

房地产估价报告

估价项目名称: 北京市朝阳区安华里五区 21

号楼 3 层 2303 房地产市场价
值评估

估 价 委 托 人: 深圳市桑达实业股份有限公司

估 价 机 构: 国众联资产评估土地房地产估
价有限公司

注册房地产估价师: 邱海波、余胜益

估价报告出具日期: 2014 年 07 月 20 日

估价报告编号: 国众联评字(2014)第1-0987号

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址: 广东省深圳市罗湖区深南东路
2019 号东乐大厦 10 楼

电话: (0755) 25132325 25132276

传真: 25132275 邮政编码: 518002

目 录

致估价委托人函.....	2
一、 注册房地产估价师声明.....	4
二、 估价假设和限制条件.....	5
(一) 估价假设条件.....	5
(二) 限制条件.....	5
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	8
(五) 估价时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 估价作业日期.....	13
(十三) 估价报告应用的有效期.....	13
四、 附 件.....	14
五、 估价技术报告.....	15
(一) 实物状况描述与分析.....	15
(二) 权益状况描述与分析.....	16
(三) 区位状况描述与分析.....	16
(四) 市场背景描述与分析.....	18
(五) 最高最佳使用分析.....	20
(六) 估价方法适用性分析.....	22
(七) 估价测算的过程.....	22
(八) 估价结果确定.....	27

致估价委托人函

深圳市桑达实业股份有限公司：

承蒙委托，我对贵公司委托的房地产进行评估，估价时点为二〇一四年六月三十日，估价目的为委托方深圳市桑达实业股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格。在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析，选取市场比较法，对估价对象房地产价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象为北京市朝阳区安华里五区 21 号楼 3 层 2303 房地产，至估价时点已办理《房屋所有权证》，房屋用途为办公，权利人为深圳市桑达实业股份有限公司，建筑面积为 150.76 平方米，在估价时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的市场价值为 RMB4,673,560 元（大写：人民币肆佰陆拾柒万叁仟伍佰陆拾元整），详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

委托人：深圳市桑达实业股份有限公司

估价时点：2014 年 06 月 30 日

序号	房地 产 名 称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	北京市朝阳区安华里五区 21 号楼 3 层 2303	150.76	31,000	4,673,560
合计		150.76	-	4,673,560

法 定 代 表 人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一四年七月二十日

房 地 产 状 况 明 细 表

序号	房地产名称	房屋所有权人	《房屋所有权证》号	房屋性质	建筑面积 (M2)	账面原值 (元)	房屋用途	登记时间
1	北京市朝阳区安华里五区 21 号楼 3 层 2303	深圳市桑达实业股份有限公司	X 京房权证朝字第 1370802 号	商品房	150.76	1,510,469.7	办公	2014 年 06 月 05 日

备注：以上资料来源于委托方提供的《房屋所有权证》复印件，其中账面原值来源于委托方提供的《物业账面值说明函》。

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 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、估价人员已于二〇一四年七月八日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，经估价人员现场查勘得知，估价对象所在物业推广名为泰利明苑。
- 6、没有其他行业专业人员对本估价报告提供重要专业帮助，提请报告使用者注意。
- 7、本估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自出具报告之日起一年，即自2014年07月20日至2015年07月19日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

中国注册房地产估价师：

余胜益

（注册证号：4420120146）

中国注册房地产估价师：

邱海波

（注册证号：4420070073）

二〇一四年七月二十日

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、假定估价对象在估价时点的状况与我们实地查看之日的状况一致。

3、不考虑特殊买家的额外出价。

4、对于房地产的评估值，我们是基于以下假设条件：

①自愿销售的卖主；

②有一段合理的洽谈交易时间，能够通盘考虑房地产市场行情进行议价；

③在此期间，房地产价值将保持相对稳定。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

6、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

（二）限制条件

1、本估价报告仅限于为委托方深圳市桑达实业股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。

2、评估房地产之建筑面积估价委托人提供《房屋所有权证》复印件记载的面积为准，我们并未进行实地丈量。

3、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，经估价委托方确认并提供了《房屋所有权证》复印件，估价师已对委托方提

供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托方提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托方负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托方对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

4、必须说明：我们没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对房地产内部有无缺损我们不能完全确定。

5、根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件显示，估价对象与于估价时点无他项权利记载，我司不对其真实性负责，提醒报告使用者注意。

6、委托方未提供估价对象所处宗地的土地相关产权资料，本估价报告评估结果包含地价及转让时应发生的各项税费，但未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响，提请报告使用者注意。

7、本次评估目的是处置资产，处置资产就是要将物业进行变现，而物业的变现能力是指假设估价对象在估价时点没有过多损失的条件下，将其转换为现金的可能性；物业的变现能力受宏观市场、物业区域位置、产权清晰度、物业的个别因素如通用性、独立使用性、可分割转让性等影响。如果物业需要快速变现，就要求物业在有限的时间内处置，处置的时间紧迫，大大短于一般市场交易时间，因此，急于变现的快速变现处置所得的价值会小于正常市场交易周期下的交易价格。提醒报告使用者注意。

8、未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

企业名称：深圳市桑达实业股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：深圳市南山区科技园科技路 1 号桑达科技大厦 15-17 层（仅限办公）

法定代表人：陈旭

成立日期：一九九三年十二月四日

注册号：440301103356497

（二）估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

资质等级：壹级

行政许可决定书号：建住房许（2012）366

证书编号：建房估证字〔2012〕083号

有效期限：2015年7月26日止

（三）估价目的

根据委托方与我司签订的委托评估合同，我司对北京市朝阳区安华里五区21号楼3层2303房地产评估，估价目的为委托方深圳市桑达实业股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

（1）名称：北京市朝阳区安华里五区21号楼3层2303房地产（小区推广名为泰利明苑）；

（2）坐落：北京市朝阳区安华里五区；

（3）四至：东安外大街，南临外馆斜街，西安华里，北临安华里小区；

（4）房屋用途：办公；

（5）权属：估价对象权利人为深圳市桑达实业股份有限公司；

B、土地基本状况：

（1）开发程度：宗地内场地平整、宗地外达到五通（即通路、通给水、通排水、通电、通讯）；

C、建筑物基本状况

（1）名称：北京市朝阳区安华里五区21号楼3层2303房地产；

（2）层数：地上7层，地下2层，估价对象位于第3层；

（3）建筑结构：框架结构；

（4）装饰装修及设备设施情况：

外墙：条形瓷砖、玻璃幕墙；内墙：乳胶漆；天花：石膏板；地面：地砖；门窗：实木门、玻璃门、铝合金窗；楼梯间：防滑瓷砖地面、铁栏杆木扶手；

供水：暗装；供电：暗装；空调：中央空调；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器、喷淋；电梯：4部；

（5）空间布局：平面结构，隔为1公共办公区域，1独立办公室，朝北；

（6）使用现状：现为出租；

(7) 完损状况：根据估价人员现场查看，表面装修和设备基本完好，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约八五成新。

2、估价对象范围：

估价对象范围包括北京市朝阳区安华里五区 21 号楼 3 层 2303，包括建筑物及其所分摊的土地使用权的市场价值，未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

3、区域状况优劣分析：

目前估价对象所处区域商贸、金融服务繁多，人文、自然环境较好，公共配套齐全、交通便捷，出租率较高，租金呈稳中有升态势，市场交易较活跃。周边物业有信义大厦、安贞大厦、凯景铭座、华府景园、安外大街 3 号院等办公物业和小区物业，附近有工商银行、交通银行、兴业银行、安华医院、世纪华联超市、和平里购物中心等商服公共配套，生活条件便利，附近人群主要为白领阶层。

(五) 估价时点

估价时点为二〇一四年六月三十日。

(六) 价值类型

我司对房地产权益的评估价值是指估价对象于估价时点，在正常市场条件下，进行合理销售的市场价值。

所谓市场价值，系指某项房地产进行了适当的营销后，由自愿的买卖双方，在知情、审慎及无被迫情况下，以公平交易方式于估价时点进行交易的估计金额。

（七）估价依据

1、国家有关法律法规、政策文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（2007年）；
- （4）《中华人民共和国担保法》；

2、技术规程

- （1）《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

3. 委托评估方提供的资料

- （1）《房屋所有权证》复印件；

4. 估价人员平时收集和调查的资料

- （1）估价对象权利状况调查资料；
- （2）估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- （3）估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
- （4）估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- （5）估价对象土地现状及周边环境照片；
- （6）估价对象自身条件现场查勘笔录；
- （7）北京市近期房地产市场交易资料及技术参数；
- （8）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委

托人在内的任何单位和个人的干扰，不应带着自己的情感、好恶和偏见，不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则、公平正直地按照事物的本来面目、实事求是地进行进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

5、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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制趋于一致。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，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，选择适当的评估

方法。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并认真分析委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选用项目的估价方法时，主要作了以下的考虑：

根据《房地产估价规范》及估价对象本身的特点，估价对象所处区域房地产市场较为活跃，区域范围内同类房地产成交实例较多，因此本次估价采用了市场比较法进行测算。根据上述估价过程，市场比较法为较适宜的评估方法。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果

估价对象为北京市朝阳区安华里五区 21 号楼 3 层 2303 房地产，至估价时点已办理《房屋所有权证》，房屋用途为办公，权利人为深圳市桑达实业股份有限公司，建筑面积为 150.76 平方米，在估价时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的市场价值为 RMB4,673,560 元（大写：人民币肆佰陆拾柒万叁仟伍佰陆拾元整），详见《评估结果明细表》。

（十一）估价人员

中国注册房地产估价师：

余胜益

（注册证号：4420120146）

中国注册房地产估价师：

邱海波

（注册证号：4420070073）

估价人员： 万里婷

（十二）估价作业日期

2014 年 07 月 08 日至 2014 年 07 月 20 日。

（十三）估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自 2014 年 07 月 20 日-2015 年 07 月 19 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

四、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片复印件
- (三) 《房屋所有权证》复印件
- (四) 《物业账面值说明函》复印件
- (五) 委托方《企业法人营业执照》复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (八) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件
- (九) 《资产评估资格证书》复印件

五、估价技术报告

（一）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析：

- （1）名称：北京市朝阳区安华里五区21号楼3层2303房地产（小区推广名为泰利明苑）；
- （2）坐落：北京市朝阳区安华里五区；
- （3）四至：东安外大街，南临外馆斜街，西安华里，北临安华里小区；
- （4）房屋用途：办公；
- （5）权属：估价对象权利人为深圳市桑达实业股份有限公司；

B、土地基本状况：

- （1）开发程度：宗地内场地平整、宗地外达到五通（即通路、通给水、通排水、通电、通讯）；

C、建筑物基本状况

- （1）名称：北京市朝阳区安华里五区21号楼3层2303房地产（小区推广名为泰利明苑）；
- （2）层数：地上7层，地下2层，估价对象位于第3层；
- （3）建筑结构：框架结构；
- （4）装饰装修及设备设施情况：

外墙：条形瓷砖、玻璃幕墙；内墙：乳胶漆；天花：石膏板；地面：地砖；门窗：实木门、玻璃门、铝合金窗；楼梯间：防滑瓷砖地面、铁栏杆木扶手；

供水：暗装；供电：暗装；空调：中央空调；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器、喷淋；电梯：4部；

(5) 空间布局：平面结构，现隔为1公共办公区域，1独立办公室，朝北；

(6) 使用现状：现为出租；

(7) 完损状况：根据估价人员现场查看，表面装修和设备基本完好，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约八五成新。

(二) 权益状况描述与分析

1、土地权益

据委托方提供的《房屋所有权证》显示：

- (1) 土地所有权状况：国有；
- (2) 土地使用权状况：使用权人为深圳市桑达实业股份有限公司；
- (3) 目前使用情况：已建设安华里小区；
- (4) 其他特殊情况：无。

2、房屋权益

- (1) 房屋所有权状况：所有权人为深圳市桑达实业股份有限公司；
- (2) 出租或者占用情况：现为出租；
- (3) 其他特殊情况：无。

(三) 区位状况描述与分析

1、位置状况：

- (1) 坐落：北京市朝阳区安华里五区；
- (2) 四至：东安外大街，南临外馆斜街，西安华里，北临安华里小区；
- (3) 楼层：地上7层，地下2层，估价对象位于第3层；

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象主要临外馆斜街，附近有“外馆斜街”、“安外甘水桥”等公交站，交通便利；

(2) 出入可利用交通工具：主要以小汽车、公交、地铁为主，公共交通度良好；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：小区内设有地下停车位，基本能满足客户需要。

3、环境状况

(1) 北京的气候为典型的北温带半湿润大陆性季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期 180~200 天，西部山区较短。2007 年平均降雨量 483.9 毫米，为华北地区降雨最多的地区之一。降水季节分配很不均匀，全年降水的 80%集中在夏季 6、7、8 三个月，7、8 月有大雨。

北京太阳辐射量全年平均为 112~136 千卡/厘米。两个高值区分别分布在延庆盆地及密云县西北部至怀柔东部一带，年辐射量均在 135 千卡/厘米以上；低值区位于房山区的霞云岭附近，年辐射量为 112 千卡/厘米。北京年平均日照时数在 2000~2800 小时之间。最大值在延庆县和古北口，为 2800 小时以上，最小值分布在霞云岭，日照为 2063 小时。夏季正当雨季，日照时数减少，月日照在 230 小时左右；秋季日照时数虽没有春季多，但比夏季要多，月日照 230~245 小时；冬季是一年中日照时数最少季节，月日照不足 200 小时，一般在 170~190 小时。

(2) 人文环境：估价对象位于北京市朝阳区安华里五区，周边物业有信义大厦、安贞大厦、凯景铭座、华府景园、安外大街 3 号院等办公物业和小区物业，附近有工商银行、交通银行、兴业银行、安华医院、世纪华联超市、和平里购物中心等商服公共配套，生活条件便利，附近人群主要为白领阶层。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：小区内外均已实现五通（通路、通电、通讯、通给水、通下水）一平（场地平整），基础设施较完善；

(2) 公共服务设施：附近有工商银行、交通银行、兴业银行、安华医院、世纪华联超市、和平里购物中心等商服公共配套，且有 113、123、18、104、108、124 等多路等公共交通设施，公共服务及交通设施配套较完善。

5、区位状况优劣分析：

目前估价对象所处区域商贸、金融服务繁多，人文、自然环境较好，公共配套齐全、交通便捷，出租率较高，租金呈稳中有升态势，市场交易较活跃。周边物业有信义大厦、安贞大厦、凯景铭座、华府景园、安外大街 3 号院等办公物业和小区物业，附近有工商银行、交通银行、兴业银行、安华医院、世纪华联超市、和平里购物中心等商服公共配套，生活条件便利，附近人群主要为白领阶层。

（四）市场背景描述与分析

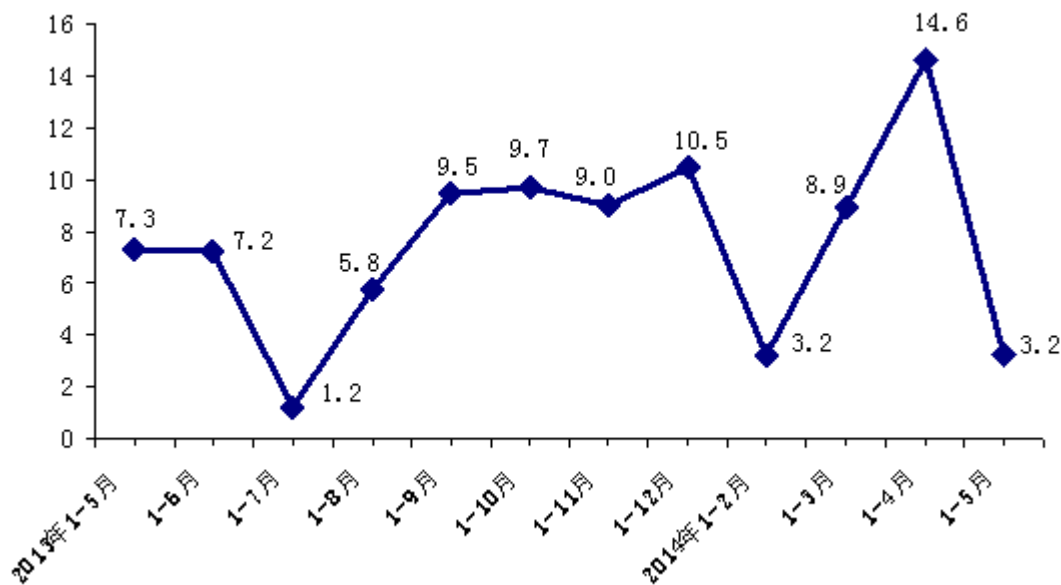
1、房地产开发投资完成情况

1-5 月，北京市完成房地产开发投资 1041 亿元，比上年同期增长 3.2%。其中，住宅完成投资 512.7 亿元，同比增长 24.4%；写字楼完成投资 211.9 亿元，同比下降 0.4%；商业、非公益用房及其他完成投资 316.4 亿元，同比下降 17.7%。

房地产开发投资中，建安工程投资为 520.3 亿元，比上年同期增长 20.7，占全市房地产开发投资比重为 50%。

图 1 全市房地产开发投资同比增速

单位：%



2、房地产市场供给情况

截至5月末，北京市商品房施工面积为12017.6万平方米，比上年同期增长7.9%。其中，住宅施工面积为6134.9万平方米，同比增长1.6%；写字楼为2017.6万平方米，增长29.4%；商业、非公益用房及其他为3865.1万平方米，增长9.3%。

1-5月，北京市商品房新开工面积为822.5万平方米，比上年同期下降27.9%。其中，住宅新开工面积为483.5万平方米，同比下降0.3%；写字楼为136.5万平方米，同比下降37.4%；商业、非公益用房及其他为202.6万平方米，同比下降53.8%。

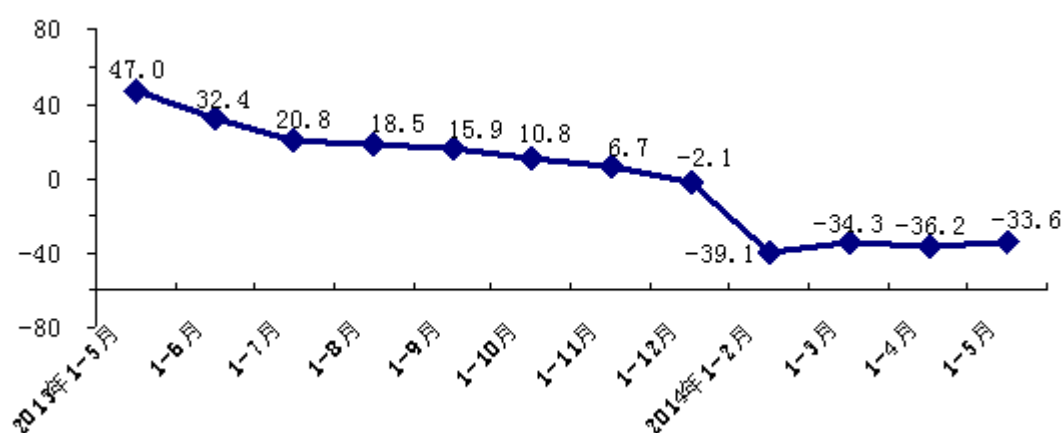
1-5月，北京市商品房竣工面积为581.3万平方米，比上年同期增长53.4%。其中，住宅竣工面积为306.6万平方米，同比增长29.3%；写字楼为130.7万平方米，比上年同期增加107.9万平方米；商业、非公益用房及其他为144万平方米，同比增长21%。

3、房地产市场销售情况

1-5 月，北京市商品房销售面积为 454.3 万平方米，比上年同期下降 33.6%。其中，住宅销售面积为 328.8 万平方米，同比下降 34.9%；写字楼为 67.4 万平方米，同比下降 41.3%；商业、非公益用房及其他为 58.3 万平方米，同比下降 9.3%。

图 2 全市商品房销售面积同比增速

单位：%



4、保障性住房建设情况

1-5 月，北京市保障性住房完成投资 214.8 亿元，比上年同期增长 12.1%，完成全年任务的 43%。住建部门数据显示，1-5 月新开工建设保障性住房 29208 套，竣工 55214 套，分别完成全年任务的 41.7%和 55.2%。

5、房地产开发企业项目资金到位情况

1-5 月，北京市房地产开发项目本年到位资金为 2385.8 亿元，比上年同期下降 5.3%。其中，金融贷款为 840.7 亿元，同比增长 16.6%；自筹资金为 592.9 亿元，同比增长 2.8%；定金及预收款为 622 亿元，同比下降 22%。

（五）最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是指房地产估价要在符合合法原则基础上，以房地产

的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，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、财务上可行，经过充分合理的论证，并能结合估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可行，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估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、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，估价时不按原用途估价，而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最优使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性即在估价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。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，在合法原则前提下该房地产的最高最佳用途为法定用途。

（六）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，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，选择适当的评估方法。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并认真分析委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选用项目的估价方法时，主要作了以下的考虑：

根据《房地产估价规范》及估价对象本身的特点，估价对象所处区域房地产市场较为活跃，区域范围内同类房地产成交实例较多，因此本次估价采用了市场比较法进行测算。根据上述估价过程，市场比较法为较适宜的评估方法。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（七）估价测算的过程

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×房屋用途修正系数×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

1、选取案例：本次估价，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据估价对象所处区位和特点，选择了用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素比较接近的三个市场挂牌案例。案例选取原则：

①本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易案例均符合以下条件：

与估价对象具有相同的用途，均为住宅；

与估价对象交易类型相同，均为买卖交易；

与估价对象邻近或在同一供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与估价对象的估价时点接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

案例情况如下：

案例A：泰利明苑3层，来源为房地产三级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2014年06月，挂牌价为32800元/m²，建筑面积为158平方米，结构为框架结构，房屋用途为办公，市场商品房，房屋装修为普通装修，位于第6层，有物业管理公司实施管理。经过估价人员市场调查得知议价空间较大，故以挂牌价的96%作为市场价，即单价为31500元/m²，房地产所在地段有113、123、18、104、108、124等多条公交线路经过，附近有工商银行、交通银行、兴业银行、安华医院、世纪华联超市、和平里购物中心等商服公共配套。

实例B: 泰利明苑6层, 来源为房地产三级市场正常挂牌实例, 挂牌时间更新至2014年06月, 挂牌价为32000元/m², 建筑面积为123平方米, 结构为框架结构, 房屋用途为办公, 市场商品房, 房屋装修为普通装修, 位于第6层, 有物业管理公司实施管理。经过估价人员市场调查得知有一定议价空间, 故以挂牌价的97%作为市场价, 即单价为31000元/m², 房地产所在地段有113、123、18、104、108、124等多条公交线路经过, 附近有工商银行、交通银行、兴业银行、安华医院、世纪华联超市、和平里购物中心等商服公共配套。

实例C: 泰利明苑7层, 来源为房地产三级市场正常挂牌实例, 挂牌时间更新至2014年06月, 挂牌价为30500元/m², 建筑面积为156平方米, 结构为框架结构, 房屋用途为办公, 市场商品房, 房屋装修为普通装修, 位于第7层, 有物业管理公司实施管理。经过估价人员市场调查得知无议价空间, 故以挂牌价的100%作为市场价, 即单价为30500元/m², 房地产所在地段有113、123、18、104、108、124等多条公交线路经过, 附近有工商银行、交通银行、兴业银行、安华医院、世纪华联超市、和平里购物中心等商服公共配套。

2. 房地产状况说明

根据估价师收集的有关资料, 将评估对象与可比实例的状况列表表示如下:

房地产状况说明表

项目名称		北京市朝阳区安华里五区 21 号楼 3 层 2303 (泰利明苑)	泰利明苑 A	泰利明苑 B	泰利明苑 C
地理位置		北京市朝阳区安华里五区	北京市朝阳区安华里五区	北京市朝阳区安华里五区	北京市朝阳区安华里五区
交易单价		—	31500	31000	30500
交易日期		—	2014 年 6 月	2014 年 6 月	2014 年 6 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	繁华程度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善程度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	自然条件状况	较好	较好	较好	较好
	环境质量	好	好	好	好
	城市规划限制	有	有	有	有
个别因素	建筑物新旧程度	八五成新	八五成新	八五成新	八五成新
	装修情况	普装	普装	普装	普装
	面积 (M ²)	150.76	158	123	156
	户型结构	平面	平面	平面	平面
	朝向	北	西北	西北	西北
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	楼层	3 层	6 层	5 层	7 层

3. 因素修正

在因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数：

比较因素修正系数表

项目名称		北京市朝阳区安 华里五区 21 号楼 3 层 2303 (泰利明 苑)	泰利明苑 A	泰利明苑 B	泰利明苑 C
交易单价		—	31500	31000	30500
交易日期修正		100	100	100	100
交易情况修正		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	自然条件状况	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100
	户型结构	100	100	100	100
	朝向	100	99	99	99
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	101	101	101
修正后案例价格 (元/m ²)			31,503	31,003	30,503
评估单价计算		31,003			
取整		31,000			

6、估价对象价格的确定:

取整得北京市朝阳区安华里五区 21 号楼 3 层 2303 的评估单价为 31,000 元/平方米。

（八）估价结果确定

估价对象为北京市朝阳区安华里五区 21 号楼 3 层 2303 房地产，至估价时点已办理《房屋所有权证》，房屋用途为办公，权利人为深圳市桑达实业股份有限公司，建筑面积为 150.76 平方米，在估价时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的市场价值为 RMB4,673,560 元（大写：人民币肆佰陆拾柒万叁仟伍佰陆拾元整），详见《评估结果明细表》。