

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：陕金达评报字[2019]第 10-1043 号

估价项目名称：咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第 3 幢 1 单元 03
层 06 号住宅房地产市场价值估价

估 价 委 托 人：西安市高陵区人民法院

房地产估价机构：陕西金达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王昱华(注册号：6120180047)

王 楠(注册号：6120050012)

估价报告出具日期：2019 年 10 月 23 日

致估价委托人函

西安市高陵区人民法院：

受贵法院委托，我公司组织估价人员对咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第 3 幢 1 单元 03 层 06 号住宅房地产的市场价值进行了估价，我们按照国家规定的技术标准和程序，遵循独立、客观、公正、合法的原则，经过实地查勘和市场调查，并进行了分析、测算和判断，现已完成评估工作并提交房地产估价报告。特此函告如下：

估价目的：司法鉴定，即为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估的房地产市场价格；

估价对象：咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第 3 幢 1 单元 03 层 06 号住宅房地产，根据《商品房买卖合同》记载，建筑面积为 61.59 平方米，设计用途为住宅，房屋买受人为孙广金。本次估价对象范围包括房屋主体、估价对象所分摊的国有建设用地使用权、房屋室内外装修、估价对象不可分摊的给水、排水、供电、通讯、供气、供暖等相关配套设施的价值，不包含房屋室内可移动的家具家电等设施的价值及其他与房产相关的债权债务。

价值时点：2019 年 10 月 18 日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法；

估价结果：估价对象于价值时点的市场价值总额为 55.93 万元（人民

币大写：伍拾伍万玖仟叁佰元整），单价为 9081 元/平方米。估价对象估价结果及价值明细如下表所示：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法		
测算结果	总价(万元)		55.93		
	单价(元/m ²)		9081		
评估价值	总价(万元)			55.93	
	单价(元/m ²)			9081	

特别提示：

1.本房地产估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为一年，自 2019 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 22 日。

2.本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。本估价结论为不考虑查封、拖欠物业费、担保物权和其他可能存在的法定优先受偿权利等影响下的完全权利价值。提请报告使用人关注上述情况对未来资产处置可能造成的影响。

3.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是对“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。具体估价结果及过程详见房地产估价报告正文。

此致

法定代表人：

陕西金达房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十三日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
十四、提出异议期限.....	18
房地产估价技术报告.....	19

一、估价对象描述与分析.....	19
三、估价对象最高最佳利用分析.....	32
四、估价方法适用性分析.....	32
五、估价测算过程.....	34
六、估价结果的确定.....	44
估价报告附件.....	45
1.估价委托书：西安市高陵区人民法院委托书[(2019)陕 0117 执 958 号];	
2.估价对象位置图;	
3.估价对象相关照片;	
4.估价对象来源证明复印件：商品房买卖合同;	
5.可比实例位置图和外观照片;	
6.专业帮助情况和相关专业意见;	
7.房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件;	
8.注册房地产估价师估价资格证书复印件。	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.我们在本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.本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3.我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。也对本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。

4.我们是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.估价人员王昱华和高子慧于2019年10月18日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6.没有外部专家或机构对本估价报告提供专业帮助。

估价的假设和限制条件

估价报告的假设前提：

一、一般假设

1.估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2.本估价报告中所采用的各项经济指标（包括房屋建筑面积、房屋用途、房屋权属等）均为估价委托人直接或间接提供，我们对其进行了审慎性检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

3.本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。

4.注册房地产估价师已对房屋安全、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。

5.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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

6.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。

7.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

8.本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

9.本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

10.估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、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。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价由于估价对象《商品房买卖合同》中未记载房屋共有情况，房屋买受人为孙广金，本次估价假定房屋为买受人孙广金单独所有。

由于估价对象尚未办理房屋所有权证书，本次估价建筑面积仅以商品

房买卖合同为准，但商品房买卖合同中建筑面积为预测面积，与实测面积可能存在差异，若商品房买卖合同中建筑面积与取得的房屋所有权证书面积不一致，不可直接使用本报告。

三、背离事实假设

背离事项假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价结果是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考，估价结果为估价对象当前的市场价值，因此不对估价对象是否存在拖欠物业管理费、水电费等费用进行核实或裁定，亦不考虑担保物权、抵押权等可能存在的法定优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称及地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价委托方未能提供估价对象有效的权属证明，仅提供来源证明《商品房买卖合同》，经估价人员调查了解，未能了解到房屋的权属状况，

故本次估价假设估价对象权属清晰，能够正常交易。

估价对象《商品房买卖合同》亦未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经估价人员调查了解，估价对象建成于 2014 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

估价报告使用限制条件：

一、估价报告使用期限

本报告未考虑未来市场变化风险对房地产价值的影响。在市场情况无较大波动时报告有效期为一年（自 2019 年 10 月 23 日起至 2020 年 10 月 22 日止）。若在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

二、本报告需整体使用，不能缺页或任意肢解使用。

三、合理使用评估价值。

四、本报告为所述之估价目的而作，仅适用于本报告特定的估价目的；本报告仅供委托人所使用，除按规定报送有关部门外，未经本评估机构同意，本报告的全部或部分内容皆不得示之于他人或转载于任何公开媒体。

五、本报告由陕西金达房地产估价有限公司负责解释。

六、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价报告一式六份，估价委托人五份、本机构存档一份，我公司仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

- 1.委托单位名称：西安市高陵区人民法院
- 2.住所：西安市高陵区西街 72 号
- 3.联系人：岳锐敏
- 4.联系电话：15202956687

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：陕西金达房地产评估有限公司
- 2、住所：西安市莲湖区北大街凯爱大厦 B 座 8-3 室
- 3、统一社会信用代码：91610104727368957U
- 4、资格证书编号：陕房地评（2001）044 号
- 5、估价机构资格等级：房地产估价贰级
- 6、法定代表人：刘轶鹏

三、估价目的

本次估价目的是司法鉴定，即为人民法院司法判案而提供涉案房地产市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第 3 幢 1 单元 03 层 06 号住宅房地产。估价对象房屋买受人为孙广金，建筑面积为 61.59 平方米，本次估价范围包括房屋主体、其分摊的建设用地使用权、室内外装饰装修、以及满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、有线、通讯、天然气、暖气、消防等相关配套设施，不包含房屋室内可移动的家具家电等设施的价值及其他与房产相关的债权债务。

（二）估价对象基本状况

本次估价对象为咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第 3 幢 1 单元 03 层 06 号住宅房地产。建筑面积为 61.59 平方米，设计用途为住宅。根据《商品房买卖合同》记载，估价对象房屋买受人为孙广金，合同登记号为：契字 061-3-023。

1. 土地基本状况

估价对象所在宗地为估价对象所应分摊的国有建设用地使用权，其所在小区罗马花园项目土地，根据委托方提供的《商品房买卖合同》契字 061-3-023 记载，该块土地位于咸阳市三原县宴友思大街，土地取得方式为出让，土地使用权出让合同号为三国用（2011）第 0906 号，该地块土地面积为 69464.17m²，规划用途为住宅，土地使用年限自 2011 年 1 月 13 日至 2081 年 1 月 13 日。估价对象所在小区罗马花园项目土地范围四至为东临东一路，南邻车站小学，西临秦桐街，北邻 5 号信箱小区，土地形状为规则的多边形。本次估价范围为该宗地上建设项目中的一部分房产，由

于估价对象尚未分割办理《国有土地使用权证》，故估价对象所分摊土地面积不详。现场查勘土地地形为平地，地形地势平坦，地质条件较好，地基承载力较强，稳定性较好，土壤未了解到受污染状况。该宗地较适宜进行房屋开发，宗地内开发程度为“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖）。

2.建筑物基本状况

估价对象位于咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第3幢，该建筑物建成年份为2014年，总层数为20层，其中地上20层，地下1层，建筑结构为钢筋混凝土结构。该幢楼共有2个单元，2个单元可互通，估价对象所在单元为1单元，单元门安装自动对讲系统，每层二梯九户布局，外墙为涂料；电梯间地面为地砖，墙面和顶棚为涂料刷白；楼梯间地面为水泥砂浆压光，墙面和顶棚为涂料刷白。

估价对象06号位于该幢楼1单元3层，建筑面积为61.59平方米，层高为4.85米（loft结构），户型为二室二厅一厨二卫一阳台，朝向为南，通风、采光条件较优。估价对象入户门为防盗门，外窗为塑钢窗。室内基础设施有水、电、电话接口、有线电视、网络、暖气、天然气到户。室内装修情况如下：客厅地面铺地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，局部为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，局部为石膏板吊顶；厨房和卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。

经房地产估价师现场查勘打分，完损程度基本完好，室内装修未完工，各预留接口、采光灯及室内楼梯未安装，室内设施、门窗保养维护状况较好。

3.估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，合同登记号为：契字 061-3-023，房屋买受人为孙广金；经估价师调查了解，截止价值时点，估价对象已查封，本次估价对象现状为空置，无租赁、无占用状况，本次估价对象无他项权利设立，拖欠物业费合计为 996 元，由于委托方未能提供有效的权属证明，本次估价假设估价对象权属清晰。

五、价值时点

本次估价根据估价的目的地和实地查勘期，价值时点确定为 2019 年 10 月 18 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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

要求评估价值是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则

要求评估价值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。

4.替代原则

要求评估价值与估价对象的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的原则。

5.最高最佳使用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指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。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）；

2.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3.《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，2016年12月1日起施行）

4.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通

过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

5.《中华人民共和国民事诉讼法》（根据 2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第三次修正，2017 年 7 月 1 日起施行）；

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

7.《司法鉴定程序通则》（2015 年 12 月 24 日司法部部务会议通过，2016 年 3 月 2 日发布，2016 年 5 月 1 日起实施）；

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.关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；

10.其他法律规定、政策文件等。

（二）技术标准

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）委托方提供的相关资料：

1.估价委托书：西安市高陵区人民法院委托书[(2019)陕 0117 执 958 号]；

2.商品房买卖合同复印件；

3.委托人提供的其它相关资料；

(四) 估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

1.估价人员掌握的相关房地产市场状况资料；

2.估价人员掌握的相关房地产交易状况资料；

3.估价人员掌握的相关房地产区位、权益、实物状况资料；

4.估价人员实地查勘中获取的查勘表；

5.估价人员实地查勘中获取的影像资料；

6.估价人员掌握和获取的其他资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价对象为住宅房地产，根据估价人员调查了解，估价对象所在区域内与估价对象在价值时点的类似的房地产交易实例较多，房地产市场交易较活跃，根据相关法规、评估目的及价值类型，选取比较法进行评估。

比较法是指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。其公式为：

交易情况	交易日期	区位状况	实物状况	权益状况
修正	修正	修正	修正	修正

$$\frac{\text{比较价值}}{\text{可比实例成交价格}} = \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，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，确定估价对象咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第 3 幢 1 单元 03 层 06 号(建筑面积：61.59 平方米)住宅用房的公开市场价值为 55.93 万元；大写(人民币)：伍拾伍万玖仟叁佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法		
测算结果	总价(万元)		55.93		
	单价(元/m ²)		9081		
评估价值	总价(万元)			55.93	
	单价(元/m ²)			9081	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王昱华	6120180047		年 月 日
王楠	6120050012		年 月 日

本次协助估价人员：汉蕾、高子慧

十二、实地查勘期

2019年10月18日(进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

十三、估价作业期

2019年10月18日至2019年10月23日(自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止)

十四、提出异议期限

本估价报告自收到报告之日起七日内提出异议，如到期尚未提出异议，视同对本报告价值认可。

陕西金达房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十三日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象区位状况描述与分析

1. 估价对象区位状况描述

（1）位置状况

坐落：估价对象位于咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第 3 幢 1 单元 03 层 06 号，具体位置见位置图；

方位：估价对象位于咸阳市三原县东南部，小区东临东一路，南邻车站小学，西临秦桐街，北邻 5 号信箱小区；

与相关场所的距离：估价对象距离三原县政府约 1 公里，距离三原火车站约 1 公里，距离三原汽车站约 0.9 公里；

临街状况：估价对象所在小区二面临街，东临东一路，西临秦桐街；

朝向：估价对象为南朝向；

楼层：估价对象所在建筑物总层数为 20 层，其中地上 20 层，地下 1 层，估价对象位于地上 3 层；

（2）交通状况

道路状况：估价对象周边有南一环、东三路，估价对象距离南一环约 0.7 公里，距离东三路由 1.4 公里；

出入可利用的交通工具有私家车、出租车、公交车等，周边最近的公交站点为城关镇站，该小区距离城关镇站约 0.3 公里，有三原 101 路、三

原 102 路、三原 105 路、三原 108 路、三原 109 路、三原 204 路等公交车可到达；

交通管制情况：小区周边道路无交通管制；

停车方便程度：小区内有地下停车位，停车较方便；

交通收费情况：小区周围道路无过路费及过桥费的收费。

（3）外部配套设施

外部基础设施：

估价对象所在区域基础设施已达“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖）；

外部公共服务设施：

商业服务：全都购物广场（三原大庆路店）、景润生活超市（宴友大街店）、华东服饰广场、三原商贸中心、罗马综合商店、民生家乐（三原店）等；

金融服务：陕西信合、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、中国银行、中国邮政储蓄银行、中国人民银行等；

教育：三原县强华幼儿园、东方双语幼儿园、车站小学、南郊中学、陕西三原慧桥职业技术学校等；

医疗：三原县医院、三原县中医医院、三原县骨科医院、华夏医院、陕西省三原县妇幼保健院等。

（4）周围环境

自然环境：区域内环境较好、除交通噪声外，未发现明确噪声污染源，基本无水污染、未见高压线辐射源、固体废料等污染；

人文环境：估价对象周边学校有三原县强华幼儿园、东方双语幼儿园、车站小学、南郊中学、陕西三原慧桥职业技术学校等，周边住宅小区有万家乐小区、枫林苑小区、大地花园、5号信箱小区、阳光嘉园小区等，人文环境较好。

景观：估价对象周边无景观环境。

2.估价对象区位状况分析

估价对象位于咸阳市三原县宴友思大街罗马花园，距离三原县政府、火车站、汽车站等重要场所距离较近，距商服中心较近，位置状况较好。所在区域内道路较规整，道路通达度较好，交通便捷度较好，停车方便程度较好，交通状况总体较好。外部基础设施优，外部公共服务设施总体状况较好。估价对象所在区域内总体环境状况较好。区位状况整体较好。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1.土地实物状况

（1）土地实物状况描述

估价对象所在宗地为估价对象所应分摊的国有建设用地使用权，其所在小区罗马花园项目土地，根据委托方提供的《商品房买卖合同》契字 061-3-023 记载，该块土地位于咸阳市三原县宴友思大街，土地取得方式为出让，土地使用权出让合同号为三国用（2011）第 0906 号，该地块土地面积为 69464.17m²，规划用途为住宅，土地使用年限自 2011 年 1 月 13 日至 2081 年 1 月 13 日。估价对象所在小区罗马花园项目土地范围四至为东临东一路，南邻车站小学，西临秦桐街，北邻 5 号信箱小区，土地形状为规则的多边形。本次估价范围为该宗地上建设项目中的一部分房产，由

于估价对象尚未分割办理《国有土地使用权证》，故估价对象所分摊土地面积不详。现场查勘土地地形为平地，地形地势平坦，地质条件较好，地基承载力较强，稳定性较好，土壤未了解到受污染状况。该宗地较适宜进行房屋开发，宗地内开发程度为“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖）。

（2）土地实物状况分析

估价对象所在宗地地形地势平坦，地质条件较好，地基承载力较强，稳定性较好，土壤未了解到受污染状况。该宗地较适宜进行房屋开发建设。

2.建筑物实物状况

（1）建筑物实物状况描述

估价对象位于咸阳市三原县宴友思大街罗马花园第 3 幢，该建筑物建成年份为 2014 年，总层数为 20 层，其中地上 20 层，地下 1 层，建筑结构为钢筋混凝土结构。该幢楼共有 2 个单元，2 个单元可互通，估价对象所在单元为 1 单元，单元门安装自动对讲系统，每层二梯九户布局，外墙面为涂料；电梯间地面为地砖，墙面和顶棚为涂料刷白；楼梯间地面为水泥砂浆压光，墙面和顶棚为涂料刷白。

估价对象 06 号位于该幢楼 1 单元 3 层，建筑面积为 61.59 平方米，层高为 4.85 米（loft 结构），户型为二室二厅一厨二卫一阳台，朝向为南，通风、采光条件较优。估价对象入户门为防盗门，外窗为塑钢窗。室内基础设施有水、电、电话接口、有线电视、网络、暖气、天然气到户。室内装修情况如下：客厅地面铺地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，局部为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，局部为

石膏板吊顶；厨房和卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。

经房地产估价师现场查勘打分，完损程度基本完好，室内装修未完工，各预留接口、采光灯及室内楼梯未安装，室内设施、门窗保养维护状况较好。

（2）建筑物实物状况分析

本次估价对象建筑规模适中，空间布局较好，建筑结构的耐火及耐久性较好，建筑物新旧程度约九成新，室内层高及空间布局便于使用，配套设施较为齐全。

（三）估价对象权益状况描述与分析

1.估价对象权益状况描述

（1）土地权益状况

土地用途：住宅；

取得方式：出让；

土地所有权状况：估价对象土地为国有土地；

土地使用权状况：国有建设用地使用权；

（2）建筑物权益状况

①房屋所有权状况

房屋买受人为：孙广金；

共有情况：单独所有；

设计用途：住宅；

②出租或占用情况：估价对象现状为空置，无出租、无占用情况；

③他项权利设立情况：经估价师调查了解，截止价值时点，未了解到

估价对象他项权利设立情况；

④查封权利状况：估价对象已查封；

⑤权属清晰情况：本次估价只获取《商品房买卖合同》，未能获取其他权属资料；

⑥其他权利状况：经估价师调查了解，截止价值时点，共拖欠物业费 996 元。

2.估价对象权益状况分析

根据注册房地产估价师现场查勘及调查，截至价值时点，由于委托方未能提供有效的权属证明，本次估价假设估价对象权属清晰。

二、市场背景描述与分析

1.估价对象所在地区的经济社会发展状况及分析

咸阳，陕西省地级市，位于陕西省八百里秦川腹地，渭水穿南，嵕山亘北，山水俱阳，故称咸阳。咸阳东邻省会西安，西接国家级杨凌农业高新技术产业示范区，西北与甘肃接壤。辖 2 区 1 市 10 县，总面积 10246 平方公里。2015 年末全市常住人口 497.24 万，其中中心城市人口 91.5 万，位居陕西省第三位，仅次于西安、宝鸡。

咸阳是秦汉文化的重要发祥地。秦始皇定都咸阳，使这里成为“中国第一帝都”。咸阳也是古丝绸之路的第一站，中国中原地区通往大西北的要冲。

咸阳是中国甲级对外开放城市、国家级历史文化名城、全国双拥模范城、国家卫生城市、首届中国魅力城市、中国地热城、全国十佳宜居城市、

首批中国优秀旅游城市、全国精神文明创建工作先进市及中华养生文化名城。2014 年国务院批复成立西咸新区为中国第七个国家级新区。

三原史称“甲邑”，古称“池阳”，位于陕西关中平原中部，因境内有孟侯原、丰原、白鹿原而得名。三原为古京畿之地，自北魏太平真君七年（公元 446 年）置县，已有 1560 多年历史，素有“衣食京师、亿万之口”美誉。总面积 576.9 平方公里，耕地面积 53.7 万亩，辖 11 镇 3 个发展服务中心 208 个行政村，是陕西关中“一线两带”建设的经济腹地和省会西安的北大门。

2.相关政策简况及分析

2019 年是新中国成立 70 周年，是全面建成小康社会关键之年。做好今年政府工作，意义重大、使命光荣。今年全市经济社会发展的总体要求是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，全面落实“五个扎实”要求和“五新”战略任务，深化市场化改革、扩大高水平开放，持续打好攻坚战，大力实施项目带动、结构升级、生态优先、民生增惠、党建领航五大方略，围绕“六稳”统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，打造全省“三个经济”先行区，决胜全面建成小康社会关键年，奋力实现新时代追赶超越新作为，以优异成绩庆祝中华人民共和国成立 70 周年。

主要预期目标是：生产总值增长 6.5%—7%，规模以上工业增加值增长 7%左右，全社会固定资产投资增长 9%左右，社会消费品零售总额增长

10%左右，地方一般公共预算收入同口径增长 7%左右，城镇居民人均可支配收入增长 7.5%左右，农村居民人均可支配收入增长 8%左右。

实现上述目标，困难不少、挑战巨大。宏观经济稳中有变、变中有忧，经济下行压力有所加大。从长远看，我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期，随着“一带一路”、关中平原城市群及全省发展“三个经济”等重大政策及战略的深入实施，咸阳各种优势叠加放大；尤其是，经过持之以恒调整产业结构、优化城市空间结构，全市经济新动能成长在提速，发展重心转换在加快。分析机遇与挑战，我们优势凸显，潜力正在转换为动力，全市上下要坚定信心，通过担当实干放大机遇，积蓄追赶超越的强大力量。在工作中，重点把握以下几点：

一是坚持稳中求进工作总基调。认真落实“六稳”要求，确保经济运行在合理区间。坚持“巩固、增强、提升、畅通”八字方针，扭住深化供给侧结构性改革这条主线，在增强微观主体活力上采取更有力措施，在调整经济结构上迈出更大步伐，稳中求进，以进固稳，推进高质量发展不断取得新成效。

二是紧盯全面建成小康社会历史任务。对标全面建成小康社会，缺什么就补什么，哪里弱就加强哪里，着力提高城乡群众收入水平，不断提高公共服务质量，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

三是全力推行经济工作项目化。以项目检验干部、以项目体现担当。用足用活国家加大基础设施领域补短板力度政策机遇，进一步强化招商引

资工作，大抓项目，抓大项目，以项目扩投资、调结构、补短板、增后劲，厚植发展优势。

四是提高驾驭市场经济的能力。运用市场化法治化手段，激活市场活力。持续优化营商环境，增强对生产要素的聚集能力。按照省政府批复的城市总体规划，立足关中平原城市群核心区，加快渭河汽车工业走廊、临空经济产业带“一廊一带”建设，打造“三个经济”先行区。

五是着力防范化解重大风险。坚持底线思维，增强忧患意识，提高风险化解能力，完善决策风险评估、研判、防控等机制，下好“先手棋”，打好“主动仗”，着力防范化解各类重大风险，保持经济持续健康发展和社会大局稳定。

3. 当地房地产市场总体状况及市场前景分析

（一）全力以赴保增长，力促经济高质量发展

全力稳工业。继续实行市县领导包抓重点企业制度，强化工业政策供给，工业发展专项资金重点向培育产业集群、推进技术创新、园区发展倾斜。着力在“优”字上下功夫，确定 50 户行业龙头企业，精准帮助解决人才、融资、用地等方面问题，支持企业拓展市场、扩大产能、带动集群，以优势企业稳工业。着力在“转”字上求突破，运用市场化手段，因企施策，服务脱困一批、技改转型一批、兼并重组一批、引资接盘一批，推进停产半停产企业重新焕发活力。着力在“增”字上见成效，抓好总投资 394.2 亿元的 100 个重点工业项目建设，促进法士特项目一期投产、二期开工，

促进陕煤乙二醇项目年内试车。继续实施“个转企、小升规”培育计划，全年新增规模以上工业企业 70 户。

全力扩投资。继续强化对项目工作考核，建立项目谋划、建设、服务联动推进机制。今年安排市级重点项目 334 个、总投资 2253 亿元、年度投资 809 亿元。对这些项目，我们将严格包抓责任，加强项目管理，优化服务保障，促进西北特种电缆等 102 个续建项目按期建成，促进浩泽环保智慧产业园等 232 个新建项目全部开工。用足用活国家基础设施领域补短板政策，积极扩大政府债券规模；创新 PPP 融资模式，吸引民间投资，持续加大基础设施、社会民生、乡村振兴、生态环保等领域投资。

全力促消费。出台城市商业网点规划，鼓励发展便利店、社区菜店等社区商业，加大农贸市场改造力度，提升特色商业街区 and 步行街，培育发展城市商圈。加强对养老服务的政策扶持，引导市场深耕“银发经济”。依托丰富的中医保健资源和医疗卫生资源，支持医养康养融合发展，扩大健康消费。发挥市民文化中心、奥体中心作用，市场化运作文化展演、体育联赛，培育文化体育消费。多渠道增加优质供给，促进教育培训托幼消费。健全农村流通网络体系，促进农村消费梯次升级。加强充电桩建设，促进新能源汽车消费。开展智慧咸阳再出发，带动信息消费。支持星级酒店建设，打造一批特色化品牌化节会展会，培育新的消费热点。加强市场监管，开展优质诚信示范店创建，让群众安心消费、放心消费。

（二）久久为功促转型，打造“三个经济”发展先行区

随着西安获批国家中心城市，咸阳具有的区位优势、一流的综合交通枢纽优势、积淀深厚的文化优势、门类较全的产业优势将更加凸显。要抢抓省上建设临空经济示范区机遇，依托国际机场，与空港新城协同发展，以大西安（咸阳）文体功能区为核心，启动临空经济产业带建设，带动制造业高端化、农业品牌化、服务业特色化，打造全省“三个经济”发展先行区。

发展壮大现代服务业。依托区位优势，优化物流园区布局，加大物流龙头企业引进，完善物流网络体系，做强现代物流。扎实开展全国网络市场监管与服务示范区创建，推进电子商务龙头聚集、业态创新，鼓励发展农村电商，积极发展跨境电商，打造全国生鲜电商聚集地。加强全域旅游示范市创建，创新模式推进“旅游+”，支持乾陵创建 5A 级景区，促进彬州大佛寺文化景区加快建设，布局建设自驾营地，打造一批旅游精品线路和大景区。培育壮大文化产业市场主体，带动文化资源创造性转化、文化产业创新性发展。支持大数据以及融资租赁、检验检测、人力资源服务等服务业发展壮大，助推产业转型升级。

扭住招商引资不放松。强化质量效益导向，突出工业项目、高科技项目，加大考核奖惩力度，压实招商引资责任。继续加大对东南沿海地区招商力度，积极拓展日韩、新加坡及香港地区招商。发挥商（协）会及专业机构作用，扎实开展以商招商、平台招商、专题招商以及产业链招商。建立项目跟踪和精准服务机制，确保招商引资实现到位资金 800 亿元、引进外资 1 亿美元。积极扩大对外开放，加强中韩、中哈产业园建设，发展外向型经济。

坚持推进科技创新。立足科技成果转化，以“科技创新六大工程”为抓手，深化与高校及科研院所合作，加大工程技术中心、重点实验室、院士工作站等创新平台和工业互联网平台引进支持力度，扶持高新区筑梦·创享空间等孵化平台发展，实施好“双导师制”，促进创新链、资本链、产业链对接融合。扎实推进质量强市战略，加大瞪羚企业、科技小巨人企业、高新技术企业培育力度，支持大中小企业协同创新、融通发展。出台军民融合发展政策措施，培育“民参军”“军转民”示范企业，支持创建军民融合示范基地。发挥人才基金“四两拨千斤”作用，不断增强创新驱动力。

（三）加快新型城镇化步伐，构建现代城镇体系

提升中心城市品质。加快完善城市规划体系，强化规划引领约束作用。加快大西安（咸阳）文体功能区发展，启动地下人防工程以及市特教学校、陕工职院新校区等公共服务项目，加快锦秀山公园、西照湖等基础设施项目建设，着力发展临空经济、会展经济、文化创意产业，提升聚集带动能力。启动咸阳湖景区改造提升和渭河南岸河堤加固改造工程，全面建成渭河水生态带。启动市植物园建设，推进汉帝陵森林景观带建设。开工高科一路渭河大桥，打通西宝高速沔河 ETC 出口，促进西咸便捷高效联通。继续实施道路对接、疏堵保畅、品质提升、立体绿化、精细管理“五大工程”，抓好年度投资 82.5 亿元的 127 个城建项目。创建公交都市，坚持公交优先，市县两级再投放新能源公交车 600 辆。开工建设东风路综合改造、珠泉路道路排水工程，新建支路 5 条，打通“断头路” 10 条，建设立体停车场（库）10 个、人行天桥 4 座，持续加大“出行堵”“停车难”问题解决力度。建设绿地广场 12 个，加强雨污分流改造，提升绿化亮化美化水

平，让城市更宜居、更现代。扩大文明市场、文明社区覆盖面，持续深化城乡联动，不断巩固提升全国文明城市创建成果，让文明新风在咸阳蔚然成风。

借力关中平原城市群加快发展。认真落实省政府关中平原城市群发展规划实施方案，坚定不移推进西咸一体化，开工建设地铁 1 号线三期；服务保障阎良至机场、乾县至法门寺 2 条城际铁路加快建设；积极争取利用陇海线开通西安咸阳城际快车。加快融入区域发展大格局，服务保障西银高铁以及银百高速旬邑至陕甘界、菏宝高速旬邑至凤翔段建设，启动福银高速、连霍高速连接线工程，建成西宝高速兴平阜寨出口工程，抓好 10 条国省干线升等改造。在市域北部谋划建设通用机场、货运机场、运煤专线、矿区路网连接项目，在南部加密道路连接路网，谋划建设轨道交通项目，以交通设施大联通为发展“三个经济”、融入“一带一路”奠定基础。

做大做强县域经济。坚持“两手抓”和“园区化”，一手抓资本密集型项目强县，一手抓就业密集型项目富民，加强对县域招商引资、工业发展、园区建设的考核，加快县域工业园区建设，全面学习蔡家坡经验，加强标准化厂房建设，提升产业园区承载力，推进县域争先进位。支持秦都、兴平、武功联手打造渭河汽车工业走廊，支持礼泉与大西安（咸阳）文体功能区联动发展，支持泾阳优先发展临空经济，梯次推进三原、乾县撤县设市，支持渭城做优做强城市经济，支持永寿、淳化发展特色工业，支持彬长旬煤炭转化、多元发展。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

本次估价目的为司法鉴定，是对估价对象现状下的估价，故不进行最高最佳利用分析。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应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，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，遵照国家相关法律、法规，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》

（GB/T50899-2013）等技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法进行价值测算，估价对象为住宅，具体方法选用分析如下：

比较法：比较法是指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。根据估价人员调查了解，估价对象所在区域内与估价对象在价值时点的类似的房地产交易实例较多，房地产市场交易活跃，因而采用比较法评估。

收益法：是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。估价对象设计用途为住宅，价值时点下与估价对象周边类似物业客观租金获取较难，故无法运用收益法。

成本法：是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。由于未能获取估价对象分摊土地的《国有土地使用权证》，无法得到估价对象所在土地的详细信息，无法准确计算其分摊的土地面积，故无法运用成本法。

假设开发法：是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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，而本次估价对象符合规划，目前以及未来一段时间内，不会有重新规划再重新开发的可能，因此无法运用假设开发法。

（一）比较法是指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。

基本思路

估价技术路线：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，在估价对象同一供需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可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价值。

计算公式如下：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{可比实例成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

交易情况修正
交易日期修正
区位状况修正
实物状况修正
权益状况修正

五、估价测算过程

(一) 比较法测算

1. 可比实例选择

根据可比实例选择要求，我们在与估价对象同一区域内选择了三个可比实例。三个可比实例付款方式均在交易日期一次性付清、交易双方各自负担各自的税费、均按建筑面积计价、财产范围仅为所交易的房地产、货币币种均为人民币。详细情况见下表：

可比实例选择表

可比实例 比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	罗马花园	罗马花园	罗马花园
交易总价(万元)	60	68	66
交易单价(元/m ²)	9231	10000	10732
建筑面积(m ²)	65	68	61.5
交易情况	正常	正常	正常
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
所在楼层/总楼层	13/20	14/20	10/20

设计用途	住宅	住宅	住宅
装修状况	毛坯	精装	中装
交易日期	2019.10	2019.10	2019.10
交易方式	出售	出售	出售
备注	信息来源：市场询价	信息来源：市场询价	信息来源：市场询价

2.因素条件说明

根据估价对象与交易实例实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、设计用途、交易日期、交易方式、房地产状况等，详细情况见下表“因素条件说明表”。

(1) 交易情况修正：

根据估价人员调查及走访房地产中介了解，该小区实际成交价格一般比挂牌价格低 5%左右，实际成交价格=挂牌价×95%，则对选取的可比案例进行交易情况修正，将可比案例的交易价格修正为正常交易价格，具体计算过程如下：

案例 A 可比案例正常交易单价=60×0.95/65=8769 元/平方米

案例 B 可比案例正常交易单价=68×0.95/68=9500 元/平方米

案例 C 可比案例正常交易单价=66×0.95/61.5=10195 元/平方米

(2) 交易日期修正：估价对象与可比实例的交易日期时间接近，在房地产价格有明显波动时，必须进行日期修正。近期房地产价格较为平稳，故不作修正。

(3) 区位状况修正：主要包括地理位置、区域功能定位、生活服务设施、环境质量、基础设施完善度、交通便捷度、街道条件、朝向、楼层等因素。

(4) 实物状况修正：主要包括小区规模、配套设施、建成年代、建筑面积、建筑结构、户型、采光及通风条件、装饰装修情况等因素。

(5) 权益状况修正：主要包括物业管理水平、共有情况、抵押限制、租约限制、土地剩余使用年期、权属清晰状况等因素。

3.编制比较因素条件指数表

本次评估运用比较法，在编制比较因素指数时，由注册房地产估价师根据市场交易情况，确定本次运用比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

3.1 交易情况

估价对象与选取的可比实例交易情况均为正常交易，故不进行交易情况修正。

3.2 设计用途

估价对象与选取的可比实例设计用途均为住宅，用途一致，故不进行房屋设计用途修正。

3.3 交易日期

本次估价选取的三个可比实例交易时间相同，与本次估价价值时点在同一个月内。故不进行交易日期修正。

3.4 交易方式

本次估价选取的可比实例价格为实际交易，考虑到本次估价目的为司法鉴定，选取的可比实例的交易方式均为出售，均为正常的市场价值，故不进行交易方式修正。

3.5 区位状况修正

3.5.1 地理位置：分城市中心区、城市外围区域两个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，地理位置相同，故不进行地理位置修正。

3.5.2 区域功能定位：分商业区、办公区、工矿仓储区、住宅区四个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ 。估价对象与三个可比实例位于同一小区，区域功能定位相同，故不进行区域功能定位修正。

3.5.3 生活服务设施：分齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全五个等级，以估价对象所处区域的生活服务设施为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，生活服务设施相同，故不进行生活服务设施修正。

3.5.4 环境质量：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象所处区域环境质量为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，小区环境质量相同，故不进行环境质量修正。

3.5.5 基础设施完善度：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象所处区域的基础设施完善度为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，小区内基础设施完善度相同，故不进行基础设施完善度修正。

3.5.6 交通便捷度：分便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象的交通便捷度为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，交通便捷度

相同，故不进行交通便捷度修正。

3.5.7 街道条件：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的街道条件为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，街道条件相同，故不进行街道条件修正。

3.5.8 朝向：分南北、南、东南、西南、东西、东、西、东北、西北、北十个等级，以估价对象的朝向为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 0.5\%$ ；估价对象朝向为南，三个可比实例朝向分别为东、南、南，我们将估价对象朝向指数定为 100，可比实例的朝向指数按上述标准测算，确定案例 A、B、C 朝向指数为 98、100、100。

3.5.9 楼层：本次估价对象所在建筑物为高层住宅楼，楼层对住宅的房屋价格影响较大，以估价对象所在楼层为基准（100%），根据注册房地产估价师的调查了解，制定了房屋层差系数表：

房屋层差系数表

楼层（高层）	1	2-5	6-10	11-15	16-19	20
楼层系数	-1.00%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%	0.00%

我们将估价对象所在楼层指数定为 100，可比实例的楼层指数依照上表测算，确定案例 A、B、C 楼层指数为 102、102、101。

3.6 实物状况修正

3.6.1 小区规模：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在小区的规模为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，小区规模相同，故不进行小区规模修正。

3.6.2 配套设施：分优、较优、一般、较差、差等五个等级，以估价对象所在小区的配套设施为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，配套设施相同，故不进行配套设施修正。

3.6.3 建成年代：以估价对象建成年代为基准（100%），每相差一年，可比实例价格修正 $\pm 0.5\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，估价对象与三个可比实例建成年代相同，故不进行建成年代修正。

3.6.4 建筑面积：建筑面积分为 144 m²以上，120-144 m²，100-120 m²，80-100 m²，80 m²以下五个等级，以 100-120 m²的建筑面积为适中，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，案例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象建筑面积为 61.59 平方米，三个可比实例建筑面积分别为 65 平方米、68 平方米、61.5 平方米，建筑面积均为 80 m²以下，故不进行建筑面积修正。

3.6.5 建筑结构：分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、混合结构、砖木结构五个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例建筑结构均为钢筋混凝土结构，建筑结构一致，故不进行建筑结构修正。

3.6.6 平面布局（户型）：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的平面布局为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象平面布局（户型）为一般（二室二厅二卫），三个可比实例平面布局（户型）分别均为较优（三室二厅二卫），我们将估价对象平面布局（户型）指数定为 100，可比实例的平面布局（户型）指数按上述标准测算，确定案例 A、B、C 平面布局（户型）指数为 102、102、

102。

3.6.7 采光及通风条件：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的采光及通风条件为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象采光及通风条件为较优，三个可比实例采光及通风条件分别为一般、较优、较优，我们将估价对象采光及通风条件指数定为 100，可比实例的采光及通风条件指数按上述标准测算，确定案例 A、B、C 采光及通风条件指数为 98、100、100。

3.6.8 装修情况：装修分为毛坯房、简单装修、中档装修和精装修四个档次，以估价对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 3\%$ ；估价对象装修情况为简单装修，三个可比实例装修分别为毛坯房、精装修、中档装修，我们将估价对象装修情况指数定为 100，可比实例的装修情况指数按上述标准测算，确定案例 A、B、C 装修情况指数为 97、106、103。

3.7 权益状况修正

3.7.1 物业管理水平：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在小区的物业管理为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例位于同一小区，物业管理水平相同，故不进行物业管理修正。

3.7.2 共有情况：分有共有权、无共有权情况两个等级，以估价对象的共有权情况为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；估价对象与三个可比实例共有情况均为单独所有，故不进行共有情况修正。

3.7.3 抵押限制：分有抵押限制、无抵押限制两个等级，以估价对象的抵押限制情况为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；本次估价对象与三个可比实例均无抵押限制，故不进行抵押限制修正。

3.7.4 租约限制：分有租约限制、无租约限制两个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，可比实例价格修正 $\pm 2\%$ ；本次估价对象为空置，无租约限制，三个可比实例均为空置，无租约限制，故不进行租约限制修正。

3.7.5 土地剩余使用年限：按价值时点下土地剩余使用年限算，以估价对象的土地剩余使用年限为基准（100%），相差一年，案例价格修正 $\pm 0.5\%$ 。因估价对象为住宅用地，考虑住宅用地到期自动续期，本项不进行修正，故修正系数均取 100。

3.7.6 权属清晰状况：按清晰与否分等，可比实例价格修正 $\pm 5\%$ ；本次估价对象与三个可比实例权属清晰，故不进行权属清晰修正。

因素条件说明表

比较因素		项目名称	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
		罗马花园	罗马花园	罗马花园	罗马花园	罗马花园
单价(元/m ²)			8769	9500	10195	待定
交易情况			正常	正常	正常	正常
设计用途			住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期			2019.10	2019.10	2019.10	2019.10
交易方式			出售	出售	出售	/
区位状况	地理位置		宴有思大街	宴有思大街	宴有思大街	宴有思大街
	区域功能定位		住宅区	住宅区	住宅区	住宅区
	生活服务设施		优	优	优	优
	环境质量		较优	较优	较优	较优
	基础设施完善度		较优	较优	较优	较优
	交通便捷度		较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	街道条件		较优	较优	较优	较优

	朝向	东	南	南	南
	楼层	13/20	14/20	10/20	3/20
实物 状况	小区规模	较优	较优	较优	较优
	配套设施	较优	较优	较优	较优
	建成年代	2014	2014	2014	2014
	建筑面积 (m ²)	65	68	61.5	61.59
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	空间布局 (户型)	较优 三室二厅二卫	较优 三室二厅二卫	较优 三室二厅二卫	一般 二室二厅二卫
	采光及通风条件	一般	较优	较优	较优
	装饰装修	毛坯房	精装修	中档装修	简单装修
权益 状况	物业管理水平	较优	较优	较优	较优
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制	无抵押限制
	租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	土地剩余使用年期	剩余约 61.28 年	剩余约 61.28 年	剩余约 61.28 年	剩余约 61.28 年
	权属清晰状况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰(假设)

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，将估价对象的各项影响因素与评估实例进行比较，根据上述编制依据，得出房地产价格影响因素修正指数表如下：

因素条件指数表

比较因素	项目名称	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
		罗马花园	罗马花园	罗马花园	罗马花园
	交易情况	100	100	100	100
	设计用途	100	100	100	100
	交易日期	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
区位 状况	地理位置	100	100	100	100
	区域功能定位	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	街道条件	100	100	100	100

	朝向	98	100	100	100
	楼层	102	102	101	100
实物 状况	小区规模	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	平面布局 (户型)	102	102	102	100
	采光及通风条件	98	100	100	100
	装修情况	97	106	103	100
权益 状况	物业管理水平	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	抵押限制	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	土地剩余使用年期	100	100	100	100
	权属清晰状况	100	100	100	100

4.编制比较因素修正系数表

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易方式、交易日期、区域因素和个别因素等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，详见下表。

比较因素修正系数表

比较因素		项目名称	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
		罗马花园	罗马花园	罗马花园	罗马花园	罗马花园
交易情况			100/100	100/100	100/100	
设计用途			100/100	100/100	100/100	
交易日期			100/100	100/100	100/100	
交易方式			100/100	100/100	100/100	
区位 状况	地理位置		100/100	100/100	100/100	
	区域功能定位		100/100	100/100	100/100	
	生活服务设施		100/100	100/100	100/100	
	环境质量		100/100	100/100	100/100	
	基础设施完善度		100/100	100/100	100/100	
	交通便捷度		100/100	100/100	100/100	

	街道条件	100/100	100/100	100/100	
	朝向	100/98	100/100	100/100	
	楼层	100/102	100/102	100/101	
实物 状况	小区规模	100/100	100/100	100/100	
	配套设施	100/100	100/100	100/100	
	建成年代	100/100	100/100	100/100	
	建筑面积 (m ²)	100/100	100/100	100/100	
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	
	平面布局 (户型)	100/102	100/102	100/102	
	采光及通风条件	100/98	100/100	100/100	
	装修情况	100/97	100/106	100/103	
权益 状况	物业管理水平	100/100	100/100	100/100	
	共有情况	100/100	100/100	100/100	
	抵押限制	100/100	100/100	100/100	
	租约限制	100/100	100/100	100/100	
	土地剩余使用年期	100/100	100/100	100/100	
	权属清晰状况	100/100	100/100	100/100	
	修正系数	1.030	0.906	0.942	1

5. 比准价格计算

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (8769 \times 1.030 + 9500 \times 0.906 + 10195 \times 0.942) / 3 \\ &= 9081 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

待估房产建筑面积为 61.59 m²，则：

$$\text{评估值} = 9081 \times 61.59 = 55.93 \text{ 万元 (保留两位小数)}$$

六、估价结果的确定

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：
 单价 9081 元/m²，总价为 55.93 万元（保留两位小数），大写：（人民币）伍拾伍万玖仟叁佰元整。

估价报告附件

- 1.估价委托书：西安市高陵区人民法院委托书[(2019)陕 0117 执 958 号];
- 2.估价对象位置图;
- 3.估价对象相关照片;
- 4.估价对象来源证明复印件：商品房买卖合同;
- 5.可比实例位置图和外观照片;
- 6.专业帮助情况和相关专业意见;
- 7.房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件;
- 8.注册房地产估价师估价资格证书复印件。