



华澳评估
HUA AO PINGGU

甘肃华澳房地产估价有限公司

Gansu Huao Estate Appraisal Co.,

报告书

REPORT

中国·兰州



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：兰州市城关区拱星墩街道嘉峪关南路 18 号第 1

单元 03 层 302 室住宅用房涉案市场价值估价

委 托 人：榆中县人民法院

受托估价方：甘肃华澳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：乔国丽 注册号：6220040022

达选平 注册号：6220170016

估价报告出具日期：二〇一八年十二月七日

估价报告编号：甘华澳估字[2018]第 594 号



致估价委托人函

榆中县人民法院:

受贵院(2018)榆法司委字第 142 号《司法鉴定对外委托书》委托,我对位于兰州市城关区拱星墩街道嘉峪关南路 18 号第 1 单元 03 层 302 室住宅用房完成了价值估价工作。估价目的是“为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据”。价值时点为二〇一八年十二月三日。

经过实地查看和市场调查,根据委托人提供的相关证明资料,遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》及政府有关政策、法规,并根据估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,选用市场法,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,经过详细测算后确定估价对象在价值时点的市场价值为:1,517,252 元,大写(人民币):壹佰伍拾壹万柒仟贰佰伍拾贰元整;评估单价 10430 元/m²,大写(人民币):壹万零肆佰叁拾元整每平方米。

序号	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	住宅	钢混	3/7	145.47	10430	1,517,252
合计	—		—	145.47	—	1,517,252

甘肃华澳房地产估价有限公司

二〇一八年十二月七日



房地产估价结果报告

(一)委托方

榆中县人民法院

(二)估价方:

单位名称: 甘肃华澳房地产估价有限公司

地址: 兰州市城关区曹家巷 58 号(长青大厦 6 楼)

法定代表人: 李自刚

资质等级: 贰级

证书编号: 甘建房估字 620108 号

有效期限: 2016 年 11 月 8 日至 2019 年 11 月 7 日

联系人: 乔国丽

电话: 8454318、8433428、13893336825

(三)估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。

(四)估价对象

1、地理位置

估价对象位于兰州市城关区拱星墩街道嘉峪关南路 18 号元昌小区，东临嘉峪关南路，南临排洪南路，西临道路，北临华城小区。

2、建筑物状况



(1)公共部分

估价对象位于元昌小区，钢混结构7层，修建于2003年，南北朝向，一梯两户，楼宇外立面涂料刷白，楼道涂料刷白，公共过道水泥地面，顶部涂料刷白。

(2)户内部分

估价对象位于该幢楼房第1单元3层302室，2018年12月5日，我公司估价师对现场进行了勘查，建筑面积为145.47m²，房屋平面布置为三室二厅一卫一厨，采光通风条件良好。装修为：客厅地面铺木地板，墙面涂料，顶部吊顶；卧室地面铺木地板，墙面涂料，顶部涂料；厨房及卫生间地面铺地面砖，墙面贴瓷砖，顶部吊顶。维护保养状况较好。室内水、电、暖等生活设施齐全。

3、权利状况

(1)产权登记情况

根据委托方提供的《房屋所有权证》显示，估价对象权利人为赵少云。

(2)他项权利状况

根据委托方提供的资料显示，估价对象在价值时点不存在他项权利。

(五)价值时点

1、本估价项目的价值时点确定为二〇一八年十二月三日，本次估价的所有取值标准均为价值时点的有效标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点；



3、价值时点是法院委托之日。

(六) 价值类型

1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

房地产市场价值是房地产交易双方自愿地进行交易，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值。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、对应的土地使用权和配套设施的价值；房屋面积内涵是建筑面积。

(七) 估价原则

本估价报告主要遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则



价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

所谓类似房地产，是指与对象房地产的区位、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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

总之，在估价过程中，严格按照国家、地方和行业的有关规定，恪守独立、客观、公正的总原则进行估价，做到估价结果客观、公正、合理，严格保守执业悉知的委托方商业秘密。

(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，自2007年10月11日起施行)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过，1999年1月1日施行。2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议通过部分修正)；



(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,1995年1月1日施行。2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议通过部分修正);

(4)《房地产估价机构管理办法》2005年10月12日建设部令第142号;

(5)《注册房地产估价师管理办法》2006年12月25日建设部令第151号。

(6)《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》(法释〔2009〕16号)。

2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013);

(3)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014)。

3、行为依据

(1)《司法鉴定对外委托书》;

(2)《司法鉴定、评估、拍卖移送表》;

(3)《榆中县人民法院执行局委托评估申请表》。

4、产权依据

(1)《房屋所有权证》。



- 5、估价人员现场勘察及调查了解获得的有关资料；
- 6、本公司掌握的房地产方面的各种资料及信息。

(九) 估价方法

估价方法：估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场法适用同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

1、适用的估价方法

本报告估价目的是为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。估价对规划及设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房屋出售较多，可供比较的成交案例较多，可采用市场法进行评估。

2、不适用的估价方法

现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法；该地区住宅用房大多自住，出租案例较少，故不宜用收益法作为估价方法；另外，估价对象属于建成并已投入使用的房屋，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜用假设开发法作为估价方法。

市场法原理：市场法是在获取估价对象房地产的价格时，将估价对象



房地产与比较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产的已知价格,在交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等几个方面对比较实例价格进行修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

(十) 估价结果

委估对象在价值时点二〇一八年十二月三日房地产市场价值为:1,517,252 元,大写(人民币):壹佰伍拾壹万柒仟贰佰伍拾贰元整;评估单价 10430 元/m²,大写(人民币):壹万零肆佰叁拾元整每平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
乔国丽	6220040022		2018 年 12 月 7 日
达选平	6220170016		2018 年 12 月 7 日

(十二) 实地查勘期

二〇一八年十二月五日

(十三) 估价作业期

二〇一八年十二月五日至十二月七日



估价技术报告

(一) 个别因素分析

1、 区位状况:

(1)位置状况: 估价对象位于兰州市城关区拱星墩街道嘉峪关南路 18 号元昌小区, 东临嘉峪关南路, 南临排洪南路, 西临道路, 北临华城小区。

(2)朝向: 主楼南北朝向。

(3)道路交通状况: 委估对象位于元昌小区, 元昌小区东临嘉峪关南路, 南临排洪南路, 交通便利。目前有 56 路、106 路、75 路等公交车在附近有停靠站点。

(4)基础设施条件: 估价对象所在区域基础设施已达“七通”(即供水、排水、供电、道路、通讯、通暖、通气)。

(5)公用设施: 小区周边配套齐全, 周围有中国移动、焦家湾社区综合市场、兰热游泳馆、益源诊所、兰州大学一分部等公共服务配套设施, 公共服务设施齐全。

(6)环境条件: 估价对象所在区域自然环境较好, 所在区域卫生环境、人文环境良好。

2 实物状况

(1)公共部分

估价对象位于元昌小区, 钢混结构 7 层, 修建于 2003 年, 南北朝向, 一梯两户, 楼宇外立面涂料刷白, 楼道涂料刷白, 公共过道水泥地面, 顶部涂料刷白。



(2) 户内部分

估价对象位于该幢楼房第 1 单元 3 层 302 室，2018 年 12 月 5 日，我公司估价师对现场进行了勘查，建筑面积为 145.47m²，房屋平面布置为三室二厅一卫一厨，采光通风条件良好。装修为：客厅地面铺木地板，墙面涂料，顶部吊顶；卧室地面铺木地板，墙面涂料，顶部涂料；厨房及卫生间地面铺地面砖，墙面贴瓷砖，顶部吊顶。维护保养状况较好。室内水、电、暖等生活设施齐全。

3、权利状况

(1) 产权登记情况

根据委托方提供的《房屋所有权证》显示，估价对象权利人为赵少云。

(2) 他项权利状况

根据委托方提供的资料显示，估价对象在价值时点不存在他项权利。

(二) 市场背景分析

1、一般因素分析

兰州是西部地区重要的省会中心城市，地域总面积 1.31 万平方公里，总人口 314 万人。市区东西向黄河穿城而过，南北群山环抱，是一座独具特色的山水城市。建国近 70 年来，特别是改革开放以后，兰州经济和社会各项事业蓬勃发展，综合经济实力进入全国大中城市 50 强。兰州不仅具备良好的发展基础，而且具有多方面的比较优势。

(1) 经济区位优势。兰州市在西北地区处于“座中四联”的位置，与陕西、宁夏、青海、内蒙古、新疆等省区有着紧密的经济文化联系，有条



件在区域经济发展中发挥“承东启西，连南济北”的作用。

(2)交通通信优势。兰州市是西北地区最大的交通通信枢纽和网络中心，4条铁路干线、6条国道和4条光缆干线在这里交汇，中川机场目前是西北地区一流的机场，通信水平进入全国同等城市先进行列，对外交往十分便捷。

(3)工业基础优势。兰州是新中国成立后全国首批重点建设的工业城市，现已形成以石油、化工、有色冶金、机械电子、医药、电力、建材为主体，与西北资源开发相配套的工业体系，是我国重要的原材料和重化工基地。

(4)资源优势。兰州是黄河上游资源富集区的中心和饮誉全国的“瓜果城”，境内拥有多种矿产资源和比较丰富的水力、旅游资源，白兰瓜、百合、玫瑰、水烟、黑瓜子等土特产品闻名中外，未来具有很大的开发价值。

(5)市场空间优势。兰州市是古丝绸之路的“茶马互市”和商埠重镇，目前正在加快建设区域性商贸中心，市场辐射面达到8个省区、近400万平方公里和3亿多人口，在开拓西部大市场中具有很强的集聚辐射功能。

(6)科技人才优势。兰州现有近700家科研开发机构，9个国家级重点实验室，18所高等院校，近30万名各类专业技术人员，人才密度居全国大中城市第4位。有进一步增强中心城市辐射带动功能的坚实基础和有利条件。

2、房地产状况分析

甘肃的房地产市场作为一个内陆型市场，由于地域及城市地位的限制，



其房地产状况自身特色并不明显。虽然近几年兰州市及其他各地市房地产价格快速上涨，开发项目众多，但是甘肃房地产市场仍然与北京、上海、广州等一线城市不可比拟，主要是城市发展动力、城市规模等方面有待进一步提升。近些年来经过政府部门的城市运营和开发企业的大力建设，建造出了一大批优秀的房地产项目，房地产市场整体发展水平跃上了新台阶。甘肃房地产价格分化将更为明显，与之相对应的产品升级和品牌分化也将初现端倪。

甘肃还提出在全省各市州实行商品房价格区域控制，全省各市州要根据当地经济发展水平和发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本市州年度新建住房价格控制目标。

兰州市无疑是甘肃房地产市场发展的风向标城市，对全省各市州房地产市场起到引领及标杆效应，2015年度兰州市完成房地产业投资306.65亿元。但是兰州市目前的项目数量基数仍然较低，房地产发展不平衡现象明显，尽管兰州市房地产价格高歌猛进，依然缺乏持续发展后劲。在国家持续强力调控背景下，风险警示及理性需求已成为房地产供求各主体需要考虑的主要因素。

3、兰州住宅及商业用房市场状况及预期分析

2018年6月(6.1-6.30)兰州楼市共计成交新建住宅4647套，成交面积522586 m²，成交均价7908元/m²，成交金额41.33亿元。其中，成交套数同比2017年6月增涨13.09%，环比2018年5月增涨37.57%。从成交区域来看，2018年6月，城关区依旧排名第一，成交1396套，成交面积161881 m²，成交均价9138元/m²；七里河排名第二，成交835套，成交面



积 90651 m²，成交均价 9762 元/m²；皋兰县紧跟排名第三，成交 821 套，成交面积 90840 m²，成交均价 6848 元/m²；兰州新区成交 510 套，成交面积 55316 m²，成交均价 4600 元/m²；安宁区成交 425 套，成交面积 53524 m²，成交均价 9388 元/m²；榆中县成交 358 套，成交面积 39272 m²，成交均价 5390 元/m²；西固区成交 148 套，成交面积 15873 m²，成交均价 7641 元/m²；红古区成交 115 套，成交面积 10969 m²，成交均价 3351 元/m²；永登县成交 39 套，成交面积 4260 m²，成交均价 4622 元/m²。2018 年上半年，兰州市虽执行差别化信贷和差别化税收政策以及限购、限贷、加息等调控组合政策施压，但由于兰州市刚需较大，住宅房地产交易活跃，再加上消费者买涨不买跌的消费心态，以上因素刺激兰州市住宅价格的上涨。

(三) 最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，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，并能给估价对象带来最高价值的使用，最高最佳使用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的，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发挥房地产的潜力。

估价对象实际用途为住宅，根据《房地产估价规范》中的保持现状前提：认为保持现继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提估价，因而其最佳使用方式就是按照当前的使用方式持续使用，因此，本估价报告的估价对象按住宅用途进行估价符合最高最佳使用原则。

(四) 估价方法适用性分析



估价方法：估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场法适用同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

1、适用的估价方法

本报告估价目的是为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。估价对象的实际及规划用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房屋出售较多，可供比较的成交案例较多，可采用市场法进行评估。

2、不适用的估价方法

现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法，该地区住宅用房大多数自住，很少出租，故不宜用收益法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的房屋，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜用假设开发法作为估价方法。

市场法原理：市场法是在获取估价对象房地产的价格时，将估价对象房地产与比较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，在交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等几个方面对比较实例价格进行修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。



(五) 估价测算过程

1、选取可比实例

根据估价人员对估价对象及其周边区域的房地产市场调查,目前估价对象所在区域房地产市场发育充分,区域内类似物业的市场交易案例较多,我们选择了近期发生交易或拟进行交易的与估价对象属同一供需圈的 3 个交易案例,各比较实例与估价对象的对比情况如下:

实例 A: 兰州市城关区元昌小区,中档装修,2018 年 10 月正常成交价格 10400 元/m²;

实例 B: 兰州市城关区元昌小区,中档装修,2018 年 11 月正常成交价格 11000 元/m²;

实例 C: 兰州市城关区元昌小区,中档装修,2018 年 11 月正常成交价格 10300 元/m²。

2、比较因素的选择

根据估价对象条件,影响房地产价格的主要因素有:

(1)交易时间: 本次估价对象与比较案例交易时间相近,故不需进行交易时间修正。

(2)交易情况: 估价对象与比较案例情况均属正常,故不进行交易情况修正。

(3)房地产状况因素指估价对象本身的条件和特征,是决定同一区位内房地产差异性的重要因素、实物状况、权益状况。

1)区位因素是指房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况,有交通状况、公共配套设施状况、环境质量、噪音影响、商业氛围、



规划前景、所在楼层、采光、景观等。

2)实物状况主要有建筑结构、平面布置、装修情况、面积大小、物业管理、门面宽度、深度、层高、实用率、新旧程度等。

3)权益状况主要有土地使用年限、容积率、租约限制，房地产其他因素情况。

3、比较因素条件说明

估价对象和比较实例的比较因素条件详述下表



1.1 比较因素说明表

项 目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)		元昌小区	元昌小区	元昌小区	元昌小区
建筑面积(m ²)		145.47	96	96	146
成交价格(元/m ²)		待估	10400	11000	10300
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况			2018年10月	2018年11月	2018年11月
交易情况		正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
房地产状况	区位状况	交通状况	交通比较便捷	交通比较便捷	交通比较便捷
		公共配套设施状况	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施较齐全	周边公共配套设施较齐全
		环境质量	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好
		噪音	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		所在楼层	第3层	第6层	第4层
		朝向	南北	南北	南北
		采光	二面采光	二面采光	二面采光
	个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混
		面积大小	较大	适中	适中
		平面布置	三室二厅一卫一厨	二室二厅一卫一厨	二室二厅一卫一厨
		装修情况	中档装修	中档装修	中档装修
		物业管理	小区管理完善	小区管理完善	小区管理完善
		层高	标准层高	标准层高	标准层高
		实用率	约80%	约80%	约80%
		新旧程度	约建于2003年, 8成	约建于2003年, 8成	约建于2003年, 8成
		土地使用年限	相同	相同	相同
		容积率	相同	相同	相同
		租约限制	无	无	无
		其他因素	无特别限制	无特别限制	无特别限制



4、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表，比较因素指数确定如下：

(1)可比实例的用途修正

估价对象规划及现状用途均为住宅，各可比实例规划用途均为住宅，估价对象与各可比案例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

(2)交易情况修正

各比较实例均为市场成交价，估价对象与各可比案例的相同，在此无须作交易情况修正。

(3)市场状况修正

市场状况修正是将实例在成交日期的价格调整为价值时点价格。通过估价人员对当地市场的调查、了解，参考住宅类房地产价格指数，取三个实例的市场状况修正系数。

(4)房地产状况因素修正

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%。



1.2 比较因素条件指数表

项 目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)		元昌小区	元昌小区	元昌小区	元昌小区
建筑面积(m ²)		145.47	96	96	146
成交价格(元/m ²)		待估	10400	11000	10300
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
市场状况			2018年10月	2018年11月	2018年11月
交易情况		正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
房 地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	100	100	100
		公共配套设施状况	100	100	100
		环境质量	100	100	100
		噪音	100	100	100
		所在楼层	100	98	100
		朝向	100	100	100
		采光	100	100	100
	个 别 因 素	建筑结构	100	100	100
		面积大小	100	104	104
		平面布置	100	100	100
		装修情况	100	100	100
		物业管理	100	100	100
		层高	100	100	100
		实用率	100	100	100
		新旧程度	100	100	100
		土地使用年限	100	100	100
		容积率	100	100	100
		租约限制	100	100	100
		其他因素	100	100	100



1.3 比较因素指数修正表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
市场状况	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/98	100/100	100/98
实物状况修正	100/104	100/104	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
系数合计	0.9812	0.9615	1.0204
交易价格(元/m ²)	10400	11000	10300
比准价格(元/m ²)	10204	10577	10510
估价单价(取整至拾位)	10430 元/m ²		
说明: 估价对象房地产估价单价取值以各比较实例调整后的比准价格的算术平均值为准。			

3、估价结果的确定

$$\begin{aligned}
 &= \text{建筑面积} \times \text{单方评估价格} \\
 &= 145.47 \text{ m}^2 \times 10430 \text{ 元/m}^2 \\
 &= 1517252.1(\text{元}) \\
 &\approx 1,517,252(\text{元})
 \end{aligned}$$

(六) 估价结果的确定

甘肃华澳房地产估价有限公司受榆中县人民法院委托,选派我公司中国注册房地产估价师,根据估价目的,严格遵循估价原则,按照规定的估价程序,采用市场法测算,确定委估对象在价值时点二〇一八年十二月三日的房地产市场价值为:1,517,252元,大写(人民币):壹佰伍拾壹万柒仟贰佰伍拾贰元整;评估单价10430元/m²,大写(人民币):壹万零肆佰叁拾元整每平方米。