



涉执房地产处置司法评估报告

项目名称： 杨远兮、张贵斌所属位于东湖街道办事处振
兴大道华诚家园 5 层 D 幢 9 号（住宅）房地产
市场价值评估

估价委托人： 贵州省兴仁市人民法院

房地产估价机构： 贵州天正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：程永升（注册号：5220200001）

注册房地产估价师：李龙敏（注册号：5220130021）

估价报告出具日期： 2022 年 03 月 09 日

估价报告编号： 【2022】TZ【估】字第 0128 号

致估价委托人函

贵州省兴仁市人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对杨远兮、张贵斌所属位于东湖街道办事处振兴大道华诚家园5层D幢9号（住宅）房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象及范围：估价对象为杨远兮、张贵斌所属位于东湖街道办事处振兴大道华诚家园5层D幢9号（住宅）房地产，本次估价范围包括房屋所有权价值、分摊（占用）的土地使用权价值及室内装修价值。

价值时点：2022年03月04日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法、收益法

估价结果：经过实地勘查和区域市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，采用市场比较法、收益法，经过分析测算，结合估价经验与对影响价值的因素进行分析，最终确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

评估单价：

3,023.00 元/m²

评估总价：

人民币小写：443,746.00 元

人民币大写：肆拾肆万叁仟柒佰肆拾陆元整

有关结果见评估结果一览表：

评估结果一览表

估价目的		为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据
估价对象状况摘要	房屋所有权证号	仁房权证东湖字第 00012464 号
	房屋所有权人	杨远兮、张贵斌
	房屋坐落	东湖街道办事处振兴大道华诚家园 5 层 D 幢 9 号
	结 构	砖 混
	设计用途	住宅
	面 积	房屋建筑面积：146.79 m ²
	所在层数/房屋总层数	5/7 层
价 值 时 点		2022 年 03 月 04 日
估价结果	评估单价	3,023.00 元/m ²
	评估总价	人民币小写：443,746.00 元 人民币大写：肆拾肆万叁仟柒佰肆拾陆元整

特别提示：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

6、本报告自评估报告出具之日起有效期限为一年，即从2022年03月09日至2023年03月08日止；

7、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

法定代表人(签章)：

贵州天正房地产资产评估有限公司

2022年03月09日

目 录

第一部分估价师声明.....	6
第二部分估价假设和限制条件.....	8
一、本次估价的一般假设.....	8
二、未定事项假设.....	8
三、背离事实假设.....	9
四、不相一致假设.....	9
五、依据不足假设.....	9
六、本报告使用的限制条件.....	10
第三部分估价结果报告.....	12
一、估价委托人.....	12
二、房地产估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	15
六、价值类型及内涵.....	15
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	22
十一、注册房地产估价师.....	23
十二、实地勘查期.....	23
十三、估价作业日期.....	24
十四、估价报告应用的有效期.....	24

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的，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。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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》、《城镇土地估价规程》、《房地产估价基本术语标准》以及国家和地方相应的规章制度、技术标准进行分析、估算和判定，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2022年03月04日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告仅为委托人了解市场价值以执行案件提供价值参考而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响；

8、其他声明事项：出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并

恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任；

9、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
程永升	5220200001		2022年03月09日
李龙敏	5220130021		2022年03月09日

贵州天正房地产资产评估有限公司

2022年03月09日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权清晰、来源合法，可通过公开拍卖方式进行交易，不属于行政法规规定不得交易的房地产，且在估价报告有效期内无变化。

(二) 估价委托人提供了《贵州省兴仁市人民法院价格评估委托书》（（2021）黔 2322 执 1935 号）、《房屋所有权证》等资料复印件，我们根据相关当事人提供的查询文件进行了必要的核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人和当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 估价人员在本次评估中对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(四) 本次估价假设估价对象自价值时点至现场勘查日期间，保持现有用途持续使用，未因土地征收或房屋征收等政策，以及人为损坏、自然灾害或重新装修等因素影响，对估价对象评估价值产生较大影响。

(五) 估价对象整体一并进行处置，未存在分割处置的可能性。

二、未定事项假设

(一) 估价对象不受其他可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支及他项权利约束。

(二) 本次估价不考虑特殊卖家的附加出价。

(三) 估价对象在批准使用期限内，能保持现状用途及功能，且能合法、持续使用。

(四) 估价时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因素对房地产价值的影响。

三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被贵州省兴仁市人民法院查封。结合本次估价目的，本次估价以估价对象未被查封且未设立抵押权为前提进行估价，即：假定估价对象未设立抵押权及未处于查封状态，不考虑估价对象已设立抵押权及已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价对象欠缴税费、欠缴物业费、水电费等情况及金额未知，本次评估未考虑此部分费用对评估价值的影响。

(二) 估价委托人提供的权属资料未记载房屋的建成年代，经估价人员实地调查，估价对象的建成时间为 2007 年，故关于房屋的建成年代，本次评估以实地调查的建成时间为准。

(三) 本次估价对象由估价委托人及相关当事人进行指认，若该假设与实际情况不符，则本次评估结果应作相应的调整或重新出具估价报告。

六、本报告使用的限制条件

(一)本次评估行为依据为《贵州省兴仁市人民法院价格评估委托书》（（2021）黔 2322 执 1935 号）、《房屋所有权证》。本报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的完整使用有效，不能用作其他经济活动。如果用于其他估价目的、引用其中的部分数据或非指定机构采用引起不当后果，本公司概不负责。

(二)价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(三)本次估价中运用的法律权属及其证明资料（复印件）均由委托人提供，本公司估价人员未能见原件，委托人和相关当事方承担如实告知的责任，对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准，若与委托人向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权。

(四)本估价报告中采用的专业术语的定义及解释详见《房地产估价规范》中的相关定义及解释。

(五)本报告自评估报告出具之日起有效期限为一年，即从 2022 年 03 月 09 日至 2023 年 03 月 08 日止。如使用本评估结果的时间与本估价报告的出具之日相差一年或以上，或者市场价格变化很快时，报告使用人应对房地产市场价格价值进行再评估，本公司对直接应用此结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

(六)本报告专为估价委托人以及依照法律、法规的规定的使用者所使用。未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(七)估价结果为房地产市场价格价值，未考虑快速变现等处分方式

带来的影响。

（八）本次估价范围包括房屋所有权价值、分摊（占用）的土地使用权价值，不包含独立于建筑物的设施、设备和室内动产的价值（该类设施、设备和室内动产的有无，不影响建筑物的正常使用）。

（九）本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、自然灾害和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。本估价报告在报告使用期限内，如因外部经济环境或估价对象因物理因素发生重大变化，并对评估结果产生较大影响时，应重新委托评估。

（十）估价委托人应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果负责。

（十一）本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

（十二）本估价报告原件加盖单位鲜章和估价师鲜章及签字等方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若有违反以上规定使用本估价报告者，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及注册房地产估价师不负任何责任。

（十三）如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

（十四）根据最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖变卖财产的规定》，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议。

第三部分估价结果报告

一、估价委托人

名称：贵州省兴仁市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：贵州天正房地产资产评估有限公司

地址：兴义市桔山大道汇金中心C栋23楼16号

法定代表人：李龙敏

资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字J2010002

联系电话：0859-3115855

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) 估价对象基本状况

1、估价对象及范围

估价对象为杨远兮、张贵斌所属位于东湖街道办事处振兴大道华诚家园5层D幢9号（住宅）房地产，本次估价范围包括房屋所有权价值、分摊（占用）的土地使用权价值及室内装修价值。

2、估价对象实物状况描述与分析

2.1 土地实物状况描述

估价对象所分摊或占用的土地实物状况为估价人员现场勘查时

实际了解状况：

- (1) 名称：东湖街道办事处振兴大道华诚家园 5 层 D 幢 9 号；
- (2) 形状：形状较规则；
- (3) 地形地势：所处地形、地势平坦，地质条件良好；
- (4) 开发程度：宗地红线内外“五通”（通路、供水、排水、通电、通信），宗地红线内土地平整，已完成开发建设。

2.2 建筑物实物状况描述

根据委托方提供的《房屋所有权证》及估价人员现场勘查了解：

- (1) 建成时间：建成于 2007 年；
- (2) 用途：住宅；
- (3) 设施设备：配备有水电、消防、步梯等，配套设施已安装；
- (4) 装饰装修：估价对象外墙为墙砖饰面，入户门为防盗门，室内门为套装门，客厅及餐厅地面均为地砖铺饰，墙面均为墙纸饰面，天花为石膏板吊顶及乳胶漆饰面；卧室地面均为木地板铺饰，墙面均为墙纸饰面，天花均为乳胶漆饰面；厨房及卫生间地面均为地砖铺饰，墙面均为墙砖饰面，天花均为铝塑扣板吊顶。
- (5) 空间布局：三室二厅一厨二卫。

(6) 使用、维护及完损状况：估价对象规划用途为住宅，房屋建成年代为 2007 年，在价值时点，房屋使用、维护及完损状况良好。

3、估价对象权益状况描述与分析

3.1 土地权益状况描述

3.1.1 土地所有权及使用权

估价对象所在宗地为国有土地，所有权属为国家，权利人拥有土地使用权。

3.2 建筑物权益状况描述

3.2.1 房屋登记状况

房屋所有权证号：仁房权证东湖字第 00012464 号

房屋所有权人：杨远兮、张贵斌

房屋坐落：东湖街道办事处振兴大道华诚家园 5 层 D 幢 9 号

结构：砖混

设计用途：住宅

面积：房屋建筑面积：146.79 m²

所在层数/房屋总层数：5/7 层

3.2.2 他项权利状况

根据委托方提供的《贵州省兴仁市人民法院价格评估委托书》（2021）黔 2322 执 1935 号）显示，估价对象已在兴仁振兴村镇银行股份有限公司抵押，其余抵押情况未知。

3.2.3 查封情况

在价值时点，估价对象已被贵州省兴仁市人民法院查封。

3.2.4 出租和占用情况

在价值时点，根据现场勘查了解，估价对象为产权人杨远兮、张贵斌自住，无出租和其他占用情况。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于东湖街道办事处振兴大道华诚家园 5 层 D 幢 9 号，该建筑坐南向北，距离兴仁大酒店约 200 米，距离兴仁广场约 300 米，属于兴仁市城区一级地段。

商业繁华度：估价对象附近有兴仁大酒店、中国工商银行、兴仁振兴村镇银行、美食街等服务设施，其周边房地产多以商业及住宅房

地产为主，所在区域内商业繁华度较高。

交通便捷度：估价对象周边道路有市府北路、振兴大道、兴仁大道等道路段，距离公交车站台约 200 米，附近有 2 路、3 路、5 路等多路公交车经过，所在区域内交通便利度较高。

周边环境：其周边房地产以商业和住宅房地产为主，所在区域内绿化覆盖率较低，环境条件一般。

公共设施及基础配套设施：委估房地产市政基础设施齐全，区域内基础设施开发程度已达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），供水、排水、供电、通讯等保证率较高，基础设施完备度较高；附近有兴仁大酒店、中国工商银行、兴仁振兴村镇银行、贵州银行、兴仁广场、兴仁妇产医院、兴仁市人民医院、兴仁市政务服务中心、秋实幼儿园、兴仁市第七小学等公共服务设施完备程度较高。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地勘查日 2022 年 03 月 04 日为价值时点，确定该价值时点考虑与委托估价人的要求一致。本次评估一切取价标准均为价值时点有效的价格标准。

六、价值类型及内涵

本次估价的价值类型为市场价值，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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。房地产市场价值的具体内涵如下：

(1) 房地产市场价值包括房屋所有权价值、分摊（占用）的土地

使用权价值及室内装修价值。

(2) 考虑到本次估价目的和当地房地产市场交易惯例，本次估价设定在交易过程中，由购买方承担在交易过程中应缴纳的交易税费。

(3) 不考虑房地产查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权因素的影响。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、合理的基本原则下，结合估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求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；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，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，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(二) 合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地

产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（三）最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

（四）替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）供求原则

估价对象价格，受供求关系的影响。估价时必须充分考虑到本市供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对估价对象价格的变化趋势做出准确的预测。

（六）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。预期收益的估算是客观合理的，它是由估价人员对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势做客观合理的预测，排除脱离现实的使用或因投机及违法使用房地

产所获收益的预测而得来的。

(七) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020年1月1日起施行)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020年1月1日起施行)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；
- 4、《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》(中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起实施)；
- 5、《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议通过，2021年1月1日起实施)；
- 6、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号，2015年3月1日起施行)；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》(2016年主席令第46号)；

8、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）；

9、《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）；

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

11、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

12、其他有关的法律法规。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2009年2月1日起实施）；

3、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；

4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

5、《房地产估价报告评审标准》。

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《贵州省兴仁市人民法院价格评估委托书》（（2021）黔2322执1935号）复印件；

2、《房屋所有权证》复印件。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员实地查勘照片和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易

等数据资料；

3、估价人员调查收集的其他相关资料。

九、估价方法

1、选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）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，应选用市场比较法。

(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。

2、未选用的估价方法及其理由

(1)成本法：估价对象周边基础设施、公用服务设施较齐备，其区位状况较好，而选用成本法测算时无法考虑区位效应、城市附加值等影响，测算结果不能客观、合理反映估价对象的市场价值，故本次估价未选用成本法。

(2)假设开发法：估价对象为已建成的房地产，至价值时点已达到最高最佳利用状态，不具有开发或再开发潜力，故本次估价不选用假设开发法。

3、本次估价选用的估价方法及理由

市场比较法：与估价对象处于同一供求范围内的同类房地产的交易实例较多，且具代表性，可作为可比实例或通过修正后可作为可比实例，故本次估价选用市场比较法。

收益法：估价对象作为住宅用房，类似房屋出租可产生经济收益，估价对象现时及未来存在潜在收益，故本次估价可选用收益法评估。

4、估价方法定义

市场比较法：选用三个真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行修改后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：收益法是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。该方法适用于估价对象或其他同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产价值评估。

5、估价的技术路线

市场比较法

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况修正；
- ⑥进行房地产状况修正；
- ⑦计算比较价格。

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

收益法：

①搜集并分析与咨询对象同一供求圈同类物业用途的租赁市场租金、相关税费等客观水平资料；

②测算收益期或持有期；

③测算未来收益；

④确定报酬率；

⑤计算收益价值。

收益法基本公式：

$$V = \frac{a}{(r-s)} \left[\frac{1 - (1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V—房地产收益价格

a—年净收益

r—报酬率

n—收益年期

s—房地产净收益每年递增(减)比率, $r > s > 0$ 。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，对估价对象采用收益法、市场比较法进行评估。

对估价对象估价结果分析：本次估价对房屋所采用的两种方法估价结果差距较大，经过对估价对象所处区域内同类房地产的综合分

析，估价对象用途作为住宅用房，主要作为住宅使用，虽属于住宅房地产，可出租产生一定的收益，将其预期收益转换为价值后，不能客观、合理反映估价对象当前市场价值，因此本次评估以市场比较法的估价结果确定为房地产的最终估价结论。

根据上述分析，确定估价对象在满足本估价报告中所列明的估价假设和限制条件下于价值时点的市场价值为(人民币)：

评估单价：

3,023.00 元/m²

评估总价：

人民币小写：443,746.00 元

人民币大写：肆拾肆万叁仟柒佰肆拾陆元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程永升	5220200001		2022年03月09日
李龙敏	5220130021		2022年03月09日

贵州天正房地产资产评估有限公司

2022年03月09日

十二、实地勘察期

起始于2022年03月04日，完成于2022年03月04日

十三、估价作业日期

开始于 2022 年 03 月 04 日，完成于 2022 年 03 月 09 日

十四、估价报告应用的有效期

本报告自评估报告出具之日起有效期限为一年，即从 2022 年 03 月 09 日至 2023 年 03 月 08 日止。



附 件

- 1、《贵州省兴仁市人民法院价格评估委托书》（（2021）黔 2322 执 1935 号）；
- 2、承诺书（司法评估）；
- 3、《房屋所有权证》复印件；
- 4、估价对象位置示意图；
- 5、估价对象物业现状图；
- 6、估价机构《营业执照(副本)》（复印件）；
- 7、估价机构资质证书（复印件）；
- 8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。