



截至 2010 年，肃州区已探明和发现的主要矿产资源有石灰岩、白云岩、天青石、泥炭、硝盐、煤、花岗岩、建筑用砂石、砖瓦用粘土及石油、天然气等 10 多个矿种。已开发利用的矿种有建筑用砂石、粘土、石灰岩、白云岩、花岗岩、粉细砂、铸型用粘土等 7 种矿产，年开采量：建筑用砂石约 318.8 万立方米，石灰岩、花岗岩等 4.2 万吨，制砖粘土约 60 万立方米，烧结红砖 24000 万块。

#### (4)人口名族

截至 2011 年，肃州区总人口 40.64 万人（公安年报数，不含流动暂住人口 6.95 万人）。常住人口 43.08 万人。人口出生率 0.723%，死亡率 0.362%，自然增长率 0.361%。有汉族、回族、裕固族等 15 个民族。

#### (5)交通运输

2011 年，肃州区拥有客运车辆 1237 辆，其中班线客车 254 辆；城市公交车 183 辆，其中无人售票车 120 辆。全区完成公路客运量 4922 万人次，较 2010 年增长 29.87%；客运周转量 122594 万人公里，较 2010 年增长 28.11%；公路货运量 1578 万吨，较 2010 年增长 16.89%；货运周转量 206636 万吨公里，较 2010 年增长 21.27%。

#### (6)教育事业

截至 2011 年，肃州区共有各类学校肃州区东洞明德小学 185 所（含幼儿园），在校学生 85126 人，教职工 5475 人。其中大专院校 1 所，在校学生 6541 人，教职工 431 人；中专（中技）学校 5 所，学生 8506 人，教职工 407 人；中学 12 所，学生 25700 人，教职工 2315 人；小学 62 所，



学生 30681 人，教职工 1695 人；幼儿园 94 所，在园幼儿 13742 人。全区小学毕业生双科合格率达到 95.1%，初中毕业年级中考合格率达到 83.75%，普通高中高考总录取率达到 77.05%。

## 2、房地产状况分析

### (1)甘肃省房地产制度与政策

为充分发挥房地产业对稳增长、调结构、惠民生的带动作用，用足用好国务院支持房地产业发展的政策措施，甘肃省政府出台了《关于促进房地产业持续稳定健康发展的意见》，从加快推进棚户区改造项目建设等四大方面具体细化了 25 条措施，诸如取消商品住房限购、公积金购买二套房最低首付款降为 30%、降低办理商品房预售许可证门槛、放开棚户区户型面积限制等政策，此举有望对目前低迷的全省房地产发展起到激活作用。

其中主要有：用足政策，加快推进棚户区改造项目建设，优化棚户区(城中村)改造安置项目建设条件。对人口密度较大城市中心区域的棚户区(城中村)改造安置项目，在城市规划允许的前提下，规划部门可根据实际情况按程序依法适当提高容积率，放开棚户区和城中村改造安置项目的户型和面积限制；鼓励社会力量参与棚户区改造。吸引社会资金参与投资和运营棚户区改造项目，在市场准入和扶持政策方面对各类投资主体同等对待。扩大融资渠道和融资范围，重点要采取政府与社会资本合作(PPP)模式，加快推进棚户区改造。各银行业金融机构要积极支持符合信贷条件的棚户区改造和保障房建设项目，鼓励符合条件的棚户区改造和保障房建设项目通过发行债券进行融资。多措并举，鼓励引导居民住房消费。主要政



策有：取消商品住房限购。取消对商品房开发项目套型、面积限制，取消居民购买新建商品住房限定购买套数、提供一定年限内纳税或社会保险缴纳证明等限制。

取消对境外个人、境外机构的购房限制，鼓励住房需求比较集中的单位团购商品住房、职工公寓、集体宿舍等，满足职工住房需求。对个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。改进住房信贷政策。对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，利率水平根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

充分发挥住房公积金作用。适度提高住房公积金贷款额度，职工连续缴存住房公积金 6 个月（含）以上，可申请住房公积金贷款。缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。放宽住房公积金提取条件。职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月（含），本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可凭无房产证明提取住房公积金支付房租。缴存职工购买自住住房的，可凭 3 年内购房合同或房屋所有权证申请提取住房公积金支付购房款或贷款本息，提取总额不超过购房款总额或贷款余额。全面落实异地贷款政策。职工在就业地缴存住房公积金，



在户籍所在地购买自住住房的，可持就业地缴存证明向户籍所在地住房公积金管理机构申请个人住房贷款。鼓励和支持各地开展商业银行住房贷款转为住房公积金个人住房贷款，减轻缴存职工购房成本。

政策还主要有：切实提高审批效率。国务院、省政府要求取消涉及房地产行业的行政审批事项要全部取消，房地产等非国有资金投资项目由招标制改为备案制，严禁向房地产企业强制性指定产品，取消各部门搭车审查行为。对投入开发建设的资金达到项目建设总投资的 25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期的，可予办理商品房预售许可证。

## (2)酒泉市房地产市场状况与政策

### 1)房地产业发展速度快，拉动经济增长作用日益突显。

发展势头良好，投资快速增长。“十二五”期间，酒泉市房地产开发投资呈现快速增长的特征，全市房地产项目新开工面积达到 836 万平方米，其中住宅新开工 689.6 万平方米；房地产总投资额达到 139.8 亿元，平均年增长率达到 25.1%；房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比例一直稳定在 4%左右，成为固定资产投资的重要组成部分；房地产业税收占地方财政收入比重保持在 18%至 20%。

市场交易活跃，结构趋向优化。2015 年全市商品房销售面积达 120.18 万平方米，成交金额 44.6 亿元，分别比 2010 年增长 59.54%、295.74%。中小户型比例不断提高，区域结构日趋优化。

### 2)保障性住房建设力度加大，保障体系日趋完善。

政策体系日趋完善，保障性住房管理日益规范。全市住房保障的有关职能和机构基本完善，建立了目标考核、监督检查、责任追究等内部管理



制度,制定了保障性住房中长期规划和年度计划,确保保障任务落到实处。先后出台《酒泉市城镇廉租住房保障管理办法》、《酒泉市经济适用住房管理办法》、《酒泉市公共租赁住房管理暂行办法》等 10 个文件,建立了住房保障、民政、人社、公安、工商、住房公积金、街道社区等部门的联合协查审核机制,严格执行“三级审批、两级公示”的保障对象资格审核制度,实行分配过程公开,强化社会监督,保障性住房分配与管理日趋规范化、制度化。

保障性住房建设和供应规模创历史新高。全市新增各类保障性住房 2.7 万套,供应 2.7 万套,完成投资约 20.3 亿元。新建、供应、完成投资分别是“十一五”总数的 3.6 倍、3.6 倍、2.6 倍。至“十二五”期末,累计保障低收入住房家庭 39006 户,其中实物配租 4513 户,享受保障人群 10.92 万人。实现了低收入住房困难家庭的“应保尽保”。

经济适用住房: 2011-2015 年,全市新增经济适用住房 3142 套, 22.4 万平方米。其中,肃州区新增经济适用住房 1248 套, 7.5 万平方米。廉租住房: 2011-2015 年,全市新增廉租住房 6562 套, 29.2 万平方米。其中,肃州区新增廉租住房 1524 套, 7.6 万平方米。公共租赁住房: 2011-2015 年全市新增公共租赁住房 8821 套, 51.3 万平方米。

其中,肃州区新增公共租赁住房 5510 套, 32 万平方米。棚户区改造: 2011-2015 年全市实施棚户区改造 8474 户。其中,肃州区实施棚户区改造户 1154 户。住房公积金作用进一步显现。至 2015 年底,全市住房公积金缴存建制单位 2027 户,建制职工达 77017 人,分别比 2010 年增长 9%、23%。2010 年至 2015 年累计发放个人住房公积金贷款 9535 户,贷款总



额 15.99 亿元，支持职工购房面积 104 万平方米，累计提取公积金增值收益用于廉租住房建设补助资金 4283 万元。充分发挥了住房公积金在支持中低收入家庭购买住房的重要作用。

### 3、酒泉市住宅市场状况及预期分析

酒泉市商品住宅及经营性用房市场发展态势稳定良好，居民对商品房住宅的需求持续逐年增长，房地产投资基本保持合理增长，土地开发和购置逐渐趋于理性。

#### (三) 最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用，最高最佳使用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的，这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。

估价对象房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅，根据《房地产估价规范》中的保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提估价，因而其最佳使用方式就是按照当前的使用方式持续使用，因此，本估价报告的估价对象按住宅用途进行估价符合最高最佳使用原则。

#### (四) 估价方法适用性分析

估价方法：估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场法适用同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用



于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

### 1、适用的估价方法

本报告估价目的是为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。估价对象的实际及规划用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房屋出售较多，可供比较的成交案例较多，可采用市场法进行评估。

### 2、不适用的估价方法

现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法，估价对象所在区域住宅用房大多数自住，很少出租，故不宜用收益法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的房屋，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜用假设开发法作为估价方法。

市场法原理：市场法是在获取估价对象房地产的价格时，将估价对象房地产与比较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，在交易情况、交易日期、区域因素、实物因素、权益因素等几个方面对比较实例价格进行修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

## (五) 估价测算过程

### 1、选取可比实例



首先根据注册房地产估价师对估价对象及其周边区域的房地产市场调查，目前估价对象所在区域房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们选择了近期发生交易或拟进行交易的与估价对象属同一供需圈的 3 个交易案例，测算出该房屋的价值，各比较实例与估价对象的对比情况如下：

实例 A：肃州区园林路 88 号，修建于 2012 年，钢混结构 11 层，可比实例在 8 层，建筑面积为  $134.19\text{m}^2$ ，房屋平面布置为三室二厅一厨一卫，精装修，2019 年 5 月正常成交价格 6300 元/ $\text{m}^2$ ；

实例 B：肃州区园林路 88 号，修建于 2012 年，钢混结构 11 层，可比实例在 10 层，建筑面积为  $148\text{m}^2$ ，房屋平面布置为三室二厅一厨一卫，中档装修，2019 年 5 月正常成交价格 6100 元/ $\text{m}^2$ ；

实例 C：肃州区园林路 88 号，修建于 2012 年，钢混结构 11 层，可比实例在 6 层，建筑面积为  $134.19\text{m}^2$ ，房屋平面布置为三室二厅一厨一卫，无装修，2019 年 5 月正常成交价格 5800 元/ $\text{m}^2$ 。

## 2、可比实例修正系数

①建立价格可比基础。可比实例 A、B、C 付款方式均在成交日期一次性付清，单价均按建筑面积计算，币种均为人民币，货币单位均为元。

②交易情况：可比实例 A、B、C 均属正常交易，交易情况无需修正。

③交易时间：比实例 A、B、C 的成交日期与价值时点非常接近，而与估价对象类似的房地产价格在价值时点之前的近三个月未出现价格波





动，故交易时间不需修正。

④区域因素修正。采用直接比较调整法进行区域因素修正。首先，以估价对象的区域因素为基准(100分)，将可比实例的区域因素与估价对象的区域因素进行比较、评分。如果在某个因素方面可比实例的区域因素比估价对象的区域因素差，所得的分数就低于100分。反之，就高于100分。然后，将可比实例的区域因素的得分转化调整价格的比率，对可比实例进行调整。(见比较因素条件指数表所示)

⑤实物因素和权益因素修正。采用直接比较调整法进行实物因素和权益因素修正。交易情况：估价对象与比较案例情况均属正常，故不进行交易情况修正。首先，以估价对象的实物因素和权益因素为基准(100分)，将可比实例的实物因素和权益因素与估价对象的实物因素和权益因素进行比较、评分。如果可比实例的实物因素和权益因素比估价对象的实物因素和权益因素差，所得的分数就低于100分。反之，就高于100分。然后，将可比实例的实物因素和权益因素的得分转化调整价格的比率，对可比实例进行调整。(见比较因素条件指数表所示)

⑥各项修正的具体计算。根据以上对各项因素修正的分析和评分，对各项修正计算见下表。



### 1.1 比较因素说明表

项 目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
坐落位置(名称)		幸福里小区	幸福里小区	幸福里小区	幸福里小区	
建筑面积(m <sup>2</sup> )		134.19	134.19	148	134.19	
成交价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	6300	6100	5800	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
市场状况			2019年5月	2019年5月	2019年5月	
交易情况		正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	交通比较便捷	交通比较便捷	交通比较便捷	交通比较便捷
		公共配套设施状况	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施较齐全
		环境质量	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好
		噪音	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		所在楼层	9/11	8/11	10/11	6/11
		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	钢混	钢混	钢混	钢混
		面积大小	适中	适中	适中	适中
		平面布置	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫
		装修情况	中档装修	精装修	中档装修	无装修
		设施设备	较完善	较完善	较完善	较完善
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		实用率	约 80%	约 80%	约 80%	约 80%
	新旧程度	建于 2012 年, 9 成	建于 2012 年, 9 成	建于 2012 年, 9 成	建于 2012 年, 9 成	
	权 益 状 况	土地使用年限	相同	相同	相同	相同
		容积率	相同	相同	相同	相同
		租约限制	无	无	无	无
		其他因素	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制



### 3、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可比实例的用途修正

估价对象规划及现状用途均为住宅，各可比实例规划用途均为住宅，估价对象与各可比案例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

#### ②交易情况修正

各比较实例均为市场成交价，估价对象与各可比案例的相同，在此无须作交易情况修正。

#### ③市场状况修正

市场状况修正就是将实例在成交日期的价格调整为价值时点价格。通过估价人员对当地市场的调查、了解，参考住宅类房地产价格指数，取三个实例的市场状况修正系数。

#### ④房地产状况因素修正

将各项修正因素分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%~3%。



### 1.3 比较因素指数修正表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
市场状况	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/100	100/100	100/99
实物状况修正	100/102	100/100	100/96
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
系数合计	0.9804	1.0000	1.0522
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	6300	6100	5800
比准价格(元/m <sup>2</sup> )	6176.52	6100	6102.76
估价单价(元/m <sup>2</sup> 取整)	6126 元/m <sup>2</sup>		
<b>说明:</b> 估价对象房地产估价单价取值以各比较实例调整后的比准价格的简单算术平均值为准。			

#### 4、估价结果的确定

=建筑面积 × 单方评估价格

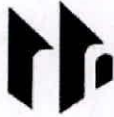
=134.19m<sup>2</sup> × 6126 元/m<sup>2</sup>

=822047.94(元)

=822,048(元)

#### (六) 估价结果的确定

甘肃华澳房地产估价有限公司受酒泉市肃州区人民法院委托,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,采用市场法测算,确定估价对象在价值时点二〇一九年七月八日的房地产市场价值为: 822,048 元,大写(人民币):捌拾贰万贰仟零肆拾捌元整;评估单价为: 6126 元/m<sup>2</sup>,大写(人民币):陆仟壹佰贰拾陆元每平方米。



## 附件

- 1、《酒泉市肃州区人民法院司法鉴定委托书》 (复印件);
- 2、《酒泉市肃州区人民法院委托评估财产清单》 (复印件);
- 3、《不动产登记信息查询结果》 (复印件);
- 4、估价单位营业执照 (复印件);
- 5、估价单位资质证书 (复印件);
- 6、注册房地产估价师资质证书 (复印件);
- 7、估价对象照片及地理位置图

甘肃华澳房地产估价有限公司

二〇一九年七月十一日



# 甘肃省酒泉市肃州区人民法院 司法鉴定委托书

(2019)酒肃法司鉴委字第89号

甘肃华澳房地产估价有限公司：

我所执行的酒泉市肃州区添利小额贷款股份有限公司与张治国、翟峥荣借款合同纠纷一案，因涉及鉴定事宜，需委托你中心予以鉴定，现将有关材料委托，请指派专业人员进行鉴定，并出具书面司法鉴定报告（报告中附带：鉴定部门单位证明及鉴定人员身份证明（职称）），加盖单位公章后，寄送我院。

我院送检（鉴）的有关材料，请一并退还我院。

委托鉴定事项：

需对被执行人张治国名下位于幸福里小区8号楼292号房屋一套进行评估作价。

附件：司法鉴定委托书及材料共肆张。

申：~~13659369581~~  
13909379218郑总

法官 温建东



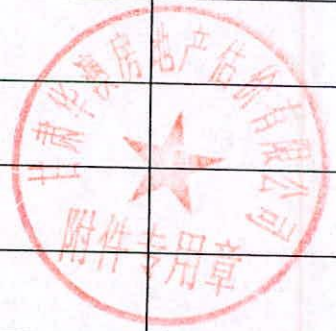
二〇一九年六月二十七日

甘肃省酒泉市肃州区人民法院  
 委托评估财产清单



(2017)甘0902执1672号

编号	财物名称	规格型号	数量	备注
1	幸福里小区8号楼 292号房屋一套		1	



登记机构: (盖章)

# 不动产登记信息查询结果



查询编号

CXBH201905290017

查询日期

2019/5/29 9:02:04

查询申请人

张治国 (622102196705244738)

备注

法院查询

序号	权利人	证件种类	证件号码	不动产权证书号	共有情况	坐落	不动产单元号	土地用途	独用土地面积	规划用途	建筑面积	登记状态	登记时间	抵押情况	查封情况
1	张治国 翟峥荣	身份证 身份证	622102196705244738 652323196803253521	酒房预证酒泉市字第201600643号	共同共有	酒泉市肃州区园林路88号幸福里小区8号楼2-9-2号	620902001001GB00011F00080068	城镇混合用地			134.19	登记	2016/06/08	已抵押	已查封

查询人

翟峥荣

复核人

申请人签字

日期

2019-05-29 09:04:11

注: 若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的, 以不动产登记簿为准。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620102773423726J

名称	甘肃华澳房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	甘肃省兰州市城关区曹家巷58号6层002
法定代表人	李自刚
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2005年06月13日
营业期限	2005年06月13日至2025年06月12日
经营范围	房地产的估价、房地产价格咨询。(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)***



登记机关  
2016

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

企业信用信息公示系统网址: <http://xgs.gsaic.gov.cn>



## 甘肃省房地产价格评估机构资格证书

机构名称 甘肃华澳房地产估价有限公司  
 法定代表人 李自刚  
 (执行合伙人)  
 地址 兰州市城关区曹家巷58号长青大厦6楼  
 营业执照注册号 91620102773423726J  
 资格等级 贰级  
 证书编号 甘建房估字 620108 号  
 有效期限 二〇一六年十一月八日至二〇一九年十一月七日

发证机关

二〇一六 年十一月八 日



甘肃省住房和城乡建设厅制

### 桔林苑现场实拍图



# 可比实例照片及位置图

