

估价结果报告

一、估价委托人：武威市凉州区人民法院

二、估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：李梅 地址：武威市凉州区杨府巷中段

备案等级：二级 证书编号：甘建房估备字 620401 号

联系人：占瑞华 联系电话：0935-2224234

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、估价对象范围及区位概况

估价对象位于凉州区南大街 88 号 1 栋，属本市住宅用地一级地段。所处区域道路平坦，交通便利，院内地面硬化。周围有学校、银行、超市、商场等。途经 1 路、6 路、10 路等公交线路，生活服务及公共配套设施完善。其四至：东侧临会馆小区，西侧临南大街，南侧临中国人寿股份有限公司，北侧临逸居酒店。

2、估价对象基本状况

估价对象位于凉州区南大街 88 号 1 栋，该楼系混合结构六层带地下室建筑。估价对象位于该楼 1 单元南 4 层 141 室，修建于 1997 年，建筑面积 114.56 平方米。估价对象外墙粉刷，入户防盗门，室内墙面贴壁纸，地面铺设木地板，木质二级吊顶，成品木门，铝合金玻璃窗，卫生间及厨房磁砖地面，瓷砖墙面，PVC 吊顶。水、电、暖及卫生设施齐全。

五、价值时点

二〇一九年十二月九日

六、价值类型

本次估价结合公平、公正、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，根据公开市场价值原则并结合实际使用状况，充分考虑了本地区同类房地产在价值时点上的公开市场价格。本次估价未考虑未来市场变化风险以及短期强制处分和变现等因素对价格的影响。

七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；价值时点原则；替代原则。

1、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值。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价格。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。因为房地产的价值实质上是房地产权益的价值。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方法，以取得最大的效益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。

5、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产的价格形成也符合这一规律，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个市场上具有相近效用的房地产，其价格应是接近的，最终是在同一个市场上的类似房地产价格相互牵掣，相互接近。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守公正、公平、科学、合理的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国资产评估法》；
- ③ 《中华人民共和国土地管理实施条例》；
- ④ 《中华人民共和国土地管理法》；
- 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《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》；

⑦《最高人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》。

2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、委托方提供的相关资料

①“（2019）甘 0602 鉴 141 号”价格评估委托书；

②委托方提供的“武房权证凉州区字第 20156481 号房屋所有权证”复印件；

③委托方提供的“查档证明”复印件；

④委托方提供的其他相关资料。

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等。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法和成本法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观市场价格的方法。

成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限，实体性，功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

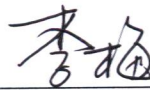
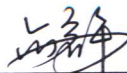
十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	成本法
测算价值	住宅房地产总价（元）		650128	531742
	评估单价（元/m ² ）		5675	4641.60
评估价值	总价（元）		650128	
	评估单价（元/m ² ）		5675	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
李梅	6220000022		2019年12月19日
占瑞华	6220130020		2019年12月19日

十二、实地查勘日期：2019年12月9日

十三、估价作业日期

2019年12月9日——2019年12月19日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

(一) 区位状况描述与分析

1、位置状况

坐落	凉州区南大街 88 号 1 栋 1 单元南 4 层 141 室
方位	东侧临会馆小区，西侧临南大街，南侧临中国人寿股份有限公司，北侧临逸居酒店
楼层	6 层带地下室，所在 4 层
临街状况	西侧临南大街

2、交通状况

道路状况	道理平坦，交通便利
公共交通	1 路、6 路、10 路
交通管制	严
停车便捷度	一般

3、外部配套设施状况

基础配套设施	较完善
公共服务设施	较完善

4、周围环境状况

自然环境	一般
人文环境	一般

5、区位状况未来变化趋势分析

城市分区及地段类	一级
周边物业类别	目前主要为多层住宅、低层商业
居住人口类型	居住人口主要为上班族，年龄结构较大，
社会经济能力类型	公务员、退休职工、商人、打工族
房地产发展趋势	旧城改造为主
市场供应情况	基本无土地供应，主要靠旧城拆迁改造供应
市场需求情况	集聚了机关公务员、商人、打工族的各类需求
总体发展趋势	综上所述，该区域为旧城改造区，需经改造后，自然环境会得到改善。

(二) 估价对象实物状况描述及分析

名称	凉州区南大街 88 号 1 栋 1 单元南 4 层 141 室
建筑规模	较大
层数和高度	总层数为 7 层，高度为 21 米
建筑结构	混合结构
层高	正常
建成年份	1997 年
空间布局	合理
装饰装修	估价对象外墙粉刷，入户防盗门，室内地面铺设木地板，木质二级吊顶，墙面贴壁纸，成品木门，铝合金玻璃窗，卫生间及厨房磁砖地面，瓷砖墙面，PVC 吊顶。
设施设备	楼梯
维护和完损状况	结构完整，无损坏情况

(三) 估价对象权益状况描述与分析

(1) 根据委托人提供的“房屋所有权证”复印件，记载内容如下：

房屋所有权人	周殿瑞	共有情况	共同共有	
房屋所有权证证号	武房权证凉州区字第 20156481 号			
房屋坐落	凉州区南大街 88 号 1 栋 1 单元南 4 层 141 室			
登记时间	2015-08-06			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	114.56	96.76	
附记	共有权人:滕永花 ;房屋所有权证号 :武房权证凉州区字第 20156482 号; 共有份额: 共同共有			

(2) 根据委托人提供的“查档证明”复印件, 记载内容如

下:

收件编号	20150804059	产权来源	私有房产	产别	买卖	
业务大类	转移登记		业务细类	共有权变更		
房屋自然状况						
房屋坐落	凉州区南大街 88 号 1 栋 1 单元南 4 层 141 室					
幢号	所在层	室号 / 部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
1 栋	4	141 室	114.56	住宅	已抵押	无
房屋权利状况						
所有权人	周殿瑞			居民身	622301196508136759	
所有权证号	武房权证凉州区字第 20156481 号			注销日期		
共有权人	共有权证号	证件类别	证件号码	共有份额		
滕永花	武房权证凉州区字第 20156482 号	居民身份证	622301196606266768	100		

二、市场背景分析

凉州区地处武威中部, 市内地势平坦, 气候适宜, 商业繁华, 近几年随着城市化进程的推动, 三县区的人口大量涌入以及由于

