



甘肃新金信房地产资产评估有限责任公司

Gansu Xin Jinxin Real Estate Assets Appraiser Co., Ltd.

房地产估价报告



新金信咨询

NEWJINXIN CONSULTING GROUP

估价报告编号：甘新金信房评[2020]字 09220653 号

估价项目名称：庆阳市环县环城镇东台路 82 号 1 幢 101 室住宅房地产市场

价值评估

估价委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院

房地产估价机构：甘肃新金信房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：黄 勇 （注册号：6220080012）

赵宗龙 （注册号：6220130008）

估价报告出具日期：二〇二〇年九月二十八日

致 估 价 委 托 人 函

甘肃省庆阳市中级人民法院：

甘肃新信信房地产资产评估有限责任公司受贵院（2020）甘10法委字第299号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》之委托，根据国家及建设部有关房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，经实地查勘、市场调查与询证，对贵院委托评估的位于庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室住宅用房房地产进行了估价。现将估价结果报告如下：

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为位于庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室万南南名下（证载建筑面积223.67平方米，无证载建筑面积119.51平方米，建筑面积共计343.18平方米）的1处住宅用房。包括建筑物及分摊土地使用权，不含动产等其他财产价值。

价值时点：2020年08月26日。

价值类型：本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的房地产市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），经过实地查勘与市场调查，选用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2020年08月26日的估价结果如下（币种：人民币）：

估价结果一览表

序号	房屋坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室	住宅	1-2/3	223.67	5539	1238908	甘（2019）环县不动产权第0000570
2			3/3	119.51	4708	562653	无权证
合 计				343.18		1801561	
大 写				壹佰捌拾万零壹仟伍佰陆拾壹元整			



特别提示:

1. 估价结果单价、总价取整至个位。
2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托方及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”。
3. 本报告数据连续由电算化得出，小数点均四舍五入，不影响报告使用的正确性。
4. 报告使用过程中，若发现报告中文字、数字因校对等原因出现错误，请及时将报告退回估价机构进行更正并重新出具，原错误部分无效。
5. 当事人或者其他利害关系人若对本报告有异议，应以书面形式在收到本报告十日内向甘肃省庆阳市中级人民法院提出，逾期将视为当事人或者其他利害关系人对本报告无异议，本公司不再对此报告进行解释。
6. 估价报告封面左上方有防伪二维码，估价委托人或相关当事人可进行扫码验证。

甘肃新信信房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：蒋沅原

二〇二〇年九月二十八日

报告专用章

目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
一、委托方.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
估价技术报告.....	17
一、估价对象描述与分析.....	17
二、市场背景分析.....	15
三、最高最佳使用分析.....	24
四、估价方法适用性分析.....	26
五、估价测算过程.....	27
六、估价结果的确定.....	33
附 件.....	35

估价师声明

我们郑重声明，在我们的知识和能力的最佳范围内：

一、注册房地产估价师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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中列示的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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我们在本估价报告中没有得到他人提供的重要专业帮助。

六、本公司对所有参加本次估价的房地产估价师的估价的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责进行保证。但因资料不实造成的问题，公司不承担责任。

七、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄勇	6220080012	 	2020年09月28日
赵宗龙	6220130008	 	2020年09月28日

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1、本次评估委托方未提供委托对象的《房屋所有权证》或《不动产权证》，仅提供了《不动产权利其他事项登记信息》、《现场勘验笔录》，本次评估委托对象的权属信息以估价委托人提供的《不动产权利其他事项登记信息》、《现场勘验笔录》为准，委托人对本次估价所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、我们已派出注册房地产估价师黄勇、赵宗龙于2020年08月26日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。估价人员不具备对估价对象工程质量、房屋安全、优劣情况进行判断的资格，因此估价师对估价对象物业仅作一般性的查勘。估价师对估价对象的结构、装饰及设施等内在质量、房屋安全、环境污染等可能影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但由于实地查勘仅限于其表面特征，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，不能确定估价对象建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量及其他隐蔽部分是否存在缺陷或安全隐患。因此本次估价假设估价对象的工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准，且无建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量缺陷或安全隐患。

3、估价对象面积来源于估价委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》及委托方补充提供的《现场勘验笔录》。现场查勘时，未进行专业测量，仅谨慎观察。在无理由怀疑估价委托人提供的权属资料的合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定其合法、真实、准确和完整。评估时我们以委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》、《现场勘验笔录》所载面积为准进行相关说明和测算。

4、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、本次评估以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

6、房地产价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2020 年 08 月 26 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

7、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象房屋所有权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

8、估价对象由估价委托人现场指认，若与实际不符，应重新评估其价值。

9、本估价结果未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

(二) 未定事项假设

该假设是说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

故本次评估无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

该假设是说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价目的是为委托人解决司法纠纷提供价值参考依据。根据《房地产估价规范》5.4.2 之规定：“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”。故本次评估不考虑估价对象已被查封、原有担保物权及其他优先受偿款等的影响。

(四) 不相一致假设

该假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或所有权人、名称等的合理假定。

本次评估过程中，经估价人员实地查勘，委估对象实际为 1-3 层，委托方提供《不动产权利其他事项登记信息》记载楼层为 1-2 层，面积为 223.67 平方米，3 层无证载。后续委托人提供《现场勘验笔录》记载 3 层长 9.25 米，宽 12.92 米，面积 119.51 平方米，1-3 层建筑面

积共计 343.18 平方米。经过与当事人沟通，确定本次评估 3 层房屋面积以《现场勘验笔录》记载面积为准。

（五）依据不足假设

依据不足假设，应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托人提供的资料未记载建筑物的建成年份，经估价人员现场查勘及调查，估价对象建成年代为 2013 年，故本次以估价对象于 2013 年建成为假设前提。

此次评估委托方未提供《不动产权证》，评估数据来源于委托方提供的不动产权利其他事项登记信息复印件及（2020）甘 10 法委字第 299 号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》原件，此次评估假设《不动产权利其他事项登记信息》、《现场勘验笔录》及《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》对估价对象相关权属记载的内容与价值时点房地产登记部门所登记记载的内容相符，如有不符，则本评估报告应返回估价机构做相应调整。

二、估价报告使用限制

（一）本次估价报告估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，本报告不得用作其他用途，也不应作为价格实现的保证。凡因委托方及相关当事人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

（二）本估价报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

（三）委托人或相关方必须完整使用本估价报告，对仅引用报告中的部分内容对抗第三方的，由此引起的任何后果，估价机构均不承担任何责任。

（四）本估价报告含若干附件，与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。

（五）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（六）本报告评估的市场价值已包含估价对象（分摊）国有土地使用权价值。

（七）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发表，否则将追究相应的法

律责任。

(八) 估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

(九) 本估价报告自出具之日起壹年内使用有效（即 2020 年 09 月 28 日起至 2021 年 09 月 27 日），超过使用期限使用本估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。估价结果受价值时点的限制。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果应需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

(十) 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

估价结果报告

一、委托方：

名 称：甘肃省庆阳市中级人民法院

地 址：甘肃省庆阳市西峰区弘化西路6号

联 系 人：胡星

电 话：13993476999

二、房地产估价机构

受托机构：甘肃新信信房地产资产评估有限责任公司

单位地址：甘肃省兰州市安宁区北滨河西路833号

统一社会信用代码：9162010535256546XG

证书编号：甘建房估字620121号

资质等级：贰级

法定代表人：蒋沅原

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据委托人提供的《不动产权利其他事项登记信息》、《现场勘验笔录》复印件及编号为（2020）甘10法委字第299号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》原件，估价对象为位于庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室，房屋所有权人为万南南，证载建筑面积223.67平方米，无证载面积119.51平方米，建筑面积共计343.18平方米，规划用途为住宅。

财产范围包括建筑物、分摊土地使用权，不含动产等其他财产价值。

（二）估价对象基本状况

估价对象为位于庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室，房屋所有权人为万南南，总层数3层，估价对象所在层为第1-3层，房屋规划用途为住宅，目前自用。

（三）估价对象土地基本状况

估价对象宗地位于环县环城镇东台路82号，东临山地，南临华盛超市，西临东台路，北临巷道；估价对象共用地面积无证载；分摊土地面积150.51平方米，土地用途无证载；土地形状为规则四边形，所在地块地势较平坦，与周边地块基本持相同高度；至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“六通”（通路、通水、排水、通电、通讯、通暖）及已建成投入使用；国有建设用地使用期限：2009-11-13至2072-11-12。

（四）建筑物基本状况：

估价对象属低层建筑，总3层，位于1-3层，混合结构；证载建筑面积223.67平方米，无证载建筑面积119.51平方米，建筑面积共计343.18平方米；估价对象楼宇配备车库、电子防盗门、电子监控、设施设备完善；层高约2.8米，系标准层高；独立成套住宅，5房4厅1厨3卫，布局规则；三面采光；建成年代约为2013年，外墙面刷涂料，1层室内地面瓷砖铺地，室内墙面乳胶漆刷白，顶部乳胶漆刷白。2层客厅地铺瓷砖，卧室地铺木地板，室内墙面乳胶漆刷白，顶部乳胶漆刷白；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙墙砖到顶，铝扣板吊顶，室内安装防盗门，断桥窗；3层为大开间，地铺木地板，卫生间地铺瓷砖，墙面贴墙砖，无吊顶。室内安装防盗门，断桥窗，木质楼梯扶手。目前自用，房屋基础无明显沉降、沉重结构部件、门窗、墙面等维护状态良好，没有损坏状况，现状良好，属完好房。

五、价值时点

本报告价值时点为2020年08月26日，即对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价值。

（二）价值定义

房地产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。

（三）价值内涵：

本次估价对象市场价值的内涵是：估价对象满足全部假设和限制条件，坐落于庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室，证载建筑面积223.67平方米，无证载建筑面积119.51平方米，建筑面积共计343.18平方米；房屋类型为成套住宅，用途为住宅，建成年代为2013年的

房屋及其分摊土地使用权于价值时点 2020 年 08 月 26 日的房地产市场价格。

七、估价原则

房地产市场价值评估，应遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

遵循独立、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。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。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值和价格。合法原则要求房地产估价应以房地产的合法取得、合法使用、合法交易、合法处分等为前提。房地产的合法取得通常是以房地产的合法产权证明文件为依据；合法使用一般是以城市规划为准绳；合法交易和合法处分主要是以房地产有关法规以及有关文件、批件、合同、协议为依据。没有合法权益的房地产不能当成具有合法权益的房地产来估价。

遵循价值时点原则，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。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是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。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时等。因此，同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。这就要求房地产估价必须先确定某个特定时间。但是，这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师可以随意假定的，必须根据估价目的来确定。我们把这个由估价目的决定的特定时间称为价值时点，要求房地产估价结果及取价依据均应是估价对象在价值时点的客观合理价值。

遵循替代原则，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应在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同

的商品有相同的价格。由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使它们的价格相互接近。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产；同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会互相影响的房地产所处的区域范围。

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格。是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大化的一种利用。除评估在用价值外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产拥有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价需要遵循最高最佳利用原则。最高最佳利用必须同时满足 4 个条件：①法律上允许；②技术上可能；③财务上可行；④价值最大化。

估价对象为在用房地产，维持现状、继续利用最为合理，故本次估价依据维持现状前提进行估价。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第一二次会议修正）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会常务委 员会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过并公布，2016年12月1日起施行）；

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》（国务院令 第55号，2013年5月19日发布并实施）；

7. 《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〔2018〕15号）；

8. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

9. 国务院、财政部、国家税务总局、建设部、甘肃省人民政府颁布的有关法规、政策文件；

（二）估价采用的技术标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（三）估价委托人提供的相关资料

1. （2020）甘10法委字第299号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》；
2. 《不动产权利其他事项登记信息》
3. 《现场勘验笔录》

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 估价对象现场查勘记录及估价对象地理位置图；

2. 估价对象及比较实例现场查勘照片；
3. 房地产市场调查情况；
4. 其他必要的依据资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015, 房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法, 假设开发法等。估价方法的选用应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件确定。根据本次评估目的并结合估价对象的具体情况, 本次估价选用比较法作为本次估价的基本方法。

比较法, 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

十、估价结果



我公司注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013), 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法进行认真的分析和测算, 确定估价对象在价值时点 2020 年 08 月 26 日的估价结果如下(币种: 人民币):

估价结果一览表

序号	房屋坐落	规划用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	庆阳市环县 环城镇东台 路 82 号 1 幢 101 室	住宅	1-2/3	223.67	5539	1238908	甘(2019)环县不动 产权第 0000570
2			3/3	119.51	4708	562653	无权证
合 计				343.18		1801561	
大 写				壹佰捌拾万零壹仟伍佰陆拾壹元整			

报告专用章

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄 勇	6220080012	 黄勇	2020年09月28日
赵宗龙	6220130008	 赵宗龙	2020年09月28日

十二、实地查勘期

2020年08月26日

十三、估价作业期

2020年08月26日至2020年09月28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. 位置状况描述

- ① 坐落：庆阳市环县环城镇东台路82号-华盛小区1栋；
- ② 方位：估价对象位于环县东台路东侧；
- ③ 四至：东临山地，南临华盛超市，西临东台路，北临巷道；
- ④ 楼幢：位于小区1幢；
- ⑤ 楼层：总3层，位于1-3层；
- ⑥ 朝向：南北朝向；
- ⑦ 临街状况：估价对象所在小区，西临东台路，北临巷道。
- ⑧ 与相关场所的距离：距环县人民医院约300米，距南关小学约550米、环城初中约150米。

2. 交通状况描述

- ① 道路状况：估价对象所在小区西临东台路，北临巷道，道路等级、路面状况较好；
- ② 出入可利用交通工具：估价对象周边有出租车经过，交通比较便捷。
- ③ 停车便捷度：小区内地下停车场，小区外有公共停车场，停车便捷。
- ④ 交通管制情况：无交通管制；

3. 外部配套设施状况描述

- ① 基础设施：估价对象所在区基础设施完备程度较高具体如下：
通路：估价对象所在区域西临东台路，北临巷道，道路通达度较高；
给水：估价对象所在区域主要由环县城市供水(集团)有限公司负责供给，设施完备程度高；
排水：估价对象所在区域已铺设市政排水管网，管道普及率较高；
电力：估价对象所在区域由环县供电公司负责供电，供电设施完备程度高；
通信(电话、互联网、有线电视)：估价对象所在区域各类通讯设施齐备，使用不受限制；
供暖：估价对象所在区域已铺设市政供暖管网，供暖设施完备程度高；

- ② 公共服务设施：估价对象附近有幼儿园：新世纪幼儿园、幸福泉幼儿园，中小学：南关小学、环县中学，商场：紫冠生活城，医院：环县人民医院，邮局：中国邮政，银行：中国
- 地址：七里河区南滨河中路1119号(互联网大厦1302室) 联系电话：0931-6181552 第17页

邮政储蓄银行（环县支行）、中国人民银行（环县支行）、中国建设银行（环县支行）、中国工商银行（环县支行）等，生活配套设施和公共配套设施较齐全。

4. 环境状况描述

① 自然环境：估价对象周边以成熟住宅小区为主，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，街道整洁，环境卫生状况良好。

② 人文环境：估价对象周边居民素质相对较高、民风纯朴、治安状况良好，人文环境较好。

③ 景观：估价对象周边以小区园景为主、景观一般。

区位状况分析：综上所述，待估对象位于环县环城镇东台路82号，周边成熟生活小区较多，生活配套设施和公共配套设施较齐全，基础设施较完善，所在区域居住氛围较好，与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于估价对象房地产价值平稳增值。

（二）估价对象实物状况：

1、土地实物状况描述：

① 四至：东临山地，南临华盛超市，西临东台路，北临巷道；

② 宗地面积：分摊土地面积150.51平方米；

③ 用途：无证载；

④ 形状、地势及地质：土地形状为规则四边形，所在地块地势较平坦，地质较好，与周边地块基本持相同高度；

⑤ 土地使用期限：2009年11月13日起2072年11月12日止；

⑥ 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“六通”（通路、通水、排水、通电、通讯、通暖）及宗地内建筑物已建成并投入使用。

2、建筑物实物状况描述：

① 名称：庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室-华盛小区1栋；

② 建筑结构及楼层：估价对象属低层建筑，总3层，位于1-3层，混合结构；

③ 规模：证载建筑面积223.67平方米，无证载面积119.51平方米，共计343.18^平平方米；

④ 设施设备：估价对象楼宇配备车库、电子防盗门、电子监控，设施设备完善；

⑤ 层高：约2.8米，系标准层高；

⑥ 装饰装修：1层室内地面瓷砖铺地，室内墙面乳胶漆刷白，顶部乳胶漆刷白。2层客厅

地铺瓷砖，卧室地铺木地板，室内墙面乳胶漆刷白，顶部乳胶漆刷白；厨房、卫生间地面铺地
砖，内墙墙砖到顶铝扣板吊顶，室内安装防盗门，断桥窗；3层为大开间，地铺木地板，卫生
间地铺瓷砖，墙面贴墙砖，无吊顶楼梯为木质扶手，铺大理石瓷砖。



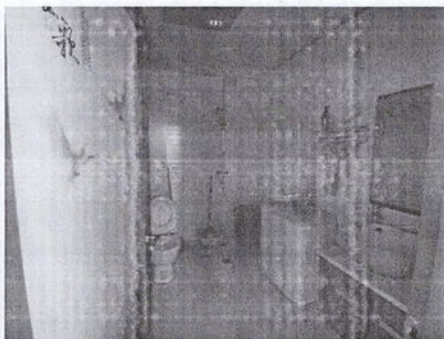
实物图 1-客厅



实物图 2-卧室



实物图 3-厨房



实物图 4-卫生间

⑦ 空间布局及采光：一梯一户，5房4厅1厨3卫，布局规则；三面采光；

⑧ 建成年代：2013年建成，目前自用，维护状态良好，没有损坏状况，现状良好，属完好房。

实物状况分析：综上所述，估价对象维护状况良好，布局合理，设施设备齐全。宜作为住宅用房使用。

（三）估价对象权益状况描述与分析：

根据委托方提供的《现场勘验笔录》、《不动产权利其他事项登记信息》复印件及编号为（2020）甘10法委字第299号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》原件等资料记载

显示:

估价对象权利人为万南南;房屋坐落为庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室,幢号:1幢,所在层:1-2层,规划用途:住宅用房;房屋证载建筑面积223.67平方米,无证载面积119.51平方米,建筑面积共计343.18平方米;不动产单元号:621022304002GB00062F00010001;房屋编号:F748292;根据委托人提供《甘肃省环县人民法院房地产登记函(回执)》记载,委估对象处于查封状态。根据本次评估目的,不考虑估价对象原有担保物权、法院查封及其他优先受偿款等的影响。

权益状况分析:综上所述,估价对象产权明确。

二、市场背景分析

(一) 总体经济发展状况

1、庆阳市总体经济发展状况

自然条件:庆阳市位于甘肃省最东部,陕甘宁三省区的交汇处,系黄河中下游黄土高原沟壑区。属温带大陆性季风气候。全市总土地面积27119平方公里,辖1区7县116个乡镇,常住人口226.66万人,介于东经106° 20' 至108° 45' 与北纬35° 15' 至37° 10' 之间;东接陕西省延安市;南与陕西咸阳市及甘肃省平凉市相连,北邻陕西省榆林市及宁夏盐池县;西与宁夏固原市接壤。

资源环境:庆阳是仅次于陕西省榆林市的中国第二大能源资源大市。甘肃最大的原油生产基地、长庆油田的诞生地,庆阳已探明油气总储量40亿吨,庆阳煤炭资源已查明预测总储量2360亿吨。庆阳市地势南低北高,海拔在885米与2089米之间。山、川、塬兼有,沟、峁、梁相间,高原风貌雄浑独特。全境有10万亩以上大塬12条,面积382万亩。董志塬平畴沃野,一望无垠,有700多平方公里,横跨庆阳市四县区,是世界上面积最大、土层最厚、保存最完整的黄土原面。东倚子午岭,北靠羊圈山,西接六盘山,东、西、北三面隆起,中南部低缓,故有“盆地”之称。

区位优势:庆阳市国道211、省道202两条主干线纵贯南北,国道309、省道303线横穿东西,构成“两纵两横”公路主骨架。庆阳机场4C级改扩建工程已于2012年底正式复航。庆阳机场已开通了兰州-庆阳-西安、西安-庆阳-兰州两个航班。北京(南苑)-庆阳-兰州往返航班于2013年7月5日已经正式开通。西平铁路、银西高铁等相继开始通车使用。

经济：(1)至2020年4月底，庆阳市全市规上工业增加值下降2.0%，降幅比上月收窄4.7个百分点。分属地看，中央企业下降3.5%，低于上年同期9.5个百分点，地方工业增长6.2%，低于上年同期18个百分点。分类型看，轻工业增长12.6%，重工业下降2.5%。分行业看，采矿业增长1.6%；制造业下降4.0%；电力、热力、燃气及水生产和供应业增长11.9%。从产量看，19种主要工业产品仅有3种产量实现增长，产品增长面为15.8%。原油产量4.27万吨，增长21.7%；随着经济活动的进一步恢复，成品油市场需求量逐步提升，庆化公司憋库风险进一步降低，原油加工量降幅收窄，1-4月加工原油105.63万吨，下降10.5%，比上月收窄3.7个百分点。从关联指标看，工业用电量9.34亿度，增长9.8%。工业品出厂价格指数97.1%，其中石油开采业工业品出厂价格指数80.7%，精炼石油产品制造业出厂价格指数92.3%。从能耗看，全市规上工业综合能源消费量18.53万吨标煤，增长13.3%。从重点能耗行业看，石油、煤炭及其他燃料加工业增长14.6%，化学原料和化学制品制造业下降63.2%，非金属矿物制品业增长40.5%，电力、热力生产和供应业增长3.0%。

(2)2020年1-4月底，全市固定资产投资总额增长5.7%，比上月提高7.2个百分点，4月环比增长11.8%。从项目个数看，全市在库固定资产投资项目239个，当年新进库40个，4月新进库20个。其中5000万元以上项目110个，完成投资额增长31.6%；5000万元以下项目129个，完成投资额下降47.5%。从三次产业看，第一产业下降29.5%，第二产业增长24.1%，第三产业增长3.8%。从资金来源看，5000万元以上项目到位资金增长21.4%，其中国家预算资金增长1.7%；国内贷款下降3.1%；自筹资金增长1.9倍，其它资金增长8.5倍。全市完成一般公共预算收入16.58亿元，同比下降8.3%，低于上年同期15.5个百分点，降幅比3月收窄2.7个百分点。其中，税收收入完成11.4亿元，下降6.4%，非税收入完成5.18亿元，下降12.3%。一般公共预算支出完成86.7亿元，增长11.9%，高于上年同期8.6个百分点。其中公共安全、科学技术、卫生健康、农林水事务分别增长7.9%、33.5%、25.4%、35.6%，有效保障了疫情资金需求以及农业农村发展和科技创新。

(3)2020年1-4月底，全市完成限额以上社会消费品零售额14.31亿元，下降11.7%，降幅比3月收窄3个百分点。按经营单位所在地分，城镇零售额12.79亿元，下降11.7%；农村零售额1.51亿元，下降11.2%。按消费类型分，批发业5.62亿元，下降12.3%；零售业8.44亿元，下降9.2%；住宿业0.07亿元，下降41.2%；餐饮业0.17亿元，下降54.3%。与居民生活密切相关商品继续保

持较快增长态势，限额以上单位粮油食品类、饮料鞋帽类、服装类和中西药品类商品分别增长32.6%、20.8%、25.2%和3.8%。居民消费价格总指数（CPI）102.7%，低于3月0.4个百分点，高于上年同期1个百分点，八大类消费品价格“五升三降”，食品烟酒类价格领涨。食品烟酒类上涨8.7%，其他用品和服务上涨6.1%，衣着上涨1.2%，居住上涨0.5%，生活用品及服务上涨0.2%，教育和娱乐下降0.1%，医疗保健下降0.7%，交通和通信下降3.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格下降1.4%，鲜菜价格上涨16.9%，畜肉价格上涨44.4%。商品零售价格总指数101.7%，农业生产资料价格指数101.9%。

2、环县总体经济发展状况

自然条件：环县位于甘肃省东部，东邻陕西省富县，西与西峰、环县相连，南与宁县接壤，北靠华池及陕西省志丹县。总面积2941.78平方公里。2019年3月被列为第一批革命文物保护单位片区区分县名单。2019年11月环县被命名为“四好农村路”全国示范县。

区位优势：环县位于陕甘宁三省交汇，国道309、211交错过境，银西高速、南太高速、青兰高速穿境而过，乡镇通油路率达到100%，村通水泥路、安全饮水、标准化卫生室、乡村舞台，组通砂石路、通动力电，户通照明电实现了全覆盖。县城建成区面积达到4.6平方公里，县有中小学117所，各类医疗卫生机构173个，电信、移动、联通三大通讯网络覆盖全境，广播电视人口综合覆盖率达到97%。

经济：（1）2019年全年环县全县完成生产总值58.6亿元，增长3.6%（按可比价计算，下同），低于县列目标0.4个百分点，增速列全市第五。2019年全县生产总值完成58.64亿元，同比增长3.6%，比三季度下降2个百分点，比去年同期高0.8个百分点。产业结构方面，三次产业结构比由上年同期的9.79:65.18:25.02调整为10.6:63.33:26.07，第二产业比重超第三产业37.26个百分点，尤其是石油增加值占GDP达到62.7%，“一油独大”态势依旧明显。分行业增长情况：营利性服务业增长4.1%，批发和零售业增长5.8%，交通运输、仓储及邮政业增长8.9%，住宿和餐饮业增长6.6%，房地产业增长13.5%，金融业增长10.3%，非营利性服务业下降6.5%。

（2）全年预计完成农林牧渔业增加值6.31亿元，同比增长5.5%。全县粮食播种面积23.11万亩，同比下降2.97%，粮食产量7.72万吨，同比增长5.79%。其中，小麦播种面积6.1万亩，同比增长0.55%；小麦产量1.46万吨，同比增长13.64%。玉米播种面积8.3万亩，同比下降

0.45%，玉米产量4.27万吨，同比增长8.67%。全县大牲畜存栏2.47万头，同比增长1.76%，其中，牛存栏2.29万头，同比增长2.17%，牛出栏1.11万头，同比下降7.73%；驴存栏0.11万头，同比下降4.07%，驴出栏0.02万头，同比下降5.29%。猪存栏3.61万头，同比增长2.85%，猪出栏3.52万头，同比下降5.85%；羊存栏21.61万只，同比增长20.5%，羊出栏13.41万只，同比下降0.32%；鸡出栏9.96万只，同比增长6.07%，鸡存栏26.47万只，同比增长2.2%。蔬菜园艺类播种面积5.44万亩，同比下降7.85%，蔬菜产量4.49万吨，同比下降7.3%。造林总面积9.02万亩，同比增长0.24%；育苗总面积1.86万亩，同比增长0.36%。水产品产量89.3吨，同比下降10.7%。

(3)全县规模以上工业企业共7户，完成工业增加值4653万元，同比下降9.3%，增速比去年低9.5个百分点。重工业完成增加值2644.3万元，同比下降24%，轻工业2008.7万元，同比增长11.94%。工业产品产量有增有减，生产农用地膜4732吨，同比增长3.3%；奶粉1433.7吨，同比下降12.3%；商品混凝土136343.5立方米，同比下降46%；粘土砖6345万块，同比增长71%；产销水平衔接一般，产品销售率为91.9%。

(4)全县完成社会消费品零售总额15.15亿元，同比增长7.91%。其中，限额以上单位消费品零售额1.55亿元，同比增长5.64%，限额以下完成1.46，同比增长7.99%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额9.8亿元，同比增长8.16%；乡村消费品零售额5.35亿元，同比增长7.4%。按消费类型分，餐饮收入2.61亿元，同比增长7.04%；商品零售8.66亿元，同比增长8.34%。住宿业收入0.096亿元，同比下降12.41%；批发业完成3.79亿元，同比增长7.41%，消费市场较平稳。

(二) 房地产市场发展状况

1、全国房地产市场发展状况

2020年1—5月份，全国房地产开发投资45920亿元，同比下降0.3%，降幅比1—4月份收窄3.0个百分点。其中，住宅投资33765亿元，同比持平，1—4月份为下降2.8%。东部地区房地产开发投资25190亿元，同比下降0.1%，降幅比1—4月份收窄3.0个百分点；中部地区投资9051亿元，下降6.8%，降幅收窄3.8个百分点；西部地区投资10175亿元，增长5.6%，增速提高1.9个百分点；东北地区投资1504亿元，增长0.5%，1—4月份为下降1.6%。

2020年1—5月份房地产开发企业房屋施工面积762628万平方米，同比增长2.3%，增速比1—4月份回落0.2个百分点。其中，住宅施工面积536765万平方米，增长3.5%。房屋新

开工面积 69533 万平方米，下降 12.8%，降幅收窄 5.6 个百分点。其中，住宅新开工面积 50888 万平方米，下降 13.9%。房屋竣工面积 23687 万平方米，下降 11.3%，降幅收窄 3.2 个百分点。其中，住宅竣工面积 16775 万平方米，下降 10.9%。

2020 年 1—5 月份房地产开发企业土地购置面积 4752 万平方米，同比下降 8.1%，降幅比 1—4 月份收窄 3.9 个百分点；土地成交价款 2429 亿元，增长 7.1%，增速提高 0.2 个百分点。

(1) 商品房销售和待售情况

2020 年 1—5 月份商品房销售面积 48703 万平方米，同比下降 12.3%，降幅比 1—4 月份收窄 7.0 个百分点。其中，住宅销售面积下降 11.8%，办公楼销售面积下降 26.7%，商业营业用房销售面积下降 21.7%。商品房销售额 46269 亿元，下降 10.6%，降幅比 1—4 月份收窄 8.0 个百分点。其中，住宅销售额下降 8.4%，办公楼销售额下降 35.3%，商业营业用房销售额下降 26.6%。

2020 年 1—5 月份东部地区商品房销售面积 19916 万平方米，同比下降 9.9%，降幅比 1—4 月份收窄 7.6 个百分点；销售额 25661 亿元，下降 7.7%，降幅收窄 8.4 个百分点。中部地区商品房销售面积 12743 万平方米，下降 17.3%，降幅收窄 6.8 个百分点；销售额 8863 亿元，下降 18.5%，降幅收窄 8.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 14321 万平方米，下降 9.3%，降幅收窄 6.9 个百分点；销售额 10301 亿元，下降 9.0%，降幅收窄 7.3 个百分点。东北地区商品房销售面积 1724 万平方米，下降 22.4%，降幅收窄 2.9 个百分点；销售额 1445 亿元，下降 19.5%，降幅收窄 2.0 个百分点。

5 月末，商品房待售面积 51771 万平方米，比 4 月末减少 483 万平方米。其中，住宅待售面积减少 436 万平方米，办公楼待售面积减少 21 万平方米，商业营业用房待售面积减少 24 万平方米。

(2) 房地产开发企业到位资金情况

2020 年 1—5 月份房地产开发企业到位资金 62654 亿元，同比下降 6.1%，降幅比 1—4 月份收窄 4.3 个百分点。其中，国内贷款 10703 亿元，下降 0.5%；利用外资 34 亿元，增长 15.3%；自筹资金 20106 亿元，下降 0.8%；定金及预收款 19479 亿元，下降 13.0%；个人按揭贷款 10154 亿元，下降 0.9%。

5 月份，房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 99.35，比 4 月份提高 0.49 点。

2、全省房地产市场发展状况

2019年全年甘肃省房地产开发投资比上年增长12.7%，其中工业投资增长28.8%。房屋施工面积10977.3万平方米，增长16.4%，其中工业施工面积7473.3万平方米，增长21.2%。在房屋施工面积中，房屋新开工面积3307.3万平方米，增长35.4%，其中工业新开工面积2406.6万平方米，增长49.3%。房屋竣工面积674.1万平方米，下降10.4%，其中工业竣工面积470.5万平方米，下降5.6%。商品房销售面积1705.3万平方米，增长6.9%，其中工业销售面积1569.2万平方米，增长9.1%。

全年城镇棚户区住房改造开工18.27万套，棚户区改造基本建成12.35万套。农村危房改造3.92万户，其中农村地区建档立卡贫困户危房改造2.13万户。

3、庆阳市房地产市场发展状况

2020年1-4月，庆阳市房地产开发投资下降3.1%，降幅比上月收窄20.9个百分点。房屋施工面积353.18万平方米，增长17.0%，商品房销售面积14.51万平方米，增长26.4%，扭转了去年以来的下降态势，实现快速增长。

4、环县房地产市场发展状况

环县2019年全年5000万元以上项目15个，较上年同期减少3个，下降16.7%，完成投资10.1亿元，同比增长11.9%，完成占投资总额的58.5%；5000万元以下项目42个，与上年持平，完成投资3.52亿元，同比增长69.5%，完成占投资总额的20.4%；房地产项目11个，较上年同期增加2个，增长22.2%，完成投资3.64亿元，同比增长7%，完成占投资总额的21.1%。从投资构成来看：建筑安装工程完成投资16.18亿元，同比增长11.7%；设备工器具购置完成投资0.81亿元，同比增长16倍；其他费用完成投资0.27亿元，同比增长100.0%。

综上，庆阳市及环县整体经济呈现稳中有升，政府积极调控稳定房地产市场，现阶段政策收紧的余温效应，预计近几年楼市整体趋稳进入调整期，朝着更理性的方向发展。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则，是要求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最佳的使用，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、技术上可行。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估价。

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权用状态,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、房地产与周边环境的协调性。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现状、发展趋势,以及政治经济形式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化的趋势。

综上所述,委估对象规划用途为住宅,实际用途住宅,根据估价对象的位置、周边环境和其本身具备的条件,估价对象作为住宅用房是该房地产的最佳使用途径。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015,房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法,假设开发法等。估价方法的选用应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件确定。根据本次评估目的并结合估价对象的具体情况,本次估价对象适合采用比较法进行估算。估价方法适用性分析如下:

估价方法适用性分析

可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的资本化率或报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象所在区域类似住宅房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	估价对象理论上适用收益法，但委估对象类似住宅房地产租金较低，运用收益法测算出价格，与客观实际价值存在较大偏差，因此采用收益法不能更好的反映估价对象的市场价值，不宜选用收益法	估价对象理论上适用成本法，但成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际价值存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

五、估价测算过程

I、求取 1-2 层有证住宅用房价值

比较法是将估价对象与在价值时点的近期已成交的类似房地产进比较，对这些房地产的成交价格做适当修正后而得出的公开市场下的客观合理价格。其基本公式为：

估价对象比较价值=可比实例的交易价格×交易情况调整系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

比较法估价步骤：搜集交易实例→选取可比实例→建立可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（权益、区位、实物状况）→求取比较价值

1、确定比较案例

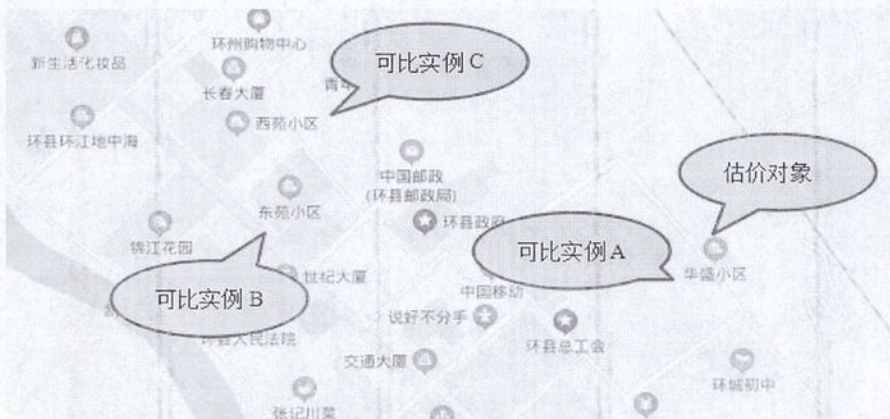
经过估价人员对房地产市场交易资料的调查和分析，确定选取同一供求圈内与委估房地产用

途相同、区位相近、档次相当、规模相当、建筑结构相同的最具相关性的三个二手房交易实例作为比较实例，详见可比实例基本情况表：

表 1 可比实例基本情况表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
小区名称	西苑小区	东苑小区	华盛小区
坐落位置	环县环江大道	环县环江大道	环县东台路
用途	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
价格类型	成交价	成交价	成交价
成交价格（元/平方米）	5149.00	5134.00	4743.00
交易日期	2020.04	2020.06	2020.05
案例来源	市场调查	市场调查	市场调查

估价对象与可比实例位置示意图



2、建立比较基础

建立比较基础就是对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、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：

① 统一财产范围：应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并消除因财产范围不同造成的价格差异。

估价对象与所选可比实例财产范围均包括建筑物、分摊土地使用权及装饰装修，不含动产等其他财产价值。因此，财产范围一致，不需要调整。

② 统一付款方式：应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

所选可比实例均为在成交日期一次性付款。因此，付款方式一致，不需要调整。

③ 统一融资条件：应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

所选可比实例均为在常规融资条件下的价格。因此，融资条件一致，不需要调整。

④ 统一税费负担：应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

所选可比实例交易税费均为正常交情情况下各自承担相应税费，因此，税费负担一致，不需要调整。

⑤ 统一计价单位：应包括统一为总价或单价、楼面地价、统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

所选可比实例均以单价作为价格表示单位，计量单位为建筑面积，货币单位为人民币。因此，计价单位一致，不需要调整。

综上，建立比较基础后的成交价格如下表所示：

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价（元/平方米）	5149.00	5134.00	4743.00

2、比较因素的选择

根据估价对象与交易实例实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况、区位因素、实物因素和权益因素等。详见“表 2、比较因素条件说明表”。

3、比较因素修正

将交易实例与估价对象进行分析比较，从交易情况、市场状况、区位因素、实物因素和权益因素等方面进行系数修正。详见“表 3、比较因素条件指数表”。

① 交易情况修正

交易情况修正是使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。

因估价对象与所选可比实例均为正常交易，故交易情况不做修正。设定估价对象以 100 为基数，各实例修正系数为：

交易情况修正系数： 实例 A 100 实例 B 100 实例 C 100

② 市场状况调整

市场状况调整也称为交易日期调整，是使可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。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，将可实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

根据估价人员调查分析，在可比实例的成交日期至价值时点期间，估价对象区域房地产市场价格比较平稳，波动不大，故可比实例价格与正常市场交易价格基本接近，故各实例不做市场状况调整。设定估价对象房地产在评估基准日的价格以 100 为基数，则各实例调整系数均为：

交易日期调整系数： 实例 A 100 实例 B 100 实例 C 100

③ 区位状况调整

主要考虑各比较实例与估价对象在交通便利度、商服繁华度、道路通达度、居住环境优劣度、基础设施状况、公共设施完备度、生活配套设施、临街情况、楼层、朝向等因素影响房地产价格。根据表 3、比较因素条件指数表，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例调整系数合计：

区位调整系数： 实例 A 104 实例 B 105 实例 C 97

④ 实物状况调整

主要考虑各比较实例与估价对象在小区环境、景观、物业管理、设施设备、空间布局、新旧程度、采光、规模、房屋结构、私密性等影响房地产价格的因素。根据表 3、比较因素条件指数表，设定估价对象房地产在评估基准日以 100 为基数，则调整系数合计：

实物状况调整系数： 实例 A 88 实例 B 88 实例 C 90

⑤ 权益状况调整

主要考虑各比较实例与估价对象在规划用途、共有情况、租赁等影响房地产价格的因素。表 3、比较因素条件指数表，设定估价对象房地产在评估基准日以 100 为基数，则调整系数合计：

权益因素调整系数： 实例 A 100 实例 B 100 实例 C 100

表 2 比较因素条件说明表

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
项目名称	华盛小区	西苑小区	东苑小区	华盛小区	
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况	/	正常	正常	正常	
交易时间	2020.08	2020.04	2020.06	2020.05	
交易价格(元/m ²)	待估	5149.00	5134.00	4743.00	
区位 状况	商服繁华度	一般	较好	较好	一般
	交通便捷度	较便利	便利	便利	较便利
	道路通达度	一般	较好	较好	一般
	周围环境优劣度	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
	公共生活配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	楼层及所在层	1-3/3	1/6	2/6	6/6
	朝向	南北	南北	南北	东西
实物 状况	小区环境、景观	一般	一般	一般	一般
	采光	多面采光	两面采光	两面采光	两面采光
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	装饰装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	建筑面积(规模)	较大	适中	适中	适中
	平面布局	规则	规则	规则	规则
	建成年代	2013 年	2006 年	2006 年	2013 年
	房屋结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
私密性	较好	一般	一般	一般	
权益 状况	规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	共有情况	无证载	无证载	无证载	无证载
	其他	无	无	无	无

表 3 比较因素条件指数表

项 目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称		华盛小区	西苑小区	东苑小区	华盛小区
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状 况	商服繁华度	100	102	102	100
	交通便捷度	100	102	102	100
	道路通达度	100	102	102	100
	周围环境优劣度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公共生活配套设施	100	100	100	100
	楼层及所在层	100	98	99	98
	朝向	100	100	100	99
参数小计		100	104	105	97
实物状 况	小区环境、景观	100	100	100	100
	采光	100	99	99	99
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	建筑面积（规模）	100	101	101	101
	平面布局	100	100	100	100
	建成年代	100	98	98	100
	房屋结构	100	100	100	100
	私密性	100	90	90	90
参数小计		100	88	88	90
权益状 况	规划用途	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
参数小计		100	100	100	100

表 4 比较因素修正系数表

项 目	实例 A			实例 B			实例 C		
交易情况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况调整	100	/	104	100	/	105	100	/	97
实物状况调整	100	/	88	100	/	88	100	/	90
权益状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正系数合计	1.0927			1.0823			1.1455		
交易价格(元/m ²)	5149.00			5134.00			4743.00		
比准价格(元/m ²)	5626.31			5556.53			5433.11		

4、求取比较价格：

经过比较分析，三个比准价格修正后的结果相差不大，较符合客观情况，故以三者的简单算术平均数确定最终比较价格。即，

比准价格(元/平方米)			最终比较单价 (元/平方米)取整
5626.31	5556.53	5433.11	5539

II、3层市场价值确定

根据上述第1-2层的估价结果，估价对象第3层与第1-2层之间存在权属差异，经估价人员市场调查，区域内无产权房地产价格一般为有产权房地产价格的80%-90%，结合估价对象实际情况，确定本次估价修正系数为85%。故委估对象3层价格具体测算过程如下：

$$\begin{aligned}
 \text{3层单价} &= \text{1-2层单价} \times 85\% \\
 &= 5539 \times 85\% \\
 &= 4708 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

六、估价结果的确定

我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），经过实地查勘与市场调查，选用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2020年08月26日的估价结果如下（币种：人民币）：

估价结果一览表

序号	房屋坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	庆阳市环县环城镇东台路82号1幢101室	住宅	1-2/3	223.67	5539	1238908	甘(2019)环县不动产权第0000570
2			3/3	119.51	4708	562653	无权证
合 计				343.18		1801561	
大 写				壹佰捌拾万零壹仟伍佰陆拾壹元整			



附 件

- (一) 估价对象现场查勘照片
- (二) 估价对象及可比实例地理位置图
- (三) 可比实例外观照片
- (四) 《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》复印件
- (五) 《不动产权利其他事项登记信息》复印件
- (六) 现场勘验笔录
- (七) 房地产估价人员《注册证书》复印件
- (八) 房地产评估机构《资格证书》、《营业执照》复印件

(一) 估价对象现场查勘照片



实物图 1-外部照片



实物图 2-入户门



实物图 3-客厅



实物图 4-卧室



实物图 5-厨房



实物图 6-卫生间

(二) 估价对象及可比实例位置示意图



(三) 可比实例外观照片

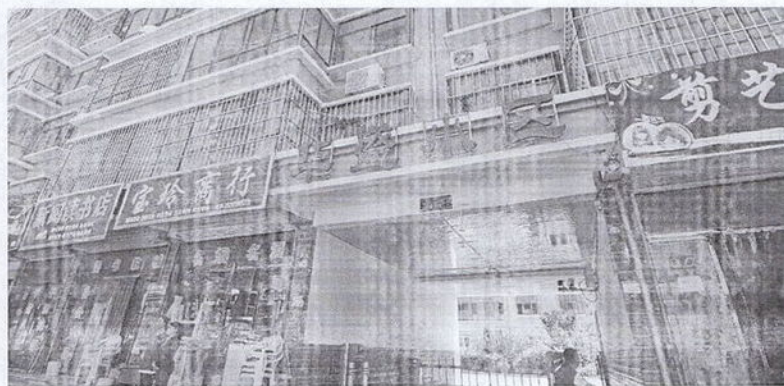
可比实例一



可比实例二



可比实例三





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China



再次复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00282055

姓名 / Full name

董勇

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

512522197910083017

注册号 / Registration No.

6220080012

执业机构 / Employer

北京新金信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-18

持证人签名 / Bearer's signature



6220080012



中华人民共和国 房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China



再次复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，进行房地产估价业务，并在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. J0E52059



姓名 / Full name

赵宗龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620104198103300018

注册号 / Registration No.

6220130008

执业机构 / Employer

北京新金信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

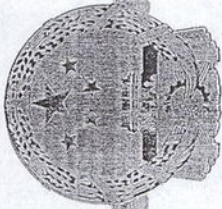
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：甘肃新金信房地产资产评估有限责任公司
法定代表人：蒋沅原
(执行事务合伙人)
住所：甘肃省兰州市安宁区北滨河西路833号
统一社会信用代码：9162010535256546XG
备案等级：贰级
证书编号：甘建房估字620121号
有效期限：2020年7月20日至2022年9月26日

发证机关(公章)

2020年7月20日

再次复印无效



营业执照

统一社会信用代码

9162010535256546XG

扫描二维码
请
至
国家企业信用信息公示系统
或
手机APP
了解更多
企业信息



名称 甘肃新金信房地产资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 蒋沅原

经营范围

房地产价格评估；房地产信息咨询；企业管理咨询；土地价格评估；土地信息咨询；资产评估；项目评估；房地产开发项目论证；房地产项目策划及项目可行性研究分析（以上项目依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）。***

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2015年08月17日

营业期限 2015年08月17日至2035年08月16日

住所 甘肃省兰州市安宁区北滨河西路833号
(中和山水兴城第2幢3单元1502号)



登记机关

2020年07月29日

再次复印无效