

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	悦蔬巷9号1号楼	悦蔬巷6号1号楼	悦蔬巷建隆公司6号楼	北关西路149号2号楼	
地理位置	北关西路	北关西路	北关西路	北关西路	
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3月6日	2019年8月14日	2019年4月4日	
区位因素	区位位置	较好	较好	较好	
	商业繁华程度	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	较好	较好	较好	较好
	朝向	坐南向北	坐南向北	坐南向北	坐南向北
楼层	6层	6层	2层	6层	
实物因素	建筑面积	170.22	120.73	111.12	84.24
	结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	修建年代	1998	2002	2002	2005
	室内装修	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	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	—	4887	5280	5057	

### 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 3 月、8 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。

估价对象与所选可比实例的区域状况基本相似，仅楼层不同，估价对象为六层，实例一、二、三分别位于六层、二层和六层，故将实例一、二、三的楼层系数分别调整为 100/100、100/102、100/100。

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，其中仅需对建筑面积和新旧程度两项系数加以调整，估价对象建筑面积过大，其快速变现与流通能力均劣于实例一、二、三，故将实例一、二、三的建筑面积系数均调整为 100/102；估价对象修建于 1998 年，实例一、二、三分别修建于 2002 年、2002 年和 2005 年，

故将实例一、二、三的新旧程度系数分别调整为 100/102、100/102、100/103。

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

项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
比较因素	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	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	100	102	100
	实物状况	建筑面积	100	102	102
建筑结构		100	100	100	100
新旧程度		100	102	102	103
室内装修		100	100	100	100
室内净高		100	100	100	100
室内布局		100	100	100	100
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)	4887	5280	5027
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	100/100	100/102	100/100
实物状况调整系数	100/104	100/104	100/105
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	4699.04	4977.38	4787.62
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	4821		
评估价值 (元)	820631		

## (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：

$$5302 \times 170.22 = 902506 \text{ 元}$$

#### 9、折旧后房地产评估价值

估价对象建成于 1998 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 722005 元。

### 六、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 ¥820631 元，大写人民币捌拾贰万零陆佰叁拾壹元；评估单价为 4821 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96号

武威市弘远房地产评估咨询事务所：

本院在执行申请人李登鑫与被申请人吴泽民民间借贷纠纷一案，申请人李登鑫申请本院委托鉴定机构对被申请人吴泽民所有的位于武威市凉州区北关西路悦蔬巷9号~~1~~号楼1单元西162室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，请你所进行鉴定，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

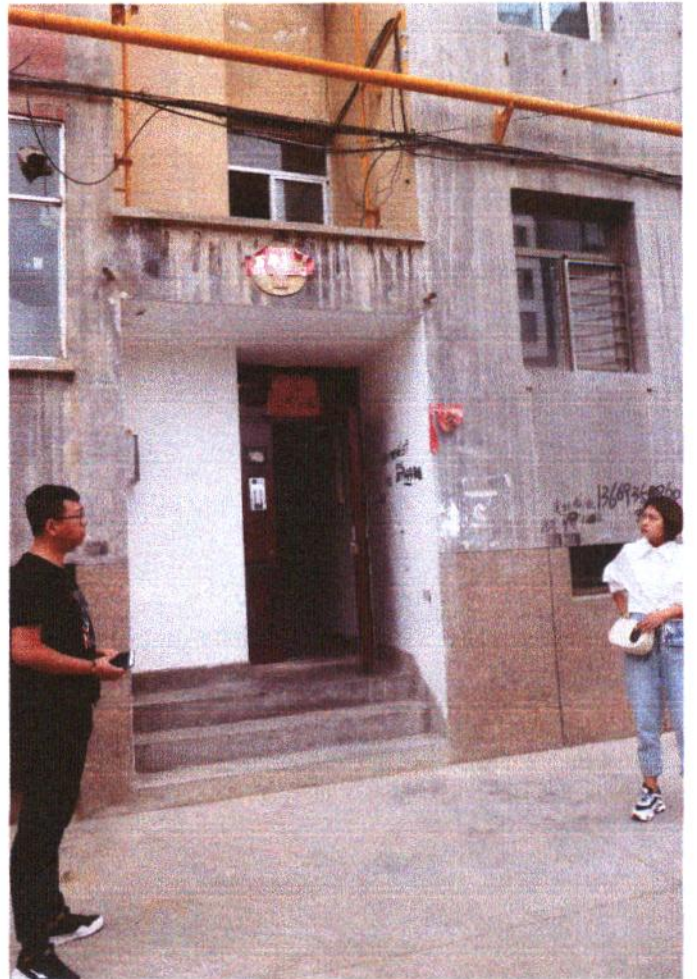
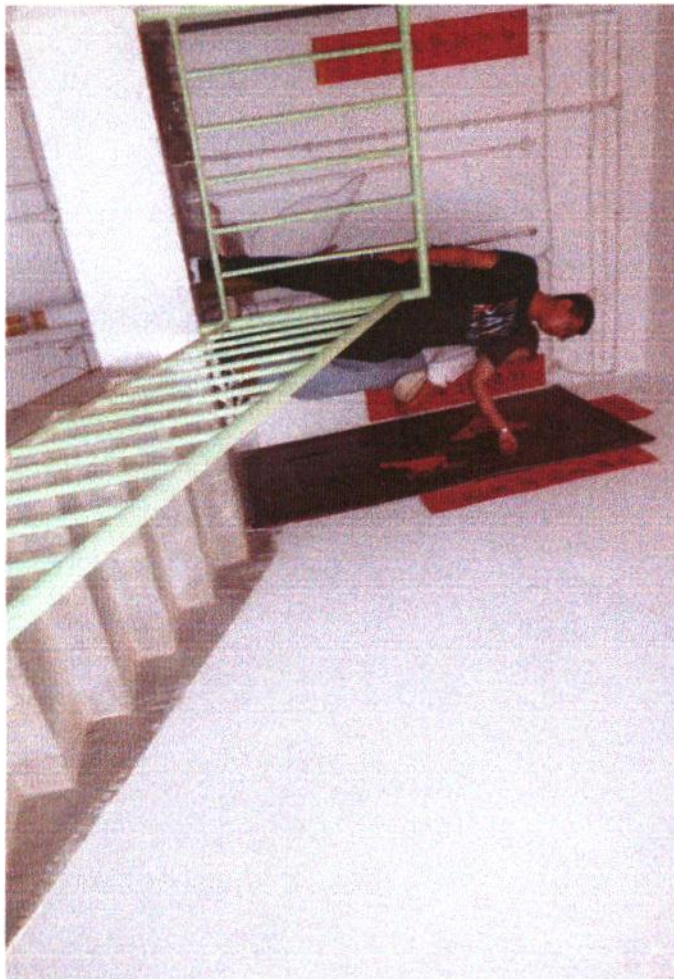
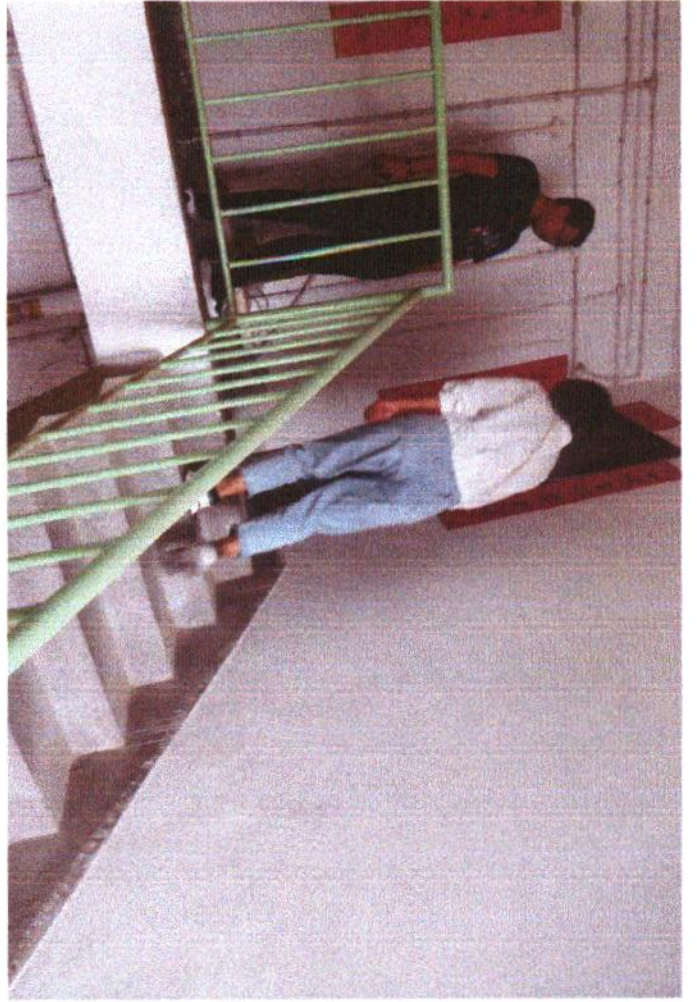
武威市凉州区人民法院立案庭

二〇一九年八月八日



附：1、提交的鉴定材料：1、评估申请书一份、执行裁定书一份；2、房产信息查询单一份；3、身份证明一份。









# 房产信息查询



姓名	证件号码	房产性质	房产面积	当前状态	是否限制	是否抵押
吴泽民	62232319900428619X	住宅	170.22	现房	已限制	否



# 武威市房产信息查询

WUWEISHIFANGCHANJIANXICHAXUN

当前用户: 游客

用户身份: 外网查询用户

返回首页

帮助

退出全屏模式 (F11)

首页 > 房屋信息查询

房屋信息查询

房屋销售情况查询

房屋备案信息查询

日志查询

人员管理

楼盘管理

业务系统管理

房屋查询

\*姓名 吴泽民

身份证号码 62232319900428619X

查询

说明: 带\*号为必填项

备注: 查询结果为信息摘要

查询结果

姓名	吴泽民	身份证号	62232319900428619X	房产性质	住宅	房产面积	170.22	当前状态	现房	是否限制	已限制	是否抵押	否	房屋坐落	凉州区北关西路盛悦花园9号1单元九西102室
----	-----	------	--------------------	------	----	------	--------	------	----	------	-----	------	---	------	------------------------

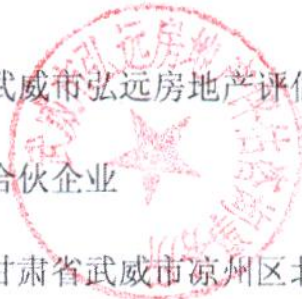
打印预览



# 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）***



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



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

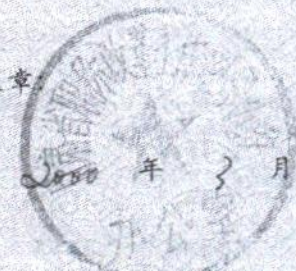


姓名: 李梅  
Full Name  
性别: 女  
Sex  
出生年月: \_\_\_\_\_  
Date of Birth  
工作单位: 武汉城市圈地产管理局  
Employer  
批准日期: 1999.10.23  
Approval Date



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:  
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:

60230198001000600

Date of Birth

1980.01.20

专业类别:

Professional Type

批准日期:

Approval Date

2012.10

签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

2013年2月25日

Issued on

