

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：天启估司字第（2022）001号

估价项目名称：武威市凉州区公园路70号盛达城市花园11号楼2单元东22层2221号住宅房地产市场价格评估

估价委托人：武威市凉州区人民法院

房地产估价机构：天水启诚房地产评估咨询有限责任公司



注册房地产估价师：马启霞（注册号 6220210032）  
董文娟（注册号 6220200023）

估价报告出具日期：二〇二二年一月十三日



## 致估价委托人函

### 武威市凉州区人民法院：

受贵院委托，我对位于武威市凉州区公园路 70 号盛达城市花园 11 号楼 2 单元东 22 层 2221 号住宅房地产的市场价值进行了评估。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。价值时点是：二〇二二年一月五日。价值类型是：市场价值。在整个估价过程中，参与本项目的注册房地产估价师遵循《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，通过充分的论证，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点下的市场价值见下表：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

项目及估价结果		估价对象
		武威市凉州区公园路 70 号盛达城市花园 11 号楼 2 单元东 22 层 2221 号住宅房地产
市场价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7530.76
	面积 (m <sup>2</sup> )	133.01
	总价 (元)	1001700.00
	总价 (大写)	人民币壹佰万零壹仟柒佰元整

#### 特别提示：

(1)、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(2)、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(3)、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

法定代表人：





# 目 录

估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
房地产估价技术报告.....	11
(一) 估价对象描述与分析.....	11
(二) 市场背景描述与分析.....	12
(三) 最高最佳利用分析.....	14
(四) 估价方法适用性分析.....	15
(五) 估价测算过程.....	16
(六) 估价结果确定.....	26
附 件.....	28



## 估价师声明

参加本次工作的估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师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》进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师马启霞、董文娟已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地勘查并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



## 估价的假设和限制条件

### 1、本次估价的一般假设：

(1)、至价值时点，估价对象未办理权属证书，如若在公开市场上自由交易，需在办理不动产首次登记。

(2)、我们对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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是合法、真实、准确和完整的。

(3)、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(4)、我们在实地查勘时对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值和价格的重大因素给予了关注，假定建筑结构是安全的，没有发现环境污染问题或环境污染可控制在合理范围以内的合理假设。

(5) 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，既能满足以下条件：

- a) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- b) 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；
- c) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- d) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- e) 不存在特殊卖者的附加出价。

### 2、未定事项假设：

(1)、估价人员现场勘察时，未对估价对象做建筑物基础和结构上的检测和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(2)、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，原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。



### 3、背离事实假设：

(1)、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、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的影响，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。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(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所有权人已承担的债务、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)、本次估价为房地产司法拍卖估价，估价结果不考虑拍卖房地产原有的担保物权及其它优先受偿权及查封因素，即评估结果为完全产权下的价值；

### 4、不相一致假设：

本次估价报告无不相一致假设。

### 5、依据不足假设：

(1)、估价委托人仅提供了《商品房买卖合同》复印件，本次估价假设复印件与原件完全一致。

(2)、至价值时点，产权方暂未办理《不动产权证书》，估价对象户型及建筑年代是经注册房地产估价师现场勘查并通过盛达城市花园物业获取，即估价对象为三室两厅一厨一卫，竣工于2016年，本次估价以实际调查为准，仅在本评估报告中使用，不作他用。

(3)、现场勘查过程中，房屋所有权人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，室内具体状况不明确，基于以上原因，注册房地产估价师以将房屋室外状况记载于现场查勘笔录，并由无利害关系的第三方（武威市凉州区人民法院）签字确认，故本次估价不考虑室内装饰装修对房地产价值的影响。

(4)、可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度大，其有关描



述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

6、本估价报告使用的限制条件：

(1)、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2)、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要的修正甚至重新估价。

(3)、本报告自出具之日起计算，在一年内使用有效，即从二〇二二年一月十三日起至二〇二三年一月十二日止，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(4)、本报告结果是对估价对象于价值时点房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

(5)、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向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。

(6)、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

(7)、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，如因明知正常失误而不及时通知更改进而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

(8)、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。



## 房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称：武威市凉州区人民法院

联系人电话：19968505238

### (二) 房地产估价机构

1、估价机构名称：天水启诚房地产评估咨询有限责任公司

2、统一社会信用代码：916205007948989909

3、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

4、住所：天水市秦州区青年南路东达大厦9楼

5、法定代表人：刘震林

6、资质等级：贰级

7、资质证书编号：甘建房估备字620205号

8、有效期限：2020年01月02日至2023年01月01日

9、联系人：杨文斌

10、联系电话：0938-8222490 8293718（传真）

### (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

1、估价对象范围	
估价对象为武威市凉州区公园路70号盛达城市花园11号楼2单元东22层2221号住宅房地产，涉及建筑面积133.01 m <sup>2</sup> 。	
2、估价对象权属状况	
权属来源	《商品房买卖合同》（合同编号：YS20090716）
出卖人	兰州华夏房地产有限公司



买受人	李成	共有情况	共同共有
共有人	张丽娟	房屋性质	市场化商品房
面积	133.01 m <sup>2</sup>	用途	住宅
坐落	武威市凉州区公园路 70 号盛达城市花园 11 号楼 2 单元东 22 层 2221 号		
<b>3、土地基本状况</b>			
四至	东至本小区 10 号楼延伸至西关南路，西至消防支队住宅楼，南至体育小区，北至本小区 12 号楼延伸至公园路		
土地取得方式	出让	地质、地势	地质条件较好、地势基本平坦
基础设施	“七通一平”（即通上水、下水、电、讯、路、暖、气及场地平整）		
<b>4、建筑物基本状况</b>			
总层数	24 层（实地勘查）	评估层数	22
用途	住宅	建筑结构	框架
装修程度	毛坯房（设定）	朝向	南北
平面布置	三室二厅一厨一卫（设定）	建筑年代	2016 年
外观	外墙涂料粉刷，PVC 管有组织外排水，共 2 个单元，2 梯 4 户，平屋顶。		
室内	入户防盗门，室内毛坯房（设定）。		
完损评定	维护使用状况良好，属于完好房。		

#### （五） 价值时点

二〇二二年一月五日（即完成实地勘查之日）。

#### （六） 价值类型

本次估价采用的是公开市场价格标准，所谓公开市场价格就是指估价对象适当营销后，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。

#### （七） 估价原则

房地产估价原则是确保不同的估价人员遵循规定的估价程序，采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果能具有一致性。本次估价主要遵循的房地产估价原则有：

- 1、合法原则：以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。
- 2、最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用，是在法律上许可、技术上可能、经济上可行、价值最大化。



- 3、替代原则：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。
- 4、价值时点原则：估价结果是在价值时点的客观合理价格或价值。
- 5、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格。

#### (八) 估价依据

##### 1、法律、法规和政策性文件

- (1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国资产评估法》；
- (4)、《中华人民共和国民法典》；
- (5)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (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》；
- (7)、《中华人民共和国不动产登记暂行条例》。

##### 2、技术标准、规程、规范

- (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/T 18508-2014）《城镇土地估价规程》；
- (3)、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (4)、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》 中房学{2021}37号。

##### 3、委托方提供的相关资料

- (1)、《武威市凉州区人民法院司法鉴定委托书》（2021）甘0602法鉴178号；
- (2)、《商品房买卖合同》复印件；
- (3)、委托方提供的其它相关资料。

##### 4、估价人员调查收集的相关资料

- (1)、估价人员现场勘察笔录和估价机构掌握的其他相关资料；



- (2)、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- (3)、房地产估价专业书籍，估价理论和方法；
- (4)、国务院、建设部、甘肃省颁布的有关法规、政策文件。

### (九) 估价方法

根据现行国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定房地产估价方法主要有：

**比较法：**是指将待估对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似的房地产的既知价格，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正等，最后得出待估房地产最可能实现的合理价格。

**成本法：**是求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**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。

**假设开发法：**预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

本次估价方法确定采用比较法、收益法两种方法进行评估。

### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经周密准确的计算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象房地产在价值时点下的市场价值为：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

项目及估价结果		估价对象
		武威市凉州区公园路 70 号盛达城市花园 11 号楼 2 单元东 22 层 2221 号住宅房地产
市场价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7530.76
	面积 (m <sup>2</sup> )	133.01
	总价 (元)	1001700.00
	总价 (大写)	人民币壹佰万零壹仟柒佰元整



(十一) 注册房地产估价师

姓名	马启霞	董文娟
注册号	6220210032	6220200023
本人签名		
签名日期	二〇二二年一月十三日	二〇二二年一月十三日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年一月五日至二〇二二年一月五日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年一月五日至二〇二二年一月十三日。



## 房地产估价技术报告

### (一) 估价对象描述与分析

#### 1、估价对象实物状况描述与分析

##### ① 土地实物状况描述

名称：武威市凉州区公园路 70 号盛达城市花园 11 号楼 2 单元东 22 层 2221 号住宅  
房地产占用范围内应分摊的土地使用权。

形状：估价对象所在宗地土地形状为较规则矩形。

地质：估价对象所在地地质条件较好。

地势：估价对象所在地地势基本平坦。

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到“七通一平”（即通上水、下水、电、  
讯、路、暖、气及场地平整）。

##### ② 建筑物实物状况分析

名称及坐落：武威市凉州区公园路 70 号盛达城市花园 11 号楼 2 单元东 22 层 2221  
号住宅用房。

规模：建筑面积为 133.01 平方米。

房屋规划用途：住宅，房屋实际用途：住宅。

建筑结构及层数：框架结构 24 层，估价对象位于 22 层。

户型：三室二厅一厨一卫。

装修装饰：外墙涂料粉刷，PVC 管有组织外排水，共 2 个单元，2 梯 4 户，平屋顶；  
入户防盗门，室内毛坯房。

建成年代：2016 年。



## 2、估价对象权益状况描述与分析

依据委托方提供《商品房买卖合同》（合同编号：YS20090716）记载，估价对象买受人为李成，共有情况为共同共有，共有人为张丽娟，用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，坐落为武威市凉州区公园路70号盛达城市花园11号楼2单元东22层2221号，产权面积为133.01平方米。

## 3、估价对象区位状况描述与分析

估价对象坐落于武威市凉州区公园路70号盛达城市花园，东至本小区10号楼延伸至西关南路，西至消防支队住宅楼，南至体育小区，北至本小区12号楼延伸至公园路。

位置状况：北距公园路小于50米，通往道路为城市公共道路。

交通状况：附近有邮政公司公交站，有3路、18路等城市主要公交线路，周边交通管制较好。

环境状况：周边主要为住宅小区，自然环境及人文环境均较好。

配套设施：基础设施为“七通一平”，附近有西关小学、武威市二中、距离公共体育健身广场较近，公共服务设施较齐全。

区域发展趋势：该区域目前为商业、公共设施、住宅混合区，近年规划无重大改变。

## （二）市场背景描述与分析

### 1、武威市简介

武威市，是雄才大略的汉武帝为彰显大汉帝国的“武功军威”而得名，甘肃省下辖市，中国地级市。位于甘肃省中部，河西走廊的东端，东临省会兰州，西通金昌，南依祁连山，北接腾格里沙漠。

武威市有国家级自然保护区2处、国家4A级景区4处、省级自然保护区3处。武威是“中国旅游标志之都”、“中国对外开放城市”、“中国历史文化名城”、“中国优秀旅游城市”、“中国葡萄酒城”、享有“西藏纳入中国版图的历史见证地”、“中国葡萄酒的故乡”、“世界白牦牛唯一产地”和“中国人参果之乡”等美誉。



## 2、地理位置

武威市地处甘肃省中部、河西走廊东端，是丝绸之路自东而西进入河西走廊和新疆的东大门。位于北纬  $36^{\circ} 29' \sim 39^{\circ} 27'$ ，东经  $101^{\circ} 49' \sim 104^{\circ} 16'$  之间，东靠白银市、兰州市，南部隔祁连山与青海省为邻，西与张掖市、金昌市接壤，北与内蒙古自治区相连。东南距省会兰州市 276 公里，西北距金昌市 74 公里。武威市南北长 326 公里，东西宽 204 公里，总面积 33238 平方公里。

## 3、交通条件

武威古称凉州，历史上曾经是著名的“丝绸之路”要冲，河西四郡之一。武威市区位优越，东接兰州、南靠西宁、北临银川和内蒙、西通新疆，处于亚欧大陆桥的咽喉地位和西陇海兰新线经济带的中心地段，兰新、干武铁路、G30、G312 国道贯穿全境。

## 4、气候

武威地区地处黄土、青藏、蒙新三大高原交汇地带，地势南高北低，由西南向东北倾斜，依次形成南部祁连山山地、中部走廊平原和北部荒漠三个地貌单元，海拔介于 1020-4874 米之间。武威属典型的大陆性气候，年平均气温 7.8 摄氏度，降水量 60-610 毫米，蒸发量 1400-3010 毫米，日照时数 2200-3030 小时，无霜期 85-165 天，太阳辐射量 127-138 千卡/平方厘米。南部祁连山区年降水量 310 毫米~522 毫米之间，平均气温零度以下，无明显夏季。中部绿洲灌溉区属温带干旱区，夏季气温在  $24.2^{\circ}\text{C} \sim 36^{\circ}\text{C}$  之间，昼夜温差较大。全年日照 3000 小时，降水量 102 毫米~200 毫米，蒸发量 2000 毫米以上。北部干旱区干旱缺水，年降水量 52 毫米~185 毫米，蒸发量 3000 毫米。

## 5、水利资源

武威市人均占有水资源量不足 600 m，是全省水平的 1/2 和全国水平的 1/3；耕地亩均占有水资源量仅 220 m，是全省水平的 1/3 和全国水平的 1/9，系全国最干旱缺水的地区之一。境内主要供水来源石羊河流域多年平均水资源量 14.937 亿 m。年需水量 24.95 亿 m，是水资源量的近 2 倍，可供水量仅占需水量的 68.4%。



## 6、武威市经济

在省委、省政府的坚强领导下，市委、市政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，始终把习近平总书记对甘肃重要讲话和指示精神作为全部工作的统揽和主线，全面贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府各项决策部署，坚持“走生态优先、绿色发展之路，努力建设经济强市、生态大市、文化旅游名市，全力打造生态美、产业优、百姓富的和谐武威”的总体发展思路，坚持群众至上、实践第一、大抓基层、从严从实“四大导向”，大力弘扬“困难面前不低头、敢把沙漠变绿洲”的新时代武威精神，不断凝聚干事创业、加快发展的智慧和力量，推动各项事业取得新的重大成就，呈现出经济发展稳中向好、生态环境明显改善、重点改革持续深化、民生福祉稳步提升、社会大局和谐稳定的良好局面。2020年，全市生产总值突破500亿元大关，达到526.41亿元、同比增长4.3%。其中，第一产业增加值161.71亿元、增长5.7%；第二产业增加值85.12亿元、增长3.6%；第三产业增加值279.59亿元、增长3.9%。固定资产投资增长13.41%。大口径财政收入52.97亿元、增长8.48%；一般公共预算收入32亿元、增长12.78%。城镇居民人均可支配收入31580元、增长5.1%；农村居民人均可支配收入13471元、增长7.2%。

## 7、房地产市场

国家房地产政策坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居的总要求，坚持“市场为主导、保障补好位”的原则，加快推进建立以公租房、政策性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，坚持因地制宜，因城施策、积极发展政策性租赁住房和共有产权住房，着力解决新市民等“夹心层”群体的住房问题。努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应保尽保，城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理的轮候期内得到保障，促进解决就业无房职工和在城镇稳定就业外来人员等纳入保障范围。

### （三）最高最佳利用分析



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、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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途来衡量，也就是说，评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

根据委托人提供的相关产权资料并结合实地查勘，对估价对象的个别因素和区位因素进行分析，估价对象所在区域对住宅房地产需求较大，因此在满足合法原则的前提下继续按规划用途使用最为有效。

#### (四) 估价方法适用性分析

##### 1、估价方法选取

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，我们选用比较法、收益法进行估算。估价方法适用性分析见下表：

估价方法适用性分析

估价对象特点	估价对象规划用途与实际用途均为住宅				
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据				
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法	基准地价法
估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	预计估价对象未来正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算价值对象的客观合理价格或价值	预计估价对象开发完成后的价值，扣除，预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	求取估价对象在价值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	在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格
是否选取	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房地产交易活跃，交易案例较多，故选用比较法评估	估价对象所在区域同类型房屋出租案例较多，易掌握出租房屋的租金和费用资料，故选用收益法进行评估	估价对象为已建成且正常使用，不适用该方法	近年与估价对象同类型房地产价格上涨较快，成本资料难以测算其真实价值	估价对象为住宅房地产评估，非宗地评估，不适合用该方法



## 2、估价技术路线

(1)、运用比较法求取估价对象比较价值

(2)、运用收益法求取估价对象收益价值

(3)、将上述两种方法求取的房地产价值进行客观分析，最终确定估价对象房地产市场价值。

### (五) 估价测算过程

#### A、比较法测算过程

##### 1、测算公式

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

##### 2、测算过程

###### (1)、选取可比实例：

根据估价人员对估价对象所在区域及周边类似区域的房地产市场调查结果，我们从收集的交易实例中选取与估价对象区位相近，用途、权利性质相同，规模、档次相当、建筑结构相同的三处（实例 A、实例 B、实例 C）作为可比较交易实例：

可比实例编号	实例 A	实例 B	实例 C
可比实例名称	盛达城市花园	金都御景	天一公馆
交易日期	2021 年 10 月	2021 年 12 月	2021 年 8 月
规划用途	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	7250	6950	7350

###### (2)、建立比较基础：

建立比较基础一般要进行以下工作：统一财产范围；统一付款方式；统一融资条件；统一税费负担；统一计价单位。

可比实例编号	实例 A	实例 B	实例 C
财产范围	纯粹房地产	纯粹房地产	纯粹房地产
付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
融资条件	正常	正常	正常
税费负担	买卖双方正常负担	买卖双方正常负担	买卖双方正常负担



计价单位	人民币/单价	人民币/单价	人民币/单价
------	--------	--------	--------

### (3)、交易情况修正

当可比实例交易情况正常时，交易情况修正系数为 100%。当交易情况有利害关系人、被迫交易、特殊偏好、合并、迷信、人为哄抬等因素影响时，需进行交易情况修正。

### (4)、市场状况调整

在可比实例的成交日期至价值时点期间，随着时间的流逝，房地产市场价格可能发生的变化有平稳、上涨、下跌三种情况。当房地产市场价格平稳时，调整系数为 100%，当房地产市场价格上涨或下跌时，则必须进行市场状况调整以使价格符合价值时点的房地产市场状况。可比实例 A、B、C 分别成交于 2021 年 10 月、12 月、8 月，由于近期房地产市场状况较平稳，故市场状况调整系数为 100%。

可比实例编号	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易

### (5)、房地产状况调整

房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。本次估价充分考虑了当地房地产价格影响因素，并将各项因素对房地产价格的影响程度予以量化，经认真分析，测算，我们建立了一套客观的修正体系，详见下表。

比较法房地产状况修正体系表

比较项目	修正说明	修正计算
区位状况	交通便捷度	根据公交线路数量、班次、及周边道路通达程度，将交通便捷程度分为便利、较便利、一般、较劣、劣五个等级 以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 1
	停车方便程度	根据拟评估物业停车场所优劣程度，将停车方便程度分为专位停车、内部共用停车场、对外停车场、公共停车场、道路停车位五个等级 以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	临街状况	根据噪声污染对拟评估物业居住舒适度的影响，将临街状况分为不临街、临内街、临主干道、街角地、多面临街五个等级 以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	所在楼层	根据当地客观情况，将高层电梯楼与低层住宅楼楼层均分为好、较好、一般、较差、差五个等级 以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 1
	朝向	根据市场调查情况，将朝向分为南北朝向和东西朝向两个等级 以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	周围环境	根据拟评估物业所在区域自然环境、人文环境及景观优劣程度，将周围环境分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级 以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 1



	外部配套设施	根据标的所在位置的基础设施和公共服务设施完善程度，将外部配套设施分为完善、较完善、一般、较劣、劣五个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 1
实物状况	地质、地势	根据标的所在位置实际情况，将其分为平坦、基本平坦、一般、稍优坡度、依坡地五个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	开发程度	根据评估标的到达地块的基础设施完备程度和地块内场地平整程度，将其分为“七通一平”、“六通一平”、“五通一平”、“三通一平”四个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	建筑规模	根据拟评估物业实际情况，将建筑规模分为住宅小区、商住混合区、单幢住宅楼、工厂住宅区四个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	建筑结构	根据评估标的所用建筑材料及沉重结构，将其分为钢结构，钢、钢筋混凝土结构，钢混结构，混合结构、砖木结构、其他结构六个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 5
	设施设备	根据标的设施设备完备程度及保养情况，分为完备、较完备、一般、不完备四个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	装饰装修	根据拟评估物业实际装修情况，分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯房五个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 1
	空间布局	根据拟评估物业平面布置及交通流线的合理性，将其分为合理、较合理、一般、较差、差五个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	通风采光	根据评估标的通透性、采光及日照时长是否合理，将其分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 1
	新旧程度	根据评估标的建筑年代并结合现场踏勘情况，综合确定其新旧程度，将其分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
权益状况	物业管理	根据标的实际专业管理状况分为完善、较完善、一般、无四个等级	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 0.5
	房屋性质	根据权属证书记载情况，将其分为私产、有限制全部产权、经济适用房、公房、自管产等类型，依具体情况进行修正	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 1
	他项权利设立	根据评估标的是否已存在用益物权或担保物权进行修正	以估价对象为基准，每相差一个等级向上或向下修正 1

根据比较因素修正体系，对可比实例各项可比因素进行修正，具体修正及测算过程见比较因素条件说明表及比较因素条件指数表。

表一 比较因素条件说明表

估价对象与可比实例 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期	/	近期	近期	近期
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	/	7250	6950	7350