

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：申请人榆中浦发村镇银行股份有限公司与被申请人寇春生借款合同纠纷一案所涉及寇春生名下所有的位于兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室(福苑小区)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：乔国燕 注册号：6220200011

达选平 注册号：6220170016

估价报告出具日期：二〇二二年三月十五日

估价报告编号：甘华澳估字[2022]第 0430 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6号《司法鉴定对外委托书》委托,我对寇春生名下所有的位于兰州市榆中县城关镇栖云北路108-1号第1单元702室(福苑小区)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栖云北路108-1号第1单元702室(福苑小区),钢混结构,建筑面积为115.10m²,权利人为寇春生,用途为住宅,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土地使用权,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:二〇二二年二月二十四日。

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证明材料,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,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:716,037元,大写(人民币):柒拾壹万陆仟零叁拾柒元整;评估单价为:6221元/m²,大写(人民币):陆仟贰佰贰拾壹元每平方米。



估价对象一览表

序号	用途	结构	层数	建筑面积(m ²)	估价单价(元/m ²)	市场价值(元)
1	住宅	钢混	7/20	115.10	6221	716,037
合计	---	---	---	115.10	---	716,037

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可使用。

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可使用。

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、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》。

7、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。

甘肃华澳房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇二二年三月十五日



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.....	13
(一)估价委托人.....	13
(二)房地产估价机构.....	13
(三)估价目的.....	13
(四)估价对象.....	13
(五)价值时点.....	15
(六)价值类型.....	15
(七)估价原则.....	16
(八)估价依据.....	18
(九)估价方法.....	21
(十)估价结果.....	21
(十一)注册房地产估价师.....	22
(十二)实地查勘期.....	22
(十三)估价作业期.....	22
估价技术报告.....	23
(一)估价对象描述与分析.....	23
(二)市场背景分析.....	24
(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	37
(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)《榆中县人民法院司法评估案件移送表》	
(四)《甘肃省榆中县人民法院执行裁定书》	
(五)《甘肃省榆中县人民法院民事调解书》	
(六)《兰州市房屋登记簿》	
(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)《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、乔国燕、。

姓名	注册号	签名	签名日期
达选平	6220170016		年 月 日
乔国燕	6220200011		年 月 日



估价的假设和限制条件

(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、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。

我们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人提供的《司法鉴定对外委托书》、《司法鉴定、评估、拍卖移送表》、《执行案件委托评估、鉴定申请表》、《评估、拍卖申请书》、《强制执行申请书》、《不动产权证书》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、注册房地产估价师乔国燕于2022年2月24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。对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测：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、对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注：注册房地产估价师



未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当。

6、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。

7、《司法鉴定对外委托书》中未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，我公司估价人员通过尽职调查，未查得其他相关税金的欠缴信息，此次估价中以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价假设前提。

8、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费扣除问题，所有本次估价结果为未扣除上述费用后的价值。

9、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。

(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。

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、本次估价对象由相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

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，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

(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。

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、我公司估价人员通过尽职调查，与产权人调查得知估价对象拖欠物业费，物业费具体拖欠数额不明，所以本次估价不考虑物业费、水电费、电信通讯费、宽带费及其他因物业使用而产生的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。

本次估价对象无不相一致假设。

(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。

本次估价委托人提供了《不动产权证书》等相关资料复印件，我们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。

(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、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。

5、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)。

6、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。

7、评估结果自报告出具日 2022 年 3 月 15 日起壹年内有效。

8、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。

9、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。

10、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：兰州市榆中县城关镇环城西路 59 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、估价对象范围

根据(2022)榆法司委字第 6 号《司法鉴定对外委托书》、《不动产权证



书》及现场查勘得知，估价对象位于兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室(福苑小区)住宅，钢混结构，建筑面积为 115.10m²，权利人为寇春生，用途为住宅。

估价对象范围为其房屋所有权及占用范围内应分摊的土地使用权，包含装修价值，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	小区东临陇顺小区，南临居民房，西临中国邮政，北临陇顺小区。
		形状	估价对象所在宗地形状基本规则。
		土地用途	城镇住宅用地
		地形地势	土地地势平坦，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	所在宗地开发程度为七通(通路、供电、供水、排水、通信、暖气、天然气)。
		使用期限	国有建设用地使用权 2010 年 07 月 20 日起 2080 年 07 月 20 日止
估价对象基本情况	建筑物基本情况	<p>估价对象位于兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室，主楼南北朝向，钢混结构地下 1 层，地上 20 层。其中地下 1 层为地下停车场；地上 1-20 层为住宅。住宅每单元二梯两户，共计 4 个单元，各单元设门禁系统；该单元共有二部电梯、一处消防通道；楼道内有消火栓等消防设施；水、电、暖、天然气等设施齐全；有线电视、宽带等通讯设备齐全。</p> <p>整幢楼宇外立面涂料刷黄，楼道内水泥地面抹平，墙、顶涂料刷白，铁扶手围护。</p> <p>估价对象目前空置，房屋平面布置为二室二厅一厨一卫，平面布置较规整，南北通透户型。</p> <p>室内装修有：客厅、餐厅地面铺木地板，墙面涂料刷白，顶部二级吊顶；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶部吊顶；卧室地面铺木地板，墙面涂料刷白，顶部二级吊顶，窗户为塑钢窗、门为实木门，整体装修档次为精装修。</p> <p>估价对象建成于 2012 年，维护状况良好，新旧程度较新，功能使用正常。</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二月二十四日，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、《司法鉴定对外委托书》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2月24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。

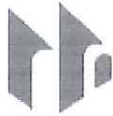
2、价值定义

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土地使用权)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未拖欠物业管理费等相关信息资料，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的物业管理费(如有)而评估房地产的市场价值。

(4)房屋类型为住宅，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土地使用权。

(6)基础设施：估价对象所在宗地基础设施为“七通”(通路、供电、供水、排水、通信、暖气、天然气)。

(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 2 月 24 日进行并完成了现场勘查，价值时点确定为 2022 年 2 月 24 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土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综合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)《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税(2018)32号,2018年4月4日公布,2018年5月1日执行);

(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)。

(13)《房地产估价机构管理办法》2005 年 10 月 12 日建设部令 第 142 号;

(14)《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;

(15)《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);

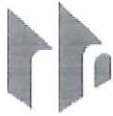
(16)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(2017 年 1 月 1 日施行的);

(17)《司法鉴定程序通则》2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令 第 132 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) 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) 《司法鉴定对外委托书》;
- (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》;
- (4) 《评估拍卖申请书》;
- (5) 《强制执行申请书》。

4、产权依据

- (1) 《不动产权证书》;
- (2) 《不动产权登记证明》。

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;

- (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二月二十四日房地产市场价值为：716,037 元，大写(人民币):柒拾壹万陆仟零叁拾柒元整；评估单价为：6221 元/m²，大写(人民币): 陆仟贰佰贰拾壹元每平方米。

2、估价结果内涵：本次估价的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土地使用权，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		年 月 日
乔国燕	6220200011		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年二月二十四日

(十三) 估价作业期

二〇二二年一月十八日至二〇二二年三月十五日



估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1、 区位状况

(1) 位置状况

①坐落: 估价对象兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室(福苑小区), 具体地点见位置图。

②方位: 估价对象位于榆中县中心广场以北, 栖云北路以东。小区东临陇顺小区, 南临居民房, 西临中国邮政, 北临陇顺小区。

③与相关重要场所的距离: 估价对象距离中心广场 100 米左右, 距离榆中县第一人民医院 150 米左右;

④临街(路)状况: 估价对象所在小区西面临栖云北路。

⑤朝向: 估价对象主楼为南北朝向。

⑥楼层: 该幢楼房总层数为地下 1 层、地上 20 层, 估价对象位于该幢楼房地地上 7 层。

(2) 交通状况

①道路状况: 估价对象所在区域有栖云北路、太白东路、环城东路等交通主次干道, 道路通达度良好。

②出入可用的交通工具: 有 1 路、8 路、5 路、6 路等公交车在估价对象附近设有停车站点。

③交通管制情况: 无特殊交通管制。

④停车便利度: 估价对象周边公共停车位较少, 小区地面可以停车, 同时设有地下车位, 车辆停放方便。



⑤交通收费情况:

公交车票价一般为全程 1 元。

出租车收费标准: 榆中县县城内出租车收费标准为起步价(3 公里内)6 元, 超过 3 公里(包括 3 公里)1.4 元/公里。

(3)外部配套设施状况

①外部公共服务设施状况

学校	附近有榆中县一悟小学、榆中县第六中学、榆中县第一中学;
医院诊所	周围有榆中县第一人民医院、兰州市普仁中西医结合医院、榆中县妇幼保健所、榆中县中医院(甘肃榆中县盐务管理局东北)等
金融邮电	甘肃榆中农村合作银行 24 小时自助银行(合行营业部)、甘肃榆中农村合作银行(合行营业部)、中国农业发展银行(榆中县支行)、兰州银行、中国邮政储蓄银行(栖云北路营业所);
生活购物	中心广场
公共配套设施综合分析: 估价对象周边公共服务配套设施齐全, 生活便利。	

②基础设施条件: 估价对象所在宗地基础设施条件为七通(通路、供电、供水、排水、通信、暖气、天然气)。

(4)周围环境状况

①自然环境

估价对象位于兰州市榆中县, 属于黄土高原西部, 气候宜人宜居, 周边无空气、噪声、水、土壤、固体废物、辐射等污染, 空气质量较好。

②人文环境

周边居住的居民素质良好, 声誉较好, 治安状况良好。

③景观: 周围无水景、山景、成片树林、大片绿地、公园、知名建筑



等特殊景观

(5)居住社区成熟度

估价对象所在区域住宅小区有陇顺小区、兴隆家园、东苑小区、鑫泉丽都、富源小区等，居住小区较多，居住氛围较好，居住社区成熟度较高，社区发展完善程度较好。

(6)区位状况综合分析：估价对象所在区域位于榆中县中心广场附近，周边市政服务、上学、医疗、交通等市政设施较齐全，生活购物日常起居便利，整体区位状况较好。

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

估价对象位于兰州市榆中县城关镇栖云北路108-1号第1单元702室，小区东临陇顺小区，南临居民房，西临中国邮政，北临陇顺小区。

估价对象所在宗地形状基本规则，使用期限为国有建设用地使用权2010年07月20日起2080年07月20日止。共有宗地面积4333.30m²，估价对象分摊面积为5.54m²。土地地势平坦，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，估价对象所在宗地基础设施条件为七通(通路、供电、供水、排水、通信、暖气、天然气)。

②建筑物状况

A、公共部分



估价对象位于兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室，主楼南北朝向，建成于 2012 年，钢混结构地下 1 层、地上 20 层，其中地下 1 层为地下停车场；地上 1-20 层为住宅。每单元二梯两户共计 4 个单元，有单元门禁；整幢楼宇外立面涂料刷黄，楼道内有消火栓等消防设施，地面水泥砂浆抹平，墙、顶涂料刷白，铁扶手围护。水、电、暖、天然气等设施齐全，有线电视、宽带等通讯设备齐全；该单元共有二部电梯、一处消防通道。

B、户内部分

2022 年 2 月 24 日注册房地产估价师现场查勘：估价对象位于该幢楼第 2 单元 7 层 701 室，建筑面积为 115.10m²。估价对象目前空置，房屋平面布置为二室二厅一厨一卫，平面布置较规整，南北通透户型。

室内装修有：客厅、餐厅地面铺木地板，墙面涂料刷白，顶部二级吊顶；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶部吊顶；卧室地面铺木地板，墙面涂料刷白，顶部二级吊顶，窗户均为塑钢窗、门为实木门，整体装修档次为精装修。

估价对象建成于 2012 年，建筑物外墙刷涂料，维护状况良好，新旧程度较新功能使用正常，整体维护保养良好。

(2)权利状况

①房屋所有权状况

根据委托方提供的《不动产权证书》记载如下：



不动产权号	甘(2017)榆不动产权第 0001766 号
权利人	寇春生
房屋坐落	兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 7 层 702 室(福苑小区)
不动产单元号	620123 100207 GB00098 F00010098
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 4333.30 m ² /房屋建筑面积 115.10 m ²
使用限制	国有建设用地使用权 2010 年 07 月 20 日起 2080 年 07 月 20 日止
权利其他状况	分摊土地面积: 5.54 m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20 层, 所在层数: 第 7 层 房屋竣工年份: 2012 专有建筑面积 88.87, 分摊建筑面积: 26.23 m ² 房屋编号: 620123100A48005001007010021

②担保物权

根据现场产权人提供的《不动产登记证明》资料显示, 估价对象设有抵押权, 记载情况如下表:

登记证明号	甘(2019)榆不动产证明第 0003605 号
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	榆中浦发村镇银行股份有限公司
义务人	寇春生
坐落	兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室(福苑小区)
不动产单元号	620123 100207 GB00098 F00010098
其他附记	不动产权证书号: 甘(2017)榆不动产权第 0001766 号 抵押不动产类型: 土地和房屋 担保责任的数额: 40 万元 债务履行期限: 2019 年 04 月 22 日至 2020 年 04 月 21 日 担保抵押面积: 分摊土地面积 5.54 m ² /房屋建筑面积 115.1 m ²



③使用管制状况：估计对象登记用途、规划用途、设计用途均为住宅用房，用途一致。

④占有使用状况

a.估价对象的实际用途为住宅用房，与其登记用途、规划用途、设计用途一致；

b.至价值时点估价对象空置。

⑤其他特殊状况

根据《不动产权证书》显示，估价对象未查封，也未有其他特殊状况；

⑥物业管理状况

我公司估价人员通过尽职查勘，与产权人调查得知估价对象至价值时点有拖欠物业费，具体拖欠数额不明，所以本次不考虑物业费、水电费、电信通讯费、宽带费及其他因物业使用而产生的费用欠缴情况对房地产价值的影响。

(二) 市场背景分析

1、一般因素分析

榆中县位于兰州东郊，与兰州主城区零距离接壤，县城距兰州市 38 公里。全县辖 20 个乡镇 268 个村 4 个社区居委会(含兰州高新区托管的定远、连搭 2 个镇 30 个村)，总人口 56 万人，其中农业人口 39.6 万人。全县海拔 1480—3670 米，属温带半干旱气候，年均气温 7.5℃，年降水量 428 毫米，无霜期 153 天。

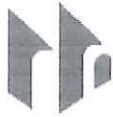
榆中历史文化悠久丰富。建置始于秦始皇三十三年(公元前 214 年)，



因秦将蒙恬斥逐匈奴“垒石为城，树榆为塞”而得名。明代改为金县，1919年恢复榆中县，距今已有两千多年历史，是兰州地区最早的县级行政区域建制，素有“丝路重镇，省城咽喉”之美誉。境内历史遗存众多，可开发的人文旅游资源丰富，明肃王陵被列为国家级文物保护单位，青城古镇、金崖古镇被命名为“中国历史文化名镇”。榆中有着光荣的革命传统，是中国共产党在甘肃活动最早的地区，也是甘肃最早的共产党员、甘肃党的创始人张一悟诞生地。境内红色资源丰富，现有兴隆山革命烈士陵园、张一悟纪念馆、解放兰州第一野战军司令部旧址等革命遗址 53 处。兰州大学、西北民族大学、兰州财经大学等 12 所大中专院校、4 所科研机构入驻榆中，教育资源丰富、人才智力密集。

榆中交通区位优势突出。境内连霍高速公路、312、309 国道和陇海铁路纵横贯通，兰渝铁路、宝兰客专在榆中设客货枢纽，有 4 个高速公路出口和 9 个铁路货运站，建成经八路、经九路、兴隆山大道等城市主干道 20 条 21 公里。随着城镇化的快速推进，和平、定远、连搭等区域已与主城区融合互动、浑然一体。随着下一步夏官营军民两用机场、轨道交通 4 号线、兴隆山旅游专用高速公路等项目的启动实施，将进一步拉近与主城区的距离，为融入兰州城市副中心、建设生态创新城提供更加便利的交通条件。

榆中自然生态环境优美。县内有陇上屋脊马啣山、国家历史文化名镇青城古镇、小十三陵肃王墓等 8 处风景名胜，“陇右名山”兴隆山属国家



4A 级旅游风景区、国家级森林公园，拥有 55 万亩原始森林，是省会兰州的“一叶绿肺”和“天然氧吧”，也是省内旅游避暑必选地。近年来，完成生态造林 35 万亩，其中退耕还林 14.15 万亩、飞播造林 10 万亩，是全省首例飞播造林县和退耕还林面积最大的县区，成为兰州建设山水城市的最适宜区域。

榆中土地资源广袤丰富。县域总面积 3302 平方公里，耕地 105.74 万亩，境内地势呈马鞍形，分为南部高寒二阴山区、北部干旱山区和中部川塬河谷区三类地区。特别是中部川塬河谷区—榆中盆地，地势平坦、面积广袤，约 221 平方公里。榆中作为兰州“一心两翼”战略布局的重要“一翼”，实现生态创新城空间发展战略规划、生态创新城国土空间总体规划和榆中县国土空间总体规划有效衔接，基本形成城乡规划科学、要素配置合理、产业布局协调的产城融合新格局，已成为承接兰州中心城区抽疏、生产生活资料市场转移及城市东扩发展的中心地带。

榆中产业发展特色鲜明。农业方面，全力扶持康源、沁园春等现代农业示范园发展，有序推动粤港澳大湾区“菜篮子”工程专供基地建设，农业发展基础更加牢固。发展高原夏菜、百合、中药材等特色产业 60.7 万亩，总产值突破百亿元大关，对农民收入的贡献率超过 40%。工业方面，以供给侧结构性改革为主线，支持榆钢公司、金川科技园等重点企业进行技术改造，推动传统产业转型升级，提高企业核心竞争力。建成徐家营片区新建道路、卧龙川产业园一期道路、污水处理厂等项目，入驻企业 30



家，和平工业园区发展活力不断增强。工业企业达到 325 家，其中规模以上 51 家。十大生态产业企业达到 43 家，完成增加值 12.46 亿元。引进鹏博士 5G 大数据产业园，成立中云数投公司，培育数字经济产业和打造“智慧榆中”顺利起步。长城集团装配式建材产业园等重点产业项目加快落地，产城融合发展步入快车道。第三产业方面，实施全市现代化供应链建设，完善毅德商贸城、家盛市场等专业市场基础设施配套，打造西北区域型商贸物流枢纽。依托新世界、亨威万象、御景院等大型商业综合体，引进大润发、肯德基等知名品牌，全力打造集购物、美食、休闲为一体的新型城市商业圈。电子商务快速发展，乡村物流线路和县乡两级仓储物流配送体系进一步完善，“榆味无穷”系列农特产品网上影响力和知名度进一步提升。积极创建全域旅游示范县，兴隆山旅游度假区晋级省级旅游度假区，云上清谷、老家·浪街获评国家 3A 级旅游景区，承办全国乡村旅游与民宿工作现场会，全年接待游客 445 万人(次)，创收 33.7 亿元。

榆中脱贫攻坚成效显著。榆中是国家六盘山连片特困地区扶贫县，也是兰州市唯一的国家扶贫工作重点县。全县有建档立卡贫困村 114 个，贫困人口 22255 户 83821 人。2014 年至 2020 年，实现现行标准下农村贫困人口全部脱贫，贫困发生率从 21.3% 下降到 0。2019 年 4 月，经省政府批准退出贫困县序列。注重把握节奏转换，严格落实“四个不摘”要求，健全防止返贫监测帮扶机制，持续培优扶壮富民增收产业，有序启动乡村建设行动，推动巩固拓展脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接。



榆中经济发展势头强劲。紧紧围绕高质量发展要求，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全力建设生态创新城、城市副中心，奋力打造“品质榆中”，全县呈现出经济发展逆势上扬、改革创新深入推进、各项事业蓬勃发展、社会大局和谐稳定的良好态势。2020年，全县实现地区生产总值171.74亿元，地区性财政收入达到15.5亿元。固定资产投资增长13.34%。完成社会消费品零售总额30.68亿元，城镇、农村居民人均可支配收入分别达到27138元、12432元。全力打造兰州城市副中心、全省新的经济增长极。

2、房地产状况分析

(1)兰州市及榆中县房地产状况

2021年兰州市商品住宅市场首现负增长，年内月度市场持续失速下行，区域市场分化严重，主城区量跌价涨，郊区量增价跌，价格战激烈，低价刚需特征长期维持，库存高压加剧，集中近郊及郊县区。榆中县市场容量连续萎缩，竞争板块大力度降价减弱低价优势，分流竞争加剧；

需求结构：典型刚需市场，90-110m²为主力面积段，主城改善需求增加，郊县区100-120m²占比增加；全市总价承受度偏弱，主城区价格承受度增强，郊区100万元以下低总价产品为主流。

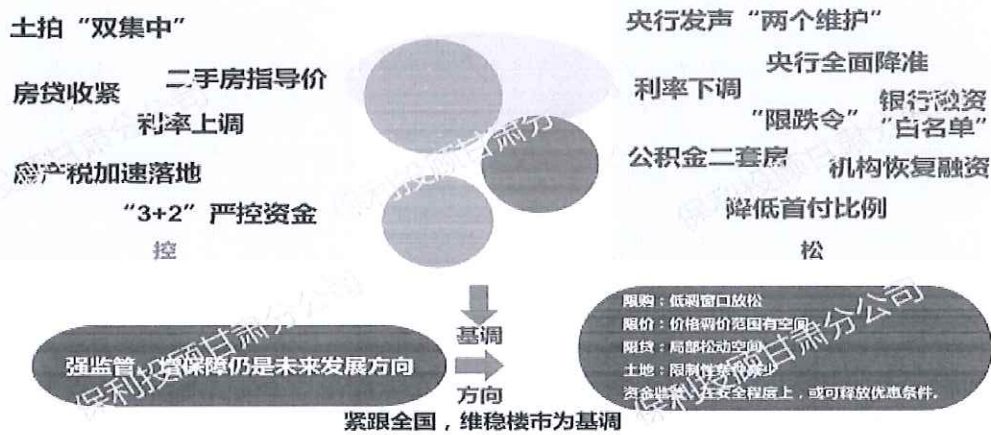




库存去化：全市显性存量 1288 万 m²，去化周期 19.2 个月，库存高压态势加剧，8 成以上集中近郊及郊县区域；核心区去化表现健康，近郊及郊县大盘集聚，土储量充足，去化压力高，竞争激烈。

(2)兰州市房地产状况未来趋势

政策走势从“严”至“松”，再到持“稳”，政策调控主基调未变，兰州仍以，强监管、增保障为未来发展方向。保障房短期对兰州新房分流作用有限，存在分流刚需的可能，长期商品房居住天然属性不减。客户信心指数：行业调整、市场下行扰动下客户信心阶段性回落；区域市场强者恒强、弱者更弱，远郊拉动力不足。



图表：典型城市十四五及2022年保障性租赁住房建设计划

城市	十四五规划建设套数(万套)	占新增住房供应总量	2022年计划建设套数(万套)
广州	80	≥5.8%	13
上海	47	45%	17
深圳	40	45%	
北京	智丰公寓	≥30%	
杭州	35	≥30%	7
西安	30		7.5
郑州	28		
武汉	25		
成都	25		5
厦门	25		
宁波	20		
青岛	20		
苏州	15		
长沙	15		
福州	15		
济南	15		2.3
合肥	15		
南京	12.5		
贵阳	10		

图：保障性租赁住房情况及相关申请条件

申请对象
无自有住房，且在成都未享受住房保障的市民、青年人等群体

户型
建面≤70㎡小户型不低于50%，最大120㎡

权益
承租人可以按照规定申领居住证，居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

租金及租期
原则上为市场租金90%，租金涨幅不超过5%

- 兰州房价和收入之间较为合理，相比其他城市居民有购买力，婚嫁、置换改善换房仍占主导。
- 买房需求短期延后，对新房分流作用有限。



2022年1月15日，国家统计局公布2021年12月份70个大中城市商品住宅销售价格环比总体延续四季度以来的下降态势，同比涨幅回落。其中，兰州市新建住宅环比下降0.4%，同比上涨2.6%；二手房住宅环比下降0.2%，同比上涨1.2%。走访市场了解到，受全国房价持续下降影响，消费者购房多以观望态度为主。业内人士分析表示，当前房地产市场受宏观经济影响较大，随着房贷放松等利好消息增加，政策效应显现后，房价数据或有企稳可能，预计2022年一季度会继续小跌，但二季度会由负转正。

(3) 估价对象房地产状况

估价对象位于兰州市榆中县城关镇栖云北路108-1号第1单元702室，所在区域位于榆中县人民医院附近，小区东临陇顺小区，南临居民房，西临中国邮政，北临陇顺小区。地理位置十分优越，适宜居住。周边市政服务、上学、医疗、交通等市政设施较齐全，生活购物日常起居便利，整体区位状况较好。

榆中县住宅用房及经营性用房市场发展态势稳定良好，房地产投资基本保持合理增长，土地开发和购置逐渐趋于理性。随着国家宏观调控作用的逐步显现和房地产业的逐步成熟，房地产营销面临新的形势，自2020年初开始受疫情影响，人们的购买欲望也受到了影响，楼市整体低迷，住宅用房成交价格趋于平稳，上涨幅度放缓。

(三) 最高最佳使用分析

在合法前提下的最高最佳利用是能够使房地产获利最大的利用方式。



是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

估价对象最高最佳利用分析如下：

利用现状	估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，规划用途与实际用途一致。				
四个方面分析	法律上许可	技术上可能	财务上可行	价值最大化	
	估价对象实际用途为住宅，暂时不具备更新改造、改变用途、规模或重新开发再利用的可能。估价对象保持规划用途持续使用，法律上许可。	估价对象形状较规则，建筑规模适中，层高适中，维护保养良好，估价对象保持规划用途利用，技术上可能。	估价对象已投入使用，按照规划用途使用能够满足需求，继续保持规划用途使用，经济上可行。	估价对象已取得相关权属资料，用途等已确定，继续保持规划用途持续使用能在合法原则前提下使估价对象产生最高经济收益，使估价对象价值可达最大化。	
三大原理分析	收益递增递减原理		均衡原理		适合原理
	估价对象按规划用途继续使用，处于最佳规模。		估价对象内部各部分质量与数量配比合理。		估价对象与外部环境的协调性较好。
利用前提	维持现状	改变用途	更新改造	重新开发	前几种的组合
	保持规划用途继续利用最为有效时，应以保持规划用途继续使用为前提估价。	转换用途后使用最为有利时，应以转换用途后再使用为前提估价。	保持现状按规划用途继续使用可使估价对象的价值最大化。	拆除现有建筑物再重新开发最为有利时，应拆除再重新开发为前提估价。	前几种利用前提的相互组合。
	✓	×	×	×	×
分析结论	估价对象位于兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室(福苑小区)，结构为钢混，用途为住宅，根据估价对象现状及估价委托人提供的资料，估价对象在满足合法原则的前提下，按规划用途使用为最高最佳使用。				

(四) 估价方法适用性分析

估价方法：估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等估价方法。

《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)，



第二十六条“评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告”。

《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)第 4 估价方法 4.1.3 当估价对象仅适用一种估价方法时,可只选用一种估价方法进行评估。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行评估时,宜同时选用所有的估价方法进行估价,不得随意取舍;当必须取舍时,应当在估价报告中说明并陈述理由。

该地区住宅用房部分出租,但租金较低,租售比严重失衡,采用客观租金不能完全反应住宅房地产市场价值,故不适宜用收益法作为估价方法。

估价对象为已建成使用房地产,重新规划再建设、再开发的可能性不大,本次评估即无再次开发建设的最佳利用方式可依,故不适宜采用假设开发法评估。

住宅房地产市场价格与其成本价值相差悬殊、不同建设项目因政策原因其成本变化也较大,因此成本法测算评估的可靠性较差(评估价格明显偏低)。不能客观反映当前市场价值整体状况。

综上所述:估价对象的设定用途均为住宅用房,鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分,区域内类似房屋出售较多,可供比较的成交案例较多,可采用比较法进行评估。

比较法原理:比较法是在获取估价对象房地产的价值时,将估价对象



房地产与近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产的已知价值,在交易情况、交易日期、区域因素、实物因素、权益因素等几个方面对比较实例价值进行修正得出估价对象房地产价值的一种估价方法。

(五) 估价测算过程

1、技术思路

我公司注册房地产估价师走访调查周围类似房地产租售情况,近期同区域同档次同规模类似房地产售卖情况较多,故本次估价取三个类似房地产买卖交易实例作为可比实例。

2、计算过程

估价对象坐落于兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室(福苑小区),注册房地产估价师走访调查周围类似房地产租售情况,近期同区域同档次同规模类似房地产售卖情况较多,故本次估价取三个类似房地产买卖交易实例作为可比实例。

(1)计算公式:将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产价格进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{交易情况修正} & & \text{交易日期修正} & & \text{房地产状况修正} \\ & & & \frac{100}{(\quad)} & & \frac{(\quad)}{100} & & \frac{100}{(\quad)} \\ \text{估价对象价格} & = & \text{可比实例价格} & \times & & \times & & \times \end{array}$$

注:上式中房地产状况修正为房地产的区域状况因素修正及实物状况因素修正,权益状况因素修正。



(2)技术路线：选取三个与估价目的相适合、与估价对象相类似、接近价值时点正常成交的交易实例，并与估价对象相比较，对可比实例交状况、市场状况和房地产状况等差异进行调整得到估价对象的比较价值。

(3)估价步骤：搜集交易实例—选取可比实例—建立比较基础—进行交易情况修正—进行市场状况调整—进行房地产状况调整—计算比较价值。

(4)搜集交易实例：估价人员经过市场调查、询问房屋中介经纪机构、广泛搜集资料，在同一供求范围内，搜集与估价对象区域范围内成交的房地产及其基本情况、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、税费负担等信息。

(5)选取可比实例：依据GB/T 50291-2015《房地产估价规范》，可比实例的选取应符合下列规定：

- ①可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- ②可比实例的交易方式应适合估价目的；
- ③可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
- ④可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- ⑤可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；
- ⑥在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。



项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置	栖云北路 108-1 号	陇顺小区	福苑小区	陇顺小区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
所在楼层	7/20	8/28	16/20	12/28
建筑面积(m ²)	115.10	102.39	115.10	84.5
装修情况	精装修	精装修	普通装修	中档装修
价格类型	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
实例来源	——	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	——	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2022 年 1 月
成交价格(元/m ²)	待估	6300	5900	6208
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	正常条件	正常条件	正常条件
	税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
	计价单位	元/平方米	元/平方米	元/平方米

(6)建立比较基础

①统一财产范围：应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异，此次评估可比实例与估价对象房地产财产范围一致，无需修正。

②统一付款方式：应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格，此次评估可比实例与估价对象房地产价格均为一次性付清，付款方式一致，无需修正。

③统一融资条件：应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格，此次评估估价对象与可比实例均为常规条件下的成交价格，无需修正。

④统一税费负担：应将可比实例与估价对象在交易税费非正常负担下



的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格，此次评估可比实例与估价对象房地产税负担一致，无需修正。

⑤统一计价单位：应包括统一为总价或单价、楼面地价等，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。不同币种之间的换算宜按国务院金融主管部门公布的成交日期的市场汇率中间价计算。

本次评估计价币种均为人民币，计价面积均为建筑面积，可比实例与估价对象房地产计价单位一致，无需修正。

(7)交易情况修正

对可比实例成交价格进行调整的方法主要有百分比调整和金额调整，本次估价采用百分比调整。

选取的可比实例均为正常交易状况下的实例，故无需作交易情况修正，以估价对象为基准设定分数为100，则可比实例交易情况修正分数均为100。

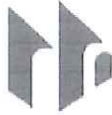
对可比实例成交价格进行调整的方法主要有百分比调整和金额调整，本次估价采用百分比调整。

(8)市场状况调整

应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

由于影响房地产的价格的因素和房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的，因此需将可比实例在其成交日期时的价格调整到价值时点的价格。

可比实例的交易时间与价值时点未超过一年，均相近，根据估价人



员的调查，此期间估价对象及可比实例所在区域市场价值波动较小，故市场状况不需调整，以估价对象为基准设定分数为100，则比实例市场状况调整分数均为100。

(9) 房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

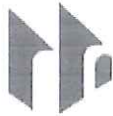
具体进行房地产状况调整的方法采用直接比较调整。

① 区位状况调整就是将可比实例在其自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格。区位状况调整的内容主要应包括：交通状况、公共服务设施完善度、基础设施完备度、周围环境状况、楼层、朝向等影响房地产价格的因素。

a、交通状况：根据估价对象所在区域的公共交通站点和路网情况分为便利，较便利，一般，较差、差五个级别，以估价对象条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%。

b、公共服务设施完善度：是指一定距离范围内商业服务、金融邮电、教育(如幼儿园、中小学)、医疗卫生(如医院)、文化、体育、社区服务、市政公用和行政管理等设施的完备程度。一般分为公共服务设施不齐全、公共服务设施较齐全、公共服务设施齐全三个档次，以估价对象条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%。

c、基础设施完备度：包括供水、排水、供电、道路、通信、通暖、通气等七项，即“七通”，一般分为不齐全(“三通”、“四通”)、较齐全(“五通”、“六通”)、齐全(“七通”)三个档次，以估价对象条件为100，每上



升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%。;

d、周围环境状况：包括自然环境(气候、地形地貌、空气、噪音等污染)、人文环境(社会声誉、治安、居民受教育程度、相邻房地产的用途等)、景观(向外观望或进出沿途有无水景、山景、成片森林、大片绿地、公园、知名建筑等)、其他周围环境(环境卫生、是否整洁等、不利因素或者厌恶型设施等)，根据房地产所在区域环境条件分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%。

e、楼层：市场调查显示，楼层对房地产价格的影响与其建筑物类型、有无电梯有显著关系，建筑物类型按照层数一般分为低层、多层、中高层、高层、超高层；对于低层或者多层住宅来说，一般无电梯，其楼层对价格的影响一般为中间楼层价格最好，依次向两边递减；以待估房地产所在楼层为基准(100%)，相差一个等级，指数向上或向下修正1%~3%；对于中高层、高层、超高层建筑，一般为电梯房，其楼层越高(除顶层、次顶层)空气质量、采光等因素越优，以估价对象条件为基准(100%)，每上升或下降一个等级(以3层为一个等级)，指数向上或向下修正1%~3%。

f、朝向：分为南北、南/东南、东西/西南，东/西、东北/西北、北六个等级，以待估房地产所在楼层为基准(100%)，相差一个等级，指数向上或向下修正1%~3%。

②实物状况调整

实物状况调整就是将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。实物状况调整的内容主要应包括：建筑结构、建



筑面积、空间布局、装饰装修、设施设备、建筑外观、建成年代、建筑性能等。

a、建筑结构：分为钢结构，钢混结构，混合结构三个等级，以估价对象条件为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%。一般选取可比实例建筑结构尽可能相同，档次规模相当。

b、建筑规模：本次估价主要以建筑物的建筑面积作为修正指标，不同户型的住宅对建筑面积的要求不同。在同户型的前提下，分为同户型+面积适中、同户型+面积较小、同户型+面积较大、同户型+大、同户型+面积过小或过大五个等级，等级依次降低，以估价对象条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%；若为不同户型，针对该户型分为：不同户型+面积适中、不同户型+面积较小、不同户型+面积较大、不同户型+大、不同户型+面积过小或过大五个等级，等级依次降低，以估价对象条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%；

c、空间布局：是指空间分区以及各个空间的交通流线是否合理。普通平层住宅空间布局主要是指户型，跃式住宅和跃式住宅还要考虑上下两层的空间布置是否合理以及层高对居住功能的影响程度；需注意是否缺少必要的功能空间或有不必要的功能空间，各功能空间的规模(如面积)与布局是否合理；分为布局合理、利用率高，布局一般、利用率一般，布局不方正、实用率差、缺少必要的功能空间或有不必要的功能空间有四个等级，以估价对象条件为100比较，应结合实际考虑，每上升或下降一个等级，相关指数向上或向下修正1-3%。



d、装饰装修：分为精装修、中档装修、普通装修、无装修四个等级，以估价对象条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%。

e、设施设备：是指给水、排水、采暖、通风与空调、燃气、电梯、电气、消防等设施的配备情况及性能，单套住宅主要指住宅共用设施设备，住宅楼由多个所有人共同拥有时，其共用的房屋的设施设备。一般分为设施设备完善、较完善、一般、较差、差五个档次，以估价对象条件为100，相关指数向上或向下修正1%~3%。

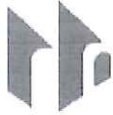
f、建筑外观：是指通过建筑群体组织、建筑物的形体、平面布置、立体形式、结构造型、色彩、质感等方面的审美处理所形成的一种综合性实用造型艺术，本次估价综合上述因素及维护保养状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~3%。

g、建成年代：一般3-5年为一个等级，分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以估价对象条件为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1%~5%。

h、建筑性能：主要是指防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等因素的影响，针对建筑物基本情况综合考虑，分为好、较好、一般、较差、差五个等级；以估价对象条件为100，每上升或下降一个级，指数向上或向下修正1%~3%。

③ 权益状况调整

权益状况调整是使可比实例在其自身权益状况下的价格成为在估价



对象权益状况下的价格的一种处理。本次评估所选可比实例权益状况包括规划条件，权属是否清晰、其他物权设立状况、出租或占用状况、物业管理等。

a、规划条件：规划条件分为符合规划和不符合规划，以估价对象条件为100，每上升或下降一个级，指数向上或向下修正1%~3%。

b、权属是否清晰：关于估价对象以及可比实例的产权关系复杂状况，将其定义为权属是否清晰，分为是和否两个等级，若为否，应描述具体的权属特殊状况；以估价对象条件为100，每上升或下降一个级，指数向上或向下修正1%~3%。

c、其他物权设立状况：主要包括居住权、地役权、抵押权等其他物权设立状况设立情况。分为无，有一、有二、有三等四个等级，例如已设立抵押权，已设立抵押权、居住权，已设立居住权、地役权、抵押权等，以估价对象条件为100，每上升或下降一个级，指数向上或向下修正1%~3%。

d、物业管理：分为专业物业公司、非专业物业管理公司、业主组织人员管理、社区管理、无或者自行管理等五个等级；以估价对象条件为100，每上升或下降一个级，指数向上或向下修正1%~3%。

(10)求取比较价格

比较法求取比准价格的公式为：

比较价格=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。



1.1 比较因素说明表

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
坐落位置(名称)		栖云北路 108-1 号	陇顺小区	福苑小区	陇顺小区	
建筑面积(m ²)		115.10	102.39	115.10	84.5	
成交价格(元/m ²)		待估	6300	5900	6208	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期			2021 年 12 月	2021 年 12 月	2022 年 1 月	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
房地产状况	区位状况	交通便捷程度	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
		公共服务设施完善度	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施齐全
		基础设施完备度	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施较齐全
		周围环境状况	较好	较好	较好	较好
		楼层	7/20	8/28	16/20	12/28
		朝向	南北	南北	南北	朝南
	实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		建筑规模	稍大	稍大	稍大	合理
		空间布局	布局合理、利用率高	布局合理、利用率高	布局合理、利用率高	布局合理、利用率高
		装饰装修	精装修	精装修	普通装修	中档装修
		设施设备	完善	完善	完善	完善
		建筑性能	较好	较好	较好	较好
		建筑外观	较好	较好	较好	较好
		建成年代	2012 年	2013 年	2012 年	2013 年
	权益状况	土地使用期限	较长	较长	较长	较长
		权属是否清晰	清晰	清晰	清晰	清晰
		其他物权设立状况	无	无	无	无
		物业管理	专业物业管理公司	专业物业管理公司	专业物业管理公司	专业物业管理公司



1.2 比较因素条件指数表

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
坐落位置(名称)		栖云北路 108-1 号	陇顺小区	福苑小区	陇顺小区	
建筑面积(m ²)		115.10	102.39	115.10	84.5	
成交价格(元/m ²)		待估	6300	5900	6208	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期			2021 年 12 月	2021 年 12 月	2022 年 1 月	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
房地产状况	区位状况	交通便捷程度	100	100	100	
		公共服务设施完善度	100	101	100	
		基础设施完备度	100	100	100	
		周围环境状况	100	100	100	
		楼层	100	100	102	
		朝向	100	100	100	
	合计		100	101	102	101
	实物状况	建筑结构	100	100	100	100
		建筑规模	100	100	100	101
		空间布局	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	94	97
		设施设备	100	100	100	100
		建筑性能	100	100	100	100
		建筑外观	100	100	100	100
		建成年代	100	100	100	100
合计		100	100	94	98	
权益状况	土地使用期限	100	100	100	100	
	权属是否清晰	100	100	100	100	
	其他物权设立状况	100	100	100	100	
	物业管理	100	100	100	100	
合计		100	100	100	100	



1.3 比较因素指数修正表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
市场状况	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/101	100/102	100/101
实物状况修正	100/100	100/94	100/98
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
系数合计	0.9901	1.0430	1.0103
交易价格(元/m ²)	6300	5900	6208
比准价格(元/m ²)	6237.63	6153.70	6271.94
评估单价(元/m ² 取整)	6221 元/m ²		
说明：经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，测算后以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均数作为估价对象的比较价值。			

3、估价结果的确定

=建筑面积 × 评估单价

=115.10m²×6221 元/m²

=716,037 元(取整)

(六) 估价结果的确定

甘肃华澳房地产估价有限公司受榆中县人民法院委托，选派我公司中国注册房地产估价师，根据估价目的，严格遵循估价原则，按照规定的估价程序，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点二〇二二年二月二十四日的房地产市场价值为：716,037 元，大写(人民币):柒拾壹万陆仟零叁拾柒元整；评估单价为：6221 元/m²，大写(人民币):陆仟贰佰贰拾壹元每平方米。



附件

- (一)《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》
- (二)《司法鉴定、评估、拍卖移送表》
- (三)《执行案件委托评估、鉴定申请表》
- (四)《评估、拍卖申请书》
- (五)《强制执行申请书》
- (六)《不动产权证书》
- (七)《不动产登记证明》
- (八)估价单位营业执照
- (九)估价单位资质证书
- (十)注册房地产估价师资质证书
- (十一)估价对象照片及地理位置图

甘肃华澳房地产估价有限公司

二〇二二年三月十五日



司法鉴定对外委托书

(2022) 榆法司委字第 6 号

委托单位: 榆中县人民法院 委托时间: _____

受委托单位: 甘肃华奥房地产估价有限公司 法定代表人: _____

我院委托申请人榆中浦发村镇银行股份有限公司 与被申请人 _____

寇春生 就 合同纠纷 一案, 现将案件有关材料移交你公司。(附证据材料清单一份)

委托事项: (详见移送表)

注意事项:

1、依法遵循客观、公正、科学的原则。

2、妥善保管送鉴案卷及材料。

3、自委托之日起, 涉及刑事案件应在 10 个工作日内完成; 评估类案件 15 个工作日内完成; 工程造价、工程质量、财务审计、文印笔记等应在 30 个工作日内完成; 凡遇疑难、复杂、特殊案件需延期的, 鉴定部门应当书面申请延期至我院, 我院视具体情况再决定延期时间。

4、报告一式 5 份, 鉴定人签名、加盖印章及单位公章并附资质证明。

5、鉴定人若经人民法院依法通知, 应当出庭, 接受法院质询, 回答与鉴定事项有关的问题。否则鉴定意见无效, 并退还鉴定费。

接收材料人: 李亚娟

电话: 15193126937

督办人: 李亚娟

电话: _____

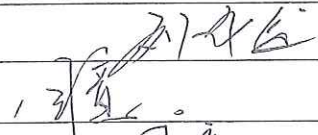
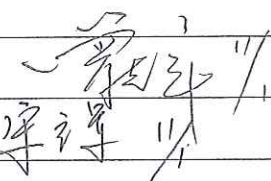
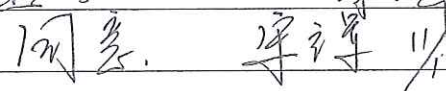


司法鉴定、评估、拍卖移送表

移送日期	2022 年 1 月 日	申请类别	评估
移送部门	技术室	联系电话	王玉萍 13909482471
主办法官	刘永龙	联系电话	13519680305
申请方	榆中浦发村镇银行股份有限公司	联系电话	18437957600
被申请方	寇春生	联系电话	律师：蓝珊珊 13369468690
案由	借款合同纠纷		
申请事项	申请人榆中浦发村镇银行股份有限公司申请对被 申请人寇春生名下位于兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室（福苑小区）房屋价格进行评 估。		
附送资料	申请书壹份		
庭室意见	  李珊珊 2022/1/18		
备注			

执行案件委托评估、鉴定申请表

(2022)甘0123执司鉴移字第2号

案号	(2021)甘0123 执1432号	立案时间	2021年6月29日
申请人	榆中浦发村镇银行股份有限公司	住所地	甘肃省兰州市榆中县城关镇环城西路2-172号
		联系电话	18437957600
被申请人	寇春生	住所地	甘肃省榆中县清水驿乡方家沟村212号
		联系电话	13369468690
执行依据	(2021)甘0123 民初751号	执行标的	1266303.27元
移送人	刘永龙		
申请事项	评估被执行人寇春生名下不动产证号：甘(2017)榆不动产权第0001766号。		
基本案情	<p>申请执行人榆中浦发村镇银行股份有限公司与被执行人寇礼舜、杨贵清、寇春生、甘肃顺达科技发展有限公司借款合同纠纷一案，榆中县人民法院于2021年5月10日作出的(2021)甘0123民初751号民事调解书已发生法律效力。我院已向被执行人寇礼舜、杨贵清、寇春生、甘肃顺达科技发展有限公司发出执行通知书，责令被执行人主动履行生效法律文书确定的义务，但被执行人寇礼舜、杨贵清、寇春生、甘肃顺达科技发展有限公司至今未按执行通知书履行生效法律文书确定的全部义务。</p>		
办案法官意见			
局领导意见			
院领导意见			
备注	<p>注：同时应报送下列材料： 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。</p>		



评估、拍卖申请书

申请人：榆中浦发村镇银行股份有限公司，住所地：甘肃省兰州市榆中县城关镇环城西路 2-172 号。统一社会信用代码：91620100057590371W。

法定代表人：景红卫，职务：董事长。

被申请人：寇礼舜，男，汉族，1969 年 4 月 5 日出生，住址：甘肃省榆中县清水驿乡方家沟村 212 号，身份证号：620123196904056131，联系电话：13609315978。

被申请人：杨贵清，女，汉族 1970 年 3 月 16 日出生，住址：甘肃省榆中县清水驿乡方家沟村 212 号，身份证号：620123197003168720，联系电话：13919816099。

被申请人：寇春生，男，汉族，1993 年 9 月 1 日出生，住址：甘肃省榆中县清水驿乡方家沟村 212 号，身份证号：620123199309016139，联系电话：13369468690。

被申请人：甘肃顺达科技发展有限公司，住所地：榆中县城关镇栖云北路 209 号，统一社会信用代码：91620123551265734U。

法定代表人：寇春生，身份证号：620123199309016139，联系电话：13369468690。

申请事项：

1、依法对被申请人寇春生所有的位于兰州市榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室（福苑小区）【产权证号：甘（2017）榆不动产权第 0001766 号】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被申请人寇春生所有的位于兰州市榆中县城关镇栖云北路108-1号第1单元702室（福苑小区）【产权证号：甘（2017）榆不动产权第0001766号】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：榆中浦发村镇银行股份有限公司



2021年12月24日



强制执行申请书

申请人：榆中浦发村镇银行股份有限公司，住所地：甘肃省兰州市榆中县城关镇环城西路 2-172 号。统一社会信用代码：91620100057590371W。

法定代表人：景红卫，职务：董事长。

被申请人：寇礼舜，男，汉族，1969 年 4 月 5 日出生，住址：甘肃省榆中县清水驿乡方家沟村 212 号，身份证号：620123196904056131，联系电话：13609315978。

被申请人：杨贵清，女，汉族 1970 年 3 月 16 日出生，住址：甘肃省榆中县清水驿乡方家沟村 212 号，身份证号：620123197003168720，联系电话：13919816099。

被申请人：寇春生，男，汉族，1993 年 9 月 1 日出生，住址：甘肃省榆中县清水驿乡方家沟村 212 号，身份证号：620123199309016139，联系电话：13369468690。

被申请人：甘肃顺达科技发展有限公司，住所地：榆中县城关镇栖云北路 209 号，统一社会信用代码：91620123551265734U。

法定代表人：寇春生，身份证号：620123199309016139，联系电话：13369468690。

申请事项：

1、依法强制被申请人寇礼舜、杨贵清偿还申请人榆中浦发村镇银行股份有限公司借款本金 1200000 元、利息 23263.77 元(截至 2020 年 9 月 20 日)，合计 1223263.77 元，并自 2020 年 9 月 21 日起以本金 1200000 元为基数，按照年利率 12% 承担利息至实际清偿之日止；

2、依法强制申请人对被申请人寇春生所有的位于甘肃省兰州市

榆中县城关镇栖云北路 108-1 号第 1 单元 702 室（福苑小区）【产权证号：甘（2017）榆不动产权第 0001766 号】的房产折价或者拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权；

3、依法强制被申请人寇春生、甘肃顺达科技发展有限公司对上述债务承担连带清偿责任；

4、依法强制被申请人寇礼舜、杨贵清向申请人一次性支付律师费 30000 元；

5、案件受理费 8039.5 元，保全费 5000 元，合计 13039.5 元由被申请人负担；

6、依法强制被申请人承担迟延履行期间的债务利息；

7、本案执行费用由被申请人负担。

事实与理由：

申请人与被申请人借款合同纠纷一案，经榆中县人民法院作出（2021）甘 0123 民初 751 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，为此特申请贵院予以强制执行。

此致

榆中县人民法院

申请人：榆中浦发村镇银行股份有限公司

2021 年 6 月 28 日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2017年4月19日

不动产登记

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO.D 62000007136



权利人 寇春生

不动产坐落 兰州市城关区

兰州市城关区北环路108-1号第1单元702室
(福苑小区)

不动产单元号 620123 100207 660009S F0001009B

权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 出让/市场化商品房

用途 城镇住宅用地/住宅

面积 共有宗地面积4333.30m²/房屋建筑面积115.10m²

使用期限 国有建设用地使用权2010年07月20日起至2060年07月20日止

分摊土地面积: 5.54m²
房屋结构: 钢筋混凝土结构
房屋层数: 20层, 所在层数: 第7层
房屋竣工年份: 2012
专有建筑面积: 88.87m², 分摊建筑面积: 26.23m²
房屋编码: 620123100A46005001007010021

权利其他状况

附 记

2017年04月19日 按合同约定抵押权, 抵押权人: 兰州银行股份有限公司榆中支行, 担保债权数额: 32万元, 担保期限自合同签订之日起, 不动产终止, 不动产证明号: 甘(2017)榆不动产权证明第0001480号。2017.5.12申请注销

2017年06月01日 按合同约定抵押权, 抵押权人: 榆中浦发村镇银行股份有限公司, 担保债权数额: 39万元, 担保期限五年, 2018年04月05日 终止, 不动产证明号: 甘(2017)榆不动产权证明第0002249号。该债权已于18年4月12日申请注销

2018年04月17日 按合同约定抵押权, 抵押权人: 榆中浦发村镇银行股份有限公司, 担保债权数额: 39万元, 债务履行期限: 2018年04月11日至2019年04月10日, 不动产证明号: 甘(2018)榆不动产权证明第0003263号。2019年4月12日申请注销

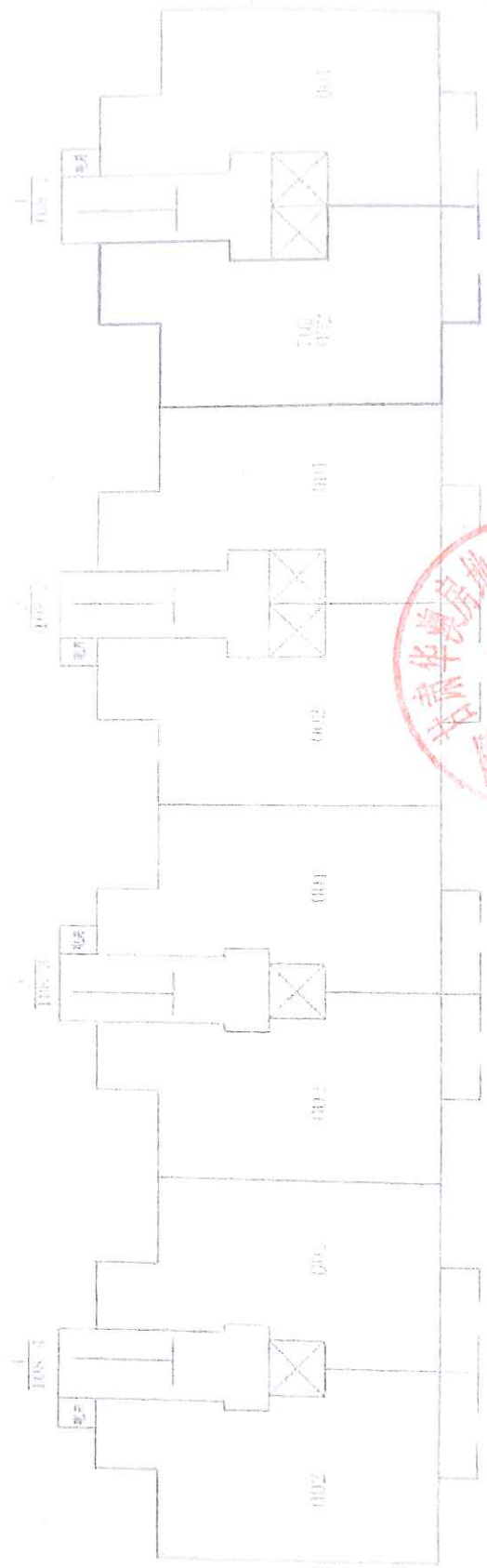
该不动产抵押于浦发村镇银行股份有限公司。

2019.6.14



房产分户图

宗地代码	6201231002076300008	结构	砖混	专有面积(m ²)	88.87
幢号	10601	总层数	20层	分摊面积(m ²)	20.23
户号	0098	所在层数	7层	建筑扣减(m ²)	115.10
座落	兰州市榆中县城关镇栖云北路108-1号第1单元702室(福苑小区)				



甘 (2019) 榆 不动产权证第 0003605 号

证明权利或事项

抵押权

权利人(申请人)

榆中浦发村镇银行股份有限公司

义务人

寇春生

坐落

兰州市榆中县城关镇福云北路108-1号第1单元702室(福苑小区)

不动产单元号

620123 100207 6B000096 F00010098

此证明。

不动产权证书号: 甘(2017)榆不动产权证第0001766号

抵押不动产类型: 土地和房屋

担保债权的数额: 40万元

债务履行期限: 2019年04月22日至2020年04月21日

担保抵押面积: 分摊土地面积5.54㎡/房
屋建筑面积115.1㎡

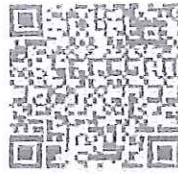
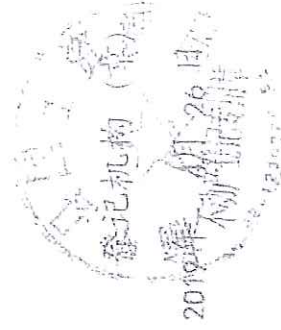
其他

附 记



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 62000850559



鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

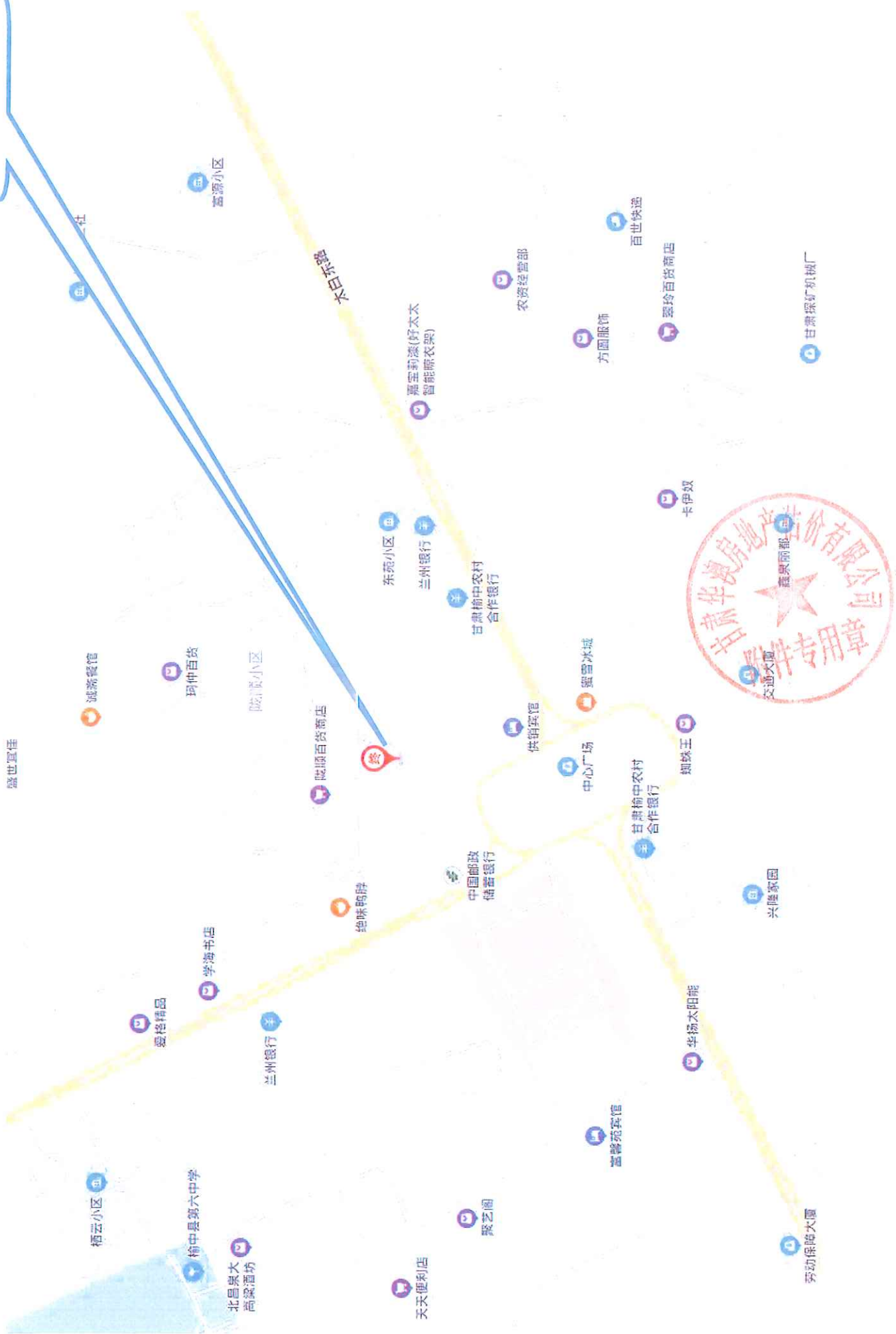
承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2022年10月19日



估价对象地理位置



估价对象现场实况图片





统一社会信用代码
91620102773423726J

营业执照



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多、
验证、许可、
变更信息

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
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



国家市场监督管理总局监制

附件专用章

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

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. 00201355

姓名 / Full name

乔国燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320421198402043325

注册号 / Registration No.

3220200011

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

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

