**房地产估价报告**

**估价项目名称：**郑影中所有的位于兰溪市兰江街道三江路71号住宅楼3单元201室居住房地产市场价值评估

**估 价委托 人：**浙江省兰溪市人民法院

**估 价 机 构：**浙江至诚运通房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：** 赵林娟（注册号3320060056）

刘卫忠（注册号3320110103）

**估价报告出具日期：**二〇二一年十二月十七日

**估价报告编号**：浙至房估（2021）字第F-112号

**致估价委托人函**

浙江省兰溪市人民法院：

受贵院(2017)浙兰委评字第098号文的委托，本公司组织注册房地产估价师赵林娟、刘卫忠于二〇二一年十一月三十日对估价对象进行了现场勘查，并确定该实地查勘日期为本次估价的价值时点。

估价对象为坐落于兰溪市兰江街道三江路71号住宅楼3单元201室的套房及室内装修，建筑面积为143.19平方米，另有储藏室建筑面积为22.03平方米，土地使用权分摊面积为36.9平方米，《房屋所有权证》证号为兰房权证兰江字第0134255号，房屋所有权人为郑影中；《国有土地使用证》证号为兰国用（2003）字第5401号，土地使用权人为郑影中。估价目的是为委托单位司法处置提供参考依据而估算房地产市场价值。本次评估采用比较法。

本公司根据估价委托，遵守独立、客观、公正、合法的原则，通过市场调查研究，选用科学合理的估价方法，并结合长期积累的估价经验对影响房地产价格各项因素进行分析，经过测算并结合估价经验，确定该房地产在二〇二一年十一月三十日（价值时点）的**市场价值为122.5万元（大写人民币壹佰贰拾贰万伍仟元整），单价8555元/平方米。**

特此函告。

浙江至诚运通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：丁兆民

二〇二一年十二月十七日

**目 录**

**第一部分**  估价师声明 ---------------------------------------------- 1

**第二部分** 估价假设和限制条件 ---------------------------------- 2

一、 估价假设 ------------------------------------------------- 2

二、 估价的限制条件 ----------------------------------------- 3

**第三部分** 房地产估价结果报告 ----------------------------------- 4

一、 估价委托人 ----------------------------------------------- 4

二、 房地产估价机构 ----------------------------------------- 4

三、 估价目的 -------------------------------------------------- 4

四、 估价对象 ------------------------------------------------- 4

五、 价值时点 -------------------------------------------------- 6

六、 价值类型 -------------------------------------------------- 6

七、 估价原则 -------------------------------------------------- 6

八、 估价依据 -------------------------------------------------- 7

九、 估价方法 -------------------------------------------------- 7

十、 估价结果 -------------------------------------------------- 8

十一、 注册房地产估价师 -------------------------------------- 8

十二、 实地勘察期 --------------------------------------------- 8

十三、 估价作业期 --------------------------------------------- 8

**第四部分** 附件 --------------------------------------------------- 9

1、司法评估委托书

2、估价对象位置示意图

3、估价对象照片

4、估价对象不动产权属查询结果单复印件

5、估价机构工商变更登记情况复印件

6、估价机构《企业法人营业执照》复印件

7、注册房地产估价师资质证书复印件

8、估价机构资质证书复印件

**第一部分 估价师声明**

我们郑重声明：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本报告的分析、意见和结论是我们独立、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和影响。

3、我们与本估价报告的估价对象没有任何利益关系，也与该估价对象相关的各方当事人没有个人利害关系和任何偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已派出注册房地产估价师赵林娟、刘卫忠于二〇二一年十一月三十日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，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的有关情况和资料进行评估。

6、我们在估价中没有得到其他专业人员的重要专业帮助。

7、报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意估价报告中“估价假设和限制条件”、“价值定义”、“估价报告使用提示”中所载明的内容，合理正确使用本报告，否则本公司估价师不承担相应责任。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 赵林娟 | 3320060056 |  | 2021年12月17日 |
| 刘卫忠 | 3320110103 |  | 2021年12月17日 |

**第二部分 估价假设和限制条件**

**一、本次估价的假设前提**

1、本次估价采用了公开市场价值标准，假定价值时点（二〇二一年十一月三十日）的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，具体来说依据了如下假设：（1）交易双方是自愿进行交易的；（2）交易双方是出于利己动机进行交易的，即交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；（3）交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易，即卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价师对委托方提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次估价以委托方向本公司提供的有关情况和资料是真实、合法、完整的为假设前提。

3、估价师对估价对象的实地查看为一般性的表面查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未进行结构测试、质量检测或功能检验，无理由怀疑建筑物存在安全隐患，本次估价假定估价对象符合《建筑工程施工质量验收统一标准》等国家强制性质量标准、技术规范、工程验收规范，并可安全使用为前提。

4、估价对象的房屋建筑物面积和土地面积根据委托方提供的不动产权属查询结果单等资料确定，估价师未向有关部门核实也未进行专业测量，本次估价假定估价对象实际面积与权证登记部门的登记簿上记载的面积一致。

5、本次估价是以估价对象房屋所有权及相应的土地使用权，权属清晰无异议，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

6、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况和法定用途持续使用为假设前提。

7、由于房地产原有的担保物权及其他优先受偿权因司法拍卖而消灭，查封因司法拍卖而解除，因此本次评估未考虑委托评估房地产原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

**二、估价报告使用的限制条件**

1、本估价报告及估价结果仅限于为委托单位司法处置提供参考依据的估价目的下使用，当用于其他目的及用途时无效。

2、本估价报告有效期自估价报告出具之日起一年（即二〇二一年十二月十七日至二〇二二年十二月十六日），超过应用有效期本估价报告自动失效。若估价报告出具之后有效期内，因不合理使用、遇有不可抗力（如地震、水灾、火灾等）等导致估价对象状况发生较大改变，因宏观经济调控、城市规划、房地产制度等政策发生重大变化、经济快速增长、通货膨胀等导致房地产市场状况发生较大改变，对房地产价值产生较大影响时，不能直接使用本估价结果，需委托本公司进行相应调整或重新评估。

3、未经本公司书面许可同意，本估价报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本估价报告对任何第三方不承担责任。

本报告由浙江至诚运通房地产土地资产评估有限公司负责解释。

**第三部分 估价结果报告**

**一、估价委托人：**

委 托 方：浙江省兰溪市人民法院

住 所：兰溪市横山路58号

**二、房地产估价机构：**

机 构 名 称：浙江至诚运通房地产土地资产评估有限公司

法 定代表 人：丁兆民

办 公 地 址：义乌市春晗路111号7楼

资 格 等 级：国家壹级

资格证书编号：浙建房估证字[2019]008号

联 系 电 话：0579-85471723、85471724

联 系 人：赵林娟

**三、估价目的：**

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

**四、估价对象：**

（一）、房地产区位状况：

估价对象为兰溪市兰江街道三江路71号住宅楼3单元201室，周围临近青湖公园、中洲公园、兰溪体育馆、兰溪市府广场等地，环境清幽，出游便捷，有购物场所、医院、银行等。附近有公交站点，交通便捷，周围供水、供电、排水、通讯、宽带等基础设施完善，公共服务设施较齐全。

（二）、房地产权益状况

（1）土地权益状况

估价对象土地为住宅用地，《国有土地使用证》证号为兰国用（2003）字第5401号，土地使用权人为郑影中，土地用途为住宅用地，宗地地号为101-106-0-49-3，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2067年7月19日，土地使用权分摊面积为36.9平方米。

（2）建筑物权益状况

估价对象《房屋所有权证》证号为兰房权证兰江字第0134255号，房屋所有权人为郑影中，建筑面积为143.19平方米，另有储藏室建筑面积为22.03平方米。

（3）他项权利状况

根据兰房他证兰字第00095261号，估价对象他项权利人：中国建设银行股份有限公司兰溪支行；他项权利种类：最高额抵押；债权数额为人民币96.43万元，债务履行期限：2015年08月18日起2018年08月17日止。

（4）查封状况

根据《不动产权属查询结果单》载明，估价对象被兰溪市人民法院多轮查封。

（三）、房地产实物状况

（1）土地实物状况

估价对象土地使用权分摊面积为36.9平方米，地势平坦，地质、水文状况较好，土地承载力较好，利用状况良好，宗地红线内外土地开发程度已达“五通一平”，即通道路、通上水、通下水、通通讯、通电力、场地平整。

（2）建筑物状况及利用现状：

估价对象所在建筑物整体为七层混合结构房屋，估价对象位于第二至三层，建于1999年，建筑面积为143.19平方米，另有储藏室建筑面积为22.03平方米，建于1997年。建筑物外墙涂料，内墙乳胶漆。铝合金窗及外置不锈钢防盗窗，入室防盗门，室内木门，楼面部分铺花岗岩，部分铺木地板，内置木扶手栏杆木阶面楼梯通往三楼，公共楼梯为木扶手铁栏杆水泥台阶面。储藏室入室自动卷帘门，水泥地，普通照明。房屋总体平面布局为三室三厅一厨二卫二阳台。水电卫设施齐全，采光通风良好。现用途为出租。

（四）估价对象范围界定：

本次估价对象为上述范围内的土地、房屋建筑物、室内装修。

**五、价值时点：**

估价人员于二〇二一年十一月三十日对估价对象进行现场勘查，并确定该勘查日为价值时点。

**六、价值类型：**

市场价值

估价结果为估价对象经过适当营销，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**：

根据房地产估价有关规范规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

1、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。

2、合法原则：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。

3、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。

4、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、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。

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。

**八、估价依据：**

1、《中华人民共和国物权法》

2、《中华人民共和国资产评估法》

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》

4、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）

5、国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》和国家标准GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》

6、国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

8、 估价委托方提供的《司法评估委托书》

9、委托方提供的不动产权属查询结果单等资料

10、《浙江省房地产司法评估指导意见》

11、 本公司《房地产估价规范与技术参数》以及估价人员掌握和搜集的有关资料

**九、估价方法**：

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法。比较法适用对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价；收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价；成本法适用对象是新建既无收益且很少交易的房地产估价。依据《房地产估价规范》第5.1.4条规定：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，由于估价对象所在区域近期有一定数量类似房地产的交易实例，因此适宜选用比较法进行评估。

比较法原理：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。

其计算公式为：估价对象的房地产比较价值（单价）=可比实例成交价格×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。

根据以上方法估算得出估价对象的房地产单价，结合房屋建筑面积最终确定估价对象的房地产的市场价值。

**十、估价结果**：

本公司根据估价委托，遵守独立、客观、公正、合法的原则，通过市场调查研究，选用科学合理的估价方法，并结合长期积累的估价经验对影响房地产价格各项因素进行分析，经过测算并结合估价经验，确定该房地产在价值时点的**市场价值为122.5万元（大写人民币壹佰贰拾贰万伍仟元整），单价8555元/平方米。**

**十一、注册房地产估价师：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 赵林娟 | 3320060056 |  | 2021年12月17日 |
| 刘卫忠 | 3320110103 |  | 2021年12月17日 |

**十二、实地勘察期：**

二〇二一年十一月三十日至二〇二一年十一月三十日。

**十三、估价作业期**：

二〇二一年十一月三十日至二〇二一年十二月十七日止。

**第四部分 附 件**

1、司法评估委托书

2、估价对象位置示意图

3、估价对象照片

4、估价对象不动产权属查询结果单复印件

5、估价机构工商变更登记情况复印件

6、估价机构《企业法人营业执照》复印件

7、注册房地产估价师资质证书复印件

8、估价机构资质证书复印件

**估价对象位置图**

郑影中所有的位于兰溪市兰江街道三江路71号住宅楼3单元201室

居住房地产位置示意图

估价对象所在位置



**房地产估价技术报告**

**一、实物状况分析**

（1）土地实物状况

估价对象土地使用权分摊面积为36.9平方米，地势平坦，地质、水文状况较好，土地承载力较好，利用状况良好，宗地红线内外土地开发程度已达“五通一平”，即通道路、通上水、通下水、通通讯、通电力、场地平整。

（2）建筑物状况及利用现状：

估价对象所在建筑物整体为七层混合结构房屋，估价对象位于第二至三层，建于1999年，建筑面积为143.19平方米，另有储藏室建筑面积为22.03平方米，建于1997年。建筑物外墙涂料，内墙乳胶漆。铝合金窗及外置不锈钢防盗窗，入室防盗门，室内木门，楼面部分铺花岗岩，部分铺木地板，内置木扶手栏杆木阶面楼梯通往三楼，公共楼梯为木扶手铁栏杆水泥台阶面。储藏室入室自动卷帘门，水泥地，普通照明。房屋总体平面布局为三室三厅一厨二卫二阳台。水电卫设施齐全，采光通风良好。现用途为出租。

**二、权益状况分析**

（1）土地权益状况

估价对象土地为住宅用地，《国有土地使用证》证号为兰国用（2003）字第5401号，土地使用权人为郑影中，土地用途为住宅用地，宗地地号为101-106-0-49-3，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2067年7月19日，土地使用权分摊面积为36.9平方米。

（2）建筑物权益状况

估价对象《房屋所有权证》证号为兰房权证兰江字第0134255号，房屋所有权人为郑影中，建筑面积为143.19平方米，另有储藏室建筑面积为22.03平方米。

（3）他项权利状况

根据兰房他证兰字第00095261号，估价对象他项权利人：中国建设银行股份有限公司兰溪支行；他项权利种类：最高额抵押；债权数额为人民币96.43万元，债务履行期限：2015年08月18日起2018年08月17日止。**三、区位状况分析**

估价对象为兰溪市兰江街道三江路71号住宅楼3单元201室，周围临近青湖公园、中洲公园、兰溪体育馆、兰溪市府广场等地，环境清幽，出游便捷，有购物场所、医院、银行等。附近有公交站点，交通便捷，周围供水、供电、排水、通讯、宽带等基础设施完善，公共服务设施较齐全。

**四、市场背景分析**

**（一）**2020年1－12月全国房地产市场运行简况

2020年中央经济工作会议指出，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不动摇。虽然房地产金融监管依然较严，但是全球性的大放水及国内的适度放宽，还是为市场提供了一定的流动性，推动了市场繁荣。2020年一季度由于受疫情影响，全国房地产市场基本陷入停滞，二季度开始由于土地市场宽松的金融环境，房地产市场也迅速升温。根据统计数据，2020年1-12月，全国商品房销售面积150834.5平方米，同比上涨1.3%；商品房销售额148969亿元，同比上涨7.2%。

1. 省内主要城市房价走势

根据统计数据，2020年1-12月份浙江全省商品房成交10250万平方米，增长9.3%。2020年浙江省各城市新建商品住宅和二手房住宅环比、同比均上涨。

（三）兰溪市房地产市场分析

2013年以来兰溪市房地产总体上经历了逐年上涨已处于高位， 2020年将趋于平稳。2020年（1）受去库存压力的影响。（2）国家出台的房地产调控政策，稳定市场预期，将促进楼市平稳健康发展。(3)保障房建设的加快，将使刚性需求得到部分满足。

综上，随着兰溪市老城区的更新改造，潜在的购房需求量大，但是，当前高位运行的房价已经抑制了部分刚性购房需求，而且随着中央出台的调控政策，受这些调控政策的影响预计2020年兰溪市房地产市场处于趋于平稳。

从当前国家房地产调控的形势看，调控的力度、决心和信心不会在短期内改变，在宏观政策力度加大、房地产市场交易清淡以及资金流动性收缩的背景下，房地产行业继续下行风险较大。但相对于住宅市场中的高档住宅，由于不同于普通住宅，高档住宅需求相对较少，对价格的影响较少，价格较为平稳。

**五、最高最佳使用分析**

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，并经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。它是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，在合法前提下能使房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、周围环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效能便能高效发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象地处兰溪市兰溪市兰江街道三江路71号住宅楼3单元201室，根据对周边区域环境和房地产市场的调查和预期分析，估价对象保持现状继续使用即为最高最佳使用。

**六、估价技术路线分析**：

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法。比较法适用对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价；收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价；成本法适用对象是新建既无收益且很少交易的房地产估价。依据《房地产估价规范》第5.1.4条规定：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，由于估价对象所在区域近期有一定数量类似房地产的交易实例，因此适宜选用比较法进行评估。

比较法原理：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。

其计算公式为：估价对象的房地产比较价值（单价）=可比实例成交价格×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。

根据以上方法估算得出估价对象的房地产单价，结合房屋建筑面积最终确定估价对象的房地产未设立法定优先受偿权利下的市场价值

**七、估价测算过程分析**

1、评估方法基本公式说明：

基本公式：比较价格=比较实例价格×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

=比较实例价格×100/（）×（）/100×100/（）

2、选择交易实例及编制比较因素条件说明表：

交易实例A：位于兰溪市三江路21号2幢1单元501室，建筑面积为159.8平方米，普通装修，交易价格为113万元，单价为7213元/平方米，交易日期为2021年7月30日。

交易实例B：位于兰溪市三江路12号4幢501室，建筑面积为151.64平方米，另有附房建筑面积为12.77平方米，普通装修，交易价格为108万元，单价为7133元/平方米，挂牌日期为2020年6月7日。

交易实例C：位于兰溪市五里亭38幢3-302室，建筑面积为168.94平方米，普通装修，交易价格为120.4万元，单价为7269元/平方米，挂牌日期为2021年7月18日。

3、建立价格可比基础：选取交易实例后，应对交易实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。经分析估价对象与各交易实例均为同类房产，另外估价对象与各交易实例只是建筑面积有差异，所以各交易实例总价换算为单价就有可比性了。

4、交易情况调整：经调查了解，确定比较实例A交易情况调整系数为100/91，比较实例B交易情况调整系数为100/91，比较实例C交易情况调整系数为100/91。

5、市场状况调整：经调查了解，确定比较实例A交易市场状况调整系数为100/100，比较实例B交易市场状况调整系数为100/100，比较实例C市场状况调整系数为100/100。

6、评估对象各项指数说明表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | | 估价对象 | 比较案例1 | 比较案例2 | 比较案例3 |
| 交易价格 | | |  | 7213 | 7133 | 7269 |
| 交易日期 | | |  | 2021年7月 | 2020年6月 | 2021年7月 |
| 交易情况 | | |  | 成交 | 成交 | 成交 |
| 不动产剩余使用年限 | | | 46年 | 51年 | 51年 | 47年 |
|  | 位置 | 距市级商务中心距离 | 约1000米 | 约1000米 | 约1000米 | 约1000米 |
| 距区级商务中心距离 |  |  |  |  |
| 基础设备状况 | 通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通暖 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 公用设施 | 教育、医疗、银行、邮局、文体娱乐等设施的完善度 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 距农贸市场距离 | 约500米 | 约500米 | 约500米 | 约800米 |
| 交通条件 | 区域道路状况（交通主（次）干道数量） | 临支路 | 临支路 | 临支路 | 临支路 |
| 公交线路数量 | 6条 | 6条 | 6条 | 6条 |
| 自然、人文环境 | 绿化、景观 | 绿化一般 | 绿化一般 | 绿化一般 | 绿化一般 |
| 污染（大气、噪音、水体） | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| 治安 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 居住区声望、居民素质 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 个别因素 | 基础设施 | 供水、电、煤等保证率 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 交通环境 | 距公交站、地铁口距离 | 100米 | 200米 | 200米 | 200米 |
| 容积率 | 指地上建筑物总建筑面积与土地面积比例。如无地上建筑物，填规划容积率。 |  |  |  |  |
| 建筑物状况 | 建筑面积 | 143.19 | 159.8 | 151.64 | 168.94 |
| 所在层数/总层数 | 2-3/7层 | 5/6层 | 5/6层 | 3/6层 |
| 物业管理单位级别 | 有物业管理 | 有物业管理 | 有物业管理 | 有物业管理 |
| 设施设备（如电梯、门禁、安防系统） | 有专门设施设备 | 有专门设施设备 | 有专门设施设备 | 有专门设施设备 |
| 停车位数量 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 朝向 | 南北 | 北 | 南北 | 南北 |
| 新旧程度 | 二手 | 二手 | 二手 | 二手 |
| 层高 | 3米 | 3米 | 3米 | 3米 |
| 装修水平 | 普装 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 平面布置 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| 建筑结构 | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |

7、各比较因素修正系数表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | | | | 估价对象 | 比较案例1 | 比较案例2 | 比较案例3 |
| 交易日期 | | | | | 100 | 100 | 104 | 100 |
| 交易情况 | | | | | 100 | 91 | 91 | 91 |
| 折现率 | | | | |  |  |  |  |
| 不动产剩余使用年限 | | | | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | | 位置 | | 距市级商务中心距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 距区级商务中心距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设备状况 | | 通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通暖 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公用设施 | | 教育、医疗、银行、邮局、文体娱乐等设施的完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 距农贸市场距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通条件 | | 区域道路状况（交通主（次）干道数量） | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公交线路数量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 自然、人文环境 | | 绿化、景观 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 污染（大气、噪音、水体） | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 治安 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 居住区声望、居民素质 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | | 基础设施 | | 供水、电、煤等保证率 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通环境 | | 距公交站、地铁口距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 容积率 | | 指地上建筑物总建筑面积与土地面积比例。如无地上建筑物，填规划容积率。 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑物状况 | | 建筑面积 | 100 | 100 | 100 | 98 |
| 所在层数/总层数 | 100 | 97 | 97 | 100 |
| 物业管理单位级别 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 设施设备（如电梯、门禁、安防系统） | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 停车位数量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 新旧程度 | 100 | 102 | 102 | 100 |
| 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 装修水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 平面布置 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|  | | | | | | | | |
| 比较因素 | | | | | 估价对象 | 比较案例1 | 比较案例2 | 比较案例3 |
| 交易价格 | | | | |  | 7213 | 7133 | 7269 |
| 交易日期 | | | | |  | 1.00 | 1.04 | 1.00 |
| 交易情况 | | | | |  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 不动产剩余使用年限 | | | | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 区域因素 | 位置 | | 距市级商务中心距离 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 距区级商务中心距离 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 基础设备状况 | | 通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通暖 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 公用设施 | | 教育、医疗、银行、邮局、文体娱乐等设施的完善度 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 距农贸市场距离 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交通条件 | | 区域道路状况（交通主（次）干道数量） | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 公交线路数量 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 自然、人文环境 | | 绿化、景观 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 污染（大气、噪音、水体） | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 治安 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 居住区声望、居民素质 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 个别因素 | 基础设施 | | 供水、电、煤等保证率 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交通环境 | | 距公交站、地铁口距离 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 容积率 | | 指地上建筑物总建筑面积与土地面积比例。如无地上建筑物，填规划容积率。 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 建筑物状况 | | 建筑面积 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.02 |
| 所在层数/总层数 | |  | 1.03 | 1.03 | 1.00 |
| 物业管理单位级别 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 设施设备（如电梯、门禁、安防系统） | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 停车位数量 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 朝向 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 新旧程度 | |  | 0.98 | 0.98 | 1.00 |
| 层高 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 装修水平 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 平面布置 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 建筑结构 | |  | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 评估案例比准价格 | | | | |  | 8011.29 | 8239.34 | 8150.93 |
| 评估结论 | | | 评估面积（M2) | | 143.19 | 评估单价（元/平方米） | | 8134 |
| 评估价（万元） | | 116.5 | | | |

8、估价结果确定：经分析三个比较实例情况，决定采用三个比准价格的算术平均值作为评估结果的单价，则比较法下的主房评估值为8134元/平方米×143.19平方米=116.5万元，附房评估价值6万元。

综合单价：8555元/平方米

**八、估价结果确定**

根据估价目的，遵循估价原则，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，确定估价对象在维持使用现状前提下，于价值时点的**市场价值为122.5万元（大写人民币壹佰贰拾贰万伍仟元整）；单价8555元/平方米。**