

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称： 郑桂玲与王玉刚、殷金红民间借贷纠纷一案
所涉位于环县环城镇文昌路恒泰花园 A 区 2
幢 1 单元 04 室住宅用房市场价值评估

估价委托人： 甘肃省庆阳市中级人民法院

房地产估价机构： 兰州新方圆房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师： 蒋夏文（注册号：6220200007）

寇军武（注册号：6220200004）

估价报告出具日期： 2020 年 09 月 30 日

估价报告编号： 甘新方圆(2020)房估字第 9015 号

一、致估价委托方函

致甘肃省庆阳市中级人民法院：

我公司于 2020 年 08 月 10 日接受贵院的委托，对郑桂玲与王玉刚、殷金红民间借贷纠纷一案所涉位于环县环城镇文昌路恒泰花园 A 区 2 幢 1 单元 04 室（建筑面积：90.92 平方米）住宅用房市场价值进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考。

根据贵院提供的（2020）甘 10 法委字第 496 号《司法鉴定、评估委托书》、《庆阳市环县个人房产信息查询证明》，估价对象为：殷金红所有的位于环县环城镇文昌路恒泰花园 A 区 2 幢 1 单元 04 室的 90.92 平方米住宅用房及分摊的国有土地使用权。

价值时点：2020 年 09 月 22 日。

价值类型：市场价值。

评估人员在现场查勘和市场调查的基础上，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选用市场法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2020 年 09 月 22 日满足本报告各项假设和限制条件下的市场价值为人民币：¥455964 元，大写金额：肆拾伍万伍仟玖佰陆拾肆元整，详见表 1《估价结果一览表》。

表 1 估价结果一览表

估价对象	产权证号	位置	物业名称	建造年代	用途	结构	所在楼层/总层数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
殷金红住宅用房	/	环县环城镇文昌路恒泰花园 A 区 2 幢 1 单元 04 室	恒泰花园 A 区	2014 年	住宅用房	钢混结构	3/12	90.92	5015	455964
合计	—	—	—	—	—	—	—	90.92	—	455964

特别提示：

1、估价结果的限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。



2、其他需要说明的事项：

- (1) 本估价报告不应作为价格实现的保证。
 - (2) 本报告估价结果的房地产价值是指在目前房地产市场状况下，估价对象现状利用条件下的房地产价值，不包括移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值，也不包括估价对象上市交易应缴纳的相关税费。
 - (3) 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，用作其他目的无效。
 - (4) 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年。
 - (5) 本次估价所使用的币种均为人民币。
- 估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

兰州新方圆房地产估价咨询有限公司

法定代表人（签字）：

2020年09月30日





目 录

一、致估价委托方函	1
二、估价师声明	3
(一) 估价师声明	3
(二) 估价师签名	5
三、估价假设和限制条件	6
(一) 一般假设	6
(二) 未定事项假设	7
(三) 背离事实假设	7
(四) 不相一致假设	8
(五) 依据不足假设	8
(六) 估价报告使用限制	9
四、估价结果报告	10
(一) 估价委托方	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	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师	20



（十二）实地查勘期	20
（十三）估价作业期	20
（十四）报告使用方注意事项	20
五、附 件	22

二、估价师声明

(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陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告书中的分析、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害关系，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方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《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。

5、注册房地产估价师蒋夏文、寇军武已于2020年09月22日对本估价报告中估价对象的实物状况进行了实地勘查并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象实物和权益资料由估价委托方提供，估价委托方应对资料的真实性和可靠性负责，本次评估是以估价委托方提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的，其合法性和真实性应由估价委托方负责。

8、注册房地产估价师已于2020年09月22日对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地勘查并进行记录，通过我们对房屋使用权人调查知悉估价对象无房屋安全隐患，本次估价结果也未考虑产权人故意隐瞒该房屋内部结构所存在的隐患或其他不可抗力对房地产价值的影响；也没有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；

9、本估价报告的估价结果是以估价对象在估价时点的状况和估价报告中对估价对象的假设和限制条件为依据进行的估价，如果房地产状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。



(二) 估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋夏文		蒋夏文	2020年9月30日
寇军武		寇军武	2020年9月30日

三、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2、估价对象产权清晰，手续齐全，我们假定估价对象的所有权人可在公开市场上自由转让。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规的规定。

4、本次估价结果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结果的影响。

5、本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大发化为前提。

6、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

7、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

8、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

9、报告以估价委托方领勘准确性为估价前提。

10、本次估价中所依据估价委托方提供的有关资料和证件，估价委托方对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

11、估价时我们已对房屋安全、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，假定估价对象正常安全使用。



12、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。如上述条件发生发化，估价结果需作相应调整。

13、本次估价中估价对象的权属、面积、位置等以估价委托方提供的《庆阳市环县个人房产信息查询证明》为准；注册房地产估价师仅对其登记的相关内容进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

14、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

15、至价值时点，估价对象已被查封，经向产权人核实不存在其他有关估价对象应缴而未缴税费，且我们无法知晓其真实性，故本次估价假定房屋所有权人已按照规定缴清所有其他应缴而未缴税费。

16、根据国家建设部的标准，钢混结构非生产用房建筑物的耐用年限为 60 年，至价值时点时，房屋已使用年限为 6 年，尚可使用年限为 54 年。注册房地产估价师选用直线法测算确定估价对象的成新率为 90% $\{[(60-6) \div 60] \times 100\}$ 。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托方提供的《庆阳市环县个人房产信息查询证明》，至 2020 年 07 月 29 日估价对象已被查封限制。根据委托方提供的相关资料，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考，根据《房地



产估价规范》5.4.2 章节相关要求，“拍卖房地产估价时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”，本次评估不考虑估价对象被查封、原有担保物权及其他优先受偿款对估价结果的影响，故本次评估假定估价对象无其他权利限制。

（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

1、注册房地产估价师已要求估价委托人出具《房屋所有权证》等产权资料原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于估价委托人无法提供《房屋所有权证》等资料的原件，估价师未能查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价委托方提供的资料中未记载估价对象的建成年代，亦未提供其他的相关证明材料，故评估时关于估价对象的建成年代以注册房地产估价师实地调查的为准，估价对象建成年代为 2014 年，该建成年代仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

3、估价委托方提供的资料中未记载估价对象所属土地使用年期，亦未提供其他的相关证明材料，故评估时对估价对象所属土地使用年期做合理假设，经估价师调查，估价对象建成于 2014 年，一般情况下，与估价对象类似规模的住宅小区建设周期为 2 年，则估价对象所在土地取得时间为 2012 年，住宅用地法定最高使用年期为 70 年，至本次价值时点，土地剩余使用年期为 62 年。上述土地使用年期假设仅在本报告中使用，



不作其他任何用途使用。

4、估价委托方提供的资料中未记载估价对象所在土地使用权人，亦未提供其他的相关证明材料，故评估时关于估价对象土地取得方式以注册房地产估价师实地调查的为准。根据估价师调查，一般房地产所在土地使用权人为全体业主，故本次评估设定估价对象所在土地使用权人为全体业主，该设定仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（六）估价报告使用限制

1、估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不作其他任何估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整或另行估价。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

3、本估价报告仅供委托方所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托方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、通知或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况等发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本次估价所使用的币种均为人民币。

6、本报告由兰州新方圆房地产估价咨询有限公司负责解释。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、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。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院

住所：甘肃省庆阳市西峰区弘化西路6号

联系人：胡星

联系电话：13993476999

邮政编码：745000

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：兰州新方圆房地产估价咨询有限公司

法定代表人：刘永新

住所：甘肃省兰州市城关区团结新村街道红星巷64号昶荣大厦18层1810室

资质等级：贰级

资质证书编号：甘建房估备字620106号

资质证书有效期限：2020年04月14日至2023年04月13日

联系人：蒋夏文

联系电话：0931-8912950

(三) 估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围及基本状况

本次估价对象为殷金红所有的位于环县环城镇文昌路恒泰花园A区2幢1单元04室面积为90.92平方米的住宅用房，财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权。

2、估价对象基本状况

(1) 土地基本状况

因估价委托方未提供估价对象的土地权属证明等相关材料，本次评估设定估价对象土地使用权人为全体业主。根据估价师现场勘查，估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供暖），宗地红线内“场地平整”，形状较规则、地势平坦，对规划利用无影响，地质、水文状况良好，对开发使用无影响，无特殊规划限制条件，基本与城市规划相一致。

(2) 建筑物基本状况

根据估价委托方提供的资料和注册房地产估价师现场勘查情况，估价对象所属物业为恒泰花园 A 区，建筑规模一般，工程质量一般，物业管理一般，建成时间为 2014 年。估价对象建筑结构为钢混结构，所在楼层为 3 层，总层数为 12 层，北朝向，户型为两室一厅一厨一卫，平面布局一般，水、电、暖、讯齐全，内部装修为：入户防盗门，户内木门；客厅地面铺设瓷砖，墙面贴壁纸，屋顶刷白；卧室地面铺设瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆；卫生间及厨房墙面瓷砖到顶，地面铺设地砖，铝扣板吊顶；窗户皆为合金窗，维护保养状况良好。外部装修：外墙刷涂料。目前正常使用，各项公共配套设施齐全，估价对象成新率为 90%。

（估价对象照片）



估价对象照片



外观照片



外观照片



入户单元照片



入户门









客厅



卧室

估价对象照片



	
<p>卫生间</p>	<p>卧室</p>
	
<p>厨房</p>	<p>周围环境</p>
	
<p>周围环境</p>	<p>周围环境</p>

(五) 价值时点

根据估价师现场勘查时间，以 2020 年 09 月 22 日作为本次评估的价



值时点。

（六）价值类型

1、价值类型

本次评估结果的价值类型为房地产市场价格。

2、价值定义

房地产市场价格是指估价对象经适当营销后，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价格。

3、价值内涵

估价对象在满足估价假设和限制条件下，用途为住宅、建筑结构为钢混条件下，且在合法使用前提下的房地产市场价格。

（七）估价原则

本次估价遵循以下的房地产估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托方在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以注册房地产估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用



下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用，估价对象现状利用已达到最佳利用状态，符合最高最佳使用原则。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

5、估价时点原则

估价时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。估价时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。

（八）估价依据

1、法律法规及政策文件

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

（2）《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修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，



1999年1月1日施行，2014年7月29日第二次修正）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

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

(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》(2016年3月23日财政部国家税务总局财税〔2016〕36号)；

(14) 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(2016年4月25日财政部国家税务总局财税〔2016〕43号)；



(15) 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

(16) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

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

(18) 《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）。

2、技术标准、规程、规范

- (1) 国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (4) 国家标准《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）；
- (5) 《人民法院委托评估工作规范》。

3、委托方提供的相关资料

- (1) （2020）甘 10 法委字第 496 号《司法鉴定、评估委托书》；
- (2) 《庆阳市环县个人房产信息查询证明》；
- (3) 委托方提供的其他资料。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 《房地产现场勘查记录表》；
- (2) 估价对象所在区域房地产市场信息；
- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

（九）估价方法

1、估价方法

房地产估价的常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》



(GB/T50291-2015) 执行，估价人员在认真分析所掌握的资料后并进行了实地勘查，结合该类房地产市场发育状况，充分考虑估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

市场法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产进行比较，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，与估价对象房地产相同或相似的房地产），该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产评估。如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的一种方法。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，称为资本化。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。

成本法是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。成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。

假设开发法是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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

2、估价方法选取的依据

市场法：估价对象所在区域房地产市场发育完善，区域内近期已发



生的类似房地产交易案例较多，各项交易信息可通过调查获得，故选用比较法进行估价。

收益法：估价对象用途为住宅，区域内住宅房地产出租案例较多，房地产市场发育较充分，其市场客观收益易取得，故选用收益法进行估价。

成本法：虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种情况下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成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。

假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房屋，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜用假设开发法作为估价方法。

综上所述，本次评估按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），结合本次评估目的，决定采用市场法和收益法作为本次估价的基本方法，对估价对象房地产市场价格进行测算。

（十）估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，评估人员在现场查勘和市场调查的基础上，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选用市场法和收益法进行了分析、测算和判断，评估得到估价对象在价值时点 2020 年 09 月 22 日满足本报告各项假设和限制条件下的市场价值。

建筑面积：90.92 平方米

评估单价：5015 元/平方米

评估总价值：455964 元

大写：肆拾伍万伍仟玖佰陆拾肆元整



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋夏文		蒋夏文	2020年9月30日
寇军武		寇军武	2020年9月20日

(十二) 实地查勘期

2020年09月22日

(十三) 估价作业期

2020年08月10日至2020年09月30日

(十四) 报告使用方注意事项

1、本报告出具的价格包含了估价对象及其所分摊的国有土地使用权价格。

2、本报告估价结果的房地产价值是指在目前房地产市场状况下，估价对象现状利用条件下的房地产价值，不包括移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值。

3、经向产权人核实不存在有关估价对象其他应缴而未缴税费，本次估价假定房屋所有权人已按照规定缴清所有其他应缴而未缴税费。

4、本次估价出具的价值包括建筑物、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。

5、本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。

6、本报告的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

7、本次估价结果包含室内装修价值。

8、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，用作其他目的无效；

9、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年。

10、本次估价所使用的币种均为人民币。

五、附 件

- (一) 委托方提供的(2020)甘10法委字第496号《司法鉴定、评估委托书》复印件
- (二) 委托方提供的《庆阳市环县个人房产信息查询证明》复印件
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象照片
- (五) 估价对象周围环境状况照片
- (六) 房地产现场勘查记录表
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 估价机构资格证书复印件
- (九) 估价人员资格证书复印件

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496号

受委托单位	兰州新方圆房地产估价咨询有限公司		
联系人	蒋夏文	联系电话	18919175146
委托事项	对：环县环城镇文昌路恒泰花园 A 区 2 幢 1 单元 04 号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	郑桂玲与王玉刚、殷金红民间借贷纠纷一案，环县人民法院(2019)甘1022民初1513号民事判决书已生效。现申请对殷金红名下房地产一处进行评估。		
当事人	申请人	郑桂玲	联系人及电话 13919093448
	被申请人	殷金红	联系人及电话 18293091308
委托单位	 2020年8月10日		
承办人	胡星	电话号码	13993476999



庆阳市环县个人房产信息查询证明

编号: QFC202013749

2020年07月29日10时14分

姓名	证件号码	房产性质	房产面积(m ²)	当前状态	是否限制	是否抵押	房屋坐落
殷金红	622822197804121344	住宅	90.92	期房	已限制	否	环县环城镇文昌路恒泰花园A区2幢1单元04室

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

2、如提供的证件号码与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本次查询范围内。

3、申请人请当场核实信息是否准确, 如信息有误请及时告知工作人员, 隐瞒不报或提供虚假信息, 自行承担法律责任。

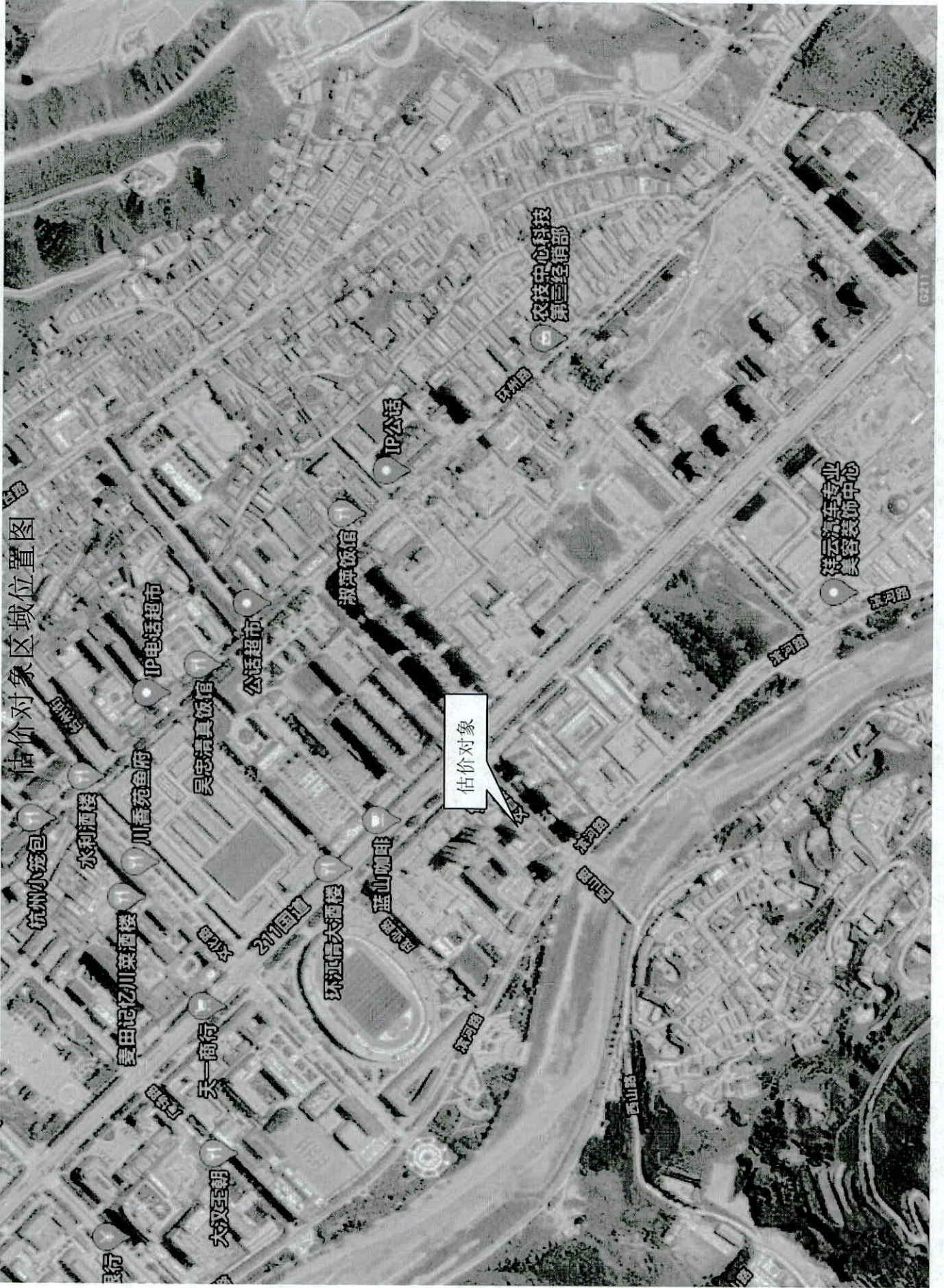
4、申请人通过扫描表格右上角的二维码验证真伪, 或登录庆阳环县房产管理局门户网站查询真伪。

查询网址: http://qyhx.gszhfc.com:9000/estateTradeR01/portals/query_validat.jsp

验证码: Vz6iGqN



估价对象区域位置图



杭州小笼包

水利酒楼

麦田记忆川菜酒楼

天一商行

大双互明

川香苑鱼府

吴忠清真饭馆

211国博

环江情大酒楼

蓝山咖啡

IP公话

淑萍饭馆

估价对象

农技中心科技
第三经营部

祥云清连专业
美容装饰中心

0211

估价对象照片



外观照片



外观照片



入户单元照片



入户门



客厅



卧室

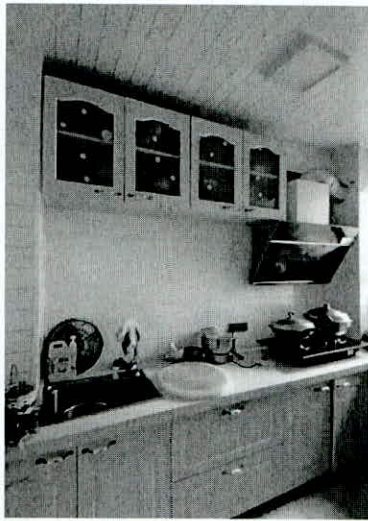
估价对象照片



卫生间



卧室



厨房



周围环境

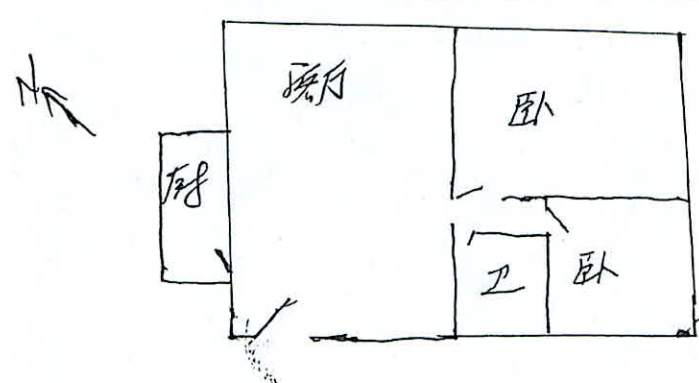


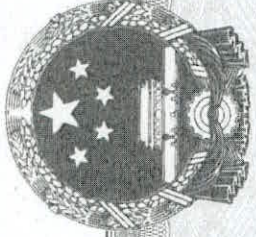
周围环境



周围环境

房地产现场勘查记录表

基本状况	所有权人	殷金红		产权证号	/		
	物业名称 (小区名称)	恒泰花园A区		坐落	环县环城路文昌路恒泰花园A区2幢单元		
	登记用途	住宅	实际用途	住宅	财产范围	<input checked="" type="checkbox"/> 房屋及土地使用权 <input type="checkbox"/> 房屋 <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 其他	
	面积 (m ²)	90.92	房屋租金或售价	/	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	
实物状况	建筑物	建筑结构	钢混	建成年代	2014年		
		设施设备	<input checked="" type="checkbox"/> 齐全 <input type="checkbox"/> 较齐全 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 尚不齐全 <input type="checkbox"/> 无		维护保养	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差	
	装饰装修	<input type="checkbox"/> 豪华装修 <input type="checkbox"/> 精装修 <input checked="" type="checkbox"/> 中等装修 <input type="checkbox"/> 简单装修 <input type="checkbox"/> 毛坯					
		门	入户防盗门/内木门		窗	合金窗(防盜网)	
		地面	瓷砖		墙面	壁纸(客厅)/乳胶漆(卧室)	
		顶棚	刷白(客厅石膏板吊顶)		厨房	地面瓷砖/墙面瓷砖/铝扣板吊顶	
		卫生间	地面瓷砖到顶(铝扣板吊顶)		其他	户型: 两室一厅一卫一厨	
	土地	使用权人	面积 (m ²)		登记用途		使用权类型 <input type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 划拨
		容积率	终止日期		开发程度	<input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input checked="" type="checkbox"/> 供水 <input checked="" type="checkbox"/> 排水 <input checked="" type="checkbox"/> 供电 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 供暖 <input checked="" type="checkbox"/> 燃气	
		四至	东:文昌路 南:滨河路 西:环县环城路/滨河 北:环江大道				
权益状况	共有情况	/	租赁或占用情况	/	他项权设立情况	/	
	其他特殊情况	无					
区位状况	所在层/总楼层	7层/12层	建筑物朝向	西北	临街(路)状况	街(路)名文昌路 (一)面临街 <input type="checkbox"/> 不面临街	
	距相关场所距离	场所: 南关小学	距离: 500米	基础设施配套	<input checked="" type="checkbox"/> 水 <input type="checkbox"/> 不水 <input checked="" type="checkbox"/> 供电 <input checked="" type="checkbox"/> 供暖 <input checked="" type="checkbox"/> 燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯		
	公共交通便捷度	公交: 恒泰花园站/滨河汽车站: 环县汽车站 火车站: / 地铁: /					
	公共服务设施配套	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲					
	周围环境	自然环境: 较好 人文环境: 较好 景观: 一般					
法定优先受偿款	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款 _____ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 _____ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费 _____ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠税费 _____ 元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 _____ 元 <input type="checkbox"/> 其他法定优先受偿款 _____ 元 <input checked="" type="checkbox"/> 无法定优先受偿款						
户型图						两部电梯 每层共6户。	
委托方联系方式	联系人: 郑桂玲 胡登 联系电话:						
产权人(签字): 殷金红	领看人(签字):		查勘人: 蒋毅		查勘日期: 2020.9.22		



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91620102082396386P

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 兰州新方圆房地产估价咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘永新

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2013年10月28日

营业期限 2013年10月28日至2033年10月27日

住所 甘肃省兰州市城关区团结新村街道红星巷64号昶荣大厦18层1810室

经营范围 房地产评估、资产评估、矿业权评估、土地定级及基准地价评估；土地集约利用评价；地价动态研究；社会稳定风险评估及咨询；房地产信息咨询；存量房交易计税基准价批量评估；房地产工程造价鉴定；房地产项目策划及项目可行性研究分析；市场调查；土地登记代理。（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

2020年09月02日

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：兰州新方圆房地产估价咨询有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘永新
住所：兰州市城关区红星巷125号
统一社会信用代码：91620102082396386P
备案等级：贰级
证书编号：甘建房估备字620106号
有效期限：2020年4月14日至2023年4月13日

发证机关(公章)
2020年4月14日

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。



机构名称	兰州新方圆房地产估价咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	刘永新
住所	兰州市城关区红星巷125号
邮政编码	730000
联系电话	13309499895
统一社会信用代码	91620102082396386P
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2013年10月
注册资本 (出资数额)	100万元
备案等级	贰级
证书编号	甘建房估备字620106号
有效期限	2020年4月14日至2023年4月13日

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.



发证机关

No. 00201359



姓名 / Full name

蒋夏文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

32012319891112375X

注册号 / Registration No.

6220200007

执业机构 / Employer

兰州新方圆房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023.6.30

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.



发证机关

No. 00200796



姓名 / Full name

寇军武

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

322421198711070812

注册号 / Registration No.

3220200004

执业机构 / Employer

兰州新东方房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature

