

房地产估价报告

估价项目名称：兰州市城关区拱星墩街道东岗东路
1917号（永新大厦）第1单元7层701
室（建筑面积145.42平方米）住宅房地
产市场价值估价

估价委托人：兰州市中级人民法院

申请人：兰州农村商业银行股份有限公司黄河支行

房地产权利人：杜卫红

房地产估价机构：甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：王旭（注册号）：1120070107

曹兴平（注册号）：6220130017

估价报告出具日期：2019年11月22日

估价报告编号：甘金诚信估字(2019)第1692号

致估价委托人函

兰州市中级人民法院：

承蒙委托，我公司根据贵院《兰州市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》([2019]甘01兰审司委238号)，对杜卫红名下位于兰州市城关区拱星墩街道东岗东路1917号(永新大厦)第1单元7层701室(建筑面积145.42平方米)住宅房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为委托方司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2019年11月19日(为实地查勘之日)。

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，对影响估价对象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，选用比较法，经过详细测算后确定估价对象在价值时点含相关税费的市场价值为：

评估单价：¥11,045.00元/平方米；

评估总价：¥1,606,164.00元，大写人民币：壹佰陆拾万零陆仟壹佰陆拾肆元整。

报告使用人在使用本报告之前须阅读报告全文，以免使用不当，造成不必要的损失！估价的详细过程、结果及说明，详见整体报告。

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二十二日

目 录

一、	估价师声明	3
二、	估价假设和限制条件	5
三、	估价结果报告	7
	(一) 估价委托人	7
	(二) 房地产估价机构	7
	(三) 估价目的	7
	(四) 估价对象	7
	(五) 价值时点	8
	(六) 价值类型	8
	(七) 估价原则	8
	(八) 估价依据	9
	(九) 估价方法	10
	(十) 估价结果	11
	(十一) 注册房地产估价师	11
	(十二) 实地查勘期	11
	(十三) 估价作业期	11
	(十四) 估价报告有效期	11
四、	估价技术报告	12
	(一) 估价对象描述与分析	12
	(二) 市场背景描述与分析	13
	(三) 最高最佳利用分析	20
	(四) 估价方法适用性分析	20
	(五) 估价测算过程	21
	(六) 估价结果的确定	24
	(七) 重要事项说明	24
五、	附件	
	(一) 估价对象有关资料 (复印件);	
	(二) 评估机构和估价师资质 (复印件)。	

一、 估价师声明

(一) 我们郑重声明：

1、我们忠实于估价对象的客观现状和实地查勘资料，在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假性记载、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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人、估价利害关系人没有偏见。在整个估价过程中，我们严格遵守房地产估价师执业道德规范，依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写了本估价报告书。

4、没有人对估价报告提供重要专业帮助，本报告所依据的相关房产情况和资料由委托人提供，委托人应对提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，由于提供的资料不实、不尽或其他隐瞒法定优先受偿款等情况所造成损失，我们不承担责任。

5、由相关人员进行了现场指认，我公司估价人员对估价对象的整体状况进行了实地查勘，并作了详细的记录，但仅限于估价对象的外观，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。若与实际不符，应重新估价。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，并包含了增值税等相关税费。

7、未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明、文章等资料中引用，亦不得以其他任何方式公开或发表。本报告必须经估价机构加盖公章并有估价师签名、盖章后方可使用，复印件一律无效。

8、委托人只可按照本报告的估价目的并完整使用方为有效，不得改作其他用途，我们不承担由于使用不当而可能造成的一切损失。

9、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整。因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。如发现本报告期内文字或数字因校对或其他原因出现明显较大错误时，请退回本公司进行更正，否则报告错误部分无效。

(二) 我公司估价师提请报告使用方注意：

1、本报告得出的专业意见，仅为委托方确定本次房地产司法拍卖提供价格参考。其结果受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件的制约，当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见。

2、根据《城市房地产管理法》，该项目一旦发生清偿问题，处分方法应参照国家有关政策、法规进行。

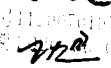
3、估价师从估价对象实物状况和房地产市场状况进行分析得出随着时间变化可能会对房地产的价值产生变化，提请报告使用方必须在报告应用有效期内及时使用本报告。

4、对有效期内可能产生的房地产政策或其他无法预计的社会、自然事件及人为因素的风险，我公司未予考虑。

5、本报告评估价值为价值时点的市场价值，在实际执行中扣除法定优先受偿款及各种税费后才是处置房产后相关方所得款项。由于委托方提供的资料不实、不尽或其他隐瞒法定优先受偿款等情况所造成损失，我们不承担责任。

6、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化或者在房地产市场价格变化较快时应当对房地产价值进行再评估。

(三) 参加本次估价的估价师签名：

注册房地产估价师： 注册号：1120070107

注册房地产估价师： 注册号：6220130017

二〇一九年十一月二十二日

二、 估价假设和限制条件

(一) 本次估价的一般假设:

1、估价对象已合法取得《土地使用权证》、《房屋所有权证》，房地产产权清晰，手续齐全，并以规划设计用途合法使用、合理利用，并可在公开市场自由销售转让。且估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、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，假定估价对象功能良好并能正常安全使用。

3、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》等相关资料复印件，我们对其记载的面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向有关部门进行核实，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。

4、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、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、交易双方具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，了解交易对象、知晓市场行情，且有较充裕的时间，并自愿地进行交易，不存在特殊买家或因特殊兴趣而给予的附加出价。

(二) 未定事项假设

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金及相关税费。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、我公司估价人员对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的对估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能的条件下对内部结构进行了察看，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

3、本次估价无法确认估价对象是否存在水、电费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转移情况。本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

4、估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作任何其他用途使用。

(三) 背离事实假设

1、估价时没有考虑国家客观经济政策发生变化、市场状况变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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对评估价值的影响。

2、估价对象未来使用功能布局、经营用途的改变及经营产生的商业影响均会对估价结果产生一定影响，此次估价结果没有考虑，也没有考虑未来处置风险。

3、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价对象不考虑估价对象已被查封、存在的担保物权，其他优先受偿款或其他产权、债务纠纷及其他因素的影响；也不考虑任何产权、债务与法律纠纷。

(四) 不相一致假设，无不相一致假设。

(五) 依据不足假设：

1、因被申请人原因，评估人员未能进入估价对象内部查勘，所以本次评估是以估价对象在价值时点处于完好状态并达到合理使用、功能良好且进行必要的装修为假设前提。

2、因当事人不能提供委估房产土地的相关资料，注册房地产估价师尽责调查，仍无法确定委估房产的土地使用年限、性质以及用途，所以以委托方提供的《房屋所有权证》为准进行评估。

(六) 本次估价报告的限制条件：

1、本估价结论是根据委托方提供的资料和要求，对标的物进行现有状况及特定估价目的下的估价，该结论仅限于此次委托事项估价目的，供委托方及当事人使用，不对其他用途及使用人负责。若改变用途或估价目的，需向本估价机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，包含了土地出让金以及交易时出让方应缴纳的增值税等相关税费，但未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价房地产的面积，以委托方提供的《房屋所有权证》所载面积为准，我们未进行实地专业测量。

4、委托人及估价对象所有权人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、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可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

6、本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为一年（如在一年内，本次评估目的涉及纠纷已处置已达到处置目的，报告有效期同时自动终止。）

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

- 1、估价委托人: 兰州市中级人民法院
- 2、地址: 兰州市高新技术开发区张苏滩路 595 号
- 3、申请人: 兰州农村商业银行股份有限公司黄河支行
- 4、房地产权利人: 杜卫红

(二) 房地产估价机构:

- 1、单位名称: 甘肃金诚信房地产估价有限责任公司
- 2、法定代表人: 王旭
- 3、住所: 甘肃省兰州市城关区白银路街道永昌路 151 号 9 层 001 室 (陇华大厦)
- 4、备案等级: 房地产评估贰级
- 5、证书编号: 甘建房估备字 620119 号
- 6、联系人: 王旭
- 7、联系电话: 0931-8404508

(三) 估价目的: 为委托方司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产价值。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围

估价对象为兰州市城关区拱星墩街道东岗东路 1917 号第 1 单元 7 层 701 室 (包含其占用土地以及建筑物区分所有权), 但不包括家俱、家电等动产等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

估价对象位于兰州市城关区拱星墩街道东岗东路永新大厦。

(1) 土地状况

东临新东部市场, 西临东部新世纪购物广场, 南临东瓯世贸广场, 北临东

岗东路，形状为矩形，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，地基承载力良好，宗地已达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天燃气），土地平整。

（2）建筑物状况

委估房产所在主楼总高 26 层，钢混结构，建成于 2005 年。主楼外墙为防水涂料饰面。单元门为玻璃旋转门。估价对象位于第 7 层，南北朝向，建筑面积 145.42 平方米，房号 701 室，正常层高。入户门为防盗门，根据我们对估价对象同单元上下层相同户型实地查勘，户型格局为三室二厅一厨一卫，因当事人原因未能入户查勘，室内装修不详。通水、电、暖等。

（3）权属状况

根据委托方提供的“兰房（城私）产字第 130387 号”《房屋所有权证》及相关资料显示，为杜卫红单独所有，规划用途为住宅，产权权属清晰。现因法律纠纷已被法院查封。

（五）价值时点：2019 年 11 月 19 日（为实地查勘之日）。

（六）价值类型：

本次估价确定的是估价对象在价值时点的现行市场价值。

市场价值是委估对象于价值时点在市场上最可能实现的价格。是交易双方自愿进行的交易，双方目的都是追求各自利益的最大化，且交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象，掌握必要的市场信息，并有充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价，交易条件公开且不具有排他性。

价值内涵：本估价结果为房产及其分摊的土地使用权价值以及应享有的建筑区分所有权、装饰装修价值，并满足本报告设定的其他假设和限制下的房地产市场价值。

（七）估价原则：

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、合法原则：房地产价格是房地产权益价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件。当房地产合法使用为前提。即：估价对象具有合法的产权，估价对象的用途必须是合法的，结果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

2、独立、客观、公正原则：估价机构和估价师应站在中立的立场上，不受任何利害关系人的影响，实事求是、公平公正地评估出估价对象公平合理的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

4、替代原则：在同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，具有相近效用的房地产，其价格应当相近。即在估价一宗房地产价格时，若其附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，则可以依“替代原理”推算出估价对象的价格。也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所有确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

5、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，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格，价值时点原则是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，也是责任交待的界限和评估房地产价值的时间界限。

（八）估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；

5、《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》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，现予发布，自1999年1月1日起施行，现行有效）；

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》（2007年8月23日，法办〔2007〕5号）；

7、《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》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）；

8、《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）；

9、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

10、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

11、《兰州市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》（〔2019〕甘01兰审司委238号）；

12、“兰房（城私）产字第130387号”《房屋所有权证》；

13、国务院、住房和城乡建设部、甘肃省、兰州市颁布的有关法规、政策文件；

14、委托方提供的相关资料；

15、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

（九）估价方法：

本报告依据国家标准《房地产估价规范》和本次估价目的及估价对象的特点，确定采用比较法进行评估。

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。

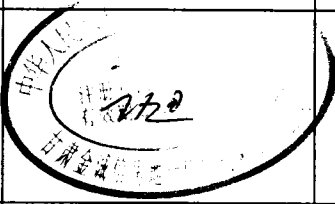
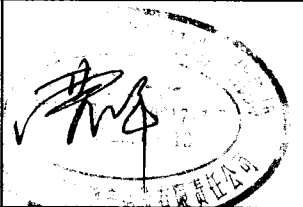
(十) 估价结果:

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序、采用科学的估价方法,在认真分析有关资料和市场情况的基础上,确定估价对象在价值时点日含相关税费的市场价值为:

评估单价:¥11,045.00 元/平方米;

评估总价:¥1,606,164.00 元,大写人民币:壹佰陆拾万零陆仟壹佰陆拾肆元整。

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
王旭	1120070107		2019年11月22日
曹兴平	6220130017		2019年11月22日

(十二) 实地查勘期:二〇一九年十一月十九日

(十三) 估价作业期:二〇一九年十一月十九日~二〇一九年十一月二十二日。

(十四) 估价报告有效期:本报告有效期为壹年,自估价报告完成之日起计算。估价结果为估价对象在价值时点的市场价格,随着时间的推移、房地产市场行情的变化或估价对象状况发生变化,本估价结果应作相应调整或重估。

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

法定代表人:



二〇一九年十一月二十二日

四、估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1、估价对象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拱星墩街道东岗东路 1917 号第 1 单元 7 层 701 室，为住宅集中区，交通便利度良好，商服设施齐全。

(2) 方位：永新大厦，临近东瓯世贸广场。

(3) 朝向：南北朝向。

(4) 临街状况：估价对象所在主楼北临东岗东路。

(5) 楼层：主楼总高 26 层，估价对象位于第 7 层。

(6) 道路交通状况：委估房产所在区域道路良好，交通状况良好，附近有东岗东路、嘉峪关北路等。通达性良好。交通有管制。停车位有限。

(7) 交通便捷性：该区域通 75 路、4 路、地铁 1 号线等公交车路线，但沿路出租车较多。乘坐方便，便捷性良好。

(8) 基础设施条件：估价对象所在区域基础设施已达“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天燃气）。

(9) 公用设施：估价对象所在区域附近公共服务配套较为齐全，周围有中国农业银行、东瓯世贸广场、兰州大学第一医院、嘉峪关路小学等。

(10) 环境条件：估价对象所在区域自然环境一般、但卫生环境及人文环境良好，主要为街道景观。

估价对象所在区域为商住较为集中区，交通方便，生活便利。

2、估价对象实物状况描述与分析

(1) 土地状况

东临新东部市场，西临东部新世纪购物广场，南临东瓯世贸广场，北临东岗东路，形状为矩形，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，地基承载力良好，宗地已达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天燃气），土地平整。

(2) 建筑物状况

委估房产所在主楼总高 26 层，钢混结构，建成于 2005 年。主楼外墙为防水涂料饰面。单元门为玻璃旋转门。估价对象位于第 7 层，南北朝向，建筑面积 145.42 平方米，房号 701 室，正常层高。入户门为防盗门，根据我们对估价对象同单元上下层相同户型实地查勘，户型格局为三室二厅一厨一卫，因当事人原因未能入户查勘，室内装修不详。通水、电、暖等。

估价对象维护状况良好，成新度一般。

3、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的“兰房（城私）产字第 130387 号”《房屋所有权证》及相关资料显示，为杜卫红单独所有，规划用途为住宅。

产权权属清晰。现因法律纠纷已被法院查封。

(二) 市场背景描述与分析：

1、城市概况

兰州是甘肃省省会，甘肃省的政治、文化、经济和科教中心，西北地区的第二大城市，是中国西部战区陆军部所在地，中国 18 个铁路局之一的兰州铁路局的本部，市区南北群山环抱，东西黄河穿城而过，蜿蜒百余里，地形呈东西狭长形。兰州是唯一黄河穿越市区中心而过的省会城市，市区依山傍水，山静水动，形成了独特而美丽的城市景观。现辖城关、七里河、西固、安宁、红古 5 个区和永登、榆中、皋兰 3 个县以及国家级兰州新区、高新技术开发区和经济技术开发区，市域总面积 1.31 万平方公里，中心城区规划面积由 221 平方公里扩大到 741 平方公里。兰州市城市绿地面积为 6615.5891 公顷，人均公园绿地面积达到 11.06 平方米，绿地率 32.63%。市区道路总长度 1119.74 公里，道路面积 1958.16 万平方米。常住人口 369.31 万人，其中，少数民族 55 个，近 16 万人。

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。

建成西客站、兰新高铁和中川城际铁路，铁路交通跨入高铁时代，中川机场升级为国际机场，国际和地区航线达到 21 条，兰州融入区域发展大格局的步伐已明显加快。

2、城市经济状况

2018 年，全市实现生产总值 2732.94 亿元，比上年增长 6.5%。其中，第一产业增加值 42.98 亿元，增长 6%；第二产业增加值 937.98 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 1751.97 亿元，增长 7.4%。三次产业结构比为 1.57: 34.32: 64.11，与上年的 1.53: 35.26: 63.21 相比，第一产业比重提高 0.04 个百分点，第二产业比重回落 0.94 个百分点，第三产业比重提高 0.9 个百分点。按常住人口计算，人均生产总值 73042 元，比上年增长 5.8%。全年社会消费品零售总额 1352.09 亿元，比上年增长 7.4%。年末全市常住人口 375.36 万人。全年接待旅游人数 6721.9 万人次，收入 594 亿元。全市电商交易额达到 1300 亿元，增长 25%。

3、城市规划与发展目标

兰州市是西北地区重要的工业基地和综合交通枢纽，西部地区重要的中心城市之一，丝绸之路经济带的重要节点城市。以“兰州第四版城市规划”为蓝图，北拓东进，中心城区包括城关区、七里河区、安宁区、西固区、皋兰县、榆中县的部分地区，面积为 741 平方公里；城市规划区（包括兰州市辖区，兰州新区所属范围内的永登县、皋兰县的部分地区，榆中县部分地区）面积约 5810 平方公里。预计到 2020 年，兰州全市人口将达 500 万人，其中城镇人口达 425 万人，城镇化水平达到 85%；居住用地要达到 7185.45 公顷，占城市建设用地的 28.76%，人均居住用地 26.13 平方米。到 2020 年中心城区常住人口控制在 275 万人以内，城市建设用地控制在 250 平方公里，人均建设用地 90.9 平方米。

城市功能由传统工业城市向区域性现代化中心城市转型；产业结构在中心城区由以重化工业为主向以现代服务业为主转型，其他产业向兰州新区和园区集中；城市建设由工业城市向生态宜居城市转型；城市空间由河谷盆地向盆地外围拓展跨越；城市结构由河谷单中心城市向区域多中心城市转型；城市规模由 200 平方公里向 400 平方公里跨越；

(1) 构建“三心三城”的空间格局

加快兰州-白银经济区战略核心区建设，构建以兰州中心城区为主核心，兰州新区和白银市区为副核心的空间发展格局。

(2) 实现产业分区发展

兰州中心城区重点发展区域性商贸物流、商务金融、文化教育和旅游服务、科技研发等职能；兰州新区和白银市区为区域级的产业集聚区，主要发展战略性新兴产业、先进制造业、传统产业的升级产业等职能。

(3) 构筑交通区域枢纽

构筑西北区域性航空门户枢纽和面向中西亚的国际陆路枢纽，支撑兰州向西开放的战略目标；通过路网性铁路枢纽和国家公路运输枢纽建设，形成西北地区核心枢纽，支撑兰州区域中心城市的建设；以兰州中心城区和兰州新区为重点，完善市域综合交通体系，支撑兰州城市空间拓展，支持兰州新区建设，促进城乡统筹发展。市域形成“一环、六射”的环放射式高速公路系统总体格局；中心城区范围内形成“南客北货”铁路场站格局，分离客货运组织。针对兰州城市组团格局，形成“两横多纵”快速路网络和“六横十九纵”骨架性主干路系统。

(4) 打造“双城五带多片区”

即兰州中心城区和副城兰州新区双城；兰州中心城区—榆中—定西—东向城镇发展带、兰州中心城区—皋兰—白银—黄河城镇发展带、兰州中心城区—兰州新区—永登西北向城镇发展带、兰州中心城区—红古—西宁西向城镇发展带、兰州中心城区—临洮南向城镇发展带等“五带”；“多片区”主要为榆中县城—夏官营镇、红古城区（海石湾镇和窑街街道）、永登县城和皋兰县城四个县（区）域中心城镇

等。

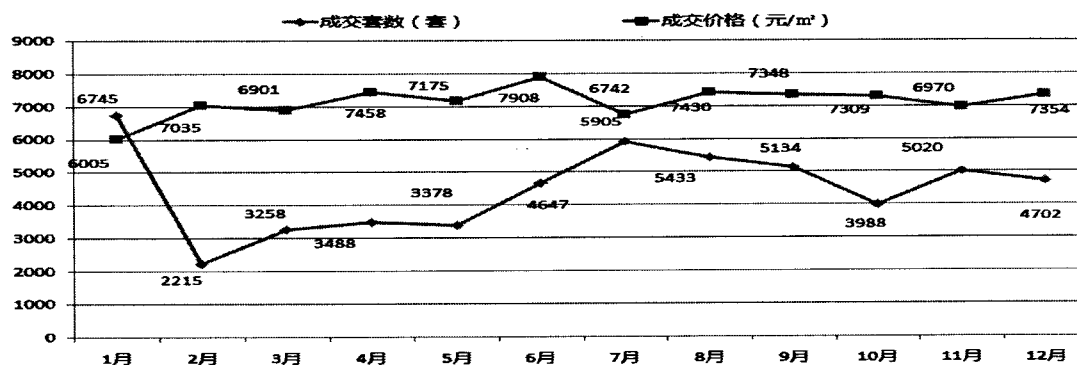
(5) 加大保障性住房建设。

到 2020 年，全市新增保障性住房 1809 万平方米，其中经济适用住房 488 万平方米，棚户区改造 1143 万平方米，公共租赁住房 178 万平方米。

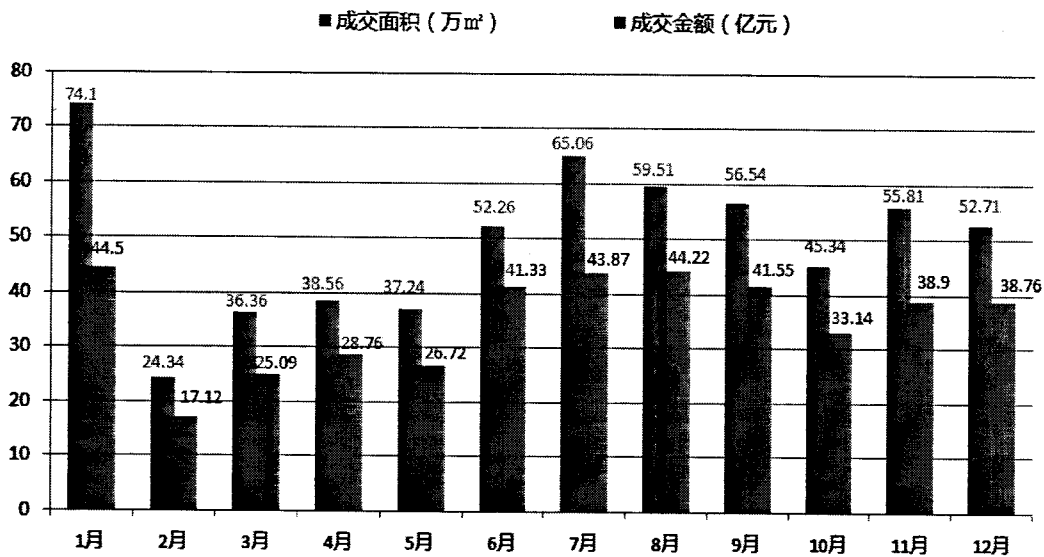
4、兰州市 2018 年房地产市场状况

2018 年兰州市国民经济和社会发展统计公报数字显示：2018 年房地产开发投资 586.62 亿元，增长 35.74%，其中住宅投资 307.72 亿元，增长 12.19%。房屋施工面积 4537.93 万平方米，增长 2.96%；房屋竣工面积 162.14 万平方米，下降 23.77%。商品房销售面积 668.79 万平方米，下降 8.84%；商品房销售额 520.11 亿元，下降 4.96%，其中期房销售额 442.52 亿元，下降 4.38%。

根据兰州房天下数据监控数据显示，2018 年 1-12 月兰州住宅成交 53265 套，成交面积 590 万平方米，成交均价 7102 元/平方米，成交金额合计 418.99 亿元。其中，成交套数环比 2017 年上涨 6.35%，成交面积环比 2017 年上涨 4.76%，成交金额环比 2017 年上涨 5.61%。



由以上成交套数和成交均价的数据可以看出，2018年1月开年成交火爆，成交量飙升，2月受春节影响较大，成交量大幅度下降，“金3银4红五”三个月走势平稳，6月7月有所回升到达小高峰，10月又回落，11月和12月又有所波动；成交价格基本在7000左右徘徊，6月7908元/m²达到最大值，1月6005元/m²达到最低值，上半年成交价格涨幅偏大，下半年成交价格在稳步上升中波动不



大。

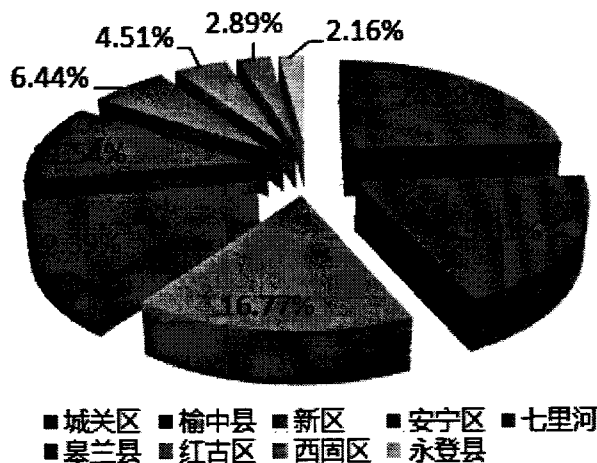
由以上成交面积和成交金额的数据可以看出，2018年1月开年成交面积和金额是年度高峰，2月属于低谷，逐渐回升到7月8月会发现成交面积降了，成交金额反倒涨了，之后成交金额便开始收缩。再看2017年和2018年四个季度的成交对比，发现普遍第二季度比较弱，第三季度是关键性的决胜力量。

2017年成交	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
套数 (套)	119022	10470	13911	13781	50084
面积 (万/m ²)	131.74	119.74	155.89	155.75	563.17
均价 (元/m ²)	7102	7454	7001	6728	7046
2018年成交	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
套数 (套)	12218	11513	16472	13067	53265
面积 (万/m ²)	134.79	128.05	181.12	146.1	590
均价 (元/m ²)	6433	7559	7157	7255	7102

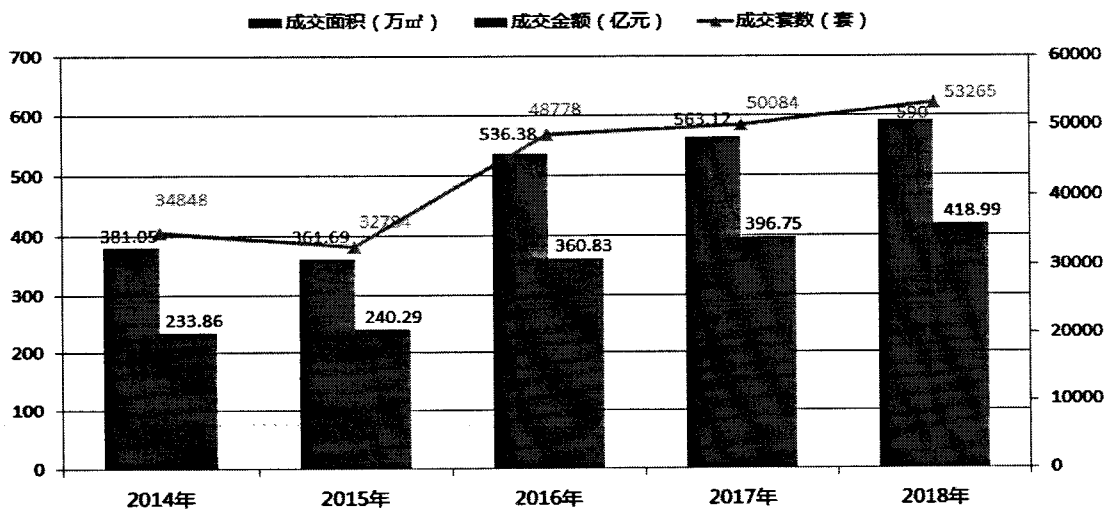
2018年1-12月区域成交情况

2018年1月1日-12月31日，城关区、榆中县、新区名列前三。其中，城关区成交12937套、面积139.56万m²、均价9267元/m²、金额129.33亿元；榆中县成交10124套、面积112.47万m²、均价5287元/m²、金额59.47亿元；兰州新区成交8935套、面积97.91万m²、均价4967元/m²、金额48.63亿元；安宁区成交6597套、金额65.37亿元；七里河区成交6149套、金额65.56亿元；皋兰县成交3430套、金额23.08亿元；红古区成交2401套、金额9.31亿元；西固区成交1540套、金额12.62亿元；永登县成交1152套、金额5.64亿元。

2018年1-12月各区域成交套数占比



2014-2018年成交数据对比情况



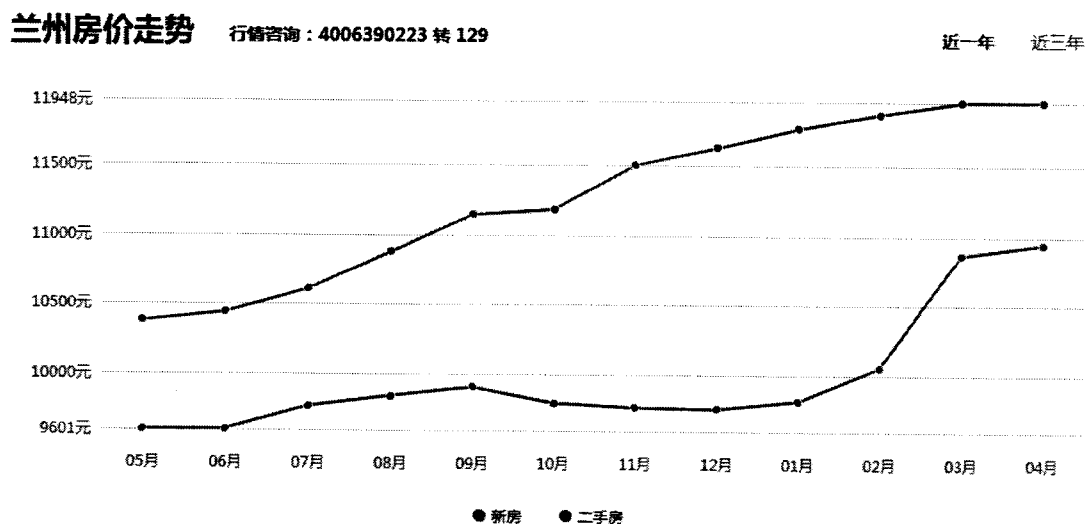
对比 2014 年-2018 年近 5 年来上半年的成交数据可见，兰州新建住宅成交套数、成交面积和成交金额都在逐年增加。成交套数同比增长 6.35%，成交面积同比增长 4.76%，成交金额同比增长 5.61%。分析 2018 年兰州成交数据可知，2018 年兰州周边区县成交数据有明显上升，尤其是榆中县和兰州新区两个区域，从而拉动整体成交数据上升。

2018 年成交套数项目排行 TOP10 情况

序号	项目名称	区域	成交套数(套)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	成交金额(万元)
1	兰州大名城	榆中县	3638	401029	6012	241102.11
2	绿地智慧金融城	新区	3078	340063	5267	179101.58
3	保利·领秀山	安宁	2701	307119	7004	215108.29
4	兰州碧桂园	城关	1949	243660	9068	220956.08
5	荣光·崑廉公馆	安宁	1403	166810	9430	157306.11
6	文曲湖景园	新区	1209	149080	3878	57809.15
7	恒大绿洲二号院	城关	1093	105759	8820	93274.64
8	建投翰林院住宅小区	榆中县	1043	119723	3831	45869.08
9	碧桂园·城市花园	新区	1003	107912	5285	57026.18
10	华远三千院	皋兰县	987	122204	6527	79761.42

5、兰州市近 1 年房地产情况

根据吉屋网统计，止 2019 年 4 月份，兰州市近一年房地产价格趋势，上涨明显：



（三）最高最佳利用分析：

最高最佳利用原则是房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓的最高最佳利用，使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、经济上可行，经过充分合理的论证，对估价对象能带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。

1、法律上允许。对于每一种潜在的使用方式，应为法律所允许，估价对象已办理房屋权属证书，按住宅建设使用为法律所允许。

2、技术上可能。对于法律允许的每一种使用方式，要确定在技术上是否可实现，包括材料性能、施工技术手段能否满足要求。估从对象已建成使用，目前建筑功能、设施配置均满足使用要求，技术上可行。

3、财务上可行。估价对象满足法律上允许、技术上可能的要求。估价对象周边配套齐全，交通便利，区域内供排水、供电、电讯、道路等配套设施齐全，对房地产价格产生了正向影响。

通过上述因素分析，估价对象按住宅用房使用，保持现状利用，达到了最高最佳利用，所以委估房产以维持现状、继续利用最为合理，此次评估以维持现状前提进行评估。

（四）估价方法适用性分析：

本报告依据国家标准《房地产估价规范》和本次估价目的及估价对象的特点，采用比较法确定估价对象的市场价值。

估价对象为住宅，其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实例较多，宜采用比较法进行评估。

其他方法不选用的原由：因估价对象为住宅房屋，所在区域虽存在一定租赁案例，但客观收益的确定存在一定难度，住宅房地产市场虽经调控，但仍存在租售比率低的情况，再者，收益法预测房地产在收益年限内的未来收益折算成价值时点的价值，根据《中华人民共和国物权法》规定“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期”，故收益法的测算忽略了土地期满后的土地使用权价格，从而

使测算结果低于房地产正常市场价格，故不宜采用收益法评估其市场价值；另外，用成本法计算其价格时，因在土地及其增值收益方面取值难以准确量化，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多地考虑项目投入成本，对市场变化较为滞后，故不选用成本法；估价对象为已建成房屋，不具有开发潜力，所以也不采用假设开发法。

估价技术路线：在房地产交易市场选择与委估房地产处于同一供需圈内，具有较强相关性、替代性的近期交易实例为参照物，再根据委估对象与参照物的状态、区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等差异进行比较修正，评估出估价对象的市场价值。

(五) 估价测算过程：

比较法测算过程

根据公式：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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数 计算各可比实例价值

1、选取可比实例，建立交易价格比较基础。经过评估人员对房地产市场资料的调查和分析，确定选取同一区域内与委估房地产具有可比性的三个案例作为比较实例。

可比实例 A：位于永新大厦，水、电、暖等设施齐备，具体见表一；

可比实例 B：位于永新大厦，水、电、暖等设施齐备，具体见表一；

可比实例 C：位于永新大厦，水、电、暖等设施齐备，具体见表一；

2、建立比较基础

可比实例均为人民币交易，均不包含室内可家电、家俱、可移动设施等动产，均为一次性付款，正常负担相应税费

3、交易情况调整

据市场调查情况未发现参照物有特殊交易情况，均为正常交易，故无需调整。

4、交易日期调整

可比实例均为近期成交，所在区域同类房地产市场价格波动不大，故不做调

整。

5、比较价值的确定

表一、影响因素说明表

交易实例\比较因素		待估房产	A住宅	B住宅	C住宅
所处位置		东岗东路 1917 号第 1 单元 7 层 701 室	永新大厦	永新大厦	永新大厦
交易价格 (元/m ²)		待估	11,501.00	11,046.00	10,706.00
区位状况	区域繁华程度	良好	良好	良好	良好
	交通通达度	良好	良好	良好	良好
	外部公共设施	良好	良好	良好	良好
	自然环境	一般	一般	一般	一般
	社会环境	良好	良好	良好	良好
	临街状况	临街	临街	临街	临街
	距商业中心距离	0.3KM	相同	相同	相同
	楼层	7/26	10/26	7/26	5/26
	朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
实物状况	建筑规模	145.42 m ²	151.00 m ²	145.00 m ²	145.00M ²
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业管理	良好	良好	良好	良好
	平面布局	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫
	电梯	有电梯	有电梯	有电梯	有电梯
	设施、设备配套情况	通水、电、暖齐全	通水、电、暖齐全	通水、电、暖齐全	通水、电、暖齐全
	装修情况	装修	中等装修	中等装修	中等装修
	采光、通风	较好	较好	较好	较好
	日照	较好	较好	较好	较好
	成新度	2005 年	2005 年	2005 年	2005 年
	适应性	良好	良好	良好	良好
权益	规划条件	商住	商住	商住	商住
	他项权利	不考虑	无	无	无
交易情况			正常	正常	正常
交易时间			近期	近期	近期

表二、比较因素指数表

所处位置		东岗东路 1917 号第 1 单元 7 层 701 室	永新大厦	永新大厦	永新大厦
交易价格 (元/m ²)			11,501.00	11,046.00	10,706.00
区位状况	区域繁华程度	100	100	100	100
	交通通达度	100	100	100	100
	外部公共设施	100	100	100	100
	自然环境	100	100	100	100
	社会环境	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	距商业中心距 离	100	100	100	100
	楼层	100	101	100	99
	朝向	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	100	101	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	电梯	100	100	100	100
	设施、设备配套 情况	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	采光、通风	100	100	100	100
	日照	100	100	100	100
	成新度	100	100	100	100
	适应性	100	100	100	100
权益	规划条件	100	100	100	100
	他项权利	100	100	100	100
交易情况			100	100	100
交易时间			100	100	100

表三、比较因素调整表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实例价格	11,501.00	11,046.00	10,706.00
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易时间	100/100	100/100	100/100
区位状况	100/101	100/100	100/99
实物状况	100/101	100/100	100/100
权益状况	100/100	100/100	100/100
比较价值 (元/M ²)	11,275.00	11,046.00	10,814.00

6、估价对象的单位面积价格

上述三项可比实例均处于同一区域内，各可比实例比较价值接近，所以取其算术平均数为估价对象的比较价值。则：

$$\begin{aligned}\text{单位面积价格} &= (11,275.00 + 11,046.00 + 10,814.00) \div 3 \\ &= 11,045.00 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

7、估价对象的市场价值：

$$\begin{aligned}\text{总价值} &= \text{单位价格} \times \text{建筑面积} \\ &= 11,045.00 \times 145.42 \\ &\approx 1,606,164.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(六) 估价结果的确定

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司受兰州市中级人民法院的委托，选派房地产估价师，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，采用科学的估价方法，并结合实际经验和对影响房地产价格因素的综合分析，经过分析测算后确定估价对象在价值时点日含相关税费的市场价值为：

评估单价：¥11,045.00 元/平方米；

评估总价：¥1,606,164.00 元，大写人民币：壹佰陆拾万零陆仟壹佰陆拾肆元整。

(七) 重要事项说明

1、上述估价结果是以委托方提供的有关资料真实为基础，委估房产不改变现有设计用途的前提下计算得出的。

2、评估价值中包含其所占有的土地使用权、装饰装修费、增值税及城建税、教育附加及地方教育附等税费，但不包括家俱、家电等动产及其他财产或负债、权益。

3、委托人没有提供国有土地使用权证。

4、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”十二届全国人大五次会议明确表态，住宅用地到期“可以续期，不需申请，没有前置条件，也不影

响交易。”所以此次评估没有考虑住宅建设用地使用权到期因素。

五、附件

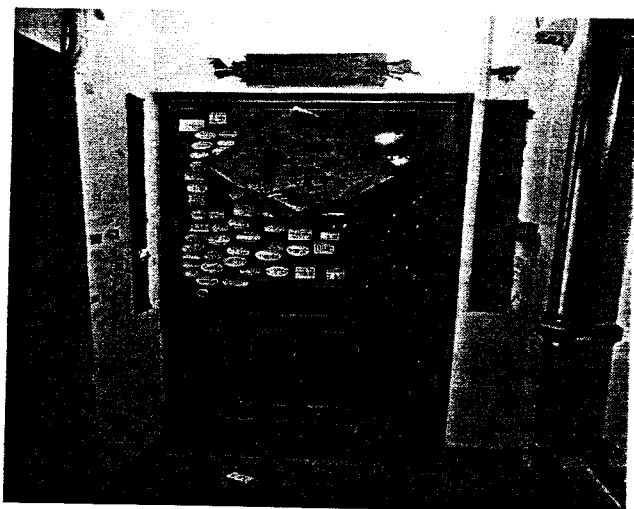
估价对象现场实况图片



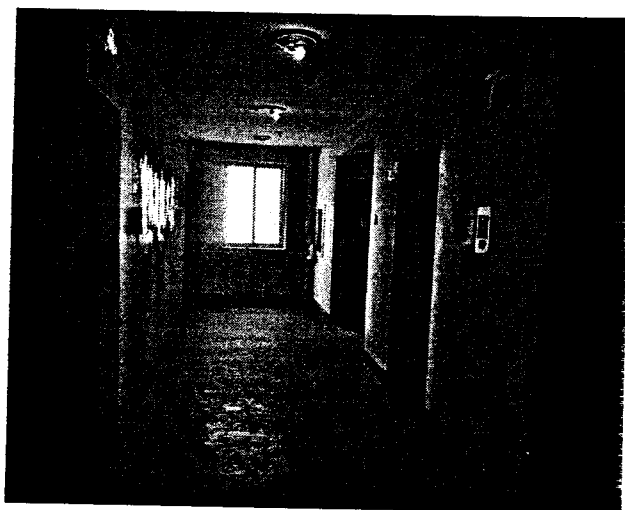
区位环境



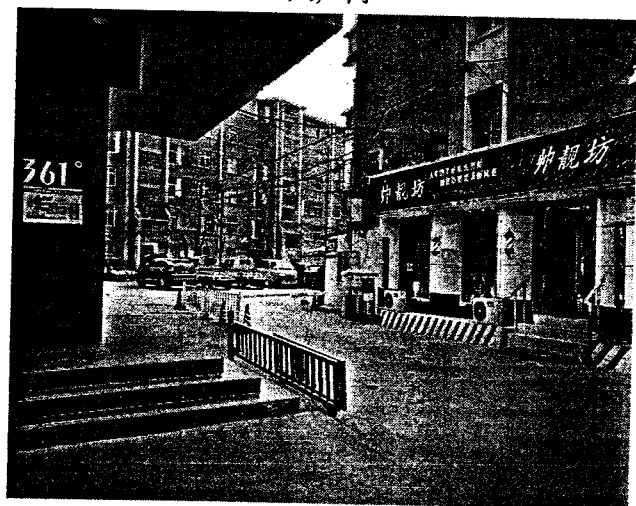
单元门



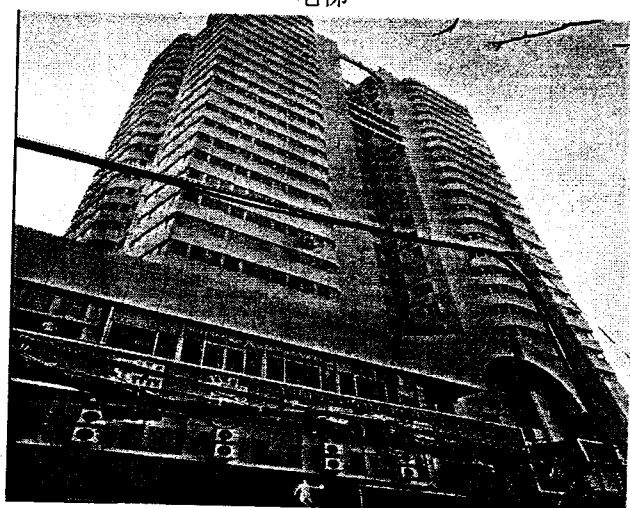
入户门



电梯



小区门口



建筑外观

经济适用房

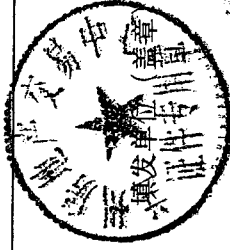


房屋所有权人		杜卫红					
房屋坐落		城关区拱星墩街道东岗东路 1917号					
丘(地)号		C44004		产别		私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	18		钢混	26	7	114.10	住宅
						31.32	分摊面积
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质		使用年限		年 月 日至		年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
兰州银行北支行	抵押	114.10平方米	20000.00	2004.12.05		2006.11.17	
兰州银行股份有限公司 北支行	抵押	114.10平方米	20000.00	2004.12.05		2006.11.17	

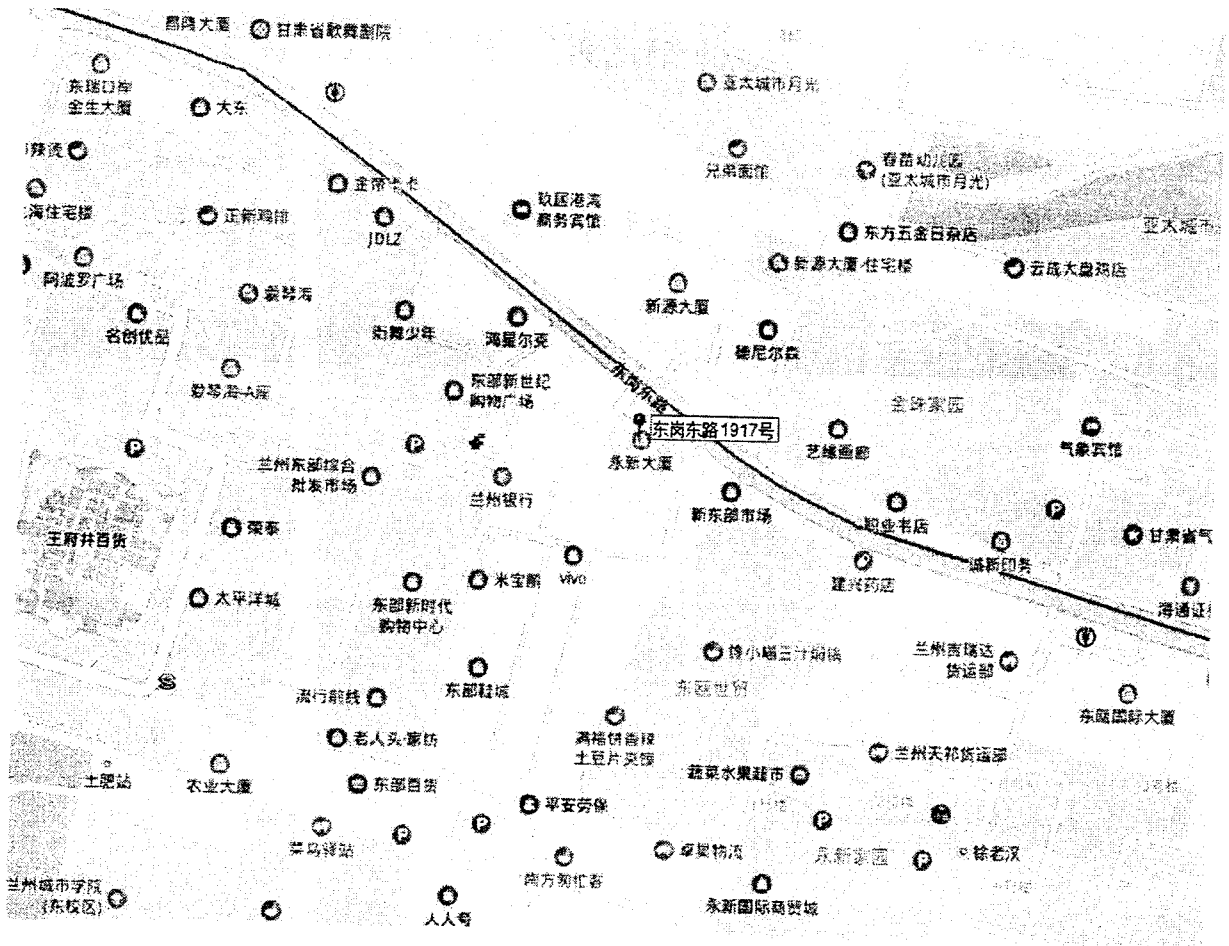
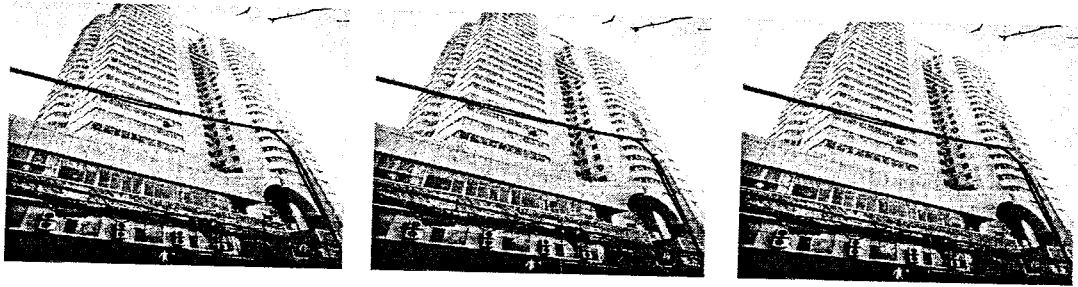
兰 房他证 (城关区) 字第 107174 号

房屋他项权利人	兰州市城关区农村信用合作联社城关信用社
房屋所有权人	杜卫红
房屋所有权证号	兰房(城私)产字第130387号
房屋坐落	兰州市城关区拱星墩街道东岗东岭1917号第1单元07层701室 房屋编号: 62010202404400401800701001
他项权利种类	抵押权
债权数额	人民币 900000元
登记时间	2012年03月12日

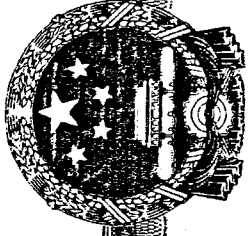
附 记	地号: C44004 幢: 18 面积: 145.42 平方米
-----	---------------------------------



可比实例位置图和外观照片



)))



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
916201007509169669



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、许可、
监管信息

名称 甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

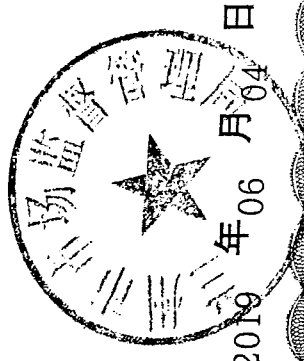
成立日期 2003年07月10日

法定代表人 王旭

营业期限 2003年07月10日至2023年07月09日

经营范围 房地产价格评估、工程造价咨询、土地调查评估服务(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白银路街道永昌路151号9层001室(陇华大厦)



登记机关

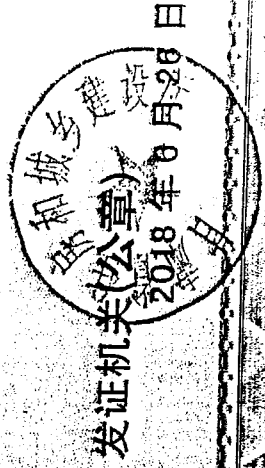
2019年06月04日

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：甘肃金诚信房地产估价有限责任公司
法定代表人：王旭
(执行事务合伙人)

住所：甘肃省兰州市城关区庆阳路233号
统一社会信用代码：91620100750169669
备案等级：贰级
证书编号：甘建房估备字620119号
有效期限：2018年6月26日至2021年6月25日





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00182788

姓名 / Full name

王旭

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

62010219741012001X

注册号 / Registration No.

1120070107

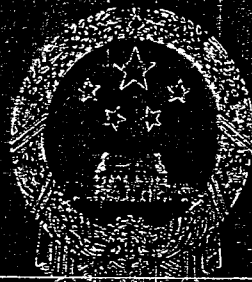
执业机构 / Employer

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00183121

姓名 / Full name

曹兴平

性别 / Sex

男



6220130017

身份证件号码 / ID-No.

620105197009030076

注册号 / Registration No.

6220130017

执业机构 / Employer

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

持证人签名 / Bearer's signature