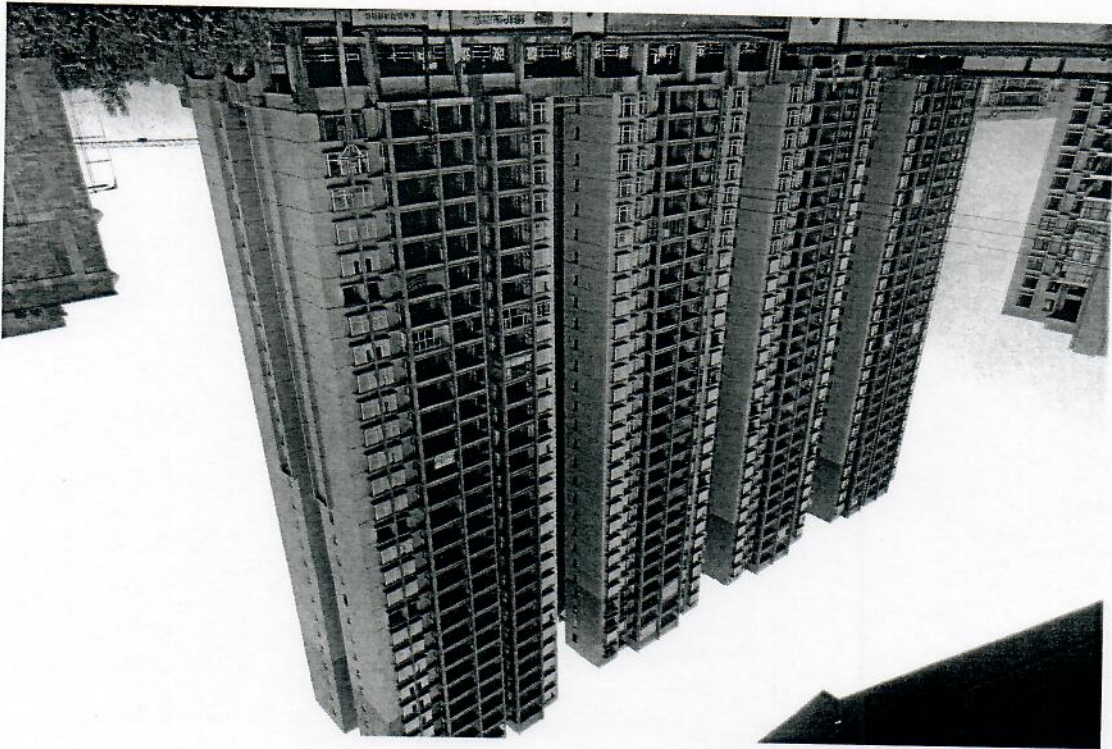


涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：张达华与卢丹共同共有的位于毕节市

威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵

州威宁飞龙阳光城F6幢2单元28层

1号房屋的市场价值评估

估价委托人：毕节市七星关区人民法院

房地产估价机构：遵义智衡房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：龚欣(注册号：5220140027)

詹达(注册号：5220180024)

估价报告出具日期：2021年8月31日

估价报告编号：遵智评字(2021)3-066号

致估价委托人函

毕节市七星关区人民法院：

因贵院在执行王军与张达华、卢丹租赁合同纠纷一案中，我公司接受贵院委托，需对位于毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞龙阳光城F6幢2单元28层1号房屋一套的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为位于毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞龙阳光城F6幢2单元28层1号（建筑面积为138.64平方米）的住宅用途房地产。

三、价值时点

2021年8月13日（现场查勘之日）。

四、价值类型

（一）价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价格，不考虑房地产交易过程中所产生的税费及税费的转移负担。

（二）价值定义：估价对象的房地产市场价格：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: 本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”, 遵循客观、独立、公开、合法原则, 以登记住宅用途, 在价值时点2021年8月13日于现状条件下的市场价值。该价值内涵还包括:

- 1、本次估价的范围是房屋及其所分摊的建设用地使用权、以及满足房屋使用条件及建筑规范要求必要的设备设施, 不包括动产、构筑物设施等, 以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益;
- 2、本次估价未考虑抵押、查封等权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响;

3、币种: 人民币。

五、估价方法

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序和技术标准, 经实地查勘及市场调查, 采用比较法和收益法。

六、估价结果

本公司根据估价目的, 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的基础上, 结合估价经验与对影响房地产市场格因素进行分析, 在满足本次估价的假设和限制条件下, 估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币肆拾玖万捌仟捌佰贰拾柒元整(¥498827.00元), 评估单价为3598.00元/m²。



七、特别提示

- 1、使用方在使用本估价结论时，应认真阅读本报告全文，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！
 - 2、本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待；
 - 2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格
- 的保证。

估价机构法定代表人：
遵义智衡房地产资产评估有限公司
2021年8月31日



附件均为复印件：
 (一) 《评估委托书》；
 (二) 《贵州省不动产登记查询结果》及《商品房买卖合同》；
 (三) 房地产估价师注册证书及估价机构资质登记证书；
 (四) 估价对象照片及位置图。

十三、 估价作业期..... 23
 十二、 实地查勘期..... 23
 十一、 注册房地产估价师..... 23
 十、 估价结果..... 23
 九、 估价方法..... 19
 八、 估价依据..... 17
 七、 估价原则..... 15
 六、 价值类型..... 15
 五、 价值时点..... 15
 四、 估价对象..... 13
 三、 估价目的..... 12
 二、 房地产估价机构..... 12
 一、 估价委托方..... 12

房地产估价结果报告..... 12
 估价的假设和限制条件..... 7
 注册房地产估价师声明..... 6

目 录

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对估价对象的说明真实的和准确的，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、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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》【国标 GB/T50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师龚欣和詹达已于 2021 年 8 月 13 日对估价报告中的估价对象进行了实地查看，估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参与本次估价的工作人员

姓名	注册证书号	签字	盖章
詹达	5220180024	詹达	中国注册房地产估价师 姓名：詹达 注册号：5220180024
龚欣	5220140027	龚欣	中国注册房地产估价师 姓名：龚欣 注册号：5220140027

2021年8月31日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托方提供了《评估委托书》原件、《贵州省不动产登记查询结果》及《商品房买卖合同》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,假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整,且委托对象已缴纳土地出让金、相关税费规费、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金,不存在抵押权、租赁权、地役权等权利限制状态,无法律禁止的其他情形,可以在公开市场自由转让,委托对象具有完全产权价值。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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,假定估价对象能正常安全持续使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积与《贵州省不动产登记查询结果》及《商品房买卖合同》上记载的建筑面积大体相当。

4、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) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

- 5、依据估价目的，本次估价以保持现状、持续使用为前提。
- 6、根据估价对象及其附近地区类似房地产的租金变化情况和对未来租金变动情况分析，假定在整个收益期限的租金一直保持稳定上涨状态；同时假定每年的资本化率是固定的。

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建成年代、土地用途等事项所做的合理的、最可能的假定；

- 1、委托方所提供的《贵州省不动产登记查询结果》中未记载房屋建筑物的建成年份，本次估价假定房屋建筑物的建成年份以《商品房买卖合同》中的竣工日期为准。

- 2、估价委托人未提供《国有土地使用证》，本次假定估价对象的土地用途与《贵州省不动产登记查询结果》及《商品房买卖合同》中记载的房屋用途一致，并且土地使用权类型为国有出让用地。

三、背离事实假设：

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

- 1、在价值时点，估价对象可能存在被查封和抵押的情况，根据《房地产估价规范》5.4.2中第2条“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次假设估价对象于价值时点不考虑查封、抵押对估价结果的影响，评估其完全产权价值。

2、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权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对其价值的影响。

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、权利人不一致时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。

五、依据不足假设：

依据不足假设是对房地产事实不了解时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

由于委托方未提供估价对象的《国有土地使用权出让合同》，无法判断土地使用权出让期限终止时，对建筑物的残余价值是否予以补偿，故本次估价不考虑建筑物残值对估价对象收益价值的影响。

六、估价报告使用限制：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自2021年8月31日起至2022年8月30日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、委托方提供的资料真实、可靠。委托方对提供资料的真实性

承担全部责任,如因此产生的纠纷,估价方(估价机构)概不负责。

3、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

4、估价中土地使用权性质等相关信息是估价方根据估价对象的

情况,按照一般情况分析得出的,如因此而出现失误,委托方应出具

土地权属证书,要求估价方就具体情况对估价结果进行调整。

5、本次估价结果没有考虑特殊的交易方式所能追加付出的价格

等对其评估价格的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以

及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、本估价报告估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参

考依据”。按照既定目的提供给估价委托人使用,若改变估价目的及

使用条件,或因委托方所提供的资料不实、不详等疏漏,需向本公司

咨询后作必要调整甚至重新估价。

7、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

估价机构存档并在必要时提供给有关法律法規规定的主管机关、行业

主管部门备查。

8、未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参

考资料均不得向估价委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位

和个人提供,亦不得以任何方式公开发表。

9、本报告书由本评估机构加盖公章后才具有法律效力,复印件

不具有法律效力。

七、需特别说明的事项:

(一) 有关建筑面积的特别说明:

委托方已提供《贵州省不动产登记查询结果》及《商品房买卖合同》,证明上记载有明确的建筑面积,评估采用其记载面积。

(二) 有关土地使用权的特别说明:

本次对估价对象采用房地合评的方式进行,未单独对估价对象对应的土地使用权进行估价。估价结论中包含估价对象对应土地使用权的价值。

(三) 其他特殊说明事项:

- 1、估价结果包含估价对象所在物业配套设施设备价值的分摊;
- 2、估价对象为清水房,故本次评估结果中没有二次装修价值;
- 3、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关,同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(四) 特别提示:

- 1、委托方应仔细阅读本估价报告书,并合理使用本估价报告的估价结果;
- 2、委托方应在报告有效期内使用本估价报告书。

遵义智衡房地产资产评估有限公司文件

遵智评字(2021)3-066号

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托方：毕节市七星关区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：遵义智衡房地产资产评估有限公司

营业执照注册号：91520300714350715X

法定代表人：廖珩

机构地址：遵义市红花岗区新华路48号

资格等级：二级

证书编号：黔建房估字临C2018001

联系电话：0851-28225848（评估部）28226485（综合部）

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象:

估价对象为位于毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞龙阳光城F6幢2单元28层1号(建筑面积为138.64平方米)的住宅用途房地产。

(二) 估价对象现状:

1、估价对象所在土地状况:

估价对象位于毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞龙阳光城F6幢,宗地呈较规则矩形,区域内地势平坦,土地使用权类型为国有出让,土地使用年限为2011年7月20日至2080年12月20日止。

2、估价对象所在建筑物的概况:

估价对象所在的飞龙阳光城F6幢为高层住宅楼,总层数为地上28层、地下4层,钢筋混凝土结构,外墙为防水涂料,建成年代为2014年;所在的楼房有两道消防楼梯通道,两台电梯,每层有4户住宅房,无特殊设备设施,房屋维护保养状况中等。

3、估价对象现状:

估价对象为毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞龙阳光城F6幢2单元28层1号住宅,建筑面积为138.64平方米,户型为三室二厅二卫一厨一阳台;层高标准,室内为清水房,房屋通风、采光条件较好,通过委托方人员介绍现为空置。

(三) 估价对象区位状况:

1、位置现状描述与分析

(1) 坐落: 毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞龙阳光城F6幢2单元28层1号;

(2) 方位: 城市市区正北方向;

(3) 临街状况: 正南方向邻滨海大道;

(4) 朝向: 建筑物楼宇朝向小区内;

(5) 楼层: 估价对象在楼宇的2单元28层1号。

2、估价对象交通状况:

(1) 道路状况: 估价对象所在建筑物位于毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞龙阳光城F6幢, 北临小区内, 南邻滨海大道, 道路状况较好;

(2) 出入可利用交通工具: 估价对象周边有出租车停靠站, 有1、2、3、5、6路等公交线路停靠站在其附近, 交通便捷;

(3) 交通管制状况: 无交通管制;

(4) 停车方便程度: 估价对象所在小区设有地下停车场, 停车较方便。

3、外部配套设施:

(1) 基础设施: 宗地基础设施条件较优, 宗地红线外达到“五通一平”(即通路、通电、通讯、通水、通下水及场地平整);

(2) 公共服务设施: 估价对象周边分布有多家百货店、餐饮店及药店, 人流量较大, 区域以居家住宅为主。

4、自然环境和生活便捷度:

估价对象坐落于飞阳光城F6幢内,自然环境状况一般;周边有多个小型便利店及餐饮店等,生活便捷度较好。

(四) 估价对象权属状况:

1、房屋登记状况:

不动产权证书/ 证明号	权利人	房屋坐落	总层数	所在 楼层	建筑面积 (m ²)
Y1303664	张达华 卢丹	毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞 阳光城F6幢2单元 28层1号住宅	地上28层 地下4层	28层	138.64

2、预告登记信息:

登记状态:预告、预抵;登记时间:2013年09月12日。

五、价值时点

本次估价的价值时点为2021年8月13日(现场查勘之日)。

六、价值类型

(一) 价值标准:本次估价采用的价值标准为房地产市场价格,不考虑房地产交易过程中所产生的税费及税费的转移负担。

(二) 价值定义:估价对象的房地产市场价格: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: 本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”, 遵循客观、独立、公开、合法原则, 以登记住宅用途, 在价值时点2021年8月13日于现状条件下的市场价值。该价值内涵还包括:

- 1、本次估价的范围是房屋及其所分摊的建设用地使用权、以及满足房屋使用条件及建筑规范要求必要的设备设施, 不包括动产、构筑物设施等, 以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益;
- 2、本次估价未考虑抵押、查封等权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响;
- 3、币种: 人民币。

七、估价原则

(一) 独立客观公正原则: 房地产估价师站在中立的立场上, 评出对各方当事人来说是公平合理的价值。房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价, 不受任何单位和个人非法干预: 从客观实际出发, 反映事物的本来面目进行估价, 不带着自己的好恶、情感和偏见。公平正直地进行估价, 不偏袒相关当事人中的任何一方, 应当坚持原则、公平正直地进行估价。

(二) 合法原则: 房地产估价必须以房地产合法使用、合法处分为前提。

(三) 最高最佳使用原则: 能给估价对象带来最高收益的使用, 是在法律上允许、技术上可能、财务上可行。

(四) 替代原则: 有相同使用价值或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争, 使其价格相互牵制而趋于一致。

(五) 价值时点原则: 由于房地产市场是不断变化的, 在不同价值时点, 同一宗估价对象往往具有不同的价格水平, 本估价报告对估价对象市场情况及自身情况界定, 均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

八、估价依据

(一) 法律、法规及部门规章:

1. 《资产评估法》【中华人民共和国主席令第46号, 自2016年12月1日起施行】;

2. 《中华人民共和国民法典》【2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议审议通过, 自2021年1月1日起施行】;

3. 《中华人民共和国拍卖法》【第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议通过, 1996年7月5日审议通过, 自1997年1月1日起施行; 2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正】;

4. 《司法鉴定程序通则》【司法部令第132号】;

5. 《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】;

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正】;

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》【国务院令第256号】;

8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》

【法释〔2011〕21号】;

9.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》【法释(2016)18号】；

10.《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)16号】；

11.《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】。

12.《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,自2018年9月1日实施】；

13.最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知【法办(2018)273号】。

(二)本次估价采用的技术规程：

1、《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)估价委托人提供的资料：

1、《评估委托书》原件；

2、《贵州省不动产登记查询结果》及《商品房买卖合同》复印件。

(四)估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1、估价人员调查毕节市威宁县同类房地产市场所取得的资料；

2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及毕节市威

宁县有关部门发布的统计资料和技术指标资料；

3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

按照《房地产估价规范》规定，房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

本次估价对象选用的估价方法为比较法与收益法。

1、选用的估价方法及理由

(1) 比较法

比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。近年新开发的类似房地产较多、交易案例充足，近期交易的可比实例容易选取，故选用比较法估价。

(2) 收益法

收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价。估价对象为可自住可出租的房地产，并且周边有较多的类似房地产对外出租，且一直以来出租情况良好，租金水平稳定。同时在城区范围内，估价对象的类似房地产租赁市场较活跃，市场租金及各项经营费用的客观资料均可通过所在区域内租赁可比实例获得，同时也存在较多既有出租资料又有交易资料的类似房地产，通过市场途径获取报酬率也较方便，因此选用收益法估价。

2、不选用的估价方法及其理由

(1) 假设开发法

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。估价对象为早已建成并且使用良好的楼房，在价值时点符合最高最佳利

用原则。因此不具有开发与再开发潜力，故也不选用假设开发法进行估价。

(2) 成本法

成本法适用于类似房地产重置成本及各项损耗价值均便于求取的房地产估价。估价对象不求取重置价值，故不选用成本法。

3、选用的估价方法定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象值或价格的方法。

收益法是通过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。其中：报酬资本化法是通过预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

4、估价测算过程概述

(1) 比较法

- ①在毕节市威宁县城区范围内广泛搜集类似房地产交易实例；
 - ②在收集的类似房地产交易实例中，选取交易方式应适合估价目的、位置与估价对象较近、成交价格可修正为正常价格、成交日期与价值时点较近的类似房地产交易实例3个作为可比实例；
- 选取3个近期交易且交易价格正常的交易案例作为可比实例；

③对可比实例的成交价格进行统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位的标准化处理，建立比较基础；

毕节市七星关区人民法院

委托书

(2021)黔0502执4773号

遵义智衡房地产资产评估有限公司：

我院在执行王军与张达华、卢丹 租赁合同纠纷一案中，

需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十

四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评

估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。

评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标

准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，

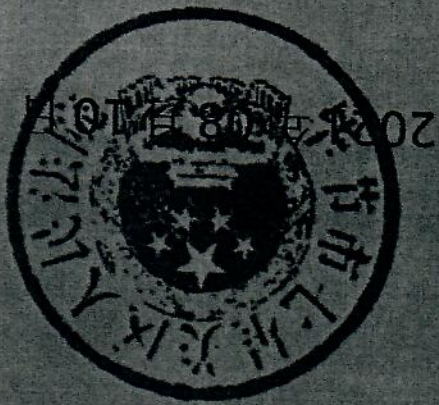
应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，

每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

毕节市威宁县草海镇大洼塘村阳光大道贵州威宁飞龙阳光

城F6幢2单元28层1号。



④分别对选取的可比实例进行交易情况修正;

⑤在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基
 础上,采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率,分别对选取的
 可比实例进行市场状况调整;

⑥确定房地产状况调整内容,分别将可比实例估价对象的区位状
 况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较,找出它们之间的差异,
 量化状况差异造成的价格差异,对可比实例的成交价格进行房地产状
 况调整。

⑦计算可比实例的比较价值。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修
 正系数×房地产状况调整修正系数

⑧对经修正和调整后的各个可比实例价格,根据它们之间的差异
 程度、可比实例与估价对象的相似程度、可比实例资料的可靠程度等
 情况,选用简单算术平均方法计算出估价对象的比较价值。

(2) 收益法

①在对估价对象进行认真分析基础上,根据《房地产估价规范》
 的有关规定,选择报酬资本化法中的全剩余寿命模式,作为具体估价
 方法;

②根据本次估价假设,选取和计算建筑物和土地剩余经济寿命,
 计算估价对象收益期;

③在类似房地产市场租金调查基础上,确定估价对象的潜在毛
 收入、空置和收租损失,租赁保证金或押金的利息等各种其他收入,
 测算估价对象的有效毛收入;

④在类似房地产的运营费用调查资料基础上,根据合同租金的内涵,确定估价对象房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出,测算估价对象的运营费用;

⑤ 确定估价对象的净收益,按下式计算:

$$\text{净收益} = \text{有效毛收入} - \text{运营费用}$$

⑥根据净收益过去、现在、未来的变动情况,判断确定未来净收益流量及其类型;

⑦在类似房地产市场调查资料基础上,选取10个可比实例,利用其价格、净收益等数据,选用报酬资本化法的全寿命剩余模式公式,测算市场提取法计算的报酬率;并通过选用国务院金融主管部门公布的同时一年定期存款年利率作为安全利率,加上估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定的风险调整值,测算累加法计算的报酬率;最后经综合比较和分析,确定本次估价的报酬率。

⑧计算估价对象的收益价值。

收益价值按下式计算:

$$V = A / (Y - b) \times [1 - (1 + b / 1 + y)^n]$$

式中: V — 收益价值 (元/m²);

A — 年净收益 (元/m²);

Y — 报酬率 (%);

b — 递增比率;

n — 收益期 (年)。

十、估价结果

本公司根据估价目的,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的基础上,结合估价经验与对影响房地产市场格因素进行分析,在满足本次估价的假设和限制条件下,估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币肆拾玖万捌仟捌佰贰拾柒元整(¥498827.00元),评估单价为3598.00元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签字	盖章
詹达	5220180024	詹达	中国注册房地产估价师 姓名:詹达 注册号:5220180024
龚欣	5220140027	龚欣	中国注册房地产估价师 姓名:龚欣 注册号:5220140027

十二、实地查勘期

2021年8月13日

十三、估价作业期

2021年8月13日至2021年8月31日。

遵义智衡房地产资产评估有限公司

二〇二一年八月三十一日



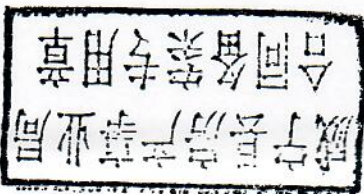
商品房买卖合同

出卖人：贵州飞龙房地产开发有限公司

买受人：张达华

贵州省住房和城乡建设厅
贵州省工商行政管理局
二〇一〇年十二月

合同编号：0009



张达华

高 业 执 照

统一社会信用代码 91520300714350715X

名 称 遵义新恒源房地产开发有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住 所 遵义市汇川区汇川大道中段10号

法定代表人 陈 琦

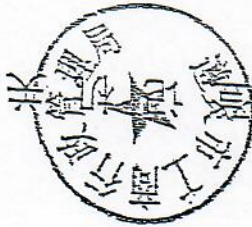
注 册 资 本 壹佰万元整

成 立 日 期 2004年06月21日

营 业 期 限 2004年06月21日至长期

经 营 范 围

房地产开发经营、房地产经纪、物业管理、物业服务、房屋租赁、室内外装饰装修工程、园林绿化工程、土石方工程、水电安装工程、消防设施工程、环保工程、市政工程、道路工程、桥梁工程、隧道工程、港口工程、机场工程、铁路工程、公路工程、水利水运工程、海洋工程、航空航天工程、核工程、兵器工程、船舶工程、轻工业工程、纺织工程、食品工程、医药工程、化工工程、冶金工程、材料工程、能源工程、环保工程、信息产业工程、生物工程、农业工程、林业工程、畜牧业工程、渔业工程、其他行业工程。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



2014 年 12 月 15 日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

遵义智衡房地产资产评估有限公司

廖珩

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)

遵义市工商行政管理局

520300000022458

贰级

黔建房借字第02018001

住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期：

2021年06月08日
802001211101

发证机关(公章)



本

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00281780

姓名 / Full name

冀秋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522101198502010818

注册号 / Registration No.

6220140027

执业机构 / Employer

遵义智德房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



委估对象位置区域



众鑫超市

灌时代

当麦基

野山樾羊肉馆

鑫瑞圆餐厅

名仕汇

街小吃店

酒店

威宁彝族回族苗族自治县人民检察院

检察院宿舍

滨海大道

南门

森鑫超市

九天家私

春天大药房

西门

威宁翠海大酒店

贵州达天电梯有限公司

翠竹苑小区

威宁县修雅装饰工程有限公司

宋家山农贸市场

贵州·威宁飞龙
阳光城营销中心

戴尔电脑

宝贝儿

川道香

罗格朗开关插座

香满园

大红鹰卫浴广东
佛山瓷转批发

锦华超市

菲雅乐门窗

百世快递

中凯高端
断桥门窗

菜鸟驿站

美团外卖

福旺家超市

泸州原浆高粱酒

丹丹百货店

柱兴广告

汤浅蓄电池

霸道虾

头等舱家居城

艺美广告

盛丰超市

佳羽家超市

威宁县
县买乐
便利店

鸿文五金
机电经营部

祥和不锈钢

稳华副食店

滨海大道

滨海大道

仲

