

## 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	凉州区南关东路 353 号 5 号楼（现 4 栋）
		方位	南北朝向
		临街状况	临小区内道路
		楼层	总 7 层（6 层带地下室建筑），所在 5 层
2	交通 状况	道路	临小区内道路
		交通管制	交通管制一般
		停车便利度	小区内设停车位
3	环境 状况	自然环境	空气质量较好，环境清洁
		景观	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、超市等
5	区位 状况 未来 变化 趋势 分析	城市分区及地段类	南关东路片区，未来该片区以居民居住为主导，商业批发、零售为辅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	目前居住人口类型较多
		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	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

1	名称	凉州区南关东路 353 号 5 号楼（现 4 栋）2 单元 5 层西户
2	建筑规模	规模适中
3	层数和高度	总 7 层（6 层带地下室），所在 5 层
4	建筑结构	砖混
5	层高和室内净高	正常
6	建成年份	1996
7	空间布局	一梯二户设计
8	装饰装修	室内粉刷，30*30 磁砖地面，客厅木质二级吊顶，木门，原为钢窗，阴阳台窗户后更换为铝合金窗户，木质墙裙，大包暖气，包门窗套，卫生间磁砖地面，瓷砖墙面，粉刷顶，阴阳台瓷砖半墙面，二室二厅中厅式设计。
9	设施设备	楼梯
10	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

至价值时点委托人未提供估价对象权属状况的相关资料，估价对象房屋性质、房屋建筑面积、地下室建筑面积、用途等相关资料均参照委托人提供的“武房权证凉州区字第 20167335、20167336 号”房屋所有权证复印件证载内容确定。

#### 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 年以后，随着国家对房地产产业政策调整，我市房地产开发行为逐步趋于理性，注重质量、功能、服务、环境的品牌式开发理念逐渐形成，住宅房地产市场价格基本趋于平稳。近两年，随着本市新城区开发力度的加大、城市道路的扩建、棚户区改造及高档居住小区的落成，带动了凉州区住宅房地产市场的繁华，近两年各区域房地产市场价格上涨过快，近

期房地产市场价格基本趋于平稳。估价对象位于南关东路 353 号，因估价对象户型设计相对落后，不能够充分满足购房者的居住理念和需求，预计其升值空间相对较小。

### 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，作为住宅物业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

我所注册房地产估价师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。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

比较法计算公式为：

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		南关东路 353 号 5 号楼 (现 4 栋)	南关东路 134 号天 宁苑小区 3 号楼	南关东路 134 号天 宁苑小区 12 号楼	南关东路怡宁嘉苑
地理位置		南关东路	南关东路	南关东路	南关东路
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 年 8 月 30 日	2019 年 6 月 6 日	2019 年 3 月 8 日	2019 年 4 月 25 日
区位因素	区位位置	较好	较好	较好	较好
	商业繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	交通便捷程度	好	好	好	好
	基础设施条件	好	好	好	好
	人流量	较大	较大	较大	较大
	环境条件	一般	较好	较好	较好
	朝向	坐南向北	坐南向北	坐南向北	坐北向南
实物因素	楼层	5 层	3 层	4 层	6 层
	建筑面积	90.12	109.98	107.76	92.27
	结构	砖混	混合	混合	混合
	修建年代	1996	2004	2004	2006
	室内装修	简单装修	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	不合理	合理	合理	合理
	噪音干扰	无	无	无	无
	设施设备	完好	完好	完好	完好
物业管理	一般	一般	一般	一般	
权益	用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
	共有情况	私产	单独所有	共同共有	单独所有
交易价格		—	6237	6496	6004.12

### 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、三的交易日期分别为 2019 年 6 月、3 月和 4 月，至价值时点日期接近，其市场状况系数均不作调整，仍为 100/100。

#### (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：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、朝向、楼层等影响房地产价格的因素。

估价对象为五层，实例一、二、三分别位于三层、四层和六层，故将实例一、二、三的楼层系数分别调整为 100/104、

100/104、100/96；估价对象环境条件劣于可比实例，故其系数调整为 100/102；

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。

所选可比实例的实物状况与估价对象基本相似，其中需对 新旧程度、室内装修和室内布局三项系数加以调整，估价对象修建于 1996 年，实例一、二、三分别修建于 2004 年、2004 年和 2005 年，故将实例一、二、三的新旧程度三项系数分别调整为 100/104、100/104、100/105；估价对象装修于 90 年代，其装饰工艺、风格相对比较落后，维护保养状况一般，实例一、二、三工艺、风格相对较好，维护保养状况较好，故将实例一、二、三的室内装修系数均调整为 100/110；估价对象建成年代相对较早，其室内为中厅式布局，实例一、二、三室内布局相对合理，故将实例一、二、三的室内布局系数均调整为 100/105。

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 \ 项目		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
交易日期		100	100	100	100
区位状况	区位位置	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	基础设施条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	环境条件	100	102	102	102
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	104	104	96
实物状况	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	新旧程度	100	104	104	105
	室内装修	100	110	110	110
	室内净高	100	100	100	100
	室内布局	100	105	105	105
	噪音	100	100	100	100
	设施	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/平方米)	6237	6496	6004.12
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/106	100/106	100/98
实物状况调整系数	100/119	100/119	100/120
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	4944.51	5149.83	5105.54
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	5067		
评估价值 (元)	456638		

5、地下室价值评估

根据委托人提供的资料，本次评估假定其地下室建筑为砖混结构，建筑面积 20.26 平方米，根据市场调查，该类结构、规模的地下室市场价值确定为 1400 元/平方米，则地下室评估价值为：

$$1400 \times 20.26 = 28364 \text{ 元}$$

6、房地产评估总价值

$$456638 + 28364 = 485002 \text{ 元}$$

$$\text{评估单价：} 485002 \div 90.12 = 5382 \text{ 元/平方米}$$

## （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 2000 元/平方米，则：

### 2、开发成本

开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划和建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费，确定为 450.00 元/平方米。该砖混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 1-2 项的 4% 计取，即：

$$(2000 + 1730) \times 4\% = 149.2 \text{ 元/平方米}$$

### 4、利息

估价对象开发投资为 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：



$$(2000+1730+149.2) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] = 83.48 \text{ 元/平方米}$$

#### 5、销售费用

销售费用通常按照售价的 3% 计取，即：

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%，估价对象取 20%，计算基数为 1-6 项之和，即

$$(2000+1730+149.2+83.48+\text{开发完成后的价格} \times 3\% + \text{开发完成后的价格} \times 5.6\%) \times 20\%$$

#### 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，价格为 5302 元/平方米，估价对象成本为：

$$5302 \times 90.12 = 477816 \text{ 元}$$

#### 9、折旧后房地产评估价值

估价对象建成于 1996 年，现已使用 23 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 80%，折旧后房地产价值为 ¥382253 元。

#### 10、地下室价值评估

该砖混结构地下室的重新购建价格按照我市定额标准确定为 1280 元/平方米，根据《房屋完损等级评定标准》分析，结合现场勘察，确定其综合成新率为 80%，折旧后地下室价值为：

$$1280 \times 20.26 \times 80\% = 20746 \text{ 元}$$

#### 11、成本法评估总价值

$382253+20746=402999$  元

评估单价： $402999 \div 90.12=4472$  元/平方米

、估价结果的确定

通过上述两种估价方法的分析、测算，比较法计算的价格更能真实的反映房地产的市场价值，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 8 月 30 日的评估总价值为 ¥485002 元，大写人民币肆拾捌万伍仟零贰元；评估单价为 5382 元/平方米。



# 甘肃省武威市凉州区人民法院 价格评估委托书

(2018)甘0602鉴184号

武威市弘远房地产评估咨询事务所：

本院在执行申请人武威农村商业银行股份有限公司与被执行人王胜借款合同纠纷一案，申请人武威农村商业银行股份有限公司申请本院委托鉴定机构对涉案的位于凉州区南关东路353号5号楼(现4栋)2单元5楼右手楼房一套进行评估作价。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，请你单位对该房屋进行价格评估，并将书面报告一式五份及时报送我院。

联系人：李建文

联系电话：13079359908

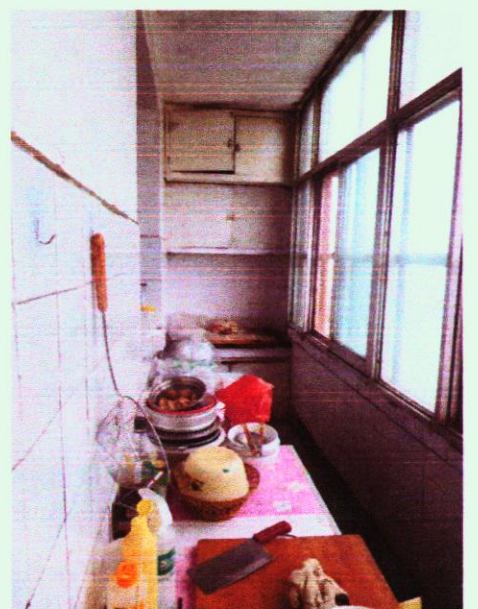
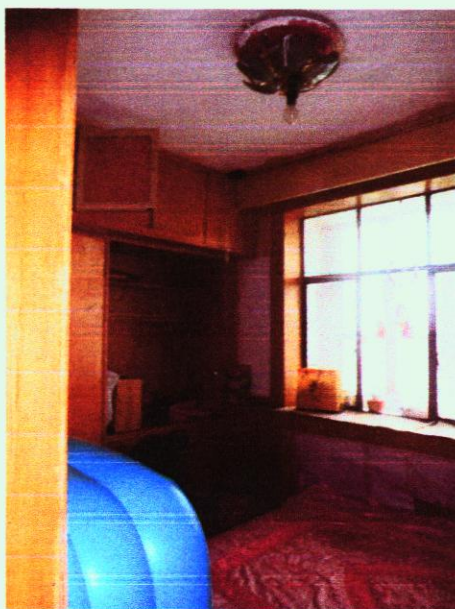
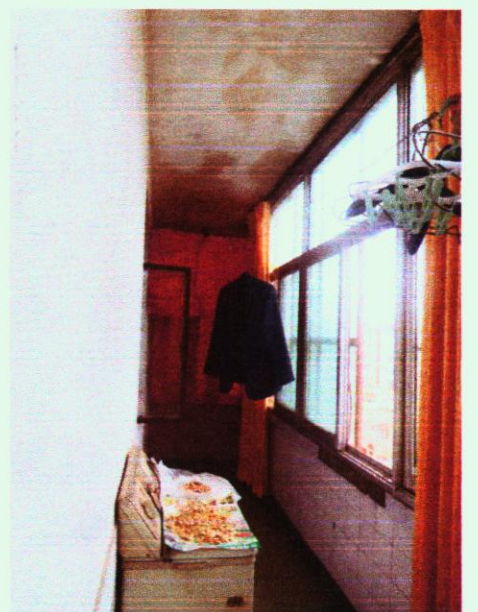
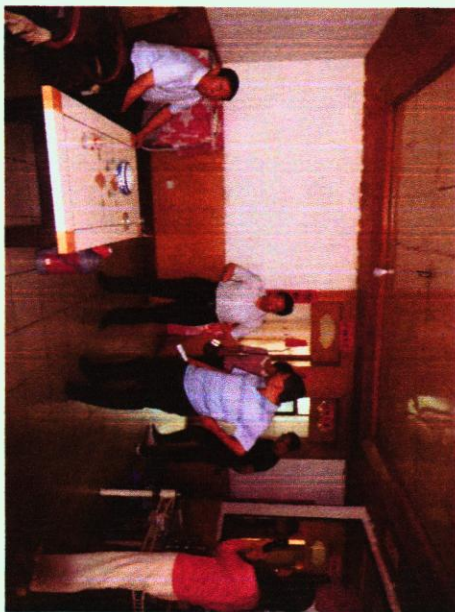
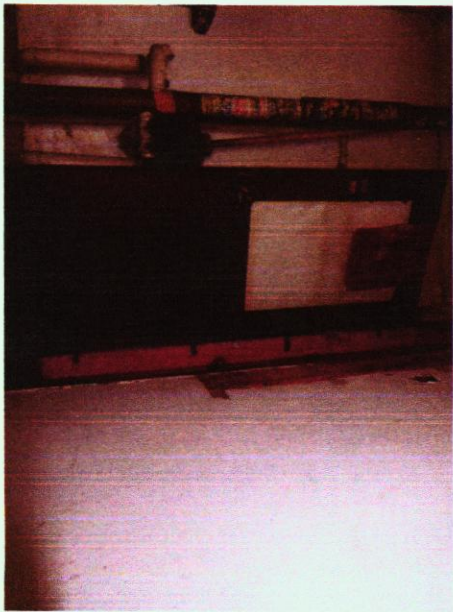
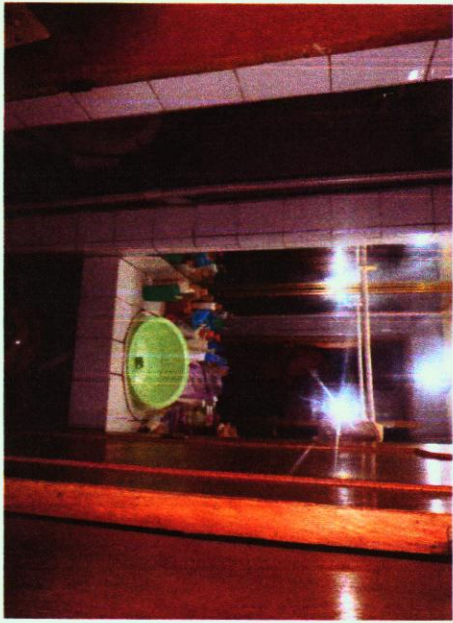
联系人：陈黎明

联系电话：18298545979

武威市凉州区人民法院审判监督庭

二〇一八年十一月二十七日

附：1、提交的鉴定材料：评估申请书一份、执行裁定书一份、协助执行通知书回执复印件一份、杨新玉房产证复印件一

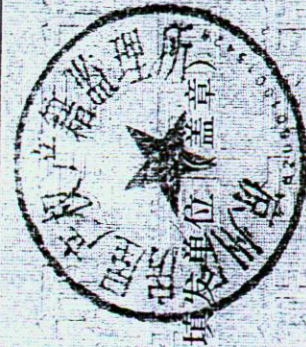


附 记

房屋编号: 202529, 285832

共有权人 房屋所有权证号 共有份额  
 徐大福 武房权证凉州区字第20167335号 共同共有  
 杨新玉 武房权证凉州区字第20167336号 共同共有

集资建房 售房单位: 武威农村商业银行股份有限公司



房屋所有权人	杨新玉	
共有情况	共同共有	
房屋坐落	凉州区南关东路353号4栋仓储-1层21号, 2单元西4楼242室	
房屋登记专用章	[房屋登记专用章]	
登记时间	2016-07-11	
房屋性质	集资建房	
规划用途	住宅, 仓储用房	
总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
房屋状况	20.26	14.04
	90.12	83.58
土地号	[房屋登记专用章]	
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限

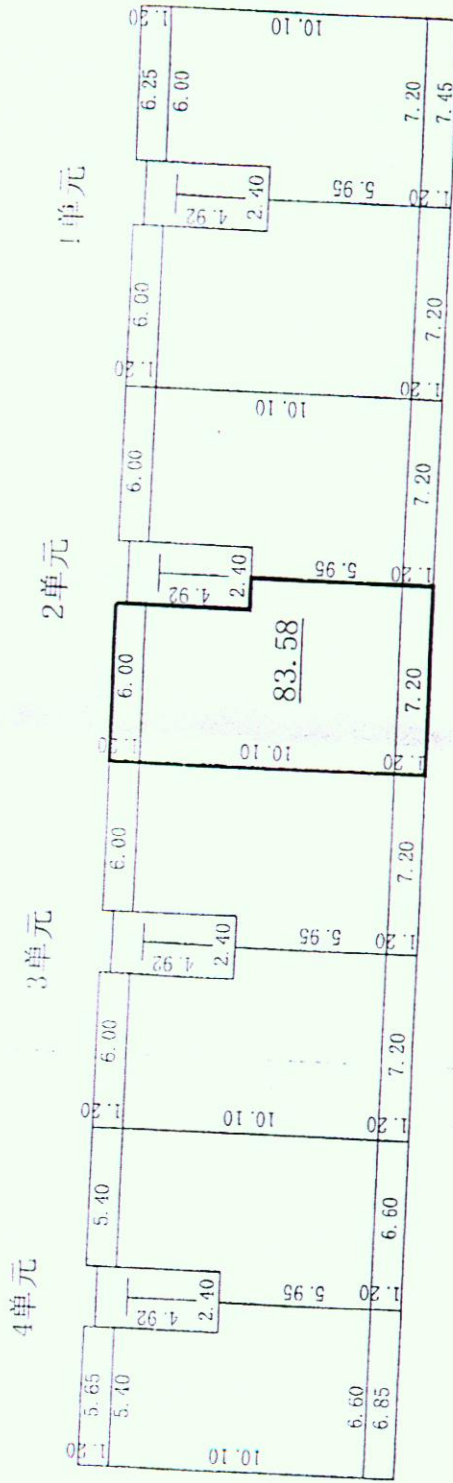
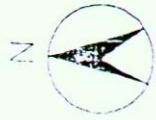
# 房屋分户平面图

房屋坐落：南关东路353号4栋

房产分区号：10区

房屋编码：10088020102

90.12



分摊共用建筑面积：6.54平方米。



测量：刘国贤 张红梅  
测绘日期：2012年05月18日

制图：张红梅

校核：张生梅

武威市房地产测绘队

1:300





# 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

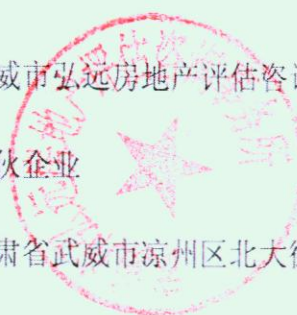
**主要经营场所** 甘肃省武威市凉州区北大街杨府巷中段

**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：李梅  
(执行事务合伙人)  
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

原件一致  
再次复印无效

和教字  
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.



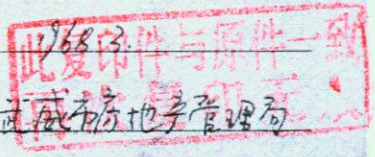
编号:  
No. 99011



持证人签名:  
Signature of the Bearer

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

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.

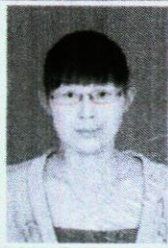


Ministry of Human Resources and Social Security  
The People's Republic of China



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

编号:  
No.: 0031203



持证人签名:

Signature of the Bearer

占瑞华

管理号:  
File No.:

姓名:

Full Name

占瑞华

性别:

Sex

女

出生年月:

Date of Birth

1982.01.20

专业类别:

Professional Type

再次复评无

批准日期:

Approval Date

2012.10

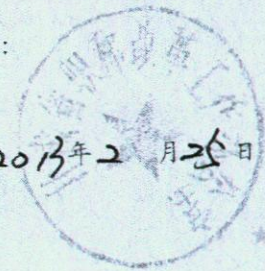
签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

Issued on

2013年2月25日



## 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。