



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：甘方房估字 2021382 号

估价项目名称：张瑞志与张健、宗军股权转让纠纷一案涉及
宗军所有的位于甘肃省兰州市城关区、七里
河区、安宁区的 5 处房地产价格评估

估价委托人：广东省中山市第二人民法院

房地产估价机构：甘肃方家房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李文新 注册号：6220080011

李金兰 注册号：6220110019

估价报告出具日期：2021 年 9 月 29 日



致估价委托人函

广东省中山市第二人民法院：

我公司接贵受单位的委托，对张瑞志与张健、宗军股权转让纠纷一案涉及宗军所有的位于甘肃省兰州市城关区、七里河区、安宁区 5 处的涉案房地产进行市场价值评估，价值时点为 2021 年 9 月 14 日，估价目的是为广东省中山市第二人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵单位提供的（2021）粤 2072 执恢 649 号《广东省中山市第二人民法院评估委托书》、（2021）粤 2072 执恢 649 号《广东省中山市第二人民法院执行裁定书》、编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》、兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》，估价对象基本情况如下表 1：

表 1 估价对象基本情况表

编号	产权证号	房屋所有权人	位置	结构	用途	房屋总层数	所在层数	面积（平方米）
1	兰房权证（七里河区）字第 376175 号	宗军	兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室	框架	住宅	8	4	102.86
2	兰房（城私）产字第 57102 号	宗军	兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室	框架	住宅	8	5	125
3	兰房（七私）产字第 47572 号-2 号	宗军	兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304 室	框架	住宅	25	23	189.12
4	兰房（七私）产字第 49573 号	宗军	兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2305 室	框架	住宅	25	23	189.5
5	兰房（经私）产字第 8824 号	宗军	兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室	框架	住宅	13	7	231.81

本公司估价师依据《资产评估法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法和收益法对估价对象进行测算和判断，在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，确定估价对象价值时点的估价结果见下表 2<估价结果一览表>：



表 2 估价结果一览表

币种：人民币

编号	产权证号	房屋 所有权人	位置	结 构	登 记 用 途	设 定 用 途	总 层 数	所 在 层 数	面 积 (m ²)	评 估 单 价 (元/m ²)	评 估 总 价 (元)	备 注
1	兰房权证 (七里河 区)字第 376175 号	宗军	兰州市七里河 区敦煌路街道 金港城金港花 园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室	框 架	住 宅	住 宅	8	4	102.86	10927	1123951	
2	兰房(城 私)产字 第 57102 号	宗军	兰州市城关区 雁南街道雁南 路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室	框 架	住 宅	住 宅	8	5	125	11705	1463125	
3	兰房(七 私)产字 第 47572 号-2 号	宗军	兰州市七里河 区西园街道西 津东路 282 号 第 1 单元 23 层 2304 室	框 架	住 宅	住 宅	25	23	189.12	12195	2306318	
4	兰房(七 私)产字 第 49573 号	宗军	兰州市七里河 区西园街道西 津东路 282 号 第 1 单元 23 层 2305 室	框 架	住 宅	住 宅	25	23	189.5	12215	2314743	
5	兰房(经 私)产字 第 8824 号	宗军	兰州市安宁区 十里店街道北 滨河西路 89 号 第 3 单元 7 层 701 室	框 架	住 宅	住 宅	13	7	231.81	12944	3000549	
合计											10208686	

待估房产一：

涉案房地产面积为：102.86 平方米

评估单价为：10927 元

评估总价值为：1123951 元

大写：壹佰壹拾贰万叁仟玖佰伍拾壹元整

待估房产二：

涉案房地产面积为：125 平方米

评估单价为：11705 元

评估总价值为：1463125 元

大写：壹佰肆拾陆万叁仟壹佰贰拾伍元整

待估房产三：

涉案房地产面积为：189.12 平方米



评估单价为：12195 元

评估总价值为：2306318 元

大写：贰佰叁拾万零陆仟叁佰壹拾捌元整

待估房产四：

涉案房地产面积为：189.5 平方米

评估单价为：12215 元

评估总价值为：2314743 元

大写：贰佰叁拾壹万肆仟柒佰肆拾叁元整

待估房产五：

涉案房地产面积为：231.81 平方米

评估单价为：12944 元

评估总价值为：3000549 元

大写：叁佰万零伍佰肆拾玖元整

合计总值：10208686 元

大写：壹仟零贰拾万零捌仟陆佰捌拾陆元整

特别提示：

1、本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设定查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估的影响。

2、本报告仅为广东省中山市第二人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，运用于其它方向无效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

3、本报告具有特定性及时效性，不得用于其他相关业务及超过有效期使用。

法定代表人

甘肃方家房地产资产评估有限公司

二〇二一年九月二十九日



目 录

致估价委托人函	2
一、估价师声明	6
二、估价的假设和限制条件	8
三、房地产估价结果报告	12
(一) 估价委托人	12
(二) 房地产估价机构	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	22
(六) 价值类型	22
(七) 估价原则	22
(八) 估价依据	23
(九) 估价方法	25
(十) 估价结果	26
(十一) 估价人员	29
(十二) 实地查勘期	29
(十三) 估价作业期	29
(十四) 风险提示	29
附 件	35



一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本次估价项目的注册房地产估价师李文新、李金兰、估价师助理曹鑫于 2021 年 9 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，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专业帮助。

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告确认的估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据现行的国家及地方政策规定，按合理的评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对依据贵方提供基础资料的基础上推算的估价结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。本估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。



9. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
李文新	6220080011		2021 年 9 月 29 日
李金兰	6220110019		2021 年 9 月 29 日
曹 鑫	助理估价师		2021 年 9 月 29 日



二、估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本次估价目的为广东省中山市第二人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓市场价值是指房地产满足下列条件进行交易最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是处于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用，且无基础、结构等方面的质量问题。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》记载建筑面积大体相当，在无理由登记面积错误的情况下，估价对象建筑面积以兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结



果单》中记载数据为准。

4、假定人民法院拍卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘查完成之日的状况相同。

5、本项目估价对象仅为整幢房地产之一部分，本次估价以估价对象能享有公共部位的通行权及供水、供暖、通讯、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

二、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本报告中兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》未能提供估价对象占用范围的应分摊土地使用权的面积。故本次假设土地内分摊面积、规划容积率、用途符合相关规定为假设前提。

三、背离事实假设

背离事实假设是指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在价值时点的状况不一致的合理假定。估价对象为广东省中山市第二人民法院拟处置房地产，本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。



1、注册房地产估价师对估价委托人提供的相关资料进行了审慎的检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。估价委托人提供了编号：兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》复印件，估价对象的房屋楼层、房屋用途、房产面积等内容摘自估价委托人提供的兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》上的相关数据。若上述情况发生变化，需相应调整估价结果乃至重新估价。

2、本次估价项目的注册房地产估价师李文新、李金兰、估价师助理曹鑫于 2021 年 9 月 14 日共同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，产权比例为完全产权。

3、根据估价师的现场勘查，至估价时点，宗军所有的位于兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室的房产尚未缴纳该房屋所在小区物业费、城市垃圾处理费，共计 3879 元整，其余 4 处房产物业费均已缴清。根据中房学[2021]37 号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知，通知中说明人民法院查明评估对象有欠缴税金及相关费用，且书面明确该欠缴税金及相关费用从财产处置价款中扣除的，评估结果无需考虑欠缴税金及相关费用的影响；人民法院书面明确该欠缴税金及相关费用不从财产处置价款中扣除、由买受人额外负担的，评估结果应当扣除欠缴税金及相关费用，并在评估报告中予以说明。由于委托方提供的（2021）粤 2072 执恢 649 号《广东省中山市第二人民法院评估委托书》中未说明欠缴税金及相关费用的处置方式，本次评估只对所欠缴税金及相关费用进行说明，不进行扣除。

4、我公司估价师现场勘查时，宗军所有的位于兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室的房产，已出租，并且我公司工作人员均已进入室内勘查，其余 4 处房产，据我公司估价师现场勘查了解，房屋均正在使用，但由于被执行方拒绝



我公司估价师进入现场勘查，我公司估价师无法了解房屋内部的具体情况，本次评估我对未进入房屋内部的房产假设为简单装修，若与实际不符，我公司不承担相应责任。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为广东省中山市第二人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

2、本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。本次评估结果不考虑室内装饰装修价格对待估对象的影响。

3、2021 年 9 月 14 日的现场勘查之日设定为本次评估的价值时点。

4、本评估报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

5、本报告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对象价格的影响，当上述情况在评估报告有效期内发生明显变化时，评估结果应做相应调整或重新评估。

6、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算结果可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

7、本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

8、本评估报自提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

9、本报告的最终解释权由甘肃方家房地产资产评估有限公司所有。



三、房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：广东省中山市第二人民法院

联系人：伍劲恒

联系电话：18122807431

二、房地产估价机构

机构名称：甘肃方家房地产资产评估有限公司

法定代表人：李文新

住所：甘肃省兰州市城关区南滨河路东路 5268 号名城广场 4 号楼 2507、2508 室

统一社会信用代码：916201020792895049

资质等级：房地产评估贰级

证书编号：甘建房估备字 620117 号

有效期限：2021 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日

网址：www.gstdpg.com

邮箱：gssfjpg@163.com

联系电话：0931-8512788 0931-8238894

邮政编码：730030

三、估价目的

为广东省中山市第二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、估价对象基本状况

根据委托方提供的兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》、（2021）粤 2072 执恢 649 号《广东省中山市第二人民法院评估委托书》以及估价师现场勘查情况得知，具体情况见表 3。

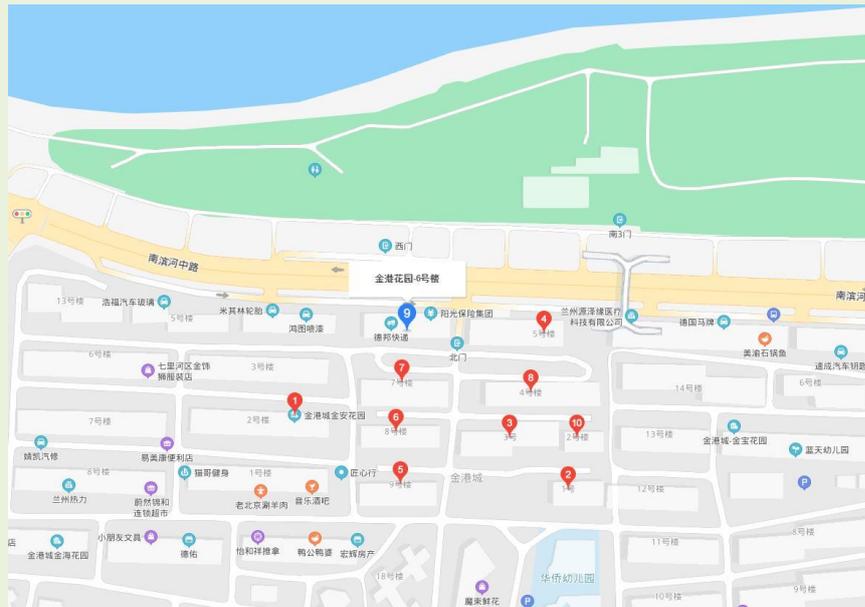


表 3 估价对象一览表

编号	产权证号	房屋所有权人	位置	结构	用途	房屋总层数	所在层数	面积(平方米)
1	兰房权证(七里河区)字第 376175 号	宗军	兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室	框架	住宅	8	4	102.86
2	兰房(城私)产字第 57102 号	宗军	兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室	框架	住宅	8	5	125
3	兰房(七私)产字第 47572 号-2 号	宗军	兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304 室	框架	住宅	25	23	189.12
4	兰房(七私)产字第 49573 号	宗军	兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2305 室	框架	住宅	25	23	189.5
5	兰房(经私)产字第 8824 号	宗军	兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室	框架	住宅	13	7	231.81

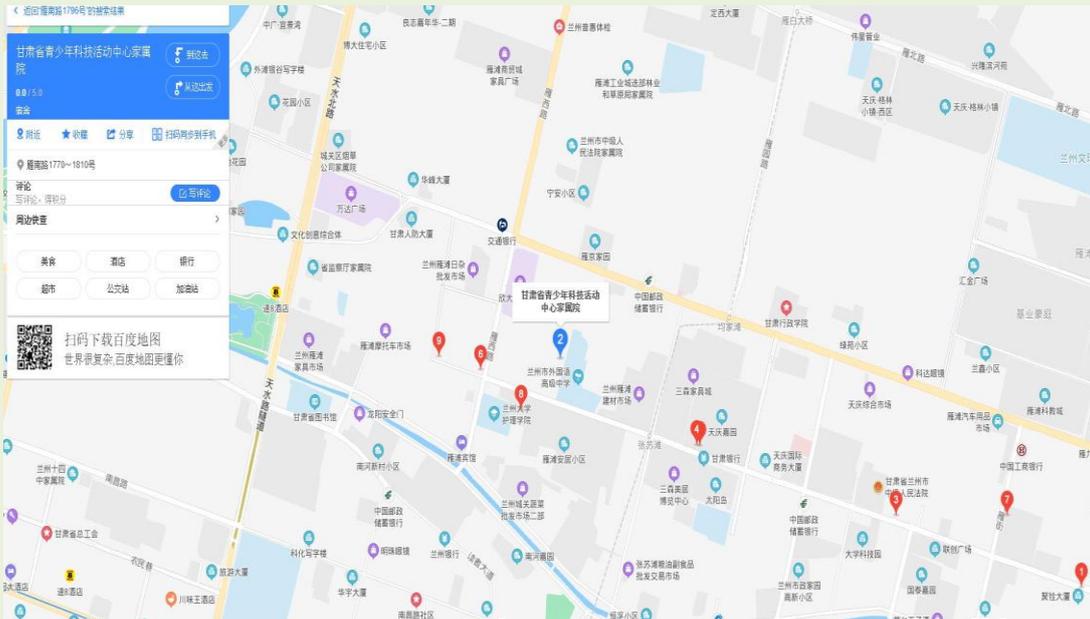
估价对象位置示意图

兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室

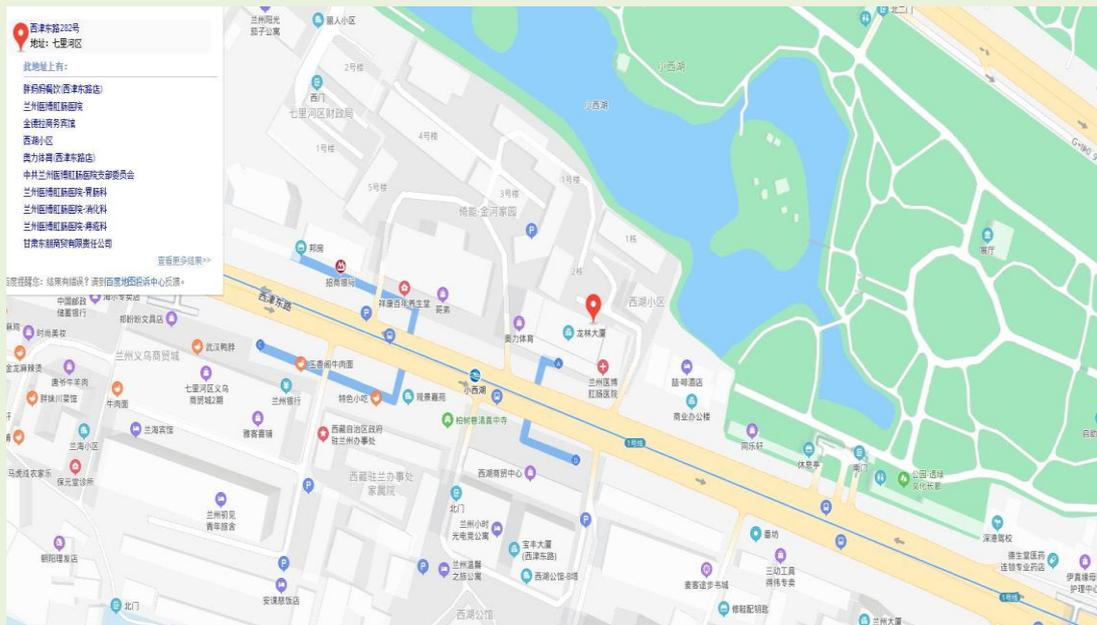




兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室

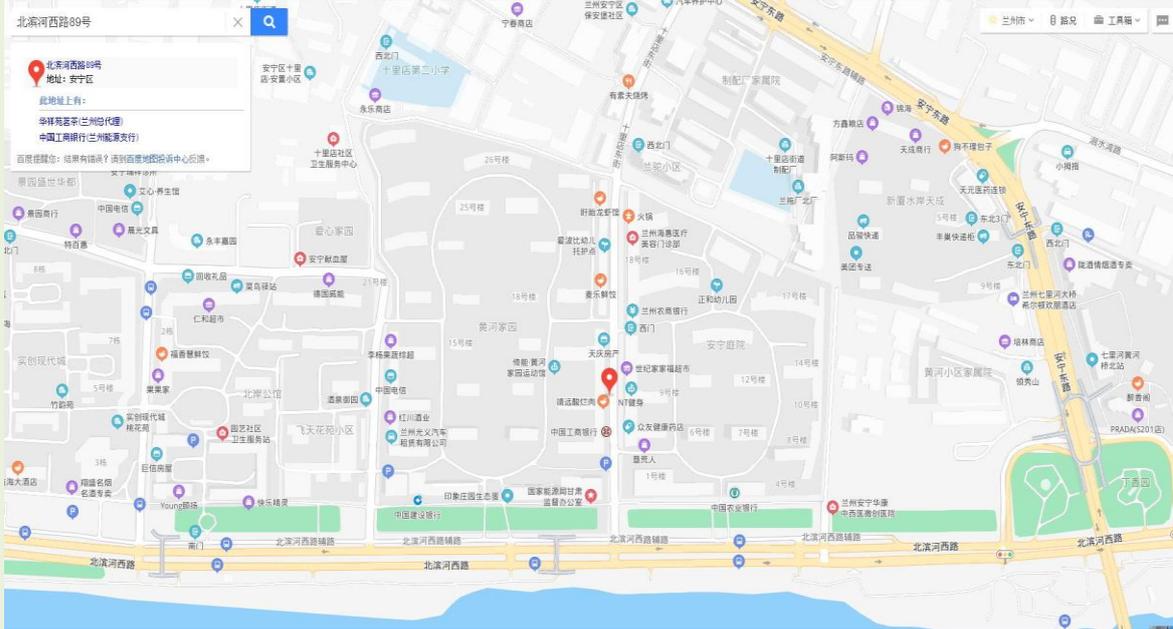


兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304、2305 室





兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室



2、估价对象实物状况

待估对象一：兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室

(1) 房屋实物状况

待估对象位于兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室，建成于 2002 年，钢混结构，共 8 层，位于第 4 层。该产权人为宗军，户型类型为普通住宅，户型结构为两室一厅一卫一厨，空间布局合理，建筑面积为 102.86 m²，现状自用。使用及维护状况较好，物业管理较好。

配套设施：水、电、电话、宽带、闭路、暖、天然气等设施齐全。

公共区域楼道：墙面乳胶漆刷白，顶为乳胶漆刷白。

(2) 土地实物状况

估价对象位于兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室，所占用宗地东至金港商贸城、南临火星街、西至河湾堡东街、北至南滨河中路，根据贵单位提供的兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》未注明土地使用权面积，估价对象财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，待估对象未办理分摊《国有土地使用证》分割手续，估价对象宗地形状较规则，地势较平坦，地基承载力较高，



宗地红线外基础设施开发程度达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及宗地内“七通一平”。

待估对象二：兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室

（1）房屋实物状况

待估对象位于兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室，建成于 1996 年，钢混结构，共 8 层，位于第 5 层。该产权人为宗军，户型类型为普通住宅，户型结构为两室一厅一卫一厨，空间布局合理，建筑面积为 125 m²，现状出租。使用及维护状况较好，物业管理较好。

门窗：入户为防盗门，实木门内门及门框，铝塑窗；

地面：室内客厅、卧室、厨房、卫生间地面均铺地板；

墙面：室内客厅、卧室、餐厅、厨房乳胶漆刷白、卫生间墙面贴瓷砖；

水电装置：独立电表及配套插座，室内管线均为暗线，独立水表，设电话插孔和公共电视天线插座；

配套设施：水、电、电话、宽带、闭路、暖、天然气等设施齐全。

公共区域楼道：墙面乳胶漆刷白，顶为乳胶漆刷白。

（2）土地实物状况

估价对象位于兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室，所占用宗地东至兰州市外国语高级中学、南临雁滩安居小区北区、西至住宅区、北至雁滩路，根据贵单位提供的兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》未注明土地使用权面积，估价对象财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，待估对象未办理分摊《国有土地使用证》分割手续，估价对象宗地形状较规则，地势较平坦，地基承载力较高，宗地红线外基础设施开发程度达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及宗地内“七通一平”。

待估对象三、估价对象四：兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304、2305 室

（1）房屋实物状况

待估对象位于兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304、2305



室，建成于 2005 年，钢混结构，共 25 层，位于第 23 层。该产权人为宗军，户型类型为普通住宅，建筑面积分别为 189.12 m²、189.5 m²，现状自用。使用及维护状况较好，物业管理较好。

配套设施：水、电、电话、宽带、闭路、暖、天然气等设施齐全。

公共区域楼道：墙面乳胶漆刷白，顶为乳胶漆刷白。

（2）土地实物状况

估价对象位兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304、2305 室，所占用宗地东至小西湖商业办公楼、南临西津东路、西至倚能星河家园、北至西湖小区院内，根据贵单位提供的兰房（七私）产字第 47572 号-2 号、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》未注明土地使用权面积，估价对象财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，待估对象未办理分摊《国有土地使用证》分割手续，估价对象宗地形状较规则，地势较平坦，地基承载力较高，宗地红线外基础设施开发程度达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及宗地内“七通一平”。

待估对象五：兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室

（1）房屋实物状况

待估对象位于兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室，建成于 2009 年，钢混结构，共 13 层，位于第 7 层。该产权人为宗军，户型类型为普通住宅，建筑面积为 231.81 m²，现状自用。使用及维护状况较好，物业管理较好。

配套设施：水、电、电话、宽带、闭路、暖、天然气等设施齐全。

公共区域楼道：墙面乳胶漆刷白，顶为乳胶漆刷白。

（2）土地实物状况

估价对象位兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室，所占用宗地东至安宁庭院、南临北滨河西路、西至北岸公馆、北至道路，根据贵单位提供的兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》未注明土地使用权面积，估价对象财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，待估对象未办理分摊《国有土地使用证》分割手续，估价对象宗地形状较规则，地势较平坦，地基承载力较高，宗地红线外基础设施开发程



度达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）及宗地内“七通一平”。

3、估价对象区位状况

待估对象一：兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室

（1）坐落位置：估价对象位于兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室，规模较大，以住宅为主，共 8 层，估价对象位于第 4 层，朝向为南北朝向。东至金港商贸城、南临火星街、西至河湾堡东街、北至南滨河中路，繁华一般，生活较方便，道路通达一般，出行便捷度一般，公共配套设施服务完善，小区位置一般。

（2）交通状况：区域内有南滨河路、火星街等主次干道，道路较通达，无交通管制，有 18、15、118 路等公交线路从附近经过，小区离金港城北门公交站 500 米左右，车流量较高，出行便捷度较高。

（3）周边环境：小区位于兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室，周边多临街门店，区域内有悠悠小区、郑家庄小区，马滩新城，生活较方便，区域内有兰州师范附属小学、华侨幼儿园，距离兰州市第一人民医院较近，公共配套设施服务一般，小区位置一般。小区发展成熟，物业较好，绿化面积一般，小区内部整体环境一般。

（4）公共设施：小区位于兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室，周边多临街门店，区域内有悠悠小区、郑家庄小区，马滩新城，生活较方便，区域内有兰州师范附属小学、华侨幼儿园，距离兰州市第一人民医院较近，休闲娱乐设施多，教育、医疗、生活服务设施较完备，城市公共配套设施较完善。

（5）基础设施：区域内给排水、通电、通路、通暖、通气和通讯等市政基础设施完善。

待估对象二：兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室

（1）坐落位置：估价对象位于兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室，规模较大，以住宅为主，共 8 层，估价对象位于第 5 层，朝向为南北朝向。东至兰州市外国语高级中学、南临雁滩安居小区北区、西至住宅区、北至雁滩路，繁



华一般，生活较方便，道路通达一般，出行便捷度一般，公共配套设施服务完善，小区位置一般。

(2) 交通状况：区域内有南滨河路、火星街等主次干道，道路较通达，无交通管制，有 53、22、17 路等公交线路从附近经过，小区离外国语高级中学公交站 300 米左右，车流量较高，出行便捷度较高。

(3) 周边环境：小区位于兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室，周边多临街门店，区域内有雁滩安居小区、至诚名居，生活较方便，区域内有兰州市外国语高级中学、兰州市第四十六中学，距离黄河医院、慈和堂医院较近，公共配套设施服务一般，小区位置一般。小区发展成熟，物业较好，绿化面积一般，小区内部整体环境一般。

(4) 公共设施：小区位于兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室，周边多临街门店，区域内有雁滩安居小区、至诚名居，生活较方便，区域内有兰州市外国语高级中学、兰州市第四十六中学，距离黄河医院、慈和堂医院较近，休闲娱乐设施多，教育、医疗、生活服务设施较完备，城市公共配套设施较完善。

(5) 基础设施：区域内给排水、通电、通路、通暖、通气和通讯等市政基础设施完善。

待估对象三、估价对象四：兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304、2305 室

(1) 坐落位置：估价对象位于兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304、2305 室，规模一般，以住宅为主，共 25 层，估价对象位于第 23 层，朝向分别为东北朝向、东南朝向。东至小西湖商业办公楼、南临西津东路、西至倚能金河家园、北至西湖小区院内，繁华度较高，生活较方便，道路通达较高，出行便捷度较高，公共配套设施服务完善，小区位置较好。

(2) 交通状况：区域内有西津东路等主次干道，道路较通达，无交通管制，有 1、18、2 路等公交线路从附近经过，小区离小西湖公交站 150 米左右，车流量较高，出行便捷度较高。

(3) 周边环境：小区位于兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304、2305 室，周边多临街门店，区域内有倚能金河家园、兰海小区，生活较方便，



区域内有兰州市第十二中学、西湖小学，距离小西湖公园较近，公共配套设施服务一般，小区位置较好。小区发展成熟，物业较好，绿化面积一般，小区内部整体环境一般。

(4) 公共设施：小区位于兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304、2305 室，周边多临街门店，区域内有倚能星河家园、兰海小区，生活较方便，区域内有兰州市第十二中学、西湖小学，距离小西湖公园较近，休闲娱乐设施多，教育、医疗、生活服务设施较完备，城市公共配套设施较完善。

(5) 基础设施：区域内给排水、通电、通路、通暖、通气和通讯等市政基础设施完善。

待估对象五：兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室

(1) 坐落位置：估价对象位于兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室，规模较大，以住宅为主，共 13 层，估价对象位于第 7 层，朝向为南北朝向。东至安宁庭院、南临北滨河西路、西至北岸公馆、北至道路，繁华度较高，生活较方便，道路通达较高，出行便捷度较高，公共配套设施服务完善，小区位置较好。

(2) 交通状况：区域内有北滨河西路等主次干道，道路较通达，无交通管制，有 20、103、142 路等公交线路从附近经过，小区离黄河家园公交站 100 米左右，车流量较高，出行便捷度较高。

(3) 周边环境：小区位于兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室，周边多临街门店，区域内有安宁庭院、北岸公馆，生活较方便，区域内有十里店第二小学、滨河小学，距离百合公园、湿地公园较近，公共配套设施服务较好，小区位置较好。小区发展成熟，物业较好，绿化面积较高，小区内部整体环境较好。

(4) 公共设施：小区位于兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701，周边多临街门店，区域内有安宁庭院、北岸公馆居，生活较方便，区域内有十里店第二小学、滨河小学，距离百合公园、湿地公园较近，休闲娱乐设施多，教育、医疗、生活服务设施较完备，城市公共配套设施较完善。

(5) 基础设施：区域内给排水、通电、通路、通暖、通气和通讯等市政基础设施完善。

4、估价对象权益状况



(1) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》复印件，结合估价师实地查勘情况，估价对象建筑物权益状况如下表 4：

表 4 建筑物权益状况一览表

编号	产权证号	房屋所有权人	位置	结构	用途	房屋总层数	所在层数	面积（平方米）
1	兰房权证（七里河区）字第 376175 号	宗军	兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室	框架	住宅	8	4	102.86
2	兰房（城私）产字第 57102 号	宗军	兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室	框架	住宅	8	5	125
3	兰房（七私）产字第 47572 号-2 号	宗军	兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304 室	框架	住宅	25	23	189.12
4	兰房（七私）产字第 49573 号	宗军	兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2305 室	框架	住宅	25	23	189.5
5	兰房（经私）产字第 8824 号	宗军	兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室	框架	住宅	13	7	231.81

(2) 土地权益状况

根据估价委托人提供的兰房（七私）产字第 47572 号-2 号《房屋所有权证》、兰房（七私）产字第 49573 号《房屋所有权证》、兰房（城私）产字第 57102 号《房屋所有权证》、兰房权证（七里河区）字第 376175 号《房屋所有权证》、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》及编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》复印件，估价对象财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权，待估对象未办理分摊《国有土地使用证》分割手续。根据估价人员实地查勘，估价对象土地现状用途为住宅用地，本次评估假设土地利用状况与房屋保持一致。

(3) 他项权状况及限制状况

根据估价委托人提供的编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》及（2021）粤 2072 执恢 649 号《广东省中山市第二人民法院评估委托书》，本次评估为张瑞志申请执行张健、宗军股权转让纠纷一案涉及的被执行人宗军名下位于甘肃省兰州市 5 处房屋价值评估。根据注册房地产估价师的调查，本次评估估价对



象限制状况，估价对象目前设有抵押权，已查封。

五、价值时点

本次估价以房地产估价师现场查勘之日 2021 年 9 月 14 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在登记用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二一年九月十四日的房地产市场价格。其中：

本次估价师确定估价对象在估价时点的客观合理的市场价格，遵循的价值标准为公开市场价值标准。

公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格，公开市场价格是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的是市场信息，有效充分的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具备排他性。

七、估价原则

本次估价遵循的估价原则主要为：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

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，不受外部干扰因素影响，实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

所有合法不仅需要依据国家及地方的法律、法规、政策及规章，还要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

同一房地产在不同时点往往会有不同的价值或价格，在评估房地产价值或价格时，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

要求评估价值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应在合理



范围内。

5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、删选或判断确定。估价师对估价前提做出下列判断和选择，

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

(1) 《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，自2016年12月1日起施行)；

(2) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议第一次修正 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

(6) 《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

(7) 《中华人民共和国契税法》由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行。1997年7月7日国务院发布的《中华人民共和国契税暂行条例》同时废止；

(8) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号、自1986年10月



1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；

(9) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》于 1988 年 9 月 27 日中华人民共和国国务院令 17 号发布，2019 年 3 月 2 日第四次修订；

(10) 《中华人民共和国城市维护建设税法》由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行；

(11) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；

(12) 《中华人民共和国印花税法》（国务院令[1988]第 11 号、自 1988 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订、2021 年 6 月 10 日，十三届全国人大常委会第二十九次会议表决通过印花税法。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税法暂行条例》将同时废止）；

(13) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

(14) 《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》（法办发〔2007〕5 号 2007 年 8 月 23 日）；

(15) 《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 2009 年 8 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过）；

(16) 2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行的《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）；

(17) 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》已于 2002 年 2 月 22 日由最高人民法院审判委员会第 1214 次会议通过。现予公布，自 2002 年 4 月 1 日起施行）；

(18) 《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉执行程序若干问题的解释》（《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉执行程序若干问题的解释》是为了依法及时有效地执行生效法律文书，维护当事人的合法权益，根据 2007 年 10 月修



改后的《中华人民共和国民事诉讼法》（以下简称民事诉讼法），结合人民法院执行工作实际，对执行程序中适用法律的若干问题作出司法解释，中华人民共和国最高人民法院公告法释〔2008〕13号文件，自2009年1月1日起施行）；

（19）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

（20）关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364号）。

2、技术依据

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

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

3、估价委托人提供资料

（1）编号：LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》复印件；

（2）（2021）粤 2072 执恢 649 号《广东省中山市第二人民法院评估委托书》；

（3）兰房（七私）产字第 47572 号-2 号号、兰房（七私）产字第 49573 号、兰房（城私）产字第 57102 号、兰房权证（七里河区）字第 376175 号、兰房（经私）产字第 8824 号《房屋所有权证》复印件；

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

（1）估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

（2）估价对象所在地城市规划资料

（3）估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

（4）注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

（5）注册房地产估价师实地拍摄的估价对象现状照片

九、估价方法

1、估价方法选择



一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次评估注册房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法和收益法进行了估价，排除了其它估价方法。

(1) 选用方法的理由

A、估价对象所在区域内近期房地产市场交易比较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期市场交易案例较多，且类似交易案例的可比性较强，故采用比较法评估。

B、估价对象所在区域内近期同类房地产租售比数据较易获得，可以确定客观的房地产的资本化率，收益法测算结果可以反映房地产的客观市场价值，故采用收益法评估。

(2) 未选用方法的理由

A、估价对象的实际用途为住宅，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要由市场供求关系决定，成本法的均衡原理被淡化，故在这种情况下，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。

B、估价对象为已建成的房产，不属于具有投资开发潜力的房地产，故不宜采用假设开发法评估。

十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准GB/T50291-2015《房



地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法和收益法对估价对象进行测算和判断，在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下，确定估价对象价值时点的估价结果详见下表5：

表 5 估价结果汇总表

币种：人民币

编号	产权证号	房屋所有权人	位置	结构	登记用途	设定用途	总层数	所在层数	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	兰房权证 (七里河区) 字第 376175 号	宗军	兰州市七里河区敦煌路街道金港城金港花园 6 号楼第 1 单元 4 层 401 室	框架	住宅	住宅	8	4	102.86	10927	1123951	
2	兰房 (城私) 产字第 57102 号	宗军	兰州市城关区雁南街道雁南路 1796 号第 3 单元 5 层 502 室	框架	住宅	住宅	8	5	125	11705	1463125	
3	兰房 (七私) 产字第 47572 号-2 号	宗军	兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2304 室	框架	住宅	住宅	25	23	189.12	12195	2306318	
4	兰房 (七私) 产字第 49573 号	宗军	兰州市七里河区西园街道西津东路 282 号第 1 单元 23 层 2305 室	框架	住宅	住宅	25	23	189.5	12215	2314743	
5	兰房 (经私) 产字第 8824 号	宗军	兰州市安宁区十里店街道北滨河西路 89 号第 3 单元 7 层 701 室	框架	住宅	住宅	13	7	231.81	12944	3000549	
合计											10208686	

待估房产一：

涉案房地产面积为：102.86 平方米

评估单价为：10927 元



评估总价值为：1123951 元

大写：壹佰壹拾贰万叁仟玖佰伍拾壹元整

待估房产二：

涉案房地产面积为：125 平方米

评估单价为：11705 元

评估总价值为：1463125 元

大写：壹佰肆拾陆万叁仟壹佰贰拾伍元整

待估房产三：

涉案房地产面积为：189.12 平方米

评估单价为：12195 元

评估总价值为：2306318 元

大写：贰佰叁拾万零陆仟叁佰壹拾捌元整

待估房产四：

涉案房地产面积为：189.5 平方米

评估单价为：12215 元

评估总价值为：2314743 元

大写：贰佰叁拾壹万肆仟柒佰肆拾叁元整

待估房产五：

涉案房地产面积为：231.81 平方米

评估单价为：12944 元

评估总价值为：3000549 元

大写：叁佰万零伍佰肆拾玖元整

合计总值：10208686 元

大写：壹仟零贰拾万零捌仟陆佰捌拾陆元整



十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
李文新	6220080011		2021 年 9 月 29 日
李金兰	6220110019		2021 年 9 月 29 日
曹 鑫	助理估价师		2021 年 9 月 29 日

十二、实地查勘期

2021 年 9 月 14 日。

十三、估价作业期

自 2021 年 9 月 14 日起至 2021 年 9 月 29 日止。

十四、风险提示

1、估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通状况、生态环境、使用状况等因素影响：

(1) 宏观市场分析

① 2019 年房地产概况

2019 年，行业调控延续“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，调控力度未见放松，特别是 2019 年 5 月起，金融市场对房地产融资全面收紧，行业环境、资金面等逐步承压，销售整体放缓。



2019 年，受政策与市场环境的影响，房企的融资环境经历了放松到收紧的过程。2019 年初，房企融资延续了 2018 年边际改善的趋势，出现了一波融资窗口期，融资规模出现明显的提升，土地市场投资也更加积极。2019 年 4 月，土地市场开始涌现地王项目。在此情况下，地产融资环境迎来新一轮收紧。2019 年 5 月，银保监会发布了 23 号文，明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资；6 月，部分因为拿高价地的企业融资被重点监控；7 月，发改委发文要求房企发行海外债只能用于置换一年内到期的中长期境外债务。8 月多家银行收到窗口指导，收紧房地产开发贷额度。

在房住不炒政策基调下，2019 年 EH50 房企整体净负债率下降至 91%，融资成本上升至 6.35%。2020 年，受疫情的影响，预计企业融资环境有所改善，规模意愿较为强烈的房企净负债率或将进一步提升。而整体的融资成本有望下降，尤其是信托等非标融资较多的房企，随着这类融资的收紧，其负债结构将会持续被动改善，融资成本有望加速下降。

2019 年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效机制奠定更加坚实的基础。房地产金融抑制政策贯穿全年，这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。2019 年 1-11 月百城新建住宅价格累计上涨 2.91%，较去年同期收窄 1.92 个百分点，其中各季度累计涨幅较去年同期均收窄；单月来看，2019 年 11 月，百城住宅均价为 15105 元/平方米，环比涨幅连续 13 个月在 0.4%以内，同比涨幅收窄至 3.17%，11 月百城中有 40 个城市新建住宅价格环比下跌。

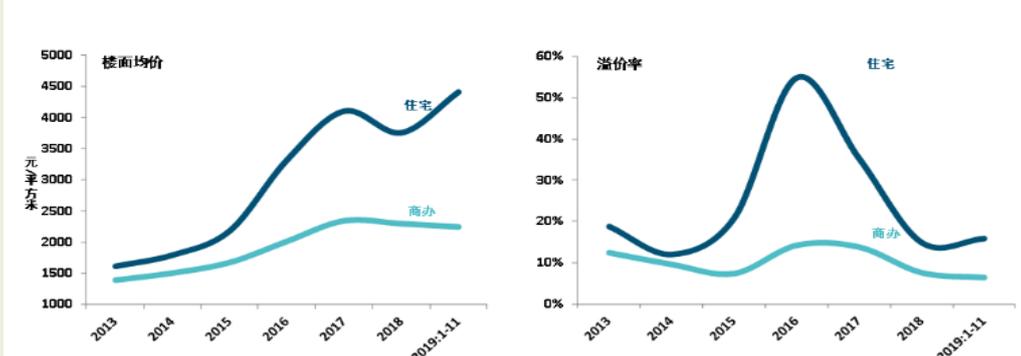
图：2014年5月至2019年11月百城新建住宅均价及环比变化





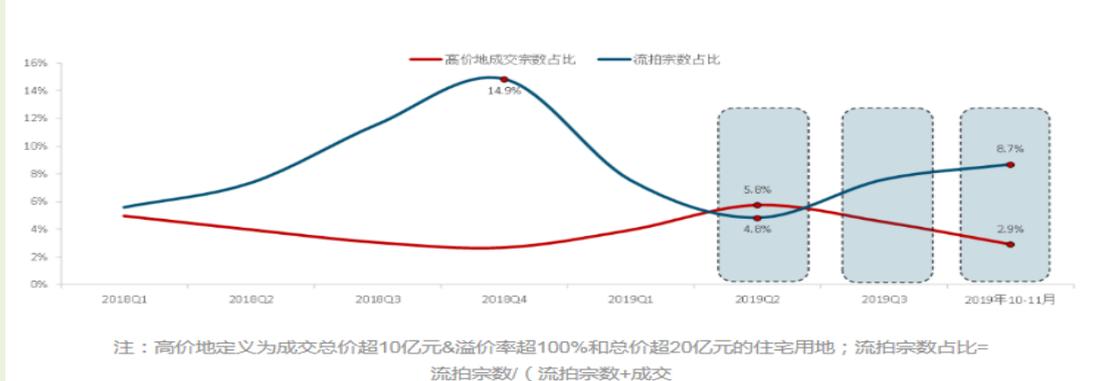
2019 年以来，十大城市新房价格环比涨幅持续震荡在低位区间；各季度累计涨幅均在 1%以内，10-11 月累计涨幅仅有 0.06%。其中一线城市在供需改善及低基数的影响下累计涨幅小幅提升，二、三四线城市价格累计涨幅延续回落态势，尤其是前期价格上涨较快、人口支撑力弱的城市调整压力显现。二手房市场方面，受热点城市新房供应规模增加的影响，二手房市场买方议价空间加大，部分城市二手房价格调整压力突出，导致十大城市二手房均价累计有所调整，且近几个月跌幅有所扩大。

图：2013-2019年1-11月全国300个城市住宅和商办用地成交楼面价及平均溢价率



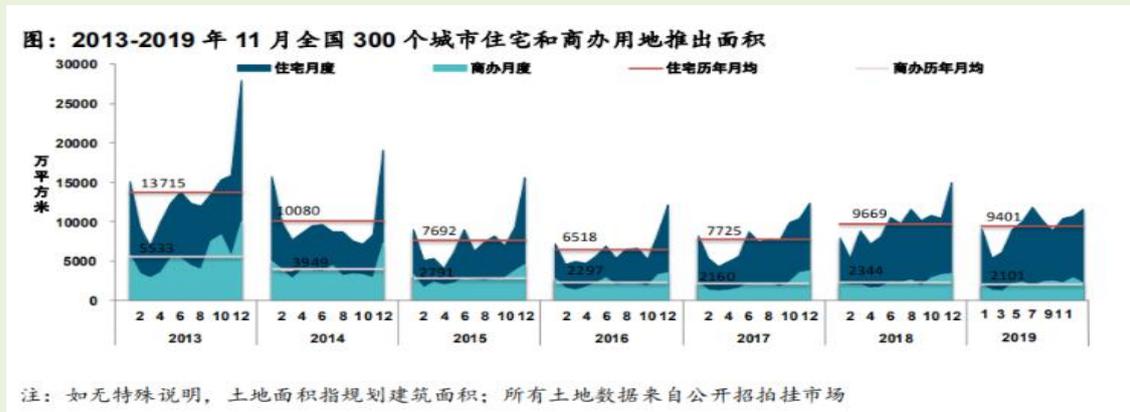
据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地成交楼面价为 2527 元/平方米，同比上涨 17.9%。其中，住宅用地成交楼面价为 4409 元/平方米，同比上涨 17.3%。溢价率方面，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地平均溢价率为 13.9%，与 2018 年同期基本持平。其中，住宅用地平均溢价率为 15.7%，较 2018 年同期下降 0.3 个百分点；商办用地平均溢价率为 6.4%，较 2018 年同期下降 0.8 个百分点。

图：2018年至2019年全国300个城市住宅用地高价地及流拍地块宗数季度占比情况



2019 年二季度全国高价地共成交 133 宗，宗数占总成交宗数的比值为 5.8%，达到 2018 年以来的最高值，流拍率仅为 4.8%，二季度土地市场回温，部分热点地块刷新区域甚至全市成交楼面均价；三季度以来，随着房企融资环境的收紧，企业资金压力渐显，高价地宗数占比持续下降，流拍占比持续提升，11 月流拍宗数占比为 8.9%，仍低于 2018 年下半年的流拍水平，土地市场整体表现较为理性。住宅用地供需规模同比小

幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年同期基本持平，仍处低位，土地市场整体表现较为理性。



2019 年以来，全国土地市场热度呈前高后低态势，下半年流拍水平升至 8% 左右。下半年，房地产调控政策保持收紧态势，金融监管持续加强，受行业等因素的影响，土地市场明显降温，住宅用地流拍率持续提升，11 月已升至 8.9%；而随着土地市场的调整，部分热点城市的优质地块陆续推出，地块的高性价比一定程度上提振了企业拿地积极性，带动部分城市成交楼面均价出现结构性上涨，但在房地产金融管控继续从严下，土地市场仍将保持平稳态势。

②2020 年房地产市场预计

受整个疫情影响，2020 年开年，整个房地产市场投资、销售以及施工受到很大的冲击。随着二季度疫情逐步得到控制，影响的程度逐步减小，预计整个市场将很快恢复原来的水平。

销售方面，政策调控下，增长放缓是趋势。虽然一季度销售受疫情影响较大，但整个一季度的成交占全年的比例较低，对于企业全年目标完成造成的影响并不会很大。另一个影响销售的问题也逐步严峻。2018 年以来，房企的去化率逐步走低，导致第二年的库存结构较差，难去化的项目占比越来越多。因此看似 2020 年企业按照调低的去化率来完成销售目标，其实库存结构已经不如 2019 年了，目标完成的难度也将随之加大。但好在企业调低了去化率，因此 2020 年大部分企业应该还是可以完成销售目标。

融资方面，房企的融资主要受政策影响，2020 年由于房地产市场的走低以及叠加疫情的影响，多数企业认为接下来国内的融资环境将会有所改善。但是我们认为，这种改善并不会使每家企业都受益，真正受益的企业还是以国企以及财务结构较好、盈利能力较强、规模较大的民企为主。因此对于大多数中小企业来说，提升自身各方面



能力来争取融资比“等”资金来的更实在。

投资方面，自房地产行业进入平稳阶段之后，企业投资的判断越来越难。市场周期性减弱，逆周期拿地的概念越来越模糊，拿地窗口期越来越短，市场分化越来越严重。在这种背景下，我们认为制定“量入为出”的投资策略更加明智。此外更多的企业选择核心区域、核心城市以及核心地段，以此来把握确定性机会。

业绩结转方面，由于整个市场进入平稳发展阶段，企业的收入以及利润很难出现大幅调整的现象，未来将由高增长、高利润进入到平稳发展的阶段。

(2) 区域规划: 区域战略发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划对房地产都有很大的影响。大型基础设施如高速公路、高铁的修建，市政设施的兴建，如轻轨、地铁等轨道交通等，城市副中心、文化博览园、商务办公功能区(有成为高端住宅集聚区的可能)、商业中心、医院、知名高等院校、中学等的规划，都将对区域内相关房地产价值起到提升作用: 而道路扩建如将商业街变为城市快速道路、因建设需要而将学校迁走，以及交通管制、临隧道出入口、跨线桥等，以及附近规划有化工园区会对房地产价值造成减值影响。其中尤其应关注区域内详细修建性规划的变化情况。

(3) 房地产整体变现的影响: 估价对象体量大小直接关系到其总价的高低，若体量较大，则会使潜在购买群体受到限制，有效需求受到抑制，与体量较小的物业相比，其交易难度大，交易周期长。一般而言，整体变现比分割变现的价格要低。估价对象作为工业用房地产，因其用途较为特定、面积较大，变现时会对潜在购买人产生制约，流动性较差，故整体变现对其价值有较大影响。

(4) 因社会环境、经济环境、法律环境变化，导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使房地产的价值发生减损。

(5) 估价对象因功能过时、装修过时不匹配导致价值下跌。

(6) 不可抗力的影响: 不可抗力是指当事人不能预见、不能避免并且不能克服的自然事件和社会事件。不可抗力事件包括两种情况: 一种是自然原因引起的如水灾、风灾、旱灾、大雪、地震等; 另一种是社会原因引起的，如战争、罢工、政府封锁禁运等。不可抗力会使房地产市场状况、区位状况、实物状况发生变化，从而导致房地产价值的减少甚至灭失。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响。



在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价格基本保持稳定。本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前前提下的市场价值。随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等等），房地产市场也会发生变化。

3、估价报告使用者应合理使用评估价值。为保障双方的合法权益，特别提醒估价报告使用者应认真阅读本报告全文，充分考虑影响房地产市场价格的各种因素以及抵押物变现时往往难以达到市场价格的实际情况，合理使用评估价值。

4、使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。



附 件

附件一 (2021) 粤 2072 执恢 649 号《广东省中山市第二人民法院评估委托书》
复印件

附件二 兰房（七私）产字第 47572 号-2 号号、兰房（七私）产字第 49573 号、
兰房（城私）产字第 57102 号、兰房权证（七里河区）字第 376175 号、兰房（经私）
产字第 8824 号《房屋所有权证》复印件

附件三 编号:LFZ2021-1067163《兰州市房屋交易与权属登记信息查询结果单》
复印件;

附件四 估价对象照片

附件五 估价机构营业执照及资质证书复印件

附件六 注册房地产估价师资格证书复印件