

房地产估价报告

估价项目名称: 大同市城区御河东路东侧恒大绿洲

6号楼1单元21层2103号住宅房地产

司法处置参考价评估

估价委托人: 大同市云冈区人民法院

房地产估价机构: 山西瑞友房地产评估测绘有限公司

资质等级: 一级

注册房地产估价师: 杜军建 (1420080020)

张俊平 (1420030017)

估价报告出具日期: 2019年09月02日

估价报告编号: 晋瑞友TY(2019)住2359号



致估价委托人函

大同市云冈区人民法院：

受贵方委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对张鹏（原告）与薛治国、吕飞燕（被告）借款合同纠纷一案中涉及的拟执行房地产进行评估。

估价对象为大同市城区御河东路东侧恒大绿洲6号楼1单元21层2103号住宅房地产。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：YS0038326），估价对象预测建筑面积为140.36m²。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点：2019年08月08日。

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行估价，并结合估价经验及影响住宅房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点的评估价值为RMB：1142000元，大写：人民币壹佰壹拾肆万贰仟元整；评估单价为RMB：8136元/m²。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”、“报告使用提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》、《估价技术报告》。



山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人：牛亚峰

牛亚峰

注册号：1419960006

二〇一九年九月三日 2020.02.29



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、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	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	9
(十四) 报告使用提示	9
四、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	14
(三) 估价对象最高最佳利用分析	16
(四) 估价方法适用性分析	17
(五) 估价测算过程	18
(六) 估价结果确定	24
五、附件	25
(一) 《委托书》复印件	25
(二) 估价对象位置示意图	25
(三) 估价对象外观和内部状况照片	31
(四) 估价对象《商品房买卖合同》复印件	31
(五) 估价对象其他相关资料复印件	31
(六) 房地产估价机构营业执照复印件	31
(七) 房地产估价机构资质证书复印件	31
(八) 注册房地产估价师注册证书复印件	31





估价师声明

我们郑重声明：

- (一) 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。
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们基于独立、客观、公正原则下的专业分析、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现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- (四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】及其相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (五) 注册房地产估价师杜军建已于2019年08月08日对本估价报告中估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任；注册房地产估价师张俊平未进行现场查勘，但参与了估价过程。
- (六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- (七) 参加本次估价的注册房地产估价师：

表1：

姓名	注册号	签字	日期
杜军建	1420080020	杜军建	2019年09月02日
张俊平	1420030017	张俊平	2019年09月02日



估价假设和限制条件

本次估价的假设前提：

■ （一）一般假设

1、买受人合法有偿取得房屋所有权及土地使用权，估价对象产权明晰，手续齐全，能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》、《协助执行通知书稿》等资料复印件，注册房地产估价师对登记的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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。

4、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日（价值时点2019年08月08日）的状况相同。

5、本次估价未考虑处置财产费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）对估价结果的影响。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；（2）买卖双方的行为都是精明和谨慎的；（3）在价值时点前，相对于物业的特性 and 房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；（4）此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；（5）不存在特殊买家的附加出价。

■ （二）未定事项假设

无。

■ （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料及当事人介绍说明：估价对象在价值时点已设定抵押他项权利登记，且已被查封。但本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据《房地产估价规范》要求并结合本次估价目的，本报



告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，假设其不存在房屋查封、担保物权和其他优先受偿权等其他权利状况。

■ （四）不相一致假设

无。

■ （五）依据不足假设

无。

估价报告的使用限制条件：

- （一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。
- （二）本估价报告自出具之日（2019年09月02日）起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇有自然力和其他不可抗力及物业本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。
- （三）本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表，报告解释权为本估价机构所有。
- （四）本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任。





估价结果报告

- (一) 估价委托人：大同市云冈区人民法院；
- (二) 房地产估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司；
法定代表人（执行事务合伙人）：牛亚峰；
住所：山西综改示范区太原学府园区南中环街426号第3幢A座1007号；
统一社会信用代码：911401006301952795；
备案等级：一级；
证书编号：[晋]房估01172222；
联系电话：0351-5607707；
公司网址：www.ruiyou.cn。
- (三) 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- (四) 估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为大同市城区御河东路东侧恒大绿洲6号楼1单元21层2103号住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象预测建筑面积为140.36平方米。

根据上述权属资料及估价师现场查勘，估价对象规划用途及现状用途均为住宅。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物基本状况

本次估价对象为大同市城区御河东路东侧恒大绿洲6号楼1单元21层2103号住宅房地产，具体实物状况如下：

①建筑面积：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象预测建筑面积为140.36平方米，其中套内建筑面积为113.04平方米，分摊建筑面积为27.32平方米。

②室内布局：平面布局为三室二厅一厨二卫二阳台。

③建筑层高：2.95米。



④朝向：南北

⑤装饰装修及配套设施状况：真石漆外墙。公共部分装修：大堂、电梯间瓷砖地面，墙面贴瓷砖及顶，石膏板造型吊顶；楼梯间水泥踏步、平台，铁扶手。室内装修情况：地面铺设实木地板；墙面贴壁纸，顶面刷乳胶漆，石膏顶角线装饰；厨房、卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖及顶，桑拿木吊顶；模压木门包门套，断桥铝合金窗，入户安装防盗门。配套设施有水、电、暖、有线、楼宇对讲等。

⑥建筑物维护保养及使用状况：经估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象所处楼宇建成于2015年，结构完好，设施设备正常，维护保养状况较好。

⑦小区环境及物业服务质量：估价对象所处恒大绿洲小区系大同市中高档小区，绿化率高，小区环境好；由专业的物业管理公司进行管理，物业管理条件好；配有地下停车场，停车位较充足。

(2) 土地基本状况

估价对象位于大同市城区御河东路东侧恒大绿洲小区，属平城区管辖范围，估价人员现场查勘，所在小区东临永和路、西临御河东路、南邻开源街。估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”。

3、估价对象权属状况

在价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次估价中其权益状况依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定，具体登记状况如下：

买受人：吕飞燕；房屋坐落：城区御河东路东侧恒大绿洲6号楼1单元21层2103号；用途：住宅；结构：钢筋混凝土结构；所在层数/总层数：21/26；预测建筑面积：140.36平方米。

4、其他权益状况

根据估价委托人提供的资料及当事人介绍说明，于价值时点，已设定抵押他项权利登记，且已被查封。

但本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据《房地产估价规范》要求并结合本次估价目的，本报告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，不考虑存在的房屋查封、原有的担保物权



和其他优先受偿权等其他因素条件的影响。

- (五) 价值时点：本次估价以现场查勘日期作为价值时点，即：2019年08月08日。
- (六) 价值类型：本次评估采用公开市场价值标准，评估的是估价对象的市场价值。

采用公开市场价值标准，即评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。

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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点2019年08月08日，估价对象用途为住宅的房地产公开市场价值。

■ (七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有下列几个方面：

- (1) 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。
- (2) 在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。
- (3) 在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的市场价格或市场价值。



5、替代原则

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相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

■ (八) 估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

相关法律、法规和政策文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院第256号令）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 7、《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》（法释〔2009〕16号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；

房地产估价相关技术标准：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（内部讨论稿）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

估价委托人提供的相关资料：

- 1、《委托书》【（2019）晋0214执57号】；
- 2、估价对象《商品房买卖合同》（合同编号：YS0038326）；
- 3、《协助执行通知书稿》【2018晋0211字第387号】；
- 4、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；



估价机构搜集和掌握的相关资料：

- 1、大同市总体规划；
- 2、大同市近年来统计资料；
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 4、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料及询问记录；
- 5、本估价结构和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

■ **（九）估价方法**

注册房地产估价师经过实地查勘，认真分析所收集的资料，根据估价原则及估价对象的实际情况，结合估价目的，确定采用比较法进行评估。

1、选择估价方法的依据

（1）估价对象为住宅房地产，位于大同市城区南部，所处区域存量住宅交易市场发育成熟，同一供需范围内交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

（2）估价对象作为住宅，持有期间多以自用为主，不以获取租金收益为目的，采用收益法不能够准确反映估价对象的客观市场价值，故不宜采用收益法进行估价。

（3）估价对象为已建成物业，用途为住宅且可正常使用，未有改扩建规划，无开发或再开发价值，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

（4）成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。大同市住宅房地产交易市场活跃，市场价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

2、估价方法简介

比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案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) 估价结果

根据《房地产估价规范》，注册房地产估价师在现场查勘和市场资料收集分析的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合该房地产权属情况及市场行情，综合分析影响房地产价格的诸多因素，经过科学计算，最终确定估价对象在价值时点2019年08月08日的评估市场价值为RMB: 1142000元，大写：人民币壹佰壹拾肆万贰仟元整。评估单价为RMB: 8136元/m²。



■ (十一) 注册房地产估价师

表2:

姓名	注册号	签字	日期
杜军建	1420080020	杜军建	2019年09月02日
张俊平	1420030017	张俊平	2019年09月02日

■ (十二) 实地查勘期：2019年08月08日。

■ (十三) 估价作业期：2019年08月08日至2019年09月02日。

■ (十四) 报告使用提示

1、关于估价结果的说明：

本报告估价结果为估价对象在公开市场上的价值，不考虑房屋被查封及可能存在的担保物权和其他优先受偿权的限制。估价结果中包含了分摊土地使用权价值及水、暖、电、有线等附属设施的价值，特此说明。

2、估价结果使用特别提示

(1) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

(2) 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

(3) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明



的使用范围使用房地产估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(5) 本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的，否则本报告评估结果无效。

3、其他事项说明：

(1) 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，须完整使用方有效，对仅使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

(2) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(3) 本报告中最终的评估总价精确到仟元。

(4) 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，请通知本估价公司进行更正。

(5) 本报告一式肆份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。



估价技术报告

■ （一）估价对象描述与分析

1、估价对象范围

本次估价对象为大同市城区御河东路东侧恒大绿洲6号楼1单元21层2103号住宅房地产,包括房屋建筑物及分摊土地使用权,根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》,估价对象预测建筑面积为140.36平方米。

根据上述权属资料及估价师现场查勘,估价对象规划用途及现状用途均为住宅。

2、建筑物实物状况描述与分析

本次估价对象为大同市城区御河东路东侧恒大绿洲6号楼1单元21层2103号住宅房地产,具体实物状况如下:

①建筑面积:根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》,估价对象预测建筑面积为140.36平方米,其中套内建筑面积为113.04平方米,分摊建筑面积为27.32平方米。

②室内布局:平面布局为三室二厅一厨二卫二阳台。

③朝向:南北

④建筑层高:2.95米。

⑤装饰装修及配套设施状况:真石漆外墙。公共部分装修:大堂、电梯间瓷砖地面,墙面贴瓷砖及顶,石膏板造型吊顶;楼梯间水泥踏步、平台,铁扶手。室内装修情况:地面铺设实木地板;墙面贴壁纸,顶面刷乳胶漆,石膏顶角线装饰;厨房、卫生间瓷砖地面,墙面贴瓷砖及顶,桑拿木吊顶;模压木门包门套,断桥铝合金窗,入户安装防盗门。配套设施有水、电、暖、有线、楼宇对讲等。

⑥建筑物维护保养及使用状况:经估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘,估价对象所处楼宇建成于2015年,结构完好,设施设备正常,维护保养状况较好。

⑦小区环境及物业服务质量:估价对象所处恒大绿洲小区系大同市中高档



小区，绿化率高，小区环境好；由专业的物业管理公司进行管理，物业管理条件好；配有地下停车场，停车位较充足。

3、土地实物状况描述与分析

估价对象位于大同市城区御河东路东侧恒大绿洲小区，属平城区管辖范围，估价人员现场查勘，所在小区东临永和路、西临御河东路、南邻开源街。估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”。

4、权益状况描述与分析

在价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次估价中其权益状况依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定，具体登记状况如下：

买受人：吕飞燕；房屋坐落：城区御河东路东侧恒大绿洲6号楼1单元21层2103号；用途：住宅；结构：钢筋混凝土结构；所在层数/总层数：21/26；预测建筑面积：140.36平方米。

5、其他权益状况

根据估价委托人提供的资料及当事人介绍说明，于价值时点，估价对象已设定抵押他项权利登记，且已被查封。

但本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据《房地产估价规范》要求并结合本次估价目的，本报告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，不考虑存在的房屋查封、原有的担保物权和其他优先受偿权等其他因素条件的影响。

6、估价对象区位状况描述

(1) 估价对象位置状况描述与分析

估价对象位于大同市城区御河东路东侧恒大绿洲小区，处于大同市城区南部。该小区东临永和路、西临御河东路、南邻开源街。估价对象所在楼栋总层数为26层，估价对象位于1单元21层2103号，所在楼栋配有电梯，一般而言，中间及靠上楼层较优，较低楼层及顶层较劣；估价对象朝向为南北，该朝向符合北方城市特点，日照充足，通风采光较好。

(2) 公共服务配套设施状况描述与分析

① 公共设施状况

估价对象位于大同市御东新区，是目前大同市“一轴双城”规划中的新城区。



区域范围内分布有恒大·特蕾新幼儿园、大同市实验小学(分校)、大同市卫生学校、大同市一医院等教育医疗配套设施，有万达广场、永辉超市、大同方特欢乐视界等休闲娱乐购物场所，同时周边分布有便利店、副食品店、餐饮场所等生活配套设施，周边配套正在逐步完善中，公共服务设施完善度一般。

②市政基础设施状况

估价对象所处区域市政基础设施已达“七通”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及通气，基础设施完备，能够满足区域生活需求。

③社区成熟度

其所在小区东临永和路，南邻开源街，近邻文兴路，对内、对外交通便利，区域人口居住较集中，自然及人文环境较好，居住社区成熟度较高。

(3) 交通状况描述与分析

影响区域交通条件的因素主要有对内交通条件(道路通达度、公共交通便捷度)及对外交通条件，具体如下：

①对内交通条件

a、道路通达度：区域内有御河东路、御河西路、开源街、永和路、文兴路等城市主次干道，路网密度大，道路等级高，能够保障车辆正常通行，道路通达度高；

b、公共交通便捷度：区域内仅有42路、14路公交车线路通过，且估价对象距公交站点较远，公共交通便捷度一般。

②对外交通条件

估价对象距大同火车站约10.6KM，距大同新南客运站约8.5KM，距大同绕城高速御河西路出入口7.7KM，对外交通较便利。

(4) 环境状况描述与分析

估价对象所处恒大绿洲小区周围分布有千禧御东画卷、复地·御澜湾、碧水云天新河湾、绿地世纪城等住宅小区，区域人口居住较集中，自然及人文环境较好，较适宜居住。



■ (二) 市场背景描述与分析

1、城市资源概况：

大同市位于山西省北部大同盆地的中心、黄土高原东北边缘,地理坐标为东经 $112^{\circ} 15'$ ~ $114^{\circ} 15'$ 、北纬 $39^{\circ} 00'$ ~ $40^{\circ} 30'$,京包铁路、北同蒲铁路、大秦铁路的交点,北邻内蒙古自治区乌兰察布市、东邻河北省张家口市、西南与山西省朔州市相接、南靠山西省忻州市。总面积为14176平方千米,占全省总面积的9.1%,总人口约335.71万,是山西省第二大城市,华北地区较有影响力城市之一,素有“中国雕塑之都”,“凤凰城”和“中国煤都”之称。区位优势比较优越,交通通信较为便利,矿产资源颇为丰富,旅游资源声誉中外,工业基础比较雄厚。大同市平均海拔700~1400米之间,属大陆性季风气候,冬季漫长且寒冷干燥,夏季短暂且温热多雨,春秋凉爽,温差较大。年均气温 5.5°C ,极端最高气温 37.7°C ,极端最低气温 -29.1°C ;年平均降雨量在400毫米;无霜期100~156天。大同市土地广阔,主要农作物有玉米、谷子、莜麦、春小麦、黍子、马铃薯、胡麻、黄花菜、黄芪、甜菜、向日葵和蔬菜、瓜果等。矿藏资源丰富,是我国著名的“煤乡”,煤炭储量大、质量好、热值高,已探明的煤炭总储量达376.9亿吨,是我国重要的优质动力煤生产基地。境内地下矿藏还有铁、铜、铝、锌、磷以及石灰石、云母、石墨、大理石、花岗石等。

2、社会经济因素：

2018年,大同市全年全市地区生产总值按可比价格计算,比上年增长6.8%,实现了6.5%左右的预期发展目标。分季度看,一季度同比增长6.8%,二季度增长7.2%,三季度增长6.7%,四季度增长6.8%,进度水平均好于增长预期,总体经济稳中有进的格局进一步巩固。分产业看,第一产业增加值64.5亿元,比上年增长3.6%;第二产业增加值464.5亿元,增长5.4%;第三产业增加值742.8亿元,增长8.2%。

农业生产形势良好。全年全市农林牧渔服务业现价总产值完成121.7亿元,增长3.8%;实现增加值66.3亿元,增长3.7%。粮食产量在连续五年突破20亿斤的基础上,今年预计达24.7亿斤,粮食生产再创新高,实现至2009年



以来的九连丰。畜牧业总体保持稳定。全市牛、家禽出栏同比分别增长3.9%和0.4%，猪、羊出栏分别下降0.9%和0.2%；禽蛋、牛奶产量分别增长7.8%和3.6%，肉类总产量下降1.3%。

工业生产平稳增长。12月当月现价产值突破百亿，达到104亿元；全年产值突破千亿，继2012年到2015年之后再次达到1066亿元。全年全市规上工业增加值完成334.89亿元，比上年增长5.7%。从分行业看，五大行业全部实现正增长。其中，能源工业增加值完成227.8亿元，增长0.6%；材料与化学工业增加值完成32.0亿元，增长13.5%；消费品工业增加值完成32.7亿元，增长18.2%；装备制造业增加值完成34.3亿元，增长30.0%；其他工业增加值完成8.2亿元，增长8.3%。

固定资产投资稳中有进。全年固定资产投资额（新口径）完成549.2亿元，同口径比较（下同）增长12.3%。分产业看，第一产业完成18.5亿元，下降76.7%；第二产业完成203.8亿元，增长26.5%，其中，工业投资完成203.8亿元，增长25.6%；第三产业完成327.0亿元，增长31.4%，其中房地产投资完成155.4亿元，增长39.6%。

消费市场保持活跃。全年全市社会消费品零售总额实现700.0亿元，比上年增长8.1%，比上年提高0.6个百分点。其中，批发零售业实现零售额621亿元，增长8.2%，占全社会消费品零售额的比重为88.7%；住宿餐饮业实现零售额79亿元，增长7.8%。

财政金融形势运行平稳。全年全市一般公共预算收入完成119.7亿元，增长10.5%。其中，税收收入完成88.7亿元，增长21.7%。全年全市金融机构人民币各项存款余额2861.5亿元，较年初增加165.5亿元，增幅为6.1%，同比多增50.0亿元。其中，人民币住户存款余额为1981.8亿元，较年初增加96.2亿元，增幅为5.1%。

3、房地产市场：

据0352房网数据中心有关大同在售商品房均价走势参考显示，2019年1月大同楼市在售商品房价格为6883元/m²，7月在售商品房价格为6983元/m²，上涨了100元。从区域上来看，2019年上半年市区在售商品房价格由1月的



5233元/m²下跌至5142元/m²，而御东在售商品房价格由1月的7945元/m²上涨至8019元/m²。整体来看，2019年上半年大同楼市房价稳中有升，走势上扬。

2019年上半年大同土地市场共10宗地块挂牌出让，包括有工业用地3宗，医疗卫生用地1宗，商业设施用地2宗，住宅用地4宗。住宅用地当中包括有御东1宗，云冈区3宗。由此可见，2019年上半年大同土地市场较为活跃，住宅用地的增加，也将为广大购房者带来更多的选择。

据不完全统计，2019年上半年大同楼市在售商品房总销量在6500套左右，总成交额约53个亿，总成交面积在75万平方米左右。其中御东在售商品房销量3800套左右，市区在售商品房销量2700套左右。整体来看，2019年上半年在售商品房销量不俗，但区域内仍然存在较大的差距。

2019年上半年，大同的房地产市场整体房价稳中有升，成交数据较为可观。而4月至6月，大同楼市新盘接连入市，项目陆续交付，成为上半年最为活跃的阶段。预计未来一段时间大同市房地产市场将继续平稳发展。

■ （三）估价对象最高最佳利用分析

根据估价目的及估价原则，本次估价应以估价对象的最高最佳利用状况为前提。所谓最高最佳利用，即房地产在法律上允许、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。

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产的最高最佳利用状况主要从以下四方面考虑：

1、法律上允许

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。估价对象规划用途为住宅，符合法律法规的相关规定，即估价对象作为住宅用途在法律上是允许的。

2、技术上可能

对于法律上允许的利用状况，应分析其在技术上是否可能。估价对象为建成房地产，能正常使用，且其设计布局、配套设施等均专为住宅用途建造，作为住宅用途无需技术改造，在技术上可能。



3、财务上可行

对于法律上允许且技术上可能的利用状况，应分析其财务上是否可行。每种利用状况未来的收入现值大于或等于支出现值时，则财务上可行，否则不可行。估价对象作为住宅房地产，预测未来的收入现值大于支出现值，财务上可行。

4、价值最大化

在所有满足法律上允许，技术上可能，财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大化的利用方式，才是最高最佳利用方式。估价对象作为住宅房地产，在其现有规模及档次下使用才能使达到最大价值。

经过上述分析，注册房地产估价师确定估价对象以住宅用途继续使用最为合理，选择维持现状前提进行估价。

■ （四）估价方法适用性分析

注册房地产估价师经过实地查勘，认真分析所收集的资料，根据估价原则及估价对象的实际情况，结合估价目的，估价人员确定采用比较法进行评估。

1、选择估价方法的依据

（1）估价对象为住宅房地产，位于大同市城区南部，所处区域存量住宅交易市场发育成熟，同一供需范围内交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

（2）估价对象作为住宅，持有期间多以自用为主，不以获取租金收益为目的，采用收益法不能够准确反映估价对象的客观市场价值，故不宜采用收益法进行估价。

（3）估价对象为已建成物业，用途为住宅且可正常使用，未有改扩建规划，无开发或再开发价值，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

（4）成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。大同市住宅房地产交易市场活跃，市场价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

2、方法简介

比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



■ (五) 估价测算过程

1、估价技术路线及计算公式

首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价值。

公式：估价对象比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2、选取可比实例

估价人员对周边类似房地产进行了调查，在同一供求区域内，根据房地产估价的替代原则并结合估价对象的实际情况，选择了三个较适宜的交易住宅房地产作为可比实例，可比实例基本情况见表3：

表3：可比实例明细表

可比实例	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
对象名称/位置	城区御河东路 东侧恒大绿洲	城区御河东路 东侧恒大绿洲	城区御河东路 东侧恒大绿洲	城区御河东路 东侧恒大绿洲
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
房地产范围	无附赠 及债权债务	无附赠 及债权债务	无附赠 及债权债务	无附赠 及债权债务
付款方式	一次性	按揭	按揭	按揭
融资条件	常规融资	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担方	各付	买方负担	买方负担	买方负担
计价单位	单位建面价格	单位建面价格	单位建面价格	单位建面价格
建筑面积 (m ²)	140.36	165	149	122
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
所在层数/总层数	21/26	17/26	8/26	13/26
建成年份 (年)	2015	2015	2015	2015
交易日期	2019年08月08日	2019年08月	2019年08月	2019年07月
交易价格(元/m ²)	---	7943	7855	8141



3、建立比较基础

选取了可比实例后，应先建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

建立比较基础后的价格如下（表4）：

表4：

项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
单价(元/m ²)	7943	7855	8141
房地产范围	0%	0%	0%
付款方式	-2.00%	-2.00%	-2.00%
融资条件	0%	0%	0%
税费负担	2.00%	2.00%	2.00%
计价单位	0%	0%	0%
可比价格(元/m ²)	7939.39	7852.35	8137.5

4、编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表5。

5、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异，确定可比实例各因素的相应指数。

（1）交易情况修正

由于房地产具有不可移动性及房地产市场为不完全市场，房地产成交价格易受交易中一些特殊因素的影响，从而使其偏离正常的市场价格。因此必须对偏离正常市场价格的可比实例进行交易情况修正。估价对象与可比实例A、B、C均为正常交易状况，因此确定估价对象与可比实例交易指数均为100。

（2）市场状况调整

估价对象价值时点为2019年08月，可比实例A、B、C的交易日期分别为2019年08月、2019年08月、2019年07月，可比实例成交日期均距价值时点较近，此期间内同类型、同规模物业价格基本保持稳定，则估价对象与可比实例因素价格指数均为100。



(3) 房地产状况调整

以估价对象房地产状况条件为100，将三个可比案例的具体房地产状况条件与估价对象进行比较，对可比实例条件比估价对象条件好的，进行正调整，对可比实例条件比估价对象条件差的，进行负调整，得出各因素对应的调整值。

① 区位状况

a、公共配套设施完善度：分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少5；

b、基础设施完备度：分为七通一平，基础设施完备、六通一平，基础设施较完备、五通一平，基础设施状况一般三个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少1.5；

c、道路通达度：分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少1；

d、公共交通便利度：分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

e、自然及人文环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2.5；

f、居住社区成熟度：分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少1.5；

g、所在层数/地上总层数：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

h、朝向：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

i、临路状况：分为不临路、临支路、临次干道、临主干道四个级别，以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；



②实物状况

a、结构：分为钢混、混合两个级别，以估价对象结构条件指数为100，各可比实例与之相比，每上升或下降一档，指数相应增加或减少1；

b、建成年份：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

c、建筑面积：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

d、户型：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

e、装修状况：为豪华装修、精致装修、中等装修、简单装修、无装修五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数相应增加或减少4；

f、小区环境：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

g、物业管理：分为好、较好、一般、较差、无五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应减少或增加3.5；

h、停车位：分为充足、较充足、一般、较不充足、无五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应减少或增加2.5；

i、其他因素：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整。

③权益状况

a、产权性质：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

b、租约限制：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整。



表5：比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C	
对象名称/位置		城区御河东路 东侧恒大绿洲	城区御河东路 东侧恒大绿洲	城区御河东路 东侧恒大绿洲	城区御河东路 东侧恒大绿洲	
交易价格(元/m ²)		待估	7939.39	7852.35	8137.5	
交易日期		2019年08月	2019年08月	2019年08月	2019年07月	
交易状况		正常	正常	正常	正常	
房地产状况	区位状况	公共配套设施完善度	一般	一般	一般	一般
		基础设施完备度	七通一平, 基础设施完备	七通一平, 基础设施完备	七通一平, 基础设施完备	七通一平, 基础设施完备
		道路通达度	高	高	高	高
		公共交通便捷度	一般	一般	一般	一般
		自然及人文环境质量	较好	较好	较好	较好
		居住社区成熟度	较高	较高	较高	较高
		所在层数/总层数	21/26	17/26	8/26	13/26
		朝向	南北	南北	南北	南北
		临路状况	不临路	不临路	不临路	不临路
	实物状况	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		建成年份(年)	2015	2015	2015	2015
		建筑面积(m ²)	140.36	165	149	112
		户型	较好	较好	较好	较好
		装修状况	精致装修	精致装修	精致装修	精致装修
		绿化水平	高	高	高	高
		物业管理	好	好	好	好
		停车位	较好	较好	较好	较好
		其他	位于小区中心位置, 前后无遮挡, 采光、景观较好	位于小区中心位置, 前后无遮挡, 采光、景观较好	位于小区中心位置, 前后无遮挡, 采光、景观较好	一般
权益状况	产权性质	商品房	商品房	商品房	商品房	
	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	



表6: 比较因素条件指数及测算明细表

比较因素		估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C	
对象名称/位置		城区御河东路东侧恒大绿洲	城区御河东路东侧恒大绿洲	城区御河东路东侧恒大绿洲	城区御河东路东侧恒大绿洲	
交易价格(元/m ²)		待估	7939.39	7852.35	8303.57	
交易日期		100	100	100	100	
交易状况		100	100	100	100	
房地产状况	区位状况	公共配套设施完善度	9	9	9	
		基础设施完备度	4	4	4	
		道路通达度	4	4	4	
		公共交通便捷度	6	6	6	
		自然及人文环境质量	7	7	7	
		居住社区成熟度	6	6	6	
		所在层数/总层数	7	7	4	6
		朝向	8	8	8	8
		临路状况	4	4	4	4
	实物状况	结构	3	3	3	3
		建成年份(年)	5	5	5	5
		建筑面积(m ²)	3	2	3	5
		户型	3	3	3	3
		装修状况	4	4	4	4
		绿化水平	4	4	4	4
		物业管理	5	5	5	5
		停车位	5	5	5	5
		其他	3	3	3	0
	权益状况	产权性质	6	6	6	6
		租约限制	4	4	4	4
修正系数合计			99	97	98	
比准价格(元/m ²)			8019.59	8095.21	8221.36	
比准权重			1/3	1/3	1/3	
测算单价(元/m ²)			8139.46			
备注: 将以上可比实例进行比较修正后的价格比较接近, 差距较小, 本次评估采用简单算术平均法确定估价对象的比准价值。						



6、确定估价对象市场价值

$$\begin{aligned}\text{估价对象市场价值} &= 8139.46 \times 140.36 \\ &= 1142454.61 (\text{元}) \\ &\approx 1142000 (\text{元})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{估价对象市场单价} &= 1142000 \div 140.36 \\ &= 8136 (\text{元}/\text{m}^2)\end{aligned}$$

■ (六) 估价结果

根据《房地产估价规范》，注册房地产估价师在现场查勘和市场资料收集分析的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合该房地产产权情况及市场行情，综合分析影响房地产价格的诸多因素，经过科学计算，最终确定估价对象在价值时点2019年08月08日的评估价值为RMB: 1142000元，大写：人民币壹佰壹拾肆万贰仟元整。评估单价为RMB: 8136元/m²。

1401020021322





附件

- (一)《委托书》复印件
- (二)估价对象位置示意图
- (三)估价对象外观和内部状况照片
- (四)估价对象《商品房买卖合同》复印件
- (五)估价对象其他相关资料复印件
- (六)房地产估价机构营业执照复印件
- (七)房地产估价机构资质证书复印件
- (八)注册房地产估价师注册证书复印件

山西瑞友房地产评估测绘有限公司
二〇一九年九月三日

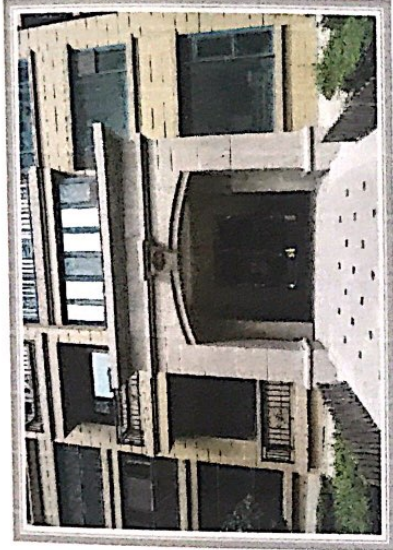




客厅



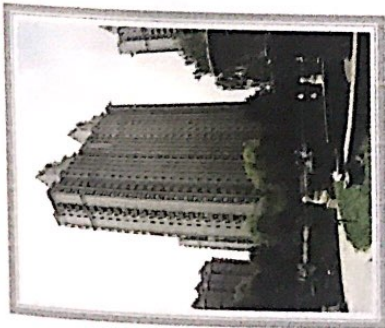
卫生间



单元门



厨房



楼栋外观



卧室

大同市城区御河东路东侧恒绿洲6号楼1单元21层2103号

