

估价结果报告

一、估价委托人：

- 1、名称：临泽县人民法院
- 2、地址：临泽县沙河镇健康路154号
- 3、联系电话：19993669557

二、房地产估价机构：

- 1、名称：张掖一鼎房地产评估咨询有限公司
- 2、地址：甘州区万寿街名门首府北区南门西侧
- 3、法人代表：赵丽琴
- 4、资质等级：贰级
- 5、资质证书编号：甘建房估备字620502号
- 6、联系电话：（0936）8584560 18909363669

三、估价目的：

为司法拍卖提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于临泽县颐和小区12号楼4单元502室，周边有临泽县第二幼儿园、临泽县城关小学等，毗邻文化广场，人文环境、自然环境较好。小区内停车便利。楼幢为混合

结构，南北朝向，总层数7层（一层为储藏室），估价对象位于地上6层，建筑面积92.48平方米，法定用途及实际用途均为住宅，权属人为管成，无共有人。《房屋所有权证》号：临泽县房权证字第00007450号。他项权设立情况：2013年7月22日设立他项权，抵押期限13年。权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司临泽支行，债券数额263500元。

（三）、土地基本状况

1、估价对象四至：东临10号楼，西临自由路，南临13号楼，北临11号楼。估价对象地处临泽县中心城区，各项基础设施及公共配套设施完备，交通通达度较好，出入条件较便捷。

2、土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权人为管成，地类（用途）住宅，使用权类型出让。土地使用权期限至2075年12月5日止。土地使用证号：张国用（2007）第03147号。

（四）、建筑物基本状况

建筑结构	混合结构
设施设备	上、下水、采暖、电照、网络等设施齐全，天然气未接入。
装饰装修	建筑物外墙：刷涂料；楼梯间：水泥台阶及地面，涂料墙面及顶棚；铁艺栏杆及扶手。有单元防盗门，自动对讲系统。室内客厅铺地板砖，卧室铺地板砖，墙面刷乳胶漆，石膏线压边；分户防盗门；厨房及卫生间：地面铺地板砖，墙面砖装饰，PVC扣板吊顶，塑钢平开窗。
建成时间及成新率	建成于2007年，按直线法测算成新率为78%
使用及维护状况	目前自住，中等装修，维护状况较好
外观	建筑物外观造型一般。
建筑面积（m ² ）	估价对象建筑面积92.48m ²
户型	两室两厅一卫一厨一阳

层高 (m)	2.7m
楼幢位置	位于文化广场西侧，自由路东侧，楼幢位置较好。
朝向	建筑物南北朝向，平面布局较好，采光通风较好。
总楼层及层次	楼宇总层数为7层，一层为仓储用房，估价对象位于地上6层。

五、价值时点:

2021年4月2日（现场查勘日）

六、价值类型:

1、本报告采用的价值标准为市场价值，即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。

公开市场价值，是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

①、交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；

②、交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

③、交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

④、交易双方掌握必要的市场信息；

⑤、交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑥、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本次评估中委估对象用途设定为住宅用房。

3、本次所评估的价值是委估对象在价值时点为二〇二一年四月二日的房地产公开市场价值。

4、本次估价结果包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）、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。

七、估价原则:

独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，最高最佳利用原则，价值时点原则。

独立、客观、公正原则要求房地产估价人员应站在中立的立场上，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。

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。

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。

最高最佳利用原则要求房地产估价应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。

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象根据估价目的确定的在价值时点时的客观合理价格或价值。房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估估价对象价值的时间界限。

八、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》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (4) 《中华人民共和国民法典》；
- (5) 《中华人民共和国建筑法》；

- (6) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (7) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (8) 《中华人民共和国民事诉讼法》
- (9) 《房屋登记办法》；
- (10) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖、变卖工作的若干规定》；
- (11) 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》；
- (12) 《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》。

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) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）。

3. 委托人提供的相关资料

- (1) 价格评估委托书【（2021）甘 0723 执 240 号】；
- (2) 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》（复印件）；
- (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。

九、估价方法：

依据估价对象的特点、用途及我们所掌握的资料，确定应用比较法、收益法进行估价。

比较法定义：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。

比较价值=可比实例成交价格*交易情况修正系数*市场状况调整系数*房地产状况调

整系数

收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法按照 $V=a/r [1-1/(1+r)^n]$ 计算

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，经过科学严谨的测算，最终确定估价对象在价值时点二〇二一年四月二日的房地产市场价格单价为人民币 2870.52 元/m²，总价值为 265466.00 元（元取整），大写人民币：贰拾陆万伍仟肆佰陆拾陆元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	赵丽琴	王振中
执业资格	注册房地产估价师	注册房地产估价师
注册证号	6220110009	6220210017
执业印章		

十二、实地查勘期：二〇二一年四月二日

十三、估价作业期：

2021年04月02日----- 2021年04月06日

十四、报告有效期：

2021年04月06日----- 2022年04月05日