



## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称: 甘肃省酒泉市肃州区园林路 88 号“幸福里小区”  
8 号 2-9-2 号住宅用房地产涉案市场价值估价

委 托 方: 酒泉市肃州区人民法院

受托估价方: 甘肃华澳房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 乔国丽 注册号: 6220040022

达选平 注册号: 6220170016

估价报告出具日期: 二〇一九年七月十一日

估价报告编号: 甘华澳估字[2019]第 241 号



## 致估价委托人函

酒泉市肃州区人民法院:

受贵院(2019)酒肃法司鉴委字第 89 号《甘肃省酒泉市肃州区人民法院司法鉴定委托书》委托,我对位于酒泉市肃州区园林路 88 号“幸福里小区”8 号楼 2-9-2 号住宅用房地产完成了价值估价工作。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”。价值时点为二〇一九年七月八日。

经过实地查看和市场调查,根据委托人提供的相关证明资料,遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》及政府有关政策、法规,并根据估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,选用市场法,并对影响估价对象价格的因素进行认真分析,结合估价经验,在满足本次估价假设和限制条件的前提下,经过详细测算后确定估价对象在价值时点的市场价值为: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。

序号	用途	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
1	住宅	9/11	134.19	6126	822,048
合计	—	—	134.19		822,048

甘肃华澳房地产估价有限公司

法定代表人:李自刚

二〇一九年七月十一日



## 目录

估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	6
房地产估价结果报告 .....	9
(一)委托方 .....	9
(二)估价方 .....	9
(三)估价目的 .....	9
(四)估价对象 .....	9
(五)价值时点 .....	11
(六)价值类型 .....	11
(七)估价原则 .....	12
(八)估价依据 .....	13
(九)估价方法 .....	14
(十)估价结果 .....	15
(十一)注册房地产估价师 .....	16
(十二)实地查勘期 .....	16





(十三)估价作业期 .....	16
(十四)估价报告有效期 .....	16
估价技术报告 .....	17
(一)个别因素分析 .....	17
(二)市场背景分析 .....	17
(三)最高最佳使用分析 .....	19
(四)估价方法适用性分析 .....	25
(五)估价测算过程 .....	26
(六)估价结果的确定 .....	32
附件 .....	32



## 估价师声明

### 注册房地产估价师郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。我们忠实于估价对象的客观现状和现场查看资料，本报告所依据的委托方提供的《甘肃省酒泉市肃州区人民法院司法鉴定委托书》、《甘肃省酒泉市肃州区人民法院委托评估财产清单》、《不动产信息登记查询结果》。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、注册房地产估价师达选平于 2019 年 7 月 8 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并作了详细的记录。注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

7、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，我们不承担由于报告使用不当而造成的损失。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、如发现本报告有关的文字或数字因校对或其它原因出现误差时，





请将报告退回本公司进行更正（报告误差部分无效）。

9、对委托方披露的产权资料，我公司做出如下保密承诺：

(1)严守产权资料机密，并采取所有预防措施保护该产权资料(包括但不限于受托估价方为保护其自有机密材料所采用的措施)；

(2)未经委托方书面同意，不泄露任何产权资料或源自于产权资料的任何资料给任何第三方（有关国家机关因公需要配合调查情形除外）；

(3)除用于内部估价其与委托方的关系之外，任何时候均不得利用、复制该产权资料。

10、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，应在收到评估报告之日起 10 日内通过酒泉市肃州区人民法院向我公司提出书面异议。

11、参加本次估价的人员有中国注册房地产估价师乔国丽、达选平。

姓名	注册号	签名	签名日期
乔国丽	6220040022		2019年7月11日
达选平	6220170016		2019年7月11日



## 估价的假设和限制条件

### (一)一般假设

1、注册房地产估价师对房屋登记信息审慎检查但未核实：估价委托人提供了估价对象的《不动产信息登记查询结果》信息，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测：注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注：注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

4、对房地产市场的假设：估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1)交易双方自愿地进行交易；
- (2)交易双方处于利己动机进行交易；
- (3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；





(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;

5、估价对象为整体房地产中的一部分:估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

## (二)未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、可能的假定。

估价对象《不动产登记信息查询结果》上未记载房屋修建年代,委托人也未提供关于修建年代的信息,估价师现场查勘房屋修建年代为2012年,本次估价房屋建成年份以实际查勘为准。

## (三)背离事实假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时,根据价值时点的估价目的进行的假设状况。

估价对象设定状况与实际状况一致,故本次评估无背离事实假设。

## (四)不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致,估价对象的名称或地址不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称地址等的合理假定。

估价对象设定状况与实际状况一致,故本次无不相一致假设。





### (五)依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托方未提供估价对象的《房屋所有权证》，本次估价房屋建筑面积、坐落等以《不动产登记信息查询结果》为准。

### (六)估价报告的使用限制

1、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

2、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

3、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

4、评估结果自报告提交日 2019 年 7 月 11 日起壹年内有效。

5、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本报告由甘肃华澳房地产估价有限公司解释。



## 房地产估价结果报告

### (一) 委托方

单位名称：酒泉市肃州区人民法院

单位地址：酒泉市肃州区富康路

### (二) 估价机构

单位名称：甘肃华澳房地产估价有限公司

地址：兰州市城关区曹家巷 58 号(长青大厦 6 楼)

法定代表人：乔国丽

资质等级：贰级

证书编号：甘建房估字 620108 号

有效期限：2016 年 11 月 8 日至 2019 年 11 月 7 日

联系人：乔国丽

电话：8454318、8433428、13893336825

### (三) 估价目的

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。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

根据 (2019)酒肃法司鉴委字第 89 号《甘肃省酒泉市肃州区人民法院司法鉴定委托书》、《不动产登记信息查询结果》，估价对象位于酒泉市肃州区曹家巷 58 号(长青大厦 6 楼)

TEL: 8454318 、 13893336825





州区园林路 88 号“幸福里小区”8 号楼 2-9-2 号,房屋所有权人为张治国、翟峥荣,房屋规划用途为住宅,建筑面积为 134.19m<sup>2</sup>。估价对象范围为其房屋所有权及国有分摊建设用地使用权,不包含动产、债权、债务等其他财产或权益。

## 2、估价对象基本情况

### (1)估价对象实物状况

#### ①土地实物状况

估价对象位于酒泉市肃州区园林路 88 号“幸福里小区”,东临新蕾幼儿园,南临春光元顺小区,西临其他住宅,北临锦绣阳光嘉园。土地用途为城镇混合用地,小区宗地形状不规则,土地地势平坦,自然排水通畅,无不良地质现象,地基有足够承载力,未见小区内土壤异常,估价对象所在宗地基础设施条件为七通(通路、上水、下水、电力、天然气、供暖、通讯)。

#### ②建筑物状况

##### A、公共部分

估价对象位于酒泉市肃州区园林路 88 号“幸福里小区”,幸福里小区由酒泉幸福里房产开发有限公司投资修建,绿化率 25%。估价对象位于幸福里小区 8 号楼,修建于 2012 年,南北朝向,钢混结构地下 1 层,地上 11 层。共计四个单元,每单元一梯二户。楼宇外立面刷乳胶漆,安全通道、楼道涂料刷白,水泥地面,消防报警设施齐全,目前维护状况良好。

##### B、户内部分

估价对象位于该幢楼房 2 单元第 9 层 902 室,建筑面积为 134.19m<sup>2</sup>,



房屋平面布置为三室二厅一厨一卫。2019年7月8日注册房地产估价师现场查勘，装修为：客厅、餐厅地面铺防滑地板砖，墙面涂料刷白，石膏吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷白，顶部石膏线沿顶边装饰；厨房及卫生间地面铺地面砖，墙面砖贴面到顶，PVC吊顶。维护保养状况较好。室内水、电、暖等生活设施齐全。

## (2)权利状况

### ①产权登记情况

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》，估价对象权利人为张治国 翟嵘荣，未提供《房屋所有权证》。

### ②他项权利状况

估价对象在价值时点存在他项权利，他项权利人为酒泉市肃州区添利小额贷款股份有限公司。

## (五)价值时点

- 1、本估价项目的价值时点确定为二〇一九年七月八日，本次估价的所有取值标准均为价值时点的有效标准；
- 2、价值时点是估价结果对应的时间点；
- 3、价值时点是现场查勘之日。

## (六)价值类型

### 1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

### 2、价值定义

房地产市场价值是房地产在交易双方是自愿地进行交易，追求各自最





大的利益、知晓市场行情，有较充裕的时间进行交易，且不存在附加出价等情况下的公开市场价值。

### 3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、对应的土地使用权和相应配套设施的价值；房屋面积内涵是建筑面积。

## (七) 估价原则

本估价报告主要遵循以下原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2、合法原则

合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4、替代原则

替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

所谓类似房地产，是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档



次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

总之，在估价过程中，严格按照国家、地方和行业的有关规定，恪守独立、客观、公正的总原则进行估价，做到估价结果客观、公正、合理，严格保守执业悉知的委托方商业秘密。

### (八) 估价依据

#### 1、法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月11日起施行)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，1999年1月1日施行。2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议通过部分修正)；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行。2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议通过部分修正)；

(4)《房地产估价机构管理办法》2005年10月12日建设部令第142号；

(5)《注册房地产估价师管理办法》2006年12月25日建设部令第151号。





(6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)。

## 2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013);

## 3、行为依据

(1)《甘肃省酒泉市肃州区人民法院司法鉴定委托书》;

(2)《甘肃省酒泉市肃州区人民法院委托评估财产清单》;

## 4、权利依据

(1)《不动产登记信息查询结果》。

5、注册房地产估价师现场查勘及调查了解获得的有关资料;

6、本公司掌握的房地产方面的各种资料及信息。

## (九)估价方法

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。

## (十) 估价结果



1、估价结果：估价对象在价值时点二〇一九年七月八日房地产市场价值为：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。

2、估价结果内涵：本次估价的价值内涵是指估价对象在价值时点，且满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、对应的土地使用权和相应配套设施的价值。





(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
乔国丽	6220040022		2019年7月11日
达选平	6220170016		2019年7月11日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年七月八日

(十三) 估价作业期

二〇一九年七月八日至七月十一日

(十四) 估价报告有效期

自报告出具之日起一年内有效，即二〇一九年七月十一日至二〇二〇年七月十日。



## 估价技术报告

### (一) 个别因素分析

#### 1、 区位状况

##### (1) 地理位置

估价对象位于甘肃省酒泉市肃州区园林路 88 号“幸福里小区”，东临新蕾幼儿园，南临春光元顺小区，西临其他住宅，北临锦绣阳光嘉园。

(2) 朝向：主楼为南北朝向。

##### (3) 道路交通状况

估价对象所在区域交通条件较好，周围有园林路、霞飞路等交通主次干道，有 8 路、19 路、21 路公交车在附近有停靠站点。

##### (4) 外部配套设施

周围有中国电信、新蕾幼儿园、德生堂、鸿润万家精品生活超市、中国农业银行、中国建设银行等公共服务配套设施，公共服务设施齐全。估价对象所在宗地基础设施条件为七通(通路、上水、下水、电力、供暖、燃气、通讯)。

##### (5) 居住社区成熟度

估价对象所在区域有天脉缘、安盛景园、春光元顺、锦绣阳光嘉园、金叶苑、金泰家园等住宅小区，住宅小区数量多，规模较大，居住社区成熟度高，社区发展完善程度较好。

##### (6) 规划条件

区域内无特别规划限制。





## 2、估价对象基本情况

### (1)估价对象实物状况

#### ①土地实物状况

估价对象位于酒泉市肃州区园林路 88 号“幸福里小区”，东临新蕾幼儿园，南临春光元顺小区，西临其他住宅，北临锦绣阳光嘉园。土地用途为城镇混合用地，小区宗地形状不规则，土地地势平坦，自然排水通畅，无不良地质现象，地基有足够承载力，未见小区内土壤异常，估价对象所在宗地基础设施条件为七通(通路、上水、下水、电力、天然气、供暖、通讯)。

#### ②建筑物状况

##### A、公共部分

估价对象位于酒泉市肃州区园林路 88 号“幸福里小区”，幸福里小区由酒泉幸福里房产开发有限公司投资修建，绿化率 25%。估价对象位于幸福里小区 8 号楼，修建于 2012 年，南北朝向，钢混结构地下 1 层，地上 11 层。共计四个单元，每单元一梯二户。楼宇外立面刷乳胶漆，安全通道楼道涂料刷白，水泥地面，消防报警设施齐全，目前维护状况良好。

##### B、户内部分

估价对象位于该幢楼房 2 单元第 9 层 901 室，建筑面积为 134.19m<sup>2</sup>，房屋平面布置为三室二厅一厨一卫。2019 年 7 月 8 日注册房地产估价师现场查勘，装修为：客厅、餐厅地面铺防滑地板砖，墙面涂料刷白，石膏吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷白，顶部石膏线沿顶边装饰；厨房及卫生间地面铺地面砖，墙面砖贴面到顶，PVC 吊顶。维护保养状况较好。



室内水、电、暖等生活设施齐全。

## (2)权利状况

### ①产权登记情况

根据委托方提供的《不动产登记查询结果》估价对象权利人为张治国 翟峥荣，未提供《房屋所有权证》。

### ②他项权利状况

估价对象在价值时点存在他项权利，他项权利人为酒泉市肃州区添利小额贷款股份有限公司。

## (二)区域因素

### (1)行政区域

截至 2016 年，肃州区辖 6 个街道（东北街街道、东南街街道、工业园街道、新城街道、西北街街道、西南街街道）、10 个镇（总寨镇、银达镇、西洞镇、上坝镇、三墩镇、清水镇、金佛寺镇、泉湖镇、西峰镇、果园镇）、5 个乡（下河清乡、黄泥堡裕固族乡、铧尖乡、丰乐乡、东洞乡），共 154 个社区。

### (2)位置环境

肃州区位于甘肃省西北部，酒泉市东部，祁连山北麓、河西走廊中西部，地理坐标为东经 98°20'—99°18'，北纬 39°10'—39°59'，东与高台县及肃南县接壤，南倚祁连山与肃南县交界，西与嘉峪关市毗邻，北抵金塔夹山与金塔县相连。东西长 104 公里，南北宽 84 公里，总面积 3353.74 平方公里。

### (3)自然资源