

本月土地成交单价 533.08 万元/亩，环比上涨 111.00%，同比下降 52.40%。本月土地出让金 5.69 亿元，环比上涨 47.73%，同比下降 82.58%。

（三）昆明市商品房（车位）房地产市场状况

2016 年昆明商品房库存 4 成是车位，由于存量太大，去库存周期比住宅周期还长，全部卖完需要近 5 年，造成车位销售困难。还曾出台买车位最高补贴 4800 元的政策，当时昆明车位大概均价 15 万元。

2018 年昆明车位/车库的总供应套数为 10969 个，成交面积 482061 平方米，成交套数 13886 套，成交均价 3971 元，供求比为 0.83，供求比低于 2017 年的 1.17、2016 年的 2.05 及往年。按此数据分析，从 2011 年至 2018 年间，昆明车位在 2018 年首次出现供小于求的情况。昆明市场的产权车位大致保持在 10-36 万元/个不等，而人防车位售价 5-8 万元/个左右。

2019 年总体来看，由于供求比一直都呈下降趋势，最高的是 2011 年达 34.46，之后为 8.58、4.28、3.32、2.51、2.05、1.17，直到去年的 0.83，加之昆明市机动车保有量一直处于高增长状态，去年，保有量已超过 259 万辆，并且还在递增。而主城区路外公共停车设施仅有 60 余万个泊位，按照车辆与停车泊位的合理配置标准，每辆车应配置 1.21 至 1.3 个停车泊位计算，停车设施缺口约 80 多万个，存在动静态交通矛盾，因此车位价格呈上涨趋势。



(四) 昆明房地产市场未来趋势研判

1、政策走向

市场冷热为风向，短期内预计主体政策趋势不会改变。

7.30 会议强调不将房地产作为短期刺激经济手段，整体调控节奏根据市场“冷热”度出台；城市自主权进一步下放，各政府以市场为风向松紧有序的调控，各有所为，近期市场转冷，调控小有放松之势，整体以稳为主。

2、楼市走向

市场下行触底阶段，本周期或将持续到 2020 年 2 季度。

2012 年 1 月、2014 年 1 月，商品住宅销售面积同比增速转负，分别持续长达 12 个月、16 个月的负增长，2015 年 5 月转负为正；2016 年起，销售面积增速开始持续下降，至 2018 年 1 月增速跌至零点左右；2018 年上半年量跌价稳，万人抢房频现，但好景不长，2018 年 4 季度市场骤冷，政府出台放松政策刺激，效果仍旧不明显；2019 年 2 月同比增速再次转负，周期进入下行筑底区间，且已持续 7 个月；按照周期特征看，负增长将持 12-16 个月，或者更长。

3、房价走向

房价依旧正增长，增速缩减，逐步稳健在 5%。

2011 年、2014 年出现房价指数环比连续下跌的情况，持续时间分别达到 8 个月、12 个月；房价在 2016 年本轮房地产周期内 呈现波动上涨，2017 年 9 月到 2018 年 9 月，高地价集中入市，在售价



端释放，使得价格依然环比快速大幅度增长。

当前价格仍在保持环比增长，尚未转负，中央将房地产作为促进经济增长的“稳定器”，楼市调控以稳为主，地方政府自主权扩大，地方政策以本地市场行情为风向，维持稳健波动。而很多城市房价要求控制年增幅控制在5%，预计未来走势将逐步靠近。

4、市场走向

买卖双方信息指数，下行趋势明显，市场降温。

购房者信息指数、卖房信心指数走低，市场下行趋势明显；投资端受供地结构及新进房企补货不足影响，信心指数走高。

5、需求预判

(1) 未来三年新增需求将达到600.74万方。

昆明人口及城镇化率保持稳定向上的增长趋势，人口呈现净流入状态。按照目前人口增长的趋势，预计主城区80%新增常住人口有购房需求，根据城市新增购房需求预测，未来三年新增需求每年将达600.74万方；其中每年将会有约427.73万方的改善需求，年均新增投资需求约为105.29万方。

(2) 住宅产品未来可供应总量为1734万方。

截至2019年底在售项目存量563万方，按照过去12个月的平均去化速度，去化周期约为7个月；待开发土地存量—2019年1月-2019年12月，住宅产品未来可供应总量为 $(1550+230 \times 0.8)$ 1734万方，按照过去12个月的平均去化速度，去化周期为23.4个月。



(3) 2020-2021 年理论入市供应量分别为 1368 万方及 1576 万方。

6、供应量预测

基于待开发、在售项目存量和未来土地供应量三种潜在供应量，对入市节奏进行排列，预测 19 年起市场进入供应增长期，预测 2020-2021 年理论入市供应量分别为 1368 万方及 1576 万方。

2020 年昆明市场政策将符合政府调控预期，预计市场 量价走势保持稳定，增幅放缓。而房企在各都市圈项目 逐步入市或持销，房企在都市圈城市的业绩将会大幅提升。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价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为原则进行估价。

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，包括最佳的用途、规模、档次等。估价对象的最高最佳利用从以下几个方面分析：

1、最高最佳利用是在法律、法规、规章、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。对于每种潜在的利用方式，首先应判断是否为法律、法规、规章、政策和出让合同等所允许，如果不允许则不应改变其用途。

估价对象已经取得了《房屋所有权证》，证载用途为住宅，实际用途为住宅，登记用途与实际用途一致，所以估价对象用途是在法律



允许范围内的最高最佳利用。

2、估价对象的各个组成部分搭配，技术上达到了最佳集约度和最佳规模且与其外部环境相协调，因此估价对象目前已是最高最佳利用。

3、在合法利用方式下，依然存在下列五种最高最佳利用前提：

(1) 保持现状前提；(2) 更新改造前提；(3) 改变用途前提；(4) 重新开发前提；(5) 上述情形的某种组合。根据估价对象的实际情况，估价人员从财务的角度判断，在上述2-5种利用前提下，新房地产的价值减去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，因此估价对象应以保持现状、继续利用为最高最佳利用。

综上所述，本次评估以维持估价对象现状（规模、档次等）不改变用途为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估	预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象	求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。



	价对象价值的方法。		价值的方法。	
适用范围	同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。	有收益或潜在收益的房地产。	具有投资开发或再开发潜力且开发完成后的价值的房地产。如待开发土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房。	很少交易,又没有收益或没有潜在经济收益、独特设计、针对个别用户特殊需要而开发的房地产,单纯建筑物或装饰装修,房地产保险、损害。
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选取理由	与估价对象规模、楼层、档次、设施完备度等相同或类似房地产交易案例较多,适宜用比较法进行评估。	由于目前房地产市场发展不平衡,估价对象类型的房地产租售比明显偏低,故不适宜采用收益法进行评估。	估价对象为现房,且改变规划的可能性基本不存在,不适宜用假设开发法进行评估。	估价对象为现房,且该类房地产市场充分活跃,不适宜用成本法进行评估。

五、估价测算过程

(一) 选取可比实例及成交价、市场价符合性分析

1、可比实例的选取

根据《房地产估价规范》对可比实例选取的规定,估价人员从收集的交易实例中选取位于同一区域内的三个住宅交易可比实例。



可比实例调查表

项目	比较实例A	比较实例B	比较实例C
房屋座落	富春花园地上车库	富春花园地下车库06号	都市名园
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	车位	车位	车位
车位便捷度	方便	方便	方便
供需状况(配比)	适中	适中	适中
是否独立	独立	独立	独立
所处层数	一层	负一层	七楼
新旧程度	2001年建	2001年建	2004年建
成交总价(万元)	26	27	18
建筑面积(m ²)	16	25	12
成交日期	2020年7月	2020年7月	2020年7月
资料来源	实际调查	实际调查	实际调查

2、可比实例成交价、公开市场价符合性分析

(1) 成交价符合性分析

估价人员选取可比实例均为中介公司成交实例，满足《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)对可比实例选取应为成交价的要求。

(2) 公开市场价符合性分析

根据对成交实例情况了解，实例房屋具有国有土地使用权证及房屋所有权证(或不动产权证书)，权属证明合法清晰完整(见附件)，权益状况无瑕疵；房屋内部装饰及设施完好无明显缺陷，保养良好(见附件照片)；房屋使用现状为空置，在使用上无障碍；房屋销售信息



已提前在房产中介公司挂牌一月以上，信息公开透明，带看客户多次；在通常情况下房产中介公司也会对实例房屋在社交媒体或房屋所在小区或周边做适当的宣传；意向客户为多人，价格经多次协商最终成交，竞争较为充分。

综上，估价人员认为该成交价从挂牌公示至成交准备时间充裕、权属无瑕疵、实物状况良好，使用无障碍，竞争充分，其价格形成符合公开的市场交易行为，能够反映该房当时的市场价格。

（二）建立价格比较基础

建立价格比较基础，是对可比实例的成交价格进行标准化处理，以统一可比实例成交价格的内涵和形式，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间的口径一致、相互可比。一般包括：

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。

根据估价委托人提供的估价对象资料，遵循本次估价的相关假设，结合估价人员的实地查看，在价值时点，估价对象与可比实例价格内涵如下表所示。

成交价格内涵一览表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
财产范围	是否含有非房地产成分	否	否	否	否
	是否带有债权债务	否	否	否	否
	房地产实物范围	含分摊土地、建筑物和装	含分摊土地、建筑物和装	含分摊土地、建筑物和装	含分摊土地、建筑物和装



		修、不带车库	修、不带车库	修、不带车库	修、不带车库
付款方式		-	成交日一次性付款	成交日一次性付款	成交日一次性付款
融资条件		常规融资	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担		正常负担	正常负担	正常负担	正常负担
计价单位	价格表示方式	单价	单价	单价	单价
	币种	人民币	人民币	人民币	人民币
	货币单位	元	元	元	元
	面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
	面积单位	平方米	平方米	平方米	平方米

1、统一财产范围

估价对象、可比实例均未带有债权债务、不包含非房地产成分、房地产实物范围与估价对象相同，不需要进行统一财产范围处理。

2、统一付款方式

以在成交日期一次性付清为基准，可比实例在成交日期付款方式均为一次性付清，不需要进行统一付款方式处理。

3、统一融资条件

可比实例均为常规融资条件下的成交价，不需要进行统一融资方式处理。

4、统一税费负担

各可比实例交易税费均各自正常负担，不需要进行统一税费负担处理。

5、统一计价单位

(1) 统一价格表示单位

各可比实例成交价格均以单价作为价格表示单位，本次估价需要



进行统一价格表示单位换算处理，统一采用单价(元/平方米,以下统一简称为“元/m²”)

(2) 统一币种

估价对象、可比实例价格表示币种均为“人民币”，不需要进行统一币种的处理。

(3) 统一货币单位

估价对象、可比实例价格货币单位均为“元”，不需要进行统一货币单位的处理。

(4) 统一面积内涵

以按建筑面积计价为基准，估价对象、可比实例价格对应面积内涵均为“建筑面积”，不需要进行统一面积内涵处理。

(5) 统一面积单位

以平方米为基准，估价对象、可比实例价格对应面积内涵均为“平方米”，不需要进行统一面积单位处理。

(三) 各可比实例与估价对象因素说明

比较因素条件说明表

因素内容	估价对象及可比实例比较	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		昆明市富春花园B幢地下14号车位	富春花园地上车库	富春花园地下车库06号	都市名园
用途		车库	车库	车库	车库



昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司



昆明市富春花园B幢地下14号车位涉执房地产处置司法评估报告

面积(平方米)		22.77	16	25	12		
交易价格	总价(万元)	待估	26	27	18		
交易类型		-	二手交易	二手交易	二手交易		
付款方式		-	一次性付款	一次性付款	一次性付款		
交易情况		-	正常	正常	正常		
市场状况(交易日期)		2020年7月	2020年7月	2020年7月	2020年7月		
房地产状况	区位状况	位置		小西门片区	小西门片区	小西门片区	小西门片区
		交通条件		便利	便利	便利	便利
		周围环境		有景观	无景观	无景观	有景观
		外部配套设施		齐全	齐全	齐全	齐全
	实物状况	土地	面积	分摊适中	分摊适中	分摊适中	分摊适中
			形状	规整	规整	规整	规整
			地形	良好	良好	良好	良好
			地势	平坦	平坦	平坦	平坦
			地质	良好	良好	良好	良好
			土壤	良好	良好	良好	良好
			开发程度	熟地	熟地	熟地	熟地
		建筑物	小区档次	普通	普通	普通	普通
			所处层数	负一层	一层	负一层	七楼
			车位便捷度	方便	方便	方便	方便
			物业管理	一般	一般	一般	一般
			供需状况(配比)	适中	适中	适中	适中
			建筑面积	适中	适中	稍大	适中
			结构	钢混	钢混	钢混	钢混
			新旧程度	2001年建	2001年建	2001年建	2004年建
			是否独立	独立	独立	独立	独立
权益状况	规划条件		无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	
	土地使用期限		使用19年	使用19年	使用19年	使用22年	

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司



	共有情况	无共有人	无共有人	无共有人	无共有人
	用益物权设立情况	未设立	未设立	未设立	未设立
	担保物权设立情况	未设立	未设立	未设立	未设立
	租赁或占用情况	未出租	未出租	未出租	未出租
	拖欠税费情况	未拖欠	未拖欠	未拖欠	未拖欠
	查封情况	已查封	未查封	未查封	未查封
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰

(四) 各种因素的修正或调整

1、交易情况修正

交易情况修正是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格偏差，将可比实例的实际而可能是不正常的成交价格，修正为正常市场价格。估价人员了解的可比实例交易情况如下表所示。

可比实例交易情况一览表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
特殊交易方式			
是否存在利害关系人之间的交易	否	否	否
是否存在交易双方或一方对交易对象或市场行情缺乏了解	否	否	否
是否存在被迫出售或被迫购买情况	否	否	否
是否存在人为哄抬价格情况	否	否	否
是否存在对交易对象有特殊偏好的交易	否	否	否
是否存在相邻房地产合并的交易	否	否	否
是否存在受迷信影响	否	否	否



交易情况调查结论	交易情况正常	交易情况正常	交易情况正常
----------	--------	--------	--------

根据上述交易情况调查，各可比实例交易情况均正常，不需要进行交易情况修正。

2、市场状况调整

可比实例的成交日期与价值时点不同，其房地产市场状况可能发生了变化，以至于在这两个不同时间的价格可能不同。市场状况修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格。可比实例成交日期及相关简况如下表所示。

可比实例成交日期一览表

比较案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交日期	2020 年 7 月	2020 年 7 月	2020 年 7 月

可比实例成交日期距离价值时点较近，经调查，自可比实例成交日期至价值时点，类似房地产市场价格比较平稳，故不需要进行市场状况修正。

3、房地产状况调整

进行房地产状况调整，是把可比实例房地产在其自身状况下的价格，调整为在估价对象房地产状况下的价格。房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。不同使用性质的房地产，影响其价格的房地产自身因素不尽相同，应针对估价对象这类房地产的使用性质，确定对其价格有影响的各种房地产自身因素。

(1) 区位状况因素包括位置、交通、外部配套设施。

由于待估对象与可比实例均在同一小区，位置、交通、外部配套



设施等区位状况均相同，不需进行修正。

(2) 实物状况因素包括土地和建筑物两大因素。其中土地因素包括面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等。建筑物因素包括小区档次、所处层数、车位便捷度、供需状况（配比）、建筑面积、结构、新旧程度、是否独立等。

①土地因素

待估对象与可比实例的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等实物状况基本相同，不需进行修正。

②建筑因素

A、小区档次

小区档次修正系数取值按下表进行确定：

小区档次修正系数表

	高档小区	中档小区	普通小区	非小区
系数	105.00	102.00	100.00	98.00

查询上表可得小区档次修正系数如下：

	估价对象	实例一	实例二	实例三
修正系数	100	100	100	100

B、所处层数

所处层数修正系数取值按下表进行确定：

所处层数修正系数

	负三层	负二层	负一层	一层	二层	三层
系数	80	90	100	110	105	100



查询上表可得所处层数修正系数如下：

	估价对象	实例一	实例二	实例三
修正系数	100	100	100	100

C、车位便捷度

车位便捷度修正系数取值按下表进行确定：

车位便捷度修正系数表

	受限较大	受限	自由停车
系数	90.00	95.00	100.00

查询上表可得车位便捷度修正系数如下：

	估价对象	实例一	实例二	实例三
修正系数	100	100	100	100

D、供需状况（配比）

供需状况（配比）修正系数取值按下表进行确定：

供需状况修正系数表

	紧张	充裕
系数	105.00	100.00

查询上表可得供需状况（配比）修正系数如下：

	估价对象	实例一	实例二	实例三
修正系数	105	105	105	100

E、建筑面积



待估对象与可比实例的建筑面积实物状况因素相同，不需进行修正。

F、建筑结构

建筑结构修正系数取值按下表进行确定：

建筑结构修正系数表

	砖木	混合	钢混	钢结构
结构系数	93.99	100.00	103.69	105.95

查询上表可得建筑结构修正系数如下：

	估价对象	实例一	实例二	实例三
修正系数	100	100	100	100

G、新旧程度

新旧程度修正系数取值按下表进行确定：

年	系数	年	系数	年	系数	年	系数	年	系数
1	99.58	15	91.59	29	77.74	43	53.77	57	12.27
2	99.14	16	90.83	30	76.43	44	51.51	58	8.34
3	98.69	17	90.04	31	75.07	45	49.15	59	4.25
4	98.22	18	89.22	32	73.65	46	46.69	60	0.00
5	97.72	19	88.37	33	72.18	47	44.14		
6	97.21	20	87.49	34	70.65	48	41.48		
7	96.68	21	86.57	35	69.05	49	38.72		
8	96.13	22	85.61	36	67.39	50	35.85		
9	95.55	23	84.61	37	65.67	51	32.87		
10	94.96	24	83.58	38	63.88	52	29.76		
11	94.33	25	82.50	39	62.01	53	26.53		
12	93.69	26	81.38	40	60.07	54	23.17		
13	93.01	27	80.22	41	58.05	55	19.68		
14	92.31	28	79.00	42	55.96	56	16.04		

查询上表可得新旧程度修正系数如下：

	估价对象	实例一	实例二	实例三
修正系数	100	100	100	100



H、是否独立

独立状况修正系数取值按下表进行确定：

独立状况修正系数表

	独立	不独立
系数	105.00	100.00

查询上表可得独立状况修正系数如下：

	估价对象	实例一	实例二	实例三
修正系数	100	100	100	100

(3) 权益状况因素包括规划条件、土地使用期限、物业管理、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况和权属清晰情况等。

①规划条件

待估对象与可比实例的规划条件权益状况因素因素均相同，不需进行修正。

②土地使用期限

土地使用期限修正系数取值按下表进行确定：



土地年期修正系数表(经过年限)									
40年(商业)									
年	系数	年	系数	年	系数	年	系数	年	系数
1	99.35	9	92.57	17	81.77	25	64.55	33	37.10
2	98.67	10	91.48	18	80.03	26	61.78	34	32.68
3	97.94	11	90.33	19	78.19	27	58.84	35	28.00
4	97.17	12	89.10	20	76.23	28	55.72	36	23.03
5	96.36	13	87.80	21	74.16	29	52.42	37	17.77
6	95.49	14	86.42	22	71.96	30	48.92	38	12.19
7	94.58	15	84.96	23	69.63	31	45.21	39	6.27
8	93.60	16	83.41	24	67.17	32	41.27	40	0.00
50年(综合)									
年	系数	年	系数	年	系数	年	系数	年	系数
1	99.66	11	94.84	21	86.23	31	70.79	41	43.15
2	99.29	12	94.19	22	85.05	32	68.69	42	39.40
3	98.90	13	93.50	23	83.81	33	66.47	43	35.42
4	98.49	14	92.76	24	82.50	34	64.12	44	31.20
5	98.06	15	91.98	25	81.10	35	61.62	45	26.73
6	97.60	16	91.16	26	79.62	36	58.97	46	21.98
7	97.11	17	90.28	27	78.06	37	56.17	47	16.96
8	96.59	18	89.36	28	76.40	38	53.19	48	11.63
9	96.04	19	88.37	29	74.64	39	50.04	49	5.99
10	95.46	20	87.33	30	72.77	40	46.70	50	0.00
70年(住宅)									
年	系数	年	系数	年	系数	年	系数	年	系数
1	99.90	15	97.60	29	92.39	43	80.63	57	54.03
2	99.79	16	97.35	30	91.83	44	79.36	58	51.17
3	99.67	17	97.09	31	91.24	45	78.02	59	48.14
4	99.55	18	96.81	32	90.61	46	76.60	60	44.92
5	99.42	19	96.51	33	89.94	47	75.09	61	41.51
6	99.28	20	96.20	34	89.24	48	73.49	62	37.90
7	99.13	21	95.87	35	88.49	49	71.80	63	34.07
8	98.98	22	95.52	36	87.69	50	70.00	64	30.01
9	98.81	23	95.14	37	86.85	51	68.10	65	25.71
10	98.64	24	94.75	38	85.96	52	66.08	66	21.15
11	98.45	25	94.33	39	85.01	53	63.95	67	16.31
12	98.26	26	93.89	40	84.01	54	61.68	68	11.19
13	98.05	27	93.42	41	82.95	55	59.28	69	5.76
14	97.83	28	92.92	42	81.82	56	56.73	70	0.00

查询上表可得土地年期修正系数如下:

	估价对象	实例一	实例二	实例三
修正系数	96.51	96.51	96.51	95.52

③共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占



用情况、拖欠税费情况、查封情况和权属清晰情况

待估对象与可比实例的物业管理、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况和权属清晰情况等权益状况因素均相同，不需进行修正。

估价人员通过对以上影响房地产价格的比较因素进行分析，针对估价对象情况，选取下列影响因素并编制“比较因素条件指数表”如下：

比较因素条件指数表

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		
物业名称		昆明市富春花园B幢地下14号车位	富春花园地上车库	富春花园地下车库06号	都市名园		
面积(平方米)		22.77	16	25	12		
交易价格	单价(万元/个)	待估	26	27	18		
交易情况指数		100	100	100	100		
市场状况(交易日期)指数		100	100	100	100		
房地产状况指数	区位状况	位置	100	100	100	100	
		交通条件	100	100	100	100	
		周围环境和景观	100	100	100	100	
		外部配套设施	100	100	100	100	
	实物状况	土地	面积	100	100	100	100
			形状	100	100	100	100
			地形	100	100	100	100
			地势	100	100	100	100
			地质	100	100	100	100
			土壤	100	100	100	100
开发程度	100	100	100	100			



建筑物	小区档次	100	100	100	100	
	所处层数	100	100	100	100	
	车位便捷度	100	100	100	100	
	物业管理	100	100	100	100	
	供需状况	105	105	105	100	
	建筑面积	100	100	100	100	
	结构	100.00	100.00	100.00	100.00	
	新旧程度	91.36	91.36	91.36	93.31	
	是否独立	100	100	100	100	
	权益状况	规划条件	100	100	100	100
		土地使用期限	96.51	96.51	96.51	95.52
		共有情况	100	100	100	100
		用益物权设立情况	100	100	100	100
		担保物权设立情况	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
权属清晰情况		100	100	100	100	

(五) 确定比较价值

比较价值=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

编制“比较因素修正系数表”如下：

比较因素调整系数表

比较因素内容	估价对象及可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		富春花园地上车库	富春花园地下车库 06 号	都市名园
面积(平方米)		16	25	12



交易价格		单价(万元/个)	26	27	18	
交易情况		交易情况修正	1.00	1.00	1.00	
		交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00	
市场状况 (交易日期)		市场状况(交易日期)调整	1.00	1.00	1.00	
		市场状况调整系数	1.00	1.00	1.00	
房地产状况调整	区位状况 (0.4)	位置	1.00	1.00	1.00	
		交通条件	1.00	1.00	1.00	
		周围环境和景观	1.00	1.00	1.00	
		外部配套设施	1.00	1.00	1.00	
		区位状况系数	1.00	1.00	1.00	
	实物状况 (0.4)	土地	面积	1.00	1.00	1.00
			形状	1.00	1.00	1.00
			地形	1.00	1.00	1.00
			地势	1.00	1.00	1.00
			地质	1.00	1.00	1.00
			土壤	1.00	1.00	1.00
			开发程度	1.00	1.00	1.00
		建筑物	小区档次	1.00	1.00	1.00
			所处层数	1.00	1.00	1.00
			车位便捷度	1.00	1.00	1.00
			物业管理	1.00	1.00	1.00
			供需状况	1.00	1.00	1.05
			建筑面积	1.00	1.00	1.00
			结构	1.00	1.00	1.00
			新旧程度	1.00	1.00	0.98
			是否独立	1.00	1.00	1.00
		实物状况系数		1.00	1.00	1.03
		权益状况 (0.2)	规划条件	1.00	1.00	1.00
	土地使用期限		1.00	1.00	1.01	
	共有情况		1.00	1.00	1.00	
	用益物权设立情况		1.00	1.00	1.00	
担保物权设立情况	1.00		1.00	1.00		



	租赁或占用情况	1.00	1.00	1.00
	拖欠税费情况	1.00	1.00	1.00
	查封情况	1.00	1.00	1.00
	权属清晰情况	1.00	1.00	1.00
	权益状况系数	1.00	1.00	1.01
	<u>房地产状况调整系数</u>	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>	<u>1.01</u>
	<u>综合调整系数</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.013</u>
	比准单价(万元/个)	26.0000	27.0000	18.2393

通过对可比实例价值进行修正,采用算术平均法确定评估对象的比较价值,即:

$$\text{比较价值} = (260000 + 270000 + 182393) \div 3 = 237464 \text{ 元}$$

$$\text{估价对象房地产总价} = 237464 \text{ 元}$$

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,确定位于昆明市富春花园B幢地下14号车位住宅在价值时点的房地产市场价值为人民币¥237464元,大写:贰拾叁万柒仟肆佰陆拾肆圆整。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种:人民币

估价对象		昆明市富春花园B幢地下14号车位
项目及结果		
3. 市场价值	总价(元)	237464

