

## 估价结果报告

委托人	榆中县人民法院		电话	0931-5227627	
估价机构	甘肃格致房地产评估商务有限责任公司		地 址	兰州市庆阳路世纪广场 C 座 2303 室	
	资质等级	贰级	联系方式	路越 0931-8103699	
估价对象	权利人	费海荣	不动产权证书号	甘(2017)兰州市不动产权第 0001801 号	
	坐落	兰州市城关区雁北街道雁北路 2672 号第 4 单元 6、7 层 601 室		建筑面积 m <sup>2</sup>	190.88
	结构	钢混	建造年代	2005 年	所在/总层 /7 层
估价目的	为委托方办理司法事务提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价值。		价值时点	2018/12/04	
价值定义	公开市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，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，交易条件公开并不具有排它性。				
估价依据	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、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；				
	4、国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；				
	5、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；				
	6、委托人提供《不动产权证书》的相关内容；				
	7、估价机构和房地产估价师掌握和搜集的有关资料。				
估价原则	(1)合法原则 (2)最高最佳使用原则 (3)替代原则 (4)价值时点原则 (5)谨慎性原则				
估价方法	比较法				
估价结果	总价：205.54 万元 单价：10,768.00 元/m <sup>2</sup>		大写(人民币)：贰佰零伍万伍仟肆佰元整		
房地产估价师	路越 金立强				
估价作业日期	2018 年 12 月 04 日至 2018 年 12 月 12 日				
估价报告应用有效期	自 2018 年 12 月 12 日起壹年内有效。				

## 估价技术报告

### 一、区位状况描述与分析

1、位置状况：估价对象位于兰州市城关区雁北街道雁北路 2672 号第 4 单元 6、7 层 601 室，北临甘肃省高速公路管理局，南临雁北路，东临新港城 B 区，西临天庆丽舍情园。

2、交通状况：估价对象所在区域内有 16 路、17 路、22 路、35 路、53 路、135 路等众多公交线路经过并设立公交站点，交通便捷度好。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域基础设施已达“七通”（通路、通讯、通电、供水、排水、通暖、通气），水电供应保证率高，基础设施完善。区域内有童心第二幼儿园、雁北路小学、华侨实验学校、核工业七九医院、兰州脑康中医医院等教育卫生设施；有建设银行、邮储银行、招商银行等银行网点；有雁滩商贸城家具广场、宋家滩肉菜市场等商业设施，可满足附近居民日常生活需要，公共配套设施完善。

4、周围环境状况：城关区境位于兰州盆地的东部，坐落于兰州中心，区内气候干燥，降水量少，蒸发量大，光照充足，太阳辐射强。估价对象小区内道路清洁，环境卫生状况良好；周边无垃圾站、公共厕所等，自然环境良好。估价对象小区内道路清洁，环境卫生状况良好；周边无垃圾站、公共厕所等，自然环境良好。

### 二、实物状况描述与分析

#### 1、土地实物状况描述与分析

估价对象所占土地位于城关区雁北街道雁北路 2672 号“正茂·海龙花园”，土地形状较规则，地势平坦、土地平整，地质状况良好，开发程度为“七通一平”，此土地有利于住宅小区的建设和开发，且 2005 年已开发建设完成。

#### 2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象为正茂·海龙花园 7 栋 4 单元住宅楼，钢混结构，外观较好；户型格局为一室两厅一厨一卫（六层）和三室一卫（七层），



平面布置较好，铝合金窗，外防盗门。朝向南北；建成年代为 2005 年，利用现状为住宅使用；

装饰装修：室内客厅地面铺设地砖，墙面壁纸贴饰，石膏二级吊顶，电视背景墙，水晶吸顶灯照明；卧室地面铺设木地板，墙面壁纸贴饰，石膏顶角线，吸顶灯照明；厨房地面铺设地砖，墙面瓷砖到顶，PVC 吊顶，节能照明；卫生间地面铺设地砖，墙面瓷砖到顶，PVC 吊顶节能照明；房屋套型设计合理，使用方便。整体装修视为中等装修。

估价对象目前正常使用，维护状况良好。

### 三、权益状况描述与分析

估价对象权益状况描述详见下表：

不动产权证书号	甘（2017）兰州市不动产权第 0001801 号				
权利人	费海荣		共有情况	单独所有	
房屋坐落	兰州市城关区雁北街道雁北路 2672 号第 4 单元 6、7 层 601 室				
不动产单元号	620102 013002 GB00005 F00020011				
结构	钢混	建筑面积m <sup>2</sup>	190.88		
建筑年限	2005 年	规划用途	住宅	层数/总层	6-7 层/7 层

截止价值时点，未见估价对象存在他项权利，我们在估价过程中未考虑他项权利对评估价值的影响。

### 四、市场背景分析

#### （一）兰州市总体经济状况

兰州是西陇海兰新经济带重要支点，西北重要的交通枢纽和物流中心，是新亚欧大陆桥中国段五大中心城市之一（兰州、徐州、郑州、西安、乌鲁木齐）西北第二大城市。是我国东中部地区联系西部地区的桥梁和纽带，西北的交通通信枢纽和科研教育中心。陇海、兰新、青兰、包兰四大铁路干线交汇于此，是西北地区第二大的货运站和新亚欧大陆桥上重要的集配箱转运中心，也是西部地区通信枢纽和信息网络中心。兰州具有“座中连六”的独特位置，辐射陕、甘、宁、青、

---

---

新、藏等省区，区域优势明显，经济腹地广阔，交通便利条件得天独厚。市区南北群山对峙，东西黄河穿城而过，蜿蜒百余里。城市依山傍水而建，层峦叠嶂，体现了西北边关的浑壮雄阔。

兰州是古丝绸之路上的重镇。早在 5000 年前，人类就在这里繁衍生息。西汉设立县治，取“金城汤池”之意而称金城。隋初改置兰州总管府，始称兰州。自汉至唐、宋时期，随着丝绸之路的开通，出现了丝绸西去、天马东来的盛况，兰州逐渐成为丝绸之路重要的交通要道和商埠重镇，联系西域少数民族的重要都会和纽带，在沟通和促进中西经济文化交流中发挥了重要作用。古丝绸之路也在这里留下了众多名胜古迹和灿烂文化，吸引了大批中外游客前来观光旅游，当代作家陈运和笔下文写“遥远往事，征西的汉将，奔东的番商，甚至取经的唐僧，无不坐牛皮浑脱由此渡河而去”。使兰州成为横跨 2000 公里，连接敦煌莫高窟、天水麦积山、张掖大佛寺、永靖炳灵寺、夏河拉卜楞寺等著名景点的丝绸之路大旅游区的中心。随着新欧亚大陆桥的开通特别是西部大开发战略的实施，重新构筑起现代丝绸之路，兰州作为我国东西合作交流和通往中亚、西亚、中东、欧洲的重要通道，战略地位更加突出，正发挥着承东启西、联南济北的重要作用。

2017 年以来，兰州市经济运行仍然稳中有忧，工业稳定增长、投资止跌回升难度较大，经济下行压力仍然存在。1-9 月，兰州市实现地区生产总值 1798.58 亿元，增长 5.8%。其中第一产业增加值 56.99 亿元，增长 5.3%；第二产业增加值 635.66 亿元，增长 2.8%；第三产业增加值 1105.94 亿元，增长 7.6%。三次产业比重为 3.17：35.34：61.49。

兰州统计局中商产业研究院整理，1-9 月，兰州市商品房施工面积 4259.72 万平方米，增长 0.75%，其中新开工面积 619.10 万平方米，下降 16.40%；房屋竣工面积 61.40 万平方米，下降 57.88%；商品房销售面积为 552.20 万平方米，下降 13.18%；商品房待售面积 228.97 万



平方米，下降 0.14%点。

兰州市城镇居民人均可支配收入 24804 元，增长 9.5%；农村居民人均可支配收入 8402 元，增长 8.8%，城乡居民收入增长分别快于 GDP 增长 3.7 个和 3 个百分点，持续改善民生取得显著成效。

## (二) 兰州市房地产市场发展状况

12 月 6 日，中国指数研究院发布百城房价指数报告，根据中指百城价格指数对 100 个城市新建住宅的全样本调查数据，2018 年 11 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 14641 元/平方米，环比上涨 0.27%，较上月回落 0.20 个百分点，房地产市场继续平稳运行。

城市	环比涨跌	样本平均价格(元/㎡)	样本价格中位数(元/㎡)	城市	环比涨跌	样本平均价格(元/㎡)	样本价格中位数(元/㎡)
柳州	2.36%↑	8757	8350	盐城	0.31%↑	7975	8500
温州	1.88%↑	16422	16208	泰州	0.31%↑	7774	6800
台州	1.79%↑	12502	12000	天津	0.26%↑	14768	14000
南通	1.78%↑	11281	12000	东营	0.21%↑	5863	5625
镇江	1.61%↑	9085	9285	重庆(主城区)	0.19%↑	10318	10200
绍兴	1.51%↑	12350	12000	昆明	0.19%↑	10384	10500
石家庄	1.40%↑	10251	10000	湛江	0.19%↑	10431	10800
呼和浩特	1.40%↑	7846	7600	秦皇岛	0.18%↑	8773	8500
桂林	1.23%↑	6154	5800	西宁	0.18%↑	6641	6400
扬州	1.21%↑	11978	10200	烟台	0.17%↑	8306	7800
赣州	1.20%↑	7932	7740	长沙	0.15%↑	8184	8400
东莞	1.17%↑	15841	17500	北海	0.09%↑	7721	6800
银川	1.14%↑	5569	5500	新乡	0.09%↑	5580	5800
泉州	1.13%↑	8685	8300	北京	0.05%↑	42496	45000
成都	1.12%↑	9501	9600	营口	0.04%↑	4588	4300
杭州	1.08%↑	23692	22000	宜昌	0.03%↑	7676	7300
常熟	1.07%↑	13650	13000	宝鸡	0.00%→	5237	5000
大连	0.99%↑	12458	11800	常州	0.00%→	10488	12000
日照	0.93%↑	7476	7000	马鞍山	0.00%→	6774	6500
合肥	0.93%↑	12491	12500	湖州	-0.02%↓	10208	9809
海口	0.93%↑	14607	14000	鄂尔多斯	-0.04%↓	8213	7321
金华	0.93%↑	10469	9800	上海	-0.06%↓	47177	42000
苏州	0.92%↑	15848	19000	济南	-0.06%↓	11536	13000
江阴	0.90%↑	8601	8000	威海	-0.08%↓	8385	8000
聊城	0.85%↑	5958	5800	徐州	-0.09%↓	7995	7840
南昌	0.84%↑	12124	12125	深圳	-0.12%↓	53979	53000
连云港	0.82%↑	7347	7000	广州	-0.13%↓	21691	22500
贵阳	0.82%↑	6371	7550	兰州	-0.15%↓	8772	8450
潍坊	0.81%↑	6334	6493	厦门	-0.22%↓	29707	32000
绵阳	0.76%↑	6221	5800	鞍山	-0.23%↓	5156	5000
青岛	0.73%↑	13136	12000	南宁	-0.26%↓	10333	10000
长春	0.71%↑	8939	8924	郑州	-0.27%↓	11826	13500
吉林	0.70%↑	5305	5300	珠海	-0.31%↓	21515	22770
福州	0.67%↑	16039	17000	湘潭	-0.32%↓	5289	4800
南京	0.65%↑	21904	24300	廊坊	-0.33%↓	12209	12000
嘉兴	0.65%↑	11034	11000	邯郸	-0.34%↓	5841	5850
西安	0.64%↑	9289	8800	惠州	-0.36%↓	10111	12000
三亚	0.62%↑	23820	23000	保定	-0.39%↓	8927	8000
汕头	0.62%↑	10876	10000	德州	-0.39%↓	6119	6400
乌鲁木齐	0.62%↑	8013	7800	无锡	-0.41%↓	11507	12850
沈阳	0.61%↑	8579	8500	包头	-0.41%↓	6111	5950
太原	0.59%↑	9370	9150	江门	-0.41%↓	7701	7700
宿迁	0.57%↑	5479	5000	中山	-0.41%↓	10574	13600
昆山	0.49%↑	15492	17000	洛阳	-0.42%↓	7971	7750
眉山	0.47%↑	7505	7200	芜湖	-0.51%↓	7542	8500
哈尔滨	0.43%↑	9332	9016	淄博	-0.52%↓	7604	7200
武汉	0.39%↑	11867	12500	宁波	-0.67%↓	16508	15000
株洲	0.39%↑	6220	6100	衡水	-1.12%↓	6280	5500
淮安	0.38%↑	5781	6500	佛山	-1.13%↓	13048	14500
菏泽	0.37%↑	5098	5300	张家港	-1.16%↓	10367	11000



---

---

当月，兰州主城四区新建住宅样本均价为 8772 元/平方米，环比下跌 0.15%。兰州也是西北五省区省会城市中唯一房价下跌的城市。

11 月，西北五省会城市新建住宅样本均价分别为：兰州为 8772 元/平方米，环比下跌 0.15%；银川为 5569 元/平方米，环比增长 1.14%；西安为 9289 元/平方米，环比增长 0.64%；乌鲁木齐为 8013 元/平方米，环比增长 0.62%；西宁为 6641 元/平方米，环比增长 0.18%。

刚刚过去的 11 月，对于兰州楼市来说，是不平凡的，众多房企扎堆开盘，数个品牌房企进驻兰州，年底置业热潮涌现。

另据公开信息显示，截止 2018 年 11 月 31 日，11 月兰州市房管局共下发 24 张预售证，新上市 7070 套房源。11 月下发的预售证分别发放在城关区 4 张、七里河区 2 张、西固区 2 张、兰州新区 13 张、榆中 2 张、永登县 1 张。其中商品房供应数量以七里河区最多，仅 11 月新上市房源就有 2113 套，其次是城关区 1518 套，接下来依次是兰州新区 1197 套，西固区 896 套，永登县 784 套，榆中县 562 套。

因此，11 月兰州楼市供应推盘力度加大，房源供应充足，与此同时从各开发商的销售额来看，成交量也相对平稳。而在 12 月，兰州楼市也将有不少新房源入市，12 月 8 日，银河国际居住区携手千亿房企世茂集团共同打造的二期新品璀璨天宸将迎来首次开盘，与此同时，在 10 月 28 日开盘即售罄的嘉禾名都预计也将于 12 月推出 10#楼新房源，兰州楼市的热度依然在持续。

#### 五、最高最佳利用分析：

最高最佳利用是估价对象最可能的一种利用方式。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，权利人期望从其所占有的房地产上获得最多的收益这一动因必然要求房地产要以最高最佳的方式进行使用。这种最可能的使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理论证，并能给估价对象带来最高价值的利用。它的一种具体体现，是以使估价对象可以获得



最佳用途和开发强度来衡量，即评估价值应是在合法使用方式下的各种使用方法中，能够获得最大收益的使用方式的估价结果。

## 六、估价方法适用性分析：

估价对象特点	兰州市城关区雁北街道雁北路 2672 号第 4 单元 6、7 层 601 室			
评估目的	为委托方办理司法事务提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例，将他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。	预测估价对象未来收益，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格或价格的方法。	成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价减去折旧来求取估价对象的方法。	假设开发法是以预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	由于兰州市房地产市场发达，可比实例较多，所以比较法可以采用。	估价对象出租实例较少，收益难以确定，所以收益法无法采用。	由于模拟房屋建成的各项费用缺乏资料，开发利润率难以确定，所以成本法不可用。	由于估价对象为已建成的房产，不需进一步建设开发，所以此方法不易采用。

## 七、估价测算过程

### (一) 比较法定义

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将他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。

基本计算公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整

---

---

系数

(二) 选取可比实例

根据替代原则，选取附近近期交易的三个项目为可比实例，分别为：

实例 A：新港城 B 区住宅，176.45m<sup>2</sup>，单价为 11,801.00 元/m<sup>2</sup>；

实例 B：辰北花园住宅，186.35m<sup>2</sup>，单价为 10,263.00 元/m<sup>2</sup>；

实例 C：海龙花园住宅，206.00m<sup>2</sup>，单价为 10,485.00 元/m<sup>2</sup>。

(三) 房地产价格影响因素说明表



表一：因素条件说明表

项 目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C	
位 置	雁北路 2672 号	新港城 B 区	辰北花园	海龙花园	
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )	—	11,801.00	10,263.00	10,485.00	
交易情况	—	现房	现房	现房	
	—	正常	正常	正常	
交易日期	—	近期	近期	近期	
区 位 状 况 分 析	繁华程度	好	好	好	
	交通便捷度	好	好	好	
	环境	好	好	好	
	楼层/总层	6-7 层/7 层	5-6 层/6 层 (+1)	5-6 层/6 层 (+1)	6-7 层/7 层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	城市规划限制	无	无	无	无
权 益 状 况 分 析	土地他项权利	无	无	无	
	房屋所有权	100%	100%	100%	
	房屋是否抵押	无	无	无	无
	房屋是否出租	否	否	否	否

表二：因素条件指数表

	项 目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
实 物 状 况 分 析	物业名称	雁北路 2672 号	新港城 B 区	辰北花园	海龙花园
	建成年代	2005 年	2002 年 (-2)	2003 年 (-1)	2005 年
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	190.88	176.45 (+1)	186.35 (+1)	206.00
	通 风	良好	良好	良好	良好
	装 修	中等装修	精装修 (+2)	毛坯 (-3)	中等装修
	生活设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	维护保养	良好	良好	良好	良好
	物业管理	好	较好 (+2)	好	好
	土地形状	较为规则	较为规则	较为规则	较为规则
	地 质	良好	良好	良好	良好
	地 势	平整	平整	平整	平整

(四) 对各比较实例进行修正

①交易情况修正

主要考虑各可比实例是否在公开市场、正常交易环境条件之下成交。各实例的价格均为正常成交价格，不存在买方市场或卖方市场等信息不对称状况，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例修正系数详见下表；

②市场状况调整

在房地产价格随时间有明显变化的情况下，交易日期不同，成交



价格不同。因所选取的各实例均为近期成交实例，故无须交易日期修正，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数。则各实例调整系数详见下表：

### ③ 区位状况调整

区位状况修正主要考虑各可比实例与估价对象在楼层、朝向、通风、采光、交通通达程度、繁华程度、小区配套设施、环境污染、噪声、景观、城市规划等影响房地产价格的因素差异。根据房地产比较因素说明表，设定估价对象房地产以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表：

### ④ 实物状况调整

实物状况是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素，主要考虑面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度、建筑规模、建筑结构、设施设备、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等影响房地产价格的因素。设定估价对象房地产在价值时点以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表：

### ⑤ 权益状况调整

权益状况是指对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，根据可比实例与估价对象权益状况的比较，设定估价对象房地产在价值时点的价格以 100 为基数，则各实例调整系数详见下表：

因素比较修正及调整系数表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
实例价格	11,801.00	10,263.00	10,485.00
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	100/101	100/101	100/100
实物状况调整系数	100/103	100/97	100/100
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/m <sup>2</sup> )	11,343.84	10,475.66	10,485.00

---

---

各可比实例的比较单价较接近，故采用简单算数平均数求取估价对象的比较单价。则：

$$\begin{aligned}\text{估价对象单价} &= (11,343.84 + 10,475.66 + 10,485.00) \text{元/m}^2 \div 3 \\ &\approx 10,768.00 \text{元/m}^2\end{aligned}$$

## 八、估价结果确定

### 1、评估结果的确定：

综上用比较法对估价对象的价格进行了评估，则得：

$$\begin{aligned}\text{估价对象评估总价} &= \text{建筑面积} \times \text{评估单价} \\ &= 190.88\text{m}^2 \times 10,768.00 \text{元/m}^2 \\ &= 2,055,395.84 \text{元} \\ &= 2,055,400.00 \text{元（百位取整）}\end{aligned}$$

### 2、房地产评估结果

估价对象兰州市城关区雁北街道雁北路 2672 号第 4 单元 6、7 层 601 室于价值时点时的房地产市场价值为：

评估总价：¥205.54 万元（大写人民币：贰佰零伍万伍仟肆佰元整）；

评估单价：10,768.00 元/m<sup>2</sup>（大写人民币每平方米壹万零柒佰陆拾捌元整）。