

房地产估价报告

估价项目名称：天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府2号楼
南侧B户型8楼右侧住宅房地产价值估价

委 托 人 天祝藏族自治县人民法院

估 价 机 构：甘肃信诺房地产咨询估价有限公司



注册房地产估价师：刘汉清（注册号 6220070006）

柴慧平（注册号 6220140016）

估价报告出具日期：二〇一八年七月十三日

估价报告编号：（2018）甘信估字第 1226 号

致委托人函

天祝藏族自治县人民法院：

受贵院（2018）甘 0623 法评 10 号《天祝藏族自治县人民法院司法评估鉴定委托书》之委托，我对位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府 2 号楼南侧 B 户型 8 楼右侧，建筑面积为 133.64 平方米的住宅房地产进行了价值估价工作。

估价目的：确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

价值时点：2018 年 7 月 5 日。

估价方法：本次估价采用比较法和收益法对委估对象进行市场价值评估。

我公司注册房地产估价师经过实地查看和市场调查，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，选用适宜的估价方法，并对影响委估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，经过分析测算后确定委估房地产在价值时点 2018 年 7 月 5 日的市场价值为：

单 价：	¥3610	元/m ² ，	大写（人民币）：	叁仟陆佰壹拾	元整/m ² 。
评估总价：	¥48.24	万元，	大写（人民币）：	肆拾捌万贰仟肆佰	元整。

（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！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》。）



甘肃信诺房地产咨询估价有限公司

法定代表人：



二〇一八年七月十三日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
(一)、估价委托方:	8
(二)、估价机构:	8
(三)、估价目的:	8
(四)、委估对象:	8
(五)、价值时点:	8
(六)、价值类型:	9
(七)、估价原则:	9
(八)、估价依据:	9
(九)、估价方法:	10
(十)、估价结果:	12
(十一)、注册房地产估价师:	12
(十二)、实地查勘期:	12
(十三)、估价作业期:	12
估价技术报告.....	13
一、委估对象描述与分析.....	13
二、全国房地产市场分析:	13
三、最高最佳利用分析:	16
四、估价方法适用性分析:	16
五、估价测算过程.....	18
六、估价结果确定:	27
附件	
(一) 《武威市法院司法鉴定委托书》	
(二) 估价对象权属证明复印件;	(复印件)
(三) 房地产估价机构资质证书;	(复印件)
(四) 房地产估价机构营业执照;	(复印件)
(五) 估价师注册证件;	(复印件)

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，所引用的有关数据也是有据可查的，我们忠实于现场勘察的有关数据及资料。

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，但受到本估价报告中已经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委估对象没有利害关系，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/T50291-2015《房地产估价规范》、《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、注册房地产估价师对估价对象整体与局部进行了实地查勘，对实地查勘的客观性、真实性、公正性负责。但估价人员对估价对象的勘察，仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、我们将妥善保管委托人的文件资料外，还将尽保密之责。

8、本估价报告仅限作为委托方解决司法纠纷提供价格参考依据，不可用于其他用途，我们不承担由于报告使用不当而造成的一切损失。

9、本报告中所采用的委估对象建筑面积以委托方提供的甘肃省天祝藏族自治县人民法院查封公告中所载面积为准。

10、本次估价未考虑该物业存在抵押、按揭或债权、债务等情形对其价值产生的影响；如果当事人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了

错误的的数据，相应责任由当事人承担。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。

11、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致的损失，本估价机构不承担责任。

12、估价报告有效期内委估对象现状及市场情况发生改变，并对委估对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

13、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对委估对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对委估对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，委估对象权属界定以有权管理部门认定为淮。

14、未经我公司书面同意，任何人不得擅自将本估价报告及有关内容登载于任何媒体，本报告复印件无效，报告解释权为本公司所有。

(二) 参加本次估价的估价师签名及盖章：

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
刘汉清	6220070006		2018年7月13日
柴慧平	6220140016		2018年7月13日

估价假设和限制条件

一、 公开市场假设。

即估价结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(4) 本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。

(5) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(6) 价值时点假设。即要求估价结果是估价对象当前状态于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

本次估价以估价对象实地查勘之日 2018 年 7 月 5 日作为价值时点。

价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整。

(7) 本次估价对由估价委托方提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(8) 本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

二、未定事项假设

本报告没有未定事项假设。

三、背离事实假设

本报告没有背离事实假设。

四、不相一致假设

本报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告没有依据不足假设。

六、估价报告的使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价格评估。价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

3、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得挪作其他用途，也与其他同类报告不具有可比性，本报告必须完整使用。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

4、本估价报告的有效期限为壹年。如超过有效期，或价值时点之后、有效期内委估对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

估价结果报告

一、委托方:

1、单位名称: 甘肃省天祝藏族自治县人民法院

二、估价机构:

1、单位名称: 甘肃信诺房地产咨询估价有限公司

2、法定代表人: 唐旭跃

3、单位地址: 武威市张掖路 87 号中广大厦 26 层

4、估价资质等级: 房地产评估壹级

证书编号: 甘建房估字 620102 号 (建房估证字[2010]094)

5、联系人: 任晓容

6、联系电话: (0931) 8463561 8461659

三、估价目的:

确定委估对象在价值时点客观合理的市场价值, 为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

四、委估对象:

委估对象位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府 2 号楼南侧 B 户型 8 楼右侧 (兴盛华府), 东邻天祝县人民医院、南邻文化巷、西邻天祝藏族自治县第一中学、北邻天堂路。整体建筑物是钢混结构 19 层住宅楼, 外墙为涂料。委估对象维修保养状况较好。该建筑物设施、设备比较完善, 每层设垂直升降电梯两部。

委估对象位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府 2 号楼南侧 B 户型 8 楼右侧。

根据委托人提供的甘肃省天祝藏族自治县人民法院查封公告, 载明建筑面积为 133.64 平方米; 天祝藏族自治县住房和城乡建设局, 天住建函字【2018】225 号载明, 由景泰兴盛房地产开发有限责任公司开发建设的天祝县兴盛华府住宅小区办理了《建设用地规划许可证》及附件《规划条件通知书》, 未办理房屋所有权证书, 房屋现状用途为住宅。

五、价值时点: 根据估价目的以现场查勘日期为准, 本次估价价值时点为二〇一八年七月五日

(六) 价值定义及内涵:

本次评估的价值是市场价值。

市场价值为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的形式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵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、分摊的土地使用权(含土地出让金)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;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积,开发程度为现房。

七、估价原则:

本评估报告依据如下估价原则:

- 1、独立、客观、公正原则:评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则:要求估价结果是在依法判定的委估对象状况下的价值或价格。
- 3、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。
- 4、替代原则:要求估价结果与委估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。
- 5、最高最佳利用原则:房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时满足四个条件:一是法律上允许;二是技术上可能;三是财务上可行;四是价值最大化。

八、估价依据:

- 1、国家有关法律法规、政策文件
 - (1)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第二次修订);
 - (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订,自2007年8月30日起施行);

(3) 《中华人民共和国物权法》(2007年修订,自2007年10月1日起施行);

2、技术规程

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,自2014年2月1日起施行);

(2) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,2015年12月1日实施);

3、委托评估方提供的资料

(1) (2018)甘0623法评字第10号《天祝藏族自治县人民法院司法评估鉴定委托书》;

(2) 甘肃省天祝藏族自治县人民法院查封公告复印件;

(3) 天祝藏族自治县住房和城乡建设局,天住建函字【2018】225号复印件。

4、房地产估价人员掌握和搜集的估价所需资料;

九、选择评估方法和技术思路

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后,根据估价目的和《房地产估价规范》,以及目前该区域房地产市场发展状况,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,本次估价对象适合采用比较法和收益法进行估算。估价方法适用性分析如下:

估价方法适用性分析

评估目的	为委托方解决司法纠纷提供参考依据而评估房地产市场价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式,选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算,选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	选取	不选取	不选取

<p>估价方法选择理由</p>	<p>估价对象为住宅房地产,所在区域房地产交易活跃,且交易实例较多,易获取其交易情况,适宜采用比较法</p>	<p>可收集到估价对象所在区域租金收益资料,通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果,能客观反映估价对象的价值</p>	<p>估价对象为住宅房地产,存在潜在收益,成本法仅从成本角度测算出价格,与客观实际存在较大偏差,故不宜采用成本法</p>	<p>估价对象地上已建有房屋,暂无拆除重建的规划,故本次估价不考虑采用假设开发法</p>
-----------------	--	--	--	--

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

1. 比较法: 将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式: 比准价格 = 比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法: 模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式, 选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算, 选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法

五年内持有出租第五年末转售模型, 考虑了租金和转售价值两部分收益, 相比预测未来几十年的租金收益情况, 预测短期内的租金和价格更精确, 因此, 在短期内租金、价格预测合理的情况下, 租赁后转售模型的适用性最强。

租赁 5 年后转售价格的测算:

当每年净收益变化时,

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_i)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值;

A₁——持有期第一年年净收益;

V_t——期末转售净收益;

Y_i——持有期内报酬率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取;

Y_t——转售期折现率, 通过公布的数值或者调查推算的数值获取;

t——持有期;

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

十、估价结果：

估价师根据估价目的、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，经过分析测算后确定委估房地产在价值时点2018年7月5日的市场价值为：

单 价： ¥3610 元/m²， 大写（人民币）： 叁仟陆佰壹拾 元整/m²。
 评估总价： ¥48.24 万元， 大写（人民币）： 肆拾捌万贰仟肆佰 元整。

十一、估价人员：

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
刘汉清	6220070006		2018年7月13日
柴慧平	6220140016		2018年7月13日

十二、实地勘察日期

二〇一八年七月五日

十三、估价作业日期

二〇一八年七月五日至二〇一八年七月十三日。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

区位状况描述及分析

估价对象位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府2号楼南侧B户型8楼右侧（兴盛华府）。途经该区域范围的公共路线有20路、103路、121路等多条公交线路，交通便捷度较好；估价对象所在区域范围内有多家小型超市，天祝藏族自治县人民法院、城关小学、天祝藏族自治县第一中学及盛世联华超市等公共服务机构，天耀名苑、兴盛嘉园等大型住宅小区。综上所述，估价对象所在区域区位优势居住环境较好，基础设施完备度较好，生活配套设施较好。

实物状况描述及分析

委估对象位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府2号楼南侧B户型8楼右侧（兴盛华府），整体建筑物是钢混结构19层住宅楼，外墙为涂料，每层三户，两部电梯，其中客厅及一个卧室朝西，两个卧室朝东采光。室内户型三室二厅一厨两卫，室内为毛坯房未装修。

权益状况描述及分析

估价对象登记坐落于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府2号楼南侧B户型8楼右侧，根据委托人提供的甘肃省天祝藏族自治县人民法院查封公告，载明建筑面积为133.64平方米；天祝藏族自治县住房和城乡建设局，天住建函字【2018】225号载明，由景泰兴盛房地产开发有限责任公司开发建设的天祝县兴盛华府住宅小区办理了《建设用地规划许可证》及附件《规划条件通知书》，未办理房屋所有权证书，房屋现状用途为住宅。

二、市场背景描述与分析

1. 经济发展状况

2017年，全省完成生产总值7677.0亿元，比上年增长3.6%。其中，第一产业增加值1063.6亿元，增长5.4%；第二产业增加值2562.7亿元，下降1.0%；第三产业增加值4050.8亿元，增长6.5%。

(1) 农业

2017年,全省粮食总产量1128.3万吨,比上年下降1.1%,但粮食产量仍保持在1100万吨以上。油料产量71.6万吨,下降5.8%;蔬菜产量2106.5万吨,增长7.9%;园林水果产量557.0万吨,增长10.0%。2017年,全省猪出栏733.3万头,比上年增长1.9%;牛出栏213.1万头,增长4.7%;羊出栏1551.4万只,增长8.0%;禽出栏3704.4万只,下降8.0%。

(2) 工业

2017年,全省规模以上工业企业完成工业增加值1603.7亿元,比上年下降1.7%。2017年1-11月,全省规模以上工业企业实现利润总额234.3亿元,比上年同期增加129.9亿元,增长1.2倍。

(3) 固定资产投资

2017年,全省固定资产投资5696.3亿元,比上年下降40.3%。其中,第一产业投资382.0亿元,下降43.7%;第二产业投资1188.3亿元,下降63.1%;第三产业投资4126.1亿元,下降26.8%。2017年,全省房地产开发投资944.5亿元,比上年增长11.1%。从实物量指标看,房屋施工面积9153.5万平方米,增长2.5%;房屋竣工面积847.9万平方米,下降14.5%;商品房销售面积1559.5万平方米,下降7.1%。

(4) 消费品市场

2017年,全省社会消费品零售总额3426.6亿元,比上年增长7.6%。其中,城镇社会消费品零售总额2729.9亿元,增长7.7%;乡村社会消费品零售总额696.7亿元,增长7.4%。2017年,全省批发业销售额5585.1亿元,比上年增长7.1%;零售业销售额3479.7亿元,增长11.0%;住宿业营业额116.3亿元,增长9.1%;餐饮业营业额717.6亿元,增长14.1%。

(5) 进出口

2017年,全省进出口总值341.7亿元,比上年下降23.9%。其中,出口123.7亿元,下降53.4%;进口218.0亿元,增长18.6%。

(6) 财政金融

2017年,全省一般公共预算收入815.6亿元,同口径比上年增长7.8%。其中,税收收入547.1亿元,增长10.4%;非税收入268.5亿元,增长2.9%。一般公共预算支

出 3307.3 亿元，增长 5.0%。2017 年末，全省金融机构本外币各项贷款余额 17707.2 亿元，比上年末增长 11.2%。金融机构各项存款余额 17777.2 亿元，增长 1.5%。

(7) 居民收入

2017 年，全省城镇居民人均可支配收入 27763.4 元，比上年增长 8.1%。其中，工资性收入增长 10.2%，经营净收入增长 8.7%，财产净收入增长 1.0%，转移净收入增长 3.6%。2017 年，全省农村居民人均可支配收入 8076.1 元，比上年增长 8.3%。其中，工资性收入增长 7.1%，经营净收入增长 9.0%，财产净收入增长 10.8%，转移净收入增长 8.2%。

(8) 居民消费价格

2017 年，全省居民消费价格比上年上涨 1.4%。其中，食品烟酒类上涨 0.1%，衣着类上涨 0.8%，居住类上涨 2.5%，生活用品及服务类上涨 0.6%，交通和通信类上涨 1.1%，教育文化和娱乐类上涨 1.7%，医疗保健类上涨 5.2%，其他用品和服务类上涨 0.9%。12 月份，全省居民消费价格同比上涨 2.2%，环比上涨 0.3%。

(9) 工业生产者价格

2017 年，全省工业生产者出厂价格比上年上涨 14.5%，工业生产者购进价格上涨 15.5%。12 月份，工业生产者出厂价格同比上涨 11.0%，环比上涨 2.2%；工业生产者购进价格同比上涨 13.0%，环比上涨 0.5%。

2. 房地产发展状况

(1) 2017 年武威市房地产状况

(一) 房地产库存情况。截至 2017 年 2 月底，全市商品房库存总量 220.14 万平方米(凉州区 176.9 万平方米、民勤县 3.81 万平方米、古浪县 14.45 万平方米、天祝县 24.98 万平方米)，同比增加 60.64 万平方米，增长 38%，环比减少 7.13 万平方米，下降 3.14%。其中：住宅 110.38 万平方米(凉州区 78.47 万平方米、民勤县 3.7 万平方米、古浪县 8.02 万平方米、天祝县 20.19 万平方米)，同比增加 18.3 万平方米，增长 20%，环比减少 7.92 万平方米，下降 6.69%；非住宅 109.76 万平方米(凉州区 98.43 万平方米、民勤县 0.11 万平方米、古浪县 6.43 万平方米、天祝县 4.79 万平方米)，同比增加 42.34 万平方米，增长 62.8%，环比增加 0.79 万平方米，增长 0.72%。

(二) 商品房销售情况。2017 年 2 月，全市商品房销售 17.07 万平方米，同比增加

153.3%。其中：住宅 14.4 万平方米，非住宅 2.67 万平方米。接近 12 个月销量计算，全市商品房库存去化周期为 26 个月，商品住宅库存去化周期为 15 个月。

(三)商品房交易价格。2017 年 2 月底，武威城区新建商品住宅交易均价为 4363 元/平方米，同比下降 2.39%；民勤县商品住宅交易均价为 2858 元/平方米，同比下降 12.8%；古浪县商品住宅交易均价为 3009 元/平方米，同比下降 7.13%；天祝县商品住宅交易均价为 3862 元/平方米，同比增加 4.32%。

(四)二手房交易情况。2017 年 2 月，全市二手房交易 2.83 万平方米，同比增加 0.05 万平方米，增长 1.7%。二手房交易均价 2823 元/平方米，二手房交易额 0.8 亿元。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓的最高最佳使用，是委估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，对委估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。从委估对象所处区域因素和个别因素分析，作为住宅用房使用，便遵循了最高最佳原则。

四、估价方法实用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合采用比较法和收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	为委托方解决司法纠纷提供参考依据而评估房地产市场价格。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

1. 比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价格 = 比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法：模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预

测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

租赁 5 年后转售价格的测算：

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_i)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

V_t——期末转售净收益；

Y_i——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Y_t——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

五、估价测算过程

(一) 比较法

1、选取可比实例，建立比较基础

经过估价师对房地产市场交易资料的调查和分析，确定选取同一供求圈内与委估房地产最具相关性的三个二手房交易实例作为比较实例。

	项目名称	用途	交易类型	时点	单价 (元/m ²)
估价对象	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府 2 号楼南侧 B 户型 8 楼右侧	住宅	待估	2018 年 7 月 5 日	待估
可比实例 1	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区	住宅	出售	2018 年 4 月	3300
可比实例 2	天祝县华藏寺镇龙居盛景住宅小区	住宅	出售	2018 年 2 月	3300
可比实例 3	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区	住宅	出售	2018 年 1 月	3250

2、比较因素的选择

根据估价对象与交易实例实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况、区域因素和实物因素等。详见表一、表二。

3、比较因素修正

将交易实例与估价对象进行分析比较，从交易情况、市场状况、区域因素、实物因素等方面进行系数修正。

(1) 交易情况修正

主要考虑各比较实例是否在公开市场、正常交易环境之下成交。就各可比实例而言，交易双方通过中介机构来了解市场行情进行交易，信息相对比较均衡。故各实例均接近正常市场交易价格。

(2) 市场状况调整

由于可比实例的成交日期与估价时点通常不同，房地产市场状况可能发生了变化，因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整到在估价时点的价格。这种对可比实例成交价格进行的调整，称为市场状况调整。在可比实例的成交日期至估价时点期间，这一区域房地产市场价格平稳，故可比实例价格与正常市场交易价格基本接近，故各实例不做市场状况调整。

(3) 实物因素调整

主要考虑各比较实例与估价对象在建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、外观、新旧程度等因素影响房地产价格。

(4) 区位因素调整

实物因素是构成房地产本身的坐落、方位、与相关场所的距离、临街状况、朝向、楼层等影响房地产价格的因素。

表一、因素条件说明表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府 2 号楼南侧 B 户型 8 楼右侧	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区	天祝县华藏寺镇龙居盛景住宅小区	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区
可比价格		待估	3300	3300	3250
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2018 年 7 月 5 日	2018 年 4 月	2018 年 2 月	2018 年 1 月
实物因素	装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	景观评价	较好	较好	较好	较好
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	维护情况	较好	较好	较好	较好
区位因素	物业管理	较好	较好	较好	较好
	小区环境	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	公共设施	较好	较好	较好	较好
	基础配套设施	较好	较好	较好	较好
	所在层/总层数	8/19	6/19	3/12	8/19
	朝向	东西	东西	东西	东西

表二、比较因素条件指数表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称		天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府 2 号楼南侧 B 户型 8 楼右侧	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区	天祝县华藏寺镇龙居盛景住宅小区	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区
可比价格		待估	3300	3300	3250
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
实物因素	装修情况	100	100	100	100
	景观评价	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	维护情况	100	100	100	100
小计		100	100	100	100
区位因素	物业管理	100	100	100	100
	小区环境	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	所在层/总层数	100	99	98	100
	朝向	100	100	100	100
小计		100	99	98	100

表三：因素比较修正系数表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100	100	100
市场状况调整	100	100	100
实物因素调整	100	100	100
区位因素调整	1.0101	1.0204	1.0000
交易价格(元/m ²)	3300	3300	3250
比准价格(元/m ²)	3333	3367	3250
比准价格算数平均值(元/m ²)	3317		

(二) 收益法

1.原理、公式及与传统收益法的区别

(1)原理

模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2)公式

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_i)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

(3)与传统收益法的区别

传统收益法一般需要预测未来几十年（一般为房屋的剩余收益年限）的净收益及折现率，而现今的房地产市场瞬息万变，则预测未来几十年的净收益及折现率的做法导致估价出现误差的可能性会加大。然而，五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

2.估价步骤

①估算年有效毛收入

②估算年总费用

③估算年净收益

④选用适宜的收益法公式

⑤计算收益价格

3.测算过程

(1)比较法测算估价对象租金水平

①根据本次估价的目的、价值时点、估价对象规模、估价对象用途等情况对所搜集的租金实例进行认真筛选后，选取三个可比实例。

②求出比准价格，确定估价对象的评估值。

根据比较因素修正系数，计算比准价格。对比准价格计算见下表：

$$\text{比准价格} = \text{平均租金} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{交易日期修正值}}{100} \times \frac{100}{\text{个别因素修正值}} \times \frac{100}{\text{区域因素修正值}}$$

③本次估价取三个比准价格的算术平均值作为比较法结果。

表四：比较因素条件指数表

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府 2 号楼南侧 B 户型 8 楼右侧	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛嘉园住宅小区
租金 (元/m ² /月)	待估	16	16	17
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
实物因素	100	100	100	100
区域因素	100	100	100	100
比较法租金 (元/m ² /月)	16			

(2)年有效毛收入

a、年租金收入：根据估价人员对估价对象附近租赁情况的了解、调查，取该地段与估价对象相似的住宅空置率，同类房地产租金损失率，取值详见计算表。则：

$$\text{年租金收入} = \text{月租金收入} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times (1 - \text{租金损失率})$$

b、年押金利息收入

$$\text{c、年有效毛收入} = \text{年租金收入} + \text{年押金利息收入}$$

(3) 年运营费用

a、税金：是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税收。

根据甘肃省人民政府办公厅关于《加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（甘政办发【2016】121号）记载，个人租赁住房应计税的方式，如下表：

序号	租赁住房类型	月租金收入	核定征收税率
1	个人租赁住房	30000 元（含 30000 元）以下	0.5%（其中：免除增值税，个人所得税 0.5%）
2	个人租赁住房	30000 元以上	2.18%（其中：增值税 1.5%，城市维护建设税及教育附加 0.18%；个人所得税 0.5%）

b、管理费：是指对房屋进行必要管理和提供服务所需要的费用。按年租金收入的一定比例计算，则：

c、维修费：是指为保证房屋正常使用而进行定期维修和日常维修所需费用。按房屋重置价的一定比例算。房屋重置价经估价人员房屋重置价：近期武威市建筑市场上

新建成的同类建筑的案例较多，故可以参考近期同类建筑预算和决算价格，以及价值时点武威市建筑材料和人工、机械费用来确定。

d、保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋重置价的一定比例计算。

e、年运营费用：

年运营费用 = 税金 + 管理费 + 维修费 + 保险费

(4)年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

(5)收益价格计算

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

①武威市目前租赁市场上租房所签订的合同一般租金的收取多为按一定比率上涨进行收取的，根据武威市租赁市场的变化情况，结合估价对象具体情况分析，本报告采用在收益期为有限年净收益按一定比率递增的公式进行计算。

②确定直接资本化率 Y

直接资本化率是将估价对象未来第一年末的净收益与期初价值的比率。

③将上述①和②点中确定的 A1、g、Y 值代入收益法公式

④收益法计算估价对象价值

表五： 收益法计算表

项目	计算公式	计算取值	计算结果
第一年月租金	/	16.00	/
年租金	月租金*12	/	192
空置率	/	5.00%	9.6
租金损失率	/	1.00%	1.92
(一) 年租金收入	年租金-空置损失-租金损失	/	180.48
建筑面积	/	133.64	/
租金押金	/	2138	/
年存款利率	/	1.50%	/
(二) 租金押金利息收入		/	0.24
一、年有效租金	年租金收入+年押金利息收入	/	180.72
税金	年租金收入×税率	0.50%	0.90
管理费	年租金收入×管理费率	1.00%	1.80
维护费	房屋重置价格×维护费率	2.00%	36.00
保险费	房屋重置价格×保险费率	0.30%	5.4
房屋重置价格	/	1800.00	
二、运营费用	税金+管理费+维护费+保险费	/	44.11
三、第一年净租金	年有效毛收入-年运营费用	/	136.61
持有期	/	5.00	/
净租金每年增长率	/	3.00%	/
房价增长率	/	3.00%	/
持有期内含报酬率	/	6.50%	/
转售期内涵报酬率	/	6.50%	/
四、收益单价	/	/	3903

(三) 确定最终结果

本次估价分别采用了比较法和收益法进行测算，比较法测算的结果为 3317 元/平方米，收益法测算的结果为 3903 元/平方米，两种方法测算的结果差距不大。估价对象所在区域类似房地产交易活跃，市场上存在较多交易案例，可比性较强，用比较法测算的结果能较客观的反映估价对象的市场价值，具有很强说服力，故此结果可取。估价对象所在区域类似房地产租赁市场活跃，市场上存在较多出租交易案例，可比性较强，可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租，第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值。故收益法测算结果也可取。

因此，估价人员认为采用比较法与收益法测算结果取简单算术平均值作为最终结果更能客观反映估价对象的市场价值，则：

估价对象单价= (3317+3903) ÷ 2=3610 (元/平方米)

估价对象总价=3610×133.64≈48.24 (万元)

(注：估价结果总价取整至佰位)

六、估价结果的确定

甘肃信诺房地产咨询估价有限公司受天祝藏族自治县人民法院委托，选派注册房地产估价师，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响委估对象价值因素进行综合分析的基础上，经过分析测算后确定委估房地产在价值时点 2018 年 7 月 5 日的市场价值：

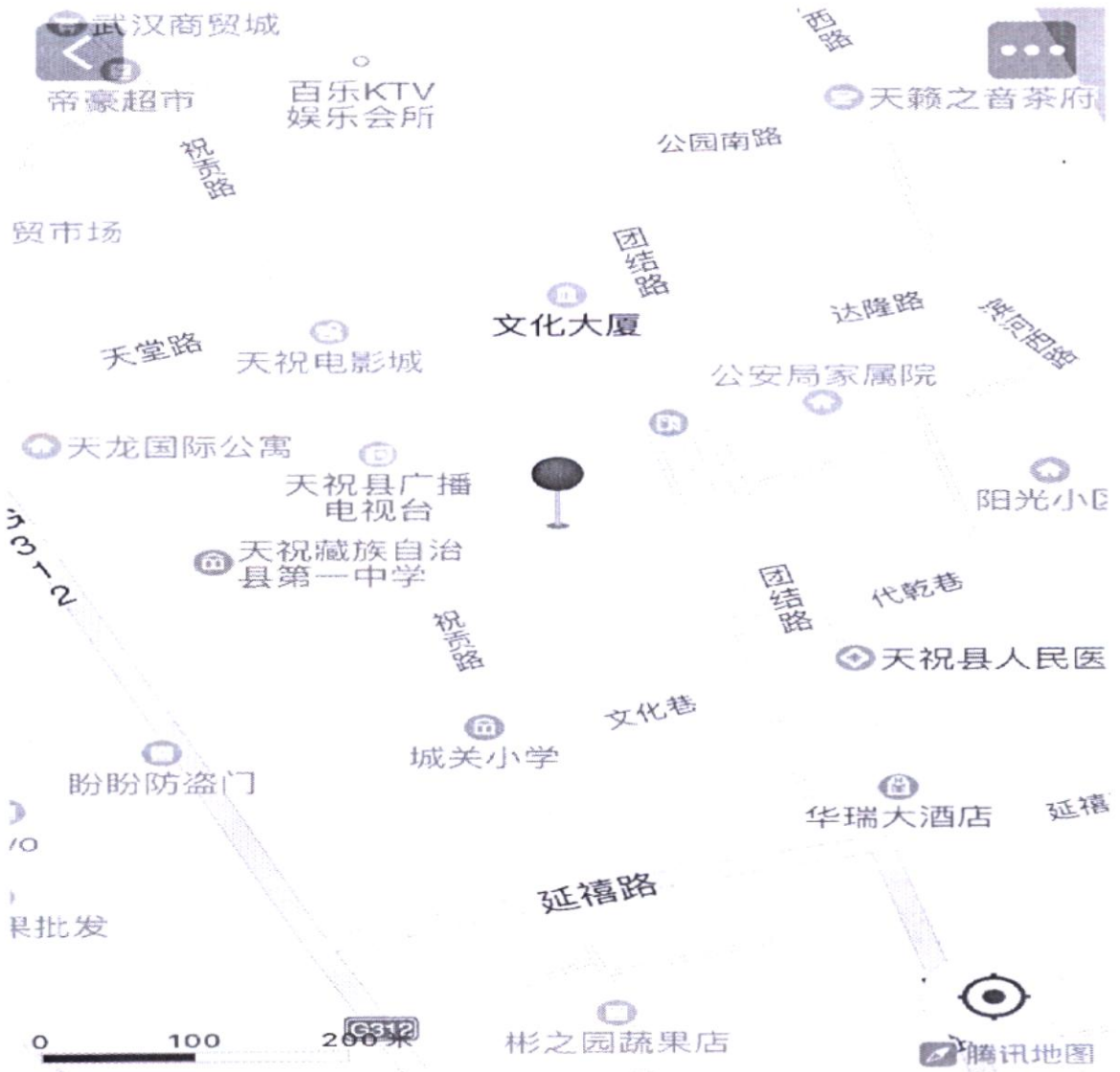
单 价： ¥3610 元/m²， 大写(人民币)： 叁仟陆佰壹拾 元整/m²。

评估总价： ¥48.24 万元， 大写(人民币)： 肆拾捌万贰仟肆佰 元整。

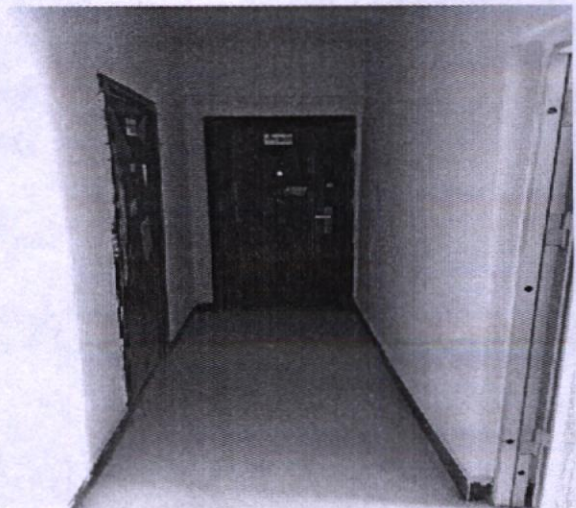
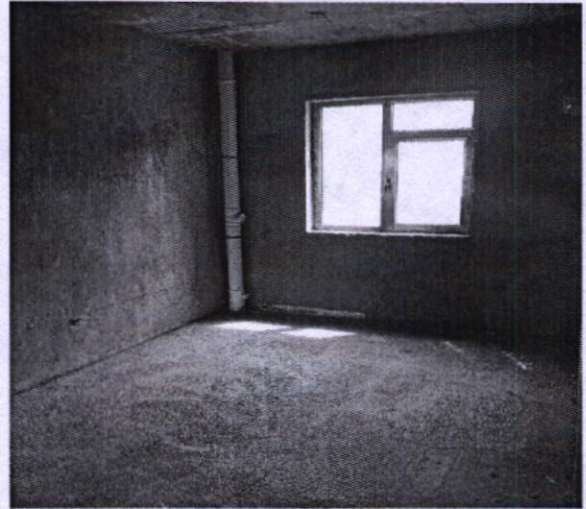
有关附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象相关照片
- 三、估价对象权属证明复印件
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件

一、估价对象位置示意图



二、估价对象相关照片



天祝藏族自治县人民法院司法评估鉴定委托书

委托人：天祝藏族自治县人民法院（盖章） (2018)甘0623法评10号

委托时间	2018.6.20	联系人	刘清彪	邮政编码	733200
联系地址	天祝藏族自治县人民法院研究室		联系电话	17793525758	
评估机构	甘肃信诺房地产咨询估价有限公司				
案情摘要	本院执行的申请执行人马有成与被执行人景泰兴盛房地产开发有限公司、景泰兴盛房地产开发有限公司天祝分公司借款合同纠纷一案，案件执行标和费用共计469000元，被执行人至今未执行，现我院评估、拍卖景泰兴盛房地产开发有限公司天祝分公司开发的位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府2号楼南侧B户型8楼右侧住房一套，兴盛华府天祝县住建局只办理了《建设用地规划许可证》及附件《规划条件通知书》。				
委托评估事项	评估景泰兴盛房地产开发有限公司天祝分公司开发的位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府2号楼南侧B户型8楼右侧住房一套的价格。				
提交的评估材料	1. (2018)甘0623执25号执行裁定书； 2. (2017)甘0623民初839号民事裁定书及查封公告复印件； 3. 天祝县住房和城乡建设局天住建函字(2018)225号函复印件。				
评估后需要退还的材料	无				
其它事项	评估文书送达5份。				
注：评估机构收到评估委托书后及时决定是否受理，若受理评估委托，则要求及时以书面形式通知委托单位收费标准、收款方式、开户银行、帐号等，以更于申请人交费。					

甘肃省天祝藏族自治县人民法院
民事裁定书

(2017)甘0623民初839号

原告：马有成，男，生于1954年5月24日，藏族，住天祝县华藏寺镇达隆路35-24号。

被告：景泰兴盛房地产开发有限责任公司，住所地甘肃省景泰县一条山镇中泉路。

法定代表人：魏元孔，该公司总经理。

被告：景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司，住所地天祝县华藏寺镇祝贡南路。

负责人：火荣海。

本院在审理原告马有成诉被告景泰兴盛房地产开发有限责任公司、景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司民间借贷纠纷一案中，原告马有成于2017年6月20日向本院提出财产保全申请，要求对被告景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司开发的位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府2号楼南侧B户型8楼右侧133.64平方米的住房一套予以保全，并已提供财产担保。

本院认为，原告马有成的申请符合法律规定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条

甘肃省天祝藏族自治县人民法院

执行裁定书

(2018)甘 0623 执 25 号

申请执行人：马有成，男，生于 1954 年 5 月 24 日，藏族，地址天祝县华藏寺镇达隆路 35-24 号。

被执行人：景泰兴盛房地产开发有限责任公司，地址甘肃省景泰县一条山镇中泉路。

法定代表人：魏元孔，系该公司经理。

被执行人：景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司，地址甘肃省天祝县华藏寺镇祝贡南路。

负责人：火荣海，该公司负责人。

本院执行的申请执行人马有成与被执行人景泰兴盛房地产开发有限责任公司、景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司民间借贷纠纷一案，依据已经发生法律效力(2017)甘 0623 号民事 839 号民事判决书，于 2018 年 1 月 4 日向被执行人发出执行通知书、报告财产令，责令被执行人景泰兴盛房地产开发有限责任公司、景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司给付申请执行人马有成借款本金及利息 452000 元、负担案件受理费 7300 元、财产保全费 3020 元、执行费 6680 元，共计 469000 元，但被执行人未按期履行。

本案在诉讼过程中，申请执行人马有成申请保全了被执行人景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司开发的位于天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府 2 号楼南侧 B 户型 8 楼右侧 133.64 平方米住房一套，现被执行人景泰兴盛房地产开发有限责任公司、景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司拒不履

甘肃省天祝藏族自治县人民法院 查封公告

本院依据(2017)甘0623民初839号民事裁定书于2017年6月22日查封了被申请人景泰兴盛房地产开发有限责任公司天祝分公司如下财产:

编号	财产名称	地址、证号及其他	数量
1	住房	天祝县华藏寺镇城关小学巷内兴盛华府2号楼南侧B户8楼右侧(133.64平方米)	1套

上述财产已由有关部门协助本院登记查封,查封期限自2017年6月22日至2020年6月21日止。在上述期限内,非经本院同意,任何人不得对被查封的财产转移、设定权利负担或者其他有碍执行的行为,否则,本院将依法追究其法律责任。

特此公告

二〇一七年六月二十二日



ཨ་མི་རིགས་འཕེལ་རྒྱུ་ལྷན་ཁང་གི་མཉམ་སྲུབ་ལས་ཁུངས་སྤྱི་ལོ་འཛུགས་སྐྱོད་ཁུངས་

天祝藏族自治县住房和城乡建设局

天住建函字〔2018〕225号

县人民法院：

由景泰兴盛房地产开发有限责任公司开发建设的天祝县兴盛华府住宅小区项目在我局办理了《建设用地规划许可证》及附件《规划条件通知书》；天祝县兴盛嘉园小区项目我局办理了《建设用地规划许可证》及附件(规划条件通知书)，办理了1、3号楼的《建设工程规划许可证》及附件(建设工程设计方案核定通知书)，办理了1、3号楼的《房屋预售许可证》，由武威市住建局办理了1、3号楼的《建筑工程施工许可证》。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 916201027127568345

名称 甘肃信诺房地产咨询估价有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 甘肃省兰州市城关区张掖路87号
 法定代表人 唐旭跃
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2000年01月03日
 营业期限 2000年01月03日至 2050年01月02日
 经营范围 房地产价格评估、房地产信息咨询及开发项目论证、房地产投资项目策划及项目可行性研究分析、工程造价咨询等(以上各项范围法律法规及国务院决定禁止或限制的事项,不得经营;需取得其他政府部门审批的事项,经批准后方可经营)***



登记机关

2016



甘肃省房地产价格评估机构资格证书

机构名称 甘肃信诺房地产咨询估价有限公司
 法定代表人 唐旭跃
 (执行合伙人)
 地址 兰州市城关区张掖路87号
 营业执照注册号 916201027127568345
 资格等级 壹级
 证书编号 甘建房估字 620102 号 (建房估证字[2010]094)
 有效期限 二〇一六年十一月十八日至二〇一九年十一月十七日

发证机关

二〇一六年十一月十八日



甘肃省住房和城乡建设厅制

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. 00116747

姓名 / Full name

刘汉清

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620102197308025315

注册号 / Registration No.

6220070006

执业机构 / Employer

甘肃信诺房地产咨询估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00148685

姓名 / Full name

柴慧平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

622727198202133226

注册号 / Registration No.

6220140016

执业机构 / Employer

甘肃信诺房地产咨询估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-5

持证人签名 / Bearer's signature

