



房地产估价报告

估价项目名称：关于甘谷县大像山镇南街教育局3号商住楼一楼17#
铺面；甘谷县大像山镇渭川东路菜市口城建还建楼
一单元六楼西；甘谷县北街服装厂综合楼一单元三
楼西；甘谷县渭川东路心爱商住楼三楼西共计四套
证载砖混、框架结构商业、住宅用途房地产市场价
值的估价报告

估价委托方：甘谷县人民法院

估价方：天水中恒房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：赵斌 何晓峰

注册号：6220110021 6220180008

估价报告出具日期：二〇一九年十月三十一日

估价报告编号：天中恒报评字【2019】第 E-205 号报告

关键词：甘谷县 房地产 市场价值 估价



一、致委托方函

甘谷县人民法院：

受贵院委托，我们对“甘谷县农村信用合作联社诉王玉川、王金川借款合同纠纷”一案中，所涉及的位于甘谷县大像山镇南街教育局3号商住楼一楼17#铺面（估价对象①所有权人：王金川）；甘谷县大像山镇渭川东路菜市口城建还建楼一单元六楼西（估价对象②所有权人：王玉川）；甘谷县北街服装厂综合楼一单元三楼西（估价对象③所有权人：王金川）；甘谷县渭川东路心爱商住楼三楼西（估价对象④所有权人：王玉川）共计四套证载砖混、框架结构商业、住宅用途房地产市场价格进行估价。

估价目的：

“确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方提供价值参考依据”。

价值时点：

“二〇一九年十月二十九日，为现场勘查之日”。

估价作业日期：

“二〇一九年十月二十九日至二〇一九年十月三十一日”。

估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，采用比较法；严格遵守国家相关法规与制度，并结合影响估价对象价格因素的综合分析和估价经验。在现场勘察完毕后，经过认真、仔细、周密测算，最终确定估价对象在价值时点完整权益状态下的房地产整体市场价值为：¥2308230元；大写（人民币）贰佰叁拾万零捌仟贰佰叁拾元整。（详见下表！）





项目内容	权利证号	坐落	权利人	共有人	结构	建筑面积 (M ²)	建成年代(年)	产别	证载用途	市场单价 (元/M ²)	市场总价 (元)
估价对象①	谷房权证字第14376号《房屋所有权证》	甘谷县大像山镇南街教育局3号商住楼一楼17#铺面	王金川		砖混	27.00	2001	私产	商业	24410	659070
估价对象②	谷房权证字第15843号《房屋所有权证》	甘谷县大像山镇渭川东路菜市场口城建还建楼一	王玉川	/		117.35	1998		住宅	4305	505192
估价对象③	谷房权证字第09773号《房屋所有权证》	甘谷县北街服装厂综合楼一单元三楼西	王金川			102.68	1999		4237	435055	
估价对象④	谷房权证字第11986号《房屋所有权证》	甘谷县渭川东路心爱商住楼三楼西	王玉川			139.44	2006		5084	708913	
合计	/					386.47	/		2308230		
合计(元)	2308230		大写(人民币)			贰佰叁拾万零捌仟贰佰叁拾元整					

本报告估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的限制。

本报告有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算！

本报告壹式伍份，由委托方持肆份，估价单位留存壹份。

随函提供估价结果、技术报告，委托方如对本估价报告的结论和内容持有异议，可自报告交付之日起七日内向估价机构提出。

现将估价结论及报告按委托要求出具，希望能遵照本报告的有关技术要求 and 规定用途使用；本报告仅限作为甘谷县人民法院提供价值参考依据时使用，具有特定性，不得用于其他相关业务及超过有效期使用。

特此函告！

天水中恒房地产土地资产评估咨询有限公司



二〇一九年十月三十一日



目 录

➤ 一、致委托方函.....	(1)
➤ 二、估价师声明.....	(4)
➤ 三、估价的假设和限制条件.....	(6)
➤ 四、估价结果报告.....	(9)
(一) 委托方.....	(9)
(二) 估价方.....	(9)
(三) 估价对象.....	(9)
(四) 估价目的.....	(13)
(五) 价值时点.....	(13)
(六) 价值定义.....	(13)
(七) 估价依据.....	(14)
(八) 估价原则.....	(15)
(九) 估价方法.....	(16)
(十) 估价结果.....	(17)
(十一) 估价人员.....	(17)
(十二) 估价作业日期.....	(18)
(十三) 估价报告应用的有效期.....	(18)
➤ 五、估价技术报告.....	(19)
(一) 市场背景分析.....	(19)
(二) 最高最佳使用分析.....	(19)
(三) 选择估价方法和技术路线.....	(20)
(四) 估价测算过程.....	(20)
(五) 估价结果的定.....	(22)
➤ 六、附件	
(一) 估价对象委托及影像资料(复印件);	
(二) 估价对象权属及其他资料(复印件);	
(三) 估价机构和估价人员资质(复印件)。	



二、估价师声明

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，所引用的有关数据也是有据可查的，我们忠实于现场勘察所取得的数据。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制，假设和限制是本报告成立的重要基础。

3、我们与估价报告中估价对象的权利人没有利害关系，也与有关估价对象当事人没有个人利害关系，在整个估价过程中，我们严格遵守“估价人员职业道德规范”。

4、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)、进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。我们将妥善保管相关资料，将其存档备查并尽保密之责。

5、本项目工作人员注册房地产估价师赵斌、何晓峰已对估价对象进行了实地勘察，重点对估价对象房地产建筑结构、室内外状况、区位状况及周边自然环境进行了现场勘察，并做了详细认真的记录。现场勘察仅是对估价对象外观和使用状况的勘察，我们不承担估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

6、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但已说明的假设和限制条件是本次估价结果成立的基础。

7、本估价报告只能用于其所限定的估价目的，报告的政策性、专业性极强，不得挪作他用，也与其他同类估价报告不具有可比性，凡因委托方使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任以及





因此而造成的一切损失。

8、本报告中所依据的面积及权属资料，以委托方提供的谷房权证字第 14376 号、15843 号、09773 号、11986 号《房屋所有权证》证载内容为准。

9、报告使用过程中，如发现报告中相关文字、数字因校对或其它原因出现失误或误差时，请将报告退回估价机构进行更正，报告中出现的失误或误差部分无效。

10、未经本公司书面同意，任何人不得擅自将本估价报告提供给有关部门、当事人之外的任何人，不得擅自将本估价报告及有关内容登载于任何媒体之上，如有违背本公司将追究相应的法律责任。无论是否加盖公章本报告知识产权均属本公司。

11、参加本次估价的中国注册房地产估价师签章：



二〇一九年十月三十一日



三、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提为：

1、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、《城市房地产转让管理规定》等相关规定，估价对象可依法进行交易，否则本报告估价结果不成立。

2、本次估价以估价对象按照合法方式获得土地使用权，地上房产符合城市规划要求，配套设施和基础设施满足使用要求，建筑质量符合国家及行业标准为假设前提。

3、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托方提供，估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托方提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何估价风险和责任。

4、本报告中所依据的面积及权属资料，以委托方提供的谷房权证字第 14376 号、15843 号、09773 号、11986 号《房屋所有权证》证载内容为准。

5、有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方有关规定、法规。

6、本次估价结果是为委托方司法鉴定而提供的价值参考意见，估价结果的价值定义是估价对象在价值时点的市场价值。不得挪作其他任何用途。

7、本次估价以影响估价对象价格的相关政策因素、区域环境、区域经济发展状况等在估价报告有效期内不变，或有变化但未达到足以影响估



价结果的程度为假设前提。

(二) 未定事项假设：

本报告，无未定事项假设。

(三) 背离事实假设：

本报告，无背离事实假设。

(四) 不相一致假设：

(1) 本次估价，依据委托方提供资料证载显示估价对象④为框架结构，与《房屋分户平面图》中显示砖混结构不相符，经估价人员现场勘查，并经委托方确认，估价对象为框架结构，并以此进行估价。

(2) 本次估价，现场勘查之日为2019年10月29日；委托之日为2019年10月24日，根据估价目的本次估价设定现场勘查之日2019年10月29日为价值时点，并以此进行估价。

以上假设，提请报告使用方注意！

(五) 依据不足假设：

(1) 本次估价，经估价人员现场勘查，由于当事人不配合原因未能对估价对象③④进行入户查勘，经与委托方沟通、确定，设定其室内状况为毛坯状态，即地面、墙面、天棚均为水泥砂浆抹面，并以此进行估价。

(2) 本次估价，委托方及相关当事人未能提供估价对象①②③④占用范围内的应分摊土地使用权的产权证明，以估价对象①②③④土地权属性质与房产权属状况相同进行测算。

以上假设，提请报告使用方注意！

(六) 估价报告使用限制：

1、本估价报告所得出的估价结果仅限作为：“确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值，为委托方提供价值参考依据”，不得挪作其他



任何用途。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后重新出具报告（估价目的不同，估价结果会出现差异）。

2、估价报告应用的有效期：按现行国家政策规定，房地产估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计，不得超过一年；房地产估价师预计估价对象的市场价格将有较大变化的，应当缩短估价报告应用有效期。在应用有效期内，如果估价对象数量和价格标准发生变化，并对价值产生明显影响时，委托方应聘请估价机构进行调整或重新确定其估价价值。

超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

(七) 其他说明事项：

根据本次估价目的，本次估价对象市场价值未考虑其被查封及担保物权和其他法定优先受偿权。

(八) 本次估价未考虑的因素：

- 1、国家房地产业政策变化或当地政府相关政策变化调整，以及不可预见因素对未来估价结果的影响；
- 2、特殊买家的附加出价；
- 3、当事人相关债权债务；
- 4、估价对象应付未付的水、电费、物业管理费等；
- 5、尚未注销的抵押权以及被查封等情况对估价对象的价值影响。





四、房地产估价结果报告

(一) 委托方:

- 1、委托方: 甘谷县人民法院
- 2、联系人: 安法官
- 3、联系电话: 18193833308

(二) 估价方:

- 1、单位名称: 天水中恒房地产土地资产评估咨询有限公司
- 2、法定代表人: 丁 泳
- 3、资质等级: 房地产估价国家贰级资质
- 4、估价机构证书编号: 甘建房估备字 620207 号
- 5、统一社会信用代码: 91620502571617952G
- 6、联系人: 杨昕 汪洋 李咏蔚
- 7、联系电话: (0938) 8219800 传 真: (0938) 8217800
- 8、地址: 天水市秦州区建设路东桥头东升大厦 8 楼西侧(市第一人民医院斜对面)
- 9、估价报告编号: 天中恒报评字【2019】第 E-205 号

(三) 估价对象:

序号	估价对象①区域状况分析		
1	位置:甘谷县大像山镇南街教育局3号商住楼一楼17#铺面	东	临教育局家属楼商铺
		南	临南关路延伸至移动公司
		西	临新城南路
		北	临教育局家属楼商铺
2	商服繁华度	距城镇区域中心位置较近, 繁华程度较好	
3	基础设施保证度	设施齐全、五通(道路、供电、电讯、给水、排水)	
4	环境质量优劣度	自然、居住环境较好	
5	公用设施完备度	完善(周围分布有银行、学校、市场等公共、公用设施)	
6	交通便捷度	交通较便利, 道路通达	
7	道路状况	新城南路由该区域西侧经过	
8	区域前景	区域整体发展态势良好、房地产具备增值潜力	





估价对象①房地产综合状况							
权利状况	产权证号	谷房权证字第14376号	权利人	王金川	共有情况	/	
	房产座落	甘谷县大像山镇南街教育局3号商住楼一楼17#铺面	幢(房)号	17#	共有权证号	/	
	产权状况清晰、无争议。		产权性质	私产	建筑风格	板式	
土地状况	土地面积	/	性质	国有	用途	/	
	宗地形状	规则	取得方式	出让(设定)	基础设施	五通一平	
	商业用地法定最高年限	40年(设定)	地号	/	地势	平坦	
	剩余使用年限	22年	宗地条件	良好	交通条件	便利	
建筑物状况	平面布局	较合理	建筑年代	2001年	建筑结构	砖混	
	建筑面积	27m ²	朝向	南北	总层数	6层	
	室外	外墙	涂料饰面	屋面/排水	柔性防水/PVC有组织外排水	窗	大玻璃
	室内	门	双开大玻门、外带卷闸门	踏步	瓷砖踏步	所在层数	1层
	估价对象室内，地面铺设600MM×600MM地砖，墙面为铝塑板，天棚为轻钢龙骨吊顶；内设卫生间：地面铺设300MM×300MM地砖，墙面、天棚均为普通刷白；水、电设施齐全。						
使用状况	价值时点现场勘察时，估价对象处于正常营业状况；根据《房屋完损等级评定标准》相关内容，属完好房。						

序号	估价对象②区域状况分析		
1	位置：甘谷县大像山镇渭川东路菜市口城建还建楼一单元六楼西	东	临渭川佳苑
		南	临渭川东路
		西	临新城中路
		北	临甘谷县人民医院
2	商服繁华度	距城镇区域中心位置较近，繁华程度较好	
3	基础设施保证度	设施齐全、七通(道路、供电、电讯、给水、排水、通暖、通天然气)	
4	环境质量优劣度	自然、居住环境较好	
5	公用设施完备度	完善(周围分布有银行、学校、市场等公共、公用设施)	
6	交通便捷度	交通较便利，道路通达	
7	道路状况	新城中路由该区域西侧经过	
8	区域前景	区域整体发展势态良好、房地产具备增值潜力	





估价对象②房地产综合状况							
权利状况	产权证号	谷房权证字第15843号	产权人	王玉川	共有人	/	
房地产座落	甘谷县大像山镇渭川东路菜市场口城建还建楼		幢(房)号	一单元六楼西	建筑风格	板式	
土地状况	地号	/	性质	国有	用途	住宅(设定)	
	宗地形状	规则	取得方式	出让(设定)	基础设施	七通一平	
建筑物状况	平面布局	3室2厅1厨1卫	建筑年代	1998年	建筑结构	砖混	
	建筑面积	117.35m ²	产权性质	私产	总层数	6层	
	室外	外墙	正面条形瓷砖贴面、背面涂料饰面	屋面/排水	柔性防水屋面/PVC管有组织外排水	单元门	/
		楼梯间	/	踏步、栏杆	水泥踏步、铁栏杆扶手	墙面	普通刷白
	入户门	防盗门	窗	铝合金窗	所在层数	6层	
	设施	室内水、电、暖、天然气设施齐全, 电讯、宽带、闭路电视入户。					
	室内	客厅	地面	铺设600MM×600MM地砖	墙面	普通刷白	
			天棚	装饰板顶角线	门窗套、暖气罩	包装饰板	
		卧室	地面	铺设600MM×600MM地砖	墙面	普通刷白	
			天棚	装饰板顶角线	门窗套、暖气罩	包装饰板	
		卫生间	地面	铺设300MM×300MM地砖	墙面	贴150MM×150MM墙砖	
			天棚	铝扣板吊顶			
		厨房	地面	铺设600MM×600MM地砖	墙面	装饰板包墙面	
天棚			铝扣板吊顶				
使用状况	价值时点现场勘察时, 估价对象处于正常居住使用状态, 根据《房屋完损等级评定标准》属完好房。						

估价对象③区域状况分析			
1	位置:甘谷县北街服装厂综合楼一单元三楼西	东	临高达商贸城
		南	临其他住宅楼
		西	临其他住宅楼延伸至新城北路
		北	临其他住宅楼延伸至渭川东路
2	商服繁华度	距城镇区域中心位置较近, 繁华程度较好	
3	基础设施保证度	设施齐全、六通(道路、供电、电讯、给水、排水、供暖)	
4	环境质量优劣度	自然、居住环境较好	
5	公用设施完备度	完善(周围分布有银行、学校、市场等公共、公用设施)	
6	交通便捷度	交通较便利, 道路通达	
7	道路状况	新城北路由该区域西侧附近经过	
8	区域前景	区域整体发展势态良好、房地产具备增值潜力	





估价对象③房地产综合状况							
权利状况	产权证号	甘房权证字第09773号	产权人	王金川	共有权人	/	
房地产座落	甘谷县北街服装厂综合楼		幢(房)号	一单元三楼西	建筑风格	板式	
土地状况	地号	东-D	性质	国有	用途	住宅(设定)	
	宗地形状	规则	取得方式	出让	基础设施	六通一平(设定)	
建筑物状况	平面布局	/	建筑年代	1999年	建筑结构	砖混	
	建筑面积	102.68m ²	产权性质	私产	总层数	6层	
	室外	外墙	条形瓷砖贴面	屋面/排水	柔性防水屋面/PVC管有组织外排水	单元门	/
		楼梯间	/	踏步、栏杆	水泥踏步、铁栏杆扶手	墙面	普通刷白
	入户门	防盗门	窗	塑钢窗	所在层数	3层	
	设施	室内水、电、暖设施齐全。					
	室内(设定)	客厅	地面	水泥砂浆抹面	墙面	水泥砂浆抹面	
			天棚	水泥砂浆抹面	门窗套、暖气罩	/	
		卧室	地面	水泥砂浆抹面	墙面	水泥砂浆抹面	
			天棚	水泥砂浆抹面	门窗套、暖气罩	/	
		卫生间	地面	水泥砂浆抹面	墙面	水泥砂浆抹面	
			天棚	水泥砂浆抹面			
厨房		地面	水泥砂浆抹面	墙面	水泥砂浆抹面		
		天棚	水泥砂浆抹面				
使用状况	价值时点现场勘察时,估价对象处于正常居住使用状态,根据《房屋完损等级评定标准》属完好房。						

估价对象④区域状况分析			
序号			
1	位置:甘谷县渭川东路心爱商住楼三楼西	东	临六峰小区
		南	临渭川东路
		西	临渭川佳苑延伸至新城中路
		北	临居民区
2	商服繁华度	距城镇区域中心位置较近,繁华程度较好	
3	基础设施保证度	设施齐全、六通(道路、供电、电讯、给水、排水、供暖)	
4	环境质量优劣度	自然、居住环境较好	
5	公用设施完备度	完善(周围分布有银行、学校、市场等公共、公用设施)	
6	交通便捷度	交通较便利,道路通达	
7	道路状况	新城中路由该区域西侧附近经过	
8	区域前景	区域整体发展势态良好、房地产具备增值潜力	





估价对象④房地产综合状况							
权利状况	产权证号	谷房权证字第11986号	产权人	王玉川	共有权人	/	
房地产座落	甘谷县渭川东路心爱商住楼三楼西		幢(房)号	三楼西	建筑风格	板式	
土地状况	地号	东-F	性质	国有	用途	住宅(设定)	
	宗地形状	规则	取得方式	出让(设定)	基础设施	六通一平(设定)	
建筑物状况	平面布局	/	建筑年代	2006年	建筑结构	框架	
	建筑面积	139.44m ²	产权性质	私产	总层数	7层	
	室外	外墙	条形瓷砖贴面	屋面/排水	柔性防水屋面/PVC管有组织外排水	单元门	电子防盗门
		楼梯间	/	踏步、栏杆	水泥踏步、铁栏杆扶手	墙面	普通刷白
	室内(设定)	入户门	防盗门	窗	塑钢窗	所在层数	3层
		设施	室内水、电、暖设施齐全。				
		客厅	地面	水泥砂浆抹面	墙面	水泥砂浆抹面	
			天棚	水泥砂浆抹面	门窗套、暖气罩	/	
		卧室	地面	水泥砂浆抹面	墙面	水泥砂浆抹面	
			天棚	水泥砂浆抹面	门窗套、暖气罩	/	
		卫生间	地面	水泥砂浆抹面	墙面	水泥砂浆抹面	
			天棚	水泥砂浆抹面			
厨房	地面	水泥砂浆抹面	墙面	水泥砂浆抹面			
	天棚	水泥砂浆抹面					
使用状况	价值时点现场勘察时,估价对象处于正常居住使用状态,根据《房屋完损等级评定标准》属完好房。						

(四) 估价目的:

“确定估价对象在价值时点客观合理的市场价值,为委托方提供价值参考依据”。

(五) 价值时点:

“二〇一九年十月二十九日,为现场勘查之日”。

(六) 价值定义:

本报告所得出的估价结果为估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、





《城市房地产转让管理规定》等相关规定，遵守独立、客观、公正、合法的原则，所确定的估价对象在价值时点房地产市场价格。

市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，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，交易条件公开且不具有排他性。

(七) 估价依据：

1、估价行为依据：《甘谷县人民法院对外委托评估书》（（2019 谷民估）字第 11 号）。

2、估价政策依据：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国物权法》；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (4) 《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》；
- (5) 天水市、甘谷县人民政府颁布的其他相关的法规、政策性文件。

3、估价行业规范及技术性规范依据：

- (1) 国家质量技术监督局，中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《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）
- (4) 《房屋完损等级评定标准》。

4、委托方提供的资料依据：

- (1) 《甘谷县人民法院对外委托评估书》（（2019 谷民估）字第 11 号）；
- (2) 谷房权证字第 14376 号、15843 号、09773 号、11986 号《房屋





所有权证》复印件；

5、估价人员掌握和搜集的相关资料依据：

(1) 房地产估价相关专业书籍，估价理论和方法；

(2) 估价机构和估价人员掌握搜集的相关资料及类似房地产市场交易、租赁资料等；

(3) 估价人员现场勘察、勘测所获取的房地产利用、周围环境等资料。

(八) 估价原则：

房地产估价原则是确保不同的估价人员遵循规定的估价程序，采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果能具有一致性。本次估价主要遵循的房地产估价原则有：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则，因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，估价出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：即必须以估价对象的合法产权、合法使用和合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：（1）是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；（2）是要求在估价时所涉及的估价对象的使用用途必须合法；（3）是要求在估价时如果涉及估价对象的交易或处置方式时，该交易或处置方式必须是合法的。

3、替代原则：替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的





价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

4、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格。价值时点是评估房地产价格的时间界限，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。

5、《城市房地产管理法》第 34 条规定：“房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估”。

(九) 估价方法：

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等五种估价方法。其中：

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，比较法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值。

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象未来正常的净收益，然后选用适当的资本化率将其转换为价值，以此求取估价对象客观合理价格或价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益能力为导向求取估价对象的价值。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产估价；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，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，成本法的本质是以房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价值。





假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法的本质是成本法的倒算法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象所处的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象所使用土地在评估期日价格的方法。

根据估价目的、估价对象特点，按照《房地产估价规范》等相关规定，确定对估价对象采用比较法进行估价。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，采用科学、适宜的估价方法；严格遵守国家相关法规与制度，并结合影响估价对象价格因素的综合分析和估价经验，在现场勘察完毕后，经过认真、仔细、周密测算，确定估价对象在价值时点房地产整体市场价值为：¥2308230元；大写（人民币）贰佰叁拾万零捌仟贰佰叁拾元整。

(十一) 估价人员：

姓名	赵斌	何晓峰
资质	中国注册房地产估价师	中国注册房地产估价师
注册号	6220110021	6220180008
本人签名		
签名时间	2019年10月21日	2019年10月31日

报告制作：王丽

报告审核：崔玉梅





(十二) 估价作业日期:

二〇一九年十月二十九日至二〇一九年十月三十一日。

(十三) 估价报告应用的有效期:

本报告有效期为壹年，自估价报告出具之日起计。即自二〇一九年十月三十一日起计算，在本报告的有效期内，随着时间的推移，估价对象市场状况和估价对象自身情况发生变化，价值将发生相应的变化，估价结果也需做相应调整。



五、房地产估价技术报告

(一) 市场背景分析:

近年来天水市市区先后完成了多项大型基础公益设施建设项目;其中包括:秦州区伏羲广场、天河广场、藉河城区段生态环境综合整治工程、多条城市道路改造;麦积区渭河生态环境综合整治工程、渭河新桥及多条新建高等级公路。随着以上工程的实施,天水市市区将逐步改善居住及生活环境,为创造最佳人居环境奠定更加坚实的基础,同时城市基础公益设施的发展也带动了天水市房地产业的发展。天水市市区地理、地形较为特殊,南、北两面临山,可供生产、生活的用地相对较少,且因外来人口不断增加造成市区建设用地逐年减少,以上因素导致房地产市场价格居高不下。2017至2018年甘谷县土地出让、交易、房地产开发市场发展较为平稳,2019年以来区域房地产市场整体呈现平稳过渡的态势。

估价对象位于甘谷县大像山镇南街、渭川东路、北街服装厂综合楼、距离城市中心区域较近,繁华程度较高、人流量较大,商业、住宅环境较好;区域道路通达、交通便利,附近设有多路城市公交站,对外交通便利;按照其客观状况,较周边其他区域存在一定的区位优势。

(二) 最高最佳使用分析:

最高最佳使用原则是要说明,房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用,是估价对象的一种最可能的使用,也就是房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行,经充分合理论证,能使估价对象产生最高价值的使用,本次估价以证载结合实际用途(商业、住宅)进行估价,遵循了最高最佳使用原则。





(三) 选择估价方法和技术路线

1、估价方法

估价对象为商业、住宅房地产，该区域内类似房地产批量交易实例较为丰富，且多数具有可比性或经调整后具有可比性，宜采用比较法进行估价。

估价对象同类型房地产市场上租赁实例较多，但因市场客观状况及因素影响导致其租赁价格相对较低，不能充分体现房地产本身价值，故不宜采用收益法进行估价。

估价对象因近期建筑材料价格及费用起伏不定且开发利润波动较大，重新购建价难以准确测算，故不宜采用成本法进行估价。

估价对象为已建成房地产，房地产状况较好，用途合法，且现状条件下已达到最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行估价。

经估价人员考虑影响房地产价格的因素并综合分析后，对于估价对象确定采用比较法进行估价。

2、技术思路

根据比较法的原理选取可比实例，经交易情况修正，市场状况、房地产综合状况调整后得出估价对象房地产市场单价及总价。

(四) 估价测算过程：

1、采用比较法测算估价对象①②③④的市场单价：

基本公式：估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产综合状况调整

1、选取可比实例：





估价人员通过对房地产市场交易资料进行调查和分析,确定选取同一供求范围内与估价对象最具相关性(结构相同、用途相同、规模相似)的,三处住宅房地产批量交易实例作为可比实例:

2、建立价格可比基础:

所选取的可比实例与估价对象的付款方式、单价、币种(人民币)、面积内涵、面积单位均一致,故在此不作调整。

3、比较因素的选择:

根据估价对象房地产与交易实例客观情况,选用影响房地产价格的比较因素,主要包括:交易情况、市场状况、房地产综合状况等。

4、比较因素修正:

将交易实例与估价对象房地产进行分析比较,从交易情况、市场状况、房地产综合状况等方面进行指数修正调整。

(1)交易情况修正:此项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;从估价对象类似供求范围同类型房地产交易情况分析,本次估价所选取可比交易实例均是在公开市场,正常交易环境之下进行交易的。设定估价对象房地产在价值时点的交易情况以100为基数,则各实例修正指数均确定为100。

(2)市场状况调整:在房地产价格随时间有变化的情况下,市场状况不同,成交价格不同。本地区近两年房地产交易价格呈增涨趋势,但本次估价时点时效范围内因相关调控政策影响,估价对象所处区域房地产市场交易价格整体较为平稳。设定估价对象房地产在价值时点的交易价格以100为基数,则各实例调整指数均确定为100。

(3)房地产综合状况调整:房地产综合状况可以分为区位、权益、实物三大方面,区位状况主要包括交通通达度、繁华程度、位置、朝向等影





响估价对象所处区域房地产市场价格的因素。权益状况主要包括：收益年限、权利性质、城市规划限制等影响估价对象所处区域房地产市场价格的因素；实物状况主要包括结构类型、完好程度、设施设备、平局布局、建设规模等影响估价对象所处区域房地产市场价格的因素。

本次根据以下附表设定估价对象房地产以 100 为基数，最后将所选取的可比实例相应条件与估价对象相比较，确定比较因素指数及修正调整系数。

5、比较因素条件说明及市场价值的确定（详见附表）：

III、确定估价对象整体市场价值：

对象 \ 项目	楼层	建筑面积(m ²)	市场单价(元/m ²)	市场总价(元)	合计取整(元)
估价对象①	1/6	27.00	24410.00	659070	2308230
估价对象②	6/6	117.35	4305.00	505192	
估价对象③	3/6	102.68	4237.00	435055	
估价对象④	3/7	139.44	5084.00	708913	

(五) 估价结果的确定

天水中恒房地产土地资产评估咨询有限公司受甘谷县人民法院的委托，选派估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，采用科学、适宜的估价方法；严格遵守国家相关法规与制度，并结合影响估价对象价格因素的综合分析和现场勘察完毕后，经过认真、仔细、周密测算，确定估价对象在价值时点市场价值为：¥2308230 元；大写（人民币）贰佰叁拾万零捌仟贰佰叁拾元整。（详见下表！）





项目内容	权利证号	坐落	权利人	共有人	结构	建筑面积 (M ²)	建成年代 (年)	产别	证载用途	市场单价 (元/M ²)	市场总价 (元)
估价对象①	谷房权证字第14376号《房屋所有权证》	甘谷县大像山镇南街教育局3号商住楼一楼17#铺面	王金川		砖混	27.00	2001	私产	商业	24410	659070
估价对象②	谷房权证字第15843号《房屋所有权证》	甘谷县大像山镇渭川东路菜市口城建还建楼一	王玉川	/		117.35	1998		住宅	4305	505192
估价对象③	谷房权证字第09773号《房屋所有权证》	甘谷县北街服装厂综合楼一单元三楼西	王金川			102.68	1999		4237	435055	
估价对象④	谷房权证字第11986号《房屋所有权证》	甘谷县渭川东路心爱商住楼三楼西	王玉川			139.44	2006		5084	708913	
合计		/				386.47					2308230
合计 (元)	2308230			大写 (人民币)			贰佰叁拾万零捌仟贰佰叁拾元整				





附表 1-1 比较因素条件指数修正调整系数表及估价测算过程

估价对象与实例		估价对象①	实例A	实例B	实例C
比较因素	内容				
项目名称		教育局商住楼商铺	移动公司家属楼商铺	六峰小区商铺	妇幼保健院商铺
土地取得方式		出让(设定)	出让(设定)	出让(设定)	出让(设定)
土地级别		/	/	/	/
土地用途		商业	商业	商业	商业
交易时间		/	2019.09	2019.10	2019.09
交易情况		/	正常	正常	正常
交易价格(元/M ²)		待估	23800.00	24200.00	24500.00
房地产综合状况修正	交通条件	较好	较好	较好	较好
	商服繁华度	较好	较好	较好	较好
	离区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	基础设施状况	完善	完善	完善	完善
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便利	便利	便利	便利
	公共设施完备度	完善	完善	完善	完善
	生活配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	地质、地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	土地形状	规则	规则	规则	规则
	容积率	相近	相近	相近	相近
	建筑质量	良好	良好	良好	良好
	临街宽深比	较合理	一般	较合理	合理
	临街状况	双面临街	单面临街	单面临街	单面临街
	人流量	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
收益年限	22年	相近	相近	相近	
空间布局	合理	合理	合理	较差	
楼层	一层	一层	一层	一层	





附表 1-2 比较因素条件指数修正调整系数表及估价测算过程

估价对象与实例		估价对象①	实例A	实例B	实例C
内容					
比较因素					
项目名称		教育局商住楼商铺	移动公司家属楼商铺	六峰小区商铺	妇幼保健院商铺
土地取得方式		100	100	100	100
土地级别		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易价格(元/M ²)		待估	23800.00	24200.00	24500.00
房 地 产 综 合 状 况 修 正 调 整	交通条件	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	离区域中心距离	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100
	生活配套设施	100	100	100	100
	地质、地势	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	建筑质量	100	100	100	100
	临街宽深比	100	99	100	101
	临街状况	100	99	99	99
	人流量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	收益年限	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100	
修正调整指数合计		100	98	99	100
比较因素系数修正及评估测算过程:					
综合修正调整系数			1.0204	1.0101	1.0000
可比实例交易价格(元/M ²)			23800.00	24200.00	24500.00
实例修正价格(元/M ²)			24285.71	24444.44	24500.00
估 价 测 算 过 程	估价比准单价(元/M ²)		估价对象单价(A、B、C相加除以3)		
			24410.05		
	估价对象权益修正系数(若产权性质为有限制全部产权时需进行修正(%))(元/M ²)		估价对象为私有产权,故不需作修正		
			0.00		
		24410			





附表 2-1 比较因素条件指数修正调整系数表及估价测算过程

估价对象与实例		估价对象②	实例A	实例B	实例C
比较因素	内容				
项目名称		城建还建楼	菜市口饮食住宅楼	被服厂家属楼	宽盛住宅楼
土地取得方式		出让(设定)	出让(设定)	出让(设定)	出让(设定)
土地级别		/	/	/	/
土地用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易时间		/	2019.08	2019.08	2019.01
交易情况		/	正常	正常	正常
交易价格(元/M ²)		待估	4300.00	4350.00	4500.00
房 地 产 综 合 状 况 修 正	交通条件	较好	较好	较好	较好
	商服繁华度	较好	较好	较好	较好
	离区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	基础设施状况	完善	完善	完善	完善
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便利	便利	便利	便利
	公共设施完备度	完善	完善	完善	完善
	生活配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	地质、地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	土地形状	规则	规则	规则	规则
	土地使用年限	/	相近	相近	相近
	建筑质量	良好	良好	良好	良好
	临街状况	临街	临街	临街	临街
	规划容积率覆盖率	相近	相近	相近	相近
	小区环境	一般	一般	一般	较好
	小区物业管理	一般	一般	一般	较好
	装修设备	普通装修	普通装修	简单装修	普通装修
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	楼层	6层	6层	3层	5层
	完好程度	完好房	完好房	完好房	完好房
空间布局	合理	较合理	较合理	合理	
朝向	南/北	南/北	南/北	南/北	





附表 2-2 比较因素条件指数修正调整系数表及估价测算过程

估价对象与实例		估价对象②	实例A	实例B	实例C
内容					
比较因素					
项目名称		城建还建楼	菜市场饮食住宅楼	被服厂家属楼	宽盛住宅楼
土地取得方式		100	100	100	100
土地级别		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易价格(元/M ²)		待估	4300.00	4350.00	4500.00
房地产综合状况修正调整	交通条件	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	离区域中心距离	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100
	生活配套设施	100	100	100	100
	地质、地势	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
	土地使用年限	100	100	100	100
	建筑质量	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	规划容积率覆盖率	100	100	100	100
	小区环境	100	100	100	101
	小区物业管理	100	100	100	101
	装修设备	100	100	99	100
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	100	104.5	102
	完好程度	100	100	100	100
空间布局	100	99	99	100	
朝向	100	100	100	100	
修正调整指数合计		100	99	102.5	104
比较因素系数修正及评估测算过程:					
综合修正调整系数			1.0101	0.9756	0.9615
可比实例交易价格(元/M ²)			4300.00	4350.00	4500.00
实例修正价格(元/M ²)			4343.43	4243.90	4326.92
估价测算过程	估价比准单价(元/M ²)		估价对象单价(A、B、C相加除以3)		
			4304.75		
	估价对象权益修正系数(若产权性质为有限制全部产权时需进行修正(%))(元/M ²)		估价对象为私有产权,故不需作修正		
			0.00		
		4305			





附表 3-1 比较因素条件指数修正调整系数表及估价测算过程

估价对象与实例		估价对象③	实例A	实例B	实例C
比较因素	内容				
项目名称		服装厂综合楼	文化局家属楼	蔬菜市场住宅楼	建行住宅楼
土地取得方式		出让(设定)	出让(设定)	出让(设定)	出让(设定)
土地级别		/	/	/	/
土地用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易时间		/	2019.10	2019.09	2019.09
交易情况		/	正常	正常	正常
交易价格(元/M ²)		待估	4200.00	4300.00	4000.00
房 地 产 综 合 状 况 修 正	交通条件	较好	较好	较好	较好
	商服繁华度	较好	较好	较好	较好
	离区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	基础设施状况	完善	完善	完善	完善
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便利	便利	便利	便利
	公共设施完备度	完善	完善	完善	完善
	生活配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	地质、地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	土地形状	规则	规则	规则	规则
	土地使用年限	/	相近	相近	相近
	建筑质量	良好	良好	良好	良好
	临街状况	不临街	临街	临街	临街
	规划容积率覆盖率	相近	相近	相近	相近
	小区环境	一般	一般	一般	一般
	小区物业管理	一般	一般	一般	一般
	装修设备	毛坯(设定)	简单装修	简单装修	简单装修
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	楼层	3层	5层	4层	6层
	完好程度	完好房	完好房	完好房	完好房
空间布局	较合理	合理	合理	较合理	
朝向	南/北	南/北	南/北	南/北	





附表 3-2 比较因素条件指数修正调整系数表及估价测算过程

估价对象与实例		估价对象③	实例A	实例B	实例C
内容					
比较因素					
项目名称		服装厂综合楼	文化局家属楼	蔬菜市场住宅楼	建行住宅楼
土地取得方式		100	100	100	100
土地级别		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易价格(元/M ²)		待估	4200.00	4300.00	4000.00
房地 产 综 合 状 况 修 正 调 整	交通条件	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	离区域中心距离	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100
	生活配套设施	100	100	100	100
	地质、地势	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
	土地使用年限	100	100	100	100
	建筑质量	100	100	100	100
	临街状况	100	99	99	99
	规划容积率覆盖率	100	100	100	100
	小区环境	100	100	100	100
	小区物业管理	100	100	100	100
	装修设备	100	101	101	101
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	98	100	95
	完好程度	100	100	100	100
空间布局	100	101	101	100	
朝向	100	100	100	100	
修正调整指数合计		100	99	101	95
比较因素系数修正及评估测算过程:					
综合修正调整系数			1.0101	0.9901	1.0526
可比实例交易价格(元/M ²)			4200.00	4300.00	4000.00
实例修正价格(元/M ²)			4242.42	4257.43	4210.53
估 价 测 算 过 程	估价比准单价(元/M ²)		估价对象单价(A、B、C相加除以3)		
			4236.79		
	估价对象权益修正系数(若产权性质为有限制全部产权时需进行修正(%))(元/M ²)		估价对象为私有产权,故不需作修正		
			0.00		
			4237		





附表 4-1 比较因素条件指数修正调整系数表及估价测算过程

估价对象与实例		估价对象④	实例A	实例B	实例C
比较因素	内容				
项目名称		心爱商住楼	渭川佳苑	宏源小区	县医院家属楼
土地取得方式		出让(设定)	出让(设定)	出让(设定)	出让(设定)
土地级别		/	/	/	/
土地用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易时间		/	2019.10	2019.01	2019.09
交易情况		/	正常	正常	正常
交易价格(元/M ²)		待估	5200.00	4900.00	5000.00
房地产综合状况修正	交通条件	较好	较好	较好	较好
	商服繁华度	较好	较好	较好	较好
	离区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	基础设施状况	完善	完善	完善	完善
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	便利	便利	便利	便利
	公共设施完备度	完善	完善	完善	完善
	生活配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	地质、地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	土地形状	规则	规则	规则	规则
	土地使用年限	/	相近	相近	相近
	建筑质量	良好	良好	良好	良好
	临街状况	临街	临街	临街	临街
	规划容积率覆盖率	相近	相近	相近	相近
	小区环境	一般	一般	一般	一般
	小区物业管理	一般	一般	一般	一般
	装修设备	毛坯(设定)	简单装修	简单装修	简单装修
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	楼层	3层	3层	2层	4层
	完好程度	完好房	完好房	完好房	完好房
空间布局	合理	合理	一般	一般	
朝向	南/北	南/北	南/北	南/北	





附表 4-2 比较因素条件指数修正调整系数表及估价测算过程

估价对象与实例		估价对象④	实例A	实例B	实例C
内容					
比较因素					
项目名称		心爱商住楼	渭川佳苑	宏源小区	县医院家属楼
土地取得方式		100	100	100	100
土地级别		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易价格(元/M ²)		待估	5200.00	4900.00	5000.00
房地产综合状况修正调整	交通条件	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	离区域中心距离	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100
	生活配套设施	100	100	100	100
	地质、地势	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
	土地使用年限	100	100	100	100
	建筑质量	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	规划容积率覆盖率	100	100	100	100
	小区环境	100	100	100	100
	小区物业管理	100	100	100	100
	装修设备	100	101	101	101
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	100	98	100
	完好程度	100	100	100	100
空间布局	100	100	98	98	
朝向	100	100	100	100	
修正调整指数合计		100	101	97	99
比较因素系数修正及评估测算过程:					
综合修正调整系数			0.9901	1.0309	1.0101
可比实例交易价格(元/M ²)			5200.00	4900.00	5000.00
实例修正价格(元/M ²)			5148.51	5051.55	5050.51
估价测算过程	估价比准单价(元/M ²)	估价对象单价(A、B、C相加除以3)			
		5083.52			
	估价对象权益修正系数(若产权性质为有限制全部产权时需进行修正(%))(元/M ²)	估价对象为私有产权, 故不需作修正			
		0.00			
		5084			





估价对象①影像资料





估价对象②影像资料





估价对象③④影像资料

