

房地产估价报告

(周琼、杨鑫)

估价报告编号： 川大林勤德（房）评（2019）法字第 K011 号

估价项目名称： 绵阳市安州区人民法院司法处置涉及周琼、杨鑫位于花菱镇启明星大道（文星村六组）1-4层带阁楼的营业、成套住宅、其它用途房地产价值评估

估价委托人： 绵阳市安州区人民法院

房地产估价机构： 四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师： 赵 宏 注册号 5120180129

张 宇 注册号 5120150055

估价报告出具日期： 2019 年 11 月 21 日

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

公司地址： 四川省绵阳市临园路东段 72 号 1 栋 7-1 号

联系电话： (0816) 2339908 2226152

致估价委托人函

绵阳市安州区人民法院：

承蒙委托，我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

估价对象：估价对象为位于花菱镇启明星大道（文星村六组）1-4 层带阁楼的营业、成套住宅、其它用途房地产，建筑面积为 388.13 平方米，土地使用权面积为 171.36 平方米。

价值时点：2019 年 10 月 23 日。

价值类型：本次估价的价值类型为公开市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员在贵单位提供的有关资料基础上，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《房地产估价规范》，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，详细分析影响房地产价格的各项因素，综合确定建筑面积为 388.13 平方米，土地使用权面积为 171.36 平方米的估价对象在 **2019 年 10 月 23 日** 满足估价的假设和限制条件及报告使用说明条件下的估价结果如下表：

估价结果一览表

房屋坐落	所在楼层	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
花菱镇启明星大道 (文星村六组) 1-4 层带阁楼	1	营业	77.79	8,550	665,105
	2	成套住宅	92.43	3,738	345,503
	3-4 层带阁楼	成套住宅、其他	217.91	3,629	790,795
	合计		388.13	/	1,801,403
评估价值大写			壹佰捌拾万零壹仟肆佰零叁元整		
<p>备注:</p> <p>1、估价的具体情况及相关专业意见, 请见附后的估价报告, 使用前请认真阅读本报告全文, 并请特别关注其中的估价假设和限制条件;</p> <p>2、估价结果含建筑物价值、土地使用权、附属设施设备及装饰装修价值;</p> <p>3、报告使用者如对报告存在异议, 须在收到报告五日内提出, 逾期视为认同本估价结果。</p> <p>4、评估结果单价取整至元位, 总价取整至元位, 币种为人民币。</p>					

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司



法定代表人: **叶洪**



2019 年 11 月 21 日

目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
第三部分 估价结果报告.....	6
(一)、估价委托人.....	6
(二)、房地产估价机构.....	6
(三)、估价目的.....	6
(四)、估价对象.....	6
(五)、价值时点.....	10
(六)、价值类型.....	10
(七)、估价原则.....	10
(八)、估价依据.....	12
(九)、估价方法.....	13
(十)、估价结果.....	16
(十一)、注册房地产估价师.....	17
(十二)、实地查勘期.....	17
(十三)、估价作业期.....	17
第四部分 附件.....	18
1、《绵阳市安州区人民法院司法评估委托书》(复印件);	18
2、估价对象位置图、实地查勘情况及相关照片;	18
3、《房屋所有权证》(复印件)	18
4、《国有土地使用证》(复印件)	18
5、专业帮助情况和相关专业意见;	18
6、房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件;	18
7、注册房地产估价师的注册证书复印件。	18

第一部分 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：



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、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经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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、从事房地产估价的房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

姓名	注册号	签章	日期
赵 宏	5120180129		2019年11月21日
张 宇	5120150055		2019年11月21日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、假设估价对象符合《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》的有关规定。

2、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，即能满足以下条件：

- (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、本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电等），不存在配套设施的争议为假设前提。

4、本次估价涉及的房屋结构、用途、面积、土地性质、用途及面积等信息以估价委托人提供的相关资料（详见本报告附件）为依据进行估价，本报告以估价委托人提供的资料合法、真实、完整为假设前提。

5、注册房地产估价师对估价对象的房屋结构、设备等安全情况、室内外污染情况、房屋使用情况等已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况以及存在环境污染问题，注册房地产估价师无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，并且由于房屋是否安全以及房

屋有无污染这两方面的技术专业性强，未就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

估价对象的权属资料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，房屋建成年份为 2008 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

（1）根据估价人员调查，至价值时点，估价对象已涉及司法纠纷。根据川建房发[2011]89 号四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》的通知记载：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制，可以依法自由交易，不考虑权属纠纷、抵押权、其他担保物权和司法机关、行政机关查封或者以其他形式限制该资产权利等情形为假设前提条件。

（2）据委托人提供的估价对象的《租房协议》，在价值时点估价对象处于出租状态。但《租房协议》标的物描述与估价对象不一致，且剩余租约期较短，对价值影响较小，故本次评估未考虑《租房协议》对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

估价对象的权属资料记载的坐落位置（花菱镇启明星大道（文星村六

组) 1-4 层带阁楼) 与估价人员现场查勘的位置 (绵阳市安州区花菱镇启明星南一巷 041、043 号) 存在不一致。本次评估视当事人现场所指确定位置、《绵阳市安州区人民法院委托书》记载的估价对象位置与估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载地址为同一位置。

(五) 依据不足假设

本次评估没有依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、估价对象的房屋建筑面积、土地面积、房地产权属状况是根据估价委托人提供的资料为依据, 我们无法确保本报告估价对象的建筑面积、土地面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门所记载的上述内容有无差异, 故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

2、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论, 因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责; 注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的, 房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值, 包括房屋、附属设施设备和占用范围内应分摊的建设用地使用权的价值。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让, 该结果应作相应调整或重新评估。

4、本报告使用期限为壹年 (2019 年 11 月 21 日起至 2020 年 11 月 20 日止), 若在报告使用期限内, 房地产市场变化较快、涨跌幅较大, 或者估价对象本身的物理状况发生重大变化 (如遭到损坏、损毁等), 且这些

变动会对估价结果产生重大影响时（如下跌幅度超过 20%），本估价结果无效，应重新委托估价。

5、本报告使用期限内，为确定之估价目的服务，不得用于其他目的。未经房地产估价机构同意，本估价报告的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

6、本估价报告应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

7、本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“房地产估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经至少两名参加估价的注册房地产估价师签字及加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。

8、本报告估价结果是在满足假设条件下的结果，并按限制条件进行使用，如突破假设或限制条件，则本估价报告无效。

第三部分 估价结果报告

（一）、估价委托人

估价委托人：绵阳市安州区人民法院

（二）、房地产估价机构

名称：四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

统一社会信用代码：91510703779842227K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：叶洪

注册资本：（人民币）贰佰万元整

住所：绵阳市临园路东段72号1栋7-1号

成立日期：2005年10月13日

经营期限：2005年10月13日至长期

经营范围：房地产价格评估、资产评估、土地评估及相关业务咨询；打字、复印服务。（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）

估价资质等级：壹级

资质证书编号：川建房估备字[2018]0188号

有效期限：2018年11月13日至2021年11月13日

（三）、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

（四）、估价对象

1、估价范围

本次估价范围为位于花菱镇启明星大道（文星村六组）1-4层带阁楼的营业、成套住宅、其它用途房地产，建筑面积为388.13平方米的房屋。

土地使用权面积为 171.36 平方米。

2、估价对象权益状况

(1) 权属证书状况

《房屋所有权证》登记内容一览表 1

证号	安县房权证花菱镇字第 201401247-1 号					
房屋所有权人	周琼					
共有情况	按份共有					
房屋坐落	花菱镇启明星大道（文星村六组）					
登记时间	2014 年 6 月 12 日					
规划用途	营业、成套住宅、其它					
总层数	4					
附记						
房号	总层数	所在层	建筑结构	建筑面积	分摊面积	规划用途
01	4	1	混合	77.79	0	营业
02-04	4	2-4	混合	290.74	0	成套住宅
		阁楼	混合	19.6	0	其它
共有人名称	杨鑫	共有份额（50%）				

《房屋所有权证》登记内容一览表 2

证号	安县房权证花菱镇字第 201401247-2 号					
房屋所有权人	杨鑫					
共有情况	按份共有					
房屋坐落	花菱镇启明星大道（文星村六组）					
登记时间	2014 年 6 月 12 日					
规划用途	营业、成套住宅、其它					
总层数	4					
附记						
房号	总层数	所在层	建筑结构	建筑面积	分摊面积	规划用途
01	4	1	混合	77.79	0	营业
02-04	4	2-4	混合	290.74	0	成套住宅
		阁楼	混合	19.6	0	其它
共有人名称	周琼	共有份额（50%）				

《国有土地使用证》登记内容一览表

证号	安县国用（2014）第 01644 号
土地使用权人	周琼
座落	安县花菱镇启明星大道（原文星村 6 组）
地号	5107240010290253000
图号	3491.00-458.25
地类（用途）	商业用地
使用权类型	出让

终止日期	2041年1月15日
使用权面积	171.36 m ²
其中分摊面积	-----

(2) 他项权利状况

根据估价人员调查，至价值时点，估价对象已涉及司法纠纷。根据川建房发[2011]89号四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》的通知记载：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地实物状况表

座落	安县花菱镇启明星大道（原文星村6组）
四至	东北至郭秀瑛，东南至张晓英、高继富，西南至赵显玉，西北至泰阳路。
使用权面积	171.36 m ²
形状	估价对象土地形状规则，对估价对象无影响。
规划限制条件	估价对象所在区域的土地利用类型主要为商住用地。
地形、地势	宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势。
地质、土壤	地基承载力较好，地质条件较好。
开发程度	宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气，场地平整）。

(2) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况表

楼盘名称	大发兴苑
产权坐落	花菱镇启明星大道（文星村六组）1-4层带阁楼
实际坐落	绵阳市安州区花菱镇启明星南一巷041、043号
建筑面积	388.13 m ²
建筑结构	混合
建成时间	2008年
所在项目及所在建筑物情况	估价对象所在项目为“大发兴苑”，至价值时点，入住率较高。 估价对象经实地查勘，所在建筑物外墙为涂料，总层数为4层带阁楼。

估价对象内部装修情况	估价对象 1、2 层整体打造用作“塔友茶楼”入户卷帘门。室内地面地砖，墙面墙纸，顶棚造型吊顶，包间室内地面木地板，墙面墙纸，顶棚乳胶漆，卫生间地面地砖，墙面墙砖，顶棚扣板吊顶，蹲厕；3、4 层及阁楼用作住宅，入户防盗门，客厅地面地砖，墙面乳胶漆，顶棚造型吊顶，木质室内扶梯；餐厅地面地砖，墙面乳胶漆，顶棚造型吊顶；卧室地面木地板，墙面墙纸，顶棚乳胶漆；厨房地面地砖，墙面墙砖，顶棚扣板吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，顶棚扣板吊顶，坐厕及蹲厕；阁楼地面地砖，墙面、顶棚乳胶漆。
层高	约 3 米
平面布置	房屋布局为 1 层 1 个大厅，2 个包间；2 层 4 个包间，2 个卫生间；3 层客厅、餐厅、厨房、卫生间；4 层 3 个卧室，1 书房，2 个卫生间；阁楼 1 个卧室，1 洗衣房，1 露台。布局较优，便于使用。
设计用途	营业、成套住宅、其它
实际用途	商业、住宅
物业类型	多层住宅及临街商铺
内部配套设施完备程度	内部配套设施较完善，达到通水、通电、通气、通讯、通路。
工程质量	合格
综合成新率	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率约为七-八成新。
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，估价对象处于出租、自用状态，维护保养情况良好，能正常使用。

4、估价对象区位状况

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况具体见下表：

估价对象区位状况表

位置状况	坐落及方位	地处绵阳市安州区，坐落及方位较好。
	居住聚集度	所在区域内分布有太阳小区、恒苑小区、阳光佳苑等多个住宅小区，整体居住聚集度较高。
	临街状况	位于小区最外圈，临街。
	总楼层/所在层	估价对象所在建筑物总楼层为 4 层带阁楼，估价对象位于第 1-4 层带阁楼。
	朝向	东南。
交通条件	道路状况	区域内有启明星大道、新华街、启明星南一巷等街道，道路等级和路网密度较高，道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	区域内有安州 1、2、3、401 路等多路公交车通达，公交便捷度高。
	交通管制情况	无交通限制。

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。
公共配套设施	周边区域分布有绵阳市安州区实验幼儿园、四川省绵阳市安州中学、绵阳市安州区人民医院等，其所在区域公共服务设施完善。
周围环境和景观	自然环境：区域无明显污染，空气质量较好，环境及较好。 人文环境：周围人口密度较高，区域治安状况良好。 景观：有公共绿化分布，景观较好。 综上所述，估价对象周围环境较好，景观较好。

（五）、价值时点

本次评估的价值时点确定为现场查看日，即 2019 年 10 月 23 日。

（六）、价值类型

1、价值类型：市场价值，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。

2、价值内涵：

（1）用途：营业、成套住宅、其它；

（2）估价范围包括估价对象实物及权益，其土地及建筑物的实物状况、权益状况见本估价报告实物状况及权益状况描述；

（3）在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，估价结果包含与估价对象房屋不可分离之装饰装修价值、附属设施设备价值，但不含可移动财产；

（4）本报告确定的价格为交易双方各自依法承担应缴纳税费下的价格；

（5）本报告估价结果未考虑未来不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

（6）计价币种：人民币。

（七）、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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”，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影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，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，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。

房地产估价应依据有关法律、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部门规章和政策，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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、交易日期调整（市场状况调整）、区域因素、个别因素和权益因素调整（房地产状况调整），求得房地产的价值或价格。

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。

最高最佳利用是指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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、更新改造再予以利用、改变用途再予以利用、改变规模再予以利用、重新开发再予以利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照证载用途，并维持继续使用体现最高最佳使用原则。

总之，在估价过程中，以国家及地方有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确。

（八）、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、文件

（1）《中华人民共和国物权法》；

- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (5) 国家其它相关法律、法规和政策。

2、房地产估价相关技术规程

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (3) 《房地产司法鉴定评估指导意见》;
- (4) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3、估价委托人提供的有关资料:

- (1) 房地产估价委托书;
- (2) 估价对象权属资料复印件;
- (3) 其他相关资料。

4、我公司所掌握的绵阳市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

(九)、估价方法

1、估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等。

比较法是指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。

收益法是指预测估价对象未来收益，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价值或价格的方法。

成本法是指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。

假设开发法是指求得估价对象后续开发必要的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。

2、估价方法的选择依据

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求，根据区域该类房地产市场发展状况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

估价对象作为营业用房及成套住宅用房，住宅物业市场较为活跃，交易实例较多，比较法所需的各项资料较易收集，因此我们可采用比较法进行测算；而营业用房所在区域类似房地产交易案例缺乏，比较法所需的各项资料较难收集，不宜采用比较法。

估价对象作为营业用房及成套住宅用房，其住宅房地产带来的收益回报低，无法体现房屋的真实价值，因此本次估价住宅房地产不宜采用收益法进行评估；营业用房为收益性物业，可出租获取稳定收益，其所在区域商业用房出租实例较多，收益法所需资料易收集，因此我们采用收益法进行测算。

假设开发法适于待开发房地产估价，而估价对象为已建成并投入使用的房地产，并在现状规划用途下持续使用，在合法前提下为最高最佳使用，因此本次估价不宜采用假设开发法进行评估。

估价对象作为营业用房及成套住宅用房，其主要功能是供人们经营及居住的场所，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，故不宜采用成本法；

综上所述，并根据估价对象的具体情况，本次估价采用比较法对住宅用房进行评估，采用收益法对营业用房进行评估。

3、估价技术路线

比较法基本原理

比较法是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。

假定前提

- a. 自愿销售的卖主；
- b. 有一段合理洽谈交易时间，可通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- c. 在此期间物业价值将保持稳定；
- d. 该物业可以在公开市场上自由转让；
- e. 不考虑特殊买家的额外出价。

收益法基本原理

收益法是指在运用适当的报酬率或资本化率、收益乘数将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。即购买一宗一定使用年限的房地产，等于在这个年期内可以在将来源源不断地获得年净收益，那么，以现有的一个货币额与这将来源源不断的年收益的现值之和等同起来，这个货币额即是该房地产的价格，称为收益价格。

假定前提

- a. 报酬率每年不变且大于零；
- b. 收益期为有限年；
- c. 净收益大于零且每年递增。

计算公式

$$V=a/(y-g) \times [1-(1+g)^n/(1+y)^n]$$

式中：V — 市场价值

a — 年净收益

y — 报酬率

g — 净收益每年递增比率

n — 收益期（年）

（十）、估价结果

注册房地产估价师根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足本报告所述价值类型及估价的假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

1、估价对象市场价值的确定

根据房地产评估技术规范及估价对象具体情况，我们采用比较法、收益法对估价对象进行了测算，其结果见下表：

估价方法	所在层	房屋用途	测算单价（元/m ² ）
收益法	1	营业	8,550
比较法	2	成套住宅	3,738
比较法	3-4 带阁楼	成套住宅	3,645

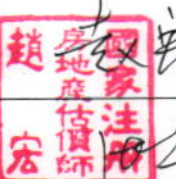

2、估价结果

经过综合分析，确定位于花菱镇启明星大道（文星村六组）1-4 层带阁楼，建筑面积为 388.13 平方米，土地使用权面积为 171.36 平方米的估价对象在价值时点严格满足估价的假设和限制条件前提下的估价结果如下：

估价结果一览表

房屋坐落	所在楼层	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
花菱镇启明星大道(文星村六组)1-4层带阁楼	1	营业	77.79	8,550	665,105
	2	成套住宅	92.43	3,738	345,503
	3-4层带阁楼	成套住宅、其他	217.91	3,629	790,795
	合计		388.13	/	1,801,403
评估价值大写			壹佰捌拾万零壹仟肆佰零叁元整		
备注:					
1、估价的具体情况及相关专业意见,请见附后的估价报告,使用前请认真阅读本报告全文,并请特别关注其中的估价假设和限制条件;					
2、估价结果含建筑物价值、土地使用权、附属设施设备及装饰装修价值;					
3、报告使用者如对报告存在异议,须在收到报告五日内提出,逾期视为认同本估价结果。					
4、评估结果单价取整至元位,总价取整至元位,币种为人民币。					

(十一)、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
赵宏	5120180129		2019年11月21日
张宇	5120150055		2019年11月21日

(十二)、实地查勘期

自2019年10月23日起至2019年10月23日止。

(十三)、估价作业期

自2019年10月14日起至2019年11月21日止。