

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：西藏自治区拉萨市中级人民法院
地址：拉萨市城关区学府路与热噶曲果路交汇处附近
联系人：马立咪
联系电话：18989015802

（二）房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：黄西勤
住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室
统一社会信用代码：91440300674802843P
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200028
有效期限：2021年05月14日止
联系电话：0755-25132325、0755-25132276

（三）估价目的

为西藏自治区拉萨市中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

（四）估价对象

1、估价范围

估价对象为马晓枫位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产（建筑面积为123.01平方米及其应分摊的国有出让土地使用权面积，房屋用途为住宅）。

本次评估范围为马晓枫所有的位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：西藏自治区拉萨市中级人民法院
地址：拉萨市城关区学府路与热噶曲果路交汇处附近
联系人：马立咪
联系电话：18989015802

（二）房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：黄西勤
住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室
统一社会信用代码：91440300674802843P
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200028
有效期限：2021年05月14日止
联系电话：0755-25132325、0755-25132276

（三）估价目的

为西藏自治区拉萨市中级人民法院执行案件提供价值参考依据。

（四）估价对象

1、估价范围

估价对象为马晓枫位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产（建筑面积为123.01平方米及其应分摊的国有出让土地使用权面积，房屋用途为住宅）。

本次评估范围为马晓枫所有的位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以

北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产，建筑面积为123.01平方米，包含土地使用权、房屋所有权、室内装修、为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括室内可移动的家具家电等动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

2、估价对象权益状况

（1）、估价对象权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载数据可知，估价对象位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9），房屋权利人为马晓枫，建筑面积为123.01平方米、共有分摊面积18.75平方米，房屋用途为住宅，房屋结构为框剪，所在楼层为5层。土地证号为拉城国用土登643-11-11-第五批-41号，地类（用途）为住宅用地、使用权类型为出让、使用权面积36.58平方米、土地使用权终止日期为2077年12月14日止。

（2）、他项权利状况

截止价值时点，估价对象不存在担保、出典、租赁等他项权利。

3、区位状况

估价对象位于世邦国际花园，临近有“世邦城市花园”、“解甲园”等住宅楼盘，估价对象总楼层9层，所在楼层5层，朝向为南；区域内有八一路、罗堆中路等街道布局，区域路网密度较高，道路通达度较好；附近设有世邦国际公交站，有26路公交车停靠，公共交通便捷度一般；区域内有区域内有西藏职业技术学院、城关区当巴小学、拉萨厚兰医院、八一农产品市场、百益超市、中国银行、中国建设银行等，公共及生活配套较完善等，公共及生活配套较完善，所在区域为较成熟住宅片区，周边环境状况较好。

4、实物状况

北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产，建筑面积为123.01平方米，包含土地使用权、房屋所有权、室内装修、为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括室内可移动的家具家电等动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

2、估价对象权益状况

（1）、估价对象权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载数据可知，估价对象位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9），房屋权利人为马晓枫，建筑面积为123.01平方米、共有分摊面积18.75平方米，房屋用途为住宅，房屋结构为框剪，所在楼层为5层。土地证号为拉城国用土登643-11-11-第五批-41号，地类（用途）为住宅用地、使用权类型为出让、使用权面积36.58平方米、土地使用权终止日期为2077年12月14日止。

（2）、他项权利状况

截止价值时点，估价对象不存在担保、出典、租赁等他项权利。

3、区位状况

估价对象位于世邦国际花园，临近有“世邦城市花园”、“解甲园”等住宅楼盘，估价对象总楼层9层，所在楼层5层，朝向为南；区域内有八一路、罗堆中路等街道布局，区域路网密度较高，道路通达度较好；附近设有世邦国际公交站，有26路公交车停靠，公共交通便利度一般；区域内有区域内有西藏职业技术学院、城关区当巴小学、拉萨厚兰医院、八一农产品市场、百益超市、中国银行、中国建设银行等，公共及生活配套较完善等，公共及生活配套较完善，所在区域为较成熟住宅片区，周边环境状况较好。

4、实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象所在宗地四至：北临其他、南临八一国际广场、西临八一北路、东临其他；其形状为较规则四边形，地势平坦，地质条件满足承载力要求。宗地内通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯。

(2) 建筑物实物状况

权属地址	拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园 8-2-9）				
实地查勘地址	拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园 8-2-9）				
小区名称	世邦国际花园	建成年代	2009 年	建筑结构	框剪结构
梯户	1 梯 2 户	登记用途	-	实际用途	住宅
利用现状	自用	建筑面积	123.01 m ²	室内层高	2.8 米
小区环境	一般	景观	无景观	噪音情况	无噪音
户型结构	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台	空间布局	平层、布局合理	保养状况	较新
装修档次	精装修	车位情况	地面、地下停车场，充足	物业管理类型	专业管理（管理水平较高）
装修情况	外墙：涂料；室内装修：入户防盗门，窗户为塑钢窗；客厅：地面铺复合木地板，墙面中高档墙纸，顶棚装饰吊顶；卧室：地面铺复合木地板，墙面中高档墙纸，顶棚刷漆；厨房：地面贴地砖、墙面瓷片到顶、顶棚为铝扣板；卫生间：地面贴地砖、墙面瓷片到顶、顶棚为铝扣板；通上水、通下水、通电、通气、通讯。				

(五) 价值时点

估价人员、法院办事人员、申请执行人代表、被申请人代表于2018年11月14日对估价对象进行了实地勘查，并在“房地产勘查表”上签字，故本次评估价值时点为2018年11月14日。

(六) 价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

房地产市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(1) 土地实物状况

估价对象所在宗地四至：北临其他、南临八一国际广场、西临八一北路、东临其他；其形状为较规则四边形，地势平坦，地质条件满足承载力要求。宗地内通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯。

(2) 建筑物实物状况

权属地址	拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园 8-2-9）				
实地查勘地址	拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园 8-2-9）				
小区名称	世邦国际花园	建成年代	2009 年	建筑结构	框剪结构
梯户	1 梯 2 户	登记用途	-	实际用途	住宅
利用现状	自用	建筑面积	123.01 m ²	室内层高	2.8 米
小区环境	一般	景观	无景观	噪音情况	无噪音
户型结构	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台	空间布局	平层、布局合理	保养状况	较新
装修档次	精装修	车位情况	地面、地下停车场，充足	物业管理类型	专业管理（管理水平较高）
装修情况	外墙：涂料；室内装修：入户防盗门，窗户为塑钢窗；客厅：地面铺复合木地板，墙面中高档墙纸，顶棚装饰吊顶；卧室：地面铺复合木地板，墙面中高档墙纸，顶棚刷漆；厨房：地面贴地砖、墙面瓷片到顶、顶棚为铝扣板；卫生间：地面贴地砖、墙面瓷片到顶、顶棚为铝扣板；通上水、通下水、通电、通气、通讯。				

(五) 价值时点

估价人员、法院办事人员、申请执行人代表、被申请人代表于2018年11月14日对估价对象进行了实地勘查，并在“房地产勘查表”上签字，故本次评估价值时点为2018年11月14日。

(六) 价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

房地产市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，自1995年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，自1987年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

(5) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕

（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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，自1995年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，自1987年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

(5) 《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)；

(6)《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》(国家税务总局公告2016年第14号,自2016年5月1日起施行)。

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号,2012年1月1日起施行)；

(8)《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法[2012]30号)；

(9)《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》(法释[2004]16号)；

(10)《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(2004年3月1日起施行)。

2、估价标准依据

(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)。

3、估价委托人提供的相关资料

(1)《西藏自治区拉萨市中级人民法院司法鉴定委托书》((2018)藏01司委119号)(原件)；

(2)《房屋所有权证》(拉房权证201100字第3816号)(复印件)。

(3)《国有土地使用证》(拉城国用土登643-11-11-第五批-41号)

4、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

(1)估价人员实地查勘、拍照和记录；

(2)价值时点拉萨市房地产市场相关价格信息；

(3)估价人员掌握和搜集的其他估价相关资料。

(九)估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方

36号,自2016年5月1日起施行)；

(6)《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》(国家税务总局公告2016年第14号,自2016年5月1日起施行)。

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号,2012年1月1日起施行)；

(8)《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法[2012]30号)；

(9)《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》(法释[2004]16号)；

(10)《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(2004年3月1日起施行)。

2、估价标准依据

(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)。

3、估价委托人提供的相关资料

(1)《西藏自治区拉萨市中级人民法院司法鉴定委托书》((2018)藏01司委119号)(原件)；

(2)《房屋所有权证》(拉房权证201100字第3816号)(复印件)。

(3)《国有土地使用证》(拉城国用土登643-11-11-第五批-41号)

4、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

(1)估价人员实地查勘、拍照和记录；

(2)价值时点拉萨市房地产市场相关价格信息；

(3)估价人员掌握和搜集的其他估价相关资料。

(九)估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方

法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产项目。

1、估价对象状况分析：估价对象为住宅房地产。

2、估价技术路线：估价对象为住宅房地产，适合直接评估房地合一的市场价值，根据物业的特点选取合理的评估方法求得评估对象房地产价值。

3、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），认为估价对象所在区域为较成熟的居住区，房地产交易市场较活跃，同类型性质的房地产租售案例较多，注册房地产估价师认为采用比较法、收益法进行评估比较适宜。具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象房地产市场价值进行评估。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。根据《房屋所有权证》（拉房权证201100字第3816号）显示，房屋实际用途为住宅，价值时点使用现状为自用，周围同类型性质的房地产租赁案例较多，具备潜在收益性，未来预期收益可以预测，适宜采用收益法对估价对象房地产市场价值进行评估。

法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产项目。

1、估价对象状况分析：估价对象为住宅房地产。

2、估价技术路线：估价对象为住宅房地产，适合直接评估房地合一的市场价值，根据物业的特点选取合理的评估方法求得评估对象房地产价值。

3、估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），认为估价对象所在区域为较成熟的居住区，房地产交易市场较活跃，同类型性质的房地产租售案例较多，注册房地产估价师认为采用比较法、收益法进行评估比较适宜。具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象房地产市场价值进行评估。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。根据《房屋所有权证》（拉房权证201100字第3816号）显示，房屋实际用途为住宅，价值时点使用现状为自用，周围同类型性质的房地产租赁案例较多，具备潜在收益性，未来预期收益可以预测，适宜采用收益法对估价对象房地产市场价值进行评估。

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。由于其所在区域房地产市场交易活跃，市场价格与成本价格差异较大，故而采用成本法进行评估难以客观真实地还原出估价对象价值，所以在本次评估过程中亦不采用成本法进行评估；

(4) 假设开发法的适用性分析：假开法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且已居住多年的住宅，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法估价。

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

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法：是预测估价对象的未来正常收益，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值或价格的方法。

计算公式为：

$$V = a / (r - g) \times (1 - ((1 + g) / (1 + r))^n)$$

其中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 报酬率

g —— 递增率

n —— 剩余使用年限

4、估价测算的简要过程：

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。由于其所在区域房地产市场交易活跃，市场价格与成本价格差异较大，故而采用成本法进行评估难以客观真实地还原出估价对象价值，所以在本次评估过程中亦不采用成本法进行评估；

(4) 假设开发法的适用性分析：假开法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且已居住多年的住宅，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法估价。

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

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法：是预测估价对象的未来正常收益，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值或价格的方法。

计算公式为：

$$V = \frac{a}{r-g} \times (1 - ((1+g)/(1+r))^n)$$

其中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 报酬率

g —— 递增率

n —— 剩余使用年限

4、估价测算的简要过程：

马晓枫位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产市场价值评估

比较法的过程：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近一、二个月内成交的三个案例对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出评估对象比较法评估结果。

收益法的过程：根据评估人员现场走访调查，采用比较法比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分析评估对象片区住宅物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区住宅的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率 6%，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象收益法的评估结果。

马晓枫位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产市场价值评估

比较法的过程：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近一、二个月内成交的三个案例对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出评估对象比较法评估结果。

收益法的过程：根据评估人员现场走访调查，采用比较法比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分析评估对象片区住宅物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区住宅的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率 6%，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象收益法的评估结果。

马晓枫位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产市场价值评估

（十）估价结果

估价对象为马晓枫位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产（建筑面积为123.01平方米及其应分摊的国有出让土地使用权面积，房屋用途为住宅），该房地产在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下含地价的市場价值为RMB 115.26万元（人民币壹佰壹拾伍万贰仟陆佰元整）。详见《估价结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗建梅	5020170002	罗建梅	2018年11月22日
陈雪飞	5120040289	陈雪飞	2018年11月22日

（十二）实地查勘期

实地查勘期为2018年11月14日。

（十三）估价作业期

估价作业期为2018年11月14日至2018年11月22日。

（十四）估价报告应用有效期

估价报告应用的有效期限自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，即2018年11月22日至2019年11月21日。

马晓枫位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产市场价格评估

（十）估价结果

估价对象为马晓枫位于拉萨市八一路以东、洛堆林卡路以北（世邦·国际花园8-2-9）的1套住宅房地产（建筑面积为123.01平方米及其应分摊的国有出让土地使用权面积，房屋用途为住宅），该房地产在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下含地价的市場价值为 RMB 115.26 万元（人民币壹佰壹拾伍万贰仟陆佰元整）。详见《估价结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗建梅	5020170002		2018年11月22日
陈雪飞	5120040289		2018年11月22日

（十二）实地查勘期

实地查勘期为2018年11月14日。

（十三）估价作业期

估价作业期为2018年11月14日至2018年11月22日。

（十四）估价报告应用有效期

估价报告应用的有效期限自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，即2018年11月22日至2019年11月21日。

四、附件

- （一）估价对象位置示意图
- （二）估价对象现状实景图
- （三）《西藏自治区拉萨市中级人民法院司法鉴定委托书》（（2018）藏 01 司委 119 号）（复印件）
- （四）《房屋所有权证》（拉房权证 201100 字第 3816 号）（复印件）
- （五）《国有土地使用证》（拉城国用土登 643-11-11-第五批-41 号）（复印件）
- （六）估价机构营业执照复印件
- （七）《房地产估价机构备案证书》复印件
- （八）《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

四、附件

- （一）估价对象位置示意图
- （二）估价对象现状实景图
- （三）《西藏自治区拉萨市中级人民法院司法鉴定委托书》（（2018）藏 01 司委 119 号）（复印件）
- （四）《房屋所有权证》（拉房权证 201100 字第 3816 号）（复印件）
- （五）《国有土地使用证》（拉城国用土登 643-11-11-第五批-41 号）（复印件）
- （六）估价机构营业执照复印件
- （七）《房地产估价机构备案证书》复印件
- （八）《中国注册房地产估价师资格证书》复印件