

致估价委托人函

大同市中级人民法院司法技术管理服务中心：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对位于大同市城区宾西路宾西园小区1楼5单元12号在规划利用条件下的市场价值进行估价。估价对象建筑面积为86.91 m²，用途为住宅，房屋所有权人为甄晓川，价值时点为2018年10月11日，估价目的为委托方司法执行提供公开市场价值参考。

我公司依据委托方提供的有关资料，结合估价目的及国家有关房地产估价的规范、规定，遵循必要的估价程序与原则，在满足本报告全部假设和限制条件下，选取比较法进行了测算，确定估价对象于价值时点2018年10月11日的市场价值为：（币种：人民币）

评估单价：3819 元/平方米

总价：33.19 万元

大写金额：叁拾叁万壹仟玖佰元整

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

本估价报告仅为委托方司法执行提供公开市场价值参考。

本估价报告使用期限于2018年11月7日至2019年11月6日止。望估价报告使用人关注本估价报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。估价的有关情况，详见《估价结果报告》。

此致

山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍刚

二〇一八年十一月七日

报告书摘要

估价报告编号	晋正信房估[2018]字第 867 号		价值时点	2018 年 10 月 11 日	
估价委托人	大同市中级人民法院司法技术管理服务中心		估价目的	为委托方司法执行提供公开市场价值参考。	
估价对象坐落	大同市城区宾西路宾西园小区 1 楼 5 单元 12 号			项目案名	宾西园小区
建筑面积	86.91 平方米	建成年代	2005 年	建筑类型	多层建筑
产别	/	共有情况	/	他项权利	最高额抵押
房屋所有权人	甄晓川	房产证号	同房权证市字第城区 021087 号		
房屋登记用途	住宅	房屋实际用途	住宅	使用现状	住宅
土地剩余使用年限	/	土地使用权类型	/	建筑物剩余经济寿命	37 年
户型	二室一厅 一厨一卫	朝向	南北	所在层数/总层数	6/6
房屋结构	砖混	临街状况	是	装修情况	简单装修
市场价值			单价		
33.19 万元	大写	叁拾叁万壹仟玖佰元整		3819 元/m ²	
估价作业期：2018 年 10 月 11 日 -2018 年 11 月 7 日		估价作业完成之日起壹年内有效		是否入户	是
备注					

致估价委托人函

大同市中级人民法院司法技术管理服务中心：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对位于大同市城区宾西路宾西园小区 1 楼 5 单元 12 号在规划利用条件下的市场价值进行估价。估价对象建筑面积为 86.91 m²，用途为住宅，房屋所有权人为甄晓川，价值时点为 2018 年 10 月 11 日，估价目的为委托方司法执行提供公开市场价值参考。

我公司依据委托方提供的有关资料，结合估价目的及国家有关房地产估价的规范、规定，遵循必要的估价程序与原则，在满足本报告全部假设和限制条件下，选取比较法进行了测算，确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 11 日的市场价值为：（币种：人民币）

评估单价：3819 元/平方米

总价：33.19 万元

大写金额：叁拾叁万壹仟玖佰元整

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

本估价报告仅为委托方司法执行提供公开市场价值参考。

本估价报告使用期限于 2018 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 6 日止。望估价报告使用人关注本估价报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。估价的有关情况，详见《估价结果报告》。

此致

山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍刚

二〇一八年十一月七日

目 录

报告书摘要	2
一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	7
三、估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 资产占有方	10
(三) 房地产估价机构	10
(四) 估价目的	10
(五) 估价对象	11
1. 估价对象权属登记状况	11
2. 建筑物基本状况	11
(六) 价值时点	11
(七) 价值类型	12
(八) 估价原则	12
(九) 估价依据	14
(十) 估价方法	15
(十一) 估价结果	16
(十二) 注册房地产估价师	16
(十三) 实地查勘期	17
(十四) 估价作业期	17
四、估价技术报告	18
(一) 估价对象描述与分析	18



一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

- 1.我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2.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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3.我们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。
- 4.我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5.我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】和《司法鉴定实用手册》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6.我公司注册房地产估价师于2018年10月11日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
- 7.本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8.没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

9. 未经我公司允许本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

10. 参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	盖章
梁秋云	1420170041	梁秋云	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 梁秋云 注册号: 1420170041 截止期: 2020.10</p>
霍刚	1420100026	霍刚	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 霍刚 注册号: 1420100026 截止期: 2020.01</p>

二、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见、结论受以下已说明的假设和限制条件的限制：

（一）一般假设

- 1.本估价报告假设前提为资产占有人合法取得房屋所有权，房屋产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 3.任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4.本次评估是以房地产为主的整体资产。
- 5.估价人员于2018年10月11日对估价对象进行了实地查勘，本报告假设估价对象无房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- 6.本次估价依据的相关数据以委托人提供的《房屋所有权证》复印件及与估价对象有关的法律文件、相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如上述证明文件发生变化，估价结果需做相应调整，或因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（二）未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》未载明建成年代，经估价人员的实地调

查，房屋建成年代为 2005 年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象资产占有方甄晓川不予配合，未能获得反映估价对象室内状况的影像资料，本次评估室内基本状况依据估价人员的勘察为准，估价对象的户型为二室一厅一厨一卫，两卧朝南，客厅及餐厅朝北，室内整体装修等级为简装。

（六）限制条件

1.本报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效，即自 2018 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 6 日止。

2.未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3.本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4.本估价报告仅为委托方司法执行提供公开市场价值参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

5.本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产市场价值，包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安



装及室外附属工程价值，不包括室内装饰装修及可移动的家具、电器等物品价值。

本次估价是基于上述假设和限制条件成立，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果需作相应调整。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

大同市中级人民法院司法技术管理服务中心

(二) 资产占有方

姓名：甄晓川

(三) 房地产估价机构

机构名称：山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍刚

地址：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 176 号纳达科研大厦西
B1-402

资质等级：贰级

资质证书编号：【晋】房估 01249164

资质有效期：2018 年 11 月 30 日

联系电话：0351-8066543

(四) 估价目的

为委托方司法执行提供公开市场价值参考。

(五) 估价对象

1. 估价对象权属登记状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》可知：房屋所有权人：甄晓川；坐落：大同市城区宾西路宾西园小区1楼5单元12号；幢号：1；房号：12号；房屋性质：商品房；规划用途：住宅；结构：砖混；总层数：6层，所在层数为6层；建筑面积86.91 m²。

根据《房屋他项权证》可知：房屋他项权证号：同房城他字第20110623号；房屋他项权人：中国邮政储蓄银行有限责任公司山西省大同市分行；权利类型：最高额抵押；设定期限：从2011-12-19到2016-12-19。

2. 建筑物基本状况

估价对象位于大同市城区宾西路宾西园小区1楼5单元12号，砖混结构，总层数6层，1-2层为底商，所在层数为6层，南北朝向，一梯二户。

估价对象资产占有方甄晓川不予配合，未能获得反映估价对象室内状况的影像资料，以估价人员现场勘察情况为准。

估价对象外立面刷涂料，单元装防盗门及楼宇对讲系统；室内整体地板砖铺地，墙面及顶棚刷乳胶漆，二卧朝南，客厅及厨房朝北，格局为二室一厅一厨一卫，整体装修等级为简单装修。

该楼内配有水、电、有线、电话、暖气、天然气等基础设施及公共配套设施，维修、保养、使用状况较好。

(六) 价值时点

委托人对本次估价价值时点无特殊要求，估价人员根据《房地产估价

规范》规定，结合估价目的，以现场查勘日 2018 年 10 月 11 日作为本次估价对象的价值时点。

（七）价值类型

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本估价报告中确定的价值类型为估价对象的公开市场价值。

公开市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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。

（八）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

◆基本原则

独立、客观、公正原则

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。

独立 就是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

客观 就是要求估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

公正 就是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

◆技术性原则

1.合法原则：

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原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等。(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)

2.价值时点原则：

价值时点要求估价结果是在结合估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则,是因为影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,从而房地产价格或价值是不断变化的。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定,均以价值时点的状况为准。

3.替代原则：

替代原则要求估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

之所以要遵循替代原则,是因为根据经济学原理,在同一个市场上相

同的商品有相同的价格。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有互相影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

4.最高最佳利用原则：

估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

所谓最高最佳利用是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价对象用途为住宅，根据估价对象所在的位置，经分析、判断，以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状为前提进行估价。

（九）估价依据

1.有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

(1)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
(2005年2月28日)；

(2)《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，法释[2004]16号)；

(3)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日，法办发[2007]5号)；

(4)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2011年9月7日，法释[2011]21号)；

(5)《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日，司法部令第132号)；

(6)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行)；

(7)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；

(8)《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）

(9)《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

(10)《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日实施）；

(11)《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）（2016年1月1日实施）；

(12)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(13)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

2.委托人提供的资料：

(1)2018679号《对外委托鉴定、评估书》；

(2)《房屋所有权证》复印件（同房权证市字第城区021087号）；

(3)《房屋他项权证》复印件（同房城他字第20110623号）；

3.我公司估价人员掌握及实地查勘搜集的估价所需资料等。

（十）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。我公司估价人员根据估价目的对估价对象进行了实地查勘。本次估价对象为普通住宅，在大同市有较多的类似交易案例，适宜采用比较法进行估价，从而较为准确的反应估价对象的市场价值。

目前市场上的住宅出租租金收入，不足以反映真实的房地产市场价

值,收益法测算结果远远偏离正常市场价值,故不宜采用收益法进行估价。

估价对象为开发完成正常使用的住宅房,成本累加不能客观反映房地产市场价值,故不宜采用成本法进行估价,亦不符合假设开发法应用条件和适用范围。

综上所述,估价人员选取比较法对本报告中估价对象进行估价。

比较法,也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法,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。

(十一) 估价结果

我公司依据委托方提供的有关资料,结合估价目的及国家有关房地产估价的规范、规定,遵循必要的估价程序与原则,在满足本报告全部假设和限制条件下,选取比较法进行了测算,确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 11 日的市场价值为:(币种:人民币)

评估单价: 3819 元/平方米

总价: 33.19 万元

大写金额: 叁拾叁万壹仟玖佰元整

(十二) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁秋云	1420170041	梁秋云	2018.11.7
霍刚	1420100026	霍刚	2018.11.7

(十三) 实地查勘期

2018 年 10 月 11 日

(十四) 估价作业期

2018 年 10 月 11 日至 2018 年 11 月 7 日

四、估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 估价对象权属登记状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》可知：房屋所有权人：甄晓川；坐落：大同市城区宾西路宾西园小区1楼5单元12号；幢号：1；房号：12号；房屋性质：商品房；规划用途：住宅；结构：砖混；总层数：6层，所在层数为6层；建筑面积86.91 m²。

根据《房屋他项权证》可知：房屋他项权证号：同房城他字第20110623号；房屋他项权人：中国邮政储蓄银行有限责任公司山西省大同市分行；权利类型：最高额抵押；设定期限：从2011-12-19到2016-12-19。

2. 建筑物基本状况

估价对象位于大同市城区宾西路宾西园小区1楼5单元12号，砖混结构，总层数6层，1-2层为底商，所在层数为6层，南北朝向，一梯二户。

估价对象资产占有方甄晓川不予配合，未能获取反映估价对象室内状况的影像资料，以估价人员现场勘察为准。

估价对象外立面刷涂料，单元装防盗门及楼宇对讲系统；室内整体地板砖铺地，墙面及顶棚刷乳胶漆，二卧朝南，客厅及厨房朝北，格局为二室一厅一厨一卫，整体装修等级为简单装修。

该楼内配有水、电、有线、电话、暖气、天然气等基础设施及公共配套设施，维修、保养、使用状况较好。

3. 估价对象区位状况

该房屋位于大同市宾西园小区，北面临迎宾街、东面临云中路；附近有大同儿童公园、百盛购物中心等娱乐购物场所；大同市城区四十三小学、大同市城区四十四小学、大同六中、大同十三中、大同十中等多家教育机构；大同市第三人民医院、322 医院、大同创伤骨科医院等医疗机构；中国工商银行云中路支行、中国银行大同新开南路支行、大同市商业银行宾西路支行、农业银行等金融机构；永乐小区、晨光小区、丰华园、龙新花园等居民住宅区，区域因素优。

估价对象周围有 1 路、7 路、17 路、30 路、31 路等多路公交车经过，距离大同汽车站约 1 公里，距离平城区政府 1.7 公里，区域交通条件较好。

(二) 市场背景描述与分析

1、地理位置

大同市位于山西省最北端，东经 $112^{\circ} 34'$ - $114^{\circ} 33'$ ，北纬 $39^{\circ} 03'$ - $40^{\circ} 44'$ 。北以外长城为界，与内蒙古自治区丰镇、凉城县毗邻，西、南与本省朔州市、大同市相连，东与河北省阳原、涑源、蔚县相接。总面积 14176 平方千米，平均海拔 700—1400 米之间，全市总人口 331.8 万人。

2、气候条件

大同地处中温带大陆性半干旱季风气候区，四季鲜明。春季里气温回升很快，平均气温 $7-9^{\circ}\text{C}$ ，总是乍暖还寒；多大风，降雨较少，平均降水量仅为 50mm 左右，占年降水量的 15%，时有飞雪相随，且下且化。夏季气候温和，平均气温在 $19-22^{\circ}\text{C}$ 之间，雨水集中，平均降水量近 250mm，

占全年降水量的 60%以上；大同的夏天凉爽舒适，多温和的东南风，旅游者们多于夏季来此避暑胜地观光。秋季来临后气温便逐渐下降，平均气温在 6-8℃ 之间，这时常碧空万里、天高气爽。冬季较为漫长，长达四个多月，盛行西北风，日短天寒。平均气温在零下 7-12℃ 之间。年日照时数较长，约为 2800 小时，光能利用潜力十分可观。降水量年平均为 3+8+4 毫米。春季平均为 5+6.1 毫米，占年降水量的 1+4.6%，夏季平均降水量为 246.9 毫米，占年降水量的 64.3%；秋季平均降水量为 72.96 毫米，占年降水量的 1+9%；冬季平均降水量为 8.0+6 毫米，占全年降水量的 2.1%。城区平均相对湿度为 5+0~5+6%，夏冬(7 月)为 6+5~6+8%，秋季(1+0 月)为 50~6+5%，冬季(1+2 月)为 48~5+2%，春季(4 月)为 40~44%。

3、行政区划

大同现辖 4 个市辖区、7 个县。市辖区：城区、矿区、南郊区、新荣区；县：浑源县、阳高县、天镇县、广灵县、灵丘县、左云县、大同县。

4、经济状况

过去的一年，全市上下高举习近平新时代中国特色社会主义思想旗帜，认真贯彻党的十九大精神和新发展理念，全面落实省委“一个指引、两手硬”重大思路和要求，大力实施“136”发展战略，经济建设和各项社会事业取得可喜成绩。

——经济增长回归合理区间。地区生产总值完成 1121.8 亿元、增长 6.5%，在全省排名由末位上升到第 7。规模工业增加值完成 285.9 亿元、增长 5.7%，排名由全省末位上升到第 7。固定资产投资完成 489.3 亿元、增长 7.0%，社会消费品零售总额完成 654.5 亿元、增长 7.5%，两项指标增

速均列全省第 1。公共财政预算收入完成 108.3 亿元、增长 21.8%，全省排名第 4。城乡常住居民人均可支配收入分别达到 27981 元和 8862 元，分别增长 6.5%和 7.9%，分别排全省第 5 和第 2。

——转型发展态势强劲。以非煤产业为主攻方向，聚焦新兴工业和高科技工业，大力发展实体经济，新增规模企业 66 家，41 家为战略性新兴产业，全年非煤产业增加值完成 157.1 亿元，同比增长 14.5%，占全市规模工业增加值比重达到 54.9%，拉动工业经济增长 9 个百分点。下大气力推进经济转型发展和产业重点转移，战略性新兴产业增加值完成 27.8 亿元，同比增长 18.4%，占比提高 9.7 个百分点。高技术产业增加值完成 19.5 亿元，同比增长 1.3%，占比提高 6.8 个百分点。2017 年风力发电、光伏发电装机规模分别占到全省的 30%和 40%，新能源装备制造初具规模。下大气力推进煤炭清洁高效利用，全市煤炭清洁高效利用率同比增长 6.8%，煤炭清洁高效转化率同比增长 13.9%，5000 吨玄武岩纤维项目、2 万吨石墨电极项目正式投产，20 万条高铁受电弓项目正式进入试验阶段。成功引进北京汉能、深圳科陆、雄韬股份、香港正道等大型清洁能源集团，签约落地新能源、新材料、新技术等转型标杆项目 28 个，总投资 416.8 亿元。制定出台落实国发（2017）42 号文件的实施意见，转型政策体系基本确立，主动转型、创新转型、深度转型、全面转型的氛围初步形成。

——发展动能接续转换。供给侧结构性改革继续深化，淘汰煤炭落后产能 415 万吨，煤炭产业占全市规模工业的比重同比下降 3.6 个百分点。争取地方新增债券、置换债券 67.6 亿元。第三产业增加值完成 646.1 亿元、增长 7.4%，占比达到 57.6%，高于第二产业 20.8 个百分点，对 GDP 增长

贡献率为 57.1%。新登记市场主体增长 20%，达到 3.3 万户，主要聚集在第三产业。旅游业总收入完成 483.1 亿元、增长 33%，增速全省第一。大同被确定为全省唯一的国家级旅游业改革创新先行区。创新驱动成效显著，中科院、北大、清华等高端智库入驻大同，大数据产业、新一代人工智能信息、康养、医疗、“互联网+”等新业态全面推进。

——对外开放步伐加快。与省教育厅签订了大同大学市厅共建协议，率先开启市厅共建大学模式。与省外侨办签署厅市对外开放发展工作协议，有力促进我市对外开放和交流合作。与省电力公司签署合作协议，为我市创新驱动、转型升级提供优质电力保障。与中科院 7 个所签订新能源发展共建合作协议，聘请中科院院士李灿牵头成立了大同新能源产业战略咨询委员会，中科院全科盟在大同注册成立了大同新能源产业技术研究院，为煤炭清洁高效利用建立了研发平台。与太原铁路局集团公司开展深度合作，“云冈号”直通旅游专列有效促进大同与太原的旅游发展。云冈机场旅客吞吐量近 64 万人次、增长 17.55%。大同国际陆港进口肉类指定查验场通过审核验收。对接“一带一路”，法国文化名人阿兰·蓬皮杜就大同建设法国蓬皮杜国际艺术社区进行了考察，并积极建设大同国际艺术社区项目。加强大气污染防治合作，积极促成韩国环境部长金恩京来同考察，召开了韩国优秀技术说明会。中博会、“丝路行”等招商引资活动成功签约重大项目 42 个、总签约资金额 700 余亿元。

——城乡建设统筹推进。完成道路工程 82.2 公里，新建和改造城市供热管网 152 公里、供气管网 224 公里、供水管网 138 公里、污水管网 71.5 公里。古城保护与修复步伐加快，代王府、潘家园、晋商联盟等项目全面

推进,永泰门广场立体通道于11月18日全面通车。御东新区功能不断完善,国际会展中心开工建设,体育中心、大剧院、美术馆后续工程有序推进。智慧城市加快创建,数字化管理平台基本建成。高铁枢纽项目启动实施。大张高铁加快建设,大乌高铁前期进展顺利,大西高铁有序推进,大县城建设成效显著,城乡面貌焕然一新。

——生态环境持续改善。突出建管并重、铁腕治污,加强禁燃区建设,推进煤改气、煤改电工程,完成煤改集中供热5.9万户、300多万平方米,淘汰燃煤锅炉243台,取缔“散乱污”企业610家,全市二级以上优良天数304天,全省排名第1。全面落实河长制,治污水、防洪水、排涝水、保供水、抓节水,“五水共治”工程扎实推进。桑干河治理工程开工建设,十里河入御河生态湿地工程全面加快,全市10条主要河流12个考核断面Ⅲ类及以上优良水体比例、劣Ⅴ类断面的比例均达16.67%,水环境质量稳步好转。全年完成造林34.5万亩,森林覆盖率达到23.5%。城市建成区绿地率达到37.7%,人均公共绿地面积15.4平方米,成功入列2017美丽山水城市。

2018年经济和社会发展主要任务

今年政府工作的总体要求是:全面贯彻党的十九大和十九届一中、二中、三中全会精神,坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引,坚定不移贯彻新发展理念,按照高质量发展要求,统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局,坚持稳中求进工作总基调,坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治攻坚战,按照省委“一个指引、两手硬”重大思路和要求,紧紧把“供改”和“综改”贯穿于经济工

作的始终,围绕示范区、排头兵、新高地三大目标,深入推进“136”发展战略,打造先行区,当好两个尖兵,实施三大振兴,以“十大行动”推动质量变革、效率变革和动力变革,全面开创新时代大同发展新局面。

经济社会发展主要预期指标是:地区生产总值增长 7%左右;第三产业增加值增长 7.5%;规模工业增加值增长 6.5%左右;固定资产投资增长 10%;社会消费品零售总额增长 7%;公共财政预算收入增长 7%左右;城乡常住居民人均可支配收入分别增长 6.5%左右和 7%;对外贸易进出口总额增长 5%;居民消费价格涨幅控制在 3%左右。各项约束性指标和转型考核指标完成省下达任务。

5、城市提质行动

今年重点抓好四大工程。一是古城修复工程。今年全面启动开工古城内代王府、九龙壁、大同府衙等 18 项修复工程。开工建设 21 万平方米的全省建筑面积最大广场——永泰门广场工程建设。建成全省最大的北魏辽金平城百座博物馆。全面推动东小城项目开工启动。全面启动拥军路片区一桥六路、西花园片区城市建设工程。二是御东新区工程。御东体育中心、大剧院、美术馆三大场馆必须完工,国际会展中心加快建设,完善城市公共服务功能。开工建设高铁站广场。三是道路工程。启动全市第一条连接同煤集团的 20 公里快速干线,西起同煤集团东到云冈机场,实现“四区”10 分钟快进快出、半小时直达各县区,开源桥 10 月 1 日全线通车,形成御东御西第六大通道。建成大同现代纺织新城“三横九纵”路网工程。四是绿化工程。全面推进御河西路、魏都大道等城市绿化工程,投资 38.1 亿元。启动实施御河生态工程,投资 7.2 亿元。

6、房地产市场分析

2017年9月21日,国务院办公厅批准了《大同市城市总体规划(2006—2020年)(2017年修订)》。就重心而言,御东片区是一个新的着手点,是规划中大同市的政治、经济、文化的核心区域,致力于构建现代化的生态居住环境,建成花园式的新城区。此外,在交通领域方面,高铁和轻轨一直是市民热议的焦点,高铁的搭建便利了内外的交流和联系,方便了市民的出行也带动了本市经济和旅游产业的发展,轻轨的规划致力于搭建城市内部东西南北区域联系的桥梁,改善各区间存在的经济差异化现状,实现整体的发展从而带动城市前进的步伐。交通领域的规划和城市区域重心的发展和转移为大同市房地产行业的现状的风云变幻埋下了伏笔。

2017年大同土地市场供应大幅增加,土拍数量更是让人为之震惊。从2017年初至年末,大同土地市场已经有超20宗土地公开出让,从3月1日首场土拍开始到年末土拍整整翻一倍的高价,一场又一场的土地拍卖不断刷新着大家的底线。面对土拍让人目瞪口呆的结果,普通群众感慨万千,各大开发商也即时调整,2017年楼市注定无法淡定,更为2018楼市的发展增添了太多的不确定因素,但可以肯定的是市场行情势必将一片大好!

(三) 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

估价对象目前的最高最佳用途与估价对象法定用途一致,且符合市场需求。故我们分析认为,估价对象符合最高最佳利用原则。

(四) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》,估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》,根据当地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,选用适当的估价方法。

根据估价经验、现场勘察和现有资料及估价目的的要求,并按照《房地产估价规范》的有关要求,确定本报告中采用比较法进行估价。

详见附表《估价方法适用性分析》

估价方法适用性分析

估价对象特点	砖混结构商品普通住宅,地处市区。			
估价目的	为委托方司法执行提供公开市场价值参考。			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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。	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。	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	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折旧得到估价对象价值或价格的方法。
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取

估价方法选择理由	本次估价对象为普通住宅，在大同市有较多的类似交易案例，适宜采用比较法进行估价，从而较为准确的反应估价对象的市场价值	目前市场上的住宅出租租金收入，不足以反映房地产市场价值，收益法测算结果远远偏离正常市场价值，故不宜采用收益法进行估价。	估价对象为开发完成正常使用商品用房，为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件和适用范围。	估价对象为开发完成正常使用的商品用房，成本累加不能客观反映房地产市场价值，故不宜采用成本法进行估价。
----------	---	---	--	--

(五) 估价测算过程

1、选取交易可比实例，确定修正系数

(1)、选取交易可比实例

根据替代原则要求，并结合委估房屋所在位置，评估人员在实地收集并选择了与委估对象位置相近，区域因素相似，交易情况相同，付款方式相似，交易价格基本上近似的三个比较实例，通过比较后进行必要的修正。

(2)、编制比较因素说明表

可比实例说明表

可比实例	地址	用途	楼层	结构	交易时间	交易价格 (元/m ²)	建成年代
A	宾西园小区	住宅	6/6	砖混	2018年	4118	2005
B	晨光小区	住宅	5/6	砖混	2018年	3818	2008
C	宾西园小区	住宅	6/6	砖混	2018年	4056	2005

a、交易情况，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；

b、交易期日，是指比较实例的成交时间；

c、区域因素：

交通状况，主要指距公交站点距离和距汽车站距离。

基础设施，指区域的给水、排水、供电、供热、通讯、供暖、供气等基础设施条件是否具备。

公共配套，指小区周边是否具备一定的基本生活服务设施，如菜市场、商店、银行、邮局、理发店、洗衣店等。

环境条件，指估价对象附近以及小区的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等。

d、个别因素：

建筑结构，可以分为砖混、砖木、钢混、钢结构等。

装修，按装修状况分为毛坯房、简单装修、中等装修、精装修房、豪华装修五个等级。以估价对象内外装修状况指数设为 20，比较实例的内外装修状况每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。

设施与设备，指房屋供水、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等。

朝向：以估价对象为 10，南北朝向+2，全阳-3，东西朝向-2，朝东-1、朝西-3，全阴-4，南朝向+0。

(4)、编制比较因素条件说明表，见下表。

评估人员选择了交易情况、交易时间、繁华程度、距公交站点距离、距汽车站距离、基础设施和公共配套、环境条件、建筑结构、建筑装修、设施与设备、建筑面积、朝向与布局、层次等比较因素，对估价对象和三个比较实例分别进行描述与比较。见下表

比较因素说明表

建筑名称		估价对象	宾西园小区	晨光小区	宾西园小区
			(A)	(B)	(C)
建筑位置		宾西路	宾西路	迎宾街	宾西路
交易价格(元/㎡)		待定	4118	3818	4056
交易时间		2018.10.11	2018年	2018年	2018年
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	繁华程度	较好	较好	较好	较好
	距公交站点距离	≤0.3KM	≤0.3KM	≤0.3KM	≤0.3KM
	距汽车站距离	≤5KM	≤5KM	≤5KM	≤5KM
	基础设施	完备	完备	完备	完备
	公共配套	好	好	好	好
	环境条件	较好	较好	较好	较好
个别因素	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	建筑装修	简单装修	中等装修	中等装修	中等装修
	设施与设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	建筑面积	86.91	86	110	85
	朝向	南北	南北	南北	南北
	布局	合理	合理	合理	合理
	层次	6/6	6/6	5/6	6/6
建成年代		2005	2005	2008	2005

(5)、编制比较因素指标表

通过对估价对象与比较实例的比较，估价对象与三个案例交易时间、交易情况、区域因素一致，故不需进行修正；个别因素中的装修、楼层不一致，故需进行修正。

比较因素修正表

建筑名称		估价对象	宾西园小区		晨光小区		宾西园小区	
			(A)		(B)		(C)	
交易价格 (元/m ²)		评估值待定	4118		3818		4056	
交易时间		100	100		100		100	
交易情况		100	100		100		100	
区域因素	繁华程度	15	0	15	0	15	0	15
	距公交站距离	15	0	15	0	15	0	15
	距汽车站距离	20	0	20	0	20	0	20
	基础设施	20	0	20	0	20	0	20
	公共配套	20	0	20	0	20	0	20
	环境条件	10	0	10	0	10	0	10
	综合系数	100	0	100	0	100	0	100
个别因素	建筑结构	20	0	20	0	20	0	20
	建筑装修	20	2	22	2	22	2	22
	设施与设备	15	0	15	0	15	0	15
	建筑面积	15	0	15	0	15	0	15
	朝向	10	0	10	0	10	0	10
	布局	10	0	10	0	10	0	10
	层次	10	0	10	2	12	0	10
	综合系数	100	2	102	4	104	2	102
成新率	成新率 81%	成新率 82%		成新率 84%		成新率 82%		
综合调整系数			0.9684		0.9272		0.9684	

(6)、比准价格的确定

比较因素指标表

建筑名称	宾西园小区	晨光小区	宾西园小区
	(A)	(B)	(C)
建筑位置	宾西路	迎宾街	宾西路
交易价格 (元/m ²)	4118	3818	4056
交易时间	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
区域因素	100/100	100/100	100/100
个别因素	100/102	100/104	100/102
成新率修正	81%/82%	81%/84%	81%/82%
综合修正系数	0.9684	0.9272	0.9684
调整后的交易价格 (元/m ²)	3988	3540	3928

比准单价 (元/m ²)	3819
总价 (万元)	33.19

注：修正单价=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×成新率修正，即交易价格×综合修正系数

(六) 估价结果确定

我公司依据委托方提供的有关资料，结合估价目的及国家有关房地产估价的规范、规定，遵循必要的估价程序与原则，在满足本报告全部假设和限制条件下，选取比较法进行了测算，确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 11 日的市场价值为：（币种：人民币）

评估单价：**3819 元/平方米**

总价：**33.19 万元**

大写金额：**叁拾叁万壹仟玖佰元整**

(七) 相关提示

1. 本次估价未考虑估价对象地基对估价对象的影响，提请当事人及报告审查部门注意。
2. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
3. 委托估价人对提供资料的真实性、完整性及产生的后果负责，房地产估价师仅对操作过程及采用方法的公允性负责。
4. 本报告仅为委托方司法执行提供公开市场价值参考。
5. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知本公司进行更正。
6. 本估价报告除正式报告外，其他复印、影印件均无法律效力。