

# 不动产评估报告

项目名称：临泽县人民法院拟处置抵押物涉及的

张桂娇临泽县恒源商务公司住宅楼二单元  
502室住宅不动产评估报告

项目编号：甘华评字[2019]第114号

(共一册，第一册)

评估单位：甘肃华陇资产评估事务所

评估基准日：2019年12月5日

## 目 录

资产评估师声明	3
评估报告摘要	5
评估报告	7
一、委托方、资产占有方概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估依据	11
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程和情况	14
十、评估假设和限定条件	15
十一、评估结论	17
十二、特别事项说明	17
十三、评估报告的使用限制说明	19
十四、评估报告日	20
评估报告附件	20



一、本资产评估报告依据财政部发布的《资产评估基本准则》和中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则》和《职业道德准则》编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用者应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用者违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用者和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用者应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用

## 声 明



签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



## 张桂娇不动产住宅评估报告 摘要

本所接受临泽县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规规定，本着客观、公正、科学、科学、科学、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对临泽县人民法院拟处置抵押物涉及的张桂娇不动产住宅市场价值进行了评估，现摘要如下：

### 一、委托方及资产占有方：

委托方：临泽县人民法院

资产占有方（房屋所有权人）：张桂娇

### 二、评估目的：

为临泽县人民法院拟处置抵押物涉及的张桂娇不动产住宅提供价值参考依据。

### 三、价值类型：

本次评估价值类型为市场价值。

### 四、评估基准日：

2019 年 12 月 5 日

### 五、评估范围与对象

张桂娇所有的位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室住宅商品房一套。

### 六、评估方法

根据评估目的并结合评估不动产住宅的实际情况，本报告采用收益



法、市场法对不动产进行评估。具体评估过程见评估说明。

## 七、评估结论

临泽县人民法院拟处置抵押物涉及的张桂娇所有的位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室住宅一套在评估基准日 2019 年 12 月 5 日所表现的评估值为：人民币叁拾柒万叁仟玖佰捌拾柒元整（¥373,987.00）。（个位取整）

评估单价为：2713.00（元/平方米）

（详见资产评估明细表）

## 八、报告有效使用期限

根据国家现行规定，本评估报告有效期为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 5 日起计算，至 2020 年 12 月 4 日止。超过时间的，需重新进行资产评估。

我们特别强调：报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

甘肃华陇资产评估事务所

二〇一九年十二月六日



# 甘肃华陇资产评估事务所

甘华评字[2019]第114号

## 张桂娇不动产住宅评估报告

我所接受临泽县人民法院的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公允的资产评估方法,对临泽县人民法院拟处置抵押物涉及的张桂娇所有的位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元502室不动产住宅一套进行了评估。我评估人员按照必要的评估程序对委托评估的不动产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委托不动产在2019年12月5日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

- 1、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

委托方:临泽县人民法院

资产占有方(房屋所有权人):张桂娇

本报告编号: 6262080032201900032

防伪查询网址: <http://www.gsicpa.org.cn>



张桂娇，性别：女；民族：汉；出生：1961 年 5 月 2 日；住址：甘肃省临泽县新华镇向前村 41 号；身份证签发机关：临泽县公安局；有效期限：2006.12.06-2026.12.06。公民身份证号码：622224196105021526。

## 2、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者：

评估报告使用者是指委托方、资产评估业务合同确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

为临泽县人民法院在执行申请人中国农业银行临泽县支行与被执行人张桂娇金融借款合同纠纷一案中，需对被执行人张桂娇所有的位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室价格评估。

## 三、评估对象及评估范围

本次评估对象为张桂娇所有的临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》及临国用（2003）第变 102 号《国有土地使用证》所载位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室住宅一套。评估范围内不动产权属及现状情况如下：

### 1、房屋所有权属：

临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》；房屋所有权人：张桂娇；房屋座落：县恒源商务公司住宅楼二单元。丘（地）号：D5；产



别：私产；房屋状况：房号：502；结构：混合；房屋总层数：6 层；所在层数：5；建筑面积：137.85 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅。

### 设定他项权利摘要：

- (1) 权利人：农行临泽县新华营业部；权利种类：抵押；权利价值(元)：82000.00 元；设定日期：2003.8.15；约定期限：陆年；注销日期：2015 年 6 月 9 日(已注销)。
- (2) 权利人：农行临泽县支行；权利种类：抵押；权利价值(元)：406000.00 元；设定日期：2015.11.12；约定期限：叁年；
- 附记：交易房产售价 113000.00 元

## 2、国有土地使用权

临国用(2003)第变 102 号《国有土地使用证》；土地使用权人：张桂娇；座落：恒源商务公司住宅楼；地类(用途)：住宅；使用权类型：出让；终止日期：2041 年 4 月 30 日；使用权面积：20.15 m<sup>2</sup>

记事：本宗地国有土地使用权设定抵押权

权利人：中国农业银行临泽县支行新华营业部；抵押土地面积：20.15 m<sup>2</sup>；抵押贷款金额：4.9 万元；抵押贷款期限：2 年(2003 年 8 月 15 日-2005 年 8 月 14 日)；

2015 年 6 月 8 日将本宗地于 2003 年 8 月 15 日设定的抵押予以注销；

2015 年 11 月 13 日在该宗地设定最高额可循环抵押权，抵押权利人：农行；抵押面积：20.15 m<sup>2</sup>；抵押期限：3 年(2015 年 11 月 6 日至 2018 年 11 月 5 日)

## 3、不动产现状：

建筑物整体地基基础及承重构件良好，无不均匀沉降，建造时间 2003

年，为 6 层混合结构住宅用房；评估对象位于 5 层，设计用途住宅，一梯两

户。评估对象位于二单元五层 502 室，七成新住宅，建筑面积 137.85 平方

米；户型为三室两厅一卫、室内带单元防盗门铝合金窗，细木筒装修、水

电暖设施齐全。

四临状况：不动产位于张掖市临泽县城核心区域，临县健康路及县政



府，交通便利、公共设施齐全。

#### 四、评估价值类型及定义

本评估项目的假设前提为交易假设和公开市场假设，评估类型为市

场价值；含义如下：

- 1、市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所能达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

- 2、评估值是指在交易假设和公开市场假设前提下，评估人员对委托资产在评估基准日表现的市场价值的估计。

#### 五、评估基准日

本项目确定资产评估基准日是 2019 年 12 月 5 日。以临泽县人民法院出具的(2019)甘 0723 执 1459 号价格评估委托书为准。本次评估工作所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估原则

我们在对委托方（临泽县人民法院）指定的张桂娇不动产住宅进行评估的过程中，依据国家有关的法律法规及规范化要求，严格遵循资产评估的以下原则：

- (一) 遵循了真实性、科学性、可行性的工作原则；
- (二) 遵循了预期收益原则，根据对待估资产的未来获利能力预期来确定待估资产的价值；
- (三) 遵循供求原则，充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产价值；



(四) 遵循替代原则, 充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值;

(五) 遵循合法原则, 以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值;

(六) 遵循最高最佳使用原则, 以待估资产的最高最佳使用为前提来确定其价值;

(七) 遵循估价日期原则, 以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值;

(八) 评估操作恪守独立、客观、公正、实事求是的原则, 维护国家及其他投资主体的合法权益。

## 七、评估依据

### (一) 行为依据

临泽县人民法院出具的(2019)甘 0723 执 1459 号价格评估委托书;

### (二) 法规依据

1、《中华人民共和国城市不动产管理法》;

2、《中华人民共和国城市土地管理法》;

3、《中华人民共和国物权法》;

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016);

5、最高人民法院办公厅法办[2018]273 号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知;

6、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

7、其它相关的法律法规文件。



### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号)；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号)；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号)；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 8、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 11、《人民法院委托司法拍卖财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14号)。

### (四) 资产权属依据

- 1、临泽县人民法院提供的张桂娇临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》复印件；
- 2、临泽县人民法院提供的张桂娇临国用(2003)第变 102 号《国有土地使用证》复印件；
- 3、临泽县人民法院出具的(2019)甘 0723 执 1459 号价格评估委托书；
- 4、临泽县人民法院提供的价格标的物明细表。

### (五) 评估取价依据



- 1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2、《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及有关询价资料和取价参数资料等；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

## 八、评估方法

基于本次评估目的及委托方评估张桂娇不动产住宅现状，我们采用收益法及市场法对不动产进行评估；由于评估对象所在地区，同类不动产的市场租售及交易资料较多，宜用收益法和市场比较法。

### （一）收益法

依据评估对象的不动产住宅用途特点及我们所掌握的资料，评估时宜用收益法进行评估。收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

### （二）市场法：

由于评估对象所在地区，同类不动产住宅的市场存在交易，根据《资产评估执业准则—不动产》规定有条件选用市场比较法。本次评估过程中可采用市场法为一种评估方法。

1、市场比较法定义，是指按市场现行价格为计算标准，据以确定不动产房屋价格的一种估价方法。市场法要求将委估的不动产（建筑物）与



在近期内已经发生或即将发生的类似建筑物的交易为实例，在交易条件、交易时间、区域因素、个别因素等方面进行比较对照，将两者之间的差异量化，在发生交易的参照物的已知价格的基础上作出调整和修正，得出委托不动产（建筑物）最可能实现的合理价格。

计算公式如下：

评估值=参照物交易价格×（正常交易情况÷参照物交易情况）×（待估对象区域因素值÷参照物因素值）×（待估对象个别因素值÷参照物个别因素值）×交易时间因素修正系数。

具体评估过程见评估说明。

## 九、评估过程

评估工作自 2019 年 12 月 5 日开始，至 2019 年 12 月 6 日结束，并于 2019 年 12 月 9 日提交资产评估报告。经过接受委托、资产清查、评定估算、评定汇总、提交报告等过程。

1、根据临泽县人民法院的委托书，进行相关当事方资产评估业务；  
2、审阅被评估资产有关的证明材料，指导资产占有方填报《资产评估明细表》中应提供的内容，并进行核对工作；

3、根据《资产评估明细表》，对被评估资产进行现场清查和鉴定；  
4、开展市场调研询价的工作；

5、根据现场记录和财产清查核实情况，选择评估方法，进行评定分析，计算评估对象的评估值；

6、根据评估工作情况，起草资产评估报告，经审核，与委托方交换

意见后，向委托方（临泽县人民法院）提交正式的资产评估报告。



## 十、评估假设和限定条件

### (一) 一般性假设和限制条件

1、交易假设：交易假设是假定所有评估资产处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假设。公开市场是指充分发达

与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方与卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方与卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方

的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制条件下进行。

3、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化；产权持有人（张桂娇）合法取得房屋所有权及土地使用权等不动产；

4、除评估基准日政府已颁布和已颁布尚未实施的影响资产占有方经营的法律、法规外，假设收益期内与资产经营相关的法律、法规不发生重大变化。

5、假设评估基准日后汇率、利率、税率、物价及通货膨胀等因素的变化不对资产收益期经营状况产生重大影响。

6、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，假设评估基准日后不发生影响资产占有方遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

7、本次评估对涉及抵押、担保的资产，评估时假设其已解除。

8、本评估结果建立在委托方（临泽县人民法院）及资产占有方（张桂



娇) 提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上。

## (二) 特定假设与限制条件

1、对本次纳入评估范围内的不动产资产, 资产占有方(张桂娇)有法定的权属, 且不存在权属争议。

2、除本报告有特别说明外, 我们未考虑评估对象所涉及资产已存在的或将来可能承担抵押、担保事宜, 以及特殊交易方式等因素的影响。

3、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的价值。

资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法拍卖财产处置资产评估业务, 应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物和其他优先受偿权情况对评估结论的影响; 应当视为没有查封、未设立担保物和其他优先受偿权的财产进行评估。

评估人员根据资产评估的规定和要求, 认定以上前提条件在评估基准日时成立, 当上述限定条件以及评估中遵循的评估假设等其它情况发生变化时, 将会影响并改变评估结论, 评估报告将会失效, 评估人员不承担由此导致评估结论不合理的责任。

## (二) 法律效力:

1、本评估结果依照法律法规的有关规定, 针对本次评估目的, 并在评估对象按委托方提供的现行住宅用途, 继续原地使用的情况下有效;

2、本所不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责;

3、本报告附件为本报告的重要组成部分, 与正文具有同等法律效力。



## 十一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，临泽县人民法院拟处置抵押物

涉及的张桂娇所有的临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》及临

国用(2003)第变 102 号《国有土地使用证》载位于临泽县恒源商务公司

住宅楼二单元 502 室住宅一套在评估基准日 2019 年 12 月 5 日所表现的评

估值为：人民币叁拾柒万叁仟玖佰捌拾柒元整(¥373,987.00)。(个位取

整)

评估单价为：2713.00 (元/平方米)

(详见后附不动产资产评估明细表)

## 十二、评估报告特别事项说明

(一) 在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基

本情况未发生任何重大变化。但本所不能预计本评估报告出具后的政策与

市场变化对评估结果的影响。

(二) 我们仅对评估对象进行一般性查看，评估结果未考虑资产的内

在结构状况可能存在的损坏(如事故、人为)等因素对其价值的影响，亦

未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力因素对价值的影响。

建筑及构筑物实地查勘仅限于评估对象的外观及目前维护状况，因委

托方提供资料有限我们不承担对评估对象建筑结构质量、及其遮盖、埋藏、

未能裸露、难于接触部分进行检测和调查的责任。

(三) 截止评估基准日委托不动产对于评估中可能存在的影响评估结

果的其他瑕疵事项，委托方在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据

专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



(四) 本次评估中所使用的有关资料来源于委托方(临泽县人民法院)及资产占有方(张桂娇)提供的相关资料及证明文件,在评估过程中,委托方及资产占有方提供的产权资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。

委托方(临泽县人民法院)及资产占有方(张桂娇)应对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托方及资产占有方有意隐瞒或提供虚假的资料以使评估人员在委托评估资产产权调查和评定估算中产生误导,委托方及资产占有方应承担由此产生的一切法律后果。

在履行评估程序中,评估人员依据评估有关规定对委托方(临泽县人民法院)提供的评估对象的权属文件资料进行了关注,并进行了必要的查验,但是对委托评估资产的产权鉴定工作已超出了评估工作的范围,故我们不对委托评估资产的权属发表意见。

(五) 在评估基准日后、有效期以内,若被评估资产的市场价格或因行情突变等原因导致的价格变化,对评估结果产生明显影响时,委托方需重新委托评估机构重新评估;

(六) 评估结论有效的其他条件。

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的公允价值,没有考虑委托资产在评估结果有效期内可能承担的特殊交易方,可能追加付出的价格对评估价值的影响;同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力时资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的公开市场假设等发生变化时,评估结果无效。



2、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。

如若评估项目中，资产已做抵押、质押的应在实施评估项目前征得抵押权人书面同意认可，否则由报告使用方承担一切经济及法律责任。

3、根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》规定：

委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

本报告经我所签字盖章后生效，并由我所在本报告所述评估假设前提下条件和有效期内承担法律、法规规定的责任。

### 十三、评估报告使用范围

(一) 评估结论的有效使用期限：

根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 5 日起计算，至 2020 年 12 月 4 日止。超过有效期的，需重新进行资产评估。

(二) 评估报告的使用范围：

本报告专为临泽县人民法院拟处置抵押物涉及的张桂娇所有的临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》及临国用(2003)第变 102 号《国有土地使用证》位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室住宅一套提供价值参考。未经我所同意，不得向委托方和评估报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。



本报告一式叁份，具有相同效力，已全部提供给委托方（临泽县人民法院）。附件与其报告正文配套使用方有效。本报告复印件无效。

#### 十四、评估报告提出日期

本次评估报告提交委托方（临泽县人民法院）的时间为 2019 年 12 月 9

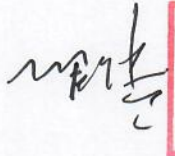
日。

附件：

- (一) 不动产住宅清查评估明细表
- (二) 委托评估不动产住宅室内外观片
- (三) 委托方（临泽县人民法院）评估委托书及附件复印件
- (四) 资产占有方（张桂娇）评估承诺函及不动产权证复印件；
- (五) 评估机构《营业执照》复印件
- (六) 评估机构《资产评估资格证书》复印件
- (七) 评估机构《资产评估师资格证书》复印件

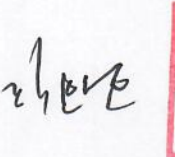
中国资产评估师：

宋继红  
62000017



中国资产评估师：

王月欣  
62000019



工作人员：高丽娜

评估机构：甘肃华陇资产评估事务所

评估报告提出日：二〇一九年十二月六日

地址：张掖市滨河新区金硕大厦十楼

电话：0936-8215355 8217152

本报告编号：6262080032201900032

防伪查询网址：<http://www.gsicpa.org.cn>



## 张桂娇不动产住宅评估说明

项目名称：临泽县人民法院拟处置抵押物涉及的

张桂娇临泽县恒源商务公司住宅楼二单元

502室住宅不动产评估报告

项目编号：甘华评字[2019]第114号

评估单位：甘肃华陇资产评估事务所

评估基准日：2019年12月5日



## 第一部分、关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资

产评估报告和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规

规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人

人，不得见诸于公开媒体。



## 第二部分、关于资产评估有关事项的说明

### 一、委托方及资产占有方概况

委托方：临泽县人民法院

资产占有方（房屋所有权人）：张桂娇

张桂娇，性别：女；民族：汉；出生：1961 年 5 月 2 日；住址：甘肃省临泽县新华镇向前村 41 号；身份证签发机关：临泽县公安局；有效期限：2006.12.06-2026.12.06。公民身份证号码：6222224196105021526。

### 二、关于评估目的的说明

为临泽县人民法院在执行申请人中国农业银行临泽县支行与被执行人张桂娇金融借款合同纠纷一案中，需对被执行人张桂娇所有的位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室价格评估。

### 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为张桂娇所有的临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》及临国用（2003）第变 102 号《国有土地使用证》所载位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室住宅一套。评估范围内不动产权属及现状情况如下：

#### 1、房屋所有权属：

临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》；房屋所有权人：

张桂娇；房屋座落：县恒源商务公司住宅楼二单元。丘（地）号：D5；产别：私产；房屋状况：房号：502；结构：混合；房屋总层数：6 层；所在层数：5；建筑面积：137.85 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅。



### 设定他项权利摘要：

- (1) 权利人：农行临泽县新华营业部；权利种类：抵押；权利价值(元)：82000.00  
元；设定日期：2003.8.15；约定期限：陆年；注销日期：2015年6月9日。(已注销)。  
(2) 权利人：农行临泽县支行；权利种类：抵押；权利价值(元)：406000.00  
元；设定日期：2015.11.12；约定期限：叁年；  
附记：交易房产售价 113000.00 元

### 2、国有土地使用权

临国用(2003)第变 102 号《国有土地使用证》；土地使用权人：张桂娇；座落：恒源商务公司住宅楼；地类(用途)：住宅；使用权类型：出让；终止日期：2041 年 4 月 30 日；使用权面积：20.15 m<sup>2</sup>  
记事：本宗地国有土地使用权设定抵押权

权利人：中国农业银行临泽县支行新华营业部；抵押土地面积：20.15 m<sup>2</sup>；抵押  
贷款金额：4.9 万元；抵押贷款期限：2 年(2003 年 8 月 15 日-2005 年 8 月 14 日)；  
2015 年 6 月 8 日将本宗地于 2003 年 8 月 15 日设定的抵押予以注销；

2015 年 11 月 13 日在该宗地设定最高额可循环抵押权，抵押权利人：农行；抵押  
面积：20.15 m<sup>2</sup>；抵押期限：3 年(2015 年 11 月 6 日至 2018 年 11 月 5 日)

### 3、不动产现状：

建筑物整体地基基础及承重构件良好，无不均匀沉降，建造时间 2003  
年，为 6 层混合结构住宅用房；评估对象位于五层，设计用途住宅，一梯两  
户。评估对象位于二单元五层 502 室，七成新住宅，建筑面积 137.85 平方  
米；户型为三室两厅一卫、室内带单元防盗门铝合金窗，细木筒装修、水  
电暖设施齐全。

四临状况：不动产位于张掖市临泽县城核心区域，临县健康路及县政  
府，交通便利、公共设施齐全。



#### 四、关于评估基准日的说明

本项目确定资产评估基准日是 2019 年 12 月 5 日。以临泽县人民法院出具的(2019)甘 0723 执 1459 号价格评估委托书为准。本次评估工作所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 五、资产清查情况的说明

列入本次评估范围的不动产资产，以评估基准日 2019 年 12 月 5 日为准。本次评估的资产清查工作是从 2019 年 12 月 5 日开始的。

首先，由委托方（临泽县人民法院）联系，对需评估的不动产资产由评估事务所会同委托方按评估机构申报表所要求的内容进行现场清查核对。同时由当事方和委托评估事务所对产权持有人（张桂娇）不动产住宅现状、所处地段、内部装修、周边不动产等情况现场调查拍照取证。后在评估机构的指导下，清查核实填写评估申报表。

通过清查实物资产和申报表资产情况后，以实际情况在资产清查评估明细表上进行反映，并作相应的调整。在此基础上，对资产清查评估明细表签字、确认。

#### 六、资料清单

- 1、临泽县人民法院提供的张桂娇临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》复印件；
- 2、临泽县人民法院提供的张桂娇临国用（2003）第变 102 号《国有土地使用证》复印件；
- 3、临泽县人民法院出具的(2019)甘 0723 执 1459 号价格评估委托书；
- 4、临泽县人民法院提供的价格标的物明细表。



### 第三部分、不动产评估技术说明

#### 一、评估范围和对象

本次评估对象为张桂娇所有的临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》及临国用(2003)第变 102 号《国有土地使用证》所载位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室住宅一套。评估范围内不动产权属及现状情况如下：

##### 1、房屋所有权属：

临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》；房屋所有权人：张桂娇；房屋座落：县恒源商务公司住宅楼二单元。丘(地)号：D5；产别：私产；房屋状况：房号：502；结构：混合；房屋总层数：6 层；所在层数：5；建筑面积：137.85 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅。

##### 设定他项权利摘要：

(1) 权利人：农行临泽县新华营业部；权利种类：抵押；权利价值(元)：82000.00 元；设定日期：2003.8.15；约定期限：陆年；注销日期：2015 年 6 月 9 日。(已注销)。  
(2) 权利人：农行临泽县支行；权利种类：抵押；权利价值(元)：406000.00 元；设定日期：2015.11.12；约定期限：叁年；  
附记：交易房产售价 113000.00 元

##### 2、国有土地使用权

临国用(2003)第变 102 号《国有土地使用证》；土地使用权人：张桂娇；座落：恒源商务公司住宅楼；地类(用途)：住宅；使用权类型：出让；终止日期：2041 年 4 月 30 日；使用权面积：20.15 m<sup>2</sup>



记事：本宗地国有土地使用权设定抵押权

权利人：中国农业银行临泽县支行新华营业部；抵押土地面积：20.15 m<sup>2</sup>；抵押

贷款金额：4.9 万元；抵押贷款期限：2 年（2003 年 8 月 15 日-2005 年 8 月 14 日）；

2015 年 6 月 8 日将本宗地于 2003 年 8 月 15 日设定的抵押予以注销；

2015 年 11 月 13 日在该宗地设定最高额可循环抵押权，抵押权利人：农行；抵押  
面积：20.15 m<sup>2</sup>；抵押期限：3 年（2015 年 11 月 6 日至 2018 年 11 月 5 日）

### 3、不动产现状：

建筑物整体地基基础及承重构件良好，无不均匀沉降，建造时间 2003

年，为 6 层混合结构住宅用房；评估对象位于五层，设计用途住宅，一梯两

户。评估对象位于二单元五层 502 室，七成新住宅，建筑面积 137.85 平方

米；户型为三室两厅一卫，室内带单元防盗门铝合金窗，细木筒装修、水

电暖设施齐全。

四临状况：不动产位于张掖市临泽县城核心区域，临县健康路及县政

府，交通便利、公共设施齐全。

## 二、评估程序

1、接受评估委托，调查了解评估对象的情况，编制评估方案；

2、听取资产占有方介绍评估对象的建造、使用、维护情况；

3、搜集评估对象的有关权属证明材料、财务会计资料；

4、现场对建筑物进行勘察、检测。对使用维护状况进行记录；

5、根据现场记录，采用评估方法，进行评估分析，编制《不动产评估

作业分析表》及评估说明。

## 三、评估依据

### (一) 资产权属依据



1、临泽县人民法院提供的张桂娇临泽县房权证字第 00005433 号《房

屋所有权证》复印件；

2、临泽县人民法院提供的张桂娇临国用（2003）第变 102 号《国有

土地使用证》复印件；

3、临泽县人民法院出具的（2019）甘 0723 执 1459 号价格评估委托书；

4、临泽县人民法院提供的价格标的物明细表。

## （二）评估取价依据

1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

2、《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，

以及有关询价资料和取价参数资料等；

4、《资产评估常用数据与参数手册》；

5、评估基准日银行存款基准利率及外汇汇率；

6、与此次资产评估有关的其他资料。

## 四、评估方法

基于本次评估目的及委托张桂娇不动产住宅现状，我们采用收益法及

市场法对不动产进行评估，由于评估对象所在地区，同类不动产的市场租

赁及交易资料较多，宜用收益法和市场比较法。本次评估工作主要分以下

三个阶段进行：

第一阶段：搜集资料。我们根据资产评估的一般准则，搜集本次评估

所需的资料，

第二阶段：现场勘察。我们根据提供的评估申报表，在相关人员的配



合下，对资产评估申报表中填列的建筑物逐一进行核实、勘察、鉴定，并作记录。

### (1) 对相关资料的核对 (2) 现场勘察。

我们对被估不动产作了较为详细的勘察，除核对被估项目内容是否与申报情况一致而外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，完好程度以及配套的完善、使用功能及周边商业等情况。

### 第三阶段：评估计算。

建筑的建筑面积、构建结构均以委托方提供的产权证明材料为依据，同时实地查勘取得现场资料。

## (一)、收益法

依据评估对象的住宅用途特点及我们所掌握的资料，评估时宜用收益法进行评估。收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法测算的基本步骤为：搜集预测需要的有关收入和费用的数据资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→预测估算净收益→求取适当的报酬率→选用适宜的报酬率→选用适宜的报酬率资本化法公式求出收益价格。

$$(1) \text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用}$$

$$\text{年有效毛收入} = \text{月租金} * 12 * \text{收益总面积} * \text{出租率}$$

$$\text{年运营费用} = \text{维修费用} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{税金}$$

年有效毛收入调查档次相当、用途相同、结构相同、装修档次相近的



不动产房屋租金水平和出租率，比较分析确定客观出租水平和出租率。年运营费用以有效年收入为基数按相应的费率计算（其中：房产税为 12%、其他 1.5%）。

(2) 报酬率：采用累加法

报酬率=安全利率+风险调整值；安全利率取评估基准日三至五年期存款市场平均利率，风险调整值一般取 4%-8%。

(3) 测算收益价格

$$V=A/R[1-1/(1+R)^N]$$

A----客观净收益 R-----报酬率 N-----剩余收益年限

举例：住宅 502 室

张桂娇所有位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室住宅一套。评估范围内不动产权属及现状情况如下：

1、房屋所有权属：

临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》；房屋所有权人：

张桂娇；房屋座落：县恒源商务公司住宅楼二单元。丘（地）号：D5；产别：私产；房屋状况：房号：502；结构：混合；房屋总层数：6 层；所在层数：5；建筑面积：137.85 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅。

2、国有土地使用权

临国用（2003）第变 102 号《国有土地使用证》；土地使用权人：张

桂娇；座落：恒源商务公司住宅楼；地类（用途）：住宅；使用权类型：出让；终止日期：2041 年 4 月 30 日；使用权面积：20.15 m<sup>2</sup>

3、不动产现状：



建筑物整体地基基础及承重构件良好,无不均匀沉降,建造时间 2003 年,为 6 层混合结构住宅用房;评估对象位于五层,设计用途住宅,一梯两户。评估对象位于二单元五层 502 室,建筑面积 137.85 平方米;户型为三室两厅一卫,室内带单元防盗门铝合金窗,细木简装修、水电暖设施齐全。四临状况:不动产位于张掖市临泽县城核心区域,临县健康路及县政府,交通便利、公共设施齐全。

根据近期不动产租售市场分析预测,评估对象屋未来的净收益将逐年增加,所以选择净收益按一定比率递增、有限年期的公式。

其计算公式如下:  $V=A/(Y-G) \{1-[1-(1+G)/(1+Y)]^N\}$

式中: V—不动产的收益价格;

A—不动产未来每年净收益;

Y—不动产的报酬率;

n—不动产的收益期限;

g—净收益逐年递增的比率。

1) 租赁收入的确定:根据评估人员现场调查,目前该区域类似住宅用

房的市场租金水平因建筑物状况、装修档次、设施等不同,约为 15-25/元/M<sup>2</sup>/月(建筑面积),根据评估对象的具体现状情况,经评估人员综合分析后,确定评估对象现状条件下可能实现的市场租金水平取区间平均值为 20.00 元/(月平方米)(包括:维修费、管理费、保险费、不动产税、物业管理费等)。

2) 空置率及租金损失率的确定:根据评估人员的现场调查,并考虑目前该地区商业住宅的供给需求状况,出租率水平取值在 75%,本次评估取值 75%,确定空置率及租金损失率为 25%。



3) 年有效毛收入的确定。有效毛收入=日租金收入\*天数/年\*(1-空置及租金损失率)

4) 净收益的确定。根据目前商业不动产租赁市场出租人负担的租赁成本分析主要包括维修费、管理费、保险费、不动产税、物业管理费等；其他由承租人支付。经市场调查，确定租赁运营费用率为 13.5%。(其中：不动产税为 12%、其他 1.5%)。

现时年净收益=有效毛收入\*(1-运营费用率)

5) 报酬率的确定。不动产报酬率实质上是不动产投资回报与所投入资本的比率，报酬率可采用累加法确定。

报酬率=安全利率+风险调整值=8.5%

(安全利率取评估基准日三至五年以上期存款市场利率 4.5%，风险调整值依据商业住宅市场情况及经验因素取值 4%-6%，本次评估结合评估目的及不动产为住宅现状谨慎原则取下限 4%)。

6) 剩余收益期限的确定：根据评估对象住宅用途性质，并结合《房屋估价规范》有关混合结构住宅房屋使用年限 70 年来确定使用时间；截止评估基准日 2019 年 12 月 5 日，评估对象剩余使用期限约为 54 年。(本次评估假设不考虑产权延期)

7) 租金年增长率的确定经评估人员结合市场调查综合分析后，确定本区域租金年增长率在 3%-5%，本次评估结合评估目的及不动产现状谨慎原则取下限 3%)。

8) 收益价格的确定。计算公式如下：

按  $V = A / (Y - G) \{ 1 - [(1 + G) / (1 + Y)]^N \}$



$$=12*20*(1-0.135)*0.75/(0.085-0.03) \{1-[(1.03/1.085)^{70-16}]\}$$

(70-16)

$$=2660.21 \text{ 元/平方米}$$

由以上评估程序，根据评估对象的特点以及目前商品房市场行情，

求取评估结果。评估对象单价取值为 2660.00 元/平方米。(个位取整)

## (二)、市场法：

由于评估对象所在地区，同类不动产的市场存在大量交易，根据《资产评估执业准则—不动产》规定有条件选用市场比较法。本次评估过程中

可采用市场法为一种评估方法。

1、市场比较法定义，是指按市场现行价格为计算标准，据以确定不

动产价格的一种不动产估价方法。市场法要求将委估的不动产（建筑物）

与在近期内已经发生或即将发生的类似建筑物的交易为实例，在交易条件、

交易时间、区域因素、个别因素等方面进行比较对照，将两者之间的差异

量化，在发生交易的参照物的已知价格的基础上作出调整和修正，得出委估

不动产（建筑物）最可能实现的合理价格。

根据本次评估目的及评估资产的实际情况，确定采用市场比较法进行

评估，计算公式如下：

评估值=参照物交易价格×（正常交易情况÷参照物交易情况）×（待

估对象区域因素÷参照物因素）×（待估对象个别因素÷参照物个

别因素）×交易时间因素修正系数。

2、评估思路：在不动产交易选择与待估建筑物同一供需圈内，具有较

强相关性，替代性的近期交易实例作为参照物，对待估对象和参照物的区



域因素、个别因素、时间因素和交易情况等差异进行比较修正，评估后确定委托资产在评估基准日的现行公允价值。

市场法测算过程如下：

- (1) 选取可比实例：选取与评估对象处于同一区域内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与评估对象相同或相近不动产对比修正价格，
- (2) 交易情况修正：对所选可比实例进行交易情况修正；
- (3) 交易日期调整：评估人员对该区域不动产市场调查，对交易日期进行修正。

(4) 不动产状况调整：

- ① 区位状况调整：根据交通条件、街道条件、离市中心的距离、公共配套设施、繁华程度、噪音、污染程度等因素进行区域因素优劣造成的增减（增）价修正；

② 个别因素状况调整主要考虑临街状况、结构功能、规模、设施、装修、布局、基础设施配套情况等元素进行修正。

(5) 求取市场比准价格公式：

市场比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况调整系数

举例：住宅 502 室

张桂娇所有位于临泽县恒源商务公司住宅楼二单元 502 室住宅一套。评估范围内不动产权属及现状情况如下：

1、房屋所有权属：



临泽县房权证字第 00005433 号《房屋所有权证》；房屋所有权人：

张桂娇；房屋座落：县恒源商务公司住宅楼二单元。丘（地）号：D5；产别：私产；房屋状况：房号：502；结构：混合；房屋总层数：6 层；所在层数：5；建筑面积：137.85 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅。

## 2、国有土地使用权

临国用（2003）第变 102 号《国有土地使用证》；土地使用权人：张桂娇；座落：恒源商务公司住宅楼；地类（用途）：住宅；使用权类型：

出让；终止日期：2041 年 4 月 30 日；使用权面积：20.15 m<sup>2</sup>

## 3、不动产现状：

建筑物整体地基基础及承重构件良好，无不均匀沉降，建造时间 2003 年，为 6 层混合结构住宅用房；评估对象位于五层，设计用途住宅，一梯两户。评估对象位于二单元五层 502 室，七成新住宅，建筑面积 137.85 平方米；户型为三室两厅一卫、室内带单元防盗门铝合金窗，细木筒装修、水电暖设施齐全。

四临状况：不动产位于张掖市临泽县城核心区域，临县健康路及县政府，交通便利、公共设施齐全。

## 计算过程参下表 1、2、3

各交易实例价格修正后取简单算木平均值做为评估对象的市场单价为：(2846.10+2691.61+2761.67) / 3 = 2766.46 元/m<sup>2</sup>

由以上述方法计算得出：评估对象单价为 2766.00 元/平方米(个别取

整)

## (三)、最终评估值