



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：申请人甘肃榆中农村合作银行与被申请人魏登菊
借款合同纠纷一案所涉及魏登菊名下所有的位
于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元7
层702室住宅用房地产市场价值估价

估价委托人：榆中县人民法院

房地产估价机构：甘肃华澳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：达选平 注册号：6220170016

兰米霞 注册号：6220200067

估价报告出具日期：二〇二二年五月十六日

估价报告编号：甘华澳估字[2022]第0824号



致估价委托人函

榆中县人民法院:

受贵院(2022)榆法司委字第 56 号《榆中县人民法院司法鉴定委托书》委托,我对魏登菊名下所有的位于兰州市榆中县城关镇太白西路 4 号第 7 单元 7 层 702 室的住宅用房地产完成了市场价值估价工作。

一、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象:坐落于兰州市榆中县城关镇太白西路 4 号第 7 单元 7 层 702 室,建筑面积为 141.73m²,用途为住宅,权利人为魏登菊,估价对象财产范围包括住宅房屋所有权及占用范围内应分摊的国有建设用地使用权,包含房屋装修价值,不包含动产、债权、债务等其他财产或权益。

三、价值时点:二〇二二年四月二十五日。

四、价值类型:市场价值。

五、估价方法:比较法。

六、估价结果:经过实地查勘和市场调查,根据委托人提供的相关资料,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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,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地产市场价值为:578,684 元,大写(人民币):伍拾柒万捌仟陆佰捌拾肆元整;评估单价为:4083 元/m²,大写(人民币):肆仟零捌拾叁元每平方米。



估价对象一览表

序号	用途	结构	层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场价值(元)
1	住宅	钢混	7/7	141.73	4083	578,684
合计	---	---	---	141.73	---	578,684

特别提示:

- 1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 2、本估价报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 4、本报告使用期限为自报告出具之日起一年内有效，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
- 6、本次估价结果受报告内估价假设和限制条件的制约，请报告使用者认真阅读报告全文。

甘肃华澳房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇二二年五月十六日



目录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	14
(一)估价委托人	14
(二)房地产估价机构	14
(三)估价目的	14
(四)估价对象	14
(五)价值时点	16
(六)价值类型	16
(七)估价原则	17
(八)估价依据	19
(九)估价方法	22
(十)估价结果	22
(十一)注册房地产估价师	23
(十二)实地查勘期	23
(十三)估价作业期	23
估价技术报告	24
(一)估价对象描述与分析	24
(二)市场背景分析	29



(三)最高最佳使用分析	34
(四)估价方法适用性分析	35
(五)估价测算过程	36
(六)估价结果的确定	48
附件	49
(一)《榆中县人民法院司法鉴定委托书》	
(二)《榆中县人民法院司法鉴定委托移送表》	
(三)《房屋所有权证》	
(四)《执行案件委托评估、鉴定申请表》	
(五)《评估、拍卖申请书》	
(六)《强制执行申请书》	
(七)估价单位营业执照	
(八)估价单位资质证书	
(九)注册房地产估价师资质证书	
(十)估价对象照片及地理位置图	



估价师声明

注册房地产估价师声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

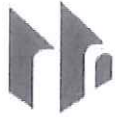
5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、对委托人披露的产权资料，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)；

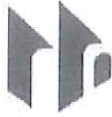
(2)未经委托人书面同意，不泄露任何产权资料或源自于产权资料的任何资料给任何第三方(有关国家机关因公需要配合调查情形除外)；

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



7、参加本次估价的人员有中国注册房地产估价师达选平、兰米霞，估价助理邓祖斌。

姓名	注册号	签名	签名日期
达选平	6220170016		2022年5月16日
兰米霞	6220200067		2022年5月16日
邓祖斌		邓祖斌	2022年5月16日



估价假设和限制条件

(一)一般假设

1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、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。

3、本次估价委托人提供了《房屋所有权证》等相关资料复印件，对本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、注册房地产估价师兰米霞于2022年4月25日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勘查的责任。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，假定估价对象能正常安全使用。

5、对房地产市场的假设：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，即能满足以下条件：

(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；



(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6、本次估价假定涉执房地产处置司法评估中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中据实扣除，故本次估价结果未扣除上述费用。

7、因人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)的通知》，交易税费负担方式主要有：(一)按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；(二)全部由买受人负担；(三)全部从财产处置价款中扣除；(四)按照以往同类涉执房地产处置惯例负担；(五)按照当地同类财产交易习惯负担；(六)其他交易税费负担方式。因司法拍卖本身形成的税费，应当依照相关法律、行政法规的规定，由相应主体承担；没有规定或者规定不明的，由买受人承担。本次估价假定交易税费负担方式为“(一)按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担”。

8、榆中县人民法院所提供的资料中未明确估价对象的租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员现场查勘时估价对象目前空置，故本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及非业主占有使用对估价结果产生的影响。

(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、容积率等事项所做的合理的、可能的假定。



1、本报告出具的价值包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的未缴税费，应按照规定缴纳。

2、委托人提供的资料没有记载房屋建成年代、建筑结构，根据注册房地产估价师的实地调查和了解，估价对象建成年代为 2000 年，建筑结构为钢混，本次估价房屋建成年代和建筑结构以实地查勘为准。

3、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率及土地用途，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准，土地用途以现状用途为准。

(三)背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。

1、本报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，《房地产估价规范》第 5.4.2 条规定，房地产司法拍卖估价“不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”在价值时点估价对象若存在担保物权或已被查封，由于原有的担保物权及其他法定优先受偿权因拍卖而消失，因此本次估价不考虑拍卖财产上原有的担保物权、债权、已被查封及其他法定优先受偿款等因素的影响。

2、经我公司估价人员现场查勘，估价对象门上贴有催缴通知单及热费催缴公告，截止 2021 年 7 月 22 日公告日估价对象取暖费欠缴年度自 2016 年度年至 2020 年度，欠缴费用合计为 14881.7 元；物业费、水、电、气等使用情况不明；由于人民法院在提供的估价委托资料中未明确估价对



象存在欠缴费用情况,且未书面明确欠缴相关费用是否从财产处置价款中扣除,故假定本次估价不考虑税收、物业费、供暖费、水、电、气费、电信通讯费、宽带费及其滞纳金等费用欠缴情况对房地产价值的影响。

(四)不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致,估价对象的名称或地址不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称地址等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

(五)依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托人未提供估价对象有关土地的权属登记资料,仅提供《房屋所有权证》复印件,本次估价土地权属、用途、土地使用年限等信息以《房屋所有权证》载明信息合理推定为准。

(六)估价报告的使用限制

1、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

2、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。



3、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、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。

6、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)。

7、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。

8、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

9、评估报告使用期限自报告出具日 2022 年 5 月 16 日起壹年内有效。

10、估价报告和估价结果的使用权归委托人所有，本报告由甘肃华澳房地产估价有限公司解释。



11、随着新型冠状病毒目前有较好的控制，但为全球金融市场带来了的影响极大，亦给房地产市场带来不确定性。预计房地产价值将对这场病毒大流行的发展和金融市场的变化非常敏感。房地产的营销和议价销售时间将比平常更长，对不同部分市场或有不同程度的影响。我们对物业的估价仅在价值时点有效，无法预估在估价日期之后市场状况的任何后续变化及其如何对房地产价值产生影响。且特别提示报告使用方对后续市场状况发展高度关注。若有任何一方在参考估值(特别是进行任何交易)时，必须关注这段时间内的市场波动性。

12、欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

(七)相关事项

处分房地产由于其清偿、抵债、罚没、司法执行等原因造成其除具有房地产估价的一般固有特点外，还有许多新的特点，因此在对处分房地产强制拍卖估价过程中，应根据这些不同点，确定其价格。

1、强制处分：处分房地产的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常会由法院主持将拍卖标的物折价抵偿债务。

2、快速变现：由于拍卖交易方式的特点，买受人(购得拍卖标的竞买人)在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解，特别是需要在较短的时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

3、市场需求面窄、推广力度小：拍卖房地产难以像房地产开发项目



那样进行市场营销，仅以拍卖公告的形式进行宣传，推广力度较小，再加之拍卖房地产是以已确定用途、规模、位置的现有状况进行销售，而不像房地产开发项目先进行市场定位、营销、策划，以销定产的方式进行；因此市场需求面窄，只会满足个别消费者的需求并在许多方面存在“先天不足”，在成交价格上不得不低于正常的房地产项目。

4、消费者心理因素：购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常的房地产价格，使得拍卖房地产的价格较低。



房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：榆中县人民法院

单位地址：兰州市榆中县环城西路1号

联系人：王法官

联系电话：13909482471

(二) 房地产估价机构

单位名称：甘肃华澳房地产估价有限公司

地址：兰州市城关区庆阳路350号世纪广场B座18楼1801室

法定代表人：李自刚

资质等级：壹级

证书编号：甘建房估字620108号

有效期限：2020年12月8日至2023年12月7日

联系人：乔国丽

电话：8454318、8433428、13893336825

统一社会信用代码：91620102773423726J

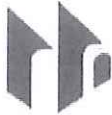
(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象概况

根据(2022)榆法司委字第56号《榆中县人民法院司法鉴定委托书》、



《房屋所有权证》显示，估价对象位于兰州市榆中县城关镇太白西路 4 号第 7 单元 7 层 702 室，建筑面积为 141.73m²，用途为住宅，权利人为魏登菊。

估价对象财产范围包括房屋所有权及占用范围内应分摊的国有建设用地使用权，包含房屋装修价值，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

估价对象基本情况	土地基本情况	四至	估价对象所在小区东临栖云北路，南临太白西路，西临文兴路，北临榆中县第一人民医院。
	形状、地形地势、地质、土壤等	估价对象所在宗地形状规则，地势平坦，自然排水通畅，无不良地质现象，地基有足够承载力，未见小区内土壤异常。	
	开发程度	所在宗地基础设施条件为六通(通路、上水、下水、电力、供暖、通讯)。	
	土地使用期限	委托方未提供土地使用期限相关资料，估价对象房屋为住宅用途，合理推定估价对象所在宗地土地为住宅用途，法定最高使用年限为 70 年，若与权属登记部门记载信息不一致，以其记载为准。	
建筑物基本情况	<p>估价对象建筑结构为钢混结构，建成于 2000 年，建筑物外观刷黄色涂料，维护状况良好，新旧程度较新，总层数为 7 层，其中 1 层为营业用房，2-7 层为住宅，所在楼幢共计 6 个单元(编号为 3-8 单元)。</p> <p>估价对象位于该幢楼房 7 单元 7 层 702 室，有单元门禁，步梯上下，一梯二户，所在楼幢水、电、暖等设施齐全，无天然气。中国铁通、中国电信、中国联通等通讯设施齐全。楼道公共部分装饰装修:水泥地面，墙面和顶部涂料刷白，铁栏杆扶手。</p> <p>我公司估价人员于 2022 年 4 月 25 日对估价对象进行了现场查勘，估价对象空间布局为三室二厅一厨二卫，2020 年开始动工二次装修，后停工，停工时间不详，截止价值时点仍处于停工状态且未完工。</p> <p>具体室内装饰装修情况:客厅地面水泥地面，顶部涂料刷白，墙面涂料刷白(客厅原有装修未拆除)，电视背景墙柜体改造未完工；卧室地面水泥地面，顶部涂料刷白，墙面涂料刷白，新装柜体，木工包暖气(未完工)；厨房墙面地面贴瓷砖(已完工)、橱柜未完工、顶部水泥抹灰，卫生间地面防滑地砖，墙面贴墙砖，顶部涂料刷白；整体装修档次为普通装修(未完工)。</p> <p>室内水、电、暖齐全，无天然气。</p>		



(五) 价值时点

1、本估价项目的价值时点确定为二〇二二年四月二十五日，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、《榆中县人民法院司法鉴定委托书》对价值时点未做明确要求，估价对象现场勘查完成之日为2022年4月25日，本次估价价值时点为现场查勘完成之日。

(六) 价值类型

1、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

2、价值定义

市场价值标准是指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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、本报告的市场价值内涵为：

(1)在满足“估价假设和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋所有权价值、占用范围内应分摊的建设用地使用权价值，在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳税费的市场价值。

(2)至价值时点止，估价对象(房屋所有权及其占用范围内应分摊的国有建设用地使用权)未设定其他抵押担保等他项权利，未发生任何产权转



移行为。

(3)估价师现场做了尽职调查，估价对象至价值时点存在拖欠暖气费的情况，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估结果未扣除所欠暖气费等欠缴费用及税金情况而评估房地产的市场价值。

(4)房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅。

(5)权利状况：产权人合法拥有房屋所有权和国有建设用地使用权。

(6)基础设施：估价对象所在宗地基础设施为“六通”（通路、供电、供水、排水、通信、暖气）。

(7)币种：人民币。

(8)面积内涵：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：独立、客观、公正要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。在本次估价中我们与委托人及报告使用人均无任何利害关系，本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2、合法原则

合法原则：所谓合法，是指符合国家法律、法规和当地政府的有关规



定。合法原则要求房地产估价师应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以城市规划、土地利用管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策等。

3、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，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。本次估价，我公司于2022年4月25日进行并完成了现场勘查，价值时点确定为2022年4月25日，本次估价符合价值时点原则。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵守替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，和价格相互牵制趋于一致。



5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,并能给予估价对象带来最高价值的衡量。这是因为在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充分的发挥房地产的潜力,采用最高最佳利用方式,取得最大的收益。估价对象为住宅用房,土地规划用途及实际用途均符合区域整体规划,规划利用条件可使估价对象达到最佳利用条件并发挥其最大效能,故本次评估以规划用途进行估价符合最高最佳利用原则。

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人商业秘密。

(八) 估价依据

1、国家法律法规: 及部门规章、规范性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修正本)(中华人民共和国主席令第三十二号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改(中华人民共和国城市房地产管理法)的决定》通过并公布2020年1月1日起施行);

(2) 《中华人民共和国民法典》(自2021年1月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正本)(中华人民共和国主席令第三十二号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改(中华人民共和国土地管理法)的决定》通过并公布2020年1月1日起施行);



(4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十三号令, 2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改(中华人民共和国港口法)等七部法律的决定》修正通过并颁布, 2015年4月24日施行);

(5)《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令第248号, 1998年7月20日国务院常务会议通过; 根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);

(6)《中华人民共和国城镇国有建设用地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号, 2020年11月29日修改发布并实施);

(7)《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发(1986)90号, 1986年9月15日国务院发布, 并于当年10月1日正式实施; 根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);

(8)《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号, 2016年3月23日公布, 2016年5月1日执行);

(9)《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号、自2019年4月1日起执行);

(10)《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017修正本)(中华人民共和国国务院令第691号, 根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止(中华人民共和国综合税暂行条例)和修改(中华人民共和国增值税暂行条例)的决定》第二次修订, 2017年11月19日公布并实施);

(11)《国务院关于修改(征收教育费附加的暂行规定)的决定》(中华人



民共和国国务院令 第 448 号，2005 年 8 月 20 日公布，同年 10 月 1 日实施；根据 2011 年 1 月 8 日国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施)；

(12)《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(13)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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并公布，2016 年 12 月 1 日起施行)。

(14)《房地产估价机构管理办法》(2005 年 10 月 12 日建设部令 第 142 号；住房和城乡建设部关于修改《房地产估价机构管理办法》的决定 2013 年 10 月 16 日中华人民共和国住房和城乡建设部令 第 14 号公布,自公布之日起施行)；

(15)《注册房地产估价师管理办法》(建设部令 第 151 号发布，自 2007 年 3 月 1 日起施行；2016 年 9 月 13 日经住房和城乡建设部令 第 32 号修改，自 2016 年 10 月 20 日起施行)；

(16)《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)；

(17)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(2017 年 1 月 1 日施行的)；

(18)《司法鉴定程序通则》(2016 年 3 月 2 日司法部令 第 132 号发布，自 2016 年 5 月 1 日起施行)。

2、技术标准、规程、规范

(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) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会《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、行为依据

- (1) 《榆中县人民法院司法鉴定委托书》;
- (2) 《榆中县人民法院司法鉴定委托移送表》;
- (3) 《执行案件委托评估、鉴定申请表》;
- (4) 《评估、拍卖申请书》;
- (5) 《强制执行申请书》。

4、产权依据

《房屋所有权证》

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;

- (1) 估价对象地理位置图;
- (2) 估价对象实况照片;
- (3) 估价对象四至及周边信息。

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：比较法。

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。

(十) 估价结果

1、估价结果：估价对象在价值时点二〇二二年四月二十五日房地产



市场价值为：578,684 元，大写(人民币):伍拾柒万捌仟陆佰捌拾肆元整；
评估单价为：4083 元/m²，大写(人民币)：肆仟零捌拾叁元每平方米。

2、估价结果内涵：本次估价的价值内涵是指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住宅房屋所有权及占用范围内应分摊的国有建设用地使用权，包含房屋装修价值，不包含动产、债权、债务等其他财产或权益。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
达选平	6220170016		2022年5月16日
兰米霞	6220200067		2022年5月16日
邓祖斌			2022年5月16日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年四月二十五日

(十三) 估价作业期

二〇二二年四月十八日至二〇二二年五月十六日

榆中县人民法院

司法鉴定委托书

(2022)榆法司委字第56号

甘肃华澳房地产估价有限公司：

我院执行局移送的甘肃榆中农村合作银行与魏登菊借款合同纠纷一案，需要对住宅对魏登菊名下位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元7层702室，产权证号为，兰房权证（榆中县）字第11383号房产进行价格评估进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》

二〇二二年四月十八日

督办人： 王玉萍

电话：13909482471 传真：_____



榆中县人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2022)甘0123执739号	案由	借款合同纠纷	
受委托机构	甘肃华澳房地产估价有限公司			
原告	单位(个人)名称	甘肃榆中农村合作银行/陈克枫		
	联系人	甘肃榆中农村合作银行/陈克枫	电话	17361666777
	联系地址	榆中县城关镇		
被告	单位名称	魏登菊		
	联系人	魏登菊	电话	13893637690
	联系地址	榆中县小康营乡		
鉴定对象(含名称、数量及地址)	住宅			
鉴定事项	对魏登菊名下位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元7层702室,产权证号为,兰房权证(榆中县)字第11383号房产进行价格评估			
鉴定要求				
鉴定目的				
鉴定标准				
在线移送鉴定相关的附件材料				
线下移送鉴定相关的附件材料				
备注				
承办人	王玉萍	移送日期	2022年4月18日	

兰 房权证 (榆中县) 字第 11383 号

房屋所有权人		魏登菊		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元7层702室 房屋编号: 620123100A54004003007070021		
登记时间		2015年11月30日		
房屋性质		其它		
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	141.73		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至 止

执行案件委托评估、鉴定申请表

(2022)甘0123执司鉴移字第19号

案号	(2022)甘0123执739号	立案时间	2022年3月16日
申请人	甘肃榆中农村合作银行	住所地	榆中县城关镇太白东路
		联系电话	陈凯: 17361666777
被申请人	魏登菊	住所地	榆中县城关镇太白西路4号第7单元7层702室
		联系电话	15214011231
执行依据	(2021)甘0123民初3720号民事调解书	执行标的	597795.52元, 利息待算
移送人	曾志年		
申请事项	对被执行人魏登菊名下登记的位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元7层702室、产权号: 兰房权证(榆中县)字第11383号房产进行评估		
基本案情	甘肃榆中农村合作银行申请执行魏登菊借款合同纠纷一案, 本院及时向被执行人魏登菊发出执行通知书等法律文书, 责令其履行生效法律文书确定的义务, 但魏登菊至今未履行。本院及时对上述房产查封后被执行人仍拒不履行义务, 为维护申请执行人的合法权益, 现决定对魏登菊的房产进行评估拍卖。		
办案法官意见	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="font-size: 2em;">同意</div> <div style="font-size: 2em;">陈凯 23/3</div> </div>		
局领导意见			
院领导意见			
备注	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="font-size: 2em;">同意</div> <div style="font-size: 2em;">曾志年 23/3</div> </div>		
<p>注: 同时应报送下列材料:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、有关财产权属证明复印件; 2、依申请进行鉴定、评估的应提交鉴定、评估申请书复印件; 3、其他需要提供的材料。 			

本表一式三份, 承办人、技术室各一份, 执行局内勤存档一份。

评估、拍卖申请书

申请人：甘肃榆中农村合作银行，住所地：甘肃省兰州市榆中县城关镇太白东路9号，统一社会信用代码：91620100224627910J。

法定代表人：陈克枫，职务：董事长。

被申请人：魏登菊，女，汉族，1965年02月05日出生，住址：甘肃省榆中县小康营乡范家山村秦家湾社136号，身份证号：620123196502052760，联系电话：15214011231。

被申请人：杨在山，男，汉族，1960年12月02日出生，住址：甘肃省榆中县小康营乡范家山村秦家湾社136号，身份证号：620123196012022710，联系电话：13893637690。

申请事项：

- 1、依法对登记在被申请人魏登菊名下的位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元7层702室的房产(产权证号：兰房权证(榆中县)白字第11383号，面积141.73 m²的房屋进行评估、拍卖；
- 2、评估、拍卖费用由被申请人承担。

事实与理由：

申请人与被申请人强制执行一案，业经贵院依法受理后进入执行程序，被申请人仍旧未积极履行其款项给付义务，故申请人特依法申请对登记在魏登菊名下的位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元7层702室的房产(产权证号：兰房权证(榆中县)白字第11383号，面积141.73 m²的房屋进行了查封，现申请人依法申请对查封房

屋进行评估、拍卖，望贵院依法予以准许并及时处理。

此致

榆中县人民法院

申请人：甘肃榆中农村合作银行



强制执行申请书

申请人：甘肃榆中农村合作银行，住所地：甘肃省兰州市榆中县城关镇太白东路9号，统一社会信用代码：91620100224627910J。

法定代表人：陈克枫，职务：董事长。

被申请人：魏登菊，女，汉族，1965年02月05日出生，住址：甘肃省榆中县小康营乡范家山村秦家湾社136号，身份证号：620123196502052760，联系电话：15214011231。

被申请人：杨在山，男，汉族，1960年12月02日出生，住址：甘肃省榆中县小康营乡范家山村秦家湾社136号，身份证号：620123196012022710，联系电话：13893637690。

申请事项：

1、依法强制被申请人魏登菊、杨在山偿还申请人甘肃榆中农村合作银行借款本金390000元、利息238683.50元（利息暂计算至2022年3月1日），合计628683.5元，还款时利随本清；并向申请执行人偿还案件受理费4889元，以上合计633572.5元人民币；

2、如被申请人不能按期还本付息，依法强制申请人对被申请人魏登菊位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元702室的房屋享有优先受偿权；

3、依法强制被申请人杨在山对上述借款本息承担连带清偿责任；

4、因本案产生的执行、评估、拍卖、公告等其他费用均由被申请人承担。

事实与理由：

申请人与被申请人借款合同纠纷一案，经榆中县人民法院依法审理后作出（2021）甘0123民初3720号《民事调解书》，现该《民事

调解书》已发生法律效力，但被申请人拒不遵照生效法律文书履行其付款义务，为此特申请贵院予以强制执行。

此致

榆中县人民法院





统一社会信用代码
91620102773423726J

营业执照



扫描二维码
登录国家企业信用
公示系统
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 甘肃华澳房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李自刚
经营范围 房地产的估价、房地产价格咨询(凭资质证经营)、土地评估、
不动产测绘(房产测绘)。(依法须经批准的项目,经相关部门
批准后方可开展经营活动)***

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2005年06月13日
营业期限 2005年06月13日至2025年06月12日
住所 甘肃省兰州市城关区张掖路街道庆阳路
350号第2单元18层001室-1(世纪广场
B塔)



登记机关

2020年08月06日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 甘肃华澳房地产估价有限公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 李自刚
住所: 兰州市城关区张掖路街道庆阳路 350 号第 2 单元
18 层 001 室-1
统一社会信用代码: 91620102773423726J
备案等级: 壹级
证书编号: 甘建房估字 620108 号
有效期限: 2020 年 12 月 8 日至 2023 年 12 月 7 日

发证机关(公章)

2020年12月8日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00236769

姓名 / Full name

达选平

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

620423198504126511

注册号 / Registration No.

6220170016

执业机构 / Employer

甘肃华澳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-27

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. 00242951

姓名 / Full name

兰米霞

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

622824199110040787

注册号 / Registration No.

6220200067

执业机构 / Employer

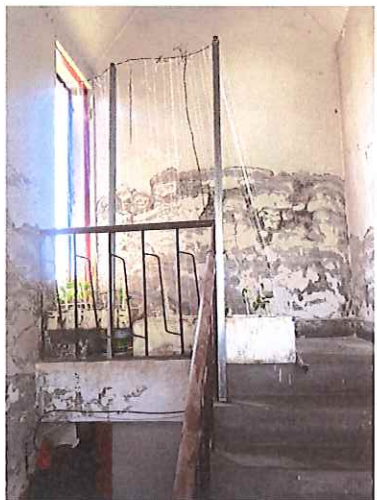
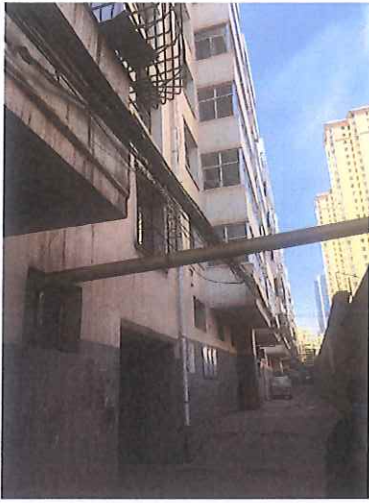
甘肃华澳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-29

持证人签名 / Bearer's signature

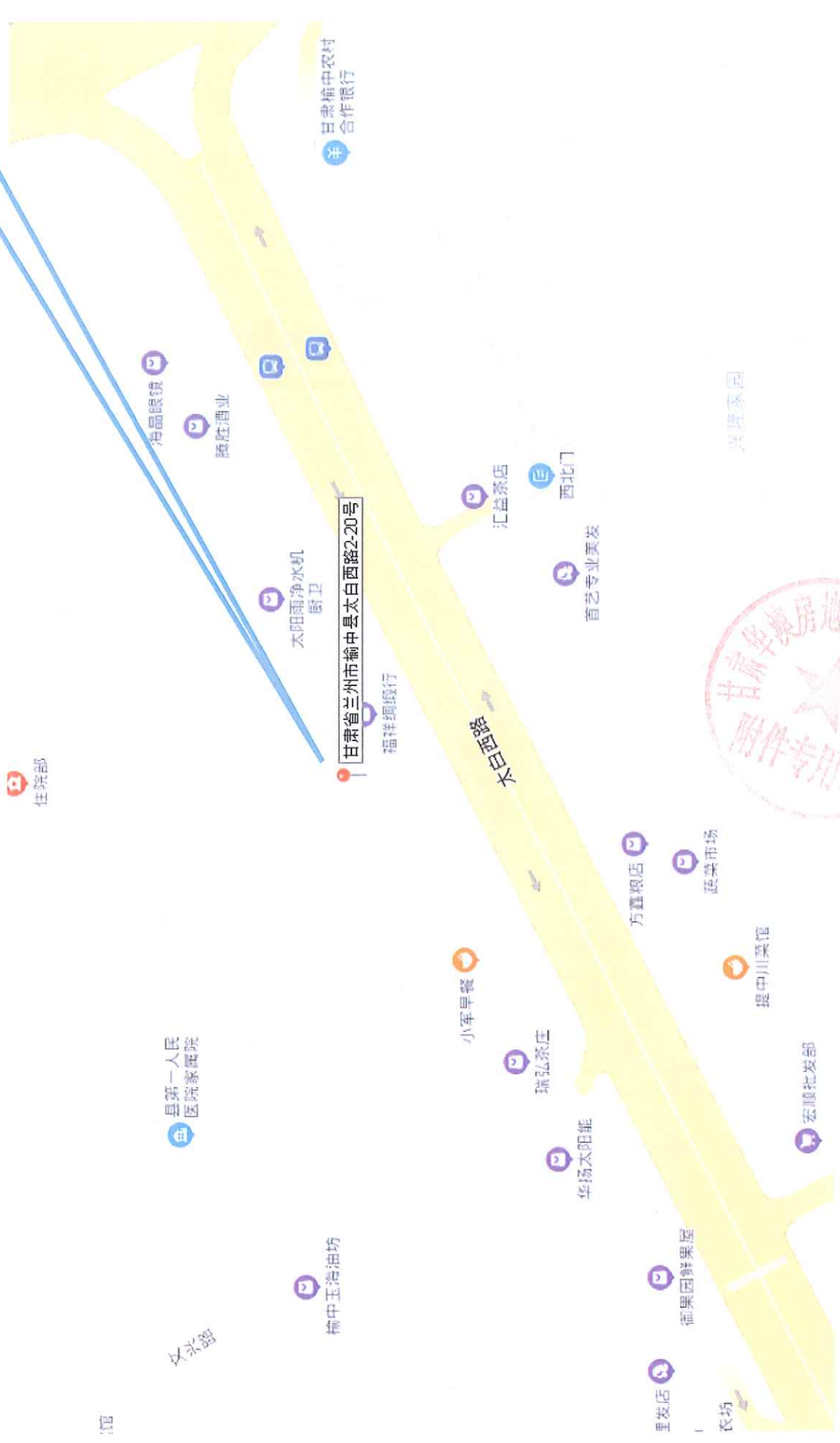
估价对象现场实况图片



估价对象现场实况图片



估价对象地理位置



估价对象地理位置

