

司法执行财产处置参考价估价报告

估价报告编号：弘远评估（2019）192号

估价项目名称：凉州区北关西路悦蔬巷9号1号楼

1单元6层西162室住宅房地产

估价委托人：武威市凉州区人民法院

房地产估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

注册房地产估价师：李梅（注册号6220000022）

占瑞华（注册号6220130020）

估价报告出具日期：2019年9月8日

致估价委托人函

武威市凉州区人民法院：

我所于 2019 年 8 月 8 日受贵院委托，于 2019 年 8 月 30 日对位于凉州区北关西路悦蔬巷 9 号 1 号楼，产权属吴泽民所有的 1 单元 6 层西 162 室，总建筑面积 170.22 平方米的住宅房地产进行了现场查勘。价值时点为 2019 年 8 月 30 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托内容，我所注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和专业调查，遵循《中华人民共和国资产评估法》、《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，运用了比较法、成本法对估价对象进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 8 月 30 日的评估总价值为 ¥820631 元，大写人民币捌拾贰万零陆佰叁拾壹元；评估单价为 4821 元/平方米。

特别提示：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，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。本估价报告的应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：



二〇一九年九月八日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	3
三、 估价结果报告	6
1、 估价委托人	6
2、 估价机构	6
3、 估价目的	6
4、 估价对象概况	6
5、 价值时点	6
6、 价值类型	6
7、 估价原则	7
8、 估价依据	8
9、 估价方法	9
10、 估价结果	9
11、 注册房地产估价师	10
12、 实地查勘日期	10
13、 估价作业日期	10
14、 估价报告应用有效期	10
四、 估价技术报告	11
1、 估价对象描述及分析	11
2、 市场背景分析	12
3、 最高最佳利用分析	12
4、 估价方法适用性分析	13
5、 估价测算过程	13
6、 估价结果	18
五、 附件	
1、 司法评估委托书复印件	19
2、 估价对象相关照片	20
3、 估价对象房产信息查询复印件	21
4、 估价机构营业执照复印件	23
5、 估价机构备案证书复印件	24
6、 注册房地产估价师资格证书复印件	25

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、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》GB/T50291-2015和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013进行分析，形成意见，撰写估价报告。

5、我所注册房地产估价师已于2019年8月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮掩、未暴露及难以接触到的部分，除非另有异议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告是根据武威市凉州区人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

8、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不

得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因委托人使用估价报告不当而引起的结果,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、评估报告使用人应正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、本估价报告复印件无效,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上,由此带来的一切责任由报告的使用方承担。

11、本估价报告解释权为本评估机构所有。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

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、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。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。

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，在无理由怀疑估价对象存在的安全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、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、假设该房地产按目前状态持续使用，并可在公开市场上自由出售，且为估价对象合法的最高最佳使用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。

二、未定事项假设

1、本次评估面积、用途等信息资料，根据委托人提供的“司法评估委托书原件、武威市房产信息查询复印件”记载内容确定，委托人对其所提供的资料的真实性负责。若委托人提供资料真实性有误，本事务所及签字估价师均不承担任何责任。

2、本次估价对象范围由委托人、执行申请人现场指认，本所注册房地产估价师对估价对象范围进行了核对，委托人、执行申请人到达现场，被执行人未到达现场。估价人员仅对估价对象

室外及周边区域状况进行了实地查勘，未进入室内，故室内状况不详。本次估价假设其室内为简单普通装修。

3、本所注册房地产估价师现场勘察时，未对其做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。

5、若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

1、估价结果是为确定房地产市场价格提供参考依据，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格的影响，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、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

根据委托人提供的房产信息查询中未记载地下室相关信息，本次涉案的武威市凉州区北关西路悦蔬巷9号1号楼整体设计标准为六层带地下室建筑，因本次勘察现场时被执行人未到达现场，本所注册房地产估价师未对地下室进行现场查勘，参照本地区二手房交易惯例，本次评估假设该房屋带有地下室，评估价值

为包括其地下室、室内装饰装修在内的整体房地产价值。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果根据本次估价目的，以现场勘察日期为价值时点，对建筑物在保持现使用状态下做出的，其价值为市场价值，应用范围是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、本报告评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、本次估价结果指整体房地产价值（包括室内装饰装修价值和地下室价值），不包括可移动的其他设施、设备价值及二次过户所产生的费用。

4、本报告专为委托人使用，未经本事务所同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告的应用有效期限为一年。即估价目的在报告提交后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

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：甘建房备字 620401 号

联系人：占瑞华

联系电话：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北关西路悦蔬巷 9 号 1 号楼，所处区域属我市住宅二级地段，交通便利，道路平坦，环境清洁，地面硬化，商业繁华程度较好，距离市中心较近，附近有 3、8 路等公交车站点，周围有学校、银行、超市等，公共服务设施及物业管理完善。其四至：东、西、南三侧临巷道，北侧临高层住宅楼。

2、估价对象基本状况

估价对象位于凉州区北关西路悦蔬巷 9 号 1 号楼，系砖混结构六层带地下室建筑，该住宅楼坐南向北，建成于 1998 年。估价对象位于该楼 1 单元 6 层西 162 户，建筑面积 170.22 平方米。估价对象外墙粉刷，铝合金窗，入户防盗门，一梯两户设计。因被执行人未到达现场，本所注册房地产估价师未进入室内进行现场查勘，故室内状况不详。本次估价范围假设其包括地下室、室内装饰装修在内的整体房地产价值。

五、价值时点

二〇一九年八月三十日

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

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，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它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，使价格相互牵制而趋于一致。

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《中华人民共和国土地管理法》；
- ③《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- ④《中华人民共和国资产评估法》；
- 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“（2018）甘0602鉴96号”司法评估委托书；

- ②“房产信息查询”复印件；
- ③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，进行了实地查看，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查，因本市类似住宅用房交易市场已基本形成，交易频繁，结合估价对象的实际，可选取比较法作为估价方法。估价对象成本构成具有客观性，可采用成本法进行。本次评估决定采用比较法和成本法两种方法，综合处理后确定其评估价值。

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。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

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	总价（元）	820631	722005
	评估单价（元/m ² ）	4821	4242
评估价值	总价（元）	820631	
	评估单价（元/m ² ）	4821	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
李梅	6220000022	
占瑞华	6220130020	

十二、实地查勘日期

2019年8月30日

十三、估价作业日期

2019年8月30日——2019年9月8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) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况

1	位置 状况	坐落	凉州区北关西路悦蔬巷9号1号楼
		方位	南北朝向
		临街状况	临巷道
		楼层	总7层(6层带地下室建筑), 所在6层
2	交通 状况	道路	临巷道
		交通管制	交通管制一般
		停车便利度	巷道内停车位
3	环境 状况	自然环境	空气质量较好, 环境清洁
		景观	地面硬化
4	外部 配套	基础设施	七通一平
		公共服务设施	附近有学校、银行、超市等
5	区位 状况 未来 变化 趋势 分析	城市分区及地段类	北关西路片区, 住宅小区较多, 未来该片区为居民居住为主导, 商业零售的综合性居民住宅区
		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	目前居住人口类型较多
		社会经济能力类型	公务员、退休职工、其他职业人
		房地产发展趋势	住宅及配套商业发展趋势良好
		市场供应情况	区内预计无土地供应, 预计近期无可销售项目
		市场需求情况	该区域集聚了城市居民的各类需求

(二) 估价对象实物状况描述及分析

估价对象实物状况

1	名称	凉州区北关西路悦蔬巷9号1号楼1单元6层西162室
2	建筑规模	规模适中
3	层数和高度	总7层（6层带地下室），所在6层
4	建筑结构	砖混
5	层高和室内净高	正常
6	建成年份	1998
7	空间布局	一梯二户设计
8	装饰装修	外墙粉刷，铝合金窗，入户防盗门，一梯两户设计。因被执行人未到达现场，本所注册房地产估价师未进入室内进行现场查勘，故室内状况不详。
9	设施设备	楼梯
10	维护和完损状况	结构完整

（三）估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的“房产信息查询”复印件，记载内容如下：

房屋坐落	凉州区北关西路悦蔬巷9号1号楼1单元西162室				
姓名	吴泽民	房产性质	住宅	房产面积	170.22平方米
是否限制	已限制	就否抵押	否	当前状态	现房

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经济的发展外来投资、创业人员的大量流入等刚性需求的增加使得武威的房价在2006年之后大幅上涨，2010年以后，随着国家对房地产产业政策调整，我市房地产开发行为逐步趋于理性，注重质量、功能、服务、环境的品牌式开发理念逐渐形成，住宅房地产市场价格基本趋于平稳。近两年，随着本市新城区开发力度的加大、城市道路的扩建、棚户区改造及高档居住小区的落成，带动了凉州区住宅房地产市场的繁华，近两年各区域房地产市场价格上涨过快，近期各区域房地产市场价格基本趋于平稳。

三、最高最佳利用分析