

### 比较因素条件说明

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					
物业名称		荣华东路 20 号 6 栋	今朝阳光城 一区 19 号楼	靶场南路 24 号 1 号楼	荣华南苑 4 号楼
地理位置		荣华东路	北关西路	靶场南路	荣华东路
用途		车库	车库	车库	车库
交易情况		市场价值	市场价值	市场价值	市场价值
交易时间		2019. 4. 16	2016. 4. 18	2019. 3. 19	2017. 3. 10
交易价格		--	4952	4986	4088
区域 状况	区位位置	荣华东路	北关西路	靶场南路	荣华东路
	业主消费层次	平均属中高档	平均属中高档	平均属中低档	平均属中高档
	公交线路密度	密度低	密度高	密度低	密度低
	交通便捷度	便捷度一般	便捷度高	便捷度一般	便捷度一般
	基础设施条件	齐全	齐全	齐全	齐全
	公共及生活配套设施	完善	完善	完善	完善
	周边公共停车场	无	无	无	无
	所在层数	地上一层	地上一层	地上一层	地上一层
实物 因素	小区建筑规模	一般	较大	一般	一般
	建筑结构	框架	框架	混合	框架
	建筑面积	64. 36	359. 125	16. 00	59. 32
	房屋层高	符合标准	符合标准	符合标准	符合标准
	修建年代	1998 年	2016 年	2002 年	1998 年
	工程质量	良好	良好	良好	良好
	维修保养情况	良好	良好	良好	良好

### 3、市场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。

所选可比实例一、二、三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，其交易情况系数均仍为 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。

所选可比实例一、二、三交易日期分别为 2016 年 4 月、2019 年 3 月和 2017 年 3 月至价值时点，在此期间该区域该类房地产市场价格有所上涨，根据市场调查情况确定可比实例一、二、三的市场状况系数分别调整为 112/100、100/100、106/100。

## (3) 房地产状况调整

由于房地产状况可以分为区位、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位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

① 区位状况调整，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：区位位置、业主消费层次、公交线路密度、交通便捷度、基础设施条件、公共及生活配套设施条件、周边公共停车场及所在层数等影响房地产价格的因素。

区域状况中需对区位位置、业主消费档次和公交线路密度三项系数加以调整，估价对象与实例三的区位位置相同，实例一、二的区位位置均优于估价对象与实例三，故将实例一、二的区位位置系数均调整为 100/105；估价对象与实例一、三的业主消费档次均为中高档，对车库的需求量相对较大，实例二的业主消费档次为中低档，对车库的需求量相对较小，故将实例二的业主消费档次系数调整为 100/98；估价对象与实例二、三公交线路密

集度低，对车库的需求量相对较大，实例一公交线路密集度高，对车库的需求量相对较小，故将实例一的公交线路密度系数调整为 100/98。

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：小区建筑规模、建筑结构、建筑面积、房屋层高、修建年代等。

实物状况中需对小区建筑规模、建筑结构和新旧程度三项系数加以调整，估价对象与实例二、三小区建筑规模相似，实例一小区建筑规模相对较大，故将实例一的小区建筑规模系数调整为 100/105；估价对象与实例一、三均为框架结构，实例二为混合结构，故将实例二的建筑结构系数调整为 100/98；估价对象修建于 1998 年，实例一、二、三分别修建于 2016 年、2002 年和 1998 年，故将实例一、二、三的新旧程度系数分别调整为 100/109、100/102、100/100。

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。

### 3、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

估价对象与实例 因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	112	100	106
区域因素	区位位置	100	105	105	100
	业主消费层次	100	100	98	100
	公交线路密度	100	98	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施配套	100	100	100	100
	公共及生活配套	100	100	100	100
	所在层数	100	100	100	100
实物因素	小区建筑规模	100	105	100	100
	建筑结构	100	100	98	100
	建筑面积	100	100	100	100
	房屋层高	100	100	100	100
	修建年代	100	109	102	100
	工程质量	100	100	100	100
	维修保养情况	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
实例单价 (元/平方米)		4952	4986	4088
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场状况		112/100	100/100	106/100
区域因素		100/103	100/103	100/100
实物因素		100/114	100/100	100/100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		4723.42	4840.78	4333.28
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		4632		
评估价值 (元)		298116		

(三) 估价对象比较法测算总价值为:

$$1098897+298116=1397013 \text{ 元}$$

## 第二部分 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

土地取得成本按照武威市城区区域楼面地价确定，确定其楼面地价为 1000 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 450.00 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 1600 元/平方米，开发成本确定为 2050 元/平方米。

### 3、管理费

管理费为开发成本的 4% 计取，即：

$$(1000+2050) \times 4\% = 122 \text{ 元/平方米}$$

### 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：

$$(1000+2050+122) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] = 68.26 \text{ 元/平方米}$$

### 5、销售费用

销售费用通常按照售价的 3% 计取，即：

开发完成后的价格  $\times$  3%

### 6、销售税费

建设工程税费即增值税及税金附加，通常按照售价的 5.6% 计取，即：

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

$(1000+2050+122+68.26+\text{开发完成后的价格} \times 3\% + \text{开发完成后的价格} \times 5.6\%) \times 20\%$

### 8、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，即 4336 元/平方米

### 9、折旧后房地产评估价值

该委估物建成于 1998 年，现已使用 21 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 80%，折旧后房地产价值为 ¥3468 元/平方米，则估价对象评估价值为：

$3468 \times 318.06 = 1103032$  元

$3468 \times 64.36 = 223200$  元

### 10、估价对象成本法测算总价值

$1103032 + 223200 = 1326232$  元

## 第三部分 估价对象评估价值的确定

经采用比较法和成本法对估价对象进行测算后，比较法计算的价格更能体现其市场价值，故以比较法计算的价格赋予权重 0.7，以成本法测算的价格赋予权重 0.3，则估价对象于价值时点 2019 年 4 月 16 日在完全满足假设与限制条件下的市场价值见下

表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果		估价方法		
		比较法	成本法	
测算价值	住宅	总价(元)	1098897	1103032
		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	3455	3468
	车库	总价(元)	298116	223200
		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	4632	3468
权重		0.7	0.3	
评估价值	住宅	总价(元)	1100138	
		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	3459	
	车库	总价(元)	275654	
		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	4283	
	评估总价值(元)		1375792	

六、估价结果的确定

根据委托内容、评估目的以及国家有关规定，遵循房地产评估的原则（独立、客观、公正）、标准、程序和方法，评估专业人员在现场查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法、成本对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 4 月 16 日在满足假设限制条件下的评估总价值为 ¥1375792 元，大写人民币壹佰叁拾柒万伍仟柒佰玖拾贰元。其中：住宅用房的评估价值为 ¥1100138 元，大写人民币壹佰壹拾万零壹佰叁拾捌元，评估单价为 ¥3459 元/平方米；车库的评估价值为 ¥275654 元，大写人民币贰拾柒万伍仟陆佰伍拾肆元，评估单价为 ¥4283 元/平方米。

# 甘肃省武威市凉州区人民法院 评估委托书

(2019)甘0602鉴21号

武威市弘远房地产评估咨询事务所：

本院在执行申请人陈玉莲与被申请人朱生祯借款合同纠纷一案，申请人陈玉莲申请本院委托鉴定机构对被申请人朱生祯所有的位于凉州区荣华东路20号6栋2单元4层241室房屋进行评估作价。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条规定、《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，请你所进行评估，并及时向我院提出书面鉴定意见。

联系人：李建文

联系电话：13079359908

联系人：陈黎明

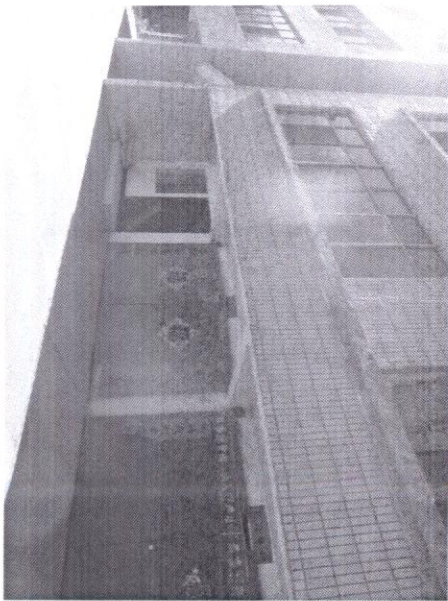
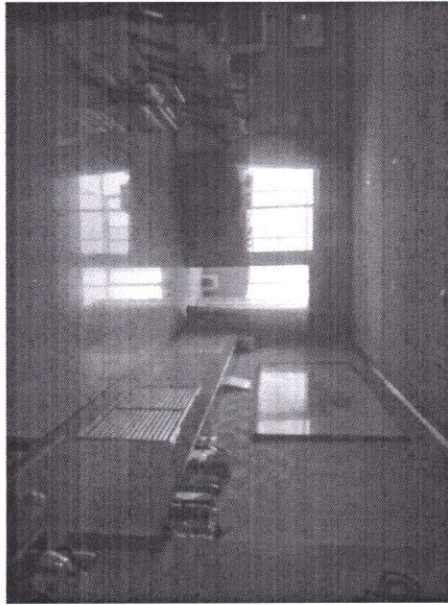
联系电话：18298545979

武威市凉州区人民法院审判监督庭

二〇一九年三月八日

附：1、提交的鉴定材料：1、评估申请书一份、民事调





武房权证 凉州区字第 20121051 号

房屋所有权人	朱生林		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	凉州区凉州东路5号644号附1层9号, 230元/4层		
登记时间	2013-03-25		
房屋性质	住宅, 车库		
规划用途	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	564.26	63.06	
房屋状况	318.06	286.40	
房屋登记专用章			
土地状况	土地使用取得方式	土地使用年限	至 止

附 记

房屋编号: 111003, 10106

房屋建设: 房屋面积: 244.50, 200元  
 房屋用途: 住宅, 车库, 工业 (其他) 有事如呼



# 房屋分户平面图

房屋坐落：荣华东路20号6栋

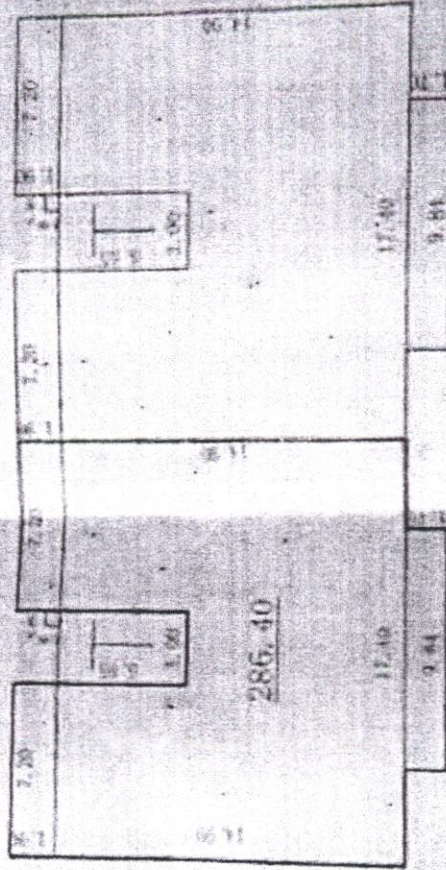
房产分区号：45-3区  
房屋编码：45118020401

318.06



2单元

1单元



3-5层

分栋共有建筑面积：31.66平方米



测量：刘国贤、张红梅

校核：张生梅

制图：王玉芬

武汉市房地测绘队

测绘日期：2012年03月08日

1:200



# 房屋分户平面图

房屋坐落：荣华东路20号6栋

房产分区号：45-3区

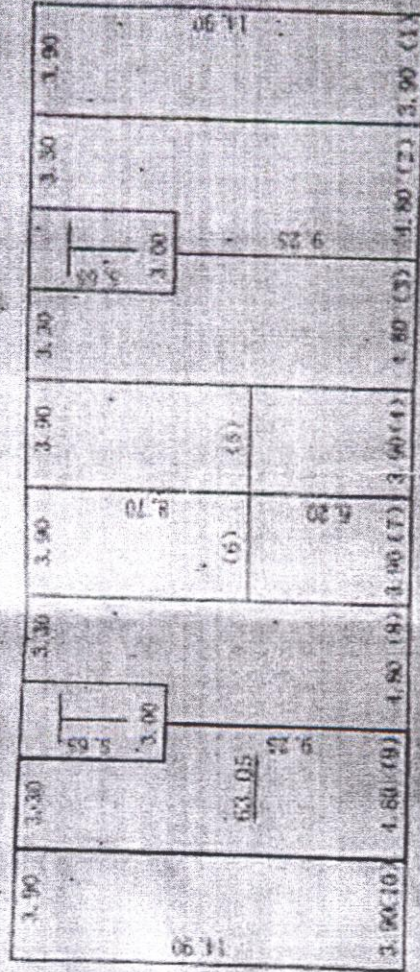
房屋编码：45180109

64.36



2单元

1单元



分摊共有建筑面积：1.31平方米



武威市房地产测绘队

制图：王玉芬

校核：张生梅

测量：刘国贤 张红梅  
测绘日期：2012年03月08日

1:200



# 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）（依法须经相关部门批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）***



此复印件与原件一致  
再次复印无效



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

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

此复印件与原件一致  
再次复印无效

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.



编号:  
No. 99011



此复印件与原件一致  
再次复印无效

姓名: 李梅  
Full Name \_\_\_\_\_  
性别: 女  
Sex \_\_\_\_\_  
出生年月: 1968.3.  
Date of Birth \_\_\_\_\_  
工作单位: 武威市房地产管理局  
Employer \_\_\_\_\_  
批准日期: 1999.10.23  
Approval Date \_\_\_\_\_

持证人签名:  
Signature of the Bearer

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



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.



Ministry of Human Resources and Social Security  
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
The People's Republic of China

编号: 0031203  
No. : 0031203



此复印件与原件一致  
再次复印无效



持证人签名:

Signature of the Bearer

占瑞华

管理号:  
File No.:

姓名: 占瑞华  
Full Name  
性别: 女  
Sex  
出生年月: 1982.01.20  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2012.10  
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2013年2月25日

Issued on

