房地产估价报告

估价报告编号：川衡立泰房评字〔201807〕第 205 号

估价项目名称：成都市高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：成都市第三建筑工程公司

房地产估价机构：四川衡立泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李永强　　注册证号：5120040208

朱文胜　　注册证号：5120040660

估价报告出具日期：2018 年 6 月 28 日

致估价委托人函

成都市第三建筑工程公司：

我公司接受委托，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技术标准，经实地查勘及市场调查，选取比较法，综合分析影响房地产价格因素，对估价对象在价值时点的市场价值进行了评估。

估价目的：对委托人拟处置的位于成都市高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号住宅房地产进行市场价值评估，为确定住宅房地产市场价格提供参考依据。

估价对象：成都市第三建筑工程公司位于成都市高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号住宅房地产（建筑面积：336.82 ㎡，及其分摊的国有出让住宅用地土地使用权）。

价值时点：2018 年 6 月 15 日。

价值类型：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。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设与限制条件”下的估价结果为：

币种：人民币

评估总价：**1200.43 万元**

大写：**壹仟贰佰万零肆仟叁佰元整**

详见估价结果一览表：

估价结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	结构	所在层	建筑面积(㎡)	房地产单价（元/㎡）	房地产总价（万元）
1	成房权证监证字第4976703 号	成都市第三建筑工程公司	高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号	住宅	框架	4 层含地下 1 层	336.82	35640.00	1200.43
合 计							336.82		1200.43

特别提示：

1.本函内容摘自估价报告，欲了解本次估价项目全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件内容。

2.本估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，不得用于其他用途。

3.本估价结果包含估价对象所分摊住宅用地土地使用权价值。截至价值时点，根据估价委托人介绍，本次委托评估的估价对象土地使用权尚未分割，土地使用权证号：成高国用（2010）第 4177 号。

4.本估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一八年六月二十八日起至二〇一九年六月二十七日止。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。

法定代表人：

四川衡立泰房地产评估有限公司

二〇一八年六月二十八日

目 录

注册房地产估价师声明.....1
一、估价的假设条件.....2
二、估价的限制条件.....2
估价结果报告.....4
一、估价委托人.....4
二、房地产估价机构.....4
三、估价目的.....4
四、估价对象.....5
五、价值时点.....7
六、价值类型.....7
七、估价原则.....8
八、估价依据.....9
九、估价方法.....9
十、估价结果.....11
十一、注册房地产估价师.....12
十二、实地查勘期.....12
附 件.....13
1．房地产估价委托书复印件；.....13
2．委托人《营业执照》复印件；.....13
3．《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件；.....13
4．现场查勘情况；.....13
5．估价对象位置示意图及估价对象现场照片；.....13
6．房地产估价师注册证书复印件；.....13
7．评估机构法人营业执照和评估机构资格证书复印件。.....13

注册房地产估价师声明

我们根据职业道德、专业胜任能力进行估价并郑重声明：

1.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。

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，但受到本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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

5.我们已于 2018 年 6 月 15 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师李永强、朱文胜。

6.我们在本估价项目中没有得到其他专业人员的重要专业帮助，整个估价过程由我们独立完成。

7.参与本估价报告的注册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。

中国注册房地产估价师：李永强　　注册证号：　5120040208

中国注册房地产估价师：朱文胜　　注册证号：　5120040660

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1.一般假设

（1）注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等相关资料进行了审慎检查，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实，本次估价以委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整有效为假设前提。估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和法律保护。

（2）注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价以估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况，可以正常安全使用为假设前提。

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托评估建筑面积大体相当，评估时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

（4）本估价报告提供的房地产的市场价值是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

交易双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格；

有一段合理的交易时间；

在此期间房地产市场保持稳定；

买卖双方对交易对象具有必要的专业知识；

房地产买卖符合国家法律法规规定。

2、未定事项假设

无。

3、背离事实假设

无。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

无。

二、估价报告的使用限制条件

1.使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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. 价值类型：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。

3.估价报告用途：本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，不得用于其他用途。

4.报告分类使用：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相关法规规定需要时提供给相关使用人。

5.报告内容：未经估价机构书面同意，本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。

6.估价结果前提：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。

7.报告结果中的房地产市场价值，不涉及独立于建筑物的设施和设备等(该类设备的有无，不影响建筑物的正常使用)。

8.本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力对估价对象价值的影响。

9.根据《房地产估价规范》的要求，在报告有效期，如国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，导致房地产市场严重波动，或估价对象本身发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果做出相应调整直至重新评估。

10.本报告之估价结论是以对估价对象的假设和限制条件为依据进行，如估价报告中的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

企业名称：成都市第三建筑工程公司

统一社会信用代码：915114007918193027

类　　型：全民所有制

住　　所：成都市锦江区东风路二段25号

法定代表人：胡刚

注册资本：壹亿元（人民币）

成立日期：1980年11月01日

营业期限：1980年11月01日至3999年01月01日

经营范围：建筑施工、水电安装、建筑装修装饰、公路工程、市政公用工程、水利水电工程施工总承包、地基与基础工程、钢结构工程、机电设备安装工程、起重设备安装工程、附着升降脚手架工程；消防设施工程承包。机械化施工、机械加工、通风、水电设备安装及材料加工、制作、绿化工程承包、施工，批发、零售、代购、代销计划外钢材、建筑材料。建筑机械及周转材料租赁；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；从事货物进出口或者技术进出口；园林绿化工程设计、施工。（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）。

二、房地产估价机构

机构名称：四川衡立泰房地产评估有限公司

住　　所：成都市高新区盛和一路88号1栋1单元21层2102、2103号

法定代表人：朱文胜

营业执照注册号：91510100762306508Y

资质等级：叁级

证书编号：510800G07

有效期限：2016年12月12日至2019年11月04日

经营范围：房地产价格评估业务。

三、估价目的

对委托人拟处置的位于成都市高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号住宅

房地产进行市场价值评估，为确定住宅房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象

1.估价对象界定

本次估价对象范围为位于成都市高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号住宅房地产（建筑面积：336.82 ㎡，及其分摊的国有出让住宅用地土地使用权）。

2.估价对象权益状况

（1）房屋权属状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，估价对象房屋权属状况见下表：

估价对象《房屋所有权证》登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	幢号	房号	结构	设计用途	总层数	所在层数	建筑面积（㎡）	备注
成房权证监证字第4976703号	成都市第三建筑工程公司	高新区天府四街2000号11栋1单元1楼4号	11	4	框架	住宅	4含地下1层	4含地下1层	336.82	其中公摊面积14.38平方米

（2）土地权属状况

根据估价委托人介绍，截至估价时点，估价对象土地使用权尚未分割，土地使用权证号：成高国用（2010）第4177号。

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	坐落	地号	地类	使用权类型	使用权面积		记事
						独用面积（㎡）	分摊面积（㎡）	
成高国用（2010）第4177号	保利（成都）房地产开发有限公司	成都高新区大源组团内	GX7-2-40	城镇混合住宅用地	出让	132000.94	0	本宗地系出让国有土地使用权，可依法出租、转让、抵押。在工程竣工验收合格后30日内需到成都市国土资源局高新分局换发国有土地使用证。

（3）他项权利情况

至价值时点，估价对象为成都市第三建筑工程公司单独所有，现空置未利用，未设置他项权利。

3.估价对象实体状况

（1）房屋实物状况

根据现场查看，估价对象房屋实体状况详见下表：

名 称	保利心语别墅
实际坐落	高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号
估价对象所在建筑总体概况	估价对象所在建筑系 2011 年左右建成并投入使用，总楼层共 4 层含地下 1 层的框架结构住宅楼，无电梯，临路。
建筑面积	建筑面积为 336.82 平方米

所在楼层/总层数	该建筑物 4 层含地下 1 层，估价对象位于第 4 层含地下 1 层
结构及楼盘品质	框架结构，楼盘品质较优
平面布局	户型方正，五室二厅四卫，跃层设计，布局合理
设施设备	光纤、电话综合布线；供排水、电、气、讯齐全。
装 修	外部装修：外墙贴面砖。
	内部装修：清水房
工程质量	合格
独立使用性	住宅用房，独立使用性好。
维护保养及使用情况	房间维护保养较好，正常使用。
利用现状	现空置未利用。
公共配套设施完备程度	室内停车位。
物业管理	专业物业管理

（2）土地实物状况

根据现场查看，估价对象土地实体状况详见下表：

位置	高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号
四至	西临同源街、南临天府四街、东临富华南路、北临小区
使用权面积	132000.94 ㎡
形状	呈梯形
规划限制条件	宗地规划为城镇混合住宅用地，实际用途为住宅，符合规划。
地形、地势、水文及工程地质	宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况
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“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）

（3）估价对象区域状况

区域状况包括估价对象所处位置（坐落）、交通、周围环境（景观）、外部配套设施状况，估价对象所在区域状况详见下表：

区域状况表

名称		保利心语别墅
位置状况	坐落	高新区天府四街 2000 号 11 栋 1 单元 1 楼 4 号
	方位	天府四街 2000 号
	临路状况	西临同源街、南天府四街、东临富华南路、北临小区
	所在楼层	4 层含地下 1 层

	朝向		南北朝向
交通状况	道路状况		有天府四街、南华路、富华南路、同源街等等城市主次道路，道路通达度较好
	出入可利用交通工具		公交、地铁
	交通管制情况		无
	停车方便程度		室内停车，停车方便度好
外部配套设施状况	基础设施		水、电、气、视、讯、路等基础设施配套完善
	公共服务设施	银行	区域内有中国建设银行、招商银行、大连银行、中国工商银行等
		购物	区域范围内有天府二街伊藤洋华堂高新店、麦德龙广场等
		医疗卫生	区域内有成都高新海尔森医院、成都高新优康医院、成都高新昆泰骨科医院等
		教育文化	区域内有成都教科院附属学校、成都墨池书院小学、阳光时代幼儿园、成都高新大源学校等
		娱乐休闲	位于成都市城南高新区，娱乐休闲场所较多
环境状况	自然环境		无特殊自然景观
	人文环境		无特殊人文景观，社会治安良好
居住聚集度			周边住宅小区较多，住宅聚集度较好
商服繁华度			商业形态为以写字楼办公、休闲、娱乐、购物为主，依托所在片区常住人口的中高档消费支撑，商业繁华度较好。
城市规划限制			住宅、商业。
区位状况未来变化趋势			估价对象所在区域作为成熟的商住区，随着周边商业设施及其他配套设施的进一步完善，居住环境会更好。

五、价值时点

价值时点指所评估的估价对象价值对应的某一特定时间，价值时点2018年6月15日，此价值时点由估价委托人确定，同时也与现场查勘日期一致，评估中取价标准均为价值时点有效的价格标准。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的估价价值类型为房地产市场价值。

（二）价值定义

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。

其中：

1.本报告书所指房地产市场价值包括房屋所有权及其应分摊的国有土地使用权价值，在价值时点，交易双方各自依法承担相应缴纳的税费，以人民币为计价单位的一次性付清价款方式的市场价值，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

2.本报告估价结果未考虑未来市场变化风险和短期强制处置等因素对其价格的影响。

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

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提。在合法产权方面，以权属证书或有关证明为依据；在合法使用方面，以城市规划、土地用途管制为限制条件；在合法处分方面，以法律、法规或合同等允许处分的方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。本次评估中以估价委托人提供的相关权利证书中载明事项体现合法原则。它的一种具体表现，是以能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在合法使用方式下，在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、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

3.最高最佳利用原则

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的合理、可能的利用。最高最佳利用状况包括最佳用途、规模和档次三个方面。

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，同时结合总体规划及估价对象的区位条件，通过分析判断。本次根据估价委托人提供《房屋所有权证》记载，现用途为住宅，结合实际使用情况，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳利用原则。

4.价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格，因此在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，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。

5.替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

八、估价依据

1. 国家及地方相关法律、法规、部门规章、政府文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》，2016年中华人民共和国主席令第 46号；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》，根据2009年8月27日通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订）；

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

（4）《中华人民共和国城乡规划法》，根据2015年4月24日通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订；

（5）《中华人民共和国土地管理法》，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订；

（7）国家其它相关法律、法规和政策。

2.技术标准、规程、规范依据

（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/T 50899-2013）。

3.经济行为依据

（1）《房地产评估业务合同书》；

（2）《房地产估价委托书》。

4.估价委托人提供的有关资料

（1）估价委托人《营业执照》复印件

（2）《房屋所有权证》复印件

5.估价机构和估价人员掌握和收集的有关资料

（1）注册房地产估价师调查收集的估价对象所在区域的房地产市场信息，动态及相关政策、文件等；

（2）注册房地产估价师实地查勘所获取的估价对象位置、建筑物实物状况、成新度等资料。

九、估价方法

1.房地产评估方法

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。

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。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法是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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

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。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

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。

2.本次估价的总体思路和评估方法的选取

注册房地产估价师根据国家有关法律、法规、估价技术标准，通过实地查勘和对邻近地区的调查，在认真分析研究所掌握的资料后，确定估价技术思路和选择估价方法。

（1）估价技术思路

采用区域类似房地产近期市场交易价格求取估价对象的客观合理市场价值。

（2）选择估价方法

①估价对象作为住宅用房地产，所在区域内类似房地产市场交易活跃，交易案例较多，市场依据充分，交易资料易于收集，故适宜采用比较法进行评估；

②估价对象作为住宅用房地产，区域内类似房地产租赁活动活跃，租赁案例较多，但不易剥离房屋装饰装修与其他设施设备的客观租金，故不宜采用收益法进行评估；

③估价对象为已建成并投入使用的房地产，且经规划、房地产等管理部门的验收，并已取得《房屋所有权证》，无后续投入，故不宜采用假设开发法进行评估；

④由于房地产价值构成应当由建筑物价值和土地价值两部分共同构成，估价对象相关房屋开发成本资料和土地取得成本不宜把握，加之住宅类房地产价值受周边环境

景观、地理位置、生活便捷度、生活环境等影响较大，因此不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用比较法求取估价对象的市场价值。

3.估价中使用的资料数据的来源说明，相关参数选取与运用、主要计算过程等说明

（1）资料数据来源说明

①估价对象权属、面积、用途等权属资料由估价委托人提供。

②估价对象区域因素、个别因素由注册房地产估价师实地调查获得。

（2）相关参数选取与应用

进行比较法测算时，注册房地产估价师依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的相关规定，结合目前市场上影响房地产成交价格的具体因素选取可比实例，确定出估价对象与可比实例之间的修正项目，并采用百分率法进行修正得出比准价格

（3）主要计算过程

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×权益状况修正系数×个别因素修正系数

十、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，按照估价程序和技术标准，选取比较法，经实地查勘及市场调查，并进行认真的分析、测算，综合分析影响房地产价格因素，确定了估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设与限制条件”下的的市场价值为人民币：**1200.43 万元**，大写：**壹仟贰佰万零肆仟叁佰元整**，具体结果详见下表：

住宅房地产估价结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	结构	所在层	建筑面积(㎡)	房地产单价（元/㎡）	房地产总价（万元）
1	成房权证监证字第4976703号	成都市第三建筑工程公司	高新区天府四街2000号11栋1单元1楼4号	住宅	框架	4层含地下1层	336.82	35640.00	1200.43
合　计							336.82		1200.43

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李永强	5120040208		年 月 日
朱文胜	5120040660		年 月 日

十二、实地查勘期

2018年6月15日

十三、估价作业期

2018年6月15日至2018年6月28日。

附　件

1．房地产估价委托书复印件；

2．委托人《营业执照》复印件；

3．《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件；

4．现场查勘情况；

5．估价对象位置示意图及估价对象现场照片；

6．房地产估价师注册证书复印件；

7．评估机构法人营业执照和评估机构资格证书复印件。