

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：申请人甘肃榆中农村合作银行与被申请人魏东、刘丹丹借款纠纷一案所涉被申请人魏东单独所有的位于白银区王岷东路41号（实地为山南住宅小区41#楼）（17）21幢3-501（建筑面积：85.60m²）住宅用房市场价格评估

估 价 委 托 人：榆中县人民法院

房地产估价机构：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：张文钰（6220210040） 李永强（6220210037）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二日

估价报告编号：中信估字(2022)第0550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73号】委托，根据国家有关规定，按照公认的估价方法，我公司对申请人甘肃榆中农村合作银行与被申请人魏东、刘丹丹借款纠纷一案所涉被申请人魏东单独所有的位于白银区王岷东路41号（实地为山南住宅小区41#楼）（17）21幢3-501（建筑面积：85.60 m²）住宅用房市场价格进行了评估。

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：二〇二二年八月二十二日。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：5,273元/m²；评估总价：¥451,369元，大写（人民币）：肆拾伍万壹仟叁佰陆拾玖元整。

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

二〇二二年九月二日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	8
(三) 背离事实假设	8
(四) 不相一致假设	8
(五) 依据不足假设	9
(六) 估价报告使用限制	9
三、估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	18
(十) 估价结果	18
(十一) 参加本次估价的注册房地产估价师	21
(十二) 实地查勘期	21
(十三) 估价作业期	22
(十四) 提请报告使用方注意事项	22

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、室内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使用于公开的文件、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

姓名	注册号	签名	日期
张文钰	6220210040		2022年09月02日
李永强	6220210037		2022年09月02日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价中委托方提供了估价对象《房屋所有权证》复印件，我们至权属资料管理部门对其记载的房屋坐落、面积等必要关注的房地产状况进行了核实，但受估价人员权限所限，未能对委托方及相关当事人所提供资料的真实性、合法性进行核实；此次以估价委托人提供的资料属实无误为假设前提进行评估。

2、价值时点时，房地产市场较为稳定，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、本报告出具的价值包含了估价对象所分摊的土地使用权市场价格及相关费用。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、房屋相关税费及其滞纳金），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。本次估价中委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故假定估价对象不

存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》复印件未记载建筑物的建成年份及房屋结构，相关当事人亦未能提供其准确的建成年份及房屋结构的证明资料或文件，经注册房地产估价师调查，估价对象建成年份约为2000年，房屋为钢混结构，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

根据委托方提供的相关资料记载，估价对象已查封，未抵押；至价值时点，经现场查勘，估价对象为权利人自用，其他他项权利状况未知。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2之规定，“房地产司法拍卖估价，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）第十四条规定，“评估对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况的，应当结合委托评估材料和实地查勘等情况，对人民法院查明的租赁权、用益物权及占有使用情况进行核查验证。人民法院书面说明依法将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或者变卖的，应当不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明；人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖的，评估结果应当考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况的影响，并在评估报告中予以说明”；根据委托方提供的相关资料及现场调查，结合本次估价目的，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，故估价时假设评估价值不受估价对象及其所有权人承担的债务及产权纠纷等其他事项的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托方提供的估价对象《房屋所有权证》复印件仅记载房屋规划用途为住宅，未记载估价对象房屋所分摊的国有建设用地使用权用途，经我公司估价人员现场查勘，估价对象属山南住宅小区，且估价对象所在该单元及该幢整体均为住宅用房，故本次评估设定估价对象所分摊的国有建设用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格，不得用于其他用途，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。

2、本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、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估价对象状况、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。

4、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、在本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，如果估价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。

6、本估价报告应用有效期自出具之日起壹年内有效，在报告应用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，超过壹年未使用，需重新进行估价。

7、在本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，如果估价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。

8、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。

9、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：榆中县人民法院

联系人：曾志年

联系电话：13893213031

（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格。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据榆中县人民法院的委托【（2022）榆法司委字第73号】，估价对象为白银区王岷东路41号（实地为山南住宅小区41#楼）（17）21幢3-501（建筑面积：85.60m²）住宅用房，估价对象的财产范围包括：建筑物（含现有装修）、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

估价对象为白银区王岷东路41号（实地为山南住宅小区41#楼）（17）21幢3-501（建筑面积：85.60m²）住宅用房，属山南住宅小区，所在建筑物建成年份约为2000年，钢混结构，总层数7层。该建筑物外立面为浅黄色涂料饰面；所在单元每层两户，配套1部电梯，设1处安全通道，估价对象南北朝向，两面采光。

3、土地基本状况

估价对象所在小区四至为：东临白银高新区产业园管委会办公楼，西临崇文路，南临诚信路，北临馨园小区。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、燃气、供热基础设施条件），红线内“七通”（已完成道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热基础设施建设）且场地平整，地势平坦，形状规则，地质条件好，稳定性强，作为住宅用途使用，能够满足建筑物作设计用途使用。

4、建筑物基本状况

估价对象所在建筑物建成年份约为2000年，钢混结构，总层数7层，外立面为涂料饰面；单元门位于该幢住宅楼北侧，安装有对讲安防门，设1处安全通道，所在单元每层两户，公共通道及楼梯间均为水泥地面，墙面及顶部刷白。估价对象为该楼5层501室，建筑面积：85.60平方米，房型为二室二厅一厨一卫，至价值时点，室内客、餐厅地砖地面，墙面刷白，无吊顶；卧室地砖地面，墙面刷白，无吊顶；厨房地砖地面，墙面砖到顶，PVC板吊顶，安装有整体橱柜；卫生间地砖地面，墙面砖到顶，PVC板吊顶，卫浴设施齐全。室内安装分户木门，铝合金窗户，铸铁暖气、集中供暖，设分户钢制防盗门。

估价对象所在建筑物成新一般，维护保养状况较好，估价对象平面布局较合理，整体空间利用率较高，能较好满足其用途使用。

估价对象现状照片



估价对象建筑物外观



估价对象小区大门



估价对象入户单元



估价对象入户门



估价对象客厅



估价对象卧室



估价对象卧室



估价对象厨房



估价对象餐厅

5、估价对象权益状况

根据《房屋所有权证》复印件所记载内容，估价对象权属清楚，房权证号：白房权证白银区字第012536号；房屋所有权人：魏东；共有情况：单独所有；房屋坐落：白银区王岷东路41号（实地为山南住宅小区41#楼）（17）21幢3-501；登记时间：2009-05-22；房屋性质：私有房产；规划用途：住宅；房屋总层数：7；建筑面积（m²）：85.60；套内建筑面积（m²）：74.49。

估价对象所在小区物业由白银惠民物业管理有限公司统一管理，属普通物业。

委托方提供的估价对象《房屋所有权证》复印件仅记载房屋规划用途为住宅，未记载估价对象房屋所分摊的国有建设用地使用权用途，经我公司估价人员现场查勘，估价对象属山南住宅小区，且估价对象所在该单元及该幢整体均为住宅用房，故本次评估设定估价对象所分摊的国有建设用地使用权用途与房屋规划用途一致。

根据委托方提供的相关资料记载及我公司估价人员现场勘查，估价对象已查封、无抵押，至价值时点，现为权利人自用，其他他项权利状况未知。

（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二〇二二年八月二十二日。（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，市场价格是房地产在市场上的平均交易价格。

2、价值内涵：

本报告价值内涵为估价对象于价值时点二〇二二年八月二十二日，房屋用途为住宅，分摊国有建设用地使用权用途与房屋规划用途一致，建筑结构为钢混，建成年份约为2000年，并满足本报告估价假设和限制条件下的市场价格。

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，委托方提供了估价对象《房屋所有权证》复印件，本次评估所涉该房地产权属合法、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2022年08月22日进行了现场勘查，价值时点确定为2022年08月22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

价格也同时遵循替代规律，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，故本次评估以住宅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）；

2、《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、中华人民共和国土地管理法〉第三次修正），自2020年1月1日起施行）；

3、《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、中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定）第三次修正），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第十四次会议《中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）；

6、《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）；

7、《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）；

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》（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）；

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、《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）；

13、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）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）（本意见自2021年9月1日起施行）。

＜三＞ 相关资料

1、《司法鉴定对外委托书》【（2022）榆法司委字第73号】；

2、房屋权属证明文件及相关资料；

3、估价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，因估价对象所在区域为已开发完成的住宅小区，近期类似用房市场转让、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或价值。

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。

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

其中：

P—比较价值

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格进行适当修正处理；
- ④采用直接比较路径求取比较价值。

(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。估价对象为住宅用房，其收益期较长，近期收益较容易取得，但远期收益期内各年净收益较难预测，故本次评估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—收益价值（元或元/m²）

A_i—期间收益（元或元/m²）

V_t—期末转售收益（元或元/m²）

Y_i—未来第i年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

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白银市同类用途、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。

净收益=潜在毛租金收入—空置和收租损失+其他收入—运营费用

=有效毛收入-运营费用

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评估结果。

(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二〇二二年八月二十二日的估价结果为：

评估单价：5,273元/㎡；评估总价：¥451,369元，大写（人民币）：肆拾伍万壹仟叁佰陆拾玖元整。

(十一) 参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
张文钰	6220210040		2022年09月02日
李永强	6220210037		2022年09月02日

（十二）实地查勘期

二〇二二年八月二十二日。

（十三）估价作业期

二〇二二年八月二十二日至二〇二二年九月二日。

（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格及相关费用。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、房屋相关税费及其滞纳金），应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。本次估价中委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

3. 估价对象《房屋所有权证》复印件未记载建筑物的建成年份及房屋结构，相关当事人亦未能提供其准确的建成年份及房屋结构证明资料或文件，经注册房地产估价师调查，估价对象建成年份约为2000年，房屋为钢混结构，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. 根据委托方提供的相关资料记载，估价对象已查封，未抵押；至价值时点，经现场查勘，估价对象为权利人自用，其他他项权利状况未知。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2之规定，“房地产司法拍卖估价，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格；评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款”。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）第十四条规定，“评估对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况的，应当结合委托评估材料和实地查勘等情况，对人民法院查明的租赁权、用益物权及占有使用情况进行核查验证。人民法院书面说明依法将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或者变卖的，应当不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明；人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖的，评估结果应当考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况的影响，并在评估报告中予以说明”；根据委托方提供的相关资料及现场调查，结合本次估价目的，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，故估价时假设评估价值不受估价对象及其所有权人承担的债务及产权纠纷等其他事项的影响。

5. 委托方提供的估价对象《房屋所有权证》复印件仅记载房屋规划用途为住宅，未记载估价对象房屋所分摊的国有建设用地使用权用途，经我公司估价人员现场查勘，估价对象属山南住宅小区，且估价对象所在该单元及该幢整体均为住宅用房，故本次评估设定估价对象所分摊的国有建设用地使用权用途与房屋规划用途一致。

6. 本次评估目的是为人民法院确定财产处置价提供依据，因此本次评估税费建立于房屋正常交易中的税费负担方式，由各交易方按照国家的法律规定承担各自税费，故此次评估假设估价对象均无特殊交易限制，可在市场上正常交易。

7. 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，且已提供的相关证明文件及资料中均未记载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情况，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。

8. 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）第三十条“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。”即当事人或者其他利害关系人若对本报告有异议，应以书面形式向榆中县人民法院提出，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。

9. 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。

10. 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。

四、附件

- 1、《司法鉴定对外委托书》【（2022）榆法司委字第 73 号】；
- 2、房屋权属证明文件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象及周边区域照片；
- 5、估价机构资质证书复印件；
- 6、估价人员的资质证书复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件。