

房地产估价报告

估价委托人：酒泉市肃州区人民法院

房地产估价机构：兰州中信房地产土地评估事务有限公司



注册房地产估价师：王彦奇（6220130015） 龚 丽（6220070016）
估 价 员：李 辉

估价报告出具日期：二〇二〇年一月三日

估价报告编号：中信估字(2020)第0007号

致估价委托人函

酒泉市肃州区人民法院：

委托估价目的是为司法鉴定提供价值参考依据。本次评估报告的价值时点是：二〇一九年十二月十三日。经过实地查勘和我公司估价人员专业调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、合法的原则，选用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，确定委托估价房地产在价值时点的估价结果为：

评估单价：¥4565元/m²；评估总价：¥483707元，大写（人民币）：肆拾捌万叁仟柒佰零柒元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

兰州中信房地产土地评估事务有限公司

法人代表：王彦奇

二〇二〇年一月三日



目 录



一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	8
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型及内涵.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	16
(十一) 参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员.....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 提请报告使用方注意事项.....	17

四、 估价技术报告.....	19
(一) 估价对象描述与分析.....	19
(二) 市场背景描述与分析.....	21
(三) 最高最佳利用分析.....	25
(四) 估价方法适用性分析.....	26
(五) 估价测算过程.....	28
(六) 估价结果确定.....	51
五、 附件.....	53
1、《甘肃省酒泉市肃州区人民法院司法鉴定委托书》.....	53
2、房屋权属证明文件.....	53
3、估价对象位置图.....	53
4、估价对象室内及周边区域照片.....	53
5、估价机构资质证书复印件.....	53
6、估价人员的资质证书复印件.....	53
7、估价机构营业执照复印件.....	53

一、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的和准确的，没有虚假性记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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. 我们与估价报告中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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
6. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象建筑结构、室外状况及区位状况进行了实地查勘并进行记录，本次估价结果也未考虑产权人故意隐瞒该房屋内部结构及所存在的隐患，对价值带来的影响或其他不可抗力对房地产的影响，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；
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
8. 本估价报告全部或部分内容不得使用于公开的文件、通告或报告中以及公开在媒体上发表，本报告复印件一律无效；
9. 本估价报告受估价假设和限制条件的制约，估价报告须完整使用方有效；
10. 参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员：

姓名	注册号	签名	日期
王彦奇	6220130015		2020年01月03日
龚丽	6220070016		2020年01月03日
李辉		李辉	2020年01月03日

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、在本次估价评中委托方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整的情况下，此次以估价委托人提供的资料为假设前提进行评估。

2、价值时点时，房地产市场稳定，无特殊政策影响，故假定该估价对象在报告使用期限内所处房地产市场在不受重大政策影响下保持稳定发展。

3、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。经估价人员调查估价对象不存在重大安全隐患，且通过对周边环境调查，无影响环境污染的因素存在，故不能确定其有无内在缺陷，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。

4、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）交易双方自愿地进行交易；
- （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）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）未定事项假设

本报告出具的价值包含了估价对象所分摊的土地使用权市场价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费（出让金、房屋相关税费），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，本次估价假定产权人已按照规定缴清所有与土地使用权相关的一切税费。

（三）背离事实假设

根据我公司估价师调查，估价对象已存在抵押权，根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是为委托估价人司法鉴定提供参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2章节相关要求，“房地产司法拍卖估价，应根据最高人民法院的有关规

定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”，故本次评估假定估价对象无其他权利限制。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为司法鉴定提供价格参考依据而评估房地产市场价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，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：超过一年，需重新进行估价。

3、本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由兰州中信房地产土地评估事务有限公司负责解释。

5、本报告必须估价机构加盖公章、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，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、在无影响房地产市场重大政策出台及市场保持稳定的前提下，本报告使用期限自2020年01月03日至2021年01月02日止。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：酒泉市肃州区人民法院

地 址：酒泉市肃州区莫高北路10号

联 系 人：许丽丽

联系电话：17793766787

(二) 房地产估价机构：兰州中信房地产土地评估事务有限公司

住 所：兰州市城关区庆阳路219号金运大厦1811室

法人代表：王彦奇

资质等级：贰级

资质证书编号：甘建房估备字620115号

(三) 估价目的

委托估价目的是为司法鉴定提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据酒泉市肃州区人民法院的委托【(2019)酒肃法司鉴委字第212号】：估价对象为酒泉市肃州区晋城路126号—紫荆花苑2#楼5-4-1室，财产范围包括：建筑物（现有装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

估价对象为晋城路126号—紫荆花苑2#楼5-4-1室住宅用房，该建筑物总层数为6层，砖混结构，建成于2005年，建筑面积为105.96平方米。

3、土地基本状况

估价对象占用宗地土地四至为：东临晋城路，南临富康路，西临玉泉苑西区，北临玉泉苑。土地开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、

通暖、通天然气），红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）且场地平整，地势平坦，形状较规则，地质条件好，稳定性强。作为住宅用途使用，能够发挥其最高最佳利用。

4、建筑物基本状况

估价对象为紫荆花苑2#楼5-4-1室，建筑面积：105.96平方米；该建筑物总层数6层，估价对象所在层为第4层，砖混结构，建成于2005年；估价对象所在单元每层2户，设1处安全楼梯。估价对象室内房型为二室二厅一厨一卫，南北朝向。至价值时点，室内客、餐厅木地板地面，墙面刷白，局部石膏板吊顶；卧室木地板地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，PVC板吊顶，整体橱柜，人造石台面；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，PVC吊顶；地暖，集中供暖；断桥铝合金窗户，设钢制防盗门，单元楼宇安装防盗门。至价值时点，空置中。估价对象所在该幢住宅楼维护保养较好，作为住宅用房可正常使用。房屋基础无明显沉降，承重结构部件及非承重部件完好，门窗及五金配件等齐全完整，未见有明显影响质量安全的问题，功能使用正常，维护状况较好，能较好地满足委估对象作为住宅用房的使用。

5、估价对象权益状况

委估房地产权属清楚，已办理《房屋所有权证》；房屋所有权证号：酒泉权证酒泉市字第201403732号；房屋所有权人：蒋聚臣；共有情况：单独所有；登记时间：2014-07-23；规划用途：住宅。

所分摊的土地现已办理《国有土地使用证》。土地证号：酒国用（2006）第1495号；土地使用权人：蒋聚臣；地号：115-1-2；地类（用途）：城镇混合住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：2073年11月16日；使用权面积：23.44平方米。

该小区物业由酒泉市兴泰物业管理有限责任公司统一管理，属普通物业。

估价对象除抵押权外其他权利设定状况未知。

综上所述，估价对象所在区域交通便利；周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全；该区域人口密度较高，商业繁华度较好、居住氛围较好。

（五）价值时点

即估价结果对应的日期，根据估价目的本次估价时点为二〇一九年十二月十三日（估价师现场勘查之日）。

（六）价值类型及内涵

1、本报告所采用价值类型为房地产市场价格。市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点二〇一九年十二月十三日在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的是在最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公共并不具有排他性。

2、价值内涵：估价对象在用途为住宅，建筑结构为砖混结构，建筑年代为2005年的条件下，且在合法使用前提下的房地产市场价格。

3、本次估价币种为人民币。

（七）估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则和标准，本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。在本次估价中我们与委托方及报告使用人均无任何利害关系，本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2、合法原则：所谓合法，是指符合国家法律、法规和当地政府的有关规定。合法原则要求房地产估价师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，应以城市规划、土地利用管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策等。在价值时点，委托方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使

用证》，经过我们在当地房地产管理部门实地查询，本次评估所涉该房地产拥有合法产权、可合法使用、合法处分，因此本次估价符合合法性原则。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，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是，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的状况为准。本次估价，我公司于2019年12月13日进行了现场勘查，价值时点确定为2019年12月13日，本次估价符合价值时点原则。

4、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，既有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，和价格相互牵制趋于一致。在本次评估中我们所选用的评估方法为比较法，在选取市场可比案例时，均依据替代性原则对与估价对象所处同一供需圈内的可使用案例进行比较、筛选，力求做到与估价对象具有可比性。

5、最高最佳利用原则：所谓最高最佳利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衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。估价对象为已建成物业，其实际用途符合区域整体规划，现状利用条件可使估价对象达到最佳利用条件并发挥其最大效能，故本次评估以实际用途进行估价符合最高最佳利用原则。

（八）估价依据

〈一〉国家及地方的相关法律、法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年颁布，1995年1月1日实施，我国现行的是2019年第三次修正的第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986年颁布，1988年首次修正，1998年修订，2004年第二次修正，我国现行的是2019年第三次修正的第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》）；

3、《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月6日通过，2004年8月28日第一次修正，现行2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修订，由中华人民共和国主席令第24号发布，自公布之日起施行）；

4、《中华人民共和国物权法》（由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，自2007年10月1日起施行。）；

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》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，现予发布，自1999年1月1日起施行。现行有效）；

6、中华人民共和国城乡建设与环境保护部颁标准：

《危险房屋鉴定标准》（《关于印发一九九一年工程建设行业标准制订、修订项目计划（第一批）的通知》（建标[1999]413号）的要求，由重庆市土地房屋管理局主编的《危险房屋鉴定标准》，经审查，批准为强制行业标准，编号JGJ/125-99，自2000年3月1日起施行。原部标准《危险房屋鉴定标准》CJ13-86同时废止），《房屋完损等级评定标准》（1985年1月1号起实行）；

7、《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》（法

释[2009]16号)；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释(2011)21号)；

9、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行)；

10、国家、省、市颁布的其它法律、法规。

<二> 房地产估价相关技术规程

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(2015年12月1日实施，原《房地产估价规范》GB/T50291-1999同时废除)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(2013年6月26日发布公告，2014年2月1日起施行)；

<三> 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212号】；

2、房屋权属证明文件及相关资料；

3、评估对象的实地查勘记录及照片等资料；

4、估价对象所在区域的区位条件资料；

5、现场勘验、测量的有关记录资料；

6、市场询价得到的有关资料。

(九) 估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地地产市场发育情况并结合对象的具体特点及目的等，选择估价方法。根据估价对象的具体情况，因为估价对象为已开发完成的楼盘，市场转让、出租案例较多，且市场调查较容易取得，根据交易资料情况，拟对委估房地产采用比

较法及收益法进行估价，估算出估价对象的客观合理价格。

(1) 比较法是在同一供需圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算出估价对象的客观合理价格和价值。

技术路线：此次评估以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。选取一定的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式：} P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产市场价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第i个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

测算过程：

- 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值进行适当修正处理；
- ④采用直接比较路径求取比较单价。

(2) 所谓收益法，就是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的收益率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。即根据调查收集的租金资料分析、估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得的收入（即潜在毛收入）扣除空置、拖欠租金（延迟支付租金和不付租）以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入（即有效毛收入），并扣除一般的、正常的年度运营费用，得

到估价对象的年净收益，再选用适当的收益率，得到估价对象房地产总价值。本次评估采用全剩余寿命模式，该方法的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收入} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V —收益价格（元，元/m²）

A_i —未来第i年的净收益（元，元/ m²）

Y —收益率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

测算过程：

- ①用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；
- ②据估价目的，本次评估租金水平采用市场租金，有效毛收入按照出租型求取；
- ③选取同一供需圈内租金内涵相同的3个租金可比实例。通过必要的修正或调整，求得市场租金，进而求得估价对象于价值时点未来第一年的有效毛收入；
- ④求取年运营费用，确定报酬率，求得未来第一年的净收益；
- ⑤设定委估价对象于未来收益期内净收益逐年递增；
- ⑥根据净收益每年递增率，以建筑物剩余经济寿命作为收益期结束日，收益期结束后建筑物不计残值来计算估价对象的收益价值。

（3）确定估价结果

综合收益法与比较法的评估单价，求取估价对象的评估单价。根据综合单价及建筑面积，求取估价对象的评估总价。


（十）估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以

及本估价机构注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，估价人员经过实地查勘和测算，对估价对象采用比较法及收益法测算本次估价对象在价值时点二〇一九年十二月十三日的估价结果为：

评估单价：¥4565元/m²；评估总价：¥483707元，大写（人民币）：肆拾捌万叁仟柒佰零柒元整。

（十一）参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员

姓名	注册号	签名	日期
王彦奇	6220130015		2020年01月03日
龚丽	6220070016		2020年01月03日
李辉			2020年01月03日

（十二）实地查勘期

二〇一九年十二月十三日。

（十三）估价作业期

二〇一九年十二月十三日至二〇二〇年一月三日。

（十四）提请报告使用方注意事项

1、本报告出具的价值包含了估价对象所分摊的土地使用权市场价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费（出让金、房屋相关税费），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，本次估价假定委托方已按照规定缴清所有与土地使用权相关的一切税费。

2、根据我公司估价师调查，估价对象已存在抵押权，根据委托方提供的相关资

料及估价目的，本次估价结果是为委托估价人司法鉴定提供参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2章节相关要求，“房地产司法拍卖估价，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”，故本次评估假定估价对象无其他权利限制。

3、该建筑物为住宅用房，该楼总层数6层，砖混结构，建成于2005年，根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为50年，至价值时点，已使用14年，建筑物剩余经济寿命为36年。委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载土地使用权终止日期为2073年11月16日，至价值时点，估价对象所分摊的土地使用权剩余使用年限为53.96年，根据《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。并根据估价目的及合法性原则，本次评估中估价对象收益期确定为36年。

4、依据《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》（法释〔2004〕16号）第六条“人民法院收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人。当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。”即当事人或者其他利害关系人若对本报告有异议，应以书面形式向酒泉市肃州区人民法院提出，逾期将视为当事人或者其他利害关系人对本报告无异议，本公司不再对此报告进行解释。

5、本报告估价结果建立于委托方及相关当事人所提供的现有资料基础及本报告所作出的相关合理假设条件之上，在本报告异议期内若委托方或相关当事人提供了与本报告相关假设不相一致的合法资料，则本报告需重新进行调整。

6、如报告使用方发现本报告有关的文字或数字因校对或其他原因造成误差时，请将报告退回公司进行更正，否则本报告误差部分无效。

四、估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、估价对象区位状况描述与分析：

（1）位置状况

根据酒泉市肃州区人民法院的委托【（2019）酒肃法司鉴委字第212号】：估价对象位于酒泉市肃州区晋城路126号一紫荆花苑2#楼5-4-1室。该建筑物具体四至为：东临晋城路，南临富康路，西临玉泉苑西区，北临玉泉苑。估价对象位于富康购物中心附近，位置较好。

（2）交通状况

估价对象所处区域有27路、酒嘉专线公交车经过，公共交通便利，无交通管制，小区内及小区周边有地上停车位，停车方便。

（3）外部配套设施状况

基础设施：基础设施已达“七通”，基础设施配套完善。

公共服务设施：周围有酒泉市西大街小学、玉门油田第一中学、酒泉市中医院、富康购物中心等公共配套设施，公共服务设施齐全。

（4）环境状况

估价对象周围环境整洁、无空气、噪声、水等污染，自然环境较好。所在区域有月亮湾、玉泉苑、明珠御苑等住宅小区，区域内人口密度较高，商业繁华程度较好，居住成熟度较好。

综合分析，估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况等均较优，对估价对象呈有利影响。

2、估价对象实物状况描述与分析

（1）土地实物状况描述与分析

估价对象占用宗地土地四至为：东临晋城路，南临富康路，西临玉泉苑西区，北临玉泉苑。土地开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、

通暖、通天然气），红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）且场地平整，地势平坦，形状较规则，地质条件好，稳定性强。作为住宅用途使用，能够发挥其最高最佳利用。

（2）建筑物实物状况描述与分析

估价对象为紫荆花苑2#楼5-4-1室，建筑面积：105.96平方米；该建筑物总层数6层，估价对象所在层为第4层，砖混结构，建成于2005年；估价对象所在单元每层2户，设1处安全楼梯。估价对象室内房型为二室二厅一厨一卫，南北朝向。至价值时点，室内客、餐厅木地板地面，墙面刷白，局部石膏板吊顶；卧室木地板地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，PVC板吊顶，整体橱柜，人造石台面；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，PVC吊顶；地暖，集中供暖；断桥铝合金窗户，设钢制防盗门，单元楼宇安装防盗门。至价值时点，空置中。估价对象所在该幢住宅楼维护保养较好，作为住宅用房可正常使用。房屋基础无明显沉降，承重结构部件及非承重部件完好，门窗及五金配件等齐全完整，未见有明显影响质量安全的问题，功能使用正常，维护状况较好，能较好地满足委估对象作为住宅用房的使用。

3、估价对象权益状况描述与分析

委估房地产权属清楚，已办理《房屋所有权证》；房屋所有权证号：酒泉权证酒泉市字第201403732号；房屋所有权人：蒋聚臣；共有情况：单独所有；登记时间：2014-07-23；规划用途：住宅。

所分摊的土地现已办理《国有土地使用证》。土地证号：酒国用（2006）第1495号；土地使用权人：蒋聚臣；地号：115-1-2；地类（用途）：城镇混合住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：2073年11月16日；使用权面积：23.44平方米。

该小区物业由酒泉市兴泰物业管理有限责任公司统一管理，属普通物业。

估价对象除抵押权外其他权利设定状况未知。

综上所述，估价对象所在区域交通便利；周边学校、社区医院、集贸市场等公共

配套设施齐全；该区域人口密度较高，商业繁华度较好，居住氛围较好。

（二）市场背景描述与分析

影响房地产的区域因素主要有所在城市的区域位置，交通条件，环境条件，基础设施状况及房地产市场状况等。由于估价对象位于酒泉市肃州区，影响其房地产的因素主要来源于肃州区，故在本次估价中以肃州区为区域来分析其影响因素。

〈一〉区域因素分析

1. 基本介绍

地理位置：肃州区隶属于甘肃省酒泉市，位于甘肃省西北部，酒泉市东部，祁连山北麓、河西走廊中西部，地理坐标为东经 $98^{\circ} 20' - 99^{\circ} 18'$ ，北纬 $39^{\circ} 10' - 39^{\circ} 59'$ ，东与高台县及肃南县接壤，南倚祁连山与肃南县交界，西与嘉峪关市毗邻，北抵金塔夹山与金塔县相连。东西长104公里，南北宽84公里，总面积3353.74平方公里。

气候水文：肃州区属典型的大陆性气候，气候的整体特征为：气候干燥、降水少、蒸发强烈日照长、冬冷夏热温差大、秋凉春旱多风沙。肃州区年平均气温 7.3°C ，七月份最高平均为 21.8°C ，元月份最低平均气温为 -9.7°C ，低于零度的时间为128天。肃州区降水量少，季节分配不均，夏季雨量集中，降水为48.4mm，占全年降水量的56.7%；冬季雨雪稀少，降水为5.3mm，占全年降水量的6.2%。降水由北向南随地势的增高而增大，境内海拔每升高100m，降水增加5.09mm，年平均降水量87.7mm。年平均蒸发量为2148.8mm，年平均相对湿度为46%。

肃州区境内有讨赖河、洪水河、红山河、观山河、丰乐河等六条内陆河流，属于黑河水系的支流，均发源于祁连山。

肃州区地处甘肃省西部、河西走廊中段，自古以来就是我国丝绸之路的通衢重镇，自西汉致郡以来已有2100多年的历史，2002年经国务院批准撤市设区，是酒泉市委、市政府所在地，全市政治、经济、文化中心。总面积3386平方公里，辖15个农村乡镇，21个城市社区，总人口46万，其中城市人口25万，有汉、回、裕固族等15个民族，耕地面积63万亩。周边与世界闻名的敦煌莫高窟、驰名中外的酒泉卫星发射中心、天下

第一雄关嘉峪关、中国最早的石油基地玉门油田、西北最大的钢铁基地酒泉钢铁集团公司鼎足相邻，区位优势独特。境内公路、铁路、航空运输便利，邮电通讯业发达，金融服务机构健全，物流服务业发展迅速，是河西重要的商贸流通中心。区内气候温和，自然资源丰富，名胜古迹富集，是远近闻名的旅游观光胜地。

近年来，肃州区深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，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，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，以“八个着力”重要指示精神为统揽，紧紧围绕全面建成小康社会目标，按照省第十三次党代会确定的目标任务和市委“1255”工作部署，依托国家现代农业示范区、国家级经济技术开发区、全国服务业综合改革试点城市、全国中小城市综合改革试点四大“国”字号平台，坚持工业化、城镇化和农业现代化“三化”并进，持续推进“三区两城一中心、幸福美丽新肃州”建设，全区经济快速增长、民生不断改善、社会和谐稳定、党的建设全面加强，各项事业呈现蓬勃发展的良好局面。

2. 经济发展

2018年，全年实现地区生产总值177亿元，增长5%；完成固定资产投资84亿元，增长7.6%；社会消费品零售总额达到85.2亿元，增长7.4%；财政总收入完成28亿元，增长25.7%；一般公共预算收入完成7.9亿元，增长6.1%；城乡居民人均可支配收入分别达到37581元和16724元，分别增长9.1%和9.2%。

〈二〉市场背景分析：

影响房地产的市场背景因素主要有所在省的资源状况，金融政策及房地产市场状况等宏观因素。由于估价对象隶属酒泉市，至价值时点对影响估价对象评估价值的市场背景分析如下：

1、城市资源状况

酒泉市位于甘肃省西北部河西走廊西端的阿尔金山、祁连山与马鬃山（北山）之间。东接张掖市和内蒙古自治区，南接青海省，西接新疆维吾尔自治区，北接蒙古国。

东西长约 680 公里，南北宽约 550 公里，总面积 19.2 万平方公里，占甘肃省面积的 42%。

酒泉市地势南高北低，自西南向东北倾斜。南部祁连山地是一系列 3000~5000 米的高山群，峰峦迭嶂，陡峻高拔。自东而西有祁连主峰、讨赖山、大雪山、野马山、阿尔金山、党河南山、赛什腾山。南部海拔 4000 米以上渐渐进入冻土区，终年积雪冰封，有现代冰川分布，是本区河流发源地。山间有盆地，较大的有苏干湖盆地、石包城盆地、昌马堡盆地，以及许多沟谷小盆地。本区中部是河西走廊的一部分，亦是农业精华之地。自嘉峪关隆起带分界，以东是酒泉、金塔盆地，以西是瓜（州）、敦（煌）、玉（门）盆地。酒泉盆地海拔 1350-1500 米。盆地南部是祁连山山前倾斜平原的一部分，海拔略高，约 1500-1800 米，向东北渐次降低，到夹山子北侧为 1340 米左右。夹山以北的扇形冲积平原带，南起夹山北翼，海拔 1400 米，北迄北山南翼，海拔 1200 米，是谓金塔盆地。黑河自天成切割北山，蜿蜒以至东北，在鼎新形成河谷平原，山地海拔 1300 米以上，平原 1100~1200 米，是谓鼎新盆地。

全市辖“一区两市四县”（肃州区，玉门市、敦煌市，金塔县、瓜州县、肃北县和阿克塞县），有汉、蒙、哈萨克、回等 40 多个民族，总人口 102 万人。

国民经济在新常态下稳步增长。初步核算，全年全市实现生产总值 620.2 亿元，比上年增长 7.8%。其中，第一产业增加值 81.7 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 292.5 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 246 亿元，增长 7.9%。按常住人口计算，全市人均 GDP 为 55872 元，按 2015 年平均汇率折算达 9131 美元。三次产业结构由上年的 12.1:53:34.9 调整为 13.2:47.2:39.6。就业持续增加。年末全市从业人员 60.2 万人，占常住人口的 54.1%。其中，城镇从业人员 25.8 万人，乡村从业人员 34.4 万人。全年新增就业岗位 34387 个，比上年增加 459 个；城镇新增就业人员 3.44 万人，比上年增长 1.4%；下岗失业人员再就业 7385 人，比上年下降 8.9%。年末城镇人口登记失业率为 3.04%。

2、房地产制度与房地产市场

(1) 甘肃省房地产金融政策

住房公积金缴存：住房公积金缴存基数实行“一年一核”。各缴存单位及个体工商户、自由职业人员在通知发布后，按照规定到省中心各业务受理大厅完成缴存比例、缴存基数的审核。2017年度单位及职工的住房公积金缴存比例不得低于5%，且不得高于12%。个体工商户、自由职业人员缴存比例为10%。

契税、增值税：对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第2套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

根据财政部、国家税务总局“财税〔2016〕36号”文件规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，房地产业营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。一般纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务，其适用税率为11%。小规模纳税人销售不动产、提供不动产租赁服务，不按适用税率征税，而是按征收率5%缴纳增值税。

去库存实施方案：《甘肃省去房地产库存实施方案》制定了八条措施，以逐步消化商品房存量，促进房地产市场持续稳定健康发展，还明确，力争到2019年底，商品房库存周期明显缩短，全省商品房去库存周期基本控制在18个月以内。

商业、公积金贷款：对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业贷款购房，最低首付款比例调整为不低于30%。使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，再次申请公积金委购买住房，最低首付款比例降至20%。

(2) 甘肃省的房地产政策：

主要着眼于鼓励商品房开发和引导居民住房消费，通过不断完善政府住房租赁信息服务平台，培育经营住房租赁的中介企业，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租等措施，以进一步放宽商品房开发和住房消费政策限制作为激发房地产市场活

力的积极信号。

明确在落实好国家住房信贷和住房公积金支持居民贷款买房政策基础上，实行“三个取消”：即取消对商品房开发项目套型和面积限制，取消居民购买新建商品住房限定购买套数，取消异地购房限制。

加大对房地产开发商的支持力度，降低商品房预售门槛，对投入开发建设的资金达到项目建设总投资的 25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期的，可予办理商品房预售许可证等。

（3）酒泉市房地产市场状况

2018 年酒泉市房地产开发项目 68 个，完成投资比上年增长 21.4%。其中，住宅投资增长 17%；办公楼投资下降 36.1%；商业营业用房投资增长 35.8%。年末商品房待售面积 66.3 万平方米，比年初减少 13.2 万平方米，其中商品住宅待售面积 47.8 万平方米，比年初减少 11.1 万平方米。

估价对象位于肃州区紫荆花苑 2#楼 5-4-1 室。目前区域内新建住宅商品房及二手房需求量一般，周围有月亮湾、玉泉苑、明珠御苑等住宅小区，区域内住宅房地产市场供应量充足，销售及租赁市场较为稳定。目前估价对象所在区域内住宅商品房的需求较为平稳，住宅商品房的售价及租金不会有太大波动。

（三）最高最佳利用分析：

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提进行，最高最佳利用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

在合法前提下最高最佳利用是能使房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态，房地产价值估价据此进行。估价对象现状用途为住宅，设定用途为住宅用房，根据委托方提供的有关资料，估价

人员现场查勘以及对周边居住环境和房地产市场调查和预期分析,我们认为保持现状用途最为有利,并以此为前提估价。

(四) 估价方法适用性分析

1、估价方法:

比较法,是将估价对象与价值时点近期的类似房地产进行比较和适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。估价对象现状用途为住宅,设定用途为住宅用房,该区域内房地产交易市场较成熟,交易案例较多,根据所调查的交易资料情况,可比实例易确定,宜采用比较法进行估价。

收益法,是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的收益率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。估价对象现状用途为住宅,设定用途为住宅用房,有潜在收益且与估价对象相同类型的租金收益较容易取得,故采用收益法。

假设开发法,估价对象现状用途为住宅,设定用途为住宅用房,砖混结构,建成于2005年,此次是为司法鉴定评估估价对象现状价值,故不采用假设开发法。

成本法,是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。虽然估价对象理论上适用成本法,但由于估价对象现状用途为住宅,设定用途为住宅用房,所在地区房地产市场发育较充分,受市场供求关系影响大,成本法均衡原理已被淡化,在这种背景下,住宅房地产价值与开发成本关联性弱,房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际价值,故不采用成本法。

综上所述,本次估价选用的方法为比较法及收益法。

2、技术路线:

(1) 比较法是在同一供需圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较,对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正,以此估算出估价对象的客观合理价格和价值。

技术路线：此次评估以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。选取一定的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式： } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产市场价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第i个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

测算过程：

- 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值进行适当修正处理；
- ④采用直接比较路径求取比较单价。

(2) 所谓收益法，就是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的收益率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。即根据调查收集的租金资料分析、估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得的收入（即潜在毛收入）扣除空置、拖欠租金（延迟支付租金和不付租）以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入（即有效毛收入），并扣除一般的、正常的年度运营费用，得到估价对象的年净收益，再选用适当的收益率，得到估价对象房地产总价值。本次评估采用全剩余寿命模式，该方法的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收入} &= \text{潜在毛收入} - \text{空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V —收益价格（元，元/m²）

A_i —未来第i年的净收益（元，元/ m²）

Y —收益率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

测算过程：

- ①用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；
- ②据估价目的，本次评估租金水平采用市场租金，有效毛收入按照出租型求取；
- ③选取同一供需圈内租金内涵相同的3个租金可比实例。通过必要的修正或调整，求得市场租金，进而求得估价对象于价值时点未来第一年的有效毛收入；
- ④求取年运营费用，确定报酬率，求得未来第一年的净收益；
- ⑤设定委估价对象于未来收益期内净收益逐年递增；
- ⑥根据净收益每年递增率，以建筑物剩余经济寿命作为收益期结束日，收益期结束后建筑物不计残值来计算估价对象的收益价值。

（3）确定估价结果

综合收益法与比较法的评估单价，求取估价对象的评估单价。根据综合单价及建筑面积，求取估价对象的评估总价。

（五）估价测算过程

I、比较法

具体测算过程如下：

1、选取比较实例

根据估价人员现场查勘，估价对象为酒泉市肃州区晋城路126号一紫荆花苑2#楼5-4-1室住宅用房，经对委估对象及周边区域的房地产市场调查，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，同一供需圈内与估价对象类似的住宅用房的交易案例较

多。故本次评估我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈且符合客观市场价值的三个交易案例，详见可比实例调查表：

可比实例调查表

项 目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
位 置	晋城路紫荆花苑	晋城路紫荆花苑	晋城路紫荆花苑
成交价值（元/m ² ）	5060	4986	4965
交易情况	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
市场状况	2019年11月	2019年10月	2019年10月
楼 层	6/3	6/6	6/1
建筑面积（m ² ）	105.96	116	128.93
房屋性质	私产	私产	私产
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

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) 主要财产范围：估价对象与可比实例的财产范围一致，已统一。
- (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：计价单位均为人民币，房屋面积均为建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例单价

可比实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
单价（元/m ² ）	5060	4986	4965

3、比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价值主要因素有：

- (1) 规划用途：用途是否一致。
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- (3) 市场状况：确定房地产价值指数。
- (4) 房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与

估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

1) 区位状况是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通状况、公共配套设施状况、环境质量、噪音影响、居住氛围、规划前景、楼层、朝向、采光、景观等。

2) 实物状况主要有建筑结构、面积大小、房型、装修情况、层高、实用率、新旧程度、基础配套等。

3) 权益状况主要有房屋限制、房屋性质、房地产其他因素情况。

4、比较因素条件说明

估价对象和比较实例的比较因素条件详述见表 1。