

致估价委托人函

Letter of Transmittal

榆中县人民法院：

承蒙(2019)榆法司委字第112号委托书委托，我公司对位于兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号“仁恒国际”第4单元25层2501室住宅房地产【规划用途为住宅，房屋建筑面积为124.00平方米】在规划利用条件下的价值水平进行了评估，为人民法院确定财产处置价提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据贵方出具的《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件及实地查勘。估价对象基本情况如下：

估价对象一览表

房屋坐落	房屋所有权人	建筑面积(m ²)	规划用途	建筑结构	总楼层	所在楼层
兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号“仁恒国际”第4单元25层2501室	张艳	124.00	住宅	钢混	32	25

价值时点：2019年11月14日

价值类型：市场价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇一九年十一月十四日的估价结果如下(币种：人民币)：

评估总价：239.30万元(大写金额：贰佰叁拾玖万叁仟元整)，

评估单价：19298元/平方米(大写金额/每平方米：壹万玖仟贰佰玖拾捌元整)。

特别提示(Special Notice)：

(一) 估价结果的限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。

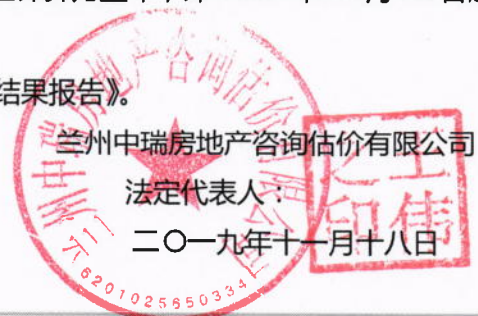
(二) 其他需要说明的事项：

1. 本估价报告不应作为价格实现的保证。

2. 本报告仅供估价委托人确定财产处置参考价使用。

3. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2019年11月18日起至2020年11月17日止。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。



目录

Contents

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师及其他估价人员.....	9
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
估价技术报告	11
一、估价对象描述与分析.....	11
二、市场背景分析.....	13
三、估价对象最高最佳利用分析.....	13
四、估价方法适用性分析.....	15
五、估价测算过程.....	16
六、估价结果确定.....	24
附件	25
一、《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件	
五、可比实例位置图和外观照片	



CAA

China
Appraisal
Association

中
估
联
会

兰中瑞估字(2019)第6197号

- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、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。

二、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说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、估价人员已于2019年11月14日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助（详见附件）。

姓名	注册号	签名	签名日期
白彬	6220190006		2019年11月18日
彭飞	6220180010		2019年11月18日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (三) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (五) 在估价过程中,我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业,且不包含所凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- (六) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内,该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- (七) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (八) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (九) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件,估价委托人对其真实性负责,因其失实造成的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (十) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,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值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。
- (十一) 估价人员已于2019年11月14日对估价对象进行了实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。故本次估价值的价值时点确定为2019年11月14日。
- (十二) 本次估价对象的房屋权属情况以《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。
- (十三) 估价人员于2019年11月14日对估价对象进行了实地查勘,但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备,本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

(十四) 由于估价对象为一整体房地产的一部分,故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据《房地产估价规范》中房地产司法拍卖估价的有关规定,评估价值不应考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权,故本次估价结果未考虑估价对象担保物权、其他法定优先受偿权及查封因素,在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人仅提供了《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件,估价人员未能查看《房屋所有权证》及上述产权资料原件,且受房产部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件,未载明估价对象建成年代、建筑结构。根据估价人员实地查勘和调查,估价对象建成年份为2006年、建筑结构为钢混结构。本次估价以此为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整,且建筑物的建成年代仅作为本次估价测算使用,不作为其他目的使用。

(三) 由于估价委托人未提供《国有土地使用证》和《土地出让合同》,因此无法确定土地使用权剩余期限,本次以建筑物的剩余经济寿命为准进行估价,并假设土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为确定财产处置价提供参考依据,不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(四) 估价委托人及双方当事人对估价报告有异议,可在收到报告之日起五日内,向本估价机构提出书面异议申请,过期不予受理。

(五) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019

年 11 月 18 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(七) 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(八) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：榆中县人民法院
住所：甘肃省兰州市榆中县城关镇环城西路 59 号
联系电话：0931-5234607
申请人：兰州市榆中县和平小额贷款有限责任公司
被申请人：张艳
联系电话：13993120789

二、房地产估价机构

单位名称：兰州中瑞房地产咨询估价有限公司
住所：兰州市城关区武都路 171 号（长青大厦 9-10 楼）
房地产估价机构备案证书编号：甘建房估备字 620101 号
统一社会信用代码：91620100720279839M
资质等级：壹级
资质证书有效期：2018 年 5 月 11 日至 2021 年 5 月 10 日
法定代表人：王伟
联系电话：0931-8459521
邮政编码：730030

三、估价目的

为人民法院确定财产处置价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件及实地查勘，估价对象为兰州市城关区铁路东村街道和政东街 177 号“仁恒国际”第 4 单元 25 层 2501 室的住宅房地产，建筑面积 124.00m²。规划用途为住宅。整幢楼总高地上 32 层，地下 2 层，-2 层为地下车位，-1 层为华润万家，1-2 层为临街商业用房，3-32 层为住宅，共 2 个单元，2 梯 6 户，两部电梯，外立面为墙砖。

估价对象范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）土地基本状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价委托人未提供《国有土地使用证》和《土地出让合同》，根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

土地基本状况一览表

坐落	四至	宗地形状	土地开发程度
兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号“仁恒国际”第4单元25层2501室	东：何家庄东街 南：火车站西路 西：火车头体院馆 北：和政东街	近似矩形	宗地红线内外“七通”及红线内场地平整

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

建筑物基本状况一览表

房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	所在层数/房屋总层数	建筑面积(m ²)	设施设备	建成时间(年)	建筑结构
张艳	兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号“仁恒国际”第4单元25层2501室	住宅	25/32	124.00	估价对象水、电、暖、天然气、通讯、电梯及网络等设施设备齐全。	2006	钢混

五、价值时点

2019年11月14日(实地查勘之日)

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2019年11月14日的房地产市场价格。

(二) 价值内涵

估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(三) 价值定义

房地产市场价格是估价对象经适当营销后，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。

(四) 货币单位

人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一) 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象。

(三) 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点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价遵循价值时点原则，采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产价值。

(四) 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。

根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果,是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此,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,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果,是他们的价格相互接近。

本次评估中,比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则,估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况,应包括最佳的用途、规模和档次,并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定,应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同,应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价,并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时,应根据最高最佳利用原则,对估价前提做出下列判断和选择:

- 1.以维持现状、继续利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- 2.以更新改造再予以利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- 3.以改变用途再予以利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- 4.以改变规模再予以利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- 5.以重新开发再予以利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- 6.其他情况,应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

八、估价依据

(一) 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72号,自1995年1月1日起施行,2009年8月28日第二次修正);

2. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,自1999年1月1日起施行,2004年8月28日第二次修正);
3. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号,自2007年10月1日起施行);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);
5. 《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256号,自1999年1月1日起施行,2014年7月29日第二次修正);
6. 《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》法释[2018]15号。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》,案号:(2019)榆法司委字第112号;
2. 《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘记录;
2. 兰州市城关区房地产市场信息;
3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行测算。

(一) 比较法定义: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。

(二) 收益法定义: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值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法和收益法对估价对象进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年11月14日的估价结果如下:(币种:人民币)

评估总价:239.30万元(大写金额:贰佰叁拾玖万叁仟元整),

评估单价:19298元/平方米(大写金额/每平方米:壹万玖仟贰佰玖拾捌元整)。

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
白彬	6220190006		2019年11月18日
彭飞	6220180010		2019年11月18日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年11月14日。

十三、估价作业期

2019年11月14日至2019年11月18日。

估价技术报告

Appraisal technique report

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

坐落与方位	估价对象位于兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号“仁恒国际”第4单元25层2501室,位于火车站西路。
商业集聚度	估价对象周边聚集了中信银行、中国建设银行、华润万家等,商业集聚度较高。
与重要场所的距离	估价对象距离金轮广场200米。
朝向	西南。
楼层	估价对象所在楼幢总层数为32层,估价对象位于第25层。
临街状况	估价对象临火车站西路。

2. 交通状况

道路状况	估价对象周边有和政东街等多条道路,道路通达度较高,道路状况较好。
对内公共交通	估价对象周围乘坐11路、33路、36路、114路、137路,对内交通便捷度较好。
对外交通	估价对象距离兰州火车站1公里,兰州西站8.6公里,对外便捷度较好。
交通管制	无交通管制。
停车便捷度	估价对象所在小区有地下停车位,停车较便捷。

3. 外部配套设施状况

基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套较齐备,道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供暖、电梯、通信、燃气、有线电视等设施保障率较高。
公共服务设施	区域内有平凉路小学、兰州市第五十四中学,甘肃省第二人民医院及中小型诊所等;银行、邮政、电信营业网点较齐全。

4. 周围环境状况

自然环境	估价对象周围绿化率较好、空气质量较好、卫生条件符合要求。
人文环境	周边居住的居民素质较高,人流量一般,治安状况较好,人文环境较好。
景观	无特殊景观。

5. 区位状况分析

估价对象位于兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号“仁恒国际”第4单元25层2501室,周边交通较便捷,交通状况较好,周围环境状况较好,外部配套设施齐全,作为住宅用房,其整体区位状况较好。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

名称	兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号“仁恒国际”第4单元25层2501室所属宗地。	
四至	东：何家庄东街 南：火车站西路	西：火车头体院馆 北：和政东街
形状	近似矩形	
地形	河谷盆地	
地势	西南高东北低	
地质	地质条件复杂	
土壤	湿陷性黄土	
土地开发程度	宗地红线内外“七通”及红线内场地平整	

2. 建筑物实物状况

规划用途	住宅
建筑结构	钢混
房屋所有权人	张艳
设施设备	估价对象水、电、暖、天然气、通讯及网络等设施设备齐全。
建筑面积 (m ²)	124.00
建成时间 (年)	2006
使用及维护状况	较好
装饰装修	客厅顶部为石膏板吊顶，墙面贴墙纸，地面铺地砖，卧室顶部为乳胶漆刷白，墙面贴墙纸，地面铺地砖；厨房及卫生间顶部铝扣板吊顶，墙面贴墙砖，地面铺地砖。
完损状况	地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重构件完好，屋面、楼地面完好。

3. 实物状况分析

估价对象作为住宅使用，设施设备齐全；其建成年代为2006年，建筑结构为钢混，其外观设计、设备设施及维护情况基本能满足其现状用途需求。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

估价对象权益状况及分析如下：

1. 建筑物权益状况

房屋所有权状况	房屋所有权人为张艳
共有情况	无
担保物权设立情况	已设定抵押
租赁和占用情况	未知
拖欠税费情况	拖欠水电物业费约1946元。
查封等形式限制权利情况	未知
权属清晰情况	清晰

2.权益状况分析

估价对象建筑物权属状况清晰,无异议。

二、市场背景分析

(一)兰州市总体经济发展状况

兰州是甘肃省省会,甘肃省的政治、文化、经济和科教中心。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,成为黄河上游重要的经济中心。兰州市坚持稳中求进工作总基调,深入贯彻创新驱动发展理念,坚持高质量发展总要求,努力破解发展难题,积极应对风险挑战,全市经济运行呈现总体平稳、结构调整稳中有进、质量效益逐步提升、民生福祉不断改善的发展态势。2019年1-3月份全市实现地区生产总值593.43亿元,同比增长7.6%。分产业看,第一产业增加值7.32亿元,增长5%;第二产业增加值219.7亿元,增长7.7%;第三产业增加值366.4亿元,增长7.6%,三次产业结构比1.23:37.02:61.75。全市实现规模以上工业增加值153.18亿元,同比增长4.4%。一季度,占全市总量近九成的八个重点行业共实现增加值132.9亿元,其中合计占全市总量44.1%的石油加工、炼焦和核燃料加工业、非金属矿物制品业、黑色金属冶炼和压延加工业均同比超两位数增长,合计拉动规模以上工业增长6.6个百分点。

企业效益有所下滑。1-2月,全市规模以上工业企业主营业务收入278.3亿元,同比下降7.7%;税金总额56.2亿元,同比增长6.4%;实现利润总额4.0亿元,同比减少29.2亿元;规模以上工业企业资产负债率为63.66%,同比降低0.31个百分点;规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本费用为76.61元,同比增加5.31元。3月份,全市固定资产投资同比增长4.01%。其中项目投资下降1.81%,房地产开发投资增长13.98%。房地产投资持续增长。占全部投资比重40.4%的房地产投资同比增长13.98%,增幅较1-2月提高7.64个百分点,拉动全部投资增长5.15个百分点。工业投资由负转正,民间投资支撑凸显。全市工业投资增长18.03%,连续25个月来首次正增长。比重占全部投资47.23%的民间投资增长13.06%,增幅较上年同期提高25.99个百分点,拉动全部投资增长5.67个百分点。

(二)兰州市城市房地产市场发展状况

2019年一季度,全市固定资产投资同比增长4.01%,其中项目投资下降1.81%,房地产开发投资增长13.98%。项目建设进度加快,5000万元以上项目投资下降5.59%,降幅较1-2月收窄32.94个百分点。轨道交通、华夏文化展示中心项目、G1816乌海至玛沁国家高速公路景泰之中川机场段公路建设项目兰州段等项目建设进度明显加快。房地产投资持续增长,占全部投资比重40.4%的房地产投资同比增长13.98%,增幅较1-2月提高7.64个百分点,拉动全部投资增长5.15个百分点。兰州碧桂园二期、恒大帝景、九州生态园暨恒大绿洲B地块项目等大型房地产项目带动作用显著。1-3月商品房库存持续下降,全市商品房销售面积101.42

万平方米，同比增长 7.96%；房地产待售面积为 174.98 万平方米，同比下降 23.21%，商品房待售面积连续 23 个月下降。到位资金回落明显。1-3 月全市项目建设到位资金 171.73 亿元，同比下降 7.76%，其中占全部到位资金比重 34.36%的自筹资金 59 亿元，同比下降 27.28%；占比 31.33%的其他资金 53.80 亿元，同比下降 16.01%。

2019 年上半年，根据公开数据统计，兰州市共有 44 个楼盘取的预售房许可证，总供应面积约为 212.62 万平，新房供应住宅面积约为 176.25 万平，共计 15381 套。其中城关区供应最多，约 56.16 万平，共 4598 套；新房供应最少的是永登县，约 4.65 万平，共 268 套。在已经取得预售许可证的 44 个楼盘中，永登县 2 个、红古区 3 个，皋兰县 4 个，安宁区 1 个，城关区 15 个，榆中县 7 个，七里河区 4 个，兰州新区 8 个，西固区目前仍无新建商品房。

(三) 兰州市城关区的房地产市场状况

城关区 2019 年上半年以划拨、挂牌、协议方式共计成交 5 宗、合约 188.12 亩土地，其中商服 2 宗，城镇住宅用地 1 宗、轨道交通用地 1 宗、教育用地 1 宗；6 月份，兰州城关区新建商品住宅价格环比上涨 0.3%，同比上涨 2.5%，且同比涨幅创下了今年以来的最高值。分类来看，无论大小，新建商品住宅价格全部呈环同比双涨趋势。新房价格的上涨往往会带动二手房价格的上涨。城关区二手房价格已连续第 3 个月上涨，环比上涨 0.1%，同比上涨 0.4%，同比涨幅继续扩大。

三、估价对象最高最佳利用分析

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

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，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继续保持现状按规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点详见下表：

利用现状	概 况			
目前实际利用和规划利用情况	估价对象规划用途为住宅。实际用途为住宅，规划用途与实际用途一致。			
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的许可与限制	技术上的可能性	经济上的可行性	价值最大化
	估价对象规划用途为住宅；本次估价目的是为人民法院确定财产处置价提供参考依据而评估房地产市场价值，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；	估价对象规划用途为住宅，形状较规则、建筑规模较大、层高适中、维护保养情况较好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的。	估价对象所在楼幢已建成，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。	估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故继续保持现状持续使用能在合法原则的前提下使估价对象产生最高经济收益。

最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理		均衡原理		适合原理
三大原理分析主要结论	估价对象继续保持现状持续使用,处于最佳规模与最佳集约度规模		估价对象内部各部分质量与数量配比合理		估价对象与外部环境的协调性较好
利用前提	保持现状前提	转换用途前提	装修改造前提	重新利用前提	前四种情况的组合
	认为保持现状继续使用最为有利时,应以保持现状继续使用为前提估价	认为转换用途再予以使用最为有利时,应以转换用途后再予以使用为前提估价	认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时,应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时,应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价	前四种情形的某种组合
	√	×	×	×	×
最高最佳(最有效利用)结论要点	估价对象规划用途为住宅。实际用途为住宅,规划用途与实际用途一致。估价对象位于兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号“仁恒国际”第4单元25层2501室,根据估价对象现状及估价委托人提供的资料,估价对象在满足合法原则的前提下,按规划用途使用为最高最佳使用。				

四、估价方法适用性分析

(一) 方法选用分析

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),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。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料,依据估价技术要求,选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法,并对以上两种方法测算的价格进行综合处理,最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选用理由	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。	估价对象规划用途为住宅,所在区域与估价对象类似的房地产成交实例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)较多,故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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。	收益法适宜用于收益性物业评估,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产,估价对象为住宅用途物业,且周边同类物业出租较多,易收集、了解租金水平,故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取

<p>假设开发法</p>	<p>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,或将开发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。</p>	<p>假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的住宅物业,故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。</p>	<p>不选取</p>
<p>成本法</p>	<p>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。</p>	<p>虽然估价对象理论上适用成本法,但受到运用的客观条件限制,特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,在这种情况下,住宅房地产价格与开发成本的关联性弱,房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格,故不适合选用成本法。</p>	<p>不选取</p>

(二) 估价技术路线

- 1.运用比较法求取估价对象比较价值;
- 2.运用收益法求取估价对象收益价值;
- 3.确定估价对象房地产价值。

五、估价测算过程

(一) 比较法测算过程

1.比较法定义及计算公式

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:

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整,将可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值,基本公式如下:

比较价值 = 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

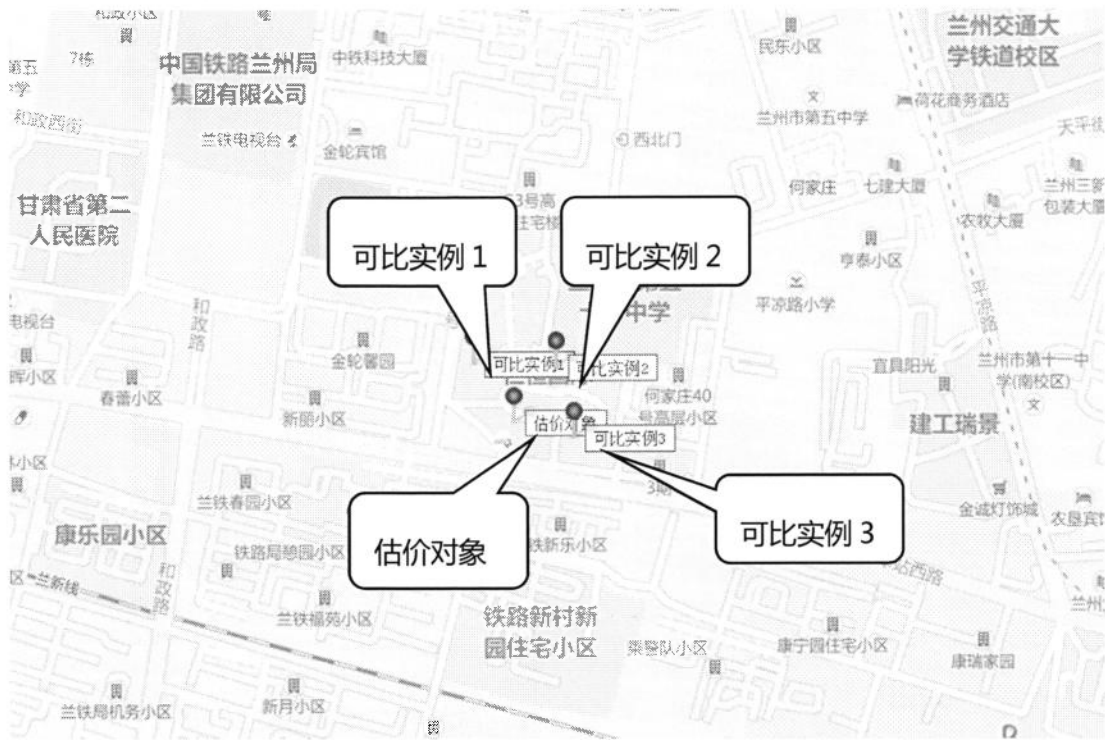
2.测算过程

(1) 选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定:

- A.可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个;
- B.可比实例的交易方式应适合估价目的;
- C.可比实例房地产应与估价对象房地产相似;
- D.可比实例的成交日期应接近价值时点,与价值时点相差不宜超过一年,且不得超过两年;
- E.可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格;
- F.在同等条件下,应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

根据以上可比实例选取规定,本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个可比实例,估价对象与可比实例的位置示意图如下:



估价对象与可比实例基本状况见表1：

表1 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
照片				
位置	仁恒国际	仁恒国际	仁恒国际	仁恒国际
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
可比实例来源	—	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	—	2019年5月	2019年7月	2019年11月
成交价格(元/㎡)	待估	19189	19039	18321
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米	元/平方米	元/平方米

(2) 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

A.统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

B.统一付款方式应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。

C.统一融资条件应将可比实例在非正常融资条件下的价格，调整为在正常融资条件下的价格。

D.统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

E.统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表 2 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
1.成交价格 (元/㎡)	—	19189	19039	18321
2.标准化处理后的价格 (元/㎡)	—	19189	19039	18321
统一财产范围后的价格 (元/㎡)	房地产	19189	19039	18321
统一付款方式后的价格 (元/㎡)	一次性付款	19189	19039	18321
统一融资条件后的价格 (元/㎡)	常规融资条件下	19189	19039	18321
统一税费负担后的价格 (元/㎡)	正常税费负担	19189	19039	18321
统一计价单位后的价格 (元/㎡)	元/平方米	19189	19039	18321

(3)建立比较因素条件说明表

根据《房地产估价规范》参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

A.交易情况修正：将可比实例非正常成交价格修正为正常价格；

B.市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格；

C.房地产状况调整：将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

a. 区位状况调整因素：包括估价对象所在楼层、朝向、区域繁华程度、交通便利程度、环境质量、公共设施完善度；

b. 实物状况调整因素：包括建筑面积、建筑结构、成新率、设施设备完善度；

c. 权益状况调整因素：包括物业管理、权属清晰情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表 3、表 4：

表 3 比较因素情况描述表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
标准化处理后的成交价格 (元/㎡)		待估	19189	19039	18321	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况	成交日期	—	2019年5月	2019年7月	2019年11月	
房地产状况	区位状况	所在楼层/总层数	25/32	20/32	12/32	32/32
		朝向	西南	西南	南北	南北
		区域繁华程度	距离市级商业中心较近	距离市级商业中心较近	距离市级商业中心较近	距离市级商业中心较近
		交通便利度	乘坐公交车较便利	乘坐公交车较便利	乘坐公交车较便利	乘坐公交车较便利
		环境质量	空气质量较好、卫生条件基本符合要求，周围没有高压线路、基站、垃圾发电厂、垃圾焚烧厂等污染源	空气质量较好、卫生条件基本符合要求，周围没有高压线路、基站、垃圾发电厂、垃圾焚烧厂等污染源	空气质量较好、卫生条件基本符合要求，周围没有高压线路、基站、垃圾发电厂、垃圾焚烧厂等污染源	空气质量较好、卫生条件基本符合要求，周围没有高压线路、基站、垃圾发电厂、垃圾焚烧厂等污染源
		公共设施完善度	周边 2 公里范围内有教育、金融、商业、体育、医院、文化等公用设施	周边 2 公里范围内有教育、金融、商业、体育、医院、文化等公用设施	周边 2 公里范围内有教育、金融、商业、体育、医院、文化等公用设施	周边 2 公里范围内有教育、金融、商业、体育、医院、文化等公用设施
	实物状况	建筑面积 (㎡)	124	125.8	119.81	104.62
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		成新率	维护保养状况较好，成新率较好	维护保养状况较好，成新率较好	维护保养状况较好，成新率较好	维护保养状况较好，成新率较好
		设施设备完善度	水、电、暖、通讯、网络等设施设备完善	水、电、暖、通讯、网络等设施设备完善	水、电、暖、通讯、网络等设施设备完善	水、电、暖、通讯、网络等设施设备完善
权益状况	物业管理	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	

表4 比较因素情况说明表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
标准化处理后的成交价格 (元/m ²)		待估	19189	19039	18321	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况	成交日期	—	2019年5月	2019年7月	2019年11月	
房地产状况	区位状况	所在楼层/总层数	25/32	20/32	12/32	32/32
		朝向	西南	西南	南北	南北
		区域繁华程度	较好	较好	较好	较好
		交通便利度	较好	较好	较好	较好
		环境质量	较好	较好	较好	较好
		公共设施完善度	较好	较好	较好	较好
	实物状况	建筑面积 (m ²)	124	125.8	119.81	104.62
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		成新率	一般	一般	一般	较好
		设施设备完善度	齐全	齐全	齐全	齐全
	权益状况	物业管理	较好	较好	较好	较好
权属清晰情况		权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	

(4)建立比较因素条件分数表，详见表5：

表 5 比较因素条件分数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
标准化处理后的成交价格 (元/㎡)		待估	19189	19039	18321	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况		—	2019年5月	2019年7月	2019年11月	
房 地 产 状 况	区 位 状 况	所在楼层/总层数	100	99	98	96
		朝向	100	100	100	100
		区域繁华程度	100	100	100	100
		交通便利度	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
		公共设施完善度	100	100	100	100
	实 物 状 况	建筑面积 (㎡)	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		成新率	100	100	100	100
		设施设备完善度	100	100	100	100
	权 益 状 况	物业管理	100	100	100	100
权属清晰情况		100	100	100	100	

(5) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数表，详见表 6：

表6 因素比较修正系数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
标准化处理后的成交价格 (元/㎡)		待估	19189	19039	18321	
交易情况		—	100/100	100/100	100/100	
市场状况	成交日期	—	100/100	100/100	100/100	
房地产状况	区位状况	所在楼层/总层数	—	100/99	100/98	100/96
		朝向	—	100/100	100/100	100/100
		区域繁华程度	—	100/100	100/100	100/100
		交通便利度	—	100/100	100/100	100/100
		环境质量	—	100/100	100/100	100/100
		公共设施完善度	—	100/100	100/100	100/100
	实物状况	建筑面积 (㎡)	—	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	—	100/100	100/100	100/100
		成新率	—	100/100	100/100	100/100
		设施设备完善度	—	100/100	100/100	100/100
	权益状况	物业管理	—	100/100	100/100	100/100
权属清晰情况		—	100/100	100/100	100/100	
修正系数		—	1.0101	1.0204	1.0417	
可比实例比较价值 (元/㎡)		—	19383	19427	19085	
比较价值 (元/㎡)		19298				

(6) 求取房地产比较价值

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

$$\text{评估单价} = (19383 + 19427 + 19085) \div 3 \approx 19298 \text{ (元/㎡)}$$

(二) 收益法测算过程

1. 收益法原理：

收益法定义：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值或价格的方法。

计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

V——房地产收益价格

A——房地产净收益

Y——报酬率

g——报酬率大于净收益逐年递增的比率

n——房地产收益年限

此公式的假设前提是：①收益年限为有限年 n；②净收益未来第 1 年为 A，此后按比率 g 逐年递增；③报酬率 Y 大于净收益逐年递增的比率 g。

2. 报酬率的确定

采用安全利率加风险调整值法。安全利率参考一年期银行定期存款利率，即为 1.50%；风险调整值是指根据估价对象所处地区现在和未来的经济状况、房地产市场发育状况、土地取得方式、物价指数状况、通货膨胀率以及估价对象的用途、新旧程度等综合确定的调整系数，可以按照风险程度分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分为 0~3%、3%~5%、5%~8%、8%以上。根据估价对象实际情况，综合考虑，本次估价风险调整值按照中水平确定，取 3.00%，则得

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.50\% + 3.00\% \\ &= 4.50\% \end{aligned}$$

3. 年净收益的确定

通过对估价对象所在区域类似住宅用房净租金调查，得知该地段类似住宅用房的月平均净租金按建筑面积计，正常在 40-50 元/m²，综合考虑，此次估价按中等水平确定月净租金为 45 元/m²，空置率按 3%考虑，则得

$$\begin{aligned} \text{每平方米年净收入} &= 45 \text{ 元/m}^2 \times 12 \times (1 - 3\%) \\ &= 523.80 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

在预计未来经济持续繁荣的基础上，租金收入会稳中有涨，估价人员通过市场预期，确定其收益此后会平均每年在上一年基础上增长 1%。

4. 收益年限的确定

估价对象建成于 2006 年，其所在楼幢整体为综合楼，钢混结构建筑物经济耐用年限为 60 年，建筑物剩余经济寿命为 47 年，收益年限按照建筑物的剩余经济寿命确定，则本次估价对象收益年限为 47 年。

5. 估价对象评估单价

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \\
 &= \frac{523.80}{4.50\% - 1.00\%} \left[1 - \left(\frac{1+1.00\%}{1+4.50\%} \right)^{47} \right] \\
 &= 11947.59524 \text{ (元/m}^2\text{)} \\
 &\approx 11948 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

(三) 测算估价对象总价

本次对估价对象选择了比较法和收益法两种估价方法进行了测算，比较法测算结果为 19298 元/m²，收益法测算结果为 11948 元/m²。比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的修正，能客观、真实反应估价对象的市场价格水平；收益法是根据周边区域同类型物业的出租案例，较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承接能力，从收益的角度还原了估价对象的收益价值。

经注册房地产估价师综合分析，运用比较法测算出的比较价值是采用了类似的市场案例修正后得出的，在当前房地产市场环境下，更能反映房地产的价格水平。运用收益法测算出的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期，近年来，兰州市房地产市场变化较明显，房地产价格上涨幅度较大，相对而言，房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，租金回报与实际成交价格不匹配，也就是说租售比严重失调，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价值往往低于市场实际成交价格。

所以本次估价结果以比较法测算的结果 19298 元/m² 作为估价对象的最终单价，则：

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象总价} &= \text{建筑面积} \times \text{估价对象单价} \\
 &= 124.00 \text{ m}^2 \times 19298 \text{ 元/m}^2 \\
 &\approx 239.30 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象兰州市城关区铁路东村街道和政东街 177 号“仁恒国际”第 4 单元 25 层 2501 室的一套住宅用房，在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 11 月 14 日的估价结果如下（币种：人民币）：

评估总价：239.30 万元（大写金额：贰佰叁拾玖万叁仟元整），

评估单价：19298 元/平方米（大写金额/每平方米：壹万玖仟贰佰玖拾捌元整）。

附件

Appendix

- 一、《榆中县人民法院司法鉴定对外委托书》
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件

司法鉴定对外委托书

(2019) 榆法司委字第 112 号

委托单位: 榆中县人民法院 委托时间: 2019.11.5

受委托单位: 兰州中瑞房地产咨询估价有限公司 法定代表人: _____

我院委托申请人 兰州市榆中县和平小额贷款有限公司 与被申请人 张艳、兰州汇能电力科技有限责任公司 就 借款合同纠纷

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: _____

电话: 13321209945

地址: _____

督办人: 彭榆珍

电话: 0931-5227627

2019年11月5日



司法鉴定、评估、拍卖移送表

移送日期	2019 年 11 月 5 日	申请类别	评估（房屋）
原案号	甘 0123 执 1170 号	榆法司案号	榆法司委 112 号
移送部门	执行局	电 话	0931-5234607
主办法官	金 昭	电 话	17739895105
申请方	兰州市榆中县和平小额贷款有限责任公司	电 话	18119389406
		秦旖	
被申请方	张 艳	电 话	13993120789
案 由	借款工合同纠纷		
申请事项	<p>申请人兰州市榆中县和平小额贷款有限责任公司申请执行张艳、兰州汇能电力科技有限责任公司借款合同纠纷一案中，被申请人张艳、兰州汇能电力科技有限责任公司拒不履行生效法律文书确定的给付义务，经合议庭评议，对本案在诉讼保全中已被本院依法查封张艳名下位于兰州市城关区铁路东村街道和政东街 177 号第 4 单元 25 层 2501、面积 124 平方米的房产价值进行评估。</p>		
案情摘要	略		
附送资料	司法鉴定对外委托书壹份		
庭室意见			
备 注			

榆中县人民法院执行局委托评估申请表

案由		借款合同纠纷		案号	(2019)甘0123执1170号	
申请执行人	名称	兰州市榆中县和平小额贷款有限责任公司				
	地址	甘肃省榆中县和平镇和定大道34号		电话	18119389406	
被执行人	名称	张艳				
	地址	甘肃省兰州市城关区张掖路67号2401号		电话	13993120789	
执行依据		(2019)甘01民终1215号民事判决书				
执行标的	本金	3162028元	诉讼费	33643元	合计	4975452元
	利息	1745424元(暂计算至2019年10月27日)	执行费	34357元		
申请事项及理由	<p>兰州市榆中县和平小额贷款有限责任公司申请执行张艳、兰州汇能电力科技有限责任公司借款合同纠纷一案，因被执行人张艳、兰州汇能电力科技有限责任公司拒不履行生效法律文书确定的给付义务，经合议庭评议，对本案在诉讼保全中已被本院依法查封张艳名下位于兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号第4单元25层2501、面积124平方米的房产价值进行评估，以便于尽快执结本案。</p> <p>具体委托事项：对被执行人张艳名下位于兰州市城关区铁路东村街道和政东街177号第4单元25层2501、面积124平方米的房产价值进行评估。</p>					
合议庭意见	同意对被执行人张艳所有的已查封的上述房产予以评估。					
部门负责人意见	同意					
主管院长意见	同意					
申请时间	2019年10月21日					

注：本表一式两份，一份入卷存档，一份交立案庭存档。

司法鉴定证据材料清单

(2019)榆法司委字第 112 号

1. 司法鉴定对外委托书二份
2. 执行局委托评估申请表壹份
3. 司法鉴定、评估、拍卖移送表壹份
4. 房屋登记信息查询证明复印件壹份
5. 司法鉴定证据材料清单二份

提交人：彭榆珍

电话：0931-5227627

收件人：

电话：



(请将铅笔标注的司法鉴定对外委托书及本清单签字盖章，同鉴定报告一同寄回)

寄回地址：甘肃省兰州市榆中县环城西路 59 号

榆中县人民法院

彭榆珍 (收)



估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

住宅项目查勘记录表

项目信息					
委托人	榆中县人民法院			产权人	张艳
地址	兰州市城关区铁路车村街道和政东街17号第25层2501			小区名称	仁恒国际
四至	东至	何家庄西街		南至	火车站西路
	西至	金轮广场、火车头体育馆		北至	和政东街
竣工时间		物业公司		管理形式	封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input checked="" type="checkbox"/> 开放 <input type="checkbox"/>
停车状况	停车位	地上 <input type="checkbox"/> 地下 <input type="checkbox"/>		停车便捷度	非常便利 <input type="checkbox"/> 便利 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 不便利 <input type="checkbox"/>
小区类型	普通住宅 <input type="checkbox"/> 纯别墅群 <input type="checkbox"/> 多高层与别墅混合 <input type="checkbox"/> 集体宿舍 <input type="checkbox"/> 居民自建房 <input type="checkbox"/> 其他()				
安保情况	24小时安保 <input type="checkbox"/> 闭路电视监控系统 <input type="checkbox"/> 智能IC卡门禁系统 <input type="checkbox"/> 可视门禁系统 <input type="checkbox"/> 智能车场管理系统 <input type="checkbox"/> 门卫 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>				
特殊景观	公园/绿地 <input type="checkbox"/> 河景 <input type="checkbox"/> 山景 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他()			小区规模	较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/>
小区环境	好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 很差 <input type="checkbox"/>			绿地	大面积 <input type="checkbox"/> 小面积 <input type="checkbox"/> 适中 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>
基础设施	水 <input checked="" type="checkbox"/> 电 <input checked="" type="checkbox"/> 暖 <input checked="" type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 光纤到户 <input checked="" type="checkbox"/>				
内部配套	会所 <input type="checkbox"/> 学校/幼儿园 <input type="checkbox"/> 便利店 <input type="checkbox"/> 小区班车 <input type="checkbox"/> 社区医院 <input type="checkbox"/> 运动场所 <input type="checkbox"/> 其他()				
公共交通状况	周边公交线路	118路、33路、36路、114路、137路		周边地铁站点	
	交通便利性	非常便利 <input type="checkbox"/> 便利 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 不便利 <input type="checkbox"/>			
主要出行道路	道路名称: 火车站西路 临主干道 <input type="checkbox"/> 临次干道 <input type="checkbox"/> 临支路 <input type="checkbox"/> 临街巷 <input type="checkbox"/> 临小区道路 <input type="checkbox"/>				

周边配套	银行	中信银行、中国建设银行		超市	华润万家	
	商场			医院	甘肃省第二人民医院	
	教育设施	平凉路小学、兰州市第五十四中学		菜市场	何家庄便民蔬菜市场	
楼幢信息						
建筑结构	钢筋混凝土	总层数	地上	32	地下	2
走向	东西	单元总数	(2)个	电梯状况	一梯(6)户, (2)部电梯	
楼幢位置	楼王 <input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>		外墙	石材 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/>		
房屋信息						
产权登记情况	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	产权人	张艳	产权证号	兰州市权证(城关区)字第267206号	
证载房号		实际房号		所在层	25层	
登记用途	住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 商住 <input type="checkbox"/> 其他:			实际用途	住宅	
层高	2.7米	建筑面积	124.50m ²	户型	(3)室(2)厅(1)厨(1)卫	
户型结构	平面 <input checked="" type="checkbox"/> 复式 <input type="checkbox"/> 跃式 <input type="checkbox"/> 错层 <input type="checkbox"/> LOFT <input type="checkbox"/> 其他()			布局	良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>	
朝向	西南	附加值	阁楼 <input type="checkbox"/> 地下室 <input type="checkbox"/> 花园 <input type="checkbox"/> 挑高阳台 <input type="checkbox"/> 电梯 <input type="checkbox"/> 车库 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>			
通风	良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>	采光	良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>	噪音	很大 <input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 小 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	
景观	公园/绿地 <input type="checkbox"/> 河景 <input type="checkbox"/> 山景 <input type="checkbox"/> 小区园林 <input type="checkbox"/> 马路 <input type="checkbox"/> 高架 <input type="checkbox"/> 高压设施 <input type="checkbox"/> 铁路 <input type="checkbox"/> 垃圾站 <input type="checkbox"/> 其它()					
使用状况	自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/>		租赁情况			

室内装修	客厅	顶部	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 石膏板 <input checked="" type="checkbox"/> 造型吊顶 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它()
		墙面	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 包木墙裙 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它()
		地面	地砖 <input checked="" type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 其它()
	卧室	顶部	乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 造型吊顶 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它()
		墙面	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 包木墙裙 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它()
		地面	地砖 <input checked="" type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 其它()
	厨房	顶部	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板 <input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它()
		墙面	墙砖 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它()
		地面	地砖 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 其它()
	卫生间	顶部	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板 <input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它()
		墙面	墙砖 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> ()
		地面	地砖 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 其它()
装修时间			
备注			
<p>本人承诺所勘查房产即为本表所登记房屋坐落现场，已核实此房产实际与产权证登记信息一致，已对房屋内部使用、装修、设备设施等本表所记录的各项信息进行核实、登记，本表记录内容全部属实，若有不符，造成的一切后果由本人负责。</p>			<p>本人承诺所领勘房产与本表所登记房屋坐落一致，已核实本表记录内容全部属实。</p>
鉴定人员:	白林	查勘日期:	2019.11.14
领勘人:	徐向功		查勘日期:
估价委托人:	金昭	申请方:	金昭
		被申请方:	徐向功

估价对象实地查勘情况和相关照片



小区外观



小区状况



外部状况



内部状况

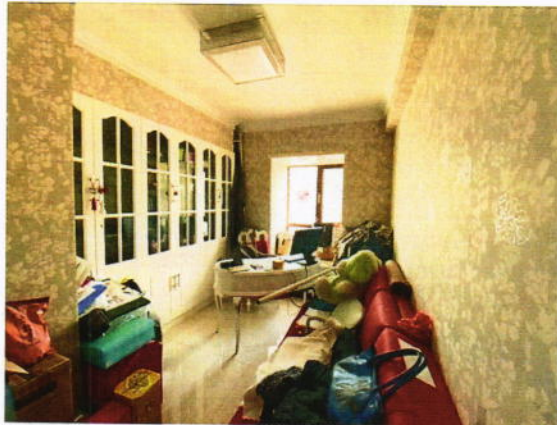


内部状况



内部状况

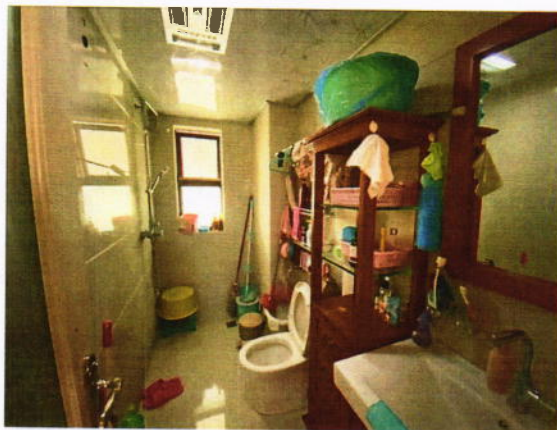
估价对象实地查勘情况和相关照片



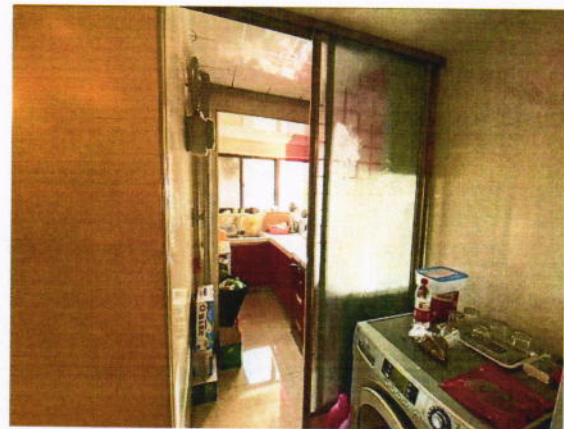
内部状况



内部状况



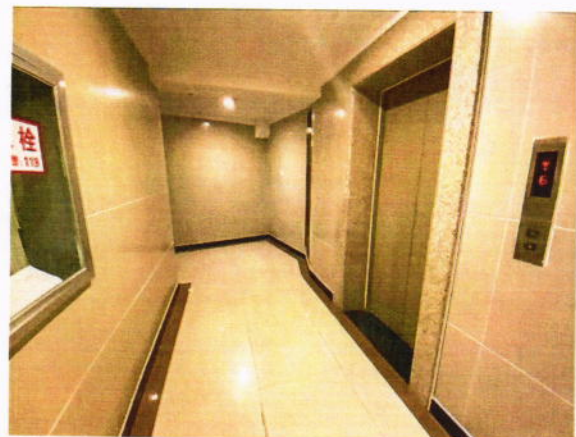
内部状况



内部状况



入户门口



电梯口

以上照片拍摄于 2019 年 11 月 14 日

可比实例位置图和外观照片



可比实例 1 位置图



建筑外观



可比实例 2 位置图



建筑外观



可比实例 3 位置图



建筑外观

专业帮助情况和相关专业意见

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。



营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

统一社会信用代码
91620100720279839M

名称 兰州中瑞房地产咨询估价有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年08月23日

法定代表人 王伟

营业期限 2001年08月23日至2021年08月22日

经营范围 办理房地产转让、继承、交换的评估；办理外资企业的房产和涉及法律诉讼的房产评估；其它与房地产价格相关的业务咨询；社会稳定风险评估报告编制服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)***

住所 甘肃省兰州市城关区武都路171号

登记机关



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：兰州中瑞房地产咨询估价有限公司
法定代表人：王伟
(执行事务合伙人)
住 所：甘肃省兰州市城关区武都路 171 号
统一社会信用代码：91620100720279839M
备案等级：壹级
证书编号：甘建房估备字 620101 号
有效期限：2018 年 5 月 11 日至 2021 年 5 月 10 日

发证机关(公章)

2018 年 5 月 11 日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00156307

姓名 Full name

彭文

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

620123199811162138

注册号 Registration No.

6220180010

执业机构 Employer

兰州中瑞房地产咨询估价有限公司

有效期至 Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00177815

姓名 Full name

肖琳

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

62040219960201001X

注册号 Registration No.

6220190000

执业机构 Employer

兰州中瑞房地产咨询估价有限公司

有效期至 Date of expiry

2021-6-5

持证人签名 Bearer's signature

