

HONG YUAN EVALUATE

评估

房地产估价报告

咨询



武威市弘远房地产评估咨询事务所

HONG YUAN REAL ESTATE EVALUATE INQUIRE WORK OFFICES

司法执行财产处置参考价估价报告

估价报告编号：弘远评估（2019）130号

估价项目名称：凉州区复兴路花园山庄北24栋
2单元西4层242室住宅房地产

估价委托人：武威市凉州区人民法院

房地产估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

注册房地产估价师：李梅（注册号6220000022）

占瑞华（注册号6220130020）

估价报告出具日期：2019年6月26日

致估价委托人函

武威市凉州区人民法院：

我所受贵院委托，于2019年6月19日对位于凉州区复兴路花园山庄北24栋，产权属李新涛、祁艳娥共同共有的该楼2单元西4层242室，总建筑面积107.04平方米的住宅房地产进行了现场查勘。价值时点为2019年6月19日，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。

根据委托内容，我所注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和专业调查，遵循《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、合法的原则，运用了比较法、成本法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足本报告的估价依据和全部假设、限制条件下，确定估价对象在价值时点2019年6月19日的房地产评估总价值为¥613660元，大写人民币陆拾壹万叁仟陆佰陆拾元，评估单价为5733元/平方米。

特别提示：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。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。本估价报告的应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：李梅

二〇一九年六月二十六日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	3
三、 估价结果报告	6
1、 估价委托人	6
2、 估价机构	6
3、 估价目的	6
4、 估价对象概况	6
5、 价值时点	6
6、 价值类型	7
7、 估价原则	7
8、 估价依据	8
9、 估价方法	9
10、 估价结果	10
11、 注册房地产估价师	10
12、 实地查勘日期	10
13、 估价作业日期	10
14、 估价报告应用有效期	10
四、 估价技术报告	11
1、 估价对象描述及分析	11
2、 市场背景分析	12
3、 最高最佳利用分析	13
4、 估价方法适用性分析	13
5、 估价测算过程	14
6、 估价结果	21
五、 附件	
1、 估价对象相关照片	22
2、 司法评估委托书复印件	23
3、 估价对象权属证明复印件	24
4、 估价机构营业执照复印件	25
5、 估价机构备案证书复印件	25
6、 注册房地产估价师资格证书复印件	27

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、我们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、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。

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《房地产估价规范》GB / T50291-2015 和《房地产估价基本术语标准》GB / T50899-2013 进行分析，形成意见，撰写估价报告。

5、我所注册房地产估价师已于 2019 年 6 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，被申请人未到现场配合查勘，委托人和评估专业人员未能进入估价对象室内，故只对估价对象进行了外观和区位状况的调查。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮掩、未暴露及难以接触到的部分，除非另有异议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告是武威市凉州区人民法院提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性，合法性对评估结论构成影响，依据同一标资产的其他资料或者信息不同可能得出与本报

告不一致的评估结论。

8、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的结果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、本估价报告复印件无效，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，由此带来的一切责任由报告的使用方承担。

11、本估价报告解释权为本评估机构所有。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。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。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在的安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、假设该房地产按目前状态持续使用，并可在公开市场上自由出售，且为估价对象合法的最高最佳使用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。

二、未定事项假设

1、本次评估权属、面积、用途等资料数据，根据委托人提供的《查档证明》复印件记载内容确定，委托人对其所提供的资料的真实性负责。若委托人提供资料真实性有误，本事务所及签字估价师均不承担任何责任。

2、本次估价对象范围由委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3、本所评估专业人员现场勘察时，未对其做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。

5、若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

1、估价结果是为确定房地产市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，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；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本所估价师及评估专业人员对本估价报告中的估价对象进行实地查勘时，被申请人未到现场配合，申请人到现场配合查勘并签字确认，委托人和本所评估人员未能进入室内，仅对估价对象进行了外观和区位状况的调查，故估价对象室内状况不祥，本次评估假设其室内为普通家庭装修。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果根据本次估价目的，以现场勘察日期为价值时点，对建筑物在保持现使用状态下做出的，其价值为市场价值，应用范围是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本次估价结果指整体房地产价值，包括室内装修价值、地下室价值，不包括可移动的其他设施、设备价值及该房屋二次过户所产生的费用。

3、本报告专为委托人使用，未经本事务所同意，不得向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、本估价报告的应用有效期限为一年。即估价目的在报告提交后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

估价结果报告

一、估价委托人：武威市凉州区人民法院

二、估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：李梅 地址：武威市凉州区杨府巷中段

机构备案等级：二级 备案证号：甘建房备字 620401 号

联系人：占瑞华 联系电话：2224234

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、估价对象概况

1、估价对象范围

委估物位于凉州区复兴路花园山庄北 24 栋，属我市住宅二级地段，交通便利，道路平坦，附近有 3、11 路等公交站点，附近有学校、银行、超市、医院，环境清洁，地面硬化，生活服务设施及公共配套设施完善。其四至：东侧临空地，西侧靠商住楼、南侧临复兴路、北侧靠住宅楼。

2、估价对象基本状况

估价对象位于凉州区复兴路花园山庄北 24 号楼，坐南向北，建成于 2002 年，系砖混结构 6 层带地下室商住楼（1 层为商业用房，2-6 层为住宅用房）。估价对象位于该楼 2 单元西 4 层 242 室，建筑面积 107.04 平方米。估价对象外墙粉刷，铝合金窗，入户防盗门。因被申请人未到现场配合，委托人和本所评估人员未能进入室内，仅对估价对象进行了外观和区位状况的调查，室内状况不祥。水、电、暖及卫生设施齐全。

五、价值时点

二〇一九年六月十九日

六、价值类型

本次估价结合公平、公正、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，根据公开市场价值原则并结合实际使用状况，充分考虑了本地区同类房地产在价值时点上的公开市场价格。本次估价未考虑未来市场变化风险以及短期强制处分和变现等因素对价格的影响。

七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；价值时点原则；替代原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价格。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。因为房地产的价值实质上是房地产权益的价值。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方法，以取得最大的效益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守公正、公平、科学、合理的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- ①《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ②《中华人民共和国土地管理法》；
- ③《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- ④《中华人民共和国资产评估法》；
- 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》；
- ⑥《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收

管理暂行办法》。

⑦《最高人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》。

2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、委托方提供的相关资料

①“（2019）甘0602鉴79号”评估委托书；

②《查档证明》复印件；

4、估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料等。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法与成本法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点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市场价格的方法。

成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限，实体性，功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。



十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	成本法
测算价值	住宅房地产总价（元）	613660	533776
	评估单价（元/㎡）	5733	4987
评估价值	总价（元）	613660	
	评估单价（元/㎡）	5733	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
李梅	6220000022	
占瑞华	6220130020	

十二、实地查勘日期

2019年6月19日

十三、估价作业日期

2019年6月19日——2019年6月26日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况

1	位置 状况	坐落	凉州区复兴路花园山庄北 24 栋
		方位	南北朝向
		临街状况	南侧侧复兴路
		楼层	6 层带地下室商住楼，所在 4 层
2	交通 状况	道路	南临复兴路
		交通管制	交通管制良好
		停车便利度	小区内停车位
3	环境 状况	自然环境	空气质量较好，环境一般
		景观	地面硬化
4	外部 配套	基础设施	七通
		公共服务设施	附近有学校、超市、医院等
5	区位 状况 未来 变化 趋势 分析	城市分区及地段类	复兴路片区，未来该片区为居民居住为主导，商业零售、中小学较集中的综合性居民住宅区
		周边物业类别	目前主要为多层住宅、低层商业
		居住人口类型	目前居住人口年龄结构较大
		社会经济能力类型	公务员、退休职工、其他职业人
		房地产发展趋势	新城扩建为主
		市场供应情况	区内基本无土地供应，预计近期无可销售项目
		市场需求情况	该区域集聚了城市居民的各类需求

(二) 估价对象实物状况描述及分析

估价对象实物状况

1	名称	凉州区复兴路花园山庄北 24 栋 2 单元西 4 层 242 室
2	建筑规模	规模较小
3	层数和高度	总 6 层带地下室商住楼，所在 4 层
4	建筑结构	砖混
5	层高和室内净高	正常
6	建成年份	2002
7	空间布局	一梯两户设计
9	装饰装修	估价对象外墙粉刷，铝合金窗，入户防盗门。被申请人未到现场配合，本所评估专业人员未能进入室内，室内状况不祥
10	设施设备	1 部楼梯
11	维护和完损状况	结构完整

(三) 估价对象权益状况描述与分析

委托人提供的《查档证明》复印件记载内容如下：

1	房屋所有权证号	武房权证凉州区字第 201720042、201720043 号
2	房屋所有权人	李新涛、祁艳娥
3	共有情况	共同共有
4	房屋坐落	凉州区复兴路花园山庄北 24 栋 2 单元西 4 层 242 室
6	房屋总层数	6 层
7	建筑面积	住宅房地产：107.04 平方米
8	他项权利设立情况	已抵押，抵押期限：2017-05-05 至 2027-05-05
9	其他特殊情况	无

二、市场背景分析

凉州区地处武威中部，市内地势平坦，气候适宜，商业繁华，近几年随着城市化进程的推动，三县区的人口大量涌入以及由于经济的发展外来投资、创业人员的大量流入等刚性需求的增加使得武威的房价在 2006 年之后大幅上涨。2010 年受国家宏观调控政策的影响，以及本地区的收入房价消费指数的影响，自

2010年下半年以来房价涨幅趋于平缓。2017年至今，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。品牌房企（如碧桂园）拿地重心向三四线城市下沉。对于武威市来说，就像大多数二三线城市一样，房价基数较低，首次购房者更倾向于购买大户型产品，且随着时间的推移，改善需求也将陆续释放，未来城市中高端大户型房源销量占比将进一步上升。估价对象位于复兴路花园山庄北24栋，与滨河路天马湖距离较近，与商业繁华的市中心距离较远，预计未来一段时间其市场价格将操持平稳态势。

三、最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、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最佳的利用价值。

估价对象设计用途为住宅用房。根据所处城市内部地理位置、城市建设和土地利用资源优化配制的长远发展以及估价对象的设计及使用情况来看，作为住宅的现状用途应为房地产的最高最佳使用用途。

四、估价方法的适用性分析

评估专业人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查，因本市类似住宅用房交易市场已基本形成，交易频繁，结合估价对象的实际，可选取比较法作为估价方法。估价对象成本构成具有客观性，可采用成本法进行。本次评估决定采用比较法和成本法两种方法，综合处理后确定其评估价值。

比较法是将估价对象与在价值时点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市场价格的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格,然后扣除折旧,以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

五、估价测算过程

(一) 比较法确定房地产市场价格

计算公式为:

估价对象房地产价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

1、选取交易实例

从已搜集和积累的交易实例中,选取到与估价对象房地产条件相似,成交日期与价值时点相近,成交价格可修正为正常价格的三个可比实例。

2、可比实例比较因素条件说明

比较因素条件说明表

可比实例 基本情况	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
物业名称	花园山庄北 24 号楼	花园山庄北 24 号楼	民生华苑小区 11 号楼	花园山庄 1 号楼	
地理位置	复兴路	复兴路	南关东路	复兴路	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时间	2019. 6. 19	2018. 12. 20	2017. 3. 27	2018. 12. 13	
区位因素	商业繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	繁华
	交通便捷程度	好	好	好	好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境条件	一般	一般	好	一般
	朝向	坐南向北	坐南向北	坐南向北	坐南向北
	总楼层	6 层	6 层	6 层	6 层
	楼层	4 层	2 层	6 层	2 层
实物因素	建筑面积	107.04	101.84	101.25	85
	结构	砖混	砖混	框架	砖混
	修建年代	2002	2002	2011	2002
	装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	室内净高	正常	正常	正常	正常
	室内布局	合理	合理	合理	合理
	地下室	包括	包括	包括	包括
	设施设备	完善	完善	较完善	完善
	物业管理	完善	完善	完善	完善
权益	用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
	共有情况	共同共有	共同共有	共同共有	单独所有
交易价格	--	5334.19	4741.30	5236	

3、比较法评估中影响房地产价值的调整因素

(1) 交易情况调整

交易情况调整是对可比实例成交价格进行调整，经过调整后，将可比实例的实际而可能是不正常的价格变成了正常价格。

所选可比实例均为正常交易情况下的交易实例，无需作交易情况系数修正，其交易情况系数均为 100/100。

(2) 市场状况调整

可比实例成交价格是其成交日期时的价格，是在成交日期时的房地产市场状况下形成的，而要求评估的估价对象的价格是价值时点的价格，是在价值时点时的房地产市场状况下形成的。因此，要将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点的价格。

可比实例一、二、三的交易日期为 2018 年 12 月、2017 年 3 月、2018 年 12 月，在此期间该区域房地产市场价格有上涨趋势，根据市场调查情况确定，将可比实例的交易日期系数分别调整为 102/100、118/100、102/100。

(3) 房地产状况调整

由于房地产状况可以分为区域、实物和权益实物三大方面，从而房地产状况调整可以分为区域状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

①区域状况调整，是将可比实例房地产在其区位状况下的价格调整为在估价对象房地产区位状况下的价格。调整的内容主要包括：区位状况、繁华程度、交通便捷程度、环境景观、公共服务设施完备程度、临街状况、楼层、朝向等影响房地产价格的因素。

估价对象和可比实例一位于同一幢楼，与滨河路距离较近，可比实例二位于南关东路民生花苑，可比实例三位于复兴路北花

园山庄1号楼，与东关什字距离较近，故仅可比实例三的区位位置、繁华程度系数均调整为100/101；可比实例二的小区环境优于估价对象，故将可比实例二的环境条件系数调整为100/102；估价对象和可比实例的总楼层均为6层，估价对象位于4层，可比实例分别位于2层、6层和2层，故将可比实例的楼层系数分别调整为100/95、100/90、100/95。

②实物状况调整，是将可比实例房地产在其实物状况下的价格，调整为在估价对象房地产实物状况下的价格。调整的内容主要包括：新旧程度、建筑规模、建筑结构、面积、装修、平面格局等影响房地产价格的因素。

估价对象和可比实例一、二的建筑面积相近，不作调整，可比实例三的建筑面积较小，居住舒适度劣于估价对象，故将可比实例三的建筑面积系数调整为100/96；估价对象和可比实例一、三为砖混结构，可比实例二为框架结构，故将可比实例二的建筑结构系数调整为100/102；估价对象修建于2002年，可比实例分别修建于2002年、2011年、2002年，故仅将可比实例二的新旧程度系数调整为100/104。

③权益状况调整，是将可比实例房地产在其权益状况下的价格，调整为在估价对象房地产权益状况下的价格。调整的内容主要包括：土地使用年限，城市规划限制条件等影响房地产价格的因素。

所选可比实例的权益状况与估价对象相同，不作调整。

4、比较因素修正系数确定

根据估价对象与可比实例的比较分析，结合估价师掌握资料与估价经验，因素修正系数确定见下表。

比较因素指数表

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目	交易情况	100	100	100	100
	市场状况	100	102	118	102
区位因素	区位状况	100	100	100	101
	交通便捷度	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	101
	基础设施条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	102	100
	朝向	100	100	100	100
	总楼层	100	100	100	100
	楼层	100	95	90	95
实物因素	面积	100	100	100	96
	结构	100	100	102	100
	净高	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	104	100
	布局	100	100	100	100
	地下室	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益	用途	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100

比较因素修正表

比较因素	项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例单价 (元/㎡)		5334.19	4741.30	5236
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数		102/100	118/100	102/100
区位状况调整系数		100/95	100/92	100/97
实物状况调整系数		100/100	100/106	100/96
权益状况调整系数		100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/㎡)		5727.24	5737.01	5735.31
评估单价 (元/㎡)		5733		
评估总价 (元)		613660		

(二) 成本法确定房地产市场价格

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

1、土地取得成本

土地取得成本按照凉州区城区内楼面地价确定，确定其楼面地价为 2000 元/平方米

2、开发成本

开发项目前期工作所发生的工程查勘、规划和建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等查勘设计和前期工程费，确定为 450 元/平方米。该框架结构建筑物建安造价按照我市定额标准为 1280 元/平方米，开发成本确定为 1730 元/平方米。

3、管理费

管理费为土地取得成本和开发成本的 4% 计取，即：

$$(2000+1730) \times 4\% = 149.20 \text{ 元/平方米}$$

4、利息

委估房地产开发投资为 1 年，资金利息率按国家公布的 1 年期贷款利率 4.35% 计取，即：

$$(2000+1730+149.20) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] = 83.48 \text{ 元/平方米}$$

5、销售费用

销售费用通常按照售价的 3% 计取，即：

$$\text{开发完成后的价格} \times 3\%$$

6、销售税费

建设工程税费即二税一费，通常按照售价的 5.6% 计取，即：

$$\text{开发完成后的价格} \times 5.6\%$$

7、利润

住宅楼本市正常成本利润基本为 15%-25%，委估物取 20%，计算基数为 1-6 项之和，即

(2000+1730+149.20+83.48+开发完成后的价格×3%+开发完成后的价格×5.6%)×20%

8、委估房地产成本：

委估房地产开发成本单价为以上 1-7 项之和，价格 5302 元/平方米，委估房地产成本为：

$5302 \times 107.04 = 567526$ 元

9、折旧后房地产评估价值

该委估物建成于 2002 年，现已使用 17 年，根据《房屋完损等级评定标准》现场勘察及分析，确定其综合成新率为 85%，折旧后房地产价值为 ¥482397 元。

10、室内装饰装修价值

现场查勘时，因被申请人不在现场，未进入室内，室内装修状况不详。本次评估假设其室内装修状况为普通装修，经过概算，类似普通家庭装修折旧后确定为 480 元/平方米，则成本法测算室内装饰装修价值为：

$480 \times 107.04 = 51379$ 元

11、成本法测算房地产评估价值

$482397 + 51379 = 533776$ 元

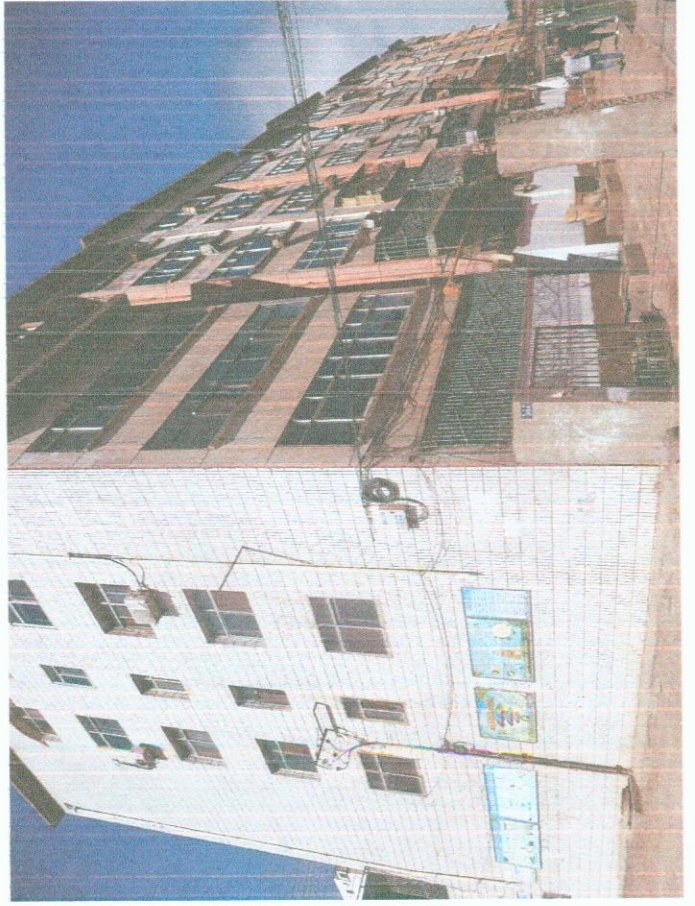
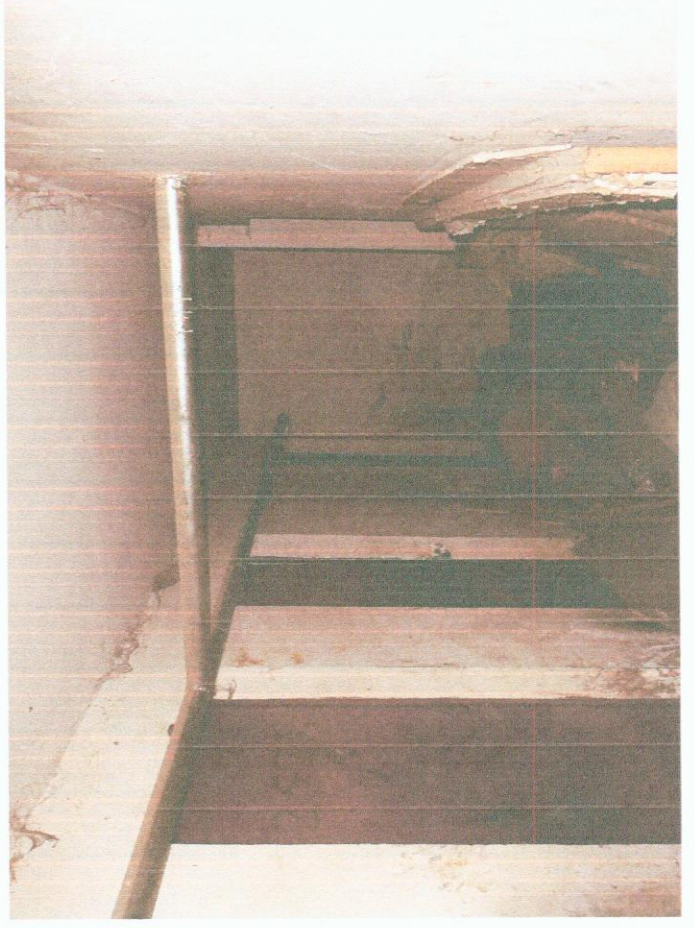
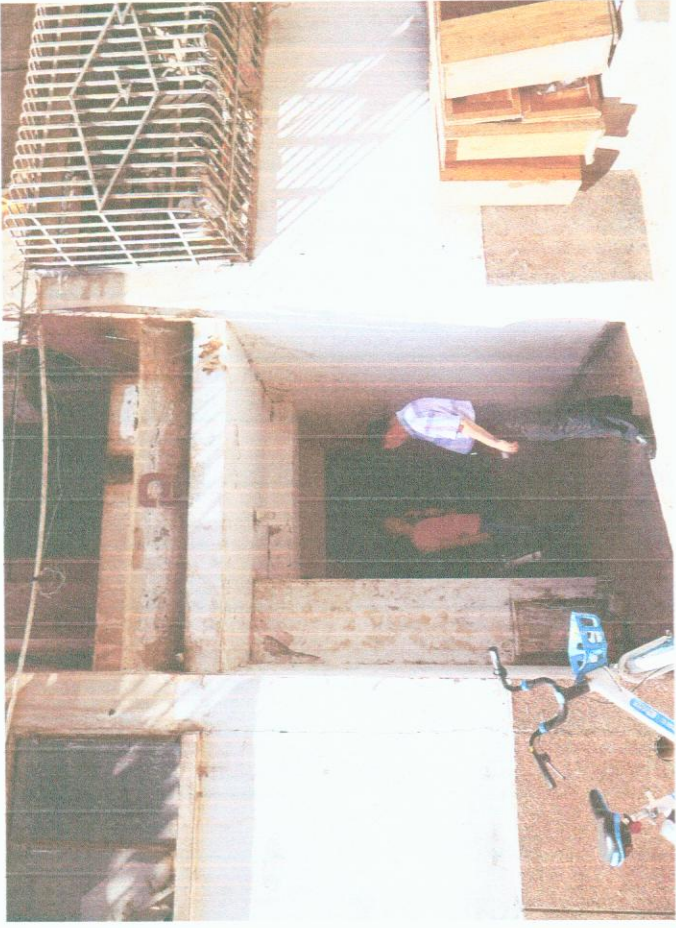
$533776 \div 107.04 = 4987$ 元/平方米

六、估价结果的确定

经采用比较法和成本法对估价对象进行评估后，比较法计算的价格为整体房地产价值，包括地下室、室内普通装修价值，整

体房地产价值更能体现估价对象的市场价值,故本次评估以比较法计算的价格最终确定估价对象在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下于价值时点 2019年6月19日的房地产评估总价值为¥613660元,大写人民币陆拾壹万叁仟陆佰陆拾元,评估单价为5733元/平方米。





甘肃省武威市凉州区人民法院 价格评估委托书

(2019)甘0602鉴79号

武威市弘远房地产评估咨询事务所：

本院在执行申请人张云山与被执行人李新涛民间借贷纠纷一案，申请人张云山向本院申请委托鉴定机构对被执行人李新涛所有的位于武威市凉州区复兴路花园山庄北24栋2单元西4层242室楼房按现行市场价格进行评估作价。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《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》第四条规定，请你单位对上述财产进行价格评估，并将书面评估报告一式四份及时报送我院。

联系人：李建文

联系电话：13079359908

联系人：陈黎明

联系电话：18298545979

武威市凉州区人民法院审判监督庭



附：1、提交的鉴定材料：评估申请书一份、执行裁定书复印件一份、查封公告复印件一份、协助执行通知书（回执）复

查档证明

收件编号	20180529012		收件人	李新涛		收件日期	2018-08-12	收件地点	无
业务大类	转移登记 转移预告登记		业务子类	合作建房					
房屋自然状况									
房屋坐落	凉州区复兴路花园山庄北2期29单元102号								
幢号	所在层	套号/单元	建筑面积	用途性质	房屋性质	是否抵押	是否查封		
24栋	1	212号	100.91㎡	住宅	住宅		无		
房屋权利状况									
所有权人	李新涛		证件类型	居民身份证					
所有权证书	武威权证凉州区字第201709011号		发证日期	2017-09-01					
共有权人	共有权证号		证件类型	证件类型		共有份额			
无	武威权证凉州区字第201709011号		无	无		无			
抵押权人	借款人	抵押权证号	抵押日期	抵押金额	抵押期限	抵押率	抵押方式		
中国工商银行股份有限公司武威凉州支行	李新涛	武威凉州区包字第20171090号	2017-09-01	100,000.00元	360期	100%	全款		
行明由		武威凉州区包字第20171091号	2017-09-01	100,000.00元	360期	100%	全款		
申请执行号	申请执行人	被执行人	执行标的	执行标的					
备注									

以上信息均经查询人在线或线下查询，查询人对此信息真实性负责。如有不实，由查询人承担一切法律责任。

查询人：

经办人：张永成

查询日期：2018-08-12 14:32:19

联系电话：



本件与原件核对无异



营业执照

统一社会信用代码 91620602438662498A

名称 武威市弘远房地产评估咨询事务所

类型 合伙企业

主要经营场所 甘肃省武威市凉州区北大街杨府巷中段

执行事务合伙人 李梅

成立日期 2002年03月07日

合伙期限 2002年03月07日至 2032年03月06日

经营范围 房地产价格评估、房地产业务咨询、房地产装饰装修价格评估、房地产损害赔偿估价、企业各种经济活动涉及的房地产估价、以房地产为主的整体资产评估、房地产纠纷估价、房地产经济案件鉴证、建设用地使用权出让估价、房地产社会稳定风险评估（以《资产评估法》《房地产估价规范》为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***



登记机关

2017 年 2 月 2 日

提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址：<http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：武威市弘远房地产评估咨询事务所
法定代表人：
(执行事务合伙人) 李梅
住所：武威市凉州区北大街杨府巷中段
统一社会信用代码：91620602438662498A
备案等级：贰级
证书编号：甘建房估备字 620401 号
有效期限：2017 年 4 月 26 日至 2020 年 4 月 25 日

发证机关(公章)
2017 年 4 月 26 日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得房地产估价师的注册资格。

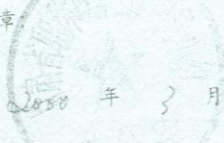
This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Real Estate Appraiser.



持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 李换
Full Name 李换
性别: 女
Sex 女
出生年月: 1968-3
Date of Birth 1968-3
工作单位: 武威市房产管理局
Employer 武威市房产管理局
批准日期: 1999.10.23
Approval Date 1999.10.23

此复印件与原件一致
李换 复印无效

签发单位盖章:
Issued by 
签发日期: 2000 年 3 月 15 日
Issued on 2000 3 15

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



姓名: Full Name

性别: Sex

出生年月: Date of Birth

专业类别: Professional Type

批准日期: Approval Date

签发单位盖章: Issued by

签发日期: Issued on

此复印件与原件一致
再次复印无效

白瑞华
1982.01.20

2012.10

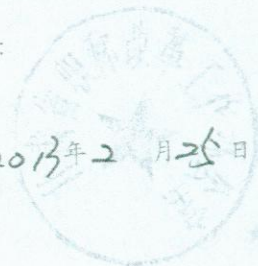
2013年2月25日

持证人签名:

Signature of the Bearer

白瑞华

管理号: File No.:



武威市弘远房地产评估咨询事务所简介

武威市弘远房地产评估咨询事务所前身为武威市房管局股室之一武威市房地产价格评估事务所，成立于1997年，是被甘肃省建设厅核准并具有二级资质的房地产价格评估、咨询机构。主要从事房地产转让、抵押、租赁、课税、交换及投保评估；房屋征收价格评估；涉及法律诉讼的房地产评估及鉴定；房地产投资项目策划及项目可行性研究分析；土地使用权转让及抵押评估；企业合资入股、承包经营、股份制改组、破产清算等房地产评估；房地产法律法规咨询服务；房地产工程造价鉴定。可跨地域从事各类房地产评估业务。

本所拥有房地产估价、房地产经济和工程技术等各类业界资深专业人员，具有丰富的评估实践经验，广泛的价格信息渠道，业务范围覆盖本市及周边各县。

随着房地产市场的进一步发展和规范，特别是新的住宅政策的实施，房地产评估在经济发展和居民置业中的地位越显重要。本所全体员工本着“公正、公平、公开”的原则，坚持“廉洁、自律、高效、务实”的行业精神，以高质量、高效率的优质服务竭诚为广大客户提供各类房地产估价、咨询等业务。