

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：晋泰房地评字〔2022〕第 138 号

估价项目名称：位于大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦
西侧益晟城 3 号楼西侧商铺房地产市场价值
评估

估价委托人：左云县云兴镇人民政府

房地产估价机构：山西泰昌房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：范志诚（注册号：1420210004）
赵振武（注册号：1420200013）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十二日

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

致估价委托人函

左云县云兴镇人民政府：

接受贵单位的委托，我对山西益晟房地产开发有限公司所属的位于大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺的房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的：**为委托方确定估价对象房地产市场价格价值提供参考依据而评估房地产市场价格价值。**

估价对象（详见下表）：

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	所在层	总层数	建筑面积（m ² ）
1	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 101	晋（2022）左云县不动产权第 0001008 号	1	2	79.2
2	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 102	晋（2022）左云县不动产权第 0000987 号	1	2	74.22
3	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 103	晋（2022）左云县不动产权第 0001100 号	1	2	70.85
4	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 104	晋（2022）左云县不动产权第 0001098 号	1	2	66.53
5	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 105	晋（2022）左云县不动产权第 0001096 号	1	2	66.53
6	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 106	晋（2022）左云县不动产权第 0001094 号	1	2	70.85
7	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 107	晋（2022）左云县不动产权第 0001092 号	1	2	70.85
8	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 108	晋（2022）左云县不动产权第 0001088 号	1	2	66.53
9	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 109	晋（2022）左云县不动产权第 0001090 号	1	2	66.53
10	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 110	晋（2022）左云县不动产权第 0001089 号	1	2	70.85
11	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 111	晋（2022）左云县不动产权第 0001087 号	1	2	74.22
12	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 202	晋（2022）左云县不动产权第 0001079 号	2	2	74.22
13	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 203	晋（2022）左云县不动产权第 0001071 号	2	2	70.85
14	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 204	晋（2022）左云县不动产权第 0001070 号	2	2	66.53
15	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 205	晋（2022）左云县不动产权第 0001060 号	2	2	66.53

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

16	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺206	晋(2022)左云县不动产权第0001069号	2	2	70.85
17	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺207	晋(2022)左云县不动产权第0001068号	2	2	70.85
18	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺208	晋(2022)左云县不动产权第0001067号	2	2	66.53
19	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺209	晋(2022)左云县不动产权第0001066号	2	2	66.53
20	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺210	晋(2022)左云县不动产权第0001065号	2	2	70.85
21	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺211	晋(2022)左云县不动产权第0001064号	2	2	74.22
合计						1475.12

价值时点：2022年6月20日。

价值类型：估价对象在价值时点的房地产市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：经评定，估价对象在价值时点时的正常市场价值为人民币捌佰零捌万叁仟玖佰元整（RMB:808.39万元）。

特别提示：估价有关情况和说明，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限自报告完成之日起一年内有效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

法定代表人：朱改云

山西泰昌房地产评估有限责任公司

二〇二二年七月二十二日

目 录

估 价 师 声 明	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、估价假设	6
二、估价报告使用限制	7
三、其他说明	7
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
估 价 技 术 报 告	19
一、估价对象描述与分析	19
二、市场背景描述与分析	22
三、最高最佳利用分析	23
四、估价方法适用性分析	24
五、估价测算过程	24
六、估价结果确定	33
附 件	35

估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、本估价报告中的分析、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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。我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产抵押估价指导意见》，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我公司估价人员已对估价报告中的估价对象进行了实地勘察。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责，我们仅对操作过程及采用方法的公允性负责。

8、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
范志诚	1420210004		2022-7-22
赵振武	1420200013		2022-7-22

估价的假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、山西益晟房地产开发有限公司合法有偿取得估价对象房地产，并支付有关税费。

2、纳入本次评估范围的估价对象房地产权属明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、估价对象房地产作为商业用房，得到最有效利用。

4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、任何有关估价对象房地产的运作方式及程序符合国家和地方的有关法律、法规和文件规定。

6、价值时点时，国家有关房地产宏观经济政策、估价对象房地产的市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。

7、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

8、本次估价时，我们对估价委托人提供的有关估价对象权属、面积、设计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，假定其合法、真实、准确和完整。

9、本次评估我们已对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象房地产价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象房地产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，假定其安全、无重大环境污染。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

无

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

无

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，即为确定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其他用途和目的负责，用于其他方向时本报告无效。

2、本报告使用期限自估价报告完成之日起一年内有效。

3、本报告仅供估价委托人使用且必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致有关方面的损失，本公司不负任何责任。未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

5、本报告由山西泰昌房地产评估有限责任公司负责解释。

三、其他说明

1、本次估价未考虑自然力或其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，未考虑估价对象房地产将来可能承担的违约责任等事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

2、本次估价未考虑估价对象房地产未来处置风险，如需对估价对象房地产进行处置，则应另外考虑处置过程中产生的税费及可能面临的风险。

3、在估价报告有效期内如果估价对象自身状况或国家宏观经济政策、房地产市场状况发生重大变化而引起估价对象房地产价值发生重大变化时，应对估价对象房地产价值重新进行评估。

4、估价对象作为[商业用房](#)，其价值除受自身因素（实物因素、权益因素和

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

区位因素)影响外,还受到人口因素、制度政策、经济因素、社会因素、心理因素、交易方式等外部因素的影响,特别是抵押期限届满抵押权人未受清偿而将估价对象房地产拍卖或者变卖处置的,其拍卖或者变卖价格受变现时间长短、处置方式、营销策略、处置税费种类、数额和清偿顺序的影响而不同。处置资产现一般采用快速变现方式,在无其它法定优先受偿款的影响下,按其清偿顺序一般将产生评估费、拍卖佣金、交易税、契税及按规定应缴纳的其它费用,提请报告使用者注意。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓 名：山西益晟房地产开发有限公司

二、估价机构

估价机构：山西泰昌房地产评估有限责任公司

机构地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

资格证书号：晋房估 02207040

法定代表人：朱改云

三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及各项不可分割的配套设施（含装饰装修），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或收益。

1、估价对象基本状况

1.1 名称、坐落、四至

估价对象为坐落于大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺房地产，东临左云县政务大厅，南临云新西大街，西临住宅区。

1.2 估价范围

纳入本次评估范围的为房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。

1.3 规模

依据估价委托人提供的《不动产所有权证书》显示，估价对象 21 套房屋总建筑面积为 1475.12 平方米。

1.4 设计用途

依据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，用途为其他商服用地/商业服务。

1.5 权属

依据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，房屋所有权人为山西益晟房地产开发有限公司。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑规模

依据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，估价对象 21 套房屋总建筑面积为 1475.12 平方米。

2.1.2 建筑结构：钢筋混凝土结构。

2.1.3 所处楼幢、楼层

估价对象房地产所居建筑为大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺，总层数为 2 层估价对象商铺 101 号至 111 号所在层为第 1 层；商铺 202 号至 211 号所在层为第 2 层。

2.1.4 设施设备、智能化程度、物业服务水平

估价对象所居建筑为商业楼，楼内供水、排水、供电、通信、供热等设施、设备较齐全，有物业管理公司负责管理维护，智能化程度及物业服务水平好。

2.1.5 装饰装修

估价人员通过现场勘察，情况如下：

估价对象房屋为毛坯房。

2.1.6 日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水

日照、采光、通风：估价对象所处区域楼座布局合理，有利于获得充足的日照，采光、通风良好；

保温、隔热、隔声、防水：性能良好。

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

2.1.7 空间布局

估价对象房地产格局较好，利用程度较高，功能分区合理，使用方便。

2.1.8 朝向

估价对象房地产为南北朝向。

2.1.9 建筑功能

估价对象房地产用途为其他商服用地/商业服务，现状为商业。

2.1.10 外观

估价对象外观维护程度较好。

2.1.11 新旧程度

估价对象建成于 2022 年，由物业管理公司负责物业维护管理，经估价人员现场勘察，其墙面、地面、门窗等设施及通讯、消防等设备保养好。

3、估价对象权益状况

3.1 建筑物权益状况

依据估价委托人提供的《不动产权证书》，显示如下：

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	用途	登记时间	建筑面积 (m ²)
1	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 101	晋（2022）左云县不动产权第 0001008 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	79.2
2	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 102	晋（2022）左云县不动产权第 0000987 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	74.22
3	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 103	晋（2022）左云县不动产权第 0001100 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
4	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 104	晋（2022）左云县不动产权第 0001098 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
5	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 105	晋（2022）左云县不动产权第 0001096 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
6	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 106	晋（2022）左云县不动产权第 0001094 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
7	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 107	晋（2022）左云县不动产权第 0001092 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
8	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 108	晋（2022）左云县不动产权第 0001088 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

9	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 109	晋（2022）左云县不动产权第 0001090 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
10	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 110	晋（2022）左云县不动产权第 0001089 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
11	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 111	晋（2022）左云县不动产权第 0001087 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	74.22
12	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 202	晋（2022）左云县不动产权第 0001079 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	74.22
13	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 203	晋（2022）左云县不动产权第 0001071 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
14	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 204	晋（2022）左云县不动产权第 0001070 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
15	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 205	晋（2022）左云县不动产权第 0001060 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
16	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 206	晋（2022）左云县不动产权第 0001069 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
17	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 207	晋（2022）左云县不动产权第 0001068 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
18	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 208	晋（2022）左云县不动产权第 0001067 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
19	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 209	晋（2022）左云县不动产权第 0001066 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
20	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 210	晋（2022）左云县不动产权第 0001065 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
21	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 211	晋（2022）左云县不动产权第 0001064 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	74.22
合计						1475.12

3.1.1 用益物权

实地勘察时估价对象房地产为自己使用。

3.2 担保物权

依据估价委托人提供的资料，价值时点时估价对象房地产未设定担保物权。

3.3 租赁或占用情况

价值时点时，估价对象房地产为房屋所有权人未出租。

4、估价对象区位状况

4.1 位置

估价对象房地产坐落于大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺，东临左云县政务大厅，南临云新西大街，西临住宅区。

4.2 交通

4.2.1 临路条件

估价对象房地产紧临云新西大街。

4.2.2 通达性

估价对象房地产所处区域内有云新西大街等城市道路，有利于人员和车辆进出，通达性较好。

4.2.3 交通管制

估价对象临近的云新西大街，无交通管制措施。

4.2.4 公共交通

估价对象房地产附近有左云 1 路内环，左云 2 路外环等公交站。

4.2.5 外部交通

估价对象房地产距左云县客运站约 2.3 公里，距左云县北约 6.0 公里。

4.3 外部配套设施

4.3.1 外部基础设施

估价对象房地产所在区域，具备道路、给水、排水、电力、通信、通热、燃气等设施，基础设施完备。

4.3.2 外部公共服务设施

估价对象房地产所在区域为建成区，分布有山西农信、左云县政务中心、左云县安全生产监察大队、左云县应急管理局、同一首歌 KTV 等，公共服务设施较完备。

4.4 周围环境

估价对象房地产附近绿化环境一般；邻近城市主干道，有一定的噪音和汽车尾气污染；附近无高压输电线路（塔）、无线发射塔、大型垃圾转运站等。

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

所处区域分布有山西农信、左云县政务中心、左云县安全生产监察大队、左云县应急管理局、同一首歌 KTV 等，社区成熟度较高。

五、价值时点

本次评估价值时点为 2022 年 6 月 20 日，即现场查勘日期。

六、价值类型

本报告价值类型为公开市场价值，即估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及各项不可分割的配套设施（含装饰装修），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或收益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

评估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

评估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

评估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

评估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在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- 1.1 《中华人民共和国民法典》
- 1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 1.3 《中华人民共和国土地管理法》
- 1.4 《中华人民共和国城乡规划法》
- 1.5 《中华人民共和国资产评估法》
- 1.6 《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》

2. 技术标准、规程、规范

- 2.1 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 2.3 《房地产抵押估价指导意见》

3. 估价委托人提供的相关资料

- 3.1 《不动产所有权证书》（[复印件](#)）
- 3.2 产权方营业执照（复印件）
- 3.3 《委托书》（[复印件](#)）
- 3.4 委托方组织机构代码证（复印件）

4. 估价人员掌握和搜集的相关资料

- 4.1 估价人员实地查勘所形成的记录
- 4.2 估价人员调查收集的有关估价对象区位、实物、权益状况
- 4.3 估价对象所处区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料

九、估价方法

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

结合估价对象自身的实际情况，本次评估选用比较法。理由如下：

1.1 经估价人员调查，估价对象的同类房地产有较多交易，故选用比较法；

1.2 我国房地产的租金与售价比长期处于不配比的状态，从房屋收益的角度测算房屋的市场价值往往低于其实际市场成交价，故未选用收益法；

1.3 估价对象为商业用途房地产，非可独立建设开发的整体房地产，故未选用成本法；

1.4 估价对象房地产已建成，故未选用假设开发法。

2、估价方法技术路线

2.1.1 比较法原理

比较法是将估价对象与在价值时点时有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.1.2 计算公式

估价对象比准价格=可比实例交易价格×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（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）

十、估价结果

经评定，山西益晟房地产开发有限公司所属的位于大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺，20 套商铺总建筑面积 1475.12 平方米，用途为其他商服用地/商业服务的房地产在设定条件下，于价值时点 2022 年 6 月 20 日的房地产市场价值为人民币捌佰零捌万叁仟玖佰元整（RMB:808.39 万元）。（详见《估价明细表》）；

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	建筑面积 (m²)	单价(元/ m²)	评估值 (万元)
1	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦 西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 101	晋(2022)左云县不动产权第 0001008 号	79.2	5734	45.41

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

2	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺102	晋(2022)左云县不动产权第0000987号	74.22	5734	42.56
3	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺103	晋(2022)左云县不动产权第0001100号	70.85	5734	40.63
4	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺104	晋(2022)左云县不动产权第0001098号	66.53	5734	38.15
5	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺105	晋(2022)左云县不动产权第0001096号	66.53	5734	38.15
6	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺106	晋(2022)左云县不动产权第0001094号	70.85	5734	40.63
7	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺107	晋(2022)左云县不动产权第0001092号	70.85	5734	40.63
8	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺108	晋(2022)左云县不动产权第0001088号	66.53	5734	38.15
9	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺109	晋(2022)左云县不动产权第0001090号	66.53	5734	38.15
10	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺110	晋(2022)左云县不动产权第0001089号	70.85	5734	40.63
11	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺111	晋(2022)左云县不动产权第0001087号	74.22	5734	42.56
12	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺202	晋(2022)左云县不动产权第0001079号	74.22	5197	38.57
13	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺203	晋(2022)左云县不动产权第0001071号	70.85	5197	36.82
14	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺204	晋(2022)左云县不动产权第0001070号	66.53	5197	34.58
15	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺205	晋(2022)左云县不动产权第0001060号	66.53	5197	34.58

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

16	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 206	晋（2022）左云县不动产权第 0001069 号	70.85	5197	36.82
17	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 207	晋（2022）左云县不动产权第 0001068 号	70.85	5197	36.82
18	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 208	晋（2022）左云县不动产权第 0001067 号	66.53	5197	34.58
19	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 209	晋（2022）左云县不动产权第 0001066 号	66.53	5197	34.58
20	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 210	晋（2022）左云县不动产权第 0001065 号	70.85	5197	36.82
21	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 211	晋（2022）左云县不动产权第 0001064 号	74.22	5197	38.57
合计				1475.12		808.39

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
范志诚	1420210004		2022-7-22
赵振武	1420200013		2022-7-22

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 20 日

十三、估价作业期

2022 年 6 月 20 日至 2022 年 7 月 22 日

估 价 技 术 报 告

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象区位状况描述与分析

1.1 名称、坐落、四至

估价对象为坐落于大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺房地产，东临左云县政务大厅，南临云新西大街，西临住宅区。

1.2 估价范围

纳入本次评估范围的为房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。

1.3 规模

依据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，估价对象房屋建筑面积为 1475.12 平方米。

1.4 设计用途

依据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，用途为其他商服用地/商业服务。

1.5 权属

依据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，房屋所有权人为山西益晟房地产开发有限公司。

（二）估价对象实物状况描述与分析

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑规模

依据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，估价对象房屋建筑面积为 1475.12 平方米。

2.1.2 建筑结构：钢筋混凝土结构。

2.1.3 所处楼幢、楼层

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

估价对象房地产所居建筑为大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺，总层数为 2 层，估价对象商铺 101 至 111 位于第 1 层，商铺 202 至 211 位于第 2 层。

2.1.4 设施设备、智能化程度、物业服务水平

估价对象所居建筑为住宅楼，楼内供水、排水、供电、通信、供热等设施、设备较齐全，有物业管理公司负责管理维护，智能化程度及物业服务水平好。

2.1.5 装饰装修

估价人员通过现场勘察，情况如下：

估价对象房屋为毛坯房。

2.1.6 日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水

日照、采光、通风：估价对象所处区域楼座布局合理，有利于获得充足的日照，采光、通风良好；

保温、隔热、隔声、防水：性能良好。

2.1.7 空间布局

估价对象房地产格局较好，利用程度较高，功能分区合理，使用方便。

2.1.8 朝向

估价对象房地产为南北朝向。

2.1.9 建筑功能

估价对象房地产用途为其他商服用地/商业服务，现状为商业。

2.1.10 外观

估价对象外观维护程度较好。

2.1.11 新旧程度

估价对象建成于 2022 年，由物业管理公司负责物业维护管理，经估价人员现场勘察，其墙面、地面、门窗等设施及通讯、消防等设备保养好。

（三）估价对象权益状况描述与分析

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

3.1 建筑物权益状况

依据估价委托人提供的《不动产权证书》，显示如下：

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	用途	登记时间	建筑面积 (m ²)
1	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 101	晋（2022）左云县不动产权第 0001008 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	79.2
2	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 102	晋（2022）左云县不动产权第 0000987 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	74.22
3	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 103	晋（2022）左云县不动产权第 0001100 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
4	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 104	晋（2022）左云县不动产权第 0001098 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
5	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 105	晋（2022）左云县不动产权第 0001096 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
6	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 106	晋（2022）左云县不动产权第 0001094 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
7	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 107	晋（2022）左云县不动产权第 0001092 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
8	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 108	晋（2022）左云县不动产权第 0001088 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
9	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 109	晋（2022）左云县不动产权第 0001090 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
10	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 110	晋（2022）左云县不动产权第 0001089 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
11	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 111	晋（2022）左云县不动产权第 0001087 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	74.22
12	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 202	晋（2022）左云县不动产权第 0001079 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	74.22
13	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 203	晋（2022）左云县不动产权第 0001071 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
14	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 204	晋（2022）左云县不动产权第 0001070 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
15	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 205	晋（2022）左云县不动产权第 0001060 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
16	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 206	晋（2022）左云县不动产权第 0001069 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
17	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 207	晋（2022）左云县不动产权第 0001068 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
18	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 208	晋（2022）左云县不动产权第 0001067 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

19	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 209	晋（2022）左云县不动产权第 0001066 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	66.53
20	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 210	晋（2022）左云县不动产权第 0001065 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	70.85
21	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 211	晋（2022）左云县不动产权第 0001064 号	其他商服用地/ 商业服务	2022 年 4 月 13 日	74.22
合计						1475.12

3.1.2 用益物权

实地勘察时估价对象房地产为自己使用。

3.2 担保物权

依据估价委托人提供的资料，价值时点时估价对象房地产未设定担保物权。

3.3 租赁或占用情况

价值时点时，估价对象房地产为房屋所有权人未出租。

二、市场背景描述与分析

大同市位于山西省北部，北邻内蒙，东望河北、距北京 380 公里，南离太原市 352 公里，实为首都之屏障、全晋北方之门户，且扼晋、冀、内蒙之咽喉要道，是历代兵家必争之地。左云县，隶属于山西省大同市，左云县地处塞北高原，东靠历史名城大同，西接晋北大门右玉，南邻煤电新都朔州，北眺草原明珠呼市，左云县土地广阔，林草富集，物华天宝。境内煤炭资源禀赋优越，已探明的煤炭储量达 181 亿吨，现有煤矿 31 座，其中千万吨煤矿 2 座，90 万吨以上的矿井 18 座，总设计能力 4980 万吨，是全国重点产煤大县和全国优质动力煤基地县。持久造林绿化，生态环境较为优良，全县林木覆盖率达到 45.03%，超出全国平均水平 25 个百分点，是全国造林绿化百佳县、国家级生态示范区。同时，左云县历史悠久，文化积淀厚重，县城为全省第二批历史文化名城。境内古堡悠韵，长城绵延，生态蓊郁，景色宜人，边塞文化独具特色，摩天岭风景区是省级风景名胜区，为理想的旅游避暑胜地。近几年，左云县的房产状况较稳定。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求评估价值应是估价对象在各种可能的合法利用中，能使其价值达到最大的利用的估价结果。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

最高最佳利用必须同时满足下列4个条件：1. 法律上允许；2. 技术上可能；3. 经济上可行；4. 价值最大化。

最高最佳利用有五个假设前提：

（1）维持现状前提：估价对象房地产维持现状、继续利用最为有利时，应以维持现状、继续利用为前提进行估价；维持现状的条件是新房地产价值减将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润小于现有房地产的价值。

（2）更新改造前提：估价对象房地产进行更新改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以更新改造但不改变用途再予以利用为前提进行；对估价对象进行更新改造的条件是更新改造后房地产价值减更新改造的必要支出及应得利润大于现状房地产的价值。

（3）改变用途前提：改变估价对象用途再予以利用最为有利时，应以改变用途再予以利用为前提进行估价；对估价对象改变用途的条件是改变用途后房地产价值减改变用途的必要支出及应得利润大于现用途下的房地产价值。

（4）重新开发前提：对估价对象进行重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发再予以利用为前提进行估价；对估价对象重新开发的条件是重新开发完成后房地产价值减重新开发的必要支出及应得利润大于现有房地产的价值。

（5）其他情况：采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价，如改变用途与更新改造的组合。

综上所述，根据最高最佳利用原则的分析、判定，我们认为估价对象房地产维持现状利用为其最高最佳使用方式，应以维持现状为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

结合估价对象自身的实际情况，本次评估选用比较法。理由如下：

1.1 经估价人员调查，估价对象的同类房地产有较多交易，故选用比较法；

1.2 我国房地产的租金与售价比长期处于不配比的状态，从房屋收益的角度测算房屋的市场价值往往低于其实际市场成交价，故未选用收益法；

1.3 估价对象为商业用途房地产，非可独立建设开发的整体房地产，故未选用成本法；

1.4 估价对象房地产已建成，故未选用假设开发法。

2、估价方法技术路线

2.1.1 比较法原理

比较法是将估价对象与在价值时点时有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.1.2 计算公式

估价对象比准价格=可比实例交易价格×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（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）

五、估价测算过程

（一）测算步骤

1、选取比较实例

2、建立比较基础

3、进行交易情况修正

- 4、进行市场状况调整
- 5、进行房地产状况调整
- 6、计算比较价值

(二) 计算公式

估价对象比较价值=可比实例交易价格×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（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）

(三) 计算过程

1、选取比较实例（以商铺 102 号，所在层为第 1 层，建筑面积为 74.22 m²为例）

根据房地产估价的替代原则，我们选择了三个与估价对象用途相同、区位相近、交易日期接近价值时点的房地产作为比较实例。比较实例情况如下：

比较实例情况一览表 表-1

项目情况	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	龙盛源	国税局	左云二中
交易类型	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2022.**	2022.**	2022.**
建筑结构	钢筋混凝土结构	混合结构	混合结构
装修情况	一般装修	精装	简单装修
所在层次	1-2 层	1 层	1 层
交易价格（元/m²）	5110	5885	5535

2、建立比较基础

比较基础包括统一财产范围、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。

经估价人员调查，本次评估可比实例与估价对象的财产范围均为交易时点时估价对象现状财产内容，包括房屋及其附属的设施设备、装饰装修等；付款

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

交易日期		2022.**	2022.**	2022.**	2022.**
交易情况		现房正常	现房正常	现房正常	现房正常
区域因素	商服聚集度	一般	一般	聚集	聚集
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	基础设施状况	七通	七通	七通	七通
	人流量	一般	少	多	多
个别因素	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	混合结构	混合结构
	所在层	1 层	1-2 层	1 层	1 层
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	装修情况	毛坯	一般装修	精装	简单装修
	新旧程度	完好房	完好房	基本完好房	基本完好房
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	层高	5 米以上	5 米以上	3.0-3.5	3.0-3.5
	内部格局	优	优	较优	较优
	物业服务水平	优	优	一般	一般
权益状况	规划条件	商业	一致	一致	一致
	土地使用权类型	出让	一致	一致	一致
	担保物权设立情况	无	一致	一致	一致
	租赁或占用情况	自用	一致	一致	一致
	拖欠税费情况	无	一致	一致	一致
	查封情况	无	一致	一致	一致

(2) 调整指数的确定

各项因素调整均以估价对象因素条件为基准，设指数为 100，比较实例因素条件指数根据以下调整指数进行确定。

I. 区位状况调整指数

商服聚集度：表示所在区域内各类商业服务的集中程度，分为聚集、一般、

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

分散三个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 3%；

公共交通便利度：分为非常便捷、便捷、较便捷、一般、不便捷五个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 2%；

基础设施状况：分为七通、六通、五通、四通、三通五个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 1%；

人流量：分为多、较多、一般、较少、少五个等级，每相差一个等级，相应调整指数为 2%；

II. 实物状况调整指数

建筑结构：分为钢混、砖混、砖木，每相差一个等级，相应调整指数为 3%；

所在层/总层数：根据楼层实际情况调整；

设施设备：分为齐全、较齐全、不齐全，每相差一个等级，相应调整指数为 1%；

装修情况：分为豪华装修、精装修、一般装修、简装修、未装修，每相差一个等级，相应调整指数为 2%；

新旧程度：分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房，每相差一个等级，相应调整指数为 3%；

临街状况：根据实际情况调整；

层高：分为 3 米以下，3 米至 3.5 米，3.5 米至 4 米，4 米至 4.5 米，4.5 米至 5 米，5 米以上，每相差一个等级，相应调整为 1%；

内部格局：分为优，较优，一般，较差，差，每相差一个等级，相应调整为 2%；

物业服务水平：物业服务水平：分为优、较优、一般、较差、差，每相差一个等级，相应调整指数为 1%。

III. 权益状况调整指数

考虑到权益状况对估价对象房地产价值的影响重大，故本次评估对规划条

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

件、土地使用权类型、共有情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况等根据实际情况调整。

估价对象及可比实例调整指数详见《比较因素条件指数表》。

比较因素条件指数表

表-3

估价对象及可比实例 比较因素内容		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/平方米）		待估	5110.00	5885.00	5535.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	商服聚集度	100	100	103	103
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	人流量	100	96	104	104
个别因素	建筑结构	100	100	97	97
	所在层	100	95	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装修情况	100	104	106	102
	新旧程度	100	100	97	97
	临街状况	100	100	100	100
	层高	100	100	96	96
	内部格局	100	100	98	98
	物业服务水平	100	100	98	98
	规划条件	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封情况	100	100	100	100

6、计算比较价值

估价对象比较价值 = 可比实例交易价格 × 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（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）

估价对象及可比实例比较价值计算详见《比较价值计算表》。

比较价值计算表

表-4

估价对象及可比实例 比较因素内容		实例 A	实例 B	实例 C
可比实例交易价格（元/平方米）		5110.00	5885.00	5535.00
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	商服聚集度	100/100	100/103	100/103
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/96	100/104	100/104
个别因素	建筑结构	100/100	100/97	100/97
	所在层	100/95	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/104	100/106	100/102
	新旧程度	100/100	100/97	100/97
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/96	100/96
	内部格局	100/100	100/98	100/98

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

	物业服务水平	100/100	100/98	100/98
权益状况	规划条件	100/100	100/100	100/100
	土地使用权类型	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100/100	100/100	100/100
	查封情况	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.0543	1.0152	1.0550
比较价值(元/平方米)		5387.47	5974.45	5839.43

经计算，上述三个比较价值较为接近，故采用简单算术平均法计算估价对象房地产比较价值。

估价对象房地产比较价值（单价）

$$= (5387.47 + 5974.45 + 5839.43) \div 3$$

$$= 5734 \text{（元/平方米）（取整）}$$

估价对象房地产比较价值（总价）

$$= 5734 \times 74.22$$

$$= 42.56 \text{（万元）}$$

同理可得其他商铺价格如下表：

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	评估值 (万元)
1	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺101	晋(2022)左云县不动产权第0001008号	79.2	5734	45.41
2	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺102	晋(2022)左云县不动产权第0000987号	74.22	5734	42.56
3	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺103	晋(2022)左云县不动产权第0001100号	70.85	5734	40.63
4	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺104	晋(2022)左云县不动产权第0001098号	66.53	5734	38.15

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

			号			
5	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 105	晋（2022）左云县不动产权第 0001096 号	66.53	5734	38.15
6	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 106	晋（2022）左云县不动产权第 0001094 号	70.85	5734	40.63
7	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 107	晋（2022）左云县不动产权第 0001092 号	70.85	5734	40.63
8	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 108	晋（2022）左云县不动产权第 0001088 号	66.53	5734	38.15
9	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 109	晋（2022）左云县不动产权第 0001090 号	66.53	5734	38.15
10	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 110	晋（2022）左云县不动产权第 0001089 号	70.85	5734	40.63
11	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 111	晋（2022）左云县不动产权第 0001087 号	74.22	5734	42.56
12	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 202	晋（2022）左云县不动产权第 0001079 号	74.22	5197	38.57
13	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 203	晋（2022）左云县不动产权第 0001071 号	70.85	5197	36.82
14	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 204	晋（2022）左云县不动产权第 0001070 号	66.53	5197	34.58
15	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 205	晋（2022）左云县不动产权第 0001060 号	66.53	5197	34.58
16	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 206	晋（2022）左云县不动产权第 0001069 号	70.85	5197	36.82
17	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 207	晋（2022）左云县不动产权第 0001068 号	70.85	5197	36.82
18	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 208	晋（2022）左云县不动产权第 0001067 号	66.53	5197	34.58

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

			号			
19	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 209	晋（2022）左云县不动产权第 0001066 号	66.53	5197	34.58
20	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 210	晋（2022）左云县不动产权第 0001065 号	70.85	5197	36.82
21	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 211	晋（2022）左云县不动产权第 0001064 号	74.22	5197	38.57
合计				1475.12		808.39

六、估价结果确定

经评定，山西益晟房地产开发有限公司所属的位于大同市左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺，20 套商铺总建筑面积 1475.12 平方米，用途为其他商服用地/商业服务的房地产在设定条件下，于价值时点 2022 年 6 月 20 日的房地产市场价值为人民币捌佰零捌万叁仟玖佰元整（RMB:808.39 万元）。（详见《估价明细汇总表》）；

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	评估总值（万元）
1	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 101	晋（2022）左云县不动产权第 0001008 号	79.2	6174	48.90
2	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 102	晋（2022）左云县不动产权第 0000987 号	74.22	6174	45.82
3	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 103	晋（2022）左云县不动产权第 0001100 号	70.85	6174	43.74
4	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 104	晋（2022）左云县不动产权第 0001098 号	66.53	6174	41.08
5	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 105	晋（2022）左云县不动产权第 0001096 号	66.53	6174	41.08
6	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 106	晋（2022）左云县不动产权第 0001094 号	70.85	6174	43.74
7	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城 3 号楼西侧商铺 107	晋（2022）左云县不动产权第 0001092 号	70.85	6174	43.74

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

8	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺108	晋（2022）左云县不动产权第0001088号	66.53	6174	41.08
9	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺109	晋（2022）左云县不动产权第0001090号	66.53	6174	41.08
10	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺110	晋（2022）左云县不动产权第0001089号	70.85	6174	43.74
11	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺111	晋（2022）左云县不动产权第0001087号	74.22	6174	45.82
12	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺202	晋（2022）左云县不动产权第0001079号	74.22	5596	41.53
13	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺203	晋（2022）左云县不动产权第0001071号	70.85	5596	39.65
14	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺204	晋（2022）左云县不动产权第0001070号	66.53	5596	37.23
15	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺205	晋（2022）左云县不动产权第0001060号	66.53	5596	37.23
16	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺206	晋（2022）左云县不动产权第0001069号	70.85	5596	39.65
17	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺207	晋（2022）左云县不动产权第0001068号	70.85	5596	39.65
18	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺208	晋（2022）左云县不动产权第0001067号	66.53	5596	37.23
19	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺209	晋（2022）左云县不动产权第0001066号	66.53	5596	37.23
20	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺210	晋（2022）左云县不动产权第0001065号	70.85	5596	39.65
21	山西益晟房地产开发有限公司	左云县云新西大街北侧益晟大厦西侧益晟城3号楼西侧商铺211	晋（2022）左云县不动产权第0001064号	74.22	5596	41.53
合计				1475.12		808.39

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象现状图
- 三、《委托书》复印件
- 四、委托方组织机构代码证复印件
- 五、产权方营业执照复印件
- 六、《不动产权证书》复印件
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构资格证书复印件
- 九、注册房地产估价师资格证书复印件