



涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：兰州市榆中县城关镇文成路无号（实地为文成路 74 号）第 2 单元第 3 层 301 室（人民武装部 1#住宅楼）住宅用房地产市场价值评估

估价委托人：榆中县人民法院

房地产估价机构：兰州三信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘尚玉（注册号：6220200031）

张丽霞（注册号：6220190034）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 20 日

估价报告编号：三信估字[2022]第 0497 号



致估价委托人函

榆中县人民法院:

受贵院《司法鉴定对外委托书》（〔2022〕榆法司委字第74号）委托，我们对位于兰州市榆中县城关镇文成路无号（实地为文成路74号）第2单元第3层301室（人民武装部1#住宅楼）住宅用房地产市场价值进行了评估。估价目的是确定估价对象在价值时点的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值时点为2022年6月15日。

估价人员遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，在实地查勘的基础上，依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和我公司掌握的房地产市场资料，综合委托方提供的资料和本次估价目的，选用了比较法及收益法进行专业测算、分析，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

估价结果一览表

估价对象坐落	权利人	不动产权证号	建筑结构	建成年代	所在层室	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
兰州市榆中县城关镇文成路无号（实地为文成路74号）第2单元	白俊臣	甘（2017）榆不动产权第0014878号	混合	1992年	第3层301室	77.00	4350	33.50
大写金额(人民币)			叁拾叁万伍仟元整					

兰州三信房地产评估有限公司

法定代表人:

2022年6月20日



目 录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	8
(一) 估价委托方	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 估价人员	13
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业日期	14
房地产估价技术报告	错误!未定义书签。
(一) 区位状况描述与分析	错误!未定义书签。
(二) 实物状况描述	错误!未定义书签。
(三) 权益状况描述与分析	错误!未定义书签。
(四) 市场背景分析	错误!未定义书签。
(五) 最高最佳利用分析	错误!未定义书签。
(六) 估价方法及适用性分析	错误!未定义书签。
(七) 估价测算过程	错误!未定义书签。
(八) 估价结果的确定	错误!未定义书签。
附 件	15



估价师声明

郑重声明:

(一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的, 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说明的估价假设和限制条件限制。

(三) 我们与估价对象没有现实或潜在的利益关系, 亦与估价委托人及估价其他各方均没有利害关系。

(四) 我们依照《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) 进行分析, 形成意见和结论。

(五) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(六) 我公司注册房地产估价师于 2022 年 6 月 15 日对估价对象实施了实地查勘并作了详细的记录, 同时我们进行了详细的市场调查。因受专业限制, 我们无法承担对估价对象的隐蔽工程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, 因此我们对估价对象进行实地查勘仅限于周围环境、新旧程度、室内状况、使用状况及外围情况的一般性查勘。

(七) 本报告中所依据的有关估价对象的建筑面积和权益资料由委托人提供, 委托人应对该资料的真实性和可靠性负责。本报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据, 估价对象权属界定以产权产籍登记管理部门的认定为准。



(八) 估价结果仅是在本报告假设和限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算。

(九) 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）。

(十) 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（包括但不限于受托评估方为保护其自有机密材料所采用的措施）；

2. 未经委托人同意，不泄露任何产权资料或源于产权资料的任何资料给第三方（有关国家机关因公需配合调查情形除外）；

3. 除用于内部评估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。

(十一) 参与工作的估价师郑重承诺：估价师执业经验较丰富，胜任本次估价要求；并在本次估价过程中谨慎从业，坚持独立、客观、公正的原则；恪尽职守，勤勉尽责，遵守职业道德。

估价师姓名	注册证书号	签 字	签字时间
刘尚玉	6220200031		2022年6月20日
张丽霞	6220190034		2022年6月20日



估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

一般假设，是指对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且未经相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定等。

本次估价的一般假设主要有：

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；估价期间房地产市场基本保持稳定。

2. 我们对估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，委托人提供的上述资料是此次估价的重要依据，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

3. 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，对估价对象的勘查仅限于估价对象的外观和使用现状，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，在无理由怀疑估价对象存在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。若当事人存在故意隐瞒与估价对象房屋质量有关的信息，对本报告所反映的价值产生的影响，我公司不予承担



责任。

4. 本次评估是以估价对象可以正常合理分享整体建筑的各项配套服务设施及功能为假设前提。

5. 本次评估是以估价对象不存在欠缴税费（税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等）为假设前提。

(二) 未定事项假设

该假设应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本报告没有未定事项假设。

(三) 背离事实假设

该假设应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

根据委托方提供的相关资料及估价目的，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，依据《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）第十三条“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……”规定，本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响，故本次评估假定估价对象无其他权利限制。

(四) 不相一致假设

该假设应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之



间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本报告没有不相一致假设。

(五) 依据不足假设

该假设应说明估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本报告没有依据不足假设。

(六) 估价报告的使用限制

1. 本估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得挪作其他用途，也与其他估价目的报告不具有可比性，本报告必须完整使用。凡因不当使用引起的后果，本估价机构和估价人员不承担责任。

2. 未经本估价机构和估价人员同意，本估价报告不得向估价报告使用人之外的第三人提供，本估价报告的全部或部分内容任何人不得擅自复印，也不得发表于任何公开媒体上。

3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。据此，本报告确定报告应用有效期自 2022 年 6 月 20 日起一年内有效。

4. 本估价报告壹式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。



5. 本估价报告由兰州三信房地产评估有限公司负责解释。

(七) 其他说明事项

1. 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。

2. 本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算结果可能因四舍五入而出现合计不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

3. 本报告涉及的货币币种全部为人民币，报告中不再赘述。



房地产估价结果报告

(一) 估价委托方

委托人名称：榆中县人民法院

地 址：甘肃省兰州市榆中县环城西路 59 号

(二) 房地产估价机构

1. 单位名称：兰州三信房地产评估有限公司

2. 法定代表人：彭宏

3. 地 址：兰州市城关区张掖路街道中环广场 A 座 1702 室

4. 估价资格等级：房地产评估壹级（甘建房估字 620112 号）

5. 有效期限：2020 年 11 月 4 日至 2023 年 11 月 3 日

6. 联系电话：（0931）8866158

(三) 估价目的

确定估价对象在价值时点的市场价格，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：估价对象为兰州市榆中县城关镇文成路无号（实地为文成路 74 号）第 2 单元第 3 层 301 室（人民武装部 1#住宅楼）住宅用房地产，本次评估范围包括房屋所有权、应分摊的土地使用权、基础配套设施，但不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。



2. 建筑物基本情况: 估价对象所在建筑物为混合结构商住楼, 整体东-南-北走向、东西朝向, 该住宅楼建成于 1992 年, 证载总层数为 7 层 (第 1 层为商业用房, 第 2-6 层为住宅用房), 建筑外立面条形砖贴饰, 楼梯间地面水泥找平, 墙、顶面涂料粉刷, 建筑物整体维护及保养状况稍好。

估价对象住宅用房所在层数为第 3 层, 为 2 室 2 厅 1 卫 1 厨布局; 客厅及卧室地面铺瓷砖, 墙、顶面涂料粉刷; 厨房及卫生间地面铺瓷砖, 墙面贴墙砖, 顶面涂料粉刷; 安装铝合金窗户, 水、电、暖配套设施齐全, 使用功能完整, 维护及保养状况稍好。

3. 土地基本情况: 估价对象宗地开发程度为宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖), 宗地红线内开发建设完成。

宗地形状及地势: 形状较规则, 面积较大, 地势平坦。

土壤及地质: 土壤未受到污染, 地基承载力较好, 稳定性较好。

(五) 价值时点

房地产估价是以某一时点作为价值时点, 估算的是有关房地产在该时点的现时价值。由于司法诉讼案件涉及的损害、损失或侵权行为、经济行为通常发生在过去, 而判决、执行又发生在现在或将来, 因此, 司法鉴定项目涉及的价值时点将会根据具体诉讼事项以及估价结论最终用途的不同要求, 将过去、现在或将来的某一时点作为价值时点。

从委托评估意图分析, 此次评估的是现时房地产市场价格, 因本次委托未明确价值时点, 故本报告以实地查勘完成之日“2022 年 6 月 15 日”



作为价值时点。

(六) 价值类型

1. 价值类型: 房地产价值类型分为市场价值和非市场价值(投资价值、现状价值、快速变现价值、抵押价值等), 依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 规定, 在一个估价项目中, 价值类型应根据估价目的来确定。人民法院处置涉执房地产, 需要评估涉执房地产的市场价格, 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据; 本报告根据委托鉴定目的, 确定采用市场价值标准。

2. 价值定义: 市场价值是估价对象经适当经营后, 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. 价值内涵: 在价值时点 2022 年 6 月 15 日, 估价对象满足本次评估假设和限制条件, 房屋规划和设计用途为住宅用房, 建筑结构为混合, 且在合法使用条件下的房地产市场价格。不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(七) 估价原则

房地产估价原则是确保不同的注册房地产估价师在遵循规定的估价程序时, 采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下, 使同一估价对象的估价结果能够具有一致性。本次估价主要遵循的房地产估价原则有: 独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。



1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。即要求房地产注册房地产估价师应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。注册房地产估价师必须公正、清廉，必须了解房地产供求状况和影响房地产价格的各种因素，不断提高估价技能，丰富估价经验和遵循严谨的估价程序。

2. 合法原则：即房地产估价必须以估价对象的合法使用、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认估价对象具有合法性，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时，该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。同一估价对象在不同价值时点上的评估价格不具有可比性。

4. 替代原则：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评估。

5. 最高最佳使用原则：即以估价对象能够发挥最大效用为前提。本估价报告以估价对象设计的使用功能为前提，充分发挥其最大效用，创造最大收益。

(八) 估价依据



1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年01月01日起施行);
2. 《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,2019年08月27日公布,2020年01月01日施行);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号,2019年08月27日公布,2020年01月01日施行);
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);
5. 《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,自2018年9月1日起施行);
6. 《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办〔2018〕273号);
7. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
8. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
9. 《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);
10. 《司法鉴定对外委托书》(〔2022〕榆法司委字第74号);
11. 《司法鉴定、评估、拍卖移送表》;
12. 《不动产权证书》(甘〔2017〕榆不动产权第0014878号);
13. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

(九) 估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,比



较法适用于同一供求范围内存在较多的类似房地产的交易案例；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产；成本法适用于无市场交易案例或市场交易案例较少而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。

经综合分析，本报告采用比较法、收益法评估测算估价对象市场价值（详见“房地产估价技术报告”相关内容）。

比较法是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格或价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）有关规定，根据估价目的、按照估价程序、遵循估价原则、结合估价对象的特点，采用适宜的估价方法。在认真分析有关资料和市场行情的基础上，经过分析测算后确定评估结果详见下表：

估价结果一览表

估价对象坐落	权利人	不动产权证书号	建筑结构	建成年代	所在层室	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
兰州市榆中县城关镇文成路无号(实地为文成路74号)第2单元	白俊臣	甘(2017)榆不动产权第0014878号	混合	1992年	第3层301室	77.00	4350	33.50
大写金额(人民币)			叁拾叁万伍仟元整					



(十一) 估价人员

姓 名	刘尚玉	张丽霞
资 质	中国注册房地产估价师	中国注册房地产估价师
注册证号	6220200031	6220190034
本人签名		
签字时间	2022年6月20日	2022年6月20日

(十二) 实地查勘期

2022年6月15日

(十三) 估价作业期

我公司接到《司法鉴定对外委托书》（〔2022〕榆法司委字第74号）后经委托方协商一致，于2022年6月15日正式启动评估工作，并于2022年6月20日完成评估工作。本报告估价作业日期则为2022年6月15日至2022年6月20日。



附 件

- (一) 估价对象内外部景观照片
- (二) 评估委托书 (复印件)
- (三) 估价对象权属资料 (复印件)
- (四) 房地产估价机构资质证书 (复印件)
- (五) 房地产估价机构营业执照 (复印件)
- (六) 参加此次估价的估价师注册证书 (复印件)



估价对象实地查勘照片

