

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：四川省攀枝花市西区苏铁中路 107 号附 2 号 002、003、014 等共 12 个车库用房地产市场价值评估

估价委托人：攀枝花市西区人民法院

房地产估价机构：山东鲁业房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：

张桓瑜 （注册号：5120190050）

严 春 （注册号：5120180134）

估价作业期：2022 年 5 月 25 日至 2022 年 7 月 5 日

估价报告出具日：2022 年 7 月 5 日

估价报告编号：山东鲁业法鉴（2022）字第 0056 号

山东鲁业房地产土地评估有限公司

总公司地址：山东省青岛市市北区敦化路 328 号 2 号楼 2016 户

分公司地址：中国（四川）自由贸易试验区高新区天府大道中段 666 号 1 栋 9 楼 908 号

致估价委托人函

攀枝花市西区人民法院：

受贵院的委托，我公司注册房地产估价师对位于攀枝花市西区苏铁中路 107 号附 2 号 002、003、014 等共 12 个车库用房地产(以下简称估价对象)进行了估价。

一、估价目的：因人民法院审理建设工程合同纠纷案件需要提供房地产市场价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为攀枝花市攀瑞房地产开发有限公司所有的位于攀枝花市西区苏铁中路 107 号附 2 号 002、003、014 等共 12 个车库（车位），建筑面积为 249.72 m²的车库用房地产含占用或应分摊的土地使用权。

三、价值时点：2022 年 6 月 16 日（实地查勘完成时间）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值的因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2022 年 6 月 16 日的估价结果为：

币 种：人民币

评估建筑面积：249.72 m²

评估总价：82.55 万元（取整至佰位）

大 写：捌拾贰万伍仟伍佰元整

详见《估价结果汇总表》

法定代表人：

山东鲁业房地产土地评估有限公司

2022 年 7 月 5 日

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	所有人	房号	房屋唯一号	规划用途	房屋结构	所在层数	房屋座落(不包括区名)	评估价值(万元)
1	攀枝花市攀瑞房地产开发有限公司	002	240135	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-002 号	7.86
2		003	240136	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-003 号	6.55
3		014	240317	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-014 号	5.24
4		029	240517	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-029 号	6.55
5		063	237126	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-063 号	8.52
6		065	237127	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-065 号	8.52
7		066	237128	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-066 号	5.90
8		068	237130	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-068 号	5.90
9		069	237324	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-069 号	6.55
10		070	386274	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-070 号	7.86
11		071	237325	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-071 号	6.55
12		072	237345	车库	钢混	负一层	苏铁中路 107 附 2-072 号	6.55
合计		合计						82.55

1. 估价委托人在收到本估价报告的五天内，若对本报告结果或有关内容有异议，请向我公司提出。
2. 估价对象权益信息来自估价委托人提供的《司法评估委托书》、《房屋信息查询》、《国有土地使用证》。
3. 估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

目 录

估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件	- 2 -
一、一般性假设	- 2 -
二、未定事项假设	- 3 -
三、背离事实假设	- 4 -
四、不相一致假设	- 4 -
五、依据不足假设	- 4 -
六、估价报告使用限制	- 4 -
七、其他需要说明的事项	- 6 -
估价结果报告	- 7 -
一、估价委托人	- 7 -
二、房地产估价机构	- 7 -
三、估价目的	- 7 -
四、估价对象	- 7 -
五、价值时点	- 10 -
六、价值类型	- 10 -
七、估价原则	- 11 -
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	- 16 -
十二、实地查勘期	- 17 -
十三、估价作业期	- 17 -
十四、估价报告使用期限	- 17 -
附 件	- 18 -
一、《四川省攀枝花市西区人民法院司法评估委托书》【(2022)川 0403 技委 12 号】	- 18 -
二、估价对象位置示意图、现状实景图	- 18 -
三、《房屋信息查询》	- 18 -
四、《国有土地使用证》	- 18 -
五、《攀枝花·福广金城项目—地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》	- 18 -
六、《终止对被执行人部分房产查封、评估、拍卖申请》	- 18 -
七、估价机构营业执照	- 18 -
八、房地产估价机构备案证书	- 18 -
九、中国注册房地产估价师资格证书	- 18 -

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》(川建房发[2011]89号)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我公司注册房地产估价师严春及张桓瑜于2022年6月16日已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

六、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的专业帮助情况和相关专业意见。

七、参与本次估价的注册房地产估价师具备相关金融专业知识相应的房地产市场分析能力。

姓名	注册号	签名	签名日期
张桓瑜	5120190050		
严春	5120180134		

估价假设和限制条件

一、一般性假设

(一)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、有效为假设前提。

(二)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委托人提供的《房屋信息查询》、《攀枝花·福广金城项目—地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》记载建筑面积大体相当,评估时我们以《房屋信息查询》、《攀枝花·福广金城项目—地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》记载数据为准进行相关说明和测算。

(三)根据估价委托人提供的《房屋信息查询》、《司法评估委托书》记载估价对象规划用途为车库,通过我公司注册房地产估价师现场查勘以及在现场对小区物业、周边住户的调查,估价对象实际用途为车库,根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015),此次估价以估价对象规划用途为车库且作为车库用途能正常使用为假设前提。

(四)注册房地产估价师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。

(五)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、交易双方自愿的进行交易；

2、交易双方处于利己动机进行交易，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、不存在买家因特殊兴趣给予附加出价；

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。

（六）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。

（七）房地产市场价值时点为注册房地产估价师实地查勘时点，即 2022 年 6 月 16 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。

（八）本次评估依据估价委托人提供的《四川省攀枝花市西区人民法院司法评估委托书【（2022）川 0403 技委 12 号】》确定估价对象为 21 个车库及 1 处房产，后委托人提供了《终止对被执行人部分房产查封、评估、拍卖申请》确定删除 1 处房产及 9 个车库，本次估价设定评估对象为 12 个车库用房地产。

二、未定事项假设

1、委托人提供的《房屋信息查询》未记载估价对象的建成年代，根据注册房地产估价师实地查勘了解询问，估价对象所在楼栋于 2016 年建成，本次估价设定估价对象为 2016 年建成。

2、委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，根据注册房地产估价师现场调查询问了解，估价对象目前尚未办理《不动产权证书》，评估人员

仅能根据委托人及相关当事人提供的《房屋信息查询》、《攀枝花·福广金城项目一地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》记载信息进行评估。本次评估假设估价对象能够正常办理《不动产权证书》，且办理的《不动产权证书》上记载信息与《房屋信息查询》、《攀枝花·福广金城项目一地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》记载信息保持一致。

三、背离事实假设

本次评估不存在背离事实事项。

四、不相一致假设

本次评估不存在不相一致事项。

五、依据不足假设

本次评估不存在依据不足事项。

六、估价报告使用限制

(一)本估价报告仅限于因人民法院审理建设工程合同纠纷案件需要提供房地产市场价值参考依据。不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(二)本估价报告自出具之日起一年内有效，即有效期自2022年7月5日至2023年7月4日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象状况及房地产市场发生变化，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。

(三)本报告估价对象由估价委托人指认，其权属资料和使用状况由估价委托人提供。估价机构的责任是对委托估价对象在符合“估价假设和限制条件”下的价值发表意见，不负责对其权属状况、使用状况以及是否该纳入评估范围进行核实。估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响

我们的估价分析和结论，估价委托人对提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

（四）本估价结果包括房屋及其附属设施和占用范围内应分摊的土地使用权的价值。该土地使用权和附属设施若与房屋分割处置，本估价结果无效。

（五）本公司仅向估价委托人提供本报告，任何单位和个人未经受托估价机构书面同意，不得以任何形式公开发表、复制、摘抄，出现上述行为以及引起的不良后果，受托估价机构及本报告签名人不承担任何责任，并保留依法追究责任人的权利。

（六）在本报告使用期限内，本房地产估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。根据约定，“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供房地产估价机构存档及相关管理部门查询。报告使用人应严格按照本报告全部完整、正确合理地运用本报告估价结果，任何割裂使用的应用行为产生的后果与本公司和本公司估价人员无关。

（七）报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价假设和限制条件”和“价值类型”中所载明内容，正确运用本报告，否则由此引起的一切可能损失，本公司和估价人员不承担相应责任。

（八）本报告估价结果为估价对象价值类型下的价值。如估价目的、价值时点、评估面积、估价对象用途、权利状况、土地使用年期、房地产市场供需状况、国家政策及宏观经济政策等影响房地产价值的因素发生变化，本报告估价结果将不成立。

（九）价值时点后，估价报告使用期限内，估价假设前提条件、估价

对象的质量及价值标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本报告估价结论。

（十）本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及自然灾害等不可抗力对估价结论的影响。

（十一）本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

（十二）如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

（十三）本报告需经法定代表人签章，注册房地产估价师签名，估价机构盖章并作为一个整体使用时有效。

（十四）本估价报告由山东鲁业房地产土地评估有限公司负责解释。

七、其他需要说明的事项

本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：攀枝花市西区人民法院

地 址：攀枝花市西区苏铁中路 182 号

二、房地产估价机构

机构名称：山东鲁业房地产土地评估有限公司

法定代表人：田茂强

住所：山东省青岛市市北区敦化路 328 号 2 号楼 2016 户

统一社会信用代码：913702027602786893

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 021010

三、估价目的

因人民法院审理建设工程合同纠纷案件需要提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象界定

估价对象为委托人委托评估的位于攀枝花市西区苏铁中路 107 号附 2 号 002、003、014 等共 12 个车库用房地产含占用或应分摊的土地使用权，估价对象为攀枝花市攀瑞房地产开发有限公司所有，未办理《不动产权证书》，钢混结构，建成于 2016 年，建筑面积为 249.72 m²。本次评估范围包括建筑物、不可分割的装饰装修及其占用或应分摊的土地使用权，不包括动产等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）实物状况

1、土地实物状况

估价对象位于攀枝花市西区苏铁中路 107 号，所属宗地四至：东临其他；南临其他；西临其他；北临苏铁中路；其形状为较规则四边形，地势有一定起伏，地质条件满足承载力要求，无使用限制。宗地外通路、上水、下水、电、气、视讯及宗地内场地平整，符合现行规划限制条件。

2、房屋实物状况

据注册房地产估价师实地查勘，房屋实物状况如下表：

名称		攀枝花市西区苏铁中路 107 号负一楼车库
建筑物用途		规划用途：车库；实际用途：车库
建筑物基本情况	建成年代	2016 年
	建筑面积(m ²)	249.72
	总层数	商业地上 5 层、地下室 2 层
	所在楼层	负一层
	使用现状	作为“福广金城”配套车库(车位)使用
	建筑结构	钢混结构
	层高	约 10 米
	设施、设备	消防设施，监控系统
	地面	水泥砂浆抹面
	内墙	部分刷白、部分水泥砂浆抹面
天棚	水泥砂浆抹面	
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	已使用约 5.79 年，尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	维护保养状况较好

(二) 权益状况

1、房屋权益描述

根据估价委托人提供的《房屋信息查询》、《国有土地使用证》、《攀枝花·福广金城项目—地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》及注册房地产估价师收集资料信息，估价对象权益状况详见下表：

估价对象房屋权益状况

估价对象	所有人	房屋坐落	房屋唯一号	总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积(m ²)
1	攀枝花市攀瑞房地产开发有限公司	苏铁中路 107 附 2-002 号	240135	地上 5 层，地下 2 层	负一层	车库	34.30
2		苏铁中路 107 附 2-003 号	240136	地上 5 层，地下 2 层	负一层	车库	15.39
3		苏铁中路 107 附 2-014 号	240317	地上 5 层，地下 2 层	负一层	车库	11.53

4	限公司	苏铁中路 107 附 2-029 号	240517	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	15.39
5		苏铁中路 107 附 2-063 号	237126	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	17.31
6		苏铁中路 107 附 2-065 号	237127	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	34.64
7		苏铁中路 107 附 2-066 号	237128	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	32.70
8		苏铁中路 107 附 2-068 号	237130	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	14.10
9		苏铁中路 107 附 2-069 号	237324	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	14.10
10		苏铁中路 107 附 2-070 号	386274	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	14.10
11		苏铁中路 107 附 2-071 号	237325	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	15.39
12		苏铁中路 107 附 2-072 号	237345	地上 5 层, 地下 2 层	负一层	车库	30.77

2、所在宗地土地权益状况

土地 使用 权人	座落	国有土地 使用权证 号	地号	图号	地类 (用 途)	使用 权类 型	使用 权 面积 (m ²)	终止日期
攀 枝 花 市 攀 瑞 房 地 产 开 发 有 限 公 司	西 区 清 香 坪	攀 国 用 (2014) 第 00006 号	13-002- 003-016 0-000	550	城 镇 住 宅 兼 批 发 零 售 用 地	出 让	20742. 99	城 镇 住 宅 用 地 年 限 为 70 年, 终 止 日 期 为 2084 年 1 月 2 日; 批 发 零 售 用 地 年 限 为 40 年, 终 止 日 期 为 2054 年 1 月 2 日

3、估价对象房地产权益状况

根据估价委托人提供的《房屋信息查询》、《国有土地使用证》、《攀枝花·福广金城项目一地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》及注册房地产估价师收集资料信息,在价值时点,攀枝花市攀瑞房地产开发有限公司所有估价对象的房屋所有权及国有建设用地土地使用权。估价对象规划用途为车库,据实地勘查以及小区物业公司介绍,估价对象实际用途为车库。没有其他权属限制。综上所述,设定估价对象是可合法使用及转让的房地产。

(三) 区位状况

1、位置状况:估价对象所在物业为商住小区“福广金城”,距离商

服中心较近。

2、交通便捷度：估价对象位于攀枝花市西区苏铁中路 107 号，附近道路有苏铁中路、清香坪北街、建福巷、清香坪东街等道路，道路交通网较密集，未设定交通管制，区域内交通较便捷，道路通达度较好，附近有 2 路、2 路 A 线、32 路、34A 路、34 路、35 路、35 路区间、66 路、69 路、104 路等公交线路停靠，公共交通较便捷，周围道路无交通管制，所在区域环境状况较好。

3、城市基础设施：通上水、通下水、通电、通气、通路、通视讯。

4、环境状况：估价对象所在区域自然环境较好，环境卫生状况较好，区域内无固定污染源，无明显粉尘，城市规划该区域主要以商住用地为主。

5、配套设施：估价对象区域内有攀枝花市三十一中小教育集团(中心校区)、攀枝花市第三十六中小学校、攀枝花市第十八小学校、攀枝花市第十二中学、攀枝花市第二人民医院、攀枝花协和医院、中国邮政储蓄银行(清香坪支行)、四川农信(西区支行)、中国银行(西区支行)、星瑞时代广场、瑞云综合市场、清香坪步行街等公共配套，公共及生活配套较完善。住宅氛围较成熟。

五、价值时点

价值时点：2022 年 6 月 16 日。

此次估价实地查勘日为 2022 年 6 月 16 日且委托人提供的《四川省攀枝花市西区人民法院司法评估委托书》【(2022)川 0403 技委 12 号】并未约定价值时点，故本次估价的价值时点确定为 2022 年 6 月 16 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

房地产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。

价值内涵：

（一）用途：车库；

（二）开发程度及年限：宗地开发程度为“六通一平”（指通上水、通下水、通电、通气、通视讯、通路及场地平整）。

（三）本次评估范围包括建筑物、不可分割的装饰装修及其占用或应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（四）本报告确定的价值为交易双方按相关法规的规定负担各自应承担税费下的价值。

（五）币种为人民币，总价取整至百位。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则、谨慎原则等房地产估价原则。

（一）独立、客观、公正原则

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的价值或价格的原则。

（二）合法原则

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。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。价值时点是评估房地产价格的时间界限。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，房地产市场时不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

（四）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。所谓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，规模和档次等。

（五）替代原则

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。房地产估价之所以遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个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，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 6、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》主席令第25号，2015年4月24日修正并实施)；
- 7、《司法鉴定程序通则》(司法部107号令、2007年10月1日起施行)；

- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2009〕273号）；
- 9、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发[2011]89号）；
- 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（三）估价委托人及相关当事人提供的相关资料

- 1、《房屋信息查询》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《四川省攀枝花市西区人民法院司法评估委托书》【（2022）川0403技委12号】；
- 4、《攀枝花·福广金城项目一地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》；
- 5、《终止对被执行人部分房产查封、评估、拍卖申请》。

（四）估价人员掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价人员实地查勘、拍照和记录；
- 2、价值时点估价对象所在区域房地产市场相关价格信息；
- 3、估价人员掌握和搜集的其他估价相关资料。

九、估价方法

（一）常用估价方法

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，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。

1、比较法

比较法是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。适用于同类房地产交易实例较多的估价。

2、收益法

收益法是预测估价对象未来的收益，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。适用于有收益或潜在收益的房地产估价。

3、成本法

成本法是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。适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价。

4、假设开发法

假设开发法是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。适用于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房地产估价。

（二）估价方法的选用

1、比较法：比较法遵循替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期有较多同类的房地产交易，同类交易案

例较易收集，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象房地产市场价值进行评估；

2、收益法:收益法:收益法是应用预期原理，以估价对象的预期收益来求取房地产价值的方法。该区域同类房地产权属人持有同类房地产多以保值及配套为目的，不以租赁方式收回投资为获利目的，导致其租赁价格现值之和不能真实反映估价对象的市场价值。故此次估价不宜采用收益法进行估价。

3、成本法:成本法适用既无收益又很少发生交易的房地产估价，估价对象作为已建成的车库用房地产，成本法所依据的是成本的累加，已不能真实的反应估价对象建成进入交易市场后受市场供需关系影响下的市场价值，因此不适宜采用成本法；

4、假设开发法:假设开发法是根据房地产预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象所在开发项目于价值时点已开发完成，无证据及理由显示其具有开发或再开发潜力，因此不宜采用假设开发法。

综合以上分析，结合本公司掌握的有关资料及估价对象的具体情况，本次对估价对象采用比较法进行测算。

（三）估价技术思路

1、估价方法介绍

比较法：此次估价根据估价对象的具体情况，在估价对象所在的类似区域选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行修正后得到的估价对象价值或价格的方法。

其测算公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状

况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

2、测算过程简要介绍

在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产同类、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的同类房地产作为可比实例，在建立价格比较基础后，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均值得出估价对象的比较价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值的因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2022 年 6 月 16 日的估价结果为：

币 种：人民币

评估建筑面积：249.72 m²

评估总价：82.55 万元（取整至佰位）

大 写：捌拾贰万伍仟伍佰元整

详见《估价结果汇总表》

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张桓瑜	5120190050		
严春	5120180134		

十二、实地查勘期

2022年6月16日。

十三、估价作业期

2022年5月25日至2022年7月5日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年。自2022年7月5日起至2023年7月4日止。若在此期间房地产市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价值需作相应调整。

附 件

- 一、《四川省攀枝花市西区人民法院司法评估委托书》【（2022）川 0403 技委 12 号】
- 二、估价对象位置示意图、现状实景图
- 三、《房屋信息查询》
- 四、《国有土地使用证》
- 五、《攀枝花·福广金城项目一地下室(实测)楼盘房屋明细表楼盘信息表》
- 六、《终止对被执行人部分房产查封、评估、拍卖申请》
- 七、估价机构营业执照
- 八、房地产估价机构备案证书
- 九、中国注册房地产估价师资格证书