

## 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

备案等级：二级 证书编号：甘建房估备字 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

#### 1、估价对象范围及区位概况

估价对象位于凉州区北关东路融城华府小区 10 号楼，所处区域属本市住宅二级地段，所处区域道路平坦，交通便利，小区环境较好，途径 3 路、9 路、10 路、11 路、12 路等公交线路，生活服务及公共配套设施完善。其四至：东侧临 11 号楼，西侧临小区西门，南侧靠 9 号楼，北侧靠 15 号楼。

#### 2、估价对象基本状况

##### (1) 房屋权属状况

商品房预售许可证号	武房商预字（售）第 20130005 号	买受人	谢金生、陈芳
房屋坐落	凉州区北关东路融城华府小区 10 号楼 2 单元东 4 层 241 室		
商品房用途	住宅	建筑结构	框剪
总层数	13 层（地上 12 层、地下 1 层）	建筑面积	118.95
所在层数	4 层	套内建筑面积	97.86
分摊建筑面积	21.09 平方米		

#### 3、估价对象实物状况

估价对象位于凉州区北关东路融城华府小区 10 号楼，该楼系框剪结构总 13 层建筑（其中地上 12 层，地下 1 层），朝向南北，建成于 2012 年。估价对象位于该楼的 2 单元东 4 层 241 室，建筑面积 118.95 平方米，估价对象外墙贴瓷砖，单元程控门，入户防盗门，室内成品木门，断桥隔热窗，客厅磁砖地面，墙面贴壁纸，石膏板吊顶，装修电视背景墙，卧室瓷砖地面，墙面贴壁纸，天花粉刷，装修木质衣柜，卫生间及厨房磁砖地面，墙面贴瓷砖，集成吊顶，厨房装修操作台。水、电、暖、天然气及卫生设施齐全。

五、价值时点：二〇一九年十二月十日

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，每个房地产所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143号”司法评估委托书；
- ②“商品房买卖合同”复印件；
- ③委托方提供的其他相关资料。

### 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和成本法进行估价。

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	总价（元）	872379	781226
	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	7334	6567.68
评估价值	总价（元）	872379	
	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	7334	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
李梅	6220000022	李梅	2019年12月20日
占瑞华	6220130020	占瑞华	2019年12月20日

十二、实地查勘日期

2019年12月10日

十三、估价作业日期

2019年12月10日——2019年12月20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	凉州区北关东路融城华府小区10号楼2单元东4层241室
		方位	南北朝向
		临街状况	不临街
		楼层	总13层(地上12层,地下1层),所在4层
2	交通 状况	道路	道路状况良好
		交通管制	交通管制一般
		停车便利度	小区内设停车位,小区地下停车场
3	环境 状况	自然环境	空气质量较好,环境清洁
		景观	绿化小品、地面硬化
4	外部 配套	基础设施	七通一平
		公共服务设施	附近有银行、超市、学校、医院等
5	区位 状况 未来 变化 趋势 分析	城市分区及地段类	北关东路片区,南侧临植物园,附近以高层、多层住宅为主,多、低层商业为辅。
		周边物业类别	目前主要为高、多层住宅,多、低层商业
		居住人口类型	目前居住人口类型较多
		社会经济能力类型	公务员、退休职工、个体工商户、企业职工及其他职业
		房地产发展趋势	住宅及配套商业发展趋势良好
		市场供应情况	区内预计会有土地供应,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

名称	北关东路融城华府小区 10 号楼 2 单元东 4 层 241 室
建筑规模	较大
层数	总楼层为 13 层（地上 12 层，地下 1 层）
建筑结构	框剪结构
层高和室内净高	正常
建成年份	建成年份为：2012 年
空间布局	合理
装饰装修	估价对象室内成品木门，断桥隔热窗，客厅磁砖地面，墙面贴壁纸，石膏板吊顶，装修电视背景墙，卧室瓷砖地面，墙面贴壁纸，天花粉刷，装修木质衣柜，卫生间及厨房磁砖地面，墙面贴瓷砖，集成吊顶，厨房装修操作台。
设施设备	电梯
维护和完损状况	结构完整，无损坏情况

## (三) 估价对象权益状况描述与分析

委托人提供了商品房买卖合同复印件，记载内容如下：

商品房预售许可证号	武房商预字（售）第 20130005 号	买受人	谢金生、陈芳
房屋坐落	凉州区北关东路融城华府小区 10 号楼 2 单元东 4 层 241 室		
商品房用途	住宅	建筑结构	框剪
总层数	13 层（地上 12 层、地下 1 层）	建筑面积	118.95
所在层数	4 层	套内建筑面积	97.86
分摊建筑面积	21.09 平方米		

## 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，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。

### 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，能使估价对象的价值达到最大化的一种合理的使用方式。通常有以下四种使用方式可供选择：

- 保持现状利用；
- 装修改造利用；
- 改变用途利用；
- 重新开发利用。

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，估价对象无需重新开发利用、也无需进行用途改变和改造利用，作为房屋的规划使用方式，为房屋的最有效使用方式，即住宅物业的现状用途为房地产的最高最佳使用

用途。

#### 四、估价方法的适用性分析

1、估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调查的基础上，结合估价对象的房地产市场状况，对估价方法的适用性分析如下：

比较法：适用，理由：估价对象为住宅用房，区域类似房地产交易实例较易收集，且交易实例中可比实例的选择具有可比性，因此，比较法适用；

收益法：不适用，理由：估价对象不属于持续经营性房地产，此类物业的出租不普遍，无实际收益，因此收益法不适用；

成本法：适用，理由：成本法是一种积算价格，估价对象为住宅用房，其成本构成具有一定的客观性，因此，成本法适用；

假设开发法：不适用，理由：估价对象为已建成使用的房地产，已属于最高最佳利用，再开发潜力不大，因此假设开发法不适用；

根据上述适用性分析及理由，本次评估采用比较法、成本法对估价对象进行评估。

#### 2、估价方法的定义

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。

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。

## 五、估价测算过程

### (一) 比较法确定估价对象的评估价值

计算公式：

估价对象比准价格=可比实例价格×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

根据估价人员对估价对象及其周边区域房地产市场状况的调查，我们从已收集的交易实例中选择了价值时点近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的三个可比实例，见表。

#### 2、建立比较基础

(1) 统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，消除因财产范围不同造成的价格差异。

(2) 统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

(3) 统一税费负担：是将成交价格调整为依照税法及中央和地方政府的有关规定（没有规定的，按照当地习惯），买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。

(4) 统一计价单位：包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。

#### 3、比较因素条件说明

比较因素条件说明表

可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
基本情况	可比实例				
物业名称		北关东路融城华府小区	北关东路融城华府4号楼	北关东路融城华府8号楼	北关东路融城华府8号楼
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年12月20日	2018年7月20日	2019年8月30日	2019年10月12日
交易价格		-	7019	7656	8008
区域因素	距离区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	商业繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	基础配套设施	完善	完善	完善	完善
	公共服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	人流量	大	大	大	大
	环境条件	好	好	好	好
	朝向	南北	南北	南北	南北
	临街类型	不临街	不临街	不临街	不临街
	总楼层	高层	高层	高层	高层
	所在楼层	4	6	7	12
实物因素	建筑规模	较大	较大	较大	较大
	建筑面积	118.95	92.6	96	121.8
	建筑结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	新旧程度	九成新	九成新	九成新	九成新
	房屋层高	正常	正常	正常	正常
	装饰装修	精装修	精装修	精装修	豪华装修
	设施设备	完善	完善	完善	完善
	物业管理	好	好	好	好
	维修保养情况	好	好	好	好
权益状况	土地使用期限	70年	70年	70年	70年
	城市规划限制条件	无	无	无	无
	权属清晰情况	清晰完整	清晰完整	清晰完整	清晰完整

比较因素指数表

可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
基本情况					
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	7019	7656	8008
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	108	100	100
区域因素	距离区域中心距离	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	临街类型	100	100	100	100
	总楼层	100	100	100	100
实物因素	所在楼层	100	102	103	98
	建筑规模	100	100	100	100
	建筑面积	100	102	102	100
	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	房屋层高	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	110
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	维修保养情况	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	城市规划限制条件	100	100	100	100
权属清晰情况		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/平方米)		7019	7656	8008
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数		108/100	100/100	100/100
区位状况调整系数		100/102	100/103	100/98
实物状况调整系数		100/102	100/102	100/110
权益状况调整系数		100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		7286.16	7287.26	7428.57
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		7334		
评估价值 (元)		872379		

### (二) 成本法

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。

#### 1、土地取得成本

土地取得成本按照武威市城区区域楼面地价确定，确定其楼面地价为 1800 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。该混合结构建筑物建安造价按照我市定额标准为 1800 元/平方米，开发成本确定为 2250 元/平方米。

#### 3、管理费

管理费为开发成本的 4% 计取，即：

$$(1800+2250) \times 4\% = 162.00 \text{ 元/平方米}$$

#### 4、利息

委估房地产开发投资为 3 年，资金利息率按国家公布的 1 年期贷款利率 4.35% 计取，即：

$$(1800+2250+162.00) \times [(1+4.35\%)^{1.50}-1] = 277.80 \text{ 元/平方米}$$

#### 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

$$(1800+2250+162.00+277.80+\text{开发完成后的价格} \times 3\%+\text{开发完成后的价格} \times 5.6\%) \times 20\%$$

#### 8、估价对象成本：

估价对象开发成本单价为以上 1-7 项之和，即 6008 元/平方米，估价对象成本为：

$$6008 \times 118.95 = 714652 \text{ 元}$$

#### 9、折旧后房地产评估价值

该委估物建成于 2012 年，现已使用 7 年，根据《房屋完损等级评定标准》现场查勘及分析，确定其综合成新率为 96%，折旧后房地产价值为 ¥686066 元。

### 10、装饰装修价值

估价对象室内成品木门，断桥隔热窗，客厅磁砖地面，墙纸墙面，石膏板吊顶，装修电视背景墙，卧室瓷砖地面，墙纸墙面，天花刷白，装修木质衣柜，卫生间及厨房磁砖地面，墙面贴瓷砖，集成吊顶，厨房装修操作台。经测算，结合市场状况确定该类装修折旧后的评估单价为价值为 800 元/平方米，则估价对象室内装修价值为：

$$800 \times 118.95 = 95160 \text{ 元}$$

### 11、成本法测算房地产评估价值

$$686066 + 95160 = 781226 \text{ 元}$$

$$781226 \div 118.95 = 6567.68 \text{ 元/平方米}$$

### 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，两种方法计算的价格有一定的差异，比较法计算的价格更能真实的反映估价对象的市场的价值，最终以比较法测算的价格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 12 月 10 日的评估总价值为 ¥872379 元，大写人民币捌拾柒万贰仟叁佰柒拾玖元；评估单价为 7334 元/平方米。

### 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	总价（元）	872379	781226
	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	7334	6567.68
评估价值	总价（元）	872379	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7334	



