****

**房地产估价报告**

**估价项目名称：**贵州省毕节市中级人民法院因案件执行的需要提供参考依据而委托对金沙县金明小区7、8、9号楼在建工程的房地产价值进行估价

**估价委托人：**贵州省毕节市中级人民法院

**房地产估价机构：**贵州惠仕房地产资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**张世昌 注册证号：5320190039

高勤丰 注册证号：5220080010

**估价作业期：**二○一九年九月十二日至二○二○年一月四日

**估价报告编号：**黔惠仕（2019）估字第110989号**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc25593407)

[一、估价对象 1](#_Toc25593408)

[二、估价目的 1](#_Toc25593409)

[三、价值时点 1](#_Toc25593410)

[四、价值类型 1](#_Toc25593411)

[五、估价方法 1](#_Toc25593412)

[六、估价结果 2](#_Toc25593413)

[七、估价报告的使用期限 2](#_Toc25593414)

[估 价 师 声 明 3](#_Toc25593415)

[估价的假设和限制条件 4](#_Toc25593416)

[一、本次估价的各项假设 4](#_Toc25593417)

[房地产估价结果报告 7](#_Toc25593418)

[一、估价委托人 7](#_Toc25593419)

[二、房地产估价机构 7](#_Toc25593420)

[三、估价目的 7](#_Toc25593421)

[四、估价对象 8](#_Toc25593422)

[五、价值时点 11](#_Toc25593479)

[六、价值类型 11](#_Toc25593480)

[七、估价依据 12](#_Toc25593481)

[八、估价原则 13](#_Toc25593482)

[九、估价方法的选用 13](#_Toc25593483)

[十、估价结果 15](#_Toc25593484)

[十一、 估价人员 15](#_Toc25593485)

[十二、实地查勘期 15](#_Toc25593486)

[十三、估价作业日期 15](#_Toc25593487)

[房地产估价技术报告 16](#_Toc25593488)

[一、个别因素分析 16](#_Toc25593489)

[二、区域状况分析 18](#_Toc25593546)

[三、市场背景分析 19](#_Toc25593547)

[四、最高和最佳使用分析 21](#_Toc25593548)

[五、估价方法的选用 23](#_Toc25593549)

[六、估价测算过程 24](#_Toc25593550)

[七、估价结果的确定 34](#_Toc25593551)

附件（复印件）：

（一）评估委托书；

（二）《不动产查询结果表》；

（三）《国有土地使用证》及其他相关资料文件；

（四）房屋照片及区位图；

（五）估价机构企业法人营业执照；

（六）估价人员资格证；

（七）房地产评估机构资格证；

（八）中国房地产估价师学会团体会员证书。

（以上均为复印件）

致 估 价 委 托 人 函

**贵州省毕节市中级人民法院：**

受贵法院的委托，我公司已指派注册房地产估价师对位于金沙县城关镇东南环线（新车站与金钻豪庭之间）的金沙县金明小区7、8、9号楼在建工程进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象于价值时点2019年9月12日的市场价值进行了估价。现将估价结果汇报如下：

# 一、估价对象

贵州筑兴房地产开发有限公司所有的位于金沙县城关镇东南环线金明小区（新车站与金钻豪庭之间）的7、8、9号楼在建工程，根据委托方提供的“不动产查询结果表及函”得知该项目具体情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **规划指标** | **已修建面积**  **（m²）** | **已备案销售面积**  **(m²)** | **备注** |
| **土地面积（m²）** | 5100 |  |  |  |
| **建筑总面积（m²）** | 63614.05 |  |  |  |
| **一层商业（m²）** | 2713.83 | 2590.89 |  |  |
| **二层商业（m²）** | 3310.69 | 3187.75 |  |  |
| **住宅用房（m²）** | 53938.94 | 53938.94 | 6251.17 | 共64套 |
| **一层车道（m²）** | 127.41 | 127.41 |  |  |
| **负一层车库（m²）** | 3523.18 | 3523.18 |  |  |

该项目占用（或应分摊）土地使用权为国有商住综合用地，土地使用权类型为出让（出让终止日期为2062年 1月1日），以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

# 二、估价目的

为案件执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

# 三、价值时点

根据“评估委托书”要求，本次估价以实地查勘之日作为价值时点2019年9月12日。

# 四、价值类型

（一）价值类型名称

根据法院拍卖评估的相关规定，本次估价的价值类型确定为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、土地使用权（含土地出让金，附着地上无法移动的厂区红线内基础设施，如：水、电、围墙等），不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；土地使用权开发程度为宗地红线外内具备“四通”（即：通路、通水、通电、通讯），在建工程为现状完工程度。同时考虑已销售并办理备案登记64套住房（合计建筑面积为6251.17㎡）修建至竣工验收交付后续建设费用扣除。

# 五、估价方法

成本法、假设开发法。

# 六、估价结果

我公司估价人员依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及贵州省人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；委托方提供的有关资料；我公司所掌握的金沙县房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。结合长期积累的估价经验和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算评估对象于价值时点（2019年9月12日）的公开市场价值为**人民币壹亿贰仟零柒拾玖万肆仟壹佰元整（￥12,079.41万元）**，其具体情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权人 | 坐落位置 | 用途 | 建筑面积  （㎡） | 公开市场价值 |
| 总价（万元） |
| 贵州筑兴房地产开发有限公司 | 金沙县金明小区  7、8、9号楼在建工程 | 商业、住宅、停车库 | 57362.88 | 12,079.41 |
| 房地产市场价值（万元） | | 12,079.41 | | |
| **备注：**该估价结果已考虑已销售并办理备案登记64套住房（合计建筑面积为6251.17㎡）修建至竣工验收交付后续建设费用的扣除及裙楼未修建部分房屋费用的扣除。 | | | | |

# 七、估价报告的使用期限

随时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告使用期限为壹年（即二○二○年一月四日至二○二一年一月三日止）。

评估的详细结果，见《估价结果报告》。

此 致

**贵州惠仕房地产资产评估有限公司**

**法定代表人：**

**二○二○年一月四日**

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的、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估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，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GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写本估价报告。

5．我们已于2019年9月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象附近地区同类房屋进行调查和比较、根据评估需要选择了可比实例。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价建筑结构质量进行调查的责任。参与查勘人员为中国注册房地产估价师高勤丰、张世昌，估价师助理向清鑫。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6．本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7．没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 中国注册房地产估价师 | 注册证号 | 声明人签字 |
| 高勤丰 | 5220080010 |  |
| 张世昌 | 5320190039 |  |

二○二○年一月四日

估价的假设和限制条件

# 一、本次估价的各项假设

**一、本次估价的各项假设**

（一）一般假设

1、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产查询结果表》、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《商品房预售许可证》等复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的全部资料和陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

3、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5、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）交易双方是自愿地进行交易的；

（2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；

（3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；

（4）交易双方掌握必要的市场信息；

（5）交易双方有较充裕的时进行交易；

（6）不存在特殊买者的附加出价。

6、由于本次估价的对象是在建工程，尚未办理房屋所有权证，其具体面积应以当地产权管理部门最终核定的建筑面积为准。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

**二、估价报告使用限制**

1、本评估报告及附件内容仅供委托方用于本次委托估价目的时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的使用期限为壹年（即二○二○年一月四日至二○二一年一月三日止），委托方应在本报告的使用期限内合理使用本报告。如超过使用期限,或估价时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人及登记机关使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4、应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

6、本估价报告的估价结果，须经贵州惠仕房地产资产评估有限公司盖章及在该公司执业的2名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件情况发生时，评估结果一般会失效。

8、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”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

**三、特殊事项说明**

1、根据委托方提供《函》显示估价对象裙楼西北方向一层、二层各有122.94㎡（共245.88㎡）未修建，故本次评估过程中仅考虑其分摊土地使用权价值、前期专业费用和已交城市基础设施配套费。

2、根据委托方提供的《不动产查询结果表》显示，估价对象在建工程已有64套住房（建筑面积6251.17㎡）已销售并办理备案登记，故本次估价不考虑改该部分在建工程价值，但需考虑已销售并办理备案登记64套住房修建至竣工验收交付后续建设费用扣除。特请报告使用人注意。

黔惠仕（2019）估字第110989号

房地产估价结果报告

# 一、估价委托人

委托估价方：贵州省毕节市中级人民法院

联系电话：18008573746

# 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

房地产机构住所：贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目R-1区第一栋（贵阳都会） 1-21-13、14、15号

营业执照注册号：915200002144360615

房地产估价机构资质等级：壹级

行政许可决定书号：建住房许（2013）007

资质证书编号：建房估证字[2013]007号

资质使用期限：2021年11月29日

法定代表人：李涛

联系电话：0851-86856628 86861893

# 三、估价目的

为案件执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

# 四、估价对象

1、估价对象

贵州筑兴房地产开发有限公司所有的位于金沙县城关镇东南环线金明小区（新车站与金钻豪庭之间）的7、8、9号楼在建工程，根据委托方提供的“不动产查询结果表及函”得知该项目具体情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **规划指标** | **已修建面积**  **（m²）** | **已备案销售面积**  **(m²)** | **备注** |
| **土地面积（m²）** | 5100 |  |  |  |
| **建筑总面积（m²）** | 63614.05 |  |  |  |
| **一层商业（m²）** | 2713.83 | 2590.89 |  |  |
| **二层商业（m²）** | 3310.69 | 3187.75 |  |  |
| **住宅用房（m²）** | 53938.94 | 53938.94 | 6251.17 | 共64套 |
| **一层车道（m²）** | 127.41 | 127.41 |  |  |
| **负一层车库（m²）** | 3523.18 | 3523.18 |  |  |

该项目占用（或应分摊）土地使用权为国有商住综合用地，土地使用权类型为出让（出让终止日期为2062年 1月1日），以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

（1）、名称、坐落：金沙县城关镇东南环线金明小区（新车站与金钻豪庭之间）的7、8、9号楼在建工程。

（2）、规模：房屋总建筑面积为63614.05㎡，占用土地使用权面积为5100㎡。

根据委托方提供的《不动产查询结果表》得知：房屋总建筑面积为63614.05㎡，其中：住宅房屋建筑面积53938.94平方米（已销售并办理备案登记64套住房，合计建筑面积为6251.17㎡）,一层商业房屋建筑面积2713.83平方米（未建筑122.94平方米）, 二层商业房屋建筑面积3310.69平方米（未建筑122.94平方米）,负一层建筑面积3523.18㎡,一层车道建筑面积127.41㎡。

（3）、用途：法定及实际用途均为综合。

（4）、权属：

4-1）、产权登记状况

估价对象现已办理以下办报手续：

**金国用（2012）第00007号**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地使用者 | 贵州筑兴房地产开发有限公司 | | |
| 座 落 | 金沙县城关镇东南环线金明小区（新车站与金钻豪庭之间） | | |
| 地类用途 | 商住综合 | 地 号 | 1-211-514 |
| 使用权面积 | 5100㎡ | 使用权类型 | 出让 |
| 终止日期 | | | 2062.1.1 |

**地字第520000201209012号《建设用地规划许可证》**

|  |  |
| --- | --- |
| 用地单位 | 贵州筑兴房地产开发有限公司 |
| 用地名称 | 金沙县金明小区7、8、9号楼 |
| 用地位置 | 金沙县东南环线新车站旁 |
| 用地面积 | 伍仟壹佰平方米 |
| 建设规模 | 陆万叁仟玖佰贰拾捌点叁柒平方米 |

**地字第520000201205003号《建设工程规划许可证》**

|  |  |
| --- | --- |
| 建设单位（个人） | 贵州筑兴房地产开发有限公司 |
| 建设项目名称 | 金沙县金明小区7、8、9号楼 |
| 建设位置 | 金沙县东南环线新车站旁 |
| 建设规模 | 陆万叁仟玖佰贰拾捌点叁柒平方米（含地下层）  层数：-1+2-25F |

**编号：522424201206150101《建筑工程施工许可证》**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建设单位 | 贵州筑兴房地产开发有限公司 | | |
| 工程名称 | 金沙县金明小区7、8、9号楼 | | |
| 建设地址 | 金沙县东南环线新车站旁 | | |
| 建设规模 | 63928.37㎡ | 合同价格 | 5115万元 |
| 设计单位 | 北京正东国际建筑工程设计有限公司 | | |
| 施工单位 | 重庆天字实业集团有限公司 | | |
| 监理单位 | 贵州航天工程建设监理有限责任公司 | | |
| 合同开工日期 | 2011-11-25 | 合同竣工日期 | 2013-05-25 |

4-2）不动产权利状况

①不动产权利情况

在价值时点，估价对象不动产权系贵州筑兴房地产开发有限公司开发建设，分摊的土地使用权以出让方式取得。

②用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和注册房地产估价师查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

③租赁或占用情况

经估价委托人现场介绍及注册房地产估价师实地查勘知悉：在价值时点，估价对象未建成投入使用，无租赁限制。

④担保物权设立情况

估价委托人未提供《他项权利证》等资料，在价值时点，估价对象无法确定设定抵押、担保等他项权利。

⑤查封等其他他项权状况

注册房地产估价师查阅的相关资料，在价值时点，发现估价对象现已被贵州省毕节市中级人民法院法院查封、财产保全。

3、估价对象实物状况

（1）土地状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象所属宗地的土地实物状况详见下表：

**估价对象土地实物状况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 基本情况说明 |
| 土地面积 | 根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用权证》记载，其具体的土地使用权面积为5100㎡。 |
| 土地四至 | 根据现场实地查勘估价对象东临空地，南临道路、北临通道、西临院落。 |
| 水文条件 | 可满足正常生活需要 |
| 土地形状 | 所属宗地呈不规则多边形分布 |
| 地形和地势 | 估价对象占用的宗地与相邻土地现均为场地平整后的状况，宗地内标高与相邻土地和道路标高相差不大，不影响自然排水；场地平坦，无明显的坡度；地基地质条件良好，适合建筑 |
| 地质条件 | 地基承载能力强，稳定性高，无特殊地质现象 |
| 开发程度 | 估价对象实际开发程度宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯)，宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整) |
| 规划限制条件 | 综合用地,根据委托方提供的《不动产查询结果表》得知：房屋总建筑面积为63614.05㎡其中：住宅房屋建筑面积53938.94平方米（已销售并办理备案登记64套住房，合计建筑面积为6251.17㎡）,一层商业房屋建筑面积2713.83平方米, 二层商业房屋建筑面积3310.69平方米,负一层建筑面积3523.18㎡,一层车道建筑面积127.41㎡。 |
| 土地利用状况 | 所属宗地内修建有多栋高层住宅楼，估价对象位于7、8、9号楼。 |

（2）、房屋建筑物

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详见下表：

**估价对象建筑物状况一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 金沙县城关镇东南环线金明小区7、8、9号楼在建工程 | | | | |
| 规模 | 估价对象总建筑面积为63614.05㎡，作为商业及住宅用房、车位，其建筑规模较大 | | | | |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土 | 建成年代 | 2013年停工 | 实际用途 | 商业及住宅 |
| 总楼层 | -1+2-25F | 所在楼层 | -1+2-25F | 总高 | 约90M |
| 空间布局 | 平层 | 临街状况 | 临街 | 层高 | 约3.5M |
| 车位 | 地下停车位 | 楼房形状 | 方形 | 朝向 | 南北 |
| 外墙 | 未安装 | 完损状况 | 一般 | 户型结构 | 1室 |
| 装修档次 | 未装修 | 维护保养 | 一般 | 物业管理 | 专业物管 |
| 入住率 | 未入住 | 通风采光 | 较好 | 配套设施 | 通水、电、气、视、讯 |

4、估价对象区域状况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象区位状况详见下表：

**估价对象区位状况一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置  状况 | 坐落及方位 | 位于金沙县城关镇东南环线金明小区，金沙县中心，东临空地，南临道路、  北临通道、西临院落。 |
| 与相关主要  场所的距离 | 距老客车站100米，金沙县博爱医院100米。 |
| 朝向 | 南北 |
| 楼层 | 总楼层-1+2-25F |
| 临街状况 | 临街 |
| 交通  条件 | 道路等级  及路网条件 | 估价对象所在区域由金沙江路等交通主干道、次干道以及众多支路组成，区域内道路等级和路网密度较高，道路通达状况较好 |
| 公共交通 | 估价对象区域内主要交通工具为公交车、出租车及地铁，并设有公交站点，周围有公交车从附近街道通过等多路公交车从附近街道通过，车次较多，车流量较大，交通出行较方便，公交便捷度较好。 |
| 对外交  通状况 | 估价对象距杭瑞高速入口约8KM，通过上述交通方式或道路可方便的到达周围区市县及周边其他城市，对外交通便捷度较好。 |
| 交通管制 | 估价对象所在区域道路均为双向行驶 |
| 城市基础设施 | | 估价对象所在区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通 |
| 公共  服务  设施 | 教育机构 | 估价对象所在区域内有四小等分布在周围 |
| 医疗机构 | 估价对象所在区域内有博爱医院分布在周围 |
| 金融机构 | 估价对象所在区域内有建行、工行等银行营业网点或自助银行 |
| 购物场所 | 估价对象所在区域内有街道等购物、休闲娱乐场所 |
| 周围环境及景观 | 自然环境 | 估价对象所在区域内粉尘、噪音、水质等无明显污染，整体看自然环境较好 |
| 人文环境 | 估价对象所在区域内商住楼较多，配套建有众多公园及广场，人文环境较好 |
| 景观 | 估价对象所在区域自然环境临街景观为主，景观较好 |
| 居住聚集度 | | 估价对象东临空地，南临道路、北临通道、西临院落。周边主要分布有大量的商住楼，楼盘入住率均较高，居住聚集度较好。 |

# 五、价值时点

根据“评估委托书”要求，本次估价以实地查勘之日作为价值时点2019年9月12日。

# 六、价值类型

（一）价值类型名称

根据法院拍卖评估的相关规定，本次估价的价值类型确定为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、土地使用权（含土地出让金，附着地上无法移动的厂区红线内基础设施，如：水、电、围墙等），不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；土地使用权开发程度为宗地红线外内具备“四通”（即：通路、通水、通电、通讯），在建工程为现状完工程度。同时考虑已销售并办理备案登记64套住房（合计建筑面积为6251.17㎡）修建至竣工验收交付后续建设费用扣除。

# 七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国物权法》（2013年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2013年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正版）；

（5）《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）；

（6）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行）；

（7）最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释【2004】10号；

（8）《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》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号）；

（9）法办〔2018〕273号《人民法院委托评估工作规范》。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

（三）委托方提供的有关资料

1、评估委托书复印件；

2、《不动产查询结果表》复印件。

3、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及其他相关资料。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

# 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

# 九、估价方法的选用

根据“中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》的有关规定要求。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：

1、估价方法的理论适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

市场法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身现在是否有收益，只要类似房地产有收益即可。

成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建)。

一般情况下，有条件选用市场法估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

2、不选用的估价方法及理由

（1）、不选用比较法的理由

市场比较法一般适用于交易案例比较频繁，交易案例较多的房地产，估价对象为在建工程，且类似房地产交易实例较少，故不选用比较法进行估价。

（2）、不选用收益法的理由

由于估价对象为在建工程，尚未产生收益，故不采用收益法进行估价。

3、选用的估价方法及理由

本估价选用成本法及假设开发法进行估价。

（1）、选用成本法的理由

估价对象为在建工程，由于估价对象同一供求圈内有类似房屋的交易实例较多，成本法确定其完好状况下的市场价值。

重置成本法：即根据目前市场上同类标的物现行价确定为评估对象的重置价值，再结合其实体性、功能性、经济性贬值等因素综合确定评估对象的成新率或状态，最终求得其评估价值的一种方法。

计算公式：评估价值＝重置完全价值×成新率

（2）、选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为未建成的房地产，考虑到估价对象后期续建的投入，故选用假设开发法进行估价。

估价对象价值V=续建完成后的价格－在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息、销售税费-续建利润

# 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算评估对象于价值时点（2019年9月12日）的公开市场价值为**人民币壹亿贰仟零柒拾玖万肆仟壹佰元整（￥12,079.41万元）**，其具体情况如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权人 | 坐落位置 | 用途 | 建筑面积  （㎡） | 公开市场价值 |
| 总价（万元） |
| 贵州筑兴房地产开发有限公司 | 金沙县金明小区  7、8、9号楼在建工程 | 商业、住宅、停车库 | 57362.88 | 12,079.41 |
| 房地产市场价值（万元） | | 12,079.41 | | |
| **备注：**该估价结果已考虑已销售并办理备案登记64套住房（合计建筑面积为6251.17㎡）修建至竣工验收交付后续建设费用的扣除及裙楼未修建部分房屋费用的扣除。 | | | | |

# 十一、 估价人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 评估人员 | | 注册证号 | 估价师签字 |
| 中国注册房地产估价师 | 张世昌 | 5320190039 |  |
| 高勤丰 | 5220080010 |  |
| 助理 | 向清鑫 | -- |  |

# 十二、实地查勘期

二○一九年九月二十四日

# 十三、估价作业日期

二○一九年九月十二日至二○二○年一月四日

**贵州惠仕房地产资产评估有限公司**

**二○二○年一月四日**

**估价对象现状照片**







