



青海省永正房地产评估有限公司

估价报告意见书

房地产估价机构备案证书编号：青建房估字（2003）01号

目 录

一、估价师声明	2
二、估价的假设和限制条件	3
三、估价意见书	7
四、估价分析与测算	9
五、估价结果、须要说明事项	17
六、附件	17
七、现场照片	19

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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

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，与估价委托方及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托方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GB/T50291-2015《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、我公司估价人员已于2022年07月20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、本估价意见书是否作为定案或者认定事实的依据，取决于办案机关的审查判断。估价实行估价人员负责制度。估价人员依法独立、客观、公正地进行估价，不受任何个人和组织的干预。

7、本估价报告中对估价对象权属情况的批露不能作为对其权属确认依据，估价对象权属界定依据当地行业管理部门认定为准。

8、本报告专为特定的估价目的服务，不得用于其他目的，使用本估价文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：青海省西宁市西关大街1-33号（邮政编码：810000） 联系电话：0971-8250609 4381629

估价的假设和限制条件

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

1、本次估价是受贵德县人民法院委托对城北区门源路12-20号3号楼2单元20608室房地产处置司法评估，委托方向本估价机构提供了《评估、拍卖、变卖委托书》（2022）青2523执恢8号、《西宁市商品房预售合同》合同编号YS0256812（复印件）等资料，评估人员进行了审慎检查，但未予核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确及完整有效。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安全、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，本机构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，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、检测的情况下，假定估价对象房屋安全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，估价对象能正常安全使用。

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产的公开市场价值。

（二）未定事项假设

本次估价所依据《西宁市商品房预售合同》合同编号YS0256812等资料真实、合法、有效为前提，不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价结果是为委托方审理案件时提供参考意见，估价时没有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、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等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（四）不相一致假设

无不相一致假设

（五）依据不足假设

委托方提供的《西宁市商品房预售合同》中，依据第十条交付时间和手续出卖人应当在2016年07月15日前向买受人交付该商品房；本次评估以2016年为估价对象竣工时间的合理假设，若提供证载建造年代资料，则本意见书作出相应修正。

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，评估对象状况的变化、房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

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、委托方或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明特定的范围使用评估报告，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相应的责任；

4、评估结果不等于评估对象处置、拍卖可实现的成交价，不应被认为是 对评估对象处置、拍卖成交价的保证；

5、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动作失当对其价值的影响。

三、报告的使用说明

1、本次评估结果仅为委托方审理案件时提供参考意见，不得用于其他用途，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方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或不得以其它任何方式公开发表，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，注册房地产估价师签字，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：2022年09月14日至2023年09月13日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

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，故提醒报告使用人使用该估价报告时需全面考虑。

青海省永正房地产评估有限公司对位于城北区门源路12-20号3号楼2单元20608室房地产价值估价意见书

编号：青永房评[2022]字第043号

一、基本情况

委托单位：贵德县人民法院

委托日期：2022年07月20日

委托事项：对涉案的位于城北区门源路12-20号3号楼2单元20608室不动产评估。

估价对象：估价对象位于城北区门源路12-20号3号楼2单元20608室6F/35，2016年建成，钢混结构，西朝向，建筑面积69.86m²。外观：1-2层防腐木外墙面、2层以上墙面刷涂料、保温层；铝合金玻璃双开门、电子单元对讲门；楼道：地砖地面、墙面墙布、顶棚刷白、石膏线条；局部面砖、玻璃墙面、二级吊顶，入户门：普通防盗门；客厅：地板砖地面、墙面刷白、二级吊顶、博古架；卧室：地板砖地面、墙面刷白、大壁柜、顶棚刷白、石膏线条；卫生间：地板砖地面、墙面瓷砖到顶、铝扣板吊顶、坐便、整体洗漱柜；厨房：地板砖地面、墙面瓷砖到顶、铝扣板吊顶、组合橱柜；全屋木包门及门套；室内主要设施有上下水、电、集中供暖等设施齐全，使用良好。

估价目的：本估价书仅为委托方执行案件时提供参考意见，不得作其他用途。

价值时点：2022年07月20日

价值定义：本次估价以公开市场价值标准为原则确定估价对象在价值时点的客观合理价值。

二、案情摘要

申请执行人张连豪、王青玉与被执行人张福清、仁欠东主建设工程施工合同纠纷一案，被执行人未履行案款486138.5元，申请执行人刘成尧与被执行人张福青买卖合同纠纷一案，被执行人未履行案款125506元，申请执行人完么杭谦与被执行人张福清、仁欠东主运输合同纠纷一案，被执行人未履行案款30440元共计642084.5元。执行中案外人张仲存以自己名下位于城北区门源路12-20号3号楼2单元20608室不动产提供担保。但被执行人在承担期限内未履行，现对担保物予以处置。

三、估价原则：

1、遵循独立、客观、公正原则；2、合法原则；3、价值时点原则；4、替代原则；5、最高最佳使用原则；6、谨慎原则。

四、估价依据

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、国家和地方的法律、法规和有关政策文件；
- 3、评估、拍卖、变卖委托书（2022）青2523执恢8号；
- 4、《西宁市商品房预售合同》合同编号YS0256812 房屋代码：514260
 - (1)、出卖人：青海明惠实业有限公司
 - (2)、买受人：张仲存
 - (3)、房屋坐落：城北区门源路12-20号3号楼2单元6层20608室
 - (4)、总层数：35层其中地上34层地下1层
 - (5)、规划用途：住宅

- (6)、预测建筑面积：69.86平方米 (7)、结构：钢筋混凝土结构
- (8)、土地使用证号：宁国用(2013)第00136号
- (9)、土地使用权面积：56590.07平方米
- (10)、土地用途：综合 (11)、土地使用权终止日期：2071年02月09日
- (12)、用地规划许可证：宁规地字2010-058号
- (13)、建设工程规划许可证：宁规建字2013-005-2号
- (14)、建筑工程施工许可证：2013-024 (15)、预售许可证号：2014房预售证第042号

5、估价人员实地勘察记录：

价值作业时间：2022年07月20日-2022年09月14日

估价地点：城北区门源路12-20号3号楼2单元20608室

估价人员：陈永祥 冯自强

五、估价分析、测算过程

(一) 个别因素分析：

估价对象位于城北区门源路12-20号3号楼2单元20608室，6F/35，2016年建成，钢混结构，西朝向，建筑面积69.86m²。外观：1-2层防腐木外墙、2层以上墙面刷涂料、保温层；铝合金玻璃双开门、电子单元对讲门；楼道：地砖地面、墙面墙布、顶棚刷白、石膏线条；局部面砖、玻璃墙面、二级吊顶，入户门：普通防盗门；客厅：地板砖地面、墙面刷白、二级吊顶、博古架；卧室：地板砖地面、墙面刷白、大壁柜、顶棚刷白、石膏线条；卫生间：地板砖地面、墙面瓷砖到顶、铝扣板吊顶、坐便、整体洗漱柜；厨房：地板

砖地面、墙面瓷砖到顶、铝扣板吊顶、组合橱柜；全屋木包门及门套；室内主要设施有上下水、电、集中供暖等设施齐全，使用良好。

（二）区域因素分析：

西宁市是青海省省会，古称西平郡、青唐城。地处青藏高原东北部，是全省政治、经济、科技、文化、交通、医疗中心。西宁总面积 7660 平方公里，市区面积 476.5 平方公里，规划建成区面积 118 平方千米，下辖五区、二县及西宁(国家级)经济技术开发区，是青藏高原唯一人口超过百万的中心城市，也是“三江之源”和“中华水塔”国家生态安全屏障建设的服务基地和大后方。市区生态良好、环境宜人，空气质量连续五年位居西北省会前列，有“中国夏都”之称。自 1992 年被国务院确定为内陆开放城市后，对外连接通道不断拓宽，西宁机场国内、国际航线持续增加；青藏铁路、兰新高铁通车运行，西成铁路已开工建设；国家重点公路网中多条国道、高速公路在西宁交汇；连接东西、通达南北的立体交通网络使西宁成为西部地区连接丝绸之路经济带和长江经济带的重要枢纽。

1-5 月，全省实现社会消费品零售总额 327.76 亿元，比上年同期下降 9.1%。从规模看，限额以上单位零售额 130.63 亿元，下降 14.3%；限额以下单位（个体户）实现零售额 197.13 亿元，下降 5.3%。

1-5 月，全省房地产开发投资完成 77.41 亿元，同比下降 40.1%，其中，住宅投资 62.17 亿元，同比下降 37.9%。全省房地产开发企业房屋施工面积 3153.99 万平方米，同比增长 6.4%；商品房销售面积 83.20 万平方米，同比下降 35.4%；商品房销售额 54.42 亿元，同比下降 43.8%。

1-6 月，全省规模以上工业增加值同比实际增长 13.6%（以下增加值增速均为扣除价格因素的实际增长率）。

分经济类型看，1-6 月，国有控股企业同比增长 2.6%；股份制企业增长 14.5%，外商及港澳台商投资企业增长 9.5%。

分行业看，在全省规模以上工业 35 个大类行业中，14 个行业增加值保持增长，增长面为 40.0%。其中，计算机通信和其他电子设备制造业同比增长 2.5 倍、电气机械和器材制造业增长 89.3%、化学原料和化学制品制造业增长 36.9%、有色金属冶炼和压延加工业增长 2.3%；电力热力生产和供应业下降 0.1%、煤炭开采和洗选业下降 20.8%、石油和天然气开采业下降 5.5%、黑色金属冶炼和压延加工业下降 7.3%。

分主要产品看，在全省规模以上有产量的 120 种产品中，61 种产品产量同比保持增长，增长面为 50.8%。其中，单晶硅同比增长 10.5 倍，化学纤维增长 6.3 倍，光纤增长 1.5 倍，碳酸锂增长 28.1%，原盐增长 12.7%，初级形态塑料增长 12.3%，乳制品增长 12.0%，纯碱增长 9.8%，铁合金增长 9.5%，铝材增长 8.6%，钾肥（折氧化钾）增长 4.2%，电解铝增长 2.1%。饮料酒同比下降 14.8%，精制食用植物油下降 15.1%，水泥下降 10.6%，钢材下降 8.0%。

1-6 月，全省房地产开发投资完成 158.96 亿元，同比下降 20.1%，其中，住宅投资 125.54 亿元，同比下降 20.3%。全省房地产开发企业房屋施工面积 3278.08 万平方米，同比增长 7.3%；商品房销售面积 126.02 万平方米，同比下降 30.8%；商品房销售额 88.32 亿元，同比下降 38.2%。

1-6 月，全省实现社会消费品零售总额 403.98 亿元，比上年同期下降 7.6%。从规模看，限额以上单位零售额 162.62 亿元，下降 11.2%；限额以下单位（个体户）实现零售额 241.36 亿元，下降 4.9%。

城北区位于西宁市西北部，总面积 137.7 平方公里，常住人口 23 万，有汉、回、藏、蒙、土等 33 个民族。下辖大堡子、二十里铺 2 个镇政府，小桥、朝阳、马坊、火车西站 4 个街道办事处，23 个社区居委会，38 个行政村。北区以自身区域成熟的配套及中海、绿地和碧桂园的加入，使得区域突出重围吸引着购房者，整体房价走势稳中有升。青藏铁路、宁大铁路横穿西北两川，宁大高速、宁湟公路、兰西高速公路纵横交错，通海桥横穿海湖新区与柴达

木路，交通便利；高新技术产业园区、朝阳物流园区、西宁特钢、中石油青海销售公司、西宁供电公司等重点园区和企业坐落区内；铁路北货运中心、青藏高原农副产品集散中心、北山家俱石材装饰材料市场、湟水河建材市场、朝阳国际建材城等构成全省最大的物流集散区；青海大学等多所大中专院校和农牧科研院所云集区内，人才资源得天独厚；湟水河公园、北川河穿城而过，水利条件优越。近几年政府将城北区打造成建设创新、创业、人文高教、高端物流、生态宜居城区，灿烂的河湟文化彰显北区无穷魅力。



估价对象位于北区门源路12-20号3号楼2单元20608室，东临：宁朝阳东路，南临：门源路，西临：朝阳西路，北临：维多利亚小区。周边有西宁市城北区文化宫、朝阳学校、城北区政府、北京华联超市、朝阳公园、招商银行、西宁农商银行等；附近有11路、13路、70路、107路等公交在此设站，交通便利，基础设施、公共配套设施完善，完全满足人民生活需要。

（三）、市场背景分析：

上半年，全国居民人均可支配收入18463元，比上年同期名义增长4.7%；扣除价格因素，实际增长3.0%。分城乡看，上半年城镇居民人均可支配收入

25003 元，名义增长 3.6%，扣除价格因素，实际增长 1.9%；农村居民人均可支配收入 9787 元，名义增长 5.8%，扣除价格因素，实际增长 4.2%。农村居民人均可支配收入名义增速和实际增速分别快于城镇居民 2.2 和 2.3 个百分点，主要是受益于基础设施、重大项目建设和以工代赈投资力度加大以及夏粮再获丰收、粮食价格持续较高、部分农产品价格上涨等因素。城乡居民收入相对差距继续缩小，城乡居民人均可支配收入之比为 2.55，比上年同期缩小 0.06。

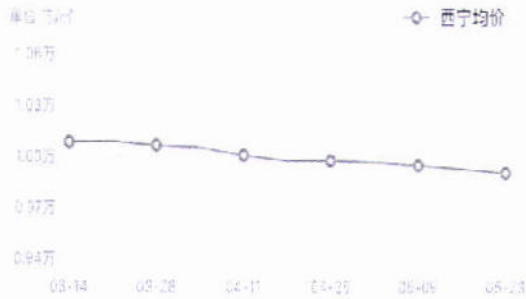
6 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.5%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比由上月持平转为上涨 0.1%。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降转为上涨 0.1%；二手住宅销售价格环比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅与上月相同；二手住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。

6 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有 31 个和 21 个，比上月均增加 6 个

6 月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 3.3% 和 1.1%，涨幅比上月分别回落 0.2 和 0.6 个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比由上月上涨转为下降 0.2%；二手住宅销售价格同比下降 2.1%，降幅比上月扩大 0.4 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 2.8% 和 3.7%，降幅比上月分别扩大 0.6 和 0.5 个百分点。

6 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有 21 个和 12 个，比上月分别减少 2 个和 1 个。

价格走势



均价排名

排名	区域	均价 (元/m²)	涨跌幅
1	城西	12,548元/m²	▼ 0.58%
2	城北	9,275元/m²	▲ 0.16%
3	城东	9,032元/m²	▼ 0.72%
4	城中	8,794元/m²	▼ 1.44%
5	湟中	8,025元/m²	▲ 0.07%
6	湟源	6,858元/m²	▼ 0.23%
7	大通	5,392元/m²	▲ 0.52%

二手房价格在商品房价格变动因素影响下一路跟进。

(四)、最高最佳利用分析:

根据估价对象所处的地理位置、市场背景分析、估价对象自身特点，估价对象维持目前状况使用可发挥其最大价值。

(五)、估价方法适用性分析:

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法	预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法	假设开发法是指项目开发或再开发完成后的总价值，扣除尚须投入的成本、税费和利润等，得当项目剩余价值的估价方法	所谓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，扣除折旧依次估算估价对象的客观合理价格或价值的方法
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象所处地段类似于评估对象用途房地产交易可比实例较多，故宜选取。	估价对象住宅用房无租金收益，故不宜选取。	估计对象为以开发完成成熟房地产，故不宜选取	估价对象为住宅用房地产，重置价格不能客观反映其价值，故不宜选取

根据《房地产估价规范》以及本次估价目的、估价对象的具体条件，评估人员通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料后，依据估价对象的特点和实际情况，故估价对象采用比较法作为唯一估价方法。

(六)、估价测算过程：

比较法：根据估价对象和估价人员收集的本区域同类房地产交易市场资料情况，估价人员选取如下比较实例，通过分析比较两者差异，得出估价对象的价值：

1、选取比较实例：

A：民惠城，52m²，5F/35层，2016年建成；钢混结构，西朝向，高档装修，水、电、暖三线齐全。2022年06月成交，成交价10769元/m²

B：民惠城，52m²，8F/35层，2016年建成，钢混结构，西朝向，中档装修，水、电、暖三线齐全。2022年06月成交，成交价10577元/m²

C：民惠城，86.24m²，5F/34层，2013年建成，钢混结构，西朝向，中档装修，水、电、暖三线齐全。2022年06月成交，成交价10309元/m²

2. 因素条件描述

比较因素		A	B	C	估价对象
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022年06月	2022年06月	2022年06月	2022年07月
交易价格		10769元/m ²	10577元/m ²	10309元/m ²	待求
区域因素	地段等级	二级	二级	二级	二级
	繁华程度	相似	相似	相似	好
	环境景观	相似	相似	相似	好
	交通条件	相似	相似	相似	便利
	基础设施	相似	相似	相似	完善
个别因素	临街状况	临街	临街	临街	临街
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	个别条件	相似	相似	相似	好

素	层数	5F/35	8F/34	5F/34	6F/35
	朝向	西	西	西	西
	装修	高档	中档	中档	中档
	成新	2016年建成	2016年建成	2013年建成	2016年建成

3、计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

4、因素比较修正系数表

因素比较修正系数表

比较因素		实例A	实例B	实例C
交易价格		10769元/m ²	10577元/m ²	10309元/m ²
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		99.4/100	99.4/100	99.4/100
区域因素	地段等级	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100
	结构	100/100	100/100	100/100
	个别条件	100/100	100/100	100/100
	层数	100/99	100/101	100/99
	朝向	100/100	100/100	100/100
	装修	100/105	100/100	100/100
	成新	100/100	100/100	100/99
比准价格		10298元/m ²	10409元/m ²	10455元/m ²

表中有关修正说明如下：

a、交易情况修正

实例A、B、C的交易情况均属正常，不作修正。

b、交易日期修正

实例A、B、C的交易日期均为2022年06月，修正系数均为99.4/100。

c、区域因素修正

区域因素与估价对象相似，故不作修正。

d、个别因素修正

实例A、C层数差于估价对象，故修正系数分别为100/99、100/99；实例B层数好于估价对象，故修正系数为100/101；实例A装修好于估价对象，故修正系数为100/105；实例A、B、C的成新分别为100/100、100/100、100/99；其它因素与估价对象相似，故不作修正。

5、运用算术平均法确定估价对象价格。则有以下结果：

$$\text{估价对象比准单价} = (10298 + 10409 + 10455) \div 3 = 10387 \text{元/m}^2$$

$$\text{估价对象总价为：} 10387 \times 69.86 = 725,636 \text{元}$$

六、估价结果确定：

估价对象位于城北区门源路 12-20 号 3 号楼 2 单元 20608 室，9F/35，建筑面积，69.86 m²，可得出估价对象房地产价值小写人民币¥：725,636 元；大写人民币：柒拾贰万伍仟陆佰叁拾陆元整。单价：10387 元/m²。

七、须要说明事项：

- 1、本估价书有效期为壹年（二〇二二年九月十四日至二〇二三年九月十三日）。
- 2、本估价结果已包括房屋应分摊的土地使用权价值。
- 3、我们已对估价对象外观进行了实地查勘。估价书中的分析、意见和估价结果是我们自己公证的专业分析、意见和估价结果，但受假设限制条件的限制。
- 4、本报告提出的估价结果，受到估价对象、估价目的、价值时点、报告有效期等条件的限制和约束，其中任何一个因素的改变，应对估价结果作

适当的调整，甚至重新估价。

5、当事人如对本估价书有异议，请在估价书出具七日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本估价书提出异议及申请复议，则视为认可本估价书内容。

八、附件

- 1、现场照片
- 2、《西宁市商品房预售合同》 (复印件)
- 3、营业执照 (复印件)
- 4、房地产估价资质备案证书 (复印件)

估价人、注册房地产估价师：陈永祥



估价人、注册房地产估价师：冯自强



青海省永正房地产评估有限公司

2022年09月14日





GF-2014-0171

合同编号: YS0256812

房屋代码: 514260

西宁市商品房预售合同

出卖人: 青海民惠实业有限公司

买受人: 张仲存

(仔细阅读 审慎签约 安全交易)

查询网址: <http://www.xnfcxx.com>, 查询密码由买受人自行设定

西宁市商品房预售合同

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人在自愿、平等、公平及诚实守信的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房预售合同。

第一章 合同当事人

出卖人： 青海民惠实业有限公司

通讯地址： 西宁市城西区昆仑路9号锦绣城B栋三楼

邮政编码： 810000

营业执照注册号： 630000100021336

企业资质证书号： 青建房开(2001)002

法定代表人： 华勇 联系电话： 6248151

委托代理人： × 联系电话： ×

买受人 姓名： 张仲存 国籍： 中国

居民身份证： 632123199310025255

出生日期： 1993 年 10 月 02 日，性别： 男

通讯地址： 青海省乐都县寿乐镇上李家村155号

邮政编码： 810700 联系电话： 13209724411

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以出让方式取得坐落于城北区门源路12-20号地块的建设用地使用权。该地块国有土地使用证号为宁国用(2013)第00136号，土地使用权面积为56590.07平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为综合，土地使用权终止日期为2071年02月09日，(按用途不同区分终止日期的，详细表述)×。

2. 该商品房项目核准名称为朝阳民惠城，用地规划许可证号为宁规地字2010-058号，建设工程规划许可证号为宁规建字2013-005-2号，建筑工程施工许可证号为2013-024。

第二条 预售依据

该商品房已由西宁市住房保障和房产管理局批准预售，预售许可证号为2014房预售证第042号。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为住宅。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数为35层，其中地上34层，地下1层。

3. 该商品房坐落于西宁市城北区区门源路路12-20号号3号楼【幢】【座】2单元单元6层20608室室。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房分层分户图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为青海省第二测绘院，其预测建筑面积共69.86平方米，其中套内建筑面积54.53平方米，分摊共有建筑面积15.33平方米。

该商品房层高为2.8米，有0个阳台，其中0个阳台为封闭式，0个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利;
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人;
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;

4. _____ × _____;

5. _____ × _____。

如该商品房权利状况与上述情况不符, 导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照 4.35 % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人支付 买受人全部损失 的赔偿金。

第三章 商品房价款

第五条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该商品房价款:

1. 按照套内建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 _____ × _____ (币种) _____ × _____ 元, 总价款为 _____ × _____ (币种) _____ × _____ 元 (大写 _____ × _____ 亿 _____ × _____ 仟 _____ × _____ 佰 _____ × _____ 拾 _____ × _____ 万 _____ × _____ 仟 _____ × _____ 佰 _____ × _____ 拾 _____ × _____ 元整)。

2. 按照建筑面积计算, 该商品房单价为每平方米 人民币 (币种) 6850.44 元, 总价款为 人民币 (币种) 478572 元 (大写 _____ × _____ 亿 _____ × _____ 仟 _____ × _____ 佰 肆拾柒万捌仟伍佰柒拾贰 元整)。

3. 按照套计算, 该商品房总价款为 _____ × _____ (币种) _____ × _____ 元 (大写 _____ × _____ 亿 _____ × _____ 仟 _____ × _____ 佰 _____ × _____ 拾 _____ × _____ 万 _____ × _____ 仟 _____ × _____ 佰 _____ × _____ 拾 _____ × _____ 元整)。

4. 按照 _____ × _____ 计算, 该商品房总价款为 人民币 (币种) _____ × _____ 元 (大写 _____ × _____)。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的, 出卖人按照买受人已付房款的万分之
0.5支付违约金。

5. 物业服务未达到上述约定条件的, X。

关于本小区内相关设施设备的具体约定见附件二。

第十条 交付时间和手续

出卖人应当在 2016 年 07 月 15 日前向买受人交付该商品房。

当该商品房达到第八条、第九条约定的交付条件后, 出卖人应当在交付日期届满前 X 日 (不少于10日) 将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当提供的入住材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的, 以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间, 以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

本条式中第(一)约定的交付时间为出卖人向买受人通知办理入住时间, 恕不另行通知。买受人房价款全部交清后, 出卖人交付房屋。

交付该商品房时, 出卖人应当出示满足第八条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全, 不能满足第八条约定条件的, 买受人有权拒绝接收, 由此产生的逾期交付责任由出卖人承担, 并按照第十一条处理。

三、查验房屋

1. 办理交付手续前, 买受人有权对该商品房进行查验, 出卖人不得以缴纳相关税费或者办理物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的, 由出卖人按照有关工程和质量规范、标准自查验次日起 10 日内负责修复, 并承担修复费用, 修复后再行交付。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;
- (2) 管道堵塞;
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏;
- (4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用;
- (5) X;
- (6) X。

3. 查验该商品房后, 双方应当签署商品房交接单, 交接单中不得有免责条款。由

出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十五条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的按照下列第1种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交西宁仲裁委员会仲裁。

第二十六条 附件

(一) 本合同共有附件八个，分别为房屋分层分户图；关于本项且内相关设施、设备的具体约定；关于装饰装修及相关设备标准的约定；关于保修范围、保修期限和保修责任的约定；关于质量担保的证明；出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明；合同其他约定，附件与主合同具有同等法律效力。

(二) 对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面约定并以附件形式排版并上传打印，附件需编号并命名，该附件中不得有减轻或免除本合同中相关约定应当由出卖人承担的责任，不得有加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容，如有此内容，视为无效，仍以主合同条款为准。

第二十七条 合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共27页，一式1份，其中出卖人1份，买受人1份，【 × 】贷款银行1份，【 × 】 × 份。

出卖人（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）：张仲存

【法定代表人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：





营业执照

(副本) (1/1)

统一社会信用代码

91630000710525143D

扫描二维码
或企业信用信息公示系统
公示信息, 及时了解
登记备案, 许可, 监
管信息



名称 青海省永正房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 冯自强

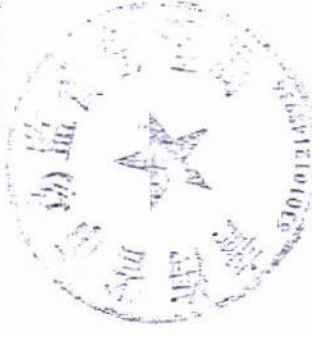
注册资本 贰佰贰拾万元整

成立日期 2001年12月30日

营业期限 2001年12月30日至2031年12月29日

经营范围 房地产评估、咨询、中介服务、房地产评估鉴定、商舖租赁、土地评估、土地工程施工作业、房屋人工及机械拆迁(不含爆破)、土地评估、土地规划、土地整治、土地整治、矿产资源评估、航空摄影、工程测量、不动产测绘。(以上经营范围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 青海省西宁市城西区西关大街1号1号楼1-33室



登记机关

2022年06月08日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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：青海省永正房地产评估有限公司

法定代表人：冯自强
(执行事务合伙人)

住所：青海省西宁市城西关大街1号1号楼1-33室

统一社会信用代码：630000100017740 (1-1)

备案等级：二级

证书编号：青建房估字(2003)01号

有效期限：2021年04月12日-2024年04月11日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00256043



姓名 / Full name

王永祥

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

30105136303241014

注册号 / Registration No.

020030002

执业机构 / Employer

陕西省永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-11-15

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. 00244312

姓名 / Full name

冯自强

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

340102197307211530

注册号 / Registration No.

3220140197

执业机构 / Employer

青海省永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-28

持证人签名 / Bearer's signature

