

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：青公平司字[2021]第 12055-1 号

估价项目名称：涉执青海省海东市乐都区碾伯镇河湟雅居小区 36 套  
住宅房地产处置司法评估报告

委 托 方：西宁市中级人民法院

房地产估价机构：青海公平房地产评估有限公司

注册房地产估价师：石媛英（注册号 6320140005）

杨 华（注册号 6319970015）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 14 日

# 致估价委托方函

西宁市中级人民法院：

受贵院委托，本公司对青海生茂房地产开发有限公司所有的位于青海省海东市乐都区碾伯镇河湟雅居小区 36 套住宅房地产市场价值进行了评估。

估价对象：青海省海东市乐都区碾伯镇七里店东村河湟雅居小区 2 号楼、4 号楼、5 号楼部分住宅房地产，共计 36 套，详见评估结果明细表。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 12 月 03 日。

评估结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，在满足本报告的估价假设和限制条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 03 日的市场价值为：总价 RMB 22090743.76 元，大写(人民币)：贰仟贰佰零玖万零柒佰肆拾叁元柒角陆分，详见估价结果明细表。

评估结果明细表

产权人	青海生茂房地产开发有限公司				
坐落	青海省海东市乐都区碾伯镇七里店东村				
土地证号	乐国用(2013)第 340 号				
房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修 情况	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (取整：元)
2-1021	住宅	124.09	有装修	4756.67	590254.77
2-1023	住宅	124.09	有装修	4709.10	584352.22
2-1031	住宅	124.09	有装修	4730.93	587061.04
2-1043	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-2021	住宅	124.09	有装修	4685.32	581400.95
2-2023	住宅	124.09	有装修	4756.67	590254.77
2-2031	住宅	124.09	有装修	4721.37	585875.06
2-2033	住宅	124.09	有装修	4721.37	585875.06
2-2041	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-2043	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-3021	住宅	124.09	有装修	4709.10	584352.22
2-3023	住宅	124.09	有装修	4685.32	581400.95
2-3031	住宅	124.09	有装修	4778.72	592990.95
2-3033	住宅	124.09	有装修	4635.36	575201.22
4-1031	住宅	143.55	有装修	4674.29	670994.22

4-2021	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-2023	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-2031	住宅	122.54	有装修	4783.27	586142.36
4-2033	住宅	122.54	有装修	4783.27	586142.36
4-2171	住宅	173.46	毛坯	4595.60	797153.16
4-2173	住宅	173.46	毛坯	4595.60	797153.16
4-3011	住宅	122.54	有装修	4739.17	580738.34
4-3013	住宅	122.54	有装修	4713.61	577605.94
4-3023	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-3031	住宅	122.54	毛坯	4436.61	543661.82
5-1023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2011	住宅	122.45	有装修	4644.65	568737.33
5-2013	住宅	122.45	毛坯	4392.77	537894.88
5-2021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2171	住宅	195.4	毛坯	4531.10	885376.67
5-3021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-3171	住宅	195.4	有装修	4780.21	934053.03
5-3173	住宅	195.4	有装修	4780.21	934053.03
5-4021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-4023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
合计		4773.85			22090743.76
备注	本次估价结果为估价对象房地产市场价值，包含室内装饰装修价值，不包含家具电器等价值。				

提请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！估价的详细过程、结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》及附件。

法定代表人：杨华

青海公平房地产评估有限公司

二零二二年三月十四日

# 目 录

致委托方函 .....	0
估价师声明 .....	3
估价的假设限制条件 .....	4
估价的结果报告 .....	8
一、委托方 .....	8
二、估价机构 .....	8
三、估价对象 .....	8
四、估价目的 .....	8
五、价值时点 .....	13
六、价值定义 .....	13
七、估价依据 .....	14
八、估价原则 .....	15
九、估价方法 .....	17
十、评估结果 .....	18
十一、估价人员 .....	19
十二、实地查勘期 .....	19
十三、估价作业日期 .....	20
估价的技术报告 .....	21
一、区位状况描述与分析 .....	21
二、实物状况描述与分析 .....	22
三、权益状况描述与分析 .....	25
四、市场背景分析 .....	28
五、最高最佳利用分析 .....	30
六、估价方法适用性分析 .....	30
七、测算过程 .....	31
八、评估结果 .....	46

附件

(一) 委托书

(二) 估价对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》、《商品房预售许可证》、《情况说明》  
(复印件)

(三) 估价对象位置示意图及照片

(四) 估价机构营业执照 (复印件)

(五) 估价机构备案证书 (复印件)

(六) 注册估价师资格证书 (复印件)

## 房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的内容是真实、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，但要受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件及使用报告说明的限制。

3、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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《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、估价人员石媛英、杨华已于2021年12月03日、2022年3月8日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘记录和现状拍照。

6、委托方提供的权属证明等相关资料与实地查勘情况相符。但本估价报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定依有权管理部门认定为准。

7、本报告专为确定的估价目的服务，不得用于其他目的。

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### (一) 一般假设

1、本次估价是受西宁市中级人民法院委托对青海省海东市乐都区碾伯镇河湟雅居小区 36 套住宅房地产处置司法评估,估价人员依据委托方提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《情况说明》等资料,对估价对象的坐落位置、建筑结构、用途等与实物现场进行了核查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,假定委托方提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《情况说明》等资料合法、真实、准确及完整有效。估价委托人及产权人对所提供情况和资料的真实性、合法性及完整性负责。因所提供情况和资料失实造成估价结果有误的,评估机构和估价人员不承担相应的责任。

2、估价人员对估价对象房屋状况、周边环境进行了实地查勘,但估价人员对估价对象房屋、周边环境的实地查勘仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘,对结构及难以接触到的部分等内在质量情况及需要对环境进行的检测,我司没有专业上的能力及资质,故不能确定其有无内在缺陷等房屋安全及环境污染问题,亦未收到相关不良检测报告,故在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测报告的情况下,假定估价对象房屋质量及周边环境能够符合国家有关技术、质量、验收规范,符合国家有关安全使用标准。

3、本次估价以市场供应关系、市场结构保持稳定,未发生重大变化或实质性改变,交易双方在完全公开、平等、自愿的市场上进行交易,交易目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开并不具有排他性为前提。

4、估价对象应以保持估价人员现场查勘时的现状持续使用为估价前提。

5、本次评估结果为估价对象在价值时点的房地合一的市场价值。

## （二）未定事项假设

1、本次估价所依据的估价对象用途、建筑面积等均以海东市房产管理局调取的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《情况说明》等资料真实、合法、有效为前提，房屋建筑面积是在海东市房产管理局备案的预测建筑面积，在若与权属登记部门或国家有关测绘部门最终确认的数据有差异，本报告评估结果应做相应调整，甚至重估。

2、根据估价人员现场勘查：估价对象所在小区名称为河湟雅居，规划用途为住宅，钢筋混凝土结构，南北朝向住宅楼，截止价值时点时该小区各楼幢土建工程已完成，室内水、电、暖设施安装已完工，窗户玻璃已安装，电梯已安装，楼道内铺瓷砖，小区内部道路铺设完工，小区内大多数购房者已入住，物业管理公司运行正常。但截止价值时点时，未进行房屋竣工验收，未向海东市房产管理局提交竣工验收备案资料，该小区目前不能办理《不动产权证》，预计会对后期拍卖、交易等办理产权过户手续产生不利影响。本次估价以产权人（青海生茂房地产开发有限公司）能够组织相关竣工验收工作并能协助买受人正常办理产权过户手续为前提。

## （三）背离事实假设

本次估价对象因执行申请人核工业金华建设工程公司与被执行人青海生茂房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案而被西宁市中级人民法院依法查封，但结合估价目的，涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他法定优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权和其他法定优先受偿权的财产进行评估，故假定估价对象不存在抵押权、典权等他项权利，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

## （四）不相一致假设

本次估价对象的登记用途、规划用途之间一致，权利人一致，估价对象的名称、地址一致，无不相一致假设。

## （五）依据不足假设



本次估价的估价对象不存在依据不足的情形,故本次估价报告无依据不足假设。

## (六) 特殊事项说明

2021年12月03日第一次现场查勘时因被执行人不配合,未能进入房屋室内查勘;2022年3月8日第二次现场查勘,部分房屋仍未能进入室内查看,但通过窗户等能看到有装修的,均确认为已装修的房屋,但因室内装修维护状况不清,均做了减值修正。本次评估共36套房产,其中22套房产中有装修,14套房产为毛坯,装修情况详见《估价对象装修情况及房地产价值测算表》。

## 二、估价报告使用特别提示

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

2、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应的调整;

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告,违反该规定使用报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

4、评估结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## 三、报告使用说明

1、本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于其他目的,如若改变估价目的必须重新评估。本估价报告书应与估价对象的合法产权证一并使用方才有效,评估仅对正确使用本报告者负责。

2、本报告只限于估价委托人及本次估价目的涉及的估价利害关系人使用。未经本评估机构和估价人员同意,不得向委托方及估价报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得发表于任何公开媒体上,报告解释权为本评估机构所有。

3、本报告对估价对象市场价格的把握,相对于价值时点状况以及估价对象的现状而言,并未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、税费率的变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值

的影响，使用者在运用本报告的结果时应充分考虑。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

5、本估价报告书由正文和附件两部分共同构成，应整体使用，经评估机构盖章，法定代表人和注册房地产估价师签章，盖章有效，复印件无效。

6、本报告的结果是估价对象在价值时点的公开市场价格，由于时间及房地产市场价格的变化，本报告使用有效期限为壹年，即：自 2022 年 3 月 14 日至 2023 年 3 月 13 日止。若房地产市场价格变化较快时应对估价对象价值进行重新评估。

7、因估价人员无法准确把握未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生影响的大小，故提请报告使用人使用该估价报告时需全面考虑。

## 房地产评估结果报告

### 一、委托方

委托方：西宁市中级人民法院  
地址：

### 二、估价方：

评估机构名称：青海公平房地产评估有限公司  
法定代表人：杨华  
地址：西宁市城中区北大街26号天桥商务中心6楼  
营业执照注册号：91630103310875822H  
资质等级：房地产估价机构(二级)  
证书编号：青建房估字[2015]001号  
有效期限：2020年07月17日至2023年07月17日  
联系电话：0971-8060980  
传真电话：0971-8060980  
邮政编码：810001

### 三、估价目的

为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、估价对象权益状况

##### (1) 国有土地使用证情况：

土地使用权证号	乐国用(2013)第340号		
房屋坐落	青海省乐都区碾伯镇七里店东村		
土地使用权人	青海生茂房地产开发有限公司		
地类(用途)	城镇单一住宅	使用权类型	出让
图号	4038.0-533.2	终止日期	2083年03月18日
使用权面积	28119.69 m <sup>2</sup>	分摊面积	--

##### (2) 建设许可状况

至价值时点委托方已取得：《建设用地规划许可证》地字第

632100201010078 号；《建筑工程规划许可证》建字第 632100201010079 号；  
《建设用地规划许可证》地字第 632100201010080 号；《建筑工程规划许可证》建字第 632100201010081 号。详细情况见下表

表一：

建设用地规划许可证	地字第 632100201010078 号
用地单位	青海生茂房地产开发有限公司
用地项目名称	河湟雅居一期工程
用地位置	乐都县碾伯镇七里店东村
用地性质	居住用地 (R)
用地面积	占地面积 35 亩
建设规模	一期工程建筑面积 6 万平方米

表二：

建筑工程规划许可证	建字第 632100201010079 号
建设单位	青海生茂房地产开发有限公司
建设项目名称	河湟雅居二期工程
建设位置	乐都县碾伯镇七里店东村
建设规模	二期工程 6 万平方米

表三：

建设用地规划许可证	地字第 632100201010080 号
用地单位	青海生茂房地产开发有限公司
用地项目名称	河湟雅居二期工程
用地位置	乐都县碾伯镇七里店东村
用地性质	居住用地 (R)
用地面积	占地面积 35 亩

建设规模	一期工程建筑面积 6 万平方米
------	-----------------

表四:

建筑工程规划许可证	建字第 632100201010081 号
建设单位	青海生茂房地产开发有限公司
建设项目名称	河湟雅居二期工程
建设位置	乐都县碾伯镇七里店东村
建设规模	二期工程 6 万平方米

## 2、估价对象实物状况

估价对象坐落在青海省海东市乐都区碾伯镇七里店东村，小区名称为“河湟雅居”，其四至为：东至小康路，南至民生小区-西区，西至祥福路，北至文教路。该宗地形状规则，地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，目前达到宗地红线内“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气、场地平整）的开发程度。

根据估价人员现场勘查：估价对象所在小区名称为河湟雅居，规划用途为住宅，钢筋混凝土结构，南北朝向住宅楼，截止价值时点时该小区各楼幢土建工程已完成，室内水、电、暖设施安装已完工，窗户玻璃已安装，电梯已安装，楼道内铺瓷砖，小区内部道路铺设完工，小区内大多数购房者已入住，物业管理公司运行正常。但未进行房屋竣工验收，未向海东市房产管理局提交竣工验收备案资料，该小区目前不能办理《不动产权证》，预计会对后期拍卖、交易等办理产权过户手续产生不利影响。实物状况及装修情况详见下表：

序号	房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装饰装修
1	2-1021	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门，维护保养较好。
2	2-1023	住宅	124.09	室内未能进入，据产权房介绍及估价人员局部观察，装修同 2-1021 室。
3	2-1031	住宅	124.09	室内未能进入，据产权房介绍及估价人员局部观察，装修同 2-1021 室。

4	2-1043	住宅	124.09	毛坯
5	2-2021	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。暖气分水器漏水引起墙面起皮、脱落。
6	2-2023	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门，维护保养较好。
7	2-2031	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。暖气分水器处有少量漏水痕迹。
8	2-2033	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。电视背景墙线条有脱落。
9	2-2041	住宅	124.09	毛坯
10	2-2043	住宅	124.09	毛坯
11	2-3021	住宅	124.09	室内未能进入，据产权房介绍及估价人员局部观察，装修同2-1021室。
12	2-3023	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。顶棚墙面起皮、脱落较严重。
13	2-3031	住宅	124.09	室内客餐厅地面铺地瓷砖，卧室地面铺实木地板，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。维护保养较好。
14	2-3033	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨

				房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。因地暖漏水, 地磁砖被砸开维修, 未恢复。
15	4-1031	住宅	143.55	室内未能进入, 据产权房介绍及估价人员局部观察, 装修同 2-1021 室。
16	4-2021	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
17	4-2023	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
18	4-2031	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
19	4-2033	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
20	4-2171	住宅	173.46	毛坯
21	4-2173	住宅	173.46	毛坯
22	4-3011	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
23	4-3013	住宅	122.54	已装修, 有人入住, 未能进入室内。
24	4-3023	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
25	4-3031	住宅	122.54	毛坯
26	5-1023	住宅	122.45	毛坯
27	5-2011	住宅	122.45	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖,

				顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。墙体墙面有裂缝，墙皮有脱落。曾出租，装修成新度稍差。
28	5-2013	住宅	122.45	毛坯
29	5-2021	住宅	122.45	毛坯
30	5-2023	住宅	122.45	毛坯
31	5-2171	住宅	195.4	毛坯
32	5-3021	住宅	122.45	毛坯
33	5-3171	住宅	195.4	复式楼，室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面贴壁布、壁纸，客厅顶棚为石膏板造型吊顶，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。二楼墙体及顶棚局部墙皮有脱落，墙纸开裂严重。室外露台铺地瓷砖，安装不锈钢护栏。
34	5-3173	住宅	195.4	
35	5-4021	住宅	122.45	毛坯
36	5-4023	住宅	122.45	毛坯
合计			4773.85	

## 五、价值时点

2021年12月03日（实地查勘日期）。

## 六、价值类型

本次评估的价值为估价对象房地产市场价格，亦称为公开市场价值，是指一项财产在进行了适当的营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在估价时点进行交易的估计金额。

本次估价对象为同一小区的36套成套住宅，先选取其中具有代表性的一套住宅作为基准房，测算出基准房的市场价值，然后再根据楼幢位置、楼层、朝向、面积、空间布局等因素进行修正测算得出其余房地产的价值。

基准价定义：在房屋成片区域内，即选择具有代表性的某幢楼某套房地产作为基准房屋，选取与该基准房屋类似的成交实例，利用比较法修正测算出该套房地产的价格，然后采用类比法，经过位置、楼层、朝向、景观、竣工年代、户型、面积等的修正，得出各幢、各层、各套房地产价格。

本次评估选取的基准房屋为：1、青省海东市乐都区碾伯镇河湟雅居小区



2 号楼 1021 室成套住宅作为基准房，该房屋为钢混结构，建筑面积为 124.09 m<sup>2</sup>，南北通透，三室两厅两卫户型，2021 年 12 月 03 日首次现场查勘时因被执行人不配合未进入室内，假设室内为毛坯，通给水、排水、电照、暖气、通讯等设施，截止价值时点时室内配套达到交房条件。

2022 年 3 月 8 日二次进行室内现场查勘，2 号楼 1021 室室内有装修，第二次评估在第一次评估的基础上仅对室内有装修房子的装饰装修价值予以补充测算合并。

本报告成套住宅的评估价值为估价对象在价值时点状况下包含房屋建筑物产权及其分摊的土地使用权的市场价值及其室内装饰装修价值。

## 七、估价依据

本次评估依据全国人大常委会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部、青海省人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要包括有：

### 1、法律法规：

(1) 《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）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，修订版自 2020 年 1 月 1 日施行）

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第四十六号）

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日实施）

(5)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）

(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，法办发[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) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号,2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过,自2017年1月1日起施行）

(9) 《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,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）

(10) 《注册房地产估价师管理办法》（2006年12月25日建设部令第151号发布,自2007年3月1日起施行;2016年9月13日根据住房和城乡建设部令第32号修正,自2016年10月20日起施行）

(11) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）

## 2、估价标准:

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(3) 《人民法院委托评估工作规范》

## (三) 委托方提供的有关资料

1、估价委托书;

2、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《商品房预售许可证》、《情况说明》等（复印件）;

3、委托方提供的与本次估价相关的其他资料

## (四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

1、估价机构搜集的房地产市场交易资料;

2、估价机构掌握的房地产建造成本资料;

3、估价人员实地查勘所取得的资料;

4、本公司搜集掌握的相关资料。

## 八、估价原则

本估价报告应遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则,具体依据如下原则:

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。所谓独立，就是不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；不受外部干扰因素的影响，完全凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员完全从实际出发，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

### 2、合法原则

所谓合法原则应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

### 3、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，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，所求取估价对象价格就是在这一时间，即价值时点的价格。

### 4、替代原则

替代原则是根据在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值这一经济学原理为理论依据。要求房地产评估结果不得明显偏离与估价对象处在具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要

考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

#### 5、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用原则应是以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。此原则具体包括：最佳用途，最佳规模，最佳集约度。

### 九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选用应按照《房地产估价规范》规定执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、比较法是选取一定数量的交易类型与估价目的吻合、成交日期与价值时点接近、成交价格为正常市场价格或者能够修正为正常市场价格的类似房地产的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。估价对象所在区域住宅房地产市场发展良好，已建成，虽未办理竣工验收备案，但已投入使用，目前市场上的类似房地产交易实例较多，故适宜选用比较法评估。

2、收益法是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折现到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。估价对象属于住宅用途房地产，所在区域内在目前市场上的类似房地产出租实例较多，可以调查并测算出其客观净收益，故适宜选用收益法评估。

3、假设开发法指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适宜具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象法定用途为住宅，已建成，虽未办理竣工验收备案，但已投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

4、成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。考虑到估价对象虽未竣工验收备案，但实际状况为已建成投入使用，未办理产权证书，因近几年乐都区房地产市场发展较快，采用成本累加的方法测算结果不能准确体现其客观市场价值，故不宜采用成本法。

综上所述，并考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为本项评估适宜采用比较法和收益法进行评估。

## 十、评估结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价工作程序，选用科学合理的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，确定本次估价对象房地产在 2021 年 12 月 03 日的市场价值为：总价 RMB22090743.76 元，大写(人民币)：贰仟贰佰零玖万零柒佰肆拾叁元柒角陆分。

评估结果明细表

产权人	青海生茂房地产开发有限公司				
坐落	青海省海东市乐都区碾伯镇七里店东村				
土地证号	乐国用(2013)第340号				
房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修 情况	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (取整:元)
2-1021	住宅	124.09	有装修	4756.67	590254.77
2-1023	住宅	124.09	有装修	4709.10	584352.22
2-1031	住宅	124.09	有装修	4730.93	587061.04
2-1043	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-2021	住宅	124.09	有装修	4685.32	581400.95
2-2023	住宅	124.09	有装修	4756.67	590254.77
2-2031	住宅	124.09	有装修	4721.37	585875.06
2-2033	住宅	124.09	有装修	4721.37	585875.06
2-2041	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-2043	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-3021	住宅	124.09	有装修	4709.10	584352.22
2-3023	住宅	124.09	有装修	4685.32	581400.95

2-3031	住宅	124.09	有装修	4778.72	592990.95
2-3033	住宅	124.09	有装修	4635.36	575201.22
4-1031	住宅	143.55	有装修	4674.29	670994.22
4-2021	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-2023	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-2031	住宅	122.54	有装修	4783.27	586142.36
4-2033	住宅	122.54	有装修	4783.27	586142.36
4-2171	住宅	173.46	毛坯	4595.60	797153.16
4-2173	住宅	173.46	毛坯	4595.60	797153.16
4-3011	住宅	122.54	有装修	4739.17	580738.34
4-3013	住宅	122.54	有装修	4713.61	577605.94
4-3023	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-3031	住宅	122.54	毛坯	4436.61	543661.82
5-1023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2011	住宅	122.45	有装修	4644.65	568737.33
5-2013	住宅	122.45	毛坯	4392.77	537894.88
5-2021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2171	住宅	195.4	毛坯	4531.10	885376.67
5-3021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-3171	住宅	195.4	有装修	4780.21	934053.03
5-3173	住宅	195.4	有装修	4780.21	934053.03
5-4021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-4023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
合计		4773.85			22090743.76
备注	本次估价结果为估价对象房地产市场价格，包含室内装饰装修价值，不包含家具电器等价值。				

## 十一、估价人员

房地产估价师

注册证号

签章

杨 华

6319970015

石媛英

6320140005

## 十二、实地查勘期

2021年12月03日至2021年12月03日。

### 十三、估价作业期

2021年12月03日至2022年3月14日。

青海公平房地产评估有限公司

二零二二年三月十四日

# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象区位状况描述与分析

该估价对象坐落在青海省海东市乐都区碾伯镇河湟雅居小区，其四至为：东至小康路，南至民生小区-西区，西至祥福路，北至文教路。影响住宅房地产价格的主要区域因素：

1、周围基础配套设施及生活服务设施：该区域居住规模较大，区域内有民生小区、瑞丰花园、锦绣水居、天下缘山庄、香格里拉、锦绣水居 C 区、锦绣水居 D 区、锦绣水居 A 区等住宅区，基础配套设施完善，达到“七通”（通上水、通下水、通暖、通天燃气、通电、通讯、通路）的开发程度。周围有中国信合(滨河路)、农业银行(新乐大街)、青海银行(海东市分行)、乐都三江村镇银行等金融营业网点；附近有鸿福楼(小康路)、胖子大排档(乐都旗舰店)、卡奇凌(文教路)、阿宏砂锅饭(文教路)、阿宏砂锅饭(文教路)、虹桥餐厅(小康路)、重庆鲜面条店(文教路)、海萍超市、鸿运商店(文教路)、乐宁超市、昆仑好客(文教路)等生活服务设施，该区域周围基础配套设施及生活服务设施较完善。

2、公共配套服务设施及教育配套设施：区域内有乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警中队、青海省乐都公路路政执法大队等，配套设施较完善。

3、交通：出行的便捷、时耗等交通方便程度直接影响房地产价格。交通因素对房地产的影响，主要有出入可利用的交通工具、道路状况、交通管制情况、停车方便程度和收费标准等。

估价对象所在区域内形成了以文教路、小康路等城市道路为主的道路交通网，路网密度适中，以上所有道路宽畅，沥青路面，路况较好。区域内有专线公交线路及站点，交通便利，居民出行较方便。

4、周围环境和景观：主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。

估价对象所处区域周边主要为住宅小区、商业和行政办公，整体规划



整齐，人口密度适宜，区域环境整洁，空气清新无污染，自然环境和人文环境较优。

区位状况分析：该区域为海东市乐都区新城区，周边居住规模较大，商业集聚度一般，生活服务配套设施较齐全，公共配套设施较完善，交通条件便利，环境整洁，空气清新无污染好，未来发展前景较好。

## 二、估价对象实物状况描述及分析

实物因素主要包括建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、采光通风和维修保养状况等。根据委托方提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《情况说明》中记载及估价人员现场查堪记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

### 1、土地实物状况：

估价对象坐落在青海省海东市乐都区碾伯镇七里店东村，小区名称为“河湟雅居”，其四至为：东至小康路，南至民生小区-西区，西至祥福路，北至文教路。该宗地形状规则，地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，目前达到宗地红线内“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气、场地平整）的开发程度。

### 2、建筑物实物状况：

根据估价人员现场勘查：估价对象所在小区名称为河湟雅居，规划用途为住宅，钢筋混凝土结构，南北朝向住宅楼，截止价值时点时该小区各楼幢土建工程已完成，室内水、电、暖设施安装已完工，窗户玻璃已安装，电梯已安装，楼道内铺瓷砖，小区内部道路铺设完工，小区内大多数购房者已入住，物业管理公司运行正常。但未进行房屋竣工验收，未向海东市房产管理局提交竣工验收备案资料，该小区目前不能办理《不动产权证》，预计会对后期拍卖、交易等办理产权过户手续产生不利影响。实物状况及装修情况详见下表：

序号	房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装饰装修
1	2-1021	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，

				顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门, 维护保养较好。
2	2-1023	住宅	124.09	室内未能进入, 据产权房介绍及估价人员局部观察, 装修同 2-1021 室。
3	2-1031	住宅	124.09	室内未能进入, 据产权房介绍及估价人员局部观察, 装修同 2-1021 室。
4	2-1043	住宅	124.09	毛坯
5	2-2021	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。暖气分水器漏水引起墙面起皮、脱落。
6	2-2023	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门, 维护保养较好。
7	2-2031	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。暖气分水器处有少量漏水痕迹。
8	2-2033	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。电视背景墙线条有脱落。
9	2-2041	住宅	124.09	毛坯
10	2-2043	住宅	124.09	毛坯
11	2-3021	住宅	124.09	室内未能进入, 据产权房介绍及估价人员局部观察, 装修同 2-1021 室。
12	2-3023	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。顶棚墙面起皮、脱落较严重。
13	2-3031	住宅	124.09	室内客餐厅地面铺地瓷砖, 卧室地面铺实木地板, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶,

				地面防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨房地面地磁砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。 维护保养较好。
14	2-3033	住宅	124.09	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖,墙面及顶棚为乳胶漆刷白,实木复合门,卫生间墙面瓷砖到顶,地面铺防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨房地面地磁砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。因地暖漏水,地磁砖被砸开维修,未恢复。
15	4-1031	住宅	143.55	室内未能进入,据产权房介绍及估价人员局部观察,装修同2-1021室。
16	4-2021	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖,墙面及顶棚为乳胶漆刷白,实木复合门,卫生间墙面瓷砖到顶,地面铺防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨房地面地磁砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
17	4-2023	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖,墙面及顶棚为乳胶漆刷白,实木复合门,卫生间墙面瓷砖到顶,地面铺防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨房地面地磁砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
18	4-2031	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖,墙面及顶棚为乳胶漆刷白,实木复合门,卫生间墙面瓷砖到顶,地面铺防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨房地面地磁砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
19	4-2033	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖,墙面及顶棚为乳胶漆刷白,实木复合门,卫生间墙面瓷砖到顶,地面铺防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨房地面地磁砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
20	4-2171	住宅	173.46	毛坯
21	4-2173	住宅	173.46	毛坯
22	4-3011	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖,墙面及顶棚为乳胶漆刷白,实木复合门,卫生间墙面瓷砖到顶,地面铺防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨房地面地磁砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
23	4-3013	住宅	122.54	已装修,有人入住,未能进入室内。
24	4-3023	住宅	122.54	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖,墙面及顶棚为乳胶漆刷白,实木复合门,卫生间墙面瓷砖到顶,地面铺防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨

				房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。
25	4-3031	住宅	122.54	毛坯
26	5-1023	住宅	122.45	毛坯
27	5-2011	住宅	122.45	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面及顶棚为乳胶漆刷白, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。墙体墙面有裂缝, 墙皮有脱落。曾出租, 装修成新度稍差。
28	5-2013	住宅	122.45	毛坯
29	5-2021	住宅	122.45	毛坯
30	5-2023	住宅	122.45	毛坯
31	5-2171	住宅	195.4	毛坯
32	5-3021	住宅	122.45	毛坯
33	5-3171	住宅	195.4	复式楼, 室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖, 墙面贴壁布、壁纸, 客厅顶棚为石膏板造型吊顶, 实木复合门, 卫生间墙面瓷砖到顶, 地面铺防滑瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 安装整体浴室柜、热水器、坐便等, 厨房地面地磁砖, 墙面贴瓷砖, 顶棚铝扣板吊顶, 石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。二楼墙体及顶棚局部墙皮有脱落, 墙纸开裂严重。室外露台铺地瓷砖, 安装不锈钢护栏。
34	5-3173	住宅	195.4	
35	5-4021	住宅	122.45	毛坯
36	5-4023	住宅	122.45	毛坯
合计			4773.85	

3、小区环境及物业管理状况：该小区住宅规模较大，建筑物规划布局整齐合理，院内道路硬化，配套设施较完善，物业管理较好，有治安室、地下停车位，绿化率一般，环境较优。

### 实物状况分析

根据以上描述估价人员认为：(1)至价值时点时估价对象为已完工、未竣工验收已交付使用，房屋结构稳定，主体无沉降现象；(2)室内空间布局较好，空间分区较合理；(3)估价对象配套设施较完善，室内通水、电、暖、通讯设施。

## 三、估价对象权益状况描述与分析

### 1、国有土地使用证情况：

土地使用权证号	乐国用（2013）第 340 号
---------	------------------

房屋坐落	青海省乐都区碾伯镇七里店东村		
土地使用权人	青海生茂房地产开发有限公司		
地类(用途)	城镇单一住宅	使用权类型	出让
图号	4038.0-533.2	终止日期	2083年03月18日
使用权面积	28119.69 m <sup>2</sup>	分摊面积	--

(2) 建设许可状况

至价值时点委托方已取得：《建设用地规划许可证》地字第 632100201010078 号；《建筑工程规划许可证》建字第 632100201010079 号；《建设用地规划许可证》地字第 632100201010080 号；《建筑工程规划许可证》建字第 632100201010081 号。详细情况见下表

表一：

建设用地规划许可证	地字第 632100201010078 号
用地单位	青海生茂房地产开发有限公司
用地项目名称	河湟雅居一期工程
用地位置	乐都区碾伯镇七里店东村
用地性质	居住用地 (R)
用地面积	占地面积 35 亩
建设规模	一期工程建筑面积 6 万平方米

表二：

建筑工程规划许可证	建字第 632100201010079 号
建设单位	青海生茂房地产开发有限公司
建设项目名称	河湟雅居二期工程
建设位置	乐都区碾伯镇七里店东村
建设规模	二期工程 6 万平方米

表三：

建设用地规划许可证	地字第 632100201010080 号
-----------	-----------------------

用地单位	青海生茂房地产开发有限公司
用地项目名称	河湟雅居二期工程
用地位置	乐都县碾伯镇七里店东村
用地性质	居住用地 (R)
用地面积	占地面积 35 亩
建设规模	一期工程建筑面积 6 万平方米

表四:

建筑工程规划许可证	建字第 632100201010081 号
建设单位	青海生茂房地产开发有限公司
建设项目名称	河湟雅居二期工程
建设位置	乐都县碾伯镇七里店东村
建设规模	二期工程 6 万平方米

### 3、他项权利状况

本次估价对象因执行申请人核工业金华建设工程公司与被执行人青海生茂房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案而被西宁市中级人民法院依法查封，但结合估价目的，涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他法定优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权和其他法定优先受偿权的财产进行评估，故假定估价对象不存在抵押权、典权等他项权利，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

### 4、使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为住宅，估价对象现状为在建的住宅房地产，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

根据以上描述估价人员认为：估价对象来源合法，产权明晰，因本次评估为涉执房地产处置司法评估，不应考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他法定优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权和其他法定优先受偿

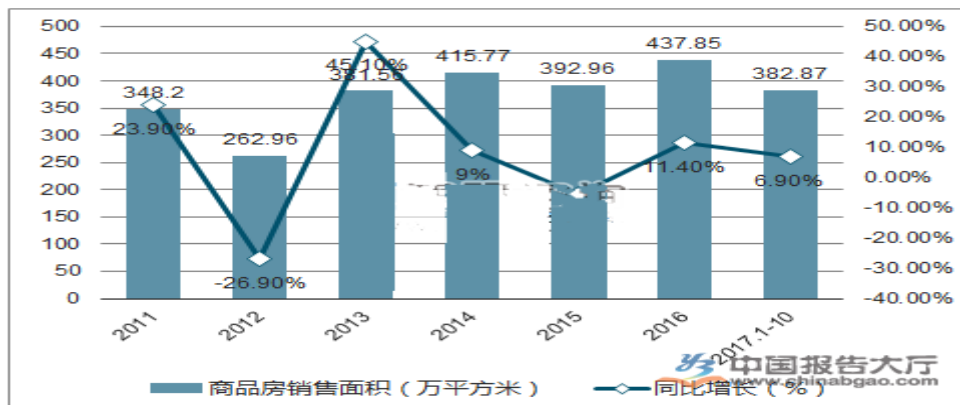
权的财产进行评估。

#### 四、市场背景分析

房地产开发作为国民经济的先导性产业，涉及行业多，对全社会固定资产投资及推进城市化进程的带动作用明显。房地产行业为青海经济社会发展带来了持续的动力，同时也带动了青海省其他行业的发展与繁荣。

截至 2016 年末，青海省商品住房库存面积为 513.96 万平方米，较上年末下降 31.4%，库存去化周期为 12.1 个月，基本接近由市场一般经验确认的 8-10 个月的合理库存区间。2018-2023 年房地产市场行情监测及投资可行性研究报告表明，2016 年青海商品房销售面积累计达 437.85 万平方米，同比增长 11.4%；2017 年 1-10 月青海商品房销售面积累计达 382.87 万平方米；同比增长 6.9%。

2011-2017 年青海商品房销售面积统计及增速



青海省房地产企业需要不断扩大规模，提高企业管理者的管理水平，提高企业员工的专业技能水平，加强管理，使得青海省的房地产企业的整体实力上升，提高核心竞争力。现从三大趋势来分析青海房地产发展趋势。

##### (一) 合理确定房地产投资任务指标。

青海房地产发展趋势分析，根据全省“十三五”城镇住房发展规划确定的住房发展目标和任务，完成房地产开发投资任务 380 亿元，比 2016 年增长 7.65%，继续确保房地产开发投资对全省国民经济的贡献率。

##### (二) 继续做好房地产去库存工作。

一是加大市场调研力度。根据省政府办公厅《关于在全省开展“百日攻坚”

行动的实施方案》(青政办〔2017〕6号)要求,2月份起在全省开展城乡房屋状况调查评估工作,对全省房地产特别是商业地产现状和全省城镇住房存量状况进行集中摸底,起草完成《2017年全省房地产发展展望》《全省房地产市场发展报告》和《全省商业地产调研报告》,并将有关调研成果及时报省委省政府。

二是出台房地产去库存工作方案。提请省政府出台《2017年房地产去库存工作方案》,继续按照因地施策、分类调控的原则做好去库存各项工作,特别是采取切实有效措施化解商业地产库存,确保房地产去库存工作稳步推进,取得实效。

三是因地制宜执行国家去库存政策。青海房地产发展趋势分析,协调国土部门合理确定各地住宅用地年度供应量,从严控制对商业地产的土地供应。引导企业将未开发房地产用地调整为新兴产业、养老产业、旅游产业、体育产业等项目用途,促进其它产业投资。协调金融银行业等机构认真贯彻落实国家出台的涉及房地产的各项金融税收优惠政策。研究制定农业转移人口和个体工商户纳入公积金缴存范围的相关政策,进一步扩大住房公积金覆盖面。

### (三)进一步加大棚改货币化安置比例。

青海房地产发展趋势分析,因地施策积极推进政府购买棚改服务,力争棚户区改造货币化安置2.8万户以上,货币化安置比例达到50%以上。

当前,青海省住房消费正从“有房住”向“住好房”转变,城市居民的改善性需求明显,尤其对品质优、社区环境好的住房需求高。青海房地产发展趋势分析,未来的有效需求将取决于更完善的住房配套、更优质的公共服务、更绿色健康的品质和环境。(分析来源于中国报告大厅)

(四)西宁作为青海的省会城市,是政治、经济、文化发展中心,近几年随着城市化进程的加快,“夏都西宁”在国内的知名度进一步提升,吸引了国内一些房地产企业来西宁投资开发项目,万达、绿地、海亮等知名房企纷纷入驻,带动西宁房地产业稳步发展;城镇化率越来越高,州县特别是我省海拔更高地区的群众都在向西宁聚集,房地产刚性需求旺盛;建筑材料、人工工资等成本不断增加,房屋造价成本不断提高;一些环保、节能等新技术、新材料的使用,使房屋品质不断提升,增加了房地产的成本投入。使得:在全国楼市降



温的影响下，西宁房地产市场销售量未受到较大影响，住宅类房价有缓慢逐步上升的态势，办公楼和商业营业用房房价保持平稳运行或略有下降趋势。

本次估价对象属于住宅用途房地产，位于青海省海东市乐都区碾伯镇七里店东村河湟雅居小区，附近有专线公交线路及站点，交通便利，周边有居住小区、商超、餐饮、娱乐、学校等，配套设施齐全，是较为理想的居住地之一。

## 五、最高最佳使用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

估价对象位于青海省海东市乐都区碾伯镇七里店东村河湟雅居小区，根据委托方提供的相关资料并结合现场查勘，对估价对象的个别因素和区位因素进行分析，估价对象所在区域学校、医院、银行、超市等生活服务设施配套较齐全，随着配套设施的不断完善，该区域对住宅及商业房地产的需求均在上升，且估价对象的规划用途住宅，符合城市规划的要求。因此，我们判定在满足合法原则的前提下继续按规划用途使用最为有效。

## 六、估价方法适用性分析

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选用应按照《房地产估价规范》规定执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、比较法是选取一定数量的交易类型与估价目的吻合、成交日期与价值时点接近、成交价格为正常市场价格或者能够修正为正常市场价格的类似房地产的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。估价对象所在区域住宅房地产市场发展良好，已建成，虽未办理竣工验收备案，但已投入使用，目前市场上的类似房地产交易实例较多，故适宜选用比较法评估。

2、收益法是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折现到价值时点后相加来求取估价对象

价值的方法。估价对象属于住宅用途房地产，所在区域内在目前市场上的类似房地产出租实例较多，可以调查并测算出其客观净收益，故适宜选用收益法评估。

3、假设开发法指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适宜具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象法定用途为住宅，已建成，虽未办理竣工验收备案，但已投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

4、成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。考虑到估价对象虽未竣工验收备案，但实际状况为已建成投入使用，未办理产权证书，因近几年乐都区房地产市场发展较快，采用成本累加的方法测算结果不能准确体现其客观市场价值，故不宜采用成本法。

综上所述，并考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为本项评估适宜采用比较法和收益法进行评估。

1、比较法：是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

2、收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，依次估算估价对象的客观合理价格或价值。

## 七、估价测算过程

### （一）比较法

比较法是选取一定数量的交易类型与估价目的吻合、成交日期与价值时点接近、成交价格为正常市场价格或者能够修正为正常市场价格的类似房地产的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

基本公式：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×房地产状况调整系数

估价人员对估价对象和可比实例的实物因素、权益因素、区位因素进行认

真的分析，选取了以下3个与估价对象处于同一供需圈内，具有较强相关性、替代性的交易实例作为可比实例，并进行修正、调整后得出估价对象的价值。具体过程详以下各表。因估价对象为2、4、5号楼住宅，以2号楼1021室作为基准房，取三个可比实例进行测算、比较得出基准房市场价值；近一年来海东市乐都区住宅房地产市场发展平稳，故无需对交易日期不同引起的市场状况进行修正。

**表 1 估价对象与可比实例因素比较说明表**

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称		河湟雅居2号楼1021室	交通花苑	河湟雅居	香格里拉城市花园
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	5068	5010	4288
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2021年12月03日(估价时点)	2021年1月成交	2021年8月成交	2021年3月成交
区位 状况 调整	位置	文教路南侧，位置较好	迎宾大道西侧，位置较好	文教路北侧，位置较好	文教路北侧，位置较好
	道路通达度	区域内有文教路、小康路等通过，道路通达度较好	区域内有文教路、迎宾大道等通过，道路通达度好	区域内有文教路、迎宾大道等通过，道路通达度好	区域内有滨河北路、河湾路等通过，道路通达度较好
	公交便捷程度	区域有专线公交线路及站点，便捷程度较优。	区域有专线公交线路及站点，便捷程度较优。	区域有专线公交线路及站点，便捷程度较优。	区域有专线公交线路及站点，便捷程度较优。
	交通管制	禁止大型货车通行	禁止大型货车通行	禁止大型货车通行	禁止大型货车通行
	外部环境和景观	街道干净、整洁，绿化较好；区域内环境较优。	街道干净、整洁，绿化较好；区域内环境较优。	街道干净、整洁，绿化较好；区域内环境较优。	街道干净、整洁，绿化较好；区域内环境较优。
	小区内部环境	小区内环境较好、绿化率一般。	小区内环境较好、绿化率较优。	小区内环境较好、绿化率一般。	小区内环境较好、绿化率较优。
	外部基础设施	七通	七通	七通	七通
公共服务设施	区域内乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警中队、青海省乐都公路路政执法大队等，公共服务设施较完善。	区域内乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警中队、青海省乐都公路路政执法大队等，公共服务设施较完善。	区域内乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警中队、青海省乐都公路路政执法大队等，公共服务设施较完善。	区域内乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警中队、青海省乐都公路路政执法大队等，公共服务设施较完善。	
实物 状况 调整	建筑面积	124.09m <sup>2</sup>	93m <sup>2</sup>	102m <sup>2</sup>	127m <sup>2</sup>
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	外观状况	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建成年代及成新度	在建	2014年建成	在建	2018年建成
	户型(空间布局)	较优	较优	较优	较优
	所在层数	2层	10/18层	6/23层	9/15层

	朝向	南北	南北	南北	南北
	层高	正常	正常	正常	正常
	装饰装修	毛坯	中装	中装	简装
	通风采光	较差	较好	一般	较好
	基础设施完备度	七通	七通	七通	七通
	使用维护状况	使用, 维护较好	使用, 维护较好	使用, 维护较好	使用, 维护较好
	物业管理	假设有专业物业管理公司, 管理状况较好	有专业物业管理公司, 管理状况较好	有专业物业管理公司, 管理状况较好	有专业物业管理公司, 管理状况较好
权益状况调整	权属性质	商品房	商品房	商品房	商品房
	他项权利状况	无	无	无	无

表 2 估价对象与可比实例因素比较计算表

项目名称		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称		交通花苑	河湟雅居	香格里拉城市花园
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		5068	5010	4288
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况调整	位置	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公交便捷程度	100/100	100/100	100/100
	交通管制	100/100	100/100	100/100
	外部环境和景观	100/100	100/100	100/100
	小区内部环境	100/102	100/100	100/102
	外部基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑面积	100/102	100/102	100/100
	用途	100/100	100/100	100/100
	外观状况	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/98	100/100	100/99
	户型(空间布局)	100/100	100/100	100/100
	所在层数	100/104	100/102	100/104
	朝向	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/102	100/102	100/101
	通风采光	100/102	100/101	100/102
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	使用维护及成新度	100/100	100/100	100/100
	配套设施设备	100/100	100/100	100/100
物业管理状况	100/100	100/100	100/100	
权益状况调整	房屋性质	100/100	100/100	100/100
	土地利用状况	100/100	100/100	100/100
	房地产他项权利状况	100/100	100/100	100/100
比准价格(元/m <sup>2</sup> )		4594	4674	3963

估价对象价格 (元/m <sup>2</sup> )	4410
----------------------------	------

经比较修正后估价对象房地产的三个比较价值相差不大,因此取其简单算术平均值作为估价对象的市场价值。

$$\begin{aligned} \text{估价对象市场价值 (单价)} &= (4594 \text{ 元/m}^2 + 4674 \text{ 元/m}^2 + 3963 \text{ 元/m}^2) \div 3 \\ &= 4410 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

## (二) 收益法测算过程

收益法是指通过预测估价对象未来各期的净收益,然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。本次估价根据市场提取法,通过搜集与估价对象类似的房地产前三年的平均收益,并假设估价对象未来的净收益每年不变,收益年期为有限年期的公式进行计算。具体公式为:

$$V = a / r [ 1 - 1 / ( 1+r )^n ]$$

其中: V 表示: 房地产市场价值

a 表示: 未来各年的净收益 (元, 元/m<sup>2</sup>)

r 表示: 报酬率 (%)

n 表示: 未来可获取收益的年限 (年)

### 1、年净收益的确定

#### (1) 年总收入的确定

估价对象属住宅房地产,估价对象位于乐都区碾伯镇七里店东村,所在范围内与估价对象类似的住宅房地产租赁实例较多,选取三宗具有代表性房屋租赁价格进行适当调整、修正最终得出估价对象的客观租金,各租赁实例租金均为建筑面积租金。具体测算如下:

租金调查表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	河湟雅居 2 号楼 1021 室	交通花苑	河湟雅居	香格里拉城市花园
租赁价格(元/月·m <sup>2</sup> )	待估	15	12.2	14.4
交易情况	正常	正常	正常	正常
实例来源		市场调查	市场调查	市场调查
交易日期	2021 年 12 月 03 日 (估价时点)	2021 年 4 月	2021 年 6 月	2021 年 5 月
区位状况	位置	文教路南侧, 位置较好	迎宾大道西侧, 位置较好	文教路北侧, 位置较好
	道路通达度	区域内有文教路、小康路等通过, 道路通达度较好	区域内有文教路、迎宾大道等通过, 道路通达度好	区域内有滨河北路、河湾路等通过, 道路通达度较好

实物状况	公共交通程度	区域有专线公交线路及站点,便捷程度较优。	区域有专线公交线路及站点,便捷程度较优。	区域有专线公交线路及站点,便捷程度较优。	区域有专线公交线路及站点,便捷程度较优。
	交通管制	允许大型货车通行	禁止大型货车通行	禁止大型货车通行	禁止大型货车通行
	外部环境和景观	街道干净、整洁,绿化较好;区域内环境较优。	街道干净、整洁,绿化较好;区域内环境较优。	街道干净、整洁,绿化较好;区域内环境较优。	街道干净、整洁,绿化较好;区域内环境较优。
	小区内部环境	小区内环境较好、绿化率一般。	小区内环境较好、绿化率较优。	小区内环境较好、绿化率一般。	小区内环境较好、绿化率较优。
	外部基础设施	七通	七通	七通	七通
	公共服务设施	区域内乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警大队、青海省乐都公路路政执法大队等,公共服务设施较完善。	区域内乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警大队、青海省乐都公路路政执法大队等,公共服务设施较完善。	区域内乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警大队、青海省乐都公路路政执法大队等,公共服务设施较完善。	区域内乐都区七里店中学、海东市第三中学、星光幼儿园、兴旺医院、乐都仁和医院、小康路社区卫生服务站、乐都区公安局交警大队城区交警大队、青海省乐都公路路政执法大队等,公共服务设施较完善。
	建筑面积	124.09 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	外观状况	较好	较好	较好	较好
	建成年代	在建	2014年建成	在建	2018年建成
	户型(空间布局)	较优	较优	较优	较优
	所在层数	2层	9/18层	23/25层	10/15层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	装饰装修	毛坯	简装	简装	精装
	通风采光	较差	较好	较好	较好
基础设施完备度	较完善(七通)	较完善(七通)	较完善(七通)	较完善(七通)	
使用维护及成新度	使用维护较好,成新度较高	使用维护较好,成新度较高	使用维护较好,成新度较高	使用维护较好,成新度较高	
配套设施设备	配备自动监控设备	配备自动监控设备	配备自动监控设备	配备自动监控设备	
物业管理状况	有专业物业管理公司,管理状况较好	有专业物业管理公司,管理状况较好	有专业物业管理公司,管理状况较好	有专业物业管理公司,管理状况较好	

### 租金修正表

项目名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
名称	交通花苑	河湟雅居	香格里拉城市花园	
租赁价格(元/月·m <sup>2</sup> )	15	12.2	14.4	
交易情况修正	100/100	100/100	100/100	
交易日期调整	100/100	100/100	100/100	
区位状况调整	位置	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公共交通程度	100/100	100/100	100/100
	交通管制	100/100	100/100	100/100
	外部环境和景观	100/100	100/100	100/100
	小区内部环境	100/102	100/100	100/102
	外部基础设施	100/100	100/100	100/100
公共服务设施	100/100	100/100	100/100	

实物状况调整	建筑面积	100/102	100/96	100/101
	用途	100/100	100/100	100/100
	外观状况	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/98	100/100	100/99
	户型(空间布局)	100/100	100/100	100/100
	所在层数	100/101	100/104	100/102
	朝向	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/101	100/101	100/103
	通风采光	100/102	100/102	100/102
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	使用维护及成新度	100/100	100/100	100/100
	配套设施设备	100/100	100/100	100/100
	物业管理状况	100/100	100/100	100/100
比较价值(元/月·m <sup>2</sup> )		14.1	11.9	13.2
估价对象市场价值(元/月·m <sup>2</sup> )		13.1		

通过可比实例与估价对象进行比较修正，因比较价值较接近，故取其简单算术平均值作为估价对象的公开市场价值：

$$\text{估价对象的市场价值(租金)} = (14.1 + 11.9 + 13.2) / 3 = 13.1 \text{ (元/月} \cdot \text{m}^2\text{)}$$

根据评估人员市场调查，估价对象所在区域内类似房地产出租率较高，结合估价对象的具体状况，综合确定房屋出租年空置率为 5%，故其年总收入：

$$13.1 \text{ 元/月} \cdot \text{m}^2 \times 12 \text{ 月} \times (1 - 5\%) = 149 \text{ 元/m}^2$$

#### (2)年总支出的确定

a. 房产税、营业税及教育费附加等综合税费：根据估价人员对房地产租赁市场的调查，通过市场上搜集到的租金为不含房产税、营业税及教育费附加等综合税费的租金，故此项税费取值为零元。

b. 物业维修费：是指为保证房屋正常使用而进行定期维修和日常修理所需费用。按房屋造价（类似房屋重置价为 1700 元/m<sup>2</sup>）的 1.5-2% 计算，本次估价按 1.5% 计算：

$$1700 \text{ 元/m}^2 \times 1.5\% = 25.5 \text{ 元/m}^2$$

c. 物业管理费：是指对房屋进行必要管理和提供服务所需要的费用。按房屋有效年租金收入的 3% 计算，则管理费为：

$$149 \text{ 元/m}^2 \times 3.0\% = 4.47 \text{ 元/m}^2$$

d. 水电费：由租赁方承担。

e. 保险费：保险费是指为使房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋造价的 2‰ 计算。则年保险费为：

$$1700 \text{ 元/m}^2 \times 2\text{‰} = 3.4 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{年客观运营费} = a+b+c+d+e = 33 \text{ 元/m}^2 \text{（取整）}$$

### (3)年净收益的确定

$$\text{年净收益} = \text{年总收入} - \text{年总支出}$$

$$= 149 \text{ 元/m}^2 - 33 \text{ 元/m}^2$$

$$= 116 \text{ 元/m}^2$$

### (4)净收益变化趋势分析

根据估价人员对当前房屋出租市场的调查及未来市场的预期，并结合估价对象的实际状况及估价目的，依据谨慎原则，估价人员认为估价对象净收益在未来收益年限内保持不变，并以此为前提进行估价。

## 2、报酬率的确定

根据《房地产估价规范》，报酬率的求取方法主要有市场提取法、安全利率加风险调整值、排序插入法和复合投资收益法。估价对象为住宅房地产，市场上出租及交易的案例较多，故本次估价确定采用市场提取法确定报酬率。通过调查周边与估价对象类似房地产的租金和交易价格，进行分析比较，确定本次估价报酬率为 3.94% 详见下表：

序号	案例	位置	交易时间(年)	净收益 A (元)	价格 V(元)	报酬率公式	报酬率 Y (%)	报酬率算术平均值
1	兴乐佳苑	西大街	2020	24673	561545	Y =	4.39	3.94



2	隆泰佳苑	滨河路	2020	17700	476077	A/ V	3.71	%
3	永康小区	古城大街	2020	13800	367675		3.75	
4	紫金花苑	新乐大街	2020	16344	403743		4.05	
5	东升小区	饮水路	2020	20694	541358		3.82	

### 3、收益年限的确定

根据委托方提供的本次估价对象《国有土地使用证》的记载：该宗城镇住宅用地，使用权的终止日期为 2083 年 03 月 18 日，即剩余使用年限为 62 年，而本次估价对象房屋钢混结构经济耐用年限为 60 年，至价值时点剩余经济寿命为 60 年。对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物耐用年限大于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可获取收益的年限，即收益年限为 60 年。

### 4、房地产现值的求取

$$\begin{aligned}
 \text{房地产单价} &= 116 / 3.94\% \times [1 - 1 / (1 + 3.94\%)^{60}] \\
 &= 2654 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

### (三) 估价结论

根据国家有关法律法规及委托方提供的相关资料，经估价人员实地勘察，结合本项评估的特定目的，经过周密、细致的分析、测算，得到估价对象房地产在估价的假设和限制条件全部成立的条件的评估价值。

比较法的测算结果为 4410 元/m<sup>2</sup>，收益法的测算结果为 2654 元/m<sup>2</sup>。通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，由于估价对象所在区域普遍存在售价较高、租金偏低的情况，不能客观地反映房地产的正常市场规律，通过收益法测算得出的估价结果远远低于估价对象的正常市场价值，而比较法是依据房地产价格形成的替代原理，其测算结果更能客观地反映估价对象的正常市场价值。因此估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考。

(四) 估价对象个别因素修正

经过比较测算得出的是基准房 2 号楼 1021 室(假设毛坯)的市场价值(单价), 4、5 号楼与基准楼 2 号楼为同一小区的住宅, 小区院内地势平坦, 道路通达性相当, 对住宅价格基本无影响, 小区内各楼幢均为坐北朝南的住宅楼, 其区位状况、朝向、权益状况等对房地产的影响因素相同, 无需进行调整; 但估价对象 36 套住宅因其所在楼层、建筑面积的不同其价值也不同, 故需进行通行修正, 详见下表:

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	基准单价	基准面积	基准楼层	所在楼层	面积修正	楼层修正	建成后市场单价
1	2-1021	124.09	4410	124.09	2	2	0.00%	0%	4410.00
2	2-1023	124.09	4410	124.09	2	2	0.00%	0%	4410.00
3	2-1031	124.09	4410	124.09	2	3	0.00%	0.50%	4432.05
4	2-1043	124.09	4410	124.09	2	4	0.00%	1.00%	4454.10
5	2-2021	124.09	4410	124.09	2	2	0.00%	0.00%	4410.00
6	2-2023	124.09	4410	124.09	2	2	0.00%	0.00%	4410.00
7	2-2031	124.09	4410	124.09	2	3	0.00%	0.50%	4432.05
8	2-2033	124.09	4410	124.09	2	3	0.00%	0.50%	4432.05
9	2-2041	124.09	4410	124.09	2	4	0.00%	1.00%	4454.10
10	2-2043	124.09	4410	124.09	2	4	0.00%	1.00%	4454.10
11	2-3021	124.09	4410	124.09	2	2	0.00%	0.00%	4410.00
12	2-3023	124.09	4410	124.09	2	2	0.00%	0.00%	4410.00
13	2-3031	124.09	4410	124.09	2	3	0.00%	0.50%	4432.05
14	2-3033	124.09	4410	124.09	2	3	0.00%	0.50%	4432.05
15	4-1031	143.55	4410	124.09	2	3	-1.30%	0.50%	4374.84
16	4-2021	122.54	4410	124.09	2	2	0.10%	0.00%	4414.56
17	4-2023	122.54	4410	124.09	2	2	0.10%	0.00%	4414.56
18	4-2031	122.54	4410	124.09	2	3	0.10%	0.50%	4436.61
19	4-2033	122.54	4410	124.09	2	3	0.10%	0.50%	4436.61
20	4-2171	173.46	4410	124.09	2	17	-3.29%	7.50%	4595.60
21	4-2173	173.46	4410	124.09	2	17	-3.29%	7.50%	4595.60
22	4-3011	122.54	4410	124.09	2	1	0.10%	-0.50%	4392.51

23	4-3013	122.54	4410	124.09	2	2	0.10%	0.00%	4414.56
24	4-3023	122.54	4410	124.09	2	2	0.10%	0.00%	4414.56
25	4-3031	122.54	4410	124.09	2	3	0.10%	0.50%	4436.61
26	5-1023	122.45	4410	124.09	2	2	0.11%	0.00%	4414.82
27	5-2011	122.45	4410	124.09	2	1	0.11%	-0.50%	4392.77
28	5-2013	122.45	4410	124.09	2	1	0.11%	-0.50%	4392.77
29	5-2021	122.45	4410	124.09	2	2	0.11%	0.00%	4414.82
30	5-2023	122.45	4410	124.09	2	2	0.11%	0.00%	4414.82
31	5-2171	195.4	4410	124.09	2	17	-4.75%	7.50%	4531.10
32	5-3021	122.45	4410	124.09	2	2	0.11%	0.00%	4414.82
33	5-3171	195.4	4410	124.09	2	17	-4.75%	7.50%	4531.10
34	5-3173	195.4	4410	124.09	2	17	-4.75%	7.50%	4531.10
35	5-4021	122.45	4410	124.09	2	2	0.11%	0.00%	4414.82
36	5-4023	122.45	4410	124.09	2	2	0.11%	0.00%	4414.82

#### (五) 室内装饰装修情况及房地产价值测算

估价对象房屋室内装修基本情况为：估价对象户型为三室两厅两卫一厨，室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面铺瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、浴霸、坐便等，厨房地面铺地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。

2022年3月8日现场查勘时估价人员已向产权代表人询问并索要估价对象的装修合同及发票等资料，答复为无合同、发票等资料可提供。根据该房屋装修情况我公司走访了多家房屋装修公司或装修老板，参照对比了走访对象与估价对象室内装修的异同，确定本次估价对象装修单价为650元/m<sup>2</sup>；一般的家装设计正常使用年期为10-15年，根据现场查勘的维护保养状况及装修材料等，本次估价设定该房屋正常设计使用年限为12年；据产权代表人介绍，估价对象于2018年装修，依估价师经验认为因社会发展引起装修材料、流行款式、产品功能等方面的折旧率按20%计算较为合适，具体测算过程详见下表：

估价对象装修情况及房地产价值测算表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	毛坯房市场单价	装修情况及现状	装修单价	家装设计使用年期	已装修年限	其他折旧率	保养状况修正	评估单价	评估总价
1	2-1021	124.09	4410.00	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门，维护保养较好。	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4756.67	590254.77
2	2-1023	124.09	4410.00	室内未能进入，据产权房介绍及估价人员局部观察，装修同2-1021室。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.00%	4709.10	584352.22
3	2-1031	124.09	4432.05	室内未能进入，据产权房介绍及估价人员局部观察，装修同2-1021室。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.00%	4730.93	587061.04
4	2-1043	124.09	4454.10	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4454.10	552709.27
5	2-2021	124.09	4410.00	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。暖气分水器漏水引起墙面起皮、脱落。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.50%	4685.32	581400.95
6	2-2023	124.09	4410.00	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门，维护保养较好。	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4756.67	590254.77

7	2-2031	124.09	4432.05	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。暖气分水器处有少量漏水痕迹。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.20%	4721.37	585875.06
8	2-2033	124.09	4432.05	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。电视背景墙线条有脱落。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.20%	4721.37	585875.06
9	2-2041	124.09	4454.10	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4454.10	552709.27
10	2-2043	124.09	4454.10	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4454.10	552709.27
11	2-3021	124.09	4410.00	室内未能进入，据产权房介绍及估价人员局部观察，装修同 2-1021 室。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.00%	4709.10	584352.22
12	2-3023	124.09	4410.00	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。顶棚墙面起皮、脱落较严重。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.50%	4685.32	581400.95
13	2-3031	124.09	4432.05	室内客餐厅地面铺地瓷砖，卧室地面铺实木地板，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4778.72	592990.95

				推拉门。维护保养较好。							
14	2-3033	124.09	4432.05	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。因地暖漏水，地磁砖被砸开维修，未恢复。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-3.00%	4635.36	575201.22
15	4-1031	143.55	4374.84	室内未能进入，据产权房介绍及估价人员局部观察，装修同2-1021室。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.00%	4674.29	670994.22
16	4-2021	122.54	4414.56	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4761.22	583440.35
17	4-2023	122.54	4414.56	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4761.22	583440.35
18	4-2031	122.54	4436.61	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4783.27	586142.36

19	4-2033	122.54	4436.61	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4783.27	586142.36
20	4-2171	173.46	4595.60	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4595.60	797153.16
21	4-2173	173.46	4595.60	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4595.60	797153.16
22	4-3011	122.54	4392.51	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4739.17	580738.34
23	4-3013	122.54	4414.56	已装修，有人入住，未能进入室内。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-1.00%	4713.61	577605.94
24	4-3023	122.54	4414.56	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。	650.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4761.22	583440.35
25	4-3031	122.54	4436.61	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4436.61	543661.82
26	5-1023	122.45	4414.82	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4414.82	540594.90
27	5-2011	122.45	4392.77	室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖，墙面及顶棚为乳胶漆刷白，实木复合门，卫生间墙面瓷砖到顶，地面铺防滑瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，安装整体浴室柜、热水器、坐便等，厨房地面地磁砖，墙面贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶，石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。墙体墙面有裂缝，墙皮有脱落。曾出租，装修成	650.00	12.00	4.00	20.00%	-2.00%	4644.65	568737.33

				新度稍差。							
28	5-2013	122.45	4392.77	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4392.77	537894.88
29	5-2021	122.45	4414.82	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4414.82	540594.90
30	5-2023	122.45	4414.82	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4414.82	540594.90
31	5-2171	195.4	4531.10	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4531.10	885376.67
32	5-3021	122.45	4414.82	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4414.82	540594.90
33	5-3171	195.4	4531.10	复式楼,室内客餐厅、卧室地面铺地瓷砖,墙面贴壁布、壁纸,客厅顶棚为石膏板造型吊顶,实木复合门,卫生间墙面瓷砖到顶,地面铺防滑瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,安装整体浴室柜、热水器、坐便等,厨房地面地磁砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶,石英石台面整体橱柜、吊柜、钛合金玻璃推拉门。二楼墙体及顶棚局部墙皮有脱落,墙纸开裂严重。室外露台铺地瓷砖,安装不锈钢护栏。	650.00	12.00	4.00	20.00%	-2.00%	4780.21	934053.03
34	5-3173	195.4	4531.10		650.00	12.00	4.00	20.00%	-2.00%	4780.21	934053.03
35	5-4021	122.45	4414.82	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4414.82	540594.90
36	5-4023	122.45	4414.82	毛坯	0.00	12.00	4.00	20.00%	0.00%	4414.82	540594.90
合计		4773.85									22090743.76



## 八、评估结果

通过运用科学的估价方法所得结果经分析后得出本次估价对象在 2021 年 12 月 03 日在估价的假设和限制条件全部成立的条件下,估价对象的市场价值:总价 RMB22090743.76 元(取整),大写(人民币):贰仟贰佰零玖万零柒佰肆拾叁元柒角陆分。

### 评估结果明细表

产权人	青海生茂房地产开发有限公司				
坐落	青海省海东市乐都区碾伯镇七里店东村				
土地证号	乐国用(2013)第 340 号				
房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修 情况	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (取整:元)
2-1021	住宅	124.09	有装修	4756.67	590254.77
2-1023	住宅	124.09	有装修	4709.10	584352.22
2-1031	住宅	124.09	有装修	4730.93	587061.04
2-1043	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-2021	住宅	124.09	有装修	4685.32	581400.95
2-2023	住宅	124.09	有装修	4756.67	590254.77
2-2031	住宅	124.09	有装修	4721.37	585875.06
2-2033	住宅	124.09	有装修	4721.37	585875.06
2-2041	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-2043	住宅	124.09	毛坯	4454.10	552709.27
2-3021	住宅	124.09	有装修	4709.10	584352.22
2-3023	住宅	124.09	有装修	4685.32	581400.95
2-3031	住宅	124.09	有装修	4778.72	592990.95
2-3033	住宅	124.09	有装修	4635.36	575201.22
4-1031	住宅	143.55	有装修	4674.29	670994.22
4-2021	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-2023	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-2031	住宅	122.54	有装修	4783.27	586142.36
4-2033	住宅	122.54	有装修	4783.27	586142.36
4-2171	住宅	173.46	毛坯	4595.60	797153.16
4-2173	住宅	173.46	毛坯	4595.60	797153.16
4-3011	住宅	122.54	有装修	4739.17	580738.34
4-3013	住宅	122.54	有装修	4713.61	577605.94
4-3023	住宅	122.54	有装修	4761.22	583440.35
4-3031	住宅	122.54	毛坯	4436.61	543661.82
5-1023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2011	住宅	122.45	有装修	4644.65	568737.33
5-2013	住宅	122.45	毛坯	4392.77	537894.88

5-2021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-2171	住宅	195.4	毛坯	4531.10	885376.67
5-3021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-3171	住宅	195.4	有装修	4780.21	934053.03
5-3173	住宅	195.4	有装修	4780.21	934053.03
5-4021	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
5-4023	住宅	122.45	毛坯	4414.82	540594.90
合计		4773.85			22090743.76
备注	本次估价结果为估价对象房地产市场价值，包含室内装饰装修价值，不包含家具电器等价值。				

青海公平房地产评估有限公司

二零二二年三月十四日