

资产评估报告书

评估报告编号：甘天健评字第（2019）5号

评估项目名称：景春燕所有的位于平凉市崆峒区柳湖路
世纪花园 B1 区 11 号楼 3 单元 202 室住宅用
房市场价值评估

评估委托方：泾川县人民法院

评估机构：甘肃天行健资产评估有限公司

注册价格鉴证师：

注册价格鉴证师：

评估报告出具期：2019 年 4 月 10 日

目 录

资产评估结论书摘要.....	2
资产评估结论书.....	3
一、资产评估对象.....	3
二、资产评估目的.....	5
三、资产评估基准日.....	5
四、价格定义.....	5
五、资产评估依据.....	5
六、资产评估方法.....	6
七、资产评估过程.....	6
八、资产评估结论.....	15
九、资产评估假设和限定条件.....	15
十、资产评估声明.....	17
十一、资产评估作业日期.....	18
十二、资产评估机构.....	18
十三、资产评估人员.....	19
十四、附件.....	19

资产评估结论书 摘 要

重要提示

以下内容摘自资产价格评估报告，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

泾川县人民法院：

我公司根据贵院《司法评估委托书》的委托，依据国家有关资产价格评估的规定，评估人员遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的程序、标准和科学的方法，对被执行人景春燕所有的位于平凉市崆峒区柳湖路世纪花园 B1 区 11 号楼 3 单元 202 室住宅用房在 2019 年 4 月 3 日的公开市场价值进行了评估，评估目的是为贵院办理执行案件提供价格参考依据。

接受委托后，经我公司评估人员实地勘查，采用科学合理的评估方法分析、测算，最终确定价格评估对象于 2019 年 4 月 3 日在满足假设和限制条件下的公开市场价值总价为 大写人民币壹佰柒拾万柒仟玖佰贰拾壹元整（¥1707921.00 元），单价为 8262 元/平方米。

注册价格鉴证师

法定代表人：苏军涛

注册价格鉴证师

房地产估价师

甘肃天行健资产评估有限公司

二〇一九年四月十日

资产评估结论书

泾川县人民法院：

我公司根据贵院《司法评估委托书》的委托，依据国家有关资产价格评估的规定，评估人员遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的程序、标准和科学的方法，对被执行人景春燕所有的位于平凉市崆峒区柳湖路世纪花园 B1 区 11 号楼 3 单元 202 室住宅用房在 2019 年 4 月 3 日的公开市场价值进行了评估，评估目的是为贵院办理执行案件提供价格参考依据而评估该套住宅的市场价值。

在评估过程中，本公司评估人员按照必要的程序对价格评估对象进行了实物查验，并做了详细的市场调查。

现将资产价格评估情况综述如下：

一、 资产评估对象

（一）评估对象的财产范围

评估对象住宅财产范围包括地上建筑物、分摊的土地使用权、室内二次装修、公共配套设施等，不包括债权债务、室内可移动的所有动产等其他财产或权益。

（二）评估对象房屋基本状况

评估对象为平凉市崆峒区柳湖路世纪花园 B1 区 11 号楼 3 单元 202 室住宅楼一套。该住宅楼坐落于平凉市崆峒区柳湖路世纪花园 B1 区小区院内，不动产权证号：平房预崆峒区字第 000008770 号，不动产单元号 620802004001GB00010F00110014，所有权人景春燕，单独所有，南临本小区 12 号楼，东接本小区休闲广场，西邻本小区 10 号楼，北靠本小区 9 号楼，坐北向南，配备一部电梯，一个踏步梯，一梯两

户，规划和实际用途均为住宅，《不动产登记信息》记载建筑面积 206.72 平方米，专有建筑面积 184.79 平方米，分摊共有面积 21.93 平方米。由于当事人不配合，委托方法院办案人员和评估人员均未进入室内勘察，经察看上下楼同户型房屋，判断评估对象在未进行室内改造前提下户型为三室两厅二卫一厨一阳台布局，钢混结构，建筑物总层数 8 层（含地下 1 层），评估对象所在第 2 层，约建成于 2012 年，未办理房屋所有权证，房屋未设定抵押权，地役权等他项权利，房屋目前维护使用状况良好。

（三）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢混结构。

2、设施设备：水、电、暖、天然气齐全，电线暗设。

3、装饰装修：建筑物外墙为咖啡色小条瓷砖贴面，入户触摸式按键可视对讲防盗门，塑钢窗，公共走道及楼梯踏步为大理石铺面，走道内墙普通涂料刷白，楼梯铁架木质扶手，平屋顶。由于被执行人不配合，评估人员未进入房内勘察，评估对象房屋室内装修情况不详，本次评估设定为一般装修。

4、维护状况：评估对象维护良好，使用正常，根据《房屋完损等级标准》为完好房。

（四）土地基本状况

根据委托法院提供的平凉市自然资源局《不动产权情况查询表》显示，评估对象所占用土地性质、使用权取得方式、土地使用年限均未记载，本次评估假设估价对象所占土地为国有建设用地，并以出让方式合法取得住宅用途土地使用权。

二、资产评估目的

为委托方办理执行案件提供价格参考依据而评估该套住宅楼市场价值。

三、资产评估基准日

2019年4月3日，为评估人员实地查勘日。

四、资产价格定义

资产价格评估结论所指价格是价格评估对象在评估基准日采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场价格水平，即某项资产按照下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的交易双方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对估价对象现状、市场供求状况、行情等有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自愿交易。

五、资产价格评估依据

（一）法律、法规及有关标准规范

- 1、《中华人民共和国价格法》(1997年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)。
- 2、《中华人民共和国资产评估法》。
- 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)

4、《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修订)

5. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过)

6、《价格评估管理办法》。

7、《价格评估人员执业资格认定管理办法》。

8、国家发改委印发的《价格认定规定》(发改价格[2015]2251号)。

9、《价格认定行为规范》(发改价证办[2016]84号)。

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

11、其他相关法律法规及规范性文件。

(二) 委托方提供的有关资料

1、泾川县人民法院《司法评估委托书》。

2、平凉市自然资源局《不动产产权查询情况表》复印件(共2页)。

3、委托方提供其他资料。

(三) 价格评估方收集的有关资料

1、实物查勘资料。

2、市场调查资料。

六、资产评估方法

根据评估对象实际情况,采用市场法进行评估。所谓市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同,并将类似的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

七、资产评估过程

（一）本次评估工作程序

1、评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托；确定项目负责人，组成项目评估组，编制计划；告知委托方，准备评估所需的资料。

2、收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其它相关规定的要求，评估人员从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围。

3、评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

4、编制和提交评估报告阶段

根据评估人员对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明，确认具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生遗漏和重复情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写价格评估报告书；根据相关法律、法规、价格评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；按司法评估委托书的要求向委托方提交正式的资产价格评估报告书。

（二）评估技术路线

接受委托后，我公司成立了资产价格评估小组，制定了资产价格评估作业方案，并指派 2 名价格评估人员于 2019 年 4 月 3 日在法院办案人员的陪同下对评估对象进行了实物查勘，评估对象具体情况

为：平凉市崆峒区柳湖路世纪花园 B1 区 11 号楼 3 单元 202 室住宅楼一套。该住宅楼坐落于平凉市崆峒区柳湖路世纪花园 B1 区小区院内，不动产权证号：平房预崆峒区字第 000008770 号，不动产单元号 620802004001GB00010F00110014，所有权人景春燕，单独所有，南临本小区 12 号楼，东接本小区休闲广场，西邻本小区 10 号楼，北靠本小区 9 号楼，坐北向南，配备一部电梯，一个踏步梯，一梯两户，规划和实际用途均为住宅，《不动产产权登记信息》记载建筑面积 206.72 平方米，专有建筑面积 184.79 平方米，分摊共有面积 21.93 平方米。由于当事人不配合，委托方法院办案人员和评估人员均未进入室内勘察，经察看上下楼同户型房屋，判断评估对象在未进行室内改造前提下户型为三室两厅二卫一厨一阳台布局，钢混结构，建筑物总层数 8 层（含地下 1 层），评估对象所在第 2 层，约建成于 2012 年，未办理房屋所有权证，房屋未设定抵押权，地役权等他项权利，房屋目前维护使用状况良好。

根据国家标准《房地产估价规范》，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况及所收集的资料选择合适的估价方法。

根据估价师对评估对象实地查勘，并结合市场调查，认为评估对象目前设计及实际用途均为住宅，在同一供求圈范围内交易实例较多，市场交易相对频繁活跃，交易实例较容易获得，交易价格比较透明，因此采用比较法评估计算。比较法估价技术路线如下：

- (1) 搜集买卖交易实例；
- (2) 选取 3 个可比实例；

(3) 对可比实例的成交价格进行适当处理；

(4) 求取比较价值（单价）

(三)、比较法测算过程

1. 选取可比实例

根据市场调查，在同一供需圈内，搜集与评估对象类似的三个房地产交易案例。

技表 1

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	世纪花园 B1 区	世纪花园 B1 区	世纪花园 B1 区
所在层/总层数	2/19	2/6	5/19
结构	钢混	钢混	钢混
装修档次	简装	精装	精装
建成年份	2015 年	2012 年	2015 年
建筑面积（平方米）	164.5	171.6	164
成交单价（元/平方米）	8046	8860	8720
成交日期	2019.03	2019.01	2018.10
朝向	坐北向南	坐北向南	坐北向南
采光	南北	南北	南北
成交价格内涵	含室内二次装修，交易税费各付。	含室内二次装修，交易税费各付。	含室内二次装修，交易税费各付。

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) 统一财产范围：主要指含有非房地产成份，带有债权债务的房地产。可比实例与估价对象均为同一开发商开发，财产范围一致。

(3) 统一付款方式：可比实例均为一次性付款，与估价对象付款方式一致。

(4) 统一计价单位：币种为人民币，建筑面积与估价对象已一致。

(5) 建立比较基础后的各可比实例单价为：A=8046 元/平方米；B=8860 元/平方米；C=8720 元/平方米。

各可比实例分别与估价对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。可比实例比估价对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比估价差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与估价对象相同或相当的，“比较结果”中表述为相同或相似。

3.因素选择

结合评估对象与比较案例的具体情况，我们选择影响房地产价格的主要因素有：

交易时间因素：指由于房地产交易的时间不同，造成房地产市场价格不同。

交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公正及客观程度、税费的承担情况等。

区域因素：主要指所处地段位置、交通便捷度、道路通达度、商服繁华度、规划限制条件、基础设施状况、与商业中心的接近程度等。

个别因素：建筑结构、装修状况、设备设施情况、楼层、朝向、成新率等。

4.编制因素条件说明表

通过对估价对象和三个比较案例交易时间、交易情况、区域因素和个别因素的调查，列表对影响房地产价格的各种因素条件进行了说明，详见下表。

因素条件说明表

技表 2

比较因素	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易单价	待估	8046	8860	8720
交易日期	2019.4	2019.03	2019.01	2018.10
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	所处地段位置	优	优	优
	交通便捷度	方便	方便	方便
	区域道路通达度	好	好	好
	区域商服繁华度	好	好	好
	基础设施	达到"七通",齐全	达到"七通",齐全	达到"七通",齐全

	规划限制条件	无限制	无限制	无限制	无限制
	与商业中心的接近程度	较近	较近	较近	较近
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	室内布局	3室2厅2卫一厨	3室2厅2卫一厨	3室2厅2卫一厨	3室2厅2卫一厨
	临路状况	好	好	好	好
	设备设施情况	齐全	齐全	齐全	齐全
	所在层/总楼层	2/7	2/19	2/6	5/19
	面积	206.72	164.5	171.6	164
	装修	一般	简装	精装	精装
	朝向	坐北向南	坐北向南	坐北向南	坐北向南
	采光	南北	南北	南北	南北
	建成年代	2012年	2015年	2012年	2015年
	成新率	完好	完好	完好	完好

5.编制比较因素条件指数表

估价对象比较因素条件指数表

技表 3

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途	100	100	100	100
交易单价	待估	8046	8860	8720

	交易日期	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
区域因素	所处地段位置	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	区域道路通达度	100	100	100	100
	区域商服繁华度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	与商业中心的接近程度	100	100	100	100
个别因素	建筑结构	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	所在楼层	100	98	100	99
	面积	100	102	102	102
	装修	100	99	102	102
	朝向	100	100	100	100
	采光	100	100	100	100
	成新率	100	101	100	101

6.因素修正系数表

估价对象因素修正系数表 技表 4

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
用途	100/100	100/100	100/100	
交易单价	8046	8860	8720	
交易日期	100/100	100/100	100/100	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
区域因素	所处地段位置	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	区域道路通达度	100/100	100/100	100/100
	区域商服繁华度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件	100/100	100/100	100/100
	与商业中心的接近程度	100/100	100/100	100/100
个别因素	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	平面布局	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	设备设施情况	100/100	100/100	100/100

所在楼层	100/98	100/100	100/99
面积	100/102	100/102	100/102
装修	100/99	100/102	100/102
朝向	100/100	100/100	100/100
采光	100/100	100/100	100/100
成新率	100/101	100/100	100/101
综合修正系数	0.9804	0.9612	0.9516
比准价格	7888.3	8516.2	8298.00

7、求取估价对象比准单价。

三个比准价格差距较大，评估人员调查了解到，可比实例 B 为多层住宅，和评估对象相似度较高，交易价格较为真实的反映了其市场价值，因此对其价格赋予 40% 权重，可比实例 A 和 C 为高层住宅，和评估对象相似度相对较低，因此对其价格各赋予 30% 权重，采用加权算术平均法确定评估对象比准单价为 $7888.3 \times 30\% + 8516.2 \times 40\% + 8298 \times 30\% = 8262.00$ 元/平方米。

8、求取评估对象房地产价值

评估对象房屋价值 = 单价 × 建筑面积 = $8262.00 \times 206.72 = 1707920.64$ 元，取整为 1707921 元。

八、资产评估结论

接受委托后，经我公司评估人员实物查看，采用科学合理的评估方法分析、测算，最终确定价格评估对象于 2019 年 4 月 3 日的公开

市场价值为 大写人民币壹佰柒拾万柒仟玖佰贰拾壹元整 (¥1707921.00 元)。

九、价格评估假设和限定条件

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估对象取得、使用、相关手续等均符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对价格评估结果有利或不利的影响：

(1) 未来经济环境、市场环境、社会环境等因素之变化。

(2) 价格评估对象目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变。

(3) 特殊的交易可能追加或减少付出的价格。

(4) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

3、委托方提供资料客观、真实、可靠。因委托方提供的资料失实导致评估结果存在误差，本评估机构对此不负责任。委托方提供的评估对象权属、面积、用途等资料未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

4、评估委托方引领评估人员实地查勘的评估对象与《不动产产权查询情况表》记载的评估对象一致，具有唯一性。

5、关注了评估对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限内能够正常使用。

6、影响评估对象房地产价格的政策因素在估价报告有效期内不变。

7、评估对象房屋所占土地以出让方式取得住宅用途国有建设土

地使用权为假设前提。

8、评估结论以评估对象室内一般装修为假设前提，若装修情况发生变化，应重新进行评估。

9、如发现本报告期内文字或数字因校对或其他原因出现误差时，请退回本公司进行更正，否则报告误差部分无效。

10、我们将妥善保管委托人的文件资料外，还将尽保密之责。

十、资产评估特别事项声明

1、本评估报告中评估结果反映的是在假设和限制条件下的评估对象的市场价格。

2、委托方提供资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责。

3、我们已派专业评估人员对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对评估对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。

4、本报告评估结果以委托方确认的委估房产面积和房屋用途准确为前提，若因委估面积和房屋用途争议而引发的对评估结论的异议，建议执行人与被执行人聘请专业测绘机构进行房产面积测量、提请规划部门进行房屋用途认定，根据测绘和认定结果重新进行评估，本公司不承担因面积和用途不准而导致的评估结果有变化的责任

5、价格评估报告中的分析、意见和结论，是价格评估人员独立的专业分析意见和结论，但受到价格评估报告中已说明的假设和限制条件得限制。

6、资产价格评估报告仅用于委托法院办理执行案件使用，他用

无效，若用于其他用途，应重新评估，未经我评估机构同意，不得向委托方之外的任何单位和个人提供结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

7、本评估报告结果为司法鉴定目的用途，故未考虑评估对象查封、抵押等因素对其市场价值的影响。

8、本评估机构及参与本项目的评估人员和技术人员与委托方和有关当事人无任何利害关系或偏见。

9、资产评估报告中价格评估人员陈述的事实是真实、准确的，没有人对价格评估报告提供重要的专业帮助。

10、资产评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并在能力范围内进行了充分的努力。

11、本报告中数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

12、如对本报告中的估价结论有异议，请于收到本估价报告 15 日以内向本公司提出书面异议书，过期不予受理。

13、评估结果不应作为交易价格实现的保证，提请报告使用方恰当、合理运用。

十一、资产评估作业日期

2019 年 4 月 3 日至 2019 年 4 月 10 日

十二、资产评估报告有效期

本评估报告有效期壹年，自 2019 年 4 月 10 日至 2020 年 4 月 9 日止，超过有效期本报告自动作废。

十三、资产评估机构

机构名称：甘肃天行健资产评估有限公司

资质证书号：中J280012

联系电话：13993300183

法人代表（签章）：苏军涛

十四、资产评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签章
----	--------	------	----

██████████	注册价格鉴证师	注册证号：	
------------	---------	-------	--

██████████	注册价格鉴证师	注册证号：	
------------	---------	-------	--

	房地产估价师	资格证号：	██████████
--	--------	-------	------------

十五、附件

- 1、泾川县人民法院《司法评估委托书》复印件
- 2、评估对象《不动产产权情况查询表》复印件
- 3、资产评估对象照片
- 4、资产评估机构营业执照复印件
- 5、资产评估机构资质证书复印件
- 6、资产评估人员资格证书复印件

甘肃天行健资产评估有限公司

二〇一九年四月十日