

报告书摘要

| | | | | | |
|---|---|----------------|--------|-----------------------|-------------|
| 估价报告编号 | 晋正信房估[2019]字第 237 号 | | 价值时点 | 2019 年 7 月 12 日 | |
| 估价委托人 | 大同市平城区人民法院 | | 估价目的 | 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 | |
| 估价对象坐落 | 大同市平城区馨明家园（上第乐哈斯）5 幢 3 单元 2601 号 | | | 项目案名 | 上第乐哈斯 |
| 建筑面积 | 134.92 平方米 | 建成年代 | 2010 年 | 建筑类型 | 高层建筑 |
| 权利人 | 徐永俊 | 房屋所有权证号 | / | | |
| 房屋登记用途 | 住宅 | 房屋实际用途 | 住宅 | 使用现状 | 住宅 |
| 户型 | 三室二厅一厨一卫 | 朝向 | 南北 | 所在层数 / 总层数 | 26 层 / 33 层 |
| 房屋结构 | 框剪 | 临街状况 | 是 | 装修情况 | 中等装修 |
| 市场价值 | | | 单价 | | |
| 78.08 万元 | 大写 | 柒拾捌万零捌佰元整 | | 5787 元/m ² | |
| 估价作业期：2019 年 7 月 16 日 - 2020 年 7 月 15 日 | | 估价作业完成之日起壹年内有效 | | 是否入户 | 是 |
| 备注 | 土地使用期限：2005 年 10 月 10 日至 2075 年 10 月 9 日。 | | | | |

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
电话：0351-8066543



致估价委托人函

大同市平城区人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对位于大同市平城区馨明家园（上第乐哈斯）5幢3单元2601号在现状利用条件下的市场价值进行估价。估价对象建筑面积为134.92 m²，用途为住宅，房屋所有权人为徐永俊，价值时点为2019年7月12日，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

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2019年7月12日的市场价值为：（币种：人民币）

评估单价：5787元/平方米

总价：78.08万元

大写金额：柒拾捌万零捌佰元整

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

本估价报告使用期限于2019年7月16日至2020年7月15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

二〇一九年七月十六日

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

电话：0351-8066543

3



扫描全能王 创建

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2019年7月12日对估价对象进行了实地查勘。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



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，已经签订《商品房买卖合同》，暂未办理产权手续。

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2019年7月12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《商品房买卖合同》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



无未定事项假设。

(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

无依据不足假设。

(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 2019 年 7 月 16 日至 2020 年 7 月 15 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

大同市平城区人民法院

(二) 资产占有方

姓名：徐永俊

(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：2021 年 11 月 2 日

联系电话：0351-8066543

(四) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据



（五）估价对象

1. 估价对象权属登记状况

根据委托人提供的《商品房买卖合同》可知：买受人：徐永俊；坐落：大同市平城区馨明家园（上第乐哈斯）5幢3单元2601号；幢号：5；房号：2601号；设计用途：住宅；结构：框剪结构；总层数：33层，地上32层，地下1层，所在层数为26层；建筑面积134.92 m²；建成年代：2010年；小区曾用名馨明家园，现名称为上第乐哈斯（上第第一居）。

土地权属状况：大同市房地产发展公司以拍卖方式取得位于新开北路东侧、编号为2005-09号地块的国有土地使用权；土地面积为27755.44平方米；规划用途为住宅；土地使用期限为2005年10月10日至2075年10月9日。

2. 建筑物基本状况

估价对象位于大同市平城区馨明家园（上第乐哈斯）5幢3单元2601号，框剪结构，总层数33层，地上32层，地下1层，所在层数为26层，南北朝向，二梯二户。

估价对象外立面刷涂料，户及单元装防盗门；室内整体地面铺设地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺设防滑地板砖，瓷砖到顶，PVC板吊顶，卫生洁具齐全，格局为三室二厅一厨一卫，整体装修等级为中等装修。

该楼内配有水、电、有线、电话、暖气、天然气（室内未接通）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 2019 年 7 月 12 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确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年12月10日，法释〔2018〕15号）；
- (3)《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）；
- (4)《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日，司法部令第132号）；
- (5)《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）；



(6)《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）；

(7)《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）

(8)《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）；

(9)《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日实施）；

(10)《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）；

(11)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(12)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

2.委托人提供的资料：

(1)《对外委托鉴定、评估书》；

(2)《商品房买卖合同》复印件（GF-2000-0171）；

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 2019 年 7 月 12 日的市场价值为:(币种:人民币)

评估单价: 5787 元/平方米

总价: 78.08 万元

大写金额: 柒拾捌万零捌佰元整

(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 |  | 2019.7.16 |
| 霍刚 | 1420100026 |  | 2019.7.16 |



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《商品房买卖合同》可知：买受人：徐永俊；坐落：大同市平城区馨明家园（上第乐哈斯）5幢3单元2601号；幢号：5；房号：2601号；设计用途：住宅；结构：框剪结构；总层数：33层，地上32层，地下1层，所在层数为26层；建筑面积134.92 m²；建成年代：2010年；小区曾用名馨明家园，现名称为上第乐哈斯（上第第一居）。

土地权属状况：大同市房地产发展公司以拍卖方式取得位于新开北路东侧、编号为2005-09号地块的土地是使用权；土地面积为27755.44平方米；规划用途为住宅；土地使用期限为2005年10月10日至2075年10月9日。

2. 建筑物基本状况

估价对象位于大同市平城区馨明家园（上第乐哈斯）5幢3单元2601号，框剪结构，总层数33层，地上32层，地下1层，所在层数为26层，南北朝向，二梯二户。

估价对象外立面刷涂料，户及单元装防盗门；室内整体地面铺设地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺设防滑地板砖，瓷砖到顶，PVC板吊顶，卫生洁具齐全，格局为三室二厅一厨一卫，整体装修等级为中等装修。

该楼内配有水、电、有线、电话、暖气、天然气（室内未接通）等基



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

该房屋位于大同市城区上第乐哈斯，北面临住宅区、东面临新开北路、南面临平城街、西面临云中路；附近有大同公园、华宇购物中心、美特好超市、万达影城、华林新天地等娱乐购物场所；大同市平城区第三十二小学、三十九小学、大同七中、大同四中、大同十中等多家教育机构；大同市第二人民医院、大同现代医院、解放军中部战区空军医院等医疗机构；中国工商银行大同云中路支行、中国建设银行、中国银行、农村商业银行等金融机构；龙港苑、苹果园小区、凯顺佳园、怡和园等居民住宅区，区域因素优。

估价对象周围有 2 路、4 路、11 路、15 路、18 路、23 路、26 路、30 路、60 路、601 路等多路公交车经过，距离大同火车站约 2.50 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℃，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℃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

——综合实力在攻坚克难中实现新跨越。针对经济运行稳中有变、下行压力加大的形势，全力打好稳增长组合拳，多项指标争先进位，跃升到合理区间。2018 年地区生产总值完成 1271. 8 亿元，增长 6. 8%，增速排名全省第 6；规模以上工业增加值完成 334. 9 亿元，增长 5. 7%，增速排名全省第 6；固定资产投资完成 549. 2 亿元，增长 12. 3%，增速排名全省第 3；第三产业增



2019 年经济和社会发展主要任务

2019 年是中华人民共和国成立 70 周年,是全面建成小康社会的关键之年,是我市改革开放再出发、转型发展再发力、“两个尖兵”再攻坚、综合实力再跃升的奋进之年。今年政府工作的总体要求是:以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神,统筹推进“五位一体”总体布局,协调推进“四个全面”战略布局,深入贯彻习近平总书记视察山西重要讲话精神,按照中央和省委经济工作会议精神,以及省委十一届六次、七次全会部署,在市委的坚强领导下,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持推动高质量发展,坚持把供给侧结构性改革与转型综改试验区建设相结合作为经济工作主线,坚持深化市场化改革、扩大高水平开放,加快建设现代化经济体系,大力实施“136”发展战略,打造转型发展先行区,奋力争当“两个尖兵”,持续推进“三大振兴”,继续打好“三大攻坚战”,大力实施“十二大工程”,扎实做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作,全力争取“两转”基础上的更大进步,为全面建成小康社会收官打下决定性基础,以优异成绩庆祝中华人民共和国成立 70 周年。

今年的主要预期目标是:地区生产总值增长 7%,第三产业增加值增长 7.5%,规模以上工业增加值增长 6.5%,全社会固定资产投资增长 10%,社会消费品零售总额增长 7%,公共财政预算收入增长 7.5%,城乡常住居民人均可支配收入分别增长 7%以上和 7.5%,对外贸易进出口总额增长 5%,居民消费价格指数控制在 3%左右。

5、城市提质行动



大力推进老城区、御东新区、同煤新区、魏都新区、京晋(大同)协作新区“五区”联动发展,立足未来产业发展方向,推动规划衔接、道路相同、产业互通、基础设施与公共服务共建共享,实现同城化建设、同城化管理、同城化发展。重点抓好四项工作。

实施古城复兴工程。古城是大同人民的精神家园,是大同文化的根和灵魂。要坚持把《大同历史文化名城保护规划》作为古城保护和管理的准则,加强历史街巷、古宅老店、建筑风貌和文化元素、民俗风情等的保护。深入挖掘传统优秀文化精华,鼓励和吸引社会资本参与,启动实施府衙、代王府、永兴坊、里坊巷等 17 个项目,3 月 1 日全部开工,推动百座博物馆建设工程,坚决守住古城文化之魂、大同人民之根。

明确“五区”发展定位。按照“分区定位、各具特色、项目拉动、产业互补”的思路,有效整合资源,优化功能结构,提升城市品质。老城区以旅游、商贸等第三产业为主导,打造大同历史文化和古都文化的标识区。御东新区、同煤新区积极承接高端制造、煤基科技、新能源、新材料、新一代信息技术、高端医疗、现代康养、总部经济等战略性新兴产业,打造产业发展新高地。京晋(大同)协作新区主要承接京津冀产业转移和非首都功能疏解,打造对外开放合作先行区。全面启动 25 平方公里魏都新区规划,深入挖掘传承北魏平城京都文化,带动城市西北片区和新荣区整体发展,打造北魏平城京都文化传承区。

完善城市路网。全力推进平城街西跨桥及拥军路片区道路工程建设,年内实施道路工程 108 公里。加快实施同煤至机场的高架快线工程;加快推进大塘路与御河西路、大塘路与 G208 国道互通立交工程及御河西路、



云冈、环城快速干线的前期准备工作;规划设计第八座跨御河大桥及大同外环高速连接线南延拓展工程,构建大进大出、快进快出的立体化交通体系。

优化城市服务功能。巩固行政区划调整成果,理顺城市管理体制,优化城市总体布局,统筹考虑平城、云冈、云州、新荣四区国土空间规划,统一安排基础设施建设,进一步拉大城市建成区发展框架。体育中心、大剧院、美术馆三大场馆年内完工,加快推进会展中心 PPP 项目。续建永泰门广场,打造华北地区最具活力的“都市大客厅”。建设高铁站前北广场综合枢纽工程以及配套道路工程,新建大同公交客运枢纽,补齐基础设施短板,大力提升城市品质,实现“城市让生活更美好”的追求目标。

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。

大同房地产就区域而言,东部以御东为代表的各大楼盘房价涨势最为明显也最为疯狂,御东作为城市规划重心之一,政治、经济、文化、交通



均得到相应的全面发展，商圈成熟，地价水起，房价高涨，也是大势所趋，毕竟直接受益的就是此区域的市民。相较之下，以火车站东北部为代表的区域，房价呈小幅增长趋势，以老城区为代表的南部区域和大同市西部地区房价较为平稳，没有明显起伏。

大同房地产市场现状分析，目前大同房价稳中有升，房地产形势一片大好。房地产方面，新开发项目做到绿色地产，节能减排；物业方面，要加强会议研究，培养物业人的工匠精神；中介方面，提出要通过加强管理，推动大同中介市场的规范化发展。

（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

| 估价方法 | 是否选用 | 是否选用理由说明 |
|-------|------|---|
| 比较法 | 选用 | 估价对象同一供求圈内同类房地产市场存在较多的交易量，房地产市场上类似可比实例较多，且修正、调整体系完善，故选用比较法估价。 |
| 成本法 | 不选用 | 住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确的反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。 |
| 收益法 | 不选用 | 估价对象为住宅房地产，目前市场上的出租租金收入，不能反映房地产市场价值，故不宜采用收益法进行估价。 |
| 假设开发法 | 不选用 | 对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。 |

(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 | 上第第一居 | 住宅 | 15/26 | 钢混 | 2019年5月 | 5567 | 2010 |
| B | 上第第一居 | 住宅 | 7/27 | 钢混 | 2019年4月 | 5333 | 2010 |
| C | 上第第一居 | 住宅 | 10/26 | 钢混 | 2019年3月 | 5460 | 2010 |

(3)、因素说明



比较因素选择交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等；区域因素选择交通状况、基础设施、公共配套、环境条件、朝向及楼层等；个别因素选择建筑结构、装修、设施与设备、建筑面积、房屋成新率等。

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。

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。

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。

(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 | 上第一居 | 上第一居 | 上第一居 |
|--------------------------|-----------|---------|---------|---------|
| 建筑位置 | 云中路 | 云中路 | 云中路 | 云中路 |
| 交易价格 (元/m ²) | 待定 | 5567 | 5333 | 5460 |
| 交易时间 | 2019.7.12 | 2019年5月 | 2019年4月 | 2019年3月 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 区域因素 | 位置 | 市区 | 市区 | 市区 |
| | 交通情况 | 较为便捷 | 较为便捷 | 较为便捷 |
| | 外部配套设施 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 周围环境 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 楼幢 | 小区中间 | 小区中间 | 小区中间 |
| | 楼层 | 26/33 | 15/26 | 7/27 |
| | 面积 | 134.92 | 136 | 135 |
| | 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 建筑装修 | 中等装修 | 中等装修 | 精装修 |
| | 设施与设备 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| | 空间布局 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 物业管理 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 外观 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 建成年代 | 2010 | 2010 | 2010 | 2010 |

(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、



| | | | |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| 个别因素 | 1.0000 | 0.9804 | 0.9804 |
| 成新率修正 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 综合修正系数 | 1.0526 | 1.0657 | 1.0657 |
| 调整后的交易价格 (元/m ²) | 5860 | 5683 | 5819 |
| 比准单价 (元/m ²) | 5787 | | |

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 2019 年 7 月 12 日的市场价值为：（币种：人民币）

评估单价：**5787 元/平方米**

总价：**78.08 万元**

大写金额：**柒拾捌万零捌佰元整**

(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. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

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

