

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的区域状况基本相似，仅区位位置、商业繁华程度、临街类型及所在楼层不同，故仅需将此四项系数加以调整。估价对象与可比实例一、三均临凉都大道，可比实例二临祁连大道，其区位位置与商业繁华程度均优于估价对象，故将可比实例二的区位位置、商业繁华程度均调整为 100/102；可比实例一、二、三均为小区内住宅楼，故将可比实例一、二、三的临街类型系数均调整为 100/103；估价对象位于九层，可比实例一、二、三分别位于十五层、七层、三十三层，故将可比实例一、二、三的楼层系数分别调整为 100/102、100/100、100/108。

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的实物状况基本相似，仅建筑面积、新旧程度、装饰装修不同，故仅需将此三项系数加以调整。估价对象与可比实例三建筑面积略小，可比实例一、二的建筑面积适中，根据房屋建筑面积与变现能力的调查，建筑面积越小，变现能力越弱，故将可比实例一、二的建筑面积系数均调整为 100/101；估价对象修建于 2014 年，可比实例一、二、三分别修建于 2014 年、2012 年、2013 年，故将可比实例二的新旧程度系数调整为

100/99；本报告假设估价对象为毛坯房，可比实例一为毛坯房，可比实例二、三均为精装修，故将可比实例一、二、三的装饰装修分别调整为 100/100、100/110、100/110。

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。

5、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

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 ²)		待估	5940	7656	7337.05
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区域因素	距离区域中心距离	100	100	102	100
	商业繁华程度	100	100	102	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	103	103	103
	总楼层	100	100	100	100
	所在楼层	100	102	100	108
实物因素	建筑规模	100	100	100	100
	建筑面积	100	101	101	100
	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	99	100
	房屋层高	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	115	115
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	维修保养情况	100	100	100	100
权益状况	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)		5940	7656	7337.05
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		100/105	100/107	100/111
实物状况调整系数		100/101	100/115	100/115
权益状况调整系数		100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)		5601.13	6221.86	5747.79
评估单价 (元/m ²)		5857		
评估价值 (元)		504873		

(二) 成本法确定估价对象价值

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。该钢筋混凝土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：

$$(1800+2250) \times 4\% = 162 \text{ 元/平方米}$$

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：

$$(1800+2250+162) \times ((1+4.35\%)^{1.50}-1) = 277.8 \text{ 元/平方米}$$

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

$$(1800+2250+162+277.8+\text{开发完成后的价格} \times 3\%+\text{开发完成后的价格} \times 5.6\%) \times 20\%$$

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 6008 元/平方米，委估房地产开发成本为：

9、折旧后房地产评估价值

该委估物建成于 2014 年，现已使用 6 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%，折旧后房地产单价为 ¥5768 元/平方米，评估总价为：

$$5768 \times 86.2 = 497202 \text{ 元}$$

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 2020 年 7 月 14 日的房地产评估价格为 ¥504873 元，大写人民币伍拾万肆仟捌佰柒拾叁元整；评估单价 5857 元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

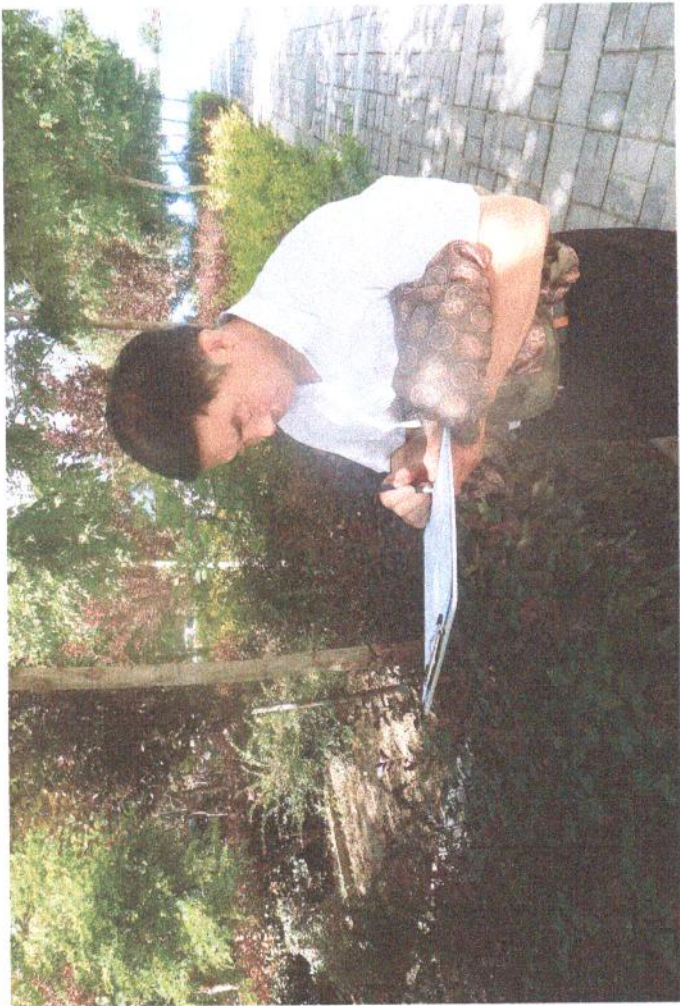
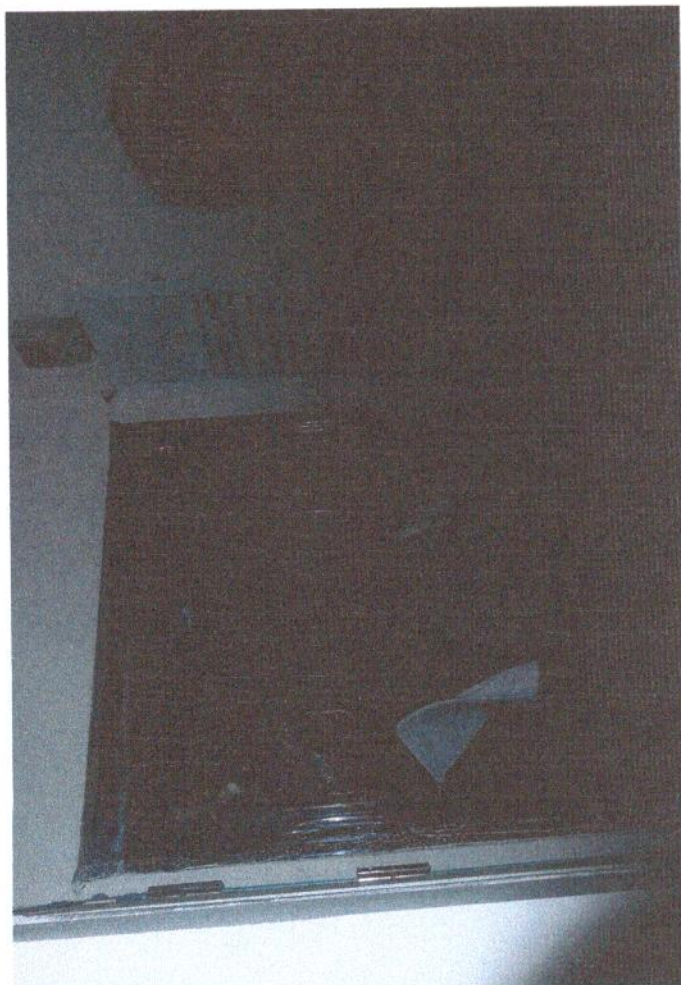
相关结果		估价方法	比较法	成本法
测算价值	总价（元）		504873	497202
	评估单价（元/m ² ）		5857	5768
评估价值	总价（元）		504873	
	单价（元/m ² ）		5857	



估价报告附件

- 1、估价对象相关照片
- 2、司法评估委托书及房屋性质相关证明的复印件
- 3、估价机构营业执照复印件
- 4、估价机构备案证书复印件
- 5、注册房地产估价师资格证书复印件





武威市凉州区人民法院 价格评估委托书

(2020)甘0602鉴67号

武威市弘远房地产评估咨询事务所：

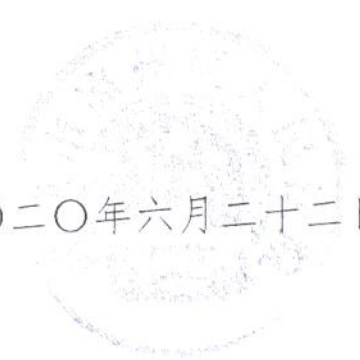
本院在执行申请人赵一虎与被执行人王国军追偿权纠纷一案中，申请人赵一虎申请本院委托鉴定机构对被执行人王国军、案外人祁秀梅所有的位于武威市凉州区滨河东路东湖民苑北区1号楼1单元9层东1091室楼房一套按现行市场价格进行评估作价。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条规定、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，请你所进行鉴定，并及时向我院提出书面鉴定意见。

联系人：李建文

联系电话：13079359908

武威市凉州区人民法院立案庭

二〇二〇年六月二十二日



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）一份、查档证明一份。

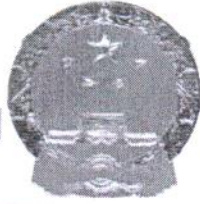
2、鉴定后需要退还上述提交的材料，并在30个工作日内完成委托鉴定评估事项（附鉴定评估报告4份）。

3、申请人赵一虎（赵福年）联系电话：18139724513；被申请人王国军联系电话：18298577878。

不动产查档证明

权利状况	权利人名称	王国军, 祁秀梅		权利人证件号	622301197910014690, 622301197904164721	
	不动产权证书/证明	甘(2016)凉州区不动产权证明第0001185号		共有情况		
	登记日期	2016-11-19				
宗地基本信息	宗地代码	620602001802GB02324		土地用途	城镇住宅用地	
	权属性质	出让		使用权类型	国有建设用地使用权	
	宗地面积	68697.0000		土地分摊面积	0.000	
	使用期限					
房屋基本信息	不动产单元号	620602001802GB02324F00010068				
	房屋坐落	凉州区滨河东路东湖茗苑北区1号楼1单元9层东1091室				
	幢号	0001		室号/部位	1091室	
	结构类型			房屋用途	住宅	
	建筑面积	86.2		室内分摊面积	21.45	
其它状况	是否抵押	是		是否限制	是	
备注						
<p>提示: 1. 以上查询范围是2016年8月26日至当前查询日期内的不动产登记信息。2. 以上查询结果仅供查询人使用时参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。</p>						
查询人: 徐国珍			查询单位: (盖章处)			
			查询日期: 2020/6/3 8:54:40			





营业执照

统一社会信用代码 91620602138662498A

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
经营范围	<p>房地产价格评估、房地产经纪、土地价格评估、资产评估、房地产损害赔偿责任评估、以房地产为主的整体资产评估、房地产估价、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）***</p>



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
OF 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：甘肃省武威市凉州区北大街杨府巷中段

统一社会信用代码：

916206024386624000

备案等级：

贰级

证书编号：

甘建房估备字 620101

有效期限：

2020年6月5日至2023年6月4日

发证机关(公章)

2020年6月5日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



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
经营范围	房地产价格评估、土地价格评估、房地产损害赔偿评估、房地产估价、以房地产为主的整体资产评估、房地产经济案件鉴定、建设用地使用权出让底价、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）***



**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

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

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: _____
Full Name: _____
性别: _____
Sex: _____
出生年月: 1968
Date of Birth: 1968
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: 1998.10.23
Approval Date: 1998.10.23

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

此复印件与原件一致
再次复印无效

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





姓名: 占瑞华
Full Name: 占瑞华

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 6222198201000600
Date of Birth: 1982.01.20

专业类别: 房地产估价师
Professional Type: 房地产估价师

批准日期: 2012.11
Approval Date: 2012.11

持证人签名: 占瑞华
Signature of the Bearer: 占瑞华

管理号: File No.:

签发单位盖章: 占瑞华
Issued by: 占瑞华

签发日期: 2013年2月25日
Issued on: 2013年2月25日