



## 致估价委托人函

陕西省渭南市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对林学朋所有的位于渭南市临渭区渭花路南段西侧青青家园 14 号楼 152 房的房地产市场价格进行了评估，此次估价目的是为委托方确定房地产拍卖底价提供参考依据而评估房地产市场价格。在整个估价过程中，我们根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序、选用房地产估价中的市场比较法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经测算，确定估价对象在 2020 年 5 月 29 日的市场价值为 50.48 万元（单价：4030.39 元/平方米），大写：人民币伍拾万肆仟捌佰元整。

特别提示：以上内容摘自本评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本评估报告书全文，并特别关注价值类型及其定义、估价师声明、估价假设和限制条件及其对评估结果的影响。

法定代表人：

陕西富星辉房地产资产评估有限公司

二〇二〇年六月十日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师 .....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
估价技术报告.....	11
一、估价对象描述与分析 .....	11
二、市场背景描述与分析 .....	13
三、估价对象最高最佳利用分析 .....	15
四、估价方法适用性分析 .....	15
五、估价测算过程.....	17
六、估价结果确定.....	26
附 件.....	27

## 估价师声明

### 注册房地产估价师郑重声明：

- 1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语》GB/T50899-2013 等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### 1、一般假设

- (1) 委托方提供的估价对象的权属资料是真实、有效的；
- (2) 估价对象房屋质量达到国家有关标准，不存在安全隐患。

#### 2、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

因委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》，估价人员根据问询委托方以及调查收集的资料，假定估价对象土地权益状况如下：

- (1) 土地所有权：国有；
- (2) 土地取得方式：出让；
- (3) 土地用途：住宅。

若上述假设条件不能成立，本估价结果需要做适当调整或者重新评估。

## 二、估价报告使用的限制条件

1、本报告仅作为委托人在本估价目的——“为委托方确定房地产拍卖底价提供参考依据而评估房地产市场价值”下使用，不得用作其他用途；

2、本报告自出具之日起一年内有效，即 2020 年 6 月 10 日至 2021 年 6 月 9 日。如在此期间，房地产市场发生重大变化或政府政策有重大调整及不可抗力等因素出现，本报告估价结果应作相应调整或者重新评估；

3、本报告的使用人包括委托人及与本报告已载明的估价目的有关联的当事人；

4、未经本公司书面许可，本报告书的全文或部分内容不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表；

5、估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任；

6、如果报告使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订有误，请及时与我公司联系更正；

7、本公司对本报告和估价结果有最终解释权。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托单位：陕西省渭南市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：陕西富星辉房地产资产评估有限公司

法定代表人：张委江

资质等级：贰级

证书编号：陕房地评（2018）006号

联系人：张委江

联系电话：13468999916

## 三、估价目的

为委托方确定房地产拍卖底价提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1、权益状况

#### （1）土地使用权权益状况

因委托方未能提供估价对象的《国有土地使用证》，估价人员根据问询委托方以及调查收集的资料，假定估价对象土地权益状况如下：

土地性质：国有；

取得方式：出让；

土地用途：住宅。

## （2）建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，确定房屋权益状况如下：

《房屋所有权证》编号：渭房权证登有字第 30A04038789 号；

房屋所有权人：林学朋；

登记时间：2013-05-06；

用途：住宅；

他项权利：本次评估不考虑抵押权等他项权利对估价对象价值的影响。

## 2、物质实体状况

### （1）土地使用权物质实体状况

坐落：渭花路南段西侧青青家园 14 号楼；

形状：规则；

开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和场地平整）状况。

### （2）建筑物物质实体状况

房屋坐落：渭花路南段西侧青青家园 14 号楼 152 房；

结构：混合；

建筑面积：125.24 平方米；

房屋总层数：6 层；

估价对象所在层数：5 层；

建成年月：2008 年；

朝向：南北；



装饰装修状况：外墙防水涂料，入户防盗门，地面铺设地砖，乳胶漆墙面，部分墙面贴壁纸，木门包边包套，塑钢窗（带窗套）；厨房地面墙面贴瓷，PVC顶，整体橱柜；卫生间地面墙面贴瓷，PVC顶，卫浴设施齐全；阳台贴瓷至顶。

截止价值时点，该建筑物整体维护状况良好，正常使用。

## 五、价值时点

2020年5月29日。

## 六、价值类型

本评估报告价值类型为房地产市场价格。

市场价值，是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方是处于利己动机进行交易的；
- 3、交易双方是精明、谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、不存在买者出于特殊兴趣而给予附加出价。

## 七、估价原则

本估价报告遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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、最高最佳使用原则：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。

4、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。

5、替代原则：要求估价结果是在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。

## 八、估价依据

### （一）国家法律、法规及有关部门文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）。

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）。

4、《中华人民共和国拍卖法》中华人民共和国主席令第六十二号。

5、最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定 2004 年 10 月 26 日最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过。

### （二）地方法规及有关部门文件

《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告（第十七号）。

### （三）有关技术标准

- 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）。

### （四）其他相关资料

- 1、《渭南市中级人民法院司法技术委托鉴定书》。
- 2、估价人员实地查勘所得的资料。
- 3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。
- 4、当地近期房地产市场交易资料及相关技术参数。我公司所掌握的房地产市场有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》的要求，有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法作为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益

法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

### 1、估价方法选取

估价对象为住宅用房，目前渭南市商品房市场活跃，与估价对象类似的房地产交易实例较多，因此，可以选用市场比较法进行评估。

### 2、估价方法定义及其公式

#### (1) 市场比较法定义

市场比较法是将估价对象与估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

#### (2) 市场比较法的基本公式

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正系数}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整系数}}{100}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价格为基准；市场状况调整中的分母为 100，表示以成交日期时的价格为基准；房地产状况调整中的分子为 100，表示以估价对象房地产状况为基准。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经测算，确定估价对象在 2020 年 5 月 29 日的市场价值为 50.48 万元

(单价：4030.39 元/平方米)，大写：人民币伍拾万肆仟捌佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
张委江	6120110048		年 月 日
付文勤	6120040038		年 月 日

十二、实地查勘期

2020 年 5 月 29 日。

十三、估价作业期

2020 年 5 月 29 日 - 2020 年 6 月 10 日。

陕西富星辉房地产资产评估有限公司

二〇二〇年六月十日

# 估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

### (一) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象坐落于渭花路南段西侧青青家园 14 号楼 152 房，用途为住宅。影响居住用地的区域因素主要有：商业繁华度、公共服务设施状况、交通状况、基础设施状况、环境质量等。

#### 1、商业繁华度

估价对象区域内有泰和购物广场、粉青购物中心等购物场所，沿街两侧分布有门店。因此，商业繁华度一般。

#### 2、公共服务设施状况

估价对象区域内有中国工商银行、陕西信合、中国建设银行等金融机构；有滨河小学、尚德中学、陕西铁路工程职业技术学院等教育机构；有渭南四号医院等医疗机构。区域内公共服务设施较齐全，能够为居民提供较为便捷的服务。

#### 3、交通状况

估价对象所在区域主要有站北街、渭花路等道路通过。站北街为渭南市东西交通的主要干道之一，由东向西依次可通往滨河大道、渭花路、解放路、前进路等城区主要交通干道。渭花路为渭南市南北交通的主要干道之一，由南向北依次可连接站北街、华山大街等城区主要交通干道。该区域距渭南客运中心站约 4.1 公里，距渭南火车站约 1.5 公里，距渭南北站约 6.3 公里。综上所述，该区域对内、对外交通便捷度一般。

#### 4、基础设施状况

估价对象所在区域基础设施已经达到了“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和通气）条件，具体情况如下：

通路：该区域主要有站北街、渭花路等道路通过；

通电：该区域由渭南市区电力局统一供电，供电保障率 99%左右；

通讯：中国电信、网通在该区域铺设了通讯线路；

通上水：该区域由渭南市自来水公司统一供水，供水保障率 99%左右；

通下水：该区域雨水、污水合流排入市政管网；

通气：该区域已铺设燃气管网并通气使用。

## 5、环境质量

估价对象所在区域土地利用以居住、商业用地为主，环境质量较优，社会秩序、治安状况良好，人文环境较好，整体环境质量良好。

## 6、城市规划限制

城市规划是为了更合理的利用城市土地，协调城市空间布局 and 进行各项建设的综合部署和安排。此处的规划限制是城市总体规划和详细规划中后者对城市某个区域用地的控制指标中，对土地使用性质、使用强度的限制。根据《渭南市城区总体规划》，结合上文中对区域用地性质的界定，该区域住宅用地功能与周围其他土地利用类型协调发展。城市规划对该区域土地利用在建筑容积率、建筑层高、交通出入口设置等方面有一定的限制条件。

### （二）估价对象权益状况描述与分析

#### 1、权益状况

##### （1）土地使用权权益状况

因委托方未能提供估价对象的《国有土地使用证》，估价人员根据问询委托方以及调查收集的资料，假定估价对象土地权益状况如下：

土地性质：国有；

取得方式：出让；

土地用途：住宅。

## （2）建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，确定房屋权益状况如下：

《房屋所有权证》编号：渭房权证登有字第 30A04038789 号；

房屋所有权人：林学朋；

登记时间：2013-05-06；

用途：住宅；

他项权利：本次评估不考虑抵押权等他项权利对估价对象价值的影响。

## 2、物质实体状况

### （1）土地使用权物质实体状况

坐落：渭花路南段西侧青青家园 14 号楼；

形状：规则；

开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和场地平整）状况。

### （2）建筑物物质实体状况

房屋坐落：渭花路南段西侧青青家园 14 号楼 152 房；

结构：混合；



建筑面积：125.24 平方米；

房屋总层数：6 层；

估价对象所在层数：5 层；

建成年月：2008 年；

朝向：南北；

装饰装修状况：外墙防水涂料，入户防盗门，地面铺设地砖，乳胶漆墙面，部分墙面贴壁纸，木门包边包套，塑钢窗（带窗套）；厨房地面墙面贴瓷，PVC 顶，整体橱柜；卫生间地面墙面贴瓷，PVC 顶，卫浴设施齐全；阳台贴瓷至顶。

截止价值时点，该建筑物整体维护状况良好，正常使用。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）经济状况

2019 年，全年生产总值 1767.71 亿元，比上年增长 7.1%。其中，第一产业增加值 296.80 亿元，增长 3.2%，占生产总值的比重为 16.8%；第二产业增加值 742.28 亿元，增长 7.2%，占 42.0%；第三产业增加值 728.64 亿元，增长 8.7%，占 41.2%。人均生产总值 33009 元，比上年增长 7.5%。

全年非公有制经济增加值 877.19 亿元，占生产总值的 49.6%，比上年回落 0.7 个百分点。

### （二）房地产市场概况

2019 年，全年房地产开发投资完成 154.15 亿元，比上年增长 35.4%。房地产开发企业房屋施工面积 1457.18 万平方米，增长 23.7%。商品房销售面积 252.98 万平方米，增长 22.5%。年末商品

房待售面积 78.91 万平方米，下降 30.2%。

全年建筑业实现增加值 168.34 亿元，比上年增长 15.5%（现价增速）。资质以上建筑业完成总产值 320.63 亿元，增长 16.7%。资质以上建筑企业共签订合同额 635.28 亿元，下降 15%。房屋建筑施工面积 1537.22 万平方米，增长 2.7%。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

1、法律上的许可性。即不受现时使用状况的限制，而依据法律、城市发展规划的规定。

2、技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照每一种使用方式在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等的要求来确定。

3、经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入大于支出现值的方式，寻求经济上有限的投入而获得最大收益的使用方式。

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化。

根据以上标准以及委托人提供的相关产权资料复印件并结合现场查勘，估价对象从设计到使用情况看，最高最佳使用应为住宅用途，因此本次按照住宅用途进行评估。

### 四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、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评估的技术规程，根据渭南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、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

市场比较法选择一定数量、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。市场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，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量较少的房地产，很少发生交易的房地产，可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用市场比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，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，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公益性房地产的估价，收益法则一般不适用。

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。重新购建价格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在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市场比较法的运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

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市场法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及估价人员掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，估价对象为住宅用房，目前渭南市商品房市场活跃，与估价对象类似的房地产交易实例较多，因此，可以选用市场比较法进行评估。

## 五、估价测算过程

### 1、估价方法基本原理

市场比较法是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。较具体的说，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，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

### 2、公式

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正系数}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整系数}}{100}$$

( )
( )
( )

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价格为

基准；市场状况调整中的分母为 100，表示以成交日期时的价格为基准；房地产状况调整中的分子为 100，表示以估价对象房地产状况为基准。

### 3、估价过程

#### (1) 选取可比实例

按照《房地产估价规范》的要求，选取的可比实例应是估价对象房地产的类似房地产（主要是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与估价对象相同或者相似的房地产）；可比实例的交易类型应与估价目的吻合；可比实例的成交日期应尽量接近价值时点；可比实例的成交价格应尽量为正常市场价格。

按照以上要求，经分析筛选，估价人员选择了以下三宗交易案例作为可比实例。

可比实例状况表

项目 \ 可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
名称	青青家园小区	民生苑小区	站北路阳光家园小区
用途	住宅	住宅	住宅
总层数	6	6	6
所在层	5	5	5
规模	相当	相当	相当
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	4228	3550	4338
交易日期	2020/1/11	2020/4/11	2020/1/23
交易情况	正常	正常	正常

#### (2) 修正因素的选择

根据估价对象实际，选择影响估价对象价格的主要因素有：

①交易情况：排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实

例的价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常市场价格；

②市场状况调整：将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格；

③房地产状况调整：将可比实例在其自身状况下的价格调整为在估价对象房地产状况下的价格。

(3) 因素条件说明：估价对象与可比实例的比较因素具体情况列表如下：

比较因素条件说明表

估价对象与可比实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
名称		青青家园小区 1 期	青青家园小区	民生苑小区	站北路阳光家园小区	
坐落		渭花路	渭花路	汉马街	站北路	
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	4228	3550	4338	
交易日期		2020/5/29	2020/1/11	2020/4/11	2020/1/23	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房地产状况	区域因素	商业繁华度	一般	一般	一般	较高
		道路通达度	与主干道通达度好	与主干道通达度好	与主干道通达度好	与主干道通达度好
		基础设施状况	七通一平	七通一平	六通一平	七通一平
		环境景观	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染
		公共服务设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
		所处楼层	5 (6)	5 (6)	5 (6)	5 (6)
	实物因素	朝向	南北	南北	南北	南北
		结构	混合	混合	混合	混合
		用途	住宅	住宅	住宅	住宅
		装饰装修	普通装修	中等装修	普通装修	普通装修
	权益状况	平面布局	合理	合理	合理	合理
		规划限制	限制较小	限制较小	限制较小	限制较小

(4) 比较因素指数的确定

### ①交易情况修正指数的确定

根据对可比实例交易情况分析，由估价人员判断交易情况是否正常，并判断其对房地产价格的影响指数。经分析，本次评估为正常市场价格，三个可比实例均为正常交易，属于正常市场价格，无特殊因素造成价格偏差的情况，故不须对此项进行修正。

### ②市场状况调整指数的确定

因渭南市未公布房地产价格指数，估价人员根据该区域近两年来房地产市场状况、房地产价格变动率等情况，确定该区域房地产价格逐期（以年为单位）增长率为2%，并编制了交易日期调整指数表，见下表：

交易日期调整指数表

交易日期		相隔时间	房地产价格逐期增长率	修正指数
估价对象	2020/5/29	0	2%	100
实例 A	2020/1/11	0.38	2%	100.76
实例 B	2020/4/11	0.13	2%	100.26
实例 C	2020/1/23	0.35	2%	100.7

### ③房地产状况调整指数的确定

#### A、商服繁华度修正指数的确定

渭南市分布有 1 个一级商服中心、3 个二级商服中心，其均以环状形态向外围辐射。根据这一特点，我们将估价对象所处区域的商服繁华度分为房地产在一级商服中心内；距一级商服中心小于 1 公里和在二级商服中心内；距一级商服中心 1-2 公里和距二级商服中心小于 500 米内；距一级商服中心 2-3 公里和距二级商服中心小于 1 公里；距一级商服中心 3 公里以上和距二级商服中心 1 公里以上五个等级。估价对象及三个可比实例均处渭南市临渭区，因商服繁华程度差异对地价所产生的影响较大，通过分析，我们将该项影

响因素的等级差异指数定为 2%，将估价对象条件指数定为 100。

#### B、道路通达度修正指数的确定

道路通达度包括由“外”到“内”——“进来”的方便程度（可及性）以及由“内”到“外”——“出去”的方便程度（便捷性）。房地产能否顺利通达与其关联的主干道或者目的地。直接决定其是否能够充分利用和人们对该宗房地产的需求满意度。通过对该用途房地产特性的分析，我们将其道路通达度分为与主干道通达度好、与主干道通达和与次干道通达度好、与次干道通达、与次干道通达困难、与支路通达五个等级。估价对象及三个可比实例均处渭南市临渭区，经调查，道路通达度差异对房地产价值所产生的影响较大，通过分析，我们将估价对象条件指数定为 100，可比实例道路通达度每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### C、基础设施修正指数的确定

根据渭南市基础设施开发情况，将区域基础设施分为七通、五通、三通、未达三通、未开发五个等级。估价对象及三个可比实例均处渭南市临渭区，区域内基础设施差异相对较小，通过分析区域基础设施对地价的影响程度，将估价对象条件指数定为 100，可比实例基础设施完备度每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### D、环境景观修正指数的确定

根据渭南市环境质量监测成果，我们将环境质量条件分为无污染、基本无污染、有一定污染、污染较重、严重污染五个等级。估价对象及三个可比实例均处渭南市临渭区，经调查，环境质量条件差异对房地产价值所产生的影响较大，通过分析，我们将估价对象



条件指数定为 100，可比实例环境质量每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### E、公共服务设施修正指数的确定

公共服务设施是否完备，直接影响着人们的生活质量，从而也影响着房地产的价值。通过分析该区域公共服务设施配套情况，我们将该项影响因素条件分为齐全、较齐全、一般、不齐全、无配套五个等级。估价对象及三个可比实例均处渭南市临渭区，经调查，公共服务设施配套差异对房地产价值所产生的影响较大，通过分析，我们将估价对象条件指数定为 100，可比实例公共服务设施完备度每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### F、楼层修正指数的确定

房地产所处楼层的高低，无论对于多层建筑还是高层建筑，楼层的差异直接影响着房地产的价值。我们将估价对象条件指数定为 100，可比实例楼层高低每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### G、朝向修正指数的确定

建筑物的朝向影响着建筑物的采光、通风等，采光条件与通风条件好的建筑物，其价值大于采光与通风不好的建筑物的价值。根据惯例，我们将该项影响因素条件分为朝南、朝东南、朝东、朝西南与朝东北、朝西与朝北五个等级。将估价对象条件指数定为 100，可比实例朝向每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### H、结构与用途修正指数的确定

在正常市场情况下，建筑结构直接影响着建筑物的造价，从而

影响着房地产的价值，建筑用途从房地产的最高最佳使用原则来看，对房地产的价值影响也很大。本次评估我们选取可比实例的结构、用途均与估价对象相同，无需进行此项修正，因此，估价对象与实例 A、B、C 的结构与用途修正指数均为 100。

#### I、装饰装修修正指数的确定

建筑装饰装修的优良、齐备与能否对日常生活起到作用也影响着房地产的价值，或者装饰装修价值的高低，也间接的影响着房地产的价值。我们根据人们的喜好程度与装饰装修对日常生活起到的作用，将该项影响因素条件分为高档装修、中档装修、普通装修、未装修四个等级。将估价对象条件指数定为 100，可比实例装饰装修每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### J、平面布局修正指数的确定

平面布局是否合理直接影响着人们的正常使用。经调查分析，我们将该项影响因素条件分为平面布局合理、平面布局较合理、平面布局一般、平面布局较差、平面布局差五个等级。将估价对象条件指数定为 100，可比实例平面布局每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

#### K、规划限制修正指数的确定

规划限制对房地产价值的影响主要表现为城市规划对容积率的限制、对建筑高度的要求、对建筑密度的限制、对建筑风格的要求、对建筑后退红线、出入口等的要求。根据对该区域城市规划的要求，经调查分析，我们将该项影响因素条件分为规划前景好、规划前景较好、无限制、限制较小、限制大五个等级。将估价对象条件指数定为 100，可比实例规划限制每上升或下降一个等级，因素

修正指数增加或减少 2%。

#### ④编制比较因素条件指数表

根据上表各因素的具体情况，以估价对象各因素条件指数为 100（除交易日期外），将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

估价对象与可比实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期		100	100.76	100.26	100.7
交易情况		100	100	100	100
房地产状况	区域因素	商业繁华度	100	100	102
		交通便捷度	100	100	100
		基础设施状况	100	100	98
		环境景观	100	100	100
		公共服务设施	100	100	100
		所处楼层	100	100	100
		朝向	100	100	100
	实物因素	结构	100	100	100
		用途	100	100	100
		装饰装修	100	102	100
		平面布局	100	100	100
	权益状况	规划限制	100	100	100

#### ⑤比较因素修正系数表

根据比较因素说明表和比较因素条件指数表，对可比实例的交易情况、市场状况（交易日期）、房地产状况进行修正或调整，即将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，编制比较因素修正系数表。

比较因素修正系数表

交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		4228	3550	4338	
估价对象与可比实例		实例 A	实例 B	实例 C	
交易日期		100.76/100	100.26/100	100.7/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
房地产状况	区域因素	商业繁华度	100/100	100/100	100/102
		交通便捷度	100/100	100/100	100/100
		基础设施状况	100/100	100/98	100/100
		环境景观	100/100	100/100	100/100
		公共服务设施	100/100	100/100	100/100
		所处楼层	100/100	100/100	100/100
		朝向	100/100	100/100	100/100
	实物因素	结构	100/100	100/100	100/100
		用途	100/100	100/100	100/100
		装饰装修	100/102	100/100	100/100
		平面布局	100/100	100/100	100/100
	权益状况	规划限制	100/100	100/100	100/100
	比准价格		4176.60	3631.87	4282.71

### ⑥ 因素修正及房地产价格计算

将估价对象各项影响因素与可比实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后的比准价格，见上表。

上述三个可比实例经修正后得出的比准价格差异不大，因此，估价人员确定取三个比准价格的算术平均数作为最终比准价格。

$$\begin{aligned} \text{估价对象单价} &= (4176.60 + 3631.87 + 4282.71) \div 3 \\ &= 4030.39 (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= 4030.39 \times 125.24 \div 10000 \\ &= 50.48 (\text{万元}) \end{aligned}$$

## 六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经测算，确定估价对象在 2020 年 5 月 29 日的市场价值为 50.48 万元（单价：4030.39 元/平方米），大写：人民币伍拾万肆仟捌佰元整。

陕西富星辉房地产资产评估有限公司

二〇二〇年六月十日

## 附 件

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、《房地产估价机构营业执照》复印件；
- 6、《房地产估价机构资质证书》复印件；
- 7、《房地产估价师注册证书》复印件。