涉执房地产处置司法

评估报告

估价报告编号：湘天信2022（鉴）字第GZ1-002号

估价项目名称：贵州省龙里县龙山镇青龙路A幢整栋1-5层及B幢整栋1-3层共两栋房地产市场价值估价

估价委托人：贵州省龙里县人民法院

房地产估价机构：天信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：贺 方（注册号：4320090011）

岳新美（注册号：4320190037）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二日

**致估价委托人函**

贵州省龙里县人民法院：

承蒙委托，我公司注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，采用了比较法和收益法的估价方法，对贵院委托的朱勇单独所有的位于贵州省龙里县龙山镇青龙路A幢整栋1-5层及B幢整栋1-3层共两栋房地产市场价值进行了评估，总建筑面积为924.54平方米，价值时点为2022年05月19日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

经注册房地产估价师现场勘察和市场调查，本着独立、客观、公正、合法的原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，并综合考虑房地产市场价格影响因素的影响，通过认真测算，本公司确认估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的前提下，于价值时点的估价结果为**人民币陆佰贰拾伍万伍仟捌佰元整（￥625.58万元），详见《评估结果明细表》**。

**本报告经估价委托人（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本书有异议的，可以在收到报告次日起五个工作日内以书面形式向人民法院提出异议书，逾期视为认可本报告。**

 **天信房地产土地资产评估有限公司**

 **法定代表人：**

 **二〇二二年六月二日**

| 序号 | 产权证书 | 产权人 | 房屋坐落 | 用途 | 结构 | 楼层 | 建筑面积（平方米） | 评估单价（元/平方米） | 评估总价（万元） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 龙国用（2000）字第035号、龙房权证龙山镇字第05071904号 | 朱勇 | 龙里县龙山镇青龙路A幢1层 | 商业 | 混合 | 总层数5层/位于第1层 | 138.24 | 26204 | 362.24 |
| 2 | 龙国用（2000）字第035号、龙房权证龙山镇字第05071903号 | 朱勇 | 龙里县龙山镇青龙路A幢2层 | 住宅 | 混合 | 总层数5层/位于第2层 | 150.23 | 3349 | 50.31 |
| 3 | 朱勇 | 龙里县龙山镇青龙路A幢3层 | 住宅 | 混合 | 总层数5层/位于第3层 | 150.23 | 3349 | 50.31 |
| 4 | 朱勇 | 龙里县龙山镇青龙路A幢4层 | 住宅 | 混合 | 总层数5层/位于第4层 | 150.23 | 3349 | 50.31 |
| 5 | 朱勇 | 龙里县龙山镇青龙路A幢5层 | 住宅 | 混合 | 总层数5层/位于第5层 | 151.2 | 3349 | 50.64 |
| 6 | 龙国用（2000）字第035号、龙房权证龙山镇字第05071902号 | 朱勇 | 龙里县龙山镇青龙路B幢1层 | 住宅 | 混合 | 总层数3层/位于第1层 | 60.99 | 3349 | 20.43 |
| 7 | 朱勇 | 龙里县龙山镇青龙路B幢2层 | 住宅 | 混合 | 总层数3层/位于第2层 | 61.71 | 3349 | 20.67 |
| 8 | 朱勇 | 龙里县龙山镇青龙路B幢3层 | 住宅 | 混合 | 总层数3层/位于第3层 | 61.71 | 3349 | 20.67 |
| **合计** | **924.54** | **/** | **625.58** |

**目 录**

[估价师声明 4](#_Toc89182837)

[估价假设和限制条件 5](#_Toc89182838)

[估价结果报告 10](#_Toc89182839)

[一、估价委托人 10](#_Toc89182840)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc89182841)

[三、估价目的 10](#_Toc89182842)

[四、估价对象 10](#_Toc89182843)

[五、价值时点 15](#_Toc89182844)

[六、价值类型 15](#_Toc89182845)

[七、估价原则 15](#_Toc89182846)

[八、估价依据 16](#_Toc89182847)

[九、估价方法 18](#_Toc89182848)

[十、估价结果 21](#_Toc89182849)

[十二、实地查勘期 22](#_Toc89182850)

[十三、估价作业期 22](#_Toc89182851)

[附 件 23](#_Toc89182852)

[一、《贵州省龙里县人民法院委托书》[（2022）黔2730执恢26号]复印件 23](#_Toc89182853)

[二、估价对象位置图 23](#_Toc89182854)

[三、估价对象内外部状况以及周围环境和景观的照片 23](#_Toc89182855)

[四、估价对象实地查勘情况表 23](#_Toc89182856)

[五、估价对象权属证明复印件 23](#_Toc89182857)

[六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 23](#_Toc89182858)

[七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 23](#_Toc89182859)

# 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师与本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. 注册房地产估价师是按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）的规定进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

# 估价假设和限制条件

**一、估价的假设条件**

估价假设条件是针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理且有依据的假设，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设。

**（一）一般假设**

一般假设是对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定;对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、对其安全的合理假定。

1.由于估价目的的特殊性，《国有土地使用证》（龙国用（2000）字第035号）、《房屋所有权证》（龙房权证龙山镇字第05071902号、龙房权证龙山镇字第05071903号、龙房权证龙山镇字第05071904号）由估价委托人提供，我们未向政府有关部门进行核实；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、检测的情况下，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，但予以了关注，经现场查勘观察，估价对象的建筑面积及土地使用权面积与《国有土地使用证》（龙国用（2000）字第035号）、《房屋所有权证》（龙房权证龙山镇字第05071902号、龙房权证龙山镇字第05071903号、龙房权证龙山镇字第05071904号）记载的面积大体相当。估价对象的建筑面积及土地使用权面积，以估价委托人提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》记载面积为依据。

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)交易双方自愿的进行交易；

(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.估价对象公共配套设施、水、电供应及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电供应及道路交通的使用的权益为假设前提。

6.根据估价委托人提供的《贵州省龙里县人民法院委托书》，人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价对象经注册房地产估价师尽职调查后发现估价对象贵州省龙里县龙山镇青龙路A幢1-5层均已出租，现场向承租方相关工作人员询问，工作人员不清楚具体的租赁情况，因被执行人不配合未提供租赁合同，本次不考虑租赁合同对价值的影响。

7.根据估价委托人提供的《贵州省龙里县人民法院委托书》，人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电费等及滞纳金，本次估价对象经注册房地产估价师尽职调查后发现相关费用由承租方支付，根据承租方相关工作人员反馈，承租方均准时缴纳相关费用，故本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9.根据估价委托人提供的《贵州省龙里县人民法院委托书》，人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费等财产处置费用，相关处置费用如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 标准 | 收费(折价)比例 | 备注 |
| 案件受理费、执行费、其他诉讼费等 | 诉讼标的 | 合计约4-5% | 法发[2007]12号最高人民法院关于印发《人民法院诉讼收费办法》的通知等有关文件并结合实际情况综合确定 |
| 拍卖佣金 | 成交额 | 1-5%以内（超额递减累进） | 法释[2018]15号《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》 |
| 评估鉴定费 | 评估额 | 0.5%－3% | 黔价办[2008]160号贵州省物价局办公室《贵州省非刑事案件财务价格鉴定收费项目和标准》  |

本次估价结果未扣除上述费用，以实际发生的费用为准，提请报告使用人注意。

**（二）未定事项假设**

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象A幢3、4、5层出租给庆伟会计学校使用，估价师于价值时点实地查勘时，承租人未能在现场开门，估价师未能进入室内查勘，仅能对估价对象A幢3、4、5层外观及入户处查勘，据产权人介绍，估价对象室内地面为地板砖，墙面及顶棚刷白，装修情况为精装修，本次估价假设估价对象A幢3、4、5层装修情况为精装修，与产权人介绍一致。

**（三）背离事实假设**

背离事实假设是对因估价目的的特殊需要、交易条定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》（黔（2019）龙里县不动产证明第0022668号、黔（2018）龙里县不动产证明第0010457号）号，估价对象有他项权，为抵押权，详细情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋他项权利人 | 债务人 | 房屋所有权人 | 不动产登记证明 | 房屋坐落 | 他项权利种类 | 债权数额 | 登记时间 | 附记 |
| 贵州龙里农村商业银行股份有限公司 | 陈万玉 | 朱勇 | 黔（2018）龙里县不动产证明第0010457号 | 龙里县龙山镇青龙路A幢2、3、4、5层 | 抵押权登记 | 120万元 | 2018-11-02 | 本次抵押房屋面积（601.89平方米） |
| 贵州龙里农村商业银行股份有限公司 | 朱勇 | 朱勇 | 黔（2019）龙里县不动产证明第0022668号 | 龙里县龙山镇青龙路A幢1层、青龙路B幢1、2、3层 | 抵押权登记 | 250万元 | 2019-11-13 | 本次抵押房屋面积（322.65平方米） |

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物和其他优先受偿权的影响。故本次评估未考虑估价对象原有的担保物和其他优先受偿权的影响。

**（四）不相一致假设**

不相一致假设是对在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或是权利人、名称、地址等的合理假定。

 本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

依据不足假设是对在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行尽职调查仍然难以取得该资料情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

估价报告使用限制是对估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需注意的其他事项。

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可使用；

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可使用。

5.根据估价委托人提供的《贵州省龙里县人民法院委托书》，人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，本次估价对象按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

6.本估价报告结论包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气以及室内装饰装修等配套的辅助设施，但不包括可移动部分的价值。

7.本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产的影响，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。

8.本报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式小数位后不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9.本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的个别因素等估价要素与依据评估制作完成。价值时点之后，或估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

10.本报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对司法判决负责。

11.本估价报告专为委托人所使用，未经本单位同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位与个人提供，报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

12.本估价报告有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算一年，即2022年06月02日至2023年06月01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。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：贵州省龙里县人民法院

地址：贵州省龙里县冠山街道办体育路

联系电话：0854-5631404

## 二、房地产估价机构

机构名称：天信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：贺方

住所：长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋1601房

统一社会信用代码：91430111572239789T

备案等级：一级

证书编号：湘建房估(长)字第0510264号

联系电话：0731-89796208

## 三、估价目的

根据《贵州省龙里县人民法院委托书》[（2022）黔2730执恢26号]，本次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）估价对象财产范围界定

本次估价对象范围为龙里县龙山镇青龙路A幢整栋1-5层商住房地产，建筑面积共计740.13平方米，1层规划用途为商业，本次评估设定用途为商业，2-5层规划用途为住宅，本次评估设定用途为住宅，包括房屋主体、分摊的土地使用权价值、上下水、供电、卫生、室内装饰装修等，不包含家具家电等可移动的非房屋附属设施设备的价值及不包含债权债务等。

本次估价对象范围为龙里县龙山镇青龙路B幢整栋1-3层住宅房地产，建筑面积共计184.41平方米，规划用途均为住宅，本次评估设定用途为住宅，包括房屋主体、分摊的土地使用权价值、上下水、供电、卫生、室内装饰装修等，不包含家具家电等可移动的非房屋附属设施设备的价值及不包含债权债务等。

（二）估价对象基本状况

1.估价对象基本情况详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象名称 | 龙里县龙山镇青龙路A幢整栋1-5层、B幢整栋1-3层。 |
| 坐落 | 龙里县龙山镇青龙路A幢整栋1-5层、B幢整栋1-3层。 |
| 规模 | 估价对象A幢建筑面积740.13平方米，B幢建筑面积共计184.41平方米，占用土地面积为205.2平方米。 |
| 用途 | 商业、住宅 |

2.区位状况

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 详细情况 |
| 位置状况 | 坐落 | 龙里县龙山镇青龙路A幢整栋1-5层、B幢整栋1-3层。 |
| 方位 | 估价对象位于龙里县龙山镇青龙路A幢整栋1-5层、B幢整栋1-3层。处于龙里县城区，该房屋东临住宅区，西临祥华酒店，南临青龙路，北临住宅区。 |
| 临街状况 | 临青龙路 |
| 所在层数/总层数 | A幢第1-5层/共5层（实勘为1-5层/共5层），B幢第1-3层/共3层（实勘为1-3层/共3层） |
| 所处楼幢 | 青龙路A幢、B幢 |
| 朝向 | 朝南 |
| 交通状况 | 道路名称与类型 | 估价对象南临青龙路，为交通型次干道，道路通达度较好，对外联接方便。 |
| 交通 | 公交：距离公交车站约200米，有龙里1路公交线路通过； |
| 交通管制 | 周边道路无交通管制 |
| 出入可利用交通工具 | 主要交通方式为公交车、自驾。 |
| 环境状况 | 自然环境 | 估价对象周边无明显的大气污染、水文污染，有轻度噪声污染；周边没有影响视觉环境的杂乱因素；卫生状况良好。 |
| 人文环境 | 位于青龙路，周边聚集有红星幼儿园、龙里县第一小学，治安环境较好，人文环境一般。 |
| 外部配套设施 | 基础设施 | 区域内基础设施条件达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯和场地平整），供水、供电的保证度较高，排水、排污直接接入市政管网，通信及互联网等讯息接收流畅，能满足生活日常要求。 |
| 公共服务设施 | 购物：名门时代广场等；金融：中国建设银行、龙里农商银行等；医院：冠山社区卫生服务站、龙里县人民医院等。 |
| 规划条件 | 规划条件 | 估价对象建筑高度、密度、建筑容积率、消防间距及土地使用要求等符合规划限制要求. |
| 居住聚集程度 | 居住聚集程度 | 周边聚集有金鹏花园、和帝公园里、云邦·城上城等小区，居住聚集度高。 |

3.估价对象权属状况

⑴产权登记状况描述

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（龙国用（2000）字第035号），估价对象所占土地权属状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **国有土地使用证号** | 龙国用（2000）字第035号 |
| **地址** | 龙里县龙山镇青龙路 |
| **土地使用者** | 朱勇 |
| **地号** | 99-31-2 |
| **用途** | 商、住综合用地 |
| **批准使用期限** | 伍拾年 |
| **用地面积** | 205.2平方米 |
| **发证日期** | 2000年9月13日 | **发证机关** | 龙里县国土局 |

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（龙房权证龙山镇字第05071904号），估价对象权属状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **房屋所有权证号** | 龙房权证龙山镇字第05071904号 |
| **房屋坐落** | 龙里县龙山镇青龙路A幢1层 |
| **房屋所有权人** | 朱勇 | **产别** | 私产 | **楼号或幢号** | A幢 |
| **房屋结构** | 混合 | **房屋总层数** | 5层 | **所在层数** | 1层 |
| **建筑面积(㎡)** | 138.24 | **套内建筑面积(㎡)** | - | **房号** | - |
| **规划用途** | 商业 | **建成年代** | 2001年 | **登记时间** | 2005年7月19日 |

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（龙房权证龙山镇字第05071903号），估价对象权属状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **房屋所有权证号** | 龙房权证龙山镇字第05071903号 |
| **房屋坐落** | 龙里县龙山镇青龙路A幢2、3、4、5层 |
| **房屋所有权人** | 朱勇 | **产别** | 私产 | **楼号或幢号** | A幢 |
| **房屋结构** | 混合 | **房屋总层数** | 5层 | **所在层数** | 2-5层 |
| **建筑面积(㎡)** | 2层：150.23㎡3层：150.23㎡4层：150.23㎡5层：151.20㎡合计：601.89㎡ | **套内建筑面积(㎡)** | - | **房号** | - |
| **规划用途** | 住宅 | **建成年代** | 2001年 | **登记时间** | 2005年7月19日 |

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（龙房权证龙山镇字第05071902号），估价对象权属状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **房屋所有权证号** | 龙房权证龙山镇字第05071902号 |
| **房屋坐落** | 龙里县龙山镇青龙路B幢1、2、3层 |
| **房屋所有权人** | 朱勇 | **产别** | 私产 | **楼号或幢号** | B幢 |
| **房屋结构** | 混合 | **房屋总层数** | 3层 | **所在层数** | 1-3层 |
| **建筑面积(㎡)** | 1层：60.99㎡2层：61.71㎡3层：61.71㎡合计：184.41 | **套内建筑面积(㎡)** | - | **房号** | - |
| **规划用途** | 住宅 | **建成年代** | 2001年 | **登记时间** | 2005年7月19日 |

⑵估价对象其他权益状况

①租赁或占用情况：本次评估对象为龙里县龙山镇青龙路A幢整栋1-5层、B幢整栋1-3层，实勘估价对象商业房地产位于A幢1层，层高约为4米，目前出租给艺迹服装店使用，因未提供租赁合同，本次未考虑出租的影响价值；实勘估价对象住宅房地产位于A幢2-5层及B幢1-3层，层高约为3米，其中A幢2层出租给美术培训学校使用，A幢3-5层出租给庆伟会计学校使用，B幢1-3层为产权人自用，因未提供租赁合同，本次未考虑出租的影响价值。

②用益物权设立情况：估价对象未设立用益物权。

③担保物权设立情况：估价对象未设立担保物权。

④抵押权及法定优先受偿权情况：根据估价委托人提供的《不动产登记证明》（黔（2019）龙里县不动产证明第0022668号、黔（2018）龙里县不动产证明第0010457号）号，在价值时点，估价对象已设定抵押登记，有法定优先受偿权。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物和其他优先受偿权的影响。故本次评估未考虑估价对象原有的担保物和其他优先受偿权的影响。

⑤拖欠税费情况：无

（三）土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 四至 | 估价对象所在小区东临住宅区，西临祥华酒店，南临青龙路，北临住宅区。 |
| 形状 | 形状规则，有利于商业地产布局及住宅地产居住。 |
| 土地使用期限 | 土地使用期限：2050年09月13日，剩余使用年期28.34年。 |
| 开发程度 | 已达到五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。 |
| 土地使用权类型 | 出让 |

（四）建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 竣工日期 | 2001年，设计使用年限为50年 |
| 新旧程度 | 75% |
| 建筑结构 | 混合结构 |
| 设施设备 | 供电线路全部隐蔽敷没，独立IC卡电表，市政供水等。 |
| 装饰装修 | 估价对象A幢大楼外墙为瓷砖，总楼层为5层，本次评估为青龙路A幢1-5层，实勘估价对象商业房地产位于1层，层高为4米，目前出租给艺迹服装店使用，A幢2层出租给美术培训学校使用，A幢3-5层出租给庆伟会计学校使用；A幢1层入户门为玻璃钢化门，室内地面为地板砖，墙面贴墙纸，开间为10.8米，进深为12.8米；A幢2层入户门为玻璃钢化门，室内地面为地板砖，墙面及顶棚刷白；A幢3、4、5层入户门为防盗门，估价师未能进入室内查勘，据产权人介绍，室内地面为地板砖，墙面及顶棚刷白，装修情况为精装修。估价对象B幢大楼外墙为瓷砖，总楼层为3层，本次评估为青龙路A幢1-3层，实勘估价对象住宅房地产位于1-3层，层高为3米，目前为产权人自用；B幢1-3层被产权人打通自用，入户门为铁门，室内门为实木门，室内地面为地板砖，墙面及顶棚刷白。该房屋水、电、通讯、网络等基础设施齐全。根据注册房地产估价师现场查勘情况，房屋工程质量合格，完损程度判定为完好房。但对估价对象的现实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，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。 |
| 维护状况 | 使用正常，维护保养较好，约7.5成新 |

## 五、价值时点

根据《贵州省龙里县人民法院委托书》[（2022）黔2730执恢26号]，本次评估设定价值时点为注册房地产估价师现场查勘日期2022年05月19日。

## 六、价值类型

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点2022年05月19日，在现实市场情况下，满足上述全部限制条件下的市场价值。

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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本报告所述的房地产市场价值为公开市场价值，公开市场价值为在下列交易条件下最可实现的价格：⑴交易双方自愿地进行交易；⑵交易双方进行交易的目的是追求各自利用最大化；⑶交易双方有较充裕的时间进行交易；⑷交易双方掌握必要的市场信息；⑸交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象；⑹不存在特殊买者的附加出价。

## 七、估价原则

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动所依据的法则和标准。

根据本次估价目的，结合估价对象具体情况，本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则、替代原则，最高最佳利用原则。具体如下：

1．独立、客观、公正原则

房地产估价要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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。评估价值如不公平、合理，必然会损害相关当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价师、房地产估价机构以至整个房地产估价行业的社会公信力和声誉。因此，房地产估价工作的性质，决定了独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。

2．合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产价格实质上是房地产权益的价格，只有当房地产合法使用时，其权益才能得到法律法规的保障。因此，估价中以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价实际上是求取某一时点上的价格。房地产的价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

4. 替代原则

要求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的原则。同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与估价对象有替代可能的房地产的价格和条件，通过与估价对象进行比较来确定估价对象价格。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。房地产估价要以房地产的最高、最佳使用为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

## 八、估价依据

(一) 国家和地方的有关法律、法规和部门规章

1.《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通过，自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第70号，自1995年1月1日起施行, 2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3.《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，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过，自2001年8月15日颁布实施，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

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

5.《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，自1997年6月1日起施行；2001年7月23日[建设部](https://baike.baidu.com/item/%E5%BB%BA%E8%AE%BE%E9%83%A8/2280491%22%20%5Ct%20%22_blank)第45次常务会议修正；）

6.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

7.《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布，自2015年3月1日起施行）；

8.《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号，自2016年1月1日起施行）；

9.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行）；

10. 《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日施行，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议修改）

11.《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第136号，于2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；

12.《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[2011]21号，于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

13.《最高人民法院关于实施<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>有关问题的通知》（法释[2012]30号，由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起实施）；

14.《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号，自1986年10月1日起施行）；

15.《中华人民共和国印花税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第11号，自1988年10月1日起施行）；

16.《国家税务总局 中华人民共和国个人所得税法》（2018年8月31日第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改（中华人民共和国个人所得税法）的决定》第七次修正）；

17.《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985年2月8日国务院 国发〔1985〕19号文件发布，2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

18.《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》 (财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起施行)；

19.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）

20. 《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）

21.《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）

22.贵州省人民政府、龙里县人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等。

 (二) 采用的技术规程

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/T50899-2013，2014年12月1日起实施）；

3.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014,2014年12月1日起实施）；

 (三) 估价委托人提供的估价对象有关资料

1.《贵州省龙里县人民法院委托书》[（2022）黔2730执恢26号]

2.《国有土地使用证》（龙国用（2000）字第035号）复印件

3.《房屋所有权证》（龙房权证龙山镇字第05071902号、龙房权证龙山镇字第05071903号、龙房权证龙山镇字第05071904号）复印件

4.《不动产登记证明》（黔（2019）龙里县不动产证明第0022668号、黔（2018）龙里县不动产证明第0010457号）复印件

 (四) 估价师掌握和收集的资料；

1.估价对象权利状况调查资料；

2.估价对象现状及周边环境照片；

3.《估价对象实地查勘情况表》

4.房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料

## 九、估价方法

 **（一）估价方法的定义及选用原则**

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

1.比较法：选取一定数量的可比实例，将他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。

2.收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、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。

3.成本法：测算估价对象在价值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。

4.假设开发法：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，将开发完成的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，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。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

**（二）本次估价方法的选择**

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并认真分析估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调查的结果，遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，在选用项目的估价方法时，主要做了以下考虑：

**1.不选用方法的理由**

⑴具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为已建成的房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。

⑵由于估价对象为商业房地产及住宅房地产，非新近开发建设或计划开发建设的房地产，也非无收益和很少发生交易的房地产，也非具有独特设计或针对个别用户的特殊需要而建设的房地产，故不宜采用成本法进行评估。

**2.选用方法的理由**

⑴有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法。由于与估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期，存在较多类似房地产的交易，因此适宜选用比较法对商业房地产及住宅房地产进行评估；

⑵收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。由于估价对象类似房地产租赁较多，有现实收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象的收益价格，因此适宜选用收益法对估价对象进行评估。

综上所述，本次估价对象为商业房地产及住宅房地产，存在较多类似房地产的交易以及类似房地产租赁较多，有现实收益，可采用比较法和收益法作为估价对象估价方法。

因此，对估价方法进行适用性分析后，本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行评估，将两种估价方法的估价结果分析综合后，得出估价对象最终评估价值。

**（三）估价技术路线**

1.选用比较法测算估价对象价格

⑴比较法计算公式如下：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）调整系数×房地产状况调整系数

⑵比较法测算步骤：

①搜集交易实例→②选取可比实例→③建立价格可比基础→④进行交易情况修正→⑤进行交易日期修正→⑥进行房地产状况修正→⑦求出比准价格

2.选用收益法测算估价对象价格

根据《房地产估价规范》(BT50291-2015)，估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法测算应按下列步骤进行：

1.选择具体估价方法 2.测算收益期或持有期；

3.预测未来收益 4.确定报酬率或资本化率、收益乘数；

5.计算收益价值。

1.选择具体估价方法

本次估价选用报酬资本化法中的全剩余寿命模式，则计算公式为：

式中：V—收益价值

Ai—未来第i年的净收益

Yi—未来第i年的报酬率

n—收益期（年）

3.估价结果确定

综上所述，本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行评估，将两种估价方法的估价结果分析综合后，得出估价对象最终评估价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过现场勘察与市场调查，采用科学合理的估价方法，综合考虑房地产市场价格影响因素的影响和相关估价资料，通过认真的分析和测算，我公司确认估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的前提下，于价值时点满足“估价假设和限制性条件”的估价结果为**人民币陆佰贰拾伍万伍仟捌佰元整（￥625.58万元），详见《评估结果明细表》**。

**十一、注册房地产估价师**

姓 名 注册号 签 名 签名日期

贺 方 4320090011 年 月 日

岳新美 4320190037 年 月 日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年05月19日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成查勘，即实地查勘期为2022年05月19日～2022年05月19日。

## 十三、估价作业期

2022年05月19日～2022年06月02日

# 附 件

## 一、《贵州省龙里县人民法院委托书》[（2022）黔2730执恢26号]复印件

## 二、估价对象位置图

## 三、估价对象内外部状况以及周围环境和景观的照片

## 四、估价对象实地查勘情况表

## 五、估价对象权属证明复印件

## 六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

## 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件