

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：（2019）甘信估字第 3890 号

估价项目名称：庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401
室住宅房地产进行价值评估

估价委托人：庆阳市中级人民法院

房地产估价机构：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司



注册房地产估价师：李小龙（注册号：6220190017）

彭 飞（注册号：6220190041）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 16 日

致估价委托人函

庆阳市中级人民法院：

受贵院（2019）甘10法委字第919号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》（附卷联）委托，我公司对位于庆阳市西峰区凤凰路52号3号楼3单元401室住宅房地产进行价值评估。现场查勘日期为2019年11月28日。

估价对象：位于庆阳市西峰区凤凰路52号3号楼3单元401室的住宅，建筑面积为96.72平方米的住宅房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权。

估价目的：确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

价值时点：2019年11月28日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司注册房地产估价师李小龙，彭飞经过实地查看和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

房地产建筑面积：96.72平方米

房地产单价：6288元/平方米

房地产市场价值：¥608175元

房地产市场价值：¥608175元（人民币大写陆拾万零捌仟壹佰柒拾伍元整）

特别提示：1. 估价结果总价取整至元。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，4. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即2019年12月16日至2020年12月15日）。



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人:	5
二、估价机构:	5
三、估价目的:	5
四、估价对象:	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型:	6
七、估价原则:	6
八、估价依据:	7
九、估价方法:	7
十、估价结果:	9
十一、注册房地产估价师:.....	10
十二、实地查勘期:	10
十三、估价作业期:	10
估价技术报告.....	11
一、估价对象描述及分析.....	11
二、市场背景描述与分析.....	12
三、最高最佳利用分析.....	15
四、估价方法适用性及选用.....	16
五、估价测算过程.....	17
六、估价结果确定.....	27
有关附件.....	28
一、估价对象及可比实例位置示意图	
二、估价对象相关照片	
三、可比实例相关照片	
四、估价对象权属证明复印件《庆阳市个人房产信息查询证明》	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产价格评估机构资格证书复印件	
七、注册房地产估价师注册证书复印件	

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

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经说明的估价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、我们对本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、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

6、注册房地产估价师李小龙、彭飞对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对实地查勘的客观性、真实性、公正性负责。估价人员对估价对象的勘察，仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，本次估价是以现场勘察时的房地产状况下的现状情况为准。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、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，委托人应对资料的真实性和可靠性负责。


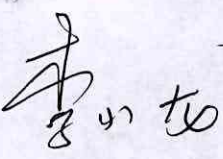

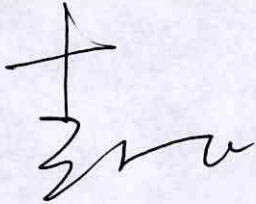
9、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报



告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

10、如果双方任何一方当事人对本估价报告有异议，可在收到本报告书之日起十日内，向本机构提出书面异议申请，过期不予受理。

11、注册房地产估价师：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
李小龙 (注册号: 6220190017)			2021年12月16日
彭飞 (注册号: 6220190041)			2021年12月16日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

1、一般假设：

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (3) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (4) 本次估价以估价对象能够按估价规划用途不变并持续正常使用为估价前提。
- (5) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- (6) 本次估价以估价对象实地查勘之日 2019 年 11 月 28 日作为价值时点。
- (7) 本次估价对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。
- (8) 本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

2、未定事项假设：本次估价不存在未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设：依据估价目的本次估价不考虑估价对象被查封，原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响，不考虑估价对象原有的租赁及用益物权对估价结果的影响。

4、不相一致假设：本次评估委托方仅提供《庆阳市个人房产信息查询证明》的权属资料，资料显示的期房产权面积为96.72平方米、现房产权面积96.72平方米，两者不相一致，经分析最终以现房96.72平方米为准。

5、依据不足假设：

- (1) 本次评估委托方仅提供《庆阳市个人房产信息查询证明》的权属资料显示的



现房建筑面积为准。

(2)、假设委估对象所拥有的《房屋所有权证》或《不动产权证书》的证载内容与委托方提供的《庆阳市个人房产信息查询证明》中证载内容相同，本次评估以《庆阳市个人房产信息查询证明》证载内容为准。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

1、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

2、本公司不承担对估价对象权属真实性确认的义务，如估价对象的权属事实与估价委托人提供的资料不符，由此产生的后果由估价委托人负责，本公司不承担任何责任。

3、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

4、本次估价结果包含出让土地使用权的价值，但不包括未来发生转让时应缴纳的税、费等款项，本报告的估价货币为人民币，计价单位为元。

5、本估价报告使用期限为一年（即2019年12月16日起至2020年12月15日）。超过一年，需重新进行估价。

6、本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



估价结果报告

一、估价委托人：

1、委托人姓名：庆阳市中级人民法院

二、估价机构：

1、单位名称：甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

2、法定代表人：唐旭跃

3、单位地址：兰州市张掖路87号中广大厦26层

4、估价资质等级：房地产评估一级

5、资质编号：甘建房估字620102号（建房估证字【2010】094）

6、联系人：段鹏

7、联系电话：（0934）8630999

三、估价目的：

为确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围为庆阳市西峰区凤凰路52号3号楼3单元401室住宅房地产，建筑面积为96.72平方米。

2、估价对象基本状况

估价对象位于庆阳市西峰区凤凰路52号3号楼3单元401室，总建筑面积96.72平方米，建成2005年左右，产权人为王自义，混合结构，建筑物总高6层，一梯两户，布局较好，通风采光较好。委估对象水、电、暖齐全，基础设施一般。

3、建筑物基本状况

估价对象所在建筑物为总高6层混合结构住宅楼，委估对象建筑面积为96.72平方米，南北朝向，户型为三室两厅。估价对象所在层为第4层，室内为地板砖，乳胶漆墙



面，根据估价人员实地勘查，估价对象所在建筑物建成于 2005 年，所处位置较好。估价对象基础配套设施一般，房屋工程质量较好，整体保养、维护一般，通风采光情况较好。

4、土地基本状况

估价对象位于庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室，估价对象所在土地东至北街试验小学，南至凤凰丽景城 3 期，西至长庆大道，北至福源小区。估价对象所占土地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达到“七通”。

5、权益状况

估价对象登记坐落庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室，权利人为王自义单独所有，用途为住宅，建筑面积为 96.72 平方米。

五、价值时点：

根据估价目的，本次估价以现场查勘日期为价值时点，即 2019 年 11 月 28 日。

六、价值类型：

本次估价的价值类型为市场价值。

定义：估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

内涵：本次估价结果为房屋及所应分摊的国有土地使用权及现状房地产状况下的公开市场价值。

七、估价原则：

本评估报告依据如下估价原则：

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。

2、合法原则：要求估价结果是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：要求估价结果是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：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据：

1. 法律、法规政策性文件

①《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，自1997年10月1日起施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自2004年8月28日起施行）；

③《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72号，自2011年8月30日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2011年10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74号，自2008年1月1日起施行）；

2. 国家技术规范

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291—2015]；

②中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 估价委托人提供的相关资料

《庆阳市个人房产信息查询证明》资料复印件。

4. 估价人员调查收集的相关资料

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：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合采用比较法和收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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值或价格的方法	模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

1. 比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价格 = 比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法：模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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。

五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

租赁 5 年后转售价格的测算：

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t \times (1-q)$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A₁——持有期第一年年净收益；

V_t——期末转售净收益；

Y_i——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Y_t——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

房地产建筑面积：96.72 平方米

房地产单价：6288 元/平方米

房地产市场价值：¥608175 元

房地产市场价值：¥608175 元（人民币大写陆拾万零捌仟壹佰柒拾伍元整）



十一、注册房地产估价师：

姓名	注册房地产估价师章	注册房地产估价师签名	签名日期
李小龙 (注册号: 6220190017)			2019年12月16日
彭飞 (注册号: 6220190041)			2019年12月16日

十二、实地查勘期：

2019年11月28日

十三、估价作业期：

2019年11月28日至2019年12月16日

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

实物状况描述及分析

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围为庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室住宅房地产，建筑面积为 96.72 平方米。

2、估价对象基本状况

估价对象位于庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室，总建筑面积 96.72 平方米，委估对象建成 2005 年左右，产权人为王自义，混合结构，建筑物总高 6 层，一梯两户，布局较好，通风采光较好。委估对象水、电、暖齐全，基础设施一般。

3、建筑物基本状况

估价对象所在建筑物为总高 6 层混合结构住宅楼，委估对象建筑面积为 96.72 平方米，南北朝向，户型为三室两厅。估价对象所在层为第 4 层，室内为地板砖，乳胶漆墙面，根据估价人员实地勘查，估价对象所在建筑物建成于 2005 年，所处位置较好。估价对象基础配套设施一般，房屋工程质量较好，整体保养、维护一般，通风采光情况较好。

权益状况描述及分析

估价对象登记坐落庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室，权利人为王自义单独所有，用途为住宅，建筑面积为 96.72 平方米。

区位状况描述及分析

1、估价对象位于庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室，估价对象所在土地东至北街实验小学，南至凤凰丽景城 3 期，西至长庆大道，北至福源小区。估价对象所占土地形状较规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达到“七通”。

2、交通状况

委估对象周围新建幼儿园，北街实验小学，庆阳华山医院，新建小学，凤凰丽景，福源小区，距离公交站点较近，辐射范围广；乘坐出租车方便性较好；交通便捷度较高。



3、环境状况

西峰区地处甘肃东部，泾河上游，位于董志塬腹地。北靠庆城县，南接宁县，西和镇原县毗邻，东与合水县相望。是庆阳市党政机关所在地和全市政治、商贸流通、文化、交通中心。

综上所述，委估对象所处位置较好，交通便捷度较高，基础配套设施较齐全，

二、市场背景分析

一、2019年1-10月份全国房地产开发投资和销售情况

（一）、房地产开发投资完成情况

2019年1-10月，全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85192亿元，增长13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2019年，东部地区房地产开发投资64355亿元，比上年增长10.9%，增速比1-11月份回落0.4个百分点；中部地区投资25180亿元，增长5.4%，回落0.5个百分点；西部地区投资26009亿元，增长8.9%，提高0.7个百分点；东北地区投资4720亿元，增长17.5%，提高1.3个百分点。

2019年，房地产开发企业房屋施工面积822300万平方米，比上年增长5.2%，增速比1-11月份提高0.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。其中，住宅施工面积569987万平方米，增长6.3%。房屋新开工面积209342万平方米，增长17.2%，比1-11月份提高0.4个百分点，比上年提高10.2个百分点。其中，住宅新开工面积153353万平方米，增长19.7%。房屋竣工面积93550万平方米，下降7.8%，降幅比1-11月份收窄4.5个百分点，比上年扩大3.4个百分点。其中，住宅竣工面积66016万平方米，下降8.1%。

2019年，房地产开发企业土地购置面积2942万平方米，比上年增长4.2%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落1.6个百分点；土地成交价款16102亿元，增长18.0%，比1-11月份回落2.2个百分点，比上年回落31.4个百分点。

（二）、商品房销售和待售情况



2019年,商品房销售面积171654万平方米,比上年增长1.3%,增速比1-11月份回落0.1个百分点,比上年回落6.4个百分点。其中,住宅销售面积增长2.2%,办公楼销售面积下降8.3%,商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额49973亿元,增长12.2%,比1-11月份提高0.1个百分点,比上年回落1.5个百分点。其中,住宅销售额增长4.7%,办公楼销售额下降2.6%,商业营业用房销售额增长0.7%。

2019年,东部地区商品房销售面积67641万平方米,比上年下降5.0%,降幅比1-11月份收窄0.1个百分点;销售额79258亿元,增长6.5%,增速提高0.9个百分点。中部地区商品房销售面积50695万平方米,增长6.8%,增速回落1.1个百分点;销售额33848亿元,增长18.1%,增速回落2.5个百分点。西部地区商品房销售面积45396万平方米,增长6.9%,增速提高0.3个百分点;销售额31127亿元,增长23.4%,增速回落0.1个百分点。东北地区商品房销售面积7922万平方米,下降4.4%,降幅与1-11月份持平;销售额5740亿元,增长7.0%,增速回落0.3个百分点。

2019年末,商品房待售面积5244万平方米,比11月末减少24万平方米,比上年末减少6510万平方米。其中,住宅待售面积比11月末减少393万平方米,办公楼待售面积增加93万平方米,商业营业用房待售面积减少166万平方米。

(三)、房地产开发企业到位资金情况

2019年,房地产开发企业到位资金165963亿元,比上年增长6.4%,增速比1-11月份回落1.2个百分点,比上年回落1.8个百分点。其中,国内贷款24005亿元,下降4.9%;利用外资108亿元,下降35.8%;自筹资金55831亿元,增长9.7%;定金及预收款55418亿元,增长13.8%;个人按揭贷款23706亿元,下降0.8%。

(四)、房地产开发景气指数

12月份,房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为101.85,比11月份回落0.09点。

二、庆阳市产业状况

1、生产总值,初步核算,全市完成708.15亿元,占全年计划112.4%,总量列全省第二(比兰州2732.94亿元少2024.79亿元,比天水多56.10亿元);同比增长3.6%(按可比价计算,下同),低于市列目标1.4个百分点,增速列全省第十二。县区“六

增二降”：正宁县增长 7.5%，镇原县增长 7.1%，华池县增长 6.9%，环县增长 3.5%，西峰区增长 3.2%，合水县增长 2.8%，庆城县下降 0.8%，宁县下降 0.8%。

2、第一产业增加值，全市完成 71.01 亿元，总量列全省第七；增长 6.5%，高于市列目标 1.5 个百分点，增速列全省第三。县区全部增长：环县增长 7.3%，华池县增长 7.1%，西峰区增长 6.9%，镇原县增长 6.9%，宁县增长 6.6%，庆城县增长 5.4%，正宁县增长 5.2%，合水县增长 4.7%。

3、第二产业增加值，全市完成 355.67 亿元，占全年计划 127.0%，总量列全省第二（比兰州 938.0 亿元少 582.33 亿元）；下降 1.5%，低于市列目标 4.5 个百分点，增速列全省第十一。县区“五增三降”：华池县增长 8.7%，正宁县增长 7.2%，镇原县增长 4.1%，合水县增长 3.7%，环县增长 0.4%，庆城县下降 1.2%，西峰区下降 2.4%，宁县下降 4.9%，。

4、第三产业增加值，全市完成 281.47 亿元，占全年计划 108.3%，总量列全省第四；增长 10.1%，高于市列目标 3.1 个百分点，增速列全省第二。县区“五增三降”：镇原县增长 10.9%，宁县增长 8.5%，正宁县增长 8.1%，西峰区增长 7.8%，环县增长 7.3%，合水县下降 0.6%，庆城县下降 1.7%，华池县下降 2.6%。

5、规模以上工业增加值，全市完成 309.86 亿元，占全年计划 131.9%，总量列全省第二（比兰州 608.5 亿元少 298.64 亿元）；下降 2.2%，低于市列目标 4.7 个百分点，增速列全省第十四。县区“六增二降”：宁县增长 8.6%，西峰区增长 4.9%，华池县增长 3.8%，镇原县增长 3.3%，合水县增长 0.9%，环县增长 0.2%，正宁县下降 10.7%，庆城县下降 18.4%。

6、固定资产投资总额，全市完成 218.67 亿元，总量列全省第七；同比下降 21.9%，低于市列目标 29.9 个百分点，列全省第十三。县区“二增六降”：镇原县增长 5.0%，宁县增长 0.1%，庆城县下降 12.8%，正宁县下降 20.1%，合水县下降 27.0%，西峰区下降 28.5%，华池县下降 37.7%，环县下降 38.3%。

7、建筑业增加值，全市完成 46.23 亿元，总量列全省第七；增长 2.8%，增速列全省第二。县区“六增二降”：镇原县增长 119.2%，环县增长 85.8%，西峰区增长 31.5%，合水县增长 23.0%，正宁县增长 17.3%，华池县增长 10.2%，庆城县下降 12.3%，宁县下降 44.5%。

8、社会消费品零售总额，全市完成 253.63 亿元，占全年计划 98.3%，总量列全省第三；增长 8.0%，完成市列目标，增速列全省第三。县区全部增长：合水县增长 8.7%，正宁县增长 8.6%，镇原县增长 8.5%，华池县增长 8.4%，西峰区增长 8.2%，庆城县增长 7.7%，宁县增长 7.4%，环县增长 6.7%。

9、大口径财政收入，全市完成 157.66 亿元，占预算 100.7%，总量列全省第三（分别比兰州、天水少 563.8 亿元和 4.8 亿元）；增长 5.7%，高于市列目标 0.7 个百分点，增速列全省第七。县区全部增长：正宁县增长 37.3%，庆城县增长 26.7%，华池县增长 18.2%，西峰区增长 15.9%，镇原县增长 15.2%，合水县增长 11.4%，环县增长 9.4%，宁县增长 8.9%。

10、小口径财政收入，全市完成 53.09 亿元，占预算 106.04%，总量列全省第二（比兰州少 200.2 亿元，比天水多 6.5 亿元）；增长 13.5%，高于市列目标 6.5 个百分点，增速列全省第二。县区全部增长：正宁县增长 27.6%，庆城县增长 23.7%，西峰区增长 22.0%，华池县增长 15.5%，镇原县增长 4.1%，合水县增长 5.9%，宁县增长 8.7%，环县增长 2.1%。

11、城镇居民人均可支配收入，全市完成 29646 元（低于全省 311 元），占全年计划 99.9%，列全省第五；增长 7.9%（与全省持平），低于市列目标 0.1 个百分点，增速列全省第八。分县区情况庆阳调查队正在核算。

12、农村居民人均可支配收入，全市完成 8862 元（高于全省 58 元），占全年计划 100.2%，列全省第八；增长 9.2%（高于全省 0.2 个百分点），高于市列目标 0.2 个百分点，增速列全省第七。分县区情况庆阳调查队正在核算。

13、居民消费价格上涨 2.4%。

4、万元 GDP 能耗增长 1.53%（省局尚未认定）。

15、城镇化率达到 38.4%，增加 1.4 个百分点（净增城镇人口 3.54 万人）

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓的最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，对估价对象能带来最高价值的的使用。最高最佳

使用分析真正体现了估价的客观性。从估价对象所处区域因素和个别因素分析，作为住宅用房持续使用，便遵循了最高最佳原则。

四、估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合采用比较法和收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	确定委估对象的市场价值，为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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值或价格的方法	模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

1. 比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价格=比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数

2. 收益法：模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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。

五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

租赁 5 年后转售价格的测算：

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t \times (1-q)$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；i——房价增长率；

q——转售税率；g——净租金每年递增比率。

五、估价测算过程

(一) 比较法

1、选取可比实例，建立比较基础

经过估价师对房地产市场交易资料的调查和分析，确定选取同一供求圈内与委估房地产最具相关性的三个二手房交易实例作为比较实例。

	项目名称	用途	交易类型	时点	单价 (元/m ²)
估价对象	庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室	住宅	待估	2019 年 11 月 28 日	待估
可比实例 A	庆阳市西峰区凤凰路	住宅	出售	2019 年 8 月	6390 (正常交易, 税费各担)
可比实例 B	庆阳市西峰区凤凰路	住宅	出售	2019 年 7 月	6350 (正常交易, 税费各担)
可比实例 C	庆阳市西峰区凤凰路	住宅	出售	2019 年 5 月	6410 (正常交易, 税费各担)

2、比较因素的选择

根据估价对象与交易实例实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况、区域因素和实物因素等。详见表一、表二。

3、比较因素修正

将交易实例与估价对象进行分析比较，从交易情况、市场状况、区域因素、实物因素等方面进行系数修正。

(1) 交易情况修正

主要考虑各比较实例是否在公开市场、正常交易环境之下成交。就各可比实例而言，交易双方通过中介机构来了解市场行情进行交易，信息相对比较均衡。故各实例均接近正常市场交易价格。

(2) 市场状况调整

由于可比实例的成交日期与估价时点通常不同，房地产市场状况可能发生了变化，因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整到在估价时点的价格。这种对可比实例成交价格进行的调整，称为市场状况调整。

在可比实例的成交日期至估价时点期间，这一区域房地产市场价格平稳，故可比实例价格与正常市场交易价格基本接近，故各实例不做市场状况调整。

(3) 实物因素调整

主要考虑各比较实例与估价对象在建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、外观、新旧程度等因素影响房地产价格。

(4) 区位因素调整

实物因素是构成房地产本身的坐落、方位、与相关场所的距离、临街状况、朝向、楼层等影响房地产价格的因素。

(5) 权益状况调整

权益状况主要考虑各比较实例与估价对象在取得方式，用途，其他等影响房地产价格的因素。



表一、因素条件说明表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)	西峰区凤凰路 52号3号楼3 单元401号	西峰区凤凰路	西峰区凤凰路	西峰区凤凰路
交易情况	/	正常	正常	正常
交易时间	2019.10	2019.8	2019.7	2019.5
交易价格(元/M ²)	待估	6390	6350	6410
区位 状况	交通便捷度	便利	便利	便利
	商服繁华度	较好	较好	较好
	道路通达度	较好	较好	较好
	周围环境优劣度	较好	较好	较好
	基础设施状况	较完善	较完善	较完善
	距区域商业中心距离	近	近	近
	公共生活配套设施	较完整	较完整	较完整
	地质地势	相近	相近	相近
实物 状况	设施设备	齐全	齐全	齐全
	物业管理	好	好	好
	小区环境	好	好	好
	室内布局	合理	合理	合理
	建筑物新旧程度	较新	较新	较新
	楼层	4/6	2/6	4/6
	采光	南北	南北	南北
权益 状况	取得方式	出让	出让	出让
	房屋用途	住宅	住宅	住宅
	产权来源	存量房	存量房	存量房
	他项权利状况	无	无	无

表二、比较因素条件指数表

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)		西峰区凤凰路 52号3号楼3 单元401号	西峰区凤凰路	西峰区凤凰路	西峰区凤凰路
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区 位 状 况	交通便捷度	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	周围环境优劣度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	距区域商业中心距离	100	100	100	100
	公共生活配套设施	100	100	100	100
	地质地势	100	100	100	100
区域因素合计		100	100	100	100
实 物 状 况	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	小区环境	100	100	100	100
	室内布局	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	楼层	100	99	100	102
	采光	100	100	100	100
	房屋结构	100	100	100	100
实物因素合计		100	99	100	102
权 益 状 况	取得方式	100	100	100	100
	房屋用途	100	100	100	100
	产权来源	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
权益状况小计		100	100	100	100

表三：因素比较修正系数表

项目	实例 A			实例 B			实例 C		
	交易情况修正	100	/	100	100	/	100	100	/
市场状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实物状况调整	100	/	99	100	/	100	100	/	102
权益状况调整	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正系数合计	1.0101			1.0000			0.9804		
交易价格(元/m ²)	6390			6350			6410		
比准价格(元/m ²)	6455			6350			6284		
比准价格算数平均值(元/m ²)	6363								

(二) 收益法

1. 原理、公式及与传统收益法的区别

(1) 原理

模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式，选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益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。

(2) 公式

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t \times (1-q)$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

(3)与传统收益法的区别

传统收益法一般需要预测未来几十年（一般为房屋的剩余收益年限）的净收益及折现率，而现今的房地产市场瞬息万变，则预测未来几十年的净收益及折现率的做法导致估价出现误差的可能性会加大。然而，五年内持有出租第五年末转售模型，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

2.估价步骤

- ①估算年有效毛收入
- ②估算年总费用
- ③估算年净收益
- ④选用适宜的收益法公式
- ⑤计算收益价格

3.测算过程

(1)比较法测算估价对象租金水平

①根据本次估价的目、价值时点、估价对象规模、估价对象用途等情况对所搜集的租金实例进行认真筛选后，选取三个可比实例。

②求出比准价格，确定估价对象的评估值。

根据比较因素修正系数，计算比准价格。对比准价格计算见下表：

$$\text{比准价格} = \text{平均租金} \times \frac{100}{\text{交易情况修正值}} \times \frac{\text{交易日期修正值}}{100} \times \frac{100}{\text{个别因素修正值}} \times \frac{100}{\text{区域因素修正值}}$$

③本次估价取三个比准价格的算术平均值作为比较法结果。

表四：比较因素条件指数表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	庆阳市西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室	西峰区凤凰路	西峰区凤凰路	西峰区凤凰路
租金 (元/m ² .月)	待估	23	23	23
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
实物因素	100	99	100	102
区域因素	100	100	100	100
比较法租金 (元/m ² .月)	23.00			

(2)年有效毛收入

a、年租金收入：根据估价人员对估价对象附近租赁情况的了解、调查，取该地段与估价对象相似的住宅空置率，同类房地产租金损失率，取值详见计算表。则：

$$\text{年租金收入} = \text{月租金收入} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times (1 - \text{租金损失率})$$

b、年押金利息收入

$$\text{c、年有效毛收入} = \text{年租金收入} + \text{年押金利息收入}$$

(3)年运营费用

a、税金：是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税收。

根据甘肃省人民政府办公厅关于《加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（甘政办发【2016】121号）记载，个人租赁住房应计税的方式，如下表：

序号	租赁住房类型	月租金收入	核定征收税率
1	个人租赁住房	42100 元（含 42100 元）以下	0.5%（其中：免除增值税，个人所得税 0.5%）
2	个人租赁住房	42100 元以上	2.18%（其中：增值税 1.5%，城市维护建设税及教育附加 0.18%；个人所得税 0.5%）

c、维修费：是指为保证房屋正常使用而进行定期维修和日常维修所需费用。按房屋重置价的一定比例算。房屋重置价经估价人员房屋重置价：近期庆阳市建筑市场上新建成的同类建筑的案例较多，故可以参考近期同类建筑预算和决算价格，以及价值时点庆阳市建筑材料和人工、机械费用来确定。

d、保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋重置价的一定比例计算。

e、年运营费用：

年运营费用 = 税金 + 管理费 + 维修费 + 保险费

(4)年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

(5)收益价格计算

当每年净收益变化时，

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t \times (1-q)$$

V——估价对象于价值时点的收益价值；

A1——持有期第一年年净收益；

Vt——期末转售净收益；

Yi——持有期内报酬率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

Yt——转售期折现率，通过公布的数值或者调查推算的数值获取；

t——持有期；

i——房价增长率；

g——净租金每年递增比率。

①庆阳市目前租赁市场上租房所签订的合同一般租金的收取多为按一定比率上涨进行收取的，根据庆阳市租赁市场的变化情况，结合估价对象具体情况分析，本报告采用在收益期为有限年净收益按一定比率递增的公式进行计算。

②确定直接资本化率 Y

直接资本化率是将估价对象未来第一年末的净收益与期初价值的比率。

③将上述①和②点中确定的 A1、g、Y 值代入收益法公式

④收益法计算估价对象价值

表五：收益法计算表

项目	计算公式	计算取值	计算结果
第一年月租金	/	23.00	/
年租金	月租金*12	/	276
空置率	/	2.00%	5.52
租金损失率	/	2.00%	5.52
(一) 年租金收入	年租金-空置损失-租金损失	/	264.96
建筑面积	/	96.72	/
租金押金	/	1000.00	/
年存款利率	/	1.50%	/
(二) 租金押金利息收入		/	0.12
一、年有效租金	年租金收入+年押金利息收入	/	265.08
税金	年租金收入×税率	0.50%	1.32
管理费	年租金收入×管理费率	3.00%	7.9488
维护费	房屋重置价格×维护费率	1.50%	34.86
保险费	房屋重置价格×保险费率	0.15%	3.486
房屋重置价格	/	2324.00	
二、运营费用	税金+管理费+维护费+保险费	/	47.62
三、第一年净租金	年有效毛收入-年运营费用	/	217.46
持有期	/	5.00	/
净租金每年增长率	/	3.00%	/
房价增长率	/	3.00%	/
持有期内含报酬率	/	6.50%	/
转售期内涵报酬率	/	6.50%	/
四、收益单价	/	/	6213

(三) 确定最终结果

本次估价分别采用了比较法和收益法进行测算，比较法测算的结果为 6363 元/平方米，收益法测算的结果为 6213 元/平方米，两种方法测算的结果差距不大。估价对象所

在区域类似房地产交易活跃，市场上存在较多交易案例，可比性较强，用比较法测算的结果能较客观的反映估价对象的市场价值，具有很强说服力，故此结果可取。估价对象所在区域类似房地产租赁市场活跃，市场上存在较多出租交易案例，可比性较强，可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租，第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值。故收益法测算结果也可取。因此，估价人员认为采用比较法与收益法测算结果取简单算术平均值作为最终结果更能客观反映估价对象的市场价值，则：

$$\text{估价对象单价} = (6363 + 6213) \div 2 = 6288 \text{ (取整) (元/平方米)}$$

$$\text{估价对象总价} = 6288 \times 96.72 \approx 608175 \text{ (元)}$$

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 28 日的房地产估价结果如下：

房地产建筑面积：96.72 平方米

房地产单价：6288 元/平方米

房地产市场价值：¥608175 元

房地产市场价值：¥608175 元（人民币大写陆拾万零捌仟壹佰柒拾伍元整）

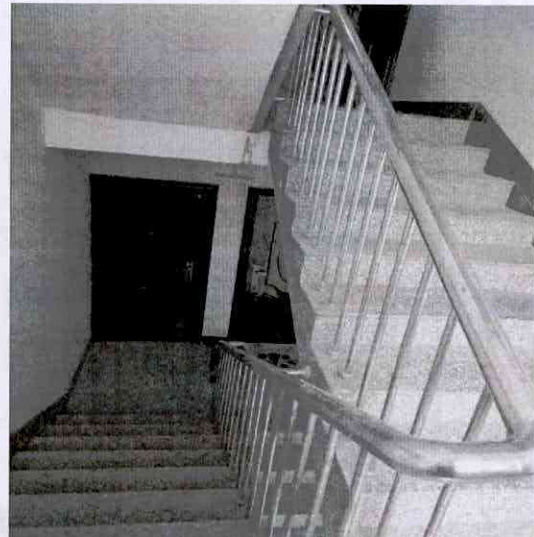
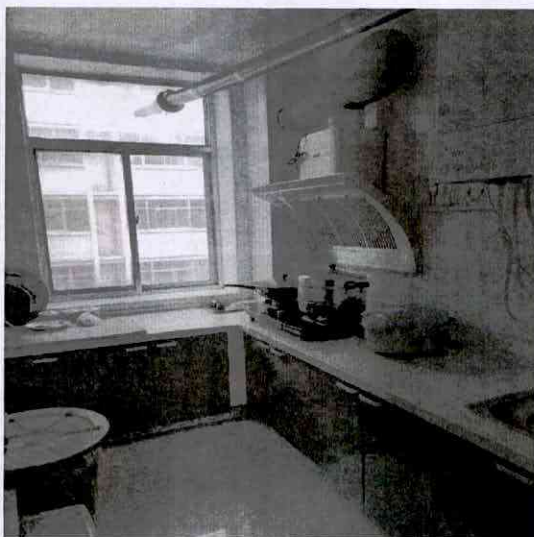
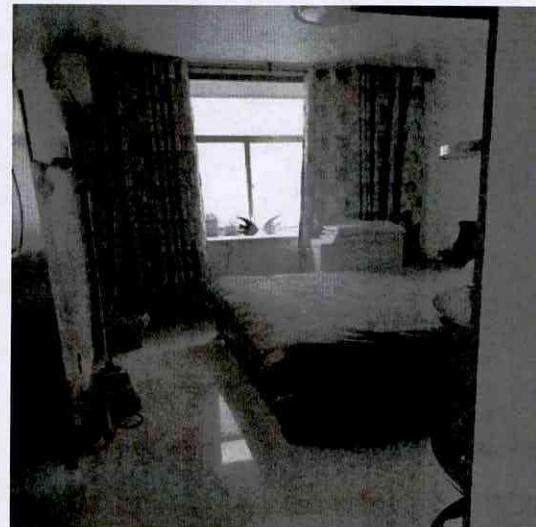
有关附件

- 一、估价对象及可比实例位置示意图
- 二、估价对象相关照片
- 三、可比实例相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件《庆阳市个人房产信息查询证明》
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

一、 估价对象及可比实例位置示意图



二、估价对象相关照片



可比实例一



可比实例二

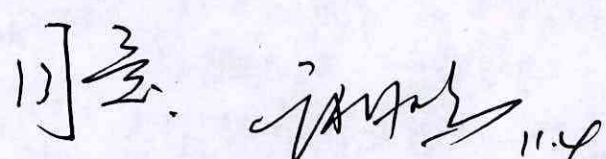
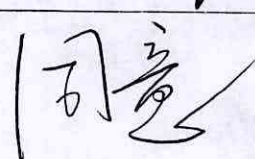



可比实例三



甘肃省庆阳市中级人民法院 司法评估委托书（附卷联）

（2019）甘 10 法委字第 919 号

受委托单位	甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司		
联系人	王立德	联系电话	13919339576
委托事项	对：西峰区凤凰路 52 号 3 号楼 3 单元 401 室房地产一处进行评估		
移送资料	案件材料		
案由	民间借贷纠纷		
案情摘要	张培海与王自义民间借贷纠纷一案，环县人民法院（2017）甘 1022 民初 966 号民事判决书已生效。现申请对被执行人名下房地产一处进行评估。		
当事人	申请人	张培海	联系人及电话 18919279444
	被申请人	王自义	联系人及电话 18394843371
鉴定机构确定	网络摇号确定		
部门负责人意见	同意 		
领导审批	同意  2019 年 11 月 5 日 		
承办人	胡星	电话号码	13993476999



庆阳市个人房产信息查询证明

编号: QFC201976148

2019年12月11日09时14分

姓名	证件号码	房产性质	房产面积	当前状态
张培海	622823196909011215	无	无	无
王自义	622821196212270417	住宅	96.72	现房
王自义	622821196212270417	住宅	97.30	期房

注意: 1、本查询结果是由申请人持身份证件自助查询, 只显示查询时间之前庆阳市区已建立档案的房产信息。

2、如申请人提供的房屋登记系统中记录的证件号码不一致, 导致无法查询的不在此次查询范围。

3、查询结果仅供参考, 信息是否准确, 如信息有误差及时告知工作人员, 隐瞒不报或提供虚假信息, 后果自负。

4、请申请人通过扫描二维码验证真伪, 或登录庆阳市房产管理局门户网站查询真伪。

地址: http://sqm.yesquare.com/QR/portal/s/query_validation.jsp



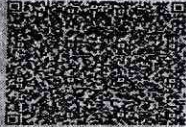


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 916201027127568345

名称 甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 甘肃省兰州市城关区张掖路87号
法定代表人 唐旭跃
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2000年01月03日
营业期限 2000年01月03日至2050年01月02日
经营范围 房地产价格评估、土地评估、企业整体价值及各类单项资产评估、咨询；房地产信息咨询及开发项目论证；房地产项目策划及项目可行性研究分析（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关



2018年07月10日

提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址：<http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司
法定代表人： 唐旭跃
(执行事务合伙人)
住所： 甘肃省兰州市城关区张掖路87号
统一社会信用代码： 916201027127568345
备案等级： 壹级
证书编号： 甘建房估备字 620102 号
有效期限： 2018年10月11日至2021年10月10日

发证机关(公章) 2018年10月11日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00180265

姓名 / Full name

李小龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

622627198610052657

注册号 / Registration No.

6220190017

执业机构 / Employer

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00188001

姓名 / Full name

彭飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620422198701011119

注册号 / Registration No.

6220180041

执业机构 / Employer

甘肃信诺房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-5

持证人签名 / Bearer's signature

