最佳利用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应该法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或者判断确定，并应符合下列规定：

1. 法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。在价值时点，估价对象《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》载明房产设计用途为住宅，现状用途与房屋设计用途一致，在法律上达到允许。

2. 技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。估价对象为已建成的住宅房地产，其技术上完全能够满足要求。

3. 财务上可行。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而获得最大收益的使用方式。估价对象周边有多个同类型物业，集聚效应良好，基础设施完善，有一定的区位优势、交通优势，估价对象房地产总体价格处于同档次市场参与者的承受能力以内，按设计用途作为住宅使用，其社会平均的收入现值大于支出现值，在财务（经济）上可行。

4. 价值最大化。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。估价对象所处区域社区成熟度高，交通便利，故估价对象适于住宅用途，作为住宅使用最为有利，能够实现价值最大化。

经现场勘察，估价对象其《城镇（市）私有房屋权属登记申请书》载



明建筑物设计用途为住宅，法律上允许、技术上可能、财务上可行；建筑物实际用途为住宅，与土地用途相符，所在区域社区成熟度较高，能最大限度地体现估价对象房地产价值，与外部环境协调发展，符合区域发展方向，具有可持续发展性，实现价值最大化。综上所述，本估价报告以不改变估价对象的用途，维持现状、继续利用为前提进行估价。

六、估价方法适用性分析

1. 估价方法的适用性

房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。

(1)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。据估价人员调查，估价对象所在区域近期与估价对象同规模类似房地产交易实例较多，可以采用比较法。

(2)收益法是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。根据注册房地产估价师实际调查，同区域与估价对象同规模的类似房地产租赁市场活跃，市场租金及各项经营费用的客观资料均可通过所在区域租赁实例获得，因此宜采用收益法。

(3)假设开发法是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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产，估价对象为已建成并现状使用良好的房地产，在价值时点符合最高最佳利用原则，故本次估价不宜采用假设开发法进行评估。

(4)成本法是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这就得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于对很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法引用的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单独的建筑物或其装饰装修部分。



估价对象房地产为整体房地产中的部分房地产，成本构成不容易剥离；另外，成本法也无法体现楼层、朝向等因素对估价对象房地产价格的影响，故成本法不宜采用。

(5)通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

2. 估价技术路线及公式

选用比较法对估价对象进行评估，选取3个与估价对象具有相似行的可比实例，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交易情况、市场状况及房地产状况等调整后，得到估价对象比较价值。同时选用收益法，考虑到估价对象收益期较长、难以预测该期限内各年净收益，本次确定采用报酬资本化法。首先估算估价对象未来各年的净收益及报酬率，然后利用报酬率将其折现到价值时点后相加，最终得到估价对象的收益价值。综合上述两种评估方法所得出的测算结果，采用适当的方法确定最终评估价值。

(1)比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

(2)收益法是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。

本次评估收益法采用净收益不变且收益年限为有限年的公式

$$V = (a/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中，V—房地产价格，

a—房地产未来每年的净收益，

r—房地产的资本化率（ $r \neq 0$ ），

n—房地产自价值时点起至未来可获收益的有限年。

七、估价测算过程

(一)比较法

1. 可比实例选取：



本次选取可比实例为估价人员通过查询交易案例了解的与估价对象具有可比性的类似房地产，选取三个可比实例进行比较。具体情况如下表：

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
所在区	三原县	三原县	三原县	三原县
地址	三原县清河产业园区豪诚首府 3#-21602	三原县豪城小区	三原县清河产业园区豪诚首府	交大康桥清河花园
成交金额(万元)	待求取	14.00	13.00	28.00
建筑面积(m ²)	40.28	40.28	40.28	80.00
签约时间	2018年8月22日	2018年3月1日	2018年2月28日	2018年8月15日
总层数	20	20	20	7
所在层数	16	19	5	5
朝向	朝西	朝西	朝东	南北
装修	一般装修	一般装修	中等装修	中等装修
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
房型	1室	1室	1室	2室
建筑结构	框剪	框剪	框剪	框剪
建筑年代	2010年	2010年	2010年	2010年
产别	私产	私产	私产	私产
配套	齐全	齐全	齐全	齐全
单价(元/m ²)	待求取	3476	3227	3500

(1)可比实例成交价格内涵：

可比实例成交价格内涵为公开市场完全权利价值，不包括产权交易税和拍卖或交易手续费等。

(2)可比性分析：

三个可比实例与估价对象均位于同一供求圈，权益状况均为单独所有，成交时间与价值时点相近，交易方式均为正常成交价格，与估价对象具有可比性。

2. 交易情况修正：

由于所选可比实例注册房地产估价师已经剔除了偏离平均价格水平较多的案例，所选的案例均为正常成交价格，无需进行交易情况修正，因此交易情况修正率为 100%。

3. 市场状况调整：



价值时点为 2018 年 08 月 22 日，可比实例 1、2、3 成交日期与其相近。该地区同类物业此阶段价格变化不大，自成交之日至价值时点，对估价对象进行相应市场状况调整，系数分别为 100%、100%、100%。

4. 区位状况调整：

以估价对象房地产的区位状况为基准，设定为 100 分，将可比实例与之逐项比较打分，然后将所得分数转化为修正比率。

	权重	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交通条件	0.15	100	100	100	100
距市中心距离	0.15	100	100	100	100
繁华条件	0.1	100	100	100	100
基础设施条件	0.1	100	100	100	100
环境条件	0.1	100	100	100	120
配套设施	0.1	100	100	100	100
噪音、污染程度	0.1	100	100	100	100
景观	0.1	100	100	100	100
规划上的限制	0.1	100	100	100	100
合计	1	100	100	100	102

环境条件：经估价师实地查勘，估价对象和可比实例 1、2 环境条件一般，可比实例 3 周边绿化率较高，小区景观环境较好，因此可比实例 1-3 分别修正为+0、+0、+20。

估价对象与可比实例其他区位状况相当，则各可比实例的修正系数均为 100%。

5. 实物状况调整：

以估价对象房地产的实物状况为基准，设定为 100 分，将可比实例与之逐项比较打分，然后将所得分数转化为修正比率。

	权重	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
面积	0.1	100	100	100	95
楼层	0.2	100	110	97	95
朝向	0.2	100	100	105	120
装修标准	0.1	100	100	120	120
房型	0.1	100	100	100	120
结构	0.1	100	100	100	100
建成年代	0.1	100	100	100	100
物业管理	0.1	100	100	100	100
合计	1	100	102	102.4	106.5

①其中在建成年代、建筑结构、物业管理状况因素，三个可比实例



与估价对象条件相当，因此不予修正。

②装修：估价对象为一般装修，可比实例 1 为一般装修，可比实例 2 为中等装修，可比实例 3 为中等装修，因此可比实例 1-3 分别修正为 0、+20、+20。

③楼层：估价对象为 20 层到顶建筑物，位于第 16 层，可比实例 1 为 20 层到顶建筑物，位于第 19 层，可比实例 2 为 20 层到顶建筑物，位于第 5 层，可比实例 3 为 7 层到顶建筑物，位于第 5 层，可比实例 1、2 有电梯，从采光、景观、安静度、上下便利度、大众喜好等方面综合考评，因此可比实例 1-3 分别修正为+10、-3、-5。

④面积：估价对象建筑面积为 40.28 平方米；可比实例 1、2 建筑面积为 40.28 平方米；可比实例 3 建筑面积为 80 平方米；作为住宅房地产面积小总价值相对较小，受众范围较广，因此可比实例 1-3 分别修正为 0、0、-5。

⑤朝向：估价对象朝向为朝西，可比实例 1、2、3 朝向分别为朝西、朝东、南北，因此可比实例 1-3 分别修正为 0、+5、+20。

⑥房型：估价对象房型为 1 室，可比实例 1、2 为 1 室，可比实例 3 为 2 室，因此可比实例 1-3 分别修正为 0、0、+20。

6. 权益状况调整：

可比实例与估价对象均为私产，且土地剩余年限相近，容积率相当，故不作权益修正，因此调整系数均为 100%。

7. 公式选用和计算过程

计算公式：可比实例的比准价格（单价）=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
成交单价(元/m ²)	3476	3227	3500
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/100	100/102
实物状况调整	100/102	100/102.4	100/106.5
综合修正系数	0.9804	0.9766	0.9206
修正后单价(元/m ²)	3408	3151	3222



权重理由	三个可比实例修正后单价相差不大，故采用简单算术平均法
比较单价(元/m ²)	3260

8. 比较价值

=比较单价×建筑面积

=3260 元/平方米×40.28 平方米

≈131312.80 元

取整为 131313 元

取整后房地产单价

=131313 元÷40.28 平方米

≈3260 元/平方米

(二)收益法

假设估价对象采取出租方式，参考周边地区相同用途物业租金、营业收入和营业费用的市场客观水平资料，加以分析判断；估算未来的潜在毛收入，考虑客观空置率等后估算有效毛收入，估算正常运营费用，估算净收益，选择适当的报酬率或资本化率，运用适宜的收益法公式，求取估价对象的收益价格。

1. 收益法计算公式的选取

估价对象所在区域与估价对象类似房地产租赁较多，以长远来讲，随着咸阳经济稳健发展，该区域供需基本平衡。因此，以估价对象较长的收益年限来计算，预计未来房地产市场发展基本平稳，且考虑管理成本费用的不断上升，及旧项目升级改造的资金需要，项目租金大幅下调的可能性亦不大，年租金收入较为稳定。

因此，此次评估采用房地产净收益不变，其收益为有限年的公式为

$$V = (a/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中，V—房地产价格，

a—房地产未来每年的净收益，

r—房地产的报酬率（ $r \neq 0$ ），

n—房地产自价值时点起至未来可获收益的有限年

2. 市场租金的确定

估价人员通过实地调查、网上查询、电话咨询方式调查搜集估价对象及周边商业用房租金的市场资料，主要如下表所示：



项目名称		估价对象	可比实例 1	调整系 数	可比实例 2	调整系 数	可比实例 3	调整系 数
比较 项目	权重	三原县清 河产业园 区豪诚首 府 3#-21602	三原县豪 诚花园		三原县罗 马花园		三原县豪 诚花园	
坐落 情况	0.1	三原县清 河产业园 区豪诚首 府 3#-21602	三原县豪 诚花园	0	三原县罗 马花园	0	三原县豪 诚花园	0
租赁 时间	0.1	2018年8 月22日	2018-8-1	0	2018-8-10	0	2018-7-1	0
交通 便捷 度	0.1	交通便捷 度较好	交通便捷 度较好	0	交通便捷 度较好	0	交通便捷 度较好	0
繁华 程度	0.1	较好	较好	0	较好	0	较好	0
装修 状况	0.1	一般装修	一般装修 带家具家 电	10	一般装修	0	简单装修	0
房型	0.1	1室	1室	0	1室	0	1室	0
环境 状况	0.1	较好	较好	0	较好	0	较好	0
楼层	0.2	16/20	5/20	-5	5/20	-5	16/20	0
建筑 面积 /m ²	0.1	40.28	40.28	0	50	0	40	0
调整 系数	1			1.0000		1.0101		1.0000
日租 金 (元 /m ²)				0.46		0.47		0.42
调整 后日 租金 (元 /m ²)		0.45		0.46		0.47		0.42

估价人员对所搜集到的估价对象周边临近区域的可比实例资料进行分析认为，可比实例在区域因素（区位、交通条件、繁华程度等）、个别因素（建筑结构、装修情况等）方面进行比较，可以反映估价对象的客观



租金,故对所搜集到的可比实例租金资料进行算术平均,即 $0.45 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 。

3. 年潜在毛收入（以下计算均为每平方米的价格）

据了解,租金均为净租金,租金支付方式多选择押一交一的方式,押金利息收入较低,在评估中不计入年潜在毛收入。

$$\text{年潜在毛收入} = 0.45 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{天} \times 365 = 164.25 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$$

4. 空置率和租金损失

目前估价对象所处区域基础配套设施完善,此类型的目标客户群较多,估价对象出租率较高,因此我们确定估价对象空置率为 2.5% 。租金损失包括延迟支付租金、少付租金或者不付租金所做成的收入损失,经调查与估价对象同一区域类似房地产发生租金拖欠情况较少,我们考虑估价对象的租金损失率为 0.5% ,故估价对象的年空置率和租金损失为 $2.5\% + 0.5\% = 3\%$ 。

5. 年有效毛收入

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年潜在毛收入} - \text{空置} - \text{收租损失} \\ &= 164.25 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \times (1 - 3\%) \\ &= 159.32 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \end{aligned}$$

6. 运营费用

运营费主要包括维修费、保险费、管理费和相关税费。

① 管理费

管理费是指对出租房屋进行必要的管理所需的费用,包括人员工资支出等。根据估价对象的实际情况,按有效毛收入的 1.5% 计算。

$$\text{管理费} = 159.32 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \times 1.5\% = 2.39 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$$

② 维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年支付的修缮费。按照房屋重置价值的 $1\% - 1.5\%$ 计算。根据估价目的对象的实际情况,本次测算按照房屋重置价值的 1% 计算。

建筑物重新构建价格 = 建筑物建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

根据咸阳市建筑工程造价信息等相关资料及估价人员所掌握的有关咸阳市类似项目的成本情况,计算出该类型房屋的建筑安装工程费,然后



计算建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润，估算房屋重置价值 2100 元/m²。

$$\text{维修费用} = 2100 \text{ 元/m}^2 \times 1\% = 21.00 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

③保险费

保险费是指为自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按照房屋重置价值乘以保险费率计算。根据各大保险公司保险合同，将普通类企业分为三个等级，估价对象所属类型基本险年费率为 0.15%，以建筑物重置价值为基数。

$$\text{保险费} = 2100 \text{ 元/m}^2 \times 0.15\% = 3.15 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

④税费

税费是指房地产所有人按照有关规定向税务机关缴纳的房地产税和增值税等。

项目名称	取费依据	计费基础	计费标准(%，元/m ²)
房产税	《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）	按有效毛收入征收	4%
增值税	《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）	按有效毛收入征收	5%
城市维护建设税	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》	按增值税额收入计征	7%
教育附加费	《关于教育费附加征收问题的紧急通知》（国发明电〔1994〕2号）	按增值税额收入计征	3%
地方教育费附加	《关于印发地方教育费附加征收使用管理规定通知》（津政办发〔2011〕21号）	按增值税额收入计征	2%
防洪工程维护费	《防洪工程维护费征收使用办法》	按增值税额收入计征	1%
个人所得税	《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）	按有效毛收入扣除缴纳税金计征	10%

$$\begin{aligned} \text{税费} &= 159.32 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 4\% + 159.32 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \div (1+5\%) \times 1.5\% \times \\ &(1+13\%) + [159.32 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} - 159.32 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 4\% - 159.32 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \div \\ &(1+5\%) \times 1.5\% \times (1+13\%)] \times 10\% = 23.98 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \end{aligned}$$

$$\text{运营费用} = 2.39 + 3.15 + 21.00 + 23.98 = 50.52 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

7. 净收益



$$\begin{aligned}\text{净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{运营费用} \\ &= 159.32 - 50.52 = 108.80 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}\end{aligned}$$

8. 确定报酬率

报酬率的常用求取方法有市场提取法、累加法、投资报酬率排序插入法。本次评估我们采用累加法求取报酬率，具体分析如下：第一，累加法包含无风险报酬率和风险报酬率（投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠）两部分，根据当前房地产投资市场状况及国家相关投资政策，房地产市场基本趋于稳定，各种风险报酬较易确定，故可采用累加法确定其报酬率；第二，由于当前国家经济市场变化较大，各种类型的资本投资市场报酬率很不稳定，难以确定其准确的报酬率，故不宜选用投资报酬率排序插入法；第三，市场提取法求取的报酬率，是过去的报酬率，而不是该类房地产的预期或期望报酬率。科学的对估价对象报酬率的判断，应着眼于可比实例的典型买者和卖者对该类房地产的预期或期望报酬率上。通过以上分析，本次评估选用累加法求取估价对象的报酬率。

累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

基本公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中：

①无风险报酬率为完全没有风险的报酬率。

②投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。

③管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。

④缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，即为投资估价对象相对于投资同一时期国债或银行存款缺乏流动性的补偿。

⑤投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好



处，从而投资者会降低所要求的投资率。

由于在现实中不存在完全无风险的投资，所以无风险报酬率为同一时期的国债利率或银行存款利率。投资估价对象相对于投资同一时期国债或银行存款的风险补偿；投资估价对象相对于投资同一时期国债或银行存款管理负担的补偿；投资估价对象相对于投资同一时期国债或银行存款所带来的优惠。

根据估价对象的具体情况 & 当前房地产市场状况确定各类风险补偿率及报酬率见下表：

项目	确定的依据	数值
无风险报酬率	按价值时点时银行同一时期的国债利率或银行存款利率确定	1.50%
投资风险补偿率	根据估价人员的调查，投资该类房地产风险的补偿率在 2%-5% 之间	2.00%
管理负担补偿率	根据估价人员的调查，管理负担补偿率在 1%-2% 之间	2.00%
缺乏流动性补偿率	根据估价人员的调查，缺乏流动性补偿率在 1%-2% 之间	0.50%
易于获得融资的优惠率	根据估价人员的调查，易于获得融资的优惠率在 0%-1% 之间	0.00%
所得税抵扣的优惠率	根据估价人员的调查，所得税抵扣的优惠率在 0%-1% 之间	0.00%
报酬率		6.00%

由上表可知，估价对象的报酬率为 6.00%

9. 收益年限的确定

该建筑物建成于 2010 年，主体为 20 层到顶框剪结构建筑物，框剪结构非生产用房耐用年限为 60 年，在价值时点，估价对象已使用 8 年，剩余 52 年。因土地无证载信息，在此参照住宅用地法定最高年限 70 年。在价值时点 2018 年 08 月 22 日其国有土地使用权年限为 70 年。土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命，收益年限应按照建筑物和国有土地使用权剩余年限孰短计算，因此收益年限为 52 年。

10. 确定收益单价

$$V = (a/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$$



$$V = [108.80 / 6.0\%] \times [1 - 1 / (1 + 6.0\%)^{52}]$$
$$= 1726 \text{ 元/m}^2$$

11. 收益价值

$$= \text{收益单价} \times \text{建筑面积}$$
$$= 1726 \text{ 元/平方米} \times 40.28 \text{ 平方米}$$
$$= 69523.28 \text{ 元}$$

取整为 69523 元

取整后房地产单价

$$= 69523 \text{ 元} \div 40.28 \text{ 平方米}$$
$$\approx 1726 \text{ 元/平方米}$$

八、估价结果确定

以上采用两种方法测算估价对象房地产市场价值，比较法测算结果为 131313 元，收益法测算结果为 69523 元，根据估价目的、估价对象状况和估价思路，考虑到上述两种方法评估结果相差较大，估价对象建筑物所处区域比较法测算结果更能客观反映市场价值。现阶段咸阳市房屋租赁市场不规范、不健全，加之目前房地产市场上租售比严重失衡，以收益法计算的收益价格脱离实际市场情况严重，致使收益法测算的收益价格无法客观体现估价对象房地产现状的市场价格，因此舍去收益法测算结果。

故估价对象房地产总价

$$= \text{比较单价} \times \text{建筑面积}$$
$$= 3260 \text{ 元/平方米} \times 40.28 \text{ 平方米}$$
$$\approx 131312.80 \text{ 元}$$

取整为 131313 元

取整后房地产单价

$$= 131313 \text{ 元} \div 40.28 \text{ 平方米}$$
$$\approx 3260 \text{ 元/平方米}$$