

(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);

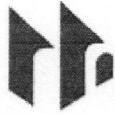
(2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013);

(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) 《拍卖申请》。

4、产权依据

《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）》。

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。

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

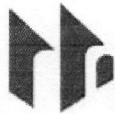
估价方法：估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种估价方法。

《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。

1、适用的估价方法

用本报告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。估价对象实际用途为住宅用房, 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。

2、不适用的估价方法

现时房地产价格与成本关联性较弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产在价值时点的市场价格，故不适宜采用成本法作为估价方法。

估价对象所在区域住宅用房租金情况受个别因素、市场经济状况影响，波动较大，租售比失调情况较为突出，故不宜采用收益法作为估价方法。

估价对象属于建成并已投入使用的房屋，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜用假设开发法作为估价方法。

比较法原理：比较法是在获取估价对象房地产的价格时，将估价对象房地产与比较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格，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格进行修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

(十) 估价结果

1、估价结果：估价对象在价值时点二〇二二年一月五日房地产市场价值为：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/m²，大写(人民币): 玖仟玖佰柒拾捌元每平方米。

2、估价结果内涵：本次估价的价值内涵是指估价对象在价值时点，且满足本次估价假设和限制条件下包括住宅房屋所有权及估价对象占用范围内应分摊的国有土地使用权、包含室内装饰装修价值，但不包含动产、债权、债务等其他财产或权益。



(十一) 参加本次估价的估价师及估价师助理签名

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

(十二) 实地查勘期

二〇二二年一月五日

(十三) 估价作业期

二〇二二年一月五日至二〇二二年一月十日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一)估价对象区位状况

1、位置状况:

(1)坐落: 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。

(2)四至: 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。

(3)临街状况: 小区北临西津西路。

(4)朝向: 整幢楼南北走向, 东西朝向。

(5)采光朝向: 估价对象东西朝向, 二面采光。

(6)居住社区成熟度: 估价对象所在区域有西脉小区、肉联厂西家属院、锦秀花园、佳恒名苑等住宅小区。该区域小区数量较多, 规模一般, 居住社区成熟度较高, 社区发展完善程度较好。

2、交通状况

(1)道路状况: 周边主要道路有西津西路、彭家坪中路, 道路通达度较好。

(2)公交状况: 估价对象附近有 77 路、127 路、136 路、Q77 路、158 路等多路公交车停靠, 乘坐出租车方便性较高, 公共交通便捷度较好。

(3)停车便利度: 小区内有停车区域, 车辆停靠较方便。

(4)交通管制: 没有交通管制。

3、外部配套设施



估价对象位于该幢楼第2单元第4层401室，建筑面积为103.89m²。

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。

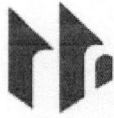
至价值时点，估价对象室内水、电、暖、天然气等设施齐全。

(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	三房(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

二、市场背景分析

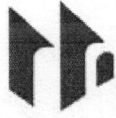
1、一般因素分析

兰州,甘肃省省会,地处中国陆域版图的几何中心,是西北地区重要的中心城市、工业基地和综合交通枢纽、丝绸之路经济带的核心节点城市。现辖城关、七里河、西固、安宁、红古5区和永登、榆中、皋兰3县,以及兰州新区、兰州高新技术产业开发区、兰州经济技术开发区3个国家级开发区,地域总面积1.31万平方公里,市区面积1631.6平方公里,常住人口413.4万人。

兰州位于东经102°36'~104°35'、北纬35°34'~37°00',地处青藏高原向黄土高原过渡地带,城区海拔约1520米,在大西北处于“座中六联”的独特位置,区域优势明显。

兰州属温带大陆性气候。年平均气温10.3℃。夏无酷暑,冬无严寒,是著名的避暑胜地。年平均日照时数为2374小时,无霜期为172天,年平均降水量为300毫米左右。

(1)地理气候:兰州依黄河而建,黄河自东西穿城而过,是唯一一个



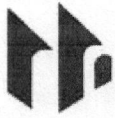
黄河穿越市区的省会。由于南北两山夹峙地形的影响，市区东西狭长，约 30 千米，南北最窄处，仅 5 千米左右，具有带状盆地城市的特征。平均海拔 1530 到 1580 米，属温带大陆性气候。年平均气温 10.3℃。夏无酷暑，冬无严寒，是著名的避暑胜地。年平均日照时数为 2446 小时，无霜期为 180 天，年平均降水量 327 毫米，主要集中在 6~9 月。

(2)地形地貌：兰州地势西部和南部高，东北低，黄河自西南流向东北，横穿全境，切穿山岭，形成峡谷与盆地相间的串珠形河谷。峡谷有八盘峡、柴家峡、桑园峡、大峡、乌金峡等；盆地有新城盆地、兰州盆地、泥湾一什川盆地、青城一水川盆地等。还有湟水谷地、庄浪河谷地、苑川河谷地、大通河谷地等。

(3)人口信息：2019 年末全市户籍人口为 331.92 万人，其中，城镇人口 235.72 万人，乡村人口 96.2 万人。年末全市常住人口 379.09 万人，比上年末增加 3.73 万人。其中，城镇人口 307.21 万人，占常住人口比重(常住人口城镇化率)为 81.04%，比上年末提高 0.01 个百分点。全年出生人口 3.41 万人，出生率为 9.0‰；死亡人口 2.1 万人，死亡率为 5.53‰；人口自然增长率为 3.47‰。

(4)经济：2020 年 1-11 月，全省固定资产投资同比增长 7.5%，增速比 1-10 月提高 0.4 个百分点。其中，项目投资增长 7.5%，增速提高 0.4 个百分点；房地产开发投资增长 7.7%，增速提高 0.7 个百分点，商品房销售面积增长 14.8%，增速提高 0.7 个百分点。

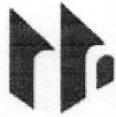
(5)交通：兰州内有公交线路 120 余条，大多数为一元一票制线路，



102 路、103 路、76 路、20 路等个别线路较长的实行多种票价制，开通 BRT 快速公交 1 条，BRT1 路，线路覆盖兰州主城四区绝大部分区域，红古区开通三条公交线路，一路，南区—北区，二路，海石路一圈，三路。截至 2020 年 9 月，兰州轨道交通共开通 1 条线路，线路总长 25.9 千米，均采用地铁系统，共计 20 座车站投入运营。根据规划，兰州轨道交通网络体系由 5 条线路组成，总长约 207 千米，1、2、3 号线为中心城区线，总长约 90 千米。4、5 号线总长约 117 千米，作为市域网线，加强着中心城区同外围组团之间的联系。

2、估价对象房地产状况分析

估价对象处于兰州市七里河区土门墩街道西津西路，区位状况较好，周围学校、医院、娱乐、休闲较齐全，能够满足人们出行、就医、求学等需求。受疫情影响以及最近几年在“房住不炒”楼市调控的作用下，房地产市场正在逐渐失去上涨的动力，楼市开始进入下行周期。人口，很多人都知道这是城市发展最重要的因素之一，这些年一线城市之所以能够发展的这么快，人口从中起到了举足轻重的作用，现在我们确实在面对着人口老龄化和人口负增长的环境，而这种趋势或许也是正常的人口周期变化，但对于楼市来说将缺乏购买力，特别是三四线城市会体现的更为明显。2021 年我国房价以稳中趋降为主，少部分城市仍可能较快上涨。其中部分尚未大涨的一线城市及人口净流入较快的二线城市应作为防范市场异常波动的重点。



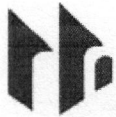
惠苑小区楼间一般，一梯二户，采光、通风一般，小区绿化率较小，地上停车位较少，市场买受人较少，成交价格偏低。

三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，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，并能给估价对象带来最高价值的使用，最高最佳使用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的，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发挥房地产的潜力。

估价对象最高最佳利用分析如下：

利用现状	估价对象设定用途为住宅，实际用途为住宅，设定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	经济上可行	价值最大化	
	估价对象设定用途为住宅，实际用途为住宅，按照实际用途使用，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，按照规划设计用途使用能够满足需求，经济上可行。	估价对象已取得相关权属资料，用途等已确定，继续以住宅用房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
	估价对象保持现状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	保持现状	转换用途	更新改造	重新开发	前几种的组合
	保持现状继续利用最为有效时，应以保持现状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。	恢复原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，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，按住宅用途使用为最高最佳利用。

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四种估价方法。

《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”。

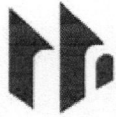
《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)第4估价方法 4.1.3 当估价对象仅适用一种估价方法时,可只选用一种估价方法进行评估。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行评估时,宜同时选用所有的估价方法进行估价,不得随意取舍;当必须取舍时,应当在估价报告中说明并陈述理由。

1、适用的估价方法

本报告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。估价对象的用途为住宅用房,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。

2、不适用的估价方法

现时房地产价格与成本关联性较弱,房地产的开发成本不能准确反映



房地产在价值时点的市场价格，故不适宜采用成本法作为估价方法。

估价对象所在区域住宅用房租金情况受个别因素、市场经济状况影响，波动较大，租售比失调情况较为突出，故不宜采用收益法作为估价方法。

估价对象属于建成并已投入使用的房屋，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜用假设开发法作为估价方法。

比较法原理：市场法是在获取估价对象房地产的价格时，将估价对象房地产与比较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格，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格进行修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

五、估价测算过程

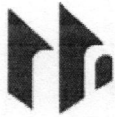
1、计算过程

(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。

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

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	西津西路 1049 号 第 18 幢第 2 单元 第 4 层 401 室	惠苑小区	惠苑小区	惠苑小区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅



所在楼层/总楼层	4/8	2/8	4/8	6/6
建筑面积(m ²)	103.89	92.6	92.72	111.10
装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	精装修
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8月	2021年12月
成交价格(元/m ²)	待估	9820	10210	10300
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时的价格。

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格波动较小，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