**房地产估价报告**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **报告编号** | **：** | **大丰房地估字（2019）第GF-054号** |
| **估价项目名称** | **：** | **攀枝花市东区人民街二村139-5#5层5号的住宅房地产市场价值评估** |
| **估价委托人** | **：** | **攀枝花市东区人民法院** |
| **房地产估价机构** | **：** | **辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司** |
| **注册房地产估价师** | **：** | **赵航航 注册号 5120130071** |
|  | **杨 东 注册号 5120100043** |
| **估价报告出具日期** | **：** | **二О一九年六月二十七日** |

* **致估价委托人函**

**攀枝花市东区人民法院：**

受贵院委托，我公司对何永岗单独所有的位于攀枝花市东区人民街二村139-5#5层5号的住宅房地产进行了价值评估。

1. **估价对象：**估价对象为何永岗单独所有位于攀枝花市东区人民街二村139-5#5层5号的住宅房地产，建筑面积为163.97平方米及其应分摊的国有出让城镇单一住宅用地土地使用权面积为30.80平方米，包含与估价对象房屋不可分离之装饰装修价值和与估价对象不可分离之附属设施设备价值；不包括估价对象室内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和权益。

**二、估价目的：**为估价委托人核定房地产市场价值提供价格参考依据。

**三、价值时点：**2019年5月9日。

**四、价值类型：**根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》的有关规定，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。

**五、估价方法：**比较法。

**六、估价结果：**

我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，采用比较法，进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2019年5月9日的客观市场价值为：

**币种：人民币**

**评估建筑面积：163.97平方米**

**评估单价：2,630元/平方米**

**评估总价：43.12万元（取整至百位）；**

**人民币大写：肆拾叁万壹仟贰佰元整（取整至百位）。**

**※特别提示：**

1. **本次评估评估单价取整至十位，评估总价取整至百位。**
2. **本报告所依据的有关资料由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。**
3. **本估价报告使用期限为一年，自2019年06月27日至2020年06月26日止。**
4. **提请估价委托人仔细阅读本估价报告书全文，并合理使用本估价报告的估价结论。**

**估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司**

**估价机构法定代表人：**

**二О一九年六月二十七日**

**目 录**

[**估价师声明** 1](#_Toc509564975)

[**估价的假设和限制条件** 2](#_Toc509564976)

[**房地产估价结果报告书** 5](#_Toc509564977)

[一、估价委托人 5](#_Toc509564978)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc509564979)

[三、估价目的 5](#_Toc509564980)

[四、估价对象 5](#_Toc509564981)

[五、价值时点 7](#_Toc509564982)

[六、价值类型 8](#_Toc509564983)

[七、估价原则 8](#_Toc509564984)

[八、估价依据 8](#_Toc509564985)

[九、估价方法 9](#_Toc509564986)

[十、估价结果 10](#_Toc509564987)

[十一、注册房地产估价师 10](#_Toc509564988)

[十二、实地查勘期 11](#_Toc509564989)

[十三、估价作业期 11](#_Toc509564990)

[十四、估价报告使用期限 11](#_Toc509564991)

[**附 件** 12](#_Toc509564992)

1. 攀枝花市东区人民法院司法评估委托书复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现状照片；
4. 《房屋所有权证》复印件；
5. 《国有土地使用证》复印件；
6. 估价机构营业执照复印件；
7. 辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司房地产评估资质证书复印件；
8. 注册房地产估价人员资格证书复印件。

# **估价师声明**

**我们郑重声明：**

1.注册房地产估价师在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》、GB/T50899-2013《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。

5.我司注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘日期为2019年6月27日，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

6.本报告注册房地产估价师具有相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

7.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

|  |  |
| --- | --- |
| 中国注册房地产估价师：赵航航注册号：5120130071日期：二〇一九年六月二十七日 | 中国注册房地产估价师：杨 东注册号：5120100043日期：二〇一九年六月二十七日 |

# **估价的假设和限制条件**

**一、估价假设：**

* 1. **一般假设**
1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。
2. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，评估时我们以《房屋所有权证》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。
3. 估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准。
4. 估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。
5. 本报告以产权人不存在缴纳增值税及附加、房产税等税费为假设前提。
6. 本报告以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可转让的房地产为假设条件。
7. 注册房地产估价师以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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，假定估价对象能正常安全使用。
8. 估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。
9. 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：
10. 自愿交易的买卖双方；
11. 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
12. 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
13. 在此期间房地产市场基本保持稳定；
14. 不考虑特殊买家的额外出价；
15. 估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气等共用设施的使用权。
16. 本次评估以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。
17. 本次估价实地查勘时间2019年6月27日，估价委托人出具《攀枝花市东区人民法院司法评估委托书》时点为2019年5月9日，实地查勘时点与委托时点不一致；根据《四川省住房和城乡建设厅关于印发<房地产司法评估评估指导意见>（试行）的通知》[川建房发〔2011〕89号]第四章第七十八条规定，本次估价以估价委托人出具《攀枝花市东区人民法院司法评估委托书》时点为价值时点；本次估价假设价值时点与实地查勘时点估价对象的状况的权益状况和实物状况未发生变化。
18. 房地产市场价值时点为2019年5月9日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。
	1. **未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项事项，故本报告无未定事项假设。

* 1. **背离事实假设**

估价委托人未能提供的估价对象的抵押状况说明，本报告假设估价对象在价值时点设定为不存在法定优先受偿情况，特提请报告使用人注意。

* 1. **不相一致假设**

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，其地址为攀枝花市东区人民街二村139-5#5层5号，《国有土地使用证》记载地址为东区人民街二村，实地查勘地址为攀枝花市东区人民街二村139号3单元5层5号，由估价委托人带领并确认实地查勘地址与《房屋所有权证》、《国有土地使用证》证载地址为同一地址，如三者不一致，本报告将作相应调整，甚至重新评估。敬请本报告使用者注意。

* 1. **依据不足假设**

估价对象建筑物经济耐用年限长于其土地剩余使用年限，由于估价委托人无法提供估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》，注册房地产估价师无法知晓土地使用权期限届满后建筑物是否约定无偿收回，故在收益法测算时，根据谨慎原则假定土地使用权到期建筑物为无偿收回，不考虑其土地使用年限终止后建筑物剩余价值折现到价值时点的价值。

**注：如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。**

**二、估价中未考虑的因素及其他特别说明**

1. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的价值参考，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，估价结果一般亦会发生变化。
2. 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
3. 估价结果未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、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。
4. 估价结果未考虑未来处置风险。

**三、本估价报告书使用限制条件：**

* 1. 本估价报告书及结论只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；估价结论的有效性取决于产权方提供资料的真实性、本次估价的假设条件和估价经济原则为前提；若改变估价目的及使用条件，需向辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。
	2. 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
	3. 估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限,估价报告失效；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。
	4. 未经估价机构书面同意，估价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、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
	5. 估价报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》。《房地产估价报告》提供给估价委托人，《房地产估价技术报告》根据有关规定由辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司存档并在必要时提供给管理部门审查时使用。
	6. 估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。
	7. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。
	8. 应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价值可能产生的影响。
	9. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。
	10. 本报告中所使用的货币为人民币。

**※特别提示：**

1. 估价委托人仔细阅读本估价报告书，并合理使用本估价报告的估价结果；
2. 估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告书，定期或在房地产市场价格变化较快时对估价对象市场价值进行再评估。

# **房地产估价结果报告书**

## **估价委托人**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | : | 攀枝花市东区人民法院 |
| 住 址 | : | 攀枝花市炳三区新福路26号 |

## **房地产估价机构**

|  |
| --- |
| 估价机构营业执照： |
| 估价机构名称 | : | 辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司 |
| 统一社会信用代码 | : | 91210202732783290Q |
| 住所 | : | 辽宁省大连市中山区长江东路56号1单元50层1号 |
| 法定代表人 | : | 刘伟 |
| 注册资本 | : | 人民币贰佰万元整 |
| 成立日期 | : | 2002年02月05日 |
| 营业期限 | : | 2002年02月05日至2022年02月04日 |
| 经营范围 | : | 房地产价格评估；房地产项目策划；房地产交易代理，房地产信息咨询；土地价格评估。（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）。　 |
| 估价机构备案证书： |
| 资格等级 | : | 一级 |
| 证书编号 | : | 建房估证字[2012]011号 |
| 发证机关 | : | 辽宁省住房和城乡建设厅 |
| 有效期限 | : | 2017年12月4日至2020年12月3日止 |

## **估价目的**

为估价委托人核定房地产市场价值提供价格参考依据。

## **估价对象**

1. 估价对象基本状况：

估价对象为何永岗单独所有位于攀枝花市东区人民街二村139-5#5层5号的住宅房地产，建筑面积为163.97平方米及其应分摊的国有出让城镇单一住宅用地土地使用权面积为30.80平方米，包含与估价对象房屋不可分离之装饰装修价值和与估价对象不可分离之附属设施设备价值；不包括估价对象室内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和权益。

估价对象所在项目地处攀枝花市东区凤凰社区片区，于1999年建成投入使用。

1. 估价对象现状：
2. 估价对象建筑物实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 攀枝花市东区人民街二村139-5#5层5号住宅房地产 |
| 实地查勘地址 | 攀枝花市东区人民街二村139号3单元5层5号（街道号、单元号不一致） |
| 建筑面积 | 163.97平方米 |
| 建筑功能 | 住宅 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 设施设备 | 所在建筑配有通信、网络、水、电、消防等基本设施。 |
| 装饰装修状况 | 根据我们实地查勘所见，估价对象所在建筑物外墙为涂料；装修档次：普通装修。入户防盗门，客厅：地面贴地砖，内墙刷乳胶啊，天棚为木作吊顶刷乳胶漆；卧室：地面铺木地板，内墙刷乳胶漆，天棚为木作吊顶刷乳胶漆；厨房：地面贴地砖，内墙墙砖至顶，天棚为木作吊顶；卫生间地面为地砖，内墙墙砖至顶，天棚铝扣板吊顶。 |
| 层高 | 约3米 |
| 空间布局 | 3室2厅1厨2卫2阳台，平层，布局合理。 |
| 总层数 | 10层 |
| 所在层数 | 5层  |
| 建成时间 | 1999年 |
| 工程质量 | 良好 |
| 维护保养及新旧程度 | 根据实地查勘，估价对象维护状况较好，成新度一般。 |
| 物管公司 | 无专业物管 |
| 利用现状 | 自住 |

1. 估价对象土地实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 攀枝花市东区人民街二村139-5#5层5号的住宅用房所分摊土地 |
| 土地四至 | 根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地东临花城中街、西临文景巷、北临其他住宅、南临学校 |
| 土地使用权面积、权利性质、土地用途、使用期限 | 根据原告方提供的《国有土地使用证》记载，估价对象分摊土地使用权面积为30.80平方米，权利性质为出让，用途为城镇单一住宅用地，终止日期为2069年11月14日，至价值时点土地使用权剩余使用期限为50.51年 |
| 土地形状、地势、地质 | 估价对象所在项目宗地形状较规则，地势有一定起伏，估价对象基地无不良地质现象，较有利于项目建设。 |
| 规划限制条件 | 无规划限制条件。 |
| 开发程度 | 根据估价人员现场查勘及估价委托人介绍，估价对象所在宗地外已达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内已达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及场地平整。 |

1. 估价对象区位状况：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置状况 | 坐落 | 攀枝花市东区人民街二村139-5#5层5号的住宅房地产 |
| 方位 | 所在项目位于攀枝花市东区凤凰社区片区，处于攀枝花市东区花城中街西侧。 |
| 与重要场所（设施）的距离 | 距离攀枝花市政府约0.6公里，距离攀枝花长途汽车站约4.3公里，距攀枝花机场约10公里，距攀枝花火车站约14.4公里。 |
| 朝向 | 东南 |
| 临街状况 | 无 |
| 所在楼层 | 5楼 |
| 交通状况 | 道路状况 | 所在区域内有花城中街、人民街等主次干道，道路状况一般。 |
| 出入可利用交通工具 | 所在区域有6、9、12、20、64、101路等公交线路，公共交通便捷度较好。 |
| 交通管制情况 | 所在区域内无交通管制。 |
| 停车方便程度 | 估价对象小区有地下停车位，停车较为方便。 |
| 外部配套设施 | 城市基础设施状况 | 所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。 |
| 公共服务设施 | 银行网点：周边有攀枝花市农村商业银行(炳草岗分行)、中国邮政储蓄银行(人民街支行)、中国工商银行等银行分支机构或营业网点。 |
| 教育文化：周边有攀枝花市第四小学校、攀枝花市第一小学、攀枝花市第二中学、攀枝花市凤凰小学等教育文化设施。 |
| 医疗卫生：估价对象周边有攀枝花市妇幼保健院、红星社区卫生服务中心等医疗机构。 |
| 住宅聚集度：周边有曼哈顿广场、凤凰小区等住宅楼盘，住宅聚集度高。 |
| 周围环境状况 | 自然环境 | 所在区域内无明显污染，自然环境一般。 |
| 人文环境 | 所在区域为住宅区，人文环境较好。 |
| 景观 | 所在区域景观一般无特殊景观。 |

1. 估价对象权益状况：
2. 建筑物权益状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权证号 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 丘(地)号 | 产别 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(㎡) | 设计用途 |
| 攀房权证东私字第00026536号 | 何永岗 | 东区人民街二村139-5# | / | 私产 | / | 5 | 钢混 | 10 | 5 | 163.97 | 住宅 |

***注：本次评估根据估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》，估价对象建成年代为1999年，至价值时点已使用20年。***

1. 土地权益状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《国有土地使用证》证号 | 土地使用权人 | 座落 | 地号 | 图号 | 地类(用途) | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积(㎡) | 分摊面积(㎡) |
| 攀国用(2006)第02687号 | 何永岗 | 东区人民街二村 | 5104120020100020000 | 41.25-70.75 | 城镇单一住宅用地 | 出让 | 2069-11-14 | 30.80 | 30.80 |

***注：本次评估根据估价委托人提供的估价对象由《国有土地使用证》记载，估价对象分摊土地使用权终止日期为2069年11月14日，至价值时点估价对象土地使用权剩余使用期限为50.51年。***

1. 共有情况

估价对象共有情况为单独所有，所有人为何永岗。

1. 其他权利状况
2. 抵押权

估价委托人未能提供的估价对象的抵押状况说明，本报告假设估价对象在价值时点设定为不存在法定优先受偿情况，特提请报告使用人注意

1. 租赁权

根据估价委托人介绍及现场查勘，估价对象未设立租赁权。

1. 其他权利

除上述权利之外，估价对象无拖欠税费情况、无查封情况、无其他他项权利及权属争议，房地产权属完整清晰、来源合法。

1. 使用情况

估价对象在价值时点作为住宅自住。

## **价值时点**

2019年5月9日。

本次估价实地查勘时间2019年6月27日，估价委托人出具《攀枝花市东区人民法院司法评估委托书》时点为2019年5月9日，实地查勘时点与委托时点不一致；根据《四川省住房和城乡建设厅关于印发<房地产司法评估评估指导意见>（试行）的通知》[川建房发〔2011〕89号]第四章第七十八条规定，本次估价以估价委托人出具《攀枝花市东区人民法院司法评估委托书》时点为价值时点。

## **价值类型**

本次估价结果的价值类型为房地产市场价值。即估价对象在本次估价目的下，根据客观、独立、公开、合法，采用价值时点的市场价值标准，未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素的影响下的公开市场价值。

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。

## **估价原则**

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

**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价值或价格的原则。

**合法原则：**房地产估价应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。本报告书遵守这一原则。

**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。本报告的价值时点为2019年5月9日。

**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。

**最高最佳使用原则：**遵循最高最佳使用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳使用状况下的价值或价格。本报告书遵守这一原则。

## **估价依据**

（一）国家和地方的有关法律、法规：

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年08月22日中华人民共和国主席令第62号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年08月30日中华人民共和国主席令第72号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年08月28日中华人民共和国主席令第28号）；
4. 《中华人民共和国担保法》（1995年06月30日中华人民共和国主席令第50号）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；
6. 《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号，自1998年7月20日施行，2011年01月08日修订）；
7. 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》（国发明电[2016]1号，自2016年05月01日起实施）；
8. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）
9. 国家税务总局关于发布《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05月01日起实施）
10. 《最高人民法院关于适用<中华人民共和国担保法>若干问题的解释》（2000年12月8日法释[2000]44号）
11. 《不动产登记暂行条例》（2014年11月14日中华人民共和国国务院令第656号）；
12. 《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年01月01日中华人民共和国国土资源部令第63号）；
13. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第055号，1990年5月19日起施行）；
14. 《中华人民共和国[资产评估](http://baike.so.com/doc/5401149-5638760.html)法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

（二）、估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291一2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899一2013）；

（三）估价委托人及产权人提供资料及行为依据：

1. 《攀枝花市东区人民法院司法评估委托书》【(2019)东区法技委字第37号】；
2. 《房屋所有权证》复印件；
3. 《国有土地使用证》复印件；
4. 其他相关资料。

（三）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1. 估价人员调查攀枝花市同类房地产市场所取得的资料；
2. 估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及攀枝花有关部门发布的统计资料和技术指标资料。
3. 估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

## **估价方法**

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **可选估价方法** | **估价方法定义** | **估价方法是否选择理由分析** | **是否选取** |
| **比较法** | 选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。 | 估价对象规划用途为住宅用房，所在区域类似房地产市场成交活跃，可比实例较多，且可比实例较易收集，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。 | 选取 |
| **收益法** | 预测估价对象的未来收益，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。 | 估价对象区域内同类住宅房地产租赁市场较活跃，但住宅租金中装修、家具家电，且装修及家具家电的收益难以从租金中剥离，故不适用于收益法 | 不选取 |
| **假设开发法** | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅用房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。 | 不选取 |
| **成本法** | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 估价对象为位于成熟区域的住宅用房地产，市场租赁较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |

综上所述，本次估价采用比较法对估价对象进行估价。

## **估价结果**

我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，采用比较法，进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2019年5月9日的客观市场价值为：

**币种：人民币**

**评估建筑面积：163.97平方米**

**评估单价：2,630元/平方米**

**评估总价：43.12万元（取整至百位）；**

**人民币大写：肆拾叁万壹仟贰佰元整（取整至百位）。**

## **注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签 名 | 日 期 |
| 赵航航 | 5120130071 |  |  |
| 杨 东 | 5120100043 |  |  |

## **实地查勘期**

本次估价实地查勘期为2019年6月27日

## **估价作业期**

2019年5月9日至2019年6月27日

## **估价报告使用期限**

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，即使用期限自2019年6月27日至2020年6月26日止。

**辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司**

**二О一九年六月二十七日**

# **附 件**

1. 《攀枝花市东区人民法院司法评估委托书》复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现状照片；
4. 《房屋所有权证》复印件；
5. 《国有土地使用证》复印件；
6. 估价机构营业执照复印件；
7. 辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司房地产评估资质证书复印件；
8. 注册房地产估价人员资格证书复印件。