

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：弘远评估(2022)200号

估价项目名称：凉州区南关西路480号6栋

3单元3层西332室住宅房地产

估价委托人：武威市凉州区人民法院

房地产估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

注册房地产估价师：占瑞华（注册号6220130020）

王秀梅（注册号6220200046）

估价报告出具日期：2022年8月8日

## 致估价委托人函

武威市凉州区人民法院：

我所受贵院委托，于2022年8月4日对位于凉州区南关西路480号6栋3单元3层西332室（建筑面积75.02平方米、地下室建筑面积9.16平方米）的住宅房地产进行了实地查勘，并进行市场价格评估，房屋权利人为金雪玲、赵杰，产权证号为“武房权证凉州区字第20113533号、20113534号”。

价值时点：2022年8月4日（实地查勘之日）。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价格。

根据委托内容，我所注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和专业调查，遵循《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》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、成本法对估价对象进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，于价值时点2022年8月4日的房地产评估总价为¥409609元，大写人民币肆拾万玖仟陆佰零玖元，评估明细详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	权利人	用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
凉州区南关西路480号6栋3单元3层西332室	金雪玲 赵杰	住宅	3层/7层	75.02	5460	409609
大写（人民币）		肆拾万玖仟陆佰零玖元				
备注：评估结果为包括房地产、室内装修及地下室的整体房地产市场价格。						

特别提示：

- 1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；
- 2、财产拍卖（或变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估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；
- 3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
- 4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对其评估对象处置成交价的保证。
- 6、估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。
- 7、本估价报告的应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

武威市弘远房地产评估咨询事务所



法定代表人：



二〇二二年八月八日



# 目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	3
三、估价结果报告	7
1、估价委托人	7
2、估价机构	7
3、估价目的	7
4、估价对象	7
5、价值时点	9
6、价值类型	9
7、估价原则	9
8、估价依据	12
9、估价方法	13
10、估价结果	14
11、注册房地产估价师	15
12、实地查勘日期	15
13、估价作业日期	15
14、估价报告应用有效期	15
四、估价技术报告	16
1、估价对象描述及分析	16
2、市场背景分析	18
3、最高最佳利用分析	22
4、估价方法适用性分析	23
5、估价测算过程	24
6、估价结果	32
五、附件	
1、估价对象相关照片	
2、司法评估委托书	
3、估价对象权属及房屋性质相关证明的复印件	
4、估价机构营业执照复印件	
5、估价机构备案证书复印件	
6、注册房地产估价师注册证书复印件	



## 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估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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、注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》GB/T50291-2015和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013进行分析，形成意见，撰写估价报告。

5、我所注册房地产估价师王秀梅和评估专业人员于2022年8月4日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮掩、未暴露及难以接触到的部分，除非另有异议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

8、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的结果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、本估价报告复印件无效，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，由此带来的一切责任由报告的使用方承担。

11、本估价报告受估价假设和限制条件的制约，估价报告须完整使用方有效。

12、参与本次评估的中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字	日期
占瑞华	6220130020		2022年8月8日
王秀梅	6220200046		2022年8月8日



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、估价对象合法取得《房屋所有权证》，房地产产权明晰，手续齐全，以规划设计用途合法使用、合理利用。

2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

3、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格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在的安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、在此期间市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、假设该房地产按实地查勘之日的状况持续使用，并可在公开市场上自由出售，且为估价对象合法的最高最佳使用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。

6、人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、委托方未明确估价对象欠缴税金及相关费用情况，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、委托方未明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假设按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

### 二、未定事项假设



未定事项假设是指估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等以及房屋用途、建成年份等事项所做的合理的、可能的假定。

1、本次估价所采用的房屋权属、建筑面积、用途等资料，依据委托人提供的“（2022）甘 0602 法鉴 129 号”《凉州区人民法院司法鉴定委托书》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》复印件记载内容确定，估价人员对估价委托人提供的有关资料进行了必要的检查、核实，其真实合法权利状况应以权属管理部门登记为准，本次估价我们假设估价委托人提供的资料客观、真实、合法，本次估价评估结果依据该资料测算而来，若委托人提供资料真实性有误，本事务所及签字估价师均不承担任何责任。

2、本次估价对象范围由委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3、本所评估专业人员实地查勘时，未对其做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

4、本报告估价结果是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提，特提请报告使用人注意。

### 三、背离事实假设

背离事实假设是指房地产因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

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，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格的影响,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已承担的债务,或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价格的影响。

#### 四、不相一致假设

不相一致假设应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致,或不同权属证明上的权利人之间不一致,估价对象的名称或地址不一致的情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

1、委托方提供的“(2022)甘0602法鉴129号”《凉州区人民法院司法鉴定委托书》中需评估对象未明确地下室,根据《房屋所有权证存根》记载及估价人员实地勘察,经房主(被申请人)确认估价对象附属地下室为24号。经向人民法院核实、明确,本次评估结果为整体房地产市场价格,包含地下室价格。

#### 五、依据不足假设

依据不足假设应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

#### 六、本估价报告使用的限制条件

1、本次估价是基于上述假设和限制条件下成立的,如以上假设和限制条件发生变化,本报告结果必须作相应调整。



2、本报告估价结果根据本次估价目的，以实地查勘之日为价值时点，假设估价对象在价值时点能持续使用的状态下做出的，应用范围是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。

3、报告出具的估价结果为整体房地产市场价格（包含房屋所有权、分摊土地使用权和与建筑物不可分割的水、电、暖、气、讯等基本设施），也包含房屋室内装饰装修和地下室，不包括可移动的家具家电、其他设施设备、债权债务及该房屋进行不动产权登记和二次过户所产生的费用等。

4、委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，本次评估未考虑以上费用对评估结果的影响。

5、本报告专为委托人使用，未经本事务所同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、在无影响房地产市场重大政策出台及市场保持稳定的前提下，本估价报告的应用有效期限为一年。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：武威市凉州区人民法院

地址：武威市凉州区祁连大道 1324 号

### 二、估价机构

单位名称：武威市弘远房地产评估咨询事务所

地址：武威市凉州区海藏路天一财富广场 5 号楼 7 楼

房地产估价机构备案证书编号：甘建房估备字 620401 号

备案等级：贰级

法定代表人：李梅

联系人：占瑞华

联系电话：0935-2224234

### 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

#### 1、估价对象范围

估价对象范围为建筑物及其占用范围内的土地使用权价格和与建筑物不可分割的供水、排水、照明、供暖、通气、通讯等基本设施，包含房屋室内装饰装修和地下室价格，不包括可移动的动产、债权债务等其他财产或权益。

#### 2、估价对象的基本状况

估价对象位于凉州区南关西路 480 号（现皇苑小区）6 栋，该楼系混合结构总高 7 层（带地下室）建筑，建成于 1998 年，整栋楼外观为波浪形，共六个单元，一梯两户设计。估价对象为该楼 3 单元西 3 层 332 室，房屋建筑面积 75.02 平方米，地下室（24

号) 建筑面积 9.16 平方米。房屋所有权人为金雪玲、赵杰(共同共有), 产权证号为“武房权证凉州区字第 20113533 号、20113534 号”。

### 1、区位状况

1	位置状况	坐落	凉州区南关西路 480 号(现皇苑小区) 6 栋
		与相关场所的距离	距离新西凉市场 600 米左右
		临街状况	小区内不临街
2	交通状况	道路	周边有南关西路、西凉路等, 道路通达度较好
		公交状况	附近有 27 路、8 路内环、8 路外环、22 路等多路公交, 交通便捷
		交通管制情况	有交通管制, 小区内有停车位
3	外部配套	基础设施	“七通一平”
		公共服务设施	附近有超市、医院、市场、银行、学校等, 公共服务设施较

### 2、实物状况

#### (1) 土地基本状况

坐落	四至	土地开发程度	地形地势地质
凉州区南关西路 480 号 6 栋 3 单元西 3 层 332 室	东: 香榭里花园 南: 原锅炉房 西: 小区住宅楼 北: 三元色幼儿园	“七通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气、场地平整)	土地形状较规则, 地势平坦, 地质状况较好

#### (2) 建筑物基本状况

##### ① 建筑物登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》复印件记载显示如下:

房屋所有权证号	武房权证凉州区字第 20113533 号、20113534 号
房屋所有权人	金雪玲、赵杰
房屋坐落	凉州区南关西路 480 号 6 栋 3 单元西 3 层 332 室
产别	私有房产
共有情况	共同共有
土地证号	武国用(1997)字第 0213 号



土地权属性质	国有						
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途
	6 栋	3 单元西 332 室	混合	7	3	75.02	住宅
附记	房屋编号: 63212 房屋所有权人: 金学玲, 赵杰 房屋所有权证号: 武房权证凉州区字第 20113533 号, 武房权证凉州区字第 20113534 号 共有份额: 共同共有, 共同共有 地下室面积: 9.16 平方米						

## ②建筑物基本情况

建筑结构	设施设备	修建年代	室内布局	实物	层高	维护状况
混合	水、电、暖、讯、气等设施齐全。	1998 年	两室两厅 一厨一卫	1、住房装修: 涂料外墙面, 单元门洞, 入户防盗门, 室内简易木门、钢窗; 客厅、卧室小瓷砖地面, 墙面、天棚刷白; 厨房小瓷砖地面、半墙墙砖、天棚刷白, 橱柜; 卫生间防滑地砖、半墙墙砖、天棚刷白、洗漱台。水、电、暖、天然气设施齐全。 2、地下室: 现编号为 24 号, 简易木门、水泥地面、墙面刷白。	正常	一般

五、价值时点: 二〇二二年八月四日 (实地查勘之日)

### 六、价值类型

1、价值类型: 市场价格。

2、价值定义: 房地产市场价格是房地产交易双方自愿进行交易, 追求各自最大的利益、知晓市场行情, 有较充裕的时间进行交易, 且不存在附加出价等情况下的公开市场价格。

3、本次估价结合公平、公正、公开的原则, 按照国家规定的技术标准和评估程序, 根据公开市场价值原则并结合实际使用状况, 充分考虑了本地区同类房地产在价值时点上的公开市场价格。本次估价未考虑未来市场变化风险以及短期强制处分和变现等因素对价格的影响。

4、面积内涵: 房屋面积内涵是建筑面积。

### 七、估价原则



本次评估遵循独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；价值时点原则；替代原则。

### 1、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，实事求是、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值价格的原则。

本次估价，我们与委托人及报告使用人均无利害关系，本估价报告中的分析、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。

### 2、合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价格。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。因为房地产的价格实质上是房地产权益的价格。

依据委托人提供的《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》复印件，认定其为合法产权、可合法使用，因此，本次估价符合合法性原则。

### 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。因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方法，以取得最大的效益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

估价对象为已建成物业，其规划用途和实际用途符合区域整体规划，故本次估价以其规划设计用途和实际用途为最高最佳利

用原则进行评估。

#### 4、价值时点原则

价值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格。因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价格。

本次估价，我所接受委托，并于2022年8月4日对估价对象进行了实地查勘，价值时点确定实地查勘之日2022年8月4日，因此本次估价符合价值时点原则。

#### 5、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。类似房地产，是指与估价对象区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产的价格形成也符合这一规律，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个市场上具有相近效用的房地产，其价格应是接近的，最终是在同一个市场上的类似房地产价格相互牵掣，相互接近。

在本次估价中我们选用的测算方法是比较法和成本法，比较法适用于大部分住宅房地产，本报告估价对象为已建成的成熟住宅物业，周边同类型房地产交易出租、出售实例易收集，具有可比性，因此本次估价符合替代原则。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守公正、公平、科学、合理的原则进行房地产价格评估，做到评估过



程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

①《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

②《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2020年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，自2021年9月1日起施行）；

④《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》；

⑤《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）

⑥《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起实施）；

⑦《最高人民法院关于确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行）；

⑧《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》（2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，现予公布，自2009年11月20日起施行）；

⑨《最高人民法院关于人民法院委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，现予公布，自2012年1月1日起施行）；

⑩《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》



(2019年5月6日中国资产评估协会发布“中评协[2019]14号”，自2019年7月1日起施行)。

⑪《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(2022年8月4日中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布“中房学[2021]37号”，自2021年8月31日起施行)。

## 2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

②《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

## 3、委托方提供的相关资料

①“(2022)甘0602法鉴129号”《凉州区人民法院司法鉴定委托书》；

②“武房权证凉州区字第20113533号、20113534号”《房屋所有权证存根》复印件；

③委托人提供的其他相关资料。

## 4、估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料等。

## 九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘，对邻近地段和区域同用途的房地产市场情况进行调查之后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法和成本法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点有过交易的类似房地产

进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观市场价格的方法。

成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限，实体性，功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

### 十、估价结果

根据委托内容、评估目的以及国家有关规定，遵循房地产评估的原则（独立、客观、公正）、标准、程序和方法，评估专业人员在现场查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法、成本法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价格时点满足各项假设限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 4 日的房地产评估总价及评估明细详见下表：


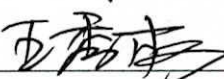
估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	权利人	用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
凉州区南关西路 480 号 6 栋 3 单元 3 层西 332 室	金雪玲 赵杰	住宅	3 层/7 层	75.02	5460	409609
大写（人民币）		肆拾万玖仟陆佰零玖元				
备注：评估结果为包括房地产、室内装修及地下室的整体房地产市场价格。						



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
占瑞华	6220130020		2022年8月8日
王秀梅	6220200046		2022年8月8日

十二、实地查勘日期

2022年8月4日

十三、估价作业日期

2022年8月4日——2022年8月8日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

## 估价技术报告

### 一、估价对象描述及分析

#### (一) 区位状况描述与分析

##### 1、位置状况

坐落	凉州区南关西路 480 号（现皇苑小区）6 栋
方位	东至香榭里花园；南至原锅炉房；西至小区住宅楼；北至三元色幼儿园
朝向	南北
与政府机构的距离	较近
楼层	3 层/7 层
临街状况	小区内，不临路

##### 2、交通状况

道路状况	道路平坦，交通便利
公共交通	27 路、8 路内环、8 路外环、22 路等
交通管制	有
停车便捷度	便捷

##### 3、外部配套设施状况

基础配套设施	完善，七通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气、场地平整）
公共服务设施	附近有武威第十三中学、博爱医院、爱华育新学校、三元色幼儿园、中国工商银行、新西凉市场等，公共配套服务设施齐全。

##### 4、周围环境状况

自然环境	估价对象小区内绿化、环境较好，无明显空气、噪声、水污染，自然环境较好。
人文环境	估价对象附近人文环境较优，周围居住的居民素质较好，治安状况较好
景观	无特殊景观

##### 5、区位状况未来变化趋势分析



城市分区及地段类	南关西路
周边物业类别	目前主要为多层住宅，部分底商建筑，建筑密度较高
居住人口类型	居住人口主要为上班族，年龄结构较大
社会经济能力类型	公务员、退休职工、商人、打工族
房地产发展趋势	旧城改造为主
市场供应情况	基本无土地供应，主要靠旧城拆迁改造供应
市场需求情况	集聚了机关公务员、商人、打工族的各类需求
总体发展趋势	综上所述，该区域为旧城改造区，需经改造后，自然环境会得到改善。

## (二) 估价对象实物状况描述及分析

### 1、土地实物状况描述及分析

位置	凉州区南关西路 480 号（现皇苑小区）6 栋
四至	东至香榭里花园；南至原锅炉房；西至小区住宅楼；北至三元色幼儿园
形状	矩形
地形	平坦
地势	土地地势平坦，自然排水通畅
地质	无不良地质现象
土壤地基	地基有足够承载力，未见土壤异常
土地开发程度	宗地红线内外“七通”（给水、排水、通电、通路、通讯、通气、通热），及红线内场地平整。
分析	该宗地大小适中，所处位置较好，形状较规则，地形平坦，土壤无污染，土地整体实物状况较好。

### 2、建筑物实物状况描述及分析

名称	凉州区南关西路 480 号 6 栋 3 单元西 3 层 332 室
建筑规模	较大
层数	3 层/7 层
建筑结构	混合

层高和室内净高	正常
建成年份	1998年
外观	涂料外墙面
空间布局	合理
装饰装修	简单装修
设施设备	完善
物业管理	有专业的物业管理
建筑功能	住宅
工程质量	地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，承重构件完好，屋面、楼地面完好
维护和完损状况	维护状况较好
分析	实物状况较好

### (三) 估价对象权益状况描述与分析

房屋所有权证号	武房权证凉州区字第 20113533 号、20113534 号
房屋所有权人	金雪玲、赵杰
共有情况	共同共有
房屋坐落	凉州区南关西路 480 号 6 栋 3 单元西 3 层 332 室
规划用途	住宅
房屋总层数	7 层
建筑面积	房屋建筑面积 75.02 平方米；地下室建筑面积：9.16 平方米
他项权利设立情况	无
分析	权属清晰，无争议

## 二、市场背景分析

### 1、2022 年一季度全省宏观经济

根据地区生产总值统一核算结果，一季度，全省地区生产总值 2479.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.3%。分产业看，



第一产业增加值 176.0 亿元，同比增长 7.5%；第二产业增加值 858.7 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 1444.4 亿元，增长 4.6%。

(1) 农业生产形势良好，畜牧业较快发展

气象条件总体良好，越冬作物苗情整体较好，春耕备耕进展顺利。一季度，全省农林牧渔及农林牧渔服务业总产值 340.4 亿元，同比增长 8.0%。蔬菜种植面积 85.35 万亩，产量 122 万吨，同比分别增长 5.5%和 6.9%。

一季度，全省生猪存栏同比增长 11.6%，出栏增长 23.6%；牛存栏增长 3.7%，出栏增长 9.6%；羊存栏增长 9.6%，出栏增长 5.2%。

(2) 工业生产较快增长，企业效益持续提升

一季度，全省规模以上工业增加值同比增长 8.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 12.8%，制造业增长 8.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 3.3%。从行业大类看，专用设备制造业、燃气生产和供应业、有色金属冶炼和压延加工业、化学原料和化学制品制造业、煤炭开采和洗选业、酒饮料和精制茶制造业、计算机通信和其他电子设备制造业增加值同比分别增长 40.7%、25.8%、21.6%、21.1%、21.0%、12.4%和 11.4%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 9.1%。

1—2 月，全省规模以上工业企业实现利润 91.4 亿元，同比增长 37.7%；营业收入利润率 6.25%，比去年同期提高 0.78 个百分点。

(3) 固定资产投资增势良好，工业投资支撑有力

一季度，全省固定资产投资同比增长 12.9%。其中，项目投资增长 13.4%，房地产开发投资增长 11.7%，投资增长 0.4%，商品房销售面积下降 10.7%。甘肃省房地产房价趋于稳定。

## 2、武威市 2022 年上半年经济环境分析

上半年，全市统筹疫情防控和经济社会发展，认真贯彻落实稳经济一揽子政策措施，生产领域发展势头良好、消费市场总体平稳、财政金融运行有序，主要经济指标增速总体高于全国全省平均水平，国民经济运行呈现稳中加固、提升向好态势。

根据地区生产总值统一核算结果，上半年，全市实现生产总值 278.58 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%。其中，第一产业增加值 55.93 亿元，增长 10.1%；第二产业增加值 55.86 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 166.79 亿元，增长 3.5%。

### (1) 农业经济发展势头良好，优势主导产业提质增效

上半年，全市实现农业增加值 57.91 亿元、增长 9.7%。八大优势主导产业占农业总产值比重达 88.7%，同比提高 5 个百分点。

完成粮食播种面积 241.3 万亩，其中夏粮 69.1 万亩，预计夏粮产量 27.6 万吨、增长 6.5%；蔬菜产量 96.5 万吨、增长 9.8%，其中食用菌产量增长 14.1%；瓜类播种面积 15.8 万亩、增长 28%；油料、青饲料种植面积分别增长 47.2%、21.6%。实现种植业产值 40.3 亿元、增长 10.8%。

上半年，全市牛存栏 79.4 万头、增长 12.9%，出栏 14.7 万头、增长 7%；羊存栏 606.5 万只、增长 12.1%，出栏 188.2 万只、增长 14.7%；生猪存栏 90.63 万头、下降 3.2%，出栏 76.67 万头，增长 10.7%。牛奶产量 8.3 万吨，增长 1.1 倍。



## (2) 工业生产持续向好，亿元企业支撑有力

上半年，全市规模以上工业增加值同比增长 13.9%，6 月当月增长 15.8%。全市规模以上 27 个工业行业中，18 个行业增加值同比增长，增长面 66.7%。全市重点监测的 38 种主要工业产品中，21 种产品产量保持增长，其中 15 种产品产量呈两位数增长。

从三大门类看，规模以上采矿业增加值同比增长 41%、比 1—5 月提高 1.6 个百分点，制造业增加值增长 14%、比 1—5 月回落 0.5 个百分点，电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值增长 1.5%，比 1—5 月提高 0.3 个百分点。

从重点企业看，上半年，全市产值过亿元企业 37 户，实现产值增长 21.2%，对规模以上工业产值的贡献率达 85.3%。

1—5 月，全市规模以上工业营业收入增长 15.4%，利润总额增长 24%，总资产周转天数、应收账款平均回收期分别减少 31.7 天和 1.2 天。

### 3、武威市房地产市场状况分析

凉州区地处武威中部，市内地势平坦，气候适宜，商业繁华，近几年随着城市化进程的推动，三县区的人口大量涌入以及由于经济的发展外来投资、创业人员的大量流入等刚性需求的增加使得武威的房价在 2006 年之后大幅上涨。2010 年受国家宏观调控政策的影响，以及本地区的收入房价消费指数的影响，自 2010 年下半年以来房价涨幅趋于平缓。2017 年至今，为缓解供求压力，政府积极推地，推地量增幅最大。

上半年，全市固定资产投资同比增长 14.3%、高于全省水平 3.4 个百分点。其中项目投资增长 15.5%，房地产开发投资增长

9.5%。全市新开工 500 万元及以上项目 263 项、其中新开工 5000 万元及以上项目 69 项，500—5000 万元项目 194 项，新开工项目完成投资同比增长 93.29%。在建工业项目 92 项，完成投资增长 74.41%、其中在建新能源项目 20 项，完成投资增长 1.97 倍点。对于武威市来说，就像大多数二三线城市一样，房价基数较低，首次购房者更倾向于购买大户型产品，且随着时间的推移，改善需求也将陆续释放，房地产价格较为稳定，预计未来本区域房地产价格依然保持稳定态势。

估价对象位于凉州区南关西路 480 号（皇苑小区）6 栋，周边幼儿园、中小学、医院等公共服务设施完善，房屋建筑面积较小，经调查住宅二手房市场上小面积房屋流通速度较快。

### 三、最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理论证，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据估价委托人提供的资料，结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下，保持规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳利用分析要点详见下表：

利用现状	估价对象设计用途为住宅，现状用途为住宅			
	法律上允许	技术上可能	经济上可行	价值最大化
最高最佳利用的四个方面分析	估价对象取得《房屋所有权证》，保持规划用途利用，法律上许可	估价对象成套设计，面积适中，仅实地查勘的情况来看，估价对象按照规划用途使用，技术上可能。	估价对象投入利用后，能够满足住房的需要，估价对象按照规划用途使用，经济上可行。	估价对象用途、规模已经确定，按照规划用途使用能在合法原则的前提下使估价对象产生价值最大化。
利用前提	保持现状利用	装修改造利用	改变用途利用	重新开发利用



	认为以保持现状利用最为有利时，应以保持现状继续利用为前提估价	认为装修改造但不转换用途再予以利用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以利用为前提估价	认为改变用途再予以利用最为有利时，应以改变用途后再予以利用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除现有建筑物再予以利用为前提估价
	√	×	×	×
最高最佳利用分析结论	估价对象设计用途为住宅用房。根据所处城市内部地理位置、城市建设和土地利用资源优化配制的长远发展以及估价对象的设计及使用情况来看，估价对象无需重新开发利用、也无需进行用途改变和改造利用，作为房屋的规划使用方式，为房屋的最有效使用方式，即住宅物业的现状用途为房地产的最高最佳使用用途。			

#### 四、估价方法的适用性分析

房地产估价应在遵循估价原则的前提下，采用科学合理的方法进行评估，根据《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用同类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估价；收益法适用明显具有收益或明显具有潜在收益的买卖交易明显不频繁、但租赁转手相对较多的估价，成本法明显适用于没有形成市场化或市场化程度不高的房地产，以及处于初级房地产阶段类型的估价对象；假设开发法适用于具有进一步开发或具有更新改造潜力的估价对象。

##### 1、估价方法适用性分析

可选估价方法	估价方法的定义	估价方法的选用理由	是否选用
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象区域类似房地产交易实例较易收集，且交易实例中可比实例的选择具有可比性，因此，比较法适用。	选用
收益法	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方法。	估价对象属于有经济收益的房地产，此类物业的出租较为普遍，租金较低，收益法在理论中适用，在实际中不适用。	不选用
成本法	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的整体房地产的价值或价格，估价对象为住宅用房，其成本构成具有一定的客观性，因此，成本法适用。	选用

假设开发法	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,或将开收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。	假设开发法适用于测算具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已建成使用的房地产,已属于最高最佳利用,再开发潜力不大,因此假设开发法不适用;	不选用
-------	---	---	-----

## 2、估价技术路线

### (1) 比较法估价技术路线

- 搜集交易实例
- 选取 3 个可比实例
- 修正可比实例的成交价格
- 求取比较价值

### (2) 成本法估价技术路线

- 土地取得成本
- 开发成本
- 管理费用
- 投资利息
- 销售费用
- 销售税费
- 开发利润
- 建筑物的成本价格,从修建年代折现到价值时点的价值

### (3) 确定估价结果

同时选用两种以上评估方法评估的,对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后,合理确定评估结果。

## 五、估价测算过程

### (一) 比较法测算估价对象的价格

#### 1、比较法的定义及计算公式



比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式如下

估价对象比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## 2、选取可比实例

根据估价人员对估价对象及其周边区域房地产市场状况的调查，我们从已收集的交易实例中选择了价值时点近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的三个可比实例，具体见表一。

## 3、建立比较基础

(1) 统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，消除因财产范围不同造成的价格差异。

可比实例均不包含室内可移动的家俱、家电以及其他不可移动的设施设备。

(2) 统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

可比实例均为一次性付款方式成交。

(3) 统一税费负担：是将成交价格调整为依照税法及中央和地方政府的有关规定（没有规定的，按照当地习惯），买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。

可比实例均为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。

(4) 统一计价单位：包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。

可比实例均为人民币交易，面积内涵为建筑面积，计量单位为平方米。

#### 4、比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

表一

基本情况		可比实例	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称			南关西路 480 号 6 栋	南关西路皇苑小区 3 号楼	南关西路皇苑小区 1 栋	西凉路香榭里花园 6 栋
用途			住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易时间			2022 年 8 月 4 日	2021 年 9 月 13 日	2020 年 6 月 18 日	2022 年 3 月 16 日
交易价格			--	4809	4921	6350
区域因素	距离区域中心距离		较近	较近	较近	较近
	交通便捷程度		便捷	便捷	便捷	便捷
	基础配套设施		完善	完善	完善	完善
	公共服务设施		完善	完善	完善	完善
	环境条件		好	好	好	好
	噪音		小	小	小	小
	居住氛围		好	好	好	好
	朝向		南北	南北	南北	南北
	临街类型		不临街	不临街	不临街	不临街
	总楼层		7 层	7 层	7 层	8 层
所在楼层		3 层	6 层	6 层	5 层	
实物因素	建筑规模		较大	较大	较大	较大
	建筑面积		75.02	110.21	99.58	114.96
	建筑结构		混合结构	混合结构	混合结构	钢混结构
	空间布局		合理	合理	合理	合理
	建筑年代		1998	1998	1998	2010
	房屋层高		正常	正常	正常	正常
	装饰装修		简单装修	简单装修	简单装修	普通装修
	设施设备		完善	完善	完善	较完善
	附属设施（地下室）		完善	完善	完善	完善
	维修保养情况		好	好	好	好
权益状况	土地使用期限		70 年	70 年	70 年	70 年
	城市规划限制条件		无	无	无	无
	权属清晰情况		清晰完整	清晰完整	清晰完整	清晰完整



## 5、影响房地产价格的调整因素

### (1) 交易情况调整

交易情况调整是对可比实例成交价格进行调整，经过调整后，将可比实例的实际而可能是不正常的价格变成了正常价格。

### (2) 市场状况调整

可比实例成交价格是其成交日期时的价格，是在成交日期时的房地产市场状况下形成的，而要求评估的估价对象的价格是价值时点的价格，是在价值时点时的房地产市场状况下形成的。因此，要将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点的价格。

### (3) 房地产状况调整

由于房地产状况可以分为区域、实物和权益实物三大方面，从而房地产状况调整可以分为区域状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

将各项修正因素分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%。

可比实例比较分析表

表二

基本情况		可比实例	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称			南关西路 480 号 6 栋	南关西路皇苑小区 3 号楼	南关西路皇苑小区 1 栋	西凉路香榭里花园 6 栋
用途			基准	相同	相同	相同
交易价格 (元/平方米)			待估	4809	4921	6350
交易情况			基准	相同	相同	相同
市场状况			2022 年 8 月 4 日	2021 年 9 月 13 日	2020 年 6 月 18 日	2022 年 3 月 16 日
房地产状况	区位状况	距离区域中心距离	基准	相似	相似	相似
		交通便捷程度	基准	相似	相似	相似
		基础配套设施	基准	相似	相似	相似
		公共服务设施	基准	相似	相似	相似
		环境条件	基准	相似	相似	相似
		噪音	基准	相似	相似	相似
		居住氛围	基准	相似	相似	相似
		朝向	基准	相同	相同	相同
		临街类型	基准	相似	相似	相似
		总楼层	基准	相同	相同	相同
		所在楼层	基准	差	差	较差
	实物状况	建筑规模	基准	相似	相似	相似
		建筑面积	基准	稍优	较优	稍优
		建筑结构	基准	相同	相同	稍优
		空间布局	基准	相似	相似	相似
		建筑年代	基准	相似	相似	较优
		房屋层高	基准	相似	相似	相似
		装饰装修	基准	相似	相似	稍优
		设施设备	基准	相似	相似	相似
		附属设施(地下室)	基准	相似	相似	相似
		物业管理	基准	相似	相似	相似
维修保养情况	基准	相似	相似	相似		
权益状况	土地使用期限	基准	相同	相同	相同	
	城市规划限制条件	基准	相似	相似	相似	
	权属清晰情况	基准	相同	相同	相同	



### 6、比较因素修正系数确定

根据估价对象与可比实例的比较分析，结合估价师掌握资料与估价经验，比较因素修正系数确定见下表：

比较因素修正系数表 表三

基本情况	可比实例	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	4809	4921	6350
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区域因素	距离区域中心距离	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	噪音	100	100	100	100
	居住氛围	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	临街类型	100	100	100	100
	总楼层	100	100	100	100
	所在楼层	100	92	92	96
实物因素	建筑规模	100	100	100	100
	建筑面积	100	101	102	101
	建筑结构	100	100	100	102
	空间布局	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	100	106
	房屋层高	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	102
	设施设备	100	100	100	100
	附属设施(地下室)	100	100	100	100
	维修保养情况	100	100	100	100
权益状况	土地使用期限	100	100	100	100
	城市规划限制条件	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100

比较法测算过程表

表四

比较因素	项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例单价 (元/平方米)		4809	4921	6350
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数		100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数		100/92	100/92	100/96
实物状况调整系数		100/101	100/102	100/111
权益状况调整系数		100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		5,175.42	5,244.03	5,959.08
修正后比准单价 (元/m <sup>2</sup> )		5460 (取整)		
修正后比准价格 (元)		409609 (取整)		

(二) 成本法确定估价对象价格

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

1、土地取得成本

土地取得成本按照武威市城区区域楼面地价确定，确定其楼面地价为 2000 元/平方米

2、开发成本

开发项目前期工作所发生的工程查勘、规划和建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等查勘设计和前期工程费，确定为 450 元/平方米。该混合结构建筑物建安造价按照我市定额标准为 1280 元/平方米，开发成本确定为 1730 元/平方米。

3、管理费

管理费为开发成本的 4% 计取，即：

$$(2000+1730) \times 4\% = 149.20 \text{ 元/平方米}$$

4、利息

估价对象房地产开发投资为 1 年，资金利息率按国家公布



的 1 年期贷款利率 4.35% 计取，即：

$$(2000+1730+149.20) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] = 83.47 \text{ 元/平方米}$$

5、销售费用

销售费用通常按照售价的 3% 计取，即：

开发完成后的价格  $\times$  3%

6、销售税费

建设工程税费即二税一费，通常按照售价的 5.6% 计取，即：

开发完成后的价格  $\times$  5.6%

7、利润

住宅楼本市正常成本利润基本为 15%-25%，委估物取 20%，  
计算基数为 1-6 项之和，即

$(2000+1730+149.20+83.47+\text{开发完成后的价格} \times 3\% + \text{开发完成后的价格} \times 5.6\%) \times 20\%$

8、委估房地产成本：

委估房地产开发成本单价为以上 1-7 项之和，即 5302 元/平方米，估价对象开发成本为：

$$5302 \times 75.02 = 397756 \text{ 元}$$

9、折旧后房地产评估价格

估价对象建成于 1998 年，现已使用 24 年，根据《房屋完损等级评定标准》现场查勘及分析，确定其综合成新率为 80%，折旧后房地产价格为 ¥318205 元。

10、室内装饰装修评估价格

经估价人员实地查勘，至价值时点委估对象室内装修情况如下：入户防盗门，室内简易木门、钢窗，客厅、卧室小瓷砖地面，墙面、天棚刷白；厨房小瓷砖地面、半墙墙砖、操作台；卫生间防滑地砖、半墙墙砖、洗漱台。根据武威市市场状况结合室内装

修维护使用情况确定该类装修折旧后的评估单价为 60 元/平方米，委估对象室内装饰装修价格为：

$$60 \times 75.02 = 4501 \text{ 元}$$

#### 11、地下室评估价格

委估对象地下室为混合结构，按照武威市定额标准确定其成本价为 1280 元/平方米，根据《房屋完损等级评定标准》，结合估价人员现场查勘情况，确定其综合成新率为 80%，则委估地下室价格为：

$$1280 \times 9.16 \times 80\% = 9380 \text{ 元}$$

#### 12、成本法测算房地产评估价格

$$318205 + 7502 + 4501 = 330208 \text{ 元}$$

### 六、 估价结果的确定

经采用比较法和成本法对估价对象进行测算，经注册房地产估价师分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，最终以比较法测算的价格确定估价对象在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 4 日的房地产评估总格为 ¥409609 元，大写人民币肆拾万玖仟陆佰零玖元，评估明细详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	权利人	用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
凉州区南关西路 480 号 6 栋 3 单元 3 层西 332 室	金雪玲 赵杰	住宅	3 层/7 层	75.02	5460	409609
大写（人民币）		肆拾万玖仟陆佰零玖元				
备注：评估结果为包括房地产、室内装修及地下室的整体房地产市场价格。						



## 估价报告附件

- 1、估价对象相关照片
- 2、司法评估委托书、及房屋性质相关证明的复印件
- 3、估价机构营业执照复印件
- 4、估价机构备案证书复印件
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件









# 凉州区人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)甘0602法鉴129号

武威市弘远房地产评估咨询事务所：

我院执行二团队移送的周岗新与金雪玲、杨林锋合同纠纷一案，需要对\_\_\_\_\_金雪玲名下位于凉州区南关西路480号6栋3单元3层西332室进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1： 《委托鉴定要求》

附2： 《委托鉴定材料清单》

督办人： 李建文

电话： 13079359908 传真： \_\_\_\_\_



## 委托鉴定要求

1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；

2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；

3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》4份，同时附鉴定费发票及复印件。

5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。



凉州区人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2022)甘0602执恢1168号	案由	合同纠纷
受委托机构	武威市弘远房地产评估咨询事务所		
原告	单位(个人)名称	周岗新	
	联系人	周岗新	电话 18609359359
	联系地址	甘肃省武威市凉州区聚银新都11号楼3单元502室	
被告	单位名称	金雪玲,杨林锋	
	联系人	金雪玲	电话 17793518900
	联系地址	甘肃省武威市凉州区西关街南关西路480号6栋3单元302室	
	联系人	杨林锋	电话 17752159484
联系地址	甘肃省武威市凉州区金都怡景2号楼2单元602室		
鉴定对象(含名称、数量及地址)	金雪玲		
鉴定事项	对金雪玲名下位于凉州区南关西路480号6栋3单元3层西332室予以价格评估		
鉴定要求			
鉴定目的			
鉴定标准			
在线移送鉴定相关的附件材料	鉴定申请书,起诉状,上诉状,答辩状,一审判决书,质证笔录,相关证据材料(附清单),其他:		
线下移送鉴定相关的附件材料			
备注			
承办人	李建文	移送日期	2022年7月18日

此复印件存档  
料  
14

# 房屋所有权证存根

武 房权证 凉州区 字第 20113533



房屋所有权人	金雪玲					
房屋坐落	凉州区南关西路480号6栋3单元西3层332室					
丘(地)号		产别	私有房产			
权利人 赵杰 等 1 人	共有权证号自	20113534	至	20113534		
房屋所有权证编号	武房权证凉州区字第 20113533号	证书印刷号				
土地证号	武国用(1997)字第 0213号	土地使用面积				
土地权属性质	国有	土地使用类型				
土地使用起始日期		土地使用终止日期				
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
6栋	3单元西 332室	混合	7	3	75.02	住宅
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

房屋登记

### 附记

编号:63212  
权利人 金雪玲  
房屋所有权证号 共有份额  
武房权证凉州区字第20113533号 共同共有  
武房权证凉州区字第20113534号 共同共有  
室面积: 9.16平方米

人: 李凤萍 发证人: 领证人: 吴建波 2011.11.8

2011 年 11 月 03 日



## 房屋共有权证存根

武 房 凉州区 共字第 20113534 号

房屋共有权人	赵杰		份额	共同共有		
坐落	凉州区南关西路480号6栋3单元西3层332室					
房屋所有权人	金雪玲		所有权证号	武房权证凉州区字第 20113533号		
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
6栋	3单元西332室	混合	7	3	75.02	住宅
赵杰 等 1 人			共有权证号自 20113534 至 20113534			

房屋登记

土地证号	武国用(1997)字第0213号	土地使用面积	
土地权属性质	国有	土地使用类型	
土地使用起始日期		土地使用终止日期	
证书印刷号		领证人身份证号	

附记

63212

房屋所有权证号 共有份额  
 武房权证凉州区字第20113533号 共同共有  
 武房权证凉州区字第20113534号 共同共有  
 积: 9.16平方米

李凤萍

发证人:

领证人:

吴建设

2011.11.8

2011 年 11 月 03 日

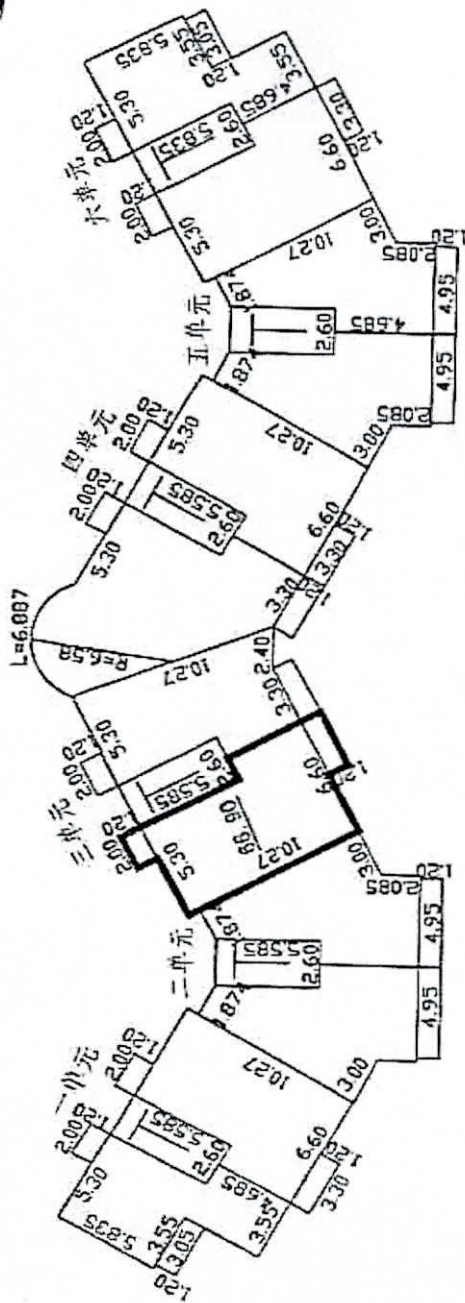
# 房屋分户平面图

房屋坐落: 南关西路180号6栋

房产分区号: 16区

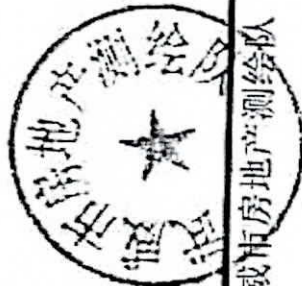
房屋编码: 16016030302

75.02



1-6层平面图

分摊共有面积: 8.12平方米.



测量: 李金发 满国发  
测量日期: 2004年03月10日

制图: 曾永杰

校核: 赵玉霞

1:400

武威市房地产测绘队



# 甘肃省武威市凉州区人民法院 协助执行通知书（回执）

(2021)甘0602执4713号

武威市凉州区人民法院：

你院2021年12月3日(2021)甘0602执4713号协助执行通知书已收悉。我队已对合康公司下付凉州区同庆西路480号6栋单元3层331号协助查封。



联系人：

联系电话：

## 评估拍卖申请书

申请执行人：周岗新，男，1970年11月10日出生，汉族，住甘肃省武威市凉州区聚银新都11号楼3单元502室。

委托代理人：王琴，女，1974年8月15日出生，汉族，住甘肃省武威市凉州区丽阳巷28号栋3单元301室。

被执行人：杨林锋，男，1989年4月18日出生，汉族，住甘肃省武威市凉州区金都怡景2号楼2单元602室。

被执行人：金雪玲，女，1980年2月6日出生，汉族，住甘肃省武威市凉州区西关街南关西路480号6栋3单元302室。

申请事项：一、请求人民法院对金雪玲名下所有的位于凉州区南关西路480号6栋3单元3层西332室（所有权证号：武房权证凉州区字第20113533号）房屋一套进行评估、拍卖，所得款项用于偿还申请人周岗新借款；二、本案评估、拍卖费用由被申请人金雪玲负担。

事实与理由：申请执行人周岗新与被执行人杨林锋、金雪玲民间借贷纠纷一案，甘肃省武威市凉州区人民法院（2021）甘0602民初4641号民事调解书确定：一、杨林锋偿还周岗新借款本金571244元及利息，利息自2020年12月6日起按中国人民银行同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率的四倍计付，息随本清。双方协议于2021年7月15日前偿还借款本金200000元及利息，于2021年8月1



日至2021年10月30日期间每月15日前偿还借款本金100000元及利息，剩余借款本金71244元及利息于2021年11月30日前付清；若杨林锋任意一笔逾期，则周岗新有权对剩余未付案款一次性申请执行；二、杨林锋于2021年12月30日前支付周岗新索款损失（保全保险费1296元、保全费3760元、律师费12000元）17056元；三、金雪玲对上述债务承担连带清偿责任，金雪玲承担保证责任后有权向杨林锋追偿。案件受理费10332元，减半收取5166元，由杨林锋、金雪玲负担。调解书生效后，被执行人推诿拒不履行，特向凉州区人民法院申请强制执行，在首次执行过程中，法院划拨被执行人金雪玲名下银行账户存款5430元，金雪玲又私下向我偿还借款20000元，剩余案款未履行。为维护申请人的合法权益，申请人依法申请强制执行，现被申请人名下有房屋等可供执行的财产，特申请依法将金雪玲名下所有的位于凉州区南关西路480号6栋3单元3层西332室（所有权证号：武房权证凉州区字第20113533号）房屋一套进行评估、拍卖，所得款项用于偿还申请人周岗新借款。

申请执行人：周岗新

委托代理人：王雪玲

2022年4月19日

姓名 周尚新  
性别 男 民族 汉  
出生 1970年11月10日  
住址 江苏省海门市四甲镇纪场村四十组30号  
公民身份号码 320625197011105737



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 海门市公安局  
有效期限 2006.04.25-2026.04.25





本件与原本核对无异





民法院

武威市凉州区人民法院

武威市凉州区人民法院

本件与原本核对无异

本件与原本核对无异

印恒



姓名 赵杰

性别 男 民族 汉

出生 1980年3月4日

住址 甘肃省武威市凉州区双城镇徐台村五组71号



附件相卷

身份证号码 622301198003043337



SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL

**营 业 执 照**

 扫描二维码  
登录国家企业信用  
公示系统了解更多  
企业信息、许可、  
处罚等记录

统一社会信用代码  
91620602438662498A

名 称 武威市弘远房地产评估咨询事务所      成 立 日 期 2002年03月07日

类 型 普通合伙企业      主 要 经 营 场 所 甘肃省武威市凉州区海藏路天一财富广  
场5号楼7楼

执行事务合伙人 李梅

经 营 范 围 房地产价格评估、房地产业务咨询、房地产装饰装修价格评估、  
房地产损害赔偿估价、企业各种经济活动涉及的房地产估  
价、以房地产为主的整体资产评估、房地产纠纷估价、房地产  
经济案件鉴证、建设用地使用权出让估价、房地产社会稳定风  
险评估（以《资产评估法》《房地产估价规范》为准）（依法  
须经相关部门批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）  
\*\*

SCJDGL SCJDGL SCJDGL 登记机关

2022年05月18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: 武威市弘远房地产评估咨询事务所  
法定代表人:  
(执行事务合伙人) 李梅  
住 所: 甘肃省武威市凉州区北大街杨府巷中段  
统一社会信用代码: 91620602438662498A  
备 案 等 级: 贰级  
证 书 编 号: 甘建房估备字 620401 号  
有 效 期 限: 2020 年 6 月 5 日 至 2023 年 6 月 4 日

发证机关(公章)

2020 年 6 月 5 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



