

房地产估价报告

估价报告编号：青中（房）评字（2021）第 ZS-35 号

估价项目名称：海西自治州中级人民法院委托评估袁龙健位于

西宁市城西区昆仑路 1 号 1 号楼 2 单元 2111 室

住宅房地产价值评估

估价委托方：海西自治州中级人民法院

房地产估价机构：青海中信源房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：缪志栋 注册号 3220190079

钟祥福 注册号 6320120001

估价报告出具日期：2022 年 02 月 28 日



致估价委托方函

海西自治州中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），对袁龙健位于西宁市城西区昆仑路1号1号楼2单元2111室住宅房地产（房屋建筑面积427.19m²，共有宗地面积为2015.57m²，分摊土地使用权面积为34.20m²）市场价值进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2021年08月12日的市场价值为：

估价结果一览表

房屋所有权证号	房屋所有权人	结构	所在层数/总层数	用途	建筑年代(年)	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
/	袁龙健	钢混	11/16	住宅	2004	427.19	9551	408.01

估价对象土地状况一览表

座落	国有土地使用权证号	地类(用途)	使用权类型	其中分摊面积(m ²)	图号	终止日期
西宁市城西区昆仑路1号1号楼2单元2111室	/	城镇住宅用地	出让	34.20	53.75-7 2.25	2052年5月30日

青海中信源房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月二十八日

目录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	6
一、估价委托方	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附件	11
1.《评估（检验、鉴定、审计）委托书》（略）；	
2.估价对象位置图；	
3.《房屋所有权证》及《土地登记卡》复印件；	
4.估价对象现场照片；	
5.房地产估价机构备案证书复印件；	
6.估价机构资质证书和注册房地产估价师资质证书复印件；	
7.估价机构《企业法人营业执照》复印件。	

估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

6、注册房地产估价师签字:

估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价委托方提供了估价对象《房屋所有权证》及《土地登记卡》的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：本估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设：本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本次估价报告和估价结果仅为估价委托方在上述已有假设条件下，为司法拍卖提供参考依据，不得用做其它目的。

(2) 本次估价报告仅为估价委托方在特定估价目的下使用，其他人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

(3) 本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。

估价结果报告

青中（房）评字（2021）第 ZS-35 号

一、估价委托方

名称：海西自治州中级人民法院

二、估价机构

机构名称：青海中信源房地产评估咨询有限公司

法人代表：龙伟

公司住所：青海省西宁市城西区五四西路 53 号

1 号楼 2 单元 20518 室

资质等级：二级

资质证书：青建房估字（2011）048 号

联系电话：0971-6113959 传真：0971-6113959

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、估价对象范围

本次估价对象为西宁市城西区昆仑路 1 号 1 号楼 2 单元 2111 室住宅房地产，建筑面积 427.19m²，共有宗地面积为 2015.57m²，分摊土地使用权面积为 34.20m²。

2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于西宁市城西区昆仑路 1 号 1 号楼 2 单元 2111 室。共有宗地面积为 2015.57m²，分摊土地使用权面积为 34.20m²。估价对象所在宗地东至昆仑路，西至住宅小区，南至黄河路，北至住宅小区。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通热力），宗地内“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通热力）及场地平整，土地使用权类型为出让，土地使用终止日期为 2052 年 05 月 30 日。

3、估价对象建筑物状况

估价对象位于西宁市城西区昆仑路 1 号 1 号楼 2 单元 2111 室，建筑面积为 427.19m²。所在建筑物共 16 层，估价对象位于第 11 层。估价对象所在单元每层十二户，设有二部电梯。估价对象为住宅用房，

正常层高，钢混结构，建成年代为 2004 年。具体装修情况如下：室内地面铺设地毯，局部铺设木地板，墙面为乳胶漆刷白，天棚为石膏板造型吊顶，室内局部设背景墙、造型柱、博古架。该房装修为高档装修。根据注册房地产估价师现场勘察，估价对象实际状况作为办公用房使用，分割成前台、办公区、经理室、财务室、休闲区、茶水间、卫生间等，维护状况较优，成新度较高。

4、土地权益状况

根据委托方提供的《土地登记卡》记载，权利人为袁龙健，审批表号为宁国用（2013）第G-08843号，图号为53.75-72.25，用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，宗地面积为2015.57m²，其中分摊土地面积为34.20m²。终止日期为2052年05月30日。

5、建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件，证载房屋所有权人为袁龙健，房屋所有权证号不详，建筑面积为 427.19m²，钢混结构，设计用途为住宅。

五、价值时点

2021 年 08 月 12 日（实地查勘之日）

估价委托方未对价值时点提出特别要求，本次估价我们以实地查勘之日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2021 年 08 月 12 日现状利用条件下用途为住宅的房地产市场价格。

七、估价原则

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

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

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

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

八、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行);

4.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行);

5.《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号,2019年4月23日起施行);

6.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令第256号,1999年1月1日施行,2014年7月29日修正);

7.《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,1990年5月19日起施行,2020年11月29日修订)。

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

《青海工程造价管理信息》(2021年第3期)。

(三)本次估价依据的技术标准

1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(四)委托人提供的有关资料

1.《房屋所有权证》及《土地登记卡》复印件;

2.估价委托方提供的基本情况资料。

(五)房地产估价机构掌握的有关资料

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.估价对象所在地统计资料;
- 3.估价对象所在地城市规划资料;
- 4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料;

(六) 注册房地产估价师实地勘察、调查所获取的资料

- 1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料;
- 2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;
- 3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料;
- 4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

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了所估房地产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，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法和收益法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

估价对象为住宅房地产，与其同一供求范围内房地产的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，可采取收益法测算其收益价格。本报告采用收益法作为估价方法，经综合测算得出估价对象的市场价值。

估价对象房地产建设项目是在几年前取得，目前相关政策变化较大，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的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位因素、实物因素和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。

收益法技术路线为：预测估价对象的未来第一年的收益，将其除以报酬率或乘以收益乘数，确定估价对象的价值。

十、估价结果

本次评估确定估价对象在价值时点 2021 年 08 月 12 日的市场价值为房地产总价 408.01 万元，大写人民币肆佰零捌万零壹佰元整，房地产单价 9551 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓 名	执业资格名称	签字(盖章)
-----	--------	--------

缪志栋	注册房地产估价师	
-----	----------	--

钟祥福	注册房地产估价师	
-----	----------	--

十二、实地查勘期

2021 年 08 月 12 日

十三、估价作业期

2021 年 08 月 12 日至 2022 年 02 月 28 日

附件：

- 一、《评估（检验、鉴定、审计）委托书》（略）；
- 二、估价对象位置图；
- 三、《房屋所有权证》及《土地登记卡》复印件；
- 四、估价对象现场照片；
- 五、房地产估价机构备案证书复印件；
- 六、估价机构资质证书和注册房地产估价师资质证书复印件；
- 七、估价机构《企业法人营业执照》复印件。

青海中信源房地产评估咨询有限公司

二〇二二年二月二十八日

