

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：兰西房估字[2022]第0007号

估价项目名称：兰州市高新区榆中园区东部科技新城·兰州大名城B区1幢1单元1303室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：榆中县人民法院

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（林洪禄） 注册证号（6220200021）

姓名（许婷） 注册证号（6220210003）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二日



致估价委托人函

榆中县人民法院：

受贵院（2021）榆法司委字第192号《司法鉴定对外委托书》之委托，我对贵院受理的名城地产（兰州）有限公司（申请人）与王岩（被申请人）追偿权纠纷一案，所涉被申请人王岩名下位于兰州市高新区榆中园区东部科技新城·兰州大名城B区1幢1单元1303室住宅房地产进行了市场价值评估。

估价对象：根据贵院《司法鉴定对外委托书》及提供的估价对象《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）》、《商品房买卖合同》（主要信息页）复印件，经注册房地产估价师对估价对象实地查勘后，估价对象基本情况及财产范围如下表：

房屋坐落	兰州市高新区榆中园区东部科技新城·兰州大名城B区 1幢1单元1303室		
预售合同编号	2017预51165	出卖人	名城地产（兰州）有限公司
买受人	王岩（单独所有）	商品房用途	住宅
建筑面积	83.58 m ² （套内建筑面积：66.24 m ² ，公摊面积：17.34 m ² ）		
所在层/总层数	13/34层（建筑层数地上33层，地下1层）		
房屋现状	住宅（空置）	建成年代	约2015年
建筑结构	钢混结构	室内装饰装修	毛坯
土地坐落	兰州市高新区榆中园区纬十四路以南，经五路以东，纬十四路南路以北， 经六路、经七路以西		
共用土地面积	184853.70平方米	取得方式	出让
规划用途	商业、住宅用地	使用权出让合同号	甘让A【2013】62号
土地使用年限	2014年3月4日至2084年1月9日		
财产范围	包含估价对象建筑物、相应分摊的国有土地使用权（含土地出让金）及 公共配套设施等法律规定业主共同共有的资产，不包括室内家具家电等 动产及债权债务等其他财产权利		

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年02月21日（以估价人员实地查勘日确定为价值时点）。



估价方法：比较法、收益法。

价值类型：房地产市场价格。

我公司估价人员经过实地勘查和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》（第二篇《物权》）、《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、收益法两种估价方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在价值时点时的市场价值为（详见《估价结果汇总表》）：

评估总价值：¥47.45万元，大写（人民币）：肆拾柒万肆仟伍佰元整。

评估单价：¥5677元/m²，大写（人民币）：伍仟陆佰柒拾柒元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关项目结果		估价方法	
		收益法	比较法
测算结果	总价(万元)	37.11	47.45
	单价(元/m ²)	4440	5677
评估结果	总价(万元)	47.45	
	单价(元/m ²)	5677	

特别提示：1. 实地查勘时，本案被申请人（买受人）王岩未亲临现场配合估价人员现场查勘，由申请人代表人带领估价人员对估价对象内部进行了查勘，由于王岩未到查勘现场，亦在查勘记录表上未签字。

2. 本次估价人员做了尽职调查，调查到估价对象至价值时点之前尚未办



理交房手续，且拖欠物业费 7126.50 元，本次评估结果未将所欠缴物业费减扣，提醒报告使用者注意；本次所调查到估价对象所拖欠物业费仅做参考，最终应按照规定缴纳或实际所发生的欠缴金额从评估结果中相应扣减。

3. 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

二〇二二年三月二日



目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
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	7
五 依据不足假设	8
六 估价报告使用限制	8
估价结果报告	9
一 估价委托人	9
二 房地产估价机构	9
三 估价目的	9
四 估价对象	9
五 价值时点	12
六 价值类型	12
七 估价原则	13
八 估价依据	14
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 估价作业日期	20
附 件	21
一 估价对象位置示意图	22
二 估价对象现场照片	23
三 房地产现场勘查记录扫描件	27
四 《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》扫描件	29
五 《司法鉴定、评估、拍卖移送表》扫描件	30
六 委托人移送估价对象其他资料扫描件	31
七 估价对象权属证明资料复印件扫描	36
八 房地产估价机构营业执照及机构资质证书扫描件	44
九 参加此次估价的估价师注册证件扫描件	45



估价师声明

1. 注册房地产估价师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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

6. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分不得向委托方、本报告使用者、报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。本报告复印件无效。

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《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）》、《商品房买卖合同》（主要信息页）复印件，我们对登记信息上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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质量安全、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，假定估价对象至价值时点能正常安全使用。

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。

6. 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。

7. 本次估价人员做了尽职调查，调查到估价对象至价值时点之前尚未办理交房手续，且拖欠物业费 7126.50 元，本次评估结果未将所欠缴物业费减扣，提醒报告使用者注意；本次所调查到估价对象所拖欠物业费仅做参考，



最终应按照规定缴纳或实际所发生的欠缴金额从评估结果中相应扣减。

二 未定事项假设

根据估价对象《商品房买卖合同》（主要信息页），估价对象共用土地使用权面积 184853.70 平方米，但未记载估价对象房屋所分摊的土地使用权面积，本次估价按照相关法律法规为依据进行评估，假设土地分摊符合相关法律法规为前提进行估价。

三 背离事实假设

根据本次估价目的仅是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，本次评估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

估价对象权属资料记载房屋坐落及委托人出具的《司法鉴定对外委托书》房屋坐落与估价人员实地查勘时房屋坐落不相一致。根据委托人提供的估价对象《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）》记载，房屋坐落为兰州市榆中县定远镇无号；估价对象《商品房买卖合同》（主要信息页）记载，房屋坐落为兰州市高新区榆中园区纬十四路以南，经五路以东，纬十四路南路以北，经六路、经七路以西“东部科技新城·兰州大名城B区”1幢1单元1303室；委托人出具的《司法鉴定对外委托书》房屋坐落为兰州市高新区榆中园区东部科技新城兰州大名城B区1栋1单元1303室；估价人员实地查勘时，楼栋门牌号为歇驾咀村铜城街141号。经当事人代表人现场



指认，所查勘房屋与所委托估价对象属同一房屋，本次评估房屋坐落以兰州市高新区榆中园区东部科技新城·兰州大名城B区1幢1单元1303室进行估价。

五 依据不足假设

由于提供的估价对象权属资料未记载估价对象建筑物建成年代，估价委托人亦未提供相关建成年代等资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象约建成于2015年；本次估价建筑物的建成年代以实际调查为准，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. 本估价报告仅限用于为本案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。



估价结果报告

一 估价委托人

1. 名称：榆中县人民法院
2. 地址：兰州市榆中县城关镇环城西路 59 号
3. 联系人：赵法官

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：岳民
7. 联系电话：0931-8470895

三 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四 估价对象

(一) 案情简介

申请执行人名城地产（兰州）有限公司与被执行人王岩追偿权纠纷一案，因被执行人至今未履行已发生法律效力（2021）甘 0123 民初 1043 号民事判决书所确定的义务，现为维护申请人合法权益，需对被执行人王岩名下房产（兰州市高新区榆中园区东部科技新城·兰州大名城 B 区 1 幢 1 单元 1303 室，商品



房预售合同号：2017 预 51165 号) 予以评估拍卖，法院依法委托我公司对上述住宅房地产进行市场价值评估。

(二) 估价对象基本状况及财产范围

根据贵院《司法鉴定对外委托书》及提供的估价对象《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单(指定房屋)》、《商品房买卖合同》(主要信息页)复印件，经注册房地产估价师对估价对象实地查勘后，估价对象基本情况及财产范围如下表：

房屋坐落	兰州市高新区榆中园区东部科技新城·兰州大名城B区 1幢1单元1303室		
预售合同编号	2017 预 51165	出卖人	名城地产(兰州)有限公司
买受人	王岩(单独所有)	商品房用途	住宅
建筑面积	83.58 m ² (套内建筑面积：66.24 m ² ，公摊面积：17.34 m ²)		
所在层/总层数	13/34层(建筑层数地上33层，地下1层)		
房屋现状	住宅(空置)	建成年代	约2015年
建筑结构	钢混结构	室内装饰装修	毛坯
土地坐落	兰州市高新区榆中园区纬十四路以南，经五路以东，纬十四路南路以北， 经六路、经七路以西		
共用土地面积	184853.70 平方米	取得方式	出让
规划用途	商业、住宅用地	使用权出让合同号	甘让A【2013】62号
土地使用年限	2014年3月4日至2084年1月9日		
财产范围	包含估价对象建筑物、相应分摊的国有土地使用权(含土地出让金)及 公共配套设施等法律规定业主共同共有的资产，不包括室内家具家电等 动产及债权债务等其他财产权利		

(三) 土地基本状况

(1) 四至：该地块位于兰州市高新区榆中园区东部科技新城·兰州大名城B区，北至定远路、龙山街，南至铜城街，西至西平路，东至令居路。

(2) 面积：估价对象共用土地使用权面积 184853.70 平方米，估价对象分摊的土地使用权面积不明(房屋所有权证未记载)，估价人员对土地情况进



行了尽职尽责的调查，详细情况无法查询，请报告使用者注意。

(3) 形状:宗地形状较规则，呈多边形，利于项目规划布局和土地利用。

(4) 地形、地势：地形、地势有明显坡度，呈南高北低。宗地整体标高高于道路，自然排水顺畅，被洪水淹没、积水的可能性小，物业的基础设施建设、建筑群体的布局轮廓与面貌均对估价对象不宜产生大的不良影响。

(5) 地质、土壤：经估价人员了解，该宗地土壤无污染，地基承载力较强，无不良地质条件，建设条件较好，有利于减少开发成本，对房地产价值产生有利影响。

(6) 开发程度：宗地红线内已达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯、场地平整）；至价值时点，宗地上已被开发建设为“东部科技新城·兰州大名城B区”住宅小区，且已投入使用。

(四) 建筑物基本状况

估价对象所在建筑物为兰州市高新区榆中园区东部科技新城·兰州大名城B区1幢1单元楼宇，处于小区最北端。该建筑物总高34层，地下1层（地下车库），地上33层，属高层住宅建筑，钢混结构，于2015年建成投入使用，2梯4户布局，1处双向安全疏散通道设计，楼宇整体呈南北朝向，建筑物外观中规中矩，外立面整体以涂料粉刷饰面，建筑风格现代简约。



估价对象为位于该建筑物13层1303



室，建筑面积 83.58 m²（套内建筑面积：66.24 m²，公摊面积：17.34 m²），规划用途为住宅，实际用途为住宅，查勘时处于空置，室内空间布局规则，为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫（暗）1 阳台，单面朝南户型，由于与相邻楼幢较近，影响了估价对象的采光及时长，其通风采光一般。查勘时估价对象室内未进行装饰装修，为毛坯状态。至价值时点，建筑物基础无明显沉降，承重结构部件及非承重部件完好，门窗及五金配件等齐全，未见有明显影响质量安全的问题，满足防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等功能。安全疏散通道（踏步楼梯）水泥地面安全疏散通道地面为水泥地面，墙面及天花均为涂料粉刷；公共通道地面铺设地砖，墙面及天花均为涂料粉刷，整体维护保养状况较好。

至价值时点，估价对象现已被榆中县人民法院查封；是否设立抵押权等其他他项权利未知；经估价人员实地查勘，估价对象现处于空置状况，无出租占用情况；根据本次评估目的，本次不考虑估价对象查封、抵押、租赁等对估价对象价值的限制性影响，提醒本报告使用者注意。

五 价值时点

本次评估价值时点为：二〇二二年二月二十一日，以估价人员实地查勘日确定为价值时点。

六 价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

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，是以前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

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（第二篇《物权》）（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了，自2021年1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》（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》（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）。

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2014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十三次会议通过《中华人民共和国城乡规划法》，共7章70条，自2008年1月1日起实行，《中华人民共和国城市规划法》同时废止。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）。

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令 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）。

15. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

（二）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. 《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）估价委托人提供的资料依据

1. 《司法鉴定对外委托书》（委托书号：（2021）榆法司委字第192号）。
2. 《司法鉴定、评估、拍卖移送表》复印件。
3. 《执行案件委托评估鉴定申请表》复印件（案号：（2021）甘0123执1673号）。
4. 《评估拍卖申请书》复印件。
5. 《强制执行申请书》复印件。
6. 《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）》（编号：LFZ2020-769068）复印件。
7. 《商品房买卖合同》（主要信息页）复印件（合同编号：2017预51165）。
8. 《司法鉴定证据材料清单》（（2021）榆法司委字第192号）。

（四）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. 估价对象现场查勘照片；
3. 现场查勘测量相关数据资料；
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标《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、收益法两种估价方法进行评估。

比较法：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，根据与估价对象相似房地产的成交价格，求取估价对象价值或价格。适用于绝大多数类型估价对象，尤其是以普通住宅和商务办公物业为典型代表、同类型房地产市场交易频繁数量巨大的房地产，在城市或已建设多年的建成区范围，特别适用于同类型房地产或相似程度较高房地产数量较多，容易或经常发生交易的区域。不适用于数量较少、很少发生交易或可比性很差的房地产估价。

鉴于估价对象所在区域内的住宅房地产规模及其他与估价对象相当，区域内类似住宅的房地产的案例较容易搜集，宜采用比较法进行评估。

收益法：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方法。适用于大多数类似估价对象，包括商业、住宅和工业厂房仓储场地，尤其是买卖交易明显不频繁、但租赁转手相对较多的房地产，当中以商铺为典型代表。一般商铺的单价和总价往往都高于住宅，导致其买卖交易明显少于住宅，权属人主要以出租或自行经营为主，使其明显具有收益性或明显具有潜在的收益性，其价值体现为多年期的分次回收，因而具有现实收益性或潜在收益性的房地产，均属于广义的收益性物业，均可使用收益法作为估价方法，特别是在相邻路段同类型或相近类型收益性房地产数量众多的区域。不适用于公用、公益性及



收益较难确定的房地产估价。

估价对象用途为住宅用房，属现阶段需求旺盛性物业，所在区域的住宅房地产租赁活动较多，易获得可观租金收入，宜采用收益法进行评估。

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《中华人民共和国民法典》（第二篇《物权》）、《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、收益法两种估价方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在价值时点时的市场价值为（详见《估价结果汇总表》）：

评估总价值：¥47.45万元，大写（人民币）：肆拾柒万肆仟伍佰元整。

评估单价：¥5677元/m²，大写（人民币）：伍仟陆佰柒拾柒元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关项目结果		估价方法	
		收益法	比较法
测算结果	总价(万元)	37.11	47.45
	单价(元/m ²)	4440	5677
评估结果	总价(万元)	47.45	
	单价(元/m ²)	5677	



十一 注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
林洪禄	6220200021		年 月 日
许 婷	6220210003		年 月 日

十二 实地查勘期

二〇二二年二月二十一日。

十三 估价作业日期

二〇二二年二月二十一日至二〇二二年三月二日。

兰州西部房地产评估咨询有限公司

二〇二二年三月二日

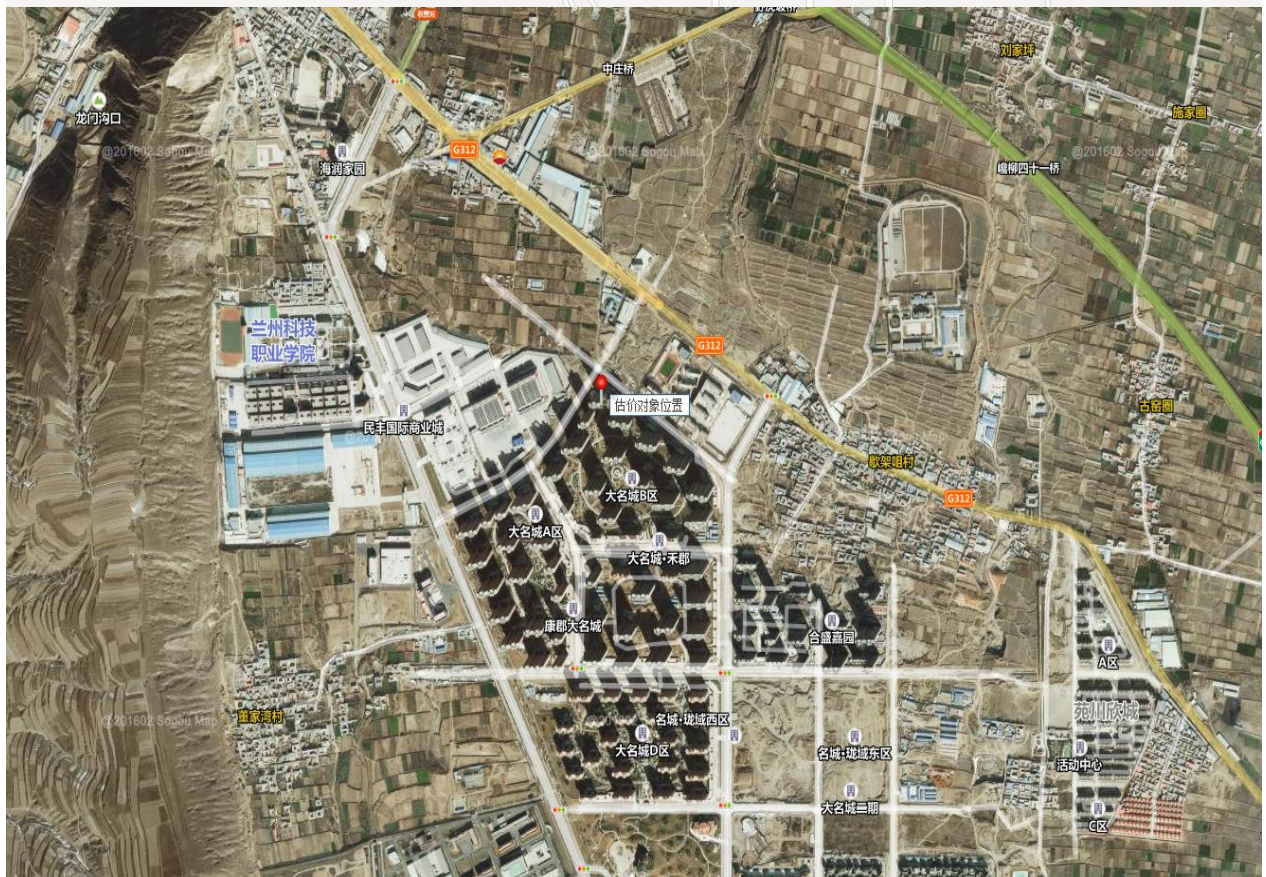


附 件

- 一 估价对象位置示意图
- 二 估价对象现场照片
- 三 房地产现场勘查记录扫描件
- 四 《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》扫描件
- 五 《司法鉴定、评估、拍卖移送表》扫描件
- 六 委托人移送估价对象其他资料扫描件
- 七 估价对象权属证明资料复印件扫描
- 八 房地产估价机构营业执照及机构资质证书扫描件
- 九 参加此次估价的估价师注册证件扫描件



一 估价对象位置示意图





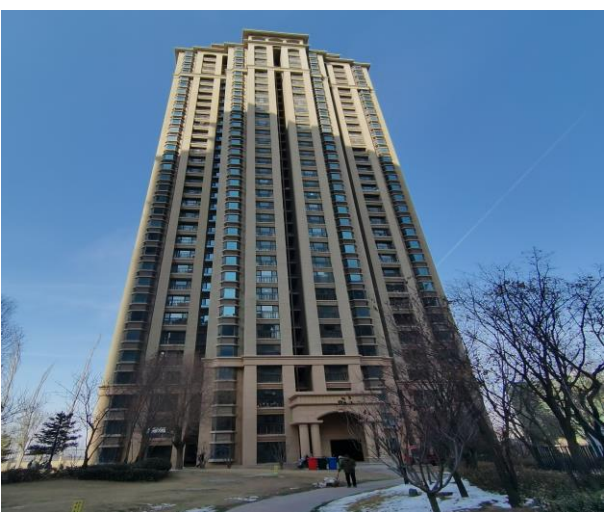
二 估价对象现场照片

估价对象区位照片





估价对象所在建筑物及小区环境状况照片





估价对象内部状况



单元入口



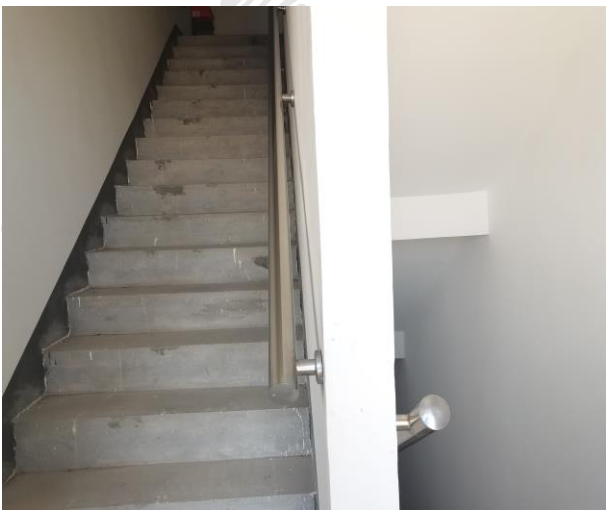
公共通道



电梯间



电梯



楼梯间



入户门



客厅



餐厅



主卧



次卧



次卧



厨房



三 房地产现场勘查记录扫描件

住宅房地产实地查勘记录表

标的坐落		兰州市高新区榆中园东部科技新城·兰州大名城B区1幢1单元1303室		项目名称		兰州大名城B区1幢1单元1303室	
标的所在楼层/总层数		13/26层(1)		使用状况		<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	
现状用途		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺		户型结构		2房2厅1厨1卫1阳	
维修保养		<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光		<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	
四至：东：高平路		西：金裕路		南：胡成街		北：定远路-九州街	
公交线路		66·定制巴士 共 条，步行 分钟		地铁站名		步行至该地铁站口约 分钟	
景观		<input checked="" type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无		小区配套		基础物业服务	
物业设施及管理		电梯		<input checked="" type="checkbox"/> 1部客梯 1部货梯，每层4户 <input type="checkbox"/> 无		通讯	
		水电		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		管道	
		消防		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损		物业管理	
周边配套		<input type="checkbox"/> 商场 <input checked="" type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input checked="" type="checkbox"/> 银行 <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等		装修档次		<input checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华 2.85m	
楼梯间		地面：地砖 墙面：乳胶漆 天花板：乳胶漆		其他：			
公共通道		地面：地砖 墙面：墙砖 天花板：乳胶漆		其他：			
内部装修		基本状况		使用状况			
客厅	地面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	墙面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	天花			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	门			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	窗			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
房间	地面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	墙面	毛坯		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	天花			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	窗			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
厨房	地面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	墙面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	天花			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
卫生间	地面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	墙面			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
	天花			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
阳台		<input type="checkbox"/> 外阳台 个 <input checked="" type="checkbox"/> 内阳台 1个		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
备注		查勘时本室被申请人工长材料品级中部分有缺，检查时请以此为准，查勘时请带好工具，如：卷尺、手电筒、对讲机等。					

在查勘表背面绘制现场平面草图

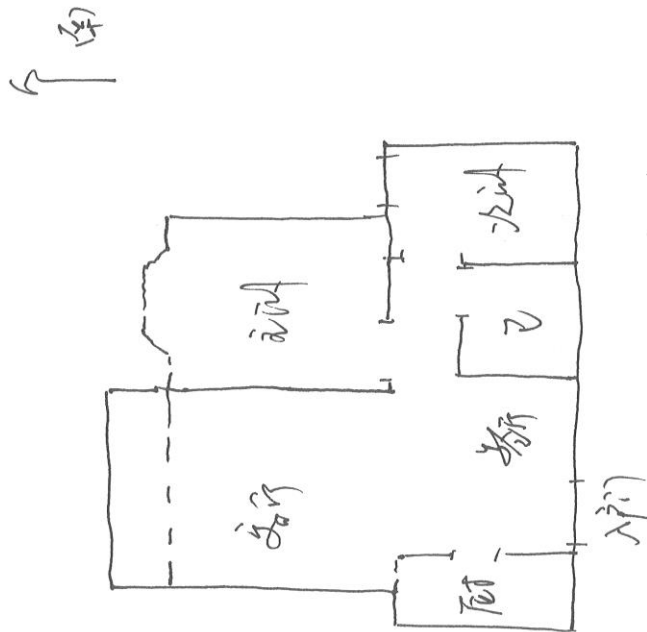
申请人(领勘人): 苏金虎

被申请人:

委托人:

查勘人: 许坤

查勘日期: 2022.2.21





四 《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》扫描件

司法鉴定对外委托书

(2021) 榆法司委字第 192 号

委托单位：榆中县人民法院 委托时间：2021.10.21

受委托单位：兰州西部房地产评估咨询有限公司 法定代表人：_____

我院委托申请人 名城房产(兰州)开发有限公司 与被申请人 _____

王岩 就 房屋权纠纷

一案，现将案件有关材料移交你公司。(附证据材料清单一份)

委托事项：(详见移送表)

注意事项：

- 1、依法遵循客观、公正、科学的原则。
- 2、妥善保管送鉴案卷及材料。
- 3、自委托之日起，涉及刑事案件应在10个工作日内完成；评估类案件15个工作日内完成；工程造价、工程质量、财务审计、文印笔记等应在30个工作日内完成；凡遇疑难、复杂、特殊案件需延期的，鉴定部门应当书面申请延期至我院，我院视具体情况再决定延期时间。
- 4、报告一式5份，鉴定人签名、加盖印章及单位公章并附资质证明。
- 5、鉴定人若经人民法院依法通知，应当出庭，接受法院质询，回答与鉴定事项有关的问题。否则鉴定意见无效，并退还鉴定费。

接收材料人：[Signature]

电话：0931-8470895

督办人：[Signature]


电话：





五 《司法鉴定、评估、拍卖移送表》扫描件

司法鉴定、评估、拍卖移送表

移送日期	2021年12月31日	申请类别	评估
移送部门	技术室	联系电话	王玉萍 13909482471
主办法官	周月娥	联系电话	17739835553 13919310303 新
申请方	名城房地产(兰州)开发有限公司	联系电话	18293174001 苏
被申请方	王岩	联系电话	17309499650
案由	追偿权纠纷		
申请事项	申请人名城地产(兰州)开发有限公司申请对被申请人王岩名下位于甘肃省兰州市高新区榆中园区东部科技新城兰州大名城B区1幢1单元1303室房屋价格进行评估。		
案情摘要	略		
附送资料	申请书壹份		
庭室意见	 2021/12/31		
备注			



六 委托人移送估价对象其他资料扫描件

司法鉴定证据材料清单

(2020)榆法司委字第192号

- 1、司法鉴定对外委托书原件壹份
- 2、司法鉴定、评估、拍卖移送表原件壹份
- 3、承诺书原件壹份
- 4、执行团队委托评估申请书原件壹份
- 5、当事人委托评估申请书复印件壹份（共1页）
- 6、强制执行申请书复印件壹份（共2页）
- 7、证据材料：
王岩名下房屋信息查询表复印件壹份（共1页）

提交人：王玉萍
电话：0931-5227627

接受人：王岩
电话：0931-8470895
时间





执行案件委托评估、鉴定申请表

(2021)甘0123执司鉴移字第 号

案号	(2021)甘0123 执1673号	立案时间	2021年7月21日
申请人	名城地产(兰州) 有限公司	住所地	甘肃省兰州市高新区 东部科技新城建安街 大名城办公楼
		联系电话	17361640300
被申请人	王岩	住所地	甘肃省通渭县陇山乡 古湾村阴坡社12号
		联系电话	17309499650
执行依据	2021甘0123民初 1043号判决书	执行标的	367182.15元
移送人	周月娥		
申请事项	评估被执行人王岩名下位于甘肃省兰州市高新区榆中园东部科技新城兰州大名城B区1幢1单元1303室房产,商品房预售合同号:2017预51165号。		
基本案情	申请执行人名城地产(兰州)有限公司与被执行人王岩追偿权纠纷一案,榆中县人民法院于2021年5月24日作出的(2021)甘0123民初1043号民事判决书已发生法律效力。我院已依法向被执行人王岩发出执行通知书,责令被执行人主动履行生效法律文书确定的义务,但被执行人至今未履行。现为维护申请人合法权益,本院裁定对被执行人王岩名下的上述房产予以评估拍卖。		
办案法官意见	依法评估 周月娥 2021.11.29		
局领导意见	同意 李祥 2021.11.29		
院领导意见	同意 李祥 2021.11.29		
备注			
注:同时应报送下列材料: 1、有关财产权属证明复印件; 2、依申请进行鉴定、评估的应提交鉴定、评估申请书复印件; 3、其他需要提供的材料。			

本表一式三份,承办人、技术室各一份,执行局内勤存档一份。



评估拍卖申请书

申请人：名城地产（兰州）有限公司

法定代表人：陈峰

地址：甘肃省兰州市高新区东部科技新城城投大厦307室

被申请人：王岩，男，汉族，1993年2月7日生

身份证：622424199302070815

住址：甘肃省通渭县陇山乡古湾村阴坡社12号

兰州高新区大名城B区1幢1单元1303号

电话：19129365698, 18152116623

申请事项

一、请求人民法院对被申请人王岩名下位于甘肃省榆中县定远镇兰州大名城B区第1幢1单元1303室进行评估、拍卖，偿付申请人代偿款项、利息、案件受理费、延迟履行期间的债务利息、执行费用。

二、本案评估、拍卖费用由被申请人承担。

事实与理由

申请人与被申请人追偿权纠纷一案，经榆中县人民法院做出（2021）甘0123民初1043号判决书。判决书生效后，被申请人未按判决书确定的内容履行义务，申请人已向贵院申请强制执行。

为保证法院的生效法律文书得到履行及保障申请人的合法权益，特向贵院提出拍卖申请，以拍卖所得款项向申请人清偿全部款项。

此致

榆中县人民法院

申请人：名城地产（兰州）有限公司

2021年9月2日





强制执行申请书

申请人：名城地产（兰州）有限公司

住所地：甘肃省兰州市高新区东部科技新城建安街大名城办公楼
102室。统一社会信用代码：91620100067224543C。

法定代表人：陈峰，系该公司总裁。

银行户名：名城地产（兰州）有限公司

开户行：中国银行兰州市黄河支行

账号：104531922626

被申请人：王岩，男，汉族，1993年2月7日生

身份证号：622424199302070815

住址：甘肃省通渭县陇山乡古湾村阴坡社12号

兰州市高新区东部科技新城大名城B区1幢1单元1303号

电话：19129365698 18152116623

请求事项

请求人民法院强制执行（2021）甘0123民初1043号民事判决书所确定的给付义务：

1、被申请人向申请人支付代偿款360163.15元，承担利息损失从2020年6月10日算至判决生效之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算。

2、被申请人向申请人支付应负担的案件受理费3821元，保



全费 2634 元，诉讼保全保险费 564 元，合计 7019 元。

3、本案的全部执行费用由被申请人承担。

事实与理由

申请人与被申请人之间因追偿权纠纷一案，业经甘肃省榆中县人民法院开庭审理，于 2021 年 5 月 24 日作出 (2021) 甘 0123 民初 1043 号民事判决书。该判决书现已发生法律效力，但被申请人至今拒不履行该生效民事判决书确定的义务，为保护申请人的合法权益，特申请贵院强制执行。

此致

榆中县人民法院

申请人：名城地产（兰州）有限公司

二〇二一年七月二十一日





七 估价对象权属证明资料复印件扫描

《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）》

第1页 / 共1页

兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单（指定房屋）



防伪提示：
扫描二维码时请留意网址开头应为：
<http://xitong.zj.lanzhou.gov.cn>

编号：LFZ2020-769068

被查询人	姓名	王岩	证件号	622424199302070815
预售 备案 信息 查询 记录	购房人	王岩	预售合同号	2017预51165
	房屋坐落	兰州市榆中县定远镇无号 B45001091幢1单元1303室		
	建筑面积	83.58	签订时间	2017年10月26日
	房屋状态	未查封,未抵押	房屋用途	住宅
本次查询结果共 1 条				
备注	此查询结果为该权利人名下指定的房屋在兰州市房屋交易与产权管理平台查询时点所记载的信息。不代表权利人名下所有房屋权属登记及商品房合同备案信息。如需进一步核实或复印纸质档案，须到相关登记机构办理查询。			

2020年10月09日13时45分26秒





《商品房买卖合同》（主要信息页）

编号: GF-2000-0171

商 品 房 买 卖 合 同



中华人民共和国建设部 监 制
国家工商行政管理局



商品房买卖合同

(合同编号： 2017预51165)

合同双方当事人：

出卖人： 名城地产（兰州）有限公司

注册地址： 甘肃省兰州市兰州高新区东部科技新城城投大厦307室

营业执照注册号： 620100000029984(2-1)

企业资质证书号： 甘建房(开)6220131765号

法定代表人： 俞凯

联系电话： 5609999

邮政编码： 730000

委托代理人：

地址：

邮政编码：

联系电话：

委托代理机构：

注册地址：

营业执照注册号：

法定代表人：

联系电话：

邮政编码：

买受人： 王岩

【本人】姓名 王岩 国籍 中国 户籍所在地 甘肃省定西市通渭县

【身份证】 622424199302070815 地址：甘肃省通渭县陇山乡古湾村阴坡社12号



邮政编码： 联系电话：15002658339

【委托代理人】姓名： 国籍：

地址：

邮政编码： 电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 兰州市高新区榆中园区纬十四路以南，经五路以东，纬十四路南路以北，经六路、经七路以西、编号为 GG1308 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】为：甘让A（兰【2013】62号）。

该地块土地面积为 184853.70平方米，规划用途为 商业、住宅用地，土地使用年限自 2014年3月4日 至 2084年1月9日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】 东部科技新城·兰州大名城B区。建设工程规划许可证号为 建字第620100201400702，施工许可证号为 620108201404120201。

—。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【预售商品房】。预售商品房批准机关为 兰州市住房保障和房地产管理局，商品房预售许可证号为 兰房商预字(2014)第017-1号。



—。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 B45001001 【幢】 1 【单元】 1303 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 钢混 结构，层高为 3.0 米，建筑层数地上 33 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【非封闭式】。

该商品房【合同约定】建筑面积共 83.58 平方米，其中，套内建筑面积 66.24 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 17.34 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

—。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 5811.59 元，总金额（人民币）零千零百肆拾捌万伍千柒百叁拾叁元零角零 分整。



第八条 交付期限

出卖人应当在 2017 年 12 月 31 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 1 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
5. 。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 90 日内告知买受人的；
2. 本合同所指不可抗力包括但不限于自然灾害、战争或其它事故。下列情形均视作不可抗力：（1）施工期间因不可预见、不可避免、不可克服且对商品房建设明显造成影响的天气情形；（2）由于建设施工过程中新发现的影响施工异常地质状况，包括但不限于发现文物遗迹、巨大天然矿藏等；（3）为遵守、配合政府的法规、政策的变化或因政府部门有关机构的行为而导致的出卖人不能按照本合同的规定履行义务；（4）因政府机关或政府机关授权的部门的原因，导致建设工程的阶段性延误（如出卖人、该房屋建筑承包方、监理方已向政府有关部门提出建筑工程的阶段性验收、竣工验收、消防设备验收，但有关政府部门未能在其承诺的期限内进行验收或没有承诺验收期限、没有安排验收而造成的延误）等；（5）其他非出卖人原因造成的逾期交付。
3. 如合同约定的交付期限届满时，买受人仍未能依约向出卖人支付全部到期款项（包括但不限于违约金、税费、公共维修基金、面积补差房款、银行发放贷款等），出卖人有权暂不向买受人交付所购商品房。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。



第二十三条 本合同连同附件共 20 页，一式 5 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份，银行 2 份，兰州市住房保障和房地产管理局 1 份，0 份。

第二十四条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十五条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 兰州市住房保障和房地产管理局 申请登记备案。



买受人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：



【委托代理人】：

【委托代理人】：

(签章)

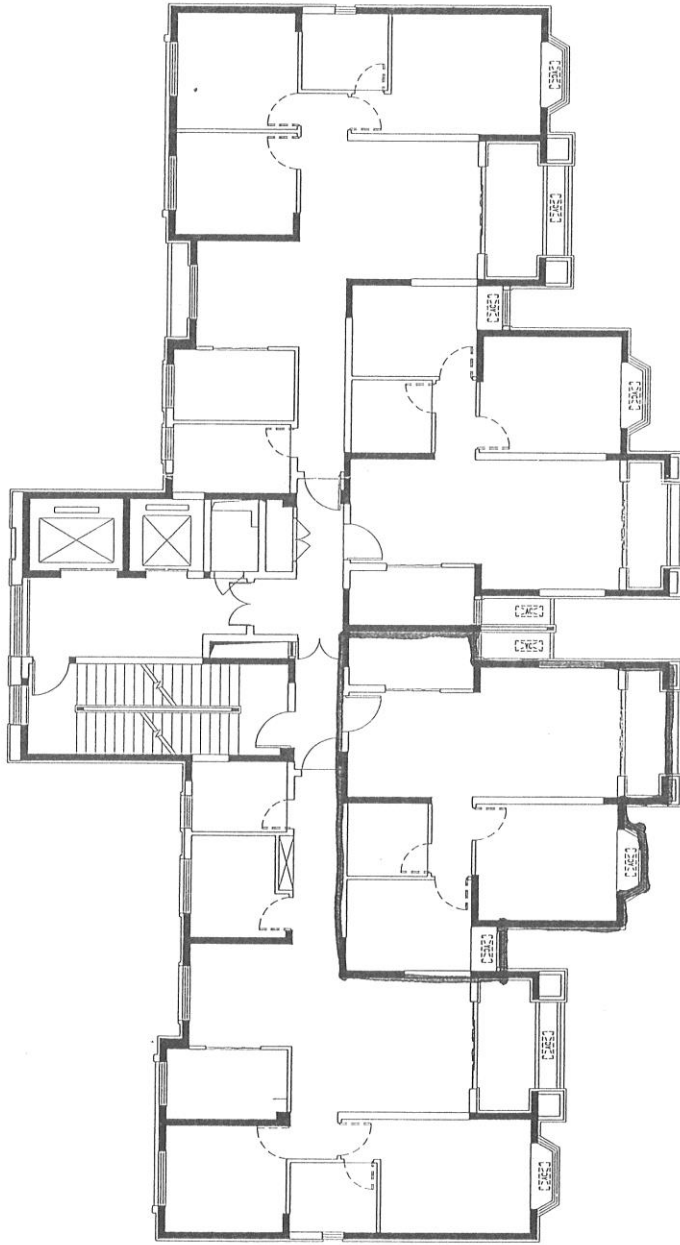
(签章)

2017年 10 月 26 日

2017年 10 月 26 日

签于 兰州大名城

签于 兰州大名城



六至二十九层、三十一至三十三层平面图
B区1#楼

温馨提示:

- 1、本图仅做为销售合同附图使用，最终以政府相关审批文件为准，发展商拥有最终解释权；
- 2、本图未标示各类管道位置；
- 3、本图所示建筑结构、门窗、井道可能因设计变更而发生调整；
- 4、本图所示空调机位、烟道、管井、风井位置及大小仅为示意；
- 5、建筑外墙竖向或横向线条因立面设计可能有所调整；
- 6、如图中有虚线墙体，仅作参考，不作为使用功能分隔示意，实际交楼发展商不做实体砌筑；



八 房地产估价机构营业执照及机构资质证书扫描件



