

# 房地产估价报告

皖金房估字[2019]A1946号

估价项目名称：安庆市迎江区先锋巷小区 13#楼 604 室住宅用  
房市场价值评估

估价委托人：东至县人民法院

房地产估价机构：安徽金阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：李磊 注册号：3420170030

王文彬 注册号：3420180012

估价报告出具日期：2019年12月11日



# 致估价委托人函

东至县人民法院：

我们接受贵方【(2019)皖1721执1108号】的委托，对位于安庆市迎江区先锋巷小区13#楼604室住宅用房进行评估。

本次评估的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。

估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

产权证号	产权人	共有情况	坐落	结构	所在层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途
房地权证宜字第50031501号、房地权证宜字第50031500号	胡宋宝、朱正好	共同共有	安庆市迎江区先锋巷小区13#楼604室	混合	6F	75.65	住宅

本次估价的价值时点为2019年12月9日(即现场查勘之日)。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛搜集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为(币种：人民币)：

单价为：8052元/m<sup>2</sup>，总价(取整)为：609134元，大写：陆拾万零玖仟壹佰叁拾肆元整。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。


 安徽金阳房地产估价有限公司(签章)  
 法定代表人：  
 2019年12月11日

估价师声明.....  
 估价的假设和限  
 房地产估价结果

- 一、估价委托
  - 二、房地产估
  - 三、估价目的
  - 四、估价对象
  - 五、价值时点
  - 六、价值类型
  - 七、估价原则
  - 八、估价方法
  - 九、估价过程
  - 十、估价结果
  - 十一、估价日期
  - 十二、估价师
  - 十三、
  - 十四、
- 房地产估

- 一、
  - 二、
  - 三、
  - 四、
  - 五、
  - 六、
- 附



# 估价的假设和限制条件

## 估价的假设条件：

### （一）、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》，我们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、完整。

2. 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存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- ②买卖双方所获取的房地产市场信息是对称的，交易行为是谨慎的；
- ③交易双方处于利己动机进行交易；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不考虑特殊买家的附加出价和卖家的短期变现行为引起的减价。

3. 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。

4. 本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，估价对象能够正常上市交易。

5. 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《房地产权证》载明的面积为依据。

6. 估价对象为所在建筑物的一部分，估价对象能合法享用各项服务配套设施。

7. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

8. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任。

### （二）、未定事项假设

无

### （三）、背离事实假设

无





(四)、不相一致假设

无

(五)、依据不足假设

无

**估价报告使用限制:**

(一)、本估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司作必要调整甚至重新估价。

(二)、本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 12 月 11 日起，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需调整或委托估价机构重新估价。

(三)、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。

(四)、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分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。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人名称：东至县人民法院

地址：安徽省东至县城政务新区

## 二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市高新区明珠大道 198 号 E6 栋 1 楼

法人代表：陈莉莉

估价机构备案等级：一级

证书编号：GA191007

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

## 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

### (一) 估价对象概况

名称	安庆市迎江区先锋巷小区 13#楼 604 室住宅		
坐落	安庆市迎江区先锋巷小区		
权属	产权人为胡宋宝、朱正好	用途	住宅

### (二) 土地基本状况

四至	东临先锋巷，南近人民路，西近华中西路南二巷，北近先锋巷西巷	形状	较规则
土地使用期限	估价委托人提供的《房地产权证》显示，估价对象所占用土地使用期限信息未登记		
开发程度	宗地红线外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通气、通讯），宗地红线内六通		



## (三) 建筑物基本状况

混合	
建筑结构	6F
所在层	层高
使用及维护状况	估价对象目前为住宅用房，房屋主体结构完好，维护保养一般
设施设备	估价对象所在建筑物配套等设施设备较齐全
装饰装修	外墙为马赛克墙砖，入户门防盗门，塑钢窗，室内地砖、木地板地面，乳胶漆面（局部墙面砖），顶棚刷乳胶漆（局部吊顶）
新旧程度	估价对象外部结构构件基本完好，可以正常使用。属于基本完好房

## 五、价值时点

本次评估价值时点为 2019 年 12 月 9 日（即现场查勘之日）。

## 六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价格。

## 七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳利用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即要求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。

## 八、估价依据

(一) 国家法律、法规：

- 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)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号，并于2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修改）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行，中华人民共和国主席令第46号）。

#### （二）技术标准：

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

#### （三）地方法规：

1、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见（试行）》；

2、安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则。

#### （四）估价委托人提供的有关资料：

1、《房地产权证》复印件。

#### （五）估价人员调查收集的资料：

1、估价对象周边房地产市场状况；

2、估价对象区域位置示意图；

3、估价对象现状利用及周边环境情况；

4、其他与本次评估相关的资料。

### 九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

#### （一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产市场价格价值估价。根据估价对象特点和实际情况，所在区域内价值时点同时期类似物业交易案例较多，资料易于搜集。故本



次估价选用比较法。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。

## (二) 方法适用性分析

1、成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

2、假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，且该区域目前无重新规划建设计划，所以假设开发法不宜采用。

3、比较法是将估价对象与在估价时点近期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合理价格或价值的方法。价值时点时，同一供需圈存在较多类似的成交案例，故可以选用比较法进行估价。

4、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象虽然可以对外出租，获取收益，但由于估价对象所在区域住宅市场目前租金相对售价普遍过低，大多数投资者拥有房地产选择暂时持有或者短期租赁，根据市场变化情况，在达到预期价位后转售获利，故采用估价对象的客观租金收益测算出来的结果不能充分反映其房地产的市场价格水平。因此不选取收益法进行评估。

根据估价对象的具体情况和特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合以上分析，最终选择比较法作为本次估价的方法确定估价对象价值。

## 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：





单价为：8052 元/m<sup>2</sup>，总价（取整）为：609134 元，大写：陆拾万零玖仟壹佰叁拾肆元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李磊	3420170030	李磊	2019.12.11
王文彬	3420180012	王文彬	2019.12.11

十二、实地查勘日期

2019 年 12 月 9 日

十三、估价作业期

2019 年 12 月 5 日至 2019 年 12 月 11 日

十四、异议期

收到评估报告后五日内



## 一、估价对象描述与分析

## (一) 实物状况描述与分析

## 1、土地实物状况：

(1) 土地座落：安庆市迎江区先锋巷小区；

(2) 土地用途：根据估价委托人提供的《房地产权证》，估价对象所占用土地用途信息未登记。

(3) 土地面积：根据估价委托人提供的《房地产权证》，估价对象所在宗地面积信息未登记；

(4) 四至：根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地现状四至为：东临先锋巷，南近人民路，西近华中西路南二巷，北近先锋巷西巷；

(5) 估价对象所在宗地形状较规则，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象，估价对象现状已完成开发建设，土地利用程度较好；

(6) 开发程度：估价对象所在区域宗地外现状市政基础设施达到“六通”，宗地内为六通；

估价对象土地实物状况较好，所在土地形状较规则，场地地势较平坦，地质条件良好，基础设施较完备，对估价对象房地产价格有正向提升影响。

## 2、建筑物实物状况：

该估价对象为安庆市迎江区先锋巷小区13#楼604室，估价对象位于第6层，建筑面积75.65平方米。

(1) 建筑规模：估价对象建筑面积为75.65平方米；

(2) 建筑结构：根据估价人员的现场勘察，估价对象所在建筑为混合结构；

(3) 设施设备：设施设备较齐全；

(4) 建筑外观：估价对象外墙为马赛克墙砖；

(5) 装饰装修：入户门防盗门，塑钢窗，室内地砖、木地板地面，乳胶漆墙面（局部墙面砖），顶棚刷乳胶漆（局部吊顶）；

(6) 层高：估价对象层高为正常层高；

(7) 停车位：估价对象附近道路有停车位，停车条件一般；





(8) 建筑功能：估价对象用途为住宅；

(9) 工程质量：经估价人员现场查勘，估价对象房屋承重结构尚好，工程质量较好。

综上：估价对象建筑物实物状况较好，能满足其现状用途需要，不存在影响房地产价格的设计或功能等方面的缺陷。

(二) 权益状况描述与分析

1、土地权益状况

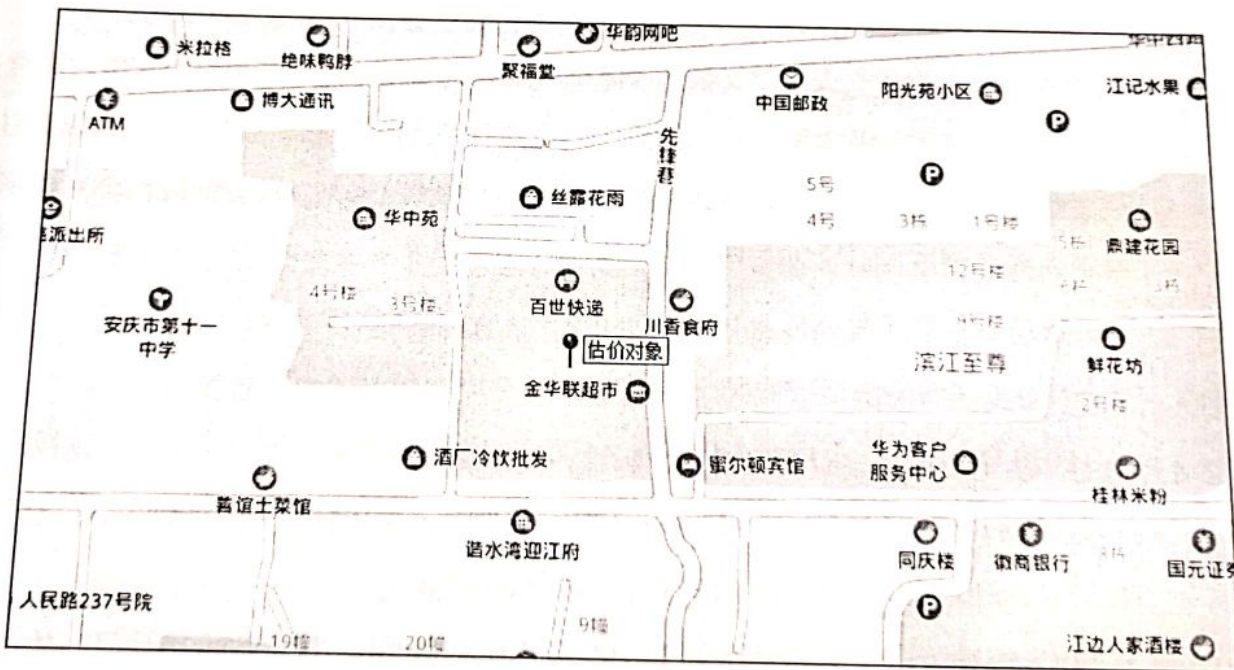
估价委托人提供的《房地产权证》，估价对象所占用土地信息未登记。

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》等资料，结合估价人员的现场勘察，房地产权利人为胡宋宝、朱正好，用途为住宅，估价对象位于第6层，房屋结构为混合，估价对象建筑面积为75.65平方米。

(三) 区位状况描述与分析

估价对象位置示意图：



1、位置状况：

估价对象地理位置为安庆市迎江区先锋巷小区，东临先锋巷，南近人民路，西近华中西路南二巷，北近先锋巷西巷。

2、交通状况：



估价对象附近有 19 路、24 路等公交车经过，道路通达度较高，出行较方便。

### 3、商住繁华度：

周边有菱湖公园、安庆十一中、徽商银行等基础设施和公共设施，周边住宅紧密度较高，附近有宏祥佳苑、人民新村等住宅小区，区域商住较繁华。

### 4、环境状况：

自然环境：附近有菱湖公园、长江景观带，自然环境较好。

人文环境景观：该区域附近有华中路第一小学、安庆市十一中等，人文环境较好。

### 5、外部配套设施状况：

基础配套：地块外基础配套已达到“六通一平”给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气以及场地平整，基础设施完善。

公用服务设施：该区域周边有幼儿园、小学、中学、银行等公用服务设施，公共服务设施较齐全。

生活服务设施：该区域周边有银行、菜市场等生活服务设施，生活服务设施较齐全。

### 6、未来变化发展趋势：

估价对象位于安庆市迎江区，该区域基础设施完善、公共服务设施完备，建有各档次生活住宅区，及大型购物、娱乐场所，随着经济的发展该区域会发展为以居住、商业综合性质生活区。估价对象为住宅用途，区域状况未来发展方向对估价对象形象有正向提升作用。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）、安庆市经济运行情况

2018 年年末，全市户籍人口 528.44 万人，比上年减少 2.06 万人；常住人口 469.1 万人，增加 4.8 万人。城镇化率 49.22%，比上年提高 0.65 个百分点。人口出生率为 11.53%；死亡率为 5.58%；自然增长率为 5.95%。

初步核算，全年地区生产总值（GDP）1917.6 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.8%。其中，第一产业增加值 200 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 956.3 亿元，增长 7.9%；第三产业增加值 761.3 亿元，增长 8.8%。第一、第三产业对地区生产总值增长的贡献 6.1%和 44.2%，分别比上年提高 0.5 个百分点和 4.5 个百分点。地区生产总值中三次产业比例为 10.4:49.9:39.7，人均生产总值 41088 元。





全年居民消费价格比上年上涨 2.0%，涨幅比上年同期高 0.2 个百分点，保持温和上涨态势。其中，食品烟酒类价格上涨 2.4%，比上年涨幅高 2.8 个百分点；衣着类价格上涨 1.7%；居住类价格上涨 2.2%；生活用品及服务类价格上涨 1.7%；交通和通信类价格指数为 0.8%；教育文化和娱乐类价格上涨 2.8%；医疗保健类价格上涨 1.8%；其他用品及服务类价格上涨 1.3%；全年商品零售价格上涨 1.9%。

工业生产者出厂价格比上年上涨 6.3%。其中，生产资料价格同比上涨 8.2%；生活资料价格同比上涨 2.0%。

## （二）、相关房地产政策

### 2018 年 1 月 15 日 政府将不再是唯一居住用地供应者

1 月 15 日，国土资源部部长姜大明在全国国土资源工作会议上说，要改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度。

### 2018 年 3 月 5 日 两会坚持房住不炒定位

两会政府工作报告提出更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

### 2018 年 3 月 14 日 国务院宣布 楼市将有 3 项新立法

国务院通过“中国政府网”公布了最新的立法计划，透露了一个重大信息：《住房销售管理条例》、《住房租赁条例》、《城镇住房保障条例》（均由“住房城乡建设部”起草）被列入 2018 年的立法计划。

### 2018 年 5 月 11 日 四部门发文：优先支持提取公积金支付房租

住建部、财政部、人民银行、公安部四部门联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》。要求，优先支持提取住房公积金支付房租，防止提取住房公积金用于炒房投机。

### 2018 年 7 月 31 日 中央政治局会议：坚决遏制房价上涨



中共中央政治局7月31日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，下决心解决好房地产市场问题。

会议要求，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

2018年8月7日 住建部：要把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处

住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。住建部座谈会明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。

2018年12月19日 构建房地产健康发展长效机制

中央经济工作会议在北京举行。会议确定，2019年“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”。对此，全国政协经济委员会副主任杨伟民指出，房地产调控的政策没有变，关键是要建立促进房地产健康发展的长效机制。要按照十九大的要求，就是多主体供给、多渠道保障，租购并举的住房制度，这实际上是制度的基本方向。

2018年12月24日 2019年将稳地价稳房价稳预期

全国住房和城乡建设工作会议在京召开，提出了2019年工作总体要求和重点任务。会议重申坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”政策思路，并把“以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展”作为2019年须重点抓好十项工作的首务。多位专家认为，按照今年中央经济工作会议的部署，楼市调控政策没有变，未来或将进一步通过盘活存量、增加供应等方式在供给端发力，更有效落实房地产市场调控和长效机制建设工作。

### （三）、安庆市房地产市场状况

2018年，全市房地产投资稳步增长，完成房地产投资188.13亿元，同比增长15.80%；房屋新开工面积大幅增加，全年房屋新开工面积724.3万平方米，同比增长92.3%。商品房销售保持较好增速，商品房销售面积509.7万平方米，同比增长11.5%。商品房库存持续减少，截至年末，全市商品房待售面积459.06万平方米，比上年末减少32.73





万平方米。二手房交易创历史新高，2018年，全市二手房成交312.98万平方米，同比增长30%。

2018年安庆市共成交88宗地块，地块成交总面积为5116.73亩，揽金1043177.46万元，住宅用地成交面积约2055.61亩，住宅用地揽金850499.0195万元。

近期，安庆市房地产投资市场发展平稳，房地产价格趋稳定，本估价对象具有一定保值能力。

### 三、最高最佳利用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

- 1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。
- 2、技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。
- 3、经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。
- 4、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。
- 5、房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。
- 6、可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的状况、发展趋势，以及政治经济和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。



根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，该估价对象规划用途为其最高最佳使用途径。

根据估价委托人提供的相关资料并结合实地查勘，对估价对象的相关因素进行分析，估价对象现在的使用用途是在法律上允许的能获利最多的最有效地使用，故以维持估价对象现状使用为前提进行评估。

#### 四、估价方法适用性分析

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

##### 1、不选用的方法

假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，且该区域目前无重新规划建设计划，所以假设开发法不宜采用。

估价对象为住宅用房，属于收益性房地产，可以对外出租，获取收益。但由于估价对象所在区域住宅市场目前租金相对售价普遍过低，大多数投资者拥有房地产都选择暂时持有或者短期租赁，根据市场变化情况，在达到预期价位后转售获利，故采用估价对象的客观租金收益测算出来的结果不能充分反映其房地产的市场价格水平。因此不选取收益法进行评估。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

##### 2、选用的方法

目前，估价对象周边房地产市场类似估价对象的房地产交易较多，具有参考价值的可比实例较多，故可以选用比较法进行估价。比较法，即将估价对象与在价值时点的近期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。

##### 3、估价技术路线

根据估价对象的特点和实际状况，运用比较法测算出估价对象结果，经过分析后





得出估价对象房地产市场价值。

五、估价测算过程

比较法：

比较法将估价对象与在价值时点近期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合理价格或价值的方法。采用公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{权益状况修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数}$$

估价测算过程：

1. 选择比较案例

根据替代原则，估价人员调查了解了与估价对象在近期同一供需圈内，邻近区域类似的具有较强相关性的三个交易案例进行比较。详见下表：

比较案例调查表

可比实例	案例名称	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	价格 (元/m <sup>2</sup> )	交易日期	交易情况	租赁、他项权利情况
A	先锋巷小区	住宅	74	8514	近期	正常	无
B	先锋巷小区	住宅	86	8527	近期	正常	无
C	先锋巷小区	住宅	86	8254	近期	正常	无

2. 建立价格可比基础

(1) 编制比较因素条件说明表：

因素条件说明表

房产名称 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产坐落		先锋巷小区 13#楼 604 室	先锋巷小区	先锋巷小区	先锋巷小区
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )			8514	8527	8254
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		—	近期	近期	近期
权益状况	他项权利	无	无	无	无
	合约制约	无	无	无	无
区位状况	所处地段、位置	较优	较优	较优	较优
	距市级商业中心	较优	较优	较优	较优
	区域商住繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华



	区域道路通达度	较高	较高	较高	较高
	区域公交便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	区域公共设施完备度	较优	较优	较优	较优
	文体设施影响度	较方便	较方便	较方便	较方便
	区域社会、人文环境	较好	较好	较好	较好
	生活服务设施	较优	较优	较优	较优
	环境质量优劣度	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染
	周围环境和景观	较好	较好	较好	较好
	规划限制条件	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
	所在楼层	差	好	好	一般
实物状况	建筑面积	适中	适中	适中	适中
	房型设计	较合理	较合理	较合理	较合理
	基础设施完备度	六通	六通	六通	六通
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	工程质量	较优	较优	较优	较优
	装修状况	简装	中装	中装	简装

根据上表所述情况确定指数,均以估价对象的各因素条件指数为基准100,将可比实例相应因素条件与估价对象相比较,确定相应的因素条件指数,各指数确定如下:

#### (2) 交易情况修正

可比实例均为正常情况下的交易实例,故无需作交易情况修正,其交易情况修正系数为1。

#### (3) 交易日期修正

交易日期修正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A、B、C与估价对象为同期交易活动,该时期段所在区域范围内住宅用房价格无明显波动,故交易时间修正系数均为1。

#### (4) 权益状况修正

考虑到本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,故不考虑抵押权对估价对象价值的影响。估价对象现为居住,无租约。选取的可比实例无他项权利及租约限制,因此不进行权益状况修正。

#### (5) 区位因素修正

A. 所处地段、位置:将所处地段、位置分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象为基准,指数为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降2.0。





B. 距市级商业中心：距市级商业中心按距离远近分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1.0。

C. 区域商住繁华程度：将区域商住繁华程度分为繁华、较繁华、一般、不繁华四个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降5.0。

D. 区域道路通达度：将区域道路路网分为高（路网稠密，临近生活型主干道）、较高（路网稠密，临近混合型主干道）、一般（路网稠密，临近生活型次干道）、较低（路网稠密，临近混合型次干道）、低（路网稠密，临近支路）五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

E. 区域公交便捷度：将区域公交便捷度分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

F. 区域公共设施完备度：将区域公共设施等级分为优（设施完备，等级高）、较优（设施完备，等级较高）、一般（设施完备，等级一般）、较劣（设施完备，等级较低）、劣（设施完备，等级低）五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

G. 文体设施影响度：将文体设施影响度分为方便、较方便、一般、不甚方便、不方便五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1.0。

H. 区域社会、人文环境：将区域社会、人文环境分为好（教学科研人员住宅区，居民素质高）、较好（政府机关科研人员住宅区，居民素质高）、一般（一般住宅区，居民素质较高，社区安定）、较差（工矿住宅区，居民素质一般，社区安定）、差（租赁房屋集中区，居民构成较复杂）五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

I. 生活服务设施：将生活服务设施等级分为优（设施完备，等级高）、较优（设施完备，等级较高）、一般（设施完备，等级一般）、较劣（设施完备，等级较低）、劣（设施完备，等级低）五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

J. 环境质量优劣度：将环境质量优劣度等级分为好、较好、基本无污染、轻度



污染、污染严重五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降5.0。

K. 周围环境和景观：将景观等级分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3.0。

L. 规划限制条件：将规划限制条件等级分为无限制、基本无限制、个别条件限制、局部受较大限制四个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

M. 楼层：根据估价对象类似建筑物特点，将楼层等级分为好、一般、差三个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

#### (6) 实物状况修正

具体个别因素修正说明：

A. 建筑面积：将建筑面积分为较小、适中、较大三个等级，以估价对象为基准，指数为100，每增减一个等级指数下降或上升3.0。

B. 房型设计：将房型设计分为合理、较合理、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

C. 基础设施完善度：将宗地内基础设施完善度分为“七通”、“六通”、“五通”、“四通”、“三通”及以下五个等级。以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

D. 建筑结构：将建筑结构分为钢混、混合、砖木、大板楼四个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3.0。

E. 工程质量：将工程质量等级分为等级分为优（施工严格，材料等级高）、较优（施工严格，材料等级较高）、一般（施工严格，材料等级一般）、较差（施工严格，材料等级较低）、劣（施工严格，材料等级低）五个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

F. 装修状况：将装修状况等级分为精装（装修风格考究、施工严格、材料质量好）、中装（装修风格流行、施工严格、材料质量较好）、简装（装修一般、施工一般、材料一般）、毛坯（无装修）四个等级，以估价对象为基准，指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2.0。

#### (7) 编制比较因素条件指数表





比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	8514	8527	8254
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
权益状况	他项权利	100	100	100	100
	合约制约	100	100	100	100
	小计	100	100	100	100
区位状况	所处地段、位置	100	100	100	100
	距市级商业中心	100	100	100	100
	区域商住繁华度	100	100	100	100
	区域道路通达度	100	100	100	100
	区域公共交通度	100	100	100	100
	区域公共设施完备度	100	100	100	100
	文体设施影响度	100	100	100	100
	区域社会、人文环境	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	周围环境和景观	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	所在楼层	100	104	104	102
	小计	100	104	104	102
实物状况	建筑面积	100	100	100	100
	房型设计	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	100
	小计	100	102	102	100

## (8) 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、交易日期、权益状况、区位状况和实物状况等方面进行系数修正,得出估价对象的比准价格,具体修正如下表:

比较因素修正系数表

修正因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	8514		8527		8254	
交易情况修正系数	100	100	100	100	100	100
交易日期修正系数	100	100	100	100	100	100
权益状况修正系数	100	100	100	100	100	100
区位状况修正系数	100	104	100	104	100	102



实物状况修正系数	100	102	100	102	100	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	8026		8038		8092	
权重	0.3333		0.3333		0.3333	
估价对象比准单价 (元/m <sup>2</sup> )	8052					

经过测算，由于三个可比实例的比准价格相差不大，故取三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象价格，即：

$$\text{比准价格} = (8026 + 8038 + 8092) / 3 \approx 8052 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{则估价对象总价为：} 8052 \times 75.65 \approx 609134 \text{ (元)}$$

#### 六、估价结果确定

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

单价为：8052 元/m<sup>2</sup>，总价（取整）为：609134 元，大写：陆拾万零玖仟壹佰叁拾肆元整。





房地权证

宜字第 50031501 号

房地产权利人		胡宋宝			
共有情况		共同共有			
房地坐落		迎江区先锋巷小区13#楼604室			
登记时间		2010年05月26日			
房屋性质					
规划用途		住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	混合	75.65	65.76	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
				至 止	

胡宋宝  
张建新





房地权证 宣字第 50031500 号

房地产权利人	朱正好				
共有情况	共同共有				
房地坐落	迎江区先锋巷小区13#楼604室				
登记时间	2010年05月26日				
房屋性质					
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	混合	75.65	65.76	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		至
					止





共有权人  
朱正好  
胡宋宝

房屋所有权证号  
宜房字第50031500号  
宜房字第50031501号

共有份额  
共同共有  
共同共有

他项权利 设定日期 注销日期

抵押 2010.6.9 2012.5.14

附 抵押 2012.6.4

记 抵押 2014.6.5

抵押 2016.7.14

填发单位



宜昌市国土资源管理局  
2016.7.14



扫描全能王 创建







