

备案编号：2022008148

房地产司法估价报告



温馨提示：本报告已在贵州省房地产估价行业协会诚信管理信息平台备案，扫码即可查验真伪，如未查询到备案信息，请注意防范相关风险。

估价项目名称：普定县城关镇西安路颐景园小区17号楼2单元4层1号的壹套住宅用房

估价委托人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州中衡房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘海彪（注册号：5220070010）
罗勇（注册号：5220040030）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十三日

估价报告编号：黔中房评字（2022-3）第0501号

房地产估价报告



项 目 名 称：普定县城关镇西安路颐景园小区 17 号楼
2 单元 4 层 1 号的壹套住宅用房

委 托 估 价 方：普定县人民法院

受 托 估 价 方：贵州中衡房地产资产评估有限公司

估 价 人 员：罗 勇（房地产估价师注册号：5220040030）

刘 海 彪（房地产估价师注册号：5220070010）

估 价 日 期：2022 年 5 月 10 日至 2022 年 5 月 13 日

估 价 报 告 编 号：黔中房评字（2022-3）0501 号

目 录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
- 五、房地产估价技术报告
(仅供估价机构存档和提交有关机构查阅)
- 六、附件(复印件)
 - (一) 估价对象照片及位置图
 - (二) 《评估委托书》
 - (三) 《贵州省不动产登记查询结果》
 - (四) 估价机构营业执照
 - (五) 估价机构资格证书
 - (六) 估价人员资格证书

致估价委托人函

普定县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于普定县城关镇西安路颐景园小区 17 号楼 2 单元 4 层 1 号的壹套住宅用房进行了房地产价值评估，现将估价情况报告如下：

一、估价对象

估价对象位于普定县城关镇西安路颐景园小区 17 号楼 2 单元 4 层 1 号，建筑面积为 173.44 平方米。

二、估价目的

为案件执行提供市场价值参考依据。

三、价值时点

二〇二二年四月二十八日

四、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本次评估所设定假设限制条件下价值时点的市场价值。本次估价对象的估价范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物上的装饰装修市场价值，同时市场价值中未考虑房地产可能发生变现时产生的相关处置变现费用。

五、估价方法

本次估价选用比较法评估

六、估价结果

在本次估价目的下，依照价值类型所评定估算的**市场价值**为人民币伍拾万壹仟贰佰元整（¥：50.12 万元），评估单价为每平方米人民币贰仟捌佰玖拾元整（¥：2890 元/平方米）。

特别提示：报告使用人在使用本估价结果时，应认真阅读《房地产估价报告》包含附件在内的全文。

此 致

贵州中衡房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年五月十三日

估 价 师 声 明

一、本报告所得出的估价结果，仅为案件执行提供市场价值参考依据；估价对象最终执行数额相关方应根据执行手段、市场状况、兑现难易、执行过程中产生的相关税费等情况综合确定。

二、我们具备从事房地产价值估价的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良纪录，从事房地产估价业务的注册房地产估价师熟悉房地产估价规范，具备相应的专业知识和经验，能够胜任执行的估价业务。

三、估价师在估价工作中遵守相关法律、法规和房地产估价规范规定；作到诚实正直，勤勉尽责；严格恪守谨慎、独立、客观、公正原则。

四、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

五、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

六、我们与本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。

七、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

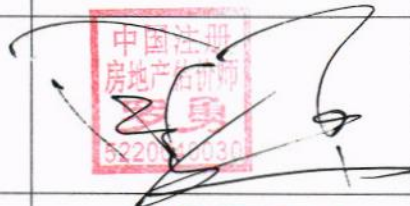

析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

八、本估价报告所示的估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。由于估价对象状况和市场情况、经济指标因时间的变化可能会对房地产价值产生影响，不同价值时点下该市场价值也需作相应调整或重新估价。

八、我公司已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，现场实地查勘人为注册房地产估价师罗勇、刘海彪。

九、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

声明人：

| 姓名 | 房地产估价师注册证书号 | 签字 |
|-----|-------------|---|
| 罗勇 | 5220040030 |  |
| 刘海彪 | 5220070010 |  |

估价的假设前提和限制条件

一、本次估价的假设条件

(一)、一般假设

1、本报告书是以估价对象能够持续正常利用为假设前提，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力等对房地产价值的影响，当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，估价结果一般将失效。

2、根据估价委托方及相关方提供的相关权属资料，我们已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法、真实、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。本报告书是在相关方提供的资料合法、真实、准确和完整基础上得出的评估结论，如相关方提供资料、信息如有虚假与隐瞒，则本报告书评估结论将失效，本公司不承担由此产生的法律责任。

3、本次评估是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提，在估价对象可正常使用的法定年期内该物业的权益人对该物业享有使用、转让、收益、处分等合法权益。

4、本报告的评估结论反映的是估价对象在 2022 年 4 月 28 日的市场价值水平，即在价值时点预期能够成交的合理价格，它依据了如下假设：

- (1) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- (2) 买卖双方的交易行为都是熟悉情况、精明和谨慎的；
- (3) 该物业可以在公开市场上自由转让；
- (4) 在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，经过了适当的营销；
- (5) 在此周期内，市场状态和价值水平是静止不变的；
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价。

5、本次估价报告仅作为对估价对象在本次评估目的下市场价值的参考依据,但并不承担产权证明的责任及不作为估价对象产权界定的依据。在无其他主张声明的情况下假定该房地产权利清晰并可在市场上正常进行交易。

6、我公司已对估价对象进行实地查勘,并对估价对象附近地区同类物业进行了调查和比较。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘察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,我们仅依据委托方提供的相关资料进行评估。我们并未对估价对象进行结构测试,在无理由怀疑其存在结构性问题的情况下,假定其结构安全及稳定。如果需要的话,希望报告书使用方聘请这方面的专家。

7、本次估价我们并未对估价对象进行原材料安全性测试,在无理由怀疑其内部含有潜在性危险性物质的情况下,本次估价是以假设估价对象内部不含有潜在性危险性物质为前提进行的,否则房地产价值将有所减损。如果需要的话,希望报告书使用方聘请这方面的专家。

(二)、未定事项假设: 由于委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》未登载估价对象房屋建成年代,本次估价房屋建成年份以实勘查验为准。

(三)、背离事实假设: 根据《房地产估价规范》,本次评估估价目的是为案件执行提供市场价值参考依据,不考虑担保物权和其他优先受偿权的影响。本次评估假设估价对象未设定担保物权和其他优先受偿权。

(四)、不相一致假设: 本次估价,价值时点与实地查勘日期不一致,本次评估是以假设实地查勘日期估价对象的房地产相关状况与价值时点

相一致为前提条件的。

(五)、**依据不足假设：**估价委托方已提供估价对象《贵州省不动产登记查询结果》，本次评估估价对象房屋信息以估价委托方提供的权证资料登载信息为依据。

二、估价限制条件

1、本房地产估价报告书的使用范围：本报告书专为委托方所使用，并为本报告书估价目的而作，不作其他用途使用。除按规定送给相关单位存档查阅外，未经许可，不得转载于任何公开媒体上。

2、本估价报告有效期为一年，如果使用本估价结果的时间与完成估价报告日超过一年，我们对此结果造成的损失不负任何责任。

3、若案件相关方对估价结果持有异议，请在收到估价报告后五日内，向法院提交书面说明报告。

4、本次估价结果为房地产市场价格，估价结果未考虑快速变现、强制拍卖等处分方式带来的影响。

5、本次评估中，估价结果为房地产市场价格，市场价值中已包含估价对象所分摊土地使用权的价值，同时评估价值中未考虑房地产可能进行权属转移时产生的相关税费。

6、本估价报告中所使用的币种为人民币。

房地产估价结果报告

黔中房评字 (2022-3) 第 0501 号

一、估价委托人

委托方：普定县人民法院

二、房地产估价机构

受托评估方：贵州中衡房地产资产评估有限公司

法定代表人：余 靖

地 址：贵阳市南明区文昌南路 79 号文昌苑 A 栋 19 楼

评 估 资 质：国家房地产价格评估机构贰级资质

证 书 编 号：黔房评字 0100902

联 系 人：刘海彪

联 系 电 话：(0851) 85922266

三、估价对象

估价对象为位于普定县城关镇西安路颐景园小区 17 号楼 2 单元 4 层 1 号的壹套住宅用房，建筑面积为 173.44 平方米。

1、位置与环境

估价对象位于普定县城关镇西安路与思源路交汇处（楼栋门牌号为思源路 67 号），邻普定县人民政府，周边有半山华苑、顺时公寓、雅韵园小区、利源小区等商住楼盘；所处区域内生活配套设施完善，有新星幼儿园、县城关中心学校/县实验学校、县三中、县医院/中医院、华联万家购物/世纪华联以及便利店、银行、邮政局等生活配套设施，居住环境良好、商业氛围一般。估价对象距普定火车站 4.2km、距高铁安顺西站约 17.2km；现有 1 路、5 路、6 路、8 路等公交线路可达周边区域，公共交通程度便捷。

2、项目权益状况

本次估价目的是为案件执行提供价值参考，本公司根据委托方所提供的估价对象相关资料及数据进行评估。根据委托方提供的《贵州省不

动产登记查询结果》：估价对象位于普定县城关镇西安路颐景园小区 17 号楼 2 单元 4 层 1 号，用途为住宅，建筑面积为 173.44 平方米，钢混结构；估价对象为市场化商品房；至价值时点权利人为邱向东、徐书华；共同共有。

根据委托方提供的资料、信息及估价人员的了解，估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，有共有情况，已设立预告登记，已被法院查封。本次评估估价目的是为案件执行提供市场价值参考依据，不考虑估价对象查封状况、原有担保物权和其他优先受偿权的影响。

3、估价对象现状

估价对象所在物业“颐景园小区 17 号楼”于 2013 年开发建成，钢混结构，总层数为 15 层；单元配置壹台电梯，一层四户。估价对象位于 2 单元 4 层 1 号，建筑面积为 173.44 平方米，户型为四室两厅一厨两卫。估价对象外墙墙砖；进户门为铁质防盗门；分户门为木门；铝合金窗；地面客厅餐厅铺设地砖/卧室木地板；内墙、天花瓷粉乳胶漆罩面/客厅餐厅木作二级吊顶；外设不锈钢防护罩；厨卫地面地砖；内墙墙砖至顶、天花铝扣板吊顶。

估价对象平面布局良好，采光通风一般，保养维护良好；水、电独立，有线电视、电话宽带等设施进户，至价值时点处于正常使用状态中。

四、估价目的

为案件执行提供市场价值参考依据

五、价值时点

2022 年 4 月 28 日

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本次评估所设定假设限制条件下价值时点的市场价值。本次估价对象的估价范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物

上的装饰装修市场价值，同时市场价值中未考虑房地产可能发生变更时产生的相关处置变现费用。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50899《房地产估价基本术语标准》；
- 4、最高院《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；
- 5、最高院《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；
- 6、普定县人民法院（2021）黔0422执2703号《委托书》；
- 7、《贵州省不动产登记查询结果》；
- 8、估价机构、估价人员掌握和搜集的有关市场资料。

八、估价原则

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。

1、独立、客观、公正原则：估价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。

2、合法原则：估价价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：估价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。

4、替代原则：估价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的范围内。

5、最高最佳利用原则：估价价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

九、估价方法选用及主要技术路线

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象具体的特点及估价目的选择估价方法进行估价。

根据本次估价对象所在区域的房地产发育情况、所处区域因素，并结合估价对象的具体特点及估价目的，我们选择市场法进行评估。主要从以下几个方面考虑：

（一）估价对象所处区域为普定县规划区内，其城市功能相对完善，房地产市场活跃，成本法难以准确求取估价对象市场价值。故本次估价中，估价对象市场价值不宜采用成本法求取。

（二）由于目前估价房地产的租赁市场相对于销售市场发展比较滞后，采用收益法难以准确还原其市场价值，故不宜采用收益法评估。

（三）估价对象的现状用房和规划用途为住宅用房，从区域控规考虑已为最高最佳使用，尚不具备重新开发使用的条件，故不宜采用假设开发法估价。

（四）由于房地产交易市场上与估价对象类似，可供参照的销售交易实例较多，采用比较法更能准确求取其市场价值，故本次估价选用比较法评估。

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。

本次估价的计算公式为：
$$P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i(a_i b_i c_i)}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的各项修正系数。

十、实地查勘日期

2022年5月10日

十一、估价作业日期

2022年5月10日至2022年5月13日

十二、估价报告应用期限

本估价报告所示的估价结果为估价对象2022年4月28日的市场价值，随着时间及市场情况的变化，该价值需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与完成评估报告日超过一年（即有效期为2022年5月14日至2023年5月13日），我们对此结果造成的损失不负任何责任。

十三、需要特别说明的事项及重要提示

1、根据估价委托方及相关方提供的相关权属资料，我们已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法、真实、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。本报告书是在相关方提供的资料合法、真实、准确和完整基础上得出的评估结论，如相关方提供资料、信息如有虚假与隐瞒，则本报告书评估结论将失效，本公司不承担由此产生的法律责任。

2、本次评估报告仅作为对估价对象在本次评估目的下市场价值的参考依据，但并不承担产权证明的责任及不作为估价对象产权界定的依据。在无其他主张声明的情况下假定该房地产权利清晰并可在市场上正常进行交易。

3、本估价报告所示的估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，由于估价对象状况和市场情况因时间的变化可能会对房地产价值产生影响，该市场价值也需作相应调整，故报告书使用方应定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。


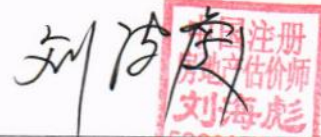

4、本次评估中，估价结果为房地产市场价值，市场价值中已包含估

价对象所分摊土地使用权的价值，同时估价价值中未考虑房地产可能进行权属转移时产生的相关税费。

十四、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选用适宜的估价方法，通过对估价对象的用途、现状、市场供求、租金收益、区域因素以及平面布局等影响估价对象市场价值的各因素进行综合考虑后，采用比较法对估价对象于价值时点 2022 年 4 月 28 日，在本次估价目的下，依照价值类型所评定估算的**市场价值**为人民币伍拾万壹仟贰佰元整（¥:50.12 万元），评估单价为每平方米人民币贰仟捌佰玖拾元整（¥：2890 元/平方米）。

十五、估价人员

| 姓名 | 注册证书号 | 签字 |
|-----|------------|--|
| 罗勇 | 5220040030 |   |
| 刘海彪 | 5220070010 |   |

贵州中衡房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月十三日



房地产估价技术报告

一、实物状况分析

估价对象为位于普定县城关镇西安路颐景园小区 17 号楼 2 单元 4 层 1 号的壹套住宅用房。

估价对象所在物业“颐景园小区 17 号楼”于 2013 年开发建成，钢混结构，总层数为 15 层；单元配置壹台电梯，一层四户。估价对象位于 2 单元 4 层 1 号，建筑面积为 173.44 平方米，户型为四室两厅一厨两卫。估价对象外墙墙砖；进户门为铁质防盗门；分户门为木门；铝合金窗；地面客厅餐厅铺设地砖/卧室木地板；内墙、天花瓷粉乳胶漆罩面/客厅餐厅木作二级吊顶；外设不锈钢防护罩；厨厕地面地砖；内墙墙砖至顶、天花铝扣板吊顶。

估价对象平面布局良好，采光通风一般，保养维护良好；水、电独立，有线电视、电话宽带等设施进户，至价值时点处于正常使用状态中。

二、项目权益状况分析

本次估价目的是为案件执行提供价值参考，本公司根据委托方所提供的估价对象相关资料及数据进行评估。根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》：估价对象位于普定县城关镇西安路颐景园小区 17 号楼 2 单元 4 层 1 号，用途为住宅，建筑面积为 173.44 平方米，钢混结构；估价对象为市场化商品房；至价值时点权利人为邱向东、徐书华；共同共有。

根据委托方提供的资料、信息及估价人员的了解，估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，有共有情况，已设立预告登记，已被法院查封。本次评估估价目的是为案件执行提供市场价值参考依据，不考虑估价对象查封状况、原有担保物权和其他优先受偿权的影响。

三、区域因素分析

估价对象位于普定县城关镇西安路与思源路交汇处（楼栋门牌号为思源路 67 号），邻普定县人民政府，周边有半山华苑、顺时公寓、雅韵园小区、利源小区等商住楼盘；所处区域内生活配套设施完善，有新星幼儿园、县城

关中心学校/县实验学校、县三中、县医院/中医院、华联万家购物/世纪华联以及便利店、银行、邮政局等生活配套设施，居住环境良好、商业氛围一般。估价对象距普定火车站 4.2km、距高铁安顺西站约 17.2km；现有 1 路、5 路、6 路、8 路等公交线路可达周边区域，公共交通程度便捷。

四、市场背景分析

普定县位于贵州省中部偏西，隶属安顺市，东与安顺市西秀区、开发区、平坝区比邻，南与镇宁县、六枝特区相接，西靠六枝特区，北抵织金县。普定县城距安顺 28 公里，距贵阳 118 公里。普定县行政辖区东西长 51.4 公里，南北宽 40 公里，总面积 1090.49 平方公里。截至 2019 年，普定县的行政区划为 4 个办事处、6 个镇、3 个民族乡，是一个多民族聚居地区，汉族为全县总人口的 80%左右，苗族、布依族是境内的主要少数民族。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，普定县常住人口为 376285 人。

安普高速公路直达普定县城，交通便捷；双向 8 车道安普同城大道距安顺仅 15 分钟车程，省城贵阳每天均有直达普定县城的客车往返；贵阳到织金的列车在普定境内设有站点；贵昆电气化铁路、株六复线等均跨境而过，并在黄桶设有站点；距普定最近的客运站点为安顺火车站（15 公里），可通达全国各地；县城距安顺黄果树机场仅 12 分钟车程，目前已开通北京、广州、昆明、青岛、重庆等航线；距贵阳龙洞堡国际机场仅 1 小时车程。

2020 年，普定县坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，把稳增长与调结构结合起来，全力推动产业提质增效。农业发展亮点纷呈。累计发展韭黄 10 万亩、茶叶 8.61 万亩、食用菌 8150 万棒，出栏商品兔 700 万只。市级以上农业龙头企业发展到 65 家，绿色、有机农产品发展到 1.35 万亩，农产品加工转换率提高到 57.53%，一产增加值从 2015 年的 16.27 亿元增加到 2020 年的 26.01 亿元，年均增长 6.4%。朵贝茶入围《中欧地理标志协定》第一批 100 个知名地理标志，荣获“2019 年贵州省蔬菜产业十大生产基地县”称号，成为“贵州省肉兔养殖产业示范基地”“全国韭黄种植第一县”，获农业农村部评为“全国农村创新创业典型县”。工业发展转型升级。大力实施“双千工程”，引入了萨伽吉他、镁程铝业等 17 家制造类、深加工类优强企业，打磨冲煤矿等 30 余家企业 67 个项目实施升级改造，规模以上工业增加值年均增

长 9.4%。普定经济开发区累计完成工业总产值 238 亿元，成为国家增量配电业务改革试点。第三产业提速发展。狠抓全域旅游创建，推动“旅游+”深度融合发展，新增 3 个国家 3A 级旅游景区，旅游综合收入年均增长 18.5%。成功承办安顺市第三届旅发大会。建成小青山、鑫旺、新城农贸市场。批零住餐限上企业发展到 32 户。社会消费品零售总额年均增长 8.3%。三产增加值提高到 68.78 亿元，年均增长 10.9%。

普定县的房地产市场还处于供大于求的状态，消化库存仍是普定县房地产市场当前需解决的主要问题。综上所述，由于房地产市场发展迅猛，房地产投资及销售价格均处于较高水平，同时商品房空置率也达到一定的高位，房地产从市场及政策层面已趋向收紧，而从总体上看，在城市化大背景之下，普定县房地产销售价格在未来一段时期内预计将基本保持平稳的态势。

五、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳利用，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、财务上可行、价值最大化，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。最高最佳利用分析真正体现了评估的客观性。

衡量、判断估价对象房地产是否处于最优利用状态主要从下列方面考虑：

（一）法律上允许（规划及相关法律、法规、政策许可）。即不受现时使用状况的限制，而应对每一种潜在的使用方式，依照法律规章、规划限制等条件，首先检查其是否为法律所允许。

（二）技术上可行。即不把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

（三）在财务上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以财务上有限的投入而能够获得收益的使用方式的评估结果。

（四）价值最大化。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评估结果。

（五）房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，评估时不应受原用途的限制，而应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使用用途进行评估。

(六) 可持续发展性。即在评估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，以及政治经济形势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动的趋势。

综上所述，经过估价人员对以上各因素及各种可能利用方式进行综合分析，在估价对象维持现状、更新改造、改变用途、改变规模及重新开发的各利用方式中，以估价对象维持现状规划用途、继续利用为其最高最佳利用。

六、估价方法选用及主要技术路线

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象具体的特点及估价目的选择估价方法进行估价。

根据本次估价对象所在区域的房地产发育情况、所处区域因素，并结合估价对象的具体特点及估价目的，我们选择市场法进行评估。主要从以下几个方面考虑：

(一) 估价对象所处区域为普定县规划区内，其城市功能相对完善，房地产市场活跃，成本法难以准确求取估价对象市场价值。故本次估价中，估价对象市场价值不宜采用成本法求取。

(二) 由于目前估价房地产的租赁市场相对于销售市场发展比较滞后，采用收益法难以准确还原其市场价值，故不宜采用收益法评估。

(三) 估价对象的现状用房和规划用途为住宅用房，从区域控规考虑已为最高最佳使用，尚不具备重新开发使用条件，故不宜采用假设开发法估价。

(四) 由于房地产交易市场上与估价对象类似，可供参照的销售交易实例较多，采用比较法更能准确求取其市场价值，故本次估价选用比较法评估。

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。

$$\text{本次估价的计算公式为：} P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的各项修正系数。

七、估价测算过程

1、选取比较实例

根据物质的同一性或类似性；地点的同一性或类似性；时间的接近性；交易情况无反常四个基本要求选取四个可比实例如下：

| 项目 \ 实例 | 实例 A 颐景园 17 号楼一单元 | 实例 B 颐景园 16 号楼 | 实例 C 颐景园 6 号楼 | 实例 D 颐景园 11 号楼 |
|-----------------|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 物业性质 | 商品房 | 商品房 | 商品房 | 商品房 |
| 地理位置 | 思源路 | 物资路 | 西安路 | 西安路 |
| 物业用途 | 住宅用房 | 住宅用房 | 住宅用房 | 住宅用房 |
| 房屋结构 | 钢 混 | 钢 混 | 钢 混 | 钢 混 |
| 项目状况 | 现 房 | 现 房 | 现 房 | 现 房 |
| 室内现状 | 中等装修 | 中等装修 | 中等装修 | 中等装修 |
| 交易情况 | 正 常 | 正 常 | 正 常 | 正 常 |
| 交易日期 | 近 期 | 近 期 | 近 期 | 近 期 |
| 交易单价 (元/平方米) | 2850 | 2900 | 2950 | 2900 |

2、交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可用实例的交易价格偏差，将其交易价格修正为正常价格。由于评估人员所选实例均为正常交易价格，不需要作交易情况修正，故不作修正。

3、交易日期修正

估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。由于选取的均为近期的交易案例，目前普定县的房地产市场价格较为平稳，故不作修正。

4、区域因素修正

前面所选取的四个比较例，属于同一地区，为排除由于外部环境差异所

造成的价格差异，使修正后的可比实例价格能够与估价对象房地产所处地段的实际情况相符。本评估报告拟采用直接比较法进行区域修正，即以估价对象房地产的各项区域因素状况为基准，与可比实例相对应的区域因素逐项比较，然后确定修正比率。

具体比较因素如下表：

| 实例 | | 实例 A | 实例 B | 实例 C | 实例 D | 估价对象 权重分数 | 区域因素详细状况说明 |
|------|------|------|------|------|------|--------------|--------------------|
| 项目 | | | | | | | |
| 区位位置 | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 物业所处城市区段，距商业中心距离 |
| 交通状况 | 通路条件 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 周边道路设施通达能力和道路路况 |
| | 公共交通 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 城市公交线路，交通管制 |
| 社区配套 | 配套范围 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 基础配套设施范围 |
| | 供应能力 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 基础配套设施满足居住需求状况 |
| | 服务设施 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 商业网点、学校、医院、娱乐设施等 |
| 社区环境 | 室外场所 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 居民散步和健身需求的活动场所 |
| | 环境污染 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 含水、气、光、声等各种污染 |
| | 社会环境 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 城市治安和居住区安全保障状况 |
| 人口素质 | | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 居民受教育程度，就业状况，整体素质等 |
| 修正系数 | | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |

5、个别因素修正

主要考虑新旧程度、装修、平面布局、房屋维护水平、附属配套服务设施及物业管理等影响房地产价格的因素。综合确定个别因素修正系数如下表：

| 项目 | 实例 A 颐景园 17 号楼 一单元 | 实例 B 颐景园 16 号楼 | 实例 C 颐景园 6 号楼 | 实例 D 颐景园 11 号楼 | 估价对象 权重分数 |
|---------|--------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 建筑结构 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 新旧程度 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 装修标准 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 户型结构 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 采光通风 | 10 | 11 | 11 | 10 | 10 |
| 楼层朝向 | 10 | 10 | 10 | 9 | 10 |
| 泊车便利程度 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 绿化环境 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 附属及配套设施 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 物业管理 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 修正值 | 100 | 101 | 101 | 99 | 100 |

6、计算如下表：

| 项 目 \ 实 例 | 实例 A 颐景园 17 号楼一单元 | 实例 B 颐景园 16 号楼 | 实例 C 颐景园 6 号楼 | 实例 D 颐景园 11 号楼 |
|------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|
| 交易单价 (元/平方米) | 2850 | 2900 | 2950 | 2900 |
| 交易情况修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易日期修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素修正 | 100/100 | 100/101 | 100/101 | 100/99 |
| 修正后单价 (元/平方米) | 2850 | 2871 | 2921 | 2929 |
| 评估单价 (元/平方米) | 采用简单算术平均法求取 (2850+2871+2921+2929) ÷ 4 = 2893 取整: 2890 元/平方米 | | | |
| 评估价值 (万元) | 0.2890 × 173.44 = 50.12 (万元) | | | |

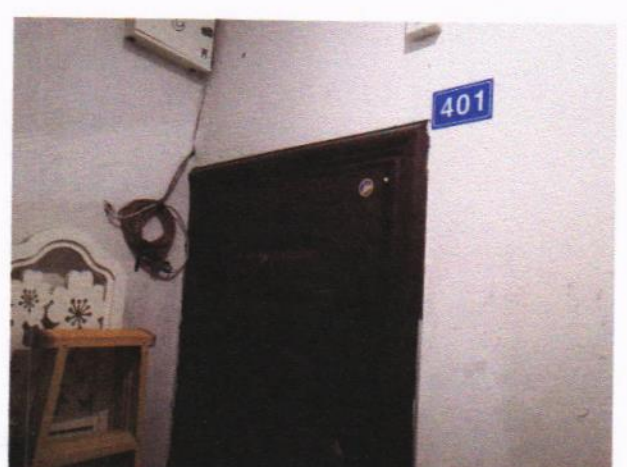
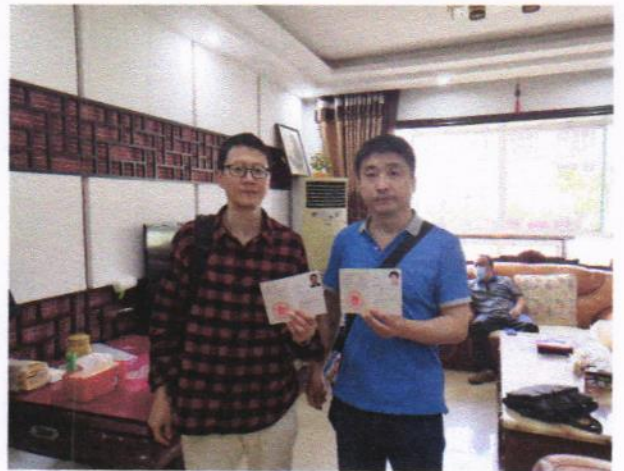
八、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选用适宜的估价方法，通过对估价对象的用途、现状、市场供求、租金收益、区域因素以及平面布局等影响估价对象市场价值的各因素进行综合考虑后，采用比较法对估价对象于价值时点 2022 年 4 月 28 日，在本次估价目的下，依照价值类型所评定估算的**市场价值**为人民币伍拾万壹仟贰佰元整（¥:50.12 万元），评估单价为每平方米人民币贰仟捌佰玖拾元整（¥: 2890 元/平方米）。

估价对象区域位置如箭头所示



估价对象实景 (0501)



可比实例地理位置及楼栋外观



可比实例 A



可比实例 B



可比实例地理位置及楼栋外观



可比实例 C



可比实例 D

