



致估价委托人函

临潭县人民法院:

受贵院(2019)甘 3021 执 304 号《临潭县人民法院价格评估委托书》委托,我对位于临潭县城关镇土毛滩无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值提供参考依据”。

价值时点为二〇二〇年一月十四日。

经过实地查勘和市场调查,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、成本逼近法**,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二〇二〇年一月十四日的房地产市场价值为:**84,639**元,大写(人民币):**捌万肆仟陆佰叁拾玖元整**。

房屋价值为:**38,439**元,大写(人民币):**叁万捌仟肆佰叁拾玖元整**;

土地使用权价格为:**46,200**元,大写(人民币):**肆万陆仟贰佰元整**。



价值一览表

序号	幢号	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	西	住宅	砖木	1/1	31.15	1234	38439
2		住宅用地			278.40	165.95	46200
合计	---	---	---	---	---	---	84639

提示：1、本估价报告仅做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时使用；

2、本报告使用期限为自报告出具之日起一年内有效；

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

4、估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

甘肃华澳房地产估价有限公司

法定代表人：李自刚

二〇二〇年一月二十一日



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	11
(一)委托方	11
(二)估价方	11
(三)估价目的	11
(四)估价对象	11
(五)价值时点	13
(六)价值类型	13
(七)估价原则	14
(八)估价依据	15
(十)估价结果	16
(十二)实地查勘期	17
(十三)估价作业期	17
估价技术报告	17
(一)估价对象描述与分析	错误！未定义书签。



(二)市场背景分析.....	错误! 未定义书签。
(三)最高最佳使用分析.....	错误! 未定义书签。
(四)估价方法适用性分析.....	错误! 未定义书签。
(五)估价测算过程.....	错误! 未定义书签。
(六)估价结果的确定.....	错误! 未定义书签。
附件	18



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。注册房地产估价师忠实于估价对象的客观现状和现场查勘资料，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》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》。

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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》以及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)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查勘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查勘的责任。

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		2020 年 1 月 21 日
达选平	6220170016		2020 年 1 月 21 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)委托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，用途为农村宅基地及住宅，本次估价建筑面积以委托方提供的《不动产权证书》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 2016 年，土地用途为农村宅基地，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。

根据《不动产权证书》显示，估价对象证载房屋结构为混合，2020 年 1 月 15 日估价师现场勘查，估价对象实际结构为砖木，房屋结构证载与实际不符，本次估价房屋结构以实地勘查为估价前提。

(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《不动产权证书》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。

由于被申请方未配合本次现场查勘，注册房地产估价师未进入室内，



无法客观确定室内装修情况，本次估价以未装修为估价前提。

(六)需要特殊说明的事项

1、估价相关参数确定的说明

(1)土地增值收益率

土地增值收益是指土地因用途改变或进行开发,达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加,是因投资而产生的级差地租的资本化。土地增值率取决于市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率,根据估价师对估价对象所在区域类似案例的整理分析,该区域内类似土地的市场价格与成本价格的差值对成本价格的比率在 15-20%之间,本次估价时根据估价对象实际情况确定土地增值收益率为 20%。

(2)还原率

还原率是土地价格评估的重要参数。根据对象的不同,还原率可分为土地还原率、建筑物还原率、综合还原率;根据土地用途的不同可以分商业用地还原率、住宅用地还原率及工业用地还原率。本次估价采用安全利率加风险调整值法确定。即:还原率=安全利率+风险调整值。安全利率选用中国人民银行公布实施的一年期存款利率 1.5%。风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和房地产市场状况对其影响程度而确定,本次估价风险因素调整值确定为 3.5%,则土地还原率取 5%。

2、估价对象场地平整费用的说明

场地平整,就是指通过挖高填低,将原始地面改造成满足人们生产、生活需要的场地平面。因此必须确定场地平整的设计标高,作为计算挖填



土方工程量、进行土方平衡调配、选择施工机械、制定施工方案的依据。场地平整是将天然地面改造成工程上所要求的设计平面,由于场地平整时全场地兼有挖和填,而挖和填的体形常常不规则,所以一般采用方格网方法分块计算解决。评估人员对区域内多宗类似土地的场地平整费进行了调查,达到估价对象目前的场地平整程度所需花费的场地平整费为客观费用。

(七)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 2020 年 1 月 21 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

单位名称：临潭县人民法院

单位地址：甘南藏族自治州临潭县城关镇西大街 98 号

(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：2019 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 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值提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据(2019)甘 3021 执 304 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城关镇土毛滩无号独门独院。东临空地，南临其他住户(马海山)，西临道路，北临其他住户(马海禄)。



估价对象范围为其房屋所有权及所占土地使用权，不包含动产、债权、债务等其他财产或权益，本次估价也不包含房屋内装饰装修的价值。

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城关镇土毛滩无号独门独院，根据委托方提供的甘(2017)临潭县不动产权第 0000807 号《不动产权证书》显示，土地权利人为敏赛个，土地使用权面积为 278.40m²，土地用途为住宅，使用权类型为宅基地，本次评估土地性质以集体土地为准。

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、通信)。

②建筑物状况

估价对象位于临潭县城关镇土毛滩无号，共有 1 幢房屋，房屋外立面为清水墙勾缝，木门、木窗，修建于 2016 年，砖木结构 1 层，东西朝向，建筑面积 31.15 m²。

估价对象院内共有三户院落，三户共用一座双扇铁大门。由于被申请人不配合现场查勘，无法入户查勘，房屋装饰装修不详，无法客观确定估价对象室内装修情况。

整体维护状况一般，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赛个，单独所有，已取得甘(2017)临潭县不动产权第 0000807 号《不动产权证书》，登记时间为 2017 年 11 月 15 日。

②他项权利状况

根据委托方提供的甘(2018)临潭县不动产证明第 0000062 号《不动产登记证明》显示，估价对象存在他项权利，他项权利人为碌曲县农村信用合作联社。

(五)价值时点

- 1、本估价项目的价值时点确定为二〇二〇年一月十四日，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/T50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013);

(3)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014)。

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) 《不动产权证书》;
- (2) 《不动产登记证明》。
- 5、注册房地产估价师现场查勘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二〇二〇年一月十四日的房地产市场价值为：84639 元，大写(人民币):捌万肆仟陆佰叁拾玖元整。其中房屋价值为：38,439 元，大写(人民币):叁万捌仟肆佰叁拾玖元整；土地使用权价格为：46,200 元，大写(人民币):肆万陆仟贰佰元整。



(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		2020年1月21日
达选平	6220170016		2020年1月21日

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年一月十五日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年一月十五日至一月二十一日



附件

- 1、《临潭县人民法院价格评估委托书》 (复印件);
- 2、《不动产权证书》 (复印件);
- 3、《不动产登记证明》 (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

二〇二〇年一月二十一日