

# 酒泉市信海评估有限公司

酒信评（2019）34号

## 关于新世纪花园23号楼4-6-2房屋 价格评估报告书

### 第一部分 价格评估结果报告

酒泉市肃州区人民法院：

根据你院（2019）酒肃法司鉴委字第101号司法评估委托书的委托，我公司遵循合法、独立、客观、公正的原则，依法对你院执行的酒泉市肃州区巨龙小额贷款股份有限公司与陈佰春、王秀萍借款合同纠纷一案，涉及的被执行人陈佰春、王秀萍位于甘肃省酒泉市肃州区新世纪小区23号楼4-6-2号房屋进行评估作价。现将价格评估情况报告如下：

一、价格评估标的物：被执行人陈佰春、王秀萍位于甘肃省酒泉市肃州区新世纪小区23号楼4-6-2号房屋（建筑面积96.97m<sup>2</sup>，带地下室，砖混结构）。

二、委托单位：酒泉市肃州区人民法院。

三、价格评估目的：为法院审理案件提供价格依据。

四、价格评估原则：合法原则；独立原则；客观原则；公正原则。

五、价格评估基准日：2019年7月10日。

六、价格定义：价格评估结论所指价格是评估标的物在评估基准日的前提下，采用公开市场价值标准确定的价值金额。

七、价格评估依据：

### （一）法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《房地产估价规范》GB/T50291-1999；
- 4、《价格认证管理办法》；
- 5、《价格评估执业规范》；
- 6、国家发改委办公厅关于价格鉴证师执业范围的复函；
- 7、其他有关价格鉴定的法律、法规、政策；

### （二）委托方提供的有关资料

- 1、评估委托书；
- 2、房产证复印件；
- 3、房屋土地使用证复印件。

### （三）评估单位收集的有关资料

- 1、现场勘查资料；
- 2、市场调查资料。

八、价格评估方法：市场法。

九、价格评估过程：

1、评估过程：我公司接受委托后，评估技术人员于2019年7月10日会同法院、申请人对位于酒泉市肃州区新世纪小区23号楼4-6-2号房屋（建筑面积96.97 m<sup>2</sup>，带地下室）进行了现场勘查，确定采用市场法对标的物进行价格评估。

价格评估人员对评估标的物周边住宅房屋、环境等因素进行了考察，查阅房产的相关资料，对周边住宅房屋市场价格进行了调查。

经现场勘查，确定采用市场法对评估标的进行价格评估。

2、评估结果

经市场调查，在评估基准日，位于酒泉市肃州区新世纪小区23号



楼 4-6-2 号房屋评估总价为 352971 元(3640 元/m<sup>2</sup>)。

#### 十、价格评估结论：

房屋价格评估结论为人民币大写叁拾伍万贰仟玖佰柒拾壹元整（¥：352971元）。

#### 十一、价格评估假设和限定条件：

- 1、估价对象权属清楚、合法。
- 2、评估中采用的资料系依据委托方提供，估价师认为所接受的资料数据是正确无误的。

3、本估价结果是在本次评估的特定估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。

#### 十二、声明：

（一）本价格评估报告书的评估意见和结论是我公司评估技术人员客观公正的专业分析意见和结论，但受本价格评估报告书已说明的假设和限定条件限制。

（二）我们在本价格评估报告书中陈述的事实是真实和准确的。委托单位提供资料的真实性由委托单位负责。

（三）价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。

（四）评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系和偏见。

（五）评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告书，必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

（七）评估价值不包含转让税费及物业费的价值。

（八）违规使用本估价报告和估价结果的法律責任：

- 1、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律

后果，估价机构不承担责任。

2、本报告和评估结果的使用权归委托方，本公司对鉴证结果有最终解释权。

(九) 如对本评估结论有异议，可于评估报告送达之日起 10 日内向本公司提出补充评估或者复核评估。对补充评估或者复核评估结论仍有异议，可申请重新评估，逾期视为放弃该权利。

(十) 本评估结论有效期壹年。

(十一) 本报告一式肆份，委托方叁份，本机构存档壹份。

十三、价格评估作业日期：2019年7月10日至2019年7月15日。

十四、价格评估机构：

酒泉市信海评估有限公司

证书编号：中J280008

十五、价格评估人员：

姓名 执业资格名称

苏 阳 注册价格鉴证师

梁娅妮 涉案财产价格鉴证员

证书编号 0001577 (章)

280009

二〇一九年七月十五日





## 第二部分 价格评估技术报告

酒泉市肃州区人民法院：

根据你院（2019）酒肃法司鉴委字第 101 号司法评估委托书的委托，我公司遵循合法、独立、客观、公正的原则，依法对你院执行的酒泉市肃州区巨龙小额贷款股份有限公司与陈佰春、王秀萍借款合同纠纷一案，涉及的被执行人陈佰春、王秀萍位于甘肃省酒泉市肃州区新世纪小区 23 号楼 4-6-2 号房屋进行评估作价。现将价格评估情况报告如下：

### 一、价格评估标的物

被执行人陈佰春、王秀萍位于甘肃省酒泉市肃州区新世纪小区 23 号楼 4-6-2 号房屋（建筑面积 96.97 m<sup>2</sup>，带地下室，砖混结构）。

### 二、价格评估目的

为法院执行案件提供价格依据。

### 三、价格评估原则

#### （一）、基本原则

1、合法原则。价格鉴证行为必须符合国家法律、法规及当地政府的政策和有关规定。必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。主要体现在鉴证主体合法；鉴证程序合法；鉴证步骤、方法、标准合法。合法评估、合法使用才受法律保障。

2、独立原则。为保证评估结论客观公正，评估过程、评估结论必须独立进行，不受任何方面的人为干扰。

3、客观原则。是指价格评估应当以充分的事实为依据，实事求是地反映鉴证对象的客观情况，排除人为因素的干扰。价格评估所依据的资料、数据等必须充分、可靠，对资料、数据认真进行调查和分析，以可靠、真实的资料为基础，以事实为依据，得出公允的价格评估结



论并要经得起实践检验。

4、公正原则。价格评估机构和人员必须站在公正、公平、保护双方权益的立场上，尽可能的求得一个客观、合理、公正的评估价格。

## (二)、技术原则

1、基准日原则。由于市场价格是不断变化的，在不同鉴证基准日，同一价格评估标的可能具有不同的价格水平，对评估标的市场价格情况及其自身情况的界定，均以其在评估基准日已知或假设限定状况为准。评估基准日是一个具体日期，也可以是一个时间段。估价额是在该日期（时间段）的价格。要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观、合理价格（或符合规定的价格）。

2、科学原则。是指价格评估应当以科学的价格评估理论和方法为基础，运用科学的方法、程序、技术标准和工作方案开展评估活动，使价格评估结果准确合理，必须根据评估的特定目的，选择适用的方法和标准，制订科学的评估方案，并遵循规定的程序实施操作，得出科学的价格评估结论。

3、最高最佳使用原则。应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。这种最有效、最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

4、替代原则。根据经济学原理，在同一个市场中具有相同使用价值和质量的标的，其价格是趋于一致的，同类标的的价格会因彼此的相似性而相互影响，其价格应当是相近的，具有相近效用的可替代作用。因此在估价某一标的的价格时，如有若干相近的标的价格存在，则可以依“替代原理”推断出估价对象的价格，也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程。所以，估价对象的价格可通过同类型标的价格的比较和修正来替代。

5、适用标准原则。对不同的价格评估标的，按照国家规定的不同

3、《房地产估价规范》GB/T50291-1999；

4、《价格认证管理办法》；

5、《价格评估执业规范》；

6、国家发改委办公厅关于价格鉴证师执业范围的复函；

7、其他有关价格鉴定的法律、法规、政策；

(二) 委托方提供的有关资料



- 1、评估委托书；
- 2、房产证复印件；
- 3、房屋土地使用证复印件。

### （三）评估单位收集的有关资料

- 1、现场勘查资料；
- 2、市场调查资料。

## 七、价格评估方法

### （一）价格评估基本方法

1、市场法。也称市场价格比较法，市场比较法、现行市价法等。它是根据替代原则通过市场调查，选择一个或几个与估价客体相同或类似的参照物作为比较对象，分析比较价格评估标的与参照物之间的成交价格、交易条件、商品质量和交易时间差异进行对比调整，估算出估价客体价格的方法。

2、重置成本法。也叫成本法。是指重新建造、制造或在现行市场上重新购置全新状态下的成本，减去该被估价标的的各种贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值）后的差额作为被估价客体现时价格的一种估价方法。重置成本有两种形式，即复原重置成本和更新重置成本，也简称复原成本和更新成本。复原成本是指运用原来相同的材料、建筑或制造标准、设计格式及技术等，以现时价格复原购建这项全新标的所发生的支出；更新成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或建造具有同等功能的全新标的所需的成本。复原成本和更新成本都需要以现时价格来估算重置过程中的材料、人工和费用，但复原成本强调按照原样建造、制造或购买。在复原重置成本和更新重置成本均可得到的情况下，应以更新重置成本为评估基础，它符合技术进步的要求和市场竞争的法则。

3、收益法。是指将价格评估标的在未来的预期收益，按设定的折



现率折算成现值，借以确定价格评估标的价格的一种方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值，是建立在货币具有时间价值的观念上的。采用收益法进行价格评估所确定的评估标的的价格。

4、专家咨询法。是市场比较法在实际价格评估中的具体运用，又称模拟市场法。专家咨询法适用于对稀有、异常的物品价值进行鉴证，如书画、古董、珠宝制品等标的评估，这些物品的共同特点是市场上没有或极少有交易，不具有独立、连续获利能力，价值的高低不主要取决于成本，在艺术价值、科学价值、历史价值等方面差异悬殊。

(二) 本次价格评估选用方法：市场法。

## 八、价格评估过程

(一) 对房屋价格影响因素的认识。

房屋估价的主要难点，是房屋价格影响因素众多且难以准确量化它们的影响。要把握房屋价格影响因素准确量化成它们对房屋价格的影响，应有下列几点认识：

1、不同的影响因素或者其变化，引起房屋价格变动的方向是不尽相同的。有的因素或者其变化会导致房屋价格上升，有的因素或者其变化会导致房屋价格下降。并且，对于不同类型的房屋，同一因素或者其变化所引起的房屋价格的变动方向可能是不同的。

2、不同的影响因素或者其变化，引起房屋价格变动的程度是不尽相同的。有的因素或者其变化所导致的房屋价格的升降幅度较大，有的因素或者其变化所导致的房屋价格的升降幅度较小。

3、不同影响因素的变化与房屋价格变动之间的关系是不尽相同的。有的因素随着其变化会一直提高或一直降低房屋价格，有的因素在某一状况下随着其变化会提高房屋价格，但在另一状况下随着其变化会降低房屋价格，有的因素从某一角度看会提高房屋价格，但从另一角度看会降低房屋价格，至于它对房地产价格的最终影响如何，是



括房屋附近以及小区的绿化环境、自然景观、噪音程度、空气质量、卫生条件、休闲娱乐场所等。

## 2. 实物状况因素

(1) 建筑结构。建筑结构可分为：①钢结构 ②钢筋混凝土结构 ③砖混结构 ④砖木结构。结构不同建筑工程造价和安全性能也不同。

(2) 设施与设备。供水、排水、供电、供气、共暖、通讯等管线的完备程度，公用电梯的设置及质量等。

(3) 质量。建筑质量、保温或隔热设施、防水防渗漏措施等是否符合标准及质量等级。

## 3. 调整系数因素

(1) 装修调差。毛坯房与装修房的价格差别很大，精装修、普通装修与高档装修的差别也很大，二手房价格除受装修程度的影响外，还受装修使用时间的的影响。

(2) 楼层调差。不同楼层住宅之间的价格差异取决于建筑的高度、是否带电梯。多层无电梯的住宅的优楼层是高低适中的楼层，而高层住宅由于普遍装有电梯，楼层越高，景观、空气质量及安静程度越好，因此价格越高。

(3) 中边调差。中间位置的房屋相对冬暖夏凉，房屋价格高于同楼层的边户。

(4) 结构调差。相同材质的房屋结构布局不同，其利用率会有差异，使用方便和舒适程度也会有差异，房屋价格也不同。

(5) 环境调差。房屋的绿化环境、自然景观、噪音程度、空气质量、卫生条件、休闲娱乐场所、生活服务设施状况不同，房屋价格也不同。

(6) 保障调差。供水、排水、供电、供气、共暖、通讯等保障程度不同，房屋价格也不同。有二次转供者保障程度和转供费用对房屋价格也有影响。

(7)朝向调差。朝向除了考虑采光、通风等因素外，还有一个重要的因素是景观。当住宅四周的景观都基本一致，通常南北朝向的住宅会优于其他朝向，价格最高。但当住宅四周的景观差异很大时，景观对住宅价格的影响非常大。

(8)面积调差。由于生活水平的变化、城市化高速发展和家庭人口结构的变化，人们对房屋面积和布局的需求都与之前有较大的变化。如以前需要大卧室，现在更多选择小卧室，大客厅，大卫生间。以前中大面积户型好卖，随着房价上涨，现在中小面积户型好卖。

(9)时间调差。因评估基准日与市场调查实例交易日有一定时间差异，而相同时间段对各种评估标的价格的影响程度是不同的，周期性强的评估标的则价格影响程度就大一些。

### (三)房屋价格评估

1、案情：酒泉市肃州区人民法院执行的申请执行人酒泉市肃州区巨龙小额贷款股份有限公司与陈佰春、王秀萍借款合同纠纷一案，需对被执行人陈佰春、王秀萍位于甘肃省酒泉市肃州区新世纪小区23号楼4-6-2号房屋（建筑面积96.97 m<sup>2</sup>，带地下室，砖混结构）进行评估作价。

2、评估过程：我公司接受委托后，评估技术人员于2019年7月10日会同法院、申请人对酒泉市肃州区新世纪小区23号楼4-6-2号房屋（建筑面积96.97 m<sup>2</sup>，带地下室，砖混结构）进行了现场勘查，确定采用市场法对标的物进行价格评估。

价格评估人员对评估标的进行了现场勘查，对评估标的及周边住宅房屋、环境等因素查阅相关资料，进行了市场调查工作。

3、经现场勘查及调查，新世纪小区23号楼4-6-2号（含地下室）房屋建筑面积96.97 m<sup>2</sup>，楼层总高为地下一层加地上六层，该评估标的位于4单元6楼西户（顶层）；23号楼位于新世纪小区北门西南位



置，共6个单元（自东向西排列），4单元一梯两户，准混结构，两室两厅一厨一卫，光线良好；房屋窗户外层为钢窗，里层铝合金推拉窗，水、暖、电保障正常，天然气管道入户。该小区交通便利，生活基础配套设施齐全。

现场勘查时，该房屋因位于顶层，客厅、卧室屋顶均有不同程度漏水，客厅最为严重，二级石膏板吊顶已经发霉。房屋装修时间较长，因漏水被彻底破坏。

#### （1）房屋评估结果

经市场调查，在评估基准日该地段结构、年限等因素基本相同房屋的市场交易价格平均为4550元/m<sup>2</sup>。

①该住宅建筑面积96.97m<sup>2</sup>，带地下室，建筑结构为砖混结构，于2004年建成；②土地使用终止日期至2074年4月30日。

评估因素修正（%）：

装修调差为-5；

楼层调差为-15；

中边调差为+1；

结构调差为0；

环境调差为+2；

保障调差为-3；

朝向调差为0；

面积调差为+2；

时间调差为-2；

评估价格=市场均价×建筑面积×（1+评估修正系数）

=4550×96.97×（1-20%）

=352971元（3640元/m<sup>2</sup>）

#### 九、价格评估结论：

房屋价格评估结论为人民币大写叁拾伍万贰仟玖佰柒拾壹元整（¥：352971元）。

## 十、价格评估假设和限定条件

### （一）、估价假设条件

1、估价对象权属清楚、合法。

2、评估中采用的资料系依据委托方提供，估价师认为所接受的资料数据是正确无误的。

3、本次评估是以估价对象在估价时点时处于相对完好状态并达到合法设计用途使用功能的状况为依据进行的。

4、在评估过程中，我们假定该标的的所有权人可以在公开市场上出售该标的，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该标的权益价值的情况。

5、在评估该标的的权益时，我们已假设该标的的本次评估的价值为评估拥有方完全物权前提下的公开市场价值。

6、估价对象能得到最佳最有效利用。

7、在评估过程中，我们假设评估标的处于不存在抵押、按揭或债务对可实现的评估价值产生影响，也不涉及任何法律纠纷，也就是说该标的的权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

8、本评估报告结果之有效性以如下条件为前提：

(1)评估目的不变。

(2)评估假设估价对象之历史和未来均处于公平、公开的市场环境中。

(3)本次估价结果未考虑国家宏观经济政策和产业政策发生重大变化的影响。

(4)本评估结果不考虑不可预见因素及不可抗力因素影响。

(5)本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。



(6)本评估结果不考虑评估标的非正常使用价值。

## (二)、估价限制条件

1、其基本条件：(1)交易必须自愿；(2)交易是出于利己动机；(3)交易理性而谨慎，双方均掌握充分信息；(4)双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在因特殊兴趣而给予附加出价；(6)必须在两个清晰的产权主体之间发生的交易。

2、本估价结果是在本次评估的特定估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

4、未经估价方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

5、本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师盖章后方可使用。

## (三)、估价中特殊因素考虑的及特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和不可预见因素对标的价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其个人已承担的债务、或有债务及决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、物权人在估价方完成现场查勘后，私自改变数量、质量及其附属设施可能带来价值变化。

4、本报告中数据全部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。

## 十一、声明

（一）本价格评估报告书的评估意见和结论是我公司评估技术人员客观公正的专业分析意见和结论，但受本价格评估报告书已说明的假设和限定条件限制。

（二）我们在本价格评估报告书中陈述的事实是真实和准确的。委托单位提供资料的真实性由委托单位负责。

（三）价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经我公司同意，报告书的全部或部分内容，不得向委托单位和有关当事人之外的任何单位和个人提供，本报告的全部或部分内容任何人不得擅自复印，也不得发表于任何公开媒体上。报告解释权为本估价机构所有。

（四）评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系和偏见。

（五）估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对实地查勘的客观性、真实性、公正性负责。但估价人员对估价对象的勘察，仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象质量进行调查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

（六）评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告书，必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

（七）评估价值不包含转让税费的价值。

（八）本报告所确定的估价结果与估价对象在其它估价目的和权利状态之下的估价结果没有可比性。本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得挪作其他用途，凡因委托方使用估价报告



不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

(九) 违规使用本估价报告和估价结果的法律责任：

(1) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，估价机构不承担责任。

(2) 任何单位和个人未经我公司书面同意，不得以任何形式发表、复制、肢解本报告。

(3) 本机构保留对违规使用本报告相关追究法律责任的权利。

(4) 本报告和评估结果的使用权归委托方，本公司对鉴证结果有最终解释权。

(十) 如对本评估结论有异议，可于评估报告送达之日起 10 日内向本公司提出补充评估或者复核评估。对补充评估或者复核评估结论仍有异议，可申请重新评估，逾期视为放弃该权利。

(十一) 本评估结论有效期壹年。

(十二) 本报告一式肆份，委托方叁份，本机构存档壹份。

## 十二、价格评估作业日期

2019年7月10日至2019年7月15日

## 十三、价格评估机构

酒泉市信海评估有限公司

证书编号：中J280008

## 十四、价格评估人员

姓名 执业资格名称

证书编号

苏 阳 注册价格鉴证师

0001577 (章)



梁娅妮 涉案财产价格评估员

280009



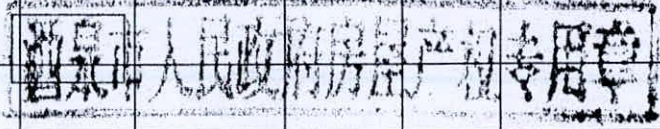

二〇一九年七月十五日



附：

- 1、房产证、土地证复印件；
- 2、评估标的主要照片；
- 3、评估机构资质证书、营业执照复印件；
- 4、评估人员资质证书复印件；
- 5、评估委托书复印件。



房屋所有权人		陈佰春					
房屋坐落		新世纪小区23号楼4-6-2					
丘(地)号		33		产别		私有	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1	4-6-2	砖混	6	6	96.97	住宅
							
							
共有人		等 人		共有权证号自			
				至			
土地使用情况摘要 <small>以土地局核定面积为准</small>							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

附 记
附平面图





酒 国用 (2016 ) 第 740 号

土地使用权人	陈佰春		
座 落	新世纪花园23号楼 4-6-2		
地 号	9-132	图 号	01-57-I-II 01-57-II-I
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	——
使用权类型	出 让	终止日期	2074年4月30日
使用权面积	27.70 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	27.70 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

土地使用条件

1、本宗地为出让土地使用权，应当按照土地使用权出让合同的规定和城市规划的要求开发使用土地；2、本宗地在进行土地使用权的转让、出租、抵押活动或改变规定用途，必须依法办理变更登记手续。

新 自 市 人 民 政 府 ( 音 )

线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

( 章 )





