

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生
活基地 B7 幢 2 单元 401 室住宅房地产市场价格估价

估价委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院

房地产估价机构：兰州博纳房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：仲生健（注册号：6220130004）

肖 博（注册号：6220130001）

估价报告作业日期：2020 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 28 日

估价报告编号：兰博评字（2020）第 8609 号

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	2
三、估价的假设和限制条件	4
四、房地产估价结果报告	7
（一）估价委托人	7
（二）房地产估价机构	7
（三）估价目的	7
（四）估价对象	7
（五）估价时点	8
（六）价值类型	8
（七）估价原则	9
（八）估价依据	9
（九）估价方法	10
（十）估价结果	11
（十一）估价人员	12
（十二）实地查勘日期	12
（十三）估价作业日期	12
（十四）估价报告的使用期限	12
五、房地产估价技术报告	13
（一）个别因素分析	13
（二）区域因素分析	13
（三）市场背景分析	13
（四）最高最佳使用分析	18
（五）估价方法的选用	18
（六）估价测算过程	18
（七）估价结果确定	23
六、附件	24
（一）估价对象相关权属资料复印件	24
（二）注册房地产估价师资格证书复印件	24
（三）估价机构资质证书复印件	24
（四）房地产估价机构营业执照复印件	24

致估价委托人函

甘肃省庆阳市中级人民法院：

承蒙贵院(2020)甘 10 法委字第 561 号委托，本公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，依据《房地产估价规范》，对估价委托人列明的估价对象进行了现场实地查勘，并对估价对象于估价时点的市场价值进行了估价，为委托方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。

估价对象用途为住宅，估价人员根据《房地产估价规范》和估价人员现场踏勘，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，及对估价对象的特点、估价目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，结合估价对象的实际情况，按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，确定用比较法测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

估价结果汇总表

估价对象	甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地 B7 幢 2 单元 401 室及分摊国有土地使用权的住宅房地产		
估价目的	为委托方确定财产处置参考价提供参考依据		
估价时点	2020 年 10 月 23 日		
证明资料	庆阳市环县个人房产信息查询证明		
建筑面积	133.49 M ²	评估总价	751,500.00 元（取整到百元）
评估单价	5,630 元/M ²	大写金额	柒拾伍万壹仟伍佰圆整

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

法定代表人：肖博

二〇二〇年十月二十八日

估价师声明

1、注册房地产估价师在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，所引用的资料是有据可查的，我们忠实于估价对象的客观现状和调查数据；

2、估价报告中的分析、意见和结论，是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、估价报告依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行评估，形成意见和结论，撰写本估价报告书；

5、估价人员于 2020 年 10 月 23 日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，依据委托方提供的资料和常规设计进行评估；

6、本估价报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。因资料失实造成估价结果有误，估价机构和估价师不承担相应的责任；

7、估价人员只对估价信息和结论合乎估价技术和职业规范负责，而对房地产转让定价决策不负直接责任；

8、估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，估价报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准；

9、估价结果是估价对象于 2020 年 10 月 23 日估价时点的客观合理价格。在报告有效期内，估价对象质量和现行市场如发生变化，均会对估价结果产生较大影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整；

10、由于房地产市场及其实体的复杂性和异质性，不同的人对同一房地产的认识是各不相同的，即便同是专业的估价师，其对同一房地产的认识一般也是各不相同的，所以估价不是定价，成交价格的决定权完全在交易双方而不在估价师，估价师仅为交易双方提供一个在特定的假设和限制条件下估价对象最可能实现的、客观合理的价格，报告使用人完全可以在所估价格的基础上协商形成自己最终的成交价格，但在任何条件下估价师绝不允许报告使用人因任何理由而私自改动本报告内的任何内容，这一点望报告使用人在使用本报告时特别引起注意；

11、估价结果报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。估价报告的全文或部分内容，均不得向使用目的以外的第三者提供或载于任何文件、公告、公开媒体等，征得本公司书面同意及国家法律有规定的除外。本公司承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中的内容，国家法律有规定的除外；本报告复印件一律无效；

12、本估价报告使用期限自出具之日起计算，不宜超过一年。其间如遇估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度较大或估价对象本身发生使用功能主体结构变动等，应重新进行评估；

13、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助；

14、本报告由兰州博纳房地产咨询评估有限公司负责解释。

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年十月二十八日



估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、本次估价对象以估价时点的权属实物存量——包括权属证书记载范围内的土地、建筑物及附着为其提供配套服务的全部资产和附带的各项权益为前提，本报告所称“估价结果”是指对估价对象在现有用途、状态不变，在 2020 年 10 月 23 日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位；

2、基于本次估价时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和期间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方；

3、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益；

4、估价委托人合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件；

5、在本估价报告书有效期内估价对象存量及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，估价时点房地产市场为公开公平的均衡市场；

6、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效；

7、本次估价现场查勘室内未进入。依据现场查勘及估价人员调查所得，本次估价设定估价对象于价值时点户型格局为三室两厅、内部装修为中等装修，如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

（二）估价限制条件

1、本次估价中运用的证明资料均由估价委托人提供（复印件），本公司估价人员未能见原件，也未向政府有关部门核实，估价委托人和相关当事方对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准，若与估价委托人向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权；

2、本次估价是在估价委托人拟以估价对象进行财产处置的前提下做出的，本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的，其他用途的运用均属无效；

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、本次估价中所运用的资料数据均来自估价委托人提供的复印件，对超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验，有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及；

5、本估价报告书自估价报告完成之日起壹年内有效。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况，并随时与本公司保持联系，以达到有效使用之目的；

6、本估价报告及相关部分的解释权属兰州博纳房地产咨询评估有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料；

7、本估价报告书一式陆份，其中本公司存档壹份，伍份交于委托方办理相关手续，他用无效；本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

（三）特别事项说明

(1) 估价对象权属证书未见到，视其属于完整产权，在进行转让交易时，应当符合城市房地产转让方面的相关规定；

(2) 估价对象内部结构及外观条件一般，其保养一般，由于建筑年代关系，其建筑维护、管理等费用将会逐年增高，经营收入与支出比例合理性逐年降低，剩余经济寿命、耐用年限（建议聘请专业技术人员测定）等情况需要加强投资测算分析，以期获得合理的经营收益；

(3) 估价结果未考虑估价对象及其个人已承担的债务、或有债务及决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年十二月十八日



房地产估价结果报告

【报告编号：兰博评字（2020）第 8609 号】

（一）估价委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院

（二）房地产估价机构：兰州博纳房地产咨询评估有限公司

法人代表：肖 博

地 址：兰州市城关区庆阳路招银大厦西塔楼 1301 室

资质等级：甘肃省房地产评估贰级（甘建房估字 620125 号）

联系电话：0931-8430432

（三）估价目的

本估价结果报告将提交估价委托人，为委托方确定财产处置价提供参考价值而评估房地产市场价格，供相关当事方作参考。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价委托人所提供的本次估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，估价委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地 B7 幢 2 单元 401 室，建筑面积 133.49 平方米及分摊国有土地使用权的住宅房地产。

2、估价对象权益状况

估价委托人甘肃省庆阳市中级人民法院所提供的相关资料复印件如下：

庆阳市环县个人房产信息查询证明

本次估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响。

3、估价对象实体状况

经估价人员实地踏勘和估价委托人提供的资料，估价对象实体状况如下：

（1）土地部分

估价对象坐落于甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地；分摊国有土地使用权面积未记载，以相关有权机关确认为准；该宗地权属完整，形状呈不规则四边形，地势平坦，水文、地质条件一般；估价对象所在宗地四至：东临御门天府，西临滨河路，南临滨河路，北临环江大道；宗地开发程度：红线外为“六通（路、上水、下水、电、暖、通讯）一平”。

（2）建筑物部分

估价对象坐落于甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地 B7 幢 2 单元 401 室，房屋所有权人为冯晓琴；建筑结构为钢混结构，所在楼层第 4 层（共 16 层），建筑面积 133.49 平方米；所在物业名称为城上城，物业类型为住宅小区，外墙为水泥砂浆抹灰，涂料饰面；南北朝向；建成年代约为 2015 年，维护保养良好，利用现状为住宅使用；内部装修：室内未进入；公用设施配套：水、电、暖、电梯公用设施齐全。

（3）地理位置及周围环境、景观：

估价对象坐落于甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地，距环县级商服中心 1500 米；周边商服设施有南关小学、环城初中、环县人民医院、惠农超市、中国农业银行，该区域内银行、学校、医院及诊所、菜市场、超市、购物商场、邮局等服务设施基本具备，能够满足人们上下班、居住、求学、购物和生活的需要；公共配套设施：距银行、学校、医院等配套设施较远；估价对象主出入口临城市次干道，街道条件一般；距环县汽车站约 1.2 千米。

（五）估价时点

本项目的估价时点确定为 2020 年 10 月 23 日，本估价时点是选取接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

（六）价值类型

本次评估价格是指对估价对象在现有用途、状态不变并持续经营，在 2020 年 10 月 23 日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条

件下的现行公开市场价值的估计值。

（七）估价原则

按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下原则：

独立、客观、公正原则： 我们进行估价的最高行为准则。

合法原则： 估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次估价以估价委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳使用原则： 能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

替代原则： 房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

估价时点原则： 由于房地产市场是不断变化的，在不同的估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、法律法规依据

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《中华人民共和国担保法》；
- （4）《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- （5）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、估价委托人提供的有关资料

- (1) 估价委托人提供的委托书；
- (2) 估价委托人提供的相关权属资料复印件；
- (3) 估价委托人提供的其他资料复印件。

3、房地产估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 本公司估价人员所调查得到的相关基础资料；
- (2) 估价委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；
- (3) 本公司收集的其它资料。

（九）估价方法

估价对象用途为住宅房地产，根据《房地产估价规范》和估价人员现场踏勘，及对估价对象的特点、估价目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价；作为估价三大方法的成本法则不宜使用，因该区域内的房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，其不同项目的取得成本差异较大，调整参数过大。按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑用比较法测算。

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别修正系数×区域修正系数；

可比实例价格是通过搜集大量交易实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格；

交易日期修正主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格；

个别因素修正的内容主要为平面形状布局、建筑规模质量、内部装饰装修、外观景观条件、成新保养程度、朝向采光通风、楼层及层高、内外通道设施、物业管理服务、物业基础设施等影响房地产价格的因素；

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共配套设施完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，科学确定估价对象在估价时点的市场价值如下：

估价结果汇总表

估价对象	甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地 B7 幢 2 单元 401 室及分摊国有土地使用权的住宅房地产		
估价目的	为委托方确定财产处置参考价提供参考依据		
估价时点	2020 年 10 月 23 日		
证明资料	庆阳市环县个人房产信息查询证明		
建筑面积	133.49 M ²	评估总价	751,500.00 元（取整到百元）
评估单价	5,630 元/M ²	大写金额	柒拾伍万壹仟伍佰圆整

（十一）估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
仲生健	6220130004		2020年10月28日
肖博	6220130001		2020年10月28日

（十二）实地查勘日期

本估价对象实地查勘日期为 2020 年 10 月 23 日。

（十三）估价作业日期

本估价报告的作业日期为 2020 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 28 日。

（十四）估价报告的使用期限

本估价报告使用期限自出具之日起计算，不宜超过一年。其间如遇估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度较大或估价对象本身发生使用功能主体结构变动等，应重新进行评估。

谨此报告！

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年十月二十八日



房地产估价技术报告

（一）个别因素分析

1、土地部分

估价对象坐落于甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地；分摊国有土地使用权面积未记载，以相关有权机关确认为准；该宗地权属完整，形状呈不规则四边形，地势平坦，水文、地质条件一般；估价对象所在宗地四至：东临御门天府，西临滨河路，南临滨河路，北临环江大道；宗地开发程度：红线外为“六通（路、上水、下水、电、暖、通讯）一平”。

2、建筑物部分

估价对象坐落于甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地 B7 幢 2 单元 401 室，房屋所有权人为冯晓琴；建筑结构为钢混结构，所在楼层第 4 层（共 16 层），建筑面积 133.49 平方米；所在物业名称为城上城，物业类型为住宅小区，外墙为水泥砂浆抹灰，涂料饰面；南北朝向；建成年代约为 2015 年，维护保养良好，利用现状为住宅使用；内部装修：室内未进入；公用设施配套：水、电、暖、电梯公用设施齐全。

（二）区域因素分析

估价对象坐落于甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地，距环县级商服中心 1500 米；周边商服设施有南关小学、环城初中、环县人民医院、惠农超市、中国农业银行，该区域内银行、学校、医院及诊所、菜市场、超市、购物商场、邮局等服务设施基本具备，能够满足人们上下班、居住、求学、购物和生活的需要；公共配套设施：距银行、学校、医院等配套设施较远；估价对象主出入口临城市次干道，街道条件一般；距环县汽车站约 1.2 千米。

（三）市场背景分析

庆阳市位于甘肃省东部，习称“陇东”。东接陕西省的宜君、黄陵、富县、甘泉、志丹等县；北邻陕西省吴起、定边及宁夏回族自治区的盐池县；西与宁夏的同心、固原县接壤；南与本省的泾川县及陕西的长武、彬县、旬邑县相连。南北长 207 公里，东西跨 208 公里，总面积 27119 平方公里。辖庆城、环县、华池、合水、正宁、宁县、镇原 7 县和西峰区，116 个乡镇，3 个街道办事处，75 个社区。地形北高南低，海拔在 885—2082 米之间，中南部为黄土高原沟壑区，北部为黄土丘陵沟壑区，东部为黄土丘陵区；山、川、塬兼有，沟、峁、梁相间，高原风貌雄浑独特。全境有 10 万亩以上大塬 12 条。董志塬面积为 136.47 万亩，平均海拔 1421 米，平畴沃野，一望无垠，是世界上面积最大、土层最厚、保存最完整的黄土塬面，堪称“天下黄土第一塬”。地处东南部的子午岭，林木茂密，水草丰盛，其 470 多万亩次生林，为植被最好的水源涵养林，有“天然水库”之美誉。国道 211、省道 202 两条主干线纵贯南北，国道 309、省道 303 线横穿东西，构成“两纵两横”公路主骨架。全市境内已建成西峰至长庆桥至凤翔路口、雷家角（陕甘界）至西峰两条高速公路。银西高铁、甜永高速、打庆高速按计划顺利推进，五台山水库建成投用、小盘河、莲花寺水库基本竣工，海绵城市“三湖、三沟道、两大道”等重点项目持续拉开，基础条件持续改善。

一、综合

2019 年末全市常住人口 227.88 万人，比上年末增加 1.22 万人，其中城镇人口 90.98 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）为 39.92%。全年出生人口 2.59 万人，出生率为 11.37‰；死亡人口 1.64 万人，死亡率 7.19‰；自然增长率为 4.18‰。初步核算，2019 年全市实现生产总值 742.94 亿元，按可比价计算（下同），比上年增长 5.3%。其中，第一产业增加值 85.2 亿元，增长 5.8%；第二产业增加值 372.56 亿元，增长 7.5%；第三产业增加值 285.18 亿元，增长 2.2%。第一产业增加值占生产总值的比重为 11.5%，第二产业增加值比重为 50.1%，第三产业增加值比重为 38.4%。按常住人口计算，人均生产总值 32690 元，增长 4.8%。城镇登记失业率为 2.81%。输转富余劳动力 52.91

万人,其中有组织输出37.01万人;劳务总收入达到147.02亿元,增长3.1%。居民消费价格指数102.0%。其中食品烟酒类指数104.7%;衣着类101.9%;居住类102.9%;生活用品及服务类99.6%;交通和通讯类97.4%;教育文化和娱乐类99.6%;医疗保健100.4%;其他用品和服务105.1%。商品零售价格指数100.8%,农业生产资料价格指数100.6%,工业生产者出厂价格指数98.3%。全市大口径财政收入完成170.43亿元,比上年增长8.1%;一般公共预算收入完成58.64亿元,增长10.5%。各项税收完成149.68亿元,增长5.5%,占财政收入87.82%。全年一般公共预算支出281.15亿元,比上年增长12.4%。

二、农业

全市粮食作物播种面积570.01万亩,比上年下降2.5%;粮食总产量达到145.44万吨,增长2.7%。其中夏粮播种面积193.14万亩,下降6.3%,产量40.21万吨,下降4.0%;秋粮播种面积376.86万亩,下降0.5%,产量105.23万吨,增长5.5%。油料播种面积67.15万亩,下降13.1%,产量8.19万吨,下降9.0%;蔬菜面积52.23万亩,增长19.5%,产量45.78万吨,增长10.4%;果园面积83.18万亩,其中当年新栽11.23万亩;水果总产量47.65万吨,增长38.6%,其中苹果面积69.17万亩,产量43.97万吨,增长39.5%。全年完成农业增加值86.86亿元,增长5.5%。年末大牲畜存栏35.51万头,比上年增长0.3%。其中,牛存栏28.33万头,增长1.5%;牛出栏15.48万头,增长1.0%。猪存栏39.91万口,下降7.1%;猪出栏42.82万头,下降6.3%。羊存栏182.48万只,增长3.3%;羊出栏108.7万只,增长5.1%。肉类总产量7.52万吨,增长1.5%。全市水产品产量1336吨,比上年增长0.6%。年末有效灌溉面积达到74.6万亩,比上年下降0.54%,占年末耕地面积8.5%;保证灌溉面积达到49.86万亩,下降0.74%。农业机械总动力3.79万千瓦,增长1.4%。当年完成造林面积106.73万亩,比上年增长6.3%。全市共落实中、省、市专项扶贫资金18.99亿元(含东西扶贫协作资金和中央定点帮扶资金),比上年增加3.86亿元,增长25.51%。

三、工业和建筑业

全年全部工业增加值增长 7.9%，比上年提高 10 个百分点。其中，规模以上工业增加值增长 8.2%，比上年提高 10.4 个百分点。规模以上工业中，地方工业增加值增长 19.2%，比上年提高 15.4 个百分点。规模以上工业完成销售产值增长 8.1%，比上年下降 6.5 个百分点。产品销售率为 100.4%。全市规模以上工业主营业务收入 564.19 亿元，增长 8.1%。利税总额 186.6 亿元，下降 1.45%，其中利润总额 81.24 亿元，下降 8.2%。地方规模以上工业利润总额 78.14 亿元，增长 26.0%。全市资质以上建筑企业 81 户，比上年新增 0 户；全年建筑企业实现增加值 30.9 亿元，比上年增长 2.4%。

四、固定资产投资

全市地方固定资产投资总额增长 14.9%，比上年提高 36.8 个百分点。其中：第一产业投资额下降 5.0%，比上年降低 11.2 个百分点；第二产业投资额增长 18.6%，比上年提高 24 个百分点，第三产业投资额增长 15.5%，比上年提高 42 个百分点。全市投资 500 万元以上的施工项目 505 个，比上年下降 17.2%。其中当年新开工项目 274 个，本年投产项目 146 个。全年房地产投资增长 29.8%，比上年提高 24.94 个百分点。房屋施工面积 43.1 万平方米，下降 3.1%；房屋竣工面积 31.2 万平方米，下降 29.3%；商品房销售面积 71.7 万平方米，下降 33.5%。

环县位于甘肃省东部，庆阳市北部，踞陕、甘、宁三省（区）交界处，东、西宽约 124 公里，南北长约 127 公里，总面积 9236 平方公里，辖 10 镇 10 乡，有 251 个行政村、6 个社区、1487 个村民小组，总人口 36.1 万人，其中农村人口 32.59 万人。

一是历史悠久县。环县是华夏农耕文化的发祥地和中华民族最早的繁衍生息地之一，早在旧石器时代晚期已有人类活动。在历史上属西北边陲之地，禹贡九州之时，属雍州之域。秦汉时设北地郡，三国两晋时属安定郡，隋置弘德县，唐属方渠县，五代后周广顺二年（952 年），为避太祖讳，改为环州。后周显德四年（957 年），降为通远军。北宋淳化五年（994 年）复为环州。

明太祖洪武二年（公元 1369 年）改环州为环县，隶陕西行省庆阳府。康熙八年（1669 年），置甘肃省，环县始从陕西省改归甘肃。

二是革命老区县。环县是 1936 年解放的革命老区，是陕甘宁革命根据地的重要组成部分和中国人民解放战争的总后方，陕甘宁苏维埃省委省政府曾设址于环县河连湾。上世纪 30 年代初，刘志丹、谢子长等就进入环县开展革命活动，毛泽东、周恩来、朱德等老一辈无产阶级革命家在这里指挥了著名的山城堡战役，胜利结束了长征。习仲勋同志是第一任县委书记。

三是资源富集县。环县境内矿产资源富集，煤炭预测储量 684 亿吨，煤层气 3480 亿立方米，石灰岩 2000 多万吨，白云岩 1200 多万吨，其中千米以浅整装煤田 51 亿吨，规划建设“三大矿区”、“五大煤矿”，其中刘园子年产 90 万吨煤矿已正式投产，甜水堡煤矿年产 240 万吨煤矿联合试生产。石油地质储量超过 5 亿吨，年产量超过 200 万吨，是长庆油田主产区。风能资源丰富，规划建设“六大风场”，其中华电南湫 20 万千瓦、华电毛井一期 40 万千瓦、华润甜水堡一期 5 万千瓦风电场已建成投产。同时，环县盛产五谷杂粮，优质小杂粮产量居甘肃省之首，是“中国小杂粮之乡”。

四是特色文化县。县内农耕文化、民俗文化、红色文化特色鲜明，羊羔肉、黄米酒、荞剁面、燕面柔柔等地方小吃风味独特，闻名遐迩。旅游资源丰富，有横亘中南部的秦长城、风景优美的道教名山东老爷山、巍峨壮观的宋代砖塔、彪炳史册的山城堡战役和陕甘宁省委省政府遗址等可供游览观瞻的旅游景点 330 多处。道情皮影 2006 年被列为全国首批非物质文化遗产保护代表作名录，2011 年正式入选“世遗”，先后 15 次代表中国非物质文化遗产出国出境交流展演，环县道情皮影保护中心被列为第一批国家级非物质文化遗产生产性保护示范基地，成功举办了三届道情皮影民俗文化节，是“中国皮影之乡”。

五是山区贫困县。环县地处毛乌素沙漠南缘，陇东黄土高原丘陵沟壑区，境内海拔高度在 1200—2089 米之间。年均降雨量 300 毫米左右，蒸发量接近 2000 毫米，生态环境脆弱，自然条件严酷，是全省 58 个贫困片区县之一，是

全市贫困面最大、贫困程度最深、扶贫难度最大的县。2018 年 59 个行政村脱贫摘帽，6376 户 26970 人实现稳定脱贫，贫困发生率下降到 12.1%。

（四）最高最佳使用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，是法律上允许、技术上可行、经济上合理，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用，它的一种具体表现是以使估价对象获利最多的用途和形式发强度来衡量，也就是说评估价值应当是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。根据环县城市总体规划及估价对象的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，估价对象用途为住宅房地产，并保持其实体现状、持续使用为前提。

（五）估价方法的选用

估价对象用途为住宅房地产，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，在近几年内市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价；作为估价三大方法的成本法则不宜使用，因为该区域内的房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，其不同项目的取得成本差异较大，调整参数过大。按估价目的及基本前提限制条件，考虑估价对象自身的情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑用比较法测算。

（六）估价测算过程

1、比较法测算过程：

（1）比较法原理：

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×个别修正系数×区域修正系数

可比实例价格是通过搜集大量可比实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格；

交易日期修正主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格；

个别因素修正的内容主要为平面形状布局、建筑规模质量、内部装饰装修、外观景观条件、成新保养程度、朝向采光通风、楼层及层高、内外通道设施、物业管理服务、物业基础设施等影响房地产价格的因素；

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共配套设施完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素。

（2）比较法技术路线：

第一步：选取可比实例；

第二步：对可比实例价格进行情况修正、日期修正、区域因素、个别因素修正；

第三步：综合求取估价对象比准价格；根据本次评估估价对象特点，根据估价对象所在位置周围房地产的市场价值，采用比较法确定估价对象的市场价值，则应有：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数
×个别因素调整系数×区域因素调整系数

（3）比较法计算过程：

〈1〉选择可比实例并建立比准价格：根据《房地产估价规范》替代原则为基础，经过对近期类似地区同类房地产价格进行了认真调查了解：估价对象与可比实例处于同一供求范围内，其用途、建筑规模、建筑结构、权利性质、

交易时间、交易类型等条件均符合规范有关可比实例选择的要求；

通过对调查的可比实例，我们结合估价人员经验选择 3 个可比实例，有关情况如下：

可比实例 A 坐落于城上城，经调查，其市场交易价为 66 万元，其交易建筑面积为 107 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 6168 元/平方米测算。

可比实例 B 坐落于城上城，经调查，其市场交易价为 54 万元，其交易建筑面积为 94 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 5745 元/平方米测算。

可比实例 C 坐落于城上城，经调查，其市场交易价为 68 万元，其交易建筑面积为 133 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 5113 元/平方米测算。

<2>比较因素条件说明：依据上述调查资料对可比案例的比较情况如下：

①求取交易情况修正系数：

实例 A 为对外市场交易，评价为接近，调整 0%；实例 B 为正常的对外交易价，评价为接近，调整 0%；实例 C 为正常的对外交易价，评价为接近，调整 0%；需求方在信息基础上是基本对称的，其交易价格较为客观合理，其修正系数为：

可比实例 $A_1=100\% / (100\%+0\%) = 100.00\%$ ；

可比实例 $B_1=100\% / (100\%+0\%) = 100.00\%$ ；

可比实例 $C_1=100\% / (100\%+0\%) = 100.00\%$ ；

②求取交易时间修正系数。通过趋势理论分析，我们认为其条件合乎房地产估价规范要求；结合近年交易价值基本为上升趋势和估价人员的了解分析其交易日期修正系数为：

实例 A2020 年 8 月价，评价接近，调整 0%；实例 B2020 年 6 月价，评价接近，调整 0%；实例 C2020 年 8 月价，评价接近，调整 0%；测算过程如下：

可比实例 $A_2 = (100\%+0\%) / 100\% = 100.00\%$ ；

可比实例 $B_2 = (100\% + 0\%) / 100\% = 100.00\%$;

可比实例 $C_2 = (100\% + 0\%) / 100\% = 100.00\%$;

③求取房地产个别因素修正系数。由于该部分所涉及到的详细因素较多，按《房地产估价规范》的相关规定为房地产个别因素调整，则该部分因素总体评价后作为调整系数情况如下：

比较项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
	状况描述	评价	评分	状况描述	评价	评分	状况描述	评价	评分
平面形状户型	二室二厅	稍差	-5%	二室二厅	稍差	-5%	三室二厅	接近	0%
建筑规模质量	面积稍小	稍优	5%	面积稍小	稍优	5%	面积接近	接近	0%
内部装饰装修	精装修	稍优	5%	中等装修	接近	0%	毛坯	较差	-10%
外观景观条件	住宅楼	接近	0%	住宅楼	接近	0%	住宅楼	接近	0%
成新保养程度	修建于 2015 年	接近	0%	修建于 2015 年	接近	0%	修建于 2015 年	接近	0%
经营环境条件	共 16 层，位于 5 层	接近	0%	共 16 层，位于 8 层	稍优	5%	共 16 层，位于 11 层	稍优	5%
内外通道设施	街道条件一般	接近	0%	街道条件一般	接近	0%	通道条件一般	接近	0%
物业管理服务	有专业物业管理服务	接近	0%	有专业物业管理服务	接近	0%	有专业物业管理服务	接近	0%
朝向采光通风	朝向采光接近	接近	0%	朝向采光接近	接近	0%	朝向采光接近	接近	0%
物业知名程度	相似	接近	0%	相似	接近	0%	相似	接近	0%
个别心理因素	作住宅使用	接近	0%	作住宅使用	接近	0%	作住宅使用	接近	0%

影响房地产个别因素的多种因素中，由于其平面形状户型、建筑规模质量、内部装饰装修、外观景观条件、成新保养程度、经营环境条件、内外通道设施、物业管理服务、朝向采光通风、物业知名程度、个别心理因素等条件对房地产价值的影响程度均不一致，因此我们使用了权重进行了调整，调整公式：单个因素修正系数 = $100\% / (100\% + \text{该因素调整值}) \times \text{该因素所占权重}$ ，调整系数如下：

比较项目	个别因素调整			
	标准权重	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
平面形状户型	5.00%	5.26%	5.26%	5.00%
建筑规模质量	15.00%	14.29%	14.29%	15.00%
内部装饰装修	15.00%	14.29%	15.00%	16.67%
外观景观条件	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
成新保养程度	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
经营环境条件	25.00%	25.00%	23.81%	23.81%
内外通道设施	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
物业管理服务	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
朝向采光通风	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
物业知名程度	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
个别心理因素	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
个别因素修正	100.00%	98.84%	98.36%	100.48%

④求取房地产区域因素修正系数。由于该部分所涉及到的详细因素较多，按《房地产估价规范》的相关规定为区域因素调整，则该部分因素总体评价后作为调整系数情况如下：

比较项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C			
	状况描述	评价	评分	状况描述	评价	评分	状况描述	评价	评分	
个别因素	公交便捷程度	附近为公交站点	接近	0%	附近为公交站点	接近	0%	附近为公交站点	接近	0%
	商服配套距离	距商服中心接近	接近	0%	距商服中心接近	接近	0%	距商服中心接近	接近	0%
	自然景观条件	周边建筑物类似	接近	0%	周边建筑物类似	接近	0%	周边建筑物类似	接近	0%
	卫生环境条件	区域管辖接近	接近	0%	区域管辖稍接近	接近	0%	区域管辖接近	接近	0%
	人文环境条件	临交通干道	接近	0%	临交通干道	接近	0%	临交通主干道	接近	0%
	外部可及程度	外部交通便捷	接近	0%	外部交通便捷	接近	0%	外部交通便捷	接近	0%
	临街道路条件	临街条件接近	接近	0%	临街条件接近	接近	0%	临街条件接近	接近	0%
	投资供求条件	外部交通便捷	接近	0%	外部交通便捷	接近	0%	外部交通便捷	接近	0%

影响房地产区域因素的多种因素中，由于其公交便捷程度、商服配套距离、自然景观条件、卫生环境条件、人文环境条件、外部可及程度、临街道路条件、投资供求条件等条件对房地产价值的影响程度均不一致，因此我们使用了权重进行了调整，调整公式：区域因素修正系数=100%/(100%+该因素调整值)×该因素所占权重，调整系数如下：

比较项目	区域因素调整				
	标准权重	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
区域因素	公交便捷程度	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	商服配套距离	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	自然景观条件	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	卫生环境条件	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	人文环境条件	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	外部可及程度	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	临街道路条件	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	投资供求条件	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
区域因素修正	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	

<3>计算比准价格：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数
 ×个别因素调整系数×区域因素调整系数

可比实例 A=6168 ×100.00%×100.00%×98.84%×100.00%=6096.45（元/m²）

可比实例 B=5745 ×100.00%×100.00%×98.36%×100.00%=5650.78（元/m²）

可比实例 C=5113 ×100.00%×100.00%×100.48%×100.00%=5137.54（元/m²）

其比准价格计算如下：

$$\begin{aligned} \text{比较法测算单价} &= (6096.45 + 5650.78 + 5137.54) \div 3 \\ &= 5628.26 \text{（元/m}^2\text{）} \end{aligned}$$

2、估价结果确定

取整保留至十位可得评估单价为 5,630 元/平方米。

评估总价=133.49×5630=751,500.00 元（取整到百元）

（七）估价结果确定

估价对象用途为住宅房地产，根据《房地产估价规范》和估价人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、估价目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素，周边地区交易案例较多且易获得，因此考虑用比较法测算。

其测算结果明细表：

坐落	用途	建筑结构	所在楼层	建筑面积（m ² ）	建面单价（元/m ² ）	评估价值（万元）
甘肃省庆阳市环县环城镇南环路环江花园万胜矿业生活基地 B7 幢 2 单元 401 室	住宅	钢混	4	133.49	5,630	75.15
合计				133.49		75.15

评估总价：751,500.00 元（取整到百元）（大写金额：柒拾伍万壹仟伍佰圆整）

评估单价：5,630.00 元/平方米

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年十月二十八日

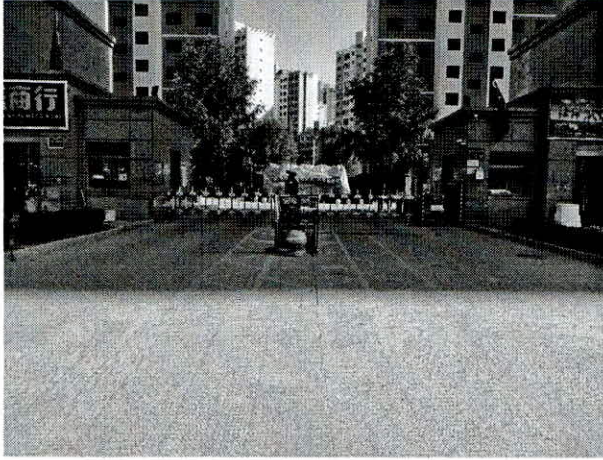
报告专用章

(6)

附 件

- （一）估价对象相关权属资料复印件
- （二）注册房地产估价师资格证书复印件
- （三）估价机构资质证书复印件
- （四）房地产估价机构营业执照复印件

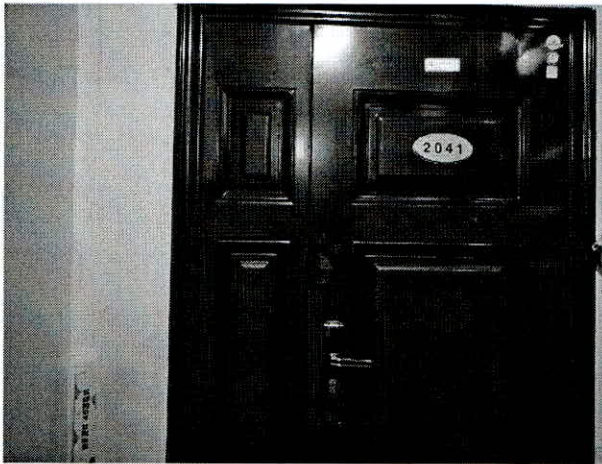
附件 估价对象现场实况图片



小区门口



建筑外观



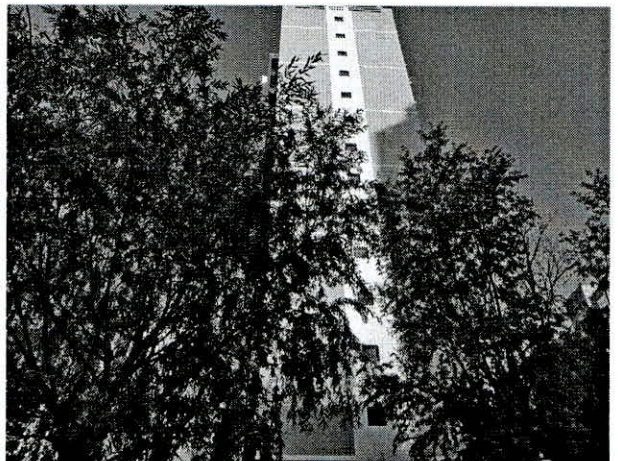
入户门



单元现状



小区现状



建筑外观

甘肃省庆阳市中级人民法院 司法鉴定、评估委托书

(2020)甘10法委字第561号

受委托单位	兰州博纳房地产评估有限公司			
联系人	冯尚成	联系电话	18919802965	
委托事项	对：庆阳市环县环城镇南环路环江花园万盛矿业生活基地 B7 幢 2 单元 401 号房地产一处进行评估。			
移送资料	案件材料			
案由	请求确认调解协议纠纷			
案情摘要	赵嘉豪与冯晓琴请求确认调解协议效力纠纷一案，环县人民法院（2019）甘1022民特67号民事裁定已生效。现申请对查封房地产进行评估。			
当事人	申请人	赵嘉豪	联系人及电话	18189345811
	被申请人	冯晓琴	联系人及电话	13649348893
委托单位	 2020年9月21日			
承办人	胡星	电话号码	13993476999	

10110
第561号

庆阳市环县个人房产信息查询证明

打印日期: 2019-10-17

2019年10月29日 15:53:53



姓名	身份证号码	房产性质	房产面积	当地状态	是否限制	是否抵押	房屋坐落
孙淑琴	62738291965804041227	住宅	133.49	现房	无	是	环县县城南环路彩虹花园万隆研发中心二期B7幢2单元401室

本查询结果是由申请人持身份证自助查询，只限于查询时间之内庆阳市环县不动产登记档案的房产信息。

如欲查询房产登记系统登记系统的详细资料，请拨打网上查询的不在此系统的范围。

申请人对查询结果信息如有疑问，请及时与受理窗口告知工作人员，工作人员提供详细解释，自行承担法律责任。

申请人通过扫描表格左上角的一维码验证身份，或在环县环县房产管理局门户网站查询。

查询网址: <http://219.84.127.133:8080-portal/ServiceUsers/verify.html>

打印日期: 2019-10-17

庆阳市环县不动产登记中心



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. 00170835



姓名 / Full name

仲生健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652324197305200030

注册号 / Registration No.

6220130004

执业机构 / Employer

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

(复印无效)

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. 00170834



姓名 / Full name

肖博

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

62210219820620102X

注册号 / Registration No.

6220130001

执业机构 / Employer

兰州博纳房地产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

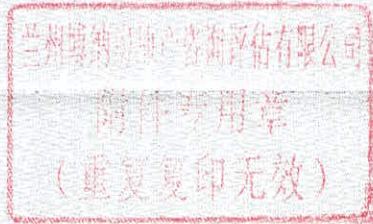
2022-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

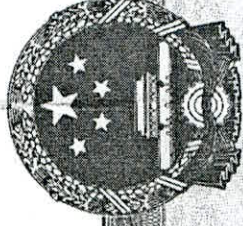
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关



机构名称	兰州博纳房地产咨询评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	肖博
住所	兰州市城关区中山路398号
邮政编码	730000
联系电话	13321337187
统一社会信用代码	916201027103387788
组织形式	有限责任公司
成立日期	2004年7月
注册资本 (出资额)	100万元
备案等级	贰级
证书编号	甘建房估备字620125号
有效期限	2018年12月12日至2021年12月11日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
916201027103387788

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 兰州博纳房地产咨询评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 肖博

经营范围 房地产咨询；房地产中介；房地产评估（凭资质证书经营）；社会稳定风险评估报告编制服务；房地产经纪；房地产经纪材料、装饰材料零售。（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）***

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2004年07月28日

营业期限 2004年07月28日至2024年07月27日

住所 甘肃省兰州市城关区中山路398号

登记机关

