

涉执房地产处置司法评估报告

---- 估价报告编号：

(2022)甘信估司字第0132号

---- 估价项目名称：

申请人甘肃榆中农村合作银行与被申请人田建平借款纠纷一案中涉及田建平名下位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元701室住宅房地产市场价格评估

---- 估价委托人：

榆中县人民法院

---- 房地产估价机构：

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

---- 注册房地产估价师：

谢云（注册号：6220210021）

周文广（注册号：6220210007）

---- 估价报告出具日期：

二〇二二年六月十四日



致估价委托人函

榆中县人民法院：

受贵院（2022）榆法司委字第 66 号《司法鉴定对外委托书》之委托，本公司秉着独立、客观、公正、科学的原则，就申请人甘肃榆中农村合作银行与被申请人田建平借款纠纷一案中，需要对田建平名下位于兰州市榆中县城关镇太白西路 4 号第 7 单元 701 室，建筑面积为 141.73 m²的住宅房地产进行实地查勘，并对估价对象在价值时点 2022 年 6 月 13 日的房地产市场价格进行了评估。

估价对象：位于兰州市榆中县城关镇太白西路 4 号第 7 单元 701 室，建筑面积为 141.73 m²住宅房地产。

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：根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，“委托方未明确价值时点，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，本次以查勘日 2022 年 6 月 13 日为价值时点。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（比较法、收益法），对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 13 日的**市场价格为：**

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m ²)	4761	4405
评估结果	单价 (元/m ²)	4583	
	建筑面积 (m ²)	141.73	
	总价 (元)	649549	
大写 (人民币)		陆拾肆万玖仟伍佰肆拾玖元整	

特别提示: 1. 估价结果总价取整至元。2. 本报告估价结果使用限制特别提请估价报告使用方详阅“估价假设和限制条件”第六条“估价报告的使用限制”部分。

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年六月十四日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	7
一、估价委托人:	7
二、估价机构:	7
三、估价目的:	7
四、估价对象:	7
五、价值时点:	8
六、价值类型:	8
七、估价原则:	9
八、估价依据:	12
九、估价方法:	14
十、估价结果:	16
十一、注册房地产估价师:	17
十二、实地查勘期:	17
十三、估价作业期:	17
附件	18

附件

- (一) 估价对象及可比实例位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《司法鉴定对外委托书》(2022)榆法司委字第 66 号
- (四) 委托方提供的其他相关资料
- (五) 估价机构营业执照(影印件)
- (六) 评估机构资质证书和签字估价师注册证书(影印件)

估价师声明

1、我们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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价利害关系人没有偏见。

5、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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、估价人员谢云、周文广于2022年6月13日对估价对象进行了必要的实地勘查，并对该勘查过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，同时由于当事人原因，我公司估价人员未进入室内进行查勘。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看，本次评估不再考虑装修状况，对于室内布局朝向的确定，也仅是基于在对委估对象楼上同户型房屋的勘查基础上。

7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据以估价委托人提供的相关材料为准。

8、本估价报告受榆中县人民法院委托，仅是对估价对象在假设和限制条件下正常市场价格的合理估算。

9、未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何

公开媒体上，本报告复印件一律无效。

10、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，否则，报告误差部分无效。

11、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

12、参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
周文广(注册 号:6220210007)			年 月 日
谢云(注册 号:6220210021)			年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设：

（一）估价对象产权明晰，手续齐全，可在相应的公开市场上自由转让。

（二）在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（三）市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

（四）本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。

（五）交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

（六）本次估价以估价委托人提供的估价对象的资料和信息为估价依据。

（七）本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

（八）根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，估价师关注了欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，但未取得相关资料，且委托方未在委托材料中明确估价对象是否存在欠缴以上税费。故本次不考虑欠缴税金及相关费用。

（九）根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，委托方未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查，也未获得其租赁情况，故本次评估不考虑评估对象租赁权、用益物权及占有使用情况。

(十) 本次估价依据估价目的，假设估价对象在司法处置时，为一次性付清相关款项，本估价结果不包含债权债务及未来发生转让时应缴纳的税、费等款项（根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》文件，委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次设定按照法律法规规定税费转让人和买受人各自负担），为正常市场交易下的价值，估价货币单位为人民币元。

二、未定事项假设：

由于委托方未提供《国有土地使用权证》及相关记载土地使用权使用年限及建筑物建成年代证明文件，根据我公司注册房地产估价师实地查勘时现场调查得知估价对象约建成于 2000 年，本次评估中估价对象建筑物的建成年代以现场调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用，若有相关权属管理部门颁发的权属证书证明估价对象的建成年代则以相关证书的证载为准。

三、背离事实假设：

根据委托方提供的《执行案件委托评估、鉴定申请表》基本案情描述可知，估价对象存在抵押情况。根据估价目的，本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。在《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估不考虑估价对象原有担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响，假定估价对象无其他权利限制，但是在处置该房地产时，可能会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值，在此提请估价报告使用方注意。

四、不相一致假设：根据估价委托人提供的证号为榆中县房权证榆房字第 5761 号《房屋所有权证》所载，估价对象位于兰州市榆中县城关镇太白西路北侧 4 号第 1 幢第 7 单元 701 室，根据估价委托人提供的

(2022)榆法司委字第 66 号《司法鉴定对外委托书》所载，委估对象坐落为兰州市榆中县城关镇太白西路 4 号第 7 单元 701 室，根据估价人员现场勘查，委估对象所在小区坐落为一悟路社区太白西路 2 号，单元门未标明单元号，本次估价以上述坐落为同一位置为假设前提，报告中坐落描述以委托书所载为准。

五、依据不足假设：本次估价由于当事人原因，我公司估价人员未进入室内进行查勘，故本次评估不再考虑装修状况，对于室内布局朝向的确定，本次假设以楼下同户型房屋的朝向及布局为准。

六、估价报告的使用限制

(一) 本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价格评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

(二) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

(三) 根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本估价报告使用期限最长不超过一年（即 2022 年 6 月 14 日起至 2023 年 6 月 13 日）。

(四) 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

(五) 未来市场短期波动，短期变现对其价值会有一些的影响，在

此我们不予考虑。

（六）根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，委托方未在委托材料中明确评估对象的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除。本次评估结果不予考虑，提请相关人员注意。

（七）评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付有可能对评估结果有不利影响，提请相关人员予以关注。

（八）本评估报告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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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。

估价结果报告

一、估价委托人：

- 1、委托人：榆中县人民法院
- 2、单位地址：环城西路59号
- 3、联系人：王玉萍

二、估价机构：

- 1、单位名称：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司
- 2、法定代表人：唐旭跃
- 3、单位地址：兰州市张掖路87号中广大厦26层
- 4、估价资质等级：房地产评估一级
- 5、资质编号：甘建房估字620102号（建房估证字【2010】094）
- 6、联系人：谢云
- 7、联系电话：（0931）8463561 8461659

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：

（一）估价对象范围界定

根据（2022）榆法司委字第66号《司法鉴定对外委托书》之委托，本次估价对象位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元701室，建筑面积为141.73 m²的房屋所有权及所应分摊的土地使用权，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象状况

本次估价对象位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元701室，建筑面积141.73 m²。估价对象所在建筑物为一幢总高7层的砖混结构建筑物，估价对象位于第7层。房屋所有权人为田建平，房屋规划用途为住宅。南北采光，户型为三室两厅一厨两卫，通风采光好。估价对象

单元门带有楼宇对讲系统。

（三）房屋建筑物状况

本次估价对象位于兰州市榆中县城关镇太白西路 4 号第 7 单元 701 室，估价对象所在建筑总高 7 层，砖混结构。估价对象外观较好，建筑物外墙面为涂料；一部步梯，一梯两户。估价对象所在小区规模较小，档次一般，小区内道路路面完好，设备管道运行基本正常，未见有明显影响质量安全的问题。根据我公司注册房地产估价师现场调查估价对象建成年代为 2000 年左右；估价对象截止价值时点未获得其使用状态，使用正常。建筑物整体保养、维护状况较好。

（四）土地基本状况

估价对象位于兰州市榆中县城关镇太白西路 4 号第 7 单元 701 室，估价对象所在土地东至计划委家属院，南至兴隆家园、大成路，西至文兴路（蔬菜市场），北至榆中县第一人民医院。估价对象所占土地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线内达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通电讯、通道路、通暖、通燃气）。

（五）估价对象权益状况

1、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的证号为榆中县房权证榆房字第 5761 号《房屋所有权证》所载，房屋所有权人为田建平，房屋总层数为 7 层，所在层为 7 层，钢混结构，建筑面积为 141.73 m²，规划用途为住宅。

五、价值时点：

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，“委托方未明确价值时点，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，本次以查勘日 2022 年 6 月 13 日为价值时点。

六、价值类型：

1、价值类型：市场价格。

2、内涵：估价对象在规划利用条件下的房地产市场价格，包括建筑面积及所应分摊的国有土地使用权和房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况，不包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、定义：房地产市场价格是以类似房地产的成交价格为基础，剔除类似房地产偶然的、不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后的平均交易价格。

七、估价原则：

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下几项：

（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。

（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）。

（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。

（四）替代性原则

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掣的结果，是他们的价格相互接近。

（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，并按法律上允许、技术上可能、经济上可行、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、分析估价对象的权利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权利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。

经分析，估价对象维持现状、继续利用为估价对象最高最佳利用方式。

八、估价依据：

（一）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55号，1990年5月19日发布并实施）；

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综合税改征增值税试点的通知》(财税(2016)38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508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)；

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第二十一次会议通过并公布,2016年12月1日起施行)。

13、《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号文,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行)。

14、《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018)273号)。

15、《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》(已于2019年10月14日由最高人民法院审判委员会第1777次会议通过,现予公布,自2020年5月1日起施行)。

(二)估价的相关技术标准:

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

（三）估价委托人提供的相关资料：

1、《司法鉴定对外委托书》（2022）榆法司委字第 66 号及所附相关案件资料；

2、榆中县房权证榆房字第 5761 号《房屋所有权证》复印件。

3、《兰州市房屋登记电子信息查询证明》

（四）估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，估价对象房地产用途为住宅，根据估价对象的特点和实际状况，最终选取比较法、收益法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下：

估价方法适用性分析

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	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	收益法是在求取估价对象房地产的价格时,运用适当的资本化率或报酬率,将估价对象未来预期的正常纯收益折算到估价时点的现值,求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象所在区域住宅房地产交易活跃,且交易实例较多,易获取其交易情况,适宜采用比较法	估价对象为住宅房地产,房屋出租时存在潜在收益,租金实例较多且较易获取,收益法从客观收益角度测算出价值,在房地产市场成熟,租售比较为合理的情况下宜采用收益法	估价对象所在区域住宅房地产,存在潜在收益,成本法仅从成本角度测算出价格,与客观实际存在较大偏差,故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋,暂无拆除重建的规划,故本次估价不考虑采用假设开发法

1、比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区位因素及实物因素等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比较价格＝比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数

2、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：

当每年净收益变化时，

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

$$V_t = V \times [1+i]^t$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——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；

Yt——转售期折现率，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；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

十、估价结果：

根据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、建设部及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 13 日的市场价格为：

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m ²)	4761	4405
评估结果	单价 (元/m ²)	4583	
	建筑面积 (m ²)	141.73	
	总价 (元)	649549	
大写 (人民币)		陆拾肆万玖仟伍佰肆拾玖元整	

特别提示: 1. 估价结果总价取整至元。2. 本报告估价结果使用限制特别提请估价报告使用方详阅“估价假设和限制条件”第六条“估价报告的使用限制”部分。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
周文广(注册号:6220210007)			年 月 日
谢云(注册号:6220210021)			年 月 日

十二、实地查勘期: 2022年6月13日

十三、估价作业期: 2022年6月13日至2022年6月14日

附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、《司法鉴定对外委托书》（2022）榆法司委字第 66 号及相关资料（复印件）
- 四、《房屋所有权证》复印件
- 五、房地产估价机构营业执照、资格证书复印件
- 六、签字注册房地产估价师注册证书复印件

一、估价对象位置示意图



二、估价对象相关照片



入户门现状



所在层电梯现状



单元门现状



小区大门现状



楼栋外观现状



小区大门现状

三、榆中县人民法院委托评估书

司法鉴定对外委托书

(2022) 榆法司委字第 66 号

委托单位: 榆中县人民法院 委托时间: 2022.5.23

受委托单位: 甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司 法定代表人: _____

我院委托申请人 甘肃榆中农村合作银行 与被申请人 _____

田建平 就 借款纠纷

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:



榆
中
县
人
民
法
院
司
法
鉴
定
部
章

司法鉴定、评估、拍卖移送表

移送日期	2022年5月23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	金昭	联系电话	13669393312
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	田建平	联系电话	18194260606
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田建平名下位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元701室房屋价格进行评估。		
附送资料	申请书壹份		
庭室意见	 		
备注			

四、委托方提供的其他相关资料

执行案件委托评估、鉴定申请表

(2022)甘0123执司鉴移字第5号

案号	(2022)甘0123执恢33号	立案时间	2022年2月10日
申请人	甘肃榆中农村合作银行	住所地	兰州市榆中县城关镇太白东路9号
		联系电话	18919008331
被申请人	田建平	住所地	兰州市榆中县小康营乡郭家营村154号
		联系电话	18194260606
执行依据	(2016)甘0123民初1533号民事调解书	执行标的	案款310847.95元,案件受理费2981元,迟延履行期间的债务利息(待算)执行费4607元,上述合计318435.95元。
移送人	金昭	联系电话	13669393312
申请事项	对被执行人田建平名下位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元701室(太白西路4#住宅楼)的房产价值进行评估。		
基本案情	甘肃榆中农村合作银行申请执行田建平借款合同纠纷一案,本院于2016年8月31日作出的(2016)甘0123民初1533号民事调解书已发生法律效力,因被执行人田建平未按期履行义务,申请执行人甘肃榆中农村合作银行向本院申请强制执行。在案件执行过程中,被执行人田建平未履行生效法律文书确定的义务,为维护胜诉当事人的合法权益,经合议庭合议后,现决定对被执行人田建平名下位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元701室(太白西路4#住宅楼)的房产启动评估、拍卖程序。		
办案法官意见	请领导审批。		
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。

评估、拍卖申请书

申请执行人：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：田建平，男，汉族，生于1964年11月13日，身份证号：620123196411132757，住址：甘肃省榆中县小康营乡郭家营村154号。

申请事项：

1、依法对登记在被申请人田建平名下的位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号1幢7层701室的房产，产权证号：榆房字第5761号，面积141.73 m²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田建平名下的位于兰州市榆中县城关镇太白西路4号1幢7层701室的房产，产权证号：榆房字第5761号，面积141.73 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

2022年4月20日



恢复执行申请书

申请人：甘肃榆中农村合作银行，住所地兰州市榆中县太白路9号。法定代表人陈克枫，该行董事长。

被申请人：田建平，住所地甘肃省兰州市榆中县小康营乡郭家营村154号。

申请事项：

恢复对执行申请人与被执行人金融借款合同纠纷一案的执行。

事实与理由：

执行申请人与被执行人金融借款合同纠纷一案，已由甘肃省榆中县人民法院依据甘肃省榆中县人民法院于2016年8月30日作出(2016)甘0123民初1533号《民事调解书》，后因被执行人田建平未按期履行该调解书确定的义务，榆中县人民法院立案强制执行，执行案号(2017)甘0123执恢354号，因被执行人田建平无力偿还，抵押房产存在执行难情况而一度终结。

因申请人仍有巨额债权尚未实现，被执行人还有可供执行财产，故申请贵院再次恢复执行程序。

此致

榆中县人民法院

申请人：甘肃榆中农村合作银行

2021年12月13日



兰州市房屋登记电子信息查询证明

兰州市房屋登记电子信息查询证明

被查询人(单位)名称	身份证明号	房屋坐落	建筑面积(㎡)	备注
田建平	620123196411132757	兰州市榆中县城关镇太白西路4号第7单元7层701室	141.73	

注：本查询结果为个人住房信息系统在该查询时点所记载的已登记及网上备案房屋信息，仅供参考；如需进一步核实或复印纸质档案，须到相关登记机构办理查询。



查询时间：2017年10月26日10时16分38秒

<http://172.16.80.5/querystat/limitbuy/limitbuy/queryRegInforNew.action>

2017-10-26

榆中县 房权证 榆房 字第 5761 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

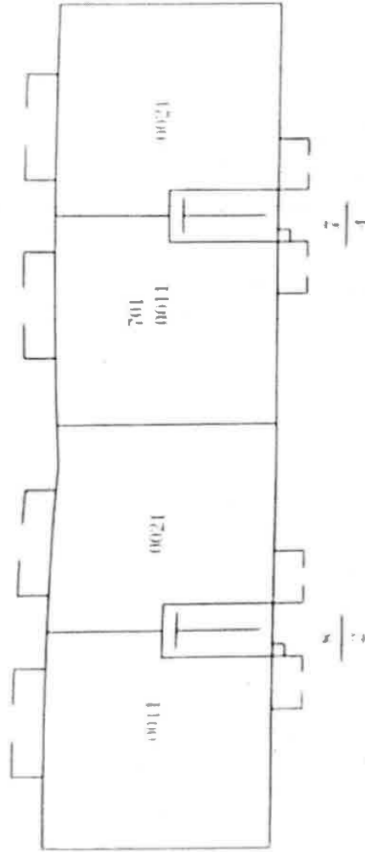
发证机关(盖章):



房屋所有权人		田建平					
房屋坐落		榆中县城关镇大街西路北里4号					
丘(地)号		7-012			产别	私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所有 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	1	701	砖混	七	七	141.73	住宅
	[以下空白]						
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
农行	抵押		200000	2002.8.20	2005.8.05		
兰州市商业银行支行	抵押		80000	2011.12.27	2012.12.27	2012.12.27	
商行榆中支行	抵押	住宅	100000	2008.12.06	2009.12.06	2011.03.1	
甘肃信诺农村合作银行	抵押		200000	2011.7.7	2012.6.7	2012.6.7	
甘肃信诺农村合作银行 营业部	抵押	141.73平方米	人民币 XXXXX.00	2013年01月20日			

榆中房产分层分户图

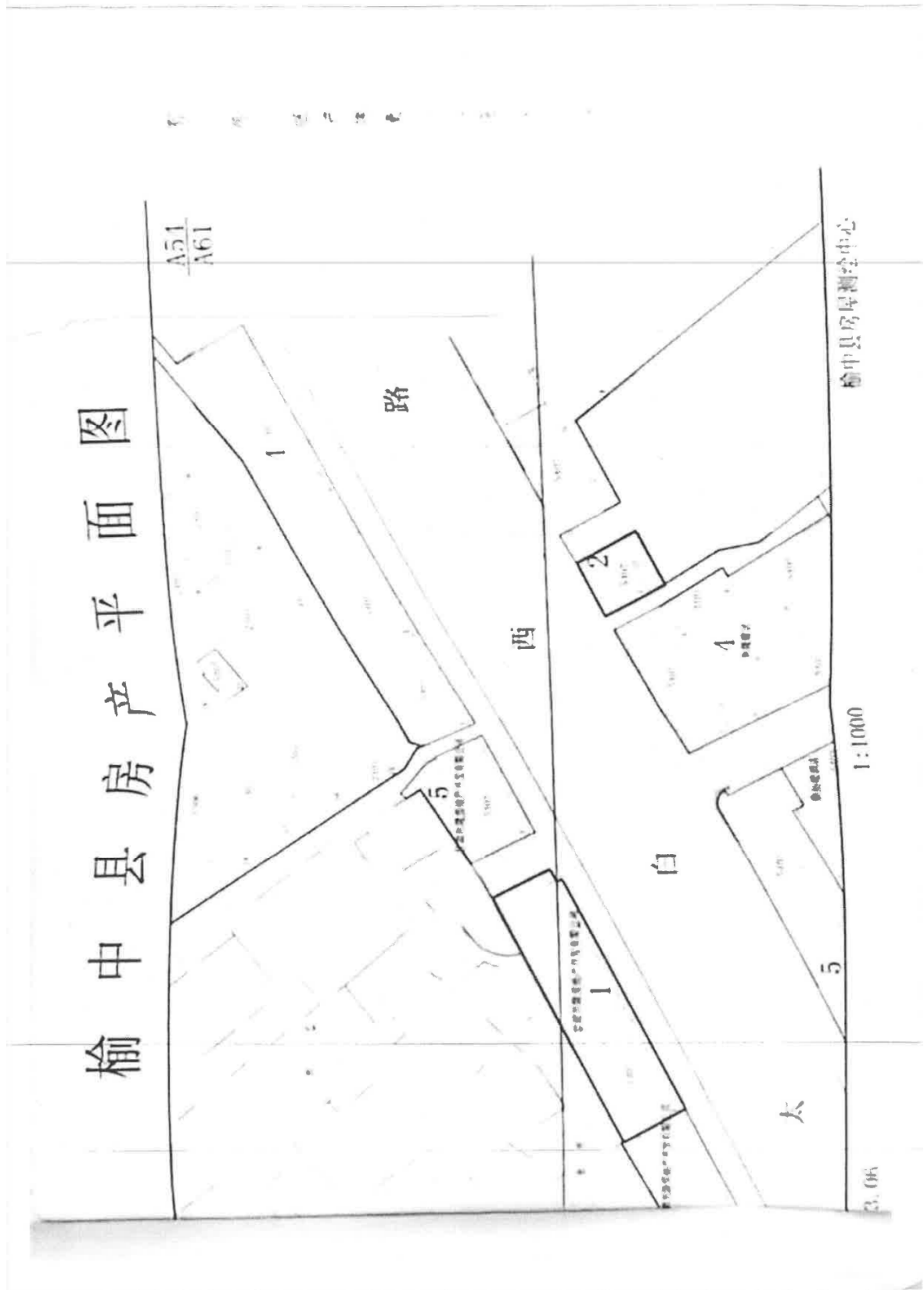
第 6 层



房屋编码: 620123100A510004003007070011			
房屋坐落: 榆中县太白西路1号第7单元7层701室			
建筑面积:	141.73	套内面积:	
测绘人员:	肖礼礼	审核人员:	张玲燕
榆中县房屋测绘中心			

1:250





五、房地产估价机构营业执照复印件



房地产价格评估机构资格证书复印件



六、注册房地产估价师注册证书复印件

