

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：（2020）甘信估字第 1028 号

估价项目名称：嘉峪关昌明街区 40 栋 1 单元 601 室住宅及地下室 3 室房地产市场价格价值评估

估价委托人：武威市中级人民法院

房地产估价机构：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 鑫（注册号 6220130022）

彭 飞（注册号 6220180041）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月十六日

致估价委托人函

武威市中级人民法院：

受贵院《司法评估委托书》[(2019)甘06法评54号]之委托，我公司对火志云名下的位于嘉峪关昌明街区40栋1单元601室及地下室3室房地产（设计用途为住宅，建筑面积87.52 m²；设计用途为地下室，建筑面积10.30平方米及其相应分摊面积的土地使用权）在现状利用条件下进行了估价。

估价对象：位于嘉峪关昌明街区40栋1单元601室及地下室3室，建筑面积为87.52平方米的住宅，建筑面积为10.30平方米的地下室及相应分摊的国有土地使用权，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

估价目的：确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，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。

价值时点：根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，价值时点设定为对估价对象实地查勘之日，即2019年12月24日。

价值类型：市场价值

估价方法：市场法

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估价测算，确定估价对象在价值时点2019年12月24日的房地产市场价值为：

房地产建筑面积：87.52平方米

房地产单价：2967元/平方米

房地产市场价值：¥259672元（人民币大写：贰拾伍万玖仟陆佰柒拾贰元整）

特别提示：1. 估价结果总价取整至元。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，欲了解估价对象的权益状况、实物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，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年一月十六日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	11
一、估价委托人:	11
二、估价机构:	11
三、估价目的:	11
四、估价对象:	11
五、价值时点:	13
六、价值类型:	13
七、估价原则:	14
八、估价依据:	14
九、估价方法:	19
十、估价结果:	20
十一、注册房地产估价师:	20
十二、实地查勘期:	20
十三、估价作业期:	20
估价技术报告	21
一、估价对象描述与分析:	23
二、市场背景描述与分析:	26
三、最高最佳利用分析:	32
四、估价方法适用性分析:	33
五、估价测算过程:	36
六、估价结果确定:	40
附 件	41
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象照片	
(三) 《司法评估委托书》[(2019)甘 06 法评 54 号](复印件)	
(四) 《房屋所有权证》[嘉峪关市房权证嘉市字第 00119000 号](复印件)	
(五) 《房屋他项权证》[嘉峪关市房他证嘉市字第 00015731 号](复印件)	
(六) 估价机构营业执照(复印件)	
(七) 评估机构资质证书和签字估价师注册证书(复印件)	

估价师声明

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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、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、注册房地产估价师刘鑫、彭飞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12月24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。由于被申请方原因，致使我公司估价工作人员未能进入室内查勘现场，故本次估价不考虑委估对象的室内装修，由此造成的后果我公司不予承担。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。

9、本估价报告受武威市中级人民法院委托，仅是对委估对象在假设和限制条件下正常市场价格的合理估算。

10、本估价报告仅限作为委托方解决司法纠纷的参考依据，不可用于其他用途，我们不承担由于报告使用不当而造成的一切损失。

11、未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本报告复印件一律无效。

12、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

13、如发现本报告有关的文字或数字因校对或其它原因出现误差时，请将报告退回本公司进行更正，否则，报告误差部分无效。

14、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致的损失，本估价机构不承担责任。

15、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。

16、估价报告有效期内估价对象现状及市场情况发生改变，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

17、如对本估价报告中的估价结论有异议，请于收到本报告十五日内向本公司提出书面异议书，过期不予受理。



18、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

19、参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
刘鑫（注册号： 6220130022）			年 月 日
彭飞（注册号： 6220180041）			年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、根据委托人提供的《房屋所有权证》[嘉峪关市房权证嘉市字第00119000号](复印件),我们对记载的权属、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、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。报告使用方在使用本估价报告时需对相关资料予以复核,如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

2、在本次评估设定估价对象的房屋所有权和国有土地使用权均为合法方式取得,并支付相关税费,估价对象能够正常上市交易。

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,对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用现状,并未对结构等内在质量进行测试,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。若当事人存在故意隐瞒与估价对象房屋质量有关的信息,对本报告所反映的价值产生的影响,我公司不予承担责任。

4、估价人员于2019年12月24日对估价对象进行了实地查勘,但现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况及设备情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备,本报告假设估价对象的建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工、竣工验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

5、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，故估价时不考虑估价对象及其所有权人承担的债务、及房屋租赁情况、产权纠纷等对本报告价值产生影响的其他事项。

6、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场，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。

7、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

9、本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及其他不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响。

10、本估价结果未考虑估价对象将来可能承担违约责任事宜，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。

11、本估价结果未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

12、本估价结果未考虑除已披露事项外可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

13、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。由于估价对象的产权人为个人，属不经常发生应税行为范围，故适用小规模纳税人缴纳增值税的相关规定，增值税的计算适用简易计税方法。

二、未定事项假设：无。

三、背离事实假设：

根据委托方提供的《房屋他项权证》[嘉峪关市房他证嘉市字第00015731号]复印件显示，估价对象存在抵押他项权利，根据估价目的，仅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意见。依据《房地产估价规范》5.4.2章节相关要求，“拍卖房地产估价时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”，因此本次评估不考虑估价对象存在的法定优先受偿款情况，但是在处置该房地产时，会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值，在此提请估价报告使用方注意。

四、不相一致假设：无。

五、依据不足假设：本次估价现场查勘时因被申请方未到场，我公司估价人员不能对室内进行查勘，仅对委估对象同单元同户型进行了查勘，故不能掌握估价对象内部状况，故本次估价不考虑室内装修情况，由此因被申请方未到场导致不能对室内进行查勘造成的房地产价值减损我公司不予承担。

六、估价报告使用限制

1、本房地产估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，但不包括未来发生转让时应缴纳的税、费等款项，该土地使用权或配套设施若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

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格评估，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较大影响时，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、本报告中市场趋势等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考。

6、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，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，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。

7、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；本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得摘录、复制、引用、不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。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。

8、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

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，对价值有影响时，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。

11、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

12、估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年（即 2020 年 1 月 16 日至 2021 年 1 月 15 日）。

估价结果报告

一、估价委托方：

1、委托方：武威市中级人民法院

二、估价机构：

1、单位名称：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

2、法定代表人：唐旭跃

3、单位地址：兰州市张掖路87号中广大厦26层

4、估价资质等级：房地产评估一级

5、资质编号：甘建房估字620102号（建房估证字【2010】094）

6、联系人：马筠筱

7、联系电话：（0931）8463561 8461659

三、估价目的：

确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方确定受理案件所涉及的住宅用途房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象财产范围

根据《司法评估委托书》[(2019)甘06法评54号]之委托，本次估价对象财产范围为嘉峪关昌明街区40栋1单元601室住宅及地下室3室，住宅建筑面积为87.52平方米；地下室建筑面积为：10.30平方米及所应分摊的国有土地使用权，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

2、估价对象基本状况

本次估价对象位于嘉峪关昌明街区40栋1单元601室及地下室3室，住宅建筑面积为87.52平方米，地下室建筑面积为10.30平方米；住宅所

在层为 6 层，东西走向、南北采光；水、电、暖、气齐全并能正常使用。

3、建筑物基本状况

委估对象位于嘉峪关昌明街区 40 栋 1 单元 601 室及地下室 3 室，估价对象所在建筑物为一幢 7 层住宅楼，地下一层，地上六层，东西走向、南北采光；建筑物外墙涂料装饰。估价对象基础配套设施较齐全，房屋整体保养、维护状况一般，委估对象所在单元一梯两户，南北采光，通风采光情况较好。

4、土地基本状况

估价对象位于嘉峪关昌明街区 40 栋 1 单元 601 室及地下室 3 室，估价对象所在土地东至明珠家园，南至迎宾西路，西至文化南路，北至祁连西路。估价对象所占土地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线内达到“七通”（通上水、通下水、通电、通电讯、通热力、通道路、通天然气）。

5、权益状况描述及分析

5.1 《房屋所有权证》[嘉峪关市房权证嘉市字第 00119000 号]复印件记载：

房屋所有权人：火志云；

房屋坐落：嘉峪关昌明街区 40 栋 1 单元 601 室，1 单元地下室 3 室；

共有情况：单独所有

房屋性质：集资合作建房； 规划用途：地下室，住宅；

房屋总层数：7 层（包含-1 层）； 所在层数：-1 层、6 层；

建筑面积：87.52 平方米、10.30 平方米； 设计用途：住宅、地下室。

5.2 《房屋他项权证》[嘉峪关市房他证嘉市字第 00015731 号]复印件显示如下：

房屋他项权利人	兰州银行股份有限公司武威西城支行
房屋所有权人	火志云
房屋所有权证号	嘉峪关市房权证嘉市字第 00119000 号
房屋坐落	嘉峪关市昌明街区 40 栋 1 单元 1-601 号, 1 单元地下室 3 室
他项权利种类	一般抵押
债权数额	人民币壹拾柒万元
登记时间	2015-09-30
附 记	业务编号: 201509290025 房屋编号: 195018、195063 债务人: 武威天马森源农牧科技有限责任公司

五、价值时点:

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 价值时点设定为对估价对象实地查勘之日, 即 2019 年 12 月 24 日。

六、价值类型:

本次估价的价值类型为市场价值。

定义: 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, 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。

内涵: 估价结果中的房地产价格是估价对象于价值时点 2019 年 12 月 24 日在现状利用条件下的国有出让土地使用权及房屋所有权的市场价格。

该价格与按照相关法律规定买卖双方各自承担税费时作为计税基数的交易价格相对应。

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。

八、估价依据：

1、国家法律法规：及部门规章、规范性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正本）（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日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〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》通过并公布2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2007年10月1日施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正本）（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日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〉的决定》通过并公布2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十三号，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〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正通过并颁布，2015年4月24日施行）；

(5) 《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令**第248号**，1998年7月20日国务院常务会议通过；根据2011年1月8日国务院令**第588号**《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

(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》（国务院令**第55号**，1990年5月19日发布并实施）；

(7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发（1986）90号，1986年9月15日国务院发布，并于当年10月1日正式实施；根据2011年1月8日国务院令**第588号**《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施）；

(8) 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税（2016）36号，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行）；

(9) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税（2018）32号，2018年4月4日公布，2018年5月1日执行）；

(10) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017修正本）（中华人民共和国国务院令**第691号**，根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，2017年11月19日公布并实施）；

(11) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令**第448号**，2005年8月20日公布，同年10月1日实施；根据2011年1月8日国务院令**第588号**《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施）；

(12) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令**第四十六号**，2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务

委员会第二十一次会议通过并公布，2016年12月1日起施行）。

2、估价的相关技术标准：

- (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、估价委托人提供的相关资料：

- (1) 《司法评估委托书》[(2019)甘06法评54号]复印件；
- (2) 《房屋所有权证》[嘉峪关市房权证嘉市字第00119000号]复印件；
- (3) 《房屋他项权证》[嘉峪关市房他证嘉市字第00015731号]复印件；

4、估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

- (1) 估价人员现场查勘及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：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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。估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价对象的特点和实际状况以及目前该区域房地产市场发展状况，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据而评估房地产市场价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例，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	收益法指通过估算估价对象未来预期收益并折算成现值，以确定估价对象价值的一种方法，即运用适当的资本化率，将未来的净收益折算为现值。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	难以收集到估价对象所在区域租金收益资料，无法确定估价对象的客观收益，故不宜采用收益法	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

此次评估采用比较法，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值。

比较法是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值或价值的方法。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，具有现实性，最常用的估价方法。

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

式中： P_b ——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；

十、估价结果：



根据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、建设部及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产合法用途继续使用的前提下，确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 24 日的房地产市场价格价值为：

房地产建筑面积：87.52 平方米

房地产单价：2967 元/平方米

房地产市场价格：¥259672 元（人民币大写：贰拾伍万玖仟陆佰柒拾贰元整）

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
刘鑫（注册号： 6220130022）			年 月 日
彭飞（注册号： 6220180041）			年 月 日

十二、实地查勘期：2019 年 12 月 24 日

十三、估价作业期：2019 年 12 月 24 日至 2020 年 1 月 16 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于嘉峪关昌明街区 40 栋 1 单元 601 室及地下室 3 室，估价对象所在土地东至胜利南路，南至迎宾西路，西至文化南路，北至祁连西路。

2、交通状况

估价对象所在区域范围内公交线路有 2 路、11 路公交车，交通便捷度较高；周边主要道路有胜利南路、祁连西路。

3、环境状况

估价对象位于嘉峪关昌明街区 40 栋，嘉峪关迎宾湖旅游园区东侧，周边住宅区较多，自然环境状况较好；估价对象所在区域的主要物业类型为普通住宅（昌明小区、昌盛小区、友谊街区）、雄关广场、嘉峪关城市博物馆等，人文环境较好。

4、基础设施

项目周边市政基础设施齐全，上水、雨水、污水、供电、供暖、电讯等均由市政主干管接入，完全满足住户使用要求。

区域内基础设施状况具备“七通”条件：

通路：区域内主要道路有胜利南路、祁连西路、迎宾西路、文化南路等。

供电：区域内由供电局供电，现有市政供电设施能够保证区域内用电需要。

供水：区域内由市政管网供水，现有市政供电设施能够保证区域内用水需要。

排水：区域内排水系统接市政排水管网，雨、污水分流，现有市政排水设施能够满足区域内排水需要。

供暖：区域内其它项目供暖通过市政供暖管线集中供暖，现有市政供暖设施能够满足区域内供暖要求。

通讯：区域内通讯设施通过电话局通讯电缆分片提供该区域通讯，现有市政通讯设施能够满足区域内通讯要求。

通气：区域内通天然气，能够满足区域内通天然气要求。

5、外部配套设施状况

估价对象所在区域范围内有嘉峪关迎宾湖旅游园区、嘉峪关市博物馆、嘉峪关市逸夫学校、嘉峪关市实验中学、嘉峪关市四中、嘉峪关市第二中学、嘉峪关市中医医院。综上所述，估价对象所在区域居住环境较好，人文环境较好，周边自然景观较好，基础设施完备度较齐全，公共服务性配套设施较完善。

（二）估价对象实物状况

1、估价对象财产范围

根据《武威市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》[(2019)甘06法评54号]之委托，本次估价对象财产范围为嘉峪关昌明街区40栋1单元601室住宅及地下室3室，住宅建筑面积为87.52平方米；地下室建筑面积为：10.30平方米及所应分摊的国有土地使用权，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

2、估价对象基本状况

本次估价对象位于嘉峪关昌明街区40栋1单元601室及地下室3室，

建筑面积为 87.52 平方米，所在层为 6 层，东西走向、南北采光；水、电、暖、气齐全并能正常使用。

3、建筑物基本状况

委估对象位于嘉峪关昌明街区 40 栋 1 单元 601 室及地下室 3 室，估价对象所在建筑物为一幢 7 层住宅楼，地下一层，地上六层，东西走向、南北采光；建筑物外墙涂料装饰。估价对象基础配套设施较齐全，房屋整体保养、维护状况一般，委估对象所在单元一梯两户，南北采光，通风采光情况较好。

4、土地基本状况

估价对象位于嘉峪关昌明街区 40 栋 1 单元 601 室及地下室 3 室，估价对象所在土地东至胜利南路，南至迎宾西路，西至文化南路，北至祁连西路。估价对象所占土地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线内达到“七通”（通上水、通下水、通电、通电讯、通热力、通道路、通天然气）。

（三）估价对象权益状况

5.1 《房屋所有权证》[嘉峪关市房权证嘉市字第 00119000 号]复印件记载：

房屋所有权人：火志云；

房屋坐落：嘉峪关昌明街区 40 栋 1 单元 601 室，1 单元地下室 3 室；

共有情况：单独所有

房屋性质：集资合作建房； 规划用途：地下室，住宅；

房屋总层数：7 层（包含-1 层）； 所在层数：-1 层、6 层；

建筑面积：87.52 平方米、10.30 平方米； 设计用途：住宅、地下室。

5.2 《房屋他项权证》[嘉峪关市房他证嘉市字第 00015731 号]复印件显



示如下：

房屋他项权利人	兰州银行股份有限公司武威西城支行
房屋所有权人	火志云
房屋所有权证号	嘉峪关市房权证嘉市字第 00119000 号
房屋坐落	嘉峪关市昌明街区 40 栋 1 单元 1-601 号，1 单元地下室 3 室
他项权利种类	一般抵押
债权数额	人民币壹拾柒万元
登记时间	2015-09-30
附 记	业务编号：201509290025 房屋编号：195018、195063 债务人：武威天马森源农牧科技有限责任公司

二、市场背景描述与分析

<一> 区域因素分析

1、区域概况：

嘉峪关市位于甘肃省西北部，河西走廊的中部，地理坐标位于东经 98° 17' ，北纬 39° 47' 。东临河西重镇酒泉市肃州区，距省会兰州 776 公里；西连石油城酒泉玉门市，至新疆哈密 650 公里；南倚终年积雪的祁连山与张掖市肃南裕固族自治县接壤，与青海相距 300 余公里；北枕色如铸铜的黑山，与酒泉金塔县、酒泉卫星发射基地和内蒙额济纳旗相连接，中部为酒泉绿洲西缘。全市海拔在 1412—2722 米之间，绿洲分布于海拔 1450—1700 米之间，城市中心海拔 1462 米。境内地势平坦，土地类型多样。城市的中西部多为戈壁，是市区和工业企业所在地；东南、东北为绿洲，是农业区，绿洲随地貌被戈壁分割为点、块、条、带状，占总土地面积的 1.9%。该市是甘肃省的十二个地级市之一，下辖 7 个街道办事处、3 个建制镇、61 个居民委员会、17 个村民委员会；2009 年 12 月 1 日，嘉峪关市成立雄关区、长城区、镜铁区 3 个管理区，3 个区为市委、市政府派出机构。3 区下

辖 3 个镇、30 个社区 14 个行政村。2017 年，全市常住人口为 24.98 万人，城镇人口 23.34 万人，城镇化率为 93.45%。

2、2019 年嘉峪关市经济运行情况分析：

2019 年，全市完成生产总值 283.4 亿元，同比增长 6.5%，比上年同期下降 0.9 个百分点。其中，第一产业增加值 4.7 亿元，增长 5.2%；第二产业增加值 178.1 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 100.6 亿元，增长 4.2%。三次产业结构比为 1.7:62.8:35.5。

房地产开发投资下降。由于大规模的棚户区改造项目基本进入收尾阶段，而且上年基数较高，致使房地产开发投资增速从 8 月份起出现负增长。1-12 月，全市完成房地产开发投资 25.1 亿元，同比下降 1.42%。其中住宅完成投资 18.6 亿元，同比增长 18.07%，棚户区改造完成投资 3.7 亿元，同比下降 61.29%。全市房屋施工面积 375 万平方米，同比增长 4.28%。商品房销售面积 60.24 万平方米，同比下降 24.15%。

2019 年度，市房产服务中心共计受理各类房屋交易、确权、备案等业务 11086 件，总建筑面积 122.12 万 m²。其中新建商品房网签合同备案 5100 件、61.43 万 m²，交易金额 27.75 亿元、售房均价 4517.11 元/m²，备案数较上年度下降 46%；存量房交易 5986 件、60.69 万 m²，申报成交额 17.56 亿元，合同申报均价 2894.03 元/m²，较上年度上升 28%。完成房屋抵押备案 3168 件，抵押建筑面积 41.86 万 m²，贷款金额 10.82 亿元，备案数较上年度下降 27%。完成房屋租赁备案 2004 件、备案面积 19.96 万 m²，备案数较上年度上升 34.8%。各项数据反映嘉市房地产业一手房买卖回落明显，按揭贷款需求下降，二手房买卖和房屋租赁需求较为活跃。

<二>市场背景分析

I、2019 年 1-9 月全国主要城市房地产市场分析

1、土地市场

1.1 土地成交量

2019年1-9月，40个大中城市住宅土地市场共计成交建设面积40680万 m^2 ，同比增加14.52%，其中重庆成交1461万 m^2 居首。从同比来看，40个大中城市中，大连住宅用地成交面积同比增幅最大，达到222.08%；兰州市成交宗数40宗，建设用地面积1912700 m^2 ，成交面积同比增幅32.09%。

1.2 土地成交价格

2019年1-9月，40个大中城市住宅用地平均楼面价为5491元/ m^2 ，同比增长16.65%。其中深圳住宅用地楼面价排名第一，为32455元/ m^2 ；其次是厦门，楼面均价23941元/ m^2 。溢价率方面，40个大中城市住宅用地平均溢价率为17.04%，同比下降0.18个百分点。其中合肥在40个城市中平均溢价率居首，达到65.81%，除合肥外，南宁、南昌、哈尔滨、深圳4个城市的平均溢价率都超过了30%；兰州市平均楼面价2100元/ m^2 ，平均溢价率1.85%，土地出让金1132872万元。

1.3 土地异常交易

在监测的40个大中城市中，有32个城市2019年1-9月出现了住宅用地的流拍现象。其中兰州市流拍地块数量5宗，重庆流拍地块数量最多，达到42宗，该城市经过火热之后，土地市场有降温之势，也反映了当前房企拿地态度愈加保守。

总体来看，2019年1-9月，监测40城建设用地面积、规划建面、土地出让金、楼面均价均同比去年同期有所增长，溢价率同比小幅下滑。上半年房企融资成本明显下降，土拍市场热情较高；随着下半年房地产行业融资管控趋紧，下半年土拍市场热度逐渐消退，部分城市出现流拍情况。

2、新建商品住宅市场

2.1 新建商品住宅成交量

2019年1-9月，40个大中城市新建商品住宅共计成交**2043640**套，同比去年同期小幅增长**0.35%**。其中重庆市以**152958**套居于成交量首位。从同比情况来看，40个大中城市中有**23**个城市销售套数上涨。其中海口涨幅**153.51%**居首，珠海、哈尔滨涨幅在**100%**以上，分别是**146.49%**、**100.86%**。三亚商品住宅销售套数同比去年同期下滑最多，为**65.66%**，无锡、太原、大连等**8**个城市销售量同比下滑均在**20%**以上，兰州市销售**41134**套，销售套数同比涨幅**2.32%**。

2.2 新建商品住宅成交价格

销售均价方面，40个大中城市中上海销售均价居首，达**54139**元/m²，深圳**53816**元/m²紧随其后。从同比情况来看，40个大中城市中有**37**个城市销售均价同比增长，其中无锡涨幅最大，达**79.80%**。合肥、武汉、广州、成都**4**个城市涨幅在**20%**以上；三亚、郑州、深圳**3**个城市销售均价低于去年同期，降幅分别是**6.92%**、**1.89%**、**0.59%**，兰州市销售均价**7227**元/m²，销售价格同比涨幅**2.47%**。

2.3 新建商品住宅出清周期

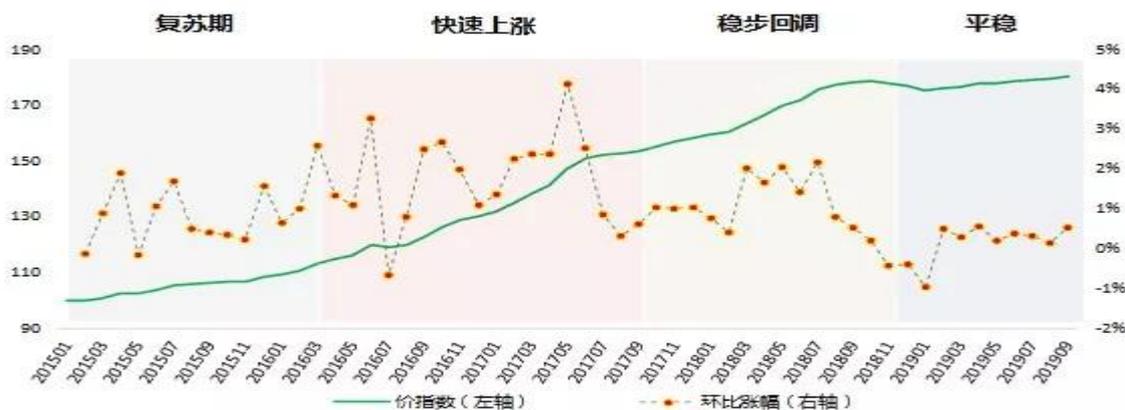
监测的40个大中城市中，**22**个城市有相关数据。珠海商品住宅库存较大，目前出清周期在**20.20**个月。重庆出清周期最短，为**4.79**个月；兰州市出清周期为**12.52**个月。

2.4 新建商品住宅销供比

监测的40个大中城市中，**25**个城市有相关数据，其中**13**个城市销供比大于**1**，即销售速度快于供应速度。无锡销供比最高，达到**1.97**，其新增供应量明显小于销售量，新房市场热度较高；宁波在各城市中销供比最低，为**0.37**，新房市场热度较低。

总体新房市场受限价政策带来的一二手住宅倒挂情况影响，分流了部分二手房客源，市场较为活跃。

3、二手住宅市场



图：全国二手房挂牌价指数走势

3.1 二手住宅价格走势

2019年1-9月，全国房地产市场经历了起伏波折，从上半年的“小阳春”到现在的理性、平稳。1-9月全国二手房房价累计上涨**1.95%**，涨幅较去年同期收窄**10.50**个百分点。9月全国二手房挂牌价环比上涨**0.54%**，涨幅扩大**0.41**个百分点；同比上涨**1.31%**，涨幅与上月持平。虽然房价仍表现出上涨态势，但市场热情不高，房价上涨乏力。

全国**40**个大中城市中，**6**成累计上涨。相比去年年底，全国**40**个大中城市中有西宁、苏州等**25**个城市房价累计上涨，除西宁、苏州、宁波外其余城市累计涨幅均在**10%**以内。受调控政策影响热点城市降温明显，有**15**个城市房价低于去年年底，一线城市北京、上海、广州以及曾较快上涨的海口、青岛、三亚、贵阳等城市上榜。兰州市二手房销售均价**12487**元/m²，1-9月累计涨幅**6.89%**。

3.2 供应量

全国**40**个大中城市中，仅有南京、深圳、三亚、银川、上海、武汉**6**

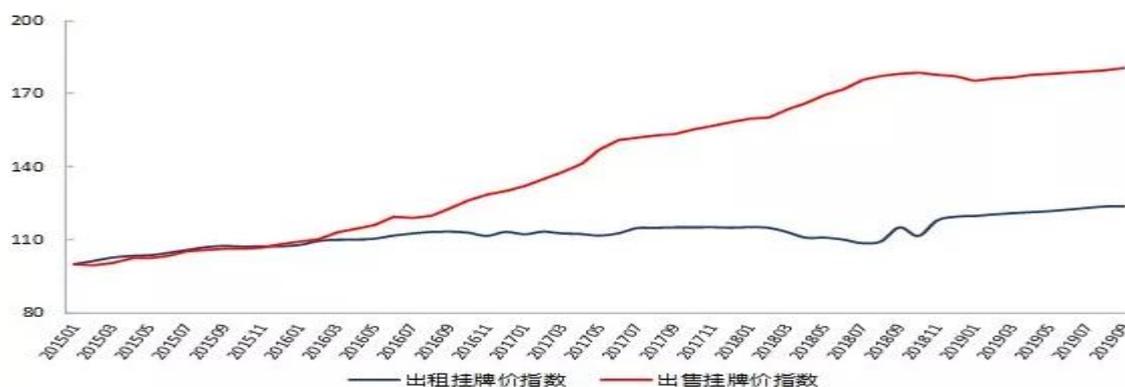
个城市挂牌量累计上涨，除南京外其余城市累计涨幅均在 20%以内；有 34 个城市挂牌量低于去年年底，其中济南、合肥、南宁、兰州 4 个城市挂牌量降幅在 50%以上，长沙、长春、西安等 13 个城市降幅在 30%-50%之间，海口、苏州、大连等 17 个城市降幅在 30%以内。兰州市二手房挂牌量 1-9 月累计涨幅-53.96%。

考虑二手房交易较为均匀且不受管制，其价格波动更能反映市场真实情况。在精准宏观调控的作用下，市场从“小阳春”回归稳定。

4、租赁市场

4.1 租赁市场价格变化

从全国租金指数来看，2015 年以来平稳上涨，累计涨幅 23.97%，远低于全国二手住宅房价同期累计涨幅 80.52%。与二手住宅交易市场不同，2015 年以来全国住房租赁市场整体保持稳中有升的态势。国信达数据显示，2019 年 9 月全国租金环比上涨 0.01%，同比上涨 7.53%。



图：全国出租挂牌价指数和出售挂牌价指数走势

从重点监测的 40 个大中城市来看，租金水平主要集中在 20-40 元/月·m²，有北京、深圳、上海、杭州等 8 个城市租金在 40 元/月·m² 以上，仅有银川租金低于 20 元/月·m²。其中，28 个城市租金同比上涨，苏州租金同比涨幅较大，为 9.58%；12 个城市租金同比下降，三亚租金同比降幅最大，降幅超过 10%。兰州市租金在 28.95 元/月·m²，同比涨幅 2.15%。

4.2 租售比

租售比是国际上用来衡量房地产市场健康状况的重要指标，我国热点城市住宅租金涨幅还无法追上房价上涨的步伐。40个大中城市中有17个城市租售比小于2%，处于较不合理区间。其中，厦门租售比是1.10%，为40个热点城市中最低，市场泡沫水平最高。兰州市租售比是2.78%。

II、嘉峪关市房地产市场状况

1、2019年1-10月房地产市场运行情况

全市累计完成房地产开发投资20.97亿元，同比下降3.94%。其中：住宅累计完成投资15.59亿元，同比增长13.22%。

全市房地产开发新开工面积56.30万平方米，同比下降43.55%。其中：住宅新开工面积36.34万平方米，同比下降41.75%。

房地产开发累计竣工面积16.65万平方米，同比下降56.33%。其中：住宅累计竣工面积13.07万平方米，同比下降50.51%。

全市商品房累计销售面积44.28万平方米，同比下降27.36%。其中：住宅累计销售面积39.87万平方米，同比下降23.03%。全市商品住房销售均价每平方米4358元，同比增长29.12%。

全市商品房累计可售面积251.24万平方米，同比增长4.31%，其中：住宅可售面积为54.71万平方米，同比增长16.42%，与上半年相比较增长46.84%。按照近12个月月度平均销售量计算，需要11.69个月的时间去库存。

2、2019年1-10月房地产市场运行情况分析

2.1 房地产开发完成投资同比下降

近两年嘉市房地产市场投资趋于平缓，房地产投资项目逐渐减少，下行压力较大。1-10月，嘉市新建项目6个，其中南湖国际住宅小区目前施

工进度主体封顶，现外墙保温及室内地暖铺设；远东华府 B 区住宅小区项目主体封顶；金色海岸住宅二期工程、金地花园住宅小区项目、天诚尚品住宅小区、华城富力花园六期一标段项目正在施工；续建项目润泽公馆商品住宅楼、远东华府住宅小区、中鹏·嘉年华住宅小区、锦尚世家住宅小区、文旅别院住宅小区已进入尾部施工阶段，房地产开发投资下降。

2.2 房地产开发销售面积同比下降

一是今年以来，嘉市房地产销售乏力，商品房供需矛盾日益明显，住房刚性需求已趋于饱和，新增购房需求不充足。部分房地产开发企业对嘉市房地产市场需求预判不足，建设了一批面积较大的房屋，销售情况不理想。二是因部分房地产开发企业在营销过程中存在送阁楼、送地下室的情况，拉低了嘉市商品房销售均价，为准确统计嘉市商品房均价，未对阁楼、地下室面积进行统计，致使嘉市房地产销售面积下降。

2.3 竣工面积同比下降

随着嘉市具备竣工验收条件的续建项目陆续竣工验收，新建项目正在开发施工，嘉市房屋竣工面积同比下降幅度较大。

2.4 待售面积同比增加

嘉市继续认真贯彻相关去库存文件精神，因城施策、精准调控。着力优化供给侧、培育需求侧，多措并举，逐步提高销售量，缓解当前房地产去库存压力。因部分新建项目集中在 9 月陆续办理商品房预售许可，嘉市商品房累计可售面积增加，加之近几月商品房销售乏力，致使房地产库存去化周期增加。

2.5 楼盘销量呈两极分化趋势

市房管局的相关负责人表示，受地理位置、楼盘品质、配套设施等因素影响，全市房地产市场楼盘销售量差异较大。南湖学府等楼盘，月均住

宅销售量基本保持在 50 套以上。而部分楼盘，因受地理位置和周边环境影响，销售状况一直不佳，月成交套数甚至停滞在个位数。全市非商品住宅可售面积主要集中在地下车位、车库和商铺。由于生活习惯和价格原因，住户一般不愿购买车位和车库，将车辆直接停放在小区楼下或小区马路上，导致车位销售困难，库存量增加。另受经济大环境影响，嘉市大量新建商铺滞销，导致去化周期偏长。

2.6 存在的问题

一是由于嘉市人口基数小，产业支撑少，近几年实施棚户区改造，住房刚性需求已趋于饱和，新增购房需求不充足，下行压力较大，房地产投资增长乏力。二是嘉市房地产开发企业投资资金来源局限于自筹资金，其他资金主要以预收款和个人按揭贷款为主，房地产企业资金周转压力加大，企业建设资金仍显紧张。

三、最高最佳利用分析：

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，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、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时，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。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。根据委托方提供的《房屋所有权证》[嘉峪关市房权证嘉市字第 00119000 号]复印件显示：建筑用途为住宅，建设规模已经确定；本次估价目的是为法院确定受理案件所涉及的住宅房地产市场价格提供参考依据，应以合法原则基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象现状用途为住宅，形状规则、建筑规模适中、维护保养情况较良好，权利人或意向取得者只要稍加整理，即可继续投入使用。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其按照现状持续使用能够满足持续经营。因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

(4) 价值最大化。估价对象用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途住宅用途、维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

四、估价方法适用性分析：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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。估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价对象的特点和实际状况以及目前该区域房地产市场发展状况，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据而评估房地产市场价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例，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	收益法是指通过估算估价对象未来预期收益并折算成现值，以确定估价对象价值的一种方法，即运用适当的资本化率，将未来的净收益折算为现值。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	难以收集到估价对象所在区域租金收益资料，无法确定估价对象的客观收益，故不宜采用收益法	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

1、比较法

比较法是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值或价值的方法。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，具有现实性，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；

五、估价测算过程

(一) 比较法

1、选取可比实例，建立比较基础

根据替代原则，在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经过对所掌握的大量交易案例的比较分析，从类似的房地产（即与估价对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等与估价对象相同或相似的房地产）中选取三个具有代表性的成交案例作为可比实例，基本情况如下：

	项目名称	用途	交易类型	时点	建筑面积 (m ²)	所在层 / 地上总层数	单价 (元/m ²)	内涵
估价对象	嘉峪关市昌明街区 40 栋 1 单元 601	住宅	待估	2019.12.24	87.52	6/6	待估	正常交易价格,税费各自负担,财产范围、付款方式、计价单位均与委估对象相同
实例 A	昌明街区	住宅	出售	2019.10	80.0	6/6	2750	
实例 B	昌明街区	住宅	出售	2019.10	85.0	4/6	3100	
实例 C	友谊街区	住宅	出售	2019.11	97.0	5/6	3143	

2、比较因素的选择

根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

(1) 交易情况修正：排除交易行为中的一些特殊因素所造成的可比实

例价格偏差；

(2) 市场状况调整：确定价值变动率，进行市场状况调整；

(3) 房地产状况调整：

① 区位状况：包括距市中心距离、临街状况、朝向、楼层、居住社区成熟度、交通便捷度、自然人文环境、公共服务设施等；

② 实物状况：包括宗地形状、面积、成新率、建筑结构、设施设备状况、车位情况、装饰装修状况、通风采光情况、使用维护状况等；

③ 权益状况：土地取得方式、房屋用途、房屋性质、他项权利状况等。

3、比较因素修正

将交易实例与估价对象进行分析比较，从交易情况、市场状况、区位因素、个别因素和权益因素等方面进行系数修正。

(1) 交易情况修正

主要考虑各比较实例是否在公开市场、正常交易环境之下成交。就各可比实例而言，交易双方通过中介机构来了解市场行情进行交易，信息相对比较均衡。故各实例均接近正常市场交易价格。设定估价对象以 **100** 为基数。

(2) 市场状况调整

由于可比实例的成交日期与估价时点通常不同，房地产市场状况可能发生了变化，因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整到在估价时点的价格。这种对可比实例成交价格进行的调整，称为市场状况调整。

在可比实例的成交日期至估价时点期间，这一区域房地产市场价格平稳，故可比实例价格与正常市场交易价格基本接近，故各实例不做市场状况调整。设定估价对象房地产在评估基准日的价格以 **100** 为基数。

(3) 区位因素调整

区位因素是构成房地产本身的坐落、方位、与相关场所的距离、临街状况、外部配套设施、周围环境、所在层/总层数、朝向、物业管理、小区环境、交通便捷度、基础配套设施、周边商业繁华度等影响房地产价格的因素。根据表一、表二区域因素比较表，设定估价对象房地产以 **100** 为基数。

(4) 实物因素调整

实物因素是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素，主要考虑建筑规模、建筑结构、设施设备、装修情况、空间布局、外观、新旧程度等影响房地产价格的因素。根据表一、二所列个别因素比较表，设定估价对象房地产在评估基准日以 **100** 为基数。

(5) 权益状况调整

主要考虑各比较实例与估价对象在土地取得方式、房屋用途、房屋性质、他项权利状况等影响房地产价格的因素。根据表一、二所列权益状况比较表，设定估价对象房地产在评估基准日以 **100** 为基数。



表一、因素条件说明表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
因素类型	名称	嘉峪关市昌明街区 40 栋 1 单元 601	昌明街区	昌明街区	友谊街区	
交易情况修正		满足估价假设和限制条件的正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
成交单价 (元/m ²)		/	2750	3100	3143	
市场状况调整	价值时点/成交日期	2019. 12. 24	2019. 10	2019. 10	2019. 11	
区位状况调整	外部配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	
	周围环境	较好	较好	较好	较好	
	所在层/总层数	6/6	6/6	4/6	5/6	
	朝向	南北	南北	南北	南北	
	物业管理	较好	较好	较好	较好	
	小区环境	较好	较好	较好	较好	
	交通便捷度	较高	较高	较高	较高	
	基础配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	
	周边商业繁华度	一般	一般	一般	一般	
实物状况调整	土地	地形	平原	平原	平原	
		地势	平坦	平坦	平坦	
		地质	较好	较好	较好	
		土壤	较好	较好	较好	
	建筑物	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
		通风采光	较好	较好	较好	较好
		景观评价	较好	较好	较好	较好
		维护情况	一般	一般	一般	一般
		建成年代	2000 年左右	2000 年左右	2000 年左右	2000 年左右
权益状况调整	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	
	土地使用期限	城镇住宅用地, 法定使用期限 70 年, 使用期满自动续期				
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	
	用益物权设立情况	建设用地使用权	建设用地使用权	建设用地使用权	建设用地使用权	
	担保物权设立情况	有	无	无	无	
	租赁或占用情况	无	无	无	无	



表二、比较因素条件指数表

房地产状况调整		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
区位状况调整	外部配套设施	100.0	100.0	100.0	100.0	
	周围环境	100.0	100.0	100.0	100.0	
	所在层/总层数	100.0	100.0	102.0	101.0	
	朝向	100.0	100.0	100.0	100.0	
	物业管理	100.0	100.0	100.0	100.0	
	小区环境	100.0	100.0	100.0	100.0	
	交通便捷度	100.0	100.0	100.0	100.0	
	基础配套设施	100.0	100.0	100.0	100.0	
	周边商业繁华度	100.0	100.0	100.0	100.0	
区位因素参数小计		100.0	100.0	102.0	101.0	
实物状况调整	土地	地形	100.0	100.0	100.0	100.0
		地势	100.0	100.0	100.0	100.0
		地质	100.0	100.0	100.0	100.0
		土壤	100.0	100.0	100.0	100.0
	建筑物	建筑结构	100.0	100.0	100.0	100.0
		通风采光	100.0	100.0	100.0	100.0
		景观评价	100.0	100.0	100.0	100.0
		维护情况	100.0	100.0	100.0	100.0
		建成年代	100.0	100.0	100.0	100.0
实物因素参数小计		100.0	100.0	100.0	100.0	
权益状况调整	规划条件	100.0	100.0	100.0	100.0	
	土地使用期限	100.0	100.0	100.0	100.0	
	共有情况	100.0	100.0	100.0	100.0	
	用益物权设立情况	100.0	100.0	100.0	100.0	
	担保物权设立情况	100.0	100.0	100.0	100.0	
	租赁或占用情况	100.0	100.0	100.0	100.0	
权益因素参数小计		100.0	100.0	100.0	100.0	

表三：因素比较修正系数表

项 目	实例 A			实例 B			实例 C		
		/			/			/	
交易情况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况调整	100	/	100	100	/	102	100	/	101
实物状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正系数合计	1.0000			0.9804			0.9901		
成交价(元/m ²)	2750			3100			3143		
比准售价(元/m ²)	2750			3039			3112		
比准售价算数平均值(元/m ²)				2967(取整)					

估价对象单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	估价对象总价 (元)
2967	87.52	259672

六、估价结果确定：

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司受武威市中级人民法院委托，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)，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12月24日**的房地产市场价值为：

房地产建筑面积：87.52 平方米

房地产单价：2967 元/平方米

房地产市场价值：¥259672 元（人民币大写：贰拾伍万玖仟陆佰柒拾贰元整）

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、《司法评估委托书》[(2019)甘 06 法评 54 号](复印件)
- 四、《房屋所有权证》[嘉峪关市房权证嘉市字第 00119000 号](复印件)
- 五、《房屋他项权证》[嘉峪关市房他证嘉市字第 00015731 号](复印件)
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 八、签字注册房地产估价师注册证书复印件

一、估价对象位置示意图



估价对象照片

