

估价结果报告

一、估价委托人

- (一) 名称：榆中县人民法院
- (二) 地址：榆中县环城西路 59 号
- (三) 电话：0931-5227627

二、房地产估价机构

- (一) 单位名称：甘肃鸿瑞房地产评估有限公司
- (二) 法定代表人：丁谦利
- (三) 住所：兰州市城关区庆阳路 237 号（广星大厦 14 层）
- (四) 估价资质：房地产评估贰级
- (五) 证书编号：甘建房估备字 620118 号
- (六) 联系人：丁谦利 联系电话：13893404166

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) 估价对象财产范围

兰州市城关区雁南街道雁宁路无号 1 层 001 室，建筑面积 594.51 m² 的办公房地产，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象实物状况

1. 土地基本状况

估价对象位于兰州市城关区雁南街道雁宁路无号 1 层 001 室，所占土地东至南湖小区，南至雁滩公园，西至森地国际，北至省计委家属院。宗地形状规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、供暖、通气），场地平整。

2. 建筑物基本状况

估价对象位于兰州市城关区雁南街道雁宁路无号（滩尖子 189 号）第 2 幢 1 层 001 室，所在小区为“荣达花苑”，所在建筑物为混合结构，总层数 4 层，所在层数 1 层，

建成于 2000 年。根据估价师现场查勘，建筑物正外立面贴墙砖，其他各面刷涂料、铝合金玻璃平开门，铝合金窗，装有防盗门，防盗窗，室内装饰装修情况：正常使用。

3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[兰房权证（城关区）字第 432270 号]复印件记载：

估价对象基本情况一览表

房屋所有权证	兰房权证（城关区）字第 432270 号			房屋所有权人	甘肃丽新建筑装饰有限公司
坐落	兰州市城关区雁南街道雁宁路无号 1 层 001 室			共有情况	单独所有
房屋编号	620102021083004002001000012			登记时间	2015 年 12 月 15 日
朝向	南北	房屋总层数	4	所在楼层	1
结构	混合	规划用途	办公	建筑面积	594.51 m ²
附记	兰州市自然资源局不动产登记信息查询：已抵押、已查封，2022 年 4 月 19 日				

五、价值时点

2022 年 5 月 12 日，为估价对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

价值类型：本次估价确定的价格是估价对象在价值时点的市场价值。

价值定义：市场价值过去称为公开市场价值，是指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。

价值内涵：估价对象在规划用途条件、满足本次估价假设和限制条件下，建筑面积 594.51 m²的办公房地产价值（国有土地使用权及房屋所有权的市场价值），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

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

（一）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。

（二）合法原则，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。

(三) 价值时点原则，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。

(四) 替代原则，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。

(五) 最高最佳利用原则，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。

八、估价依据

(一) 国家法律法规及部门规章、规范性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《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通过，自2020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通过，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订本）（中华人民共和国国务院令第七四三号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

5. 《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，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自2015年4月24日施行）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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）；

7. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，2014年11月24日国务院常务会议通过，自2015年3月1日起施行）；

8. 《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》（2020年修正）（中

华人民共和国国务院令 第 732 号，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》）；

9. 《城市房地产转让管理规定》（1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布，2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，自发布之日起施行）；

10. 《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 248 号，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》修订公布并实施）；

11. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（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》修订公布并实施）；

12. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日，根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》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. 《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）。

15. 《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，2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过，自 2017 年 11 月 19 日实施）；

16. 《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，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）；

17. 《中华人民共和国契税法》（2021 年 7 月 28 日甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过，甘肃省契税适用税率为百分之三，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

18. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号，2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

19. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号,已于2016年5月30日由最高人民法院审判委员会第1685次会议通过,自2017年1月1日起施行);

20. 《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,已于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);

21. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2019]19号,2019年10月14日最高人民法院审判委员会第1777次会议《关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》修正,自2020年5月1日起施行);

22. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》（法释[2020]24号,2020年12月25日最高人民法院审判委员会第1825次会议通过,自2021年1月1日起施行);

23. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》（法释[2020]28号,2020年12月25日最高人民法院审判委员会第1824次会议通过,自2021年1月1日起施行);

(二) 技术标准、规程、规范

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) 估价委托人提供的有关资料

1. 《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》〔(2022)榆法司委字第20-3号];
2. 《房屋所有权证》[兰房权证(城关区)字第432270号]复印件;

(四) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料

1. 估价人员现场查勘及估价机构掌握的其他相关资料;
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

本次估价方法选用收益法。

收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的报酬率，将估价对象未来预期的正常纯收益折算到价值时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法测算公式如下：

$$\text{收益价格 } V = \frac{A}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_i)^t}$$

式中：V—收益价值（元或元/m²） A₁—持有期第一年年净收益（元或元/m²）

V_t—期末转售收益（元或元/m²） Y_i—持有期内报酬率（%）；

Y_t—转售期报酬率（折现率） t—持有期（年）；

g—租金年递增比率（%） i—房价增长率（%）

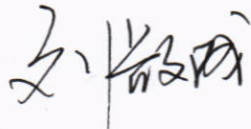
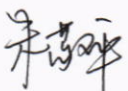
十、估价结果

遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，我们在进行实地查勘、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价值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，选用适当的估价方法，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，经过详细测算后确定估价对象于价值时点的市场价值为：

评估单价：15878 元/平方米；建筑面积：594.51 m²；

评估总价：943.96 万元，大写：玖佰肆拾叁万玖仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘敬成	6220200008		2022.5.20
朱敬平	6220200038		2022.5.20

十二、实地查勘期

2022年5月12日。

十三、估价作业期

2022年5月12日至2022年5月20日。

甘肃鸿瑞房地产评估有限公司

二〇二二年五月二十日

