

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：庆阳市环县环城镇环州路 120 号 2 幢 4 单元 502 室住

宅房地产市场价格估价

估价委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院

房地产估价机构：兰州博纳房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：肖 博（注册号：6220130001）

仲生健（注册号：6220130004）

估价报告作业日期：2019 年 3 月 18 日至 2019 年 3 月 25 日

估价报告编号：兰博评字（2019）第 9022 号

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	2
三、估价的假设和限制条件	4
四、房地产估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 估价时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 估价人员	11
(十二) 实地查勘日期	11
(十三) 估价作业日期	11
(十四) 估价报告的使用期限	12
五、房地产估价技术报告	13
(一) 个别因素分析	13
(二) 区域因素分析	13
(三) 市场背景分析	13
(四) 最高最佳使用分析	14
(五) 估价方法的选用	15
(六) 估价测算过程	15
(七) 估价结果确定	19
六、附 件	21
(一) 估价对象相关权属资料复印件	21
(二) 注册房地产估价师资格证书复印件	21
(三) 估价机构资质证书复印件	21
(四) 房地产估价机构营业执照复印件	21

致估价委托人函

甘肃省庆阳市中级人民法院：

承蒙贵院(2019)甘 10 法委字第 28 号委托，本公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，依据《房地产估价规范》，对估价委托人列明的估价对象进行了现场实地查勘，并对估价对象于估价时点的市场价值进行了估价，为委托方解决司法纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值参考意见。

估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，确定估价对象在估价时点的房地产市场价值为：

估价结果汇总表

估价对象	庆阳市环县环城镇环州路 120 号 2 幢 4 单元 502 室 及分摊国有土地使用权的住宅房地产		
估价目的	为委托方解决司法纠纷提供参考依据		
估价时点	2019 年 3 月 18 日		
权属证明	环县房地产管理所房屋所有权证存根（环房权证环城私字第 02677 号）		
建筑面积	132.27 M ²	评估总价	530,400.00 元（取整到百元）
评估单价	4,010 元/M ²	大写金额	伍拾叁万零肆佰圆整

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

法定代表人：肖 博

二〇一九年三月二十五日
(6)

估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，所引用的资料是有据可查的，我们忠实于估价对象的客观现状和调查数据；

2、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与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、估价报告依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行评估，形成意见和结论，撰写本估价报告书；

5、估价人员于 2019 年 3 月 18 日已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看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，依据委托方提供的资料和常规设计进行评估；

6、本估价报告中所依据的有关估价对象建筑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、可靠性负责。因资料失实造成估价结果有误，估价机构和估价师不承担相应的责任；

7、估价人员只对估价信息和结论合乎估价技术和职业规范负责，而对房地产转让定价决策不负直接责任；

8、估价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，估价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；

9、估价结果是估价对象于 2019 年 3 月 18 日估价时点的客观合理价格。在报告有效期内，估价对象质量和现行市场如发生变化，均会对估价结果产生较大影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整；

10、由于房地产市场及其实体的复杂性和异质性，不同的人对同一房地产的认识是各不相同的，即便同是专业的估价师，其对同一房地产的认识一般也是各不相同的，所以估价不是定价，成交价格的决定权完全在交易双方而不在估价师，估价师仅为交易双方提供一个在特定的假设和限制条件下估价对象最可能实现的、客观合理的价格，报告使用人完全可以在所估价格的基础上协商形成自己最终的成交价格，但在任何条件下估价师绝不允许报告使用人因任何理由而私自改动本报告内的任何内容，这一点望报告使用人在使用本报告时特别引起注意；

11、估价结果报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。估价报告的全文或部分内容，均不得向使用目的以外的第三者提供或载于任何文件、公告、公开媒体等，征得本公司书面同意及国家法律有规定的除外。本公司承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中的内容，国家法律有规定的除外；本报告复印件一律无效；

12、本估价报告使用期限自出具之日起计算，不宜超过一年。其间如遇估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度较大或估价对象本身发生使用功能主体结构变动等，应重新进行评估；

13、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助；

14、本报告由兰州博纳房地产咨询评估有限公司负责解释。

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

报告专用章
二〇一九年(五)月二十五日

估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、本次估价对象以估价时点的权属实物存量——包括权属证书记载范围内的土地、建筑物及附着为其提供配套服务的全部资产和附带的各项权益为前提，本报告所称“估价结果”是指对估价对象在现有用途、状态不变，在 2019 年 3 月 18 日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位；

2、基于本次估价时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和期间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方；

3、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益；

4、估价委托人合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件；

5、在本估价报告书有效期内估价对象存量及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，估价时点房地产市场为公开公平的均衡市场；

6、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效；

7、据估价委托方提供的环县房地产管理所房屋所有权证存根（环房权证环城私字第 02677 号）记载，委估对象坐落于环县环城镇中街农行北住宅楼 2

幢 4 单元 502 号，经实地查勘委估对象实际门牌号为环县环城镇环州路 120 号 2 幢 4 单元 502 室，本次估价以环县环城镇环州路 120 号 2 幢 4 单元 502 室进行估价。

8、估价对象室内未进入，户型格局及装修由估价人员现场调查了解所得，户型格局为三室二厅，装修为中等装修。本次估价以三室二厅、中等装修进行测算。

（二）估价限制条件

1、本次估价中运用的法律权属及其证明资料均由估价委托人提供（复印件），本公司估价人员未能见原件，也未向政府有关部门核实，估价委托人和相关当事方对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准，若与估价委托人向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权；

2、本次估价是在估价委托人拟以估价对象进行司法鉴定的前提下做出的，本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的，其他用途的运用均属无效；

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、本次估价中所运用的资料数据均来自估价委托人提供的复印件，对超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验，有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及；

5、本估价报告书自估价报告完成之日起壹年内有效。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况，并随时与本公司保持联系，以达到有效使用之目的；

6、本估价报告及相关部分的解释权属兰州博纳房地产咨询评估有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料；

7、本估价报告书一式陆份，其中本公司存档壹份，伍份交于委托方办理相关手续，他用无效；本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

(三) 特别事项说明

(1) 估价对象内部结构及外观条件一般，其保养一般，由于建筑年代关系，其建筑维护、管理等费用将会逐年增高，经营收入与支出比例合理性逐年降低，剩余经济寿命、耐用年限（建议聘请专业技术人员测定）等情况需要加强投资测算分析，以期获得合理的经营收益；

(2) 由于本次估价目的为司法鉴定，估价对象自身价值可能会因其为拍卖而造成投资者心理价值下降；

(3) 估价结果未考虑估价对象及其个人已承担的债务、或有债务及决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

二〇一九年三月二十五日



房地产估价结果报告

【报告编号：兰博评字（2019）第 9022 号】

（一）估价委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院

（二）房地产估价机构：兰州博纳房地产咨询评估有限公司

法人代表：肖 博

地 址：兰州市城关区庆阳路招银大厦西塔楼 1301 室

资质等级：甘肃省房地产评估贰级（甘建房估字 620125 号）

联系电话：0931-8430432

（三）估价目的

本估价结果报告将提交估价委托人，为委托方解决司法纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值，供相关当事方作参考。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价委托人所提供的本次估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于庆阳市环县环城镇环州路 120 号 2 幢 4 单元 502 室，建筑面积 132.27 平方米及分摊国有土地使用权的住宅房地产。

2、估价对象权益状况

估价委托人甘肃省庆阳市中级人民法院所提供的相关资料复印件如下：
环县房地产管理所房屋所有权证存根（环房权证环城私字第 02677 号）
截止估价时点，我们在估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响。

3、估价对象实体状况

经估价人员实地踏勘和估价委托人提供的资料，估价对象实体状况如下：

（1）土地部分

估价对象坐落于庆阳市环县环城镇环州路 120 号，评估用途为司法鉴定；
分摊国有土地使用权面积未记载，以相关有权机关确认为准；该宗地权属完

整，形状呈不规则四边形，地势平坦，水文、地质条件一般；估价对象所在宗地四至：东临环州路，西临住宅，南临中国农业银行，北临政府巷；宗地开发程度：红线外为“六通（路、上水、下水、电、通讯、暖）一平”。

（2）建筑物部分

估价对象坐落于庆阳市环县环城镇环州路 120 号 2 幢 4 单元 502 室，房屋所有权人为刘得厚；建筑结构为混合结构，所在楼层第 5 层（共 6 层），建筑面积 132.27 平方米；所在物业名称为农行家属院，物业类型为住宅小区，外墙为清水墙；南北朝向；建成年代为 1999 年，维护保养良好，利用现状为住宅使用；公用设施配套：水、电、暖等公用设施齐全。

（3）地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于庆阳市环县环城镇环州路 120 号，距环县县级商服中心 800 米；周边商服设施有环县第四中学、环县人民医院、环县中医医院、万家福超市、金元菜市场、中国农业银行、中国建设银行、，该区域内银行、学校、医院及诊所、菜市场、超市、购物商场、邮局等服务设施一应俱全，能够满足人们上下班、居住、求学、购物和生活的需要；公共配套设施：距银行、超市、小学、医院等配套设施较近；估价对象主出入口临城市次干道，街道条件一般；公共交通配套：距公交站县工商局约 100 米，3 路一条线路，可通往城区各地；距环县汽车北站约 1.3 千米。

（五）估价时点

本项目的估价时点确定为 2019 年 3 月 18 日，本估价时点是选取接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

（六）价值类型

本次评估价格是指对估价对象在现有用途、状态不变并持续经营，在 2019 年 3 月 18 日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值。

（七）估价原则

按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价

中我们还特别遵循以下原则：

独立、客观、公正原则：我们进行估价的最高行为准则。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次估价以估价委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、法律法规依据

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《中华人民共和国担保法》；
- （4）《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- （5）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、估价委托人提供的有关资料

- （1）估价委托人提供的委托书；
- （2）估价委托人提供的相关权属资料复印件；
- （3）估价委托人提供的其他资料复印件。

3、房地产估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- （1）本公司估价人员所调查得到的相关基础资料；

（2）估价委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；

（3）本公司收集的其它资料。

（九）估价方法

估价对象用途为住宅房地产，根据《房地产估价规范》和估价人员现场踏勘，及对估价对象的特点、估价目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价；作为估价三大方法的成本法则不宜使用，因该区域内的房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，其不同项目的取得成本差异较大，调整参数过大。按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑用比较法测算。

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别修正系数×区域修正系数；

可比实例价格是通过搜集大量交易实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格；

交易日期修正主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格；

个别因素修正的内容主要为平面形状布局、建筑规模质量、内部装饰装修、外观景观条件、成新保养程度、朝向采光通风、楼层及层高、内外通道设施、物业管理服务、物业基础设施等影响房地产价格的因素；

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景

观, 公共配套设施完备程度, 城市规划限制等影响房地产价格的因素。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 收集了有关资料, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选择科学的估价方法, 并结合估价经验, 科学确定估价对象在估价时点的市场价值如下:

估价结果汇总表

估价对象	庆阳市环县环城镇环州路120号2幢4单元502室 及分摊国有土地使用权的住宅房地产		
估价目的	为委托方解决司法纠纷提供参考依据		
估价时点	2019年3月18日		
权属证明	环县房地产管理所房屋所有权证存根(环房权证环城私字第02677号)		
建筑面积	132.27 M ²	评估总价	530,400.00 元(取整到百元)
评估单价	4,010 元/M ²	大写金额	伍拾叁万零肆佰圆整

(十一) 估价人员

姓 名	注册号	签 名	签名日期
肖 博	6220130001		2019年3月25日
仲生健	6220130004		2019年3月25日

(十二) 实地查勘日期

本估价对象实地查勘日期为2019年3月18日。

(十三) 估价作业日期

本估价报告的作业日期为2019年3月18日至2019年3月25日。

（十四）估价报告的使用期限

本估价报告使用期限自出具之日起计算，不宜超过一年。其间如遇估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度较大或估价对象本身发生使用功能主体结构变动等，应重新进行评估。

谨此报告！

兰州博纳房地产咨询评估有限公司



二〇一九年三月二十五日

房地产估价技术报告

（一）个别因素分析

1、土地部分

估价对象坐落于庆阳市环县环城镇环州路 120 号，评估用途为司法鉴定；分摊国有土地使用权面积未记载，以相关有权机关确认为准；该宗地权属完整，形状呈不规则四边形，地势平坦，水文、地质条件一般；估价对象所在宗地四至：东临环州路，西临住宅，南临中国农业银行，北临政府巷；宗地开发程度：红线外为“六通（路、上水、下水、电、通讯、暖）一平”。

2、建筑物部分

估价对象坐落于庆阳市环县环城镇环州路 120 号 2 幢 4 单元 502 室，房屋所有权人为刘得厚；建筑结构为混合结构，所在楼层第 5 层（共 6 层），建筑面积 132.27 平方米；所在物业名称为农行家属院，物业类型为住宅小区，外墙为清水墙；南北朝向；建成年代为 1999 年，维护保养良好，利用现状为住宅使用；公用设施配套：水、电、暖等公用设施齐全。

（二）区域因素分析

估价对象坐落于庆阳市环县环城镇环州路 120 号，距环县县级商服中心 800 米；周边商服设施有环县第四中学、环县人民医院、环县中医医院、万家福超市、金元菜市场、中国农业银行、中国建设银行、，该区域内银行、学校、医院及诊所、菜市场、超市、购物商场、邮局等服务设施一应俱全，能够满足人们上下班、居住、求学、购物和生活的需要；公共配套设施：距银行、超市、小学、医院等配套设施较近；估价对象主出入口临城市次干道，街道条件一般；公共交通配套：距公交站县工商局约 100 米，3 路一条线路，可通往城区各地；距环县汽车北站约 1.3 千米。

（三）市场背景分析

“甘肃省庆阳市东接陕西省延安市；南与陕西咸阳市及甘肃省平凉市相连，北邻陕西省榆林市及宁夏盐池县；西与宁夏固原市接壤。庆阳市属黄河中游内陆地区。介于东经 $106^{\circ} 20'$ 至 $108^{\circ} 45'$ 与北纬 $35^{\circ} 15'$ 至 $37^{\circ} 10'$

之间。东倚子午岭，北靠羊圈山，西接六盘山，东、西、北三面隆起，中南部低缓，故有“盆地”之称。区内东西之间 208 公里，南北相距 207 公里。庆阳市地势南低北高，海拔在 885 米与 2089 米之间。山、川、塬兼有，沟、峁、梁相间，高原风貌雄浑独特。全境有 10 万亩以上大塬 12 条，面积 382 万亩。董志塬平畴沃野，一望无垠，有 700 多平方公里，横跨庆阳市四县区，是世界上面积最大、土层最厚、保存最完整的黄土原面，堪称“天下黄土第一原”。

庆阳市属大陆性气候，冬季常吹西北风，夏季多行东南风，冬冷常晴，夏热丰雨。降雨量南多北少，2007 年全市降水量 382.9-602.0 毫米，降雨多集中在 7 至 9 月间。气温南部高于北部，年平均气温 9.5-10.7℃，无霜期 140-180 天。年日照 2213.4-2540.4 小时，太阳总辐射量 125-145 千卡/平方米，地面平均蒸发量为 520 毫米，总体呈干旱、温和、光富的特点。

2018 年庆阳市全年生产总值完成 690 亿元，增长 3%，其中第三产业增加值完成 270 亿元，增长 7.5%；社会消费品零售总额完成 254 亿元，增长 8%。全市完成商品购进总额 937282 万元，比上年同期增加 141731 万元，增长 17.82%。完成商品销售总额 913117 万元，比上年同期增加 157702 万元，增长 20.88%。实现再生资源购进额 96631 万元，比上年同期增加 23000 万元，增长 31.24%。其中：基层社完成 10291 万元，较上年同期减少 37823 万元，下降 78.61%；县以上企业完成 86340 万元，较上年同期增加 60823 万元，增长 2.38 倍。城乡居民人均可支配收入分别完成 29674 元、8887 元，增长 8%、9.5%。房地产投资增长 2.2%，且 1-11 月份全年消化库存 10117 套、110.52 万平方米。此外，随着棚改拆迁工作的推进，以及银西高铁、甜庆高速实施搬迁，导致新建住宅交易及二手房交易市场顺势出现小幅度活跃，2018 年上半年二手房住宅销售面积 13.11 万平方米，同比增长 22.6%；销售均价也大幅上涨。

（四）最高最佳使用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，是法律上允许、技术上可行、经济上合理，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用，它的一种具体表现是以使估价对象获利最多的用途和形式发强度来衡

量，也就是说评估价值应当是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。根据庆阳市城市总体规划及估价对象的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，估价对象用途为住宅房地产，并保持其实体现状、持续使用为前提。

（五）估价方法的选用

估价对象用途为住宅房地产，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价；作为估价三大方法的成本法则不宜使用，因为该区域内的房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，其不同项目的取得成本差异较大，调整参数过大。按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑用比较法测算。

（六）估价测算过程

1、比较法测算过程：

（1）比较法原理：

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×个别修正系数×区域修正系数

可比实例价格是通过搜集大量可比实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格；

交易日期修正主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格；

个别因素修正的内容主要为平面形状布局、建筑规模质量、内部装饰装修、外观景观条件、成新保养程度、朝向采光通风、楼层及层高、内外通道设施、物业管理服务、物业基础设施等影响房地产价格的因素；

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共配套设施完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素。

（2）比较法技术路线：

第一步：选取可比实例；

第二步：对可比实例价格进行情况修正、日期修正、区域因素、个别因素修正；

第三步：综合求取估价对象比准价格；根据本次评估估价对象特点，根据估价对象所在位置周围房地产的市场价值，采用比较法确定估价对象的市场价值，则应有：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×个别因素调整系数×区域因素调整系数

（3）比较法计算过程：

<1>选择可比实例并建立比准价格：根据《房地产估价规范》替代原则为基础，经过对近期类似地区同类房地产价格进行了认真调查了解：估价对象与可比实例处于同一供求范围内，其用途、建筑规模、建筑结构、权利性质、交易时间、交易类型等条件均符合规范有关可比实例选择的要求；

通过对调查的可比实例，我们结合估价人员经验选择 3 个可比实例，有关情况如下：

可比实例 A 坐落于农行家属院，经调查，其市场交易价为 49.2 万元，其交易建筑面积为 125 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 3936 元/平方米测算。

可比实例 B 坐落于农行家属院，经调查，其市场交易价为 57 万元，其交易建筑面积为 143 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 3986 元/平方米测算。

可比实例 C 坐落于环州路，经调查，其市场交易价为 58 万元，其交易建

筑面积为 138 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 4203 元/平方米测算。

〈2〉比较因素条件说明：依据上述调查资料对可比案例的比较情况如下：

①求取交易情况修正系数。由于可比实例在二手房交易时，大部分交易双方为回避交易税费问题，一般都将实际成交价降低报给交易所，而在调查的对外交易价中，为了方便讨价还价，其报价一般都要比可接受的交易价格稍高，经向中介机构长期经办类似业务的人员咨询并结合估价人员经验得知：

实例 A 为对外市场选择性交易，评价为接近，调整 0%；实例 B 为对外市场选择性交易，评价为接近，调整 0%；实例 C 为对外市场选择性交易，评价为接近，调整 0%；需求方在信息基础上是基本对称的，其交易价格较为客观合理，其修正系数为：

$$\text{可比实例 } A_1 = 100\% / (100\% + 0\%) = 100.00\%;$$

$$\text{可比实例 } B_1 = 100\% / (100\% + 0\%) = 100.00\%;$$

$$\text{可比实例 } C_1 = 100\% / (100\% + 0\%) = 100.00\%;$$

②求取交易时间修正系数。通过趋势理论分析，我们认为其条件合乎房地产估价规范要求；结合近年交易价值基本为上升趋势和估价人员的了解分析其交易日期修正系数为：

实例 A 2019 年 3 月交易价，评价接近，调整 0%；实例 B 2019 年 3 月交易价，评价接近，调整 0%；实例 C 2019 年 3 月交易价，评价接近，调整 0%；测算过程如下：

$$\text{可比实例 } A_2 = (100\% + 0\%) / 100\% = 100.00\%;$$

$$\text{可比实例 } B_2 = (100\% + 0\%) / 100\% = 100.00\%;$$

$$\text{可比实例 } C_2 = (100\% + 0\%) / 100\% = 100.00\%;$$

③求取房地产个别因素修正系数。由于该部分所涉及到的详细因素较多，按《房地产估价规范》的相关规定为房地产个别因素调整，则该部分因素总体评价后作为调整系数情况如下：

比较项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
	状况描述	评价	评分	状况描述	评价	评分	状况描述	评价	评分
个 平面形状户型	三室二厅	接近	0%	三室二厅	接近	0%	三室二厅	接近	0%

别 因 素	建筑规模质量	面积稍小	稍差	-5%	面积稍大	稍优	5%	面积相似	接近	0%
	内部装修装饰	中等装修	接近	0%	中等装修	接近	0%	中等装修	接近	0%
	外观景观条件	住宅楼	接近	0%	住宅楼	接近	0%	住宅楼	接近	0%
	成新保养程度	修建于 1999 年	接近	0%	修建于 1999 年	接近	0%	修建于 1999 年	接近	0%
	经营环境条件	共 6 层，位于 5 层	接近	0%	共 6 层，位于 3 层	稍优	5%	共 6 层，位于 3 层	稍优	5%
	内外通道设施	通道条件较优	接近	0%	通道条件较优	接近	0%	通道条件较优	接近	0%
	物业管理服务	有物业管理服务	接近	0%	有物业管理服务	接近	0%	有物业管理服务	接近	0%
	朝向采光通风	朝向采光较好	接近	0%	朝向采光较好	接近	0%	朝向采光较好	接近	0%
	物业知名程度	相似	接近	0%	相似	接近	0%	相似	接近	0%
	个别心理因素	作住宅使用	接近	0%	作住宅使用	接近	0%	作住宅使用	接近	0%

影响房地产个别因素的多种因素中，由于其平面形状户型、建筑规模质量、内部装修装饰、外观景观条件、成新保养程度、经营环境条件、内外通道设施、物业管理服务、朝向采光通风、物业知名程度、个别心理因素等条件对房地产价值的影响程度均不一致，因此我们使用了权重进行了调整，调整公式：单个因素修正系数=100%/(100%+该因素调整值)×该因素所占权重，调整系数如下：

比较项目		个别因素调整			
		标准权重	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
个 别 因 素	平面形状户型	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	建筑规模质量	15.00%	15.79%	14.29%	15.00%
	内部装修装饰	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	外观景观条件	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	成新保养程度	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	经营环境条件	25.00%	25.00%	23.81%	23.81%
	内外通道设施	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	物业管理服务	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	朝向采光通风	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	物业知名程度	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	个别心理因素	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	个别因素修正	100.00%	100.79%	98.10%	98.81%

④求取房地产区域因素修正系数。由于该部分所涉及到的详细因素较多，按《房地产估价规范》的相关规定为区域因素调整，则该部分因素总体评价后作为调整系数情况如下：

比较项目		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
		状况描述	评价	评分	状况描述	评价	评分	状况描述	评价	评分
个 别 因 素	公交便捷程度	附近为公交站点	接近	0%	附近为公交站点	接近	0%	附近为公交站点	接近	0%
	商服配套距离	距离商服中心较优	接近	0%	距离商服中心较优	接近	0%	距离商服中心较优	接近	0%
	自然景观条件	周边建筑物类似	接近	0%	周边建筑物类似	接近	0%	周边建筑物类似	接近	0%
	卫生环境条件	属同一区域管辖	接近	0%	属同一区域管辖	接近	0%	属同一区域管辖	接近	0%
	人文环境条件	临交通次干道	接近	0%	临交通次干道	接近	0%	临交通次干道	接近	0%
	外部可及程度	外部交通较便捷	接近	0%	外部交通便捷	接近	0%	外部交通较便捷	接近	0%
	临街道路条件	临街条件稍好	接近	0%	临街条件接近	接近	0%	临街条件接近	接近	0%

投资供求条件	临交通干道	接近	0%	临交通次干道	接近	0%	临交通次干道	接近	0%
--------	-------	----	----	--------	----	----	--------	----	----

影响房地产区域因素的多种因素中，由于其公交便捷程度、商服配套距离、自然景观条件、卫生环境条件、人文环境条件、外部可及程度、临街道路条件、投资供求条件等条件对房地产价值的影响程度均不一致，因此我们使用了权重进行了调整，调整公式：区域因素修正系数=100%/(100%+该因素调整值)×该因素所占权重，调整系数如下：

比较项目		区域因素调整			
		标准权重	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区域因素	公交便捷程度	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	商服配套距离	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	自然景观条件	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	卫生环境条件	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	人文环境条件	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	外部可及程度	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	临街道路条件	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	投资供求条件	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	区域因素修正	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

〈3〉计算比准价格：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×个别因素调整系数×区域因素调整系数

可比实例 A=3936 ×100.00%×100.00%×100.79%×100.00%=3967.09 （元/m²）

可比实例 B=3986 ×100.00%×100.00%×98.10%×100.00%=3910.27 （元/m²）

可比实例 C=4203 ×100.00%×100.00%×98.81%×100.00%=4152.98 （元/m²）

其比准价格计算如下：

比较法测算单价=(3967.09 +3910.27 +4152.98) ÷3
=4010.11 （元/m²）

2、估价结果确定

取整保留至十位可得评估单价为 4,010.00 元/平方米。

评估总价=132.27 ×4,010= 530,400.00 元（取整到百元）

（七）估价结果确定

估价对象用途为住宅房地产，根据《房地产估价规范》和估价人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、估价目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，周边地区交易案例较多且易获得，因此考虑用比较法测算。

测算结果明细表：

坐落	幢号	房号	用途	建筑 结构	所在 楼层	建筑面 积 (m²)	建面单价 (元/m²)	评估价值 (万元)
庆阳市环县环城镇环 州路 120 号 2 幢 4 单元 502 室	2	502	住宅	混合	5	132.27	4,010	53.0403
合 计						132.27		53.0403

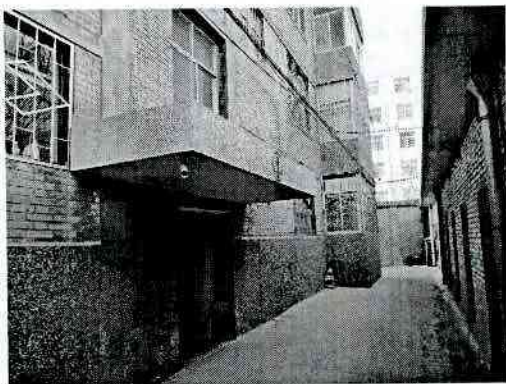
评估总价：530,400.00 元（取整到百元）（大写金额：伍拾叁万零肆佰圆整）

评估单价：4,010.00 元/平方米

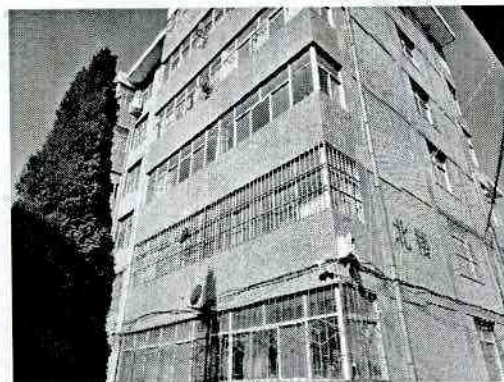
兰州博纳房地产咨询评估有限公司

二〇一九年三月十五日

附件 估价对象现场实况图片



单元现状



建筑外观



小区现状



入户门现状



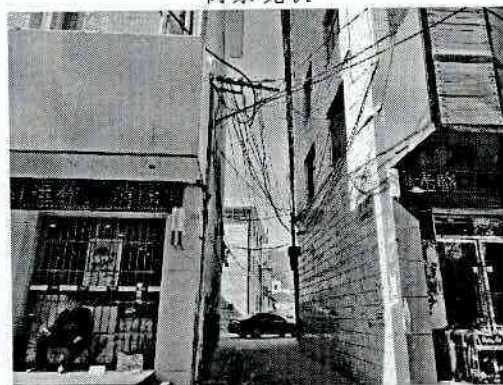
街景现状



街景现状



街景现状



小区入口

甘肃省庆阳市中级人民法院

司法评估委托书

(2019)甘10法委字第28号

受委托单位	兰州博纳房地产评估有限公司		
联系人	冯尚成	联系电话	18919802965
委托事项	对环县环城镇环州路120号2幢4单元502室房地产一处进行评估。		
移送资料	案件材料		
案由	民间借贷纠纷		
案情摘要	宋广元与刘得厚民间借贷纠纷一案，环县人民法院（2015）环民初字第2502号民事判决书已生效，现申请对刘得厚名下房地产进行评估。		
当事人	申请人	宋广元 慕旭辉	联系人及电话 13809345544 13884116360
	被申请人	刘得厚	联系人及电话 13679343789
委托单位	 2019年1月28日		
承办人	胡星	电话号码	13993476999

二〇一九年一月二十八日

环县房地产管理所房屋所有权证存根

环房权证 环城私

字第 02677 号

房屋所有权人		刘得厚					
房屋坐落		环县环城镇中街农行北住宅楼四单元502号					
丘(地)号		1		产别		私有房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	设计 用途
	1	2	混合	6	5	132.27	住宅
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土 地 使 用 情 况 摘 要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		年 月 日至		年 月 日	
设 定 他 项 权 利 摘 要							
权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00170835

姓名 / Full name

仲生健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652324197305200030

注册号 / Registration No.

6220130004

执业机构 / Employer

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00170834

姓名 / Full name

肖博

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

62210219820620102X

注册号 / Registration No.

6220130001

执业机构 / Employer

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

持证人签名 / Bearer's signature



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关



机 构 名 称	兰州博纳房地产咨询评估有限公司
法 定 代 表 人 (执行事务合伙人)	肖博
住 所	兰州市城关区中山路 398 号
邮 政 编 码	730000
联 系 电 话	13321337187
统一社会信用代码	916201027103387788
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2004 年 7 月
注 册 资 本 (出资数额)	100 万元
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	甘建房估备字 620125 号
有 效 期 限	2018 年 12 月 12 日至 2021 年 12 月 11 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 916201027103387788

名称 兰州博纳房地产咨询评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 甘肃省兰州市城关区中山路398号
法定代表人 肖博
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2004年07月28日
营业期限 2004年07月28日至2024年07月27日
经营范围 房地产咨询;房地产中介;房地产评估(凭资质证经营);房地产权属证书代办;房地产抵押贷款代办;建筑材料、装饰材料的零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***

附件专用章
(重复复印无效)



登记机关



提示:每年1月1日至6月30日为年报公示时间