

房地产估价报告

估价项目名称：申请执行人甘军与被执行人李风萍、王斌、甘肃腾盛建材有限公司借款合同纠纷一案所涉李风萍、王斌共同共有位于凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室（实地为凉州区西大街勤俭巷38号勤俭小区9号楼2单元262室）（建筑面积：106.94平方米）住宅用房市场价值评估

估价委托人：武威市凉州区人民法院

房地产估价机构：兰州中信房地产土地评估事务有限公司



注册房地产估价师：王彦奇（6220130015） 李永强（6220210037）
估 价 员：杨彦林

估价报告出具日期：二〇二一年八月二十四日

估价报告编号：中信估字(2021)第0920号

致估价委托人函

武威市凉州区人民法院：

受贵院委托《凉州区人民法院司法鉴定委托书》【（2021）甘0602法鉴97号】委托，根据国家有关规定，按照公认的估价方法，我对申请执行人甘军与被执行人李风萍、王斌、甘肃腾盛建材有限公司借款合同纠纷一案所涉李风萍、王斌共同共有位于凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室（实地为凉州区西大街勤俭巷38号勤俭小区9号楼2单元262室）（证载建筑面积：106.94平方米）住宅用房市场价值进行了评估。

委托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。本次评估报告的价值时点是：二〇二一年八月十二日。经过实地查勘和我公司估价人员专业调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、合法的原则，选用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，确定委托估价房地产在价值时点的估价结果为：

评估单价：¥6,010元/m²；评估总价：¥642,709元，大写（人民币）：陆拾肆万贰仟柒佰零玖元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

兰州中信房地产土地评估事务有限公司

法人代表：王彦奇

二〇二一年八月二十四日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 一般假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制.....	7
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	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.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	13
(十一) 参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 提请报告使用方注意事项.....	17
四、估价技术报告.....	19
(一) 估价对象描述与分析.....	19
(二) 市场背景描述与分析.....	20
(三) 最高最佳利用分析.....	21
(四) 估价方法适用性分析.....	29
(五) 估价测算过程.....	32
(六) 估价结果确定.....	55
五、附件.....	57

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假性记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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的限制；

3. 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；

4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《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；

6. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象建筑结构、室外状况及区位状况进行了实地查勘并进行记录，我们对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，依据估价委托人提供的资料及相关规划进行评估，并在专业知识范围和业务范围内力求真实、准确。但我们无法考虑对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分及产权人故意隐瞒该房屋内部所存在隐患，对价值带来的影响或其他不可抗力对房地产的影响，同时也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化；

7. 我们对评估活动中所使用的由估价委托人所提供的有关资料的合法性、真实性、准确性和完整性至相关管理部门进行了核查、验证，但由于受到权限限制，核查验证均未取得实际结果。估价委托人应当对其所提供相关资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责；

8. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

9. 本估价报告全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中以及公开在

媒体上发表，本报告复印件一律无效；

10. 本估价报告受估价假设和限制条件的制约，估价报告须完整使用方有效；

11. 参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员：

姓名	注册号	签名	日期
王彦奇	6220130015		2021年08月24日
李永强	6220210037		2021年08月24日
杨彦林		杨彦林	2021年08月24日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、在本次评估中，委托方提供了《查档证明》，我们至权属资料管理部门对其记载的房屋坐落、面积等资料进行了核验但无果；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，此次以估价委托人提供的资料为假设前提进行评估。

2、价值时点时，房地产市场稳定，无特殊政策影响，故假定该估价对象在报告使用期限内所处房地产市场在不受重大政策影响下保持稳定发展。

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，对估价对象的查勘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。

4、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）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- （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。

5、本报告对估价对象市场价格的掌握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告时应予充分考虑。

（二）未定事项假设

（1）本报告出具的价值包含了估价对象所分摊的土地使用权市场价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费（出让金、房屋相关税费），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，本次估价假定产权人已按照规定缴清所有与土地使用权相关的一切税费。

(2) 估价对象《查档证明》未记载建筑物的建成年份及房屋结构，经注册房地产估价师调查，估价对象建成于1998年，房屋结构为混合，本次估价对象的建成年份及房屋结构假定以实际调查为准。

(三) 背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

根据委托方提供的《查档证明》，本次评估所涉估价对象位于凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室，根据涉案当事人、委托方指认及估价师现场勘查，估价对象位于勤俭巷38号勤俭小区9号楼2单元262室，地址变更信息最终以当地公安机关证明或房产管理部门测绘报告为准。本次估价以二者为同一地址为假设前提。

(五) 依据不足假设

委托方提供的《查档证明》未记载估价对象所分摊土地使用权用途，经实地查勘，估价对象房屋规划用途为住宅，所在小区勤俭小区亦为普通住宅小区，故本次评估设定估价对象合法分摊的国有土地使用权用途与房屋规划用途一致。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起壹年内有效，在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，不能直接使用本估价结果；超过壹年，需重新进行估价。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4、本报告由兰州中信房地产土地评估事务有限公司负责解释。

5、本报告必须估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：武威市凉州区人民法院

联系人：陈黎明

联系电话：19968505238

(二) 房地产估价机构：兰州中信房地产土地评估事务有限公司

住 所：甘肃省兰州市城关区庆阳路219号

法人代表：王彦奇

资质等级：壹级（有效期限：2020年4月14日至2023年4月13日）

资质证书编号：甘建房估备字620115号

(三) 估价目的

委托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而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据武威市凉州区人民法院的委托【（2021）甘0602法鉴97号】，估价对象为凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室（实地为凉州区西大街勤俭巷38号勤俭小区9号楼2单元262室），证载建筑面积：106.94平方米，估价对象的财产范围包括：建筑物（含现有装修）、地下室、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

估价对象为凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室（实地为凉州区西大街勤俭巷38号勤俭小区9号楼2单元262室），该建筑物建成于1998年，混合结构，总层数7层（地上6层，地下1层），南北朝向，二面采光。

3、土地基本状况

估价对象所在宗地四至为：东临凤凰路，西临勤俭巷，南临靶场东路，北临西大

街。估价对象所在土地开发程度均为红线外“七通”（具备道路、给水、排水、电力、通信、供热、通天然气基础设施条件），红线内“七通”（具备道路、给水、排水、电力、通信、供热、通天然气基础设施条件）且场地平整，地势平坦，形状较规则，地质条件好，稳定性强，作为住宅用途使用，能够满足建筑物作规划用途使用。

4、建筑物基本状况

估价对象所在建筑物建成于1998年，混合结构，总层数7层（地上6层，地下1层），外立面为涂料饰面。楼梯间水泥地面，墙面及顶棚刷白；所在单元每层2户，设1处安全通道，室内房型为三室二厅一厨一卫（带地下室）；证载建筑面积为106.94平方米；室内客厅及餐厅木地板地面，墙面刷白，石膏造型吊顶；卧室木地板地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶，人造石台面，整体橱柜；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，铝扣板吊顶，柜式洗漱台；室内分户木门，铝合金窗户，钢制暖气片，市政集中供暖，设分户钢制防盗门。房屋基础无明显沉降，承重结构部件及非承重部件完好，门窗及五金配件等齐全完整，未见有明显影响质量安全的问题，功能使用正常，维护状况完好。房屋为平面套房布局，空间能够充分的利用，平面及空间布局合理，能很好的满足其设计及现状的正常使用。

5、估价对象权益状况

根据《查档证明》记载，委估对象权属清晰，已办理《房屋所有权证》，查档证明收件编号：20121224142；产权来源：私有房产；产别：买卖；业务大类：转移登记；业务细类：商品房。房屋自然状况：房屋座落：凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室；幢号：1号楼；所在层：6；室号/部位：262室；建筑面积：106.94；规划用途：住宅；是否抵押：无；是否限制：已限制；房屋序号：73698。房屋权利状况：所有权人：李风萍；居民身份证：622301197508040241；所有权证号：武房权证凉州区字第201610765号；共有权人：王斌；共有权证号：武房权证凉州区字第201610766号；证件类别：居民身份证；证件号码：622301197507150318；共有份额：100。申请执行人：甘肃省武威市凉州区人民法院；查封来文字号：凉州区人民法院2020甘0602执3587号；发文日期：2020-11-02；起始日期：2020-11-02；终止日期：

2023-11-01；限制原因：查封。

该小区物业由武威诚关物业服务集团有限公司统一管理，属普通物业。

根据委托方提供的资料并经实地查勘，估价对象已限制未出租，其他权利状况未知。

（五）价值时点

即估价结果对应的日期，根据估价目的本次估价时点为二〇二一年八月十二日。（估价师现场勘查之日）。

（六）价值类型

1、本报告所采用价值类型为房地产市场价格。市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点二〇二一年八月十二日在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的是在最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公共并不具有排他性。

2、价值内涵：

估价对象规划用途为住宅，建筑结构为混合结构，建筑年代为1998年的条件下，且在合法使用前提下的房地产市场价格。

3、本次估价币种为人民币。

（七）估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则和标准，本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。在本次估价中我们与委托方及报告使用人均无任何利害关系，本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2、合法原则：所谓合法，是指符合国家法律、法规和当地政府的有关规定。合法原则要求房地产估价师应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产

权、合法使用、合法处分等方面，应以城市规划、土地利用管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策等。至价值时点，委托方提供了《查档证明》，委估对象已办理《房屋所有权证》，经过我们在当地房地产管理部门实地查询，但无果，本次评估假设所涉该房地产拥有合法产权、可合法使用、合法处分，因此本次估价符合合法性原则。

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格，所以在估价一宗房地产的价格是，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的状况为准。本次估价，我公司于2021年08月12日进行了现场勘查，价值时点确定为2021年08月12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，既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循替代规律，受其他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，和价格相互牵制趋于一致。在本次评估中我们所选用的评估方法为比较法及收益法，在选取市场可比案例时，均依据替代性原则对与估价对象所处同一供需圈内的可使用案例进行比较、筛选，力求做到与估价对象具有可比性。

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。估价对象为已建成物业，其实际用途符合区域整体规划，现状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，故本次评估以证载用途进行估价符合最高最佳利用原则。

（八）估价依据

<一> 国家及地方的相关法律、法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日（全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉第三次修正），自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日（全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正），自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月6日通过，2004年8月28日第一次修正，现行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〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修订，由中华人民共和国主席令第24号发布，自公布之日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（由第十三届全国人民代表大会三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行。）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国城乡规划法〉等八部法律的决定》第二次修正，自2019年4月23日起施行）；

6、《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，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于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

7、《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8、《甘肃省城市房地产管理条例》（2001年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2001年7月1日起施行，现行有效）；

9、中华人民共和国城乡建设与环境保护部标准：

《危险房屋鉴定标准》（《关于印发一九九一年工程建设行业标准制订、修订项目计划（第一批）的通知》（建标[1999]413号）的要求，由重庆市土地房屋管理局主编的《危险房屋鉴定标准》，经审查，批准为强制行业标准，编号JGJ/125-99，自2000年3月1日起施行。原部标准《危险房屋鉴定标准》CJ13-86同时废止）；

《房屋完损等级评定标准》（1985年1月1号起实行）；

10、《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）（于2018年6月4日由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）；

11、《人民法院委托评估规范》（法办〔2018〕273号）（由最高人民法院办公厅与五个评估行业协会联合研究制定，于2018年12月10日起施行）；

12、国家、省、市颁布的其它法律、法规。

<二> 房地产估价相关技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日实施，原《房地产估价规范》GB/T50291-1999同时废除）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2013年6月26日发布公告，2014年2月1日起施行）。

<三> 相关资料

1、《凉州区人民法院司法鉴定委托书》【（2021）甘0602法鉴97号】；

2、房屋权属证明文件及相关资料；

3、评估对象的实地查勘记录及照片等资料；

4、估价对象所在区域的区位条件资料；

5、现场勘验、测量的有关记录资料；

6、市场询价得到的有关资料。

（九）估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应

按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合对象的具体特点及目的等，选择估价方法。根据估价对象的具体情况，因为估价对象为已开发完成的楼盘，市场转让、出租案例较多，且市场调查较容易取得，根据交易资料情况，拟对委估房地产采用比较法及收益法进行估价，估算出估价对象的客观合理价格。

(1) 比较法是在同一供需圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算出估价对象的客观合理价格和价值。

技术路线：此次评估以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。选取一定的可比实例，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。

$$\text{计算公式：} P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产市场价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第i个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i——第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

测算过程：

- ①搜集买卖交易实例；
- ②选取3个可比实例；
- ③对可比实例的成交价值进行适当修正处理；
- ④采用直接比较路径求取比较单价。

(2) 收益法，是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的收益率将其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。即根据调查收集的租金资料分析、估算估价对象在充分利用、无空置状况下可获得的收入（即潜在

毛收入)扣除空置、拖欠租金(延迟支付租金和不付租)以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入(即有效毛收入),并扣除一般的、正常的年度运营费用,得到估价对象的年净收益,再选用适当的收益率,得到估价对象房地产总价值。本次评估采用选用持有加转售模式,该方法的基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中:V—收益价格(元,元/m²)

A_i—期间收益(元,元/m²)

V_t—期末转售收益(元,元/m²)

Y_i—未来第i年的报酬率(%)

Y_t—期末报酬率(年)

t—持有期(年)

虽然报酬率在房地产投资期内是动态的,且受国家宏观政策、所处区域经济、税收、投资环境等诸多因素的影响,但从投资者角度来看,持有期内出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程,故本次估价假设估价对象在整个连续的房地产投资过程中其要求的平均报酬率相对固定,则Y_i=Y_t=Y。

测算过程:

①确定房地产持有期

根据注册房地产估价师对武威市同类用途、同等规模物业投资期的调查,并结合估价对象的实际情况,设定估价对象持有期为10年。

② 测算年净收益

年总收益是指待估房地产按法定用途和最有效用途出租或者自行使用,在正常情况下,合理利用房地产应取得的持续而稳定的年收益或年租金,包括租金收入和租赁保证金或押金的利息收入。

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

③确定房地产持有期末转售净收益

房地产持有期末转售净收益 V_t =房地产持有期末转售价值 V' -持有期末转售时卖方需缴纳的税费，估价对象的房地产价值为 V 。

(3) 确定估价结果

对选用两种或两种以上估价方法进行估价的，在确认各个测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据估价目的及采用方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间的差异程度等情况，选用适当的算术平均方法得出综合测算结果。

(十) 估价结果

遵照有关的法律法规、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，估价人员经过实地查勘和测算，对估价对象采用比较法及收益法测算本次估价对象在价值时点二〇二一年八月十二日的估价结果为：

评估单价：¥6,010元/m²；评估总价：¥642,709元，大写（人民币）：陆拾肆万贰仟柒佰零玖元整。

(十一) 参加本次估价的注册房地产估价师及估价技术人员

姓名	注册号	签名	日期
王彦奇	6220130015		2021年08月24日
李永强	6220210037		2021年08月24日
杨彦林		杨彦林	2021年08月24日

(十二) 实地查勘期

二〇二一年八月十二日。

(十三) 估价作业期

二〇二一年八月十二日至二〇二一年八月二十四日。

(十四) 提请报告使用方注意事项

1、本报告认为估价委托人及相关当事人提供的所有估价资料是真实、可靠的，并以此作为估价的重要依据，若因估价委托人及相关当事人提供的资料有误而引起的责任，估价机构不予以承担责任。提请报告使用方务必对该委托项目权属资料的真实性进行核实。

2、本报告出具的价值包含了估价对象所分摊的土地使用权市场价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴而未缴税费（出让金、房屋相关税费），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，本次估价假定产权人已按照规定缴清所有与土地使用权相关的一切税费。

3、估价对象《查档证明》未记载建筑物的建成年份及房屋结构，经注册房地产估价师调查，估价对象建成于1998年，房屋结构为混合，本次估价对象的建成年份及房屋结构假定以实际调查为准。

4、根据委托方提供的《查档证明》，本次评估所涉估价对象位于凉州区西大街勤俭巷9号1号楼2单元西6层262室，根据涉案当事人、委托方指认及估价师现场勘查，估价对象位于勤俭巷38号勤俭巷小区9号楼2单元262室，地址变更信息最终以当地公安机关证明或房产管理部门测绘报告为准。本次估价以二者为同一地址为假设前提。

5、委托方提供的《查档证明》未记载估价对象所分摊土地使用权用途，经实地查勘，估价对象房屋规划用途为住宅，所在小区勤俭小区为普通住宅小区，故本次评估设定估价对象合法分摊的国有土地使用权用途与房屋规划用途一致。

6、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第22条规定，“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续

期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回”；《中华人民共和国民法典》第359条规定，“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。”该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”由于本次评估委托方及权利人未提供土地使用权期限届满后关于续期的相关文件及资料，且《查档证明》（收件编号：20121224142）无估价对象房屋所分摊土地使用权相关信息记载，故本次评估未考虑土地使用权期限届满后该土地上的房屋以及其他不动产的归属及其对评估价值的影响。因此本次评估以上述规定为估价前提。

7、依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释（2004）16号）第六条“人民法院收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人。当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。”即当事人或者其他利害关系人若对本报告有异议，应以书面形式向武威市凉州区人民法院提出，逾期将视为当事人或者其他利害关系人对本报告无异议，本公司不再对此报告进行解释。

8、本报告估价结果建立于委托方及相关当事人所提供的现有资料基础及本报告所作出的相关合理假设条件之上，在本报告异议期内若委托方或相关当事人提供了与本报告相关假设不相一致的合法资料，则本报告需重新进行调整。

9、如报告使用方发现本报告有关的文字或数字因校对或其他原因造成误差时，请将报告退回公司进行更正，否则本报告误差部分无效。