

位于泽当镇康珠特色街东侧、建设局南侧西藏山发工贸有限公司所属的 1100.95 平方米房产、1007 平方米土地市场价格评估

{本报告使用提示}

我公司受西藏山发工贸有限公司与曲松县方圆投资公司的委托，接受了本次评估工作。本报告是根据委托方（西藏山发工贸有限公司）提供的房屋所有权证：山房权证乃东县字第 301001924 号复印件、国有土地使用证：山乃国用（2008 更）字第 23 号复印件得出其评估结果。本评估报告其估价目的仅为委托方西藏山发工贸有限责任公司所属的房地产对外转让于估价时点二〇一四年九月二十日的市场价格提供参考依据，不得用于抵押、司法、投资入股、交税估价目的。

在实地勘察、对周边区域调查及分析现有资料的基础上，结合估价对象评估范围为西藏山发工贸有限公司所属的 1100.95 平方米房产、1007 平方米土地，根据估价对象所处于同一区域内的房地产市场发育较完全，销售活跃，故本报告房地产采用市场比较法与收益法得出其评估结果。如以后当事人提供的法定资料、委托评估内容与委估资料不符的，本报告估价结果相应无效。

西藏荣通房地产评估有限公司

二〇一四年十月十七日

房地产估价报告

一、估价项目名称：位于泽当镇康珠特色街东侧、建设局南侧西藏山发工贸有限公司所属的1100.95平方米房产、1007平方米土地市场价格评估

二、委托方：西藏山发工贸有限责任公司、曲松县方圆投资有限公司

住所：曲松县旦路1号、曲松县卓康路1号

联系电话：18208035555

三、估价方：西藏荣通房地产评估有限公司

资质等级：房地产价格评估二级资质

资质证号：P540101201302-2

资质等级：土地价格评估B级资质

资质证号：B201354001

地址：拉萨市宇拓路26号(物资总公司院内1楼)

拉萨市金珠西路格桑林卡E区11栋6号

电话：0891-6996678 13908986960

四、估价人员：李浩 汪洋 虞泽明 刘建 王文川

五、作业日期：2014年9月18日至2014年10月17日

六、估价报告编号：西藏荣通房地产〔2014〕估字第9-86号

目 录

- 一、 致委托估价方函
- 二、 估价师声明
- 三、 估价的假设和限制条件
- 四、 估价报告结果
- 五、 附件

地址:拉萨市宇拓路 26 号 (物资总公司院内 1 楼)

拉萨市金珠西路格桑林卡 E 区 11 栋 6 号

电话:0891-6996678 13908986960

致委托方函

西藏山发工贸有限公司、曲松县方圆投资有限公司：承蒙委托，本公司估价人员对贵方委托的位于泽当镇康珠特色街东侧、建设局南侧西藏山发工贸有限公司所属的1100.95平方米房产、1007平方米土地之现时市场价格进行了评估，其估价目的仅为委托方欲了解估价对象于估价时点二〇一四年九月二十日的市场价格提供参考依据，不得用于抵押、司法、投资入股、交税估价目的。

估价目的：仅为委托方西藏山发工贸有限公司所属的房地产对外转让于估价时点二〇一四年九月二十日的市场价格提供参考依据，不得用于抵押、司法、投资入股、交税估价目的。

估价时点：依据委托方的要求，本报告的估价时点为二〇一四年九月二十日。

估价结果：本着独立、客观、公正的原则，依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵方提供的资料以及评估人员现场查勘和市场调查取得的资料，由专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在估价时点的客观合理价格进行估算和判定，完成了估价工作，最终得出委估房地产在估价时点二〇一四年九月二十日的市场评估价格如下表：

委估对象 坐落	委估 性质	结构	实际 用途	房屋所 在层数	建筑面 积 (m ²)	评估平均单 价(元/m ²)	评估总价 (元)
泽当镇康珠特 色街东侧、建设 局南侧	房地	框架	门市	1	508.21	9750	4955048
	房地	框架	茶楼	2-3	592.74	4860	2880716
合 计	取百位整						7835800

委估房地产在估价时点二〇一四年九月二十日的市场评估总价为：7835800元，人民币大写：柒佰捌拾叁万伍仟捌佰元整。

此致

报告签发人（签章）

西藏荣通房地产评估有限公司

二〇一四年十月十七日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。我们对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检查的责任。
- 6、本估价报告评估结果应与本估价报告的“本估价报告使用提示”“致委托方函”、“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”作为一个整体使用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

估价人员：

李 浩 中国注册房地产估价师 注册号：5120020146 （签章）

汪 洋 中国注册房地产估价师 注册号：5420070003 （签章）

估价的假设和限制条件

1、本报告评估结果仅为委托方西藏山发工贸有限责任公司所属的房地产对外转让于估价时点二〇一四年九月二十日的市场价格提供参考依据，不得用于抵押、司法、投资入股、交税估价目的，如此假设限制条件不成立，本报告结果相应无效。

2、委托方应对其提供资料的真实性、合法性、准确性以及产生的后果负责。对于估价对象的权属属性和其它有关争议均与本公司无关。估价对象的权属属性及真实性由委托方保证其合法性，估价方未到有关部门进行核实。

3、本次评估是以估价对象能够继续使用为假设前提。

4、本次评估是以估价对象可以合理分享外部环境的各项配套设施为假设前提。

5、估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷，不存在司法机关和行政机关依法裁决查封或者以其他形式限制该资产权利的情形。

6、本报告未考虑估价对象处置时可能对其价值有影响的债权、债务的限制，也未考虑委托方的资信情况。

7、本评估报告中估价对象的估价结果为公开市场价值，它依据了如下假设：

(1) 有自愿的买、卖双方；

(2) 买、卖双方都有一段充分了解物业现状及市场供求状况行情的时间，并且有一段合理的推广、洽谈及促成交易的时间；

(3) 交易完成期间的市场状况、价格水平及其它情况，与评估基准日市场状态和价值水平是稳定的；

(4) 不考虑具有特殊利益买家追加出价；

(5) 交易双方均在市场信息充分、理性及非强制情况下进行交易。

8、本报告其估价目的仅为委托方西藏山发工贸有限责任公司所属的房地产对外转让于估价时点二〇一四年九月二十日的市场价格提供参考依据，如果改变评估条件及目的，本报告所评定的价格应作相应调整，甚至重估。在本报告有效应用期内，因宏观经济自然灾害或评估房地产的因素发生重大变化，并对评估结果有较大影响时，评估结果应作适当调整，或者重新委托评估。

9、本评估报告未经估价机构同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供。

10、如果委托方对本报告中采用的数据、结论等有异议，请收到报告之日起五日内到本所申请复核，否则本报告自行生效。

房地产估价结果报告

一、委托方:西藏山发工贸有限公司、曲松县方圆投资有限公司

二、估价方:西藏荣通房地产评估有限公司

三、估价对象法定用途、实际用途以及区位、实物、权益概况:

用途和权益状况:委估对象位于泽当镇康珠特色街东侧、建设局南侧,房屋所有权证:山房权证乃东县字第 301001924 号,幢号:1,结构:框架,房屋总层数:3层,所在层数:1-3层,建筑面积为 1100.95 平方米(1层建筑面积为:508.21平方米,2-3层建筑面积为:592.74平方米),设计用途:商业营业,实际用途:一层门市,二至三层茶楼。国有土地使用证:山乃国用(2008更)字第 23 号,地号:无,图号:无,地类用途:商业,使用权类型:出让,终止日期:2078年5月30日,使用权面积:1007.00平方米(其中代征地 232平方米)。

实物状况:委估对象外墙为喷砂,部分地面铺木地板、部分地面铺地砖、部分地面为水泥砂浆,部分内墙为乳胶漆漆面、部分内墙为贴墙纸,部分天棚为乳胶漆漆面、部分天棚为榉木板造型吊顶,铝合金窗、木门、卷帘门、玻璃门,通水、电、气、闭路、电话、通风采光良好,维护保养较好。

区位状况:估价对象位于泽当镇康珠特色街东侧、建设局南侧,临街道:山南地区香曲东路,紧邻:山南地区住房和城乡建设局,山南地区自来水公司,山南地区康珠园,所处区域周围商贸、办公设施较好,交通便捷,购物方便。

市场状况分析：委估房地产的评估价值是根据委估对象现状及估价时点的房地产市场状况得出。委估房地产为商业的特性，根据山南地区房地产的市场收益状况，再结合其变现时间长短及相关费用、税金、清偿顺序等因素，得出在估价时点拍卖或变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异度为 20%-30%。

四、估价目的：仅为委托方西藏山发工贸有限责任公司所属的房地产对外转让于估价时点二 0 一四年九月二十日的市场价格提供参考依据，不得用于抵押、司法、投资入股、交税估价目的。

五、估价时点：二 0 一四年九月二十日

六、价值定义：采用公开市场价值标准，估价对象在估价时点较容易成交的一次性付清价款的市場转让价格，且交易双方各自依法负担应缴纳的税费。

七、估价依据：

1、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》以及有关法规政策；

2、《房地产估价规范》（G B / T 50291-1999）；

3、委估方提供的相关资料；

4、估价人员实地查勘、市场调查的相关资料；

5、本估价机构掌握和收集的有关资料。

八、估价原则：

公正、公平原则：房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个

对各方当事人来说都是公平合理的价值。

合法原则:对于房地产的估价首先应遵循合法的原则,即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

最高最佳使用原则:由于房地产具有用途的多样性,不同的利用方式为权利人带来的收益量不同,且权利人都期望从其所占有的房地产获得更多的收益,并以能满足这一目的来确定房地产利用方式的依据。所以,房地产价格是以该房地产的最高最佳使用原则为前提的。但最高最佳使用原则受到合法原则的约束。

替代原则:根据市场运行规律,在同一商品市场,商品或提供服务的效用相同或大致相同时,价格最低者吸引最大需求;即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互比较之后才决定的。房地产价格也同样遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他具有相同使用价值的房地产、即同类型具有替代可能的房地产价格的牵制。换言之,具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争,使其价格相互牵制而趋于一致。

估价时点原则:房地产估价结论具有很强的时间性和时效性,这主要是考虑到资金的时间价值和房地产市场的波动性,因此估价结果是估价对象在估价时点的价格,不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

反映市场供求原则:房地产价格是由房地产的供给和需求这两种相反的力量共同作用的结果。

九、估价方法：房地产评估的常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等，估价方法选用按照《房地产估价技术规范》（GR / T50291—1999）要求，根据当地房地产市场发展情况，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。

根据估价目的，且与委估房地产处于同一区域内的房地产市场发育较完全，销售活跃，故本报告房地产采用市场比较法与收益法进行估价作业。

市场比较法是将估价对象房地产与在近期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的已知价格，修正得出估价对象房地产客观合理价格或价值的方法。

公式：估价对象价格= 较实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别因素修正系数×区域因素修正系数

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法公式（有限年期）：

$$v=a/r\{1-1\div(1+r)^n\}$$

v=房地产的收益价格

a: 年净收益

r: 资本化率

n: 房地产的收益年限

十、估价结果：经过估价人员周密、准确的测算及结合估价对象所处区域的房地产市场情况，最终得出委估房地产在估价时点二〇一四年九月二十日的市场评估价格如下表：

委估对象 坐落	委估 性质	结构	实际 用途	房屋所 在层数	建筑面 积 (m ²)	评估平均单 价(元/m ²)	评估总价 (元)
泽当镇康珠特 色街东侧、建设 局南侧	房地	框架	门市	1	508.21	9750	4955048
	房地	框架	茶楼	2-3	592.74	4860	2880716
合 计	取百位整						7835800

委估房地产在估价时点二〇一四年九月二十日的市场评估总价为：7835800元，人民币大写：柒佰捌拾叁万伍仟捌佰元整。

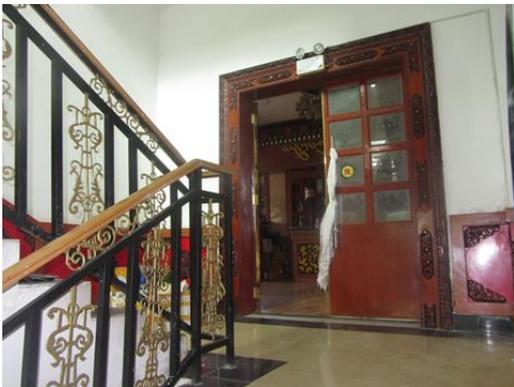
十一、估价人员：李浩 汪洋 刘建 王文川

十二、估价作业时间：2014年9月18日至2014年10月17日

十三、估价报告应用有效期：如房地产市场价格变化较大，则本报告的应用有效期为自本报告出具之日起半年。如房地产市场价格波动不大，市场较平稳，则本报告的应用有效期为自本报告出具之日起壹年。超过估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

附 件

- 一、委估对象实景照片；
- 二、估价机构营业执照复印件；
- 三、估价机构资质证书复印件；
- 四、估价人员资质证书复印件；
- 五、委托方（西藏山发工贸有限公司、曲松县方圆投资有限公司）营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份复印件；
- 六、房屋所有权证：山房权证乃东县字第 301001924 号复印件；
- 七、国有土地使用证：山乃国用（2008 更）字第 23 号复印件。



委估对象实景照片



委估对象实景照片