

# 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 0019 号

估价项目名称：定西市内官营镇永丰路7号1幢1层101室商业房  
地产市场价值评估

估价委托人：定西市安定区人民法院

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（许 婷） 注册证号（6220210003）

姓名（林洪禄） 注册证号（6220200021）

估价报告出具日期：2022年5月06日



## 致估价委托人函

定西市安定区人民法院：

受贵院《定西市安定区人民法院委托书》-委托号(2022)甘1102执638号之委托，我公司选派估价人员对孙富钦单独所有的位于定西市内官营镇永丰路7号1幢1层101室商业房地产进行了市场价值评估。

估价对象一览表

序号	不动产权证号	权利人	房屋坐落	不动产单元号	规划用途	房屋结构	楼层室号	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	甘(2020)安定区不动产权第0000448号	孙富钦	定西市内官营镇永丰路7号1幢1层101商铺	621102102001GB01509F00010001	商业服务	钢混	101	261.81	18.28	280.09

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：为2022年4月12日，即为现场勘查之日。

价值类型：市场价值。

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《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、收益法综合进行了分析、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的商业用房建筑面积为280.09 m<sup>2</sup>，评估单价为人民币：7839.00 元/m<sup>2</sup>，评估市场总价值为人民币：219.56（万元），大写：贰佰壹拾玖万伍仟陆



佰元整。

相关结果		估价方法	比较法
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )			280.09
房屋用途			商业服务
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )		7839.00
	总价值 (万元)		219.56 (保留两位)
最终评估价值	总价值 (万元)		7839.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		219.56 (保留两位)

特别提示：

1. 本次估价依据委托人提供的《不动产权证书》(甘(2020)安定区不动产权第0000448号)复印件可知：1层101室房屋权利为孙富钦，其后附宗地图记载土地权利人为孙炳林。根据《不动产权证书》记载共有宗地面积为300.00 m<sup>2</sup>，分摊土地面积：56.52 m<sup>2</sup>，其中城镇住宅用地使用年限：2000年12月30日至2070年12月29日，商服用地使用年限：2000年12月30日至2040年12月29日。以上情况，提请报告使用人注意！

2. 请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

二〇二二年五月六日



# 目 录

估价师声明.....	4
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.....	6
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.....	6
房地产估价结果报告.....	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.....	11
六 价值类型.....	11
七 估价原则.....	12
八 估价依据.....	13
九 估价方法.....	15
十 估价结果.....	16
十一 注册房地产估价师签字.....	17
十二 实地查勘期.....	17
十三 估价作业日期.....	17
附件.....	18
一、估价对象的位置图.....	19
二、估价对象的照片.....	20
三、估价对象查勘表扫描件.....	25
四、委托方提供的《定西市安定区人民法院委托书》.....	26
五、委托方提供的《不动产权证书》.....	27
六、房地产估价机构营业执照扫描件.....	31
七、房地产估价机构资质证书扫描件.....	32
八、参加此次估价的估价师注册证件复印件.....	33



## 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. 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，也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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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在估价对象继续维持现状用途的前提下，委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，也与其他同类报告不具有可比性，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。本报告复印件一律无效。

7. 本报告一式陆份，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《不动产权证书》扫描件等相关资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人提供的估价对象有关资料我们认为是合法有效且真实。
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，假定估价对象能正常、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。

### 二 未定事项假设

无未定事项假设。



### 三 背离事实假设

估价对象价值时点处于空置状态。估价对象存在抵押权，抵押权利人为定西农村商业银行股份有限公司，现因借款合同纠纷，已被定西市安定区人民法院查封。根据本次估价目的，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。故本次评估假定估价对象无其他他项权利限制。

### 四 不相一致假设

1. 本次估价依据委托人提供的《不动产权证书》（甘（2020）安定区不动产权第 0000448 号）复印件可知：1 层 101 商铺房屋权利为孙富钦，其后附宗地图记载土地权利人为孙炳林。根据《不动产权证书》记载共有宗地面积：300.00 m<sup>2</sup>，分摊土地面积：56.52 m<sup>2</sup>，其中城镇住宅用地使用年限：2000 年 12 月 30 日至 2070 年 12 月 29 日，商服用地使用年限：2000 年 12 月 30 日至 2040 年 12 月 29 日。

2. 依据委托人提供的甘（2020）安定区不动产权第 0000448 号的《不动产权证书》，估价对象所在建筑物总高 5 层。依据估价人员实地查勘得知，估价对象所在建筑物总高 6 层（第 6 层为加盖钢架木屋顶玻璃房）。故本次估价对象所在建筑物总层数以估价人员实地查勘为准。

### 五 依据不足假设

无依据不足假设。

### 六 估价报告使用限制



1. 本估价报告仅限用于为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的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。
3. 本报告由兰州西部房地产评估咨询有限公司负责解释。
4. 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。





## 房地产估价结果报告

### 一 估价委托人

- (一) 名称：定西市安定区人民法院
- (二) 地址：安定区民主路6号
- (三) 联系人：任法官
- (四) 联系人电话：19993260629

### 二 房地产估价机构

- (一) 估价机构：兰州西部房地产评估咨询有限公司
- (二) 公司地址：兰州市城关区庆阳路350号第2单元26层001室
- (三) 法人代表：岳建军
- (四) 备案等级：贰级
- (五) 备案证书编号：甘建房估备字620113号
- (六) 联系人：岳民
- (七) 联系电话：0931-8470895 转 2616

### 三 估价目的

估价目的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值。

### 四 估价对象

- (一) 案情说明



定西农村商业银行股份有限公司与孙富钦、曾秀兰、孙明清、孙仁清、孙伯平、李建明、李金鹏金融借款合同纠纷一案中，需确定孙富钦名下的位于甘肃省定西市安定区内官营镇永丰路7号1幢1层101商铺（房权证号：甘[2020]安定区不动产权第0000448号；建筑面积：280.09平方米）的处置参考价。

## （二）估价对象财产范围

估价对象的财产范围为位于甘肃省定西市安定区内官营镇永丰路7号1幢1层101室商业房地产，及分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，但不包含室内二次装饰装修等可移动资产、债权债务等其他财产或权益。

## （三）估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地东至裴绍祖自建房、西至苏秉宏自建房、南至孙佐钦自建房、北至永丰路，宗地为规则矩形状，土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通信、通暖，场地平整）。土地权利人：孙炳林，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，共有宗地面积：300.00 m<sup>2</sup>，使用期限：2000年12月30日起2040年12月29日止。

## （四）估价对象基本状况

### 1. 估价对象建筑物状况

本次估价对象所建筑物为位于定西市安定区内官营镇永丰路7号1幢，该幢建筑物为商住混合楼，其1-3层每层都为大开间格局，建筑物最高为6层，自3层以上分为独立的南北楼，北侧（临永丰路一侧）楼高3层，南



侧楼高1层。建筑物整体为现代建筑风格，外立面贴瓷砖。一层中间设有1到6层安全通道，通道门头为复古式木质门楼。建筑物为钢筋混凝土结构，整体南北朝向通风采光较好。在价值时点估价对象处于空置状态。估价对象所在建筑物内有水、电、地暖、通信、消防栓等设施，基础设施完善度较好。

## 2. 估价对象状况

估价对象为1层101室（临永丰路一侧）商业用房；经估价人员实地查勘估价对象临街一面由中间通道门头及4间门面组成，每个门面外侧为电动卷闸门，内层门为玻璃地弹门。估价对象室内现状为大开间格局，层高为4.3m，地面铺地砖（800\*800），墙面及屋顶为毛坯状态。估价对象内部水、电已接入，地暖已安装，消防栓主管道已安装，建筑物承重构件及非承重构件完好，未见有明显影响质量安全的问题。

## 3. 估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产权证书》扫描件和估价人员实地查勘调查了解到：

估价对象权益状况描述与分析					
不动产权证书	不动产权证书号	甘（2020）安定区不动产权第0000448号			
	房屋状况	房屋所有权人	孙富钦	共有情况	单独所有
		房屋坐落	定西市安定区内官营镇永丰路7号1幢		
		不动产单元号	621102 102001 CB01509 F00010001		
		权利类型	房屋（构筑物）所有权	权利性质	市场化商品房
		用途	商业服务	房屋结构	钢筋混凝土
		套内建筑面积	261.81m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	280.09m <sup>2</sup>
		分摊建筑面积	18.28m <sup>2</sup>		
房屋总层数	6层	房屋所在层	1层		



不动产权证书	土地状况	四至	东至裴绍祖自建房、西至苏秉宏自建房、南至孙佐钦自建房、北至永丰路		
		权利类型	国有建设用地使用权		
		权利性质	出让	用途	城镇住宅用地
		共有宗地面积	300.00m <sup>2</sup>	分摊土地面积	56.52m <sup>2</sup>
		使用期限	2000年12月30日起2049年12月29日止		
		开发程度	“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通信、通暖，场地平整）		
权益状况分析说明		至价值时点，估价对象处于空置状态。估价对象已被定西市安定区人民法院查封，考虑到本评估报告的估价目的，本次评估不考虑查封、抵押等其他项权利在价值时点对估价结果的影响。提醒报告使用者注意！			

## 五 价值时点

价值时点是所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间，根据本次的估价目的，确定本次评估的价值时点为现场勘查之日，即2022年4月12日。

## 六 价值类型

价值类型：

本次估价确定的价格是估价对象在价值时点的市场价值。

价值定义：

市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

价值内涵：



估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括单纯商业房地产，分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，但不包含室内家具家电、债权债务、二次装饰装修等其他财产或权益。

## 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，必须假定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，这种最可能的使用时法律上允许、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利用。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

(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. 《中华人民共和国民法典》自2021年1月1日起施行。
4. 《中华人民共和国城乡规划法》自2008年1月1日起施行。
5. 《中华人民共和国资产评估法》自2016年12月1日起施行。
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》2014年7月29日修正版(最新版)。
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行。
8. 《中华人民共和国税收征收管理办法》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十四次会议于2015年4月24日通过，自公布之日起施行。

9. 《中华人民共和国拍卖法》由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，自公布之日起施行。

10. 《甘肃省城市房地产管理条例》2001年3月30日甘肃省第九届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2001年7月1日起施行。

## （二）本次估价所依据的相关规定

1. 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。

2. 《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。

3. 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。

4. 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》自2012年1月1日起施行。

5. 《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》自2009年11月20日起施行。

6. 《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）。



7. 法释[2004]16号《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》自2005年1月1日起实施。

8. 最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办[2018]273号。

### （三）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）。

### （四）委托方提供的相关资料

1. 《定西市安定区人民法院委托书》（（2022）甘1102执638号）复印件。

2. 《不动产权证书》（甘（2020）安定区不动产权第0000448号）复印件。

### （五）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，估价人员运用比较法、收益法综合进行评估较为适宜。

比较法的基本思路是在估算估价对象价值时，根据替代原则，将待估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，并依据后者已知的价格，参照待估房地产的交易时间、交易情况、区域以及实物状况等差别，修正评估出比准价格，最终以交易的类似房地产比准价格估算待估房地产在价值时点的价值。

收益法（报酬资本化法）是预测估价对象的未来各期的净收益，选用适当的资本化率（报酬率）将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

## 十 估价结果

兰州西部房地产评估咨询有限公司受贵院委托，选派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》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《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、收益法综合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的商业用房建筑面积为 280.09 m<sup>2</sup>，**评估单价为人民币：**



7839.00 元/m<sup>2</sup>，评估市场总价值为人民币：219.56（万元），大写：贰佰壹拾玖万伍仟陆佰元整。

估价结果汇总表		
相关结果	估价方法	比较法
总建筑面积（m <sup>2</sup> ）		280.09
房屋用途		商业服务
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7839.00
	总价值（万元）	219.56（保留两位）
最终评估价值	总价值（万元）	7839.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	219.56（保留两位）

### 十一 注册房地产估价师签字

姓名	注册证号	签名	日期
许婷	6220210003		2022年5月06日
林洪禄	6220200021		2022年5月06日

### 十二 实地查勘期

二〇二二年四月十二日。

### 十三 估价作业日期

二〇二二年四月十二日至二〇二二年五月六日。

兰州西部房地产评估咨询有限公司

二〇二二年五月六日



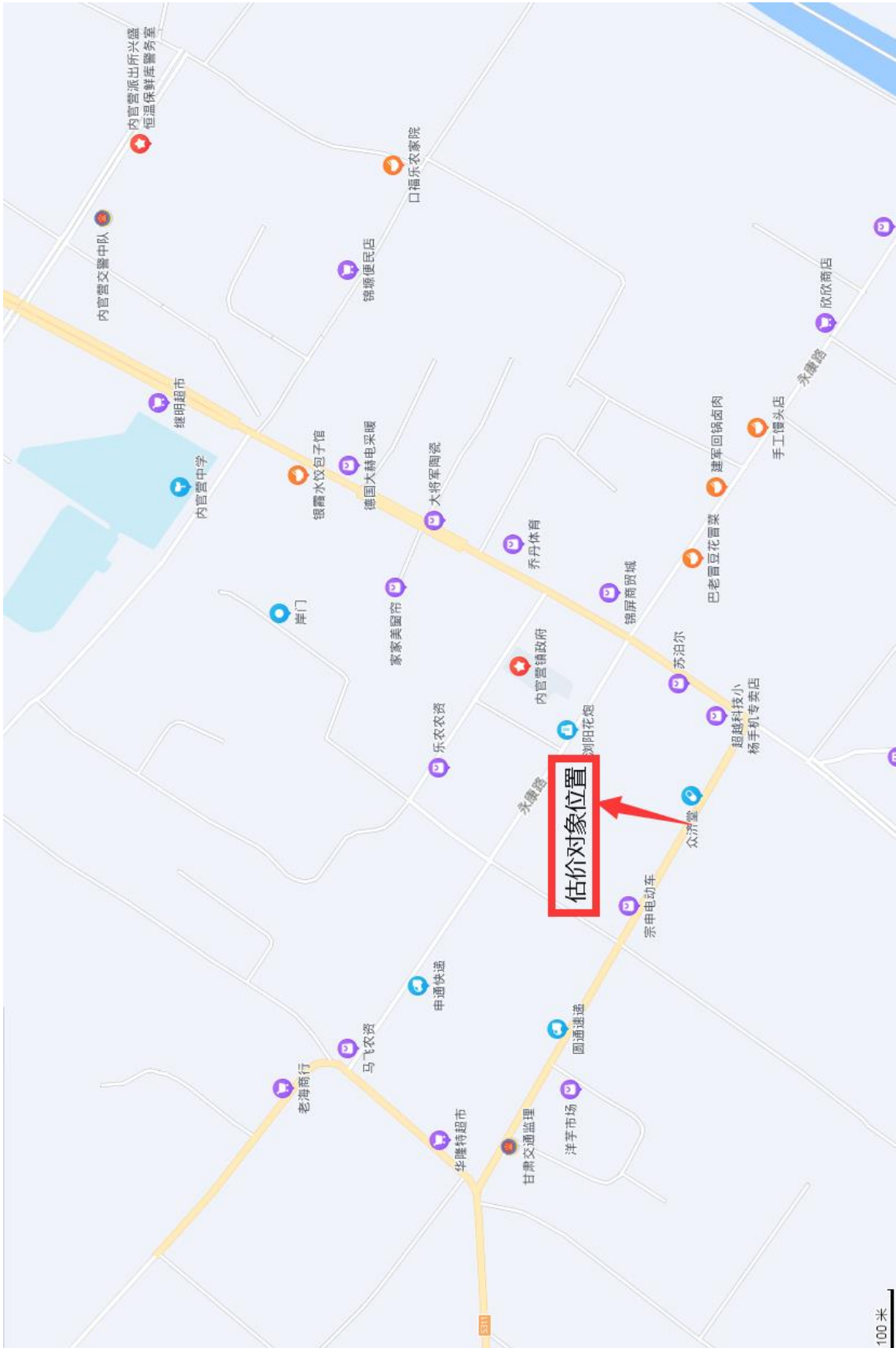
## 附件

### （附件目录）

- 一、 估价对象的位置图
- 二、 估价对象的照片
- 三、 估价对象的查勘表扫描件
- 四、 委托方提供的《定西市安定区人民法院委托书》
- 五、 委托方提供的《不动产权证书》
- 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复印件
- 八、 参加此次估价的估价师注册证件复印件



# 一、估价对象的位置图





## 二、估价对象的照片

### 估价对象周围区域照片







### 估价对象所在建筑物照片







### 估价对象照片













### 三、估价对象查勘表扫描件

经营性房地产实地查看记录表

房地产基本情况						
房地产名称	定西市内官营镇永丰路7号		权证编号	甘(2020)定字第000048号		
房地产位置	永丰路7号		使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置		
证载用途	商业	评估楼层	1层	租金水平	元/㎡·月	
现状用途	商业(空置)	空置率		临街状况	<input checked="" type="checkbox"/> 面临街 <input type="checkbox"/> 不临街	
四至	东: 碧翠园	南: 孙富钦	西: 苏集云	北: 永丰路		
房地产外部环境						
商业繁华度	距商业中心	<input type="checkbox"/> 中心内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		距商务区距离	<input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远	
	规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小		距政府部门	<input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远	
	客流量	<input type="checkbox"/> 多 <input type="checkbox"/> 较多 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少		规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小	
交通便捷度	主要商业	锦泰商厦		主要写字楼		
	公交线路	车号:	内官营 → 官营区		银行	农村信用社, 农业银行, 邮政储蓄
	地铁站	距离:			超市	恒通超市, 瑞利超市
建筑物规模	火车站/飞机场	距离:			餐饮	佳佳, 凉亭, 林家饺子
	主要交通干线	名称:	永丰路, 锦泰路		医院	官营区第二人民医院
	整体概况	1-5层 (1F商舖, 2-5层住宅)		实际有6层 (6层加盖)		
裙楼	层数:			用途:		
塔楼	层数:			用途:		
地下室	层数:			用途:		
房地产内部状况						
项目	基本状况			使用现状		
设施	电梯	自动扶梯:	部 层 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
		客梯:	部 层 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
		货梯:	部 层 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
		防盗系统	<input type="checkbox"/> 防盗门自动对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 周界监控系统 <input type="checkbox"/> 无	<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
		给排水系统	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷	已排线, 未安装	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用	
		供电系统	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用	
		照明系统	<input type="checkbox"/> 吊灯 <input type="checkbox"/> 吸顶灯 <input type="checkbox"/> 格栅灯 <input type="checkbox"/> 日光灯 <input type="checkbox"/> 其他		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用	
		空调系统	<input checked="" type="checkbox"/> 市政集中供应 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input type="checkbox"/> 独立空调 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用	
装修	通讯系统	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用		
	消防系统	<input checked="" type="checkbox"/> 消防栓 <input checked="" type="checkbox"/> 灭火器 <input checked="" type="checkbox"/> 自动喷淋 <input checked="" type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用	有管道, 未安装	
	外墙	仿古砖		<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		
	内墙	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		
备注	天花	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		
	房间地面	地砖		<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		
	楼梯间地面			<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		
	外门	后门头+铝合金玻璃地弹门+电动门		<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		
	内门	铝合金玻璃门		<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		
窗	一层无窗		<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			
备注	门头朝北					

在查勘表背面绘制现场平面草图

申请人: 陈洪荣 被申请人: 孙富钦 查勘人: 杨婷 杨阳 法院: 崆峒区法院 查勘时间: 2022.4.12



#### 四、委托方提供的《定西市安定区人民法院委托书》

## 定西市安定区人民法院 委托书

(2022)甘 1102 执 638 号

兰州西部房地产评估咨询有限公司：

我院在执行定西农村商业银行股份有限公司与孙富钦，曾秀兰，孙明清，孙仁清，孙伯平，李建民，李鹏金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

孙富钦名下的位于甘肃省定西市安定区内官营镇永丰路 7 号 1 幢 1 层 101 商铺（房权证号：甘[2020]安定区不动产权第 0000448 号；建筑面积：280.09 平方米）。



任法官

19993260629





## 五、委托方提供的《不动产权证书》

甘 ( 2020 ) 安定区 不动产权第 0000448 号

权利人	孙富欽
共有情况	单独所有
坐落	定西市内官营镇永丰路7号1幢1层101商铺
不动产单元号	621102 102001 GB01509 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商业服务
面积	共有宗地面积: 300.00m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 280.09m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2000年12月30日起 2040年12月29日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 分摊土地面积: 56.52m <sup>2</sup> ; 套内建筑面积: 261.81m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 18.28m <sup>2</sup> ; 房屋总层数: 5(层); 房屋所在层: 1(层);





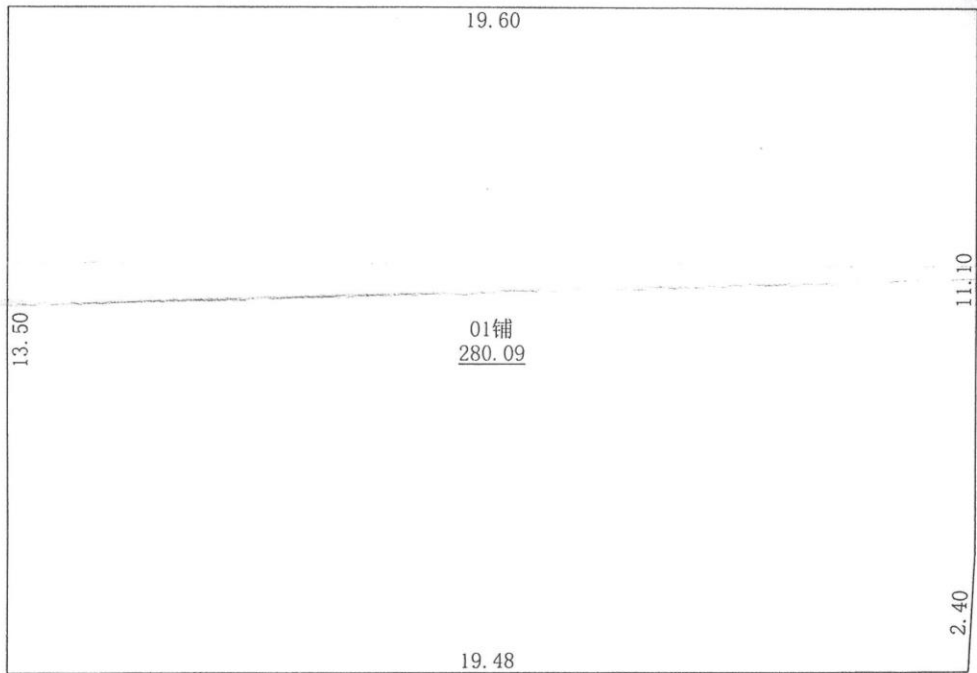
### 附 记

城镇住宅：2000年12月30日至2070年12月29日商服用  
地：2000年12月30日至2040年12月29日



### 房屋分层平面图

丘号		结构	
幢号	孙炳林	层数	3
座落	内官镇永丰路7号	层次	1



定西精诚房地产测绘中心



2020年02月26日



# 宗地图

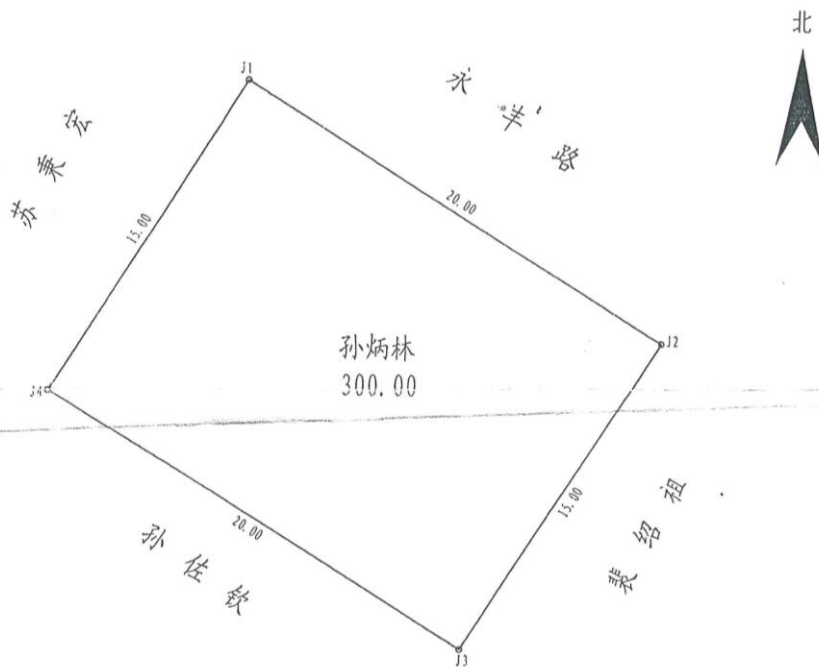
单位: m.<sup>2</sup>

宗地代码:

土地权利人: 孙炳林

所在图幅号: 3931.80-35446.00

宗地面积: 300.00



### 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3931836.982	35446212.173	20.00
J2	3931826.479	35446229.193	
J3	3931813.714	35446221.316	15.00
J4	3931824.217	35446204.296	20.00
J1	3931836.982	35446212.173	15.00
S=300.00 平方米 合0.4500亩			

绘图日期: 2020年1月9日

绘图者: 王 雷





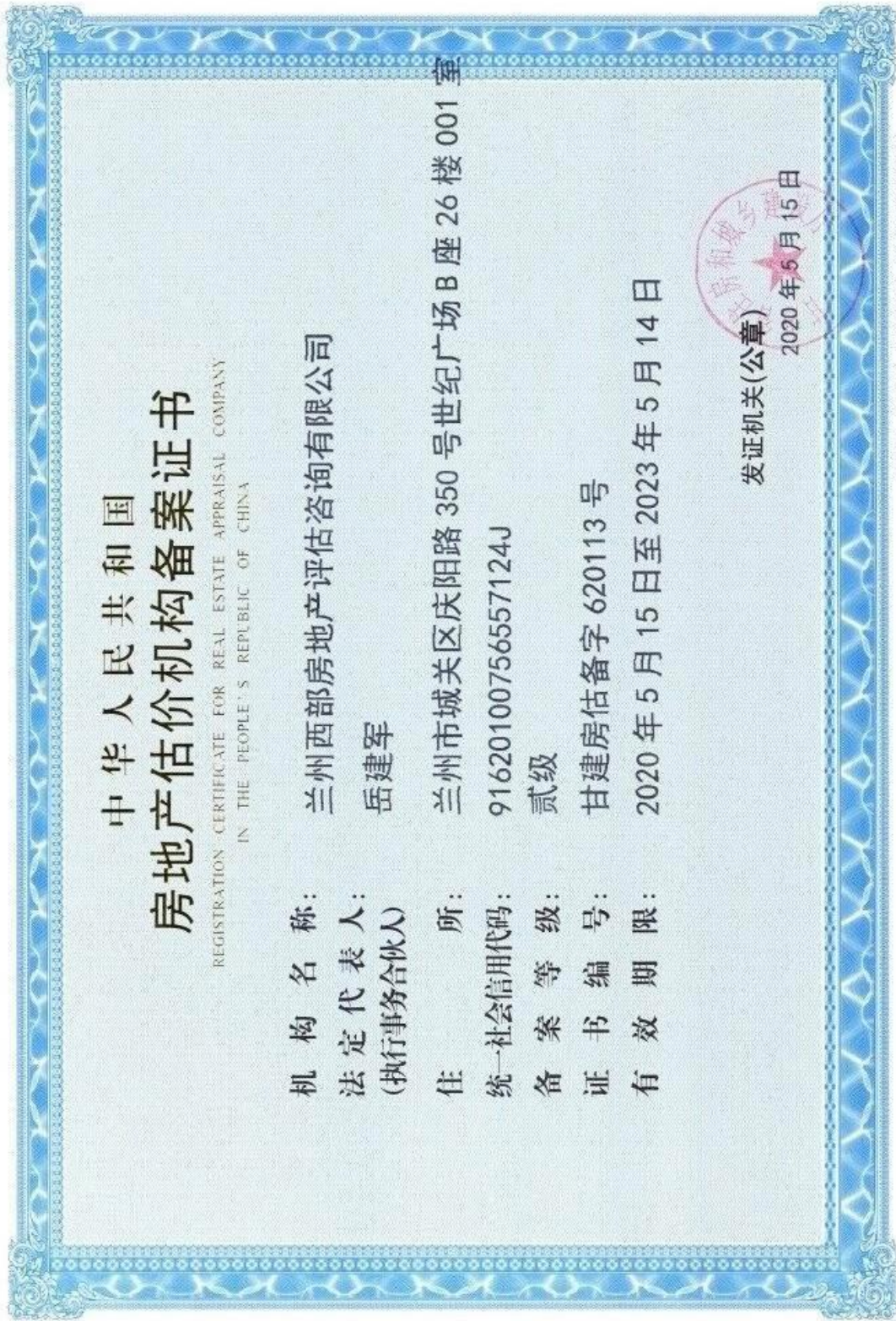
### 六、房地产估价机构营业执照扫描件







### 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复印件

