





## 致估价委托人函

临潭县人民法院:

受贵院(2019)甘 3021 执 50 号《临潭县人民法院价格评估委托书》委托, 我对位于临潭县卓洛乡上园子村 26 号独门独院住宅用房完成了价值估价工作。估价目的是“为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据”。价值时点为二〇一九年二月二十日。

经过实地查看和市场调查, 根据委托人提供的相关证明资料, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》及政府有关政策、法规, 并根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照估价程序, 选用成本法, 并对影响估价对象价格的因素进行认真分析, 结合估价经验, 在满足本次估价假设和限制条件的前提下, 经过详细测算后确定估价对象在价值时点的房屋价值为: 153,700 元, 大写(人民币):壹拾伍万叁仟柒佰元整, 土地价值为: 41,231 元, 大写(人民币):肆万壹仟贰佰叁拾壹元整, 总评估价值为: 194,931 元, 大写(人民币):壹拾玖万肆仟玖佰叁拾壹元整。

甘肃华澳房地产估价有限公司

法定代表人: 李自刚

二〇一九年二月二十二日



### 价值一览表

序号	幢号	用途	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
1	北	住宅(主房)	砖木	1/1	109.87	1188	130526
2	北	住宅(厨房)	砖木	1/1	25.08	924	23174
3	东	住宅	土木	1/1	21.96	0	0
4	南	其他	土木	1/1	17.25	0	0
5		住宅用地			394.4	104.54	41231
合计	---	---	---	---	---	---	194931



## 目录

估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	7
房地产估价结果报告 .....	10
(一)委 托 方 .....	10
(二)估 价 方 .....	10
(三)估价目的 .....	10
(四)估价对象 .....	10
(五)价值时点 .....	12
(六)价值类型 .....	12
(七)估价原则 .....	13
(八)估价依据 .....	14
(十)估价结果 .....	15
(十一)注册房地产估价师 .....	16
(十二)实地查勘期 .....	16



(十三)估价作业期.....	16
估价技术报告 .....	17
(一)个别因素分析.....	17
(二)市场背景分析.....	19
(三)最高最佳使用分析.....	21
(四)估价方法适用性分析.....	21
(五)估价测算过程.....	22
(六)估价结果的确定.....	错误! 未定义书签。
附件 .....	22



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。我们忠实于估价对象的客观现状和现场查看资料，本报告所依据的委托方提供的《临潭县人民法院价格评估委托书》、《房屋所有权证》、《集体土地使用证》。

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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》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、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并作了详细的记录。注册房地产估价师对估价对象的勘查仅限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

7、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，我们不承担由于报告使用不当而造成的损失。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。



8、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（报告误差部分无效）。

9、对委托方披露的产权资料，我公司做出如下保密承诺：

(1)严守产权资料机密，并采取所有预防措施保护该产权资料(包括但不限于受托估价方为保护其自有机密材料所采用的措施)；

(2)未经委托方书面同意，不泄露任何产权资料或源自于产权资料的任何资料给任何第三方（有关国家机关因公需要配合调查情形除外）；

(3)除用于内部估价其与委托方的关系之外，任何时候均不得利用、复制该产权资料。

10、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，应在收到评估报告之日起 10 日内通过临潭县人民法院向我公司提出书面异议。

11、参加本次估价的人员有中国注册房地产估价师乔国丽、达选平。

姓名	注册号	签名	签名日期
乔国丽	6220040022		2019年2月22日
达选平	6220170016		2019年2月22日



## 估价的假设和限制条件

### (一)一般假设

1、我们估价的是估价对象现时市场价值，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价值，它依据如下假设：

(1)具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2)估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；

(3)为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状况等是相对静止不变的；

(4)不考虑特殊买家的附加出价；

(5)委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

2、本次估价是对估价对象的房屋所有权及所占有的集体土地使用权合法为假设前提。

3、房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，本报告中评估价值是假设估价标的的存在查封、担保物权和其他优先受偿权的条件下得出的价值时点公开市场价值，

4、估价对象四至界限清楚，用途为住宅及其他，本次估价建筑面积以委托方提供的《房屋所有权证》记载建筑面积为准。

5、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。  
(价值时点不是完成实地查勘之日时用)

### (二)未定事项假设





未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、可能的假定。

经注册房地产估价师实地调查，房屋修建年代为 2011 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### **(三)背离事实假设**

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点的估价目的进行的假设状况。

估价对象设定状况与实际状况一致，故本次无评估背离事实假设。

### **(四)不相一致假设**

不相一致假设是指房地产名称/地址变更、用途、权利人不一致时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。

### **(五)依据不足假设**

依据不足假设是对房地产事实不了解时，而根据价值时点的估价目的进行的假设状况。

委托方提供估价对象的《房屋所有权证》复印件但未提供权属资料证明等原件，因此本公司未能对原件和复印件进行核实，也未向政府有关部门核实，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。

本次估价以估价师现场勘查估价对象现状为准。

### **(六)估价报告的使用限制**

1、价值时点后，估价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，不能直接使用本次估价结论。

- 2、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。
- 3、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。
- 4、评估结果自报告提交日 2019 年 2 月 22 日起壹年内有效。
- 5、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本报告由甘肃华澳房地产估价有限公司解释。



## 房地产估价结果报告

### (一) 委托方

临潭县人民法院

### (二) 估价方:

单位名称: 甘肃华澳房地产估价有限公司

地址: 兰州市城关区曹家巷 58 号(长青大厦 6 楼)

法定代表人: 李自刚

资质等级: 贰级

证书编号: 甘建房估字 620108 号

有效期限: 2016 年 11 月 8 日至 2019 年 11 月 7 日

联系人: 乔国丽

电话: 8454318、8433428、13893336825

### (三) 估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

根据(2019)甘 3021 执 50 号《临潭县人民法院价格评估委托书》和《房屋所有权证》显示,估价对象位于临潭县卓洛乡上园子村 26 号独门独院。东临其他住宅,南临下园子村,西临卓洛路,北临其他住宅。估价对象范围为其房屋所有权及所占集体地使用权,不包含动产、债权、债务等其



## 他财产或权益。

### 2、估价对象基本情况

#### (1)估价对象实物状况

##### ①土地实物状况

估价对象位于临潭县卓洛乡上园子村 26 号独门独院，根据委托方提供的潭卓集用(2011)第 017 号《集体土地使用证》，土地使用者为敏贤礼，土地使用权面积为 394.4 m<sup>2</sup>。土地地势前后平坦，自然排水通畅，无不良地质现象，地基有足够承载力，未见土壤异常，估价对象所在宗地基础设施条件为五通(通路、上水、下水、电力、通讯)。

##### ②建筑物状况

#### A、公共部分及户内部分

估价对象位于临潭县卓洛乡上园子村 26 号独门独院，修建于 2011 年，共有 2 幢房屋，其中北侧砖木结构总面积 134.95 m<sup>2</sup>，6.5 间主房，屋檐外衍生 1.5m 左右玻璃温室维护，中间客厅，两侧卧室，正面墙面贴瓷砖到顶，地面全铺设地板砖，墙面涂料，顶部为木椽梁，卧室内满间炕，卫生间墙面贴瓷砖，顶部吊顶，(房地产平面图计算面积为 109.87 m<sup>2</sup>)。北侧砖木结构厨房 2 间，地面地板砖，双眼灶瓷砖贴面，顶部部分现已塌陷，维修费用较高，成新较低，(房地产平面图计算面积为 4.4\*5.7=25.08 m<sup>2</sup>)。另外产权证上显示，南侧有土木房屋 3 间，现状已灭失。东侧土木结构 2 间住宅，其中 1 间已灭失，另 1 间现为煤房，层高较低，相对陈旧，修复费用和拆除费用 ≥ 现状价值，故本次估价价值为零。现状西南侧自建有厕所，南侧混合结构门楼，外围



2.3m 高砖围墙组成封闭院落。由于长时间无人居住，维修不及时，容易出现房屋开裂、屋顶漏水等各种安全问题，院内杂草丛生，整体状况较差。室内水、电等生活设施齐全。

## (2)权利状况

### ①产权登记情况

根据委托方提供的资料显示，估价对象权利人为敏贤礼，已取得潭房权证卓洛字第 3153 号《房屋所有权证》，登记时间为 2012 年 5 月 10 日。

### ②他项权利状况

估价对象他项权利状况不明。

## (五)价值时点

- 1、本估价项目的价值时点确定为二〇一九年二月二十日，本次估价的所有取值标准均为价值时点的有效标准；
- 2、价值时点是估价结果对应的时间点；
- 3、价值时点是法院委托之日。

## (六)价值类型

### 1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

### 2、价值定义

房地产市场价值是房地产在交易双方是自愿地进行交易，追求各自最大的利益、知晓市场行情，有较充裕的时间进行交易，且不存在附加出价等情况下的公开市场价值。

### 3、价值内涵



价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、对应的土地使用权和配套设施的价值；房屋面积内涵是建筑面积。

### (七) 估价原则

本估价报告主要遵循以下原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，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的原则。

#### 2、合法原则

合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3、价值时点原则

价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### 4、替代原则

替代原则，要求估价结果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在合理范围内的原则。

所谓类似房地产，是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

总之，在估价过程中，严格按照国家、地方和行业的有关规定，恪守



独立、客观、公正的总原则进行估价，做到估价结果客观、公正、合理，严格保守执业悉知的委托方商业秘密。

## (八) 估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月11日起施行)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，1999年1月1日施行。2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议通过部分修正)；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行。2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议通过部分修正)；

(4)《房地产估价机构管理办法》2005年10月12日建设部令第142号；

(5)《注册房地产估价师管理办法》2006年12月25日建设部令第151号。

### 2、技术标准、规程、规范

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

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

(3)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014)。





### 3、行为依据

(1)《甘肃省临潭县人民法院价格评估委托书》。

### 4、产权依据

- (1)《房屋所有权证》;
- (2)《集体土地使用证》。

5、注册房地产估价师现场勘察及调查了解获得的有关资料;

6、本公司掌握的房地产方面的各种资料及信息。

## (九)估价方法

估价方法：估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，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、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

根据估价对象特点和估价目的以及当地类似房地产市场状况,采用成本法进行测算，最终依据方法的适宜性和可操作性结合估价对象类似区域类似房地产的市场状况等因素综合确定估价结论。

成本法原理：成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，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。

## (十)估价结果

估价对象在价值时点二〇一九年二月二十日房屋价值为:153,700 元,大写(人民币):壹拾伍万叁仟柒佰元整,土地价值为: 41,231 元,大写(人





民币):肆万壹仟贰佰叁拾壹元整,总评估价值为:194,931元,大写(人民币):壹拾玖万肆仟玖佰叁拾壹元整。

(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
乔国丽	6220040022		2019年2月22日
达选平	6220170016		2019年2月22日

(十二)实地查勘期

二〇一九年二月二十日

(十三)估价作业期

二〇一九年二月二十日至二月二十二日



## 估价技术报告

### (一) 个别因素分析

#### 1、 区位状况:

(1)位置状况: 估价对象位于临潭县卓洛乡上园子村 26 号集体土地上一院住宅用房, 东临其他住宅, 南临下园子村, 西临卓洛路, 北临其他住宅。

(2)朝向: 主房南北朝向。

(3)道路交通状况: 委估房产所在区域交通条件良好。

(4)基础设施条件: 估价对象所在区域基础设施已达“五通”(即供水、排水、供电、道路、通讯)。

(5)公用设施: 估价对象位于上园子 26 号, 属于村庄有小型商店, 公共服务配套设施不齐全。

(6)环境条件: 估价对象所在区域自然环境较好, 所在区域卫生环境、人文环境良好。

#### (7) 区位状况未来变趋势分析

临潭县住宅及商业性用房市场发展态势稳定良好, 居民对住宅的需求持续逐年增长, 房地产投资基本保持合理增长, 土地开发和购置逐渐趋于理性。

#### 2、 估价对象基本情况

##### (1)估价对象实物状况

##### ①土地实物状况



估价对象位于临潭县卓洛乡上园子村 26 号独门独院，根据委托方提供的潭卓集用(2011)第 017 号《集体土地使用证》，土地使用者为敏贤礼，土地使用权面积为 394.4 m<sup>2</sup>。土地地势前后平坦，自然排水通畅，无不良地质现象，地基有足够承载力，未见土壤异常，估价对象所在宗地基础设施条件为五通(通路、上水、下水、电力、通讯)。

## ② 建筑物状况

### A、公共部分及户内部分

估价对象位于临潭县卓洛乡上园子村 26 号独门独院，修建于 2011 年，院内目前共有 2 幢房屋，其中北侧砖木结构总面积 134.95 m<sup>2</sup>，6.5 间主房，屋檐外衍生 1.5m 左右玻璃温室维护，中间客厅，两侧卧室，正面墙面贴瓷砖到顶，地面全铺设地板砖，墙面涂料，顶部为木椽梁，卧室内满间炕，卫生间墙面贴瓷砖，顶部吊顶，(房地产平面图计算面积为 109.87 m<sup>2</sup>)。北侧砖木结构厨房 2 间，地面地板砖，双眼灶瓷砖贴面，顶部部分现已塌陷，维修费用较高，成新较低，(房地产平面图计算面积为 4.4\*5.7=25.08 m<sup>2</sup>)。另外产权证上显示，南侧有土木房屋 3 间，现状已灭失。东侧土木结构 2 间住宅，其中 1 间已灭失，另 1 间现为煤房，层高较低，相对陈旧，修复费用和拆除费用 ≥ 现状价值，故本次估价价值为零。现状西南侧自建有厕所，南侧混合结构门楼，外围 2.3m 高砖围墙组成封闭院落。由于长时间无人居住，维修不及时，容易出现房屋开裂、屋顶漏水等各种安全问题，院内杂草丛生，整体状况较差。室内水、电等生活设施齐全。

## (2) 权利状况



### ①产权登记情况

根据委托方提供的资料显示，估价对象权利人为敏贤礼，已取得潭房权证卓洛字第 3153 号《房屋所有权证》，登记时间为 2012 年 5 月 10 日。

### ②他项权利状况

估价对象他项权利状况不明。

## (二)市场背景分析

### 1、一般因素分析

临潭县隶属甘南藏族自治州，古称洮州，位于甘肃省南部，甘南藏族自治州东部，地处青藏高原东北边缘，是农区与牧区、藏区与汉区的结合部。临潭县总面积 1557.68 平方公里，境内属高山丘陵地带，海拔在 2209—3926 米之间，平均海拔 2825 米。全县辖 16 个乡(镇)、141 个行政村，总人口 15 万人(2011 年)，有汉族、回族、藏族、蒙古族等 10 个民族，少数民族人口占总人口的 26%。临潭县有国家 AAAA 级风景区冶力关、黄涧子国家级森林公园、莲花山国家级自然保护区，省级地质公园。

#### (1)行政区划

截至 2011 年，临潭县辖 13 个乡 3 个镇。

#### (2)地理位置

临潭县，位于甘肃省南部，甘南藏族自治州东部，地处青藏高原东北边缘，是农区与牧区、藏区与汉区的结合部。地理坐标为东经 103° 10′ ~ 103° 52′，北纬 34° 30′ ~ 35° 05′。总面积 1557.68 平方公里。

#### (3)地形



临潭县境内属高山丘陵地区，地形西高东低，西南向东北倾斜，境内多为低山深谷，峰峦叠峰，地形复杂，沟壑纵横。海拔在 2200-3926 米之间，平均海拔 2825 米。

#### (4)气候

临潭县大部分气候属高寒干旱区，寒冷、阴湿、四季不分明，降水东北多西南少，旱涝雹冻频繁，具有长冬天夏、春秋相连、冬长冬冷而不寒、春季回暖慢、秋季降温快、冬干秋湿的高原气候特色。年平均气温 3.2℃；年降水量 383.2--668.2 毫米；蒸发量 93 至 356 毫米，日照时数 2314 小时，年平均无霜期 65 天左右。

#### (5)人口民族

临潭县总人口 15 万人(2011 年)。有汉族、回族、藏族、蒙古族、东乡族、土族、满族、苗族、黎族、撒拉族等 10 个民族，少数民族人口 4.1 万人，占总人口的 28%。

## 2、房地产状况

甘肃的房地产市场作为一个内陆型市场，由于地域及城市地位的限制，其房地产状况自身特色并不明显。虽然近几年兰州市及其他各地市房地产价格快速上涨，开发项目众多，但是甘肃房地产市场仍然与北京、上海、广州等一线城市不可比拟，主要是城市发展动力、城市规模等方面有待进一步提升。近些年来经过政府部门的城市运营和开发企业的大力建设，建造出了一大批优秀的房地产项目，房地产市场整体发展水平跃上了新台阶。甘肃房地产价格分化将更为明显，与之相对应的产品升级和品牌分化



也将初现端倪。

甘肃还提出在全省各市州实行商品房价格区域控制，全省各市州要根据当地经济发展水平和发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本市州年度新建住房价格控制目标。

兰州市无疑是甘肃房地产市场发展的风向标城市，对全省各市州房地产市场起到引领及标杆效应，2017 年全年全市房地产开发投资 432.16 亿元，增长 10.48%。但是兰州市目前的项目数量基数仍然较低，房地产发展不平衡现象明显，尽管兰州市房地产价格高歌猛进，依然缺乏持续发展后劲。在国家持续强力调控背景下，风险警示及理性需求已成为房地产供求各主体需要考虑的主要因素。

### (三) 最高最佳使用分析

在合法前提下的最高最佳使用是能够使房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态以及与外部环境是否保持协调等方面的影响，当这些因素配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。此次的估价对象设定用途为住宅，结合其所处的环境和内部布局，我们认为估价对象充分按照规划的用途利用最为有利，符合最高最佳使用原则，并以此为前提估价。

### (四) 估价方法适用性分析

估价方法：估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场法适用同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，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、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

#### 1、适用的估价方法

本报告估价目的是为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。估价对象的实际及设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区类似房屋很少上市交易，故采用成本法进行估价。

#### 2、不适用的估价方法

估价对象用途为住宅用房，这类房屋很少出租或出售，故不适宜用市场法、收益法作为估价方法。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，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。

### (五) 估价测算过程

略



## 附件

- 1、《临潭县人民法院价格评估委托书》 (复印件);
- 2、《集体土地使用证》 (复印件);
- 3、《房屋所有权证》 (复印件);
- 4、估价单位营业执照 (复印件);
- 5、估价单位资质证书 (复印件);
- 6、注册房地产估价师资质证书 (复印件);
- 7、估价对象照片及地理位置图 (复印件)。

甘肃华澳房地产估价有限公司

二〇一九年二月二十二日