

潜在毛收入是房地产在充分利用、没有收租和空置损失的情况下所能获得的归因于房地产的总收入。住宅用房等出租型房地产的潜在毛收入、为潜在毛租金收入加上各种其他收入。

2.1.1、测算潜在毛租金收入

估价对象规划用途为住宅，有潜在收益。根据委托方提供的有关资料，估价人员现场勘查，以及对同一区域、类似供求圈的市场调查，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，同类型住宅用房的租金案例较多，宜引用比较法的原理和技术对其房地产客观毛租金。

(1) 选取各可比实例求取市场客观租金

估价对象规划用途为住宅，可根据区域内类似房地产的客观租金价格的简单算术平均作为估价对象的评估价格，根据估价委托人提供的有关资料及估价人员现场查勘，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，同一供需圈内与估价对象类似的住宅用房的租金收益案例较多。我们选择了近期发生租赁的与估价对象属同一供需圈且符合客观租赁市场价值的三个租赁案例，参照其客观租金。各案例与估价对象的对比情况见下表：

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	西大街勤俭小区	西大街勤俭小区	西大街勤俭小区
用途	住宅	住宅	住宅
租金价格（元/m ² /月）	15	16	14
租赁情况	正常租赁	正常租赁	正常租赁
市场状况	2021 年 05 月	2021 年 04 月	2021 年 05 月
楼 层	6/3	6/4	6/2
建筑面积（m ² ）	80.00	75.00	91.00
房屋性质	私产	私产	私产
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

(2) 建立比较基础

- 1) 统一税费负担：可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。
- 2) 主要财产范围：估价对象与可比实例的财产范围一致，已统一。
- 3) 统一付款方式：可比实例均为租金年付，含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等，与估价对象租赁方式一致。
- 4) 统一计价单位：计价单位均为人民币，房屋面积均为证载建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例租金

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价（元/m ² /月）	15	16	14

（3）比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价格主要因素有：

- 1) 租金内涵：是否都为毛租金，是否包含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等。
- 2) 租赁情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- 3) 租赁日期：是否为近期实际租赁案例。
- 4) 房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将各可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产租售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

区位状况：是指对房地产租售价值有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通状况、环境质量、噪音影响、楼层、朝向、采光等。

实物状况：主要有建筑结构、面积大小、房型、装修情况、成新、层高、实用率等。

权益状况：主要有租约限制、房屋性质、物业管理、其他因素等；

（4）比较因素条件说明

估价对象和比较实例的比较因素条件详述见表 5。

比较因素条件说明表 表5

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室(实地为凉州区西大街勤俭巷38号勤俭小区9号楼2单元262室)	滨河北路丽景润苑	滨河北路丽景润苑	滨河北路假日花城	
建筑面积 (m ²)		106.94	80.00	75.00	91.00	
租金内涵		租金面积为建筑面积,年付,含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费、储藏室等,不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积,年付,含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费、储藏室等,不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积,年付,含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费、储藏室等,不含物业、水电、燃气等	租金面积为建筑面积,年付,含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费、储藏室等,不含物业、水电、燃气等	
租赁情况		正常租赁	正常租赁	正常租赁	正常租赁	
租赁日期		价值时点	2021年05月	2021年04月	2021年05月	
租金价格 (元/m ² /月)		待估	15	16	14	
房地产状况	区位状况	交通状况	交通较便利	交通较便利	交通较便利	交通较便利
		环境质量	较好	较好	较好	较好
		噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		地上总层数/所在楼层	6/6	6/3	6/4	6/2
		朝向	南北	南北	南北	南北
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	二面采光
	实物状况	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
		面积大小	适中	适中	适中	适中
		房型	三室二厅一厨一卫(带地下室)	二室二厅一厨一卫(带地下室)	二室二厅一厨一卫(带地下室)	二室二厅一厨一卫(带地下室)
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		成新	1998年(约六成)	1998年(约六成)	1998年(约六成)	1998年(约六成)
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	权益状况	实用率	较高	较高	较高	较高
		租约限制	无	无	无	无
		用途	住宅	住宅	住宅	住宅
		物业管理	普通物业	普通物业	普通物业	普通物业
		产权来源	私产	私产	私产	私产
	其他因素		无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制

可比案例比较分析表 表 6

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
租金内涵		基准	相同	相同	相同	
租赁情况		基准	相同	相同	相同	
租赁日期		基准	相似	相似	相似	
租金价格 (元/m ² /月)		待估	15	16	14	
房地产状况	区位状况	交通状况	基准	相似	相似	相似
		环境质量	基准	相似	相似	相似
		噪音影响	基准	相似	相似	相似
		地上总层数/ 所在楼层	基准	优	优	较优
		朝向	基准	相似	相似	相似
		采光	基准	相同	相同	相同
	实物状况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		面积大小	基准	相似	相似	相似
		房型	基准	稍差	稍差	稍差
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		成新	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相同	相同	相同
		实用率	基准	相似	相似	相似
	权益状况	租约限制	基准	相似	相似	相似
		用途	基准	相同	相同	相同
		物业管理	基准	相似	相似	相似
		房屋性质	基准	相似	相似	相似
		其他因素	基准	相同	相同	相同

(5) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比

较因素指数确定如下：

1) 各可比实例与估价对象租金内涵已统一，故不建立比较基础。

2) 租赁情况修正

各比较实例均为正常租赁价格，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各比较实例差异较小，在此无须作租赁情况修正。

3) 租赁日期修正

本次评估所选取可比案例均为近期实际交易案例，故估价对象或可比实例房地产的市场租赁关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作租赁日期修正。

4) 房地产状况因素修正

本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以 100 为基数，将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正，并结合各项调整系数确定区位、实物、权益状况修正系数。

①区位状况调整：区位状况是指对房地产租赁价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容主要包括：交通条件、环境质量、噪音影响、楼层、朝向、采光等。

楼层调整：若以估价对象按下表因素进行相应的系数修正，可比实例A、B、C各项调整系数如下；调整系数各取+3、+3、+2；（估价对象所位于6层）

楼层	6层	1层	2、5层	3、4层
调整系数	0	+1%	+2%	+3%

朝向调整：朝向按下表因素进行相应的系数修正，根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

朝向	南北	东南	西南、南	东西	东北	西北	东	西	北
修正系数	0	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-6%	-7%	-8%

采光调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况存在一定差异，根据表5、6，调整系数分别取103、103、102；

②实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在估价时点时价格。其修正内容对所处地块而言是面积大小、形状、临路状况、基础设施完备程度，土地平整程度、地势、地质水文状况、规划限制条件，土地使用权年限等；对住宅房屋而言包括建筑结构、面积大小、房型、装修情况、新旧程度、层高、实用率等。

建筑结构调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

面积大小调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

房型调整：根据表5、6，调整系数分别取-1、-1、-1；

装修情况调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

成新状况：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况存在一定差异，根据表5、6，调整系数分别取99、99、99；

③权益状况主要有租约限制、房屋性质、其他因素等。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表5、6，调整系数分别取100、100、100；

可比案例比较分析表 表 7

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
租金内涵		100	100	100	100	
租赁情况		100	100	100	100	
租赁日期		100	100	100	100	
租金价格 (元/m ² /月)		——	15	16	14	
房地产状况	区位状况	交通状况	0	0	0	0
		环境质量	0	0	0	0
		噪音影响	0	0	0	0
		地上总层数/所在楼层	0	+3	+3	+2
		朝向	0	0	0	0
		采光	0	0	0	0
		小计	100	103	103	102
	实物状况	建筑结构	0	0	0	0
		面积大小	0	0	0	0
		房型	0	-1	-1	-1
		装修情况	0	0	0	0
		成新	0	0	0	0
		层高	0	0	0	0
		实用率	0	0	0	0
	小计	100	99	99	99	
	权益状况	租约限制	0	0	0	0
		用途	0	0	0	0
		物业管理	0	0	0	0
		房屋性质	0	0	0	0
		其他因素	0	0	0	0
		小计	100	100	100	100

比较法测算过程表 表 8

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
租赁价格 (元/m ²)	15			16			14		
用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租金内涵	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租赁情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租赁日期	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	103	100	/	103	100	/	102
实物状况修正	100	/	99	100	/	99	100	/	99
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m ²)	14.71			15.69			13.86		

(6) 求取估价对象客观租金

上述三个可比实例位于同一区域。与估价对象相似程度较高，可比实例资料可靠度较高，较符合客观情况，因此，取上述三个可比实例修正后租金价格的简单算术平均作为估价对象的评估价格，即客观租金。经调查，该估价对象实际租金与区域内同类房地产市场平均客观租金一致。

$$\text{估价对象客观租金} = (14.71 + 15.69 + 13.86) \div 3 \approx 15 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{月)}$$

2.1.2、租金内涵：该区域出租住宅用房时租金为毛租金，租金一般为年付且押一至六个月租金作为押金（保证金），含室内固定装修及设备、房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等费用。

2.1.3、租约限制

根据估价人员现场查勘，估价对象房屋未出租，结合估价目的，本次不考虑租约限制。

2.1.4、可出租面积的确定

根据估价人员对周边住宅用房出租市场的调查，周边同类型住宅用房的出租面积一般按其产权登记面积确定，因此确定估价对象的可出租面积为106.94平方米，即全部可出租面积为100%。

2.1.5、测算潜在毛租金收入（以下计算以1m²为基准，保留至元位）

$$\text{潜在毛租金收入} = \text{租金水平} \times 12 \times \text{可出租面积}$$

$$=15 \times 12 \times 100\%$$

$$=180 \text{元}/\text{m}^2$$

2.2、空置和收租损失

空置损失是指因空置而没有收入；收租损失是指因承租人拖欠租金等造成的损失，包括延迟支付租金、少付租金、不付租金、免租期造成的收入损失。空置和收租损失一般按照潜在毛收入的一定比例估算，根据对同一供需圈内同类规模营业物业的调查，武威市该类用房在近期的平均出租率和空置率损失为2%-6%。委估对象位于武威市凉州区，目前该区域商业繁华程度较高、人流量较大、配套设施完善，所在区域住宅用房租赁情况较好，考虑估价对象的实际状况和估价目的，本次估价的空置率取2%，由于出租房均有一定数额的押金，且租金一般是期初支付，故不存在租金损失。

$$\text{空置和收租损失} = \text{潜在毛租金收入} \times \text{空置率}$$

$$=180 \times 2\%$$

$$=3.60 \text{元}/\text{m}^2$$

2.3、其他收入

其他收入主要表现为押金的利息收入，押金一般为一至六个月的租金。根据对武威市房屋租赁市场的调查，该类房屋押金一般为一个月的租金，租赁期满后无息退还，价值时点的一年期银行存款利率为1.5%，则估价对象其他收入为

$$\text{其他收入} = \text{月租金} \times 1.5\%$$

$$=15 \times 1.5\%$$

$$\approx 0.23 \text{元}/\text{m}^2$$

2.4、测算有效毛收入

$$\text{年有效毛租金收入} = \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失}$$

$$=180 - 3.60$$

$$=176.40 \text{元}/\text{m}^2$$

$$\text{年有效毛总收入} = \text{年有效毛租金收入} + \text{其他收入}$$

$$= 176.40 + 0.23$$

$$= 176.63 \text{ 元/m}^2$$

3、运营费用

运营费用是指维持房地产正常使用或营业的必要支出，包括：管理费用、维修费、保险费及相关税金。

3.1 管理费

是指在出租房屋进行的必要管理所需的费用等，结合估价对象实际支出费用及估价对象所在区域与估价对象规模、档次相当的类似房地产平均费用，此类项目管理费一般为年有效毛总收入的 2%。

$$\text{管理费} = \text{年有效毛总收入} \times \text{管理费率}$$

$$= 176.63 \text{ 元/m}^2 \times 2\%$$

$$\approx 3.53 \text{ 元/m}^2$$

2) 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费，参考委托方的实际费用，按建筑物重置价格的 2% 计算。

房屋建筑物的重置价值是指在价值时点时重新构建相同或类似建筑物所发生的各项费用。其中，最主要包括建筑安装成本，前期工程费，建设工程其他费用和资金成本，理论上还应该包括销售费用、利润和税金。这就是重置价值的主要构成要素，该建筑物总层数为 7 层，混合结构。本次评估参照《甘肃省工程造价信息网》公布的武威市最新建筑安装工程社会平均成本，结合武威市房地产开发市场各项费用总和，确定估价对象建筑物重置价格为 1872 元/m²。

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率}$$

$$= 1872 \text{ 元/m}^2 \times 2\%$$

$$= 37.44 \text{ 元/m}^2$$

3) 保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。以房屋重置价格为基数乘以年保险费率，根据当地规定，保险费率为 0.2%，房屋重置价格同上（维修费中已说明）取 1872 元/m²。

$$\begin{aligned}\text{保险费} &= \text{建筑物重置价格} \times \text{保险费率} \\ &= 1872 \times 0.2\% \\ &\approx 3.74 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

4) 税金

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。

①增值税：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定：增值税 5%；

②附加费：增值税的 12%；

③水利基金：免征；

④土地使用税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉免征；

⑤印花税：〈财税 2008（24）号文第二条第 2 款〉免征；

⑥房产税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉减按 4% 的税率计算；

⑦个人所得税：〈财税 2008（24）号文第二条第 1 款〉对个人出租住房取得的所得暂减按 10% 的税率征收个人所得税。财产租赁所得，月租金不超过 800 元的，免征个人所得税；月租金不超过 4000 元的，减除费用 800 元；其余为应纳税所得额，应该按下列公式计算缴纳个人所得税：【月收入 4000 以下（含 4000）-800（每月）】×10%；月租金超过 4000 元，个人所得税计算公式：【月收入 4000 以上×（1-20%）】×10%。

$$\begin{aligned}\text{房产税} &= 176.40 \times 106.94 \times 4\% \\ &\approx 754.57 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{个人所得税} &= (176.40 \times 106.94 - 800 \times 12) \times 10\% \\ &\approx 926.42 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\text{税金} = (754.57 + 926.42) \div 106.94$$

$$\approx 15.72 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

$$\begin{aligned} \text{房地产年总费用} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金} \\ &= 3.53 + 37.44 + 3.74 + 15.72 \\ &= 60.43 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

4、确定房地产期间收益

$$\begin{aligned} \text{房地产期间收益} &= \text{年有效毛总收入} - \text{年运营费用} \\ &= 176.63 - 60.43 \\ &= 116.20 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

5、持有期净收益变化趋势分析

根据估价对象所在区域的发展趋势，估价对象类似房地产的净收益的递增比例为百分之3%-5%，考虑目前武威市房地产市场上涨幅度及趋势，参照该区域住宅用房平均租金递增比率及本次估价对象运营费用的的变化，最终结合估价对象所处位置及实际状况，本次评估中将估价对象净收益递增比率确定为4%。

6、期末转售收益

(1) 期末转售价格

估价人员根据国家统计局公布的信息（各月份70个大中城市住宅价格销售价格变动情况），并考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及估价对象的实际情况综合分析考虑，本次估价预测未来10年武威市的类似用房上涨率为4%。

$$\begin{aligned} \text{期末转售价格} &= \text{房地产现在的价格} \times (1 + \text{平均房价增长率})^t (\text{持有期}) \\ &= V \times (1 + 4\%)^{10} \end{aligned}$$

(2) 期末转售成本

期末转售成本是指转让人负担的销售费用、销售税金等，根据武威市相关规定，房地产转让成本主要包括：房产税、个人所得税、印花税等，详见下表：

房地产转售成本一览表

序号	税费类型	税费值	备注
1	个人所得税	1.00%	个人出售家庭唯一住房且购买时间超过5年的,免征个人所得税
2	印花税	0	免征
3	交易手续费	0	免征

(3) 期末转售收益

期末转售收益 = 期末转售价格 - 期末转售成本

$$= V \times (1+4\%)^{10} - 0$$

$$= V \times (1+4\%)^{10}$$

7、确定报酬率

虽然报酬率在房地产投资期内是动态的,且受国家宏观政策、所处区域经济、税收、投资环境等诸多因素的影响,但从投资者角度来看,持有期内出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程,故本次估价假设估价对象在整个连续的房地产投资过程中其要求的平均报酬率相对固定,则 $Y_1 = Y_t = Y$ 。

本次评估采用累加法综合确定房地产的报酬率(行业内部报酬率)为7.0%。

累加法:是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分,然后分别求出每一部分,再将它们相加得到报酬率的方法。

报酬率 = 无风险报酬率(现行一年期银行定期存款利率) + 风险报酬率 = 无

风险报酬率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 -

投资带来的优惠率

项目		数值
无风险报酬率(现行一年期银行存款利率)		1.5%
投资风险补偿率		2.5%
管理负担补偿率		2.5%
缺乏流动性补偿率		1.5%
投资带来的优惠率	易于获得融资的优惠率	-0.5%
	所得税抵扣的优惠率	-0.5%
报酬率		7.0%

A、无风险报酬率(安全利率)选用同一时期的中国人民银行公布的一年

定期存款年利率（安全利率=1.5%）

B、投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。相比之下营业房地产的同类租户市场容量较商业房地产的租户市场容量大，投资风险由大到小的排列为工业<办公<商业。

C、管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。

D、缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。

E、投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处。

8、房地产价值测算：

根据估价对象的具体情况，同时注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑，选择收益有限年、报酬率无变化、净收益按一定比率递增的公式：

$$V = \frac{A_i}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

V—房地产现在的价格（元，元/m²）

A_i—期间收益（元，元/m²）

V_t—期末转售收益（元，元/m²）

Y_i—未来第i年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（年）

t—持有期（年）

g—净租金每年递增比率。

$$\begin{aligned} \text{房地产现在的价格 } V &= A / (Y_i - g) \times \{ 1 - [(1+g) / (1+Y_i)]^t \} + V_t / (1+Y_t)^t \\ &= 116.20 / (7\% - 4\%) \times \{ 1 - [(1+4\%) / (1+7\%)]^{10} \} + V \times \\ &\quad (1+4\%)^{10} / (1+7\%)^{10} \\ &\approx 3,873 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

III、估价对象价值的确定

根据估价规范及估价对象具体情况，我们采用比较法及收益法对估价对象价值分别进行了测算，本次评估所采用数据均为我公司专业估价人员经过专业调查所取得，其真实合法、详实、且有效，依此测算结果均可作为估价结果确定的依据，两种评估方法对估价对象理论上均较适。其中比较法估价结果为：6,010元/m²，收益法的估价结果为：3,873元/m²，两者差异大。

根据估价师对该区域类似住宅用房市场调查，现区域内类似住宅房地产交易市场活跃，市场成交案例较多，且可比实例与估价对象处于同一供需圈内，可比性较强，而收益法所测算的价格为其估价对象预期收益在价值时点的折现价值，现阶段收益法测算结果对估价对象的客观反映程度较弱。

根据估价目的及以上分析，本次评估分别对比较法与收益法测算结果取加权算术平均权重综合确定估价对象的市场价值。本次评估比较法权重取100%，收益法权重取0%，具体见下表《估价结果确定表》。

估价结果确定表

项目名称	比较法 (元/m ²)	权重	收益法 (元/m ²)	权重	评估单价 (元/m ²)	备注
凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室（实地为凉州区西大街勤俭巷38号勤俭小区9号楼2单元262室）	6,010	100%	3,873	0%	6,010	加权算术平均

$$\begin{aligned}
 \text{评估总价} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\
 &= 6,010 \text{元/m}^2 \times 106.94 \text{m}^2 \\
 &= 642,709.40 \text{元} \\
 &\approx 642,709 \text{元} \text{（保留到元）}
 \end{aligned}$$

（六）估价结果确定：

兰州中信房地产土地评估事务有限公司受武威市凉州区人民法院的委托，选派我公司中国注册房地产估价师，根据估价目的，严格遵循估价原则，按照规定

的估价程序，估价人员经过实地查勘和测算，对估价对象采用比较法及收益法测算本次估价对象在价值时点二〇二一年八月十二日的估价结果为：

评估单价：¥6,010元/m²；评估总价：¥642,709元，大写（人民币）：陆拾肆万贰仟柒佰零玖元整。



五、附件

- 1、《凉州区人民法院司法鉴定委托书》；
- 2、房屋权属证明文件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象室内及周边区域照片；
- 5、估价机构资质证书复印件；
- 6、估价人员的资质证书复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件。



凉州区人民法院

司法鉴定委托书

(2021)甘0602法鉴97号

兰州中信房地产土地评估事务有限公司:

我院执行局移送的甘军与李风萍借款合同纠纷一案，需要对涉案的房产按现行市场价格_____进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》

督办人: 陈黎明

电话: 19968505238 传真: _____



委托鉴定要求

1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；

2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；

3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》4份，同时附鉴定费发票及复印件。

5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。



凉州区人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2021)甘0602执恢1069号	案由	借款合同纠纷	
受委托机构	兰州中信房地产土地评估事务有限公司			
原告	单位(个人)名称	甘军		
	联系人	甘军	电话	15393500111
	联系地址			
被告	单位名称			
	联系人	李风萍	电话	15393519669
	联系地址			
鉴定对象(含名称、数量及地址)	涉案的房产按现行市场价格			
鉴定事项	房屋评估			
鉴定要求				
鉴定目的				
鉴定标准				
在线移送鉴定相关的附件材料	鉴定申请书, 一审判决书, 质证笔录, 相关证据材料(附清单)			
线下移送鉴定相关的附件材料				
备注				
承办人	陈黎明	移送日期	2021年7月21日	

查档证明

收件编号	20121224142		产权来源	私有房产	产别	买卖	
业务大类	转移登记		业务细类	商品房			
房屋自然状况							
房屋座落	凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室						
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	房屋序号
1号楼	6	262室	106.94	住宅	无	已限制	73698
房屋权利状况							
所有权人	李风萍		居民身份证	622301197508040241			
所有权证号	武房权证凉州区字第201610765号		注销日期				
共有权人	共有权证号		证件类型	证件号码	共有份额		
王斌	武房权证凉州区字第201610766号		居民身份证	622301197507150318	100		
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
申请执行人	查封来文字号		发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
甘肃省武威市凉州区人民法院	凉州区人民法院2020甘0602执3587号		2020-11-02	2020-11-02	2023-11-01	查封	
备注							
以上查询结果仅供查询人在使用作参考,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。							

甘肃省武威市凉州区人民法院 执行裁定书

(2021)甘 0602 执恢 1069 号

申请执行人:甘军,男,1967年7月7日出生,汉族,住甘肃省武威市凉州区中坝镇汪泉村十一组42号。

被执行人:王斌,男,1975年7月15日出生,汉族,住甘肃省武威市凉州区公园路西苑小区33号楼3单元302室。

被执行人:李凤萍,女,1975年8月4日出生,汉族,住甘肃省武威市凉州区公园路西苑小区33号楼3单元302室。

被执行人:甘肃腾盛建材有限公司

地址:甘肃省武威市凉州区西营镇红星村三组。

法定代表人:王斌,系该公司经理。

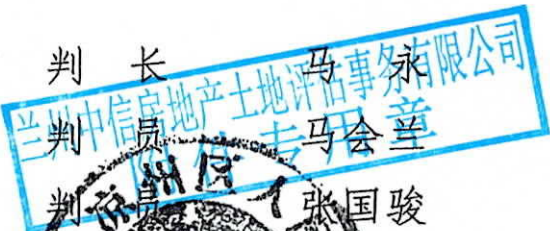
本院在执行甘军与王斌、李凤萍、甘肃腾盛建材有限公司借款合同纠纷执行一案,依据已经发生效力的甘肃省武威市凉州区人民法院(2019)甘0602民初12450号民事调解书,责令向申请执行人偿还借款本金合计60万元及申请人律师代理费1万元,并负担案件受理费5535元、执行费8500元。被执行人未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条,《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第38条、第42条、第43条,《最高人民法院关于人民法院民事执行中查

封、扣押、冻结财产的规定》第二十八条第一款、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

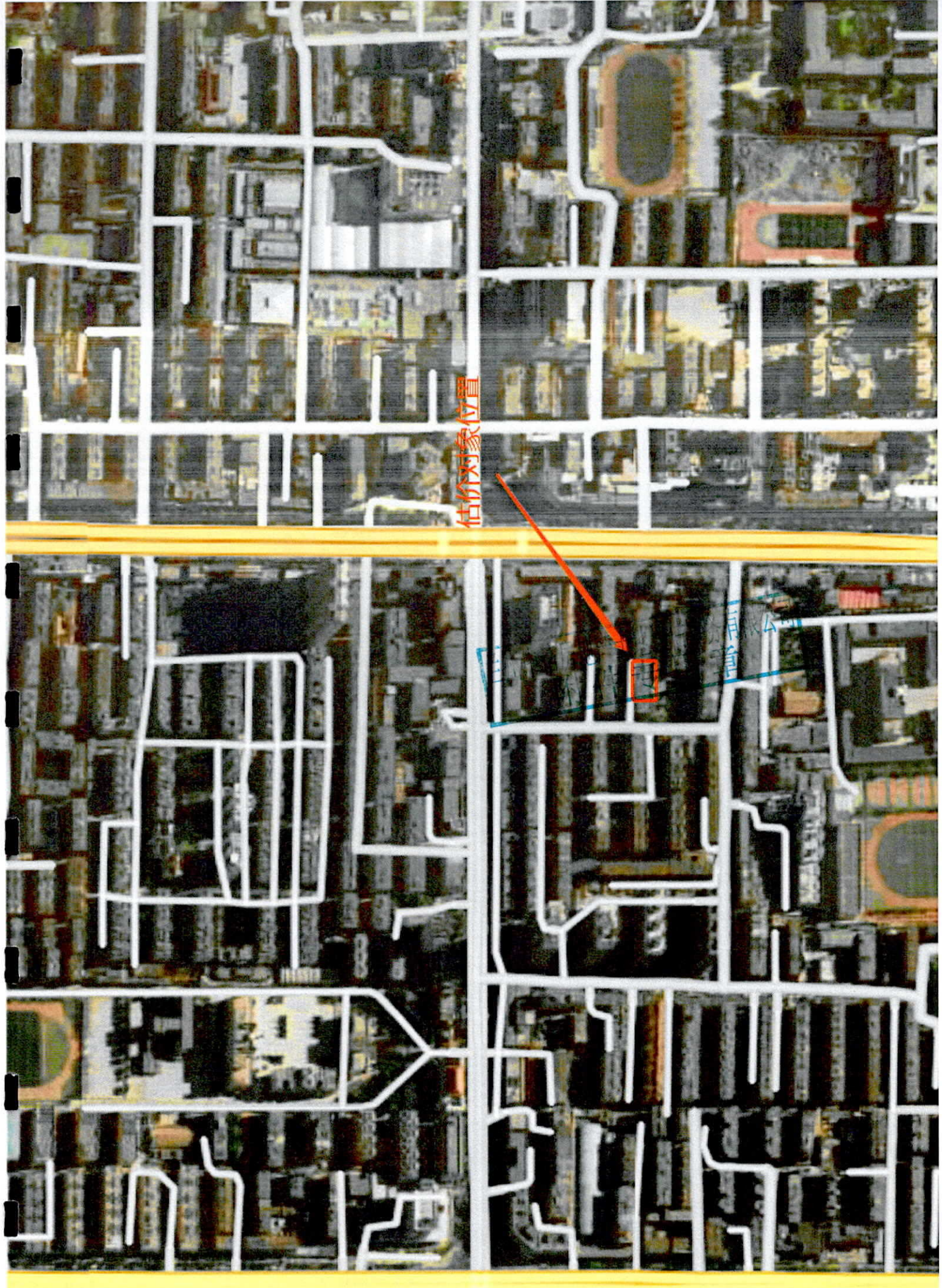
对被执行人王斌、李凤萍、甘肃腾盛建材有限公司在 650000 元限额内予以冻结、划拨、查封、扣押、扣留、提取，用于执行本案。

本裁定立即执行。

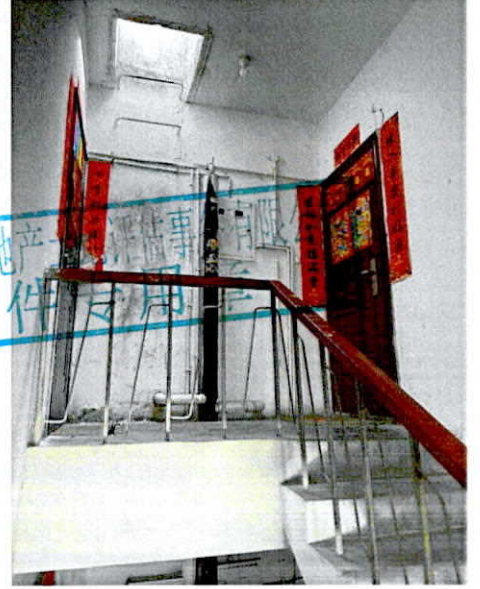
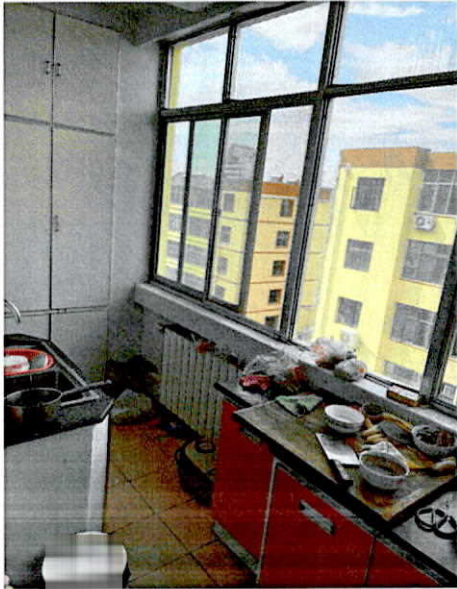
审 判 长 马会童
审 判 员 张会童
审 判 员 张国骏
二〇二〇年六月十六日
书 记 员 赵润文



兰州市中级人民法院



估价对象位置

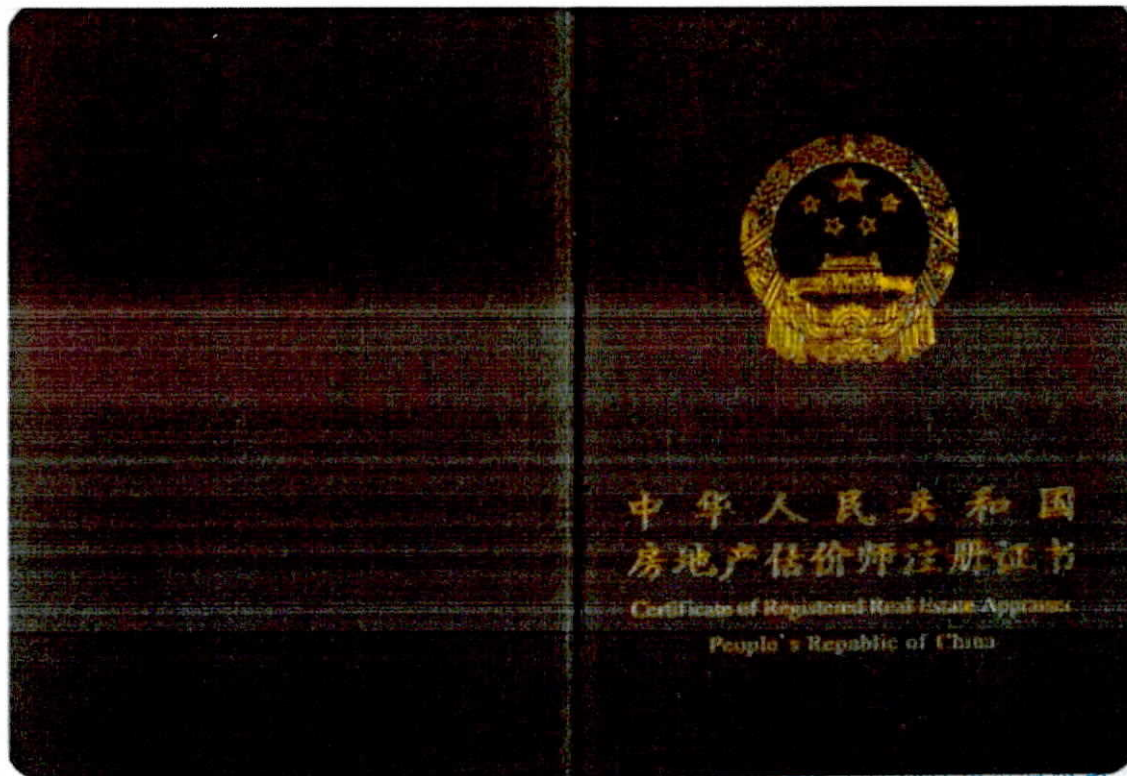


根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）
2020年4月14日

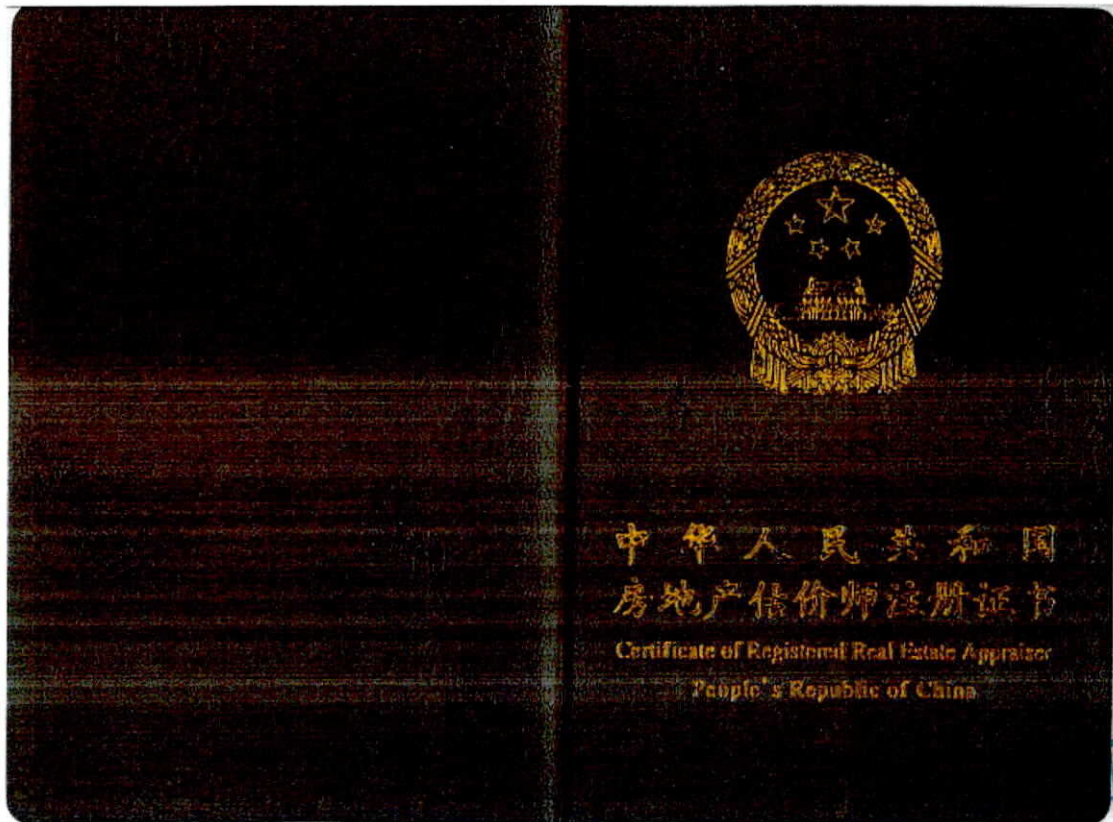
机构名称	兰州中信房地产土地评估事务有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王彦奇
住 所	兰州市城关区庆阳路219号
邮 政 编 码	730030
联 系 电 话	13893188767
统一社会信用代码	916201007202203355
组 织 形 式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成 立 日 期	1993年3月
注 册 资 本 (出资数额)	200万元
备 案 等 级	壹级
证 书 编 号	甘建房估备字620115号
有 效 期 限	2020年4月14日至2023年4月13日

兰州中信房地产土地评估事务有限公司
附件专用章



兰州中信房地产土地评估事务所
附件专用章

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p>	<p>姓名 / Full name</p>	
<p>本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。</p>	<p>王彦奇</p>	
<p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p>	<p>性别 / Sex</p>	
<p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>	<p>男</p>	
	<p>身份证件号码 / ID No.</p>	<p>5220130015</p>
	<p>320503198603207712</p>	<p>注册号 / Registration No.</p>
	<p>3220130015</p>	<p>执业机构 / Employer</p>
	<p>兰州中信房地产土地评估事务有限公司</p>	<p>有效期至 / Date of expiry</p>
<p>发证机关</p>	<p>2022-9-24</p>	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
<p>No. 00196584</p>		



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

附件专用章

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00243756

姓名 / Full name

李永强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

622726198910282752

注册号 / Registration No.

6220210037

执业机构 / Employer

兰州中信房地产土地评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
916201007202203355

扫描二维码
即可查验
营业执照
真伪、有效期



名称 兰州中信房地产土地评估事务有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1993年03月30日

法定代表人 王彦奇

营业期限 长期

经营范围

房地产价格评估、建设规划咨询、土地整治
服务、土地登记代理服务、房产管理
评估、房地产测绘服务、(依法须经核准
后方可开展经营活动)***

住所 甘肃省兰州市城关区庆阳路219号

兰州中信房地产土地评估事务有限公司
文件专用章



登记机关