

# 房地产司法鉴定估价报告

**估价项目名称：**大同市左云县县城新区卫生局职工住宅楼二

号楼三单元1层东门房地产市场价格价值评估

**委 托 人：**大同市中级人民法院司法技术管理服务中心

**估 价 方：**山西家豪房地产评估有限公司

**估 价 人 员：**李海玲（中国注册房地产估价师）

白 媛（中国注册房地产估价师）

**估价作业日期：**2016年12月15日至2017年1月10日

**鉴定报告编号：**[2017]晋 JH 估字第 003 号



## 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：

我公司接受你方委托，秉承客观、公正、科学、独立的原则，依据你方提供的有关资料以及国家对房地产估价的有关规定，对位于大同市左云县县城新区卫生局职工住宅楼二号楼三单元1层东门房地产（建筑面积126.00 m<sup>2</sup>）市场价值进行评估，本次估价仅为司法诉讼提供参考依据。

我公司根据估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验以及对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点二〇一六年十二月十五日的市场总价值为 387030 元（大写：人民币叁拾捌万柒仟零叁拾元整），单价为 3072 元/m<sup>2</sup>（大写：人民币每平方米叁仟零柒拾贰元整）

山西家豪房地产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

二〇一七年一月十日



# 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 一、估价师声明.....       | 4  |
| 二、估价的假设和限制条件.....  | 6  |
| 三、估价结果报告.....      | 8  |
| (一) 委托人.....       | 8  |
| (二) 估价方.....       | 8  |
| (三) 估价目的.....      | 8  |
| (四) 估价对象概况.....    | 8  |
| (五) 价值时点.....      | 9  |
| (六) 价值定义.....      | 9  |
| (七) 估价原则.....      | 10 |
| (八) 估价依据.....      | 11 |
| (九) 估价方法.....      | 12 |
| (十) 估价结果.....      | 13 |
| (十一) 估价人员.....     | 13 |
| (十二) 实地查勘期.....    | 13 |
| (十三) 估价作业日期.....   | 13 |
| 四、估价技术报告.....      | 14 |
| (一) 估价对象描述与分析..... | 14 |
| (二) 市场背景分析.....    | 15 |
| (三) 最高最佳利用分析.....  | 16 |
| (四) 估价方法的选用.....   | 17 |
| (五) 估价测算过程.....    | 18 |
| (六) 确定估价结果.....    | 21 |
| (七) 报告使用提示.....    | 21 |
| 五、附件.....          | 22 |



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、意见、结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本房地产估价报告。
- 五、我们已派注册房地产估价师于二〇一六年十二月十五日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及建筑行业一般标准进行估价。除非另有协议，我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。
- 六、没有其他人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 七、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本公司和估价人员不承担相应的责任。
- 八、本估价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。未经本公司和估价人员同意，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，凡因委托人使用报告不当引起的后果，本公司和估价人员不承担相应的责任。

九、大同市中级人民法院司法技术管理服务中心鉴定评估委托书鉴定要求为对大同市左云县县城新区卫生局职工住宅楼二号楼三单元 1 层东门房产进行评估，根据本案案情及估价对象实际情况，经与委托人沟通，本次估价为房地产市场价格。

十、本报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本公司所有。



## 二、估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见、结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全。

(二) 委托人提供的资料真实可靠，估价对象的权益没有争议，不考虑委估房产的连带责任及估价范围以外的法律问题。

(三) 本估价报告的价值是估价对象在价值时点二〇一六年十二月十五日的房地产市场价格，未考虑优先受偿款及如果交易可能产生的税费等，未考虑设定的他项权利价值。

(四) 本报告按价值时点估价对象实物状态测算价值，未考虑建筑设计及施工质量等因素对其价格的影响。

(五) 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构测试、设施检验，因此假设其无基础、结构、设施等方面的重大质量问题。

(六) 本估价报告的估价结果仅作为委托人在本估价目的一为司法诉讼提供参考依据下使用，不得做其他用途。

未来市场风险和短期强制处分等因素对其价值均产生一定的影响，本报告以估价对象不设有他项权情况下价值。

(七) 本报告结果自估价报告完成之日起壹年内有效。在价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对估价结果产生一定影响。如果上述



因素的变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本公司重新估价。

(八) 本报告未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响。

(九) 本报告未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

(十) 估价对象的建筑面积以委托人提供的《房屋所有权证》所载面积为准。

(十一) 现场勘察时，多次拨打与被执行人李玉生联系电话，均未联系到，因此无法进入室内勘察，估价人员通过外玻璃窗户对室内情况进行拍摄及登记。为保证所勘察房屋确为估价对象，我们对小区内部分住户进行了询问核实。



### 三、估价结果报告

(一) 委托人：大同市中级人民法院司法技术管理服务中心

(二) 估价方：山西家豪房地产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

地 址：太原市新建路 39 号乡海大厦 11 层

估价资格：壹级

法定代表人：郭耀庭

资质证书编号：建房估证字[2013]119 号

(三) 估价目的：

为司法诉讼提供价值参考依据。

(四) 估价对象概况：

实物状况：估价对象为大同市左云县县城新区卫生局职工住宅楼二号楼三单元 1 层东户房地产。估价对象所在楼房为一幢混合结构 5 层住宅楼，南北朝向，楼外墙刷白、粉、灰三色涂料。估价对象位于三单元 1 层东户，建筑面积 126.00 m<sup>2</sup>，户型为三室一厅，客厅内瓷砖铺地，墙面及顶棚刮白，造型吊顶；卧室瓷砖铺地，墙面及顶棚刮白；厨房瓷砖铺地，墙面瓷砖贴到顶，PVC 吊顶；包门窗套，南阳台墙面瓷砖贴到顶，PVC 吊顶，窗户未安装铁护栏。

产权情况：估价对象领取左房权证左云县字第 00004336 号《房屋所有权证》，房屋所有权人为李玉生，登记时间为 2010 年，房屋性质为私产，





规划用途为住宅。

配套设施：估价对象上下水、电、通讯、暖气、煤气等基础设施配套齐全（向邻居了解得知）。

#### （五）价值时点：

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员现场勘察之日二〇一六年十二月十五日作为本次估价对象的价值时点。

#### （六）价值定义：

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准。

公开市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充实的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。一般满足下列条件进行交易最可能的价格：

1. 交易双方自愿进行交易——卖者不是被迫地将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产。

2. 交易双方是出于利己动机进行交易的——交易双方进行交易的目的是企求各自的最大的利益。

3. 交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情——交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买。

4. 交易双方有较充分的时间进行交易——卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示。



5. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价——例如，房地产开发商可能对相邻的一宗狭长地块比别人更感兴趣，因为有了这块土地，他就能更充分地进行整体开发。

本次估价所求取的估价对象房地产市场价格是指在正常市场情况下，于价值时点时，估价对象用途为住宅的房地产公开市场价值。

### （七）估价原则：

本估价报告遵循独立、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：

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。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）。

#### 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。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，从而房地产价格和价值是不断变化的。

#### 4、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在合理范围内的原则。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。

#### 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。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。估价对象用途为住宅，以估价对象所在的位置分析，我们认为保持原有用途最为有利，并以此为前提进行估价。

#### (八) 估价依据：

本次评估的估价依据包括中华人民共和国全国人大及常委会、国务院、国家建设部、国土资源部及当地人民政府有关部门颁布的法规和政策文件，委托人提供的有关资料，我公司掌握的房地产市场行情以及估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

##### 1、有关政策和法规文件：

- ① 《中华人民共和国土地管理法》；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》；



- ③ 《房地产估价规范》;
- ④ 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

## 2、委托人提供的资料:

- ① 鉴定、评估委托书 (2016520号);
  - ② 《房屋所有权证》(左房权证左云县字第00004336号);
  - ③ 左云县卫生局2010年11月10日出具的《购房证明》。
- ## 3、评估机构现场勘察、搜集和掌握的有关资料等。

## (九) 估价方法:

根据房地产估价有关法规,遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的估价原则,我们对估价对象进行了现场勘察,查阅了有关文件及技术资料,实施了必要的其他程序。由于估价对象为普通住宅,在左云县房地产市场类似估价对象房屋有足够的交易实例,因此,本估价报告选用比较法进行估价。比较法能够从市场角度真实反映估价对象的价值。市场上住宅房地产租金收益偏低,采用收益法测算出的住宅房地产价值大大低于正常交易价格,运用收益法评估住宅房地产价值不切实际,又因运用成本法测算出的住宅房地产价值同样远远低于其市场价值,因此运用收益法及成本法测算估价对象的价值不合理,本次估价只选用比较法进行测算。

比较法是将估价对象与价值时点近期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作适当的修正和调整,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。



## (十) 估价结果:

本公司依据委托人提供的资料, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象于价值时点二〇一六年十二月十五日的市场总价值为 387030 元 (大写: 人民币叁拾捌万柒仟零叁拾元整), 单价为 3072 元/m<sup>2</sup> (大写: 人民币每平方米叁仟零柒拾贰元整)。

## (十一) 估价人员:

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期      |
|-----|------------|-----|-----------|
| 李海玲 | 1420050017 | 李海玲 | 2017.1.10 |
| 白媛  | 1420070052 | 白媛  | 2017.1.10 |

## (十二) 实地查勘期:

二〇一六年十二月十五日

## (十三) 估价作业日期:

二〇一六年十二月十五日至二〇一七年一月十日



## 四、估价技术报告

### (一) 估价对象描述与分析:

#### 1、实物状况描述与分析:

估价对象为大同市左云县县城新区卫生局职工住宅楼二号楼三单元 1 层东户房地产。估价对象所在楼房为一幢混合结构 5 层住宅楼，南北朝向，建于 2004 年，楼外墙刷白、粉、灰三色涂料。估价对象位于三单元 1 层东户，建筑面积 126.00 m<sup>2</sup>，户型为三室一厅，客厅内瓷砖铺地，墙面及顶棚刮白，造型吊顶；卧室瓷砖铺地，墙面及顶棚刮白；厨房瓷砖铺地，墙面瓷砖贴到顶，PVC 吊顶；包门窗套，南阳台墙面瓷砖贴到顶，PVC 吊顶，窗户未安装铁护栏。

估价对象上下水、电、通讯、暖气、煤气等基础设施配套齐全。

估价对象所在小区干净整洁，估价对象面积配套设施完善，户型较好。

#### 2、权属状况描述与分析:

估价对象领取左房权证左云县字第 00004336 号《房屋所有权证》，房屋所有权人为李玉生，登记时间为 2010 年，房屋性质为私产，规划用途为住宅。

#### 3、区域因素描述与分析:

估价对象位于左云县林河路、欣源学校附近，所在小区紧临路，交通便利。

估价对象所在小区距左云县检察院、左云县住房保障和城乡建设管



理局、左云县质监局、左云县法院司法警察大队等政府机构较近。区域范围内有煤运小区，国土小区、检察院住宅小区等住宅小区；兴隆沟村卫生室、左云县人民医院等医疗机构；欣源中学、左云县高级中学校等教育机构；左云县农村信用合作联社星源分社、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等金融机构均在此区域设有营业网点；附近一些小型便利超市为周围居民提供方便。周围文化、教育、卫生等生活服务设施配套齐全。

## (二) 市场背景分析：

左云县地处塞北高原，东靠历史名城大同，西接晋北大门右玉，南邻煤电新都朔州，北眺草原明珠呼市，全县海拔在 1020 米—2013.4 米之间，国土总面积 1314 平方公里，地貌特征以黄土丘陵区为主，气候类型属温带半干旱大陆性气候。全县辖 9 个乡镇 228 个行政村，总人口 14.9 万人。

左云县土地广阔，林草富集，物华天宝。境内煤炭资源禀赋优越，已探明的煤炭储量达 181 亿吨，现有煤矿 31 座，其中千万吨煤矿 2 座，90 万吨以上的矿井 18 座，总设计能力 4980 万吨，是全国重点产煤大县和全国优质动力煤基地县。持久造林绿化，生态环境较为优良，全县林木覆盖率达到 45.03%，超出全国平均水平 25 个百分点，是全国造林绿化百佳县、国家级生态示范区。同时，左云县历史悠久，文化积淀厚重，县城为全省第二批历史文化名城。境内古堡悠韵，长城绵延，生态蓊郁，景色宜人，边塞文化独具特色，摩天岭风景区是省级风景名胜区，为理想的旅游避暑胜地。

近年来，左云县先后跻身为全国造林绿化模范县、全国农村社会养



老保险先进县、全国农村电气化先进县、全国基础教育先进县、全国职业教育先进县和全国体育先进县。

随着左云经济的发展，房地产市场在左云县也经历了一个从兴起到快速发展的过程。目前，房地产市场已呈现出稳定发展的态势，市场交易量增大，市场价格稳中有升。因此，在今后相当长一段时期内，左云县的房地产市场将继续保持稳定发展的态势。

估价对象所在小区地理位置较好，小区环境安静整洁，周围配套设施齐全，估价对象面积适中，市场变现能力较好。

### (三) 最高最佳利用分析：

最高最佳利用是估价对象房地产的一种最可能的使用。这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体体现，是以使估价对象获得最佳的用途和开发程度来衡量，也就是说，评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方法中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用状态主要从下列方面考虑：

法律上的许可性：估价对象产权手续合法齐全，遵守了合法原则。

技术上的可能性：估价对象现已投入使用，建筑结构、装修材料、施工质量等均为住宅用途设计，技术上已经实现了设计要求。

经济上的可行性：估价对象为框架结构住宅楼，建筑设计合理，与用途匹配，经济上是可行的。

价值是否达到最大化：估价对象周围居住人口较集中，其土地与建





筑物均衡，房地产与周围环境协调，可持续发展，即现状使用价值为最大使用价值。

通过估价人员的实地查看，我们认为该估价对象设计使用功能合理，基础及公共配套设施较齐全，从其房地产用途及周边环境来看，估价对象维持现状使用符合最高最佳利用原则。

#### (四) 估价方法的选用：

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，结合委托人提供的资料和估价对象的实际情况，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 | 混合结构普通住宅，小区环境较好。                                    |   |   |  |
| 估价目的   | 为司法诉讼提供价值参考依据。                                      |   |   |  |
| 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 | 将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。 | 预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。 | 预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。 | 求取估价对象在价值时点的重置价值或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。 |
| 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，在左云县有较多的类似交易案例，适宜采用比较法进行估价，从而较为准确的反映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的商品用房，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:

在近期房地产市场中，选择与估价对象土地性质相同，处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、交易日期和交易情况等影响房地产市场的因素进行分析比较和修正，求取估价对象的市场价格。

#### 1、选取可比实例:

通过市场调查和向有关部门查询，搜集到与估价对象相类似的若干交易实例，根据替代性原理，按地区相近(或在同一供求圈内)、用途相同、交易类型相同、价值时点相近的要求，从交易实例中选取以下三个交易作为可比实例。

实例 A: 财政小区，混合结构，共 7 层，位于第 4 层，建筑面积 132.00 m<sup>2</sup>，精装修，2016 年成交价 3106 元/m<sup>2</sup>。

实例 B: 大茂园小区，混合结构，共 7 层，位于第 5 层，建筑面积 130.00 m<sup>2</sup>，无装修，2016 年成交价 3231 元/m<sup>2</sup>。

实例 C: 国土小区，混合结构，共 6 层，位于第 6 层，建筑面积 107.00 m<sup>2</sup>，普通装修，2016 年成交价 3120 元/m<sup>2</sup>。



可比实例比较因素条件说明表

| 可比实例<br>项目               | 估价对象   | 实例 A   | 实例 B   | 实例 C   |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 位置                       | 卫生局宿舍  | 财政小区   | 林茂园小区  | 国土小区   |
| 用途                       | 住宅     | 住宅     | 住宅     | 住宅     |
| 结构                       | 混合     | 混合     | 混合     | 混合     |
| 成交价格 (元/m <sup>2</sup> ) | ---    | 3106   | 3231   | 3120   |
| 面积 (m <sup>2</sup> )     | 126.00 | 132.00 | 130.00 | 107.00 |
| 基础配套设施                   | 较齐全    | 较齐全    | 较齐全    | 较齐全    |
| 装修情况                     | 较好     | 较好     | 无      | 一般     |
| 层次/层数                    | 1/5    | 4/7    | 5/7    | 6/6    |
| 朝向                       | 南北     | 南北     | 南北     | 南北     |
| 建成年代                     | 2004   | 2009   | 2012   | 2004   |
| 功能布局                     | 较好     | 较好     | 较好     | 较好     |
| 交通条件                     | 较好     | 较好     | 较好     | 较好     |
| 环境状况                     | 较好     | 较好     | 较好     | 较好     |
| 公共配套设施                   | 较好     | 较好     | 较好     | 较好     |
| 附属设施                     | 一般     | 较好     | 较好     | 较好     |
| 交易日期                     | ---    | 2016   | 2016   | 2016   |
| 物业管理情况                   | 较好     | 较好     | 较好     | 较好     |

## 2、可比实例修正:

## (1) 交易情况修正:

可比实例 A、B、C 均属于正常市场交易, 故交易情况修正系数均取 100/100。

## (2) 交易日期修正:

可比实例 A、B、C 交易时间距价值时点较近, 同一供求范围内该类型物业价格较为平稳, 故交易日期修正系数均取 100/100。



## (3) 区域因素修正:

区域因素修正系数表

| 可比实例 \ 比较因素 | 交通条件 | 环境状况 | 公共配套设施 | 层次 | 小计 |
|-------------|------|------|--------|----|----|
| 实例 A        | +2   | +1   | 0      | +6 | +9 |
| 实例 B        | +2   | +1   | 0      | +2 | +5 |
| 实例 C        | 0    | 0    | 0      | -2 | -2 |

## (4) 个别因素修正:

个别因素修正系数表

| 可比实例 \ 比较因素 | 结构 | 装修情况 | 新旧 | 面积 | 朝向 | 物理管理情况 | 附属设施 | 功能布局 | 基础配套设施 | 小计 |
|-------------|----|------|----|----|----|--------|------|------|--------|----|
| 实例 A        | 0  | 0    | +2 | 0  | 0  | 0      | 0    | 0    | 0      | +2 |
| 实例 B        | 0  | -6   | +3 | 0  | 0  | 0      | 0    | 0    | 0      | -3 |
| 实例 C        | 0  | -2   | 0  | 0  | 0  | 0      | 0    | 0    | 0      | -2 |

## (5) 比较修正计算:

比较修正表

| 可比实例 | 交易单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 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 | 修正单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|------|--------------------------|----------|----------|----------|----------|--------------------------|--------------------------|
| 实例 A | 3106                     | 100/100  | 100/100  | 100/109  | 100/102  | 2794                     | 3072                     |
| 实例 B | 3231                     | 100/100  | 100/100  | 100/105  | 100/97   | 3172                     |                          |
| 实例 C | 3120                     | 100/100  | 100/100  | 100/98   | 100/98   | 3249                     |                          |

注: ①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

②评估单价取三个修正单价的算术平均值

根据以上测算, 估价对象房地产总价值为:

$$3072 \times 126.00 \approx 387030 \text{ (元)}$$



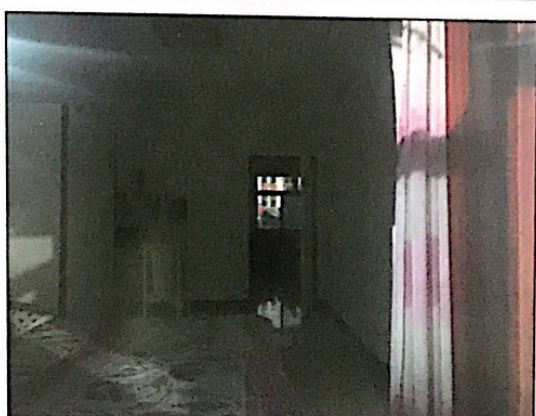
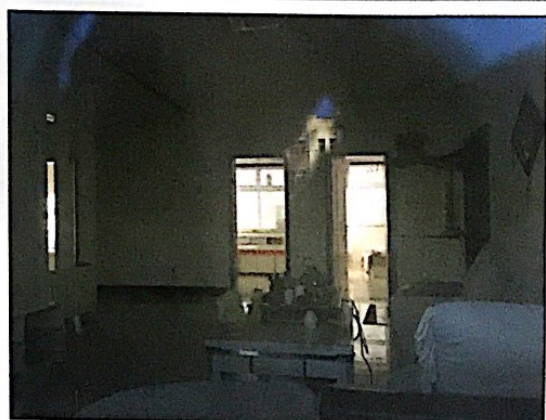
## (六) 确定估价结果:

本公司依据委托人提供的资料, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象于价值时点二〇一六年十二月十五日的市场总价值为 387030 元(大写: 人民币叁拾捌万柒仟零叁拾元整), 单价为 3072 元/m<sup>2</sup> (大写: 人民币每平方米叁仟零柒拾贰元整)。

## (七) 报告使用提示

- 1、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。
- 2、本报告中最终的估价总价值精确到元。
- 3、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, 请及时通知本评估公司进行更正。
- 4、本报告一式柒份具有同等法律效力。





电话: 8225539 传真: 8225668 网址: <http://www.sxjhg.com/>

