

# 房地产估价报告

估价项目名称：位于龙坪镇罗斛大道壹幢营业、住宅用房房地产市场价值  
评估报告

估价委托人：罗甸县人民法院

房地产估价机构：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：瞿绍洋（注册号：5220190032）

李虹丽（注册号：5220200027）

报告出具日期：2022年07月26日

估价报告编号：华瑞房估评字【2022】第07113号

## 致估价委托人函

罗甸县人民法院：

承蒙委托，我公司注册房地产估价师依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响房地产价值的各项因素的基础上，因案件执行需要涉及位于龙坪镇罗斛大道壹幢营业、住宅用房房地产法定利用条件下的市场价值进行估价。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象及范围：

估价对象	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构
1	容乃骥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号	龙坪镇罗斛大道	营业	1 层/5 层	138.29	混合
2	容加诚	罗房权证龙坪镇字第 A2420 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	2-3 层/5 层	310.94	混合
3	莫云娥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	4-5 层/5 层	258.76	混合

三：价值时点：2022 年 06 月 29 日，即注册房地产估价师现场查勘日期。

四、价值类型：估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格，未考虑待估房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权、用益物权及被查封等因素的影响。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：本公司根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法进行分析、测算和判断，确定估价对

象在本次价值定义下于价值时点，满足本次估价的全部假设和限制条件下，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 06 月 29 日的估价结果为 385.81 万元（人民币大写：叁佰捌拾伍万捌仟壹佰元整），具体评估结果详见下表：

估价对象	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	容乃骥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号	龙坪镇罗斛大道	营业	1 层/5 层	138.29	15190	210.06
2	容加诚	罗房权证龙坪镇字第 A2420 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	2-3 层/5 层	310.94	3085	95.92
3	莫云娥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	4-5 层/5 层	258.76	3085	79.83
合计						707.99	/	385.81

关于本次评估结论，我们作以下说明：

1、提请报告使用方在使用本评估结果时，应仔细阅读“估价假设和限制条件”及本报告及全文及附件。

2、估价结果中单价保留至元位，总价保留至万元位。

3、估价结果不包括室内动产（可移动的家具、家电及各种生活用品、器具及经营器具等）及由承租人自行进行的二次装修价值。

4、估价结果报告随函发送，若估价委托人、申请人、被申请人对本估价报告持有疑问或异议，自收到报告起请委托方于 5 日内向我公司提出书面申请，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

5、估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

6、估价结果未考虑处置方式及税费转嫁等对估价结果的影响。

7、本估价结果不应作为价格实现保证。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

二〇二二年七月二十六日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
一、 本次估价的假设前提 .....	6
二、 本报告使用的限制条件 .....	8
房地产估价结果报告 .....	10
一、 估价委托人 .....	10
二、 房地产估价机构 .....	10
三、 估价目的 .....	10
四、 估价对象 .....	10
五、 价值时点 .....	14
六、 价值类型 .....	14
七、 估价原则 .....	14
八、 估价依据 .....	15
九、 估价方法 .....	17
十、 估价结果 .....	19
十一、 注册房地产估价师 .....	19
十二、 实地查勘期 .....	20
十三、 估价作业日期 .....	20
附 件 .....	21

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、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。

三、我们与本估价报告中的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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准 B/T 50899-2013）进行分析、测算和判断，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师瞿绍洋于 2022 年 06 月 29 日已对本次估价的估价对象进行了实地查勘，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。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号
瞿绍洋	5220190032
李虹丽	5220200027

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了《罗甸县人民法院委托书》（（2022）黔 2728 执恢 93 号）、《房屋所有权证》【罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号】资料复印件，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等相关内容进行了审慎检查，受房地产登记管理部门对档案查询资格的限制，估价人员无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据估价委托人提供的相关资料记载，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资料合法、真实、准确、完整。

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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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《房屋所有权证》【罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号】记载建筑面积大体相当。

4. 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与《罗甸县人民法院委托书》（（2022）黔 2728 执恢 93 号）、《房屋所有权证》【罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420 号】、【罗房权证龙坪

镇字第 A2420-02 号】中记载的估价对象一致，具有唯一性。

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 本次评估未考虑待估房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权、用益物权、及被查封等因素的影响。

7. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、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。

8. 本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设（本次估价无未定事项假设）

(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. 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在特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 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。

3. 本估价报告出具的市场价格未考虑查封以及原有担保物权和其它优先受偿权等情况对估价对象市场价格的影响，属公开市场价值范畴。

(四)、不相一致假设(无不相一致假设)

(五)、依据不足假设(无不相一致假设)

## 二、本报告使用的限制条件

(一)本估价报告估价结果是根据本次估价目的,对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的,仅作为委托方案执行提供价格参考依据而评估房地产市场价格,不得用于其它目的,若用于其它用途,对使用者造成的损失,我公司不承担任何责任。

(二)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,即自2022年07月26日至2023年07月25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。

(三)本报告包括封面、目录、致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分。估价报告必须完整使用方为有效,对使用本报告中部分内容而导致的损失,我公司不承担任何责任。

(四)估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件及价值内涵条件下的房地产市场价格,若价值时点、建筑面积、权属状况、价值类型、实物状况、区位状况等影响房地产价值的因素发生变化,本估价报告中的估价结果必须进行相应的调整方能使用本估价报告。

(五)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允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以任何方式公开发表。

(六)本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算,报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以有关房地产管理部门认定为准。

(七)本报告对估价对象市场价格的把握,仅相对于价值时点的假设条件、



市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及商业不可抗力等因素对估价对象价格的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

# 房地产估价结果报告

华瑞房估评字【2022】第 07113 号

## 一、估价委托人

委托单位：罗甸县人民法院

地 址：罗甸县龙坪和平 6 号

联系人：王智本

联系电话：18008542997

## 二、房地产估价机构

机构名称：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

住所：贵州省贵阳市云岩区中山西路 1 号太平洋大厦 4 楼

备案等级：壹级资质

证书编号：黔建房估字 A2007004

有效期限：2025 年 06 月 02 日

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象及范围

估价对象	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构
1	容乃骥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号	龙坪镇罗斛大道	营业	1 层/5 层	138.29	混合
2	容加诚	罗房权证龙坪镇字第 A2420 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	2-3 层/5 层	310.94	混合
3	莫云娥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	4-5 层/5 层	258.76	混合

估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价

格、室内基础装饰装修价格，不包括动产（可移动的家具、家电及各种生活用品、器具及经营器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## （二）估价对象的权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》【罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号】，房屋登记状况如下表所示：

估价对象	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	容乃骥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号	龙坪镇罗斛大道	营业	1 层/5 层	138.29
至价值时点，估价对象出租使用，保养状况一般。据委托人提供的租赁合同记载：租期为 2022 年 6 月 1 日至 2028 年 6 月 1 日。						
2	容加诚	罗房权证龙坪镇字第 A2420 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	2-3 层/5 层	310.94
至价值时点，估价对象出租使用，保养状况一般。据委托人提供的租赁合同记载：租期为 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 2 月 1 日。						
3	莫云娥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	4-5 层/5 层	258.76
至价值时点，估价对象为空置状态。						

## （三）估价对象的实物状况

### 1. 估价对象土地实物状况

估价对象 1#-3# 所在宗地坐落于龙坪镇罗斛大道，所在项目宗地东临迎宾路，南临罗斛大道，西面临付朝琴，北临永发摩配行。宗地形状为较规则的多边形，利于建筑物修建及平面布局。地势一般，地质条件一般，稳定性一般，经相应处理可作为建筑用地使用。开发程度为宗地外五通（场地外通上水、通电、通路、通讯、通下水），场地内建有建筑物。

根据委托方提供的《国有土地使用权证》【罗甸国用（龙坪）字第 1176 号】，房屋登记状况如下表所示：

估价对象	土地使用权人	证号	土地坐落	用途	使用权类型	终止日期	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	容加诚	瓮国用(2012)第01958号	龙坪镇罗斛大道	商住	出让	2051-02-26	137.90

## 2. 估价对象建筑物实物状况

### 估价对象 1#:

房屋名称	龙坪镇罗斛大道 1 层		
权利人	容乃骥	房屋用途	营业
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	138.29	空间布局	/
新旧程度	建成年 2002 年 使用保养一般	建筑结构	混合
装饰装修	估价对象内部为一般装修, 地面贴地砖, 墙面为乳胶漆, 顶面为吊顶。		
设施设备	水、电安装, 电视、电话端口入户、步行楼梯		
使用及维护状况	估价对象建筑物目前为租用状态(电动车店), 维护保养情况一般。		

### 估价对象 2#:

房屋名称	龙坪镇罗斛大道 2-3 层		
权利人	容加诚	房屋用途	住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	310.94	空间布局	三室一厅
新旧程度	建成年 2002 年 使用保养一般	建筑结构	混合
装饰装修	估价对象内部为一般装修, 地面贴地砖, 墙面为乳胶漆, 顶面为吊顶。		
设施设备	水、电安装, 电视、电话端口入户、步行楼梯		
使用及维护状况	估价对象建筑物目前为租用状态, 维护保养情况一般。		

### 估价对象 3#:

房屋名称	龙坪镇罗斛大道 4-5 层		
------	---------------	--	--

权利人	莫云娥	房屋用途	住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	258.76	空间布局	三室一厅
新旧程度	建成年 2002 年 使用保养一般	建筑结构	混合
装饰装修	估价对象内部为一般装修，客厅及卧室地面贴瓷砖，墙面及顶面为乳胶漆；卫生间及厨房地面铺瓷砖、墙面贴墙砖。		
设施设备	水、电安装，电视、电话端口入户、步行楼梯		
使用及维护状况	估价对象建筑物目前为未使用状态，维护保养情况一般。		

### 3. 估价对象的区位状况

#### 估价对象 1#-3#

位置状况	坐落	龙坪镇罗斛大道		
	临街状况	迎宾路	总楼层	5 层
	四至状况	东临迎宾路，南临罗斛大道，西面临付朝琴，北临永发摩配行	所在楼层	整栋
交通状况	道路状况	外联道路有迎宾路等，道路状况较优	交通管制	无
	出入可利用交通工具	有 2 路公交车，可用出租车通行	停车便利度	较好
环境状况	自然环境	周边环境良好、整洁，无空气、水、噪声、辐射、固体废弃物等污染。		
	人文环境	所在地区居民素质较好，治安较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	周边基础设施已达到“五通”，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施的完备		
	公共服务设施	附近有永强便利店、星月幼儿园、罗斛大道菜市场、会香旅馆，附近公共服务设施齐备		
商业繁华程度		估价对象周边商业氛围较好		

## 五、价值时点

2022年06月29日即注册房地产估价师现场查勘日期。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

### （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，以公平交易的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，满足估价假设与限制条件下包括建筑物、公共配套设施，土地使用权价值、不包括动产、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款，房屋面积为建筑面积，开发程度为现房。

## 七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则：所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产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；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，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，是要求房地产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，是要求房地产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，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正

直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(二)合法原则：房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)最高最佳利用原则：要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

(四)替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

(五)价值时点原则：房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价格。

## 八、估价依据

(一)有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国房地产管理法》（2007年修正，中华人民共和国主席令72号，2007年8月30日公布施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；

- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《民法典（物权编）》（自 2021 年 01 月 01 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号，2004 年 8 月 28 日公布施行）；
- 6、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令 248 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日国务院令 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修正）；
- 8、《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》；
- 9、全国人民代表大会常务会《关于司法鉴定管理问题的决定》（自 2005 年 10 月 1 日起施行）；
- 10、《城市房地产转让管理规定》（2001 年修改，中华人民共和国建设部令 96 号，2001 年 8 月 15 日）；
- 11、《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

## （二）估价规范、标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；
- 4、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37 号）。

## （三）估价委托人提供的有关资料

1. 《罗甸县人民法院委托书》（（2022）黔 2728 执恢 93 号）；
2. 估价对象的权属资料复印件；
3. 估价委托人提供的租赁合同。

## （四）估价机构所掌握的有关资料

1. 估价人员现场查勘的相关资料；



2. 估价人员对估价对象所在地区的地产市场和房地产市场的调查资料；
3. 估价人员收集的商业相关信息资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的规定

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）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。

### (二) 估价方法选取的具体选择说明

估价对象为商业用房，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在价值时点近期，通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

(1)比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象 1#为 1 层商业用房、2-3#为住宅用房，同一供求圈内近期类似物业交易案例较多，且可比性较好，交易实例容易搜集，故采用比较法测算估价对象商业服务用房的 market 价值。

(2)收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象 1#于估价对象为商业用房，收益性明显，将其预期收益转换为价值后，能客观、合理反映估价对象的市场价值，故采用收益法测算估价对象

的市场价值。估价对象 3#为住宅用房，周边有类似的可获取租金的实例，但未能确定租赁价值是否包含房屋内动产价值，收益法测算出的结果无法体现房屋价值，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，故不采用收益法测算估价对象的市场价值。

(3)成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象 1#为商业用房、2-3#为住宅用房，市场交易和租赁活动活跃，且其成本与其价值关联度不高，因此不适合成本法评估。

(4)假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象 1#为已建成商业用房、2-3#为已建成的住宅用房，规划及设计用途明确，故无重新改造或重新开发必要，即假设开发法不宜采用。

根据以上分析，结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及注册房地产估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，最终选择比较法、收益法作为本次估价的基本方法综合评定其市场价格。

### (三)估价方法的定义

(1)比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

		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	× $\frac{100}{( )}$	× $\frac{( )}{100}$	× $\frac{100}{( )}$	× $\frac{100}{( )}$	× $\frac{100}{( )}$

(2) 收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其计算公式为：

$$v = a \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) \div (1+r)]^n\}$$

式中：v——房地产收益价格

a——年纯收益

r——报酬率

n——未来可获收益的年限

s——年收益递增比率

公式的假设前提为：(a) 纯收益按等比级数递增；

(b) r 每年不变，且  $r \neq s$ ；

(c) 年期有限为 n。

## 十、估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法、收益法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，经过测算，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 06 月 29 日的估价结果为 385.81 万元（人民币大写：叁佰捌拾伍万捌仟壹佰元整），具体评估结果详见下表：

估价对象	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	容乃骥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号	龙坪镇罗斛大道	营业	1 层/5 层	138.29	15190	210.06
2	容加诚	罗房权证龙坪镇字第 A2420 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	2-3 层/5 层	310.94	3085	95.92
3	莫云娥	罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号	龙坪镇罗斛大道	住宅	4-5 层/5 层	258.76	3085	79.83
合计						707.99	/	385.81

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
瞿绍洋	5220190032		2022年07月26日
李虹丽	5220200027		2022年07月26日

### 十二、实地查勘期

2022年06月29日至2022年06月29日

### 十三、估价作业日期

2022年06月29日至2022年07月26日。

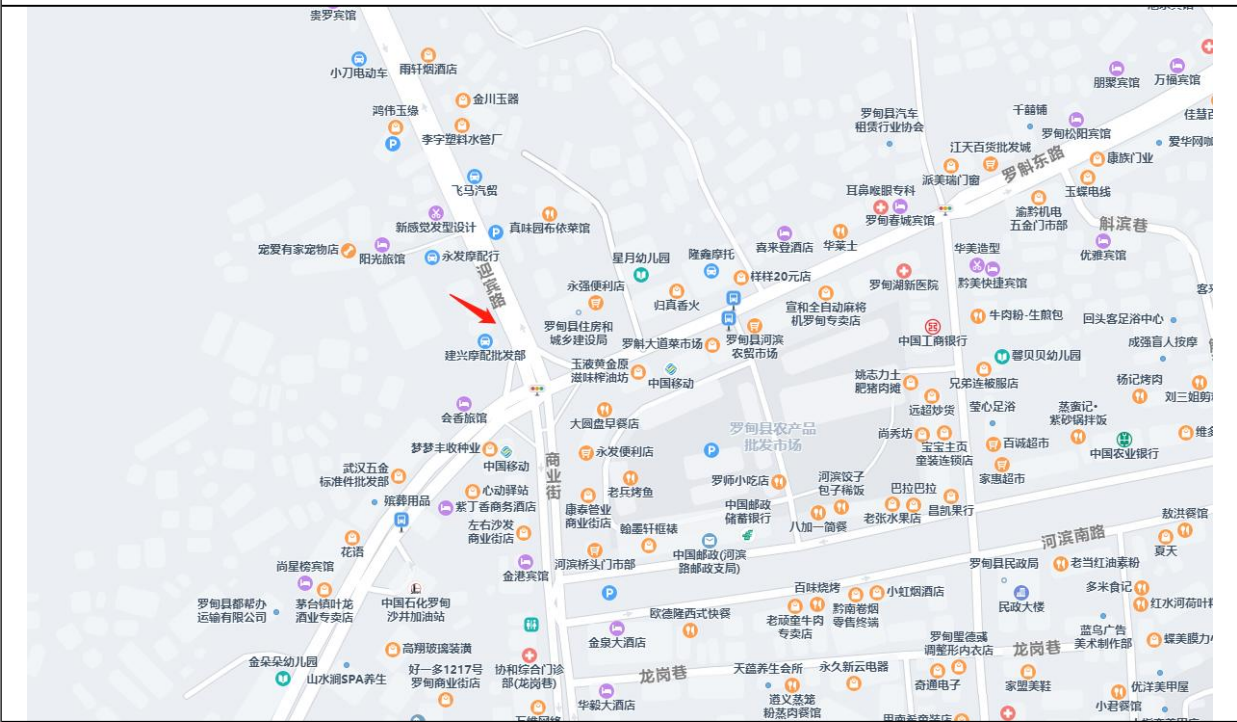
贵州华瑞土地房地产评估有限公司  
二〇二二年七月二十六日



## 附 件

- 一、《罗甸县人民法院委托书》（（2022）黔 2728 执恢 93 号）复印件
- 二、《房屋所有权证》【罗房权证龙坪镇字第 A2420-01 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420 号】、【罗房权证龙坪镇字第 A2420-02 号】
- 三、估价对象位置示意图及照片
- 四、估价对象现场查勘表
- 五、评估机构资质证书复印件
- 六、评估机构营业执照复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件

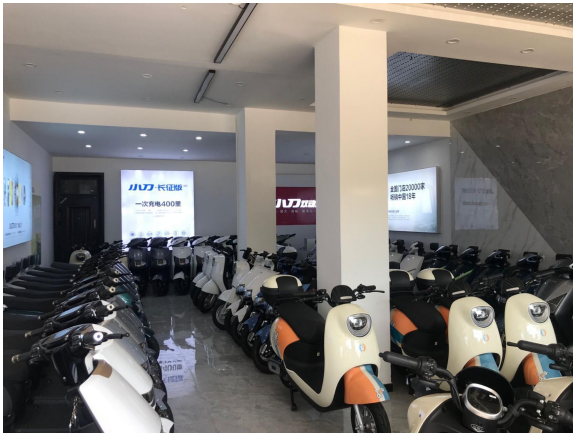
估价对象位置示意图



估价对象室外图



估价对象室内



估价对象室内



## 罗甸县人民法院 委托书

(2022)黔 2728 执恢 93 号

贵州华瑞土地房地产评估有限公司：

我院在执行中国工商银行股份有限公司罗甸支行与罗甸县精雕工艺厂,容加诚,莫云娥,容乃骥 金融借款合同纠纷一案中,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：

莫云娥名下位于罗甸县龙坪镇罗斛大道 1 幢 4-5 层 3107 号房屋,容乃骥名下位于罗甸县龙坪镇罗斛大道 1 幢 1 层 3106 号房屋,容加诚名下位于罗甸县龙坪镇罗斛大道 1 幢 2-3 层 3105 号房屋。



2022年06月29日



承 办 人：王智本      联系电话：

联 系 人：王智本      联系电话：18008542997

本院地址：



房屋所有权人		容加诚					
房屋坐落		龙坪镇罗斛大道					
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
	1	3105	混合	5	2-3	310.94	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		1176		使用面积(平方米)			
权属性质		国有出让		使用年限		2001年 2月26日至 2051年 2月 26日	
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

房屋所有权人		莫云娥					
房屋坐落		龙坪镇罗斛大道					
丘(地)号		产别		私有			
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	
1	3107	混合	5	4-5	258.76	住宅	
房屋状况							
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	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

10106083

# 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

机构名称： 贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 张文雄

住所： 贵州省贵阳市云岩区中山西路1号太平洋大厦4楼

统一社会信用代码： 91520103798828340L

备案等级： 贰级

证书编号： 黔建房估字： A2007004

有效期限： 2019年07月28日



2019年07月29日



有效期延至2022年07月28日

中华人民共和国住房和城乡建设部制





扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
91520103798828340L

# 营业执照

(副本)

名称 贵州华瑞土地房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 张文雄

注册资本 贰佰万圆整  
成立日期 2007年04月02日  
营业期限 长期

经营范围 贵州省贵阳市云岩区中山西路1号太平洋大厦4楼

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审  
批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审  
批）的，市场主体自主选择经营。从事除公司上市、企业清算以外的房地产评估业务、可  
在贵州省范围内从事基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询；房地产信息咨询及中介服务、  
房地产投资咨询；稳定风险评估报告编制；资产评估项目及可行性研究报  
告、评估报告的编制；探矿权和采矿权评估及咨询。



登记机关  
2022 01 25  
年 月 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示

http://www.gsxt.gov.cn



国家市场监督管理总局监制

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 practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name  
**李虹丽**  
性别 / Sex  
**女**  
身份证件号码 / ID No.  
**522328196903240421**  
注册号 / Registration No.  
**5220200027**  
执业机构 / Employer  
**贵州华瑞土地房地产评估有限公司**  
有效期至 / Date of expiry  
**2023-03-24**  
持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国住房和城乡建设部  
发证机关  
No. 00260559



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 practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name  
**瞿绍洋**  
性别 / Sex  
**女**  
身份证件号码 / ID No.  
**522701198901220321**  
注册号 / Registered No.  
**5220190032**  
执业机构 / Employer  
**贵州华瑞土地房地产评估有限公司**  
有效期至 / Date of expiry  
**2022-7-4**  
持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国住房和城乡建设部  
发证机关  
No. 00231430

