

房 地 产 司 法 评 估 报 告

估价报告编号：兰西房估字[2020]第 0066 号

估价项目名称：庆阳市西峰区东湖路3号“碧辉高地小区”11
幢1单元1101室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：甘肃省庆阳市中级人民法院

房地产估价机构：兰州西部房地产评估咨询有限公司



注册房地产估价师：姓名(李鼎猷) 注册证号(6220190019)

姓名(张永胜) 注册证号(6220070013)

估价报告出具日期：2020 年 10 月 17 日



致估价委托人函

甘肃省庆阳市中级人民法院：

受贵院(2020)甘10法委字第422号《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》委托，我公司选派估价人员对路应春名下位于庆阳市西峰区东湖路3号“碧辉高地小区”11幢1单元1101室，建筑面积108.28 m²的住宅房地产进行市场价值评估。估价目的是为委托方解决司法纠纷提供价值参考依据，而评估房地产市场价格，价值时点为2020年9月22日。

我公司估价人员经过实地勘查和市场调查，遵照《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》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，综合考虑影响房地产价格的各项因素，并对影响估价对象价格的因素进行认真分析，结合估价经验，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，分析和判断后确定估价对象建筑面积为108.28 m²(《查询证明》)，评估单价为人民币6530.00元/m²，评估总价为人民币70.71万元，大写柒拾万零柒仟壹佰元整。

估价结果汇总表

相关项目结果		估价方法
建筑面积(m ²)		比较法
房屋规划用途		108.28《查询证明》
测算结果	总价(万元)	住宅
	单价(元/m ²)	70.71
		6530



评估结果	总价(万元)	70.71
	单价(元/m ²)	6530

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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》。

兰州西部房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年十月十七日





目 录

致估价委托人函.....	1
估价假设和限制条件.....	5
一、一般假设.....	5
二、未定事项假设.....	5
三、背离事实假设.....	5
四、不相一致假设.....	6
五、依据不足假设.....	6
六、估价报告使用限制.....	7
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业日期.....	18
附件.....	19
一、 估价对象及可比赛例位置图.....	20
二、估价对象照片.....	21
三、房地产现场勘查记录扫描件.....	31
四、甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书;	33
五、《庆阳市个人房产信息查询证明》扫描件.....	34
六、房地产估价机构营业执照扫描件.....	35
七、房地产估价机构资质证书扫描件.....	36
八、参加此次估价的估价师注册证件扫描件.....	37



注册房地产估价师声明

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。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。

4. 我们是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. 我公司估价人员已于价值时点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。

6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 本估价报告一式陆份，委托方伍份，本机构存档壹份。



估价假设和限制条件

一、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. 估价委托人提供了估价对象的《庆阳市个人房产信息查询证明》在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
3. 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。
4. 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，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，假设估价对象在未来交付时能正常安全使用。
5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿地交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（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）不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

本次评估估价对象总建筑面积以委托方提供的《查询证明》中记载的数据为准，如面积有变化，其价值应随之作相应的调整。

三、背离事实假设

1. 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，而评估



房地产市场价格，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素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，以及特殊交易方式下的特殊交易价值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。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3. 根据本次估价目的，不考虑估价对象被查封及原有担保物权和其他优先受偿权情况，未考虑按揭或债务等情形对其价值产生的影响，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的房产进行评估。

四、不相一致假设

根据委托方提供的《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》，估价对象所在坐落为“庆阳市西峰区安定东路 400 号”，经估价人员现场查勘，估价对象具体坐落为“庆阳市西峰区东湖路 3 号”，两者门牌号不一致，是因为公安系统重新整改门牌新设立的门牌，经查实属于同一个估价对象位置，本次估价假设与现场查勘地址一致为前提估价。

五、依据不足假设

1. 根据委托方提供的资料中并未记载估价对象的建成年代、建筑结构与总层数，经估价人员现场勘查及调查，估价对象建成于 2014 年，结构为钢混结构，总高 16 层。本次估价建筑物的建成年代、建筑结构与总层数以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作任何其他用途使用。



六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅限用于为甘肃省庆阳市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内，估价对象状况或者房地产市场状况的变化，会对评估结果产生影响的，评估结果应当进行相应调整；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人使用，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、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本报告由兰州西部房地产评估咨询有限公司负责解释。

5. 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。

6. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，本公司及注册房地产估价师不承担责任。



估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：甘肃省庆阳市中级人民法院
2. 地址：甘肃省庆阳市西峰区弘化西路6号
3. 联系人：胡法官
4. 联系电话：13993476999

二、房地产估价机构

1. 估价机构：兰州西部房地产评估咨询有限公司
2. 公司地址：兰州市城关区庆阳路350号第2单元26层001室
3. 法人代表：岳建军
4. 备案等级：贰级
5. 备案证书编号：甘建房估备字620113号
6. 联系人：李鼎猷
7. 联系电话：0931-8470895

三、估价目的

估价目的是确定估价对象的市场价值，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

本报告估价对象为位于庆阳市西峰区东湖路3号“碧辉高地小区”11



幢1单元1101室，建筑面积108.28 m²的住宅房产（包含室内装饰装修）及相应分摊的国有土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，但不包含室内家具家电等可移动资产、债权债务等其他财产或权益。

2. 建筑物状况

根据估价人员现场查勘，该房产所在地位于庆阳市西峰区东湖路3号“碧辉高地小区”。该小区东临幸沁聚缘小区、西临无名巷道、南临东塬家园、北临无名沟壑。估价对象所在建筑物位于小区东北角，约建成于2014年，为框架结构，总高16层；该楼栋形状规则为矩形状，整体南北朝向，建筑物外部墙面为涂料粉刷，估价对象窗户为塑钢窗户，整体外观为现代简约风格。估价对象建筑物由3个单元组成，每个单元内部设有2部客梯，可由1层通达16层。该小区为封闭式小区，由中发伟业物业管理有限公司统一管理，小区装监视系统，保安24小时值班；小区设有微型消防站，绿化覆盖较好。

3. 估价对象状况

估价对象所在的11幢1单元价值时点状况为：单元门安装防盗门，带有自动对讲系统以及小区监控系统，防盗门维护良好。内设2部住宅楼单元电梯，现正常运行。该单元为2梯5户格局，设有安全通道，通道地面为水泥地面，墙面及顶部为白色涂料粉刷。公共通道地面铺设地砖，墙面及顶部为白色涂料粉刷安装消防栓；且安装烟感报警等消防设施。

本次估价对象为1单元11层1101室，登记建筑面积为108.28 m²，南北朝南，房屋室内布局为3室2厅1厨2卫2阳台，房屋净高为2.7m；其入户门为防盗门，客厅带小阳台，宽度约为客厅的一半，客厅长约5.07m、



宽 3.23m，地面铺地砖，东面墙面为电视机背景墙由石膏板造型构成，其余部分为乳胶漆粉刷；卧室 2 间朝北 1 间朝南，朝南卧室带内全阳台，阳台安装晾衣架，卧室净深为 4m，宽 2.79m，地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，屋顶乳胶漆刷白带石膏边角线；朝北两卧室无阳台，不带飘窗，室内装饰装修与朝南卧室一致，厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶部为铝扣板吊顶，定制石材面橱柜，燃气未接入户；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶部为铝扣板吊顶。至价值时点估价对象处于自住状态，水、电、暖齐全，网络通信完好。

4. 土地基本状况

估价对象所在宗地东至幸沁聚缘小区、西至无名巷道、南至东坳家园、北至无名沟壑。该地区为平原地形，估价对象土地形状不规则，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染。建设条件较好，宗地红线内已达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖、通天燃气、土地平整）。

5. 权益状况

房屋自然状况				
房屋坐落	庆阳市西峰区东湖路 3 号“碧辉高地小区”			
幢号	所在楼层	室号/部位	规划用途	建筑面积 m²
11	11 层	1101 室	住宅	108.28
房屋权利状况				
所有权人	路应春			
其它权利状况				
根据估价人员走访物业公司得知，至价值时点估价对象存在欠缴物业费、水费的情况。				

五、价值时点



本次评估价值时点为：二〇二〇年九月二十二日，也是现场勘查之日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价确定的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值，估价对象为未来正常交付使用时的房地产。

2. 价值定义

市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格，是估价对象经过适当营销后，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金额。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下估价对象财产范围的资产及权益价值，还包括公共配套设施、买卖双方各自承担税费下的价值，未含其他欠缴费用、拖欠物业费、供暖费、水电气费等。

七、估价原则

本次估价遵循合法原则，独立、客观、公正原则，价值时点原则，最高最佳利用原则，替代原则等房地产估价原则。

1. 合法原则：合法原则要求房地产估价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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等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。

2. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则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。

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时，必须假设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时的状况为准。

4. 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使用。它是一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。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地发挥房地产潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

5. 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，即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。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它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，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据



1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

(1)《中华人民共和国物权法》；(2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议通过。2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行)；

(2)《中华人民共和国资产评估法》；(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于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行)；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》；(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据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《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)；

(4)《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过。根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正。1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订。根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正。2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会



员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改；本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行。);

(5)《中华人民共和国拍卖法》; (1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过; 根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》第一次修正; 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《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》第二次修正, 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》(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》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》修正);

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》; (1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 256 号发布);

(8) 法释[2018]15 号(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》2018 年 6 月 4 日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);

(9)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委
员会第十四次会议通过);



(10) 法释[2016]18号《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》(2016年5月30日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);

(11) 法释[2011]21号《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》(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);

(12) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过,自2009年11月20日起施行);

(13) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号);

(14) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号,2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,自2005年1月1日起实施);

2. 本次估价采用的技术规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;(GB/T 50291-2015, 2015年12月1日起实施);

(2) 《房地产估价基本术语标准》;(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号发布,编号为GB/T50899-2013,自2014年2月1日起实施)

3. 估价委托人提供的资料依据

(1) 《甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书》((2020)甘10法委字第422号);



(2)《庆阳市个人房产信息查询证明》(编号: QFC202099680);

4. 房地产估价师掌握和搜集的相关资料

(1) 估价对象实地查勘记录表;

(2) 估价对象实地查看照片;

(3) 现场查勘相关数据资料;

(4) 其他相关市场资料。

九、估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照技术规范,根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的有关规定,通过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料之后,根据估价目的、对象的特点和实际情况,估价人员确定本报告采用比较法进行评估。

比较法是在测算估价对象房地产价值时,根据替代原则,将估价房地产与在较近时期内已发生的类似房地产交易实例进行对照比较,通过对照交易实例与估价房地产在交易时点、交易情况、区位以及实物状况等之间的差别,将交易实例已知的价格通过修正处理后得出比准价格,最终以得出的比准价格估算估价房地产在价值时点的价值。

十、估价结果

我公司估价人员经过实地勘查和市场调查,遵照《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》、《房地产估价规范》、《房



地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,运用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断,综合考虑影响房地产价格的各项因素,并对影响估价对象价格的因素进行认真分析,结合估价经验,在满足本次估价假设和限制条件的前提下,分析和判断后确定估价对象建筑面积为 108.28 m^2 (《查询证明》),评估单价为人民币 6530.00 元/ m^2 ,评估总价为人民币 70.71 万元,大写柒拾万零柒仟壹佰元整。

估价结果汇总表

相关项目结果		估价方法
		比较法
建筑面积 (m^2)		108.28《查询证明》
房屋规划用途		住宅
测算结果	总价(万元)	70.71
	单价(元/ m^2)	6530
评估结果	总价(万元)	70.71
	单价(元/ m^2)	6530

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册证号	签 名	日 期
李鼎猷	6220190019		2020 年 10 月 17 日
张永胜	6220070013		2020 年 10 月 17 日

十二、实地查勘期



二〇二〇年九月二十二日。

十三、估价作业日期

二〇二〇年九月二十二日至二〇二〇年十月十七日。

兰州西部房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年十月十七日





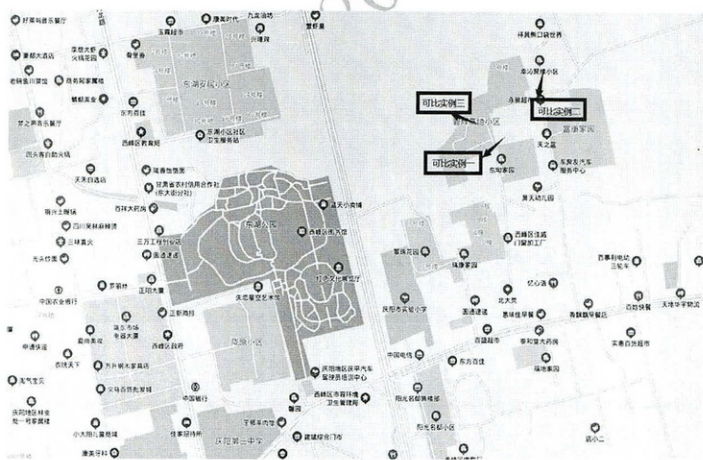
附件

（附件目录）

- 一、估价对象及可比实例位置图；
- 二、估价对象照片；
- 三、房地产现场勘查记录表扫描件；
- 四、甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书；
- 五、《庆阳市个人房产信息查询证明》扫描件；
- 六、房地产估价机构营业执照扫描件；
- 七、房地产估价机构资质证书扫描件；
- 八、参加此次估价的估价师注册证件扫描件；



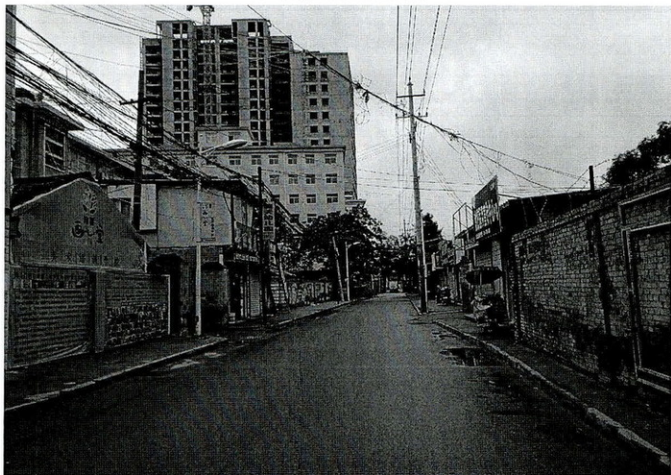
一、 估价对象及可比实例位置图





二、估价对象照片

1. 估价对象区位照片



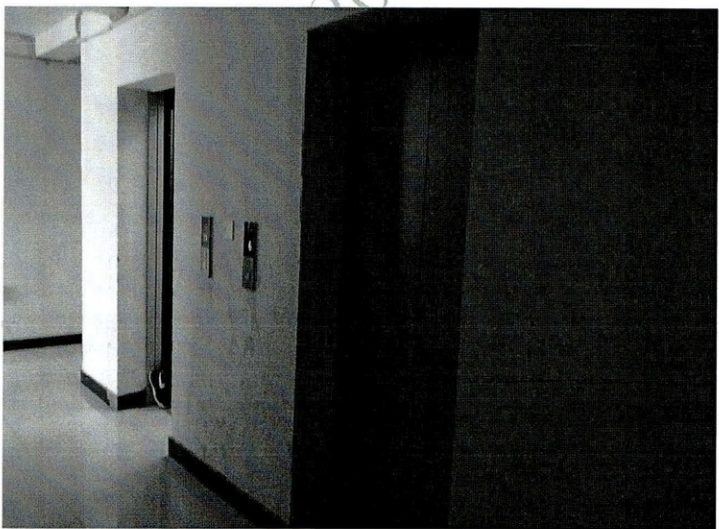
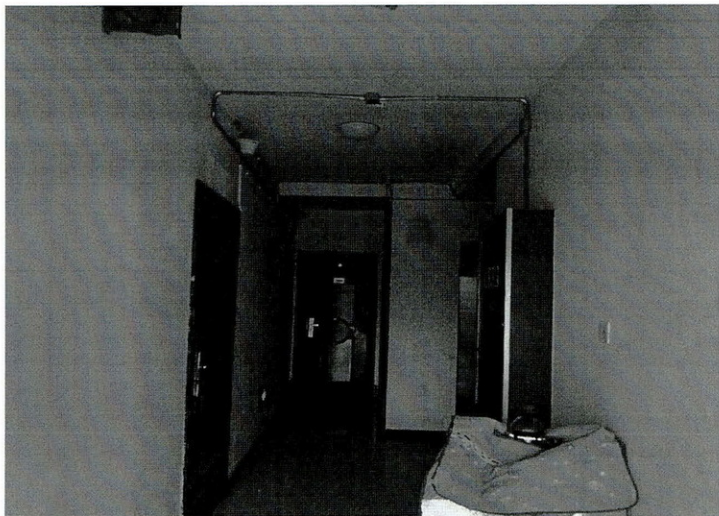


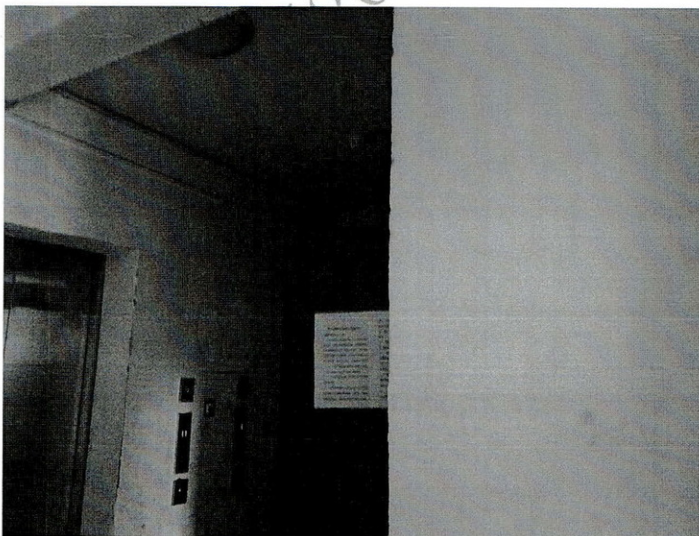
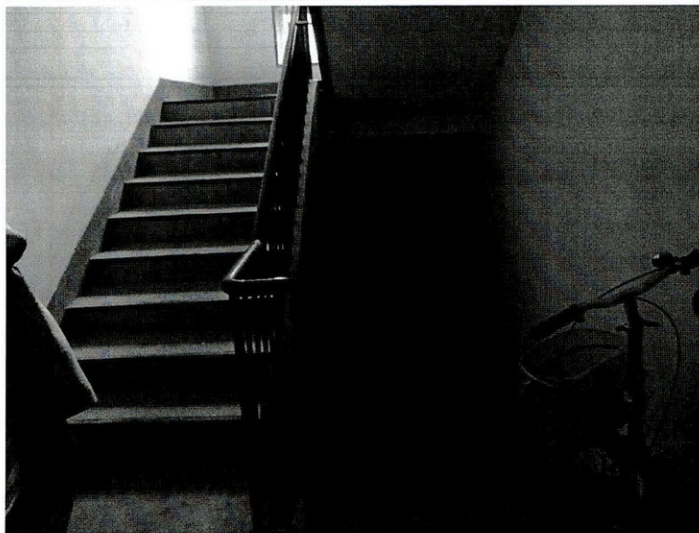




2. 估价对象所在建筑物外部照片



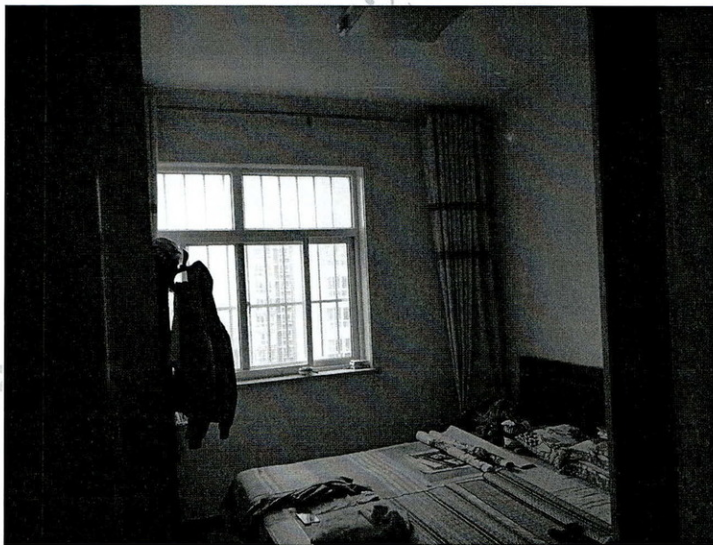


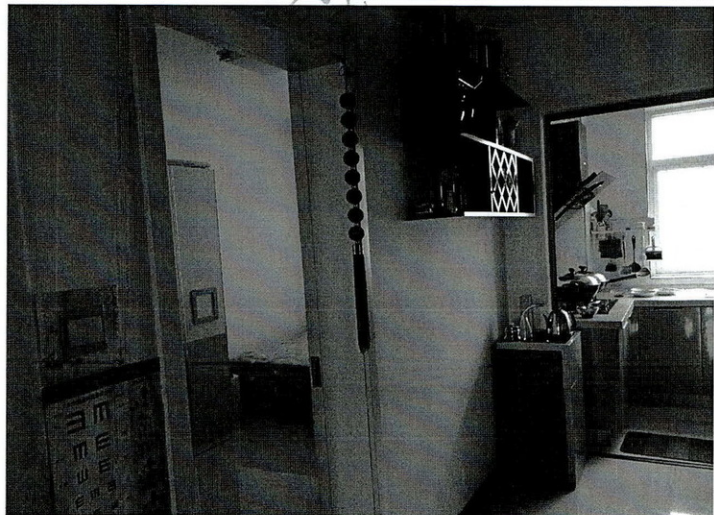
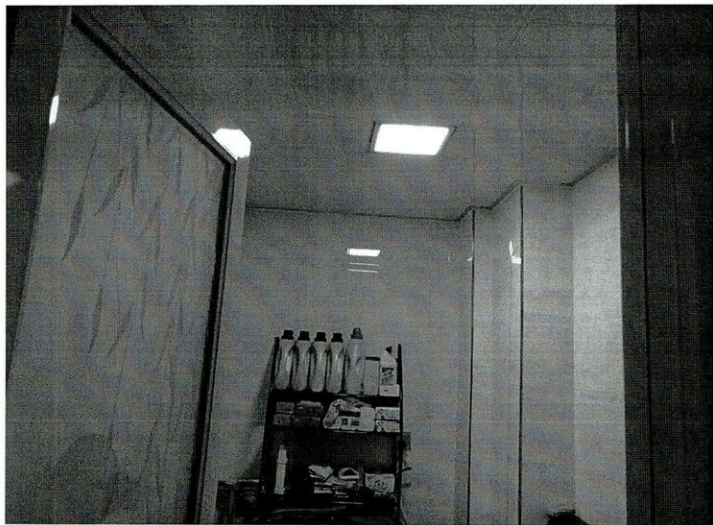




3. 估价对象所在建筑物内部照片











三、房地产现场勘查记录扫描件

住宅房地产实地查看记录表

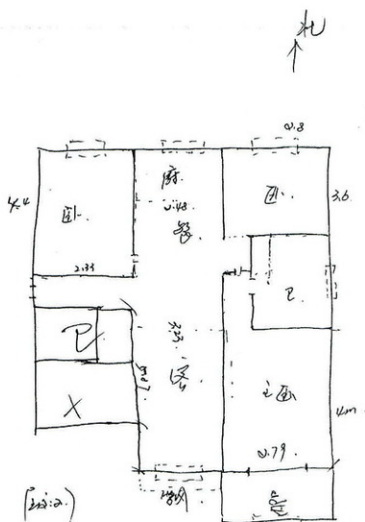
标的坐落	兰州市西峰区东湖路3号		楼盘名称	望都半岛小区	
标的所在楼层/总层数	11/16	使用状况	☒ 自用 ☐ 空置 ☐ 出租	建筑面积	成新率
现状用途	住宅	户型结构	3房2厅1厨2卫1阳	楼龄	5年
维修保养	☒ 完好 ☐ 一般 ☐ 较差	通风采光	☒ 良好 ☐ 一般 ☐ 较差	物业类型	☒ 小区 ☐ 独栋 ☐ 联排 ☐ 半封闭 ☐ 开放
四通：东	西		南	北	
东：东湖路	西：无名路		南：无名路	北：无名路	
公交线路	2路 共 条，步行 5分钟		地铁站名	步行至该地铁站口约 分钟	
景观	☒ 小区公园 ☐ 小区园景 ☐ 滨江 ☐ 人工湖 ☐ 山 ☐ 球场 ☐ 泳池 ☐ 无		小区配套	经算 2.2万	
物业设施及管理	电梯	☒ 2部客梯 ☐ 货梯，每层5户 ☐ 无		☒ 电话 ☐ 有线电视 ☐ 网络 ☒ 完好	
	水电	☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损		管道煤气 ☒ 完好 ☐ 完好 ☐ 完好 ☐ 完好	
	消防	☒ 消防栓 ☐ 自动喷淋 ☐ 烟感报警 ☐ 无		物业管理 ☒ 保安 ☐ 保安 ☐ 保安 ☐ 保安	
	消防	☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损		监控系统 ☒ 完好 ☐ 完好 ☐ 完好 ☐ 完好	
周边配套	☐ 商场 ☐ 幼儿园 ☐ 学校 ☐ 医院 ☐ 邮局 ☐ 银行 ☐ 菜市场 ☐ 超市 ☐ 公园 ☐ 体育设施等				
物业外墙	☐ 马赛克 ☐ 条形砖 ☐ 玻璃幕墙 ☐ 水刷石 ☐ 涂料		装修档次	☐ 毛坯 ☐ 普通 ☐ 精装 ☐ 豪华	
楼梯间	地面：水泥地 墙面：乳胶漆 天花：乳胶漆 其他：乳胶漆				
公共通道	地面：水泥地 墙面：乳胶漆 天花：乳胶漆 其他：乳胶漆				
内部装修	基本状况				
客厅	地面	瓷砖		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	墙面	乳胶漆		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	天花	乳胶漆		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	门	木门		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
卧室	地面	瓷砖		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	墙面	乳胶漆		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	天花	乳胶漆		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	门	木门		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
厨房	地面	瓷砖		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	墙面	乳胶漆		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	天花	乳胶漆		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	门	木门		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
卫生间	地面	瓷砖		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	墙面	乳胶漆		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	天花	乳胶漆		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
	门	木门		☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损	
阳台	☒ 完好 ☐ 轻度破损 ☐ 一般破损 ☐ 严重破损				
备注	在查看过程中发现房屋平面图中				

在查看过程中发现房屋平面图中

申请人：张强 被申请人：陈强

查勘人：陈强

查勘时间：2020.9.22



物业费: 1.1元/m²

采暖: - 41.6 m² · 6.15元/m² 用

停车: 240元/年

合计 181



四、甘肃省庆阳市中级人民法院司法评估委托书;

甘肃省庆阳市中级人民法院
司法评估委托书

(2020)甘10法委字第422号

受委托单位	兰州西部房地产评估咨询有限公司		
联系人	岳建军	联系电话	13993175066
委托事项	对: 庆阳市西峰区安定东路400号11幢1单元1101室房地 地产一处进行评估。		
移送资料	案件材料		
案由	建设工程施工合同纠纷		
案情 摘要	张正勇与路应春建设工程施工合同纠纷一案, 环县人民法院 (2019)甘1022民初1566号民事判决已生效。现申请对查 封房地产一处进行评估。		
当事人	申请人	张正勇	联系人及电话 15109465710
	被申请人	路应春	联系人及电话 18919250003
委托单位	 2020年6月15日		
承办人	胡星	电话号码	13993476999



五、《庆阳市个人房产信息查询证明》扫描件



庆阳市个人房产信息查询证明

编号: QFC202099680

2020年06月12日09时54分

姓名	证件号码	房产性质	房产面积	当前状态
路应春	622801197801272014	住宅	108.28	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, 或登录庆阳市房产管理局门户网站查询真伪。

查询网址: http://118.182.19.27:8161/estateTradeR01/portals/query_validat.jsp

验证码: Ft1YuDtA



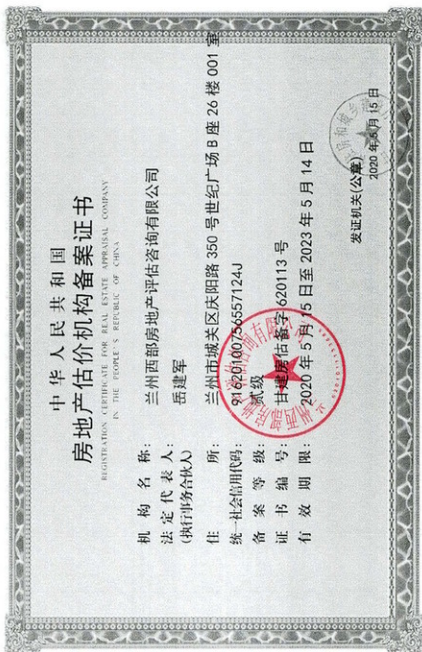
六、房地产估价机构营业执照扫描件

	营业执照	统一社会信用代码 916201007565571243	名称 兰州西部房地产评估咨询有限公司 类型 有限责任公司 法定代表人 唐建军 经营范围 房地产价格评估、房地产经纪业务、土地估价、资产评估、社会风险评估、法律咨询服务（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 2003年12月09日 营业期限 2003年12月09日至 2043年12月08日 住所 甘肃省兰州市城关区张掖路街道庆阳路350号第2单元26-001室	登记机关 2020年07月22日
---	---	--	---	---	---------------------------------------

国家市场监督管理总局监制

國家企業信用信息中心系統網址：
<http://www.ncr.gov.cn>

七、房地产估价机构资质证书扫描件





八、参加此次估价的估价师注册证件扫描件

