

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号（14地号）房屋涉案住宅用房市场价值评估

估价委托人：甘肃省酒泉市肃州区人民法院

房地产估价机构：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：吉日超（注册号：1120150031）

胡玉曼（注册号：1120170046）

估价报告出具日期：二〇一九年四月二十八日

估价报告编号：（京）国融兴华[2019]（房SF）字第04083号

乔天龙：15293755843

乔天奇：18219879822

2019. 评估费 580. 挂帐



## 致估价委托人函

甘肃省酒泉市肃州区人民法院：

承蒙委托，根据《司法鉴定委托书》[(2019)酒肃法司鉴委字第3号]，我对乔天龙和刘秀兰共有的位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号(14地号)房屋涉案房地产(用途为住宅，建筑面积89.20平方米，分摊国有土地使用权面积74.32平方米)在现状利用条件下进行了估价，估价目的是为委托方确定受理案件所涉及的住宅用途房地产市场价值提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法(比较法、收益法)，对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象在价值时点2019年3月14日的房地产市场价值为：

房地产单价：2894元/平方米

房地产总价：人民币25.81万元

大写金额：人民币贰拾伍万捌仟壹佰元整

提示：欲了解估价对象的权益状况、实体状况及估价结果形成过程等全面情况，应认真阅读“估价结果报告”、“估价技术报告”等估价报告书全文。

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

2019年4月28日





## 目录

注册房地产估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
十四、房地产估价机构.....	19
估价技术报告.....	20
一、估价对象描述与分析.....	20
二、市场背景描述与分析.....	23
三、最高最佳利用分析.....	30
四、估价方法适用性分析.....	31
五、估价测算过程.....	32
六、估价结果确定.....	48
附件.....	49
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象照片	
(三) 《司法鉴定委托书》[(2019)酒肃法司鉴委字第3号]复印件	
(四) 《房屋所有权证》[玉房权证玉镇新字第0359-1号]复印件	
(五) 《国有土地使用证》[玉国用(2012)第A新-039号]复印件	
(六) 甘肃省酒泉市肃州区人民法院《司法鉴定审批表》	
(七) 甘肃省酒泉市肃州区人民法院《委托评估财产清单》[(2018)甘0902执2158号]	
(八) 估价机构营业执照复印件	
(九) 估价机构资质证书复印件	
(十) 签字估价师注册证书复印件	

## 注册房地产估价师声明

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师对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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

7、估价人员于2019年3月14日对估价对象进行了必要的实地勘查，并对该勘查过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

8、本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。



9、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

10、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

11、参加本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
吉日超	1120150031	吉日超	2019年4月28日
胡玉曼	1120170046	胡玉曼	2019年4月28日

## 估价的假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1)本次估价对象的房屋面积、房屋权属等情况均以委托人提供的《房屋所有权证》[玉房权证玉镇新字第 0359-1 号]复印件为依据，如上述资料反映的情况发生了变化，估价结果需做相应调整。

(2)在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3)市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(4)本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。

(5)交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(6)本次估价以估价对象实地查勘之日 2019 年 3 月 14 日作为价值时点。

(7)本次估价对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(8)本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

### 2、未定事项假设：

由于被申请人不配合，估价人员无法进行实地勘察，故假定估价对象装修情况为简单装修，依据房地产销售网站发布的与估价对象面积相似的户型图，假定此户型为两室两厅，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确



性和完整性但无法核实的情况下，假定为本次估价提供户型参考的房地产出售网站上的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

### 3、背离事实假设：

无。

### 4、不相一致假设：

根据委托方提供的《房屋所有权证》[玉房权证玉镇新字第 0359-1 号]和《司法鉴定委托书》[(2019)酒肃法司鉴委字第 3 号]中记载，估价对象所在小区名称为“花园小区”，与委托方提供的《国有土地使用证》[玉国用(2012)第 A 新-039 号]记载的“阳光花园小区”不一致。根据估价人员现场查勘及询问，两个名称均指估价对象所在小区，且经过整改，现与“汇元小区”合并更名为“花汇小区”。截止本次估价价值时点 2019 年 3 月 14 日，估价对象所在小区名为“花汇小区”，故假设本次估价对象所在小区名称为“花园（花汇）小区”。

### 5、依据不足假设：

(1) 委托方未提供估价对象所属项目建成年代的相关资料，根据估价人员现场查勘及询问当事人得知该项目建成于 2000 年，若与相关部门出具的权属资料显示的建成日期不一致，估价结果需做相应调整。

(2) 根据委托方提供的《国有土地使用证》[玉国用(2012)第 A 新-039 号]记载估价对象土地取得方式为出让方式，规划用途为住宅，法定土地使用年限原则上为 70 年，所在项目建成于 2000 年，一般房地产开发建设期为 2 年，由此可推出土地取得年限为 1998 年。截至价值时点，土地已使用 21 年，故土地剩余使用年限为 49 年。如估价对象土地使用权用途、年限等与相关权属部门出具的权属资料不一致，则估价报告需做相应调整，在此提请报告使用方注意。

### 6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，仅限为委托人确定受理案件所

涉及的住宅用途房地产市场价值提供参考意见而评估房地产的市场价值，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

(2) 本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

(3) 本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

(4) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

(5) 本次估价对象土地取得方式为出让，估价结果包含土地使用权的价值，但不包括未来发生转让时应缴纳的税、费等款项。

(6) 如无其他特殊说明，本报告的估价货币单位为人民币。

(7) 本估价报告使用期限为一年（即 2019 年 4 月 28 日至 2020 年 4 月 27 日）。超过一年，需重新进行估价。

(8) 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

(9) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。



(10) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：甘肃省酒泉市肃州区人民法院

地 址：酒泉市肃州区莫高北路

联系人：于炳华

联系电话：0937-2710072

### 二、房地产估价机构

受托单位：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程殿卿

营业执照工商注册号（统一社会信用代码）：911101027263771655

营业执照商业服务期限：自 2001 年 9 月 20 日至 2031 年 9 月 19 日

资质等级：一级（证书编号：京建房估资准字【2001】第 0069 号，有效期限为 2016 年 9 月 9 日至 2019 年 9 月 8 日）

全国范围内从事土地评估业务（注册号：A201111059 号，有效期限至 2021 年 6 月 30 日）

地址：西城区裕民路 18 号 19 层 2011-1（德胜园区）

联系电话：0931-8823503

### 三、估价目的

为估价委托方确定受理案件所涉及的住宅用途房地产市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

估价对象为位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区 5 幢 1 单元 1 号（14 地号）房屋涉案房地产。根据委托人提供的《房屋所有权证》[玉房



权证玉镇新字第 0359-1 号]记载, 估价对象房屋所有权为乔天龙和刘秀兰共有, 建筑面积 89.20 平方米, 规划用途为住宅。根据委托人提供的《国有土地使用证》[玉国用(2012)第 A 新-039 号]记载, 估价对象国有土地使用人为乔天龙, 共有人为刘秀兰, 分摊国有土地使用权面积为 74.32 平方米。

估价对象所在项目小区名称为花园小区, 用地四至: 北临清泉西路, 南临永宁路, 东临铁人路, 西临祁连路东巷。

## (二) 估价对象权益状况

### 1、房屋登记和权利状况

本次估价对象为位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区 5 幢 1 单元 1 号(14 地号)房屋涉案房地产, 根据委托人提供的《房屋所有权证》[玉房权证玉镇新字第 0359-1 号]记载, 主要记载内容如下:

房屋所有权人	乔天龙
房屋坐落	玉门市新市区祁连路东侧花园小区
丘(地)号	14
产别	私产
幢号	5
房号	一单元 1 号
结构	砖混
房屋总层数	六
所在层数	一
建筑面积(平方米)	89.20
设计用途	住宅
共有人	刘秀兰

### 2、土地使用权登记和权利状况

根据委托人提供的《国有土地使用证》[玉国用(2012)第 A 新-039 号]记载及估价人员现场调查, 估价对象国有土地使用权人为乔天龙, 共有人为刘秀兰, 座落于玉门新市区阳光花园小区, 地号为 8-----13, 分摊国有土地使用权面积为 74.32 平方米。估价对象土地使用权取得方式为出让, 规划用途为住宅, 法定土地使用年限原则上为 70 年, 所在项目建成于 2000

年，一般房地产开发建设期为2年，由此可推出土地取得年限为1998年。截至价值时点，土地已使用21年，故土地剩余使用年限为49年。土地开发程度为“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、供暖及场地内土地平整）。

### 3、他项权利设立情况

估价对象不存在估价师所知悉的抵押、查封、租赁、担保等他项权利。

### 4、法定优先受偿权利状况

估价对象不存在估价师所知悉的其他法定优先受偿权利的信息。

## （三）估价对象现状及使用情况

### （1）宗地情况：

宗地形状：较规则

地形地势：平坦

土地开发程度：基础设施达到“七通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、供暖和红线内场地平整）。

估价对象所在项目小区名称为花园小区，用地四至：北临清泉西路，南临永宁路，东临铁人路，西临祁连路东巷。

### （2）房屋建筑物状况

本次估价对象位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号（14地号）房屋，估价对象房屋所有权为乔天龙和刘秀兰共有，现状用途为住宅，建筑面积89.20平方米，估价对象具体情况如下：



## ①公共部分：

项目名称	花园小区	结构类型	砖混
楼道装修	地面为水泥抹平，墙面刷白，楼梯扶手为木制扶手	外立面装饰	一层为墙砖，二至六层为涂料喷漆
层高	2.60米	建成年代	2000年
景观	小区绿地	物业管理	自有物业
电梯	无	建筑类别	多层住宅
其他	消防栓、水、电、讯、燃气等齐全		

## ②户内部分：

所在楼层	1/6	维护保养及成新状况	较好
现状用途	住宅	户型	2室2厅1厨1卫
采光、通风情况	较好	朝向	南北
装修情况描述	由于被申请人不配合，估价人员无法进行实地勘察，故假定估价对象装修情况为简单装修，依据房地产销售网站发布的与估价对象面积相似的户型图，假定此户型为两室两厅，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但无法核实的情况下，假定为本次估价提供户型参考的房地产出售网站上的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。		

## （四）估价对象区位状况

## 1、位置状况

本次估价对象位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号（14地号）房屋，四至：北临清泉西路，南临永宁路，东临铁人路，西临祁连路东巷。附近有玉门市广宇景苑，巨龙御园，玉门市保利嘉园小区，农垦小区，玉门新市区龙源小区，昌盛小区，万豪润园，广宇花苑，饮马花园小区，博华雅居等住宅小区，居住社区成熟度较好。

## 2、交通状况

估价对象周边有2路公交线路，靠近龙腾路，公共交通较便捷；周边主要道路有清泉西路，永宁路，铁人路，祁连路东巷等，道路通达度一般。

## 3、环境状况

公园，市政广场，玉门市体育馆，环境状况较好；估价对象所在区域的主要物业类型为住宅，附近多为普通住宅和商业门面，靠近玉门市第二

小学，玉门市石油机械中等专业学校，玉门一中，玉门市第三中学，玉门三幼，人文环境较优。

#### 4、基础设施

估价对象地块红线内开发程度达到“七通一平”：“七通”为通市政道路、雨污水管线、自来水管线、电力管线、电信管线、燃气管道、供暖等基础设施，其中“一平”为红线内场地平整。

#### 5、外部配套设施状况

估价对象附近主要有玉门市第二小学、玉门市石油机械中等专业学校、玉门一中、玉门市第三中学、玉门市职业技术学校等教育设施；周边有玉门新天地、惠鑫园超市、玉门云返生活超市、金鑫超市（通安路店）、鑫隆超市等生活配套设施；有甘肃银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行（玉门支行营业室）、中国建设银行（玉门支行）、中国人民银行（玉门市支行）、中国农业银行（玉门支行营业部）等金融机构；有玉门市妇幼保健站、玉门市中医院、玉门市第一人民医院（新城区分院）、玉门市新市区社区卫生服务中心等医疗机构。公共服务性配套设施完善程度较好。

### 五、价值时点

2019年3月14日

### 六、价值类型

1. 本报告的市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，玉门市房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格；采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

2. 本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

### 七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们



遵循的原则主要有以下几项：

### （一）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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### （三）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点时间的价值或价格的原则。



价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

#### （四）替代性原则

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，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，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档



次，并应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

我们认为维持现状、继续利用为估价对象最高最佳利用方式。

## 八、估价依据

### 1. 国家法律法规、部门规章及规范性文件：

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5) 《中华人民共和国物权法》；
- (6) 《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》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (8) 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》；

- (9) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- (10) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- (11) 《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》；
- (12) 《征收教育费附加的暂行规定》；
- (13) 《城市房地产转让管理规定》；
- (14) 《中华人民共和国房产税暂行条例》。

## 2. 估价的相关技术标准：

- (1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- (2) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

## 3. 估价委托人提供的相关资料：

- (1) 甘肃省酒泉市肃州区人民法院《司法鉴定委托书》〔（2019）酒肃法司鉴委字第3号〕；
- (2) 《房屋所有权证》〔玉房权证玉镇新字第0359-1号〕复印件；
- (3) 《国有土地使用证》〔玉国用（2012）第A新-039号〕复印件
- (4) 甘肃省酒泉市肃州区人民法院《司法鉴定审批表》；
- (5) 甘肃省酒泉市肃州区人民法院《委托评估财产清单》〔（2018）甘0902执2158号〕复印件。

## 4. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

## 九、估价方法

### （一）本次估价的估价方法和技术思路

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，估价对象房地产用途为住宅，所在区域类似房



房地产市场交易实例较多，因此适合比较法；所在区域类似住宅用途房地产租赁案例较多，适宜采用收益法测算；估价对象房地产的土地取得成本的成本资料不易收集和测算，故不适宜采用成本法进行测算；假设开发法适用于尚未开发房地产的评估测算，故估价对象不宜采用假设开发法。经上述分析，本次估价选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。

首先采用比较法、收益法分别求取估价对象市场价值，再将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值。

## （二）估价方法的定义

比较法定义：指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价值进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强、具有现势性、最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C$

式中： $P_D$ ——待估房地产比较价值；

$P_B$ ——可比案例成交价格；

$A$ ——交易情况修正系数；

$B$ ——市场状况调整系数；

$C$ ——房地产状况调整系数。

收益法定义：收益法，也称为收益资本化法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或

潜在经济收益的房地产估价。

收益法的计算公式为：
$$V = \frac{A}{Y-g} \left( 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价值；

A——房地产的未来第一年净运营收益；

Y——房地产的报酬率；

g——净收益逐年递增的比例；

t——房地产的收益年限。

## 十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（比较法、收益法），对本次估价对象进行评估测算，确定估价对象于价值时点2019年3月14日的市场价值为：

房地产单价：2894元/平方米

房地产总价：人民币25.81万元

大写金额：人民币贰拾伍万捌仟壹佰元整

### 特别提示：

1. 估价结果总价取整至佰位。
2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。
3. 本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人解决司法纠纷提供房地产市场价值参考依据，不得用作其他用途。
4. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即2019年4月28日至2020年4月27日）。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
吉日超	1120150031	吉日超	2019年4月28日
胡玉曼	1120170046	胡玉曼	2019年4月28日

十二、实地查勘期

2019年3月14日

十三、估价作业日期

2019年3月14日至2019年4月28日

十四、房地产估价机构

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

2019年4月28日



## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 估价对象范围界定

估价对象为位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号(14地号)房屋涉案房地产。根据委托人提供的《房屋所有权证》[玉房权证玉镇新字第0359-1号]记载,估价对象房屋所有权为乔天龙和刘秀兰共有,建筑面积89.20平方米,规划用途为住宅。根据委托人提供的《国有土地使用证》[玉国用(2012)第A新-039号]记载,估价对象国有土地使用人为乔天龙,共有人为刘秀兰,分摊国有土地使用权面积为74.32平方米。

估价对象所在项目小区名称为花园小区,用地四至:北临清泉西路,南临永宁路,东临铁人路,西临祁连路东巷。

#### (二) 估价对象权益状况

##### 1、房屋登记和权利状况

本次估价对象为位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号(14地号)房屋涉案房地产,根据委托人提供的《房屋所有权证》[玉房权证玉镇新字第0359-1号]记载,主要记载内容如下:

房屋所有权人	乔天龙
房屋坐落	玉门市新市区祁连路东侧花园小区
丘(地)号	14
产别	私产
幢号	5
房号	一单元1号
结构	砖混
房屋总层数	六
所在层数	一
建筑面积(平方米)	89.20



设计用途	住宅
共有人	刘秀兰

## 2、土地使用权登记和权利状况

根据委托人提供的《国有土地使用证》[玉国用(2012)第A新-039号]记载及估价人员现场调查,估价对象国有土地使用权人为乔天龙,共有人为刘秀兰,座落于玉门新市区阳光花园小区,地号为8-----13,分摊国有土地使用权面积为74.32平方米。估价对象土地使用权取得方式为出让,规划用途为住宅,法定土地使用年限原则上为70年,所在项目建成于2000年,一般房地产开发建设期为2年,由此可推出土地取得年限为1998年。截至价值时点,土地已使用21年,故土地剩余使用年限为49年。土地开发程度为“七通一平”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、供暖及场地内土地平整)。

## 3、他项权利设立情况

估价对象不存在估价师所知悉的抵押、查封、租赁、担保等他项权利。

## 4、法定优先受偿权利状况

估价对象不存在估价师所知悉的其他法定优先受偿权利的信息。

### (三) 估价对象现状及使用情况

#### (1) 宗地情况:

宗地形状: 较规则                      地形地势: 平坦

土地开发程度: 基础设施达到“七通一平”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、供暖和红线内场地平整)。

估价对象所在项目小区名称为花园小区,用地四至:北临清泉西路,南临永宁路,东临铁人路,西临祁连路东巷。

#### (2) 房屋建筑物状况

本次估价对象位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单

元1号（14地号）房屋，估价对象房屋所有权为乔天龙和刘秀兰共有，现状用途为住宅，建筑面积89.20平方米，估价对象具体情况如下：

①公共部分：

项目名称	花园小区	结构类型	砖混
楼道装修	地面为水泥抹平，墙面刷白，楼梯扶手为木制扶手	外立面装饰	一层为墙砖，二至六层为涂料喷漆
层高	2.60米	建成年代	2000年
景观	小区绿地	物业管理	自有物业
电梯	无	建筑类别	多层住宅
其他	消防栓、水、电、讯、燃气等齐全		

②户内部分：

所在楼层	1/6	维护保养及成新状况	较好
现状用途	住宅	户型	2室2厅1厨1卫
采光、通风情况	较好	朝向	南北
装修情况描述	由于被申请人不配合，估价人员无法进行实地勘察，故假定估价对象装修情况为简单装修，依据房地产销售网站发布的与估价对象面积相似的户型图，假定此户型为两室两厅，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但无法核实的情况下，假定为本次估价提供户型参考的房地产出售网站上的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。		

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

本次估价对象位于甘肃省玉门市新市区祁连路东侧花园小区5幢1单元1号（14地号）房屋，四至：北临清泉西路，南临永宁路，东临铁人路，西临祁连路东巷。附近有玉门市广宇景苑，巨龙御园，玉门市保利嘉园小区，农垦小区，玉门新市区龙源小区，昌盛小区，万豪润园，广宇花苑，饮马花园小区，博华雅居等住宅小区，居住社区成熟度较好。

2、交通状况

估价对象周边有2路公交车线路，靠近龙腾路，公共交通较便捷；周边主要道路有清泉西路，永宁路，铁人路，祁连路东巷等，道路通达度一般。



### 3、环境状况

公园，市政广场，玉门市体育馆，环境状况较好；估价对象所在区域的主要物业类型为住宅，附近多为普通住宅和商业门面，靠近玉门市第二小学，玉门市石油机械中等专业学校，玉门一中，玉门市第三中学，玉门三幼，人文环境较优。

### 4、基础设施

估价对象地块红线内开发程度达到“七通一平”：“七通”为通市政道路、雨污水管线、自来水管线、电力管线、电信管线、燃气管道、供暖等基础设施，其中“一平”为红线内场地平整。

### 5、外部配套设施状况

估价对象附近主要有玉门市第二小学、玉门市石油机械中等专业学校、玉门一中、玉门市第三中学、玉门市职业技术学校等教育设施；周边有玉门新天地、惠鑫园超市、玉门云返生活超市、金鑫超市（通安路店）、鑫隆超市等生活配套设施；有甘肃银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行（玉门支行营业室）、中国建设银行（玉门支行）、中国人民银行（玉门市支行）、中国农业银行（玉门支行营业部）等金融机构；有玉门市妇幼保健站、玉门市中医院、玉门市第一人民医院（新城区分院）、玉门市新市区社区卫生服务中心等医疗机构。公共服务性配套设施完善程度较好。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）、2018 年全年酒泉市经济运行情况

2018 年，面对外部纷繁复杂的宏观经济环境，自身经济结构性、素质性问题带来的制约，酒泉市经济爬坡迈坎砥砺前行。

无论风云如何变幻，路途有多艰辛，全市上下始终保持坚定的战略定力和难中求进的奋进姿态。各项经济数据显示出稳中向好的运行态势，也

彰显着酒泉经济的韧性和厚度。从难中求进的努力，到稳中向好的局面，也成为酒泉拼搏实干的真实写照。

### 1、发展成就释放积极信号

2018年，在省委的坚强领导下，市委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，按照统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局要求，把习近平总书记视察甘肃时“八个着力”重要指示精神作为根本遵循，以加强党的全面领导为重点，强化理论学习，发挥核心作用，领导能力不断提升，工作作风明显改善，管党治党水平显著增强。

同时，市委坚持稳中求进工作总基调，认真贯彻新发展理念，聚焦“八个走前列”目标要求，以高质量发展为核心，以推进供给侧结构性改革为主线，团结和带领全市各级组织和广大干部群众攻坚克难、爬坡过坎，全市经济社会发展取得新的成效。

预计全市生产总值增长5.5%，固定资产投资增长8%，社会消费品零售总额增长8%，一般公共预算收入增长6%，城乡居民人均可支配收入均增长8%，达到了预期目标。

### 2、高质量发展的现代产业体系

2018年，酒泉市牢固树立新发展理念，依托自身优势和基础条件，全力构建以实体经济为导向、民营经济为重点，文化旅游、循环农业、清洁能源、先进制造、清洁生产、节能环保、军民融合、通道物流、中医中药、数据信息等十大产业为支撑的绿色生态产业体系，高质量发展的动能更加强劲。

文化旅游龙头作用日益凸显，文化旅游产业已成为带动全市经济发展的重要引擎。全年旅游接待人数3233万人次，旅游收入达315亿元，分别增长22%和29%。



能源产业瓶颈问题有效缓解，预计全年发电量可达 266 亿千瓦时，增长 20%，弃风、弃光率分别下降到 25.6%和 18.5%。

传统优势产业逐步走出困境，全市新增规上入库工业企业 21 家，规上工业企业开工率达 94%，高于上年同期 4 个百分点。

现代服务业融合发展态势快速形成，54 个电商服务站点和 51 个网货品牌站点建成投运。金融机构存款余额达到 949.7 亿元，贷款余额 766.5 亿元，存贷比达 80.7%，金融服务经济社会发展的水平明显提升。

### 3、深化改革开放

#### 创新驱动活力和动力充分释放

2018 年，酒泉市始终坚持改革不停顿、开放不止步，用改革创新的思维激发市场主体活力、破解经济发展难题，一批制约发展的体制障碍和制度藩篱得到有效破除，全市上下形成了将改革进行到底的坚定信心和必胜决心。

持续深化“放管服”改革，先后取消、调整、下放行政审批事项 426 项，行政审批效率显著提升。

坚持创新驱动战略，全市综合科技进步指数达 52.2%。

成功举办第三届敦煌文博会，办会质量和层次较往年有了明显提升，签约各类招商引资项目 464 个，引进省外到位资金 310.8 亿元。

### 4、乡村振兴战略

#### 让农业农村现代化加速推进

2018 年，酒泉市始终把农业农村摆在优先发展位置，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”总要求，深入推进农业供给侧结构性改革，加快转变农业发展方式，农业农村发展内生动力不断增强。

戈壁生态农业成为“靓丽名片”，酒泉市发展戈壁生态农业的做法受到国务院和省政府的通报表扬。

扎实推进农村“三变”改革，累计流转土地 65.5 万亩，全市农业科技贡献率达 58%，新品种新技术应用率达 92%，农业机械化综合率达 83.52%。

城乡融合发展不断深入，城乡规划进一步完善；美丽乡村建设深入推进，农村生产生活条件明显改善。

## 5、县域经济

让全面小康基础更加牢固

2018 年，酒泉市坚持抓项目强基础、抓园区强支撑、抓民营强活力，县域综合实力不断提升，预计 2018 年，肃州区、玉门市 GDP 分别达到 178.2 亿元、148.6 亿元，经济总量稳居全省前列；敦煌市 GDP 达到 100 亿元，增长 6.2%，保持了良好增长势头；金塔县、瓜州县 GDP 突破 70 亿元，酒泉迈向全面建成小康社会的步伐更加稳健。

项目建设进展顺利，敦格铁路、肃航公路、敦煌城市地下水源置换等总投资 474 亿元的项目落地建设。

园区固定资产投资增长 55%，财政收入增长 13%，规上工业增加值增长 8.5%。

全年新增市场主体 1.67 万户，民营经济增加值占 GDP 的比重达 50.7%，对经济的贡献率达 81.2%。

## 6、绿色发展理念

让生态文明建设水平不断提高

2018 年，酒泉市牢固树立“绿水青山就是金山银山”的理念，把良好生态环境作为民生福祉，自觉扛起生态文明建设政治责任，下功夫整治突出环境问题，全市生态环境质量持续好转。

坚决打好污染防治攻坚战，深入实施“蓝天”“碧水”“净土”保卫战，实施污染减排项目 74 个，四项主要污染物减排指标全部达到省上要求，大气污染主要考核指标下降幅度位居全省第一。