

房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字（2019）757号

估价项目名称：贵池区百牙路76号1号楼308住宅房产市场价值评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：周蔚 何素轻

注册号：3220060064 3420180007

估价报告出具日：2019年6月26日

目 录

目 录	- 2 -
致 委 托 人 函	- 3 -
估 价 师 声 明	- 4 -
估价的假设和限制条件	- 5 -
房地产估价结果报告	- 7 -
一、估价委托人	- 7 -
二、估价机构	- 7 -
三、估价目的	- 7 -
四、估价对象	- 7 -
五、价值时点	- 8 -
六、价值类型	- 8 -
七、估价依据	- 9 -
八、估价原则	- 9 -
九、估价方法	- 10 -
十、估价结果	- 10 -
十一、注册房地产估价师	- 11 -
十二、实地查勘期	- 11 -
十三、估价作业日期	- 11 -
十四、估价作业应用有效期	- 11 -
房地产抵押估价技术报告	- 12 -
一、估价对象描述与分析	- 12 -
二、市场背景分析	- 15 -
三、最高最佳利用分析	- 16 -
四、估价方法适用性分析	- 16 -
五、估价测算过程	- 17 -
六、确定估价对象的法定优先受偿款	- 24 -
七、估价结果的确定	- 24 -
附件（均为复印件）	
一、估价委托书	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
五、注册房地产估价师资格证书	
六、注册房地产估价师资格证	

致 委 托 人 函

池州市贵池区人民法院：

受贵院委托,我对贵院受理的(2018)贵法委评字第64号案件中所涉及的位于贵池区百牙路76号1号楼308住宅用房[权证字号:房地权池字第012262B号,建筑面积77.39m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价,价值时点为2018年8月30日,目的为贵院审理案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于2018年8月30日对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,在认真分析现有文件、资料的基础上,经过周密的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,得出估价结果如下:

位于贵池区百牙路76号1号楼308住宅用房[建筑总面积为77.39m²]在价值时点的市场价值为:

房屋权利人	位置	产权证号	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
陈贵生	贵池区百牙路76号1号楼308	房地权池字第012262B号	77.39	7615	58.93
合计			77.39	-	58.93

总 价:RMB58.93 万元

大写人民币:伍拾捌万玖仟叁佰元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2019年6月26日)起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明,详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人(盖章)

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一九年六月二十六日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、估价师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；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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。

3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、房地产估价师周蔚、何素轻已于2018年8月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽省金和房地产土地价格评估有限公司负责解释。

7、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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委托方、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。

8、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
周蔚	3220060064		年 月 日
何素轻	3420180007		年 月 日

估价的假设和限制条件

估价的假设：

1、一般性假设

(1)、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

(2)、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充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

(3)、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4)、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6)、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7)、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(8)、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、不相一致假设

无不相一致假设。

4、依据不足假设

无依据不足假设。

估价报告使用限制：

1、本估价报告及估价结果仅为估价委托人审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不得作其它用途使用；

2、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值；

3、本报告价值时点为 2018 年 8 月 30 日，估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

房地产估价结果报告

皖金和房估字（2019）757号

一、估价委托人

名称：池州市贵池区人民法院

联系电话：0566-2217015

联系人：吴国义

二、估价机构

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

地址：合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢19楼

法定代表人：冯宝全

机构等级：一级

资格证书号：GA161002号

三、估价目的

为委托人审理案件提供参考依据而估价房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为位于贵池区百牙路76号1号楼308住宅用房，建筑总面积为77.39平方米房地产，为证载面积房地产，未包含其附属构筑物及相关债权债务等。

（一）房地产权益状况

房屋所有权人	陈贵生				
房屋所有权证号	房地权池字第012262B号				
房屋坐落	贵池区百牙路76号1号楼308				
层次/总层数	3/6	楼号或幢号	1号	房号及部位	308
建筑面积(M ²)	77.39	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合	实际用途	住宅		
建成年代	2000年	其他	-		

(二) 区域状况

住宅地段	估价对象位于南临百牙路，西临长江路，住宅程度优。
自然人文环境质量	附近无大型污染企业，环境质量较优。
基础设施配套情况	道路平坦，基础设施完备，达到“五通一平”
交通状况	附近有5、8、11、29路公交，道路平坦，交通便捷，人群流量多。
公建配套情况	附近有池口小学、第三中学、商之都、永辉超市、平天大厦、水木清华小区、市第一医院、中国银行等企事业单位。

(附位置示意图)



(三) 房屋状况

结构形式	混合	建筑类型	多层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地板砖	顶棚装饰	乳胶漆
门 窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫等设施已通		
其他	-		

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，以估价人员现场勘查之日2018年8月30日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 8 月 30 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；

（三）委托方提供的文件资料

- 1、司法评估委托书；
- 2、《房地权证》：（权证字号：房地权池字第 012262B 号）；
- 3、《国有土地使用证》（土地使用证号：池土国用（商品房）第 5801/2007 号）

（四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：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：指站在中立的立场上，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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，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，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指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。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：指估价结果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在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提做出判断和选择。

九、估价方法

根据估价对象是住宅用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，可以采用比较法评估估价对象的价格。估价对象可以对外出租，获得较稳定的收益，可以采用收益法评估估价对象的价格。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过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做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查

估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法与收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于贵池区百牙路 76 号 1 号楼 308 住宅用房 [建筑总面积为 77.39m²]在价值时点的市场价值为：

房屋权利人	位置	产权证号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
陈贵生	贵池区百牙路 76 号 1 号楼 308	房地权池字第 012262B 号	77.39	7615	58.93
合计			77.39	-	58.93

总 价：RMB58.93 万元，

大写人民币：伍拾捌万玖仟叁佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周蔚	3220060064		年 月 日
何素轻	3420180007		年 月 日

十二、实地查勘期

2018 年 8 月 30 日

十三、估价作业日期

2018 年 8 月 30 日至 2019 年 6 月 26 日

十四、估价作业应用有效期

2019 年 6 月 26 日至 2020 年 6 月 25 日

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一九年六月二十六日

房地产抵押估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

- (1) 名称: 贵池区百牙路 76 号 1 号楼 308
- (2) 四至: 南临百牙路, 西临长江路
- (3) 面积: 16.52 平方
- (4) 用途: 住宅用地
- (5) 土地使用年: 终止日期 2045 年 7 月 25 日
- (6) 土地形状: 规则四边形
- (7) 地形地势: 起伏不大
- (8) 基础设施完备程度: 宗地外达到六通
- (9) 土地平整程度: 宗地内场地平整

土地实物状况分析: 综合所述, 估价对象四至界限清晰, 面积适中, 用途符合规划且为最佳用途, 土地形状规则便于利用, 地形为平原地, 地势较平坦, 实际开发程度为“六通一平”, 对估价对象房地产价值有一定的增值作用。

2、建筑物状况

- (1) 名称: 贵池区百牙路 76 号 1 号楼 308
- (2) 规模: 77.39 平方米
- (3) 用途: 住宅
- (4) 总层数及高度: 6 层, 约 18 米高
- (5) 建筑结构: 混合
- (6) 装饰装修: 外墙装饰为防水涂料; 内墙装饰为乳胶漆; 门窗装饰为防盗门、塑钢窗。
- (7) 设备设施: 水、电、卫等设施齐全。
- (8) 所在层数及高度: 3 层, 约 3 米
- (9) 空间布局: 二室一厅一卫
- (10) 建成时间: 2000 年
- (11) 维护状况: 设施设备维护状况良好;

(12) 完损状况：根据估价人员现场勘查，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约七成新。

建筑物实物状况分析：综上所述，估价对象规模适中，空间布局合理，用途符合规划且为最佳用途，设施设备齐全，装饰装修完好，使用及维护良好，经现场勘查成新度较高，有助于估价对象的价值显化。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：国家所有

土地使用权类型：国有出让

土地使用权用途：住宅用地

目前使用情况：居住

房屋所有权情况：陈贵生

共有情况：单独所有

他项权利设立情况：未设定他项权利

出租或占用情况：自用

权益状况分析：综上所述，估价对象权属合法，各项权利因素完整，可以在房地产市场上自由交易，无特殊限制，对估价对象无不良影响。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

池州市位于中国安徽省西南部，北临浩荡长江，南接雄奇黄山，是长江南岸重要的滨江港口城市和省级历史文化名城，也是安徽省“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）旅游区的重要组成部分。池州市最有名的旅游胜地是九华山，是中国四大佛教名山之一，且在寺庙、僧尼的数量上居冠，特别是自唐代以来已有 15 位大德高僧和比丘尼修成不腐之身，成为海内外佛教史上的奇迹，正成为国际性佛教道场。它北俯长江，南望黄山，东临太平湖，西接池州，山境南北长约 40 公里，东西宽约 30 公里，总面积 120 平方公里。境内群峰竞秀，悬崖断壁，怪石嵯峨，谷幽潭深，流泉飞瀑，秀丽奇巧，有大小山峰数十座，最高峰（十王峰）海拔 1342 米，更有日出、云海、佛光、雾凇、雪霰等蔚为奇观，素有“东南第一山”之誉。大诗人李白曾来此畅游，睹其秀丽奇异，九十九峰如莲花盛开在蓝天白云之间，即景生情，诗兴大发，赞曰：“天河挂绿

水，秀出九芙蓉”！并在与友人唱和的诗序中咏道“妙有分二气，灵山开九华”，从此九子山易名为九华山。

省级风景名胜区齐山-秋浦仙境、大历山、溶洞群、大峡谷等自然景观和珍贵的贵池傩戏、杏花村等人文景观，各具特色，引人入胜。境内的国家级和省级自然保护区也正成为森林旅游、生态观光、漂流探险、科学考察的新热点。

池州市位于安徽省西南部，北与安庆市隔江相望，南接黄山市，西南与江西省九江市为邻，东和东北分别与芜湖市、铜陵市、宣城市接壤。截至2014年3月，辖贵池区、东至县、石台县和青阳县，总面积8272平方公里，人口162万。

池州素有“千载诗人地”之誉，为省级历史文化名城。公元621年设州置府迄今近1400年。南朝萧统曾住池州编著《昭明文选》，成为中国现存最早的一部诗文总集；诗仙李白三上九华、五游秋浦，留下《秋浦歌》等众多诗篇；晚唐杜牧曾任池州知府，所作的《清明》使杏花村闻名于世。历代名人陶渊明、苏轼、岳飞、陆游等都曾驻足池州，并留下宝贵的文化珍品。同时还有“中国戏剧活化石”贵池傩戏、“京剧鼻祖”青阳腔和东至花灯等一批国家级非物质文化遗产和源远流长的佛文化、茶文化。

池州素以生态闻名，有“天然氧吧”之称，市域内森林覆盖率近60%，主要河流水质均在优、良以上，空气中的负氧离子含量是国家标准的35倍，2013年荣获“中国人居环境奖”。

1、位置状况：

(1) 坐落：贵池区百牙路76号1号楼308

(2) 方位：南临百牙路，西临长江路

(3) 距离：距离区域池口小学、第三中学商之都、永辉超市、平天大厦、水木清华小区、市第一医院、中国银行等公建配套齐全。

(4) 朝向：南

(5) 楼层：3/6层

2、交通状况

(1) 道路状况：南临百牙路，西临长江路

(2) 出入可利用交通工具：公交

(3) 交通管制情况：无

(4) 停车方便程度：停车较便利

3、周围环境状况

- (1) 自然环境：较好
- (2) 人文环境：较好
- (3) 景观：较优

4、外部配套设施状况

- (1) 基础设施：配套齐全

(2) 公共服务设施：小区周边有池口小学、第三中学、商之都、永辉超市、平天大厦、水木清华小区、市第一医院、中国银行，日用品购买方便，公建配套齐全。

5、区位状况未来变化趋势

估价对象所在区位距离区域商业中心较近，自然环境较优，配套设施较完备，较适宜居住。

区位状况分析：综上所述估价对象为住宅用途房地产，位于池州市贵池区，朝向朝南，地理位置优越，交通便捷程度好，小区内环境景观较好，附近自然环境较好，空气质量一般，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施齐全。通过以上分析可以看出，随着城市的发展及该区域进一步规划完善，估价对象的房地产价值将有一定的升值空间。

二、市场背景分析

近年来，池州的经济的发展引人瞩目，城市变化日新月异。在城市向郊区扩展的进程中，池州的房地产产业也随之蓬勃发展。一份来自池州市房地产管理局的资料性显示，2017年我市主城区房地产开发投资55.62亿元，同比增长100.05%。主城区共批准商品房预售面积129.91万平方米，各类商品房销售(签约)面积共139.34万平方米，同比16年全年增长144.69%，其中商品住宅销售(签约)面积共102.95万平方米，同比16年全年增长114.69%。整个17年，房价处于缓慢但稳定的上升中。从购房群体上看，2016年至2017年以来，居民购房比例约占总成交的63.7%；市其它地区约占11.9%；本省其它地区约占17.6%；外省市约占7%。从以上数据来看，本市区以外人口占总成交比例的36.3%。无论是市场供应主体的增长还是楼市购房群体的多样化，迅速发展的房地产市场正在呼唤一份属于池州本地的信息沟通平台。综合分析2018年池州市房地产市场较2017年的基础上，还将平稳上升的状态。

三、最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。所谓最高最佳使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳使用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律法规、政策等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳原则，必须符合合法原则中对估价对象依法利用的要求。

法律上允许：本次估价对象为出让用地上的住宅用房，符合法律法规、政策的允许。

技术上可能：估价对象为多层混合结构建筑，满足估价对象的设计及结构要求。

财务上可行：估价对象不存在过度投入，资源浪费的情况，经济上具有可行性。

价值是否最大化：估价人员认为估价对象按照现状用途继续使用为最有效利用方式，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据池州市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，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算，上述方法的适用范围如下：

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价值是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制的收益法运用的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

2、估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估物业用途为住宅，周围类似住宅用房多为自用，市场租金不易收集，不易选用收益法；成本法测算的为建筑物新购建成本价，因此类物业市场买卖交易较多，成本法测算的结果不能真实体现此类住宅现有市场价值，不易选用成本法；因估价对象为已建成建筑物，不易选用假设开发法；此类物业在合肥市房地产市场交易案例较多，综合以上分析本报告确定选用比较法进行估价。

3. 本次选用估价方法定义及基本公式

比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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

4. 估价技术路线

- (1) 运用比较法求取估价对象市场价值；
- (2) 确定估价对象的法定优先受偿款；
- (3) 将估价对象房地产价值扣除法定优先受偿款，求取估价对象抵押价值。

五、估价测算过程

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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）三大方面的修正或调整，将

可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：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

$$\text{即：比较价值} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

1、搜集交易实例：从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产。

(1)、交易实例 1：百牙新村

(2)、交易实例 2：百牙新村

(3)、交易实例 3：百牙新村

2、选取可比实例：根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- (1)、可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- (2)、可比实例的交易类型适用于估价目的；
- (3)、可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- (4)、可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了 1、2、3 三个实例，估价对象与可比实例的基本状况见表一。

表一 估价对象与可比实例基本状况表

估价对象与可比实例比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	百牙新村	百牙新村	百牙新村	百牙新村
照片				
用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
交易日期	-	2018 年	2018 年	2018 年
交易情况	正常	正常	正常	正常

成交价格(元/m ²)		-	7684	7692	8000
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米
区位状况	位置	距离区域中心、交通干线、购物中心、医院、菜市场、学校、超市、银行等重要场所的距离较近	距离区域中心、交通干线、购物中心、医院、菜市场、学校、超市、银行等重要场所的距离较近	距离区域中心、交通干线、购物中心、医院、菜市场、学校、超市、银行等重要场所的距离较近	距离区域中心、交通干线、购物中心、医院、菜市场、学校、超市、银行等重要场所的距离较近
	交通条件	便捷	便捷	便捷	便捷
	生活服务设施	完备	完备	完备	完备
	教育配套设施	重点学区	重点学区	重点学区	重点学区
	环境质量	较优	较优	较优	较优
	所处楼幢	好	好	好	好
	楼层	3/6	3/6	3/6	3/6
朝向	南	南	南	南	
实物状况	建筑结构类型	混合	混合	混合	混合
	空间布局	较合理	较合理	合理	较合理
	设施设备	完备	完备	完备	完备
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	面积(m ²)	好	好	好	好
	装饰装修	简单装修	中等装修	中等装修	中等装修
	物业管理水平	较好	较好	较好	较好
新旧程度	七成新	七成新	七成新	七成新	
权益状况	规划条件	按照规划条件建设	按照规划条件建设	按照规划条件建设	按照规划条件建设
	土地使用期限	自动续期	自动续期	自动续期	自动续期
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	租赁或占有情况	无租赁	无租赁	无租赁	无租赁
	其他权利限制情况	无	无	无	无

3、建立比较基础：

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。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。

(1)、统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财

产范围不相同造成的价格差异。

(2)、统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

(3)、统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

(4)、统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

(5)、统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表二 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	百牙新村	百牙新村	百牙新村	百牙新村
1. 成交价格 (元/m ²)	——	7684	7692	8000
2. 标准化处理后的价格 (元/m ²)	——	7684	7692	8000
统一财产范围后的价格	房地产	7684	7692	8000
统一付款方式后的价格	一次性付款	7684	7692	8000
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	7684	7692	8000
统一税费负担后的价格	正常税费负担	7684	7692	8000
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	7684	7692	8000

4、进行交易情况修正

根据注册房地产估价师调查了解，可比实例均为正常情况下的交易实例，故不进行交易情况修正。

5、进行市场状况调整：即消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

市场状况调整宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势调整。因可比实例 1、2、3 与估价对象为同期交易活动，故不进行市场状况调整。

6、进行房地产状况调整：即消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差

异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(1)、进行区位状况调整

区位状况调整因素说明：

A、位置：主要为距离区域中心、交通干线、购物中心、学校、医疗卫生场所等重要场所的距离，分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

B、交通条件：主要指城市公共交通的通达程度，包括道路通达度、公交便捷度和距火车（汽车）站距离以及距地铁出入口距离。分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

C、生活服务设施：主要包括商店、超市、菜市场、银行、邮局、洗衣店等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

D、教育配套设施：主要包括中小学、幼儿园和托儿所等。分为重点学区、次重点学区、一般学区、较差学区、无学区五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 3。

E、环境质量：包括估价对象及可比实例附近以及小区的绿化环境、自然景观、噪音程度、空气质量、卫生条件等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

F、所处楼幢：为估价对象所在楼幢在小区内的位置，主要为出入的便利程度和通风、采光、景观等，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

G、楼层：多层以 3 层为标准，小高层以 8 层为标准，高层以距楼顶第 3 层为标准，每增减一层-1，顶层是具体情况增加增减幅度。

H、朝向：朝南最优，朝东、朝西和朝北依次递减，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表三 区位状况调整系数表

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位 状况	位置	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	所处楼幢	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
区位状况调整		100	100	100	100

(2)、进行实物状况调整

实物状况调整因素说明：

A、建筑结构类型：分为框剪、混合、砖混、砖木、简易，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

B、空间布局：分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

C、设施与设备：包括供水、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，分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

D、建筑功能：包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

E、面积：好、较好、一般、差、较差 5 个级别，每相差一个等级调整 1。

F、装饰装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

G、物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

H、新旧程度：根据房屋的建成年代结合使用情况，分为十成新、九成新、七成新、七成新、六成新、五成新及以下六个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 5。

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格：

表四 实物状况调整系数表

比较因素		估价对象与可比实例			
		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实物 状况	建筑结构类型	100	100	100	100
	空间布局	100	100	101	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	面 积	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	102	102
	物业管理水平	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
实物状况调整		100	102	103	102

(3)、进行权益状况调整

权益状况调整因素说明：

A、规划条件：估价对象及可比实例均为按照规划条件建设，规划条件因素不作调整。

B、土地使用期限：根据《物权法》的第 149 条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。本次评估的估价对象和选取的可比实例均为住宅用房，故本次估价对土地使用期限不作调整。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

D、租赁或占有情况：根据房地产使用状况，分为无租赁或占有和有租赁或占有两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

E、其他权利限制情况：分为无其他限制和有其他限制两种情况，以估价对象为 100，与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

将可比实例在其权益状况下的价格调整为估价对象权益状况下的价格：

表五 权益状况调整系数表

比较因素		估价对象与可比实例			
		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100	100
	其他权利限制情况	100	100	100	100
权益状况调整		100	100	100	100

7、求出比较价值

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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化处理后的成交价格（元/平方米）	7684	7692	8000
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/102	100/103	100/102
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值（元/平方米）	7533	7468	7843

根据上述分析，取以上三个比较价值的简单算术平均数作为估价对象的最终比较价值： $(\text{比较价值 A} + \text{比较价值 B} + \text{比较价值 C}) \div 3 \approx 7615 \text{ 元/m}^2$ 。

总价： $7615 \text{ 元/m}^2 \times 77.39 \text{ m}^2 \approx 58.93 \text{ (万元)}$

六、确定估价对象的法定优先受偿款

根据委托方提供的资料，至价值时点，估价对象不存在抵押他项权利，也没有拖欠工程款等情况，估价对象不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款。

七、估价结果的确定

位于贵池区百牙路 76 号 1 号楼 308 成套住宅用房[建筑面积为 77.39 m^2]在价值时

点未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值（即抵押价值）为：

总 价：RMB58.93 万元

大写人民币：伍拾捌万玖仟叁佰元整

项目及结果	估价对象	
	估价对象	估价对象
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	58.93
	单价（元/m ² ）	7615
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总价（万元）	0
	单价（元/m ² ）	0
3. 抵押价值	总价（万元）	58.93
	单价（元/m ² ）	7615

附 件

- 1、估价委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师资格证书