

张掖华荣 房地产估价报告

张华房估字第（2020）179号

估价项目名称：定西市安定区定临路（宏通苑）11幢1单元2

层201室陈桃、彭学成住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：丹棱县人民法院

房地产估价机构：张掖市华荣房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：孟朝兵 注册号 6220080019

张 栋 注册号 6220190015

估价报告日期：二〇二〇年十月十五日至二〇二〇年十一月九日

致估价委托人函

丹棱县人民法院：

受贵方委托，我公司对位于定西市安定区定临路（宏通苑）11幢1单元2层201室住宅房地产（建筑面积123.88 m²、分摊土地面积58.77 m²）进行了查勘估价。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其房地产市场价值。价值时点：2020年10月14日。

经过实地查勘和市场调查，遵循《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等的原则，选用比较法、成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场单价为5623.40元/m²，总价值为696600.00元（佰元取整），人民币（大写）：陆拾玖万陆仟陆佰元整。（详见下表）

名称	建筑面积（m ² ）	分摊土地面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）
定西市安定区定临路（宏通苑）11幢1单元2层201室	123.88	58.77	5623.40	696626.79
合计				696626.79

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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》。

法人代表（签章）：

张掖市华荣房地产估价有限责任公司

二〇二〇年十一月九日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	8
三、估价结果报告	12
(一) 估价委托人	12
(二) 房地产估价机构	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价依据	15
(八) 估价原则	16
(九) 估价方法	18
(十) 估价结果	19
(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
(十四) 估价报告有效期	20
四、估价技术报告 (略)	
五、附件	
(一) 估价委托书复印件	
(二) 估价对象权属证明复印件	

- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象位置示意图
- (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师资格证书复印件

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. 我们与本估价报告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. 我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》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，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行了评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性、合法性负责；因委托方提供的资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价

人员不承担相应的责任。

10. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

11. 估价结果中估价对象的建筑面积、分摊土地面积以委托方提供由定西市安定区不动产登记事务中心出具的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）表》记载为准。

12. 本次估价中未考虑用益物权、租赁权、担保物权、抵押权及其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

13. 注册房地产估价师于2020年10月14日对估价对象进行了实地勘查，本估价报告中的价值时点设定为估价对象实地查勘之日，即2020年10月14日。

14. 我公司工作人员于2020年10月14日与丹棱县人民法院工作人员共同对估价对象进行现场查勘，整个现场查勘过程由以上人员见证并签字，申请执行人代表杨先权、罗成宇和被执行人彭学成均未到现场。

15. 本次估价结果包括建筑物及附属配套设施设备（水、电、暖、通讯）价值，不包括动产、债权、债务、特许经营权等其他财产或权益。

16. 本次估价结果内包括估价对象占用范围内分摊的国有土地使用权价值。

17. 根据委托方提供的《丹棱县人民法院委托书》（2020）川1424执363、370号未记载估价对象处置的相关费用负担情况，故本次估价结果为正常税费负担情况下的价值（估价结果不包括房地产处置相关转让手续费、增值税及附加、土地增值税、个人所得税、经纪费用、印花税等费用）。

18. 当事人、利害关系人收到评估报告后对评估报告的参照标准、计算方法或评估结果等有异议的应在五日内提出书面异议，评估机构应在五日内予以书面说明；评估机构在五日内未作说明或当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法

院可交由相关行业协会在指定的期限内组织专业技术评审,并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或责令原评估机构予以补充。

19. 本报告一式肆份, 复印、涂改无效。

20 . 参加本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签字盖章	签字日期
孟朝兵	6220080019		
张 栋	6220190015		

二、估价的假设和限制条件

（一）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. 估价委托人提供了由定西市安定区不动产登记事务中心出具的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）表》复印件，我们对《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》表上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。
3. 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。
4. 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。
5. 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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
 - （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）不存在特殊买家的附加出价。
6. 本次估价过程中假定估价对象在人民法院拍卖（或者变卖）之日的实物状况和房地产市场状况与现场查勘完成之日相同。
7. 委托方提供的资料未明确估价对象是否存在欠缴的税费，本次估价过程中假设

估价对象不存在欠缴的税费。

（二）未定事项假设

1. 委托方提供的由定西市安定区不动产登记事务中心出具《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）表》未记载的建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2009 年，本次估价建筑物的建成年份以 2009 年为准，且仅在本估价报告中使用，不做其他任何用途使用。

2. 本报告出具的价格包含了分摊国有土地使用权价值，若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3. 根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，根据市场调查资料，定西市安定区多层住宅楼容积率在 1.5 左右，估价对象所在楼为 7 层住宅楼，故本次估价过程中取估价对象容积率为 1.7。

（三）背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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值的影响，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。

3. 截止价值时点估价对象已抵押，抵押权人是中國建設銀行股份有限公司定西

分行，但估价结果未考虑用抵押权、益物权、租赁权、担保物权及其他法定优先受偿权对其价值的影响。

（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

本次估价无依据不足假设

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅限于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. 本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告时应予以充分考虑。

3. 本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，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；超过壹年，需重新进行估价。

4. 本估价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，也不得以其他任何方式公开发表。

5. 本报告由张掖市华荣房地产估价有限责任公司负责解释。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、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，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。

（七）估价结果使用特别提示

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；
2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；
3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

1. 名称：丹棱县人民法院
2. 地址：丹棱县齐乐大道 32 号
3. 联系人：彭法官
4. 联系电话：18090074677

(二) 房地产估价机构

1. 名称：张掖市华荣房地产估价有限责任公司
2. 地址：张掖市县府街延伸段泰安写字楼一楼
3. 法人代表：黄更生
4. 资质等级：贰级
5. 资质证书编号：甘建房估备字 620501 号
6. 联系电话：（0936）8242988 8636188

(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而评估其房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象四至及财产范围

根据丹棱县人民法院《委托书》（（2020）川1424执363、370号）记载，本次估价对象位于甘肃省定西市安定区定临路（宏通苑）11幢1单元2层201室住宅房地产，四至：东临宏通苑12号楼，西临宏通苑31号楼，南临宏通苑10号楼，北临宏通苑14号楼；财产范围包括甘肃省定西市安定区定临路（宏通苑）11幢1单元2层201室的房屋及相应的土地使用权价值。

2. 估价对象房产权益基本状况

根据委托方提供的由定西市安定区不动产登记事务中心出具《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）表》记载：不动产单元号：621102002010GB00034F00110003，房屋所有权人是陈桃、彭学成；房屋共有情况：共同共有，房屋坐落：定西市安定区定临路（宏通苑）11幢1单元2层201室；产别：私产；幢号：11幢，房屋总层数7层、估价对象所在层数2层，建筑面积（m²）123.88，专有建筑面积（m²）109.08，分摊建筑面积（m²）14.80，规划用途住宅；南北朝向，《不动产权证》证号是甘（2018）安定区不动产权第0000921号。

3. 土地基本状况

依据委托方提供的由定西市安定区不动产登记事务中心出具《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）表》记载：土地使用权人是陈桃、彭学成，土地使用期限：2007年5月21日起2077年5月20日止，分摊土地面积为58.77 m²。宗地利用现状：宗地红线外达到六通一平，宗地内达到六通一平，宗地内已开发建设多幢房屋。

4. 估价对象周边交通状况

（1）交通状况

估价对象位于定西市安定区定临路（宏通苑）11幢1单元2层201室，北临永定西路、永定西路有3路、9路公交车经过，交通较便捷。

（2）周边环境

估价对象处于定西市安定区城西老城区，附近有成片住宅小区，绿化较好，周边环境一般。

（3）配套设施状况

估价对象地处本市区较繁华地段，距离友谊幼儿园、思源实验学校、玉湖公园

等较近，周边有银行、超市等生活配套设施，各项生活基础设施及公共配套设施较齐全。

5. 建筑物现状

估价对象：钢混结构，南北朝向，总层数为七层，本次估价所在层数为二层，平面布局为三室两厅一厨一卫，外墙：刷外墙漆；内墙：刷涂料；地面：铺木质地板；吊顶：石膏板吊顶；门窗：分户门安装铁质防盗门、内门安装实木门、塑钢窗；灯具：客厅及卧室安装吸顶灯；厨房：地面铺 600mm*600mm 地板砖，墙面贴 300mm*450mm 墙砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装不锈钢面橱柜；卫生间：地面铺 300mm*300mm 地板砖，墙面贴 300mm*450mm 墙砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装电热水器、普通座便器及带柜洗手盆；安装地板辐射型采暖设施，上、下水及电照设施使用正常，于 2009 年修建。

（五）价值时点

2020 年 10 月 14 日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

1. 本报告采用的价值标准为市场价值标准，即评估估价对象在公开市场上最可能形成的价值。

市场价值又称公开市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，是在下列交易条件下最可能实现的价格：

①、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在购买者的注意；

②、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫的将估价对象卖给特定的买方；

⑤、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易；

2. 本次估价结果包括建筑物内的附属设施设备（水、电、暖、通讯）价值。

3. 本次估价结果内包括估价对象占用范围内分摊的国有土地使用权价值。

（七）估价依据

1. 有关法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；（中华人民共和国主席令第 29 号）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；（中华人民共和国主席令第 28 号）

(3) 《中华人民共和国资产评估法》；（中华人民共和国主席令第 46 号）

(4) 《中华人民共和国物权法》；（中华人民共和国主席令第 62 号）

(5) 《中华人民共和国担保法》；（中华人民共和国主席令第 50 号）

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(7) 《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》；

(8) 《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》；

(9) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）；

(10) 最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代

理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

(11) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部第107号令）

2. 有关估价技术标准、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(3) 《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》DBJD25—51—2013；

(4) 《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号

(5) 《甘肃省城市基础设施配套费收费管理暂行办法》

3. 委托人提供的相关资料

(1) 丹棱县人民法院《委托书》；

(2) 《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》表；

(3) 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

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。

（八）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

依据委托方提供的资料，估价对象在价值时点已取得《不动产权证》，故本次估价符合合法原则。

2. 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使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使用。

估价对象证载规划用途为住宅，符合定西市安定区城市控制性详细规划；根据以上分析估价对象为住宅能够达到最佳利用条件，故本次估价符合最高最佳使用原则。

3. 替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相似的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围。

在本次估价过程中选用的估价方法为比较法及成本法，在选取交易可比实例时，依据替代原则，力求选取和估价对象“同质”的、在同一供需圈内的案例。故本次估价符合替代原则。

4. 价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的实践性，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时，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时的状况为准。

我公司于 2020 年 10 月 14 日对估价对象进行了现场勘查，价值时点确定为 2020 年 10 月 14 日，故本次估价符合价值时点原则。

5. 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格。

我们与本估价报告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，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，故本次估价符合独立、客观、公正原则。

（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、基准地价修正法等。估价方法的选择应按照估价技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。结合估价对象实际情况进行适用性分析。

估价人员根据《房地产估价规范》，依据估价对象的特点、用途及我们所掌握的资料，确定选用比较法和成本法进行估价。

比较法是将估价对象房地产与在近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，从

已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产。

比较法的理论依据是替代原理。

比较法由于是以替代原理为理论依据，反映当事人的现实经济行为，以实际的成交价格为估价参照的基准，只要有类似房地产的合适交易实例即可应用，所以在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强，适用范围广，被普遍采用的估价方法。

比较法的操作步骤通常是：

1. 广泛搜集交易实例。
2. 从中选取可比实例。
3. 建立价格可比基础。
4. 进行交易情况修正。
5. 进行交易日期修正。
6. 进行区域因素修正。
7. 进行个别因素修正。
8. 综合评估决定价格。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。重置成本由土地取得费用、勘察设计费和前期费用、基础设施配套费、建安费用、管理费、贷款利息及税金、开发商利润等组成。

（十）估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，最终确定估价对象的房地产市场总价值为

696600.00 元（佰元取整），人民币：（大写）陆拾玖万陆仟陆佰元整。

（十一）注册房地产估价师

表一：参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章	签章日期
孟朝兵	6220080019		
张 栋	6220190015		

（十二）实地查勘期

2020 年 10 月 14 日-----2020 年 10 月 14 日

（十三）估价作业日期

2020 年 10 月 15 日-----2020 年 11 月 09 日

（十四）估价报告有效期

2020 年 11 月 09 日-----2021 年 11 月 08 日