**房地产咨询性估价报告**

**估价报告编号:**

川天成房咨(2019)第C196号

**估价项目名称：**

毕节市七星关区清水铺镇东山村东山组21号农村住宅房地产市场价值咨询性估价

**估价委托人：**

毕节市七星关区人民法院

**房地产估价机构：**

四川天成房地产土地估价咨询有限公司 壹级

**注册房地产估价师：**

段春兰[注册号5220190048]

罗泽芳[注册号5120150067]

**估价报告出具日期：**

 二〇一九年八月二十八日

**致估价委托人函**

**毕节市七星关区人民法院：**

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师罗泽芳为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响农村住宅房地产价值的各项因素的基础上，对彭金钊位于七星关区清水铺镇东山村东山组21号的农村住宅房地产于现状利用条件下的市场价值进行了咨询性估价。

1、估价对象：本次估价对象位于七星关区清水铺镇东山村东山组21号农村住宅房地产，房屋所有权人为彭金钊。估价对象建筑物面积122.22㎡，共1层，房屋结构为混合，于2013年修建，宅基地面积为177.32㎡。列入本次估价范围的是房屋及其宅基地、以及按二手房交易时通常包含的装饰装修价值，不包括动产、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价目的：为司法诉讼案件审理提供房地产市场价值参考依据。

3、价值时点：2019年8月16日。

4、价值类型：市场价值，不考虑税费的转移负担。

5、估价方法：成本法。

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果为：

**总价：RMB14.52万元**

**大写：人民币壹拾肆万伍仟贰佰元整**

 **估价结果一览表 币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 房屋坐落 | 建筑结构 | 实际用途 | 面积（㎡） | 单价(元/㎡) | 总价(万元) |
| 土地使用权 | 毕节市七星关区清水铺镇东山村东山组21号 | / | 宅基地 | 177.32 | 113 | 2.00 |
| 建筑物 | 砖混 | 住宅 | 122.22 | 1024 | 12.52 |
| 合计 | 14.52 |

 7、特别提示：

1. 由于估价对象未办理产权证，上述建筑面积与土地面积是经估价委托人（法官）指界、估价师现场测量计算而来，且由申请执行人、法官、估价师三方签字确认；若与最终产权不符，应以产权面积为准对结果进行调整。
2. 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。
3. 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日2019年8月28日至2020年8月27日止。

此 函

四川天成房地产土地估价咨询有限公司

 法定代表人：丁永洪

二〇一九年八月二十八日

**估价报告目录**

[估价师声明 1](#_Toc17324)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc29848)

[估价结果报告 5](#_Toc9776)

[一、估价委托人 5](#_Toc8066)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc14257)

[三、 估价目的 5](#_Toc5987)

[四、 估价对象 5](#_Toc8573)

[五、 价值时点 7](#_Toc25036)

[六、 价值类型 7](#_Toc13944)

[七、 估价原则 8](#_Toc9053)

[八、 估价依据 9](#_Toc22750)

[九、估价方法 10](#_Toc19707)

[十、估价结果 11](#_Toc22329)

[十一、注册房地产估价师 12](#_Toc22384)

[十二、实地查勘期 12](#_Toc16872)

[十三、估价作业期 12](#_Toc10586)

[估价报告附件 13](#_Toc1507)

[一、《委托评估书》复印件 13](#_Toc24924)

[二、估价对象位置图 13](#_Toc16036)

[三、估价对象实地查勘情况和相关照片 13](#_Toc20192)

[四、估价对象《证明》复印件 13](#_Toc96)

[五、专业帮助情况和相关专业意见说明 13](#_Toc30196)

[六、评估机构营业执照和评估机构资格证书复印件 13](#_Toc9456)

[七、注册房地产估价师注册证书复印件 13](#_Toc7941)

**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，但受估价报告中已说明的估价的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，与估价委托人和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。

（四）我们是按照《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、参照《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》（试行）进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）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。

  注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注 册 号 | 签 名 | 签名日期 |
| 段春兰 | 5220190048 |  | 2019年8月28日 |
| 罗泽芳 | 5120150067 |  | 2019年8月28日 |

# 估价假设和限制条件

1. **本次估价的一般假设**

1、估价委托人提供了估价对象的《证明》原件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

3、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，即满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利已动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济利益；

（3）交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;

（4）交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

（5）市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法行政机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

5、估价对象作为农村住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

6、由于估价委托人和案件当事人没有提供租赁权和用益物权信息，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有租赁权和用益物权限制为假设前提。

**二、本次估价未定事项假设**

1、估价委托人提供的估价对象《证明》未记载估价对象房屋的合法用途，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象为住宅用房，本次估价设定房屋合法用途为住宅。估价委托人未提供估价对象的具体建成年份，经估价人员现场勘察，房屋大约建于2013年，本次估价对象按2013年建成。

2、本次估价对象由估价委托人现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

3、估价对象未办理产权证，房屋权属及用途是依据估价委托人提供东山村委会出具的《证明》为依据，用途为住宅，产权人为彭金钊，土地所有权属于集体，用途为宅基地。我们不对估价对象的权属及合法性发表意见，仅按《证明》内容进行描述。

4、本次估价对象建筑面积与土地面积是经估价委托人（法官）指界、估价师现场测量计算而来，且由申请执行人、法官、估价师三方签字确认；若与最终产权不符，应以产权面积为准对结果进行调整。

**三、本次估价的背离事实假设**

1、本次估价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，估价结果一般会发生变化。

**四、本次估价不相一致假设**

1、估价委托人提供的估价对象《证明》里记载估价对象建筑物面积为100㎡左右，经估价人员实地查勘及现场测量估价对象建筑物面积为122.22㎡，本次估价以现场测量的建筑面积122.22㎡为准。

**五、本次估价的依据不足假设**

本次估价委托人没有提供的估价对象的产权证，假定估价委托人提供的估价对象的《证明》就是估价对象的产权证明假点估价人员现场测量的面积就是估价对象的面积，存在依据不足事项。

1. **估价报告使用限制**

 1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即2019年8月28日至2020年8月27日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，包括房屋及其宅基地、以及按二手房交易时通常包含的装饰装修价值，不包括动产、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价报告估价结果仅为司法诉讼案件审理提供房地产市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和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开发表。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

7、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情为准。

8、本次估价所涉权属资料为经当事人质证人民法院认定的评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。

9、其他事项说明：

（1）本次估价估价委托人和案件当事人没有提供估价对象的租赁情况，若存在租赁，依据《合同法》第229条和《民通意见》119条有关规定，遵循“买卖不破租赁”，买受人应当对租约，以及履约情况进行判断和予以关注。

（2）根据相关法律规定，农村宅基地不能公开买卖，只能在村内流转，特提请报告使用人予以关注。

（3）案件当事人对咨询性估价报告有异议的，可以自收到报告起10日内提出异议，超过该期间即丧失对报告提出异议的权利。

#

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称:七星关区人民法院

联 系 人：宋莎 联系电话：0857-8985275

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

机构地址：成都市青羊区王家塘93号

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

资质有效期:2005年10月11日至永久

## 估价目的

为司法诉讼案件审理提供房地产市场价值参考依据。

## 估价对象

 **（一）估价对象界定**

受七星关区人民法院《委托评估书》的委托，对薛芳申请执行彭金钊民间借贷纠纷一案，因案件审理需要涉及彭金钊位于七星关区清水铺镇东山村东山组21号农村房地产进行估价。房屋建筑物面积122.22㎡，房屋结构为混合，于2013年修建；宅基地面积为177.32㎡。列入本次估价范围的是范围的是房屋、宅基地、以及按二手房交易时通常包含的装饰装修价值，不包括动产、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象用地东至农用地、南至乡村道路、西至农用地、北至农用地。

 **（二）估价对象权属权益状况**

1、估价对象产权状况

估价对象未办理产权证，根据估价委托人提供东山村委会出具的《证明》及现场测量，其权属、用途等基本情况详见下表：

表4-1 《证明》登记情况一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | / | 建设项目名称 | 自建房 |
| 建设单位（个人）名称 | 彭金钊 | 建设位置 | 清水铺镇东山村东山组 |
| 建设规模 | 122.22㎡ |
| 用地面积（㎡） | 177.32 | 项目选定的地点和位置 | 马家田 |
| 兹有东山村东山组彭金钊，有一栋住房100平米左右，砖混，该组村民彭金钊所有，身份证编码：522401197902066417）特此证明。 |

2、估价对象权益状况

估价对象未办理产权证，按照估价委托人提供东山村委会出具的《证明》，估价对象房屋所有权人为彭金钊，共有情况不详，估价对象用途为住宅，土地所有权属于集体，用途为宅基地。

截止价值时点，估价对象存在抵押权，抵押权人清水铺镇信用社，抵押金额15万。

总体说来，估价对象房屋所有权及土地使用权均为彭金钊所有，权利主体一致，除设定抵押权限制外，权属无争议。

 **(三)估价对象实物状况**

如据估价委托人提供的《证明》记载及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况下表：

表4-2 估价对象实物状况一览表

|  |
| --- |
| 土地实物状况 |
| 土地使用者 | 彭金钊 | 座 落 | 毕节市清水铺镇东山村东山组21 号 |
| 用地面积（m2） | 177.32 | 用 途 | 宅基地 |
| 四 至 | 东至农用地、南至乡村道路、西至农用地、北至农用地 |
| 形 状 | 较规则 | 地形地势 | 较平坦 |
| 土 壤 | 未受过污染 | 开发程度 | 三通一平 |
|  地质条件 | 地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。 |
| 建筑物实物状况 |
| 坐 落 | 毕节市清水铺镇东山村东山组21 号 |
| 建筑结构 | 砖混 | 建成年代 | 2013年 | 面积 | 建筑物122.22㎡ |
| 总楼层 | 1 | 层 高 | 3.4m | 装修档次 | 简装 |
| 临街状况 | 不临街 | 平面布置 | 自建住宅、布置一般 | 维护保养 | 一般 |
| 套型 | 自建农房，非成套 | 通风采光 | 较好 | 朝向 | 南 |
| 利用状况 | 自住房 |
| 设备设施 | 垂直交通 | 室外步梯（供上屋顶用） |
| 安防系统 | 无 |
| 管 线 | / |
| 基础设施 | 三通一平 |
| 装修状况 | 外 墙 | 房屋正立面墙贴磁砖 |
| 公共通道 | 刷白 |
| 内 墙 | 建筑物瓷粉刷白（部分已发霉脱落） |
| 屋 顶 | 建筑物瓷粉刷白 |
| 地 面 | 水泥抹平、水泥抹平、三合土夯实 |
| 门 窗 | 木门、窗有铁栏杆、玻璃窗 |
| 建筑完损情况 | 结 构 | 房屋整体较好 |
| 装饰装修 | 装饰装修维护保养情况一般 |
| 设 备 | 正常利用 |
| 建筑综合成新率 | 综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，房屋整体成新率超过8成新。 |

**(四)估价对象区位状况**

估价对象位于毕节市清水铺镇东山村东山组21 号，根据估价人员实地查勘,估价对象的主要区位状况详见下表：

表4-3 估价对象区位状况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置状况 | 坐 落 | 毕节市清水铺镇东山村东山组21 号 |
| 方 位 | 位于清水铺镇马家田附近 |
| 距县中心 | 位于毕节市中心约100公里 |
| 距政务中心 | 距毕节节市政府政府约100公里 |
| 土地级别 | / |
| 临街状况 | 不临街 |
| 城市规划 | 住宅 |
| 交通状况 | 道路状况 | 临乡村道路，道路通达度一般。 |
| 公共交通 | 无公交车经过，便捷度差。 |
| 距客运站 | 距清水铺镇客运站约5公里 |
| 距机场 | / |
| 交通管制 | / |
| 停车便利度 | 无固定车位，门口可停车，停车便利度一般 |
| 环境状况 | 自然环境 | 一般 |
| 人文环境 | 一般 |
| 噪音治安 | 噪音小，治安较好 |
| 空气质量 | 良好 |
| 外部配套设施 | 基础设施 | 三通一平 |
| 公共服务设施 | / |

## 价值时点

本次估价的价值时点确定为2019年8月16日，为注册房地产估价师实地查勘之日。

## 价值类型

（一)价值标准：市场价值，不考虑税费的转移负担。

(二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，住宅用途，在价值时点2019年8月16日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

 1、本次估价财产范围为估价对象的房屋及其宅基地、以及按二手房交易时通常包含的装饰装修价值，不包括动产、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

 2、本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

 3、币种：人民币

## 估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“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；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估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），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策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记薄、土地登记薄）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按法院《委托评估书》及《证明》估价就是合法原则的体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。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，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。

5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定实际用途为最高最佳利用。

## 估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

4、《中华人民共和国拍卖法》；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

6、《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；

7、《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号）；

8、《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；

9、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号；

10、《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；

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释〔2009〕16号；

12、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（3）《贵州省建筑工程计价定额》（2016年）;

（4）参照《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》（试行）。

3、估价委托人提供的估价所需资料

（1）《委托评估书》；

（2）估价对象《证明》。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

（1）估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

（2）估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为自建住宅农房，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，最终确定采用成本法作为本次估价方法，其理由为：

估价对象为毕节市清水铺镇东山村东山组的农村自建房，位置比较偏远，所在区域没有类似房地产交易案例，故不宜选择比较法。

估价对象所处区域与估价对象类似的自建房屋租赁信息较少，主要以自用为主，租赁市场不发达，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录极少，不具备采用收益法进行评估测算的条件，故不宜选择收益法。

估价对象用地位于毕节市清水铺镇东山村东山组，估价对象所在地毕节市人民政府已出台的毕节市2018年征地统一年产值标准，有相关的征地补偿标准，房屋建造成本和相关税费也容易搜集，适宜选用成本法进行测算。

估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。

估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价修正法进行估价。

2、估价方法介绍

本次采用房地分估，把土地使用权和建筑物当作各自独立的物，根据毕街地区人民政府公布执行毕节节市2018年征地统一年产值标准，及收集了解的取得土地的相关费税的资料可测算得集体建设用地地价；参照估价对象建筑物在价值时点实际状况和毕节市类似建筑建造的一般水平，结合《贵州省建筑工程计价定额》（2016年）测算出建筑安装工程费，以及测算出建筑物建设发生的建筑物建设发生的建设成本、基础设施建设费、管理费用、投资利息，加总建筑物重置单价，再乘以建筑物成新率，测算得出地上建筑物价格，最后将土地价格和房产价格加总即得到房地产总价。

3、估价参数及测算过程

根据本次估价目的以及估价对象的特殊情况，参照《物权法》和《土地管理法》相关规定，综合确定房屋成新率以及土地取得成本。

（1）房屋：成本法是求取估价对象在价值时点的重置价值或重建价值基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值或价值的方法。 应用公式如下：

房地总价值=土地重置成本+建筑物重置成本-房屋折旧

## 十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用成本法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为为**RMB14.52万元**，大写**人民币壹拾肆万伍仟贰佰元整。**

表4-4 估价结果汇总表 币种：人民币

|  |  |
| --- | --- |
| 相关结果 估价方法  | 成本法 |
| 项目 | 房屋坐落 | 建筑结构 | 实际用途 | 面积（㎡） | 单价(元/㎡) | 总价(万元) |
| 土地使用权 | 毕节市清水铺镇东山村东山组21号 | / | 宅基地 | 177.32 | 113 | 2.00 |
| 建筑物 | 砖混 | 住宅 | 122.22 | 1024 | 12.52 |
| 合计 | 14.52 |

## 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见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注 册 号 | 签 名 | 签名日期 |
| 段春兰 | 5220190048 |  |  2019年8月28日 |
| 罗泽芳 | 5120150067 |  |  2019年8月28日 |

## 十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为2019年8月16日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日2019年8月16日至估价报告出具之日2019年8月28日止。

# 估价报告附件

## 一、《委托评估书》复印件

## 二、估价对象位置图

## 三、估价对象实地查勘情况和相关照片

## 四、估价对象《证明》复印件

## 五、专业帮助情况和相关专业意见说明

## 六、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件

## 七、注册房地产估价师注册证书复印件