

涉执房地产处置司法估价报告

筑天创房评报字[2021]0521号

估价项目名称： 位于罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号商业用房、1幢2-3层3105号住宅用房及1幢4-5层3107号住宅用房的房地产确定财产处置参考价估价报告

委托估价方： 罗甸县人民法院

受托估价方： 贵阳天创房地产资产评估事务有限公司

受托方地址： 贵阳市南明区新华路194号花样年华商住楼1幢1单元33层4号

联系电话： (0851) 85849897 85842326

估价人员： 汤小东（注册证号：5220020004）

葛健（注册证号：5220150018）

估价作业日期： 二〇二一年五月十日至二〇二一年五月三十一日

致 委 托 方 函

罗甸县人民法院：

受贵院的委托,我对贵院委托的位于罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号商业用房、1幢2-3层3105号住宅用房及1幢4-5层3107号住宅用房的(总建筑面积707.99平方米)房地产进行估价。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产公开市场价值。我公司估价人员经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国房地产管理法》及国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循估价原则,按照估价工作程序,采用比较法、收益法对估价对象进行了全面细致的测算,并结合估价经验和对影响价值因素的分析,在满足本次估价的假设和限制条件下,确定估价对象于估价时点2021年5月13日的市场价值为人民币(大写):**叁佰伍拾伍万肆仟贰佰玖拾元整(¥3,554,290.00元)**,具体详见下表:

序号	房屋所有权证号	房屋坐落	所在楼层	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	罗房权证龙坪镇字第A2420-01号	罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号	1层	商业	138.29	13,174.00	1,821,832.00
2	罗房权证龙坪镇字第A0002420号	罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢2-3层3105号	2-3层	住宅	310.94	3,041.00	945,569.00
3	罗房权证龙坪镇字第A2420-02号	罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢4-5层3107号	4-5层	住宅	258.76	3,041.00	786,889.00
4	合计		/	/	707.99	/	3,554,290.00

特别提示:

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与估价时点不一致,估价对象

状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

2、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证；

5、估价结果报告出具日期为 2021 年 5 月 31 日，估价委托人在收到估价结果报告之日起，至送达给当事人之日后 5 个工作日内，若估价委托人和当事人双方或任意一方对估价报告有异议，可向估价机构提出书面意见，若在此期间内未予书面回复，视为对估价报告无异议；

6、本次估价估价对象交易税费，按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担；

7、本机构提醒报告使用方在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，提请关注本报告各种假设和限制条件等对该估价结果的影响。

贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：

二〇二一年五月三十一日

房 地 产 估 价 报 告

目 录

一、估价师声明.....	1-2
二、估价的假设和限制条件.....	3-7
三、房地产估价结果报告.....	8-18
四、附件	

1、《罗甸县人民法院委托书》[（2021）黔 2728 执 174 号]复印件。

2、《房屋所有权证》复印件。

3、《国有土地使用证》复印件。

4、房地产估价机构资格证书、营业执照复印件。

5、估价人员资格证书复印件。

6、估价对象位置图及现场勘查照片。

估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、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、我们与估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准 GB/T50899-2013》进行分析、形成意见和结论而撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师葛健于 2021 年 5 月 13 日已对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，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，依据产权持有方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了专业帮助。
- 7、估价报告依据委托方提供的相关资料出具，委托方应对资料的真实性承担法律责任。
- 8、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- 9、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结

合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析,是以估价对象为实现估价目的而出具的,但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

10、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用,不得作其他用途。未经本评估机构和评估人员同意,本估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。评估机构及估价人员不对委托方及报告审查部门以外的单位及个人使用本报告造成的任何后果承担任何责任。

11、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告解释权为本评估机构所有。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
汤小东	5220020004	
葛 健	5220150018	

二〇二一年五月三十一日

估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的一般假设

1、估价委托人为司法机构，在案件的审理、执行过程中，本身就需核验证据的真实性、合法性、完整性。受条件所限，注册房地产估价师极难到产权管理部门对估价对象的产权情况进行查询核实，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，如果该假设前提不成立，本次估价结果会发生变化；

2、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，注册房地产估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假定估价对象房屋安全、无环境污染问题，通过正常维护，在一定年限内建筑物能够正常持续使用；

3、本次涉执房地产处置司法估价的时点为2021年5月13日，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与本次价值时点的状况相同。

4、在估价时点，估价对象权属清晰无异议，估价对象在公开市场上可合法自由的进行转让。

5、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6、委托方未明确估价对象是否存在欠缴税费（包含税收、物业费、水电气费等），本次估价假定估价对象不存在欠缴税费。

7、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续使用为假设前提。

8、本次估价假定在未来一段时间内，国家宏观政策以及估价对象所在区域房地产市场状况无较大波动，可以根据当地以往同类房地产市场发展趋势对房地产价格水平进行理性预测。

9、评估价值形成的市场假定

公开市场假设。具体包含：

①交易双方均是自愿地进行交易的；

②交易双方均是出于利己动机，交易双方具有关于交易对象的必

要的专业知识，了解交易对象、知晓市场行情，交易目的在于最大限度地追求经济利益；

③市场上有多个买家、卖家，交易条件公开并不具有排他性，交易价格支付为一次性在成交时支付；

④交易房地产在市场上公开足够时间，买卖双方掌握足够的关于交易房地产的信息，并有充裕的时间进行房地产交易；

⑤交易双方均不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价；

估价对象于估价时点的市场价值是指估价对象于估价时点在市场上公开出售最可能实现的价格。

10、本次估价的估价对象收益期长，注册房地产估价师虽已进行了尽职调查，但对未来有关收益、费用、资本化率等资料仍难以准确获取。因此，本次估价中，假设估价对象在其剩余的收益年限内能持续产生收益，估价对象在未来收益期内年净收益按一定固定比率递增，收益期内资本化率等固定不变。

（二）未定事项假设

1、本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

2、委托方提供的《罗甸县人民法院委托书》上未载明本次估价时点，本次估价以估价对象的实地查勘完成之日（2021年5月13日）为本次估价时点，如果该估价时点与委托方最终确定的估价时点不一致，本次估价结果将会发生变化。

3、委托方提供的罗房权证龙坪镇字第A2420-02号《房屋所有权证》复印件上载明估价对象③房屋的建筑面积不清晰，本次估价结合委托方提供的《抵押物清单》，设定估价对象③房屋的建筑面积为258.76m²，如果上述设定的估价对象③房屋的建筑面积与当地不动产管理部门核定的建筑面积不一致，应以当地不动产管理部门核定的建筑面积为准，并对估价结果作相应调整或重新评估。

4、委托方提供的罗甸国用（龙坪）字第1176号《国有土地使用证》复印件上载明的土地使用权终止日期不清晰，本次估价结合委托

方提供的《房屋所有权证》，设定估价对象房屋所分摊的土地使用权终止日期为2051年2月26日，如果上述设定的土地使用权的终止日期（2051年2月26日）与当地不动产管理部门核定的土地使用权终止日期不符，应以当地不动产管理部门核定的土地使用权终止日期为准，并对估价结果作相应调整或重新评估。

5、委托方提供的罗房权证龙坪镇字第A2420-01号《房屋所有权证》复印件、罗房权证龙坪镇字第A0002420号《房屋所有权证》复印件及罗房权证龙坪镇字第A2420-02号《房屋所有权证》复印件上载明房屋所有权人依次为容乃骥、容加诚、莫云娥，委托方提供的罗甸国用（龙坪）字第1176号《国有土地使用证》复印件上载明的土地使用权人为容加诚，上述房屋的所有权人和土地使用权人不完全一致，本次估价以上述土地使用权人能够由容加诚合法变更为容乃骥、容加诚、莫云娥为假设前提，如果该假设前提不成立，本次估价结果会发生变化。

6、受条件所限，估价人员无法进入估价对象第2层房屋的内部进行实勘，本次估价以该估价对象第2层房屋的室内装修与估价对象第3层房屋的室内装修相似、第2层的房屋能够正常安全使用为假设前提，如果该假设前提不成立，本次估价结果会发生变化。

（三）背离事实假设

1、估价结果未考虑未来处置风险。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当的影响。

3、估价结果未考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权情况。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、委托方未能提供估价对象的《房屋分层分户平面图》，估价人员无法对估价对象房屋及其所在楼层的平面布局进行核实，估价人员无法对估价对象房屋的具体位置进行准确的确定，估价对象根据罗甸县人民法院工作人员现场指认确定，本次估价以罗甸县人民法院工作人员指认的房屋与委托方委托评估的房屋为同一房屋为假设前提，如果该假设条件不成立，本次估价结果会变化，特提请报告使用者注

意。

(六) 本报告使用的限制条件

1、本评估报告仅供人民法院为确定财产处置参考价提供参考依据，委托方因其他目的使用不当而造成的损失，本评估公司不承担任何责任。

2、本次房地产的现场勘查工作根据委托方提供的房地产估价委托书及相关资料进行，房地产估价范围由委托方界定并对其负相应法律责任。

3、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

4、本估价报告的有效期限自出具报告之日起为一年（即 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日止），估价委托人应在本报告的有效期限内合理使用本报告。超过有效期使用估价报告无效。在估价时点之后、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，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、房地产估价机构为专业的房地产价格评估中介服务机构，并非产权界定部门，因此，本估价报告不作为对估价对象权属确认和界定的依据或参考，也不是对其权属确认的保证。估价工作是在估价委托人提供的资料的基础上开展的，估价机构及估价师不承担由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允的法律责任。由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允，估价结果无效，估价委托人应对此承担全部法律责任。

6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的参考价值，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，估价结果一般会失效。

7、由于本次估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益、各项服务配套设施及整体房地产占用土地的使用权为假设前提。

8、委托方未能提供估价对象的《房屋租赁合同》，本次估价未考虑委估对象可能涉及的租赁情况对估价结果的影响，特提醒本报告

使用者注意该情况对估价结果的影响。

9、本次估价未考虑估价对象未来市场价格变动风险、快速变现的处置方式及财产处置时所需缴纳的有关税金和费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用）对评估结果的影响。

贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

二〇二一年五月三十一日

房地产估价结果报告

筑天创房评报字[2021]0521号

一、委托估价人：

估价委托人：罗甸县人民法院

二、受托估价方：

估价机构：贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

住 所：贵阳市南明区新华路194号花样年华商住楼1幢1单元33层4号

统一社会信用代码：91520100741114515L

法定代表人：汤小东

资质等级：贰级

证书编号：黔房评字0101303号

有效期限：2023年11月24日

三、估价对象概况：

(一) 估价对象范围

本次估价对象范围为罗甸县人民法院委托评估的位于罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号商业用房、1幢2-3层3105号住宅用房及1幢4-5层3107号住宅用房的（总建筑面积707.99平方米）房地产，估价范围包括室内装修、估价对象应分享的所在物业的公共配套权益及土地使用权，但不包括室内可移动物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本情况

1、名称：坐落于罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号商业用房、1幢2-3层3105号住宅用房及1幢4-5层3107号住宅用房。

2、规模：1层商业用房建筑面积为138.29平方米，2-3层住宅用房建筑面积为310.94平方米，4-5层住宅用房建筑面积为258.76平方米。

3、房屋用途：商业及住宅用房。

4、权利状况

(1) 权属登记情况：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，1层房屋所有权人为容乃骥，2-3层房屋所有权人为容加诚，4-5层房屋所有权人为莫云娥。

(2) 他项权利状况：/。

(3) 共有情况：单独所有。

(4) 查封情况：/。

5、使用情况：正常使用，受条件所限，估价人员无法进入估价对象第2层房屋的内部进行实勘。

(三) 估价对象实物状况

1、土地状况描述

(1) 名称：罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号商业用房、1幢2-3层3105号住宅用房及1幢4-5层3107号住宅用房所在物业用地。

(2) 四至：东面临罗斛东路，南面临罗斛西路，西面临罗甸县车辆管理所，北面临迎宾路。

(3) 面积：137.90平方米。

(4) 用途：商住用地。

(5) 类型：出让。

(6) 终止日期：2051年2月26日。

(7) 形状：较规则

(8) 地形地势：地形较规则，地势平整。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。

(9) 现状开发程度：“五通一平”（即通路、通电、通讯、通

上水、通下水和场地平整)。

2、建筑物状况描述

(1) 名称：罗甸县龙坪镇罗斛大道 1 幢 1 层 3106 号商业用房、1 幢 2-3 层 3105 号住宅用房及 1 幢 4-5 层 3107 号住宅用房。

(2) 规模：1 层商业用房建筑面积为 138.29 平方米, 2-3 层住宅用房建筑面积为 310.94 平方米, 4-5 层住宅用房建筑面积为 258.76 平方米。

(3) 现状用途：1 层为商业, 2-5 层为住宅。

(4) 层数：地上第 1-5 层 (地上总层数 5 层)。

(5) 建筑结构：混合结构。

(6) 设施设备：有水、电、通讯网络。

(7) 层高：约 3.2 米。

(8) 空间布局和采光通风：空间布局合理, 采光通风较好。

(9) 建成时间：/。

(10) 使用情况：正常使用, 受条件所限, 估价人员无法进入估价对象第 2 层房屋的内部进行实勘。

(11) 装饰装修：估价对象所在房屋地上总层数共 5 层, 估价对象位于地上第 1-5 层, 混合结构, 外墙正面贴墙砖、背面水泥砂浆抹面。公共楼道地面铺地砖, 墙面刷乳胶漆, 天棚刷乳胶漆, 1 层商业进户安装玻璃门、2-5 层进户安装防盗门。室内装修情况：1 层室内地面铺地砖, 墙面部份贴墙纸、部份刷乳胶漆, 顶面部份铝扣板吊顶、部份装饰吊顶；3 层和 4 层客厅地面铺地砖, 墙面部份贴墙纸、部份刷乳胶漆, 顶面铝扣板吊顶, 卧室地面铺地砖, 墙面及顶面刷乳胶漆, 厨房地面铺地砖, 墙面部份贴墙砖、部份刷乳胶漆, 顶面刷乳胶漆, 卫生间地面均铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶面铝扣板吊顶；5 层卧室地面铺地砖, 墙面及顶面刷乳胶漆。

(12) 完损情况：房屋地基稳固, 基础完好, 无墙体开裂, 无地

面凸起、凹陷，无门窗破损等现象。

(四) 估价对象区位状况描述与分析

1、坐落及四至：估价对象位于罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号商业用房、1幢2-3层3105号住宅用房及1幢4-5层3107号住宅用房，项目四至为：东面临罗斛东路，南面临罗斛西路，西面临罗甸县车辆管理所，北面临迎宾路。

2、交通状况：有2路、4路、7路等多条公交站点在其附近，项目紧罗斛东路等交通要道，交通便捷程度良好。

3、公共基础设施状况：估价对象周边有罗甸罗湖医院、罗甸博爱医院；中国邮政储蓄银行、中国信合(斛西信用社)等金融机构；有罗甸县第五小学、罗甸民族中学等教育机构；有各类型零售商铺、超市等；区域内整体商业繁华程度良好，人口流动集中，区域内市政基础设施、生活服务设施配套完善。

4、环境状况：估价对象区域内无特殊景观，人文环境良好、整体自然环境良好。

5、区位状况优劣度分析：商务繁华度良好，交通比较便利，出行比较方便，区位状况良好，人文、自然环境良好。

6、区域状况未来发展趋势分析：综合估价对象区位状况，区域内的房地产具备一定的保值潜力。

四、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：

根据《房地产估价规范》规定：估价时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，本项目估价师于2021年5月13日完成现场查勘，故本次估价确定估价时点为2021年5月13日。

六、价值定义：

价值类型为估价对象在本报告所述评估目的下于价值时点的该

房地产市场价值。

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，自愿的买方和自愿的卖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、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）

2、《中华人民共和国民法典》【主席令第45号】（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过并发布）；

3、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）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定第二次修正》）；

5、《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》（法释〔2018〕15号）。

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

7、国务院、建设部、贵州省人民政府及有关部门颁布的有关政策、法规文件。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《罗甸县人民法院委托书》〔（2021）黔2728执174号〕复印件。

2、《房屋所有权证》复印件。

3、《国有土地使用证》复印件。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、现场调查资料。
- 2、当地房地产市场行情。

八、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，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：客观、独立、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

1、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。

2、合法原则。指应以估价对象的合法使用、合法处分为前提，另外，估价工作也应符合国家有关法律法规规定。

3、价值时点原则。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件、区域经济环境、国家宏观政策变化而不断的变化，也会随着自然的实体消耗和功能的落后产生价值贬损。尤其是房地产，其不可移动性和位置的固定性决定了房地产市场是一个区域性市场，在房地产市场波动较大的情况下，估价结果更是具有很强的时效性。为了使估价工作得以操作，同时，又能使估价结果可以被市场检验，在估价时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是价值时点，它为估价提供了一个时间基准，房地产估价报告所反映的价值就是估价对象在价值时点上的价值。

4、替代原则。替代原则是指作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值或价格。

5、最高最佳利用原则。房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

九、估价方法：

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对于房地产市场价值的估价通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选择恰当、适宜的估

价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

（一）估价方法的理论适用性分析

1、比较法就是选用一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较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；

2、收益法就是预测估价对象未来收益，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。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是否有收益，只要类似房地产有收益即可；

3、成本法就是测算估价对象在估价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，优先选用房地合估路径。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；

4、假设开发法就是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到估价时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。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，有条件选用比较法估价的，应以比较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比较法估价，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。

（二）选用的估价方法及选用的理由

1、比较法

理由：估价对象所处区域类似房地产二手房交易活跃，可以收集到与估价对象类似的房屋交易案例，故可以选用比较法估价。

2、收益法。

理由：估价对象为商业及住宅用房，所在区域类似物业出租情况较多，其客观租金和租赁成本费用可预测，故可选用收益法估价。

（三）估价技术路线

1、比较法估价技术路线

估价人员通过对该区域类相似物业的交易情况进行调查，收集三个交易案例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例进行处理后得到估价对象价值或价格。

比较法计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

2、收益法估价技术路线

估价人员通过对该区域类相似物业的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，通过特有的公式求取估价对象在剩余收益年期内的市场价值。

$$\text{计算公式： } v = \frac{a}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产市场现值；

a—房地产年纯收益；

r—报酬率；

s—房地产纯收益年增长率；

n—收益年限。

3、估价人员根据估价经验，结合估价目的，在符合当地房地产市场行情的前提下，综合两种方法的估价结果，确定最终评估结果。

（四）不选用其他估价方法的理由

1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房屋价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能客观地反映出估价对象的市场价格，故本次估价不适合选用成本法。

2、不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，估价对象为已建成的房地产，故不选用假设开发法进行估价。

十、估价结果：

经过我公司评估人员科学的分析和测算，位于罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号商业用房、1幢2-3层3105号住宅用房及1幢4-5层3107号住宅用房的（建筑面积707.99平方米）房地产，在以为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产公开市场价值为评估目的的前提下，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用比较法、收益法对估价对象进行了全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于估价时点2021年5月13日的市场价值为人民币（大写）：叁佰伍拾伍万肆仟贰佰玖拾元整（¥3,554,290.00元），具体详见下表：

序号	房屋所有权证号	房屋坐落	所在楼层	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	罗房权证龙坪镇字第A2420-01号	罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢1层3106号	1层	商业	138.29	13,174.00	1,821,832.00
2	罗房权证龙坪镇字第A0002420号	罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢2-3层3105号	2-3层	住宅	310.94	3,041.00	945,569.00
3	罗房权证龙坪镇字第A2420-02号	罗甸县龙坪镇罗斛大道1幢4-5层3107号	4-5层	住宅	258.76	3,041.00	786,889.00
4	合计		/	/	707.99	/	3,554,290.00

十一、注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师	注册证号	签名	签名日期
汤小东	5220020004		2021年5月31日
葛健	5220150018		2021年5月31日

十二、实地查勘日期

2021年5月13日。

十三、估价作业日期：

2021年5月10日至2021年5月31日。

十四、估价报告应用的有效期：

本估价报告所示的评估结果为估价对象于估价时点2021年5月13日公开市场价格,随着时间及市场情况的变化,该价格需作相应调整,如果完成评估报告日至使用本评估结果的时间超过一年(即有效期为2021年5月31日至2022年5月30日),我们对此结果造成的后果不负任何责任。

贵阳天创房地产资产评估事务所有限公司

二〇二一年五月三十一日

附件资料

- 1、《罗甸县人民法院委托书》[(2021)黔2728执174号]复印件。
- 2、《房屋所有权证》复印件。
- 3、《国有土地使用证》复印件。
- 4、房地产估价机构资格证书、营业执照复印件。
- 5、估价人员资格证书复印件。
- 6、估价对象位置图及现场勘查照片。