

---

---

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：榆中县人民法院
- 2、申请人：甘肃榆中农村合作银行广场支行
- 3、被申请人：高尚月

### (二) 房地产估价机构：

- 1、单位名称：甘肃格致房地产资产评估有限公司
- 2、法人代表：路越
- 3、住 所：兰州市城关区庆阳路 352 号(世纪广场 C 塔 2301)
- 4、估价资格等级：壹级资质
- 5、资质证书编号：甘建房估字 620110 号
- 6、联系电话：0931-8103699

### (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) 估价对象状况

#### 1、估价对象

①财产范围：委估对象为兰州市榆中县城关镇太白西路太白花园院内平房住宅，太白花园 4#楼 1 层 001-006 室、008 室、010-011 室，太白花园 3#楼 1 层 002 室，太白花园 1#楼 1 层 001 室、002 室，栖云北路 271 号第 1-2 层 001 室商业用房（总建筑面积为 1484.95 m<sup>2</sup>）的房屋所有权及土地使用权价值，不包含家具家电，机器设备，债权债务、特许经营权等其他权利价值。

#### ②估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产权证》，房屋权利状况如下：



产权证号	权利人	坐落	结构	用途	建筑面积m <sup>2</sup>	所在层/总层	建成年代
甘(2016)榆不动产权第002153号	高尚月	兰州市榆中县城关镇太白西路太白花园院内平房	混合	住宅	213.4	1/1	2003年
甘(2016)榆不动产权第002528号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第53号第1层001室(太白花园4#楼)	钢混	商业	49.74	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002514号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第57号第1层002室(太白花园4#楼)	钢混	商业	49.31	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002521号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第59号第1层003室(太白花园4#楼)	钢混	商业	49.31	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002060号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第63号第1层004室(太白花园4#楼)	钢混	商业	49.74	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002061号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第65号第1层005室(太白花园4#楼)	钢混	商业	28.10	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002057号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第67号第1层006室(太白花园4#楼)	钢混	商业	31.91	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002522号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第71号第1层008室(太白花园4#楼)	钢混	商业	27.72	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002520号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第75号第1层010室(太白花园4#楼)	钢混	商业	31.91	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002513号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路第87号第1层011室(太白花园4#楼)	钢混	商业	31.91	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002010号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇大成路93号第1层002室(太白花园3#楼)	钢混	商业	156.86	1/8	2010年
甘(2016)榆不动产权第002059号	高尚月	兰州市榆中县城关镇太白西路1-62号第1层001室(太白花园1#楼)	混合	商业	172.20	1/7	2001年
甘(2016)榆不动产权第002062号	高尚月	兰州市榆中县城关镇太白西路1-59号第1层002室(太白花园1#楼)	混合	商业	172.20	1/7	2001年
甘(2016)榆不动产权第002040号	甘肃金安置业发展有限公司	兰州市榆中县城关镇栖云北路271号第1/2层001室(乡企局院内)	钢混	商业	420.64	1-2/2	2009年



### ③建筑物实物状况

1、建筑物设施设备：水电暖管道齐全。

2、建筑物实物状况：此次评估分①-⑤号估价对象：①兰州市榆中县城关镇太白西路太白花园院内的平房住宅，混合结构，南北朝向，2003年建成，建筑面积213.40 m<sup>2</sup>，共分为12间住宅、2间厕所和1间水房，建筑物内外墙刮大白，水泥地面，装老式木、铁门窗，外墙出现不同程度裂缝，目前均出租；②太白花园4#楼第53号第1层001室，建筑面积49.74 m<sup>2</sup>；4#楼第57号第1层002室，建筑面积49.31 m<sup>2</sup>；4#楼第59号第1层003室，建筑面积49.31 m<sup>2</sup>；4#楼第63号第1层004室，建筑面积49.74 m<sup>2</sup>；4#楼第65号第1层005室，建筑面积28.10 m<sup>2</sup>；4#楼第67号第1层006室，建筑面积31.91 m<sup>2</sup>；4#楼第71号第1层008室，建筑面积27.72 m<sup>2</sup>；4#楼第75号第1层010室，建筑面积31.91 m<sup>2</sup>；4#楼第87号第1层011室，建筑面积31.91 m<sup>2</sup>。总高8层均在1层，钢混结构，南北朝向，共9间均安铁大门，水泥地面，现有两间出租作理发店、麻将馆，其余大门关闭；③大成路93号太白花园3#楼第1层002室，建筑面积156.86 m<sup>2</sup>，总层8层，钢混结构，东西朝向，2010年建成，装玻璃推拉门，现用做“甘肃榆中农村合作银行”；④太白西路1-62号太白花园1#楼1层001室、1-59号太白花园1#楼1层002室，建筑面积均为172.20 m<sup>2</sup>，总层7层，混合结构，南北朝向，2001年建成，外墙贴砖，玻璃推拉门，均出租做眼镜店、文具店、理发店、房产中介、母婴店等；⑤栖云北路271号乡企局院内第1-2层001室，建筑面积420.64 m<sup>2</sup>，总层2层，钢混结构，南北朝向，2009年建成，装玻璃推拉大门，房内铺地砖，内墙乳胶漆，铝扣板吊顶，现作“榆中县金融纠纷调解服务中心”尚未营业。

3、建筑物四至：一至四号估价对象均位于太白花园，北临太白西路，南临万域佳苑，西临大成路，东临前营堡新村；



---

---

五号估价对象位于栖云北路 271 号，北临文兴路，南临水电局家属院，西临文化小区，东临栖云北路。

(五) 价值时点：

价值时点是估价结果对应于估价对象价格的具体日期，本估价报告以现场勘查之日确定价值时点为 2022 年 9 月 15 日。

(六) 价值类型：

价值类型是估价对象的定义或内涵。本次估价采用公开市场价值标准，市场价值是指评估对象于价值时点在市面上的平均交易价格。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，可选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

(七) 估价原则

房地产估价原则是确保不同的房地产估价师遵循规定的估价程序，采用适宜的估价方法的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果具有一致性。本次估价主要遵循的房地产估价原则有：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格原则。

2、合法原则：即必须以估价对象具有合法产权，并且合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确定估价对象具有合法产权，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式必须是合法的。

3、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格。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，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。



---

---

估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其它时点的价格。

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似土地在同等条件下的正常价格。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、最高最佳使用原则：包括最佳的用途、规模和档次，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、筛选或判断确定，即以估价对象能够发挥的最大效用为前提。本估价报告以维持现状、继续利用最为合理，应选择维持现状前提进行估价。

#### （八）估价依据：

##### 1、有关法律、法规和政策性文件

①《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起生效）；

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，根据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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

③《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29号，本决定自2020年1月1日起施行）；

④《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实行）；

⑤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》（2018年9月1日起实行）；

⑥法办[2018]273号关于印发《人民法院委托评估工作规范的通知》

知》（2018年12月10日）；

⑦中房学[2021]37号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（2021年9月1日施行）。

## 2、房地产估价行业技术标准

①《房地产估价规范》（GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2014年4月8日发布、2014年12月1日实施）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施）。

③《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014、中国国家标准化管理委员会、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2014年12月1日实施）；

## 3、估价委托人提供的资料依据

①《司法鉴定对外委托书》（2022）榆法司委字第143号；

②《不动产权证》复印件等；

## 4、估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据。

①实地查勘记录及拍照记录；

②估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

③房地产市场信息。

## （九）估价方法

本次选用比较法、收益法进行估价。

比较法：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估价对象价值或价格的方法。

收益法：模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转



售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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的方法。

五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

租赁5年后转售价格的测算，当每年净收益递增时：

$$V=A_1\{1-[ (1+g) / (1+Y_i) ]^t\} / (Y_i-g) +V_t / (1+Y_t)^t$$

$$V_t=V(1+i)^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A<sub>1</sub>——持有期第一年年净收益；

V<sub>t</sub>——期末转售净收益；

Y<sub>i</sub>——持有期内报酬率通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Y<sub>t</sub>——期末报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

#### (十) 估价结果：

通过有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于估价时点可以参考的市场价值总价为：21,299,957.00元（大写人民币：贰仟壹佰贰拾玖万玖仟玖佰伍拾柒元整）。

(十一) 注册房地产估价师：

参加本评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
路越	6220110005		2022年10月09日
金立强	6220050010		2022年10月09日

(十二) 实地查勘期

实地查勘日：2022年9月15日。

(十三) 报告作业期

估价作业期：2022年9月15日至2022年10月09日。