

## 致估价委托人函

甘肃省定西市中级人民法院：

承蒙委托，我公司根据贵院《甘肃省定西市中级人民法院司法鉴定委托书》[(2018)甘11鉴78号]委托事项，对陇西县中庆瑞星房地产开发有限公司名下位于漳县武阳镇东一南路“漳国用(2013)第013020号”城镇住宅用地、“房商预字[2014]第2014-001号”营业及其它房地产进行了价值评估。

估价目的：为委托方司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018年12月14日（法院委托之日）

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，对影响估价对象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，选用成本法、引用比较法，经过详细测算后确定估价对象在价值时点含相关税费的市场价值：

币种：人民币

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
<b>一、土地</b>				
1	土地	4200.00	751.71	3,157,182.00
<b>二、权证建筑</b>				
1	1号楼-1层	425.06	2,094.58	890,322.17
2	2号楼-1层	606.01	2,094.58	1,269,336.43
3	3号楼	561.90	1,826.58	1,026,355.30
4	合计	1592.97		3,186,013.90
	总计			6,343,196.00
	大写	<b>陆佰叁拾肆万叁仟壹佰玖拾陆元整</b>		

特别提示：

1、委托评估土地上共有3栋楼，其中1号、2号楼1-11层住宅部分已出售，按相关规定，应从宗土地面积中剔除，在此次评估中银行以全整块土地抵押，法院以全部土地委托评估，提请报告使用者注意，如需调整拍卖方案，可对土地面积根据以下计算进行调整。

2、依据地面建筑面积对计容计率的土地时行分割（数据按照房产预售许可

证证载面积为准) 计算, 1 号楼已售住宅部分占地为 2104.06 平方米, 2 号已售住宅部分占地为 2095.94 平方米, 3 号楼占地面积为 155.93 平方米。

报告使用人在使用本报告之前须阅读报告全文, 以免使用不当, 造成不必要的损失! 估价的详细过程、结果及说明, 请见报告主体部分。

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

法定代表人:

二〇一九年一月二十八日

## 目 录

一、	估价师声明	4
二、	估价假设和限制条件	6
三、	估价结果报告	9
	（一） 估价委托人	9
	（二） 房地产估价机构	9
	（三） 估价目的	9
	（四） 估价对象	9
	（五） 价值时点	11
	（六） 价值类型	11
	（七） 估价依据	11
	（八） 估价原则	12
	（九） 估价方法	13
	（十） 估价结果	13
	（十一） 注册房地产估价师	14
	（十二） 实地查勘期	14
	（十三） 估价作业期	14
	（十四） 估价报告有效期	14
四、	估价技术报告	15
	（一） 估价对象描述与分析	15
	（二） 市场背景描述与分析	17
	（三） 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） 估价结果的确定	28
	（七） 重要事项说明	28
五、	附件	
	（一） 估价对象有关资料（复印件）；	
	（二） 评估机构和估价师资质（复印件）。	

## 一、 估价师声明

### (一) 我们郑重声明：

1、我们忠实于估价对象的客观现状和实地查勘资料，在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假性记载、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估价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现实或潜在的利害，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人、估价利害关系人没有偏见。在整个估价过程中，我们严格遵守房地产估价师职业道德规范，依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写了本估价报告书。

4、没有人对估价报告提供重要专业帮助，本报告所依据的相关房产情况和资料由委托人提供，委托人应对提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，由于资料不实或其隐瞒而造成的损失，我们不承担责任。

5、由相关人员进行现场指认，我公司估价人员对估价对象的整体状况进行了实地查勘，并作了详细的记录，但仅限于估价对象的外观，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。若与实际不符，应重新估价。

6、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正常市场价格进行的合理估算。

7、未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明、文章等资料中引用，亦不得以其他任何方式公开或发表。本报告必须经估价机构加盖公章并有估价师签名、盖章后方可使用，复印件一律无效。

8、委托人只可按照本报告的估价目的并完整使用方为有效，不得改作其他

用途，我们不承担由于使用不当而可能造成的一切损失。

9、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整。因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。如发现本报告期内文字或数字因校对或其他原因出现明显较大误差时，请退回本公司进行更正，否则报告误差部分无效。

**(二) 我公司估价师提请报告使用方注意：**

1、本报告所得出的估价结果，仅为委托方确定房地产司法拍卖提供价格参考。

2、根据《城市房地产管理法》，该项目一旦发生清偿问题，处分方法应参照国家有关政策、法规进行。

3、估价师从估价对象实物状况和房地产市场状况进行分析得出随着时间变化可能会对房地产的价值产生变化，提请报告使用方必须在报告应用有效期内及时使用本报告。

4、对有效期内可能产生的房地产政策或其他无法预计的社会、自然事件及人为因素的风险，我公司未予考虑。

5、本报告评估价值为价值时点的市场价值，在实际执行中扣除法定优先受偿款及各种税费后才是处置房产后相关方所得款项。由于委托方提供的资料不实、不尽或其他隐瞒法定优先受偿款等情况所造成损失，我们不承担责任。

6、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化或者在房地产市场价格变化较快时应当对房地产价值进行再评估。

**(三) 参加本次估价的估价师签名：**

注册房地产估价师：

注册号：1120070107

注册房地产估价师：

注册号：6220080003

二〇一九年一月二十八日

## 二、 估价假设和限制条件

### （一）本次估价的一般假设：

1、估价对象已合法取得《国有土地使用权证》，《商品房预售许可证》房地产产权清晰，手续齐全，并以规划设计用途合法使用、合理利用，并可在公开市场自由销售转让。且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。

2、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象功能良好并能正常安全使用。

3、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用权证》、《商品房预售许可证》等相关资料复印件，我们对其记载的面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，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。

4、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。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、交易双方具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，掌握必要的市场信息，且有较充裕的时间，并自愿地进行交易，不存在特殊买家或因特殊兴趣而给予的附加出价。

### （二）未定事项假设：

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金及相关税费。如至价值时点止，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。

2、我公司估价人员对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的对估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能的条件下对内部结构进行了察看，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视，假设估价对象

无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

3、本次估价无法确认估价对象是否存在水、电费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转移情况。本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

4、估价对象《商品房预售许可证》未记载建筑物的建成年份，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，不作任何其他用途使用。

### **（三）背离事实假设：**

1、估价时没有考虑国家客观经济政策发生变化、市场状况变化、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对评估价值的影响。

2、估价对象未来使用功能布局、经营用途的改变及经营产生的商业影响均会对估价结果产生一定影响，此次估价结果没有考虑，也没有考虑未来处置风险。

3、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价对象不考虑估价对象已被查封或存在担保物权，其他优先受偿款与其他因素的影响；也不考虑任何产权、债务与法律纠纷。

4、本次估价价值时点为 2018 年 12 月 14 日，为法院委托评估日。

### **（四）不相一致假设：无不相一致假设。**

### **（五）依据不足假设：**

估价委托人不能提供《房屋所有权证》，注册房地产估价师虽尽职调查仍然难以取得该资料，考虑到一些房产的发证及历史情况，本次估价均以《国有土地使用证》及《商品房预售许可证》等资料相关记载为准。

### **（六）本次估价报告的限制条件：**

1、本估价结论是根据委托方提供的资料和要求，对标的物进行现有状况及特定估价目的下的估价，该结论仅限于此次估价目的，不对其他用途负责。若改变用途或估价目的，需向本估价机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价房地产的面积，以委托方提供的《商品房预售许可证》以及相关资料所载面积为准，经确认共为 1592.97 平方米，我们对房屋面积进行了核准。

4、委托人及估价对象所有权人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。超过一年或报告使用期限内，房地产市场价格变化较快或估价对象状况发生重大变化时，估价结果需做相应调整或重新估价。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人:

- 1、估价委托人: 甘肃省定西市中级人民法院
- 2、地址: 甘肃省定西市安定区民主路 12 号
- 3、申请人: 兰州银行陇西支行
- 4、房产权利人: 陇西县中庆瑞星房地产开发有限公司

#### (二) 房地产估价机构:

- 1、单位名称: 甘肃金诚信房地产估价有限责任公司
- 2、法定代表人: 王 旭
- 3、住所: 甘肃省兰州市城关区庆阳路 233 号
- 4、备案等级: 房地产评估贰级
- 5、证书编号: 甘建房估备字 620119 号
- 6、联系人: 王 旭
- 7、联系电话: 0931-8404508

(三) 估价目的: 为委托方司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

#### (四) 估价对象:

##### 1、估价对象范围

估价对象为甘肃省漳县武阳镇东一南路 “漳国用(2013)第 013020 号” 4200 平方米(以法院委托数据为准)城镇住宅用地、“房商预字[2014]第 2014-001 号” 1 号楼-1 层为其他性质, 面积为 425.06 平方米, 2 号楼-1 层为其他性质, 面积为 606.01 平方米, 3 号楼 1-2 层为营业性质, 面积为 561.90 平方米。

以法院委托为准, 但不包括 1 号楼 1-11 层、2 号楼 1-11 层、家俱、家电、设备等动产及特许经营权等其他财产或权益。

##### 2、估价对象基本情况

###### (1) 土地状况

该地块坐落于甘肃省漳县武阳镇东一南路, 东临漳县工商局, 西临欧康家

园，南临漳县税务局，北临空地，土地使用权人为陇西县中庆瑞星房地产开发有限公司，根据委托方提供的“漳国用（2013）第 013020 号”《国有土地使用权证》显示该小区总占地面积为 4200.00 平方米，地类用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2082 年 12 月 4 日，剩余土地使用年限为 63.96 年，此次评估房产所占面积，以委托方提供的“漳国用（2013）第 013020 号”《国有土地使用权证》计算，委估对象占地面积为 4200.00 平方米，约 6.29 亩。地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，建设条件较好，宗地已达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气状况，土地平整。具体如下表：

序号	项目名称	面积（m <sup>2</sup> ）	地类（用途）	终止日期
1	武阳镇东一南路	4200.00	城镇住宅用地	2082 年 12 月 4 日

(2) 建筑物状况

①、1 号楼估价对象临街，为框剪结构，2016 年建成，总层数为 11 层，委估房产位于-1 层，南北朝向。室内为毛坯，无装修，楼梯间水泥踏步，钢扶手，无下车通道。

②、2 号楼估价对象临街，为框剪结构，2016 年建成，总层数为 11 层，委估房产位于-1 层，南北朝向。室内为毛坯，无装修，楼梯间水泥踏步，钢扶手，无下车通道。

③、3 号楼估价对象临街，为框架结构，2016 年建成，总层数为 2 层，委估房产位于 1-2 层，南北朝向；外墙为黄色涂料饰面，1 层为隔间，共有十四间，做卷闸门（宽 3 米），地面为 800mm×800mm 瓷砖，墙面粉白，其中三间作为售楼中心，墙面贴壁纸，做吊顶，铝合金门窗；层高约 3.85 米。2 层为隔间，室内地面铺地面为 800mm×800mm 瓷砖，墙面粉白，塑钢窗户，层高约 3.1 米；楼梯间瓷砖踏步，不锈钢扶手。水、电、暖齐全。具体情况如下：

序号	项目名称	面积（m <sup>2</sup> ）	规划用途
1	漳县城区东南路东侧 3 号楼 1-2 层	561.90	营业
2	漳县城区东南路东侧 2 号楼-1 层	425.06	其它
3	漳县城区东南路东侧 1 号楼-1 层	606.01	其它
	总计	1592.97	

### (3) 权属状况

估价对象已于 2013 年 1 月 21 日登记，并办理了国有土地使用证“漳国用(2013)第 013020 号”，地类用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2082 年 12 月 4 日，剩余土地使用年限为 63.96 年，办理开工四证《建设工程规划许可证》“建字第 62242820130105 号”、《建筑工程施工许可证》“编号 622421201310180201”、《建设用地规划许可证》“地字第 62242870130105 号”、《商品房预售许可证》“房商预字[2014]第 2014-001 号”，但尚款办理房产证。根据申请方提供的商品房预售许可证显示权利人为陇西县中庆瑞星房地产开发有限公司现因法律纠纷已被法院查封估价对象因法律纠纷，已被法院查封。

**(五) 价值时点：**二〇一八年十二月十四日（法院委托之日）。

### (六) 价值类型：

本次估价确定的是估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是交易双方自愿进行的交易，双方目的都是追求各自利益的最大化，且交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象，掌握必要的市场信息，并有充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价，交易条件公开且不具有排他性。

**价值内涵：**包括了出让方应缴纳土地增值收益调节金及交易税费（如增值税、土地增值税、城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加等）。

### (七) 估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年颁布，1988 年首次修正，1998

年修订，我国现行的是 2004 年第二次修正的第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》）；

5、《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》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，现予发布，自 1999 年 1 月 1 日起施行。现行有效）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（2001 年 11 月 16 日）；

8、《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（2002 年 2 月 22 日）；

9、《甘肃省城市房地产管理条例》（2001 年 3 月 30 日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2001 年 7 月 1 日起施行）；

10、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

11、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的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）；

12、《甘肃省定西市中级人民法院司法鉴定委托书》〔（2018）甘 11 鉴 78 号〕；

13、“漳国用（2013）第 013020 号”《国有土地使用权证》；（详见附件）；

14、“房商预字[2014]第 2014-001 号”《商品房预售许可证》（详见附件）；

15、“漳他项（2015）第 004 号”（详见附件）；

16、国务院、住房和城乡建设部、甘肃省、定西市人民政府颁布的有关法规、政策文件；

17、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

#### （八）估价原则：

本评估报告是我们在独立、客观、公正的前提下，具体遵循了以下原则形成的评估结论：

1、合法原则：房地产价格是房地产权益价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件。当房地产合法

使用为前提。即：估价对象具有合法的产权；估价对象的用途必须是合法的；结果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

2、独立、客观、公正原则：估价机构和估价师应站在中立的立场上，不受任何利害关系人的影响，实事求是、公平正直地评估出估价对象公平合理的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：房地产估价应当以估价对象在最高最佳利用前提下进行估价。最高最佳利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

4、替代原则：在同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，具有相近效用的房地产，其价格应当相近。即在估价一宗房地产价格时，若其附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，则可以依“替代原理”推断出估价对象的价格。也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所有确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

5、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格，价值时点原则是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，也是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。

#### **（九）估价方法：**

本报告依据国家标准《房地产估价规范》和本次估价目的及估价对象的特点，确定采用成本法并引用比较法确定估价对象的市场价值。

比较法是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。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格后，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

#### **（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、采用科学的估价方法，在认真分析有关资料和市场情况的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

币种：人民币

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
<b>一、土地</b>				
1	土地	4200.00	751.71	3,157,182.00
<b>二、建筑</b>				
1	1号楼-1层	425.06	2,094.58	890,322.17
2	2号楼-1层	606.01	2,094.58	1,269,336.43
3	3号楼	561.90	1,826.58	1,026,355.30
4	小计	1592.97		3,186,013.90
	总计			6,343,196.00
	大写	陆佰叁拾肆万叁仟壹佰玖拾陆元整		

**(十一) 注册房地产估价师：**

姓名	注册号	签名	签名日期
王旭	1120070107		年 月 日
赵军	6220080003		年 月 日

**(十二) 实地查勘期：**二〇一八年十二月二十七日

**(十三) 估价作业期：**二〇一八年十二月二十七日~二〇一九年一月二十八日。

**(十四) 估价报告有效期：**本报告有效期为壹年，自估价报告完成之日起计算。

估价结果为估价对象在价值时点的市场价格，随着时间的推移和房地产市场行情的变化，本估价结果应作相应调整或重估。

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年一月二十八日

## 四、估价技术报告

### （一）估价对象描述与分析：

#### 1、估价对象区位状况描述与分析

（1）**位置状况：**估价对象位于漳县城区东南路东侧。距漳县长途汽车站 1.8 公里。

（2）**朝向：**委估房产为东西朝向。

（3）**临街状况：**西临东一路步行街开发带。

（4）**楼层：**估价对象总高分别为 2 层、12 层。

（5）**道路交通状况：**委估房产所在区域道路良好，南近滨河路，通达性比较好。

（6）**基础设施条件：**估价对象所在区域基础设施已达“七通”（即供水、排水、供电、道路、通讯、通暖、通气）。

（7）**公用设施：**估价对象所在区域附近公共服务一般，主要居于县城。

（8）**环境条件：**估价对象所在区域自然环境良好，人文环境、卫生环境均一般，景观一般。

#### 2、估价对象实物状况描述与分析

##### （1）土地状况

该地块坐落于漳县武阳镇东一南路，东临漳县工商局，西临欧康家园，南临漳县税务局，北临空地，土地使用权人为陇西县中庆瑞星房地产开发有限公司，根据委托方提供的“漳国用（2013）第 013020 号”《国有土地使用权证》显示该小区总占地面积为 4200.00 平方米，地类用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2082 年 12 月 4 日，剩余土地使用年限为 63.96 年，此次评估房产所占面积，以委托方提供的“漳国用（2013）第 013020 号”《国有土地使用权证》计算，委估对象占地面积为 4200.00 平方米，约 6.29 亩。地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，建设条件较好，宗地已达到通路、通电、通上水、

通下水、通讯状况，土地平整。

(2) 建筑物状况

①、1号楼估价对象临街，为框剪结构，2016年建成，总层数为11层，委估房产位于-1层，南北朝向。室内为毛坯，无装修，楼梯间水泥踏步，钢扶手，无下车通道。

②、2号楼估价对象临街，为框剪结构，2016年建成，总层数为11层，委估房产位于-1层，南北朝向。室内为毛坯，无装修，楼梯间水泥踏步，钢扶手，无下车通道。

③、3号楼估价对象临街，为框架结构，2016年建成，总层数为2层，委估房产位于1-2层，南北朝向；外墙为黄色涂料饰面，1层为隔间，共有十四间，做卷闸门（宽3米），地面为800mm×800mm瓷砖，墙面粉白，其中三间作为售楼中心，墙面贴壁纸，做吊顶，铝合金门窗；层高约3.85米。2层为隔间，室内地面铺地面为800mm×800mm瓷砖，墙面粉白，塑钢窗户，层高约3.1米；楼梯间瓷砖踏步，不锈钢扶手。水、电、暖齐全。

估价对象建成时间不长，功能较为完备。

3、估价对象权益状况描述与分析：

根据委托方提供的“漳国用（2013）第013020号”《国有土地使用证》及“房商预字[2014]第2014-001”《商品房预售许可证》显示：本次估价对象建筑面积共为1592.97平方米，占用土地面积4200.00平方米，均为陇西县中庆瑞星房地产开发有限公司单独所有。现因法律纠纷已被法院查封估价对象因法律纠纷，已被法院查封。具体如下表：

序号	类别	项目名称	面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	终止日期
1	土地部分	武阳镇东一南路	4200.00	城镇住宅用地	2082年12月4日
1	建筑物	漳县城区东南路东侧3号楼1-2层	561.90	营业	
2	建筑物	漳县城区东南路东侧2号楼-1层	425.06	其它	
3	建筑物	漳县城区东南路东侧1号楼-1层	606.01	其它	
		总计	1592.97		



## （二）市场背景描述与分析：

漳县隶属于甘肃省定西市，因战略地位重要被认为是汉王朝的“西陲屏障”而名障县，唐朝天授二年更名武阳县，明洪武年间因“漳水滌洄润地、宝井便民裕国”而改名漳县。

漳县位于甘肃省中南部，地处西秦岭和黄土高原过渡地带，东连武山县，西邻卓尼县，南靠岷县，北与陇西县、渭源县接壤，总面积 2164.4 平方公里，人口 20.5876 万人，其中非农业人口 1.9056 万人（2010 年），属国家扶贫开发工作重点县。漳县是“中国蚕豆之乡”、“中国沙棘之乡”，2008 年 8 月被中华环保联合会命名为“中国绿色名县”，2005 年被中国登山协会命名为“中国国家攀岩队训练基地”。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。

于东汉章帝元年（公元 76 年）始设立县治，明洪武年间因“漳水滌洄润地、宝井便民裕国”而改名漳县至今。全县现辖 4 镇 9 乡，总人口 19.8 万人，年平均气温 7.2℃，无霜期 155 天，平均日照时数 2313 小时，平均降雨量 500 毫米，属湿润、半湿润气候。

漳县交通畅达，内外联系便利。处在兰州市与天水市之间，是古丝绸之路的交通要冲，甘川公路（G212）过境而过，漳武（漳县至武山县）公路横贯东西，经漳文公路（漳县县城至陇西县文峰段）至陇海铁路仅 30 公里，交通比较便利；市话装机容量 6000 门，移动通信网络日益健全。

漳县物华天宝，资源十分丰富。一是农业资源。全县有耕地面积 47.6 万亩，主要农作物有 25 科 68 种，其中粮食作物以小麦、蚕豆、洋芋（土豆）、玉米、青稞为主，经济作物以油料和中药材为主。蚕豆种植面积达到 20 万亩，被中国特产之乡推荐暨宣传活动组织委员会命名为“中国蚕豆之乡”。二是林草资源。全县宜林面积 81 万亩，森林面积 39 万亩；天然草场 131 万亩，年产草量 54.8 万吨，载畜量 60.2 万个羊单位。三是中药材资源。中药材共约 440 个品种，主要有当归、党参、冬虫夏草、黄（红）芪、柴胡、板兰根等。其中当归属“岷归”系列，驰名中外，年产量 5000 吨左右。四是水利水力资源。境内有漳河、龙川河、榜沙河三条主要河流，河道总长 154.2 公里，年径流量 3.582 亿立方米，入

境水 1.66 亿立方米, 共计 5.242 亿立方米, 人均占有 3348 立方米。各河 PH 值在 7.0-7.6 之间, 适宜水电水产开发及人畜饮用。五是矿产资源。县境内已发现的可供工业开采的矿种达 25 种, 其中岩盐储量 3 亿多吨; 石灰石储量在 16 亿立方米以上; 金矿为中型矿, 品位 5—15 克/吨; 红柱石属国内大型矿床, 远景储量约 1 亿吨。六是旅游资源。漳县地质地貌奇特, 自然风光优美, 历史文化悠远。现有国家级森林公园一处, 国家 AAAA 级旅游风景区两处, 国家级文物保护单位一处, 省级文物保护单位二处, 新石器文化遗迹三处。贵清山国家级森林公园暨贵清山、遮阳山国家 AAAA 级旅游风景区由贵清山和遮阳山两个景区组成, 贵清山景区世称“贵清仙境”; 遮阳山景区被专家称之为西北地区罕见的独具天坑地缝特点的旅游探险极地。国家级文物保护单位“元墓群”因葬有元代被封为“三王十国公”的汪氏家族 200 余人, 被誉为“海内之最”, 有较高的旅游考古价值。七是劳动力资源。全县有劳动力 9.27 万人, 其中农村劳动力 8.6 万人, 城镇劳动力 0.67 万人; 富余劳动力 3.4 万人。

改革开放以来, 特别是近几年来, 在中央及省、市各级党政组织的领导下, 我县紧紧围绕解决温饱这一历史课题, 坚持以扶贫攻坚总揽全局, 解放思想, 转变观念, 强化措施, 狠抓落实, 经济社会保持了持续、快速、健康发展的良好势头。1998 年全县整体实现了基本解决温饱的奋斗目标。2005 年, 全县国内生产总值达到 4.55 亿元, 贫困人口由 1985 年的 12.27 万人减少到 1.64 万人, 贫困面下降到 8.9%。2010 年大口径财政收入 5655 万元, 占预算 5240 万元的 107.9%, 比上年同期 3300 万元增加 2355 万元, 增长 71.4%。

### **(三) 最高最佳利用分析:**

最高最佳利用原则是房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓的最高最佳利用, 使估价对象的一种最可能的使用, 这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 对估价对象能带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。根据委托人提供的相关产权复印资料并结合现场查勘, 对估价对象所处区域因素和个别因素分析, 在满足合法原则的前提下, 其按现用途使用, 遵循了最高最佳原则。

估价对象主要为住宅用房, 从设计上经济利用能达到价值最大化, 所以委估

房产按照设计最为合理，此次评估以维持现状设计前提进行估价。

#### （四）估价方法适用性分析：

估价对象位于漳县武阳镇东一南路，为住宅小区，由于该地段既没有用途相同、建筑相似、规模相当、位置相似的成交案例，也没有出租实例，所以不选用比较法和收益法；估价对象为建成房屋，已竣工多年，不具有开发潜力，所以也不选取假设开发法。但能分别测算房屋及其占有土地的价值，最终确定利用成本法以房地合估的路径测算估价对象合理的价值。

技术路线为：

（1）土地价值，采用比较法测算出土地的比较价值；

（2）建筑价值：根据本地区建造该类物业的成本造价，采用成本法测算出地面的成本价值。

（3）将土地的比较价值和地面的建筑的成本价值汇总后，可得估价对象的总价值。

#### （五）估价结果的确定

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司受甘肃省定西市中级人民法院的委托，选派房地产估价师，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，采用科学的估价方法，并结合实际经验和对影响房地产价格因素的综合分析，经过分析测算后确定估价对象于价值时点日含相关税费的市场价值为：

币种：人民币

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
<b>一、土地</b>				
1	土地	4200.00	751.71	3,157,182.00
<b>二、权证建筑</b>				
1	1号楼-1层	425.06	2,094.58	890,322.17
2	2号楼-1层	606.01	2,094.58	1,269,336.43
3	3号楼	561.90	1,826.58	1,026,355.30
4	合计	1592.97		3,186,013.90
	总计			6,343,196.00
	大写	<b>陆佰叁拾肆万叁仟壹佰玖拾陆元整</b>		

### **(六) 重要事项说明**

1、上述估价结果是以委托方提供的有关资料真实为基础，委估房产不改变设计用途的前提下计算得出的。

2、上述评估价值中已包含其所占有的土地使用权价值。

3、委托评估土地上共有 3 栋楼，其中 1 号、2 号楼 1-11 层住宅部分已出售，按相关规定，应从宗土地面积中剔除，在此次评估中银行以全整块土地抵押，法院以全部土地委托评估，提请报告使用者注意，如需调整拍卖方案，可对土地面积根据以下计算进行调整。

4、依据地面建筑面积对计容计率的土地实行分割（数据按照房产预售许可证证载面积为准）计算，1 号楼已售住宅部分占地为 2104.06 平方米，2 号已售住宅部分占地为 2095.94 平方米，3 号楼占地面积为 155.93 平方米。

## **五、附件**