



甘肃宏信房地产评估有限公司

GANSUHONGXINFANGDIZICHANPINGGUYOUXIANGONGSI

估价报告书



公司简介

甘肃宏信房地产资产评估有限公司成立于1996年9月，原系白银市房地产管理局下属单位，2002年1月脱钩改制为股份有限公司，是白银市目前唯一一家在白银本地注册的贰级房地产价格评估机构，主要从事课税、征收补偿、抵押、拍卖等一系列房地产价格评估业务及商品房代理销售、二手房租赁、一手房、二手房按揭贷款代理等业务。

公司为白银市房地产市场服务20年以来，一直本着客观、公开、公正、公平的原则进行房地产价格评估工作，以诚信为本，以服务树形象，取得了良好的社会效益。自2012年以来，我公司连续4年进入甘肃省国有土地上房屋征收评估机构名录，并在全省范围内开展房地产价格评估业务获得了相关部门和广大客户的一致好评。

公司地址：白银市白银区万盛路1号
(房地产交易大厦6楼)

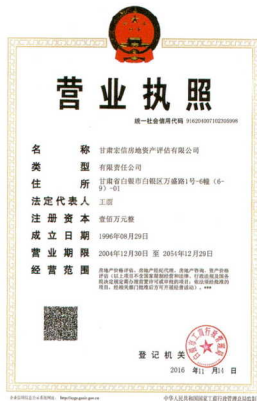
法人代表：王丽 (国家注册房地产估价师)

注册资本：100万元

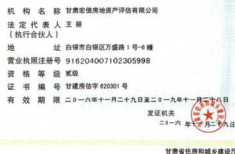
资质等级：二级

注册房地产估价师：10名

联系电话：0943-8253569



甘肃省房地产价格评估机构资格证书



房地产司法鉴定估价报告

甘宏评字（2019）第702号



估价项目名称：庆阳市环县罗山川乡大树塬村式渠子组96号高
兴财所属的新农村住宅一套房产司法鉴定评估

估价委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院

房地产估价机构：甘肃宏信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵选军（注册号：6220040021）

王亦光（注册号：6220160025）

估价报告出具日期：2019年11月11日



致估价委托人函

甘肃省庆阳市中级人民法院：

承蒙委托，我公司组织有关估价专业人员对位于庆阳市环县罗山川乡大树塬村武渠子组 96 号高兴财所属的新农村住宅一套房产（房屋总建筑面积：151.26 平方米）完成了司法鉴定估价工作。估价目的是为委托人解决法律诉讼提供价值参考依据而评估房产市场价值。价值时点为 2019 年 9 月 6 日。

我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照规范的估价程序，对估价对象进行了实地查勘、市场调查和询价，并对影响估价价格的因素进行了认真分析，结合估价经验，选用成本法，经过详细测算后确定估价对象在满足本次估价假设和限制条件的前提下，于价值时点的市场价值为¥324191 元，大写金额：叁拾贰万肆仟壹佰玖拾壹元整人民币（具体详见评估明细表）。

特别提示：本估价结果不包含估价对象所占用的土地使用权价值。本估价结果的房屋市场价值包含了估价对象的构筑物及地上附着物价值。本估价报告不应作为价格实现的保证，报告使用人在使用本报告之前须认真阅读报告全文，以免使用不当，造成损失！估价的详细过程、结果及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

法定代表人：



甘肃宏信房地产评估有限公司

二〇一九年十一月十日



评估明细表

序号	项目名称	结构	建筑面积 (平方米)	评估值	
				单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	北房	砖木	84.73	2180	184711
2	西房	砖木	62.19	2180	135574
3	卫生间	砖墙水泥板顶	4.34	900	3906
合计					324191



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 估价人员	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
(十四) 估价报告应用的有效期	13
四、估价技术报告	14
(一) 估价对象描述与分析	14
(二) 市场背景描述与分析	16
(三) 估价对象最高最佳利用分析	18
(四) 估价方法适用性分析	19
(五) 估价测算过程	19
(六) 估价结果确定	22
五、附录	
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象相关照片	
(三) 《司法评估委托书》	
(四) 《现场勘察表》	
(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	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、注册房地产估价师及本项目估价人员对本估价报告中的估价对象整体与局部进行了实地查勘。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象价值进行的合理估价，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据。

8、本估价报告的解释权归甘肃宏信房地产评估有限公司。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、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
- 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，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，假定估价对象正常安全使用。
- 4、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；不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

- 1、估价对象没有《房屋所有权证》，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和查阅其他相关资料，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
- 2、本报告出具的价格不包含土地使用权价值（本次估价对象由于未提供《土地使用权证》，故本报告我们假设所占用的土地为集体土地，土地用途为农村宅基地），仅为地上建筑物市场价值。
- 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，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。
- 4、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；

估价人员现场勘查时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

本报告无背离事实假设

四、不相一致假设

估估价对象没有《房屋所有权证》，实际用途为住宅用房，故本估价报告不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

1、由于估价对象没有《房屋所有权证》，本次估价建筑面积由委托人、当事人和估价人员在现场勘丈所得，若与产权部门的面积不相一致，最终以产权部门提供的建筑面积为准，评估价值宜做相应调整。

2、估价委托人提供资料均为复印件且信息不完备，比如建筑物建成年代，本报告依据现场勘查做合理假设，如若与实际不符，需作相应的改正。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。

2.估价报告使用者为估价委托人。

3.未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4.本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或签章）及注册房地产估价师签名方可有效。

5.估价委托人及双方当事人对估价报告有异议，可在收到报告之日起十五日内，向本估价机构提出书面异议申请，过期不予受理。

6、按有关规定本估价报告自报告出具之日起一年内有效。

7、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。

估价结果报告

一、估价委托人：

- 1、委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院
- 2、申请人：高桂林
- 3、被执行人：高兴财

二、房地产估价机构：

单位名称：甘肃宏信房地产评估有限公司

法定代表人：王丽

办公地址：白银区万盛路1号房地产大厦6层

估价资质等级：房地产评估二级

证书编号：甘建房估字 620301 号

有效期限：二〇一六年十一月二十九日至二〇一九年十一月二十八日

联系电话：（0943）8253116

三、估价目的：

本次估价目的是为委托人解决法律诉讼提供价值参考依据而评估房产市场价值。

四、估价对象：

1、估价范围：

本次估价范围为位于庆阳市环县罗山川乡大树塬村武渠子组96号高兴财所属的新农村住宅一套房产。

2、估价对象建筑物实物状况：

本次估价对象为庆阳市环县罗山川乡大树塬村武渠子组96号高兴财所属的

新农村住宅一套房产，其概况如下：

1：北房：砖木结构，2015年竣工，建筑面积84.73平方米，外墙正立面贴瓷砖，室内红砖地面，矿棉板吊顶，内墙刷乳胶漆，木门，铝合金窗，水电齐全，无暖气。通风采光条件良好，房屋维护保养良好。在价值时点，估价对象为在用状态。

2：西房：砖木结构，2015年竣工，建筑面积62.19平方米，外墙正立面贴瓷砖，室内红砖地面，矿棉板吊顶，内墙刷乳胶漆，铝合金门，铝合金窗，卷砸门，水电齐全，无暖气。通风采光条件良好，房屋维护保养良好。在价值时点，估价对象为在用状态。

3：卫生间：砖墙水泥板顶（两面借墙），2015年竣工，建筑面积4.34平方米。水泥地面，内墙及顶水泥抹光，铝合金门，铝合金窗，水电齐全，无暖气。通风采光条件良好，房屋维护保养良好。在价值时点，估价对象为在用状态。

其他构筑物及地上附着物有：砖围墙、硬化地坪、上下水、民用电、水窖（30立方米）、火炕、砖混门楼等。（此部分价值分摊到房屋单价里，不作另外列项计算）。

3、估价对象权益状况：

本次估价对象为产权人宅基地上建筑物，委托方与当事人未提供相关产权证明，本次评估依据委托方的《司法评估委托书》，对产权人院内房屋（构）建筑物及附属设施由委托人与当事人现场界定，经评估人员勘查、测量、登记，委托人与当事人共同签字确认后纳入评估范围，我公司只对纳入评估范围的房屋建筑（构）建筑物及附属设施的价值发表客观、公正的专业意见，不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本估价报告不能作为委托方和相关当事方界定评估房地

产产权的凭据。

4、估价对象区位状况:

估价对象位于庆阳市环县,庆阳是甘肃省下辖的一个地级市,位于甘肃省最东部,陕甘宁三省区的交汇处,系黄河中下游黄土高原沟壑区。习称“陇东”,素有“陇东粮仓”之称。全市总土地面积 27119 平方公里,总人口 222.27 万(2013 年),辖 1 区 7 县 116 个乡镇。庆阳市是中华民族早期农耕文明的发祥地之一。4000 多年前,周先祖不窋开启了农耕文明的先河。这里是“环江翼龙”和“黄河古象”的故乡,是中国“第一块旧石器”的出土地;这里是中国中医药文化的发祥地,中医鼻祖一岐伯的出生地,在此成就了举世瞩目的《黄帝内经》;这里是原陕甘宁边区的重要组成部分,甘肃唯一的革命老区,被誉为“永远的红区”。国家级陇东大型能源化工基地核心区,石油、天然气和煤炭蕴藏富集,是长庆油田的发源地。庆阳市辖 1 区 7 县,即:西峰区和庆城县、华池县、宁县、镇原县、合水县、正宁县、环县。

环县隶属于甘肃省庆阳市,位于甘肃省东部、庆阳市西北部,东临甘肃华池县、陕西定边县,南接甘肃庆城、镇原县,西连宁夏固原市原州区和同心县,北靠宁夏盐池县。东、西宽约 124 公里,南北长约 127 公里,总面积 9236 平方公里,2016 年全县实现生产总值 74.95 亿元,按可比价格计算,同比增长 6.6%。被评为为“全国粮食生产先进县”、“中国小杂粮之乡”、“中国皮影之乡”,是西北羊绒、羊毛、皮张和各种肉食品的主产地之一。

罗山川乡政府驻地距县城 72 公里。东邻洪德、西濒南湫、南依小沟沟、北靠山城,属环县边远偏僻山区乡镇之一。全乡共辖西阳洼、苇芝城、龙柏山、兰家掌、大树堰、陈渠子、山水湾和光明等 8 个行政村,45 个村民小组,总人口 7000

人（2017）。驻乡单位有卫生院、信用社、电管所、兽医站、中心小学、中学、幼儿园等。

估价对象位于庆阳市环县罗山川乡大树塬村武渠子组 96 号（大树塬村易地扶贫搬迁项目工程），其东至罗山川乡初级中学，南至大树塬村休闲步行街，西至文化广场，北至罗山川乡人民政府；周边有罗山川乡人民政府、罗山川乡初级中学、罗山川乡中心小学、罗山川乡中心幼儿园等。基础设施较完善，达到“五通一平”，公共服务设施和配套设施齐全。

五、价值时点：

二〇一九年九月六日。

六、价值类型：

估价中采用公开市场价值标准。

1、价值定义：估价对象经过适当营销，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。

2、价值内涵：本次估价结果是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、构筑物、地上附着物及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则：

房地产估价原则是确保不同的房地产估价师遵循规定的估价程序，在采用适宜的估价方法和正确的处理的前提下，对同一估价对象的估价结果能具有一致性。本次评估主要遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、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值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是在权益下的价值。房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。遵循合法原则，第一，要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二，要求估价所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三，要求估价中如果涉及及估价对象的交易和处分方式时，该交易和处分方式必须是合法的。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价值。

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，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

4、替代原则

根据经济学理论，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应具有同一的价格，即具有完全的替代关系。房地产价格也符合这一规律。在评估中，房地产价格可由效用均等的替代房地产来决定。由于房地产具有个别性特性，很难找到完全相同的房地产。但是，在同一市场上，同类型房地产的效用可以相互替代，如住宅与住宅，办公楼与办公楼。在选择比较对象时，应选择具有较大替代性的房地产，替代原则是比较法的理论基础。

5、最高最佳利用原则

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，以取得最大经济利益。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，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。其中：

(1) 法律上允许：对于每种潜在的利用，首先检查它是否为法律法规、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的，则应被淘汰。

(2) 技术上可能：对于法律上允许的每种利用，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求，如果是不能实现的，则应被淘汰。

(3) 经济上可行：对于法律上允许且技术上可能的每种利用，还要进行经济可行性检验。经济可行性检验的一般做法，是针对每种利用，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将两者进行比较。只有收入现值大于或等于支出现值的利用才具有经济可行性，否则应被淘汰。

在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用，

便是最高最佳利用，这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

八、估价依据：

（一）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72号，自2007年8月30日起施行。）
- 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，自2004年8月28日起施行。）
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行。）
- 4、《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，自2016年12月1日起施行。）

（二）估价技术规程及文件

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）估价委托方提供及估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、《现场勘察表》
- 2、委托人提供的《司法评估委托书》（（2019）甘10法委字第678号）
- 3、估价机构所掌握的有关资料及估价人员现场勘查、市场调查所搜集的资料

九、估价方法：

1、估价方法的选用

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。根据估价委托方提供的资料及估

价对象具体情况，在价值时点，估价对象房地产所在的区域房地产市场不活跃，交易不频繁，房地产交易实例很少，故不选用比较法作为本次估价的方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象拟采用成本法进行评估。

2、成本法定义

成本法定义：成本法是求取评估对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格是指假设在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

估价对象市场价值=建筑面积×重置成本×成新率

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据相关法律法规和制度政策，经过现场实地勘察、市场调查和询价，运用科学合理的评估方法，对估价对象的市场价值进行了测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

评估总价：人民币 324191 元

大写金额：叁拾贰万肆仟壹佰玖拾壹元整人民币（具体详见评估明细表）

十一、信价人员：

姓名	盖章	签名	签名日期
赵选军			2019年11月11日
王亦光			2019年11月11日

十二、实地查勘期：

2019年11月6日至2019年11月6日。

十三、估价作业期：

2019年9月6日至2019年11月11日。

十四、估价报告应用的有效期：

本报告的应用有效期为一年。自估价报告出具之日二〇一九年十一月十一日起至二〇二〇年十一月十日止。估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，随着时间的推移和房地产市场状况及估价对象状况的变化，本估价结果应作相应调整或重估。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析：

本次估价对象为庆阳市环县罗山川乡大树塬村武渠子组 96 号高兴财所属的新农村住宅一套房产，其概况如下：

1：北房：砖木结构，2015 年竣工，建筑面积 84.73 平方米，外墙正立面贴瓷砖，室内红砖地面，矿棉板吊顶，内墙刷乳胶漆，木门，铝合金窗，水电齐全，无暖气。通风采光条件良好，房屋维护保养良好。在价值时点，估价对象为在用状态。

2：西房：砖木结构，2015 年竣工，建筑面积 62.19 平方米，外墙正立面贴瓷砖，室内红砖地面，矿棉板吊顶，内墙刷乳胶漆，铝合金门，铝合金窗，卷砸门，水电齐全，无暖气。通风采光条件良好，房屋维护保养良好。在价值时点，估价对象为在用状态。

3：卫生间：砖墙水泥板顶（两面借墙），2015 年竣工，建筑面积 4.34 平方米，水泥地面，内墙及顶水泥抹光，铝合金门，铝合金窗，水电齐全，无暖气。通风采光条件良好，房屋维护保养良好。在价值时点，估价对象为在用状态。

其他构筑物及地上附着物有：砖围墙、硬化地坪、上下水、民用电、水窖（30 立方米）、火炕、砖混门楼等。（此部分价值分摊到房屋单价里，不作另外列项计算）。

(二) 估价对象权益状况描述与分析：

本次估价对象为产权人宅基地上建筑物，委托方与当事人未提供相关产权证

明，本次评估依据委托方的《司法评估委托书》，对产权人院内房屋建（构）筑物及附属设施由委托人与当事人现场界定，经评估人员勘查、测量、登记，委托人与当事人共同签字确认后纳入评估范围，我公司只对纳入评估范围的房屋建（构）筑物及附属设施的价值发表客观、公正的专业意见，不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本估价报告不能作为委托方和相关当事方界定评估房地产权的依据。

（三）估价对象区位状况描述与分析：

估价对象位于庆阳市环县，庆阳是甘肃省下辖的一个地级市，位于甘肃省最东部，陕甘宁三省区的交汇处，系黄河中下游黄土高原沟壑区。习称“陇东”，素有“陇东粮仓”之称。全市总土地面积 27119 平方公里，总人口 222.27 万（2013 年），辖 1 区 7 县 116 个乡镇。庆阳市是中华民族早期农耕文明的发祥地之一。4000 多年前，周先祖不窋开启了农耕文明的先河。这里是“环江翼龙”和“黄河古象”的故乡，是中国“第一块旧石器”的出土地；这里是中国中医药文化的发祥地，中医鼻祖一岐伯的出生地，在此成就了举世瞩目的《黄帝内经》；这里是原陕甘宁边区的重要组成部分，甘肃唯一的革命老区，被誉为“永远的红区”。国家级陇东六型能源化工基地核心区，石油、天然气和煤炭蕴藏富集，是长庆油田的发源地。庆阳市辖 1 区 7 县，即：西峰区和庆城县、华池县、宁县、镇原县、合水县、正宁县、环县。

环县隶属于甘肃省庆阳市，位于甘肃省东部、庆阳市西北部，东临甘肃华池县、陕西定边县，南接甘肃庆城、镇原县，西连宁夏固原市原州区和同心县，北靠宁夏盐池县。东、西宽约 124 公里，南北长约 127 公里，总面积 9236 平方公里，2016 年全县实现生产总值 74.95 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.6%。被评为为“全

国粮食生产先进县”、“中国小杂粮之乡”、“中国皮影之乡”，是西北羊绒、羊毛、皮张和各种肉食品的主产地之一。

罗山川乡政府驻地距县城 72 公里。东邻洪德、西濒南湫、南依小南沟、北靠山城，属环县边远偏僻山区乡镇之一。全乡共辖西阳洼、苇芝城、龙柏山、兰家掌、大树塬、陈渠子、山水湾和光明等 8 个行政村，45 个村民小组，总人口 7000 人（2017）。驻乡单位有卫生院、信用社、电管所、兽医站、中心小学、中学、幼儿园等。

估价对象位于庆阳市环县罗山川乡大树塬村武渠子组 96 号（大树塬村易地扶贫搬迁项目二程），其东至罗山川乡初级中学，南至大树塬村休闲步行街，西至文化广场，北至罗山川乡人民政府；周边有罗山川乡人民政府、罗山川乡初级中学、罗山川乡中心小学、罗山川乡中心幼儿园等。基础设施较完善，达到“五通一平”，公共服务设施和配套设施齐全。

二、市场背景描述与分析

2018 年来，全市生产总值 618.97 亿元，比上年增长 0.5%，增速比三季度回升 0.7 个百分点。其中，第一产业增加值 87.95 亿元，增长 5.2%；第二产业增加值 283.33 亿元；下降 4.2%；第三产业增加值 247.69 亿元，增长 6.0%。经济总体上呈现出速度放缓但质量趋好的势头。

全市加快基础设施建设。落实重大项目市级领导协调抓促责任制，实施 500 万元以上项目 951 个。银西高铁庆阳段建设快速推进，庆平铁路完成可研。贯通我市南北的甜水堡至永和高速公路全线开工建设，南梁至太白、打拉梁至庆城、庆阳至平凉 3 条高速公路 PPP 项目试验段建设加快推进。华池通用机场土方工程全面完成。五台山、莲花寺水库完成主体工程，小盘河水库完成 65% 的工程量。

马莲河水利枢纽工程水利部正在组织可研评审。海绵城市试点工作有序推进，22个试点项目完成投资4亿元。市区集中供热改造工程基本完成，新增集中供热面积730多万平方米，累计达到1400多万平方米，集中供热覆盖率达到93%。7县城新增供热面积230多万平方米。北师大庆阳附属学校如期建成并招生。市第二人民医院完成整体搬迁，市妇女儿童医院完成主体工程，市养老综合服务中心一期工程基本建成即将投用。庆阳传媒中心、庆阳大剧院基本完成主体工程。

房地产业方面，在上一轮国家调控房价的形势下，经过前几年的较快增长，房地产投资、土地开发和购置趋于理性，房地产企业开发资金结构得到优化，开发投资环境越来越好，房地产开发日趋规范，市场保持活跃并逐步走向规范。在量比下降的同时，商品房销售价格仍呈现逐年上升之势，涨幅趋于平缓。业态走势分化，住宅、办公楼和商业房地产走势不同。全国范围内，商品房近几年已形成高库存，尤其自2015年以来，受经济运行下行压力影响，房地产市场去库存压力加大，上自中央，下至地方，纷纷出台政策措施刺激房地产市场，包括降息、降准、取消限购令等一系列措施。2016年2月下旬，财政部联合国税总局、住建部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，首次下调家庭住房的契税征收税率；2016年3月5日，甘肃省人民政府发布《甘肃省去房地产库存实施方案》，方案中明确指出：力争到2019年底，商品房库存周期明显缩短，全省商品房去库存周期基本控制在18个月以内。以上政策的实施，虽短期内刺激了房地产市场，但是去库存仍是一场“持久战”，2017-2018年，房地产市场短期调控将保持连续性，房地产投资增速或将继续小幅回落；精准扶贫、棚改、环保及公共基础设施等惠民工程有助于基建投资保持平稳。但从长远来看，房地产市场前景仍不够乐观。就城区而言，受棚改影响及居民居住条件改善的刚性需

求，住宅价格上涨明显；商业则逐步趋于饱和状态，受电子商务冲击明显，但城区中心地段的商业房地产仍值得关注。办公方面，也渐趋饱和，上涨空间不大。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，以取得最大经济利益。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，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。其中：

(1) 法律上允许：对于每种潜在的利用，首先检查它是否为法律法规、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的，则应被淘汰。

(2) 技术上可能：对于法律上允许的每种利用，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求，如果是不能实现的，则应被淘汰。

(3) 经济上可行：对于法律上允许且技术上可能的每种利用，还要进行经济可行性检验。经济可行性检验的一般做法，是针对每种利用，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将两者进行比较。只有收入现值大于或等于支出现值的利用才具有经济可行性，否则应被淘汰。

在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用，便是最高最佳利用，这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

估价对象为位于庆阳市环县罗山川乡大树塬村武渠子组 96 号高兴财所属的新农村住宅一套房产，周边配套齐全，交通条件较便利，周围居住氛围较好；区域内供水、供电、排水、电讯、道路等基础配套设施齐全；房屋用途为住宅，

该区域类似物业聚集度较高，估价对象规划条件符合区域规划及市场需求；估价对象为砖木结构，从建筑结构看，建筑施工技术能够满足估价对象的房屋设计及结构要求，且不存在过渡投入、资源浪费的情况。故我们分析认为，估价对象作为住宅使用符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法的选用

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。根据估价委托方提供的资料及估价对象具体情况，在价值时点，估价对象房地产所在的区域房地产交易市场不活跃，交易不频繁，房地产交易实例很少，故不选用比较法作为本次估价的方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象拟采用成本法进行评估。

2、成本法定义

成本法定义：成本法是求取评估对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格是指假设在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或重新开发全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

估价对象市场价值=建筑面积×重置成本×成新率

五、估价测算过程

首先选用成本法评估出西房的市场价值

(一) 估价技术路线

- 1、估价对象重置成本的确定
- 2、确定估价对象成新率
- 3、测算估价对象评估价值

(二) 估价测算过程

估价对象市场价值=建筑面积×重置成本×成新率

- 1、估价对象建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本包括建设期间所发生的一切费用总和，包括建设成本、管理费用、投资利息、投资利润和销售税费。

(1) 建设成本

建设成本主要包括建筑工程费用（含地基处理、主体工程、安装工程、装修费用）、室外附属工程的建设（含室外供水、电、暖、燃气、绿化、道路、围墙、地坪、门楼等）、专业费用（可研、规划、勘查、设计、监理、造价咨询等费用）。

经估价人员现场勘查，委估对象为砖木结构，建于 2015 年。建筑面积为 62.19 平方米，通风采光条件良好，室内普通装修，房屋维护保养良好，在价值时点，估价对象为在用状态。估价人员参考庆阳市建筑管理处 2019 年第 1 期《庆阳市建设工程造价信息》中公布的庆阳地区建安工程造价成本及 2019 年一季度环比系数、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》，结合庆阳市类似结构建筑物造价信息，考虑估价对象的结构、层高、设施等因素，采用适当的系数调整测算后，确定其建设及装修成本为 1700 元/平方米。

(2) 管理费用

管理费指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用。主要包括管理人员工资及附加费用、办公费用、差旅费、固定资产占用费、业务招待费等，根据该项目的规模和开发周期确定为建设成本的5%；

$$\text{管理费用} = 1700 \times 5\% = 85 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 投资利息

投资利息指房地产开发商在房地产开发过程中，为筹措短缺资金，而向金融机构贷款所支付的利息。该项目开发期为半年，贷款利率按一年期贷款年利率4.35%测算，资金在开发期均匀投入，则投资利息为：

$$\text{投资利息} = (1700 + 85) \times 4.35\% \times 1 \times 0.25 = 19.41 \text{ (元/平方米)}$$

(4) 投资利润

投资利润指开发商投资房地产开发项目应取得资金报酬及承担风险的补偿。根据国家有关规定，工业用房综合开发利润为投资成本的20%，则投资利润为：

$$\text{投资利润} = (1700 + 85 + 19.41) \times 20\% = 360.88 \text{ (元/平方米)}$$

(5) 销售税费

销售税费指房地产进入市场流通领域中发生的销售费用和应缴纳的税金及附加。销售费用主要包括市场推广费、销售代理费和销售手续费。销售税金及附加主要包括增值税、城市建设税、教育附加、地方教育发展费等。根据该项目的实际情况，税费取6%，则销售税费为：

$$\begin{aligned} \text{销售税费} &= \text{建筑物开发成本} \times 6\% \\ &= (1700 + 85 + 19.41 + 360.88) \times 6\% = 129.92 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(6) 建筑物重置成本=建设成本+管理费+投资利息+投资利润+销售税费

$$=1700+85+19.41+360.88+129.92$$

$$=2295.21 \text{ (元/平方米)}$$

根据以上测算过程和数据，将估价对象重置价值取整数为 2295 元/平方米。

确定建筑物成新率：

估价对象房产为砖木结构，设计耐用年限为 40 年，已使用 4 年，经估价人员调查，该物业在价值时点维护保养较好，成新率达到 95%；

建筑物评估价值

建筑物评估单价=建筑物重置价值×成新率×建筑面积

$$=2295 \times 95\%$$

$$=2180.25 \text{ (元)}$$

根据以上测算过程和数据，将建筑物评估单价取整为 2180 元/㎡

(三) 其它房产评估

选用上述相同的评估方法和程序，测算出其他房产价值，详见评估明细表（具体测算过程略）。

(四) 求取估价对象房产市场价值

即通过上述成本法测算，并结合宏观调控政策及该区域供求关系，确定估价对象房地产市场单价，则估价对象市场总价为 324191 元（具体详见评估明细表）。

六、估价结果确定

甘肃宏信房地产评估有限公司受甘肃省庆阳市中级人民法院的委托，选派注册房地产估价师，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，对估价对象进行了实地查勘、市场调查和询证，并对影响估价对象价格的因素进行了

认真分析，结合估价经验，选用成本法，经过详细测算后确定估价对象在满足本

假设和限制条件的前提下，于价值时点的市场价值为：¥324191 元，大写金额：叁拾贰万肆仟壹佰玖拾壹元整人民币（具体详见评估明细表）。

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象相关照片
- 三、《司法评估委托书》
- 四、《现场勘察表》
- 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

估价对象位置图



估价对象照片





甘肃省庆阳市中级人民法院
司法评估委托书

(2019)甘10法委字第678号

受委托单位	甘肃宏信房地产评估有限公司		
联系人	孟丽蓉	联系电话	15509439967
委托事项	对高兴财名下：环县罗山川街道新农村住宅一套进行评估		
移送资料	案件材料		
案由	机动车交通事故责任纠纷		
案情摘要	高桂玲与高兴财机动车交通事故责任纠纷一案，庆阳市中级人民法院（2018）甘1022民终1066号民事判决书已生效。现申请对抵顶房地产进行评估。		
当事人	申请人	高桂玲	联系人及电话 15293448601
	被申请人	高兴财	联系人及电话 15101855300
委托单位	2019年9月6日		
承办人	胡星	电话号码	13993473999

大树塬村易地扶贫搬迁项目工程 住户建房协议

甲方：罗川县人民政府

乙方：高光明 身份证号：

为了确保大树塬村易地扶贫搬迁项目工程顺利实施，保障甲乙双方的权益，依照《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规，甲乙双方遵循平等自愿、公平公正、诚实互信的原则，就本项目工程单户房屋施工建设有关事宜协商一致，特签订本合同。

一、工程名称：大树塬村易地扶贫搬迁项目工程

二、工程地点：大树塬村武渠子组 96 号

三、工程概况：该工程属于大树塬村 2015 年易地扶贫搬迁项目工程，在大树塬村武渠子组建设集易地扶贫搬迁与小城镇建设为一体农户住宅 170 处，新建文化广场一处，农贸市场一处，结合现有小城镇布局，打通两纵两横街道 4 条，使小城镇街道形成“三纵两横”新格局。

四、建设标准：每处住宅占地面积 0.95 亩，新建砖木结构安架房 3 间，具体建设标准见附件施工图纸。

五、建设工期：2015 年 7 月 21 日—9 月 11 日。

六、建设方式：房屋及附属工程建设由乙方自行组织实施，施工工队由乙方自行选择，但必须按照甲方统一规划和相关要求施工。

七、住户建房用地所有权：该宗土地属集体建设用地，土地使用权归乙方，住户可自行办理相关证件。

八、保证金退还办法及期限：本合同签定生效后，工程完成主体 50%时，退还乙方所缴纳剩余保证金的 50%，工程主体完工后，退还保证金的 40%，待乙方入住后退还剩余保证金。

九、甲乙双方责任：

1、甲方在乙方施工时协助乙方做好施工道路的疏通。

2、甲方对工程全程施工负监督责任。

3、乙方必须按照甲方提供的图纸和要求进行施工建设，如果乙方不按照要求和图纸施工时，甲方有权要求乙方限期整改或责令停工。

4、乙方人员进入现场后，应遵守国家法律和有关规定，执行操作规程，防火防盗，做到安全施工，如因管理不善造成的任何损失或者安全事故，责任均由乙方全权负责，甲方不承担任何责任。

5、乙方对房屋及附属工程建设质量负责并按规定日期完工，如因乙方偷工减料、不按标准建设、不按期完工等原因所造成的房屋质量等问题，责任由乙方自行承担，同时，甲方有权冻结国家补助资金及保证金，并解除该合同。

十、工程验收：工程竣工后，乙方应提前 2 日向甲方提交书面竣工报告，甲方接到报告后会申请市县有关部门进行验收。

十一、补偿办法：工程验收合格后，甲方按标准要求向乙方通过“一折通”兑付相关项目补助资金。

十二、其他：

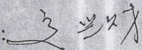
1、本合同未尽事宜由甲乙双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效应。

2、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，存档一份。

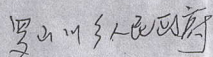
3、本合同经双方签字盖章后生效。

附件：房屋建设施工图纸。

甲方：(盖章)

乙方：(签字盖章)： 

法人代表签字：

签订地点： 

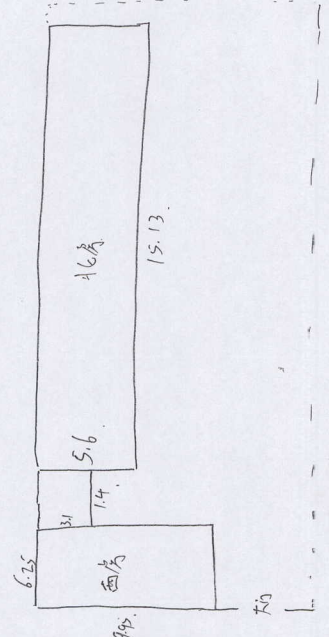
签订日期：2015年7月22日

日期: 2014年 11月 6日

方位	层次	用途	结构	产权证号	产权人	产权面积 (m ²) / 竣工年限	占地面积 (m ²)	坐落	土地状况
北房	1	住宅	砖木	2015	高志斌	农村自建房	5.6 × 5.13 = 28.73	乳川乡大村源村戚家组 963	作年土地 0.45亩
西房	1	住宅	砖木	2015	高志斌	农村自建房	9.8 × 6.45 = 62.94	房屋概况及装修	作年土地 0.45亩
1	1	晒网	砖混	2015	高志斌	农村自建房	3.1 × 1.4 = 4.34	房屋概况及装修	作年土地 0.45亩

构筑物及附属物

项目名称	单位	数量	项目名称	单位	数量
北房			西房		
西房			构筑物		



估价人员: 王吉元 蒋芝第

估价人员: 王吉元 蒋芝第



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9162J4007102305998

名称 甘肃宏信房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 甘肃省白银市白银区万盛路1号-6幢(6-9)-01
法定代表人 王丽
注册资本 壹佰万元整
成立日期 1996年08月29日
营业期限 2004年12月30日至2054年12月29日
经营范围 房地产价格评估、房地产经纪代理、房地产咨询；土地评估、土地评估咨询服务；各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他评估或者项目评估；自有房屋租赁（以上项目不含国家限制经营和法律、行政法规及国务院决定规定需办理前置许可或审批的项目；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***



登记机关



提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间

根据房地产价格评估机构管理的有关规定，经审查，该机构具备房地产价格评估机构资格，准予从事房地产价格评估业务。

发证机关

二〇一六年十一月二十九日

机构名称	甘肃宏信房地产评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	王丽
地址	甘肃省白银市白银区万盛路1号-6幢
邮政编码	730900
联系电话	0943-8253569
营业执照注册号	916204007102308598
登记注册类型	有限责任公司
成立时间	1996年8月
注册资本	100万元
资格等级	贰级
证书编号	甘建房估字620301号
有效期限	二〇一六年十一月二十九日至二〇一六年十二月二十八日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00132805

姓名 / Full name

王丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

620402197003090526

注册号 / Registration No.

6220000010

执业机构 / Employer

甘肃宏信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature



持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件,必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管,不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁,应立即报告发证机关,申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更,应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效。持证人如需继续从事房地产估价活动,应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, lending or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00139950

姓名 / Full name

赵选军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620402196706063415

注册号 / Registration No.

6220040021

执业机构 / Employer

甘肃宏信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature



持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件,必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管,不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁,应立即报告发证机关,申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更,应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效。持证人如需继续从事房地产估价活动,应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, lending or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00124990

姓名 / Full name

王亦光

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

620402198404180412

注册号 / Registration No.

6220160025

执业机构 / Employer

甘肃宏信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-29

持证人签名 / Bearer's signature

持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件,必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管,不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁,应立即报告发证机关,申请补办或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更,应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效。持证人如需继续从事房地产估价活动,应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, lending or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.

业务范围

征收房地产税费涉及的评估；

房地产转让、出租、抵押、作价入股评估；

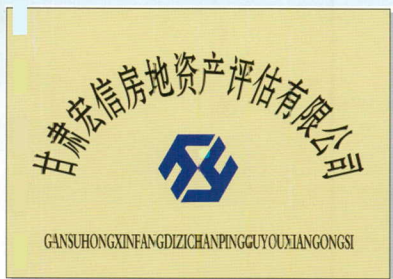
征收征用（征地、拆迁）补偿评估；

企业改制、破产兼并、资产重组等涉及的房地产评估；

房地产典当、保险、拍卖评估；

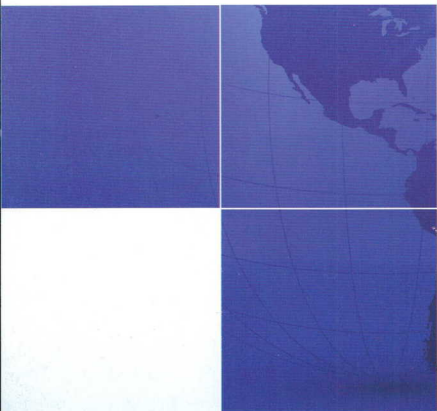
司法仲裁、房地产损害赔偿评估；

企业有关经济行为中涉及的房地产评估。



诚信 客观

公正 独立



电话：0943-8253569

0943-8260638

地址：白银市白银区万盛路1号

（房地产交易大厦6楼）

邮编：730900