



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：甘方房估字 2021105 号

估价项目名称：甘肃榆中农村合作银行与滕兴钢、李香玲借款合同纠纷案涉及滕兴钢所有的位于白银市白银区建设东路 50 号 14 套房地产价格评估

估价委托人：榆中县人民法院

房地产估价机构：甘肃方家房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李文新 注册号：6220080011

李金兰 注册号：6220110019

估价报告出具日期：2021 年 4 月 2 日



致估价委托人函

榆中县人民法院：

我公司接受贵单位的委托，对甘肃榆中农村合作银行与滕兴钢、李香玲借款合同纠纷案涉及滕兴钢所有的位于白银市白银区建设东路 50 号 14 套的涉案房地产进行市场价值评估，价值时点为 2021 年 3 月 31 日，估价目的是为榆中县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵单位提供的白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》、《司法鉴定、评估、拍卖移送表》、(2020)甘 0104 执 782 号《甘肃省榆中县人民法院执行裁定书》、(2020)榆法司委字第 143 号《司法鉴定对外委托书》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》、(2020)甘 0134 执司鉴移字第 24 号《执行案件委托评估、鉴定申请表》，估价对象基本情况如下表 1：

表 1 估价对象基本情况表

编号	房屋所有权证号	房屋所有权人	位置	结构	用途	房屋总层数	所在层数	面积（平方米）
1	白房权证白银区字第 012795 号	滕兴钢	白银市白银区建设东路 50 号 (03) 8 幢 2-01 等 14 套	框架	办公	6	2	94.17
2						6	3	58.86
3						6	4	94.17
4						6	5	94.17
5						6	6	94.17
合计	-	-	-	-	-	-	-	435.54

本公司估价师依据《资产评估法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法和收益法对估价对象进行测算和判断，在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，确定估价对象价值时点的估价结果见下表 2<估价结果一览表>：

表 2 估价结果汇总表

币种：人民币

编号	房屋所有权人	房屋所有权证号	位置	房屋总层数	所在层数	面积（平方米）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
1	滕兴钢	白房权证白银区字第 012795 号	白银市白银区建设东路 50 号 (03) 8 幢 2-01 等	6	2	94.17	6446	607020
					3	58.86	6511	383237
					4	94.17	6511	613141
					5	94.17	6576	619262
					6	94.17	6446	607020
2	合计					435.54	33144	2829680

涉案房地产面积为：435.54 平方米



评估总价值为：2829680 元整

大写：贰佰捌拾贰万玖仟陆佰捌拾元整

特别提示：

1、本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设定查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估的影响。

2、本报告仅为榆中县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，运用于其它方向无效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

3、本报告具有特定性及时效性，不得用于其他相关业务及超过有效期使用。

甘肃方家房地产资产评估有限公司

二〇二一年四月二日



目 录

致估价委托人函	1
一、估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	7
三、房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、估价人员	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
附 件	19



一、估价师声明

我们郑重声明：

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说明的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和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本次估价项目的注册房地产估价师李文新、李金兰、估价师助理曹鑫于 2021 年 3 月 31 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告确认的估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据现行的国家及地方政策规定，按合理的评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对依据贵方提供基础资料的基础上推算的估价结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。本估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。



9. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
李文新	6220080011		2021 年 4 月 2 日
李金兰	6220110019		2021 年 4 月 2 日
曹鑫	助理估价师		2021 年 4 月 2 日



二、估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本次估价目的为榆中县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓市场价值是指房地产满足下列条件进行交易最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是处于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、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。

2、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，且无基础、结构等方面的质量问题。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，在无理由登记面积错误的情况下，估价对象建筑面积以白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》中记载数据为准。

4、假定人民法院拍卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘查完成之日的状况相同。

5、本项目估价对象仅为整幢房地产之一部分，本次估价以估价对象能享有公共部位的通行权及供水、供暖、通讯、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

二、未定事项假设



未定事项假设指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。本报告中白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》未能提供估价对象占用范围内的应分摊土地使用权的面积。故本次假设土地分摊面积、用途、规划容积率符合相关规定为假设前提。

三、背离事实假设

背离事实假设是指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在价值时点的状况不一致的合理假定。估价对象为榆中县人民法院拟处置房地产，本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次评估，待估对象实际用途为宾馆用房，根据白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》，待估对象登记用途为办公，本次评估根据合法原则，按办公用房进行评估；根据委托方提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》，根据估价师的现场勘查《自然资源部房地产权结果信息一览表》与白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》登记的信息不符，本次评估根据合法原则，按白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》所登记的信息进行评估。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

注册房地产估价师对估价委托人提供的相关资料进行了审慎的检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。估价对象办理房屋权属证书，估价委托人提供了白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》复印件，估价对象的房



屋楼层、房屋用途、房产面积等内容摘自估价委托人提供的白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》上的相关数据。若上述情况发生变化，需相应调整估价结果乃至重新估价。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为榆中县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

2、本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。本次评估结果不考虑室内装饰装修价格对待估对象的影响。

3、2021 年 3 月 31 日的现场勘查之日设定为本次评估的价值时点。

4、本评估报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

5、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响，当上述情况在评估报告有效期内发生明显变化时，评估结果应做相应调整或重新评估。

6、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算结果可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

7、本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

8、本评估报自提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

9、本报告的最终解释权由甘肃方家房地产资产评估有限公司所有。



三、房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：榆中县人民法院

地址：榆中县城关镇太白东路

联系人：赵志亮

联系电话：15095416562

二、房地产估价机构

机构名称：甘肃方家房地产资产评估有限公司

法定代表人：李文新

住所：甘肃省兰州市城关区南滨河路东路 5268 号名城广场 4 号楼 2507、2508 室

统一社会信用代码：916201020792895049

资质等级：房地产评估贰级

证书编号：甘建房估备字 620117 号

有效期限：2018 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日

网址：www.gstdpg.com

邮箱：gsfjjpg@163.com

联系电话：0931-8512788 0931-8238894

邮政编码：730030

三、估价目的

为榆中县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、估价对象基本状况

根据委托方提供的白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》、《司法鉴定、评估、拍卖移送表》、（2020）榆法司委字第 143 号《司法鉴定对外委托书》以及估价师现场勘查情况得知，待估对象位于白银市白银区建设东路 50 号 14 套，结构为框架，具体情况见表 3。



表 3 估价对象一览表

编号	房屋所有权证号	房屋所有权人	位置	结构	用途	房屋总层数	所在层数	面积（平方米）
1	白房权证白银区字第 012795 号	滕兴钢	白银市白银区建设东路 50 号（03）8 幢 2-01 等 14 套	框架	办公	6	2	94.17
2						6	3	58.86
3						6	4	94.17
4						6	5	94.17
5						6	6	94.17
合计	-	-	-	-	-	-	-	435.54

2、估价对象实物状况

（1）房屋实物状况

待估对象位于白银市白银区建设东路 50 号（03）8 幢 2-01 等 14 套，建成于 2005 年，框架结构，共 6 层，位于第 2-6 层。该产权人为滕兴钢。使用及维护状况一般，物业管理一般。

门窗：入户为防盗门，实木门内门及门框，铝塑窗；

地面：室内铺地板革、卫生间地面铺地砖；

墙面：室内墙面铺壁纸；

水电装置：独立电表及配套插座，室内管线均为暗线，独立水表，设电话插孔和公共电视天线插座；

配套设施：水、电、电话、宽带、闭路、暖、天然气等设施齐全。

公共区域楼道：墙面乳胶漆刷白，顶为乳胶漆刷白。

（2）土地实物状况

估价对象位于白银市白银区建设东路 50 号（03）8 幢 2-01，所占用宗地东至家属楼、南临建设东路、西至鑫钢商务宾馆、北至区粮食局仓库，根据贵单位提供的白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》未注明土地使用权面积，估价对象财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，待估对象未办理分摊《国有土地使用证》分割手续，估价对象宗地形状较规则，地势较平坦，地基承载力较高，宗地红线外基础设施开发程度达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及宗地内“七通一平”。

3、估价对象区位状况

（1）坐落位置：估价对象位于白银市白银区建设东路 50 号，规模较大，共 6 层，估价对象位于第 2-6 层，朝向为南北。东至家属楼、南临建设东路、西至鑫钢商务宾



馆、北至区粮食局仓库，待估对象临近火车站商圈，繁华一般，生活较方便，道路通达一般，出行便捷度一般，公共配套设施服务完善，小区位置一般。

(2) 交通状况：区域内有建设东路、工农路、人民路等主次干道，道路较通达，无交通管制，有 1 路、6 路、9 路等公交线路从附近经过，待估对象离公交站 91 米左右，车流量一般，出行便捷度一般。

(3) 周边环境：待估对象位于白银市白银区建设东路 50 号，周边多临街门店，区域内有令牌丽景嘉园小区，生活较方便，区域内有白银市第八中学、白银区第十一小学，距离白银市第一人民医院较近，公共配套设施服务一般，待估对象位置一般。待估对象发展成熟，物业较好，绿化面积一般，待估对象内部整体环境一般。

(4) 公共设施：待估对象位于白银市白银区建设东路 50 号 (03) 8 幢 2-01 等 14 套，周边多临街门店，区域内有令牌丽景嘉园小区，区域内有白银市第八中学、白银区第十一小学，距离白银市第一人民医院较近，休闲娱乐设施多，教育、医疗、生活服务设施较完备，城市公共配套设施较完善。

(5) 基础设施：区域内给排水、通电、通路、通暖、通气和通讯等市政基础设施完善。

4、估价对象权益状况

(1) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》复印件，结合估价师实地查勘情况，估价对象建筑物权益状况如下表 4：

表 4 建筑物权益状况一览表

编号	房屋所有权证号	房屋所有人	位置	结构	用途	房屋总层数	所在层数	面积 (平方米)
1	白房权证白银区字第 012795 号	滕兴钢	白银市白银区建设东路 50 号 (03) 8 幢 2-01 等 14 套	框架	办公	6	2	94.17
2						6	3	58.86
3						6	4	94.17
4						6	5	94.17
5						6	6	94.17
合计	-	-	-	-	-	-	-	435.54

(2) 土地权益状况

根据估价委托人提供的白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》复印件，估价对象财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，待估对象未办理分摊《国有土地使用证》分割手续。根据估价人员实地查勘，估价对象土地实际用途为宾馆用地，



本次评估假设土地利用状况与房屋不一致。

（3）他项权状况及限制状况

根据估价委托人提供的白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》及（2020）榆法司委字第 143 号《司法鉴定对外委托书》，本次评估为甘肃榆中农村合作银行申请执行滕兴钢借款合同纠纷一案涉及的被执行人滕兴钢名下位于白银市白银区建设东路 50 号（03）8 幢 2-01 等 14 套房屋价值评估。根据注册房地产估价师的调查，本次评估估价对象限制状况，估价对象目前设有抵押权。

五、价值时点

本次估价以房地产估价师现场查勘之日 2021 年 3 月 31 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在登记用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二一年三月三十一日的房地产市场价格。其中：

本次估价师确定估价对象在估价时点的客观合理的市场价格，遵循的价值标准为公开市场价值标准。

公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格，公开市场价格是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的是市场信息，有效充分的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具备排他性。

七、估价原则

本次估价遵循的估价原则主要为：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、谨慎原则。

1、独立、客观、公正原则

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，不受外部干扰因素影响，实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价，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。

2、合法原则

所有合法不仅需要依据国家及地方的法律、法规、政策及规章，还要求评估价值



应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

同一房地产在不同时点往往会有不同的价值或价格，在评估房地产价值或价格时，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

要求评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用状况包括最佳的用途、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、删选或判断确定。估价师对估价前提做出下列判断和选择，

6、谨慎原则

要求在存在不确定因素的情况下做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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，自 2016 年 12 月 1 日起施行)

(2) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(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)

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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)

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行)



(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》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）

(7) 《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 224 号、1997 年 10 月 1 日起施行）

(8) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）

(9) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）

(10) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国务院令 第 588 号，自 1985 年度起施行）

(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 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）

(12) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号、自 1988 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）

(13) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

(14) 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 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 日起实行）；

(15) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）

2、技术依据

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

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

3、估价委托人提供资料



- (1) (2020) 榆法司委字第 143 号《司法鉴定对外委托书》；
- (2) 《司法鉴定、评估、拍卖移送表》；
- (3) (2020) 甘 0134 执司鉴移字第 24 号《执行案件委托评估、鉴定申请表》；
- (4) 白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》；
- (5) 《自然资源部房地产权结果信息一览表》；

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

(2) 估价对象所在地城市规划资料

(3) 估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

(4) 注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

(5) 注册房地产估价师实地拍摄的估价对象现状照片

九、估价方法

1、估价方法选择

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次评估注册房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法和收益法进行了估价，排除了其它估价方法。

(1) 选用方法的理由

A、估价对象所在区域内近期房地产市场交易比较活跃，与估价对象处在同一供需



圈内类似房地产近期市场交易案例较多，且类似交易案例的可比性较强，故采用比较法评估。

B、估价对象所在区域内近期同类房地产租售比平衡，可以确定客观的房地产的资本化率，收益法测算结果可以反映房地产的客观市场价值，故采用收益法评估。

(2) 未选用方法的理由

A、估价对象的登记用途为办公用房，但受到运用的客观条件限制，特别是现时办公房地产主要由市场供求关系决定，成本法的均衡原理被淡化，故在这种情况下，办公房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

B、估价对象为已建成的房产，不属于具有投资开发潜力的房地产，故不宜采用假设开发法评估。

十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用市场比较法和收益法对估价对象进行测算和判断，在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，确定估价对象价值时点的估价结果详见下表5：

表 5 估价结果汇总表

币种：人民币

编号	房屋所有权人	房屋所有权证号	位置	房屋总层数	所在层数	面积（平方米）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
1	滕兴钢	白房权证白银区字第 012795 号	白银市白银区建设东路 50 号（03）8 幢 2-01 等 14 套房	6	2	94.17	6446	607020
					3	58.86	6511	383237
					4	94.17	6511	613141
					5	94.17	6576	619262
					6	94.17	6446	607020
2	合计					435.54	33144	2829680

涉案房地产面积为：435.54 平方米

评估总价值为：2829680 元整

大写：贰佰捌拾贰万玖仟陆佰捌拾元整



十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
李文新	6220080011		2021 年 4 月 2 日
李金兰	6220110019		2021 年 4 月 2 日
曹鑫	助理估价师		

十二、实地查勘期

2021 年 3 月 31 日。

十三、估价作业期

自 2021 年 3 月 31 日起至 2021 年 4 月 2 日止。



附 件

- 附件一 (2020) 榆法司委字第 143 号《司法鉴定对外委托书》复印件
- 附件二 《司法鉴定、评估、拍卖移送表》复印件
- 附件三 (2020) 甘 0134 执司鉴移字第 24 号《执行案件委托评估、鉴定申请表》
复印件
- 附件四 白房权证白银区字第 012795 号《房屋所有权证》复印件
- 附件五 《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件
- 附件六 估价对象照片
- 附件七 估价机构营业执照及资质证书复印件
- 附件八 注册房地产估价师资格证书复印件