



房地产估价报告

项目名称：贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 14 套

（商业、办公、住宅及车库）房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：贵州省遵义市中级人民法院

房地产估价机构：贵州天正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：李龙敏(注册号：5220130021)

中国注册房地产估价师：吴仕明(注册号：3720110101)

估价报告出具日期：2020 年 01 月 15 日

估价报告编号：【2020】TZ【估】字第 00019 号

致估价委托人函

贵州省遵义市中级人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对委托的坐落于贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 14 套房地产市场价格价值进行评估。

估价对象及范围：本次估价对象为贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 14 套房地产，估价对象范围包含房屋所有权价值及其对应分摊的国有建设用地使用权价值、室内装饰装修（不含动产）。

价值时点：2019 年 03 月 22 日。

估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法及收益法。

估价结果：经过实地勘察和区域市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法及收益法，经过分析测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，最终确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

评估总价：

人民币小写：24,477,016.00 元

人民币大写：贰仟肆佰肆拾柒万柒仟零壹拾陆元整

（结果见估价结果汇总表）

估价结果汇总表

序号	坐落	建筑结构	所在层数	单元	房号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第 1 层	/	1-6	商业用房	44.31	19,080.00	845,435.00
2	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第 1 层	/	1-7	商业用房	21.06	19,080.00	401,825.00
3	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第 1 层	/	1-8	商业用房	44.71	19,080.00	853,067.00
4	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第 1 层	/	1-9	商业用房	41.78	19,080.00	797,162.00
5	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第 2 层	1	2-1	办公用房	421.93	5,047.00	2,129,481.00
6	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第 3 层	1	1-3-1	成套住宅	120.87	4,499.00	543,794.00
7	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第 4 层	1	1-4-1	成套住宅	120.87	4,499.00	543,794.00
8	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第 4 层	1	1-4-2	成套住宅	106.33	4,593.00	488,374.00
9	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第-2 层	/	-2-1	车库	1305.37	2,844.00	3,712,472.00
10	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 A 栋	混合	第-1 层	/	-1-1	车库	1323.60	2,844.00	3,764,318.00
11	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 B 栋	混合	第-1 层	/	-1-1	车库	734.00	2,844.00	2,087,496.00
12	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 B 栋	混合	第-2 层	/	-2-1	车库	724.00	2,844.00	2,059,056.00
13	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 C 栋	混合	第-1 层	/	-1-1	车库	1106.55	2,844.00	3,147,028.00
14	贵州省遵义市汇川区衡阳路 大坪福兴楼 C 栋	混合	第-2 层	/	-2-1	车库	1091.32	2,844.00	3,103,714.00
总 计									24,477,016.00

特别提示：

1、上述估价结果包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价值、室内固定装饰装修价值，但不包含室内动产价值、交易税费及其他应付费用；

2、估价对象的地址、面积、用途等，是根据委托方提供的《房屋记载表》、《送达回证》为依据，我们是以证明材料上记载的用途或实际用途进行评估的，估价对象实际用途为商业、住宅、办公、车库，并按照该用途进行计算，如实际状况与该假定不符，估价结果应做相应调整。

3、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面和重大质量问题。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

法定代表人(签章)：

贵州天正房地产资产评估有限公司

2020年01月15日

目 录

第一部分 估价师声明.....	6
第二部分 估价假设和限制条件.....	7
第三部分 估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业期.....	22

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的，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我们自己独立、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现实或潜在利益，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、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)、《城镇土地估价规程》(GB/T1850-2014)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及国家和地方相应的规章制度、技术标准进行分析、估算和判定，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2019年03月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李龙敏	5220130021		2020年01月15日
吴仕明	3720110101		2020年01月15日

贵州天正房地产资产评估有限公司

2020年01月15日

第二部分 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可通过公开拍卖方式进行交易。

(二) 估价委托人提供了《房屋记载表》、《送达回证》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人和当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 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，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(四) 估价人员在本次评估中对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(五) 估价对象整体一并进行处置，未存在分割处置的可能性。

(六) 本次估价假设估价对象自现场勘查日至报告出具日期间，保持现有用途持续使用，未因土地征收或房屋征收等政策，以及人为损坏、自然灾害或重新装修等因素影响，对估价对象评估价值产生较大影响。

二、未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的房屋的建成年代、土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人提供的权属资料未记载房屋的建成年代，经估价人员实地调查，估价对象的建成时间为2010年，故关于房屋的建成年代，本次评估以实地调查的建成时间为准，若实地调查的建成时间与房屋建成年代事实不符，则报告需作调整或重新出具报告。

三、背离事实假设

(一) 估价对象无租约的限制和影响。

(二) 根据估价委托人提供的《房屋记载表》、《送达回证》记载，估价对象已被法院查封，依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 5.4.2条相关规定，假定估价对象于价值时点无此查封权利。

四、不相一致假设

不相一致假设是指房地产名称、地址变更、用途、所有权人不一致时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次估价对象房屋记载表记载房屋坐落为贵州正遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼，实际查勘房地产小区名称为福兴花园，假定本次估价对象资料记载地址与实际查勘小区坐落名称为同一小区。

五、依据不足假设。

根据估价委托人提供的《房屋记载表》、《送达回证》复印件及估价人员现场查勘了解，估价对象为商业、住宅、办公及车库房地产，本次估价假设估价对象对应分摊的土地使用权类型为国有出让，土地用途与房屋用途一致，土地使用权人与房屋所有权人一致。若该

假设与当地主管部门最终核实的不一致，则本次评估结果应作相应的调整或重新出具估价报告。

六、本报告使用的限制条件

(一) 本报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的完整使用有效，不能用作其他经济活动。如果用于其他估价目的、引用其中的部分数据或非指定机构采用引起不当后果，本公司概不负责。

(二) 价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(三) 本估价报告中采用的专业术语的定义及解释详见《房地产估价规范》中的相关定义及解释。

(四) 本报告使用期限为一年(即 2020 年 01 月 15 日至 2021 年 01 月 14 日)。如使用本评估结果的时间与本估价报告的出具之日相差一年或以上，或者市场价格变化很快时，报告使用人应对房地产市场价格进行再评估，本公司对直接应用此结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

(五) 本报告专为估价委托人以及依照法律、法规的规定的使用者所使用。未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(六) 根据最高人民法院《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议

的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

（七）估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（八）房地产市场价格包括建筑物及其附属设施设备（水、电、气、视、讯）、室内装饰装修（不含动产）和应分摊的土地使用权价值，若将其分割处置，本估价结果无效。

（九）本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、自然灾害和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。本估价报告在报告使用期限内，如因外部经济环境或估价对象因物理因素发生重大变化，并对评估结果产生较大影响时，应重新委托评估。

（十）估价委托人应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果负责。

（十一）本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

（十二）本估价报告原件加盖单位鲜章和估价师鲜章及签字等方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若有违反以上规定使用本估价报告者，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及注册房地产估价师不负任何责任。

（十三）如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

（十四）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。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：贵州省遵义市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：贵州天正房地产资产评估有限公司

地址：兴义市桔山大道汇金中心C栋23楼16号

资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字J2010002

联系电话：0859-8772233

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

(一) 估价对象范围界定

根据估价委托人出具的《房屋记载表》、《送达回证》证明材料上载明，本次估价对象为贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼14套房地产，详见下表：

表1 估价对象基本情况表

序号	坐落	幢号	所在层数	单元	房号	规划用途	房屋性质	结构	建筑面积(m ²)
1	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼A栋	A	第1层	/	1-6	商业用房	普通商品房	混合	44.31
2	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼A栋	A	第1层	/	1-7	商业用房	普通商品房	混合	21.06
3	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼A栋	A	第1层	/	1-8	商业用房	普通商品房	混合	44.71
4	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼A栋	A	第1层	/	1-9	商业用房	普通商品房	混合	41.78

5	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 2 层	1	2-1	办公用房	普通商品房	混合	421.93
6	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 3 层	1	1-3-1	成套住宅	普通商品房	混合	120.87
7	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 4 层	1	1-4-1	成套住宅	普通商品房	混合	120.87
8	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第 4 层	1	1-4-2	成套住宅	普通商品房	混合	106.33
9	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第-2 层	/	-2-1	车库	普通商品房	混合	1305.37
10	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 A 栋	A	第-1 层	/	-1-1	车库	普通商品房	混合	1323.60
11	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 B 栋	B	第-1 层	/	-1-1	车库	普通商品房	混合	734.00
12	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 B 栋	B	第-2 层	/	-2-1	车库	普通商品房	混合	724.00
13	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 C 栋	C	第-1 层	/	-1-1	车库	普通商品房	混合	1106.55
14	贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴楼 C 栋	C	第-2 层	/	-2-1	车库	普通商品房	混合	1091.32

本次估价范围包含估价对象房屋所有权、对应分摊土地使用权价值及内部固定装修价值，但不包含室内动产价值。

(二) 估价对象实体概况

- 1、物业名称：福兴花园小区。
- 2、物业外墙：墙砖饰面。
- 3、四至：估价对象四至不详。
- 4、土地级别：遵义市一级地段。
- 5、土地形状：较规则矩形。
- 6、地形地势：较平坦。
- 7、开发程度：宗地红线外达到“六通”（通路、通气、通上水、通下水、通电、通讯），红线内达到“六通一平”（宗地红线外通路、通气、通上水、通下水、通电、通讯，红线内场地平整）
- 8、建筑结构：混合结构。
- 9、建成年份：建成年代约为 2010 年。

10、空间布局：小区建筑楼栋间距较密，空间布局较不合理。

11、设施设备：消防设施缺失，物业管理一般。

12、装饰装修：经现场查勘了解，A栋一层6-9号为商业用房，现6、7号商业用房空置，8、9号为经营火野养护中心使用；2层室内现为毛坯，做仓库使用，天花面有轻微渗漏，窗户未安装；A栋1-3-1、1-4-1为成套住宅使用，室内为毛坯(该两套住宅未能进到室内拍到装修状况，经现场查勘和申请人介绍得知)，1-4-2已使用，室内墙面刷白，水电已通(该套住宅房屋因住户未到现场，未能进到室内拍到装修状况，经现场查勘和申请人介绍得知)；A栋-2-1、-1-1，B栋-2-1、-1-1，C栋-2-1、-1-1规划均为车库使用，负一层现为空置未利用，负二层现已做车库使用，均为毛坯。

13、使用维护及建筑物挽损状况：维护及使用状况一般，建筑物基本完好。

(三) 估价对象权益状况

估价对象未办理权利证，产权依据《房屋记载表》、《送达回证》证明材料上载明数据，根据记载的房地产权益状况为：

- 1、权利人：未记载。
- 2、土地所有权状况：未记载。
- 3、土地使用权状况：未记载。
- 4、土地使用管制：未记载。
- 5、房屋所有权状况：未记载。
- 6、他项权利情况：本次估价目的为司法案件执行，未考虑他项权利因素的影响。

(四) 估价对象区域概况描述

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象所在项目位于贵州省遵义市汇川区衡阳路大坪福兴花园小区，详见估价对象基本情况表。

(2) 方位：小区正对医新小区、石龙寺。

(3) 附近重要设施(场所)：小区距遵义医学院运动场约 300 米，距遵义医科大学约 500 米，距新熙园小区约 300 米。

2、临街状况：估价对象小区一面临衡阳路。

(1) 道路状况：估价对象临衡阳路，道路通达状况较好。

(2) 出入交通工具：步行 350 米即可至大连路公交车站台，出入交通较便捷。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车便利度：估价对象小区建有地下车库，停车便利。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所处地段为中心老城区，人、车流量一般，商服聚集度一般，白天有轻微噪声污染。

(2) 人文环境：人文及社会治安状况均较好。

(3) 景观：道路绿化状况一般：

4、配套设施状况

(1) 基础设施：道理、供水、排水、供电、工期、通信、有线电视等均完备，能够满足供应。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有遵义医学院附属医院、遵义市十二中学、农商银行、幼儿园等，周边公共服务设施完备程度一般。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地勘察日 2019 年 03 月 22 日为价值时点，本次评估一切取价标准均为价值时点有效的价格标准。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。房地产市场价值的具体内涵如下：

(1) 包含建筑物所有权价值（包含室内装饰装修价值）和所分摊或占用的土地使用权价值。实物状况、权益状况及区位状况如前述“估价对象”中所描述。

(2) 考虑到本次估价目的和当地房地产市场交易惯例，本次估价设定在交易过程中，由购买方承担在交易过程中应缴纳的交易税费。

(3) 不考虑房地产查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权因素的影响。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所

谓客观,是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见,完全从实际出发,按照事物的本来面目去估价。所谓公正,是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直,不偏袒任何一方。因此,遵循独立、客观、公正原则的核心,是估价机构和估价人员应站在中立的立场上,评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(二) 合法原则

遵循合法原则,首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则,具体来说有下列几个方面:在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据;在其他方面,如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

(三) 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用,要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许,技术上可能,经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

(五) 供求原则

估价对象价格,受供求关系的影响。估价时必须充分考虑到本市

供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对估价对象价格的变化趋势做出准确的预测。

(六) 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。预期收益的估算是客观合理的，它是由估价人员对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势做客观合理的预测，排除脱离现实的使用或因投机及违法使用房地产所获收益的预测而得来的。

(七) 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或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1、《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，2007 年 8 月 30 日起实施）；

2、《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，2004 年 8 月 28 日起实施）；

3、《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，1998 年 12 月 27 日起实施）；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日起实施）；

5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国国务院令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起实施）；

6、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 656 号, 2015 年 3 月 1 日起施行);

7、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年主席令第 46 号);

8、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释〔2002〕8 号);

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16 号);

(二)有关估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015 年 12 月 1 日起实施);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2009 年 2 月 1 日起实施);

3、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

4、《房地产估价报告评审标准》。

(三)估价委托人提供的相关资料

1、《贵州省遵义市中级人民法院委托书》[(2019)黔 03 执恢 35 号]复印件;

2、《房屋记载表》、《送达回证》》复印件;

(四)估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员实地查勘照片和估价机构掌握的其他相关资料;

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料;

3、估价人员调查收集的其他相关资料。

九、估价方法

1、选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 4.1.2 条规定,估价方法的选用,应符合下列规定:

(1)估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2)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。

(3)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；当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。

(4)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。

2、未选用的估价方法及其理由

(1) 成本法：估价对象周边基础设施、公用服务设施较齐备，其区位状况较好，而选用成本法测算时无法考虑区位效应、城市附加值等影响，测算结果不能客观、合理反映估价对象的市场价值，故本次估价未选用成本法。

(2) 假设开发法：估价对象为已建成的住宅用房，至价值时点已达到最高最佳利用状态，不具有开发或再开发潜力，故本次估价不选用假设开发法。

3、本次估价选用的估价方法及理由

(1) 比较法：与估价对象处于同一供求范围内的同类房地产的交易实例较多，且具代表性，可作为可比实例或通过修正后可作为可比实例，故本次估价选用比较法。

(2) 收益法：估价对象为住宅房地产，考虑到估价对象属于有收益或潜在收益的房地产，估价对象房地产的收益主要是租金的收入，由于类似住宅用房的出租实例较多，且租金收益基本保持稳定，因此，本次估价采用收益法来求取估价对象的价值。

4、估价方法定义

(1) 比较法：选用数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，

将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 收益法：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。该方法适用于估价对象或其他同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产价值评估。

5、估价的技术路线

比较法

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况修正；
- ⑥进行房地产状况修正；
- ⑦计算比较价格。

		交易 情况 修正	交易 日期 修正	区域 因素 修正	实物 状况 修正	权益 状况 修正
比准价格 =	可比实例 成交价格	× $\frac{100}{()}$	× $\frac{()}{100}$	× $\frac{100}{()}$	× $\frac{100}{()}$	× $\frac{100}{()}$

收益法：搜集并分析与估价对象位于同一供求圈同类物业用途的租赁市场租金、相关税费等客观水平资料，考虑正常的空置率等因素，预测未来各期的净收益；选择适当的报酬率或报酬率；运用适宜的收益法计算公式，求取咨询对象的收益价格。

收益法基本公式：

$$V = (a / (r - s)) [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$$

式中： V—房地产收益价格

a—年净收益

r—报酬率

n—收益年期

S—房地产净收益每年递增(减)比率, $r>s>0$ 。

十、估价结果

本公司根据估价目的,遵循估价原则,进行了科学、客观、合理的估价,在与本估价报告书假设条件相同的情况下,在认真分析现有资料的基础上,采用比较法及收益法,经过计算,对影响房地产市场价值的因素进行分析,以比较法计算结果作为最终的估价结论,确定估价对象在价值时点的市场价值为(人民币):

评估总价:

人民币小写: 24,477,016.00 元

人民币大写: 贰仟肆佰肆拾柒万柒仟零壹拾陆元整

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李龙敏	5220130021		2020年01月15日
吴仕明	3720110101		2020年01月15日

贵州天正房地产资产评估有限公司

2020年01月15日

十二、实地查勘期

开始于 2019 年 03 月 22 日，完成于 2019 年 03 月 22 日

十三、估价作业期

开始于 2019 年 03 月 22 日，完成于 2020 年 01 月 15 日



附 件

附件一：《贵州省遵义市中级人民法院委托书》[（2019）黔 03
执恢 35 号]复印件；

附件二：《房屋记载表》、《送达回证》复印件

附件三：估价对象位置图；

附件四：估价对象现场勘察照片；

附件五：估价机构《营业执照(副本)》（复印件）；

附件六：估价机构资质证书（复印件）；

附件七：注册房地产估价师资格证书（复印件）。