

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：兰西房估字[2022]第 0038 号

估价项目名称：兰州市榆中县城关镇榆三公路无号(周前村太白东路“康太家园”268号7栋)第1单元401室住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：榆中县人民法院

房地产估价机构：兰州西部房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姓名(林洪禄) 注册证号(6220200021)

姓名(许婷) 注册证号(6220210003)

估价报告出具日期：2022年7月9日



致估价委托人函

榆中县人民法院:

受贵院《司法鉴定对外委托书》-委托号(2022)榆法司委字第86号之委托,我公司选派估价人员对刘明明名下单独所有的位于兰州市榆中县城关镇榆三公路无号(周前村太白东路(康太家园)268号7栋)第1单元401室住宅房地产进行了市场价值评估。估价对象概况如下表所示:

估价对象房地产一览表							
序号	估价对象	不动产权证书号	房屋所有权人	所在层	结构	设计用途	建筑面积(m ²)
1	兰州市榆中县城关镇榆三公路无号(周前村太白东路“康太家园”268号7栋)第1单元401室	甘(2017)榆不动产权第0013081号	刘明明	4/5	混合结构	住宅	131.28

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点: 为2022年6月9日。

价值类型: 本次所评估的价值类型为市场价值。

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》(物权法第二编)、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,运用比较法、收益法进行了分析、测算和判断,综合考虑影响房地产价格的各项因素,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,分析和判断后确定估价对象在价值时点的评估总建筑面积为:131.28 m²,评估市场单价为:¥4550(元/m²),评估市场总价值为:¥59.73万元(取整),总价值大写为:人民币伍拾玖万柒仟叁佰元整。具体评估结果如下所示:



估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
建筑面积 (m ²)		131.28	
房屋用途		住宅	
测算结果	总价 (万元)	59.73 (保留两位)	24.52 (保留两位)
	单价 (元/m ²)	4550.00	1868.00
最终评估价值	总价 (万元)	59.73	
	单价 (元/m ²)	4550.00	

特别提示：

1. 价值时点委托人、估价人员及申请人对估价对象进行现场查勘时，被申请人未到现场，未在查勘表上签字。以上情况，提请报告使用人注意。

2. 本次估价依据委托人提供的《不动产权证书》中记载，估价对象坐落为：兰州市榆中县城关镇榆三公路无号第1单元401室（兰州康太食品饮料有限公司）。而估价人员实地查勘后调查到估价对象坐落为：兰州市榆中县城关镇周前村太白东路（康太家园）268号7栋1单元401室。门牌号不一致，是因为公安系统重新整改门牌新设立的门牌，经查实属于同一个估价对象位置。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 请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，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

兰州西部房地产评估咨询有限公司

二〇二二年七月九日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一 一般假设.....	6
二 未定事项假设.....	7
三 背离事实假设.....	7
四 不相一致假设.....	7
五 依据不足假设.....	7
六 估价报告使用限制.....	8
房地产估价结果报告.....	9
一 估价委托人.....	9
二 房地产估价机构.....	9
三 估价目的.....	9
四 估价对象.....	9
五 价值时点.....	12
六 价值类型.....	12
七 估价原则.....	13
八 估价依据.....	14
九 估价方法.....	16
十 估价结果.....	16
十一 注册房地产估价师签字.....	17
十二 实地查勘期.....	18
十三 估价作业日期.....	18
房地产估价技术报告.....	19
一 估价对象状况描述与分析.....	19
二 市场背景描述与分析.....	23
三 估价对象最高最佳利用分析.....	29
四 估价方法适用性分析.....	30
五 估价测算过程.....	32
六 估价对象结果的确定.....	52
附件.....	54
一 估价对象的位置图.....	55
二 估价对象的照片.....	56
三 估价对象查勘表扫描件.....	65
四 委托方提供的《司法鉴定对外委托书》扫描件.....	66
五 委托方提供的《司法鉴定、评估、拍卖移送表》.....	67
六 委托方提供的《执行案件委托评估、鉴定申请表》.....	68
七 委托方提供的《评估、拍卖申请书》.....	69
八 委托方提供的《不动产权证书》复印件.....	71
九 房地产估价机构营业执照扫描件.....	72
十 房地产估价机构资质证书扫描件.....	73
十一 参加此次估价的估价师注册证件复印件.....	74



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. 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. 注册房地产估价师与本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, 也对估价报告中的估价对象、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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《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的专业帮助。
6. 本报告估价结果仅作为在估价对象继续维持现状用途的前提下, 委托人在本次估价目的下使用, 不得做其他用途, 也与其他同类报告不具有可比性, 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。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方、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。本报告复印件一律无效。
7. 本报告一式陆份, 委托方伍份, 本机构存档壹份。



估价假设和限制条件

一 一般假设

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. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》等复印件等相关资料,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。估价委托人提供的估价对象有关资料我们认为是合法有效且真实。
3. 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。
4. 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. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿地交易市场,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) 不存在特殊买者的附加出价。
6. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
7. 本次估价人员未调查到估价对象欠缴税费、拖欠物业费、水、电费等情况及金额,若至价值时点止,原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴费用,应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。



二 未定事项假设

估价委托人提供的《不动产权证书》中并未记载估价对象的土地取得时间，估价人员也未能调查到相关的资料。本次估价根据《不动产权证书》中记载的建筑物的建成时间2001年，假设建设期限为1年，可推算出估价对象土地取得的时间为2000年。本次估价土地取得时间以假设时间为准，仅在本报告中使用，不作任何其他用途使用。

三 背离事实假设

价值时点估价对象为自用状态，该房屋存在抵押权。现因借款合同纠纷，已被榆中县人民法院查封。根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封及原有担保物权和其他优先受偿权情况，未考虑按揭或债务等情形对其价值产生的影响，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的房产进行评估。故本次评估假定估价对象无其他他项权利限制。

四 不相一致假设

本次估价依据委托人提供的《不动产权证书》中记载，估价对象坐落为：兰州市榆中县城关镇榆三公路无号第1单元401室（兰州康太食品饮料有限公司）。而估价人员实地查勘后调查到估价对象坐落为：兰州市榆中县城关镇周前村太白东路（康太家园）268号7栋1单元401室。门牌号不一致，是因为公安系统重新整改门牌新设立的门牌，经查实属于同一个估价对象位置，故本次估价假设以两门牌号地址一致为估价前提进行估价。

五 依据不足假设



无依据不足假设。

六 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅限用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在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，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本报告由兰州西部房地产评估咨询有限公司负责解释。

4. 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，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

5. 本次估价对象所在土地取得方式为出让，估价结果包含土地使用权的价值，但不包含未来发生转让时应缴纳的税费等款项。



房地产估价结果报告

一 估价委托人

- (一) 名称：榆中县人民法院
- (二) 地址：甘肃省兰州市榆中县环城西路1号
- (三) 联系人：赵法官
- (四) 联系人电话：19993177108

二 房地产估价机构

- (一) 估价机构：兰州西部房地产评估咨询有限公司
- (二) 公司地址：兰州市城关区庆阳路350号第2单元26层001室
- (三) 法人代表：岳建军
- (四) 备案等级：贰级
- (五) 备案证书编号：甘建房估备字620113号
- (六) 联系人：岳民
- (七) 联系电话：0931-8470895 转 2616

三 估价目的

估价目的是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

(一) 案情简要

申请执行人甘肃榆中农村合作银行与被申请人刘明明、康爱翠借款合同纠纷一案，申请执行人甘肃榆中农村合作银行申请对被申请人刘明



明名下位于兰州市榆中县城关镇太白东路无号第1单元401室（兰州康太食品饮料有限公司）房屋价格进行评估。

（二）估价对象财产范围

估价对象的财产范围包括估价对象所属的单纯住宅房地产（包含室内装饰装修）、相应分摊的合法的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施和法律法规规定的业主共同共有的财产，但不包含室内家具家电等可移动资产、债权债务等其他财产或权益。

（三）估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地东至无名道路、西至自建房、南至农田、北至太白东路，宗地为规则矩形状，土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通信、通暖，场地平整）。土地取得年限未查询到，到期自动续期。估价对象所在土地属于平地，建筑物所在地面略高于所临道路，自然排水顺畅，被洪水淹没的可能性很小，地基承载力稳定，无不良地质现象。

（四）估价对象基本状况

本次估价对象为刘明明名下单独所有的位于兰州市榆中县城关镇周前村太白东路（康太家园）268号7栋1单元401室住宅房地产。估价对象所在建筑物建成于2001年，建筑物一面临路（北临太白东路）；估价对象所在建筑物地总高5层，1层为临街铺面，2-5层为住宅，估价对象位于第4层。估价对象所在建筑物外墙面贴瓷砖，结构为混合结构，南北朝向。估价对象所在小区物业服务公司为康太家园物业服务有限公司。



至价值时点，估价对象处于自用状态，室内格局为3室2厅1厨2卫。进防盗门到室内客厅，其地面铺地板，墙面刷乳胶漆，屋顶为木质二级吊顶安装中型水晶灯，阳台地面铺地板，墙面刷乳胶漆，屋顶为木质二级吊顶安装升降晾衣架。主、次、小卧朝北依次排列，主卧带阳台，地面铺地板，墙面、屋顶刷乳胶漆；次、小卧室地面铺地板，墙面贴壁纸，顶部为涂料粉刷；穿过小卧室推拉门到餐厅、厨房，其地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花为铝扣板吊顶；主卧门口卫生间内部地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花为铝扣板吊顶，内部设施齐全；小卧室门口卫生间内部地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花为铝扣板吊顶，内部只留有上下水，用途为洗衣间。估价对象建筑面积为131.28 m²，净高约为2.83M，南北朝向，户型通透，无遮挡，采光通风良好。

经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物承重构件及非承重构件完好，未见有明显影响质量安全的问题。估价对象所在建筑内水、电、暖、通信等齐全，内部无消防栓、灭火器、消防应急灯、烟感报警器、自动喷淋系统、监控系统等设施设备，基础设施完善度一般。

（五）估价对象权益状况

根据委托方提供的编号为甘（2017）榆不动产权第0013081号的《不动产权证书》及估价人员调查的其他资料，估价对象的权益状况如下：

		估价对象权益状况描述与分析		
不动产权证书	不动产权证书号	甘（2017）榆不动产权第0013081号		
	权利人	刘明明	共有情况	单独所有
	房屋坐落	兰州市榆中县城关镇榆三公路无号(周前村太白东路（康太家园）268号7栋)第1单元401室		
	不动产单元号	620123 100214 GB00003 F00020011		



不动产权证书	房屋状况	权利类型	房屋所有权	权利性质	其它
		用途	住宅	建筑面积	131.28m ²
		房屋结构	混合结构	房屋总层数	5
		房屋竣工年份	2001	所在层数	4
不动产权证书	土地状况	四至	东至无名道路、西至自建房、南至农田、北至太白东路		
		开发程度	“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通信、通暖，场地平整）		
	权益状况分析说明	至价值时点，估价对象处于自用状态。估价对象已被榆中县人民法院查封，考虑到本评估报告的估价目的，本次评估不考虑查封、抵押等其他他项权利在价值时点对估价结果的影响。提醒报告使用者注意！			

五 价值时点

价值时点是所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间，根据本次的估价目的，确定本次评估的价值时点为现场勘查之日，即2022年6月9日。

六 价值类型

价值类型：

本次估价确定的价格是估价对象在价值时点的市场价值。

价值定义：

市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，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。

价值内涵：

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括单纯商业房地



产，分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，但不包含室内家具家电、债权债务等其他财产或权益，且不考虑他项权利对估价结果限制性影响的价值。

七 估价原则

本次估价遵循合法原则、独立、客观、公正原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则等房地产估价原则。

1. 合法原则：合法原则要求房地产估价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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；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。

2. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则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。

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。

4. 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，这种最可能的使用时法律上允许、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利用。它是一种具体表



现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。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地发挥房地产潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

5. 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循替代规律，受其它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，使价格相互牵制而趋于一致。

八 估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》；
- ③ 《中华人民共和国民法典》（物权法第二编）；
- ④ 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ⑤ 《中华人民共和国资产评估法》；
- ⑥ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- ⑦ 《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》；
- ⑧ 《中华人民共和国税收征收管理办法》；
- ⑨ 《中华人民共和国拍卖法》；
- ⑩ 《甘肃省城市房地产管理条例》。



2. 本次估价所依据的相关规定

- ①法释[2018]15号《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》；
- ②《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- ③法释[2016]18号《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》；
- ④法释[2011]21号《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
- ⑤《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- ⑥《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；
- ⑦《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

3. 本次估价采用的技术规范

- ①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- ②中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

4. 委托方提供的相关资料

- ①委托方提供的《司法鉴定对外委托书》-委托号（2022）榆法司委字第86号；
- ②委托方提供的《不动产权证书》；
- ③委托方提供的其他资料。

5. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- ①估价人员现场实地查勘记录表；



②估价机构掌握的其他相关资料。

九 估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。依据中华人民共和国国标《房地产估价规范》的有关规定，通过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价目的、对象的特点和实际情况，估价人员运用比较法、收益法进行评估较为适宜。

比较法的基本思路是在估算估价对象价值时，根据替代原则，将待估房地产与在较近时期内已发生的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照待估房地产的交易时间、交易情况、区域以及实物状况等差别，修正评估出比较价值，最终以交易的类似房地产比准价格估算待估房地产在价值时点的价值。

收益法（报酬资本化法）是预测估价对象的未来各期的净收益，选用适当的资本化率（报酬率）将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

十 估价结果

兰州西部房地产评估咨询有限公司受贵院委托，选派估价人员经过实地勘查和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》（物权法第二编）、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和



技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法、收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，综合考虑影响房地产价格的各项因素，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，分析和判断后确定估价对象在价值时点的评估总建筑面积为：131.28 m²，评估市场单价为：¥4550（元/m²），评估市场总价值为：¥59.73 万元（取整），总价值大写为：人民币伍拾玖万柒仟叁佰元整。具体评估结果如下所示：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
建筑面积（m ² ）		131.28	
房屋用途		住宅	
测算结果	总价（万元）	59.73（保留两位）	24.52（保留两位）
	单价（元/m ² ）	4550.00	1868.00
最终评估价值	总价（万元）	59.73	
	单价（元/m ² ）	4550.00	

十一 注册房地产估价师签字

姓名	注册证号	签名	日期
林洪禄	6220200021		2022年7月9日
许婷	6220210003		2022年7月9日



十二 实地查勘期

二〇二二年六月九日。

十三 估价作业日期

二〇二二年六月九日至二〇二二年七月九日。

兰州西部房地产评估咨询有限公司

二〇二二年七月九日



房地产估价技术报告

一 估价对象状况描述与分析

(一) 估价对象区位状况的描述与分析

1. 位置状况描述与分析

(1) 估价对象坐落: 兰州市榆中县城关镇榆三公路无号(周前村太白东路(康太家园)268号7栋)第1单元401室住宅房地产。

(2) 与主要相关场所距离: 估价对象临近榆中县公安局、榆中县新司法局、榆中县人民政府政务大厅。距周前村村委会交通距离约为0.6km, 距榆中县民政局、榆中县档案局交通距离约为1.3km。距榆中县中医院交通距离约为1km, 距兰州市普仁中西医结合医院交通距离约为1.6km。估计对象附近有紫御华府幼儿园, 距榆中县周前学校交通距离约为0.6km。小区具有临街底商, 具备多家便民商店、餐饮、大药房、银行等生活服务设施。该区域以住宅小区为主, 人流量密度较大, 居住环境较好。

(3) 临路状况: 估价对象所在小区临太白东路, 有交通噪声影响, 对估价对象有不利影响。

(4) 朝向: 估价对象为南北朝向。

(5) 楼层: 估价对象所在建筑物总高5层, 估价对象位于第4层。

2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况: 估价对象附近区域有太白东路、经十三路等交通主干道, 道路通达度较好。

(2) 交通管制情况: 估价对象所在小区附近无特殊交通管制情况。



(3) 出入可利用的交通工具：附近有榆中1路公交车经过；康太家园公交站；附近出租车辆来往较少，出行较为不便，整体交通便捷度一般。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区有地上停车位，小区附近路边设有停车位，停车方便度较好。

3. 周围环境和景观状况描述与分析

(1) 自然环境：榆中县位于甘肃省中部、省会兰州东郊，地处东经103度49分15秒—104度34分40秒，北纬35度34分20秒—36度26分30秒之间。总面积3301.64平方公里。东接定西、会宁、靖远县；西靠兰州市七里河区、城关区；南以马寒山为界与临洮县毗邻；北隔黄河与皋兰县（其中什川乡在黄河南岸）、白银市相望。地势南高北低，中部低洼，属温带大陆性气候。

估价对象周围环境整洁、舒适，无空气、水、辐射、固体废物等污染；小区内绿化好，道路整洁，环境卫生状况良好；周边无高压输变电路、无垃圾站，自然环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域以住宅小区为主，常住人口多为本地居民，治安状况较好，卫生条件好，人文环境较好。

(3) 景观：估价对象附近无特殊景观。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：估价对象所在建筑物未安装防盗单元门；水、电、暖、通信、有线电视等齐全，公共区域未配备消防栓、声光报警器等设施设备，基础设施完善度较差。

(2) 公共设施服务：估价对象临近榆中县公安局、榆中县新司法局、



榆中县人民政府政务大厅，距离较近的有榆中县中医院，兰州市普仁中西医医院。附近有紫御华府幼儿园，距榆中县周前学校交通距离约为0.6km。小区具有临街底商，具备多家便民商店、餐饮、大药房、银行等生活服务设施。

（二）估价对象实物状况的描述与分析

1. 土地实物状况的描述与分析

估价对象所在宗地东至无名道路、西至自建房、南至农田、北至太白东路，宗地为规则矩形状，土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通信、通暖，场地平整）。土地取得年限未查询到，到期自动续期。估价对象所在土地属于平地，建筑物所在地面略高于所临道路，自然排水顺畅，被洪水淹没的可能性很小，地基承载力稳定，无不良地质现象。

2. 建筑物状况的描述与分析

本次估价对象为刘明明名下单独所有的位于兰州市榆中县城关镇周前村太白东路（康太家园）268号7栋1单元401室住宅房地产。估价对象所在建筑物建成于2001年，建筑物一面临路（北临太白东路）；估价对象所在建筑物地总高5层，1层为临街铺面，2-5层为住宅，估价对象位于第4层。估价对象所在建筑物外墙贴瓷砖，结构为混合结构，南北朝向。估价对象所在小区物业服务公司为康太家园物业服务有限公司。

至价值时点，估价对象处于自用状态，室内格局为3室2厅1厨2卫。进防盗门到室内客厅，其地面铺地板，墙面刷乳胶漆，屋顶为木质



二级吊顶安装中型水晶灯，阳台地面铺地板，墙面刷乳胶漆，屋顶为木质二级吊顶安装升降晾衣架。主、次、小卧朝北依次排列，主卧带阳台，地面铺地板，墙面、屋顶刷乳胶漆；次、小卧室地面铺地板，墙面贴壁纸，顶部为涂料粉刷；穿过小卧室推拉门到餐厅、厨房，其地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花为铝扣板吊顶；主卧门口卫生间内部地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花为铝扣板吊顶，内部设施齐全；小卧室门口卫生间内部地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花为铝扣板吊顶，内部只留有上下水，用途为洗衣间。估价对象建筑面积为 131.28 m²，净高约为 2.83M，南北朝向，户型通透，无遮挡，采光通风良好。

经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物承重构件及非承重构件完好，未见有明显影响质量安全的问题。估价对象所在建筑内水、电、暖、通信等齐全，内部无消火栓、灭火器、消防应急灯、烟感报警器、自动喷淋系统、监控系统等设施设备，基础设施完善度一般。

（三）估价对象权益状况的描述与分析

根据委托方提供的编号为甘（2017）榆不动产权第 0013081 号的《不动产权证书》及估价人员调查的其他资料，估价对象的权益状况如下：

估价对象权益状况描述与分析					
不动产权证书	房屋状况	不动产权证书号	甘（2017）榆不动产权第0013081号		
		权利人	刘明明	共有情况	单独所有
		房屋坐落	兰州市榆中县城关镇榆三公路无号(周前村太白东路（康太家园）268号7栋)第1单元401室		
		不动产单元号	620123 100214 GB00003 F00020011		
		权利类型	房屋所有权	权利性质	其它
		用途	住宅	建筑面积	131.28m ²
		房屋结构	混合结构	房屋总层数	5
		房屋竣工年份	2001	所在层数	4



不动产权证书	土地状况	四至	东至无名道路、西至自建房、南至农田、北至太白东路
		开发程度	“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通信、供暖，场地平整）
	权益状况分析说明	至价值时点，估价对象处于自用状态。估价对象已被榆中县人民法院查封，考虑到本评估报告的估价目的，本次评估不考虑查封、抵押等其他他项权利在价值时点对估价结果的影响。提醒报告使用者注意！	

二 市场背景描述与分析

榆中县，甘肃省兰州市辖县，位于甘肃省中部，西靠七里河、城关区，东邻定西市安定区，西南与临洮县交界，北隔黄河与皋兰、白银市平川区相望，东北和靖远县、会宁县接壤；地势南高北低，中部低洼，属温带大陆性气候，总面积3301.64平方公里，辖8镇、15乡；2017年户籍人口469083人，有13个少数民族。县境内的地势南高北低，中部凹，呈马鞍形。南部为石质高寒山区，马寒山最高峰海拔3670.3米。北部为黄土丘陵区，最高峰吕家岷海拔2495米。南北两山之间是川塬丘陵沟壑区，海拔1500-2000米，地形由西南、东南和东北三面向西北倾斜。

（一）兰州市经济状况分析

2021年，在中央、省、市党委政府的坚强领导下，全市上下坚持稳中求进工作总基调，科学统筹常态化疫情防控和经济社会发展，总体经济运行保持平稳态势，地区生产总值首次突破3000亿元大关，达3231.29亿元，同比增长6.1%。分产业看，第一产业增加值62.52亿元，增长7.4%；第二产业增加值1113.91亿元，增长5.6%；第三产业增加值2054.86亿元，增长6.4%。三次产业结构比为1.94：34.47：63.59。

（1）粮食生产总体稳定，经济作物稳中有增

全年全市农林牧渔业增加值同比增长7.3%。粮食作物播种面积126.78



万亩,增长1.4%。粮食总产量33.3万吨,下降1.0%。其中,夏粮产量11.17万吨,增长1.0%;秋粮产量22.13万吨,下降2.0%。蔬菜、瓜果、中药材、花卉产量分别为208.26万吨、13.66万吨、4.0万吨、34.43万支,分别增长8.6%、11.0%、8.6%和492.6%。生猪、肉牛、肉羊、家禽分别出栏52.71万头、1.22万头、47.66万只、235.18万只,分别增长25.0%、8.0%、14.0%和7.4%。

(2) 工业生产创八年来新高,新产业高速增长

全年全市规模以上工业增加值同比增长8.3%,创2014年以来新高。战略性新兴产业、高技术产业增加值分别增长46.5%和52.3%,高于规模以上工业增加值增速38.2和44个百分点。分三大门类看,采矿业、制造业、电力热力燃气及水生产和供应业增加值分别增长8.8%、8.2%和8.3%。分经济类型看,国有控股企业增加值增长5.9%;股份制企业增长8.3%;外商及港澳台商投资企业增长15.2%;私营企业增长17.2%。全年全市规模以上工业企业实现营业收入2418.6亿元,同比增长22.6%。利润总额143.1亿元,增长146.7%。税金总额290.4亿元,增长7.6%。

(3) 固定资产投资稳定增长,制造业和高技术产业投资快速增长

全年全市固定资产投资同比增长7.7%。制造业投资增长16.9%,高于全部投资增速9.2个百分点。高技术产业投资增长41.4%,高于全部投资增速33.7个百分点。其中高技术制造业投资增长69.7%;高技术服务业投资增长26.2%。分领域看,基础设施投资增长19.8%;民间投资增长9.0%;房地产开发投资增长8.8%。分产业看,第一产业投资下降64.0%;第二产业投资增长14.8%;第三产业投资增长10.2%。



(4) 消费市场持续恢复, 升级类商品销售逆势上扬

全年全市社会消费品零售总额 1757.74 亿元, 同比增长 7.1%。限额以上单位 21 类主要零售商品中有 14 类商品零售额比上年实现增长。其中汽车类消费中新能源汽车销售增长 48.4%; 金银珠宝类增长 41.8%; 书报杂志类增长 55.8%。按经营单位所在地分, 城镇消费品零售额 1537.46 亿元, 增长 6.8%; 乡村消费品零售额 220.29 亿元, 增长 8.9%。按消费类型分, 餐饮收入 191.00 亿元, 增长 9.0%; 商品零售 1566.74 亿元, 增长 6.9%。通过公共网络实现商品销售 6.76 亿元, 增长 32.2%。

(5) 财政收入保持稳定, 金融市场平稳运行

全年全市一般公共预算收入 276.71 亿元, 增长 12.0%。其中, 税收收入 202.83 亿元, 增长 15.2%; 非税收入 73.87 亿元, 增长 4.1%。一般公共预算支出 483.61 亿元, 下降 0.5%。

12 月末, 全市金融机构本外币存款余额 9577.65 亿元, 同比增长 5.4%; 金融机构本外币贷款余额 14231.83 亿元, 增长 8.1%。金融机构人民币存款余额 9525.40 亿元, 增长 5.3%; 金融机构人民币贷款余额 14060.26 亿元, 增长 8.5%。

(6) 城乡居民收入跑赢 GDP, 消费价格温和上涨

全年全市城镇居民人均可支配收入 43244 元, 同比增长 7.7%; 农村居民人均可支配收入 16191 元, 增长 10.5%。城乡居民收入比为 2.67。城乡居民收入增速分别高于 GDP 增速 1.6 和 4.4 个百分点。

(7) 居民消费价格总体稳定

全年全市居民消费价格比上年上涨 1.3%。其中食品烟酒上涨 0.9%, 衣



着上涨 1.4%，居住上涨 1.4%，生活用品及服务上涨 0.5%，交通和通信上涨 3.6%，教育文化和娱乐上涨 0.3%，医疗保健上涨 0.2%，其他用品和服务上涨 1.3%。

总的来看，全市经济社会发展取得了新进展、实现了新突破，“十四五”开局良好。新的一年，要深入贯彻落实中央经济工作会议和省市委经济工作会议精神，按照市委、市政府安排部署，继续做好“六稳”“六保”工作，稳字当头，稳中追赶、稳中进位。

（二）兰州市房地产市场分析

（1）2021 年是“十四五”规划开局之年，也是现代化建设进程中具有特殊重要性的一年。2021 年开年以来，兰州市召开地方“两会”，随着新一年政府工作报告的公布，与房地产市场有关的表述也备受关注。整体来看，2021 年兰州市“两会”房地产市场动向进一步体现了“房住不炒”的政策导向。在促进房地产市场平稳健康发展的基础上，对住房、租赁、城市发展、土地等方面都进一步做了相关工作安排。自 2016 年底“房住不炒”这一概念在中央经济工作会议被首次提出，就已经成为房地产调控的总基调并贯穿至整个“十三五”。而中央“十四五”规划建议中也重申：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。甘肃省政府工作报告中也表示坚持“房住不炒”，未来五年，“房住不炒”仍是楼市调控的主旋律，贯穿始终。

中央“十四五”规划对住房保障工作明确提出：要有效增加保障性住房供给。甘肃提出将从住房保障体系的完善和优化入手，有效增加保障性住房供给。同时《2021 年兰州市委市政府为民办十件实事》中提到，2021



年实施保障性住房项目。开工新建保障性住房 5000 套(户)。老旧小区改造,是城市品质提升过程中的一项重要工作,承载着人们对美好生活的向往。对于房地产而言,老旧小区改造也可谓意义深远,通过住房改造工程,可以更高效地改善居民生活质量,同时不过分刺激房地产市场,提前透支需求。《2021 年兰州市委市政府为民办十件实事》中提到,2021 年兰州市实施老旧小区改造、加装电梯和智慧安防设施改造项目。开工改造老旧小区 300 个;老旧小区加装电梯 300 部;建设智慧安防小区 300 个。此外,老旧小区业主的换房需求可能会延后,也有利于房地产市场的平稳发展。

(2) 据不完全统计,上半年兰州市上市房源量共计 14283 套,城关区、七里河区、安宁区与兰州新区、榆中县加推房源量基本持平;皋兰县和红古区推出房源量较少;西固区和永登县基本上没有推出新房源。由此可见,上半年兰州楼市主要集中在二季度,主城区与周边县区上市房源量基本持平,推出的房源量类型丰富,可满足不同购房人群的需求。6 月份兰州市在售商品房房源量约 9353 套,其中城关区、七里河区、安宁区主城三区在售房源量占 39%,其他县区在售楼盘量占 61%,周边县区可售房源量较多。

在城市拓展的道路上,城市近郊热门片区和周边县区的楼盘越来越多,以其价格优势在兰州占有重要位置。区域内配套成熟,交通发展,可利用土地资源丰富等优势,也吸引了很多品牌开发商进驻,为兰州人的居住提供了更多选择。

(四) 榆中县房地产状况分析

榆中总人口 42.76 万,农业人口占到 90%之众,境内为兰州高原夏菜主产区,旱作设施农业作为最主要的经济部门,对当地 GDP 的贡献占到 43%



之重，尽管当地政府多年来致力于招商引资，但对二、三产业的拉动和培育仍十分有限，国有企业在八、九十年代的改革洪流中寿数已尽，相继退出历史舞台，不存在国有资产进入楼市的情况；自生自灭的民营企业大都规模小、结构单一、资金短缺，无力在房地产发挥余热；经济欠发达、信贷业不发达的榆中远没有形成自己的金融市场，股市无法为楼市注入资金。可见，无论是开发商还是购房者，自己的荷包和银行的钱袋始终是购置房产的主要支柱。

(1) 首先在价格上，相较兰州 1 万每平米的均价，榆中房价占绝对优势，这方面市场空间还很大，未来的榆中是兰州市主要的住宅区，这部分市场需求将推动我县商品房建设向高端化、多元化的领域发展。

(2) 其次，随着榆中设施农业的发展，城乡一体化建设取得阶段性成就，处于城乡结合部的失地农民变身“新市民”，他们的住房需求也需要满足。剩余部分我们称为改善型需求。随着经济发展，城市的形象需要提升，市民的居住条件亟需改善，老房子要换成新房子，小房子要换成大房子，筒子楼要升级成花园式宜居小区，从“居者有其屋”到“居者优其屋”，这也符合市场经济所提倡的“效率优先”的收入分配原则。我们把这部分需求称为市场的优胜劣汰、需求的更新换代。

对于短期之内住房市场是否会受到政策影响的问题，几家开发商一致认为，短期之内肯定会出现成交量下滑的现象，但是只要榆中经济发展的大环境不改变，这种稳定、健康、理性的刚性需求不缩水，榆中的地产业还会大有作为。未来五年，我们的中小户型楼盘依旧是走低总价高产量的路线。销售部负责人均表示，近期不可能执行降价等销售策略，不过，并



不排除到了年底个别未完成年度销售任务的楼盘会对部分房源进行微幅的优惠打折。

在房地产政策方面榆中县自然资源局全力做好不动产登记“除法”，实现简化流程“再发力”。坚持“依法依规、房地一体”“应登尽登、能发尽发”的原则，推行“一个平台、一套资料、一个流程、一个数据库、一个标准”的“五个一”和“外网申请、内网审核”模式，勇猛加快“互联网+不动产登记”和“一码关联”试点工作，加强“同城通办”，努力实现“省内通办”“跨省通办”，对有特殊需求的企业开展帮办代办、应约上门和延时服务，探索“供地即发证”、“交房即领证”不动产登记新模式，千方百计用“除法”简化办理流程，让企业和群众在“一网、一门、一次”中实现“一线办件、一线解忧”。截至目前，全县受理不动产登记业务 196672 件、颁发不动产证书 122976 本、颁发不动产登记证明 62816 份，“互联网+不动产登记” 5870 条、办理“同城通办”业务 27 件，颁发集体建设用地使用证 468 宗 294.93 公顷，962 户易地扶贫搬迁户完成不动产登记发证，用心用情用力为每一宗土地写上圆满“句号”。

榆中县相对地势平坦，可扩展性强，近几年榆中县房地产开发投资以住宅建设投资为主，二手房去库存压力大。住宅小区建设投资占据了房地产开发总投资主要份额，相应带动了房屋施工面积和竣工面积的增加，虽然近期去库存效果显著，但仍有 119.4 万平方米在待售中，二手房存量依然数目不小，随着一批住宅小区的陆续建成并投放市场，房屋供应量逐渐增加。截止今年，房价处于整体稳定状态。

三 估价对象最高最佳利用分析



房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用原则是指估价对象在法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。房地产价格受土地与建筑物组合状态、受位置环境与建筑物用途组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态，房地产价格评估据此进行。估价对象实际用途为住宅用房，法定用途为住宅用房。根据估价对象所处位置和所在区域的具体情况，此次估价以估价对象的法定用途为最高最佳利用为评估依据。

四 估价方法适用性分析

（一）适用的估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产的市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

估价人员对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行了详细调查，依据估价技术要求，并在认真分析所掌握的资料后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价人员认为估价对象适合采用比较法、收益法对估价对象价值进行测算，估价方法适用性分析见下表。



估价对象特点	估价对象为住宅用房（有潜在收益）			
评估目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正或调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其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	预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的后期开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	求取估价对象在价值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
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅用房，所在区域类似房地产交易实例较多，市场较活跃，易获取相关交易情况，故宜选取比较评估	估价对象为住宅用房，根据估价对象的房地产市场状况，附近区域房地产出租案例较多，租赁市场发育较为完善，故宜选用收益法评估。	估价对象为已投入使用的房地产，为成熟物业。不具有开发或再开发潜力，故不宜用假设开发法。	估价对象已为成熟物业，成本法中折旧的扣除使得估价对象的评估价值与同类型房地产市场价值有所差异，会造成估价对象价值减损，故不适宜采用成本法。

（二）估价技术路线

1. 比较法

①根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法，本次估价采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则搜集交易实例；

②选取一定数量的可比实例（一般为3个），本次选取3个交易实例；

③将他们与估价对象进行比较，根据替代原则，将待估房地产与在较近时期内已发生的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照待估房地产的交易时间、交易情况、房地产状况等差别，进行适当处理修正评估出比较价值；

④最终以交易的类似房地产比较价值求取待估房地产在价值时点的价值。

2. 收益法



①首先调查估价对象所在区域类似物业用于出租的房地产客观总收益的平均收益以及物业空置和收租损失率，确定估价对象出租的租金水平。

②通过求出估价对象的比准租金预测估价对象的未来各期的净收益，确定持有期及房地产报酬率及租金增长率，再运用收益法中持有加转售模式的公式测算得出结果。

五 估价测算过程

(一) 比较法

1. 比较法定义及比较法基本公式：

比较法是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。

比较法基本公式：

比较价值=可比实例成交价格×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

以上公式中交易情况修正的分子为100，表示以正常价格为基准；市场状况修正的分母为100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况修正的分子为100，表示以估价对象状况为基准。

2. 选取可比实例

可比实例的选取应符合如下条件：①交易实例不得少于3个；②可比实例用途与估价对象房地产相似（包括区位相似、用途相同、权利性质相同、与估价对象档次相当、与估价对象规模相当、建筑结构相同）；③可比实例的交易方式应适合估价目的；④可比实例的交易日期应接近价值时



点，与估价对象价值时点不宜超过一年，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。

估价对象位于兰州市榆中县城关镇周前村太白东路“康太家园”，经过评估人员对房地产市场资料的调查和分析，估价人员搜集了与估价对象相近的较多的交易实例。通过实地调查估价对象区域内的同类型物业，确定选取同一供求圈内与估价房地产最具有相关性的三个交易案例作为比较实例（附交易实例位置图），如下表所示：

可比实例调查表			
项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋坐落	太白东路（康太家园）	太白东路（康太家园）	兴隆路113号 （兴隆综合开发家属楼）
可比实例照片			
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	混合	混合	混合
装修情况	普通	普通	普通
所处楼层/总楼层	4/7	3/7	6/6
建成年份（年）	约2001	约2001	1993
成交总价（万元）	42.00	44.98	46.02
建筑面积（m ² ）	91.02	98.46	92.63
成交单价（元/m ² ）	4614.00	4568.00	4968.00
成交日期	2021年9月	2022年6月	2021年12月
成交价格内涵	产权建筑面积计价、成交价含室内装修价值	产权建筑面积计价、成交价含室内装修价值	产权建筑面积计价、成交价含室内装修价值



3. 建立比较基础

对选取的可比实例，应先对其成交价格进行换算处理，统一价格内涵和形式，使它们口径一致、互相可比，建立比较基础主要包括①统一财产范围②统一付款方式③统一融资条件④统一税费负担⑤统一计价单位，具体比较基础说明表一、比较基础修正表二如下：

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
统一财产范围	单纯房地产(包含室内装饰装修)，不含房地产以外财产。	单纯房地产(包含室内装饰装修)，不含房地产以外财产。	单纯房地产(包含室内装饰装修)，不含房地产以外财产。
统一付款方式	在成交日期一次性付清	在成交日期一次性付清	在成交日期一次性付清
统一税费负担	是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。	是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。	是将成交价格调整为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。
统一融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
统一计价单位	包括价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积和计量单位	包括价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积和计量单位	包括价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积和计量单位
面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积
面积单位	m ²	m ²	m ²
总价(万元)	42.00	44.98	46.02
单价(元/m ²)	4614.00	4568.00	4968.00



项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
统一财产范围	经分析估价对象与可比实例财产范围一致，故无需修正	经分析估价对象与可比实例财产范围一致，故无需修正	经分析估价对象与可比实例财产范围一致，故无需修正
统一付款方式	可比实例与估价对象付款方式一致，无需调整	可比实例与估价对象付款方式一致，无需调整	可比实例与估价对象付款方式一致，无需调整
统一融资条件	常规融资条件，无需调整	常规融资条件，无需调整	常规融资条件，无需调整
统一税费负担	买卖双方各自负担应承担的税费	买卖双方各自负担应承担的税费	买卖双方各自负担应承担的税费
统一计价单位	可比实例计价单位均为人民币、建筑面积计价、面积计量单位m ² ，与估价对象一致，无需调整	可比实例计价单位均为人民币、建筑面积计价、面积计量单位m ² ，与估价对象一致，无需调整	可比实例计价单位均为人民币、建筑面积计价、面积计量单位m ² ，与估价对象一致，无需调整
面积内涵、单位	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)
总价(万元)	42.00	44.98	46.02
单价(元/m ²)	4614.00	4568.00	4968.00

4. 交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法，本次可比实例一、二、三均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数为100/100，具体修正见测算表三、表四、表五、表五。

5. 市场状况修正

估价人员通过对估价对象房地产市场的调查、了解，分析估价对象所在区域的二手房价格变动趋势。该区域房地产价格在2021年9月至价值时点基本趋于稳定，无明显波动，故不进行交易情况修正。

各可比实例的市场状况调整系数为

可比实例一:100/100;

可比实例二:100/100;

可比实例三:100/100。

6. 房地产状况因素选择及修正

根据估价对象与交易实例情况，选用影响房地产状况的比较因素，主



要包括：实物状况、区位状况和权益状况。

将交易实例与待估对象进行比较，从交易情况、交易时间、实物状况、区位状况和权益状况等方面进行系数修正。

(1) 实物状况修正：主要考虑各比较实例与估价对象在平面布局、面积大小（m²）、室内装修、新旧程度、建筑结构、采光通风状况、设施（设备）、建筑外观、层高等影响房地产价值的因素；

(2) 区位状况修正：区位状况是构成房地产本身的使用功能、质量好坏因素，主要考虑居住氛围、交通状况、房屋朝向、所在楼层、景观、基础设施、周围环境、噪声影响、生活服务设施状况、教育配套设施、规划前景等影响房地产价格的因素；

(3) 权益状况修正：权益状况主要考虑物业管理、规划用途、绿化状况、等影响房地产价值的因素。

(4) 房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为好、较好、稍好、相同或相似、稍差、较差、差等7个等级，本次评估中，以估价对象为基准，其实物状况、区位状况和权益状况均以100为指数为基准，每相差一个等级，结合具体情况向上或向下修正1%-3%。具体分析详见表三、表四、表五、表六。

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落位置	太白东路（康太家园）	太白东路（康太家园）	太白东路（康太家园）	兴隆路113号 （兴隆综合开发家属楼）
交易单价（元/m ² ）	待估	4614.00	4568.00	4968.00
交易时间	价值时点	2021年9月	2022年6月	2021年12月
交易情况	—	正常交易	正常交易	正常交易



实物状况	平面布局	3室2厅1厨2卫,户型方正,布局合理;	2室2厅1厨1卫,户型方正,布局合理;	2室2厅1厨1卫,户型方正,布局合理;	3室2厅1厨1卫,户型方正,布局合理;
	面积大小(m ²)	131.28	91.02	98.46	92.63
	室内装修	普通	普通	普通	普通
	新旧程度	2001年建成	约2001年建成	约2001年建成	约1993年建成
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	采光通风状况	南北通透,房屋通透,通风较好,无遮挡,采光较好	南北通透,房屋通透,通风较好,无遮挡,采光较好	南北通透,房屋通透,通风较好,无遮挡,采光较好	南北通透,房屋通透,通风较好,无遮挡,采光较好
	设施(设备)	估价对象公共配有:未安装单元门、电梯,入户门安装防盗门,未配备消防栓、烟感报警器等	估价对象公共配有:安装单元门未安装电梯,入户门安装防盗门,未配备消防栓、烟感报警器等	估价对象公共配有:安装单元门未安装电梯,入户门安装防盗门,未配备消防栓、烟感报警器等	估价对象公共配有:安装单元门未安装电梯,入户门安装防盗门,未配备消防栓、烟感报警器等
	建筑外观	现代简约风格,外墙贴瓷砖	现代简约风格,外墙为涂料粉刷	现代简约风格,外墙为涂料粉刷	现代简约风格,外墙为涂料粉刷
	层高	3m	3m	3m	3m
区位状况	居住氛围	估价对象所在区域为近几年新建居民区,常住人口有附近居住的居民及外来租户,治安状况较好,卫生条件较好,人文环境较好,居住氛较好	估价对象所在区域为近几年新建居民区,常住人口有附近居住的居民及外来租户,治安状况较好,卫生条件较好,人文环境较好,居住氛较好	估价对象所在区域为近几年新建居民区,常住人口有附近居住的居民及外来租户,治安状况较好,卫生条件较好,人文环境较好,居住氛较好	估价对象所在区域为较早建成的居民区,常住人口有附近居住的居民及外来租户,治安状况较好,卫生条件一般,人文环境较好,居住氛较好
	交通状况	附近有榆中1路公交车经过;距康太家园公交站步行较近;出门打车方便程度一般,交通便捷度一般	附近有榆中2路公交车经过;距康太家园公交站步行较近;出门打车方便程度一般,交通便捷度一般	附近有榆中3路公交车经过;距康太家园公交站步行较近;出门打车方便程度一般,交通便捷度一般	附近有榆中3路;榆中5路公交车经过;距离九中公交站步行较近;出门打车方便程度较好,交通便捷度较好
	房屋朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
	所在楼层	4/5	4/7	3/7	6/6
	景观	小区及周边无特殊景观	小区及周边无特殊景观	小区及周边无特殊景观	小区及周边无特殊景观
	基础设施	六通一平,给排水、供电、照明、通讯、网络均可正常使用;	六通一平,给排水、供电、照明、通讯、网络均可正常使用;	六通一平,给排水、供电、照明、通讯、网络均可正常使用;	六通一平,给排水、供电、照明、通讯、网络均可正常使用;
	周围环境	无水、辐射、固体废物等污染,无高压输电线路、垃圾站等影响,临近中国石油加油站,对估价对象又不利影响;	无水、辐射、固体废物等污染,无高压输电线路、垃圾站等影响,临近中国石油加油站,对估价对象又不利影响;	无水、辐射、固体废物等污染,无高压输电线路、垃圾站等影响,临近中国石油加油站,对估价对象又不利影响;	无水、辐射、固体废物等污染,也无高压输电线路、垃圾站等影响;
	噪声影响	有交通噪声,无其他特殊噪声	有交通噪声,无其他特殊噪声	有交通噪声,无其他特殊噪声	有交通噪声,无其他特殊噪声
	生活服务设施状况	住宅小区具有临街底商,附近有便民商店、餐饮、药房、银行等生活服务设施;	住宅小区具有临街底商,附近有便民商店、餐饮、药房、银行等生活服务设施;	住宅小区具有临街底商,附近有便民商店、餐饮、药房、银行等生活服务设施;	住宅小区具有临街底商,附近有便民商店、餐饮、药房、银行等生活服务设施;
	教育配套设施	临近榆中县周前学校	临近榆中县周前学校	临近榆中县周前学校	临近榆中县文成小学、榆中县第九中学
规划前景	该小区集老旧,新建楼栋为一处,居住环境较好、商业配套较为完善,处于发展阶段。	该小区集老旧,新建楼栋为一处,居住环境较好、商业配套较为完善,处于发展阶段。	该小区集老旧,新建楼栋为一处,居住环境较好、商业配套较为完善,处于发展阶段。	该小区是一座老旧住宅小区,居住环境一般、商业配套较为较差,处于发展基本停滞阶段。	
权益状况	物业管理	专业物业公司管理	专业物业公司管理	专业物业公司管理	专业物业公司管理
	规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	绿化状况	小区绿化一般	小区绿化一般	小区绿化一般	小区绿化一般



比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落位置		太白东路（康太家园）	太白东路（康太家园）	太白东路（康太家园）	兴隆路113号 （兴隆综合开发家属楼）
交易单价（元/m ² ）		——	4614.00	4568.00	4968.00
交易时间		价值时点	2021年9月	2022年6月	2021年12月
交易情况		正常	正常	正常	正常
权益状况	平面布局	基准	相似	相似	相似
	面积大小（m ² ）	基准	稍好	稍好	稍好
	室内装修	基准	相似	相似	相似
	新旧程度	基准	相似	相似	较差
	建筑结构	基准	相似	相似	相似
	采光通风状况	基准	相似	相似	相似
	设施（设备）	基准	稍好	稍好	稍好
	建筑外观	基准	稍好	稍好	稍好
	层高	基准	相似	相似	相似
区位状况	居住氛围	基准	相似	相似	稍差
	交通状况	基准	相似	相似	较好
	房屋朝向	基准	相似	相似	相似
	所在楼层	基准	稍好	稍好	较差
	景观	基准	相似	相似	相似
	基础设施	基准	相似	相似	相似
	周围环境	基准	相似	相似	较好
	噪声影响	基准	相似	相似	相似
	生活服务设施状况	基准	相似	相似	相似
	教育配套设施	基准	相似	相似	较好
	规划前景	基准	相似	相似	稍差
权益状况	物业管理	基准	相似	相似	相似
	规划用途	基准	相似	相似	相似
	绿化状况	基准	相似	相似	相似



比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落位置		太白东路（康太家园）	太白东路（康太家园）	太白东路（康太家园）	兴隆路113号 （兴隆综合开发家属楼）
交易单价（元/m ² ）		——	4614.00	4568.00	4968.00
交易时间		100	100.00	100.00	100.00
交易情况		100	100	100	100
实物状况	平面布局	100	100	100	100
	面积大小（m ² ）	100	101	101	101
	室内装修	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	98
	建筑结构	100	100	100	100
	采光通风状况	100	100	100	100
	设施（设备）	100	101	101	101
	建筑外观	100	101	101	101
	层高	100	100	100	100
区位状况	居住氛围	100	100	100	99
	交通状况	100	100	100	102
	房屋朝向	100	100	100	100
	所在楼层	100	101	101	98
	景观	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	102
	噪声影响	100	100	100	100
	生活服务设施状况	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	102
	规划前景	100	100	100	99
权益状况	物业管理	100	100	100	100
	规划用途	100	100	100	100
	绿化状况	100	100	100	100



比较因素		可比实例一			可比实例二			可比实例三		
坐落位置		太白东路（康太家园）			太白东路（康太家园）			兴隆路113号 （兴隆综合开发家属楼）		
交易单价（元/m ² ）		4614.00			4568.00			4968.00		
交易时间		100.00	/	100	100.00	/	100	100.00	/	100
		100.00%			100.00%			100.00%		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
		100.00%			100.00%			100.00%		
实物状况	平面布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积大小 (m ²)	100	/	101	100	/	101	100	/	101
	室内装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	98
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	采光通风状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设施（设备）	100	/	101	100	/	101	100	/	101
	建筑外观	100	/	101	100	/	101	100	/	101
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	修正值	97.06%			97.06%			99.04%		
区位状况	居住氛围	100	/	100	100	/	100	100	/	99
	交通状况	100	/	100	100	/	100	100	/	102
	房屋朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层	100	/	101	100	/	101	100	/	98
	景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	周围环境	100	/	100	100	/	100	100	/	102
	噪声影响	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	生活服务设施 状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	教育配套设施	100	/	100	100	/	100	100	/	102
	规划前景	100	/	100	100	/	100	100	/	99
修正值	99.01%			99.01%			98.11%			
权益状况	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规划用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	绿化状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	修正值	100.00%			100.00%			100.00%		
比准价格（元/m ² ）		4434.01			4389.81			4827.31		
比准价格（元/m ² ）		4550								

本次比较法评估确定的三个实例与待估房地产处于同一供需圈，可比性强，客观可靠，比较接近，故取三者的简单算术平均值作为估价对象交易单价：



$$\begin{aligned} \text{估价对象单位面积比较价格} &= (4434.01 + 4389.81 + 4827.31) \text{元} / \text{m}^2 \div 3 \\ &= 4550.00 \text{元} / \text{m}^2 \text{ (四舍五入保留整数)} \end{aligned}$$

(二) 收益法测算过程

估价对象为规模适中的住宅物业，一般类似物业也常出租他人使用。出租物业在签订合同时均会不同程度设定租金递增幅度，以规避房地产市场行情变动、物价变动、利率变动等风险，故采用报酬资本化法。通过调查，估价对象所在区域类似物业市场租金按一定比率递增，评估应选用“每年基本上按某个固定的比率递增”的公式模型进行计算，故选取下列公式进行计算

$$V = A / (Y - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$$

式中：V——房地产价格

A——净收益

Y——报酬率

g——净收益逐年增长的比率

n——估价房地产至价值时点，剩余收益期限

1. 确定估价对象单位面积年潜在毛收益

调查估价对象所在区域类似房地产用于出租的租金，利用市场比较法确定估价对象的租金。

(1) 比较法定义及计算公式

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。



运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行市场状况、交易情况、实物状况、区位状况、权益状况的修正或调整，将可比实例的成交价格转化为估价对象的价值货价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比准单价=可比实例交易价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×实物状况修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正

(2) 选取可比实例

估价对象现状用途为住宅用房，根据委托方提供的有关资料，估价人员现场查勘；我们选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的3个租金案例，参照其价值时点的客观租金。可比实例基本状况表、估价对象与可比实例位置示意图如下：

项目名称	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落	探矿机械厂小区	康太家园	康太家园
建筑面积 (m ²)	80	98	95
整套月租金 (元/月·套)	1200	1100	1100
朝向	南北	南北	南北
室内装修档次	普通装修	普通装修	普通装修
楼层	2/7	4/7	3/7
建成年代	约2000年	约2001年	约2001年
建筑结构	混合	混合	混合
租赁情况	正常租赁	正常租赁	正常租赁
平面布置	2室2厅1厨1卫	2室2厅1厨1卫	2室2厅1厨1卫
租赁时间	2022/4	2022/5	2022/4
租约限制	1年起租，需整租，到期可续期，要求最好是一家人、作息正常	1年起租，需整租，到期可续期，要求最好是一家人、作息正常	1年起租，需整租，到期可续期，要求最好是一家人、作息正常
租赁方式	整租	整租	整租
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查
租赁价格内涵	出租的成套住宅，租金为月租金，房屋套数计价，包含室内普通装修、简单家具家电、不含债权债务、水电费、物业费等	出租的成套住宅，租金为月租金，房屋套数计价，包含室内普通装修、简单家具家电、不含债权债务、水电费、物业费等	出租的成套住宅，租金为月租金，房屋套数计价，包含室内普通装修、简单家具家电、不含债权债务、水电费、物业费等



(3) 建立比较因素条件说明表

1) 比较因素的选择

根据《房地产估价规范》及估价对象与可比实例情况, 选用影响房地产租赁价格的比较因素, 主要包括: 租赁日期、租赁情况、实物状况、区位状况、权益状况。详见估价对象与可比实例比较因素说明表。

2) 比较因素修正

将租赁实例与待估对象进行比较, 从租赁日期、租赁情况、实物状况、区位状况、权益状况等方面进行系数修正。

① 租赁日期修正

在房地产价格随着时间有明显变化的情况下, 租赁日期不同, 成交价格也就不同。

② 租赁情况修正

主要考虑各比较实例是否在公开市场, 正常租赁环境之下成交。

③ 实物状况修正

实物状况是构成房地产本身的空间布局、室内装修、采光通风状况、



设备（设施）、建筑外观、层高等影响房地产价格的因素。

④区位状况修正

主要考虑各比较实例与估价对象在居住氛围、交通状况、房屋朝向、所在楼层、噪声影响、生活服务设施状况等影响房地产价格的差异。

⑤权益状况修正

包括房屋用途、物业服务水平、规划用途、其他权利状况等影响房地产价格的差异。

估价对象与可比实例比较因素说明表详见表一，估价对象与可比实例比较因素修正系数表详见表二至表四。

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
坐落位置	康太家园	探矿机械厂小区	康太家园	康太家园	
租赁单价（元/月·套）	待估	1200	1000	1000	
租赁时间	价值时点	2022/4	2022/5	2022/4	
租赁情况	——	正常交易	正常交易	正常交易	
实物状况	空间布局	3室2厅1厨2卫	2室2厅1厨1卫	2室2厅1厨1卫	2室2厅1厨1卫
	室内装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	采光通风状况	南北通透，采光通风良好	南北通透，采光通风良好	南北通透，采光通风良好	南北通透，采光通风良好
	设备（设施）	估价对象公共配有：未安装单元门、电梯，入户门安装防盗门，未配备消防栓、烟感报警器等	估价对象公共配有：安装单元门未安装电梯，入户门安装防盗门，未配备消防栓、烟感报警器等	估价对象公共配有：安装单元门未安装电梯，入户门安装防盗门，未配备消防栓、烟感报警器等	估价对象公共配有：安装单元门未安装电梯，入户门安装防盗门，未配备消防栓、烟感报警器等
	建筑外观	现代简约风格，外墙贴瓷砖	现代简约风格，外墙为涂料粉刷	现代简约风格，外墙为涂料粉刷	现代简约风格，外墙为涂料粉刷
	层高	3m	约3m	约3m	约3m
区位状况	居住氛围	估价对象所在区域为近几年新建居民区，常住人口有附近居住的居民及外来租户，治安状况较好，卫生条件较好，人文环境较好，居住氛较好	估价对象所在区域为较早建成的居民区，常住人口有附近居住的居民及外来租户，治安状况较好，卫生条件一般，人文环境较好，居住氛较好	估价对象所在区域为近几年新建居民区，常住人口有附近居住的居民及外来租户，治安状况较好，卫生条件较好，人文环境较好，居住氛较好	估价对象所在区域为近几年新建居民区，常住人口有附近居住的居民及外来租户，治安状况较好，卫生条件较好，人文环境较好，居住氛较好
	交通状况	附近有榆中1路公交车经过；距康太家园公交站步行较近；出门打车方便程度一般，交通便捷度一般	附近有榆中2路公交车经过；距离城关供销社公交站步行较近；出门打车较为方便，交通便捷度较好	附近有榆中1路公交车经过；距康太家园公交站步行较近；出门打车方便程度一般，交通便捷度一般	附近有榆中2路公交车经过；距康太家园公交站步行较近；出门打车方便程度一般，交通便捷度一般
	房屋朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
	所在楼层	4/5	2/7	4/7	3/7
	噪声影响	有交通噪音，无其他特殊噪音	有交通噪音，无其他特殊噪音	有交通噪音，无其他特殊噪音	有交通噪音，无其他特殊噪音
	生活服务设施状况	住宅小区具有临街底商，附近有便民商店、餐饮、药房、银行等生活服务设施；	住宅小区具有临街底商，附近有便民商店、餐饮、药房、银行等生活服务设施；	住宅小区具有临街底商，附近有便民商店、餐饮、药房、银行等生活服务设施；	住宅小区具有临街底商，附近有便民商店、餐饮、药房、银行等生活服务设施；
权益状况	物业管理	专业物业公司管理	业主自管	专业物业公司管理	专业物业公司管理
	规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	其他权利状况	无他项权	无他项权	无他项权	无他项权



比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落位置		康太家园	探矿机械厂小区	康太家园	康太家园
交易单价（元/m ² ）		——	1200.00	1000.00	1000.00
租赁时间		价值时点	相近	相近	相近
租赁情况		正常	正常	正常	正常
实物状况	空间布局	基准	稍差	稍差	稍差
	室内装修	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同
	采光通风状况	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同
	设备（设施）	基准	稍好	稍好	稍好
	建筑外观	基准	稍好	稍好	稍好
	层高	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同
区位状况	居住氛围	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同
	交通状况	基准	较好	相似/相同	相似/相同
	房屋朝向	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同
	所在楼层	基准	相似/相同	稍好	稍好
	噪声影响	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同
	生活服务设施状况	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同
权益状况	物业管理	基准	稍差	相似/相同	相似/相同
	规划用途	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同
	其他权利状况	基准	相似/相同	相似/相同	相似/相同

3) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①可比实例的用途修正，

估价对象现状用途为住宅用房，各可比实例实际用途均为住宅。估价对象与个可比实例的用途相同，在此无需做用途修正。

②租金内涵

该过程为测算估价对象的毛收入，所选案例租金均为市场租金，包含维修费、房产税，不包含水电费、垃圾处理、物业管理费，在此无需做修正。

③租赁市场修正



本次评估所选取可比实例均为近期实际租赁案例，故估价对象与可比实例房地产的市场供求关系、货币购买力未发生较大变化，在此无需作租赁市场状况修正。

④租赁情况修正

各比较实例均为正常租赁价值，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各比较实例差异较小，在此无需做租赁情况修正。

⑤房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为好、较好、稍好、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，本次评估中，以估价对象为基准，其实物状况、区位状况和权益状况均以 100 为指数，每相差一个等级，结合具体情况向上或向下修正 1%-3%。

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落位置		康太家园	探矿机械厂小区	康太家园	康太家园
租赁单价（元/月·套）		——	1200.00	1000.00	1000.00
租赁时间		100	100	100	100
租赁情况		100	100	100	100
实物状况	空间布局	100	99	99	99
	室内装修	100	100	100	100
	采光通风状况	100	100	100	100
	设备（设施）	100	101	101	101
	建筑外观	100	101	101	101
	层高	100	100	100	100
区位状况	居住氛围	100	100	100	100
	交通状况	100	102	100	100
	房屋朝向	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	101	101
	噪声影响	100	100	100	100
	生活服务设施状况	100	100	100	100
权益状况	物业管理	100	99	100	100
	规划用途	100	100	100	100
	其他权利状况	100	100	100	100



比较因素		可比实例一			可比实例二			可比实例三		
坐落位置		探矿机械厂小区			康太家园			康太家园		
租赁单价（元/月·套）		1200.00			1000.00			1000.00		
租赁时间		100	/	100	100	/	100	100	/	100
		100.00%			100.00%			100.00%		
租赁情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
		100.00%			100.00%			100.00%		
实物状况	空间布局	100	/	99	100	/	99	100	/	99
	室内装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	采光通风状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设备（设施）	100	/	101	100	/	101	100	/	101
	建筑外观	100	/	101	100	/	101	100	/	101
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	修正值	99.02%			99.02%			99.02%		
区位状况	居住氛围	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通状况	100	/	102	100	/	100	100	/	100
	房屋朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层	100	/	100	100	/	101	100	/	101
	噪声影响	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	生活服务设施状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	修正值	98.04%			99.01%			99.01%		
权益状况	物业管理	100	/	99	100	/	100	100	/	100
	规划用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他权利状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	修正值	101.01%			100.00%			100.00%		
比准单价（元/月·套）		1176.71			980.39			980.39		
比准单价（元/月·套）					1046					

本次评估确定的三个实例与待估宗地处于同一供需圈，可比性强，客观可靠，比较接近，故取三者的简单算术平均值作为估价对象单价，则估价对象评估租赁单价为1046元/月·套(取整)。

1.2 租约限制说明

根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象目前自用，故不考虑租约的影响，参考现行市场客观租金进行评估。

1.3 有效出租面积确定



根据注册房地产估价师对周边市场的调查,在租赁市场上,周边同类物业的出租面积一般按其产权登记的建筑面积为出租面积。因此确定估价对象有效出租面积为其证载建筑面积 131.28 m²。

则估价对象年潜在毛收益=月租金水平×12

2. 确定估价对象年有效毛收益

2.1 空置率及收租损失

空置的面积没有收入,收租损失是指租出的面积因拖欠租金,包括延迟支付、少付或不付租金所造成的收入损失,空置和收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比例来计算。根据估价人员对同一供需圈内同类商业物业的调查和分析,本次评估取空置和租金损失率为 5%。

2.2 确定其他收入

根据调查,房屋出租一般收取承租方 1 个月的租金作为押金,并租赁期满后无息退还。本次评估取 1 个月的租金作为押金,其利息作为其他收入,利率取价值时点中国人民银行一年定期存款利率 1.5% 计算。

其他收入=估价对象潜在月租金收益×1 月×1.5%

则估价对象年有效毛收益=估价对象年潜在毛收益×(1-5%)+其他收入

3. 确定运营费用

运营费是维持房地产正常使用或营业所必要的费用,包括管理费、维修费、房屋保险费、税金(房产税、增值税)等,本次估价对象运营费用如下:

3.1 管理费:指对出租房地产进行的必要管理所需的费用;以房地产年



有效毛收益为基数计算，同类房地产的管理费水平一般为有效毛收入的1%–3%，结合本次估价对象区域的经济的发展情况，综合区域的正常水平惯例取2%。

3.2 维修费：指为保障房地产正常使用每年需支付的修缮费。按建筑物重置价的1%计算。本次评估参照甘肃省地区建筑安装工程费及甘建价[2013]585号文《甘肃省建筑安装工程费用定额》，结合房地产开发市场各项费用总和，经测算估价对象建筑物重置价格约为3212.00元/m²。具体测算如下：

建安费 (元/m ²)	专业费用 (元/m ²)	管理费 (元/m ²)	销售费用 (元/m ²)	投资利息 (元/m ²)	销售税费 (元/m ²)	开发利润 (元/m ²)	重新构建 价格 (元/m ²)
	3%	3%	3%	4.35%	5.24%	15.00%	
2200	66	68	96	216	168	397	3212

则维修费=建筑物重置价×1%

3.3 房屋保险费：指房地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，以房屋重置价格为基数乘以保险费率，根据保险公司平均收费的水平，房屋保险费一般取房屋重置成本的0.15%–0.2%，本次估价保险费率取0.2%(重置成本测算同维修费的测算)；

则保险费=建筑物重置价×2%

3.4 房产税：指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的税费。对个人出租住房，不区分用途，以房地产有效租金收入为计税依据，按4%计算，依据优惠政策在4%基础上减半征收，则按2%征收。

则房产税=年有效收益×2%

3.5 租赁费用：主要包括中介代理佣金，中介代理佣金租赁双方支付给地产中介公司的服务报酬，当地按照一个月租金的50%计算，本次按照一个



月租金的 50%计算较为客观。

房地产年总费用=管理费+维修费+保险费+房产税+租赁费用

4. 确定房地产年净收益

房地产年净收益=房地产年有效收益-房地产年总费用。具体如下表：

单位：元

月租金	年潜在毛收入	空置和收租损失	其他收入	年有效毛收入	管理费	维修费	保险费	房产税	租赁费用	运营费合计	年净收益
1046.00	12552.00	5%	1.50%		2%	1%	0.2%	2%			
		627.60	15.69	11940.09	238.80	32.12	6.42	227.43	1.50	506	11433.82

5. 确定报酬率

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、内插法，由于风险不同，报酬率也是不尽相同的。本次采用累加法求取报酬率，累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率；报酬率=安全利率（利率取价值时点中国银行一年期定期存款利率 1.5%）+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。具体测算如下：

报酬率(Y)求取表

项目		取值依据	数值
无风险报酬率		一年期定期存款利率	1.50%
风险补偿率	投资分险补偿率	一般2%-5%	2.0%
	管理负担补偿率	一般0%-1.5%	1.00%
	缺乏流动性补偿率	一般0-2%	1.0%
	投资带来的优惠率	一般0-1%	-1.0%
报酬率 (Y)			4.50%

考虑到估价对象所处区域环境及有关房地产调控政策的影响，收益模式存在一定的潜在风险，估价人员根据本次估价对象的特点、所在地区、行业、市场及同类房地产的投资风险，对当地房地产市场报酬率不进行预



期调整。

6. 收益期限的确定

估价对象现状为住宅用房，结构为混合结构，其经济耐用年限为50年，根据估价人员现场勘查情况，估价对象建成于2001年，至价值时点，估价对象已使用约21年，剩余经济耐用年限29年。依据本次估价假设的土地取得时间2000年，及城镇住宅建设用地使用权70年，至价值时点2022年6月09日，剩余土地使用年限约为48年。该土地剩余使用年限大于建筑物剩余经济耐用年限，根据孰短原则，本次评估以建筑物剩余使用年限为估价对象剩余收益年限，不考虑收益期结束后的土地价值对估价结果的影响。

7. 年净收益增长率的确定

根据国民经济增长、房地产业的发展及物价水平上涨等原因，房地产的价格不可能在较长的一段时间内持续保持一个水平不变。净收益的增减需要考虑成本费用的逐年变化、通货膨胀等因素，由于缺少权威部门公布的同类房地产租金收益增减率或价格指数，故估价人员分析当地CPI物价指数对收益增减率有一定的借鉴意义。兰州市近3年CPI指数见下表：

年份(年)	2019	2020	2021
物价指数	101.70	102.20	102.00

经算术平均法测算，2019-2021年兰州市CPI指数上涨率平均保持在1.97%，根据房地产估价师的市场调查，结合兰州市住宅用房房价走势及经济发展状况，考虑住宅房地产市场的各种影响因素，综合分析判断，本次估价对象同类型物业未来的年净收益增长率为2.5%。

8. 测算估价对象房地产价值



由收益法公式： $V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$ 测算估价对象房地产单价。

估价对象房地产价值 $V=11433.82 \div (4.5\%-2.5\%) \times \{1-[(1+2.5\%) \div (1+4.5\%)]^{29}\} = 245267.79$ 元（保留两位）

估价对象房地产单价 = $245267.79 \div 131.28 \approx 1868.00$ 元/m²（取整）

（三）估价对象评估结果确定

综上所述，本次评估出估价对象的评估结果为：比较法评估结果为 4550.00 元/m²，收益法评估结果为 1868.00 元/m²，比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的修正，能客观、真实反应估价对象的市场价格水平；收益法是根据同类型物业的出租案例，从收益的角度还原了估价对象的收益价值。

经估价人员综合分析，运用比较法测算出的比较价值是采用了类似的市场案例修正后得出的，在当前房地产市场环境下，更能反映房地产的价格水平。运用收益法测算出的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期，近年来，榆中县房地产市场变化较明显，房地产价格上涨幅度较大，相对而言，房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，租金回报与实际成交价格不匹配，也就是说租售比严重失调，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价值往往低于市场实际成交价格。

综上所述本次最终估价结果比较法权重取 1，收益法权重取 0，最终估价对象的房地产测算结果为 $4550.00 \times 1 + 1868.00 \times 0 = 4550.00$ 。

六 估价对象结果的确定

兰州西部房地产评估咨询有限公司受贵院委托，选派估价人员经过实



地勘查和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法、收益法综合对估价对象进行了分析、测算和判断，综合考虑影响房地产价格的各项因素，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，分析和判断后确定估价对象在价值时点的评估总建筑面积为：131.28 m²，评估市场单价为：¥4550（元/m²），评估市场总价值为：¥59.73 万元（取整），总价值大写为：人民币伍拾玖万柒仟叁佰元整。具体评估结果如下所示：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
建筑面积（m ² ）		131.28	
房屋用途		住宅	
测算结果	总价（万元）	59.73（保留两位）	24.52（保留两位）
	单价（元/m ² ）	4550.00	1868.00
最终评估价值	总价（万元）	59.73	
	单价（元/m ² ）	4550.00	



附件

(附件目录)

- 一 估价对象的位置图
- 二 估价对象的照片
- 三 估价对象的查勘表扫描件
- 四 委托方提供的《司法鉴定对外委托书》扫描件
- 五 委托方提供的《司法鉴定、评估、拍卖移送表》
- 六 委托方提供的《执行案件委托评估、鉴定申请表》
- 七 委托方提供的《评估、拍卖申请书》
- 八 委托方提供的《不动产权证书》复印件
- 九 房地产估价机构营业执照扫描件
- 十 房地产估价机构资质证书扫描件
- 十一 参加此次估价的估价师注册证件复印件



一 估价对象的位置图





二 估价对象的照片

估价对象周围区域照片





估价对象所在建筑物及外观照片





估价对象内部照片

















三 估价对象查勘表扫描件

住宅房地产实地查看记录表

标的坐落	兰州市榆中县城关镇太白东路无号第1单元401室			楼盘名称	康太家园
标的所在楼层/总层数	4/8层	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	建筑面积	91.28m ²
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	3房2厅1厨1卫1阳	楼龄	2001年
维修保养	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	物业类型	<input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放
四至: 东	西	南	北		
东: 无	西: 新建层	南: 无	北: 无		
公交线路	榆中1路 共1条, 步行2分钟	地铁站名	X	步行至该地铁站口约X分钟	
景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无			小区配套: .	
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 部货梯, 每层__户 <input type="checkbox"/> 无		通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
	水电	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		管道	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损
	消防	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等				
物业外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料			装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华
楼梯间	地面: 水漆	墙面: 乳胶漆	天花: 乳胶漆	其他: /	
公共通道	地面: 水漆	墙面: 乳胶漆	天花: 乳胶漆	其他: /	
内部装修	基本状况			使用状况 9.2.83m	
客厅	地面	木地板		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	墙面	乳胶漆		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	天花	石膏板吊顶		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	门	木门		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	窗	铝合金窗		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
房间	地面	木地板		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	墙面	乳胶漆		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	天花	石膏板吊顶		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	窗	铝合金窗		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
厨房	地面	地砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	墙面	瓷砖吊顶		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	天花	铝扣板		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
卫生间	地面	防滑地砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	墙面	瓷砖吊顶		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
	天花	铝扣板		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
阳台	<input type="checkbox"/> 外阳台__个 <input type="checkbox"/> 内阳台__个			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
备注	储物间1个				

在查勘表背面绘制现场平面草图

申请人: [Signature] 被中请人:

查勘人: [Signature] 法院: [Signature] 查勘时间: 2022.6.9



四 委托方提供的《司法鉴定对外委托书》扫描件

司法鉴定对外委托书

(2022) 榆法司委字第 86 号

委托单位: 榆中县人民法院 委托时间: 2022.5.24

受委托单位: 兰州西部房地产评估咨询有限公司 法定代表人: _____

我院委托申请人 刘明明、陈爱琴 与被申请人 _____

就 借款合同纠纷一案

一案, 现将案件有关材料移交你公司。(附证据材料清单一份)

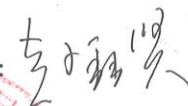
委托事项: (详见移送表)

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: _____

电话: _____

督办人: 
 电话: _____

 2022年5月24日



五 委托方提供的《司法鉴定、评估、拍卖移送表》

司法鉴定、评估、拍卖移送表

移送日期	2022年5月10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	曾志年	联系电话	13893213031
申请方	甘肃榆中农村合作银行	联系电话	代理人：陈凯、 17361666777
被申请方	刘明明、康爱翠	联系电话	17899312999
案由	借款纠纷		
申请事项	申请人甘肃榆中农村合作银行申请对被申请人刘明明名下位于兰州市榆中县城关镇太白东路无号第1单元401室（兰州康泰食品饮料有限公司）房屋价格进行评估。		
附送资料	申请书壹份		
庭室意见			
备注			



六 委托方提供的《执行案件委托评估、鉴定申请表》

执行案件委托评估、鉴定申请表

(2022)甘0123执司鉴移字第41号

案号	(2022)甘0123执536号	立案时间	2022年2月24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	刘明明、康爱翠	住所地	榆中县城关镇榆三公路无号第1单元401室
		联系电话	15214011231, 178731279
执行依据	(2020)甘0123民初3155号民事调解书	执行标的	502791.51元, 利息待算
移送人	曾志年		
申请事项	对被执行人刘明明名下登记的位于兰州市榆中县城关镇太白东路无号第1单元401室(兰州康太食品饮料有限公司)、产权号:甘(2017)榆不动产权第0013081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刘明明借款合同纠纷一案, 本院及时向被执行人刘明明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, 但刘明明至今未履行。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, 现决定对刘明明的房产进行评估拍卖。		
办案法官意见	同意。		
局领导意见	同意。		
院领导意见	同意。		
备注	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。		

本表一式三份, 承办人、技术室各一份, 执行局内勤存档一份。



七 委托方提供的《评估、拍卖申请书》

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: 刘明明, 男, 汉族, 1980年04月13日出生, 身份证住址: 甘肃省庄浪县南坪乡刘靳村6社294号, 现住址: 甘肃省榆中县城关镇三公路无号第1单元401室(兰州康泰食品饮料有限公司), 身份证号: 622726198004132613, 联系电话: 17899312999。

被申请人: 康爱翠, 女, 汉族, 1982年7月2日出生, 身份证住址: 甘肃省庄浪县南坪乡刘靳村6社294号, 现住址: 甘肃省榆中县城关镇三公路无号第1单元401室(兰州康泰食品饮料有限公司), 身份证号: 622726198207022625, 联系电话: 无法提供。

申请事项:

1、依法对登记在被申请人刘明明名下的位于兰州市榆中县城关镇榆三公路无号第一单元401室(兰州康太食品饮料有限公司)的房产(产权证号: 甘(2017)榆不动产权第0013081号, 面积131.28m²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被申请人刘明明名下的位于兰州市榆中县城关镇榆三公路无号第一单元401室(兰州康太食品饮料有限公司)的房产(产权



证号: 甘(2017)榆不动产权第0013081号, 面积131.28 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





八 委托方提供的《不动产权证书》复印件

附 记

2017年09月26日 按合同约定抵押权, 抵押权人: 甘肃榆中农村合作银行甘草支行, 担保债权数额: 35万元, 债务履行期限: 2017年05月09日至2019年05月08日, 不动产证明号: 甘(2017)榆不动产证明第0004966号。

2019年05月09日 按合同约定抵押权, 抵押权人: 甘肃榆中农村合作银行甘草支行, 担保债权数额: 35万元, 债务履行期限: 2017年05月09日至2020年05月06日, 不动产证明号: 甘(2019)榆不动产证明第0004027号。

甘(2017)榆不动产权第0013081号

权利人	刘明明
共有情况	单独所有
坐落	兰州市榆中县城关镇榆三公路无号第1单元401室(兰州康太食品材料有限公司)
不动产单元号	620123 100214 68000003 F00020011
权利类型	房屋所有权
权利性质	其它
用途	住宅
面积	房屋建筑面积131.28㎡
使用期限	房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: ㎡, 分摊建筑面积㎡ 房屋总层数: 5层, 所在层数: 第4层 房屋竣工年份: 2001 房屋编码: 620123701A87002002004010011
权利其他状况	



九 房地产估价机构营业执照扫描件



扫描二维码
即可查询
企业信息
了解经营
备案、许可、
管信息



营业执照



登记机关
2021年06月03日

统一社会信用代码
91620100756557124J

名称 兰州西部房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 岳建军

经营范围 房地产价格评估、土地调查评估服务、房产测绘服务、资产评估、社会稳定风险评估、房地产项目策划及项目可行性研究分析（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 壹佰万元整

成立日期 2003年12月09日

营业期限 2003年12月09日至2043年12月08日

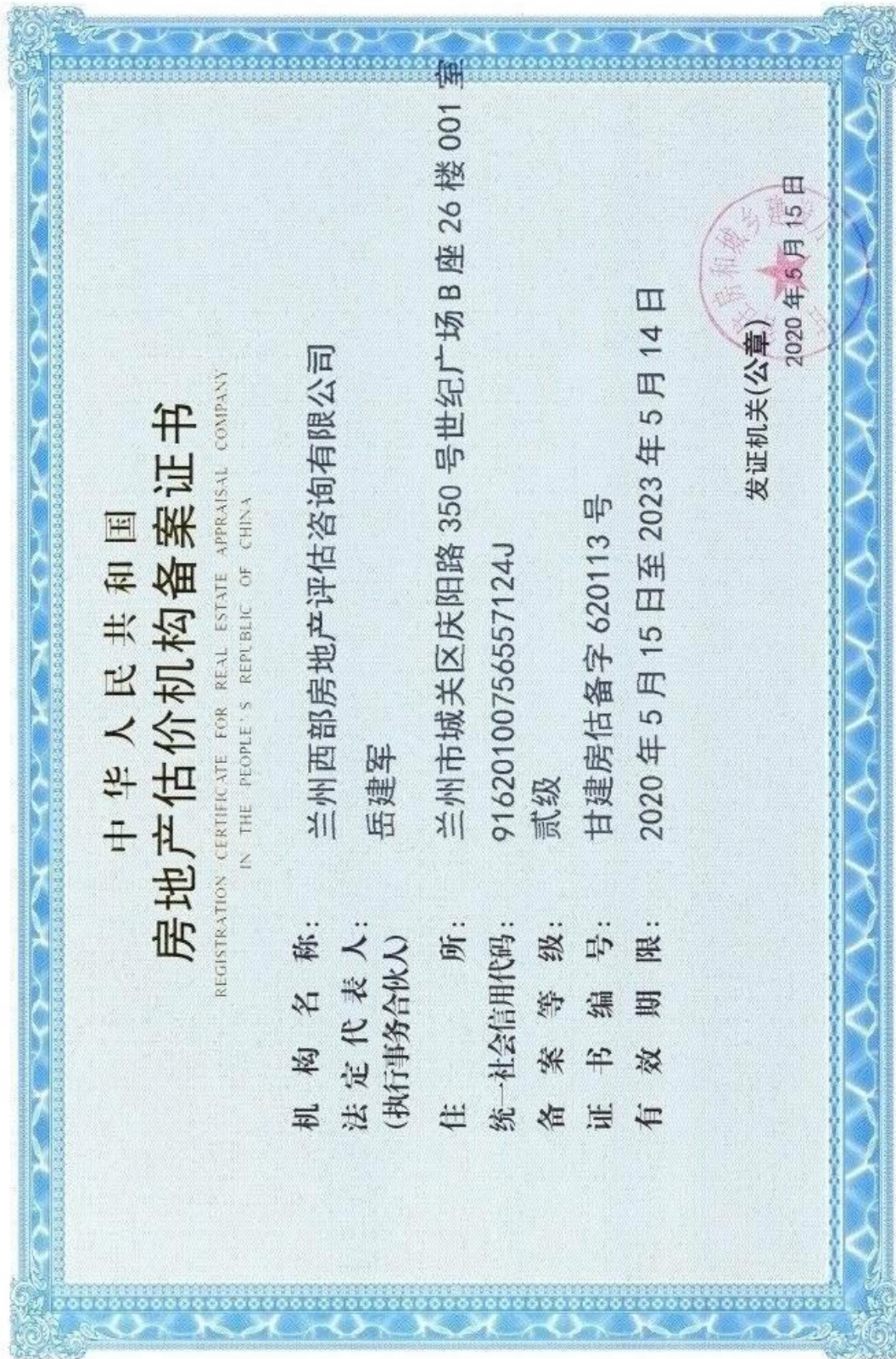
住所 甘肃省兰州市城关区张掖路街道庆阳路350号第2单元26层001室

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



十 房地产估价机构资质证书扫描件





十一 参加此次估价的估价师注册证件复印件

