**涉执房地产处置司法评估报告**

五中信估字[2021]-JZ-051

估价报告名称：谈全慧、乔娜位于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142住宅房地产司法处置价值评估

估价委托人：五原县人民法院

房地产估价机构：五原县中信房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：王欢（注册证号：1520050041）

李春敏（注册证号：1520123008）

估价报告出具日期：2021年11月26日

# 致估价委托人函

五原县人民法院：

受贵方委托，我公司对位于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142谈全慧、乔娜的房地产在二○二一年十月二十二日的市场价值进行评估，估价对象不动产权利证书证号为蒙（2017）五原县不动产权第0000562号，该宗房地产建筑面积为151.94㎡，经我公司的估价人员进行市场调查和现场查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法评估测算出估价对象在二○二一年十月二十二日的市场价值为人民币(大写)陆拾玖万贰仟叁佰玖拾壹元整(￥692391元)。

 特发此函

五原县中信房地产价格评估有限责任公司

 二○二一年十一月二十六日

目录

[致估价委托人函 - 1 -](#_Toc15770)

[估 价 师 声 明 - 3 -](#_Toc13842)

[估价假设和限制条件 - 4 -](#_Toc16243)

[一、估价的假设 - 4 -](#_Toc30755)

[二、估价的限制条件 - 5 -](#_Toc4686)

[估价结果报告 - 7 -](#_Toc9979)

[一、估价委托人 - 7 -](#_Toc16220)

[二、房地产估价机构 - 7 -](#_Toc24943)

[三、估价目的： - 7 -](#_Toc31246)

[四、 估价对象 - 7 -](#_Toc81)

[五、价值时点 - 9 -](#_Toc22945)

[六、价值类型 - 9 -](#_Toc3221)

[七、估价原则 - 9 -](#_Toc24592)

[八、估价依据 - 9 -](#_Toc32262)

[九、估价方法 - 10 -](#_Toc673)

[十、估价结果 - 10 -](#_Toc8776)

[十一、注册房地产估价师 - 10 -](#_Toc8222)

[十二、 实地查勘期 - 11 -](#_Toc8368)

[十三、估价作业期 - 11 -](#_Toc16236)

[十四、估价报告使用期限 - 11 -](#_Toc5579)

[十五、附件 - 11 -](#_Toc32548)

[估价技术报告 - 13 -](#_Toc30374)

[一、实物状况分析 - 13 -](#_Toc25221)

[二、权益状况分析 - 13 -](#_Toc27631)

[三、区位状况分析 - 14 -](#_Toc25404)

[四、最高最佳利用分析 - 14 -](#_Toc14454)

[五、估价方法适用性分析 - 15 -](#_Toc9709)

[六、估价测算过程 - 15 -](#_Toc2534)

[七、估价结果 - 20 -](#_Toc27166)

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。

 2、本报告的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已说明的假设和限制条件的限制。

 3、我们与本估价报告对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

 4、我们依照中华人民共和国国家标准《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、本次估价未考虑因当事人房屋出售、出租、拖欠工程款项、抵顶债务等经济纠纷带来的法律后果，该房地产如有经济纠纷或法律后果，本公司及相关估价人员概不负责。

6、我们已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但实地查勘只限于评估物的外观和使用情况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的进行检视的责任。

7、本报告是本公司独立完成的,没有人对本估价报告提供专业帮助。

中国注册房地产估价师

 二○二一年十一月二十六日

估价假设和限制条件

一、估价的假设

（一）一般假设

1、本次评估对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次评估假设其合法、真实、准确和完整。

2、本次评估对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅作一般性勘察，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价设定其建筑结构是安全的。

3、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑物的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性勘察。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的蒙（2017）五原县不动产权第0000562号《不动产权利证书》记载建筑面积大体相当。

5、市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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。

市场价值成立的主要假设条件有：(1) 适当营销；(2) 熟悉情况；(3) 谨慎行事；(4) 不受强迫；(5) 公平交易。

1. 本次评估设定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
2. 本次评估设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、估价委托人提供的产权档案资料复印件未记载房屋竣工时间，经注册房地产估价师实地调查，房屋的建成年份约为2010年，本次估价房屋以2010年建成估价。若有充分依据证明估价对象的实际建成年代与以上实地调查年代不符，且对估价对象价值产生明显影响时，该价格需作相应调整，不能直接使用本估价结论。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次评估结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

估价的价值时点一般以人民法院确定的时点为准，人民法院明确的评估基准日为2021年10月22日，本次实地查勘之日为2021年11月15日，由于人民法院明确的评估基准日未能进行实地查勘，导致人民法院明确的评估基准日与实地查勘之日不一致，本次评估假设人民法院委托的评估基准日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本次评估项目内容是由委托方确定，估价结果只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，如使用者未经本公司及相关估价人员允许擅自改变估价用途及估价目的，本公司及相关估价人员不承担任何经济及法律责任。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本报告估价结果为估价对象估价范围内整体价值，包括房屋、占用范围内应分摊的土地使用权及房屋室内固定装修及统一配备水电等的设施，不包含可移动设施设备等其他财产。

4、本次评估报告在市场价格无较大波动情况下自出具估价报告之日起有效期为壹年（但在市场状况变化很大时评估报告有效期超过半年（含）的，即需要重新评估）

5、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

6、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

五原县中信房地产价格评估有限责任公司

 二○二一年十一月二十六日

估价结果报告

一、估价委托人

五原县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：五原县中信房地产价格评估有限责任公司

法定代表人：王欢

地址：内蒙古巴彦淖尔市五原县隆兴昌镇葵花综合交易市场19-06号

房地产估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：内建行估备字【2021】第0019号

统一社会信用代码：911508217438885814

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。

1. 估价对象

（一）实物状况

（1）本次估价范围为位于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142谈全慧、乔娜所有的房地产，包括房屋建筑物本体及所分摊占用的土地使用权及权益价值，包括室内外固定装修及相应配套设施，不包括估价对象内可移动的家具、电器及其他可移动物品。

（2）估价对象建筑物用途为住宅，房屋结构为砖混结构，建筑面积为151.94㎡，估价对象小区内已硬化，有部分绿化。估价对象外墙断块涂料，单元门为防盗门。估价对象有大暖、上下水、通电、通讯等基础设施，使用和维护状况较好，估价对象实物状况见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用途 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 面积（㎡） |
| 1 | 住宅 | 砖混 | 六 | 四 | 151.94 |

估价对象建筑物装饰装修状况一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用途 | 外装饰 | 内装修 |
| 1 | 住宅 | 外墙断块涂料，单元门为防盗门，断桥铝合金窗，楼梯间大理石楼梯踏步，内墙刮白。 | 室内铺木地板、内墙顶贴壁纸，客厅异形顶，成型门套，断桥铝合金窗，有整体衣柜、橱柜；卫生间、厨房内墙贴瓷砖、钙塑板顶。 |

（3）土地状况

1、四至：估价对象坐落于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142，估价对象所在位置东临广原小区，南临景泰苑，西临兴原路，北临团结路。

2、土地形状：土地形状为长方形地势平坦的土地。

3、土地使用权类型：出让。

4、土地使用期限：2009年7月29日起2079年7月29日止

5、开发程度：宗地内外均达六通一平（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖及场地平整）。

（二）权益状况

估价对象的不动产权利证书证号为蒙（2017）五原县不动产权第0000562号，房屋所有权人为谈全慧、乔娜，房屋坐落于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142，结构为砖混结构，总层数为六层，所在层数为第四层，建筑面积为151.94㎡，估价对象房屋当前状况为自用状态。

（三）区位状况

1、区域位置及周边公共配套情况

估价对象坐落于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142，该估价对象所在位置东临广原小区，南临景泰苑，西临兴原路，北临团结路，同时区域内有五原县第一中学、街心公园、中国银行、温馨酒店等公共配套设施，估价对象区域位置较好。

2、交通便捷程度

估价对象所在区域周围道路主要以兴原路、团结路为主，其道路通达性和便捷度及繁华程度较好。

3、环境和景观

估价对象所在区域随着政府改造工程的实施，区域内绿地、植被布局和建筑格局进一步合理，环境及景观较好。

4、基础设施设施完备程度

经估价人员实地查勘，估价对象所在区域基础设施开发程度已达到六通一平（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖及场地平整），基础设施总体状况较好。

五、价值时点

本次评估的价值时点为2021年10月22日，即人民法院明确的评估基准日。

六、价值类型

本报告所确定的房地产价值为公开市场价值，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，对于其他估价目的并不适用，如估价目的变更，须另行估价。

七、估价原则

独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

八、估价依据

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、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

4、《房地产估价师注册管理办法》

5、《中华人民共和国资产评估法》

6、《房地产估价基本术语标准》

7、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

8、委托方提供的《五原县人民法院委托书》；

9、委托方提供的《房地产权登记信息》复印件；

10、评估人员现场查勘获取的有关资料。

九、估价方法

估价人员根据估价对象的特点和实际状况，因此采用了如下方法进行评估：

估价人员在现场查勘的基础上，根据房地产估价规范有关规定，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”。根据《房地产估价规范》以及估价人员掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象房地产采用比较法进行估价。

比较法就是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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细的测算，确定估价对象在二○二一年十月二十二日的市场价值为人民币(大写)： 陆拾玖万贰仟叁佰玖拾壹元整(￥692391元)。

 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 王 欢 | 1520050041 |  | 2021年11月26日 |
| 李春敏 | 1520123008 |  | 2021年11月26日 |

1. 实地查勘期

实地查勘期为2021年11月15日

十三、估价作业期

估价作业期为2021年11月15日至2021年11月26日

十四、估价报告使用期限

自本估价报告出具之日起壹年内有效。

十五、附件

1、委托方提供的《五原县人民法院委托书》复印件

2、委托方提供的《房地产权登记信息》复印件

3、估价对象位置图及现状照片复印件

4、估价对象现场查勘表复印件

5、房地产估价机构备案证书复印件

6、评估机构企业营业执照复印件

7、房地产估价师注册证复印件

五原县中信房地产价格评估有限责任公司

 二○二一年十一月二十六日

房地产价格评估结果

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权人 | 谈全慧、乔娜 | 不动产权利证书证号 | 0000562 |
| 房屋坐落位置 | 五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142 |
| 估价目的 | 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 | 价值时点 | 2021.10.22 |
| 土地状况 |
| 土地使用权证号 | 使用权面积(㎡) | 地号 | 用途 | 使用权类型 | 终止日期 |
|  |  |  |  |  | 2079.7.29 |
| 房屋状况 |
| 用途 | 建筑面积（㎡） | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑结构 | 备注 |
| 住宅 | 151.94 | 六 | 四 | 砖混 |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 估价方法 | 比较法 |
| 估价结果 | 大写：陆拾玖万贰仟叁佰玖拾壹元整 | 小 写 | ￥：692391元 |
| 备注 | 4557元/㎡×151.94㎡=692391元估价相关说明：本次评估只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，如估价目的变更，需重新出具报告。否则本公司对此次评估价格不作任何解释，并且不承担任何责任。 |
|
|
| 五原县中信房地产价格评估有限责任公司 |
|  二○二一年十一月二十六日 |

**估价技术报告**

一、实物状况分析

（一）实物状况

（1）本次估价范围为位于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142谈全慧、乔娜所有的房地产，包括房屋建筑物本体及所分摊占用的土地使用权及权益价值，包括室内外固定装修及相应配套设施，不包括估价对象内可移动的家具、电器及其他可移动物品。

（2）估价对象建筑物用途为住宅，房屋结构为砖混结构，建筑面积为151.94㎡，估价对象小区内已硬化，有部分绿化。估价对象外墙断块涂料，单元门为防盗门。估价对象有大暖、上下水、通电、通讯等基础设施，使用和维护状况较好，估价对象实物状况见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用途 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 面积（㎡） |
| 1 | 住宅 | 砖混 | 六 | 四 | 151.94 |

估价对象建筑物装饰装修状况一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用途 | 外装饰 | 内装修 |
| 1 | 住宅 | 外墙断块涂料，单元门为防盗门，断桥铝合金窗，楼梯间大理石楼梯踏步，内墙刮白。 | 室内铺木地板、内墙顶贴壁纸，客厅异形顶，成型门套，断桥铝合金窗，有整体衣柜、橱柜；卫生间、厨房内墙贴瓷砖、钙塑板顶。 |

（3）土地状况

1、四至：估价对象坐落于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142，估价对象所在位置东临广原小区，南临景泰苑，西临兴原路，北临团结路。

2、土地形状：土地形状为长方形地势平坦的土地。

3、土地使用权类型：出让。

4、土地使用期限：2009年7月29日起2079年7月29日止

5、开发程度：宗地内外均达六通一平（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖及场地平整）。

二、权益状况分析

估价对象的不动产权利证书证号为蒙（2017）五原县不动产权第0000562号，房屋所有权人为谈全慧、乔娜，房屋坐落于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142，结构为砖混结构，总层数为六层，所在层数为第四层，建筑面积为151.94㎡，估价对象房屋当前状况为自用状态。

1. 区位状况分析

1、区域位置及周边公共配套情况

估价对象坐落于五原县隆兴昌镇温馨家园C3-1-142，该估价对象所在位置东临广原小区，南临景泰苑，西临兴原路，北临团结路，同时区域内有五原县第一中学、街心公园、中国银行、温馨酒店等公共配套设施，估价对象区域位置较好。

2、交通便捷程度

估价对象所在区域周围道路主要以兴原路、团结路为主，其道路通达性和便捷度及繁华程度较好。

3、环境和景观

估价对象所在区域随着政府改造工程的实施，区域内绿地、植被布局和建筑格局进一步合理，环境及景观较好。

4、基础设施设施完备程度

经估价人员实地查勘，估价对象所在区域基础设施开发程度已达到六通一平（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖及场地平整），基础设施总体状况较好。

四、最高最佳利用分析

最高最佳利用是估价对象房地产的一种最可能的利用。这种最可能的利用指法律上允许、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利用。它的一种具体体现，是以使估价对象获得最佳的用途和开发强度来衡量，也就是说，评估价格应是合法利用方式下，各种可能的利用方法中，能获得最大收益的利用方式的估价结果，根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价人员认为该估价对象的预计利用功能合理、交通状况良好、基础及生活服务设施齐全，从其土地用途及周边环境来看，目前作为住宅用房利用符合最高最佳利用原则。

五、估价方法适用性分析

1、估价方法的选用

估价人员根据估价对象的特点和实际状况，因此采用了如下方法进行评估：

估价人员在现场查勘的基础上，根据房地产估价规范有关规定，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”；“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。根据《房地产估价规范》以及估价人员掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象房地产采用比较法进行估价。

2、本次选用估价方法定义及基本公式

比较法是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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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×房地产状况调整系数

3.估价技术路线

（1）运用比较法求取估价对象市场价值。

（2）确定估价对象市场价值。

六、估价测算过程

估价对象住宅房地产比较法测算过程

比较法是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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下: 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×房地产状况调整系数

即：比较价值=可比实例价格×××××

1、搜集可比实例：从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产，选取以下三个可比实例。

⑴可比实例1：交易信息来源于估价人员市场调查，位于温馨家园，建筑面积130㎡，用途为住宅用房，所在楼层及建筑物总层数4F/6F，建筑结构为砖混结构，建成年份为2010年，朝向为南北朝向，空间布局正常，装修程度为精品装修，成交日期为2021年3月，成交单价为4538元/㎡，至估价时点该小区价格无明显变化。该成交价格为正常承担税费下市场价值。该成交实例与估价对象处于类似住宅区域，其用途、结构、区域位置、交易时间等方面均具有可比性。

（2）可比实例2：交易信息来源于估价人员市场调查，位于温馨家园，建筑面积120.51㎡，用途为住宅用房，所在楼层及建筑物总层数4F/6F，建筑结构为砖混结构，建成年份为2010年，朝向为南北朝向，空间布局正常，装修程度为中档装修，成交日期为2020年5月，成交单价为4232元/㎡，至估价时点该小区价格无明显变化，该成交价格为正常承担税费下市场价值。该成交实例与估价对象处于类似住宅区域，其用途、结构、区域位置、交易时间等方面均具有可比性。

（3）可比实例3：交易信息来源于估价人员市场调查，位于惠富农民新居，建筑面积111.38㎡，用途为住宅用房，所在楼层及建筑物总层4F/6F，建筑结构为砖混结构，建成年份为2014年，朝向为南北朝向，空间布局正常，装修程度为精品装修，成交日期为2020年12月，成交单价为4713元/㎡，至估价时点该小区价格无明显变化，该成交价格为正常承担税费下市场价值。该成交实例与估价对象处于类似住宅区域，其用途、结构、区域位置、交易时间等方面均具有可比性。

2、选取可比实例：根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的可比实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

⑴、可比实例房地产与估价对象房地产相似；

⑵、可比实例的交易类型适用于估价目的；

⑶、可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了1、2、3三个可比实例，估价对象与可比实例的基本状况见表一。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象与可比实例比较因素 | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
|
| 位置 | 温馨家园C3 | 温馨家园 | 温馨家园 | 惠富农民新居 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 市场状况 | 2021年11月 | 2021年3月 | 2020年5月 | 2020年12月 |
| 价格（元/㎡） | 待求 | 4538 | 4232 | 4713 |
| 价格内涵 | 财产范围 | 房地产(含固定装修) | 房地产(含固定装修) | 房地产(含固定装修) | 房地产(含固定装修) |
| 税费负担 |  | 正常负担 | 正常负担 | 正常负担 |
| 计价单位 | 元/㎡ | 元/㎡ | 元/㎡ | 元/㎡ |
| 区位状况 | 位置 | 优 | 优 | 优 | 较优 |
| 交通条件 | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 较便捷 |
| 生活服务设施 | 完善 | 完善 | 完善 | 较完善 |
| 教育配套设施 |  优 | 优 | 优 | 较优 |
| 环境质量 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 所处楼幢 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 楼层 | 4F/6F | 4F/6F | 4F/6F | 4F/6F |
| 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 实物状况 | 建筑结构类型 | 砖混 | 砖混 | 砖混 | 砖混 |
| 空间布局 | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| 设施与设备 | 较完备 | 较完备 | 较完备 | 完备 |
| 建筑功能 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 建筑面积(㎡) | 151.94 | 130 | 120.51 | 111.38 |
| 装饰装修 | 精品装修 | 精品装修 | 中档装修 | 精品装修 |
| 物业管理水平 | 普通物业公司 | 普通物业公司 | 普通物业公司 | 普通物业公司 |
| 建成年分 | 2010年 |  2010年 | 2010年 | 2014年 |
| 权益状况 | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 规划条件 | 按照规划条件建设 | 按照规划条件建设 | 按照规划条件建设 | 按照规划条件建设 |
| 权属清晰情况 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| 租赁或占有情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 其他权利限制情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |

**表一估价对象与可比实例基本状况表**

3、建立因素比较修正系数表

根据目前房地产市场情况，按照用途一致、交易正常、价格接近、区域特征和个别条件相近等比较实例选择原则，选取和估价对象处于同一区域内的交易实例进行比较，建立“因素比较修正系数表”见表二

**表二因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 实例基本情况 | 地理位置 | 温馨家园 | 温馨家园 | 惠富新居 |
| 楼层 | 四层 | 四层 | 四层 |
| 面积（㎡) | 130 | 120.51 | 111.38 |
| 交易时间 | 2021.3 | 2020.5 | 2020.12 |
| 交易单价 | 4538 | 4232 | 4713 |
| 房地产状况 | 交易情况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况调整 | 100/100 | 98/100 | 100/100 |
| 区位状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/98 |
| 实物状况调整 | 100/100 | 100/92 | 100/104 |
| 权益状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比准价格 | 4538 | 4508 | 4624 |
| 委估房地产单价 | 4557 |

说明：（1）交易情况调整主要考虑市场环境和成交方式对估价所产生不同的影响。

 （2）市场状况调整主要考虑成交时间的差异对估价所产生的不同影响。

 （3）区位状况调整主要考虑该地区位置、环境条件、楼层因素等。

 （4）实物状况调整主要考虑房屋装饰装修、设施与设备、房屋新旧程度等差异。

（5）综上所述因素和估价对象的实际状况、以及结合估价人员实际经验，确定上述参数。

2、综合分析确定估价对象评估价。

比准价格（1）=4538×100/100×100/100×100/100×100/100×100/100

=4538元

（2）=4232×100/100×98/100×100/100×100/92×100/100

=4508元

（3）=4713×100/100×100/100×100/98×100/104×100/100

=4624元

比准单价=（比准价格（1）+比准价格（2）+比准价格（3））÷3

=（4538+4508+4624）÷3

 = 4557元/ ㎡

该房地产价值=4557元/㎡×151.94㎡=692391元

七、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细的测算，确定估价对象在二○二一年十月二十二日的市场价值为人民币陆拾玖万贰仟叁佰玖拾壹元整（692391元）。

五原县中信房地产价格评估有限责任公司

二○二一年十一月二十六日

估价对象位置图

估价对象

估价对象现状照片