

房地产估价报告

估价项目名称：符丽、张勇共同共有的位于贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光17号楼19层19-5号住宅和贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际1号商业1-9号商业用房的房地产市场价格价值评估

估价委托方：习水县人民法院

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：李旺东（注册号：5220200012）

张开超（注册号：5220120012）

估价报告出具日期：2020年10月22日

估价报告编号：遵智评字（2020）3-036号

致估价委托人函

习水县人民法院：

因贵院执行赵九强、范美春与张勇建设工程合同纠纷一案中，我公司接受贵院的委托，对登记在被执行人张勇名下的位于贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光 17 号楼 19 层 19-5 号住宅以及贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际 1 号商业 1-9 号商业用房的房地产市场价格进行了评估，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 1 为符丽、张勇共同共有的位于贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光 17 号楼 19 层 19-5 号住宅，建筑面积为 113.78 平方米。

估价对象 2 为符丽、张勇共同共有的位于贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际 1 号商业 1-9 号商业用房，建筑面积为 44.9 平方米。

三、价值时点

2020 年 9 月 10 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，以委托方提供的资料上显示规划用途为住宅、商业，在价值时点 2020 年 9 月 10 日于现状条件下的市场价格。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的必要的设备设施，其中住宅房包含室内不可移动的二次装修价值，商业用房不包含室内二次装修价值；

2、本次估价未考虑抵押、查封等权利限制、未来市场价格变化风险、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，估价对象 1、2 均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价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象 1、2 于价值时点的房地产市场总价值为人民币壹佰玖拾玖万零柒佰柒拾叁元整（¥1990773.00 元），明细详见下表：

估价对象 1: 贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光 17 号楼

19 层 19-5 号住宅

委估对象	结构	建筑面积 (M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(元)
云海塞纳阳光 17 号楼 19 层 19-5 号住宅 (含室内固定装修价值)	框剪	113.78	5559	632503

估价对象 2: 贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际 1 号

商业 1-9 号商业用房

委估对象	结构	建筑面积 (M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(元)
东都凯莱国际 1 号商业 1-9 号商业用房	框架	44.9	30251	1358270

七、特别提示

使用方在使用本估价结论时,应认真阅读本报告书全文,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!本报告各附件与报告书具有同等效力,不可分割对待。

估价机构法定代表人:

遵义智衡房地产资产评估有限公司

2020 年 10 月 22 日

目 录

注册房地产估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	11
一、 估价委托方.....	11
二、 房地产估价机构.....	11
三、 估价目的.....	11
四、 估价对象.....	12
五、 估价时点.....	16
六、 价值类型.....	18
七、 估价原则.....	18
八、 估价依据.....	19
九、 估价方法.....	21
十、 估价结果.....	26
十一、 注册房地产估价师.....	26
十二、 实地查勘期.....	27
十三、 估价作业期.....	27

附件均为复印件：

（一）《习水县人民法院委托书》、《执行裁定书》（2020）黔0330执1025号；

（二）估价对象1、2：《贵州省不动产登记查询结果》总表

（三）估价对象1：《贵州省不动产登记查询结果》、《宗地详细信息表》；

（四）估价对象2：《贵州省不动产登记查询结果》、《宗地详细信息表》、《土地使用证》；

（五）房地产估价师注册证书及估价机构资质登记证书；

（六）估价对象照片及位置图。

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李旺东、张开超已于**2020年9月10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
李旺东	5220200012		
张开超	5220120012		

2020年10月22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《习水县人民法院委托书》、《执行裁定书》及《贵州省不动产登记查询结果》、《土地使用证》及《宗地详细信息表》等复印件，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，且委估对象已缴纳土地出让金、相关税费规费，不存在抵押权、地役权、租赁权等权利限制状态，无法律禁止的其他情形，可以在公开市场自由转让，委估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1、2房屋建筑面积与《贵州省不动产登记查询结果》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

委托方所提供的估价对象 1、2 资料中均未记载房屋建筑物建成年份,本次估价假定房屋建筑物建成年份以估价人员调查结果为依据。

三、背离事实假设:

在价值时点,估价对象存在预告抵押权、被查封,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。”由于本次估价目的是“为委托方确定财产处置参考价提供参考依据”,故本次假设估价对象 1、2 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。

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。

根据委托方 2020 年 4 月 23 日查询的《贵州省不动产登记查询结果》中,估价对象 1 权利人名称为遵义市云海房地产开发有限公司,估价对象 2 权利人名称为遵义东都房地产开发有限公司,预告权利人均均为张勇、符丽;而委托方 2020 年 3 月 24 日查询的《贵州省不动产登记查询结果》总表中,估价对象 1、2 权利人名称均为张勇、符丽;故本次假定估价对象 1、2 权利人均均为张勇、符丽。

五、依据不足假设：

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2020年10月22日起至2021年10月21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、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。

5、本估价报告估价目的“为委托方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，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

6、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规规定的主管机关、行业主管部门备查。

7、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。

8、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《执行裁定书》和《贵州省不动产登记查询结果》，其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设的设施设备价值的分摊；
- 2、据现场调查得知估价对象 1 住宅室内装修由产权人装修所得，估价对象 2 门面室内装修由租赁方装修所得，故本次评估结果中估价对象 1 包含室内不可移动的二次装修价值，估价对象 2 不包含室内二次装修价值；

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。

遵智评字（2020）3-036

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托方：习水县人民法院

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

住宅执照注册号：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 1 为符丽、张勇共同共有的位于贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光 17 号楼 19 层 19-5 号住宅, 建筑面积为 113.78 平方米。

估价对象 2 为符丽、张勇共同共有的位于贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际 1 号商业 1-9 号商业用房, 建筑面积为 44.9 平方米。

(二) 估价对象现状:

1、估价对象所在土地状况:

估价对象 1 位于贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光, 北临遵义一中、东临老年公寓、西临遵义市红花岗区南城体育中心、南临南岭公园, 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, 用途为商住用地, 总土地面积为 46305.5 平方米, 土地使用年限自 2005 年 03 月 15 日起至 2055 年 03 月 15 日止。

估价对象 2 位于贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际 1 号商业, 北临朝阳小学, 西临凯莱国际幼儿园, 东临遵南大道, 南临保利未来城市。估价对象宗地均呈较规则矩形, 区域内地势基本平坦。土地使用权类型为国有出让, 用途为商住用地, 总土地面积为 110176.13 平方米, 土地使用年限自 2009 年 09 月 22 日起至 2059 年 09 月 22 日止, 《土地使用证》证号为遵市国用(2013)第 48 号。

2、估价对象所在建筑物的概况：

估价对象1所在房屋为高层电梯楼，外墙刷真石漆，估价对象位于第19层，据房地产估价师调查其建筑年代为2013年。估价对象所处位置，现用名称为云海塞纳阳光，估价对象位于第17号楼，地下1层，地上29层，采用框架剪力墙设计，估价对象所在楼栋设有两部电梯，货梯客梯各一个，另有两个消防通道，每层住宅为六户，目前维护保养状况良好。

估价对象2所在房屋为4层商业楼，面临遵南大道，框架结构，估价对象2位于临街第一层。外墙为防水漆，进户门玻璃推拉门。据房地产估价师调查建筑年代为2014年，房屋维护保养状况一般。

3、估价对象现状：

估价对象1位于贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光17号楼19层19-5号住宅，建筑面积为113.78平方米，户型为三室一厅一厨两卫，房屋布局较合理；层高标准，房屋通风、采光条件较好，现为产权人自住。室内已装修：进户门为防盗门，客厅地面铺设地板砖，墙面刷乳胶漆及瓷砖墙裙，天棚为石膏板吊顶；卧室门为成品木门，地面铺设强化地板，墙面贴墙纸，天棚石膏板吊顶；厨房及卫生间地面铺设防滑地砖，墙面贴墙砖，天棚为集成吊顶。

估价对象2位于贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际1号商业1-9号门面，建筑面积为44.9平方米，门面进深约10.8米，开间约4米，净高约为5.2米，房屋通风、采光条件较好，现对外出租。室内为租赁户装修：进户门为玻璃推拉门，地面铺设地板砖，墙

面刮白瓷，天棚为塑料扣板吊顶；卫生间地面铺设防滑地砖，墙面刮白瓷，天棚为集成吊顶。

(三) 估价对象区位状况：

1、位置现状描述与分析

估价对象 1：

- (1) 坐落：贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光。
- (2) 方位：城市市区靠南方向。
- (3) 与主要设施距离：距离南岭公园约 1km 左右。
- (4) 临街状况：东临蟠桃路。
- (5) 朝向：小区主朝向为东南。
- (6) 楼层：地上 29 层，地下 1 层，估价对象在 19 楼。

估价对象 2：

- (1) 坐落：贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际。
- (2) 方位：城市市区靠南方向。
- (3) 与主要设施距离：距离保利公园约 0.8km。
- (4) 临街状况：面临遵南大道，属于遵义市主干道。
- (5) 朝向：估价对象建筑物楼宇朝向为东。
- (6) 楼层：总楼层 4 层，估价对象在 1 楼。

2、估价对象交通状况：

估价对象 1：

(1) 道路状况：估价对象位于贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光，北临遵义一中、东临老年公寓、西临遵义市红花岗区南城体育中心、南临南岭公园，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 15 路公交车线路停靠站在其附近，交通较便捷；

(3) 交通管制状况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区有停车场，停车方便。

估价对象 2：

(1) 道路状况：估价对象位于贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际。北临朝阳小学，西临凯莱国际幼儿园，东临遵南大道，南临保利未来城市，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，附近有 29 路、38 路及 301 路等多条公交车线路停靠站在其附近，另有通往播州区等客运车经过，交通便捷；

(3) 交通管制状况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：估价对象所在位置带有停车场，停车方便。

3、外部配套设施：

估价对象 1：

(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、通上水、通下水及场地平整）；

(2) 公共服务设施：估价对象周边分布有幼儿园、遵义市红光希望小学、遵义市第十四小学、遵义一中、遵义市第七中学、遵义城市广场、遵义市第五人民医院、遵义市南城体育中心、蔬果超市、购物超市、距离南岭公园约 1km 等等，配套设施齐全，人流量较大，区域以居家住宅为主。

估价对象 2:

(1) 基础设施: 宗地基础设施条件较优, 宗地红线外达到“五通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水);

(2) 公共服务设施: 估价对象周边分布有红黄蓝惠泽幼儿园、凯莱国际幼儿园、博德源国学幼儿园、汉普顿未来城幼儿园、朝阳小学、播州区保利小学、中国电信、菜鸟驿站、遵义城康医院、大小超市等、距保利公园约 0.8 公里左右, 配套设施齐全, 人流量较大, 商业氛围较浓。

4、自然环境和生活便捷度:

估价对象 1、2 所在区域属于城市城区地带, 现已大部分开发为高楼大厦, 原始地貌及自然环境已城市化, 自然环境一般, 生活便捷度中等。

(四) 估价对象权属状况:

1、估价对象 1:

(1) 房屋登记状况:

不动产权元号	权利人名称	坐落	结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)	土地取得方式	土地使用期限	用途
520302103002GB01243F00170108	遵义市云海房地产开发有限公司	贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光 17 号楼 19 层 19-5 号住宅	框剪	19	113.78	出让	50 年	成套住宅

(2) 抵押信息: 无

(3) 预告信息:

登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间
1	符丽、张勇	522132197311 243811/522132 197210051466	2014508980	预售商品房买卖预告登记	2014/6/24
2	中国农业银行股份有限公司遵义湘山支行		2014509353	预售商品房抵押权预告登记	2014/7/1

(4) 查封信息:

登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	查封期限	登记时间
1	习水县人民法院	(2019)黔0330执保290号之一	查封		2019年12月26日起 2020年12月25日止	2020/12/26 16:40:39

2、估价对象 2:

(1) 房屋登记状况:

不动产单元号	权利人名称	坐落	结构	所在楼层	建筑面积(m ²)	土地取得方式	土地使用期限	用途
520321101006GB00027F10020009	遵义东都房地产开发有限公司	贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际1号商业1-9号商业用房	框架	1	44.9	出让	50年	商业

(2) 抵押信息: 无

(3) 预告信息:

登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间
1	符丽、张勇	522132197311 243811/522132 197210051466	2015506949	预售商品房买卖预告登记	2015/5/11
2	中国工商银行股份有限公司遵义红花岗支行		2015510066	预售商品房抵押权预告登记	2015/5/27

(4) 查封信息:

登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	查封期限	登记时间
1	习水县人 民法院	2019 黔 0330 执 1486 号	查封		2019 年 7 月 23 日起 2021 年 07 月 22 日止	2019/7/23 15:05:58

五、估价时点

本次估价的时点为 2020 年 9 月 10 日（现场勘查之日）。

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值，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，以委托方提供的资料上显示规划用途为住宅、商业，在价值时点 2020 年 9 月 10 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的必要的设备设施，其中住宅房包含室内不可移动的二次装修价值，商业用房不包含室内二次装修价值；
- 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, 评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。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) 估价时点原则: 由于房地产市场是不断变化的, 在不同估价时点, 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, 均以其在估价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. 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 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于 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、《习水县人民法院委托书》、《执行裁定书》(2020)黔0330执1025号;

2、估价对象1、2:《贵州省不动产登记查询结果》总表;

3、估价对象1:《贵州省不动产登记查询结果》、《宗地详细信息表》;

4、估价对象2:《贵州省不动产登记查询结果》、《宗地详细信息表》、《土地使用证》。

(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料:

1、估价人员调查遵义市同类房地产场所取得的资料;

2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及遵义市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。

本次估价选用的估价方法均为比较法与收益法,不选用成本法及假设开发法。

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。由于估价对象 1、2 为遵义市基准地价体系范围内的商住房地产，虽然近年新开发的类似房地产较少、交易案例缺乏，但类似房地产二手房交易案例较多，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 1、2 为商住房地产，市场有许多类似商住用房出租案列，一直以来出租情况良好，租金水平稳定。同时在遵义市城区土地范围内，估价对象的类似房地产租赁市场活跃，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) 成本法

由于估价对象 1 建成于约 2013 年，估价对象 2 建成于约 2014 年，建成时间较长，属于成熟居住区域内已建成的商住综合楼，建成以后，其设计、施工、周围环境等条件已发生了重大变化，建筑材料也发生了变化，作为综合楼商住用房，难以对估价对象建筑物假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。同时估价对象为收益性房地产，类似房地产交易案例较多，租赁市场发达，交易价格、租金等资料较易

获取，因而按照《房地产估价规范》4.1.2条目的规定，不选用成本法进行估价。

(2) 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1、2为早已建成并且使用良好的商住用房，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。

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价值或价格的方法。

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在遵义市土地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、成交价格为正常价格或可修正为正常价格、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；

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一时期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：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{1+Y^i}$$

式中：

V — 收益价值（元/m²）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元/m²）；

Y — 报酬率（%）；

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价格因素进行分析,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总价值为人民币壹佰玖拾玖万零柒佰柒拾叁元整(¥1990773.00元),明细详见下表:

估价对象 1: 贵州省遵义市红花岗区状元路云海塞纳阳光 17 号楼
19 层 19-5 号住宅

委估对象	结构	建筑面积 (M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(元)
云海塞纳阳光 17 号楼 19 层 19-5 号住宅 (含室内固定装修价值)	框剪	113.78	5559	632503

估价对象 2: 贵州省遵义市红花岗区遵南大道东都凯莱国际 1 号
商业 1-9 号商业用房

委估对象	结构	建筑面积 (M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(元)
东都凯莱国际 1 号商业 1-9 号商业用房	框架	44.9	30251	1358270

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册证书号	签 字	盖 章
李旺东	5220200012		
张开超	5220120012		

十二、实地查勘期

2020年9月10日

十三、估价作业期

2020年9月10日至2020年10月22日。

遵义智衡房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十二日

