

房地产市场价值评估报告

估价报告编号：弘远评估（2019）087号

估价项目名称：凉州区荣华东路20号6栋

2单元4层241室，车库1层9号住宅房地产

估价委托人：武威市凉州区人民法院

房地产估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

注册房地产估价师：李梅（注册号6220000022）

占瑞华（注册号6220130020）

估价报告出具日期：2019年4月29日

致估价委托人函

武威市凉州区人民法院：

我所于 2019 年 3 月 8 日受贵院委托，于 2019 年 4 月 16 日对位于凉州区荣华东路 20 号 6 栋，产权属朱生祯单独所有的该楼 2 单元 4 层 241 室、车库 1 层 9 号，总建筑面积 382.42 平方米的（其中住宅用房建筑面积 318.06 平方米、车库建筑面积 64.36 平方米）的房地产进行了现场查勘。价值时点为 2019 年 4 月 16 日，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。

根据委托内容，评估目的以及国家有关规定，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则在对估价对象进行了现场查勘，广泛收集市场信息的基础上依据《房地产估价规范》及相关政策法规和我们掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，运用比较法、成本法对估价对象进行了评估，经周密科学的测算，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 4 月 16 日在满足假设限制条件下的评估价值如下：

评估总价值 ¥1375792 元，大写人民币壹佰叁拾柒万伍仟柒佰玖拾贰元。其中：住宅用房的评估价值为 ¥1100138 元，大写人民币壹佰壹拾万零壹佰叁拾捌元，评估单价为 ¥3459 元/平方米；车库的评估价值为 ¥275654 元，大写人民币贰拾柒万伍仟陆佰伍拾肆元，评估单价为 ¥4283 元/平方米。

特别提示：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”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。本估价报告的应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：

二〇一九年四月二十九日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	3
三、 估价结果报告	6
1、 估价委托人	6
2、 估价机构	6
3、 估价目的	6
4、 估价对象概况	6
5、 价值时点	7
6、 价值类型	7
7、 估价原则	7
8、 估价依据	8
9、 估价方法	9
10、 估价结果	9
11、 注册房地产估价师	10
12、 实地查勘日期	10
13、 估价作业日期	10
14、 估价报告应用有效期	10
四、 估价技术报告	11
1、 估价对象描述及分析	11
2、 市场背景分析	12
3、 最高最佳利用分析	13
4、 估价方法适用性分析	13
5、 估价测算过程	14
6、 估价结果	20
五、 附件	
1、 司法评估委托书复印件	21
2、 估价对象相关照片	22
3、 估价对象权属证明复印件	23
4、 估价机构营业执照复印件	24
5、 估价机构备案证书复印件	25
6、 注册房地产估价师资格证书复印件	26

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、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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依照《房地产估价规范》及其他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、我所注册房地产估价师占瑞华已于2019年4月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮掩、未暴露及难以接触到的部分，除非另有异议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对提供资料的真实性负责，因资料失真，造成估价结果有误的，本事务所及签字估价师均不承担相应的责任。

8、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结果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告复印件无效，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，由此带来的一切责任由报告的使用方承担。

10、本估价报告解释权为本评估机构所有。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、本报告假设的估价对象的区域环境，国家的产业政策及该地区经济发展状况等是价值时点当时的状况，且在本评估报告有效期内不变。

2、在土地使用期内自然灾害不造成房屋毁灭性损害，且按现用途最高出让年限确定。

3、房屋所有人合法取得房屋，且本次估价不受到房屋权利限制的影响。

4、估价对象根据委托人提供的资料，界定为住宅、车库用房。

5、假设该房地产作为住宅为估价对象合法的最高最佳使用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。

二、未定事项假设

1、本次评估建筑面积和用途，根据委托人提供的房屋所有权证复印件记载内容为准，委托人对其所提供的资料的真实性负责。若委托人提供资料真实性有误，本事务所及签字估价师均不承担任何责任。

2、本所注册房地产估价师现场勘察时，未对其做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

3、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。

4、若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

1、估价结果是为确定房地产市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果根据本次估价目的，以现场勘察日期为价值时点，对房地产在保持现使用状态下做出的，其价值为市场价值，应用范围是为委托人确定财产处置参考价提供依据，不得用于其他用途。

2、本次估价范围由委托人现场确认，估价人员对估价对象范围进行了核对，双方当事人均到达现场，估价人员进入室内进行检查。委托人、双方当事人配合查看并对查看记录签字确认，估价范围如有变化，应相应调整估价结果或重新委托评估。

3、本报告估价结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气、室内装修以及配套的所有相关辅助设施设备价值。

4、本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构同意，

不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容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，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本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，估价机构仅对本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。

6、本估价报告自具之日起一年内有效。但价值时点后，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；超过一年，需重新进行估价。

估价结果报告

一、估价委托人：武威市凉州区人民法院

二、估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：李梅

地址：武威市凉州区杨府巷中段

备案等级：二级

证书编号：甘建房备字 620401 号

联系人：占瑞华

联系电话：2224234

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、估价对象范围及区位概况

估价对象位于凉州区荣华东路 20 号 6 栋，属于本市住宅用地三级地段。所处地区道路平坦，交通便利，与天马湖距离较近，附近有 3、9、11 路公交车站点，院内地面硬化，环境清洁，有绿化，有物业管理，附近有银行、医院、超市等。公共服务及基础配套设施完善。其四至：东、南、北三侧皆临住宅楼，西侧临政府统办楼。

2、估价对象基本状况

估价对象位于凉州区荣华东路 20 号 6 栋，系框架结构总五层建筑，一层为车库，二至五层为住宅用房，修建于 1998 年，坐南向北，为一梯一户设计。委估房地产墙体无裂缝，主体承重构件完好，安全性能较好，根据房屋完损等级评定标准，属完好房屋。估价对象位于该楼 2 单元 4 层 241 室，建筑面积 318.06 平方米，外墙粉刷，室内粉刷，磁砖地面，木门铝合金窗，部分壁纸墙面，部分木质墙面，木质墙裙，包门窗套，大包暖气，客厅与门厅之间木质隔断，客厅石膏二级造型顶，木质仿古砖背景墙，哑口套设计，门厅石膏造型顶，卧室铺设木地板，木质衣柜，

石膏吊顶，阴、阳台及卫生间瓷砖墙面，阳台安装壁柜，卫生间PVC吊顶。有上下水，供暖，供电。车库1间，建筑面积64.36平方米，双扇铁门。

五、价值时点

二〇一九年四月十六日

六、价值类型

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。

本次估价结合公平、公正、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，根据公开市场价值原则并结合实际使用状况，充分考虑了本地区同类房地产在价值时点上的公开市场价格。本次估价未考虑未来市场变化风险以及短期强制处分和变现等因素对价格的影响。

七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；价值时点原则；替代原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价格。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。因为房地产的价值实质上是房地产权益的价值。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高

最佳使用下的价值。因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方法，以取得最大的效益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。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，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守公正、公平、科学、合理的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- 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《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- ④《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》；

⑤《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》。

⑥《最高人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

③《中华人民共和国资产评估法》；

3、委托方提供的相关资料

①“（2019）甘 0602 鉴 21 号”司法评估委托书；

②“武房权证凉州区字第 20121051 号房屋所有权证”复印件；

③委托方提供的其他相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料等。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查，因本市类似住宅用房及附属车库交易市场已基本形成，交易频繁，结合估价对象的实际，可选取比较法作为估价方法。估价对象住宅用房及附属车库成本构成具有客观性，可采用成本法进行。本次评估决定采用比较法和成本法两种方法，综合处理后确定其评估价值。

比较法是将估价对象与在价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观市场价格的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果		估价方法	
		比较法	成本法
测算价值	住宅	总价(元)	1098897
		评估单价(元/m ²)	3455
	车库	总价(元)	298116
		评估单价(元/m ²)	4632
权重		0.7	0.3
评估价值	住宅	总价(元)	1100138
		评估单价(元/m ²)	3459
	车库	总价(元)	275654
		评估单价(元/m ²)	4283
	评估总价值(元)		1375792

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
李梅	6220000022	李梅
占瑞华	6220130020	占瑞华

十二、实地查勘日期

2019年4月16日

十三、估价作业日期

2019年4月16日——2019年4月29日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况

1	位置 状况	坐落	凉州区荣华东路 20 号 6 栋
		方位	南北朝向
		临街状况	小区内
		楼层	总 5 层, 所在 4 层, 车库 1 层
2	交通 状况	道路	临小区马路
		交通管制	交通管制一般
		停车便利度	小区内停车场
3	环境 状况	自然环境	空气质量较好, 环境清洁
		景观	绿化小品、地面硬化
4	外部 配套	基础设施	六通一平
		公共服务设施	附近有银行、超市、幼儿园等
5	区位 状况 未来 变化 趋势 分析	城市分区及地段类	荣华片区, 未来该片区为居民居住为主导, 商业零售为辅的综合性居民住宅区
		周边物业类别	目前主要为多层住宅和低层商业
		居住人口类型	目前居住人口类型较多
		社会经济能力类型	企业职工、退休职工、其他职业人等
		房地产发展趋势	旧城改造、新城区建设同时进行
		市场供应情况	区内预计会有土地供应, 预计近期无可销售项目
		市场需求情况	该区域集聚了城市居民的各类需求

(二) 估价对象实物状况描述及分析

估价对象实物状况

1	名称	凉州区荣华东路 20 号 6 栋 2 单元 4 层 241 室，车库 1 层 9 号
2	建筑规模	规模较小
3	层数和高度	5 层（地上 4 层住宅带 1 层车库）
4	建筑结构	框架
5	层高和室内净高	正常
6	建成年份	1998
7	空间布局	一梯一户设计
9	装饰装修	外墙粉刷，室内粉刷，磁砖地面，木门铝合金窗，部分壁纸墙面，部分木质墙面，木质墙裙，包门窗套，大包暖气，客厅与门厅之间木质隔断，客厅石膏二级造型顶，木质仿古砖背景墙，哑口套设计，门厅石膏造型顶，卧室铺设木地板，木质衣柜，石膏吊顶，阴、阳台及卫生间瓷砖墙面，阳台安装壁柜，卫生间 PVC 吊顶
10	设施设备	无电梯
11	维护和完损状况	结构完整

(三) 估价对象权益状况描述与分析

委托人提供了房屋所有权证复印件，记载内容如下：

1	房屋所有权证号	武房权证凉州区字第 20121051 号			
2	房屋所有权人	朱生祯			
3	房屋性质	集资建房			
4	共有情况	单独所有			
5	登记时间	2012-3.28			
4	房屋坐落	凉州区荣华东路 20 号 6 栋车库 1 层 9 号，2 单元 4 层 241 室			
5	房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
		5	64.36	63.05	
		5	318.06	280.40	
6	其他	集资单位：甘肃荣华工贸（集团）有限公司			

二、市场背景分析

凉州区地处武威中部，市内地势平坦，气候适宜，商业繁华，近几年随着城市化进程的推动，三县区的人口大量涌入以及由于经济的发展外来投资、创业人员的大量流入等刚性需求的增加使得武威的房价在2006年之后大幅上涨，2010年以后，随着国家对房地产产业政策调整，我市房地产开发行为逐步趋于理性，注重质量、功能、服务、环境的品牌式开发理念逐渐形成，住宅房地产市场价格基本趋于平稳。近两年，随着本市新城区开发力度的加大、城市道路的扩建、棚户区改造及高档居住小区的落成，带动了凉州区住宅房地产市场的繁华，带动本区域房地产市场价格有所攀升。因估价对象建筑面积相对过大，房屋总价值较大，且建成年代相对较早，其使用功能及配套设施设备相对较落后，市场接纳度低，出售时有一定的局限性。

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。最高最佳使用是指法律上许可、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最佳的利用价值。

估价对象设计用途为住宅用房。根据所处城市内部地理位置、城市建设和土地利用资源优化配制的长远发展以及估价对象的设计及使用情况来看，作为住宅物业的现状用途应为房地产的最高最佳使用用途。

四、估价方法的适用性分析

我所注册房地产估价师认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查，因本市类似住宅及附属车库用房交易市场已基本形成，交易

频繁，结合估价对象的实际，可选取比较法作为估价方法。本次评估决定采用比较法和成本法两种方法，综合处理后确定其评估价值。

比较法是将估价对象与在价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观市场价格的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

五、估价测算过程

第一部分 比较法确定房地产市场价格

(一) 住宅房地产价值评估

计算公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例房地产价格 × 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

1、选取交易实例

从已搜集和积累的交易实例中，选取到与估价对象房地产条件相似，成交日期与价值时点相近，成交价格可修正为正常价格的三个可比实例。

2、可比实例比较因素条件说明

比较因素条件说明表

可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
基本情况					
物业名称		荣华东路 20 号 6 栋	荣华南苑 4 号 楼	荣华东路 213 号 1 栋	荣华西路 27 号 1 号楼
地理位置		荣华东路	荣华东路	荣华东路	荣华西路
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		市场价值	市场价值	市场价值	市场价值
交易时间		2019. 4. 16	2017. 3. 10	2018. 3. 15	2018. 5. 15
区位因素	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷程度	好	好	好	好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	总楼层	总 5 层	总 5 层	总 6 层	总 6 层
	楼层	四层	四层	三层	五层
	环境条件	较好	较好	较好	较好
	朝向	坐南向北	坐南向北	坐南向北	坐南向北
实物因素	建筑面积	318. 06	318. 06	99. 93	94. 35
	建筑结构	框架	框架	混合	混合
	室内布局	合理	合理	合理	合理
	修建年代	1998	1998	1999	1998
	物业管理	有	有	有	有
设备及设施		齐全	齐全	齐全	齐全
交易价格		--	3004	3856. 84	3882. 93

3、市场法评估中影响房地产价值的调整因素

(1) 交易情况调整

交易情况调整是对可比实例成交价格进行调整，经过调整后，将可比实例的实际而可能是不正常的价格变成了正常价格。

所选可比实例一、二、三均为正常交易情况下的交易实例，无需作交易情况系数修正，其交易情况系数均仍为 100/100。

(2) 市场状况调整

可比实例成交价格是其成交日期时的价格，是在成交日期时的房地产市场状况下形成的，而要求评估的估价对象的价格是价值时点的价格，是在价值时点时的房地产市场状况下形成的。因

此,要将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点的价格。

所选可比实例一、二、三交易日期分别为 2017 年 3 月、2018 年 3 月和 2018 年 5 月至价值时点,在此期间该区域房地产市场价格有所上涨,根据市场调查情况确定可比实例一、二、三的市场状况系数分别调整为 108/100、105/100、105/100。

(3) 房地产状况调整

由于房地产状况可以分为区位、实物和权益实物三大方面,从而房地产状况调整可以分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

① 区位状况调整,是将可比实例房地产在其区位状况下的价格调整为在估价对象房地产区位状况下的价格。调整的内容主要包括:繁华程度、交通便捷程度、环境景观、公共服务设施完备程度、临街状况、朝向、楼层等影响房地产价格的因素。

估价对象与所选可比实例的区域状况基本相似,仅楼层不同,故需对此项系数加以调整,估价对象位于四层(总五层),实例一、二、三分别位于四层(总五层)、三层(总六层)、五层(总六层),故将实例一、二、三的楼层系数分别调整为 100/100、100/102、100/100。

② 实物状况调整,是将可比实例房地产在其实物状况下的价格,调整为在估价对象房地产实物状况下的价格。调整的内容主要包括:新旧程度、建筑规模、建筑结构、面积、装修、平面格局等影响房地产价格的因素。

实物状况中需对建筑面积和建筑结构两项系数加以调整,估价对象与实例一建筑面积面积均为 318.06 平方米,其建筑面积过大,快速变现与流通能力较差,市场接纳度低,出售时有一定的局限性,实例二、三均建筑面积适中,故将实例二、三的建筑

筑面积系数均调整为 100/115；估价对象与实例一均为框架结构，实例二、三均为混合结构，故将实例二、三的面积系数均调整为 100/98。

③权益状况调整，是将可比实例房地产在其权益状况下的价格，调整为在估价对象房地产权益状况下的价格。调整的内容主要包括：土地使用年限，城市规划限制条件等影响房地产价格的因素。

所选可比实例的权益状况与估价对象相同，不作调整。

4、比较因素修正系数确定

根据估价对象与可比实例的比较分析，结合估价师掌握资料与估价经验，因素修正系数确定见下表。

比较因素指数表

项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
比较因素					
	交易情况	100	100	100	100
	市场状况	100	108	105	105
区位状况	区位位置	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	基础设施条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	总楼层	100	100	100	100
	所在层数	100	100	102	100
实物状况	建筑面积	100	100	115	115
	建筑结构	100	100	98	98
	新旧程度	100	100	100	100
	室内布局	100	100	100	100
	净高	100	100	100	100
	设施	100	100	100	100

比较因素修正表

比较因素 \ 项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例单价 (元/平方米)	3004	3856.84	3882.93
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	108/100	105/100	105/100
区位状况调整系数	100/100	100/102	100/100
实物状况调整系数	100/100	100/113	100/113
比准价格 (元/m ²)	3244.32	3513.52	3608.03
评估单价 (元/m ²)	3455		
评估价值 (元)	1098897		

(二) 一层车库价值评估

1、选取交易实例

从已搜集和积累的交易实例中，选取到与估价对象房地产条件相似，成交日期与估价时点相近，成交价格可修正为正常价格的三个可比实例。

2、比较因素条件说明