

# 房地产估价报告

估价项目名称：四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城  
2-1-1802 室房地产市场价格价值估价报告

估价委托人：武汉市中级人民法院

估价机构：武汉东正房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：黄婵 陈泉

估价作业日期：二〇一九年五月三十一日至二〇一九年六月二十日

估价报告编号：东正评司鉴 2019 字第 053103 号

# 目 录

一、致估价委托人函.....	- 3 -
二、注册房地产估价师声明.....	- 4 -
三、估价假设和限制条件.....	- 5 -
(一)一般假设.....	- 5 -
(二)未定事项假设.....	- 5 -
(三)背离事实假设.....	- 6 -
(四)不相一致假设.....	- 6 -
(五)依据不足假设.....	- 6 -
(六)估价报告使用限制.....	- 6 -
四、房地产估价结果报告.....	- 8 -
(一)估价委托人.....	- 8 -
(二)估价机构.....	- 8 -
(三)估价目的.....	- 8 -
(四)估价对象.....	- 8 -
(五)价值时点.....	- 10 -
(六)价值类型.....	- 10 -
(八)估价依据.....	- 14 -
(九)估价原则.....	- 15 -
(十)估价方法.....	- 17 -
(十一)估价结果.....	- 18 -
(十二)估价人员.....	- 18 -
(十三)估价作业日期.....	- 18 -
(十四)估价报告使用期限.....	- 18 -
五、附 件.....	- 20 -
1. 估价对象照片	
2. 估价对象位置图	
3. 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件	
4. 《武汉市武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》复印件	
5. 《武汉市人民法院司法鉴定委托书》复印件	
6. 《查封清单》复印件	
7. 《国有土地使用证》复印件	
8. 《建筑工程施工许可证》复印件	
9. 《建设工程规划许可证》复印件	
10. 《建设用地规划许可证》复印件	
11. 估价机构资质证书复印件	
12. 估价机构营业执照复印件	
13. 估价人员资格证书复印件	

## 一、致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

受贵单位委托，我对四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室房地产（建筑面积为 134.55 平方米）的市场价值进行了评估。估价目的是因案件审理（或执行）的需要而对房地产价值进行评估。价值类型为市场价值。价值时点是 2019 年 05 月 31 日。

按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值结果如下：

评估单价：¥2440 元/平方米（大写人民币贰仟肆佰肆拾圆整）

评估总价：¥32.83 万元（大写人民币叁拾贰万捌仟叁佰圆整）

估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。至价值时点，估价对象尚未进行二次装修，为毛坯状态。

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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《房地产估价结果报告》。

特此函告！

武汉东正房地产评估事务有限公司

法定代表人：詹武东

二〇一九年六月二十日

## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德,在此郑重声明:

(一)我们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。

(二)本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三)我们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利害关系或偏见。

(四)我们是依照国家标准《房地产估价规范》、国家标准《房地产估价基本术语标准》等进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(五)我公司注册房地产估价师黄婵于 2019 年 05 月 31 日对估价对象进行了实地查勘。

(六)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名
黄 婵	4220030156	
陈 泉	4219980116	

### 三、估价假设和限制条件

#### (一)一般假设

1. 估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，不属于法律或行政法规规定不得转让的房地产。

2. 估价委托人提供了估价对象的《查封清单》、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》我们对产权证书上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3. 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。

4. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5. 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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

6. 本次评估委托时间为二〇一九年五月十四日，实地勘估日期为二〇一九年五月三十一日，本次评估以勘估之日作为价值时点。

#### (二)未定事项假设

1、该估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。

2. 估价对象由当事人、估价人员现场确认，若与实际不符，应重新估价；估价人员实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，我们仅作一般性查勘，不能确定其结构是否存在内部安全隐患，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 估价对象《建筑工程施工许可证》记载建筑物的合同竣工日期为 2012 年 12 月 16 日，经注册房地产估价师实地调查，估价对象所在的房屋建成于约 2012 年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

4. 本次评估以委托人提供的估价对象《查封清单》、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》等资料的真实有效为假设前提，特此声明。

### **(三) 背离事实假设**

1. 本次估价目的是因案件审理（或执行）的需要而进行的房地产价值评估，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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象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。

### **(四) 不相一致假设**

无。

### **(五) 依据不足假设**

无。

### **(六) 估价报告使用限制**

1. 本次估价仅用于案件审理（或执行）的需要而进行的房地产价值评估，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自提交委托方之日起一年内有效。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。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公式发表。

4. 本报告由武汉东正房地产评估事务有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 四、房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托单位：武汉市中级人民法院

案件承办人：郑雄文（联系电话：65686246）

案件督办人：金凯（联系电话：65686482）

### (二) 估价机构

1. 名称：武汉东正房地产评估事务有限公司

2. 法定代表人：詹武东

3. 住所：武汉市东西湖区东吴大道 117 号

4. 资质等级：国家二级

5. 资质证书编号：鄂建房估证字第 36 号

6. 企业法人营业执照注册号：420032000033367

### (三) 估价目的

因案件审理（或执行）的需要，对房地产价值进行评估

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象范围

本次估价对象为四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室房地产，建筑面积为 134.55 平方米。

#### 2. 估价对象区位状况（见表 1 所示）

表 1 估价对象区位状况表

位置	坐落于四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室，东邻文昌大道南段，西邻越西二中，南邻果园路，北邻文昌街。
交通状况	估价对象所在县城无公交车，主要交通工具为小型客运车和出租车，距越西汽车站约 1.4 公里，对外交通便捷度一般。



公共配套情况	估价对象所在片区配套设施一般。附近 500 米内分布有超市、餐饮等生活设施；500 米范围内分布有凉山农商银行小微企业金融服务中心、中国农业银行等金融机构；1500 米范围内分布有越西协和医院、越西博爱医院、越西县妇幼保健院等医疗机构；周边分布有隆泰雅苑、索玛花园小区等社区。周边分布有越西二中、越城镇中心小学、越西中学等教育机构。
商服繁华程度	估价对象位于越西县公安局对面，越西二中旁，估价对象为所在区域主要商业网点，所在区域商服繁华程度一般。

### 3. 估价对象权益状况

根据当事人和委托方提供的《查封清单》和《国有土地使用证》复印件，产权人为新六建设集团腾成有限公司，房屋坐落为四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室，房屋产权面积为 134.55 平方米，房屋结构为框剪，房产性质为住宅；土地地类用途为商业、住宅，土地使用权类型为出让，终止日期为商业 2050 年 10 月 19 日、住宅 2080 年 10 月 19 日，使用权面积为 23856.7 平方米，证号为越国用（2011）第 2173-2 号，至价值时点，估价对象存在查封情况。

### 4. 估价对象实物状况及利用状况

#### (1) 建筑物实物状况及利用状况

本次估价对象为四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室房地产，其实物状况及利用状况如下：

**建筑规模：**估价对象建筑面积为 134.55 平方米。

**用途：**估价对象房屋证载用途为住宅，本次评估以房屋证载用途为评估依据。

**建筑结构及层数：**估价对象所在的楼栋为框剪结构，总楼层为 19 层，估价对象位于第 19 层，电梯标注楼层为 18 层，-1 层为地面一层。

**设施设备：**供、排水设施；消防设施；全天候安防系统；预留电话

线、网线接口；一部垂直电梯。

装饰装修：至价值时点，估价对象尚未进行二次装修，为毛坯状态。

建成时间：约 2012 年。

层高：约 2.8 米。

空间布置：三室二厅。

使用及维护状况：现空置，维护状况较好。

完损状况：无明显的损毁，现状较好，使用正常，成新率 94%。

## (2)土地实物状况

名称：四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室房地产共用土地使用权。

四至：东邻文昌大道南段，西邻越西二中，南邻果园路，北邻文昌街。

使用权面积：23856.7 平方米。

土地用途：商业、住宅。

形状：所在宗地形状较规则。

地形地势：地势较平坦。

土地开发程度：宗地红线内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“场地平整”。

## (五)价值时点

二〇一九年五月三十一日。

## (六)价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值是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。

本次估价中，估价对象的市场价值内涵如下：

在价值时点建筑面积为 134.55 平方米，房地产用途为住宅条件下的市场价格。

## (七) 估价对象概括

### 1、一般因素

#### (1) 地理位置

凉山彝族自治州隶属四川省，位于四川省西南部，北起大渡河与雅安市、甘孜州接壤，南至金沙江与云南省相望，东临云南省昭通市和四川省宜宾市、乐山市，西连甘孜州，地处北纬  $26^{\circ} 03' \sim 29^{\circ} 18'$ ，东经  $100^{\circ} 03' \sim 103^{\circ} 52'$  之间，是全国最大的彝族聚居区、四川民族类别和少数民族人口最多的地区，自古就是通往祖国西南边陲的重要通道、古“南方丝绸之路”必经之地。

#### (2) 行政区划

截至 2018 年 6 月，凉山彝族自治州辖 17 个县市，542 个乡镇（其中 404 个乡（民族乡 13 个）、138 个镇）、8 个街道办事处，123 个社区、3745 个行政村（9304 个自然村）、19845 个村民小组。州人民政府驻地西昌市三岔口南路 55 号。

#### (3) 信贷政策

中国人民银行决定，自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

在“两会”中对房地产调控提出“分类调控”基调，根据不同地区、

不同城市的具体情况灵活制定相应的调控手段。对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出。而对于库存量比较大的城市，要控制今年住宅用地的规模，调整新建商品住房上市结构，通过必要的经济手段来支持当地居民合理的住房需求，消化库存。

中国对经济运行实行区间调控、定向调控，保证 GDP 下限不越过 7.5%，保证充分就业增长；并确保 CPI 上限不越过 3.5%；并承诺不会采取强烈的经济刺激措施。

#### (4) 凉山州房地产开发投资

房地产开发投资快速增长。2017 年全州房地产开发投资呈现高速增长的发展势头。全年完成房地产开发投资 51.3 亿元，同比增长 62.0%，其增速列全省第一位，比全省平均增速高 64.5 个百分点。全州房地产销售面积 78.0 万平方米，同比增长 84.0%，增速列全省第二位。

2018 年 1-5 月，凉山州房地产开发投资累计完成投资 42.7 亿元、同比增长 203.4%，总量列全省 16 位、增速第 2 位，商品房销售面积 61.3 万平方米、同比增长 161.3%，商品房销售额 54.6 亿元、同比增长 169%。其中，西昌市房地产开发投资累计完成投资 38.2 亿元、占凉山州总额的 89.4%，商品房销售面积 58.9 万平方米、占全州总量的 96.2%，商品房销售额 53.9 亿元、占凉山州总额的 98.6%。

## 2、区域因素

2018 年，是越西脱贫奔康史上承前启后的一年。全县地区生产总值完成 36.91 亿元，可比价增速 0.86%；地方公共财政收入完成 1.61 亿元，增长 8.95%；固定资产投资完成 27.03 亿元，增长 26.36%；城镇居民人均可支配收入达到 25984 元，增长 8%；农村居民人均可支配收入达到 9547 元，增长 10.6%。

这一年，是“12345”脱贫思路深入实践的一年。坚持脱贫攻坚统揽

全局，整合涉农资金 5.27 亿元，拼盘投资 10 亿元实施 23 个扶贫专规，统筹推进物质脱贫与精神脱贫，实现贫困村退出 60 个，脱贫 4651 户 20294 人，贫困发生率降至 7.89%。工业经济止滑向好。坚持“稳中求进、改中求活、转中求好”总基调，找准稳增长和调结构的结合点，突出清洁能源和农特产品主攻方向，突出工业企业增产扩能和技术改造着力重点，严格落实“一企一策”“一业一策”，主动协调乃托水泥产能供给，实现产值 3 亿元；主动协调电力供需，2 户企业执行每度 0.27 元电价标准，2 户企业继续享受“一企一策”电价方案；协调助推索玛集团再生资源综合利用项目，主体工程完成 80%。华润风电、晶科电力等清洁能源项目前期工作加快推进。4 组高压线迁建工程全面完成，工业集中区基础设施得到渐进式提升。完成规上工业增加值 2.24 亿元，可比价降幅较年初收窄 47 个百分点。第三产业齐头并进。观音河流域景观建设、旅游扶贫示范区创建有序推进，打造乡村旅游民宿达标户 18 户、星级农家乐 4 家，乡村旅游“两师一员”试点培训全面完成，“文昌文化旅游节”品牌进一步打响，普雄“尝新米节”入选首届“中国农民丰收节”100 个乡村文化活动，中所文昌灯会节、大屯苹果采摘节喜获好评。综合超市、专业超市等多种零售业态竞相发展，培育规上流通企业 2 户。县级电商运营服务中心、27 个乡村电商站点、20 个村级物流点作用不断发挥，电商网络交易额增长至 2.2 亿元。“惠农保”“扶贫保”持续扩面，供销合作、金融、中介、仓储、邮电、快递、新零售等行业保持强劲发展势头。社会消费品零售总额达到 20.39 亿元，增长 9.6%。项目投资卓有成效。入库项目 42 个 66.5 亿元，项目联系制、专家团队制、跟踪督查制有效落实，21 个项目实现集中开工，绿色家园、顺利大道、安心工程等重大项目全面推进。“增减挂”项目及土地整理项目深入实施，取得“增减挂”节余指标 1003 亩，新增耕地指标 4490 亩。招商引资深入开展，与 26 家企业开展项目洽谈，实现国

内州外引资 10.8 亿元；省级平台集中签约 11.24 亿元，超目标任务 2 个百分点。改革开放持续深化。农村改革蹄疾步稳，农业供水水价改革深入推进，国有林区改革全面启动，完成承包经营权调查登记 57.54 万亩。国有企业向实体化经营迈进，实现创收 2850 万元。财税、统计、文化、城管、事业单位等领域改革任务稳步推进。精心组织庆祝改革开放四十周年活动，对外开放成效不断显现，货物进出口额首次突破 60 万元。

这一年，是发展环境更加优化的一年。坚持以绿色理念驱动发展、奠基未来，合力共创舒适美丽的生态环境、干净整洁的人居环境、包容和谐的人文环境、高效便捷的政务环境。

全面推进“放管服”改革，行政权力事项清单完成动态化调整，有序承接国家省州下放行政许可 81 项，478 项政务服务纳入“马上办、网上办、就近办、一次办”。税务机关改革全面完成。“五证合一、一照一码”登记制度和“先照后证”改革全面推行，市场主体许可成本不断减轻，新增市场主体 1171 户、注册资本 13.89 亿元，同比分别增长 12%、39%。

## （八）估价依据

### 1. 国家和地方的法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；

(3) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(4) 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》最高人民法院发布；

(5) 《关于民事诉讼证据的若干规定》最高人民法院发布；

(6) 《司法鉴定报告的格式要求》最高人民法院发布；

(7) 《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（四川省人民政府令第 32 号）；

(8) 《四川省土地管理实施办法》（四川省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）。

## 2. 估价标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)。

## 3. 委托方提供的有关资料

(1) 武汉市人民法院司法鉴定委托书；

(2) 武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书（编号：[2019]第 0760 号）；

(3) 武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单（编号：(2019)鄂 01 鉴评转 045 号）；

(4) 《查封清单》；

(5) 《国有土地使用证》复印件；

(6) 《建筑工程施工许可证》复印件；

(7) 《建设工程规划许可证》复印件；

(8) 《建设用地规划许可证》复印件；

## 4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 《关于做好房地产业发展和开发企业入统等工作的通知》（凉规建住发〔2017〕52 号）；

(2) 《越西县越城镇土地基准地价一览表》（凉山彝族自治州自然资源局）；

(3) 关于转发《四川省住房和城乡建设厅关于印发 2014 年全省房地产市场监管工作要点的通知》的通知（凉规建住发〔2014〕127 号）；

(4) 本公司收集掌握的现场勘察资料、市场调查资料及越西县近期房地产市场行情。

## (九) 估价原则

本次估价遵循以下原则：

### 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。“独立”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、经验和职业道德进行估价；“客观”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着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”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估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。

### 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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，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。

### 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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

### 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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过



高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

#### 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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### (十) 估价方法

本次评估中估价方法的选用是根据当地房地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。

#### 1. 估价技术路线及估价方法适用性分析

比较法适用性分析：比较法采用的技术路线是“选取类似房地产的实际成交价格经过适当处理后作为评估价值”。估价对象为住宅房地产，在同一供需圈内与估价对象结构、用途相似的交易案例较多，故可采用比较法评估。

收益法适用性分析：收益法采用的估价技术路线是“房地产价值是由房地产未来可获得的收益决定的”。估价对象为住宅房地产，有出租收益但其客观收益量化后与现时房地产市场价格不匹配，故不可采用收益法评估。

假设开发法适用性分析：假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的商业房地产的估价。估价对象房地产为投入使用多年的已建成项目，且目前无再开发计划，故不宜采用假设开发法。

成本法适用性分析：成本法适用于既无收益又很少交易的公共建筑和公益设施的估价，也适用于评估独立或狭小市场上无法运用比较法进行估价的房地产。估价对象为住宅房地产，存在客观的现实收益或潜在收益，故不宜采用成本法。

通过以上分析，本次估价采用比较法进行评估。

### (十一) 估价结果

估价人员在现场勘察的基础上，根据《房地产估价规范》，有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循公正、客观、独立的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响估价对象价格的各种因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象房地产于二〇一九年五月三十一日市场价值如下：

**建筑面积：134.55 平方米**

**评估单价：¥2440 元/平方米（大写人民币贰仟肆佰肆拾圆整）**

**评估总价：¥32.83 万元（大写人民币叁拾贰万捌仟叁佰圆整）**

估价结果包含估价对象房屋所有权价值及国有土地使用权价值。

### (十二) 估价人员

注册房地产估价师	注册号	签 名
----------	-----	-----

黄 婵	4220030156	
-----	------------	--

陈 泉	4219980116	
-----	------------	--

### (十三) 估价作业日期

二〇一九年五月三十一日至二〇一九年六月二十日

### (十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具之日二〇一九年六月二十日起计算。

当国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，以

及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时,该有效期相应调减。

## 五、附 件

1. 估价对象照片
2. 估价对象位置图
3. 《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件
4. 《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》复印件
5. 《武汉市人民法院司法鉴定委托书》复印件
6. 《查封清单》复印件
7. 《国有土地使用证》复印件
8. 《建筑工程施工许可证》复印件
9. 《建设工程规划许可证》复印件
10. 《建设用地规划许可证》复印件
11. 估价机构资质证书复印件
12. 估价机构营业执照复印件
13. 估价人员资格证书复印件

## 估价对象照片

坐落：四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室

勘估人：黄婵

勘估日期：2019 年 05 月 31 日



周边道路



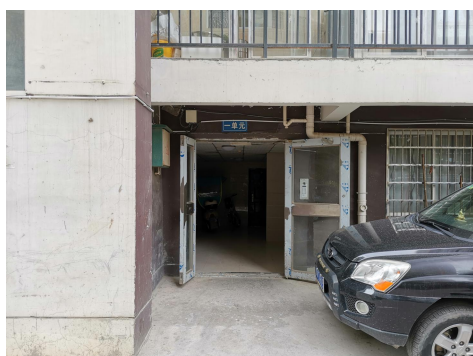
小区入口



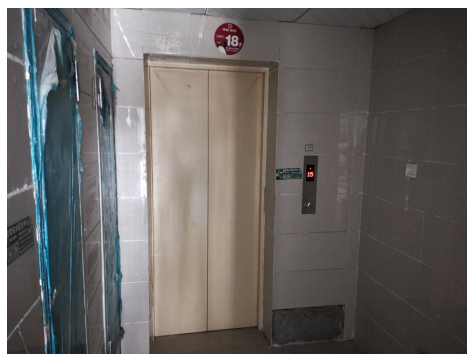
小区环境



楼栋外观



单元门入口



电梯

拍摄人员：黄婵

## 估价对象照片

坐 落：四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室

勘 估 人：黄婵

勘估日期：2019 年 05 月 31 日



入户门



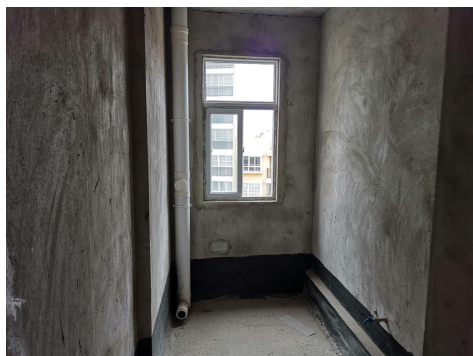
室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



阳台状况

拍摄人员：黄婵



## 估价对象位置图

坐落：四川省凉山州越西县荆越苑·世纪城 2-1-1802 室

勘估人：黄婵

勘估日期：2019 年 05 月 31 日

