

张掖华荣 房地产估价报告

张华房估字第（2019）046号



估价项目名称：金塔县解放路南清花园 6-3-5-2 号 5-2047 幢 352

室华斌住宅房地产价值评估

估价委托人：甘肃省酒泉市中级人民法院

房地产估价机构：张掖市华荣房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：黄更生 注册号 6220040010

孟朝兵 注册号 6220080019

估价报告日期：二〇一九年三月六日至二〇一九年三月十九日

一、致估价委托人函

甘肃省酒泉市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对位于金塔县解放路南清花园 6-3-5-2 号 5-2047 幢 352 室住宅房地产（证载建筑面积：住宅 71.17 m²、地下室 8.1 m²）进行了勘查估价。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点：2019 年 02 月 12 日。

经过实地查勘和市场调查，遵循《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用成本法和比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产总价值为 125200.00 元（佰元取整），人民币（大写）：壹拾贰万伍仟贰佰元整。（详见附表）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

名称	建筑结构	所在楼层/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
住宅	混合	5 层/5 层	71.17	1682.39	119735.70
地下室	混合	-1 层/5 层	8.1	678.86	5498.77
合计					125234.47

法人代表（签章）：



张掖市华荣房地产估价有限责任公司



2019年三月十九日

二、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性、合法性负责；因委托方提供的资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托人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相应的责任。

10. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

11. 估价结果中估价对象的建筑面积、用途以《房屋所有权证》记载面积、用途为准，估价对象土地使用权面积以《国有土地使用证》记载为准。

12. 本次估价中未考虑用益物权、租赁权、担保权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

13. 本估价报告中的价值时点以甘肃省酒泉市中级人民法院（2019）甘09司鉴执委18号《司法鉴定委托书》委托之日为准。

14. 我公司工作人员于2019年3月5日与金塔县人民法院工作人员及申请执行人金塔县惠农小额贷款有限公司工作人员共同对估价对象进行现场勘察，整个现场勘察过程由以上人员见证并签字，房屋所有权人华斌未到现场。

15. 本次估价结果包括建筑物内的附属设施设备（水、电、暖、通讯）及装饰装修价值。

16. 本次估价结果已扣除划拨土地应补缴的出让金。

17. 本次估价结果内包括估价对象占用范围内分摊的国有土地使用权价值。

18. 估价对象相关当事人对估价结果若有异议，可在估价报告收到之日起5日内提出复核估价申请，也可另行委托高一级资质估价机构重新评估，或者由专家委员会对估价报告进行技术鉴定。

19. 本报告一式伍份，复印、涂改无效。

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们对《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载的面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。
3. 市场供应关系、市场结构保持未定、未发生重大变化或实质性改变。
4. 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。
5. 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) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
 - (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
 - (3) 交易双方了解交易对象，知晓市场行情；
 - (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - (5) 不存在特殊买家的附加出价。
6. 本次估价过程中假定估价对象在人民法院拍卖（或者变卖）之日的实物状况和房地产市场状况与现场勘查完成之日相同。
7. 根据委托方提供的评估资料，本次估价过程假定估价对象不存在欠缴的税费。

(二) 未定事项假设

估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查了解，估价对象建成于 1994 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，且仅在本估价报告中使用，不做其他任何用途使用。

（三）背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价报告中的价值时点为估价委托之日 2019 年 02 月 12 日与实地勘察之日 2019 年 03 月 05 日不一致，本次估价中假设估价对象在价值时点的状况及房地产市场状况与在完成实地查勘之日的状况及房地产市场状况一样。

3. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告时应予以充分考虑。

3. 本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价

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，不能直接使用本估价结果；超过壹年，需重新进行估价。

4. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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，也不得以其他任何方式公开发表。

5. 本报告由张掖市华荣房地产估价有限责任公司负责解释。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。

（五）估价结果使用特别提示

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人：

- 1、名称：甘肃省酒泉市中级人民法院
- 2、地址：酒泉市肃州区富康路 13 号
- 3、联系人：王永伟
- 4、联系电话：18909371541

(二) 房地产估价机构：

1. 名称：张掖市华荣房地产估价有限责任公司
2. 地址：张掖市县府街延伸段泰安写字楼一楼
3. 法人代表：黄更生
4. 资质等级：贰级
5. 资质证书编号：甘建房估备字 620501 号
6. 联系电话：（0936）8242988 8636188

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象四至范围

估价对象位于金塔县解放路南清花园 6-3-5-5 号 5-2047 幢 352 室，四至：东临南清花园 16 号楼，南临鸳鸯街，西临金塔县人民检察院，北临南清花园 5 号楼。

2. 估价对象房产权益基本状况

估价对象房屋所有权人是华斌，坐落于金塔县解放路南清花园 6-3-5-2 号 5-2047 幢 352 室，南北朝向，混合结构，房屋总层数五层，估价对象总层数为地上五层、地

下一层，本次估价对象所在层数住宅五层、地下室负一层，建筑面积住宅71.17m²、地下室8.1m²，无共有人，《房屋所有权证》证号是00010854（5-2047）号。

3. 土地基本状况

估价对象位于金塔县解放路南清华园6-3-5-2号，地号4-9706，地类（用途）住宅，使用权类型划拨，使用权面积38.4m²，《国有土地使用证》证号是金国用（2011）第97006-60号。

4. 估价对象周边交通状况

（1）交通状况

估价对象临金塔县解放路，交通较便捷。

（2）周边环境

该估价对象为住宅楼，位于南清花园住宅小区内，周边环境较好。

（3）配套设施状况

估价对象地处金塔县解放路南清花园6-3-5-2号5-2047幢，距离解放小学较近，各项生活基础设施及公共配套设施相对较完备。

5. 建筑物状况

估价对象总层数为五层，所在层数为五层，混合结构；南北朝向；平面布局为两室一厅一厨一卫，；外墙：刷外墙漆；内墙：1.0m木质墙裙以上刷涂料；地面：卧室铺300mm*300mm地板砖、客厅及阳台铺地板革；顶棚：石膏板吊顶；门窗：安装铁质门、内门木门、卧室安装塑钢门、钢窗；安装水暖、上、下水及电照设施齐全，于1994年修建。

（五）价值时点

2019年02月12日

（六）价值类型

1. 本报告采用的价值标准为市场价值标准，即评估估价对象在公开市场上最可能形成的价值。

公开市场价值，是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

①、交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；

②、交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

③、交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

④、交易双方掌握必要的市场信息；

⑤、交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑥、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 本次估价结果包括建筑物内的附属设施设备（水、电、暖、通讯）及装饰装修价值。

3. 本次估价结果内包括估价对象占用范围内分摊的国有土地使用权价值。

（七）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2. 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，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，并能给予估价对象带来最高价值的使用。

3. 替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相似的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围。

4. 价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的实践性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

（八）估价依据

1. 有关法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- (6) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (7) 《中华人民共和国物权法》；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

2. 有关估价技术标准、规程、规范

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (3) 《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》DBJD25—51—2013；

3. 委托人提供的相关资料

- (1) 甘肃省酒泉市中级人民法院《司法鉴定委托书》；
- (2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
- (3) 《（2017）甘 0921 民初 199 号民事判决书》、《（2018）甘 0921 执恢 105 号执行裁定书》

- (4) 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

（九）估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。估价方法的选择应按照估价技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。结合估价对象实际情况进行适用性分析。

估价人员根据《房地产估价规范》，依据估价对象的特点、用途及我们所掌握的资料，确定选用比较法和成本法进行估价。

比较法是将估价对象房地产与在近期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，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产。

比较法的理论依据是替代原理。

比较法由于是以替代原理为理论依据，反映当事人的现实经济行为，以实际的成交价格为估价参照的基准，只要有类似房地产的合适交易实例即可应用，所以在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强，适用范围广，被普遍采用的估价方法。

比较法的操作步骤通常是：

1. 广泛搜集交易实例。
2. 从中选取可比实例。
3. 建立价格可比基础。
4. 进行交易情况修正。
5. 进行交易日期修正。
6. 进行区域因素修正。

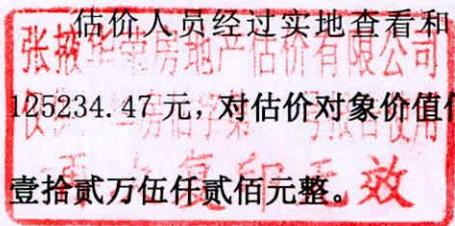
7. 进行个别因素修正。

8. 综合评估决定价格。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。重置成本由土地取得费用、勘察设计费和前期费用、基础设施配套费、建安费用、管理费、贷款利息及税金、开发商利润等组成。

(十) 估价结果

估价人员经过实地查看和测算，最终确定估价对象在价值时点的总价值为 125234.47 元，对估价对象价值百元取整后总价值为 125200.00 元，人民币（大写）：壹拾贰万伍仟贰佰元整。



(十一) 注册房地产估价师

表一：参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字盖章	签字日期
黄更生	6220040010		2019.3.19
孟朝兵	6220080019		2019.3.19

(十二) 实地查勘期

2019 年 03 月 05 日 ----- 2019 年 03 月 05 日