

# 房地产估价报告

估价报告编号：晋同房评报字[2019]第晋F346号

估价项目名称：史宝云所有的位于大同市城区平康里4楼5单元

10号涉案房屋价值评估

估价委托人：大同市平城区人民法院

房地产估价机构：山西同业房地产咨询估价有限责任公司

注册房地产估价师：王建民（注册号：14200300032）

郭俊奎（注册号：14200300035）

估价报告出具日期：二〇一九年六月十二日



## 致估价委托人函

大同市平城区人民法院：

接受贵方的委托，我对贵方委托的史宝云所属的位于大同市城区平康里4楼5单元10号房地产价值进行了评估。

估价目的：为人民法院司法鉴定提供价值参考依据。

估价对象（详见下表）：

房屋所有权证号	房屋所有权人	产别	坐落	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年份
03004281	史宝云	私有制房产	城区平康里4楼5单元10号	6	5	97.84	1999

价值时点：2019年5月31日。

价值类型：估价对象在价值时点的房地产价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经评定，估价对象在价值时点时的正常市场价值为人民币肆拾壹万零肆佰元整（RMB:410400元），单价为每平方米肆仟壹佰玖拾伍元整（RMB:4195元/平方米）。

特别提示：估价有关情况和说明，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2020年6月11日止。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！

此致

法定代表人：



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

二〇一九年六月十二日





目 录

一、估价师声明.....4

二、估价的假设和限制条件.....5

三、房地产估价结果报告.....8

    (一) 估价委托人.....8

    (二) 房地产估价机构.....8

    (三) 估价目的.....8

    (四) 估价对象.....8

    (五) 价值时点.....12

    (六) 价值类型.....12

    (七) 估价原则.....12

    (八) 估价依据.....12

    (九) 估价方法.....13

    (十) 估价结果.....14

    (十一) 注册房地产估价师.....14

    (十二) 实地查勘期.....15

    (十三) 估价作业日期.....15

四、估价技术报告.....16

五、附件.....29



## 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、注册房地产估价师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、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，但受到估价报告中已经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。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。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，形成意见和结论，撰写估价报告。


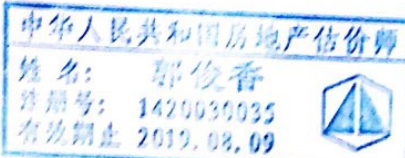
5、参与本次估价的注册房地产估价师已于2019年5月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责，我们仅对操作过程及采用方法的公允性负责。

8、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
王建民	1420030032	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：王建民 注册号：1420030032 有效期至：2019.08.09	
郭俊香	1420030035	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：郭俊香 注册号：1420030035 有效期至：2019.08.09	





## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

- 1、史宝云合法有偿取得估价对象房地产，并支付有关税费。
- 2、纳入本次评估范围的估价对象房地产权属明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、估价对象房地产作为住宅用房，得到最有效利用。
- 4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、任何有关估价对象房地产的运作方式及程序符合国家和地方的有关法律、法规和文件规定。
- 6、价值时点时，国家有关房地产宏观经济政策、估价对象房地产的市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 7、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 8、本次估价时，我们对估价委托人提供的有关估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。
- 9、本次评估我们已对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象房地产价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象房地产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，假定其安全、无重大环境污染。

#### (二) 未定事项假设：

价值时点时，估价委托人未提供估价对象房地产《房屋所有权证》。依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》所载内容，本次评估假设估价对象房地产已取得《房屋所有权证》。



(三) 背离事实假设:

估价委托人未提供估价对象是否有尚未到期的租赁权利或已约定其他交易条件等资料;考虑到估价目的,本次评估未考虑上述因素对估价对象房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设:

无。

(五) 依据不足假设:

受客观条件所限,估价人员未能进入到估价对象室内进行勘察,亦未能获取法定优先受偿款情况;考虑到估价目的,本次评估假设估价对象内部装修情况为简单装修,未考虑法定优先受偿款因素对估价对象房地产价值的影响。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的,即为人民法院司法鉴定提供价值参考依据,不对其他用途和目的负责,用于其他方向时本报告无效。

2、本报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 6 月 12 日起一年内有效。

3、本报告仅供估价委托人使用且必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容导致有关方面的损失,本公司不负任何责任。未经本公司书面同意,不得向估价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不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告除正式估价报告外,其他复印、影印件均无法律效力。

5、本报告由山西同业房地产咨询估价有限责任公司负责解释。

## 三、其他说明

1、本次估价未考虑自然力或其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,未考虑估价对象房地产将来可能承担的违约责任等事宜,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。

2、本次估价未考虑估价对象房地产未来处置风险，如需对估价对象房地产进行处置，则应另外考虑处置过程中产生的税费及可能面临的风险。

3、在估价报告有效期内如果估价对象自身状况或国家宏观经济政策、房地产市场状况发生重大变化而引起估价对象房地产价值发生重大变化时，应对估价对象房地产价值重新进行评估。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：大同市平城区人民法院

### 二、估价机构

估价机构：山西同业房地产咨询估价有限责任公司

机构地址：太原市迎泽区迎泽南街鼎元时代广场

第G区28号A座十七层1704号

资格证书号：【晋】房估02201034

法人代表：王建民

联系电话：(0351)8390255 8390259

### 三、估价目的

为人民法院司法鉴定提供价值参考依据。

### 四、估价对象

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及各项不可分割的配套设施（含装饰装修），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或收益。

#### 1、估价对象基本状况

##### 1.1 名称、坐落

估价对象坐落于大同市城区平康里4楼5单元10号。

##### 1.2 估价范围

纳入本次评估范围的为房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。

##### 1.3 规模

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》显示，估价对象房屋建筑面积为97.84平方米。

##### 1.4 用途

依据估价委托人提供的资料显示，规划用途为住宅。

##### 1.5 权属





依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》显示，房屋所有权人为史宝云。

## 2、估价对象实物状况

### 2.1 建筑规模

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》显示，估价对象房屋建筑面积为 97.84 平方米。

### 2.2 建筑结构

混合结构。

### 2.3 所处楼幢、楼层、层高

估价对象房地产所居建筑为大同市城区平康里 4 楼 5 单元 10 号，总层数为 6 层，估价对象位于 5 层，层高约 3 米。

### 2.4 设施设备、智能化程度、物业服务水平

估价对象所居建筑为住宅楼，楼内供水、排水、供电、供热、供气、通信等设施、设备齐全，有物业管理公司负责管理维护，物业服务水平一般。

### 2.5 装饰装修

估价人员通过现场勘察，情况如下：

外墙：清水外墙。

门窗：铝合金窗、钢窗，入户门及单元门装防盗门。

室内：简单装修。

### 2.6 日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水

日照、采光、通风：估价对象所处区域楼座布局较合理，可以获得充足的日照，采光、通风较好；

保温、隔热、隔声、防水：性能较好。

### 2.7 空间布局

估价对象房地产格局较好，利用程度较高，功能分区较合理，使用较方便。

### 2.8 朝向

估价对象房地产为南北朝向。



## 2.9 外观

估价对象外观一般。

## 2.10 新旧程度

估价对象建成于 1999 年，经估价人员现场勘察，其墙面、地面、门窗等设施设备保养较好，成新度约为七成新。

## 3、估价对象权益状况

### 3.1 建筑物权益状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》，显示如下：

3.1.1 房屋所有权证号：03004281；

3.1.2 房屋所有权人：史宝云；

3.1.3 坐落：大同市城区平康里 4 楼 5 单元 10 号；

3.1.4 产别：私有制房产；

3.1.5 设计用途：住宅。

### 3.2 担保物权

受客观条件所限，价值时点时估价对象房地产担保物权未知。

### 3.3 租赁或占用情况

受客观条件所限，价值时点时，估价对象房地产租赁或占用情况未知。

## 4、估价对象区位状况

### 4.1 位置

估价对象房地产坐落于大同市城区平康里 4 楼 5 单元 10 号，东邻红旗街，西邻大同市平城区第十七小学，南邻平康路，北邻居民区。

### 4.2 交通

#### 4.2.1 临路条件

估价对象房地产紧临红旗街。

#### 4.2.2 通达性

估价对象房地产所处区域内有红旗街、平康路等城市道路，有利于人员和车辆进出，通达性较好。





#### 4.2.3 交通管制

估价对象临近的红旗街、平康路，无交通管制措施。

#### 4.2.4 公共交通

估价对象房地产距公交车站点（迎宾街魏都大道口），通有15路、2路、路等公交线路。

#### 4.2.5 外部交通

估价对象房地产距大同市火车站约4.6公里，距大同市东关客运站约2.7公里，距大同飞机场约16.5公里。

#### 4.3 外部配套设施

##### 4.3.1 外部基础设施

估价对象房地产所在区域具备道路、给水、排水（雨水、污水）、电力、通信、通热、燃气等设施，基础设施较完备。

##### 4.3.2 外部公共服务设施

估价对象房地产所在区域为建成区，分布有南关街道办事处、儿童公园、平城区第十七小学、大同新建康医院、中国银行、中国建设银行、大同南城墙、平城区政府等，公共服务设施较完备。

#### 4.4 周围环境

估价对象房地产所处区域绿化环境一般；邻近城市主干道，有一定的噪音和汽车尾气污染；附近无高压输电线路（塔）、无线发射塔、大型垃圾转运站等。所处区域分布有中央美域、巴黎华庭、泰兴园小区等，社区成熟度较高。

### 五、价值时点

本次评估价值时点为2019年5月31日，即委托日期。

### 六、价值类型

本报告价值类型为公开市场价值，即估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、



分摊的土地使用权(含土地出让金)及各项不可分割的配套设施(含装饰装修),不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或收益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“七通”。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

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在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

1.1 《中华人民共和国物权法》

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》

1.3 《中华人民共和国土地管理法》

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》

1.5 《中华人民共和国资产评估法》

1.6 《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》

### 2. 技术标准、规程、规范

2.1 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2.2 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2012)

2.3 《司法鉴定程序通则》





2.4 《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》

2.5 《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〔2019〕15号)

3. 估价委托人提供的相关资料

3.1 《对外委托鉴定、评估书》

3.2 《房屋所有权证存根》

3.3 《大同市平城区人民法院委托评估函》

4. 估价人员掌握和搜集的相关资料

4.1 估价人员实地查勘所形成的记录

4.2 估价人员调查收集的有关估价对象区位、实物、权益状况

4.3 估价对象所处区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

结合估价对象自身的实际情况，本次评估选用比较法。理由如下：

1.1 经估价人员调查，估价对象的同类房地产有较多交易，故选用比较法；

1.2 估价对象为住宅房地产，主要用于自住，故未选用收益法；

1.3 估价对象为单套住宅用途房地产，非可独立建设开发的整体房地产，故未选用成本法；

1.4 估价对象房地产已建成，故未选用假设开发法。

### 2、估价方法技术路线

#### 2.1 比较法原理

比较法是将估价对象与在价值时点时有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修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 2.2 计算公式



估价对象比准价格=可比实例交易价格×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（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）

十、估价结果

经评定，史宝云所属的位于大同市城区平康里4楼5单元10号，建筑面积97.84平方米，用途为住宅的房地产在设定条件下，于价值时点2019年5月31日的房地产市场价值为人民币肆拾壹万零肆佰元整（RMB:410400元），单价为每平方米肆仟壹佰玖拾伍元整（RMB:4195元/平方米）。（详见《估价结果汇总表》）；



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）：
	单价（元/m <sup>2</sup> ）：	4195	
评估价值	总价（万元）：	41.04	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）：	4195	

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
王建民	1420030032	 中华人民共和国房地产估价师 姓名： 王建民 注册号： 1420030032 有效期至 2019.08.09	
郭俊香	1420030035	 中华人民共和国房地产估价师 姓名： 郭俊香 注册号： 1420030035 有效期至 2019.08.09	





十二、实地查勘期

2019年5月31日

十三、估价作业期

2019年5月31日至2019年6月12日



# 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

#### 1.1 位置

估价对象房地产坐落于大同市城区平康里4楼5单元10号,东邻红旗街,西邻大同市平城区第十七小学,南邻平康路,北邻居民区。

#### 1.2 交通

##### 1.2.1 临路条件

估价对象房地产紧临红旗街。

##### 1.2.2 通达性

估价对象房地产所处区域内有红旗街、平康路等城市道路,有利于人员和车辆进出,通达性较好。

##### 1.2.3 交通管制

估价对象临近的红旗街、平康路,无交通管制措施。

##### 1.2.4 公共交通

估价对象房地产距公交车站点(迎宾街魏都大道口),通有15路、2路、11路等公交线路。

##### 1.2.5 外部交通

估价对象房地产距大同市火车站约4.6公里,距大同市东关客运站约2.7公里,距大同飞机场约16.5公里。

#### 1.3 外部配套设施

##### 1.3.1 外部基础设施

估价对象房地产所在区域具备道路、给水、排水(雨水、污水)、电力、通信、供热、燃气等设施,基础设施较完备。

##### 1.3.2 外部公共服务设施

估价对象房地产所在区域为建成区,分布有南关街道办事处、儿童公园、平城区第十七小学、大同新建康医院、中国银行、中国建设银行、大同南城墙、





平城区政府等，公共服务设施较完备。

#### 1.4 周围环境

估价对象房地产所处区域绿化环境一般；邻近城市主干道，有一定的噪音和汽车尾气污染；附近无高压输电线路（塔）、无线发射塔、大型垃圾转运站等。所处区域分布有中央美域、巴黎华庭、泰兴园小区等，社区成熟度较高。

### （二）估价对象实物状况描述与分析

#### 2.1 建筑规模

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》显示，估价对象房屋建筑面积为97.84平方米。

#### 2.2 建筑结构

混合结构。

#### 2.3 所处楼幢、楼层、层高

估价对象房地产所居建筑为大同市城区平康里4楼5单元10号，总层数为6层，估价对象位于5层，层高约3米。

#### 2.4 设施设备、智能化程度、物业服务水平

估价对象所居建筑为住宅楼，楼内供水、排水、供电、供热、供气、通信等设施、设备齐全，有物业管理公司负责管理维护，物业服务水平一般。

#### 2.5 装饰装修

估价人员通过现场勘察，情况如下：

外墙：清水外墙。

门窗：铝合金窗、钢窗，入户门及单元门装防盗门。

室内：简单装修。

#### 2.6 日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水

日照、采光、通风：估价对象所处区域楼座布局较合理，可以获得充足的日照，采光、通风较好；

保温、隔热、隔声、防水：性能较好。

#### 2.7 空间布局



估价对象房地产格局较好，利用程度较高，功能分区较合理，使用较方便。

## 2.8 朝向

估价对象房地产为南北朝向。

## 2.9 外观

估价对象外观一般。

## 2.10 新旧程度

估价对象建成于 1999 年，经估价人员现场勘察，其墙面、地面、门窗等设施保养较好，成新度约为七成新。

### （三）估价对象权益状况描述与分析

#### 3.1 建筑物权益状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》，显示如下：

3.1.1 房屋所有权证号：03004281；

3.1.2 房屋所有权人：史宝云；

3.1.3 坐落：大同市城区平康里 4 楼 5 单元 10 号；

3.1.4 产别：私有制房产；

3.1.5 设计用途：住宅。

#### 3.2 担保物权

受客观条件所限，价值时点时估价对象房地产担保物权未知。

#### 3.3 租赁或占用情况

受客观条件所限，价值时点时，估价对象房地产租赁或占用情况未知。

## 二、市场背景描述与分析

大同市位于山西省北部，北邻内蒙，东望河北、距北京 380 公里，南离太原市 352 公里，实为首都之屏障、全晋北方之门户，且扼晋、冀、内蒙之咽喉要道，是历代兵家必争之地。大同市地处三省交界处、临近京津唐工业基地区位优势十分明显。伴随着公路、铁路、航运等交通基础设施的不断完善，大同市与各地区建立了紧密的联系。大同，是京包、同蒲两大铁路的交汇点，大秦铁路的起点，居神府、准格尔新兴能源区与京津唐发达工业区的中点；为我国





最大的煤炭能源基地、是国家首批公布的 24 个历史文化名城之一；素有“中国雕塑之都”、“凤凰城”、“中国煤都”之称；并堪跻中国大古都之列。大同市经济运行态势良好，城市建设方面更是成效显著，房地产业也得到了迅速发展，房地产市场较活跃。同时，作为全国煤都、历史文化名城的大同市，矿产与人文资源丰富，煤炭工业的发展带动了本地居民生活水平与质量的提高，推动了大同消费市场的区域繁荣，房地产业也获得了快速发展。

现如今商品房销售的形势严峻，房地产企业压力很大，现有商品房存量和土地存量很大，房地产市场供给压力很大，房地产市场需求高潮期已过去。近几年，大同市房地产投资始终排位全省第二。主要原因是大同市市区人口远多于其他市的市区人口，大同市的城镇化率及社会消费品零售总额，居民储蓄存款始终排名在全省前列。通过上述情况分析，大同市城市的综合实力不弱，支持了城市的快速发展建设。但是，大同市 GDP 及城镇人均收入在全省排位中落后，总人口排位居中，在这些方面来看，大同市房地产投资有些冒进。劳动部门公布每年新增就业 5 万人，按实际招工信息分析，招工的岗位多是服务业，最大的特点是不交“三险”的临时工。从人口和就业情况看，产业不发达还难以撑起房地产市场的需求。由于大同市房地产市场的需求已经大量释放，需求不足是主要问题，但是由于房价没有暴涨，房价下跌的空间也不大，所以大同市房地产的风险主要是供给过量的问题。

### 三、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求评估价值应是估价对象在各种可能的合法利用中，能使其价值达到最大的利用的估价结果。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

最高最佳利用必须同时满足下列 4 个条件：1. 法律上允许；2. 技术上可能；3. 经济上可行；4. 价值最大化。

最高最佳利用有五个假设前提：

(1) 维持现状前提：估价对象房地产维持现状、继续利用最为有利时，应以维持现状、继续利用为前提进行估价；维持现状的条件是新房地产价值减将





现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润小于现有房地产的价值。

(2) 更新改造前提：估价对象房地产进行更新改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以更新改造但不改变用途再予以利用为前提进行；对估价对象进行更新改造的条件是更新改造改造后房地产价值减更新改造的必要支出及应得利润大于现状房地产的价值。

(3) 改变用途前提：改变估价对象用途再予以利用最为有利时，应以改变用途再予以利用为前提进行估价；对估价对象改变用途的条件是改变用途后房地产价值减改变用途的必要支出及应得利润大于现用途下的房地产价值。

(4) 重新开发前提：对估价对象进行重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发再予以利用为前提进行估价；对估价对象重新开发的条件是重新开发完成后房地产价值减重新开发的必要支出及应得利润大于现有房地产的价值。

(5) 其他情况：采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价，如改变用途与更新改造的组合。

综上所述，根据最高最佳利用原则的分析、判定，我们认为估价对象房地产维持现状利用为其最高最佳使用方式，应以维持现状为前提进行估价。

#### 四、估价方法适用性分析

##### 1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

结合估价对象自身的实际情况，本次评估选用比较法。理由如下：

1.1 经估价人员调查，估价对象的同类房地产有较多交易，故选用比较法；

1.2 估价对象为住宅房地产，主要用于自住，故未选用收益法；

1.3 估价对象为单套住宅用途房地产，非可独立建设开发的整体房地产，故未选用成本法；

1.4 估价对象房地产已建成，故未选用假设开发法。

##### 2、估价方法技术路线





## 2.1 比较法原理

比较法是将估价对象与在价值时点时有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修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 2.2 计算公式

估价对象比准价格=可比实例交易价格×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（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）

## 五、估价测算过程

### （一）测算步骤

- 1、选取比较实例
- 2、建立比较基础
- 3、进行交易情况修正
- 4、进行市场状况调整
- 5、进行房地产状况调整
- 6、计算比较价值

### （二）计算公式

估价对象比较价值=可比实例交易价格×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（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）

### （三）计算过程

#### 1、选取比较实例

根据房地产估价的替代原则，我们选择了三个与估价对象用途相同、区位相近、交易日期接近价值时点的房地产作为比较实例。比较实例情况如下：

### 比较实例情况一览表

表-1



项目情况	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	平康里	平康里	平康里
物业用途	住宅	住宅	住宅
交易类型	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2019	2019	2019
建筑结构	混合	混合	混合
装修情况	一般装修	精装修	简装修
所在层次/总层数	4层/6层	1层/6层	1层/6层
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	4383.00	4285.00	4084.00

## 2、建立比较基础

比较基础包括统一财产范围、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。

经估价人员调查，本次评估可比实例与估价对象的财产范围均为交易时点时估价对象现状财产内容，包括房屋及其附属的设施设备、装饰装修等；付款方式均统一为交易日期一次性付清；融资条件为常规融资条件；税费负担为买卖双方各自负担；计价单位统一为人民币。

## 3、进行交易情况修正

如交易不是在正常、公开、公平和自愿的情况下达成的，需根据具体情况将其价格修正为正常交易情况下的价格。

本次选取的可比实例交易价格均为正常情况下的交易价格，无需进行修正。

## 4、进行市场状况调整

市场状况调整应消除交易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，将可比实例在其交易日期的价格调整为在价值时点的价格。

本次选取的可比实例交易日期距估价对象价值时点较近，期间市场价格较为平稳，无需进行修正。

## 5、进行房地产状况调整

### (1) 调整因素的确定

区位状况调整：调整的内容主要包括位置、住宅聚集度、临街道路类型、





公共交通便利度、基础设施状况、公共设施完备度、环境状况。

实物状况调整：调整的内容主要包括建筑规模、建筑结构、所在层/总层数、设施设备、装修情况、空间布局、外观、朝向、观景、维护保养、物业管理等。

权益状况调整：调整的内容主要包括规划条件、土地使用权类型、共有情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况等。

估价对象及可比实例情况详见《比较因素条件说明表》。

比较因素条件说明表

表-2

估价对象及可比实例 比较因素内容		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/平方米）		待估	4383.00	4285.00	4084.00
交易日期		2019	2019	2019	2019
交易情况		现房正常	现房正常	现房正常	现房正常
区位 状况	位置	一般区域	一般区域	一般区域	一般区域
	住宅聚集度	集中	集中	集中	集中
	临街道路类型	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	公共交通便利度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	基础设施状况	七通	七通	七通	七通
	公共设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境状况	一般	一般	一般	一般
实物 状况	建筑规模	小型	小型	小型	小型
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	所在层/总层数	5层/6层	4层/6层	1层/6层	1层/6层
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	装修情况	简装修	一般装修	精装修	简装修
	空间布局	一般	一般	一般	一般
	外观	一般	一般	一般	一般
	朝向	南北	南北	南北	南北
	观景	一般	一般	一般	一般
	建成年份	1999	1999	1999	1999
	物业管理	一般	一般	一般	一般
权益 状况	规划条件	住宅	一致	一致	一致
	土地使用权类型	--	一致	一致	一致
	共有情况	--	一致	一致	一致





担保物权设立情况	未知	一致	一致	一致
租赁或占用情况	未知	一致	一致	一致
拖欠税费情况	未拖欠	一致	一致	一致
查封情况	未查封	一致	一致	一致

## (2) 调整指数的确定

各项因素调整均以估价对象因素条件为基准，设指数为 100，比较实例因素条件指数根据以下调整指数进行确定。

### I. 区位状况调整指数

**位置：**表示该小区在所属城区中所处的区位，分为中心区域、近中心区域、一般区域、边缘区域四个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 5%；

**住宅聚集度：**表示所在区域内各类住宅小区的集中程度，分为集中、一般、分散三个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 3%；

**临街道路类型：**分为混合型主干道、次干道或交通型主干道、交通型次干道、支路四个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 3%；

**公共交通便捷度：**分为非常便捷、便捷、较便捷、一般、不便捷五个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 2%；

**基础设施状况：**分为七通、六通、五通、四通、三通五个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 1%；

**公共设施完备度：**分为完备、较完备、一般、不完备四个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 1%；

**环境状况：**分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 1%；

### II. 实物状况调整指数

**建筑规模：**表示所在小区规模，分为特大型（100 万平方米以上）、大型（50-100 万平方米）、中型（10-50 万平方米）、小型（10 万平方米以下），每相差一个等级，相应调整指数为 1%；

**建筑结构：**分为钢混、砖混、砖木，每相差一个等级，相应调整指数为 1%；

**所在层/总层数：**根据楼层实际情况调整；





设施设备：分为齐全、较齐全、不齐全，每相差一个等级，相应调整指数为1%；

装修情况：分为豪华装修、精装修、一般装修、简单装修、未装修，每相差一个等级，相应调整指数为2%；

空间布局：分为优、较优、一般、较差、差，每相差一个等级，相应调整指数为1%；

外观：分为新颖、一般、陈旧三类，每相差一个等级，相应调整指数为1%；

朝向：以东西向为优，有朝南向为较优，东西向次之，朝西或北向为差；以南北为100，则南为99、东南为98、西南为97、东北为96、东西为95、西北为94、北为93；

观景：表示所在小区园林景观，分为观景极佳、观景较佳、观景一般、观景较差、无五类，每相差一个等级，相应调整指数为1%；

建成年份：按每2年相差1%计；

物业管理：分为优、较优、一般、较差、差，每相差一个等级，相应调整指数为1%。

### III. 权益状况调整指数

包括规划条件、土地使用权类型、共有情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况等。依据实际情况进行调整。

估价对象及可比实例调整指数详见《比较因素条件指数表》。



## 比较因素条件指数表

表-3

估价对象及可比实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素内容					
交易价格 (元/平方米)		待估	4383.00	4285.00	4084.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位 状况	位置	100	100	100	100
	住宅聚集度	100	100	100	100
	临街道路类型	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
实物 状况	建筑规模	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	所在层/总层数	100	102	98	98
	设施设备	100	100	100	100
	装修情况	100	102	104	100
	空间布局	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	观景	100	100	100	100
	建成年份	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
权益 状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	担保物权设立情	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封情况	100	100	100	100

## 6、计算比较价值

估价对象比较价值 = 可比实例交易价格 × 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 ( 区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益





状况调整系数)

估价对象及可比实例比较价值计算详见《比较价值计算表》。

比较价值计算表

表-4

估价对象及可比实例		实例 A	实例 B	实例 C
比较因素内容				
可比实例交易价格(元/平方米)		4383.00	4285.00	4084.00
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位 状况	位置	100/100	100/100	100/100
	住宅聚集度	100/100	100/100	100/100
	临街道路类型	100/100	100/100	100/100
	公共交通便利度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	公共设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
实物 状况	建筑规模	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	所在层/总层数	100/102	100/98	100/98
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/102	100/104	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	观景	100/100	100/100	100/100
	建成年份	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益 状况	规划条件	100/100	100/100	100/100
	土地使用权类型	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100/100	100/100	100/100
	查封情况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9612	0.9812	1.0204
比较价值(元/平方米)		4212.94	4204.44	4167.31



经计算，上述三个比较价值较为接近，故采用简单算术平均法计算估价对象房地产比较价值。

$$\begin{aligned} & \text{估价对象房地产比较价值（单价）} \\ & = (4212.94 + 4204.44 + 4167.31) \div 3 \\ & = 4195 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{估价对象房地产比较价值（总价）} \\ & = 4195 \times 97.84 \div 10000 \\ & = 41.04 \text{（万元）} \end{aligned}$$

### 六、估价结果确定

经评定，史宝云所属的位于大同市城区平康里4楼5单元10号，建筑面积97.84平方米，用途为住宅的房地产在设定条件下，于价值时点2019年5月31日的房地产市场价值为人民币肆拾壹万零肆佰元整（RMB:410400元），单价为每平方米肆仟壹佰玖拾伍元整（RMB:4195元/平方米）。（详见《估价结果汇总表》）；

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）：	41.04
	单价（元/m <sup>2</sup> ）：	4195
评估价值	总价（万元）：	41.04
	单价（元/m <sup>2</sup> ）：	4195

