



(三)、估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；

六、价值时点：二〇一九年六月十八日（查勘完成之日）

七、价值类型：

本报告所称公开市场价值是指：估价对象于价值时点状况下的公开市场价格，即有充足的买方和卖方，进入市场完全无障碍，且交易信息完全畅通条件下最可能实现的市场价格（该价格为交易双方负担各自税费的价格），未考虑宏观经济环境变化、未来市场价格波动风险、物业变现的不确定性等因素对价格的影响。

八、估价对象：

1、权属产权状况：因委托方未提供估价对象的法定权属资料（房屋所有权证、不动产权证书等），仅根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件（编号：GF-2000-0171 复印件）和《宝鸡市不动产登记申请审批表》（编号：201905070480）显示，房屋坐落：金台区跃进路8号楼4单元1202号；房屋所有权人：马建卫；总层数：33层，所在层数：12层；房屋结构：框剪；建筑面积为：185.35 m²；设计用途：住宅；签订日期：2009年7月19日。

2、查勘现状：本次估价对象位于宝鸡市金台区跃进路8号楼4单元1202室房产。东临跃进路，南临陈仓园二区，北临市民广场，西临税务局家属院；根据本地区地价区类划分，估价对象用地属县区一类地段，各类配套设施齐全，购物、交通均很便利，是居住的理想场所。

购物：美灯佳家具建材市场、大润发超市、宝商家美佳购物广场、中联国际广场等、购物便利。



交通：公交车有 21 路、22 路、22 路延点、31 路、34 路、38 路、46 路、51 路、52 路、53 路、6 路、7 路等，交通便捷度及通达度较高。

银行：中国工商银行、中国农业银行、招商银行、中国银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行等。

学校：宝鸡高新实验中学、宝鸡石油中学、金台区逸夫小学、宝鸡市滨河中学、宝鸡文理学院、宝鸡市陈仓园初级中学、宝鸡市东风路高级中学、宝鸡市实验幼儿园、陈仓园幼儿园、阳光阶梯幼儿园等。

医疗：宝鸡市第二人民医院、中国人民解放军第三医院、中国人民解放军第五三七医院、宝鸡市中心医院铁五处医院、宝鸡市口腔医院等。

单位：宝鸡市不动产登记中心、宝鸡市中国邮政集团公司宝鸡分公司、中铁电气化集团公司、宝鸡市公安局金台区分局、金台区检察院等。

休闲娱乐：市民广场、渭河生态园、人民公园、奥斯卡影城、五洲现代城、五洲大酒店、重庆家富富侨养生会所、华府浴场、宝鸡通茂商务酒店等。

3、建筑状况：

该栋楼建成于 2009 年，属框剪结构，建筑总层数为 33 层，其中地下 1 层（地下停车场，未启用。），地上 32 层，本次估价对象位于 12 层，二梯四户，建筑面积为 185.35 m²（委托方提供）。三室二厅一厨二卫；室内装饰装修：客厅地面铺设 80 地砖、卧室铺设木地板，墙面乳胶漆刷白，实木门、塑钢窗，厨房、卫生间地面铺设防滑地砖，墙面贴瓷至顶，PVC 吊顶；水、电、天然气、暖气等配套设施齐全。

九、估价方法：

房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，注册房地产估价师通过实地勘察和对周边区域的调查，在认真分析所掌



握的资料后，根据估价对象的特点及目前估价对象房地产的实际情况，确定本次估价采用比较法。

估价方法可用性分析如下：

(1) 比较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。比较法适用于具有交易性的房地产，在同一供求范围内且在价值点近期内房地产市场存在一定的交易量，根据估价对象特点及目前状况，本次估价采用此方法。

(2) 收益法为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。收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象属于住宅，具有潜在收益，经估价人员对估价对象现状及周边房地产市场状况进行分析，认为其未来租赁收入及报酬率等变化波动较大，收益法测算结果难以客观及合理地反映估价对象市场价值，故不采用收益法进行评估。

(3) 成本法为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。根据估价目的及估价对象状况，本次估价不选用此方法。

十、测算过程：

比较法的基本计算公式为：

房地产评估价值=比较实例成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整×权益状况调整系数

1、估价选择的交易实例

根据估价对象的特点，拟选取以下 3 个实例为本次评估的可比实例。



序号	项目 可比实例	地理 位置	建筑 结构	层 次	用 途	交易 时间	价格 (元/ M ²)	房屋 状况
A	国贸公寓	金台大道	钢混	6/26	住宅	近期	4750	现房(水电等设施齐全,有物业管理,简单装修)
B	滨河枫湾	滨河路	钢混	21/28	住宅	近期	5500	现房(水电等设施齐全,有物业管理,毛坯)
C	华煤小区	金台大道	钢混	21/32	住宅	近期	4800	现房(水电等设施齐全,有物业管理,中等装修)

2、评估结果确定

经对估价对象所在居住小区的位置、层数、建筑结构以及其他影响价格的因素的分析，并对可比实例价格进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整（交通状况、采光、所在楼层等）、实物状况调整（层高、装修情况、新旧程度等）、权益状况调整（土地使用年限、其他因素等）后确定比准价值，对各比准价值采用加权平均法最终确定估价对象的单位价值为 4909 元/m²。

3、估价对象价值的确定： $4909 \times 185.35 = 90.99$ （万元）

十一、评估结果确定：

（一）估价结果

本次估价我公司根据委托方的委托，依据国家、地方制定或发布的相关法律、法规、政策、规定，遵循房地产估价的有关原则，按照科学的房地产估价理论、标准、方法，履行必要的估价程序后，经认真测算、综合分析，最终确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币玖拾万零玖仟玖佰元整（¥：90.99 万元）。具体见下表：

估价结果汇总表		
估价方法		比较法
估价结果	总价(万元)	90.99
测算结果	单价(元/平方米)	4909


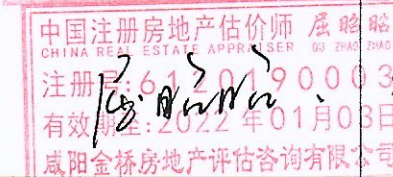


估价价值	总价(万元)	90.99
	单价(元/平方米)	4909
评估总价人民币大写金额		玖拾万零玖仟玖佰整

(二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点满足估价假设及限制条件的现状市场价值。估价结果包括建筑物以及占用国有土地使用权的价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘伟	6120040049		2019年6月27日
屈昭昭	6120190003		2019年6月27日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘日期为2019年6月18日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

十三、估价作业日期

本次估价的作业期为2019年5月28日--2019年6月27日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

咸阳金桥房地产评估咨询有限公司

二〇一九年六月二十七日





估价对象位置图



