

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：临泽县健康路154号
- 3、联系电话：19993669117

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）、分摊的土地使用权及基础配套设施。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，也不包括假定在价值时点拍卖时的佣金及买卖双方应负担的税费。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于临泽县乐民小区17号楼3单元602室，所在楼幢为钢混结构，南北朝向，
张掖一鼎房地产评估咨询有限公司 TEL:0936-8584560

总层数6层，估价对象位于地上6层，建筑面积95.74平方米，规划用途为住宅用房，房屋所有权人是刘玉琴、刘万元，《不动产权证》号为甘（2017）临泽县不动产权第0003677号。

（三）、土地基本状况

1、估价对象四至：东临乐民小区16号楼，西临临泽二中，南临南昌路，北临中国人民银行家属楼。估价对象地处临泽县Ⅱ级地段，该地段附近有1路公交车在此经过，周边有临泽二中、临泽县城关小学、临泽县第二幼儿园、临泽县公安局、天鹅湖、临泽农村商业银行，人文环境较好，各项基础设施及公共配套设施较完备，交通通达度较好，出入条件便捷。

2、土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权人为刘玉琴、刘万元，使用权类型为国有出让，土地用途为城镇住宅用地，终止日期2070年5月25日，使用权面积20.34平方米。

（四）、建筑物基本状况

建筑结构	钢混结构
设施设备	上、下水、采暖、电照、网络等设施齐全
装饰装修	建筑物外墙刷涂料；室内墙面：刷涂料；地面：贴地板砖；顶棚：刷涂料，部分木工板吊顶；卧室：墙面涂料、地面贴地板砖、顶棚刷涂料；卫生间及厨房：贴墙面砖、地面铺地板砖，PVC吊顶；分户防盗门，室内实木门，断桥隔热窗；楼梯间：水泥台阶及地面，涂料墙面及顶棚；铁艺栏杆及扶手。
建成时间及成新率	建成于2001年，按直线法测算成新率为65%
使用及维护状况	目前自用，维护状况一般
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95.74平方米
户型	三室二厅一卫一厨一阳
层高 (m)	2.9m
楼幢位置	位于南昌路北侧，楼幢位置一般
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	总层数为6层，估价对象位于地上6层

五、价值时点:

2022年2月17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二〇二二年二月十七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、基础配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，也不包括假定在价值时点拍卖时

的佣金及买卖双方应负担的税费。

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) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《中华人民共和国民事诉讼法》；
- (7) 《房屋登记办法》；
- (8) 《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》；
- (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》；
- (10) 《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》；
- (11) 《甘肃省人民法院委托司法鉴定、评估、拍卖管理规定》；

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）；
- (4) 涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（中房学〔2021〕37号）

3. 委托人提供的相关资料

- (1) 价格评估委托书【（2021）甘 0723 执 1347 号】；
- (2) 《不动产登记信息查询结果》
- (3) 《不动产登记证明》
- (4) 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，根据期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二〇二二年二月十七日的房地产市场价值为：单价 2320.18 元/m²，总价值 222134.00 元（元位取整），大写人民币：贰拾贰万贰仟壹佰叁拾肆元整。

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	62220210017
执业印章		

十二、实地查勘期：二〇二二年二月十七日

十三、估价作业期：

2022年2月17日----- 2022年2月24日

十四、报告有效期：

2022年2月24日----- 2023年2月23日