

房地产估价报告

项目名称：金阳县人民法院了解殷元斌拥有的位于
金阳县对坪镇的商业、住宅用房地产市场
价值涉及的房地产市场价值评估

估价委托人：金阳县人民法院

房地产估价机构：四川金达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：郑晓红 注册号：5120130073

任克荣 注册号：5120040636

估价作业日期：2018年10月15日至2018年12月3日

估价报告编号：四川金达 [2018] 房评字第 440 号

致估价委托人函

金阳县人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对殷元斌拥有的、位于金阳县对坪镇的商业、住宅用房地产进行了市场价值评估。

估价目的：估价目的是为金阳县人民法院因案件审理需要涉及的拟拍卖估价对象提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：根据委托方提供的《房屋所有权证》（金房权证 2007 字第 1946 号）记载，本次估价对象位于金阳县对坪镇（估价人员现场查勘地址为金阳县对坪镇金布路 57、61 号的一幢二层商业、住宅用房地产未见幢号、房号），房屋所有权人为：殷元斌，建成于 2006 年，砖混结构，房屋总层数为：登记二层（实际为二层），所在层数为：1 层至 2 层，登记用途为：门市、住宅，价值时点实际用途为：一层住宅、二层商业，房屋建筑面积为：61.10 平方米。根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（金国用（2006）字第 1689 号）记载，土地使用权人为：殷元斌，占用的土地使用权面积为：37.00 平方米，地类（用途）为：住房及门市，使用权类型为：出让，土地使用权终止日期为：2006 年 6 月至 2056 年 6 月（至价值时点剩余使用年限为 37.67 年）。

本次评估范围包括房屋建筑面积 61.10 平方米及占用的 37.00 平方米出让综合用地用地。

价值时点：二〇一八年十月十五日

价值类型：根据委托方提供的（2018）金阳法技委字第 4 号《四川省金阳县人民法院评估委托书》，评估应参照当地的市场价格进行评估，

所以价值类型为估价对象的公开市场价值，

估价方法：根据估价对象的特点和本次估价目的，结合我公司掌握的市场资料、评估方法的适用性，本次估价方法选用收益法和成本法。在测算出结果后，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求对测算结果进行综合分析后确定评估价值。

估价结果：本公司根据估价目的，在认真分析委托方提供的资料及我公司估价人员现场查勘的基础上，遵循估价原则，采用适当的估价方法，对影响房地产市场价值的因素进行分析，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，在价值时点二〇一八年十月十五日，且满足本报告“估价假设和限制条件”前提下的房地产市场价值为：人民币 37.80 万元，大写：叁拾柒万捌仟元整。

坐落	产权证号	产权人	结构	建成时间	楼层	建筑面积 (平方米)	评估单价(元 /平方米)	评估总价 (万元)
金阳县对坪镇	金房权证 2007 字第 1946 号《房屋所有权证》	殷元斌	混合	2006 年	二楼商业	30.55	11022.00	33.67
	金国用(2006)字第 1689 号《国有土地使用证》				一楼住房	30.55	1351.00	4.13
合计						61.10		37.80

估价结果内涵：

- 1、与本报告假设和限制条件一致；
- 2、该评估报告仅供委托方了解估价对象市场价值时使用；
- 3、本报告估价结果无抵押、租赁等他项权利对价值的影响；
- 4、上述价值包括估价对象房屋、装修及占用的土地使用权的价值。
- 5、本报告分层面积为根据金房权证 2007 字第 1946 号《房屋所有

权证》所附平面图进行测算的面积。

6、本报告产权人为根据金房权证 2007 字第 1946 号《房屋所有权证》登记确定，委托方未提供共有权证。

7、上述价值是本公司根据委托方提供的资料评估的价值。

特别提示：本报告使用有效期自本报告提交之日起至二〇一九年十二月三日止。估价结果报告附后，如对报告有异议，请估价委托人于十日内以书面形式向我公司提出。

法定代表人：任文策

四川金达房地产土地评估有限公司

二〇一八年十二月三日

目 录

注册房地产估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	13
一、估价委托人.....	13
二、估价机构.....	13
三、估价目的.....	13
四、估价对象.....	13
五、价值时点.....	17
六、价值类型.....	17
七、估价原则.....	18
八、估价依据.....	19
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	22
十一、注册房地产估价师.....	23
十二、实地查勘期.....	23
十三、估价作业日期.....	23
附 件.....	24

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）条文说明进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本公司估价师于2018年10月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，现场查看日与价值时点相一致，并由金阳县人民法院通知殷元斌到现场，但殷元斌未到现场，到现场的人有：相关人员鲁洪斌、陈虹雨，房地产估价师任克荣、郑晓红。以上到场人员对该套房屋进行查看，并做了记录（详见“估价对象范围内建（构）筑物调查表”）。查看之日为价值时点，我们对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、在价值时点，估价对象(房屋所有权及其占用范围内的土地使用权)系合法取得，符合国家相关法律法规的有关规定，本次评估以此为估价假设前提。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

3、委托方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》的影印件，估价对象的权属、面积、用途等资料，根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》进行了检查，并在现场查勘中与实物进行对照，在未到当地登记部门核实的情况下，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，我们假设委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、在价值时点，我公司在现场查看时已对估价对象房屋安全、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，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，假设估价对象能正常安全使用。

5、由于受专业限制，我们未对估价对象房屋建筑面积及其占用（分摊）的土地使用权面积进行专业测量，经现场查看观察，估价对象房屋建筑面积及其占用的土地使用权面积与《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载面积大体相当，本次估价假设估价对象房屋建筑面积及其占用的土地使用权面积与《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载面积一致。

二、未定事项假设

1、据委托方提供的《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份为2006年，本次估价估价对象建成年份以实际调查为准。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

2、根据委托方提供的《房屋所有权证》（金房权证2007字第1946号）登记的估价对象为二层的综合用房地产，面积合计为61.10平方米，在价值时点实际用途为一层住宅、二层商业。在评估过程中按最高最佳使用原则根据估价对象的用途对估价对象的分层面积进行了测算，本报告分层面积是根据金房权证2007字第1946号《房屋所有权证》所附平面图进行测算的面积，即：一层面积为30.55平方米，二层面积为30.55平方米。在本次评估过程中，我们以该分层面积为计算依据，该面积为根据平面图测算的面积，与实际面积可能不相符，如需按准确面积进行评估，因我公司无测绘资质，所以需提供有资质的测绘机构测绘的分层建筑面积，如估价对象各楼层面积发生改变，则本估价报告无效。

3、根据委托方提供的《国有土地使用证》（金国用（2006）字第1689

号) 登记土地使用权人为殷元斌, 用途为住房及门市, 使用权类型为出让, 终止日期未登记, 另根据填证机关栏登记批准使用期限为五十年, 填证时间为 2006 年 6 月 15 日。本次估价设定估价对象用途为综合用途, 使用权年限根据填证时间设定五十年, 即使用期限为 2006 年 6 月至 2056 年 6 月, 剩余时间为 37.67 年, 若最终估价对象使用权终止日期与设定日期不一致, 则本估价报告无效。

三、背离事实假设

本次评估的估价对象设定状况与实际状况一致, 交易条件设定与正常情况一致。

四、不相一致假设

根据委托方提供的《房屋所有权证》(金房权证 2007 字第 1946 号) 登记的估价对象位于金阳县对坪镇, 《国有土地使用证》(金国用(2006)字第 1689 号) 登记的估价对象位于对坪镇, 估价人员现场查看地址为金阳县对坪镇金布路 57、61 号的一幢二层商业、住宅用房地产未见幢号、房号。经委托人确认, 产权登记坐落与估价人员实地查勘地址为同一地址, 本次评估以估价委托人带领估价人员实地查勘的房屋坐落为准, 并假定产权登记坐落与估价人员实地查勘地址对应的房地产为同一房地产, 在此特请报告使用人关注此事项可能导致的风险并再次复核确认。若《房屋所有权证》登记的房屋非估价人员现场查看的房屋, 本估价报告无效。

五、依据不足假设

在本次估价, 委托人未能提供估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》原件, 注册房地产估价师虽然进行了尽职调查, 但由于

查询档案资格的限制，难以查证和取得估价对象的权属证书证明，故注册房地产估价师无法将委托人提供的上述复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供的估价对象权属证书复印件与原件一致。

六、估价报告使用限制

1、委托方在使用本报告时应注意，根据委托方提供的《房屋他项权证》（金国土他证 2009 第 42 号）显示估价对象于 2009 年 5 月 27 日办理了他项权登记，因本次评估目的是为金阳县人民法院确定房地产市场价格提供价值参考而评估估价对象市场价值，故在本次评估时，我们未考虑他项权对估价对象价值的影响。

2、报告使用人应充分阅读并理解前述的估价假设和限制条件，如有疑问请致电本公司。报告使用人应在充分理解前述估价假设和限制条件的基础上使用本报告。

3、本估价报告仅为本次特定估价目的提供价值参考使用，若改变该估价目的，则本估价结果不成立。

4、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

7、未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不得向委托人和政府主管部门之外的单位和个人提供，也不得发表、摘录于任何公开媒体。

8、本报告确定的房地产评估价值为在假设公开市场条件下的模拟市场定价，不能替代市场定价。

9、本报告所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

10、本估价报告结果自完成报告之日起有效期为壹年，自 2018 年 12 月 3 日至 2019 年 12 月 3 日，房地产市场变化较大，有效期为半年。

11、如发现本估价报告文字或数字校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，本公司不承担相应责任。

12、本次估价报告中技术报告内容未提供给委托人，仅供本公司存档及有关管理部门查阅使用。

四川金达房地产土地评估有限公司

二〇一八年十二月三日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：金阳县人民法院

住 所：四川省天地坝镇南街 359 号

联系人：鲁中衣呷

联系电话：13734938570

二、估价机构

本估价项目的估价机构：四川金达房地产土地评估有限公司

法定代表人：任克荣

联系电话：13981513579

住所：西昌市航天大道碧海蓝天商业 1 号楼 4 楼 28 号

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2017]0047 号

有效期限：2017 年 10 月 20 日至 2020 年 10 月 20 日

三、估价目的

为金阳县人民法院确定房地产市场价格提供价值参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象区位状况

A、估价对象位置

估价对象房屋所有权证登记位置	金阳县对坪镇
----------------	--------

估价对象国有土地使用证登记位置	金阳县对坪镇
估价人员实际查勘位置	金阳县对坪镇金布路 57、61 号的一幢二层商业、住宅用房地产未见幢号、房号

B、估价对象区位状况

估价对象位于金阳县对坪镇，对坪镇为金阳县辖镇，1952 年置对坪乡，1968 年改公社，1984 年复置乡，1995 年建镇。对坪镇位于县境西南部，与云南省隔金沙江相望，距县城 57 公里。面积 44.4 平方公里，人口 0.8 万。沿江公路过境。辖对坪、大沙田、芦茅林、脚窝、羊圈沟、独角溪、大红口、九道拐 8 个村委会。乡镇企业有蔗糖加工厂。农业主产水稻、玉米、甘蔗。兼产花椒、桐油、魔芋。畜牧业以猪、羊为主。特产红糖、桐油、金江芋角。估价对象位于对坪镇集镇，地理位置优越，商服业繁华程度较高，宜于商业及住宅类用房价值的体现。

2、估价对象实物状况

①估价对象房屋实物状况

估价对象建成于 2006 年，为一幢 2 层混合结构综合楼，层高 3.0 米，估价对象为一至二楼，估价对象实物状况如下：

楼层	房屋结构	在价值时点用途	装修状况				
			地面	外墙	顶棚	门窗	内墙
1 楼	砖混结构	分割为二间住宅用房	地坪	涂料	未吊顶，刷涂料	入户木门，塑钢门、木窗	涂料
2 楼	砖混结构	分割为二间门市、均用于服装经营	地板砖	外墙砖	未吊顶，刷涂料	卷帘门	涂料

②估价对象土地使用权实物状况

据委托方提供的《房屋所有权证》及估价人员现场调查，估价对象

土地的实物状况如下表：

土地实物状况一览表

土地坐落	金阳县对坪镇
土地使用权人	殷元斌
土地性质	出让综合用地
面积、容积率	37.00 平方米，容积率 1.65
四至	北邻公路，南临承包地，西邻殷元江，东邻殷元飞
形状	长方形
地形条件	地形平坦
土壤地基	地质条件一般
基础设施条件	通供水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整。
土地利用状况	作为估价对象房屋占地使用。

在价值时点，估价对象实物状况范围与委托方委托估价范围一致。

3、估价对象权益状况

①土地使用权产权状况

据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象土地的产权状况如下

表：

土地产权状况一览表

土地使用证号	金国用(2006)字第 1689 号		
土地座落	对坪镇		
土地使用权人	殷元斌		
地号	/	图号	/
地类(用途)	住房及门市	土地登记	/
使用权类型	出让	终止日期	批准使用期限为五十年
使用权面积	37.00 平方米	其中	独用面积
			分摊面积
四至	详见宗地图		
记事栏	/		
发证机关	金阳县人民政府	发证日期	2006 年 6 月 15 日

②房屋所有权产权状况

据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋的产权状况如下表：

房屋所有权证证号		金房权证 2007 字第 1946 号					
房屋所有权人		殷元斌					
房屋坐落		金阳县对坪镇					
丘(地)号		/		产别		私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	/	14	砖混	2	1-2	61.10	门市、住房
	/	/	/	/	/	/	/
共有人伍光敏等 3 人			共有权证号自/至/				
土地使用情况摘要							
土地证号	金国勇(2006)字第 1689 号		使用面积(平方米)			37 m ²	
权属性质	出让		使用年限			50 年	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	设定日期	约定期限	注销日期	
金阳县对坪镇农村信用社	抵押	61.10 m ²	/	2009.5.28			
附记	/						
填发单位：金阳县房屋产权发证办公室							
填发日期：2007 年 4 月 5 日							

③他项权利状况

据委托方提供的《土地他项权利证明书》，估价对象房屋的他项权利状况如下表：

土地他项权证证号	金国土他证 2009 第 42 号		
房屋他项权利人	金阳县农村信用联合社		
房屋所有权人	殷元斌		
房屋坐落	金阳县对坪镇		
地号		图号	
权属性质	国有	使用权面积	37 m ²
地类	综合	使用权类型	出让
他项权利种类及范围	1、设定抵押日期：2009.5.27 日， 2、设定面积：37 m ² ， 3、设定抵押金额：5 万元， 4、设定抵押期限：壹年。		
设定日期	二 00 九年五月二十七日		

权利顺序	金阳县农村信用联社
存续时间	壹年
记事	/

根据上述《土地他项权证》登记估价对象于2009年5月27日办理了他项权登记，因本次评估目的是为金阳县人民法院确定房地产市场价格提供价值参考而评估估价对象市场价值，故在本次评估时，我们未考虑他项权对估价对象价值的影响。

4、估价对象利用状况

在价值时点，估价对象作为产权人的营业及住宅用房正常使用。

五、价值时点

2018年10月15日。

本报告价值时点与估价师现场查勘之日相同。

六、价值类型

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据客观、独立、公开、合法原则，在2018年10月15日的市场价值，该价值内涵还包括：

(1) 房地产基础设施条件达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）；

(2) 土地权属性质：设定为出让综合用地用地，估价结果包含土地出让金；

(3) 他项权利状况：根据委托方提供的《土地他项权证》登记估价对象于2009年5月27日办理了他项权登记，因本次评估目的是为金阳县人民法院确定房地产市场价格提供价值参考而评估估价对象市场价值，故在本次评估时，我们未考虑他项权对估价对象价值的影响，设定

估价对象无他项权利限制；

2、本报告市场价值为假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

3、本报告确定的市场价值为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的正常市场价值。

4、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价值的影响。

5、本报告估价结果包括估价对象房屋所有权、国有土地使用权、房屋装修的价值。

七、估价原则

本次估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

独立、客观、公正原则：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。所谓“独立”就是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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带有自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目，实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒做成价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价值。所谓依法，是指依据国家及地方的法律、法规及政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等，依法判定估价对象

是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

价值时点原则：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。

替代原则：评估价值与估价对象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。根据替代原则，当存在一定数量与估价对象类似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格。另外，在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一时期、为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

八、估价依据

- 1、委托方提供的《四川省金阳县人民法院评估委托书》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》；
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 9、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

10、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《土地他项权利证明书》；

11、估价对象范围内建（构）筑物调查表；

12、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

13、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

（一）估价技术路线

根据委托方提供的《四川省金阳县人民法院评估委托书》，估价目的为确定房地产市场价格提供价值参考而评估房地产市场价格，因此技术路线为选取适当方法求估价对象在假定无法定优先受偿权利下的公开市场价值。

（二）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

市场比较法是将估价对象与在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值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于市场不发育地区房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将

其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

假设开发法是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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

（三）估价方法的选择依据

估价对象为已建成正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；目前估价对象所在区域房地产市场不活跃，交易实例较少，市场比较法所需的各项资料不易收集，故不宜采用市场比较法；估价对象所在区域商业门市出租实例较多，商业租金回报较高，能体现房屋的真实价值，因此我们可采用收益法对商业用房进行评估；估价对象为位于远离县城的集镇的住宅用房，区域土地取得成本及类似房屋建造过程中的建安成本及相关费用较为明晰，故可采用成本法对住宅用房进行评估。

（四）估价方法的技术思路

收益法是根据估价对象的客观年总收益，扣减各种费用，求得纯收益，再按一定的还原利率，通过收益法公式进行还原，即可得出估价对象的现值。收益法公式为：现值 $P=A \times [1 - [(1+r) / (1+s)]^n] / (r-s)$

式中 P 为现值， A 为房地产年纯收益， r 为房地产综合还原利率， n 为收益年限， s 为纯收益每年递增的比例。

操作步骤具体如下：

调查整理与估价对象类型相近的交易实例，选取区域内平均租金，

计算年总收益；计算年总费用；得出年纯收益；确定还原利率；确定收益年限，求取现值，得到估价对象的价格。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法评估的基本公式为：评估价值=建筑工程费用+建筑专业费用+开发配套费用+管理费+利息及融资费用+开发商利润-建筑物折旧

十、估价结果

本公司根据估价目的，在认真分析委托方提供的资料及我公司估价人员现场查勘的基础上，遵循估价原则，采用适当的估价方法，对影响房地产市场价值的因素进行分析，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，在价值时点二〇一八年十月十五日，且满足本报告“估价假设和限制条件”前提下的房地产市场价值为：人民币 37.80 万元，大写：叁拾柒万捌仟元整。

坐落	产权证号	产权人	结构	建成时间	楼层	建筑面积 (平方米)	评估单价(元 /平方米)	评估总价 (万元)
金阳县对坪镇	金房权证 2007 字第 1946 号《房屋所有权证》	殷元斌	混合	2006 年	二楼商业	30.55	11022.00	33.67
	一楼住房				30.55	1351.00	4.13	
合 计						61.10		37.80

估价结果内涵：

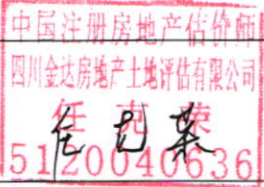

- 1、与本报告假设和限制条件一致；
- 2、该评估报告仅供委托方了解估价对象市场价值时使用；
- 3、本报告估价结果无抵押、租赁等他项权利对价值的影响；

- 4、上述价值包括估价对象房屋、装修及占用的土地使用权的价值。
- 5、本报告分层面积为根据金房权证 2007 字第 1946 号《房屋所有权证》所附平面图进行测算的面积。
- 6、本报告产权人为根据金房权证 2007 字第 1946 号《房屋所有权证》登记确定，委托方未提供共有权证。
- 7、上述价值是本公司根据委托方提供的资料评估的价值。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任克荣	5120040636	 任克荣 5120040636	2018年12月3日
郑晓红	5120130073	 郑晓红 5120130073	2018年12月3日

十二、实地查勘期

2018年10月15日

十三、估价作业日期

2018年10月15日至2018年12月3日。