





## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

### 榆中县人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对榆中浦发村镇银行股份有限公司申请评估的魏巍名下位于兰州市榆中县城关镇栖云北路200号“锦云欣城”第3单元103室住宅【规划用途为住宅，建筑面积为103.43m<sup>2</sup>】进行了评估，目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

估价对象的财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及能达到目前使用状况下的装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据贵院出具的《榆中县人民法院司法鉴定委托书》及提供的《不动产权证书》复印件结合注册房地产估价师实地查勘，估价对象基本情况如下：

### 估价对象一览表

房屋坐落	权利人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	房屋结构	建成年代	所在层/总楼层
兰州市榆中县城关镇栖云北路200号“锦云欣城”第3单元103室	魏巍	103.43	住宅	钢筋混凝土结构	2010年	1/18

价值时点：二〇二二年六月十七日

价值类型：市场价值

根据《房地产估价规范》及相关法律法规，注册房地产估价师依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年六月十七日的估价结果如下（币种：人民币）：

**评估单价：5272元/平方米（大写金额/每平方米：伍仟贰佰柒拾贰元整），**

**评估总价：54.53万元（大写金额：伍拾肆万伍仟叁佰元整）。**

### 特别提示（Special Notice）：

（一）估价结果的限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。

（二）其他需要说明的事项：

1.本估价报告不应作为价格实现的保证。

2.本报告仅供估价委托人确定财产处置参考价参考使用。

3.本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2022年6月24日起至2023年6月23日止。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

甘肃中瑞房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十四日



# 目录

## Contents

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
估价技术报告.....	错误!未定义书签。
一、估价对象描述与分析.....	错误!未定义书签。
二、市场背景分析.....	错误!未定义书签。
三、估价对象最高最佳利用分析.....	错误!未定义书签。
四、估价方法适用性分析.....	错误!未定义书签。
五、估价测算过程.....	错误!未定义书签。
六、估价结果确定.....	25
附件.....	错误!未定义书签。
一、《榆中县人民法院司法鉴定委托书》	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、《不动产权证书》复印件	



- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件



## 估价师声明

### Declaration of Appraisers

#### 我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已于2022年6月17日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
彭飞	6220180010		2022年6月24日
王文珠	6220160019		2022年6月24日



## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (六) 在估价过程中,我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业,且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作营业、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- (七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内,该物业的房屋所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- (八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (九) 报告以领勘人领勘准确性为估价前提。
- (十) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件,估价委托人对其提供的资料及证件的真实性负责,因其失实造成的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (十一) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式,以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。
- (十二) 注册房地产估价师已于2022年6月17日对估价对象进行了实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件),故本次估价值的价值时点确定为2022年6月17日。
- (十三) 本次估价对象的房屋权属情况以《榆中县人民法院司法鉴定委托书》、《不动产权证书》复印件为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。
- (十四) 注册房地产估价师于2022年6月17日对估价对象进行了实地查勘,但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、



未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备,本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

(十五)由于估价对象为一整体房地产的一部分,故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

由于估价目的的特殊性,根据《房地产估价规范》中房地产司法拍卖估价的有关规定,评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,故本次估价不考虑估价对象的担保物权、其他法定优先受偿权及查封因素,即估价结果未扣除该优先受偿款,在此提请报告使用者注意。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

估价委托人仅提供了《不动产权证书》复印件,注册房地产估价师未能查看上述产权资料原件,且受房产管理部门对档案查询资格的限制,注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。。

## 六、估价报告使用限制

(一)估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据,不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二)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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

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

(四)本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 6 月 24 日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五)本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值,包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及能达到目前使用状况下的装饰装修,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成, 不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(七) 双方当事人对估价报告有异议, 可在收到报告之日起五日内, 向榆中县人民法院提出书面异议申请, 过期不予受理。

(八) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。





## 估价结果报告

### Summary Appraisal Report

#### 一、估价委托人

名称：榆中县人民法院  
住所：甘肃省兰州市榆中县城关镇环城西路 59 号  
督办人：王玉萍  
申请人：榆中浦发村镇银行股份有限公司  
联系电话：18189680727  
被申请人：魏巍  
联系电话：18119495555

#### 二、房地产估价机构

单位名称：甘肃中瑞房地产资产评估有限公司  
住所：兰州市城关区武都路 171 号（长青大厦 9-10 楼）  
房地产估价机构备案证书编号：甘建房估字 620101 号  
统一社会信用代码：91620100720279839M  
资质等级：壹级  
资质证书有效期：2021 年 5 月 7 日至 2024 年 5 月 6 日  
法定代表人：王伟  
联系电话：0931-8459521  
邮政编码：730030

#### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

#### 四、估价对象

##### （一）估价对象范围及基本状况

估价对象为兰州市榆中县城关镇栖云北路 200 号“锦云欣城”第 3 单元 103 室，建筑面积 103.43m<sup>2</sup>（套内建筑面积 84.45m<sup>2</sup>），规划用途为住宅，平面布局为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，朝向为南，通风一般，采光一般。所在楼幢共 3 个单元，总高 18 层，估价对象位于第 3 单元 1 层 103 室，2 梯 4 户，房屋结构为钢筋混凝土结构，建成日期为 2010 年 6 月 13 日。室内装饰装修情况为：客厅及卧室顶部、墙面乳胶漆刷白，地面铺地砖；厨房及卫生间顶部铝扣板吊顶，墙面贴墙砖，地面铺地砖；楼幢外立面为涂料。

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及能达到目前使用状况下



的装饰装修,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## (二) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件及注册房地产估价师实地查勘,估价对象土地基本状况如下:

土地基本状况一览表

坐落	四至	面积	使用期限	宗地形状	土地开发程度
兰州市榆中县城关镇栖云北路200号“锦云欣城”第3单元103室	东:北关金龙庙 南:三电水管处 西:栖云北路 北:纬七路	共有宗地面积 4345.75m <sup>2</sup>	国有建设用地使用权2008年07月23日起2078年07月23日止	近似矩形	宗地红线内外“六通”及红线内场地平整

## (三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件及注册房地产估价师实地查勘,估价对象建筑物基本状况如下:

建筑物基本状况一览表

房屋坐落	权利人	规划用途	房屋结构	建成时间(年)	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	朝向	平面布局	设施设备
兰州市榆中县城关镇栖云北路200号“锦云欣城”第3单元103室	魏巍	住宅	钢筋混凝土结构	2010	1/18	103.43	南	2室2厅 1厨1卫	水、电、暖、通讯及网络等设施设备齐全

## 五、价值时点

二〇二二年六月十七日(实地查勘之日)。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下,于价值时点2022年6月17日的房地产市场价格。

### (二) 价值内涵

估价对象在规划利用条件下的房地产价值,包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及能达到目前使用状况下的装饰装修,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### (三) 价值定义

房地产市场价格是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。

### (四) 货币单位

人民币。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

### (一) 独立、客观、公正原则



要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象。

## （三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。



本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产价值。

#### (四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，使他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

#### (五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的房屋所有权人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从房屋所有权人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- 1.以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- 2.以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- 3.以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- 4.以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- 5.以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- 6.其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。



## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第32号,自2019年8月26日第三次修正,自2020年1月1日起施行);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,2019年8月26日第三次修正,自2020年1月1日起施行);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号,自1999年1月1日起施行,2021年7月2日第三次修正);
6. 《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。

### (二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《榆中县人民法院司法鉴定委托书》【案号:(2022)榆法司委字第54号】;
2. 《不动产权证书》复印件【不动产权证书号:甘(2016)榆中县不动产权第000549号】。

### (四) 估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘记录;
2. 兰州市房地产市场信息;
3. 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法进行测算。

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

根据《房地产估价规范》及相关法律法规,注册房地产估价师依据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法对估价对象进行了测算,确定估价对象在



满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年六月十七日的估价结果如下(币种:人民币)

**评估单价: 5272 元/平方米(大写金额/每平方米: 伍仟贰佰柒拾贰元整),**

**评估总价: 54.53 万元(大写金额: 伍拾肆万伍仟叁佰元整)。**

### 十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签名	签名日期
彭飞	6220180010		2022年6月24日
王文珠	6220160019		2022年6月24日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日: 二〇二二年六月十七日。

### 十三、估价作业期

二〇二二年四月十八日至二〇二二年六月二十四日。