



防伪二维码

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：（苏）国衡评房字（2019）第 0502 号

估价项目名称：马鞍山山鹰纸业集团有限公司位于马鞍山市花山区勤俭路工业房地产市场价值评估

估价委托人：山鹰国际控股股份公司

房地产估价机构：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：孟 颖 注册号：3220170280

苏文娟 注册号：3220160121

估价人员：郭悦怡

估价报告出具日期：2019 年 04 月 02 日



致估价委托人函

山鹰国际控股股份公司：

承蒙委托，我公司对位于马鞍山市花山区勤俭路工业房地产价值进行了估价，为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考。估价对象基本情况如下：

估价对象一览表

不动产登记状况									
权利人	不动产权证号	房屋坐落	建筑结构	权利类型	层数	面积(m ²)	使用期限	权利性质	用途
马鞍山山鹰纸业集团有限公司	皖(2019)马鞍山市不动产权第0016860号	花山区勤俭路220号1-4-全部	混合	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	1-3	土地使用权面积：44332.57 m ² /房屋建筑面积：1850.99 m ²	2059年07月28日	出让	工业用地/工厂

价值时点：2019年03月28日。

价值类型：市场价值。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年03月28日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：**2224万元**

大写金额：**贰仟贰佰贰拾肆万元整**

具体估价结果详见下表：

房地产价值估价结果汇总表

	估价对象	评估面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
房产	勤俭路220号1-4-全部	1850.99	1118	207
土地		44332.57	455	2017
房地产总计				2224

特别提示

1. 本报告仅限于估价委托人了解估价对象市场价值使用，不作他用。



2. 估价报告应用的有效期为自 2019 年 04 月 02 日至 2020 年 04 月 01 日。

3. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司



法定代表人：



2019 年 04 月 02 日



目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	8
六、 价值类型.....	9
七、 估价原则.....	9
八、 估价依据.....	12
九、 估价方法.....	15
十、 估价结果.....	17
十一、 注册房地产估价师.....	17
十二、 实地查勘期.....	18
十三、 估价作业期.....	18
附件.....	20



估价师声明

我们郑重声明：

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. 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，但受到本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本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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本次估价对象的房屋、土地权属情况均以《不动产权证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (9) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (10) 估价人员曾于 2019 年 03 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设



无背离事实假设。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本报告仅限于估价委托人了解估价对象市场价值使用，不作他用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 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而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2019 年 04 月 02 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建等物品价值。

估价结果报告

一、 估价委托人

姓名：山鹰国际控股股份公司

二、 房地产估价机构

单位名称：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：南京市浦口区星甸镇工业集中区 B-106 室

房地产估价机构资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00031

资质等级：壹级

资质证书有效期：2015 年 04 月 08 日至 2021 年 06 月 25 日

法定代表人：刘清军

联系人：张经理

联系电话：13813948387

邮政编码：210012

三、 估价目的

为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考。

四、 估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象为马鞍山山鹰纸业集团有限公司所属的位于马鞍山市花山区勤俭路工业房地产，建筑面积合计为 1850.99 平方米，土地面积合计为 44332.57 平方米，证载用途为工业用地，实际用途为工业。

估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。



2. 土地基本状况

估价对象地址	四至	土地面积 (m ²)	地类(用途)	宗地形状	土地使用年限	土地开发程度
马鞍山市花山区勤俭路 220 号	南至长江路，西至勤俭路，东北至山鹰国际控股股份公司	44332.57	工业用地	2059 年 7 月 28 日	较规则	宗地红线内外“六通”及红线内场地平整，宗地内建有估价对象等建筑物

3. 建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积 (m ²)	实际用途	目前使用状况	层数	层高 (M)	空间布局	建成时间	设施设备	装饰装修	使用及维护状况	成新率
勤俭路 220 号 1 栋	1850.99	工厂	自用	1	单层 3 米左右	较合理	1995	消防、水电等设施设备齐全	外墙瓷砖、钢窗、防盗窗、铁门	维护保养一般	69%
勤俭路 220 号 2 栋				3					外墙瓷砖、钢窗、防盗窗、铁门	维护保养一般	
勤俭路 220 号 3 栋				1					内外墙水泥、钢窗、防盗窗、铁门	维护保养一般	
勤俭路 220 号 4 栋				1					内外墙水泥、钢窗、防盗窗、铁门	维护保养一般	

4. 估价对象权益状况

4.1 房屋权属登记状况

不动产登记状况									
权利人	不动产权证号	房屋坐落	建筑结构	权利类型	层数	面积(m ²)	使用期限	权利性质	用途
马鞍山山鹰纸业集团有限公司	皖(2019)马鞍山市不动产权第 0016860 号	花山区勤俭路 220 号 1-4-全部	混合	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	1-3	土地使用权面积: 44332.57 m ² /房屋建筑面积: 1850.99 m ²	2059 年 07 月 28 日	出让	工业用地/工厂

5. 区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

(1) 位置状况

坐落	马鞍山市花山区勤俭路。
----	-------------



方位	估价对象位于马鞍山花山区范围内。
距离	估价对象距离马鞍山市花山区中心距离约 3.0km。
楼层	总楼层分别为 1 层、3 层、1 层、1 层。
朝向	南。
临路状况	临勤俭路。

(2) 交通状况

道路	周围有勤俭路等，道路通达度较高。
公共交通	估价对象所在区域多条公交车路线，估价对象所在区域公交便捷度较优
交通管制	无交通管制。
停车便利度	停车便利度较优。

(3) 周围环境状况

自然环境	区域内有一定空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般。
人文环境	估价对象所在区域居民受教育程度一般；治安状况一般；人文环境一般。
景观	估价区域范围内无景观设施，景观设施一般。

(4) 外部配套设施状况

基础设施	估价对象所在区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高。
公共配套设施	估价对象所在区域有银行等公用设施。

(5) 区位状况分析

区位状况优劣性分析	估价对象位于马鞍山市花山区，估价对象所在区域集聚企业主要以轻工业为主，类型相差不大，集聚程度较优，配套协作程度较优，工业区成熟度较优，未来土地利用以工业用地为主，对工业用途较有利。
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------

五、价值时点

2019 年 03 月 28 日

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点 2019 年 03 月 28 日正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限为 40.37 年（2019 年 03 月 28 日至 2059 年 7 月 28 日）、出让条件下的房地产市场价值。其中：

1. 市场价值：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.本报告价格货币单位均为人民币。

七、 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求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的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求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，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设



土地使用权划拨招标文件、国有建设用地使用权划拨合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。本次评估中，收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后



购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

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。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、 估价依据

（一）法律、法规和政策性文件



- (1) 《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）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正）；
- (4) 《中华人民共和国个人所得税法》（中华人民共和国主席令第 48 号、2011 年 9 月 1 日起施行）；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正）；
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》（国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行）；
- (7) 《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 224 号、1997 年 10 月 1 日起施行）；
- (8) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；
- (9) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；
- (10) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国务院令第 588 号，自 1985 年度起施行）；
- (11) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；
- (12) 《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号、自 1988 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；
- (14) 《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》（财税(1988) 255 号、1988 年 10 月 1 日起施行）；
- (15) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税(2016)



36号、自2016年5月1日起施行)；

(16) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号、自2016年5月1日起施行)；

(17) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行)；

(18) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号、2010年11月7日起施行)；

(19) 《关于加强房地产税收管理的通知》(中华人民共和国国税发〔2005〕89号,2005年5月27日发布)；

(20) 《关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税发〔2010〕53号,2010年5月25日发布)；

(21) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号、自2016年5月1日起施行)；

(22)《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号、2008年3月1日起施行)；

(23) 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税〔2017〕20号、2017年3月15日起施行)；

(24) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行)。

(二) 技术标准、规程、规范

1.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施)；

2.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会2014年7月24日发布、2014年12月1日实施)；

3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施)。



(三) 估价委托人提供的有关资料

- (1) 《不动产权证》等复印件；
- (2) 估价委托人提供的其他资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 实地查勘、摄影和记录；
- (2) 法定优先受偿权利调查；
- (3) 马鞍山市房地产市场信息；
- (4) 马鞍山市建筑工程造价信息；
- (5) 人民银行公布的资金存、贷款利率；
- (6) 估价对象附近房地产投资回报状况；
- (7) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、 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。估价方法的选择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。

1、方法选用分析

估价人员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）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取成本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	是否选取	备注
--------	--------	------------	------	----



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工业，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取	
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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为工业用途物业，周边同类物业出租较少，不易收集、了解租金水平，故本次评估不选取采用收益法进行估价。	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工业物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	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。	运用成本法测算的结果能较好反映估价对象市场价值，故选取成本法进行评估。	选取	

2.本次选用估价方法定义及基本公式

1、土地价格采用市场比较法

市场比较法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。其基本公式为：



$$\begin{aligned} & \text{待估宗地地价} = \text{比较案例宗地地价} \times \frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{比较案例宗地情况修正系数}} \\ & \times \frac{\text{待估宗地评估基准日地产价格指数}}{\text{比较案例宗地交易日期地产价格指数}} \times \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}} \\ & \times \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}} \end{aligned}$$

2、建筑物采用成本法

建筑物成本法是指估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）计算出估价对象的市场价格。

3.估价技术路线

- (1) 运用比较法求取估价对象土地市场价值。
- (2) 运用成本法求取估价对象房产市场价值。
- (3) 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行汇总，确定估价对象房地产价值。

十、 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 03 月 28 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：2224 万元

大写金额：贰仟贰佰贰拾肆万元整

具体估价结果详见下表：

房地产价值估价结果汇总表

	估价对象	评估面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
房产	勤俭路 220 号 1-4-全部	1850.99	1118	207



土地		44332.57	455	2017
房地产总计				2224

十一、 注册房地产估价师

参加本次估价的估价人员为：

姓名	签名	签名日期
郭悦怡	郭悦怡	2019.4.2

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
孟颖	3220170280	孟颖	2019.4.2
苏文娟	3220160121	苏文娟	2019.4.2

十二、 实地查勘期

2019年03月28日至2019年03月28日

十三、 估价作业期

2019年03月28日至2019年04月02日

十四、 有关说明

- 1.根据估价委托人要求，本次评估结果为估价对象作为一个整体使用的市场价值，提请报告使用方注意。
- 2.本报告所依据的估价委托人提供的有关资料，由估价委托人对其真实性负责。
- 3.建议报告使用者定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产



价值进行再评估。

4.本报告对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

5.本报告仅为估价委托人了解待估对象市场价值提供参考。不得用于拆迁补偿等其他用途，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

6.如果使用本估价结果的时间超过了报告应用有效期，本评估公司对此结果造成的损失不承担任何责任。



附件

- 1、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 2、估价对象权属证明复印件；
- 3、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件；
- 4、注册房地产估价师注册证书复印件。