

房地产估价报告

估价项目名称：罗锋所有的位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第1层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地；袁建康所有的位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第3层、第5层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地；袁建康所有的位于黎平县德凤镇东门街50#壹栋叁层自建住宅用房及其占用的划拨住宅用地房地产市场价值评估

估价委托人：黎平县人民法院

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：汪凯平 注册号：5220080011

陈德武 注册号：5220020024

估价报告出具日期：二〇二〇年八月二十日

估价报告编号：黔惠仕（2020）估字第08015号

致估价委托人函

黎平县人民法院：

受贵单位的委托，我公司注册房地产估价师汪凯平、陈德武对位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第1层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地；黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第3层、第5层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地；黎平县德凤镇东门街50#壹栋叁层自建住宅用房及其占用的划拨住宅用地进行了实地查勘，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2020年08月07日的房地产市场价格价值进行了估价。现将估价结果汇报如下：

一、估价对象：

估价对象①为罗锋所有的位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第1层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地（建筑面积为123.30 m²，分摊土地使用权面积为17.34 m²，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨）。

估价对象②为袁建康所有的位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第3层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地（建筑面积为123.30 m²，分摊土地使用权面积为17.34 m²，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨）。

估价对象③为袁建康所有的位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第5层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地（建筑面积为42.24 m²，分摊土地使用权面积为5.94 m²，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨）。

估价对象④袁建康所有的位于黎平县德凤镇东门街50#壹栋叁层自建住宅用房及其占用的划拨住宅用地（1至3层房屋总建筑面积为287.20 m²，土地使用权面积为173.75 m²，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨）。

二、估价目的：为委托方办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价格价值。

三、价值时点：根据《房地产估价规范》要求，本次估价以委托之日作为

价值时点：2020年08月07日。

四、价值类型：本次评估的价值定义是为委托方办理案件确定涉案房地产在价值时点的房地产市场价格(本次估价结果未扣除估价对象应补缴的土地出让金，最终扣除数额由当地国土管理部门确定)。

市场价值，是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。

五、估价方法：成本法、基准地价修正法、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；我公司所掌握的当地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（2020年08月07日）的公开市场价值为人民币壹佰叁拾贰万伍仟贰佰壹拾壹元整（¥1325211.00元），其具体情况如下：

产权人	房屋坐落	规划用途	建筑结构	面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	总价值 (元)	
罗锋	黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第1层成套住宅房地产	房屋	成套住宅	砖混结构	123.3	1890	233037.00
		土地	住宅用地	——	17.34	4005	69447.00
袁建康	黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第3层成套住宅房地产	房屋	成套住宅	砖混结构	123.3	1890	233037.00
		土地	住宅用地	——	17.34	4005	69447.00
袁建康	黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第5层成套住宅房地产	房屋	成套住宅	砖混结构	42.24	1890	79834.00
		土地	住宅用地	——	5.94	4005	23790.00
袁建康	黎平县德凤镇东门街50#壹栋叁层自建住宅房地产	房屋	住宅	砖混结构	287.2	1418	407250.00
		土地	住宅用地	——	173.75	1205	209369.00
合计	——	——	——	790.41	——	1325211.00	

备注：1、本次评估设定的分摊土地使用权面积仅供委托方参考，最终黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房各层房屋应分摊的土地使用权面积由当地国土管理部门确定；

2、本次估价结果未扣除估价对象应补缴的土地出让金，最终扣除数额由当地国土管理部门确定。

七、依据不足假设条件：因委托人提供的相关产权证明上未记载黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房各层房屋应分摊的土地使用权面积，本次评估依据委托人提供估价对象相应的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》上记载的相关数据对黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第 1、3、5 层成套住宅分摊土地使用权面积进行假设分摊，其假设分摊土地使用面积分别为：第 1 层分摊土地使用权面积为 17.34 平方米、第 3 层分摊土地使用权面积为 17.34 平方米、第 5 层分摊土地使用权面积为 5.94 平方米。本次评估设定的分摊土地使用权面积仅供委托方参考，最终黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房各层房屋应分摊的土地使用权面积由当地国土管理部门确定。

八、估价报告应用的有效期：随着时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告有效期为壹年（即二〇二〇年八月二十日至二〇二一年八月十九日止）。

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：李涛

二〇二〇年八月二十日

目 录

一.	估价师声明	1
二.	估价假设和限制条件	2-4
	1、我们的假设条件	2-3
	2、估价报告使用的限制条件	3-4
三.	估价结果报告	5-14
	1、估价委托人	5
	2、房地产估价机构	5
	3、估价目的	5
	4、估价对象	6-10
	5、价值时点	-10
	6、价值类型	-10
	7、估价依据	10-11
	8、估价原则	-11-12
	9、估价方法的选用	12-13
	10、估价结果	13
	11、估价人员	13
	12、实地查勘日期	14
	13、估价作业日期	14
	14、估价报告应用的有效期	14

四. 附件（复印件）

（一）（2020）黎法委评第 22 号 《贵州省黎平县人民法院评估委托书》；

（二）房权证黎平县字第 200900315 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900313 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900317 号《房屋所有权证》、黎土国用（2009）第 06898 号《国有土地使用证》、房权证黎平县字第 01-000008 号《房屋所有权证》、黎土国用（2000）第 02693 号《国有土地使用证》、房地产实勘表；

（三）房屋照片及区位图；

（四）估价机构企业法人营业执照；

（五）估价人员资格证；

（六）房地产评估机构备案证书；

（以上均为复印件）

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. 我们按照黎平县人民法院的要求已于 2020 年 07 月 08 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，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汪凯平，估价师助理吴传贵。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（均为复印件），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。

8. 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，拆分、扫描彩印、复印件均无效。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
汪凯平	5220080011	
陈德武	5220020024	

二〇二〇年八月二十日

估价的假设和限制条件

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“房权证黎平县字第 200900315 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900313 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900317 号《房屋所有权证》、黎土国用（2009）第 06898 号《国有土地使用证》、房权证黎平县字第 01-000008 号《房屋所有权证》、黎土国用（2000）第 02693 号《国有土地使用证》”及“房地产实勘表”，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。如“房权证黎平县字第 200900315 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900313 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900317 号《房屋所有权证》、黎土国用（2009）第 06898 号《国有土地使用证》、房权证黎平县字第 01-000008 号《房屋所有权证》、黎土国用（2000）第 02693 号《国有土地使用证》”及“房地产实勘表”的数据发生变化，评估结果应作相应的调整。

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，故本次估价假设估价对象房屋安全、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。

（二）未定事项假设

1、估价对象①、②、③相应的房权证黎平县字第 200900315 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900313 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900317 号《房屋所有权证》上记载估价对象①、②、③房屋的建成年份为 2009 年，本次评估房屋建成年份以证载为准。估价对象④相应的房权证黎平县字第 01-000008 号《房屋所有权证》上未记载估价对象④房屋的建成年份，本次评估房屋建成年份以估价人员调查为准。

2、由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用权出让合同》，且估价人员无法调查获知估价对象土地使用期届满之后地上建筑物的处理方式，根据本次估价目的，遵行谨慎原则，在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，不高估市场价值，故本次估价假设出让合同约定在建设用地上使用期限届满时地上建筑物由政府无偿收回，土地使用期限届满后估价对象地上建筑物剩余经济耐用年限对应的价值忽略不计。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

因委托人提供的相关产权证明上未记载黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房各层房屋应分摊的土地使用权面积，本次评估依据委托人提供估价对象相应的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》上记载的相关数据对黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第 1、3、5 层成套住宅分摊土地使用权面积进行假设分摊，其假设分摊土地使用面积分别为：第 1 层分摊土地使用权面积为 17.34 平方米、第 3 层分摊土地使用权面积为 17.34 平方米、第 5 层分摊土地使用权面积为 5.94 平方米。本次评估设定的分摊土地使用权面积仅供委托方参考，最终黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房各层房屋应分摊的土地使用权面积由当地国土管理部门确定。

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，不得作为其他任何目的、用途使用，且对第三方不承担任何法律责任，委托方不得更改、篡改本次测算结果，否则我公司将追究其相应的法律责任。我公司无法对其数据的准确性进行判断，仅对委托方提供的数据进行评估，如委托方提供数据不真实或不合法，造成对估价结果的失真，我们将不承担任何法律责任，一切法律责任由委托方承担。且本次估价结果无效，并需提供合法的数据重新评估。

2、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。

3、本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二〇年八月二十日至二〇二一年八月十九日止），委托方应在本报告的有效期限内合理使用本报告。如超过有效期,或价值时点之后、有效期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。

4、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生的影响；故报告使用人应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

5、本估价报告仅供估价委托方及登记机关使用，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。

6、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。

7、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。

8、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，拆分、扫描彩印、复印件均无效。

9、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。

10、为保障报告使用者的合法权益，在确定使用本报告时，估价报告使用者应充分关注“房地产估价报告使用提示”及“估价假设和限制条件”。

11、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。

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

黔惠仕（2020）估字第 08015 号

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价方：黎平县人民法院

联系人：杨秀恒

联系电话：18008556719

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 1 栋
（贵阳都会）1-21-13、14、15 号

统一社会信用代码：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

资质有效期限：2021 年 11 月 29 日

法定代表人：李涛

黔东南分公司地址：凯里市韶山南路 17 号富丽园 1 栋 1 单元 19 楼

联系电话：0855-8256618、8258933

三、估价目的

为委托方办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象

估价对象①为罗锋所有的位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第1层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地（建筑面积为123.30 m²，分摊土地使用权面积为17.34 m²，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨）。不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象②为袁建康所有的位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第2层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地（建筑面积为123.30 m²，分摊土地使用权面积为17.34 m²，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨）。不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象③为袁建康所有的位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第5层成套住宅用房及其占用的划拨住宅用地（建筑面积为42.24 m²，分摊土地使用权面积为5.94 m²，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨）。不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象④袁建康所有的位于黎平县德凤镇东门街50#壹栋叁层自建住宅用房及其占用的划拨住宅用地（1至3层房屋总建筑面积为287.20 m²，土地使用权面积为173.75 m²，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为划拨）。不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

（1）、名称、坐落：估价对象①、②、③位于黎平县德凤镇林家井；估价对象④位于黎平县德凤镇东门街50#。

（2）、规模：估价对象①建筑面积为123.30 m²，分摊土地使用权面积为17.34 m²；估价对象②建筑面积为123.30 m²，分摊土地使用权面积为17.34 m²；估价对象③建筑面积为42.24 m²，分摊土地使用权面积为5.94 m²；估价对象④建筑面积为287.20 m²；土地使用权面积为173.75 m²。

（3）、用途：估价对象①-④房屋法定及实际用途均为住宅用房，土地法定及实际用途均为住宅用地。

（4）、权属：根据估价委托人提供估价对象①-④相应的房权证黎平县字第200900315号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第200900313号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第200900317号《房屋所有权证》、黎土国用（2009）第06898号《国有土地使用证》、房权证黎平县字第01-000008号《房屋所有权

证》、黎土国用（2000）第 02693 号《国有土地使用证》记载，估价对象①房屋所有权人为罗峰，房屋取得方式为自建取得，估价对象②、③、④房屋所有权人为袁建康，房屋取得方式均为自建取得，估价对象①-④土地使用权人均为袁建康，土地使用权类型为划拨。其产权登记具体情况如下：

房权证黎平县字第 200900315 号《房屋所有权证》

房屋所有权人	罗峰						
房屋座落	黎平县德凤镇林家井						
丘（地）号	01-010			产别	私有产权		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
			砖混	5	1	123.30	成套住宅
共有人	等 人			共有权证号自	至		
土地使用情况摘要							
土地证号	黎土国用（2009）第 06898 号			使用面积（平方米）			
权属性质	国有	使用年限		年 月 日至 年 月 日			
附 记	竣工时间：2009 年。						

房权证黎平县字第 200900313 号《房屋所有权证》

房屋所有权人	袁建康						
房屋座落	黎平县德凤镇林家井						
丘（地）号	01-010			产别	私有产权		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
			砖混	5	3	123.30	成套住宅
共有人	等 人			共有权证号自	至		
土地使用情况摘要							
土地证号	黎土国用（2009）第 06898 号			使用面积（平方米）	85.10		
权属性质	国有	使用年限		年 月 日至 年 月 日			
附 记	竣工时间：2009 年。						

房权证黎平县字第 200900317 号《房屋所有权证》

房屋所有权人	袁建康						
房屋座落	黎平县德凤镇林家井						
丘（地）号	01-010			产别	私有产权		

房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			砖混	5	5	42.24	成套住宅
共有人 等 人				共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号	黎土国用(2009)第06898号			使用面积(平方米)			
权属性质	国有	使用年限		年 月 日至 年 月 日			
附 记	竣工时间:2009年。						

黎土国用(2009)第06898号《国有土地使用证》

土地使用权人	袁建康		
地 址	德凤镇林家井		
地 号	01-010	图 号	01
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积(M ²)	捌拾伍点壹 M ²	其 中	独用面积 85.1M ²
			分摊面积 /

房权证黎平县字第01-000008号《房屋所有权证》

房屋所有权人	袁建康						
房屋座落	黎平县德凤镇东门街50#						
丘(地)号				产别	私有		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			砖混	叁		287.20	住宅
共有人 等 人				共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质			使用年限	年 月 日至 年 月 日			
附 记							

黎土国用(2000)第02693号《国有土地使用证》

土地使用权人	袁建康		
坐 落	城关镇东门街50# ^{2#}		
地 号	01-09	图 号	01
用 途	住宅	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	壹佰柒拾叁点柒伍平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	黎平县国土局		

	2000年8月25日
记 事	
日期	内 容
	东抵东门街 南抵民用住宅（以本人围墙堡坎为准） 西抵二中围墙 北抵袁建平住宅

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况描述

估价对象①、②、③位于黎平县德凤镇林家井，根据委托方提供的黎土国用（2009）第 06898 号《国有土地使用证》，获知估价对象土地使用情况为：土地使用权类型为划拨，地类用途为住宅用地，共用宗地土地使用权面积 85.10 m²，其中估价对象①分摊土地使用权面积为 17.34 m²，估价对象②分摊土地使用权面积为 17.34 m²，估价对象③分摊土地使用权面积为 5.94 m²，土地开发程度达到五通一平，地势平坦。

估价对象④位于黎平县德凤镇东门街 50#，根据委托方提供的黎土国用（2000）第 02693 号《国有土地使用证》，获知估价对象土地使用情况为：土地使用权类型为划拨，地类用途为住宅用地，总土地使用权面积 173.75 m²，土地开发程度达到五通一平，地势平坦。

(2) 建筑物状况描述

估价对象①、②、③分别位于黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第 1 层、第 3 层、第 5 层成套住宅用房（总建筑面积为 288.84 m²；其中第 1 层、第二层建筑面积均为 123.30 m²，第 5 层建筑面积为 42.24 m²）。估价对象所属整体建成于 2009 年，为砖混结构。估价对象房屋总层数为 5 层，估价对象所在层数为第 1 层、第 3 层、第 5 层，估价对象室内为简单装修。估价对象通电、通上下水、通路、通电讯、通有线数字电视，目前保养完好，通风采光较好，能满足业主的使用要求。

估价对象④位于黎平县德凤镇东门街 50#壹栋叁层自建住宅用房（1 至 3 层房屋总建筑面积为 287.20 m²）。估价对象所属整体建成于 2000 年，为砖混结构。估价对象房屋总层数为 3 层，估价对象所在层数为 1-3 层，估价对象室内为简单装修。估价对象通电、通上下水、通路、通电讯、通有线数字电视，目前保养一般，通风采光较好，能满足业主的使用要求。

4、估价对象区域状况

估价对象①、②、③位于黎平县德凤镇林家井。估价对象整体为南北朝向，四至：东临住宅民房，南临住宅民房，西临住宅民房，北临住宅民房。该区域基础配套设施和生活服务等配套设施较齐全，附近有德凤镇人民政府、黎平县同济医院、黎平县第二中学、翘街、黎平会议纪念馆、东门广场、麒麟家园、港澳新区等单位及众多住宅楼房，居住环境一般，没有可通行汽车的道路通达，有可通行两轮摩托车、两轮电瓶车的巷道通达，对外交通条件一般。

估价对象④估价对象位于黎平县德凤镇东门街 50#，地处“中国历史文化名街”古城翘街“化石云梯”上端西北侧，整体物业处于古城翘建景区内。估价对象整体为东南朝向，四至：东南临东门街，西北临黎平县第二中学，西南临住宅楼房，东北临住宅楼房。该区域基础配套设施和生活服务等配套设施较齐全，附近有德凤镇人民政府、黎平县同济医院、黎平县第二中学、翘街、黎平会议纪念馆、东门广场、麒麟家园、港澳新区等单位及众多住宅楼房，居住环境一般，交通一般，附近没有可供大型汽车通达的公路，小型汽车可由东门广场沿东门城墙方向驶入到达“化石云梯”顶端小广场，也可由正阳街南侧沿小巷或沿翘街往北步行到达，对外交通条件一般。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》要求，本次估价以委托之日作为价值时点：2020年08月07日。

六、价值类型

本次评估的价值定义是为委托方办理案件确定涉案房地产在价值时点的房地产市场价格(本次估价结果未扣除估价对象应补缴的土地出让金，最终扣除数额由当地国土管理部门确定)。

市场价值，是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。

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》【主席令第62号】(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过并发布)；

(2) 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【主席令第 72 号】（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过并发布）；

(3) 《中华人民共和国担保法》【主席令[1995]第 50 号】（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过并发布）。

(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、(2020)黎法委评第 22 号《贵州省黎平县人民法院评估委托书》；房权证黎平县字第 200900315 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900313 号《房屋所有权证》、房权证黎平县字第 200900317 号《房屋所有权证》、黎土国用(2009)第 06898 号《国有土地使用证》、房权证黎平县字第 01-000008 号《房屋所有权证》、黎土国用(2000)第 02693 号《国有土地使用证》；
- 2、 房地产实勘表。

(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、谨慎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：

估价对象①②③④为黎平县城区内的自建房地产，土地使用权类型为划拨住宅用地，经分析、研究本次估价对象宗地部分适宜选用基准地价修正系数法和剩余法进行估价；房屋部分适宜选用重置成本法。

（一）、房屋部分选用重置成本法

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

采用重置成本法进行评估，其公式为：

建筑物评估价值=建筑物重置价值×成新率

（二）、土地部分选用基准地价修正系数法、剩余法

1、基准地价修正系数法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。 计算公式为：

$$P_i = p \times (1 \pm k) \times y \times T \times K_{ij}$$

式中： P_i --- 待估宗地价格；

P --- 待估宗地对应的基准地价；

k --- 某一宗地所有地价影响因素总修正值；

y --- 宗地使用年期修正系数；

T --- 期日修正系数

K_{ij} --- 容积率修正系数

2、剩余法，又称假设开发法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等到费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$\text{地价} = \text{不动产总价} - \text{建筑费} - \text{专业费} - \text{利息} - \text{利润} - \text{税费}$$

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（2020年08月07日）的公开市场价值为人民币壹佰叁拾贰万伍仟贰佰壹拾壹元整（¥1325211.00元）。其具体情况如下：

产权人	房屋坐落	规划用途	建筑结构	面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	总价值 (元)	
罗锋	黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第1层成套住宅房地产	房屋	成套住宅	砖混结构	123.3	1890	233037.00
		土地	住宅用地	——	17.34	4005	69447.00
袁建康	黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第3层成套住宅房地产	房屋	成套住宅	砖混结构	123.3	1890	233037.00
		土地	住宅用地	——	17.34	4005	69447.00
袁建康	黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房的第5层成套住宅房地产	房屋	成套住宅	砖混结构	42.24	1890	79834.00
		土地	住宅用地	——	5.94	4005	23790.00
袁建康	黎平县德凤镇东门街50#壹栋叁层自建住宅房地产	房屋	住宅	砖混结构	287.2	1418	407250.00
		土地	住宅用地	——	173.75	1205	209369.00
合计	——	——	——	790.41	——	1325211.00	

备注：1、本次评估设定的分摊土地使用权面积仅供委托方参考，最终黎平县德凤镇林家井壹栋自建住宅用房各层房屋应分摊的土地使用权面积由当地国土管理部门确定；

2、本次估价结果未扣除估价对象应补缴的土地出让金，最终扣除数额由当地国土管理部门确定。

十一、估价人员

	中国注册房地产估价师	注册证号	估价师签字
项目负责人	汪凯平	5220080011	
评估人员	汪凯平	5220080011	
	吴传贵	——	
审核人	陈德武	5220020024	

十二、实地查勘期

二〇二〇年七月八日

十三、估价作业日期

二〇二〇年七月八日至二〇二〇年八月二十日

十四、估价报告使用期限

随着时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告有效期为壹年（即二〇二〇年八月二十日至二〇二一年八月十九日止）。

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

二〇二〇年八月二十日