



## 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：** 申请人张增脉与被申请人白清花借款合同纠纷一案所涉及被申请人白清花名下所有的位于兰州市七里河区土门墩街道西津西路1049号第18幢第2单元第4层401室住宅用房地产市场价值估价

**估价委托人：** 榆中县人民法院

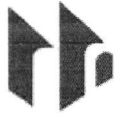
**房地产估价机构：** 甘肃华澳房地产估价有限公司

**注册房地产估价师：** 乔国燕 注册号：6220200011

穆沛霞 注册号：6220190014

**估价报告出具日期：** 二〇二二年一月十日

**估价报告编号：** 甘华澳估字[2022]第0041号



## 致估价委托人函

榆中县人民法院:

受贵院(2021)榆法司委字第 206 号《司法鉴定对外委托书》委托, 我对位于兰州市七里河区土门墩街道西津西路 1049 号第 18 幢第 2 单元第 4 层 401 室, 房屋所有权人为白清花, 建筑面积为 103.89m<sup>2</sup>的住宅用房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:** 坐落于兰州市七里河区土门墩街道西津西路 1049 号第 18 幢第 2 单元第 4 层 401 室住宅用房, 估价对象范围为其房屋所有权及估价对象占用范围内应分摊的国有土地使用权, 包含室内装饰装修, 不包含动产、债权、债务等其他财产或权益。

**三、价值时点:** 二〇二二年一月五日。

**四、价值类型:** 本报告的价值类型为市场价值。市场价值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。

**五、估价方法:** 估价人员根据委托人提供的有关资料和估价目的, 认真研究估价对象的状况, 深入调查、了解估价对象的相关情况, 综合分析所掌握的有关资料, 选用比较法。

**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资料, 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：1,036,614 元，大写(人民币):壹佰零叁万陆仟陆佰壹拾肆元整；评估单价为：9978 元/m<sup>2</sup>，大写(人民币): 玖仟玖佰柒拾捌元每平方米。

### 估价结果一览表

序号	权利人	用途	结构	层次	室号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
1	白清花	住宅	钢混	4/8	401	103.89	9978	1,036,614
合计	---	---	---	---	---	103.89	---	1,036,614

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、因司法拍卖过程形成的税费，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。

5、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。

6、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。

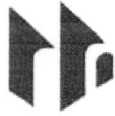
7、估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

8、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

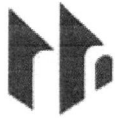
法定代表人：李自刚

二〇二二年一月十日



## 目录

估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件 .....	8
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 .....	16
(六) 价值类型 .....	16
(七) 估价原则 .....	17
(八) 估价依据 .....	19
(九) 估价方法 .....	22
(十) 估价结果 .....	23
(十一) 参加本次估价的估价师及估价师助理签名 .....	24
(十二) 实地查勘期 .....	24
(十三) 估价作业期 .....	24
估价技术报告 .....	25
一、估价对象描述与分析 .....	25



---

二、市场背景分析 .....	28
三、最高最佳使用分析 .....	30
四、估价方法适用性分析 .....	32
五、估价测算过程 .....	33
六、估价结果的确定 .....	42
<b>附件.....</b>	<b>43</b>
1、《司法鉴定对外委托书》 .....	43
2、《司法鉴定、评估、拍卖移送表》 .....	43
3、《执行案件委托评估、鉴定申请表》 .....	43
4、《拍卖申请》 .....	43
5、《自然资源部房地产权结果信息一览表》 .....	43
6、估价单位营业执照 .....	43
7、估价单位资质证书 .....	43
8、注册房地产估价师资质证书 .....	43
9、估价对象照片及地理位置图 .....	43



## 估价师声明

### 注册房地产估价师郑重声明：

1、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。注册房地产估价师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》、《拍卖申请》、《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）》。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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)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专业帮助。

6、注册房地产估价师乔国燕于 2022 年 1 月 5 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。

7、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(包括但不限于房地产估价机构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。

8、参加本次估价的人员有中国注册房地产估价师：乔国燕、穆沛霞，估价师助理：张洁。

姓名	注册号	签名	签名日期
乔国燕	6220200011		2022年1月10日
穆沛霞	6220190014		2022年1月10日
张洁	---	张洁	2022年1月10日





## 估价假设和限制条件

### (一)一般假设

1、注册房地产估价师对房屋登记信息审慎检查但未核实：估价委托人提供了估价对象的相关资料，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。

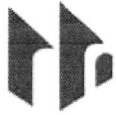
2、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测：注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、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)交易双方自愿地进行交易；
- (2)交易双方处于利己动机进行交易；
- (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。

4、对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注：注册房地产估价师在查勘期日未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）》记载建筑面积大体相当。

5、估价对象为整体房地产中的一部分：估价对象应享有公共部位的



通行权及水电等共用设施的使用权。

6、我公司估价人员通过尽职调查，未获取估价对象物业信息，此次估价不考虑物业费、水电费、天然气费、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。

7、人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过调查后发现该房屋由所有权人亲属自住，故此次评估假设不考虑租赁因素的影响。

## (二)未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、可能的假定。

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

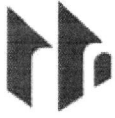
2、本次估价对象由相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3、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。

4、委托人提供的资料没有记载房屋建成年代、层数及房屋结构，根据注册房地产估价师的实地调查和了解，估价对象建成年代为 2003 年左右,总高 8 层,建筑结构为钢混，本次估价房屋建成年代及建筑结构以实际查勘为准。

## (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。



## (六)估价报告的使用限制

1、价值时点后，估价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，不能直接使用本次估价结论。

2、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

3、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。

4、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)。

5、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。

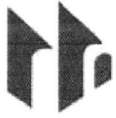
6、估价结果自报告出具日 2022 年 1 月 10 日起壹年内有效。

7、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。

## (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。

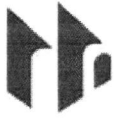


2、快速变现：由于拍卖交易方式的特点，买受人(购得拍卖标的竞买人)在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解，特别是需要在较短的时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

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。

5、购买者的额外支出：由于公开市场交易税费由买卖双方各自承担相关规定税费，一般交易税费负担方式有以下几种，①按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担；②全部由受让人负担；③全部从财产处置价款中扣除；④按照以往同类涉执房地产处置惯例负担；⑤按照当地同类财产交易习惯负担；⑥涉执房地产处置，应按照《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》规定执行；⑦其他交易税费负担方式。



## 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：城关镇环城西路 59 号

联系人：周法官

联系电话：17739835553

### (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)

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

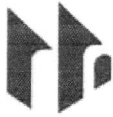
### (三) 估价目的

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《司法鉴定、评估、拍卖移送表》、《执行案件委托评估、鉴定申



请表》、《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单(指定房屋)》显示,估价对象位于兰州市七里河区土门墩街道西津西路 1049 号第 18 幢第 2 单元第 4 层 401 室,房屋所有权人为白清花,建筑面积为 103.89m<sup>2</sup>。

估价对象范围为其房屋所有权及估价对象占用范围内应分摊的国有土地使用权,包含室内装饰装修,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

### (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七里河区土门墩街道惠苑小区,小区宗地东临西脉小区,南临其他住宅,西临彭家坪中路,北临西津西路。小区宗地形状较规则,土地地势不平坦,自然排水通畅,无不良地质现象,地基承载力一般,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、上水、下水、电力、供暖、通信、通气)。

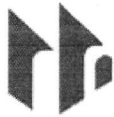
#### ②建筑物状况

##### A、公共部分

估价对象位于兰州市七里河区土门墩街道惠苑小区,建成于 2003 年左右。估价对象主楼南北走向,东西朝向,钢混结构地上 8 层,该幢楼共计 2 个单元,每单元一梯二户,楼宇外立面刷涂料,楼梯间水泥地面抹平,墙面、顶部涂料刷白,铁栏杆扶手围护。

##### B、户内部分

估价对象位于该幢楼第 2 单元第 4 层 401 室,建筑面积为 103.89m<sup>2</sup>。



2022年1月5日我公司注册房地产估价师进行现场查勘，估价对象房屋平面布置为二室一厅一厨一卫，东西朝向，二面采光，室内净高约2.8m。装修有：客厅地面铺地面砖，墙面涂料刷白，顶部局部石膏吊顶；卧室地面铺木地板，墙面涂料刷白，顶部涂料刷白，石膏线装饰；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面砖贴面到顶，PVC吊顶。至价值时点，估价对象室内水、电、暖、天然气等设施齐全。

## (2)权利状况

### ①产权登记情况

根据委托人提供的《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单(指定房屋)》显示，登记情况如下： 编号 2021-995625

被 查 询 人	姓名	杨俊	证件号	620123198803272715	
	姓名	冯志凌	证件号	620102196409295010	
	姓名	宋仰红	证件号	62242119710307003X	
	姓名	杨军	证件号	620123197507124115	
	姓名	孙德远	证件号	620123196911051718	
	姓名	王治香	证件号	620123196907177924	
	姓名	白清花	证件号	620123196507081720	
	姓名	金立军	证件号	620102198302010635	
权 属 登 记 信 息 查 询 记 录	房屋坐落	兰州市七里河区土门墩街道西津西路1049号		登记日期	2005年10月17日
	不动产权证号	兰房(七私)产字第34949号		规划用途	住宅
	所有权人	白清花		建筑面积	103.89
	房屋状态	已查封、已抵押			
抵押信息	抵押权人：皋兰县什川农村信用合作社兰州市城关区东岗分社 时间：2006-12-25，金额：180000				
查封信息	查封机构：甘肃省榆中县人民法院，查封文号：(2020)甘0123执保378号，查封时间：2020-11-02 14:31:01.0				



## ②他项权利状况

根据委托人提供的《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单(指定房屋)》显示,估价对象他项权利状况如下:

抵押信息	抵押权人:皋兰县什川农村信用合作社兰州市城关区东岗分社 时间:2006-12-25,金额:180000
查封信息	查封机构:甘肃省榆中县人民法院 查封文号:(2020)甘0123执保378号 查封时间:2020-11-02 14:31:01

## (五)价值时点

- 1、本估价项目的价值时点确定为二〇二二年一月五日,本次估价的所有取值标准均为价值时点的有效标准;
- 2、价值时点是估价结果对应的时间点;
- 3、《司法鉴定对外委托书》对价值时点未做明确要求,本次估价价值时点为现场查勘之日。

## (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

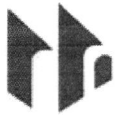
市场价值标准是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 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及估价对象占用范围内应分摊的国有土地使用权,在价值时点,交易双方各自依法承担应缴纳税费的市场价格。

(2)至价值时点估价对象(房屋所有权及其占用范围内应分摊的国有土地使用权)未设定其它抵押担保等他项权利,未发生任何产权转移行为。





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)。

### 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值，所以在估价一宗房地产的价值时，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1月5日进行了现场勘查，价值时点确定为2022年1月5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。

### 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

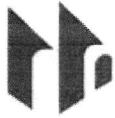
(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修正本)(中华人民共和国主席令第三十二号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改(中华人民共和国城市房地产管理法)的决定》通过并公布2020年1月1日起施行);

(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营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号，2016年3月23日公布，2016年5月1日执行)；

(9)《财政部税务总局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)；