



估价对象建筑物外观



估价对象单元门入口



估价对象门牌号



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景

估价对象地理位置示意图



房地产估价报告

估价报告编号：攀中联房评报[2021]25号

估价项目名称：攀枝花市米易县攀莲镇迎晖路1号14-1-101号住宅市
场价值评估

估价委托人：米易县人民法院

房地产估价机构：攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：	姓名	注册号
	张文斌	5120100063
	王庆元	5120100064

估价报告出具日期：二〇二一年八月五日



致估价委托人函

米易县人民法院：

受贵院委托，攀枝花中联房地产评估咨询有限公司对贵院受理“严正祥申请执行严正明、姜美兰合同纠纷一案”所涉及的严正明、姜美兰位于的攀枝花市米易县攀莲镇迎晖路1号14-1-101号住宅进行了评估。

1、估价目的

为米易县人民法院执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象

攀枝花市米易县攀莲镇迎晖路1号14-1-101号住宅（以下简称：估价对象），包括房屋、附着物（装饰装修等）及其附属设施设备（水、电、气、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权，不包括室内家具家电等动产。

（1）根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》，估价对象不动产权登记状况见表1。

表1 估价对象不动产权登记状况表

项目	登记内容
不动产权证书号	川（2019）米易县不动产权第0002002号
坐落	米易县攀莲镇迎晖路1号14-1-101号
不动产单元号	510421 001004 GB00003 F00020002
权利人	严正明、姜美兰
共有情况	共同共有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房



项目	登记内容
用途	城镇住宅用地/住宅
使用期限	2007 年 01 月 18 日起 2077 年 01 月 17 日止
房屋建筑面积	120.48m ²
土地面积	分摊土地面积 21.45m ²

(2) 他项权利状况

未提供他项权相关资料，具体状况不详。

3、价值时点

二〇二一年七月二十日。

4、价值类型

本报告结论的价值类型为市场价值。

5、估价方法

根据估价对象特点，结合掌握的房地产市场资料和估价目的，本报告选用比较法进行测算，并按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求，对测算结果进行综合分析后确定评估价值。

6、估价结果

估价对象在满足本报告“价值类型”、“估价假设和限制条件”的情况下，在价值时点二〇二一年七月二十日的市场价值为：人民币 86.75 万元，大写：人民币捌拾陆万柒仟伍佰元整（详见《表 2 估价对象估价结果一览表》）。

7、特别提示

(1) 根据《司法鉴定委托书》（米易县人民法院[2021]米易法技委字第 13 号），本报告确定价值时点为 2021 年 07 月 20 日。估价人



员现场勘查日期为2021年07月30日。本报告假设在价值时点与现场勘查日，估价对象实物、权益等状况一致。

(2) 此次估价结果含房屋、附着物（装饰装修等）及其附属设施设备（水、电、气、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权价值，但不包含室内家具家电等动产价值。

(3) 根据估价目的，本次估价所形成的价值结论的假设前提是：在价值时点，公开市场交易条件下，本次交易所能达到的合理市价，但未考虑存在的抵押、查封等因素对估价对象的影响，也未扣除任何因转让发生的各项税费。

(4) 估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响；同时，估价结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

8、估价报告使用期限

壹年，即自二〇二一年八月五日起，至二〇二二年八月四日止。

9、其他事宜

本报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成。报告使用者应完整应用，不得任意分割使用，否则引起的后果与本公司和估价人员无关。

《估价技术报告》存档备查。

如对估价结果有异议，请估价委托人于十五个工作日内向我公司提出。

攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年八月五日

表2 估价对象估价结果一览表

价值时点：2021年07月20日

估价对象坐落	房屋建筑物状况								国有建设用地使用权状况						市场价值	
	不动产权证书号	所有权人	结构	总层数	所在楼层	平地面积 楼层	建筑面积 (m ²)	规划用途	土地证号	国有建设用地使用权人	土地用途	类型	分摊面积 (m ²)	终止日期	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
米易县攀莲镇迎晖路1号14-1-101号	川(2019)米易县不动产权第0002002号	严正明、姜美兰	混合	6	1	1	120.48	住宅	\	严正明、姜美兰	城镇住宅用地	出让	21.45	2077-01-17	86.75	7,200.00

备注：估价结果含房屋、附着物（装饰装修等）及其附属设施设备（水、电、气、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权价值，但不包含室内家具家电等动产价值。



目 录

致估价委托人函.....	1
第一部分 估价师声明.....	6
第二部分 估价假设和限制条件.....	8
第三部分 估价结果报告.....	11
一、估价委托人（产权人）及估价报告使用者.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	17
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
十四、估价报告使用期限.....	21
十五、估价机构.....	22
第四部分 附件.....	23
第五部分 估价技术报告（存档备查）	



第一部分 估价师声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与估价报告中的估价对象没有现存或者预期的利益关系；与估价利害关系人没有现存或者预期的利益关系，对估价利害关系人不存在偏见。评估工作未受任何人为干预并独立完成。
- 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）进行分析，形成意见和结论并撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘人员有：张文斌、王庆元、严浩。实地查勘仅限于估价对象的外观、周围环境以及目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑面积准确性和相应权益确认的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。房屋建筑物质量情况应以具有相关资质机构的鉴定结果为准。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告中的有关数据以估价委托人提供的权属证明及有关资料为准。估价委托人对其所提供的资料及数据的真实性负责，若因资料失实造成的估价结果失真，估价机构和估价人员不承担相应的一切责任。
- 8、本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格进行的合理估算。报告中对估价对象权属情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政府相应主管部门认定为准。
- 9、本报告估价结果仅作为估价委托人在本报告估价目的下使用，

不得作为其他用途。未经本公司和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位和个人提供。凡因估价委托人使用报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

11、估价委托人在规定的时间内（估价报告完成之日起15个工作日内）对评估结论有异议时可申请或要求重新评估、补充评估或复核裁定。如发现本报告内的文字或数据因校印，以及其他原因出现误差时，请立即通知本公司进行更正。否则，本报告误差部分无效。

12、本估价报告的全部或部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体上，本估价报告的解释权归本评估公司所有。



第二部分 估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本报告价值类型为：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。

2、本报告以估价对象系产权人合法取得，具有完整房屋产权和国有建设用地使用权为前提条件。

3、本报告以估价对象可以依法自由交易，无权属纠纷以及无司法机关、行政机关禁止转让或可依法解除查封等禁止转让情形为前提条件。

4、本报告是在价值时点和估价目的下，设定估价对象在房屋建筑物经济寿命年限内，保持现状和法定用途继续使用。

5、估价委托人提供的权属资料真实、合法、有效、完整，且与估价对象实物权益状况一致为前提。

6、本报告假设估价对象符合国家安全标准和质量要求，在设计耐用年期范围内不存在安全隐患，经正常维护能持续正常使用。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

（1）根据《司法鉴定委托书》（米易县人民法院[2021]米易法技



委字第13号），本报告确定价值时点为2021年07月20日。估价人员现场勘查日期为2021年07月30日。本报告假设在价值时点与现场勘查日，估价对象实物、权益等状况一致。

（五）依据不足假设

无。

（六）限制条件

1、此次估价结果含房屋、附着物（装饰装修等）及其附属设施设备（水、电、气、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权价值，但不包含室内家具家电等动产价值。

2、根据估价目的，本次估价所形成的价值结论的假设前提是：在价值时点，公开市场交易条件下，本次交易所能达到的合理市价，但未考虑存在的抵押、查封等因素对估价对象的影响，也未扣除任何因转让发生的各项税费。

3、本报告未考虑特殊交易方式对估价结论的影响；所以，本报告仅限于为估价委托人执行案件提供价值参考意见，不得用于其他交易活动；否则，本报告估价结果无效。

4、估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响；同时，估价结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

5、本报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成。报告使用者应完整应用，不得任意分割使用，否则引起的后果与本公司和估价人员无关。

6、本估价结果在报告使用期限期间由于国家政策、经济环境和



物业本身物理状况等因素以及本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响，本估价结果无效，须委托我公司重新估价。

7、本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差而与实际情况有出入，须经本估价机构修改后方能生效；否则，报告中误差部分无效。

8、未经本估价机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人、相关利益方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。

9、根据国家现行规定，且在此期间所在区域房地产价格比较稳定的条件下，本报告使用期限为壹年（自二〇二一年八月五日至二〇二二年八月四日），如超过使用期限，本报告估价结果无效。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人（产权人）及估价报告使用者

1、估价委托人

米易县人民法院

2、产权人

严正明、姜美兰

3、估价报告使用者

本估价报告使用者为估价委托人、拍卖机构及国家法律法规规定的其他报告使用者。

二、房地产估价机构

机构名称：攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

住所：攀枝花市人民街图书馆办公大楼4楼

法定代表人：张文斌

注册资本：壹佰万元人民币

资质等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0243号

统一社会信用代码：91510400789123840Y

登记状态：存续（在营、开业、在册）

三、估价目的

为米易县人民法院执行案件提供参考依据而评估房地产市场价格。



四、估价对象

（一）估价对象界定

攀枝花市米易县攀莲镇迎晖路 1 号 14-1-101 号住宅（以下简称：估价对象），包括房屋、附着物（装饰装修等）及其附属设施设备（水、电、气、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权，不包括室内家具家电等动产。

（二）估价对象权益状况

1、房地产登记状况

（1）根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象不动产权登记状况见表 3。

表 3 估价对象不动产权登记状况表

项目	登记内容
不动产权证书号	川（2019）米易县不动产权第 0002002 号
坐落	米易县攀莲镇迎晖路 1 号 14-1-101 号
不动产单元号	510421 001004 GB00003 F00020002
权利人	严正明、姜美兰
共有情况	共同共有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
使用期限	2007 年 01 月 18 日起 2077 年 01 月 17 日止
房屋建筑面积	120.48m ²
土地面积	分摊土地面积 21.45m ²

（2）他项权利状况

未提供他项权相关资料，具体状况不详。

（三）估价对象实体状况

1、建筑物和地上附着物状况



根据估价委托人提供的资料，结合估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物和地上附着物状况见表4。

表4 估价对象房屋建筑物和地上附着物状况

房屋坐落	米易县攀莲镇迎晖路1号14-1-101号							
所在楼盘名称	教师园			建筑面积 (m ²)			120.48	
规划用途	住宅			实际用途			住宅	
所在建筑物概况	建成时间	2008年	建筑结构	混合	总层数	6层	总高(约)	18米
室内基本情况	所在建筑物上层外墙瓷砖，内楼梯，卷材防水屋面，平地面为第1层；估价对象位于第1层。进户防盗门，客厅：地面瓷砖，墙面乳胶漆，天棚石膏板吊顶，卧室：装饰木门，地面瓷砖，墙面乳胶漆，天棚乳胶漆，卫生间、厨房：地面瓷砖。墙面瓷砖，铝塑扣板吊顶；三室两厅两卫，房屋总体装修为中等装修，平面布置合理。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），目前空置。							
房屋使用维护状况	使用维护保养一般，能满足使用要求。							

2、土地利用状况

估价对象土地位于米易县迎晖路，为分摊占用的出让国有建设用地使用权，所属宗地内开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）。经开发，宗地地势平坦，自然排水良好，无内涝和洪水淹没的可能性，无滑坡、泥石流等不良地质现象。

（四）区位状况

1、地理位置状况

攀枝花市是中国唯一的一个以花名命名的城市，于1965年设市。地处四川省西南边缘，东面与北面同凉山彝族自治州接壤，西面和南面与云南省丽江市和楚雄彝族自治州为邻。金沙江、雅砻江、安宁河汇流于此，成昆铁路和108国道纵贯南北，地当南方丝绸之路要冲，北距成都749公里，南接昆明351公里，是中国西部最大的钢铁钒钛和能源基地。

攀枝花位于中国西南川滇交界部，金沙江与雅砻江汇合处，东北



面与四川省凉山彝族自治州的会理、德昌、盐源3县接壤，西南面与云南省的宁蒗、华坪、永仁3县为界。攀枝花北距西昌200公里，成都749千米，南接昆明351千米，是四川省通往华南、东南亚沿边、沿海口岸的最近点，为“南方丝绸之路”上重要的交通枢纽和商贸物资集散地。

成昆铁路和108国道公路、西攀高速、攀昆高速纵贯全境；拥有直达北京、成都、昆明、隆昌、江油、普雄等地多趟始发列车；攀枝花机场2003年通航旅客吞吐量一直位居四川前三名，目前开通了成都、重庆、深圳、上海、南京、武汉、北京、沈阳、西安、西双版纳、桂林、郑州、济南、厦门等直达或联程航线。在建的成昆铁路复线（除峨（眉山）米（易）段在建外，其余已通车）、丽江-攀枝花-昭通铁路、丽江-攀枝花高速、宜宾-攀枝花高速公路工程将对攀枝花十字交通的形成起重要作用。

全市辖3个区2个县（东区、西区、仁和区、米易县、盐边县），16个街道办事处（大渡口、炳草岗、向阳村、弄弄坪、枣子坪、瓜子坪、长寿路、密地、南山），21个镇（银江、格里坪、仁和、同德、布德、大田、平地、前进、福田、金江、攀莲、得石、丙谷、撒莲、埡口、普威、白马、桐子林、永兴、渔门、红格），23个乡（务本、总发、中坝、啊喇、太平、大龙潭、草场、麻陇、湾丘、白坡、新山、益民、新九、和爱、红果、鲢鱼、共和、国胜）。

攀枝花市是攀西地区最大的城市（地级市），也是四川南部地区最富裕的城市，还是四川省重点打造的四座特大城市之一，人均GDP四川第二，城镇居民人均可支配收入、农村人口可支配收入、万人私家车拥有量四川第二，万人公共汽车拥有量、万人出租车拥有辆全省第一，连续两年区域综合竞争力位居四川第二名，先后被授予“中国



优秀旅游城市”、“国家卫生城市”、“中国钒钛之都”等称号。目前市政府加大对市政基础设施建设的力度，积极开展“创四川省环境保护模范城市”等活动，这些因素为攀枝花市房地产市场带来了良好的预期。

2020 年，仁和区完成国内生产总值 255.6 亿元，同比增长 7.9%。其中第一产业增加值 11.8 亿元，同比增长 4%；第二产业增加值 174.4 亿元，同比增长 7.8%；第三产业增加值 69.4 亿元，同比增长 8.7%。规模以上工业增加值增长 5.8%。全社会固定资产投资 184.5 亿元，同比增长 4.1%。地方财政收入 12.9 亿元，同比增长 28.6%。招商引资到位资金 153 亿元，同比增长 15.6%。社会消费品零售总额 38.7 亿元，同比增长 11.6%。城镇居民人均可支配收入 33859 元，同比增长 8%。农村居民人均可支配收入 17504 元，同比增长 9.2%。

估价对象位于米易县攀莲镇迎晖路 1 号 14-1-101 号，周围有米易县第一中学、米易县人民医院、宏坤·中央公园小区、河滨公园、米易县人民法院、河熙幼儿园以及各银行营业网点等，区域城市基础设施基本完善，公共配套设施基本完善。估价对象位于米易县攀莲镇城区，所在区域住宅用地等级为 I 级（共 4 级）。

2、交通状况描述

（1）道路通达状况

估价对象所在区域由迎晖路、河熙北路、大坪南路等主次干道和区间道路构成道路网络，道路路况较好，车流量一般，道路通达度一般。

（2）公共交通状况

估价对象所在区域内有米易 1 路、米易特 1 路通过，公共交通便捷度一般。



（3）交通管制状况

估价对象所在道路为迎晖路，双向通行两车道，与之连接的河熙北路为双向通行两车道，无交通管制。

（4）停车方便程度

估价对象所在区域主要为地上停车场，停车方便度一般。

3、环境状况描述

（1）自然环境

估价对象所在区域有河滨公园和集中绿地，自然环境以街区广场、道路绿化和小区绿化为主，空气质量较好，无明显污染源。

（2）人文环境

估价对象所在区域以住宅、商业聚集区为主，人口密度一般；附近分布有米易县第一中学、河熙幼儿园等，其人文环境一般。

（3）景观

估价对象所在区域按新的城市规划进行建设为主，城市景观较好。

4、外部公共配套设施状况描述

（1）基础设施

估价对象所在区域基础设施完善，具备“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）。

（2）公共服务设施

估价对象位于米易县攀莲镇迎晖路1号，所在区域公共服务设施相对比较完善。

五、价值时点

二〇二一年七月二十日



六、价值类型

本报告价值类型为估价对象在价值时点的房地产市场价值。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。

七、估价原则

本报告估价遵循客观、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评估，并严格保守估价委托人及所有权人的商业秘密。具体依据以下原则：

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。

2、合法原则

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，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。

3、价值时点原则

房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断的变动，因而在不同的时点上，同一房地产往往有不同的价格水平。因此，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。

4、替代原则

同类功能和用途的商品具有可代替性，房地产的价格会受到与其同类的可代替的房地产价格的影响和制约。因此，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。

5、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。因此，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。

总之，在估价过程中，以有关法律、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；严格保守在估价过程中知悉的估价委托人商业秘密。

八、估价依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年国家主席令第32号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年国家主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45号，2021年1月1日起实施）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2019年4月23日十三届全国人大常委会第十次会议第二次修正）；

5、国家有关部门颁布的其他法律、法规等房地产政策性文件。

（二）国家标准和技术规范

1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。



（三）估价委托人提供的资料

- 1、《司法鉴定委托书》（米易县人民法院[2021]米易法技委字第13号）；
- 2、估价对象《房屋信息摘要》复印件；
- 3、其他相关证明资料。

（四）估价人员现场收集的资料

- 1、估价对象实地查勘记录；
- 2、与估价对象类似房地产市场交易资料。

（五）估价机构收集、整理和掌握的其他资料

- 1、米易县近期房地产市场信息动态及有关技术参数；
- 2、评估过程中运用的测算表、主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

九、估价方法

（一）基本方法

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）确定的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，其定义及适用范围为：

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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

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。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

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。估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。

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估价价值或价格的方法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(二) 其他估价方法：详见表 6。

表 6 其他估价方法

序号	估价方法	适用范围
1	基准地价系数修正法	政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价
2	路线价法	城镇临街商业用地批里估价
3	标准价调整法	大量相似的房地产批里估价
4	多元回归分析法	大量相似的房地产批里估价
5	修复成本法	可修复的房地产价值减损评估
6	损失资本化法	不可修复的房地产价值减损评估
7	价差法	不可修复的房地产价值减损评估，房地产价值增加评估

(三) 估价方法的选用

估价方法的选用，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，合理选择估价方法。

估价对象位于米易县攀莲镇迎晖路 1 号 14-1-101 号。通过实地查勘对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，我们认为：该区域类似住宅有成熟的交易案例，本报告可选用比较法。比较法的基本公式：



估价对象比较价值= (∑各可比实例单价×权重) ×建筑面积

可比实例单价=可比实例成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

根据国家有关的政策、法律、法规和估价委托人所提供的有关资料，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值各项因素的分析、估算，最终确定估价对象在满足本报告“价值类型”、“估价假设和限制条件”的情况下，在价值时点二〇二一年七月二十日的市场价值为：人民币 86.75 万元，大写：人民币捌拾陆万柒仟伍佰元整。（详见《表 2 估价对象估价结果一览表》）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张文斌	5120100063		2021年08月05日
王庆元	5120100064		2021年08月05日

十二、实地查勘期

二〇二一年七月三十日

十三、估价作业期

二〇二一年七月二十日至二〇二一年八月五日

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，即自二〇二一年八月五日起，至二



○二二年八月四日止。超过使用期限自动失效。

十五、估价机构

攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年八月五日



第四部分 附件

- | | |
|-----------------|-------|
| (一) 《司法鉴定委托书》 | (复印件) |
| (二) 估价对象权属证明 | (复印件) |
| (三) 估价对象背景照片 | |
| (四) 估价对象地理位置示意图 | |
| (五) 估价机构营业执照 | (复印件) |
| (六) 估价机构资质证书 | (复印件) |
| (七) 估价人员资格证书 | (复印件) |