

房地产估价报告

估价报告编号：同康信房估字[2019]第 451 号

估价项目名称：大同市城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元
16 号房地产市场价格评估

估价委托人：大同市平城区人民法院

房地产估价机构：大同市康信房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：刘彩虹（注册号：1420140014）

刘仲安（注册号：2119970027）

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十三日





致估价委托人函

大同市平城区人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号，建筑面积为 233.28 m²的住宅房地产进行估价，本次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而评估房地产市场价格。

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，采用市场比较法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年八月十六日的房地产市场价格如下：

房地产估价结果汇总表

项目		估价对象	巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号
市场价格	总价 (万元)		130.03
	单价 (元/m ²)		5574
	大写 (人民币)：壹佰叁拾万零叁佰元整		

具体估价的详细结果、过程和有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。



大同市康信房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：刘彩虹



二〇一九年八月二十三日





目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、房地产变现能力分析	13
十二、注册房地产估价师	13
十三、实地查勘期	14
十四、估价作业日期	14
十五、估价报告应用的有效期	14
房地产估价技术报告	15
一、估价对象描述与分析	15
二、市场背景描述与分析	15
三、估价对象最高最佳利用分析	17
四、估价方法适用性分析	18
五、估价测算过程	19
六、房地产价值的确定	19
七、估价结果确定	27
附 件	28





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：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我们已派出了中国注册房地产估价师刘彩虹和刘仲安对估价报告中的估价对象进行实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）估价报告依据估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、完整性以及产生的后果负责，估价人员仅对本报告的操作程度和采用方法的公允性负责。



扫描全能王 创建


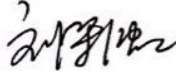

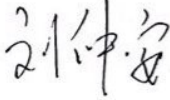


扫描全能王 创建



(八) 参加本次估价的注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字	签名日期
刘彩虹	1420140014			2019年8月21日
刘仲安	2119970027			2019年8月23日





估价假设和限制条件

1. 本次估价的一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价对象建筑面积来源于委托人提供的房屋所有权证复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成影响，本公司不承担任何责任。

(3) 市场供应关系、市场结构优质稳定、未发生重大变化或实质改变。

(4) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(5) 交易双方者具有完全市场信息，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。

2. 未定事项假设

(1) 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值影响，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评估价值的影响。

(2) 假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

3. 背离实际情况假设

(1) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至价值时点止，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。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。





4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

6. 本报告使用的限制条件

(1) 本报告仅为委托人提供估价对象于估价时点的司法拍卖价格参考，不作它用。

(2) 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(3) 未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。





房地产估价结果报告

一、估价委托人

大同市平城区人民法院

二、房地产估价机构：

机构名称：大同市康信房地产咨询评估有限责任公司

机构住所：大同市城区北都街北侧太阳城公寓楼 1 单元 501 号

法定代表人：刘彩虹

估价机构资质等级：贰级

估价机构资质证书编号：[晋] 房估字 02309042 号

联系电话：0352-7929787

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而评估房地产市场价格。

四、估价对象

区域状况：估价对象为位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号住宅。

实物状况：估价对象位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号住宅，外墙涂料粉刷，户门装防盗门，塑钢窗，室内设定装修状况为中等装修。

配套设施：该楼内配有水、电、暖、气、有线、电话等基础设施及公共配套设施，维修、保养、使用状况较好。

权益状况：估价对象位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号，现所有权人为陈时忠，产别：私有制房产，幢号：9，房号：5-16，结构：钢混，房屋总层数：25 层，所在层数为 14-15 层，建筑面积为 233.28 平方米，设计用途为住宅，产权填发日期为 2006 年 9 月 6 日。





五、价值时点

二〇一九年八月十六日

六、价值类型

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及本省、市有关房地产估价的有关规定采用公开市场价值标准进行估价。

估价中采用的公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是公开市场上最可能形成或成立的价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）客观、独立、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

合法原则是要说明房地产估价必须以房地产的合法使用为前提。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，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。

（三）价值时点原则

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的





原则。

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同时点，同一处房地产往往会有不同的价格。

（四）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，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。房地产也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（六）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）（2007 年 10 月 1 日起施行）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修改）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）





- 4、《中华人民共和国担保法》
- 5、《拍卖法》
- 6、《不动产登记暂行条例》（第 656 号国务院令）（2015 年 3 月 1 日实施）；
- 7、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令 168 号）（2008 年 7 月 1 日起施行）
- 8、《土地登记办法》（国土资源部令第 40 号）（2008 年 2 月 1 日实施）
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）（2016 年 1 月 1 日施行）
- 10、国家和省、市有关房地产估价的法律、法规

（二）本此估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号）（2015 年 12 月 1 日实施）。
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号）（2014 年 2 月 1 日起实施）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、对外委托鉴定、评估书。
- 2、房屋所有权证。
- 3、现场勘察及询问记录。
- 4、估价委托人提供的其它有关资料。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所掌握和搜集的估价所需资料。





- 1、注册房地产估价师实地查勘所获得资料。
- 2、房地产估价机构掌握的有关估价资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法进行估价，结合估价人员的经验，最终确定估价对象在价值时点的估价结果。

比较法，是指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。

比较法的本质：是以房地产的市场成交价格为导向来求取房地产的价值或价格；

比较法的理论依据：是房地产价格形成的替代原理，即在同一个房地产市场上相似的房地产有相近的价格。

$$\text{计算公式: } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：P—估价对象房地产价值

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价值

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

十、估价结果

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取市场比较法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年八月十六日的委估房地产市场价值如下：





房地产估价结果汇总表

项目及结果	估价对象	巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号
市场价格	总价 (万元)	130.03
	单价 (元/m ²)	5574
	大写 (人民币): 壹佰叁拾万零叁佰元整	

十一、房地产变现能力分析

变现能力是指估价对象在最小操作成本和管理成本的情况下, 具有较高确定性的可实现价值的价值。

(一) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时, 因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响, 最可能实现的价值一般比公开市场价值要低。

(二) 处置房地产时, 其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来, 以拍卖方式处置房地产时, 变现时间较短, 但变现价值一般较低, 变现成本较高, 要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

十二、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	签章	签字	签名日期
刘彩虹	1420140014			2019年8月23日
刘仲安	2119970027			2019年8月23日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



十三、实地查勘期

二〇一九年八月十六日

十四、估价作业日期

二〇一九年八月十六日至二〇一九年八月二十三日

十五、估价报告应用的有效期

本报告结果自估价报告完成之日起壹年内有效。





房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

区位状况：估价对象房地产位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号住宅。

1、区域概况

估价对象位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号住宅，区域范围内有大同新和医院、体育馆、图书大厦、儿童公园三医院、中央美域等；人流量较大，基本生活设施齐全，区域环境较好。

2、交通条件

估价对象位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号住宅，主要利用道路为新建南路，有 2 路、15 路、18 路、28 路等公交车，交通便捷。

3、基础设施状况

该地区市政配套达“七通”，即供水、排水、通电、通暖、通讯、通路、通气，具体如下：

- (1) 通上水：周边有市政供水管网。
- (2) 排水：周边有市政排水管网。
- (3) 通电：周边有市政供电设施。
- (4) 通暖：周边有市政供热管网。
- (5) 通讯：为市政通讯网络覆盖地区。
- (6) 通路：主要利用道路为新建南路。
- (7) 通气：周边有市政供气管网。

实物状况：估价对象位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号住宅，外墙涂料粉刷，户门装防盗门，塑钢窗，室内设定装修状况





为中等装修。

配套设施：该楼内配有水、电、暖、气、有线、电话等基础设施及公共配套设施，维修、保养、使用状况较好。

权益状况：估价对象位于城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号，现所有权人为陈时忠，产别：私有制房产，撞号：9，房号：5-16，结构：钢混，房屋总层数：25 层，所在层数为 14-15 层，建筑面积为 233.28 平方米，设计用途为住宅，产权填发日期为 2006 年 9 月 6 日。

二、市场背景描述与分析

估价对象坐落于大同市平城区，大同市是山西省省辖市，山西省第二大城市，是中国首批 24 个国家历史文化名城之一、中国大古都之一、国家新能源示范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、全国双拥模范城市、全国性交通枢纽城市、中国雕塑之都、中国十佳运动休闲城市。大同市位于山西北部，北纬 $39^{\circ} 54' - 40^{\circ} 44'$ ，东经 $112^{\circ} 06' - 114^{\circ} 33'$ 。东与河北省张家口市、保定市相接；西、南与省内朔州市、忻州市毗连；北隔长城与内蒙古自治区乌兰察布市接壤。大同南北长约 189 公里，东西宽约 136.9 公里，总面积 14176 平方公里，占全省面积的 9.1%。

2017 年，全市地区生产总值实现 1121.8 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.5%。其中，第一产业增加值 62.5 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 413.2 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 646.1 亿元，增长 7.4%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 5.6%，第二产业增加值比重为 36.8%，第三产业增加值比重为 57.6%。全市人均地区生产总值 32687 元，比上年增长 6.0%。全年全社会固定资产投资完成 489.3 亿元，增长 7.0%。其中，国有经济单位投资 177.8 亿元，增长 48.7%；民间投资 311.4 亿元，下降 6.5%。分产业看，第一产业投资 79.1 亿元，下降 37.5%；第二产业投资 164.4 亿元，下降 2.6%；第三产业投资 245.8 亿元，增长





39.1%。在第二产业中，工业投资 162.1 亿元，下降 3.8%。

全年居民消费价格比上年上涨 1.3%。其中，食品烟酒类价格下降 1.5%；衣着类上涨 1.8%；居住类上涨 0.2%；教育文化用品及娱乐类上涨 3.2%；医疗保健类上涨 13.6%；生活用品及服务类下降 0.9%；交通通信类持平；其他用品及服务类上涨 4.3%。全年商品零售价格比上年上涨 2.1%。工业生产者出厂价格比上年上涨 9.9%。

全年全市房地产开发投资 111.4 亿元，比上年下降 33.6%。其中，住宅投资 79.2 亿元，下降 29.6%。全年全市房地产开发施工面积 1577.2 万平方米，比上年下降 0.8%。其中，住宅施工面积 944.8 万平方米，增长 1.6%。房屋竣工面积 369.1 万平方米，增长 28.1%。其中，住宅竣工面积 245.7 万平方米，增长 40.5%。商品房屋销售面积 200.6 万平方米，增长 39.9%。

全年全市居民人均可支配收入 19895 元，增长 7.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27981 元，增长 6.5%；城镇居民人均消费支出 12776 元，增长 8.4%。农村居民人均可支配收入 8862 元，增长 7.9%；农村居民人均消费支出 6814 元，增长 8.3%。城镇居民家庭恩格尔系数（即居民家庭食品消费支出占家庭消费支出的比重）28.5%，农村居民家庭恩格尔系数 32.1%。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产最高最佳利用为前提，所谓最高最佳利用，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、经济上可行，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。

最高最佳利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佳利用状态，主要从下列方面分析：





1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，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，按照其可能的最佳用途估价。

2、在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可行，即估算的价值应是在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效益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的统一性，即以房地产内在构成要素的组合是否达到统一来判断其是否处于最佳使用状态，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界环境是否均衡或协调，也就是说，估价时不按原有用途估价，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佳使用的新用途进行分析。

6、可持续发展性即在估价时不仅要研究类似房地产过去和现在的价值状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势以及政治经济形势和政策变化对房地产价值形成的影响，以预测未来价值和收益变动的趋势。

7、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的情况，确定维持原用途为土地最高最佳利用途径。

现委估房地产目前的用途为住宅用房，是最高最佳用途，因此，本估价报告视其目前的用途为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。本次对房地产司法拍卖进行估价，宜采用比较法。

根据 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》的规定和估价人员所掌握





的现场勘查资料及估价目的要求，经过估价人员认真分析：

因该委估房地产用途为住宅，同一供需圈内与估价对象同类数量较多，有较多交易且具有一定可比性的房地产，同等规模、档次的住宅房地产比较多，估价人员认真分析，应该选取类似的房地产市场案例，在该区域内选取与估价对象类似的房地产，需要进行必要的交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，进而得出估价对象房地产的市场价值。

五、估价测算过程

★运用比较法求取估价对象房地产的价值：

(1) 比较实例选择

根据该房产情况选择比较交易案例应符合以下要求：

- A、用途相同
- B、交易类型相同
- C、交易情况正常
- D、区域及个别条件接近
- E、估价日期接近
- F、统一价格基础

本次评估，对可供选择的众多交易实例进行筛选，最终选定以下三个交易实例作为比较实例，其基本情况如下：

实例 1：位于本小区的房产交易案例，交易日期 2019 年 8 月，所在层数 6 层，户型为 3 室 2 厅，装修状况简单装修，公用配套设施完备，附属生活设施完善，环境条件较好，交易价格为 5460 元/平方米。

实例 2：位于本小区房产的交易案例，交易日期 2019 年 8 月，所在层数为 8 层，户型为 3 室 2 厅，装修状况为简单装修，公用配套设施完备，附属生活设施完善，环境条件好，交易价格为 5510 元/平方米。

实例 3：位于本小区房产的交易案例，交易日期 2019 年 8 月，所在层数为 12 层，户型为 3 室 2 厅，装修状况为简单装修，公用配套设施完备，附属





生活设施完善，环境条件好，交易价格为 5530 元/平方米。

(2) 因素选择

比较因素选择交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整等；

a、交易情况，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价值偏差；如：

- ①利害关系人之间的交易；
- ②对交易对象或市场行情缺乏了解的交易；
- ③被迫出售或被迫购买的交易；
- ④认为哄抬价格的交易；
- ⑤对交易对象有特殊偏好的交易；
- ⑥相邻房地产合并的交易；
- ⑦受迷信影响的交易；

b、市场状况调整，是指可比实例的成交时间；

进行市场状况调整时，应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，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

c、房地产状况调整：

进行房地产状况调整应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 区位状况调整

位置条件，主要指所处的方位、与相关场所的距离、临街状况、朝向、楼层等；单套住宅的调整内容还应包括所处楼幢、楼层和朝向。





交通条件，主要指距公交站点距离和距汽车站距离，包括进、出的方便程度等；

外部配套设施，包括基础设施和公共服务设施，基础设施指区域内的给水、排水、供电、供热、通讯、供暖、供气等基础设施条件是否具备；公共服务设施，指小区周边是否具备一定的基本生活服务设施，如菜市场、商店、银行、邮局、理发店、洗衣店等；

周围环境，包括自然环境、人文环境和景观，指估价对象附近以及小区的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等。

②实物状况调整

建筑规模，一般是指项目可行性研究报告中规定的全部设计生产能力、效益或投资总规模，亦称生产规模。详细来说，主要是包含工程概况的相关数据，比如：建筑面积、层数、层高、结构类型、使用用途、占地面积等。

一般房屋建筑工程规模见下表：

项目	层数	高度 (m)	单跨跨度 (m)	单体建筑面积 (m ²)
大型	≥25	≥100	≥30	≥30000
中型	5~25	15~100	15~30	3000~30000
小型	~5	~15	~15	~3000

建筑结构，是指在建筑中，由若干构件，即组成结构的单元如梁、板、柱等，连接而构成的能承受作用（或称荷载）的平面或空间体系。建筑结构因所用的建筑材料不同，可分为混凝土结构、砌体结构、钢结构、轻型钢结构、木结构和组合结构等。

设施设备，是指公用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等的完备程度。





装饰装修，是指是指为使建筑物、构筑物内、外空间达到一定的环境质量要求，使用建筑装饰装修材料，对建筑物、构筑物的外表和内部进行修饰处理的工程建筑活动，按不同装修档次区分为普通装修、中装及精装修。

空间布局，是指室内的整体布局，包括空间布局和通道布局两部分。

建筑功能，是指建筑所具实际使用的功能，建筑结构在规定的设计使用年限内（一般 50 年考虑），内外部空间应满足的功能，包括：观赏性、私密性、开放性、协调性、可变通性、安全性、适用性、耐久性；

外观，是指建筑的平面布局、形态构成、艺术处理和手法运用等方面所显示的独创和完美的意境；还应考虑防水、保温、隔热、隔声、采光、通风、日照等因素；

新旧程度，根据房屋完损状况，根据各类房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好、损坏程度，分成下列各类：完好房，指结构构件、装修、设备齐全完好，成色新，使用良好的房屋；基本完好房，指结构构件、装修、设备基本完好，成色略旧并有少量或微量损坏，基本能正常使用的房屋；一般损坏房，指结构构件、装修、设备部分损坏或变形、老化，需进行中、大修理的房屋；严重损坏房，指结构构件、装修、设备有明显损坏或变形，并且不齐全，需进行大修、加固或翻修的房屋；危险房，指结构构件已属危险构件，随时有倒塌可能的房屋，危险房是指承重的主要结构严重损坏，影响正常使用，不能确保住用安全的房屋。

③权益状况调整

规划条件，是指城乡规划主管部门依据控制性详细规划，对建设用地以及建设工程提出的引导和控制依据规划进行建设的规定性和指导性意见，一般包括规定性(限制性)条件，如地块位置、用地性质、开发强度(建筑密度、建筑控制高度、容积率、绿地率等)、主要交通出入口方位、停车





场泊位及其他需要配置的基础设施和公共设施控制指标等；指导性条件，如人口容量、建筑形式与风格、历史文化保护和环境保护要求等；

土地使用期限，土地使用权是指单位或个人依法或依约定，对国有土地或集体土地所在一定期限内享有的占有、使用、收益和有限处分的权利。需单独进行修正。

共有情况，指两个以上的自然人或者法人对一项财产共同享有所有权，共有分为按份共有和共同共有；

用益物权设立情况，是指用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利；如土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、自然资源使用权等；

担保物权设立情况，是指在借贷、买卖等民事活动中，债务人或债务人以外的第三人将特定的财产作为履行债务的担保。债务人未履行到期债务时，债权人依照法律规定的程序就该财产优先受偿的权利。担保物权包括抵押权、质权和留置权；

租赁或占用情况，又称使用收益权，即承租人依租赁合同，在租赁物交付后对租赁物享有的为使用收益目的所必要的占有权的总称。房屋租赁，是指房屋的所有人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人支付租金的行为；

拖欠税费情况；

查封等形式限制权利情况；

权属清晰情况等；

(3) 编制比较因素条件说明表，见下表。

估价人员选择了交易情况、市场状况（交易日期）、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等比较因素，对估价对象和三个可比实例分别进行描述与比较。见下表：





比较因素说明表

建筑名称		估价对象	可比实例			
			巴黎华庭小区	巴黎华庭小区	巴黎华庭小区	
			新建南路	新建南路	新建南路	
			(A)	(B)	(C)	
交易价格 (元/m ²)		待定	5460	5510	5530	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
市场状况 (交易时间)			2019 年 8 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月	
房地 产状 况	区位 状况	位置	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
		交通	距大同火车站 4.2 公里	距大同火车站 4.2 公里	距大同火车站 4.2 公里	距大同火车站 4.2 公里
		外部配套设施	水电暖气通讯 等配套齐全	水电暖气通讯 等配套齐全	水电暖气通讯 等配套齐全	水电暖气通讯 等配套齐全
		周围环境	较优	较优	较优	较优
		楼层	14-15/25	6/25	8/25	12/25
		朝向	南北	南北	南北	南北
	实物 状况	建筑规模	233.28	137	168	170
		建筑结构	混合	混合	混合	混合
		设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
		装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		空间布局	合理	合理	合理	合理
		建筑功能	完整	完整	完整	完整
		外观	好	好	好	好
		新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房
	权益 状况	规划条件	完善	完善	完善	完善
		共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
		用益物权设 立情况	无	无	无	无
		担保物权设 立情况	无	无	无	无
		租赁或占用 情况	无	无	无	无
		拖欠税费情 况	无	无	无	无
		查封情况	无	无	无	无
	权属清晰情 况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	

(4) 编制比较因素指标表及求取比较价值

通过对估价对象与可比实例的比较, 估价对象与三个案例交易时间、交易情况、区位状况中的位置、交通、外部配套设施、周围环境、朝向, 实物状况中的建筑规模、建筑结构、设施设备、空间布局、建筑功能、外





观、新旧程度及权益状况基本一致，故不需进行调整，估价对象为精装，可比实例为精装，以委估对象为基准，案例 A、B、C 调整分值依次为 0、0、0。

a、楼层修正：估价对象为高层，总层数为 25 层，楼层修正系数如下

层次	调整分值
1-3	-3
4-7	-2
8-12	-1
13-16	0
17-20	1
21-24	2
25	-1

以委估对象为基准，案例 A、B、C 调整分值依次为 -2、-1、-1。

b、新旧程度调整：本次评估成新率采用年限折旧法和现场勘察法综合进行调整。估价对象与所选案例建筑均为混合结构建筑，耐用年限为 50 年，残值率为 2%。委估对象和所选案例分别建成于 2006 年、2006 年、2006 年、2006 年。

年限折旧法：成新率 = $1 - (1 - 2\%) / 50 * \text{已使用年限}$ ，则估价对象、案例 A、案例 B、案例 C 依次为 75%、75%、75%、75%。

现场勘察法：根据估价人员的现场勘察了解，估价对象、案例 A、案例 B、案例 C 依次为 75%、75%、75%、75%。

综上，采用算术平均值法确定估价对象、案例 A、案例 B、案例 C 最后成新率依次为 75%、75%、75%、75%。

以估价对象为基准，案例 A、案例 B、案例 C 依次调整分值为 0、0、0。

比较因素修正系数表

建筑名称	估价对象	可比实例		
		巴黎华庭小区	巴黎华庭小区	巴黎华庭小区
		新建南路	新建南路	新建南路
		(A)	(B)	(C)
交易价格 (元/m ²)	待定	5460	5510	5530
交易情况	100	100	100	100
市场状况 (交易时间)	100	100	100	100





大同市城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号房地产市场价格评估

建筑名称		估价对象	可比实例					
			巴黎华庭小区		巴黎华庭小区		巴黎华庭小区	
			新建南路		新建南路		新建南路	
			(A)		(B)		(C)	
区位状况	位置	20	0	20	0	20	0	20
	交通	20	0	20	0	20	0	20
	外部配套设施	20	0	20	0	20	0	20
	周围环境	20	0	20	0	20	0	20
	楼层	10	-2	8	-1	9	-1	9
	朝向	10	0	10	0	10	0	10
	综合分值	100	-2	98	-1	99	-1	99
实物状况	建筑规模	15	0	15	0	15	0	15
	建筑结构	15	0	15	0	15	0	15
	设施设备	15	0	15	0	15	0	15
	装饰装修	15	0	15	0	15	0	15
	空间布局	10	0	10	0	10	0	10
	建筑功能	10	0	10	0	10	0	10
	外观	10	0	10	0	10	0	10
	新旧程度	10	0	10	0	10	0	10
	综合分值	100	0	100	0	100	0	100
	权益状况	规划条件	15	0	15	0	15	0
共有情况		15	0	15	0	15	0	15
用益物权设立情况		15	0	15	0	15	0	15
担保物权设立情况		15	0	15	0	15	0	15
租赁或占用情况		10	0	10	0	10	0	10
拖欠税费情况		10	0	10	0	10	0	10
查封情况		10	0	10	0	10	0	10
权属清晰情况		10	0	10	0	10	0	10
综合分值	100	0	100	0	100	0	100	

(5) 比较价值的计算

建筑名称	估价对象	可比实例		
		巴黎华庭小区	巴黎华庭小区	巴黎华庭小区
		新建南路	新建南路	新建南路
		(A)	(B)	(C)
交易价格 (元/㎡)	待定	5460	5510	5530
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
房地产状况调整	区位状况调整	100/98	100/99	100/99
	实物状况调整	100/100	100/100	100/100

大同市康信房地产咨询评估有限责任公司
TEL: 0352-7929787



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



大同市城区新建南路东侧 152 号巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号房地产市场价格评估

建筑名称	估价对象	可比实例		
		巴黎华庭小区	巴黎华庭小区	巴黎华庭小区
		新建南路	新建南路	新建南路
		(A)	(B)	(C)
	权益状况调整	100/100	100/100	100/100
	综合调整系数	1.0204	1.0101	1.0101
	调整后的交易价格 (元/m ²)	5571.38	5565.65	5585.85

由于可比案例 A、B、C 为与估价对象处同一供需圈，和估价对象的条件最为接近，最后以三者测算结果的算术平均值确定比较价值，即：

$$\text{比较价值} = (5571.38 + 5565.65 + 5585.85) \div 3 = 5574 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

六、房地产价值的确定

根据 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及估价对象的具体情况，采用了市场比较法测算房地产价值，测算单价为 5574 元/平方米，总价为 130.03 万元。

七、估价结果确定

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取市场比较法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年八月十六日的房地产市场价格如下：

房地产估价结果汇总表

项目及结果	估价对象	巴黎华庭 9 楼 5 单元 16 号
市场价格	总价 (万元)	130.03
	单价 (元/m ²)	5574
	大写 (人民币)：	壹佰叁拾万零叁佰元整



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



附 件

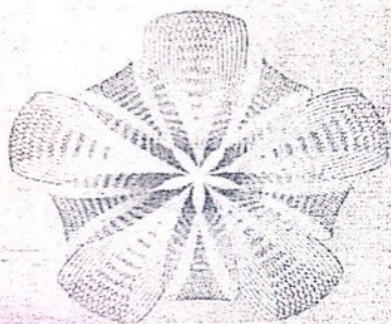
- 一、对外委托鉴定、评估书
- 二、其他相关资料复印件
- 三、现状勘察照片
- 四、房屋坐落区域位置复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质等级证书复印件
- 七、估价人员资格证书复印件



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 14014

同 房 权 证 城 字 第 03035947 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

陈时忠

房屋所有权人	陈时忠									
房屋坐落	城區新建南路东側152号巴藝书畫9樓5单元16号									
丘(地)号	私有制房产									
房号	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
9	5-16	4092	25	14	233.24	住宅				
房屋状况										
共有人	等	人	共有权证号自	至						
土地使用情况摘要										
土地证号					使用面积(平方米)					
权属性质			使用年限	年	月	日至	年	月	日	
设定他项权利摘要										
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	抵押日期				
大同市融盛典源行有限责任公司	抵押	60万	2010/04/13	2010/10/24						

附 记

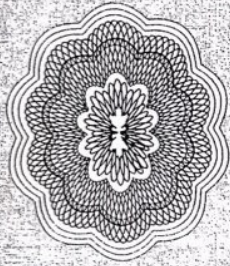
填发单位(盖章):
填发日期: 2006年09月05日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

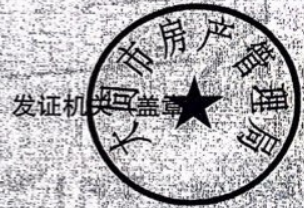


中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 14014

房 他字第 号
同 城 20100361

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋他项权人的合法权益，对他项权人申请登记的本证所列范围内的他项权利，经审查属实，特发此证。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

房屋所有权人		陈时忠	
房屋所有权证号		03035947	
房屋坐落		城区魏都大道东侧152号巴黎 号楼14至15层5单元16号;	
权利 种类	一般抵押	权利价值 (元)	600000
权 利 范 围	幢号	房号	建筑 面积 (平方米)
	9号楼	5单元 16号	233.28
设定日期		约定期限	注销日期
2010-4-13		2010-4-13至 2010-10-12	

不动产登记专用章

填发单位 (盖章):
填发日期: 2010年05月07日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建