



房地产估价报告

项目名称： 凤冈县花坪镇东山村一宗商住用地及地上建筑物房地产市场价值评估

估价委托人： 贵州省凤冈县人民法院

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：路绪元(注册号：1220060019)

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05月07日

估价报告编号： 【2020】TZ【估】字第00188号

致估价委托人函

贵州省凤冈县人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对委托的坐落于凤冈县花坪镇东山村一宗商住用地及地上建筑物房地产市场价值进行了评估。

估价对象：凤冈县花坪镇东山村一宗商住用地及地上建筑物，本次估价范围包括房屋所有权价值、分摊（占用）的土地使用权价值及室内装饰装修，不包含独立于建筑物的设施、设备和室内动产的价值（该类设施、设备和室内动产的有无，不影响建筑物的正常使用）。

价值时点：2020年04月17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值参考。

价值类型：本次估价的类型类型为市场价值。

估价方法：市场比较法、成本法

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，土地采用市场比较法，房屋采用房屋重置成本法进行测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

评估单价：

土地单价：1204.00 元/m² **房屋单价：**460.00 元/m²

评估总价：

人民币小写：496,199.00 元

人民币大写：肆拾玖万陆仟壹佰玖拾玖元整

估价结果一览表

| | | |
|----------|----------|---|
| 估价对象状况摘要 | 房屋所有权证号 | 遵房权证凤冈县字第 201500707 号 |
| | 房屋所有权人 | 李国强 |
| | 共有情况 | 单独所有 |
| | 房屋坐落 | 凤冈县花坪镇东山村 |
| | 登记时间 | 2015 年 05 月 25 日 |
| | 建筑面积 | 575.08 m ² |
| | 规划用途 | 成套住宅；商业；成套住宅 |
| | 所在层数/总层数 | 1-3/3 层 |
| | 土地使用权证 | 凤花国用（2015）第 13 号 |
| | 土地使用权人 | 李国强 |
| | 座落 | 凤冈县花坪镇东山村 |
| | 地类（用途） | 商住用地 |
| | 使用权类型 | 出让 |
| | 使用权面积 | 192.41 m ² |
| | 终止日期 | 2065-05-03 |
| 价值时点 | | 2020 年 04 月 17 日 |
| 估价结果 | 房屋单价 | 460.00 元/m ² |
| | 房屋总价 | 264,537.00 元 |
| | 土地单价 | 1204.00 元/m ² |
| | 土地总价 | 231,662.00 元 |
| | 评估总价 | 人民币小写：496,199.00 元 人民币大写：肆拾玖万陆仟壹佰玖拾玖元整 |
| 估价报告使用期限 | | 2020 年 05 月 07 日至 2021 年 05 月 06 日 |

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05月07日



目 录

| | |
|---------------------|----|
| 第一部分 估价师声明..... | 5 |
| 第二部分 估价假设和限制条件..... | 6 |
| 第三部分 估价结果报告..... | 9 |
| 一、 估价委托人..... | 9 |
| 二、 房地产估价机构..... | 9 |
| 三、 估价目的..... | 9 |
| 四、 估价对象..... | 9 |
| 五、 价值时点..... | 12 |
| 六、 价值类型..... | 13 |
| 七、 估价原则..... | 13 |
| 八、 估价依据..... | 15 |
| 九、 估价方法..... | 17 |
| 十、 估价结果..... | 17 |
| 十一、 实地勘察日..... | 20 |
| 十二、 估价作业日期..... | 20 |
| 十三、 估价报告应用的有效期..... | 20 |
| 十四、 中国注册房地产估价师..... | 20 |
| 附 件..... | 21 |

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》、《房地产估价基本术语标准》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2020年04月17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 |
|-----|------------|----|-------------|
| 路绪元 | 1220060019 | | 2020年05月07日 |
| 吴仕明 | 3720110101 | | 2020年05月07日 |

贵州天正房地产资产评估有限公司

2020年05月07日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权清晰、来源合法，可通过公开拍卖方式进行交易，不属于行政法规规定不得交易的房地产，且在估价报告有效期内无变化。

(二) 估价委托人和当事人提供估价对象的《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件，我们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) 本次估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定他们是合法、真实、准确和完整的。

(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价值时点至现场勘查日期间，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

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约为 2015 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

估价房屋已出租，出租期限情况未知。本次估价未考虑估价对象租约的限制和影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设情况。

五、依据不足假设。

无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

(一) 本次评估行为依据为《贵州省凤冈县人民法院委托书》[(2020)黔 0327 执 185 号]，《房屋所有权证》、《土地使用权证》。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 05 月 07 日至 2021 年 05 月 06 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值进行再评估，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) 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。

(七) 房地产市场价格包括房屋所有权价值、分摊（占用）的土地使用权价值及室内装饰装修，不包含独立于建筑物的设施、设备和室内动产的价值（该类设施、设备和室内动产的有无，不影响建筑物的正常使用）。

(八) 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。

(九) 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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：贵州省凤冈县人民法院

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

1、估价对象范围及权属状况

房屋所有权人为李国强；房屋坐落于凤冈县花坪镇东山村一宗商住用地及地上建筑物；本次估价范围包括房屋所有权价值、分摊（占用）的土地使用权价值及室内装饰装修，不包含独立于建筑物的设施、设备和室内动产的价值（该类设施、设备和室内动产的有无，不影响建筑物的正常使用）。

1.1 房屋登记状况

估价委托人和当事人提供估价对象的《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件，根据其提供的《房屋所有权证》、《土地使用权

证》，登记状况如下：

房屋所有权证号：遵房权证凤冈县字第 201500707 号

房屋所有权人：李国强

共有情况：单独所有

房屋坐落：凤冈县花坪镇东山村

登记时间：2015 年 05 月 25 日

规划用途：成套住宅；商业；成套住宅

产权登记建筑面积：575.08 m²，套内建筑面积：515.72 m²

本次估价建筑面积：575.08 m²

所在层数/总层数为：1-3/3 层

1.2 土地使用权登记状况

土地使用权证号：凤花国用（2015）第 13 号

土地使用权人：李国强

座落：凤冈县花坪镇东山村

地号：09-10-55-76

地类（用途）：商住用地

使用权类型：出让

使用权面积：192.41 m²

终止日期：2065-05-03

1.3、土地利用状况

价值时点，场地平整，已开发建设。

1.4、地价定义

（一）价值时点：二零二零年四月十七日；

（二）土地用途：估价对象登记用途为商住用地，本次评估设定用途为商住用地；

（三）土地使用权类型：估价对象为出让方式取得土地使用权，根

据本次估价目的，估价设定土地使用权类型为出让。

(四)容积率：根据宗地实际现状，容积率为 2.9576，估价设定容积率为 2.9576；

(五)土地开发程度：根据估价人员现场勘察，估价对象的实际开发程度为宗地内外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整；本次评估设定的土地开发程度为宗地内外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整；

(六)土地使用年限：根据《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》（国务院令第 55 号），商住用地法定最高出让年限为 50 年，根据委托估价方提供的估价对象《土地使用权证》[黔凤花国用（2015）第 13 号]，估价对象登记使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2065 年 05 月 03 日，截止到价值时点，委估宗地剩余使用年限为 45.07 年，本次评估设定估价对象土地使用权年限为 45.07 年；

(七)土地利用条件说明：根据委托估价方提供的估价对象《土地使用权证》[黔凤花国用（2015）第 13 号]，估价对象登记面积为 192.41 平方米，此次估价面积为 192.41 平方米。价值时点，估价对象现状为宗地已平整，已开发利用。

综上所述，本次估价的地价内涵是指在公开市场条件下，在价值时点为二零二零年四月十七日，设定土地用途为商住用地，设定土地使用权类型为出让，设定土地开发程度为宗地内外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整，土地剩余使用年限为 45.07 年的国有土地使用权市场价值。

2、估价对象区位状况

估价对象位于凤冈县花坪镇东山村，距离阳光幼儿园约 250 米，

距东山完小约 300 米。

商业繁华度：估价对象附近有超市、信合村村通等商业服务设施；其周边房地产以商业和住宅房地产为主，所在区域内商业繁华度一般。

交通便捷度：估价对象周边道路有 326 国道等道路段，所在区域内交通便利度较高。

周边环境：其周边房地产以商业和住宅房地产为主，所在区域内绿化覆盖率一般，环境条件一般。

公共设施及基础配套设施：委估房地产市政基础设施齐全，区域内基础设施开发程度已达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），供水、排水、供电、通讯等保证率较高，基础设施完备度较高；附近有阳光幼儿园、东山完小、超市等公共服务设施完备程度一般。

3、估价对象实体概况

经估价人员现场查勘，估价对象外墙为清水泥饰面，一层三层入户门为防盗门，窗为铝合金推拉窗，室内为毛坯，二层入户门为卷帘门，室内地面均为清水泥铺设，墙面及天花均为清水泥饰面，卫生间地面均为地砖铺饰，墙面为墙砖饰面及乳胶漆饰面，天花为乳胶漆饰面

现该房屋水电明设，整体通风及采光一般，维护保养和使用状况一般，规划用途为成套住宅；商业；成套住宅。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地勘察日 2020 年 04 月 17 日为价值时

点，确定该价值时点考虑与委托估价人的要求一致。本次评估一切取价标准均为价值时点有效的价格标准。

六、价值类型及内涵

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) 本次估价范围包括房屋所有权价值、分摊（占用）的土地使用权价值及室内装饰装修，不包含独立于建筑物的设施、设备和室内动产的价值（该类设施、设备和室内动产的有无，不影响建筑物的正常使用）。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、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);

10、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号);

11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(自 2019 年 07 月 01 日起施行);

(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、《贵州省凤冈县人民法院委托书》[(2020)黔 0327 执 185 号]复印件;

2、《房屋所有权证》、《土地使用权证》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、理论上适用但未选用的估价方法及其理由

(1) 收益法：估价对象作为商住用房，虽属于收益性房地产，可出租临街门面产生一定的收益，但经估价人员了解，估价对象所在位置商业繁华度一般，出租所产生的收益性不明显，将其预期收益转换为价值后，不能客观、合理反映估价对象的市场价值，故本次估价未选用收益法。

(2)假设开发法：估价对象为已建成的商住用房，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)市场比较法：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，经估价人员调查，该区域内同类房地产成交情况较少，且不具代表性，故本次未选用市场比较法。

3、本次估价选用的估价方法及理由

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。本次估价对象在该区域内交易实例较少且不具代表性，租金收入无法反应房地产价值，故本次采用成本法进行评估。

4、估价方法定义

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。对于新建房地产、市场交易少的房地产及收益通过其他途径产生的房地产较为适用。

本次选择房地分估路径，将土地和房屋分别评估，分别测算土地重置成本及房屋建筑物重置成本。

5、估价的技术路线

土地使用权-比较法

选用数宗真实成交且符合一定条件的类似土地使用权，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。

- 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进行土地使用权状况修正；
- 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 | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{100}{()}$ |

房屋建筑物-重置成本法

在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

$$\text{建筑物评估价值} = \text{建筑物重置成本} \times \text{成新率}$$

建设成本包括勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、房屋建筑安装工程费、公共设施配套费和开发过程中的税费等；

管理费用包括开办费、开发过程中管理人员工资等；

销售税费包括销售费用、销售税金及附加、其他销售税费等。

$$\text{建筑物重置成本} = \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了客观、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，选用成本法对房地产进行评估，经过计算及对影响房地产市场价值的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为(人民币)：

评估单价：

土地单价：1204.00 元/m² 房屋单价：460.00 元/m²

评估总价：

人民币小写：496,199.00 元

人民币大写：肆拾玖万陆仟壹佰玖拾玖元整

十一、实地勘察日

2020年04月17日，完成于2020年04月17日

十二、估价作业日期

开始于2020年04月17日，完成于2020年05月07日。

十三、估价报告应用的有效期

本报告自评估完成之日起有效期限为一年，即从2020年05月07日至2021年05月06日止。

十四、中国注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 路绪元 | 1220060019 | | 2020年05月07日 |
| 吴仕明 | 3720110101 | | 2020年05月07日 |

贵州天正房地产资产评估有限公司

2020年05月07日

附 件

附件一：《贵州省凤冈县人民法院委托书》〔（2020）黔 0327 执 185 号〕复印件；

附件二：《房屋所有权证》、《土地使用权证》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《组织机构代码证(副本)》（复印件）；

附件七：估价机构资质证书（复印件）；

附件八：注册房地产估价师资格证书（复印件）。