

致估价委托人函

大余县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于大余县南安镇余西街民主巷 21 号 502 号房及 6 号车库房地产市场价格价值进行了估价，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：2022 年 11 月 2 日，为实地查勘完成之日。

价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 2 日的估价结果为 **¥63.50 万元**，人民币大写陆拾叁万伍仟元整。

（详见下页估价结果明细表）

特别提示：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、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；

3、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、欠缴税费状况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；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十四日



龍學平

估价结果明细表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	坐落	结构	建筑年代	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (万元)
赣房权证余字第20131866号	刘艳	大余县南安镇余西街民主巷21号502号房及6号车库	框架	2011年	住宅	5-6/6	161.97	3322	53.81
					车库	1/6	22.69	4270	9.69
合计							184.66	--	63.50



目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
附件	12

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《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】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

（5）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（6）本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（7）本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

（8）本报告以估价委托人领勘准确为估价前提。

（9）本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（10）假设估价对象无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（11）涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次估价人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，因为查封因拍卖而解除、原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，本次估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》《登记表》记载估价对象的房屋所在层为 5 层，经估价人员实地查勘，实际房屋所在层为第 5-6 层（复式楼）。本次估价以实际查勘为准，并以此为估价前提。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

（1）本报告仅适用于所述估价目的，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（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估价委托人、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）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（4）估价报告中相关证明资料、基础数据等，由估价委托人提供并对其准确性和真实性负责。

（5）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 11 月 14 日起为壹年。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，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修价值，不包括室外附属工程、可移动的家具、电器等物品价值，不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。

(7) 本次评估未考虑快速变现而带来的价值损失。

(8) 本报告只有盖章原件有效，其他复印件等均无法律效力。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

大余县人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩区赣江北大道 1 号中航国际广场 14 楼

法定代表人：龚兆华

统一社会信用代码：91360125772378871N

备案证书编号：赣建房评字 033 号

备案等级：壹级

赣州分公司住所：赣州市赞贤路森林公馆 8 栋 2 单元 503 室

联系电话：0797-8386107（赣州分公司）

(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

估价对象为大余县南安镇余西街民主巷 21 号 502 号房及 6 号车库房地产，包括房屋及相应的土地使用权，登记总建筑面积为 184.66 平方米。

2. 估价对象权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》《登记表》复印件，估价对象权益状况详见下表：

房屋权益状况表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	坐落	结构	建筑年代	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积 (M ²)	共有情况	使用权类型
赣房权证余字第 20131866 号	刘艳	大余县南安镇余西街民主巷 21 号 502 号房及 6 号车库	框架	2011 年	住宅	5-6/6	161.97	夫妻共有	出让
					车库	1/6	22.69		

3. 估价对象实物状况

估价对象住宅建筑面积为 161.97 平方米，建成年份 2011 年，框架结构，位于六层建筑物的第 5-6 层，复式楼，外墙涂料，入户防盗门，天花吊顶，内墙涂料，地面砖铺地，铝合金窗。评估对象法定用途为住宅。

估价对象车库建筑面积为 22.69 平方米，建成年份 2011 年，框架结构，位于六层建筑物的第 1 层，外墙涂料，电动卷闸门，天花及内墙涂料，水泥地面，层高 3.8 米，内设卫生间。评估对象法定用途为车库。

4. 区位状况描述与分析

估价对象位于大余县南安镇余西街民主巷 21 号，周边有荣欣苑等住宅小区及大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施。周边交通便利。

（五）价值时点

2022 年 11 月 2 日，此价值时点为实地查勘完成之日。

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 11 月 2 日房地产市场价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

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。

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。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是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，是他们的价格相互接近。

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最佳最有效利用进行了分析。

（八）估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

(2) 《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通过,自2020年1月1日起施行);

(3) 《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十二次会议通过,自2020年1月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订,自2021年9月1日起施行);

(5) 《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》(中华人民共和国国务院令 第732号,自2020年11月29日起实施);

(6) 《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,自2016年12月1日起施行)

(7) 《中华人民共和国拍卖法》(第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过,自1997年1月1日起施行。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修正);

(8) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发【2007】5号,自2007年9月1日施行);

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释【2004】15号,2005年1月1日起施行);

(10) 《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》(法释【2004】16号,自2005年1月1日起施行);

(11) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14号,自2005年12月21日起施行);

(12) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释【2009】16号,自2009年11月20日起施行);

(13) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释【2016】18号,自2017年1月1日起施行);

(14) 《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，自2018年9月1日起施行）；

(15) 《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号，2018年12月10日起施行）。

(16) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37号）。

2.技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3.估价委托人提供的有关资料

(1) 《江西省大余县人民法院价格评估委托书》；

(2) 《房屋所有权证》复印件；

(3) 《登记表》复印件。

4.房地产估价机构掌握的有关资料以及注册房地产估价师实地查勘所获取的资料

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法

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。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循

估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 2 日的估价结果为 **¥63.50 万元**，人民币大写陆拾叁万伍仟元整。

估价结果明细表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	坐落	结构	建筑年代	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (万元)
赣房权证余字第20131866号	刘艳	大余县南安镇余西街民主巷21号502号房及6号车库	框架	2011年	住宅	5-6/6	161.97	3322	53.81
					车库	1/6	22.69	4270	9.69
合计							184.66	--	63.50

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
姚蒙	3620210023		2022年11月14日
王云	3620110034		2022年11月14日

(十二) 实地查勘期

2022 年 11 月 2 日

(十三) 估价作业期

2022 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 14 日

附件

1. 估价对象位置图;
2. 估价对象实地查勘照片;
3. 《江西省大余县人民法院价格评估委托书》复印件;
4. 《房屋所有权证》复印件;
5. 《登记表》复印件;
6. 房地产估价机构营业执照复印件;
7. 房地产估价机构备案证书复印件;
8. 注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象位置图



估价对象实地查勘照片





四、估价技术报告

(一) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象位于大余县南安镇余西街民主巷 21 号，周边有荣欣苑等住宅小区及大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施。周边交通便利。

综上，估价对象区位状况良好。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

估价对象住宅建筑面积为 161.97 平方米，建成年份 2011 年，框架结构，位于六层建筑物的第 5-6 层，复式楼，外墙涂料，入户防盗门，天花吊顶，内墙涂料，地面砖铺地，铝合金窗。评估对象法定用途为住宅。

估价对象车库建筑面积为 22.69 平方米，建成年份 2011 年，框架结构，位于六层建筑物的第 1 层，外墙涂料，电动卷闸门，天花及内墙涂料，水泥地面，层高 3.8 米，内设卫生间。评估对象法定用途为车库。

综上，估价对象实物状况良好。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的《房屋所有权证》《登记表》复印件，估价对象权益状况详见下表：

房屋权益状况表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	坐落	结构	建筑年代	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积 (M ²)	共有情况	使用权类型
赣房权证余字第 20131866 号	刘艳	大余县南安镇余西街民主巷 21 号 502 号房及 6 号车库	框架	2011 年	住宅	5-6/6	161.97	夫妻共有	出让
					车库	1/6	22.69		

综上，估价对象产权清晰，产权证件齐全，无其他权益状况方面的限制。

(四) 市场背景描述与分析

2021 年 1-12 月，大余县共成交 22 宗地，成交总金额 135872.17 万元，成交总面积 658639.47 平方米。商业住宅用地成交 8 宗，成交金额 74035.86 万元，成交面积 283614.44 平方米；商业服务用地成交 7 宗，成交金额 57026.22 万元，成交面积 196513.39 平方米；工业用地成交 5 宗，成交金额 1834.43 万元，成交面积 150592.67 平方米。其他用地成交 2 宗，成交

金额 2975.66 万元，成交面积 27918.97 平方米。

大余县在售楼盘有大余碧桂园、学府世家、嘉福国际豪庭、大余奥园广场、江临天下、状元府邸、印象南安.山水苑等，住宅均价 4938 元/平方米。

（五）估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下按规划用途使用能够实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点详见下表：

利用现状	概 况				
目前实际利用和规划利用情况	估价对象规划用途为住宅、车库，现状为住宅、车库，规划用途与实际用途一致。				
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的许可与限制		技术上的可能性	经济上的可行性	价值最大化
	估价对象保持现状按规划用途继续使用，法律上许可		估价对象保持现状按规划用途继续使用，技术上可能	估价对象保持现状按规划用途继续使用，经济上可行	估价对象各部分价值可达最大化
最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理			均衡原理	适合原理
三大原理分析主要结论	估价对象保持现状按规划用途继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模			估价对象内部各部分质量与数量配比合理	估价对象与外部环境的协调性较好
利用前提	保持现状前提	转换用途前提	装修改造前提	重新利用前提	前四种情况的组合
	认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价	认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价	认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价	前四种情形的某种组合
	√	×	×	×	×
最高最佳(最有效利用)结论要点	估价对象规划用途为住宅、车库，现状为住宅、车库。根据估价对象现状及估价委托人提供的资料，估价对象在满足合法原则的前提下，保持现状按规划用途继续使用为最高最佳使用。				

（六）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、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的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 方法选用分析

注册房地产估价师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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象规划用途为住宅、车库，所在区域与估价对象相似的可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象规划用途为住宅、车库，其周边同类物业出租较少，不易收集、了解租金水平，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅、车库物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取

<p>成本法</p>	<p>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。</p>	<p>运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。</p>	<p>不选取</p>
------------	---	--	------------

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

比较法

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

运用比较法求取估价对象房地产比较价值。

(七) 估价测算过程

1. 比较法测算住宅物业

1.1 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交易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：

- 可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- 可比实例的交易类型适用于估价目的；
- 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- 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三个实例，估价对象与可比实例基本状况见表 1：

表 1 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
------	------	--------	--------	--------

	余西街民主巷	余西街民主巷	余西街民主巷	余东街
位置	大余县南安镇余西街民主巷	大余县南安镇余西街民主巷	大余县南安镇余西街民主巷	大余县南安镇余东街
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
成交日期	2022 年 11 月 2 日	2022 年 9 月	2022 年 10 月	2022 年 9 月
成交价格 (元/平方米)	待估	3297	3190	3510
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

1.2 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。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。

以上三个可比实例成交价格的内涵和形式与估价对象价值已经统一，它们已经口径一致，相互可比。

1.3 建立比较因素条件说明表

注册房地产估价师根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

- (1) 交易情况修正：将可比实例非正常成交价格修正为正常价格；
- (2) 市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格；
- (3) 房地产状况调整：将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

1) 区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、居住社区规模和成熟度、楼层、朝向、道路等级、公交站点距离和线路数量、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、周围环境和景观；

2) 实物状况调整因素：包括建筑面积、小区环境和绿化、建筑结

构、设备设施、装饰装修、新旧程度、层高、物业管理、建筑功能、停车便捷度、户型、景观；

3) 权益状况调整因素：包括土地使用权类型、规划条件、权属清晰情况。

估价对象与可比实例比较因素情况说明详见表 2:

表 2 比较因素情况说明表

项目名称		估价对象		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		余西街民主巷		余西街民主巷	余西街民主巷	余东街	
成交价格 (元/平方米)		待估		3297	3190	3510	
交易情况		正常交易		正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况(成交日期)		2022 年 11 月 2 日		2022 年 9 月	2022 年 10 月	2022 年 9 月	
房地产状况	区位状况	位置状况	距区域中心的距离	近	近	近	近
			居住社区规模和成熟度	周边居住社区规模和成熟度优	周边居住社区规模和成熟度优	周边居住社区规模和成熟度优	周边居住社区规模和成熟度优
			楼层	5-6/6	5-6/6	5-6/6	5-6/6
			朝向	南北	南北	南北	南北
	交通状况	道路等级	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道	
		公交站点距离和线路数量	附近有多条公交线路, 较便捷	附近有多条公交线路, 较便捷	附近有多条公交线路, 较便捷	附近有多条公交线路, 较便捷	
		交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	
	外部配套设施状况	基础设施	六通, 保障率 ≥ 90%	六通, 保障率 ≥ 90%	六通, 保障率 ≥ 90%	六通, 保障率 ≥ 90%	
		外部配套设施完善度	周边有大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施	周边有大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施	周边有大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施	周边有大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施	
	环境状况	周边环境景观	环境一般, 景观一般	环境一般, 景观一般	环境一般, 景观一般	环境一般, 景观一般	
	实物状况	建筑面积 (m ²)		161.97	158	165	172
		小区环境和绿化		一般	一般	一般	一般
建筑结构		框架	框架	框架	框架		
设备设施		内装有宽带、有线电视接口、电话接口, 设备设施完备	内装有宽带、有线电视接口、电话接口, 设备设施完备	内装有宽带、有线电视接口、电话接口, 设备设施完备	内装有宽带、有线电视接口、电话接口, 设备设施完备		

		装饰装修	普通装修	普通装修	简单装修	中档装修
		建成年代	2011	2013	2009	2013
		层高	约 3.0 米	约 3.0 米	约 3.0 米	约 3.0 米
		物业管理	无专业物业管理公司管理为劣	无专业物业管理公司管理为劣	无专业物业管理公司管理为劣	无专业物业管理公司管理为劣
		建筑功能	控温、减噪、净风、节能等建筑功能一般	控温、减噪、净风、节能等建筑功能一般	控温、减噪、净风、节能等建筑功能一般	控温、减噪、净风、节能等建筑功能一般
		停车便捷度	附近有停车位且数量一般	附近有停车位且数量一般	附近有停车位且数量一般	附近有停车位且数量一般
		户型	较优	较优	较优	较优
		景观	一般	一般	一般	一般
	权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
		规划条件	无	无	无	无
权属清晰情况		权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	

1.4 比较因素修正

根据对估价对象和可比实例比较因素情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，具体因素修正如下：

(1) 交易情况修正

根据注册房地产估价师调查了解，可比实例 1、2、3 三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

(2) 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于 1、2、3 三个可比实例交易日期接近价值时点，估价对象类似房地产价格平稳，故不进行市场状况调整。

(3) 区位状况调整

1) 距区域中心的距离，将距区域中心的分为近、较近、一般、较远、远五个级别，以估价对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

2) 居住社区规模和成熟度，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 5。

3) 楼层，估价对象与三个可比实例所在建筑物均为多层楼房，对多

层楼房而言,最佳楼层一般是中间楼层,以估价对象所在楼层分数为 100,可比实例 1、2、3 所在楼层分数分别为 100、100、100。

4) 朝向,估价对象与三个可比实例均为东西朝向,故对该因素不作调整。

5) 道路等级,自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级,以估价对象的等级为 100,每相差一个等级调整 1。

6) 公交站点距离和线路数量,根据估价对象与三个可比实例距离公交车站的距离和线路数量,分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级,以估价对象的等级为 100,每相差一个等级调整 2。

7) 交通管制情况,将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别,其中全天无交通管制为优,全天分时段限制为一般,全天候限制为劣,以估价对象的等级为 100,每相差一个等级调整 1。

8) 基础设施,指道路、供水、排水、供电、通讯、供气等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别,其中保障率 $\geq 90\%$ 为优,(80%, 90%]为较优,(70%, 80%]为一般,(60%, 70%]为较劣, $< 60\%$ 为劣。以估价对象为 100,每相差一个等级调整 2。

9) 外部配套设施,估价对象半径 1 公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级,以估价对象为 100,每相差一个等级调整 5。

10) 周边环境和景观,主要考虑周边自然环境景观以及人文环境,分为好、较好、一般、较差、差五档,以估价对象为 100,每相差一个等级调整 5。

(4) 实物状况调整

1) 建筑面积,根据单套住宅面积的影响建筑面积从优到一般分为小于 70、70-90、90-120、120-140、140 以上五个等级,以估价对象为 100,每相差一个等级调整 1。

2) 小区环境和绿化,分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别,以估价对象为 100,每相差一个等级调整 3。

3) 建筑结构，自好向差分为钢结构、框架结构、砖混（含混合）结构、砖木结构四个等级，估价对象与三个可比实例均为框架结构，故对该因素不做调整。

4) 设备设施，主要指物业的配套设施设备，如电梯、消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 2。

5) 装饰装修，自好向差分为高档装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯房五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 5。

6) 建成年份，根据估价对象及三个可比实例的建成年份，以估价对象建成年份分数为 100，每相差一年调整 0.5。

7) 层高，分为优、一般、劣三个级别，其中（3.0, 3.5] 米为优，（2.8, 3.0] 米为一般， ≤ 2.8 米为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级调整 2。

8) 物业管理，将项目的物业管理状况分为优、较优、一般、劣四个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理水平好为优、有专业物业管理公司管理且管理水平较好为较优、有专业物业公司管理但管理水平较差为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 2。

9) 建筑功能，包括控温、减噪、净风、节能等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 2。

10) 停车便捷度，根据估价对象与三个可比实例距离附近专用停车场或停车位数量是否充足，分为充足、较充足、一般、较不充足、不充足五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 2。

11) 户型，分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 3。

12) 景观，分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 2。

（5）权益状况调整说明，土地使用权类型、土地剩余年限、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比调整。

1) 土地使用权类型：估价对象与三个可比实例的土地使用权类型均为出让，故不进行调整，调整系数为 100%。

2) 规划条件，估价对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行调整，调整系数为 100%。

3) 权属清晰情况，估价对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行调整，调整系数为 100%。

1.5 编制因素比较修正系数表

根据上述比较因素情况说明表和比较因素修正，编制因素比较修正系数，详见表 3:

表 3 因素比较修正系数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		余西街民主巷	余西街民主巷	余西街民主巷	余东街	
成交价格 (元/平方米)		待估	3297	3190	3510	
交易情况		100	100/100	100/100	100/100	
市场状况(成交日期)		100	100/100	100/100	100/100	
房地产状况	区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100
		居住社区规模和成熟度	100	100/100	100/100	100/100
		楼层	100	100/100	100/100	100/100
		朝向	100	100/100	100/100	100/100
	交通状况	道路等级	100	100/100	100/100	100/100
		公交站点距离和线路数量	100	100/100	100/100	100/100
		交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施状况	基础设施	100	100/100	100/100	100/100
		外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	周边环境和景观	100	100/100	100/100	100/100
	实物状况	建筑面积	100	100/100	100/100	100/100
		小区环境和绿化	100	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
设备设施		100	100/100	100/100	100/100	
装饰装修		100	100/100	100/95	100/105	
新旧程度		100	100/101	100/99	100/101	
层高		100	100/100	100/100	100/100	
物业管理		100	100/100	100/100	100/100	
建筑功能		100	100/100	100/100	100/100	

权益状况	停车便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	户型	100	100/100	100/100	100/100
	景观	100	100/100	100/100	100/100
	土地使用权类型	100	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100
修正系数(II)			0.9901	1.0633	0.9430
比准价值 (元/m ²)			3264	3392	3310
比准权重			1/3	1/3	1/3
单位面积价值 (元/m ²)			3322		

2. 比较法测算车库过程

2.1 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交易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：

- 可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- 可比实例的交易类型适用于估价目的；
- 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- 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三个实例，估价对象与可比实例基本状况见表 1：

表 1 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	余西街	余西街	余西街	余东街
位置	大余县余西街	大余县余西街	大余县余西街	大余县余西街
用途	车库	车库	车库	车库
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
成交日期	2022 年 11 月 2 日	2022 年 10 月	2022 年 9 月	2022 年 10 月
成交价格	待估	4270	4202	3993
价格内涵	房地产	房地产	房地产	房地产
	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米	元/平方米	元/平方米

2.2 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。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。

以上三个可比实例成交价格的内涵和形式与估价对象价值已经统一，它们已经口径一致，相互可比。

2.3 建立比较因素条件说明表

注册房地产估价师根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

- (1) 交易情况修正：将可比实例非正常成交价格修正为正常价格；
- (2) 市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格；
- (3) 房地产状况调整：将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

1) 区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、居住社区规模和成熟度、楼层、进出便利性、道路等级、公交站点距离和线路数量、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、周围环境和景观；

2) 实物状况调整因素：包括建筑结构、车位类型、层高、物业管理、建筑功能、供需关系；

3) 权益状况调整因素：包括土地使用权类型、规划条件、权属清晰情况。

估价对象与可比实例比较因素情况说明详见表 2：

表 2 比较因素情况说明表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	余西街	余西街	余西街	余东街
成交价格（元/平方米）	待估	4270	4202	3993
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况(成交日期)	2022 年 11 月 2 日	2022 年 10 月	2022 年 9 月	2022 年 10 月

房地产状况	区位状况	位置状况	距区域中心的距离	近	近	近	近
			居住社区规模和成熟度	周边居住社区规模和成熟度优	周边居住社区规模和成熟度优	周边居住社区规模和成熟度优	周边居住社区规模和成熟度优
			楼层	1/6	1/6	1/6	1/6
			进出便利性	较优	较优	较优	较优
		交通状况	道路等级	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
			公交站点距离和线路数量	附近有多条公交线路, 较便捷	附近有多条公交线路, 较便捷	附近有多条公交线路, 较便捷	附近有多条公交线路, 较便捷
			交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制
		外部配套设施状况	基础设施	六通, 保障率 ≥ 90%	六通, 保障率 ≥ 90%	六通, 保障率 ≥ 90%	六通, 保障率 ≥ 90%
			外部配套设施完善度	周边有大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施	周边有大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施	周边有大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施	周边有大余县人民医院、钨都广场、东门小学、各银行网点、超市等公共生活配套设施
		环境状况	周边环境和景观	环境一般, 景观一般	环境一般, 景观一般	环境一般, 景观一般	环境一般, 景观一般
	实物状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架	
		车库类型	标准车库	标准车库	标准车库	标准车库	
		建成年份	2011 年	2011 年	2011 年	2013 年	
		层高	约 3.8 米	约 3.0 米	约 3.0 米	约 3.0 米	
		物业管理	无专业物业管理公司管理为劣	无专业物业管理公司管理为劣	无专业物业管理公司管理为劣	无专业物业管理公司管理为劣	
		建筑功能	控温、减噪、净风、节能等建筑功能一般	控温、减噪、净风、节能等建筑功能一般	控温、减噪、净风、节能等建筑功能一般	控温、减噪、净风、节能等建筑功能一般	
		供需关系	供需平衡	供需平衡	供需平衡	供需平衡	
	权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	
		规划条件	无	无	无	无	
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	

2.4 比较因素修正

根据对估价对象和可比实例比较因素情况的分析, 把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较, 具体因素修正如下:

(1) 交易情况修正

根据注册房地产估价师调查了解，可比实例 1、2、3 三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

(2) 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于 1、2、3 三个可比实例交易日期接近价值时点，估价对象类似房地产价格平稳，故不进行市场状况调整。

(3) 区位状况调整

1) 距区域中心的距离，将距区域中心的分为近、较近、一般、较远、远五个级别，以估价对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

2) 居住社区规模和成熟度，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 5。

3) 楼层，估价对象与三个可比实例均位于一层，故不进行楼层修正。

4) 进出便利性，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级修正 5。

5) 道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 1。

6) 公交站点距离和线路数量，根据估价对象与三个可比实例距离公交车站的距离和线路数量，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 2。

7) 交通管制情况，将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 1。

8) 基础设施，指道路、供水、排水、供电、通讯、供气等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率 $\geq 90\%$ 为优，(80%，90%]为较优，(70%，80%]为一般，(60%，70%]为较劣， $< 60\%$ 为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级调整 2。

9) 外部配套设施，估价对象半径 1 公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每

相差一个等级调整 5。

10) 周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 5。

(4) 实物状况调整

1) 建筑结构，自好向差分为钢结构、框架结构、砖混（含混合）结构、砖木结构四个等级，估价对象与三个可比实例均为框架结构，故对该因素不做调整。

2) 车库类型，估价对象及三个可比实例均为标准车库，故不进行车位类型修正。

3) 建成年份，根据估价对象及三个可比实例的建成年份，以估价对象建成年份分数为 100，每相差一年调整 0.5。

4) 层高，分为优、一般、劣三个级别，其中（3.0，3.8] 米为优，（2.8，3.0] 米为一般，≤2.8 米为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级调整 3。

5) 物业管理，将项目的物业管理状况分为优、较优、一般、劣四个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理水平好为优、有专业物业管理公司管理且管理水平较好为较优、有专业物业公司管理但管理水平较差为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 2。

6) 建筑功能，包括控温、减噪、净风、节能等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 2。

7) 供需关系，分为供小于需、供需平衡、供大于需三个级别，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 10。

(5) 权益状况调整说明，土地使用权类型、规划条件、权属清晰情况采用百分比调整。

1) 土地使用权类型：估价对象与三个可比实例的土地使用权类型均为出让，故不进行调整，调整系数为 100%。

2) 规划条件，估价对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行调整，调整系数为 100%。

3) 权属清晰情况，估价对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行

调整，调整系数为 100%。

2.5 编制因素比较修正系数表

根据上述比较因素情况说明表和比较因素修正，编制因素比较修正系数，详见表 3:

表 3 因素比较修正系数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		余西街	余西街	余西街	余东街	
成交价格 (元/平方米)		待估	4270	4202	3993	
交易情况		100	100/100	100/100	100/100	
市场状况(成交日期)		100	100/100	100/100	100/100	
房地产状况	区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100
		居住社区规模和成熟度	100	100/100	100/100	100/100
		楼层	100	100/100	100/100	100/100
		朝向	100	100/100	100/100	100/100
	交通状况	道路等级	100	100/100	100/100	100/100
		公交站点距离和线路数量	100	100/100	100/100	100/100
		交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施状况	基础设施	100	100/100	100/100	100/100
		外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	周边环境和景观	100	100/100	100/100	100/100
	实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
		车位类型	100	100/100	100/100	100/100
		建成年份	100	100/100	100/100	100/101
层高		100	100/97	100/97	100/97	
物业管理		100	100/100	100/100	100/100	
建筑功能		100	100/100	100/100	100/100	
供需关系		100	100/100	100/100	100/100	
权益状况	小区环境和绿化	100	100/100	100/100	100/100	
	土地使用权类型	100	100/100	100/100	100/100	
	规划条件	100	100/100	100/100	100/100	
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100	
修正系数(II)			1.0309	1.0309	1.0207	
比准价值 (元/平方米)			4402	4332	4076	
比准权重			1/3	1/3	1/3	
单位价值 (元/平方米)			4270			

(八) 估价结果确定

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 2 日的估价结果为 **¥63.50** 万元，人民币大写陆拾叁万伍仟元整。

估价结果明细表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	坐落	结构	建筑年代	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积(M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(万元)
赣房权证余字第20131866号	刘艳	大余县南安镇余西街民主巷21号502号房及6号车库	框架	2011年	住宅	5-6/6	161.97	3322	53.81
					车库	1/6	22.69	4270	9.69
合计							184.66	--	63.50