房地产估价结果报告

(一)估价委托人

1、单位名称：榆中县人民法院

2、地　　址：甘肃省兰州市榆中县环城西路1号

(二)房地产估价机构

1、单位名称；兰州三信房地产评估有限公司

2、法定代表人：彭 宏

3、住所：兰州市城关区张掖路63号中环广场A座1702室

4、估价资质等级：房地产评估壹级

5、联系电话：0931-8866158

(三)估价对象

估价对象位于兰州市城关区拱星墩街道东岗东路1253号(兰雅小区)，为第3单元05层503室住宅用房，整幢建筑物为总高10层钢混结构综合楼（2002年建成），1-2层为营业用房，3-10层为住宅用房。建筑外立面外部贴条形砖，内部清水墙面。该单元1梯3户设置，设置1道安全消防通道，公共部位墙面及顶部刷白，水泥地面；安全楼梯地面及踏步水泥找平，安装铁艺扶手，维护保养状况良好。

所在建筑整体为L型，该单元东西走向，南北朝向，估价对象为第3单元05层503室住宅用房，朝向为北，室内客厅、卧室地面瓷砖，墙面壁纸，顶面刷白，厨房及卫生间墙面、顶面贴瓷砖，顶面PVC。安装塑钢窗，室内安装木门，入户安装防盗门。室内装饰装修维护保养状况良好，满足使用要求。

土地开发程度为宗地红线内、外“七通”（通上水、通下水、通路、

通电、通讯、通暖、通气），红线内场地平整。宗地形状及地势：整体形状较规则，面积适中，地势平坦。土壤及地质：土壤未受到污染，地基承载力较好，稳定性较好。

本次评估范围包括房屋所有权、占有范围的土地使用权、基础配套设施，不包括债权债务、动产、特许经营权等其他财产和权益。

（四）估价目的

确定估价对象在价值时点的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

房地产估价是以某一时点作为价值时点，估算的是有关房地产在该时点的现时价值。由于司法诉讼案件涉及的损害、损失或侵权行为、经济行为通常发生在过去，而判决、执行又发生在现在或将来，因此，司法鉴定项目涉及的价值时点将会根据具体诉讼事项以及估价结论最终用途的不同要求，委托方将过去、现在或未来的某一时点作为价值时点。

此次评估的是现时房地产市场价值，因本次委托未明确价值时点，故本报告以实地查勘完成之日“2022 年 1 月 5 日”作为价值时点。

（六）价值类型

1、价值类型：房地产价值类型分为市场价值和非市场价值（投资价值、现状价值、快速变现价值、抵押价值等），依据《房地产估价规范》规定，在一个估价项目中，价值类型应根据估价目的来确定。人民法院强制拍卖房地产，需要评估被拍卖房地产的市场价格，为人民法院确定拍卖保留价提供参考依据；本报告根据委托鉴定目的，确定采用市场价值标准。

2、价值定义：市场价值是估价对象经适当经营后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易

Tel: (0931)8866158 8449458

的金额。

3、价值内涵：在价值时点2022年1月5日，估价对象满足本次评估假设和限制条件，房屋规划和设计用途为住宅用房地产，建筑结构为钢混，且在合法使用条件下的房地产市场价值。不包括债权债务、动产、特许经营权等其他财产和权益。

(七)估价依据

1、法律、法规及政策文件

(1)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；

(2) 2.《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32号，2019年08月27日公布，2020年01月01日施行)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号，2019年08月27日公布，2020年01月01日施行)；

(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)；

(5)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行)。

2、技术标准、规范及规程

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3)《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知》中房学〔2021〕37号。

3、估价委托人提供的有关资料

(1)《司法鉴定对外委托书》(【2021】榆法司委字第171号)；

Tel: (0931)8866158 8449458

(2)《司法鉴定、评估、拍卖移送表》;

(3) 《执行案件委托评估、鉴定申请表》(【2021】甘 0123 执司鉴移字第 49 号);

(4)《评估、拍卖申请书》;

(5)《强制执行申请书》;

(6)《房屋所有权证》(兰房权证【城关区】字第 425086 号);

(7)《自然资源部房地产权结果信息一览表》。

4、估价方掌握及搜集的有关资料

(1)实地查勘记录;

(2)市场调查取得的信息资料;

(3)房地产估价机构及估价人员掌握的其他评估所需信息资料。

(八)估价原则

房地产估价原则是确保不同的注册房地产估价师遵循规定的估价程序时，在采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下，使同一估价对象的估价结果能够具有一致性。本次估价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、最高最佳使用原则。

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。即要求房地产注册房地产估价师应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。注册房地产估价师必须公正、清廉，必须了解房地产供求状况和影响房地产价格的各种因素，不断提高估价技能，丰富估价经验和遵循严谨的估价程序。

2、合法原则：即房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易

Tel: (0931)8866158 8449458

或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法性，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如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。

3、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。同一估价对象在不同价值时点上的评估价格不具有可比性。

4、替代原则：替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行评估。

5、最高最佳使用原则：即以估价对象能够发挥最大效用为前提。本估价报告以估价对象设计的使用功能为前提，充分发挥其最大效用，创造最大收益。

(九)估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，比较法适用于同一供求范围内存在较多的类似房地产的交易案例；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产；成本法适用于无市场交易案例或市场交易案例较少而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。

经分析，本报告将采用比较法、收益法评估测算估价对象市场价值（详见“房地产估价技术报告”相关内容）。在求取市场租金时通过市场调查并通过比较法修正调整确定。

比较法是指与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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值或价格的方法。依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.2.17规定，比较法的原理和技术，可用于其他的估价方法中有关估价数据的求得。

收益法是一种被广泛使用的重要估价方法，该方法在具体运用中也派生出新的模型，如在采用报酬资本化法估价时，收益法常用的收益模式有两种："只租不售、永续经营模式"，"持有加转售模式"。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。

（十）估价结果

估价人员依据《房地产估价规范》有关规定，根据估价目的、按照估价程序、遵循估价原则、结合本征收区域内估价对象的特点，采用适宜的估价方法。在认真分析有关资料和市场行情的基础上，经过分析测算后确定评估结果详见下表：

估价结果一览表

估价对象坐落	房屋所有权人	产权证号	结构	规划用途	层数室号	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）	评估总价（万元）
兰州市城关区拱星墩街道东岗东路1253号	颜军	兰房权证（城关区）字第425086号	钢混	住宅	5层503室	72.28	11220	81.10
金额大写			捌拾壹万壹仟元整					

Tel: (0931)8866158 8449458

(十一)估价人员

姓　名	刘　婷	张　延
资　质	中国注册房地产估价师	中国注册房地产估价师
注册证号	6220210033	6220140007
本人签名	中华人民共和国注册房地产估价师 刘婷 注册号6220210033(专职) 有效期2024.5.8 兰州三信房地产评估有限公司	中华人民共和国注册房地产估价师 张延 注册号6220140007(专职) 有效期2024.6.8 兰州三信房地产评估有限公司
签字时间	2022 年 1 月 10 日	2022 年 1 月 10 日

(十二)实地查勘期

2022 年 1 月 5 日

(十三)估价作业日期

我公司接到《司法鉴定对外委托书》，经委托方协商一致，于 2022 年 1 月 5 日正式启动评估工作，并于 2022 年 1 月 10 日完成评估工作。

本报告估价作业日期为 2022 年 1 月 5 日至 2022 年 1 月 10 日。