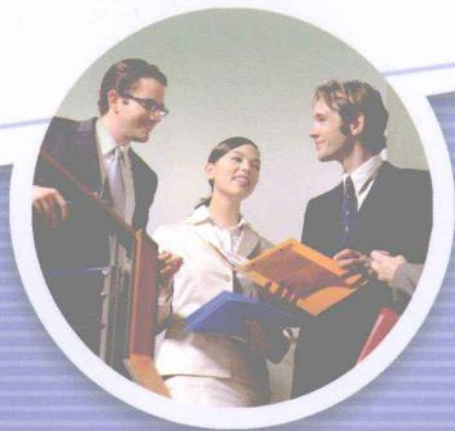


立信会计实验系列教材

# 资产评估模拟实验



郭 昱 主编

高玲玲 胡晓明 徐爱农 副主编



立信会计出版社  
LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

立信会计实验系列教材

# 资产评估模拟实验

主 编 郭 昱

副主编 高玲玲 胡晓明 徐爱农



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

资产评估模拟实验 / 郭昱主编. --上海: 立信会计出版社, 2011. 7

立信会计实验系列教材

ISBN 978-7-5429-2972-3

I. ①资… II. ①郭… III. ①资产评估-教材 IV. ①F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 136899 号

责任编辑 陈 旻  
封面设计 周崇文

## 资产评估模拟实验

---

出版发行	立信会计出版社		
地 址	上海市中山西路 2230 号	邮政编码	200235
电 话	(021)64411389	传 真	(021)64411325
网 址	www.lixinaph.com	电子邮箱	lxaph@sh163.net
网上书店	www.shlx.net	电 话	(021)64411071
经 销	各地新华书店		

---

印 刷	上海申松立信印刷有限责任公司
开 本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印 张	16
字 数	386 千字
版 次	2011 年 7 月第 1 版
印 次	2011 年 7 月第 1 次
印 数	1-3 100
书 号	ISBN 978-7-5429-2972-3/F
定 价	28.00 元

---

如有印订差错, 请与本社联系调换

# 前 言

本教材通过系列评估模拟实验,旨在培养学生应用评估理论和评估方法的能力,增强学生对评估活动的感性认识,使学生走上评估岗位后能尽快适应评估工作的要求。教材主要分五个部分,第一部分为单项资产评估案例,提供了房地产、机器设备和无形资产等8个评估案例及相应的实验要求,涵盖了不同类型单项资产评估的常用方法;第二部分为企业价值评估案例,提供了成本法和收益法评估素材和相应的实验要求;第三部分为软件操作指导,针对每一个评估案例,介绍了评估软件操作的步骤;第四部分提供了部分评估底稿作为教学参考;第五部分是企业价值评估案例成本法评估明细表样表。本教材的主要使用对象为资产评估专业学生。

应用性是资产评估学课程和资产评估专业的鲜明特点,培养学生应用评估理论和方法的能力是高校教育的重要内容之一。应用能力的培养可以通过校内模拟实验和校外评估实习两条途径来实现,而校内模拟实验是其中不可或缺的一个环节。近年来,校内模拟实验受到了越来越多高校的重视,许多高校纷纷购买、安装了资产评估模拟软件,然而,由于缺乏合适的实验素材,致使模拟实验难以收到满意的效果。

上海立信会计学院是最早开设资产评估本科专业的高校之一。在学院领导及教务管理部门的大力支持下,资产评估专业教师会同评估一线的项目经理,于2010年开发了一套面向实验教学的企业价值评估模拟实习手册(以下简称“实习手册”),经资产评估专业学生使用后,收到非常理想的效果,学生评价颇高,受此鼓舞,我们在既有实习手册的基础上,进行了完善、充实,从而形成了本实验教材,希望能与大家共享。本教材有以下几个方面的特点:

1. 实验素材全面且具有代表性。实验素材既包括单项资产评估,也包括整体资产评估;单项资产涵盖了房地产、机器设备和无形资产等常见的评估对象和实务中常用的评估方法;企业价值评估涵盖了常用的成本法和收益法。实习手册中的每一个实习案例都是经过精心选择的典型案例,掌握了一个案例的评估过程和评估方法,就可以熟练地对同一类资产作出准确评估。

2. 强调学生的动手能力,注重评估理论和评估方法的应用。本教材中的评估案例来自真实的评估项目,在评估项目中,评估人员所做的主要工作通过文字形式展示出来,让

学生以评估人员的身份来完成相应的评估工作,其中,凡涉及评估理论和评估方法应用的关键环节,教材以底稿或模型计算等形式,让学生自己按提示设计完成。

3. 适合于多种教学形式。本教材既可以作为资产评估专业的综合模拟实习教材,又可以作为资产评估学课程的同步实验教材,同时,也可以作为资产评估学的课堂案例分析素材。专业教师可根据实际需要,合理地加以选择和使用。

4. 便于教学和指导。本教材除了实验案例外,还针对实验案例提供了操作手册,同时,为方便教师的课堂教学和指导,我们将通过适当的方式,提供各个实验案例的参考答案。

使用本教材时,第二、第三部分可拆开。第二部分需要填列评估结果,上交指导老师评阅;第三部分可和第一、第二部分的案例对照使用。

本教材使用的评估软件为北京鼎信诺科技有限公司开发的《鼎信诺资产评估系统V5.0》,其中,单项资产评估项目也可以通过 Excel 来完成。在本教材使用过程中所需要的电子数据,可从立信会计出版社网站下载,或与编者联系;为便于教学,我们将为指导老师免费提供一套模拟实验答案,并随时提供教学方面的帮助,教学联系邮箱为 valuation66@163.com。

本教材的编写过程中,兄弟院校专家提供了有益建议;上海东洲资产评估有限公司、上海立信资产评估有限公司和上海银信资产评估有限公司三家产学研基地为教师调研提供了支持;立信会计出版社的陈旻编辑对本书的出版提供了帮助。在此致以深深谢意。

由于实验素材是对真实评估项目的加工,尽管编者已经花费大量时间和精力进行修改和校对,但难免会存在一些疏漏,恳请大家批评和指正。

编 者

2011年7月于上海

# 目 录

第一部分 单项资产评估案例.....	1
一、房地产——宾馆.....	1
(一) 实验要求.....	1
(二) 实验案例.....	1
(三) 问题思考.....	8
二、房地产——住宅.....	8
(一) 实验要求.....	8
(二) 实验案例.....	8
(三) 问题思考.....	12
三、房地产——厂房.....	12
(一) 实验要求.....	12
(二) 实验案例.....	12
(三) 问题思考.....	16
四、土地使用权.....	16
(一) 实验要求.....	16
(二) 实验案例.....	17
(三) 问题思考.....	23
五、机器设备——自制立罐.....	23
(一) 实验要求.....	23
(二) 实验案例.....	23
(三) 问题思考.....	28
六、机器设备——进口彩印机.....	28
(一) 实验要求.....	28
(二) 实验案例.....	29
(三) 问题思考.....	30
七、无形资产——专有技术.....	30
(一) 实验要求.....	30
(二) 实验案例.....	31
(三) 问题思考.....	49

八、无形资产——专利 .....	49
(一) 实验要求 .....	49
(二) 实验案例 .....	50
(三) 问题思考 .....	55
<b>第二部分 企业价值评估案例 .....</b>	<b>59</b>
一、实验要求 .....	59
二、评估有关事项说明 .....	60
三、成本法资料 .....	63
(一) 项目准备 .....	63
(二) 流动资产 .....	63
(三) 非流动资产 .....	72
(四) 流动负债 .....	88
(五) 估值结果汇总 .....	89
(六) 评估结论 .....	91
四、收益法资料 .....	92
(一) 市场分析 .....	92
(二) 企业简介和历史经营数据分析 .....	94
(三) 评估预测 .....	96
(四) 资本化率(折现率)的选取 .....	110
(五) 评估结论 .....	112
(六) 问题思考 .....	113
<b>第三部分 软件操作指导 .....</b>	<b>114</b>
<b>I 单项资产评估软件操作指导 .....</b>	<b>114</b>
一、房地产——宾馆 .....	114
二、房地产——住宅 .....	120
三、房地产——厂房 .....	122
四、土地使用权 .....	123
五、机器设备——自制立罐 .....	126
六、机器设备——进口彩印机 .....	128
七、无形资产评估——专有技术 .....	130
八、无形资产评估——专利 .....	132
<b>II 企业价值评估软件操作指导 .....</b>	<b>132</b>
一、建立新项目 .....	132

(一) 建立项目 .....	132
(二) 保存项目 .....	134
二、项目准备 .....	135
(一) 生成格式文件 .....	135
(二) 填写企业明细表数据 .....	136
三、评估流程 .....	138
(一) 接收数据 .....	138
(二) 评定估算 .....	139
(三) 分析评估结果 .....	146
(四) 后期工作 .....	147
第四部分 部分评估文档 .....	148
第五部分 企业价值评估案例 .....	155



# 第一部分 单项资产评估案例

第一部分提供实验案例和实验要求。所有案例的上机操作指导请参考教材第三部分。

## 一、房地产——宾馆

### (一) 实验要求

#### 【实验目的】

掌握收益法在房地产评估中的应用。

#### 【实验内容】

收益法工作底稿的编制。

#### 【实验重点】

1. 收益法中收益、成本费用的分项预测。
2. 收益法工作底稿的设计。

#### 【实验步骤】

1. 在评估软件中添加评估项目。
2. 在评估软件中设计并添加收益法工作底稿,完成评定估算。

#### 【实验课时】

2 课时。

### (二) 实验案例

#### 1. 概况

评估目的: 产权转移。

评估基准日: 2010 年 6 月 30 日。

本案例仅选择收益法进行评估模拟。

本次评估的房屋建筑物为宾馆、酒店用房,土地为综合用地。国有土地使用证: 中国用[200×]字第 076 号;房屋所有权证书: 中房字×××12 号,建成于 1999 年 8 月,为三层混合结构,建筑面积 1 781.16 平方米,现在作为宾馆、酒店用房。建筑账面原值 13 179 016.80 元,净值 10 764 327.98 元。

委托评估(以下简称委估)房地产位于中州市内城××街南侧 51 号,于 2000 年 8 月建成,共计 2 栋,均为三层宾馆、酒店用房。建筑面积共计 1 781.16 平方米,占地面积为 929.1 平方米。其中:北栋临街,长 28.5 米、进深宽 20 米,建筑面积 1 090.44 平方米,其一层为宾馆前台、餐厅、副食店、酒吧,二、三层为宾馆客房,共 33 间;南栋长 19 米、进深宽 14 米,建筑面积

690.72平方米,均为宾馆客房。

经现场勘察,委估房产为三层砖混结构,条形基础,承重构件主要为砖砌体,屋面板为预制混凝土板,做卷材防水。外装为民居风格,室内地面为大理石地面。内墙乳胶漆,吊顶,独立卫生间。委估房产维护保养一般,基础少量下沉,主要承重构件基本完好,装修较新,空调等设施能正常使用。

本次评估有以下特点:

(1) 委托方无法提供委估房产的预、决算资料;中州市基准地价修正体系不公开,评估人员取得基准地价后无法对其进行准确修正。

(2) 中州市外城房地产市场交易频繁,且价格在不断上涨。而中州市内城房产交易较少,仅有少量普通住宅交易,因此,内城二手房市场不活跃。尤其是临街门市房产鲜有交易,经调查,原因是临街门市房产租金稳中有升,市场前景看好。除非急于变现,一般业主不会进行房产交易,而是选择以收取租金的形式获取收益。

(3) 委估房地产属于××街上的经济型宾馆、酒店,客房入住率较高,收益稳定。

综上特点,根据评估目的,结合市场情况,确定评估方法为收益法。

## 2. 收益法资料

### 1) 收益期

委托方于2000年6月取得国有土地使用证,使用期限自2000年6月12日至2050年6月11日,即使用年限为50年。截至评估基准日已使用约10年,尚可使用年限约40年。

建筑物于2000年8月建成,委托方于2001年2月取得房屋所有权证,理论使用年限为50年。经过现场勘查,评估人员根据委估房地产的用途、环境、维修情况及现状,认为该房产尚可使用年限能够修正为40年。

综上所述,尚可使用年限取40年,即收益期为40年。

假设至土地使用年限截止日,土地使用权及地上建筑物由国家无偿收回。

### 2) 折现率

折现率采取无风险报酬率加风险调整值法确定。无风险报酬率选定2.25%。风险调整值依据委估房地产的经济社会环境状况,估计投资风险程度确定,具体包括投资风险报酬、管理负担补偿、缺乏流动性补偿和投资带来的优惠。其计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{折现率} &= \text{无风险报酬率} + \text{风险调整值} \\ &= \text{无风险报酬率} + \text{投资风险报酬} + \text{管理负担补偿} \\ &\quad + \text{缺乏流动性补偿} - \text{投资带来的优惠} \end{aligned}$$

(1) 投资风险报酬。投资风险报酬是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时,必然会对所承担的风险要求获得的补偿。委估房产所在地经济环境状况较好,租金收入情况稳中有升,风险不大,但是受国家宏观调控的影响,仍存在一定的风险。一般风险不大的投资风险报酬率为3%~5%,经分析评估人员确定该项风险值为3.0%。

(2) 管理负担补偿。管理负担补偿是指一项投资要求的监管越多,其吸引力就会越小,从而投资者必然会要求对所承担的额外管理的补偿。房地产要求的管理工作一般远远超过存款、证券。委估房地产要求投资者监管不高,只是收取租金和进行经营管理,该项风险值取1.5%。

(3) 缺乏流动性补偿。缺乏流动性补偿是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。该项风险值取 2.5%。

(4) 投资带来的优惠。投资带来的优惠是指由于投资房地产可能获得的某些额外好处，包括易于获得融资的好处和所得税抵扣的好处两方面。委估房地产市场稳定，价格波动小，易于获得融资好处方面的风险值取 0.5%，所得税抵扣好处受政策影响，在 2008 年以后较稳定，该风险值取 0.5%。

### 3) 纯收益

相关计算公式为：

$$\text{纯收益} = \text{年总收入} - \text{年总费用}$$

$$\text{年总收入} = \text{宾馆、酒吧经营收入} + \text{餐厅、副食店租赁收入}$$

$$\text{年总费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税费}$$

(1) 年收入的确定。年收入包括宾馆客房、酒吧经营收入和餐厅、副食店租赁收入。

① 客房收入。委估房产北栋临街 19 间客房，其中，大标准间 10 间、标准间 5 间、复式客房 3 间、套房 1 间，一层餐厅、副食店和酒吧；南栋 14 间客房，其中，标准间 11 间、小标准间 1 间、套房 2 间。

评估人员根据周边同级别宾馆、酒店经营情况，结合委估房地产客房大小、档次和入住率，确定委估房产客房全年收入。委估房产属于经济型宾馆，客房标定价格在 180~500 元之间，客人入住时，根据客房大小、档次等具体情况分别有一定的折扣，即形成入住价格。经过调查，中州市是旅游城市，游客较多，同档次的宾馆入住率约为 90%，该入住率能够较好地反映委估宾馆的入住情况，因此，确定该宾馆入住率为 90%，预计基准日后第 1 年（2010 年 7 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日）全年客房收入（1 年按 365 天计算）。

客房收入预测表

2010 年 7 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日

客房标准	标定价格(元)	入住价格(元)	数量(间)	入住率(%)	全年收入(元)
北楼					
标准间	220.00	180.00	5	90	
大标间	260.00	200.00	10	90	
复式	400.00	240.00	3	90	
套间	500.00	280.00	1	90	
南楼					
标准间	220.00	180.00	11	90	
小标间	180.00	120.00	1	90	
套间	500.00	280.00	2	90	
客房收入合计					

② 酒吧收入。酒吧由委估房产车库改造而成，白天休息，晚上营业。该酒吧大包房 1 个、小包房 3 个、吧台 1 个（8 座）。经调查了解，该××街上同档次的酒吧平均每晚消费人数约 16

人,人均消费约 50 元,则:

$$\text{年营业收入} = \text{消费者人数} \times \text{人均消费} \times 365 \text{ 天}$$

③ 餐厅、副食店租赁收入。承租方以市场租赁价格转租,年租金为餐厅 11 万元,副食店 4 万元。评估人员经过市场调查了解,该租赁价格较合理,因此以该年租金作为租赁收入。

$$\text{年总收入} = \text{宾馆客房收入} + \text{酒吧收入} + \text{餐厅租金租赁收入} + \text{副食店租赁收入}$$

以上为预测委估房产基准日后第 1 年的收入情况。

④ 未来收入预测。中州古城,历史悠久,历来是旅游观光的好去处。“度假胜地”的秀丽景色吸引着中外游客。中州古城旅游业的发展促进了相关服务行业的发展,带动了消费,繁荣了经济。

根据目前中州市经济现状,结合委估房地产所在区域状况和其经营具体情况,咨询房地产行业资深人士和业内专家,评估人员经过调查、分析历史经营情况,预计未来 5 年委估房产总收入以 5% 的速度增长比较合理,5 年后保持第 5 年收入水平不变。

总收入预测表

年 期	年增长率(%)	金额(元)
第 1 年收入		
第 2 年收入	5	
第 3 年收入	5	
第 4 年收入	5	
第 5 年收入	5	
第 6 至第 40 年收入	0	

(2) 年总费用的确定。年总费用包括管理费、维修费、财产保险费和税费等四项。

评估人员根据本项目特点,分析成本变动习性,分为变动费用和固定费用。与收入有关的,称为变动费用;与收入无关或关系不大、收入的变动对它的影响可以忽略不计的,称为固定费用。变动费用包括职工工资、职工保险、水费、电费、租赁部分的房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、企业所得税等;固定费用包括维修费、财产保险费、自营部分房产税、城镇土地使用税等。假设变动费用随收入呈线性变化,即与收入的增长率相同,则各项费用确定如下:

① 管理费。管理费包括经营部分的职工工资、职工保险、水费和电费等,租赁部分由承租方承担。

管理费中的职工工资、职工保险费等,根据宾馆和酒吧人员及工资情况确定。

基准日后第 1 年职工工资

单位:元

岗 位	人 数	月 工 资	年 工 资
酒吧服务人员	3	1 100.00	39 600.00
客房服务人员	10	900.00	108 000.00

(续表)

岗 位	人 数	月 工 资	年 工 资
经理	1	3 000.00	36 000.00
会计、出纳	2	1 000.00	24 000.00
合计	16		207 600.00

基准日后第 1 年职工保险

单位：元

项 目	基 数	费率(%)	年 费 用
失业保险	207 600.00	1.50	3 114.00
养老保险	207 600.00	20.00	41 520.00
工伤保险	207 600.00	1.00	2 076.00
医疗保险	207 600.00	10.00	20 760.00
住房公积金	207 600.00	8.00	16 608.00
合计			84 078.00

上述职工工资、职工保险费等,每年的变动率根据中州市当地近两年平均工资增长水平确定。经统计,该变动率约为 15%,5 年后保持第 5 年水平不变。

管理费中的水费、电费等,经过了解均按当年收入的 8% 计算。租赁部分的水电费依照惯例应由承租方自行承担,因此,在假设餐厅和副食店继续出租的前提下,评估人员未予考虑该事项。

② 维修费。该项费用与环境、使用情况和维护情况有关,与收入无关,属于固定费用,因此,当收入增长时,该项费用不变,为 77 335.66 元。

③ 财产保险费。该项费用与收入无关,属于固定费用,因此,当收入增长时,该项费用不变,固定为 5 155.71 元。

④ 其他税费。其他税费包括房产税、营业税、城市维护建设税及教育费附加、城镇土地使用税。

a. 房产税。依据相关税收法律、法规,房产税自营部分(客房、酒吧)按占房产原值部分扣减 30% 后的 1.2% 计算,则:

$$\text{自营占房地产原值部分} = \frac{\text{自营面积}}{\text{总面积}} \times \text{房地产原值}$$

$$\text{自营部分房产税} = \text{自营占房地产原值部分} \times 70\% \times 1.2\%$$

注:餐厅、副食店租赁面积 130 平方米。

依据相关税收法律、法规,租赁部分房产税按照租赁收入的 12% 计算,则租赁部分房产税为:

$$\text{租赁部分房产税} = \text{租赁收入} \times 12\%$$

假设未来税收政策和税率不变,则自营部分房产税与收入无关,属于固定费用。而租赁部

分房产税属于变动费用,与租金同比增长,增长率为5%。

b. 依据相关税收法律、法规,营业税、城市维护建设税及教育费附加按照年收入的5.5%计算,则该部分税费为:

$$\text{营业税、城市建设税及教育费附加} = \text{年总收入} \times 5.5\%$$

假设未来相关税收政策和税率不变,该项税费为变动费用与收入同比例增长,增长率为5%。

c. 依据《关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》(中府[200×]16号)文件规定,委估房地产位于三等等级范围内,城镇土地使用税按占地面积6元/平方米计算。

该项税与收入无关,属于固定费用。

$$\begin{aligned} \text{年总费用} = & \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{房产税} + \text{营业税} \\ & + \text{城市维护建设税及教育费附加} + \text{城镇土地使用税} \end{aligned}$$

(3) 净收益的确定。该宾馆在评估中界定为整体资产,并考虑其持续经营能力,因此,在净收益的计算中扣除商业利润。根据市场调查,酒店旅游行业的平均利润率在9%~15%之间,考虑到该宾馆经营效益良好,取商业成本利润率为11%(即年总费用的11%),则净收益计算为:

$$\text{净收益} = \text{年总收入} - \text{年总费用} - \text{商业利润}$$

(4) 房产价格的计算公式为:

$$P = \sum_{i=1}^{40} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中  $P$ ——评估值;  
 $R_i$ ——净收益;  
 $r$ ——折现率,  $r=8\%$ ;  
 $1/(1+r)^i$ ——现值系数。

**要求:**

按案例要求依次完成价值估算表、年总费用估算表和税费估算表。

委估房地产(中州饭店)价值估算表

评估基准日: 2010年6月30日

单位: 元

序号	项目/年期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6至第40年
1	年总收入						
2	年总费用						
(1)	管理费						
(2)	维修费						
(3)	财产保险费						

(续表)

序号	项目/年期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6至第40年
(4)	税费						
3	商业利润(11%)						
4	净收益						
5	折现率	8%	8%	8%	8%	8%	8%
6	现值系数						
7	现值						
8	现值总额						

委估房地产(中州饭店)年总费用估算表

单位:元

序号	项目/年期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6至第40年 (每年)
1	管理费用						
	职工工资、职工保险						
	水费、电费等						
2	维修费	77 335.66	77 335.66	77 335.66	77 335.66	77 335.66	77 335.66
3	财产保险费	5 155.71	5 155.71	5 155.71	5 155.71	5 155.71	5 155.71
4	税费						
	合计						

委估房地产(中州饭店)税费估算表

单位:元

序号	项目/年期	计算基数	比率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	房产税							
(1)	租赁部分房产税	年租赁收入	12%					
(2)	自营部分房产税	房地产原值的70%	1.2%					
2	营业税、城市维护建设税、教育费附加	年总收入	5.5%					
3	城镇土地使用税	占地面积	6元/平方米					
	合计							
注	年总收入							
	年增长率							



(续表)

序号	项目/年期	计算基数	比率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
	其中,租赁(平方米)							
	自营(平方米)							
	房地产原值							
	占地面积(平方米)							

第5年以后各项税费与第5年相同。

### (三) 问题思考

1. 收益型房地产有哪些? 对收益型房地产进行评估时,评估方法如何确定?
2. 该案例中,收益、成本费用的预测思路是什么?
3. 如果评估基准日不是2010年6月30日,而是当前的某一天,根据现在的市场条件,收益法中的折现率是否需要调整? 如需调整,则该如何调整?

## 二、房地产——住宅

### (一) 实验要求

#### 【实验目的】

1. 掌握市场法在房地产评估中的应用。
2. 学习独立收集参照物信息,并对信息进行量化比较。

#### 【实验内容】

1. 自选住宅项目,根据实验要求从公开渠道独立收集被估房产及参照物信息。
2. 市场法工作底稿的编制。

#### 【实验重点】

市场法工作底稿的编制。

#### 【实验步骤】

1. 选择至少3个参照物。
2. 在公开渠道独立收集被估房产及参照物信息。
3. 进行差异分析。
4. 完成评定估算。

#### 【实验课时】

1~2课时。

### (二) 实验案例

评估目的: 产权转移。

评估基准日: 自定。



**要求:**

- (1) 自选本市一处住宅进行价值评估,并在公开渠道收集 3 个参照物的信息。
- (2) 根据收集的信息填列比较因素条件说明表。
- (3) 完成评定估算。

注:评估思路可参照下文案例。

## 1. 比较因素条件说明

比较因素条件说明表(1)

比较因素		说明	待估房地产	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
房地产名称			东郊别墅	江南街别墅	景香花苑	景香花苑
详细地址			黄河路 1 号	新区	新区	新区
建筑面积		平方米	485.06	213	218	270
总价		元		2 618 000.00	2 692 800.00	2 692 800.00
产权证			房地产权	房地产权	房地产权	房地产权
建筑物层净高			2.8 米	2.8 米	2.8 米	2.8 米
总层数			2	3	2	2
售价		元/平方米		12 290.00	12 350.00	9 970.00
区域因素	地理位置	区位描述	工业区/农民房较多	住宅类房较多	住宅类房较多	住宅类房较多
		聚集度	流动人口较多	流动人口较多	流动人口较多	流动人口较多
	基础设施	基础设施	无市政配套	无完善居住市政配套	无完善居住市政配套	无完善居住市政配套
	公共配套	公共设施	无	零星居住区低档次小商铺	零星居住区低档次小商铺	零星居住区低档次小商铺
	交通	道路通达	黄河路 1 号	江南街	江南街	江南街
		交通描述	城际巴士	城际巴士	城际巴士	城际巴士
	环境景观	空气、景观	空气质量差	空气质量好、安静	空气质量好、安静	空气质量好、安静
		密度和容积率	建筑密度较低	建筑密度较低	建筑密度较低	建筑密度较低
个别因素	临街情况	临街情况	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
	新旧程度	新\次新\旧	次新	次新	次新	次新
	装修条件	内外装修	普通	中档	高档	普通
	建筑结构		框架	框架	框架	框架