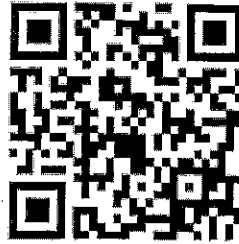


房地产司法估价报告



温馨提示: 本报告已在贵州省房地产估价行业协会诚信管理信息平台备案, 扫码即可查验真伪, 如未查询到备案信息, 请注意防范相关风险。

估价项目名称: 独山鼎恒置业发展有限公司所属位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层共计15个车位市场价值评估

估价委托人: 贵州省独山县人民法院

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: 程永升 (注册号: 5220200001)
李龙敏 (注册号: 5220130021)

估价报告出具日期: 二〇二二年五月三十日

估价报告编号: 【2022】TZ【估】字第0282号



涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：独山鼎恒置业发展有限公司所属位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层共计 15 个车位市场价值评估

估价委托人：贵州省独山县人民法院

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 05 月 30 日

估价报告编号：【2022】TZ【估】字第 0282 号

致估价委托人函

贵州省独山县人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对独山鼎恒置业发展有限公司所属位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层15个车位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：估价对象为独山鼎恒置业发展有限公司所属位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层A-60、A-61、A-62、A-85、A-105、A-106、A-107、A-108、A-110、A-111、A-112、A-118、A-119、A-120、A-121车位，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。

价值时点：2022年05月11日

价值类型：本次估价的价值类型为市场价值。

估价方法：收益法、市场比较法

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，采用收益法、市场比较法，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：

59,193.00元/个

评估总价：

人民币小写：887,895.00元

人民币大写：捌拾捌万柒仟捌佰玖拾伍元整

有关结果见估价结果一览表

估价结果一览表

估价对象	权利人	坐落	所在层数	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	评估总价(元/个)
1	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-60	-1 层	2017 年	车位	28.29	59,193.00
2	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-61	-1 层	2017 年	车位	28.29	59,193.00
3	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-62	-1 层	2017 年	车位	28.29	59,193.00
4	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-85	-1 层	2017 年	车位	29.47	59,193.00
5	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-105	-1 层	2017 年	车位	28.29	59,193.00
6	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-106	-1 层	2017 年	车位	27.11	59,193.00
7	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-107	-1 层	2017 年	车位	27.11	59,193.00
8	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-108	-1 层	2017 年	车位	27.11	59,193.00
9	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-110	-1 层	2017 年	车位	27.11	59,193.00
10	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-111	-1 层	2017 年	车位	27.11	59,193.00
11	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-112	-1 层	2017 年	车位	29.47	59,193.00
12	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-118	-1 层	2017 年	车位	29.47	59,193.00
13	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-119	-1 层	2017 年	车位	29.47	59,193.00
14	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-120	-1 层	2017 年	车位	29.47	59,193.00
15	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-121	-1 层	2017 年	车位	29.47	59,193.00
合计						425.53	887,895.00

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05月30日至2023年05月29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05月30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	7
第三部分 估价结果报告	11
一、 估价委托人	11
二、 房地产估价机构	11
三、 估价目的	11
四、 估价对象	11
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	23
十四、 估价报告应用的有效期	24
第四部分 附 件	25

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05月11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。

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05月30日
李龙敏	5220130021	 	2022年05月30日

贵州天正房地产资产评估有限公司
2022年05月30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《贵州省独山县人民法院委托书》（(2022)黔 2726 执 252 号）、《独山鼎恒置业发展有限公司车位处置表及地下停车位统计表》、《独山县房屋事务服务中心查询结果》，我们未向有关部门进行核实，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。

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

根据估价委托人提供的《贵州省独山县人民法院委托书》（（2022）黔 2726 执 252 号），估价对象已被贵州省独山县人民法院查封。结合本次估价目的，本次估价以估价对象未被查封为前提进行估价，即：假定估价对象未处于查封状态，不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

本次评估中，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)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《贵州省独山县人民法院委托书》（（2022）黔 2726 执 252 号）。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。

(四)本报告使用期限为一年(即2022年05月30日至2023年05月29日)。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。

(五)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。

(六)估价结果为市场价值,未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(七)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。

(八)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。

(九)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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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：贵州省独山县人民法院

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

估价对象为独山鼎恒置业发展有限公司所属位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层A-60、A-61、A-62、A-85、A-105、A-106、A-107、A-108、A-110、A-111、A-112、A-118、A-119、A-120、A-121车位，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。

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：百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口；
- (2) 形状：形状较规则；
- (3) 地形地势：所处地形平坦，地势平缓，地质条件良好；
- (4) 开发程度：宗地红线内“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），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

根据委托人提供的《独山鼎恒置业发展有限公司车位处置表及地下停车位统计表》及估价人员现场勘查了解：

- (1) 建成时间：建成于 2017 年；
- (2) 用途：停车位；
- (3) 设施设备：配备有水电、消防、照明、电梯等，配套设施已安装；
- (4) 装饰装修：估价对象地面刷地坪漆，车位边界线已划定；
- (5) 空间布局：位于独山县百泉镇新街口地下一层，车位形状为矩形；
- (6) 使用及维护状况、完损状况：估价对象所在区域内，整体维护保养状况良好，用途为停车位，现场勘查停车位能够正常使用。

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

估价对象所在宗地为国有土地，所有权属国家，权利人拥有土地使用权。

3.2 建筑物权益状况描述

3.2.1 车位基本情况

估价对象	项目名称	权利人	坐落	所在层数	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)
1	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-60	-1 层	2017 年	车位	28.29
2	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-61	-1 层	2017 年	车位	28.29
3	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-62	-1 层	2017 年	车位	28.29
4	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-85	-1 层	2017 年	车位	29.47
5	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-105	-1 层	2017 年	车位	28.29
6	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-106	-1 层	2017 年	车位	27.11
7	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-107	-1 层	2017 年	车位	27.11
8	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-108	-1 层	2017 年	车位	27.11
9	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-110	-1 层	2017 年	车位	27.11

续表:

估价对象	项目名称	权利人	坐落	所在层数	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)
10	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-111	-1 层	2017 年	车位	27.11
11	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-112	-1 层	2017 年	车位	29.47
12	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-118	-1 层	2017 年	车位	29.47
13	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-119	-1 层	2017 年	车位	29.47
14	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-120	-1 层	2017 年	车位	29.47
15	独山县百泉镇新街口	独山县鼎恒置业发展有限公司	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-121	-1 层	2017 年	车位	29.47

3.2.2 查封情况

根据委托人提供的《贵州省独山县人民法院委托书》（（2022）黔 2726 执 252 号）显示，于价值时点估价对象已被查封。

3.2.3 出租和占用情况

在价值时点，根据现场勘查了解，估价对象出租及占用情况不详。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层 A-78、A-79、A-80、A-82、A-83 号车位，距离独山汽车总站约 500 米，距离古风博物院约 500 米。

商业繁华度：估价对象附近有中国邮政储蓄银行、独山农商银行、独山柒加壹酒店、福乐多超市、紫金花园酒店等商业服务设施；其周边房地产以商业和住宅房地产为主，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中华南路、中南路、虹桥路等路段，所在区域内交通便利度较高。估价对象距公交车站约 50 米，旁边有独山 104 路、101 路、101 路甲线、103 路甲线、202 路等多路公交车经过。

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），基础设施完备度较高；附近有中国邮政储蓄银行、独山农商银行、古风博物院、惠民医院、独山汽车总站、独山第一小学等公共服务设施，完备程度高。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地勘查日 2022 年 05 月 11 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) 房地产市场价值包含房屋所有权价值、分摊（占用）的土地使用权价值。

(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、《贵州省独山县人民法院委托书》((2022)黔2726执252号)；

2、《独山县房屋事务服务中心查询结果》(复印件)；

3、《独山鼎恒置业发展有限公司车位处置表及地下停车位统计表》(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：估价对象作为地下停车位，可出租产生经济收益，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。

交易

交易

区域

实物

权益

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

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：本次估价对估价对象所采用的两种方法估价结果差异较大，经过对估价对象所处区域内同类估价对象的综合分析，估价对象作为地下停车位虽可出租，周边类似租金案例较

易取得，但由于该地段的住宅以及地下停车位房地产租售比不平衡，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，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：

59,193.00 元/个

评估总价：

人民币小写：887,895.00 元

人民币大写：捌拾捌万柒仟捌佰玖拾伍元整

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05月30日
李龙敏	5220130021	 贵州天正房地产资产评估有限公司	2022年05月30日

2022年05月30日

十二、实地勘察期

起始于2022年05月11日，完成于2022年05月11日。

十三、估价作业日期

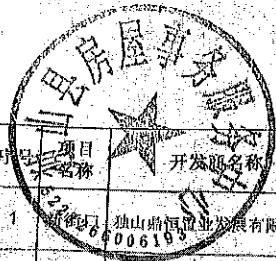
开始于2022年05月11日，完成于2022年05月30日。

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 05 月 30 日至 2023 年 05 月 29 日止。

第四部分 附件

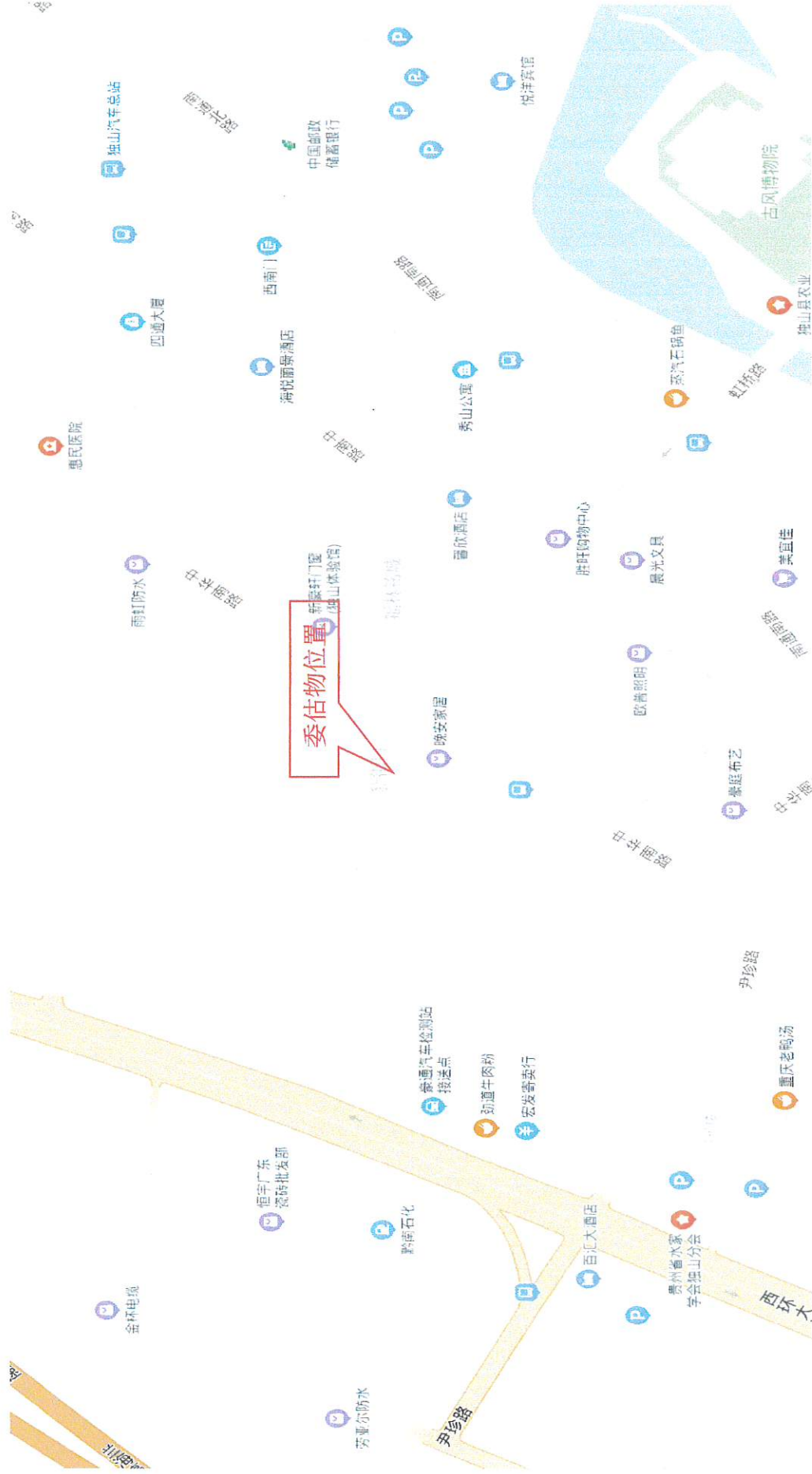
- 1、《贵州省独山县人民法院委托书》（（2022）黔 2726 执 252 号）；
- 2、承诺书；
- 3、《独山县房屋事务服务中心查询结果》（复印件）；
- 4、《独山鼎恒置业发展有限公司车位处置表及地下停车位统计表》（复印件）；
- 5、估价对象位置图；
- 6、估价对象现场勘查照片；
- 7、估价机构《营业执照(副本)》（复印件）；
- 8、估价机构资质证书（复印件）；
- 9、注册房地产估价师资格证书（复印件）。



序号	项目名称	开发单位名称	建筑面积	用途	房屋坐落	商品房性质	销售状态	限制类型	栋名称	房编号
1	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层114	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-114
2	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层115	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-115
3	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层117	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-117
4	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层122	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-122
5	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层78	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-78
6	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层79	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-79
7	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层80	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-80
8	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层82	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-82
9	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层83	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-83
10	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	28.29	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层80	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-80
11	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	28.29	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层61	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-61
12	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	28.29	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层62	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-62
13	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	28.29	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层105	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-105
14	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	27.11	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层106	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-106
15	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	27.11	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层107	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-107
16	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	27.11	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层108	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-108
17	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	27.11	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层110	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-110
18	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	27.11	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层111	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-111
19	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层112	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-112
20	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层118	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-118
21	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层119	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-119
22	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层120	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-120
23	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层121	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-121
24	新街口	独山鼎恒置业发展有限公司	29.47	车位	百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口A层85	销售房屋	可售	查封	1.2幢	A-85

独山鼎恒置业发展有限公司所属位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层共计 15 个车位

位置示意图



独山鼎恒置业发展有限公司所属位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层
共计 15 个车位
现状图



区 位



区 位

独山鼎恒置业发展有限公司所属位于百泉镇中华南路与虹桥路交汇处新街口 A 层
共计 15 个车位
现状图



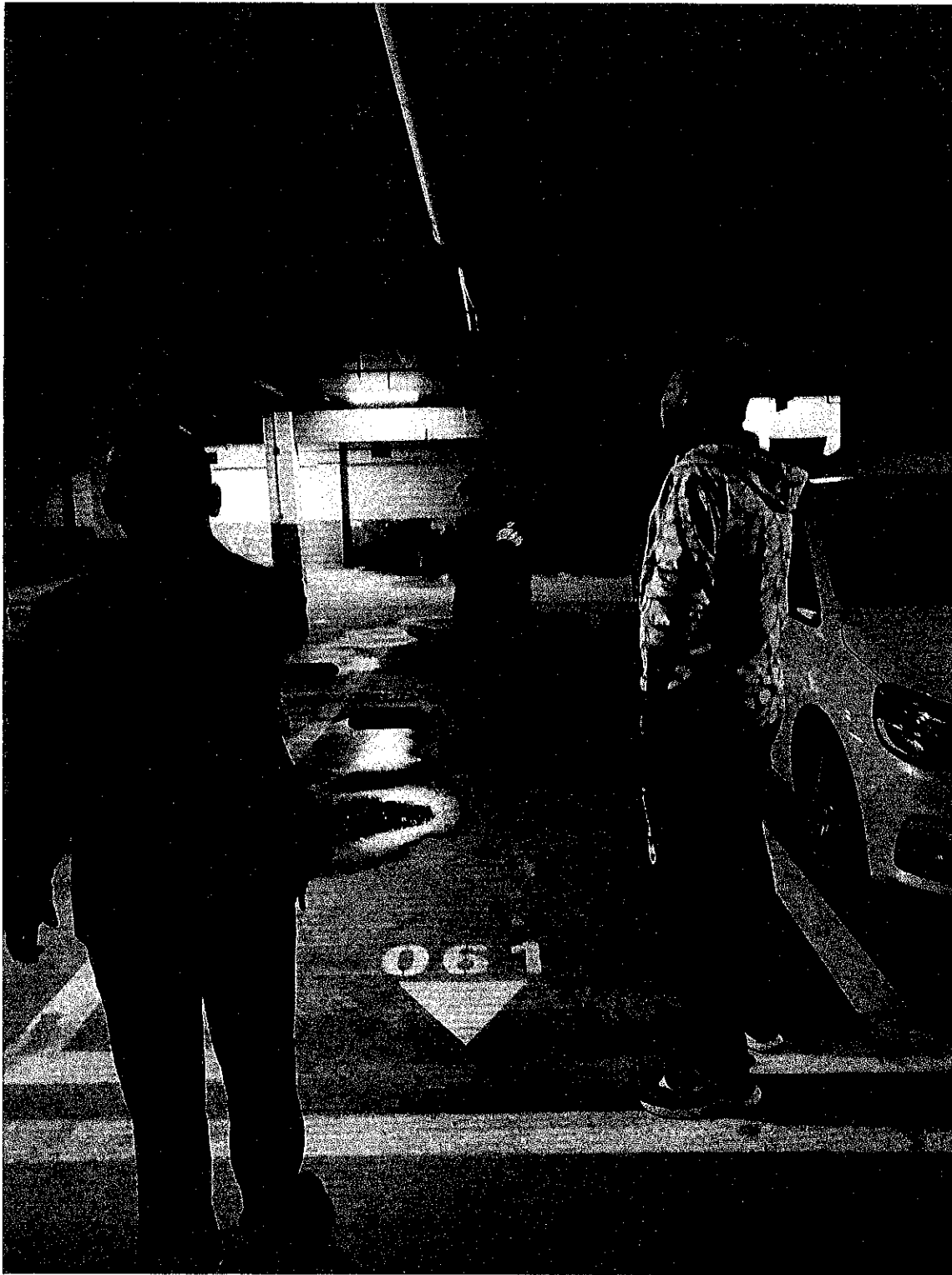
区 位



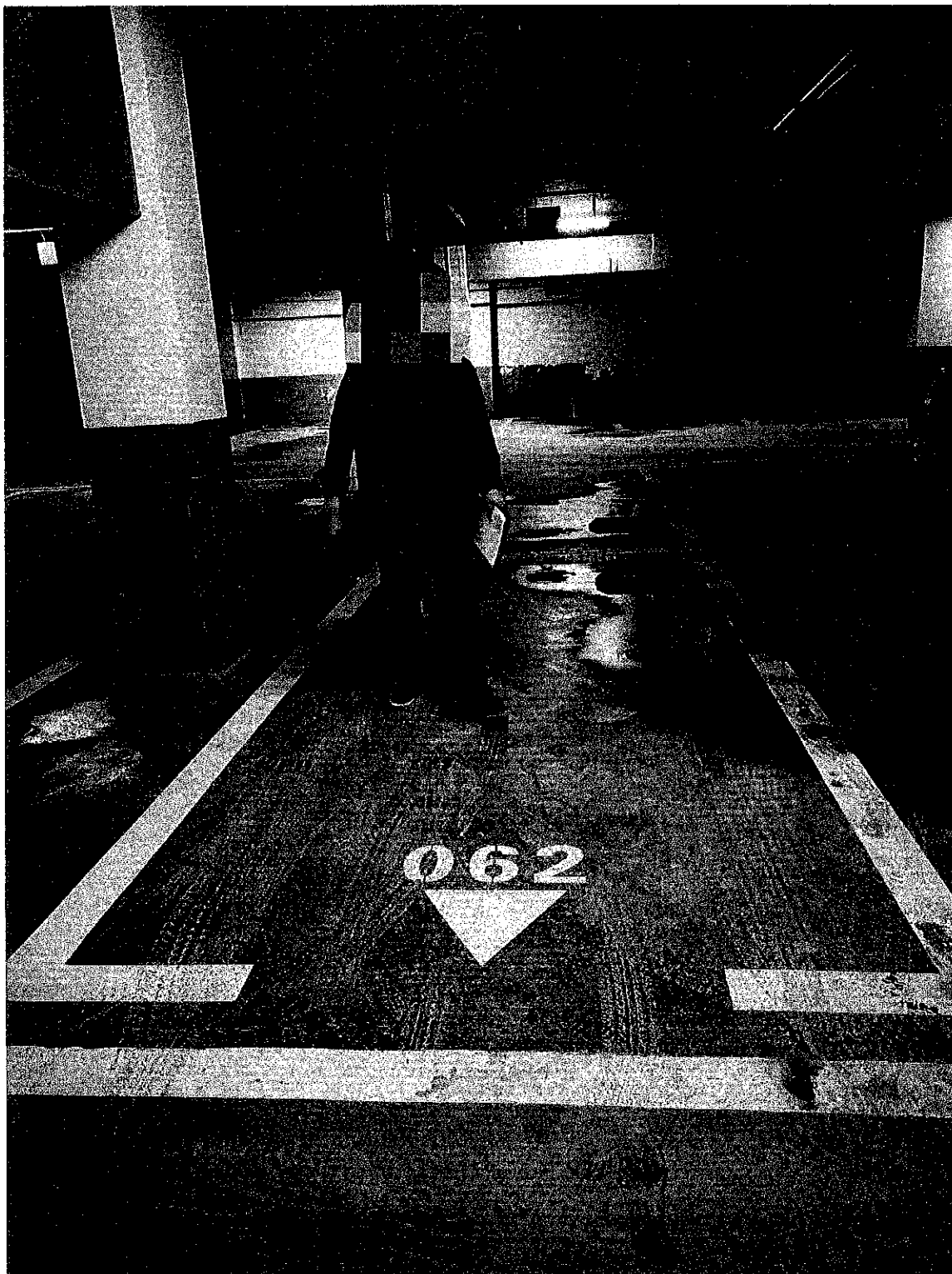
区 位



60 号车位现状



61 号车位现状



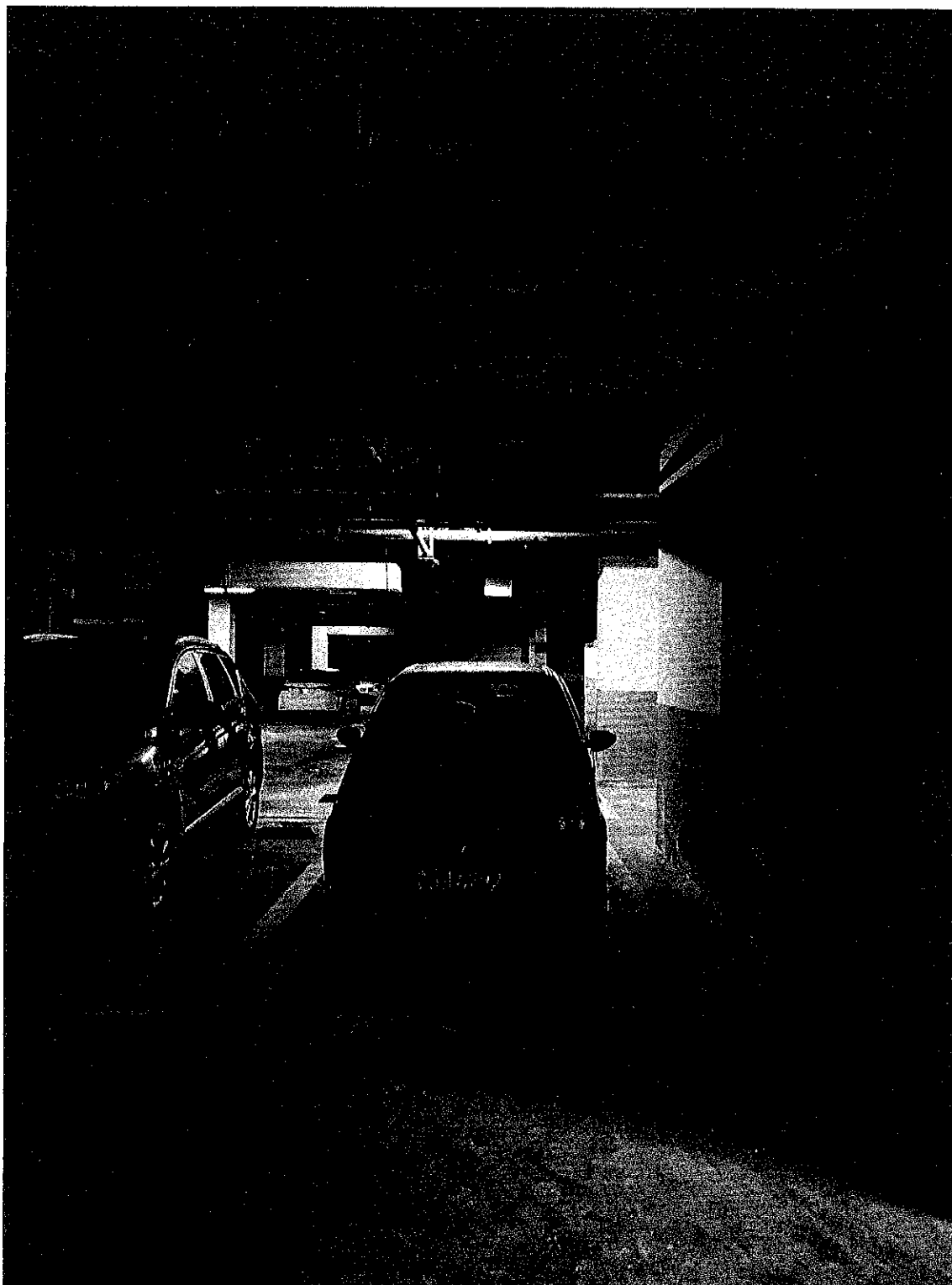
62 号车位现状



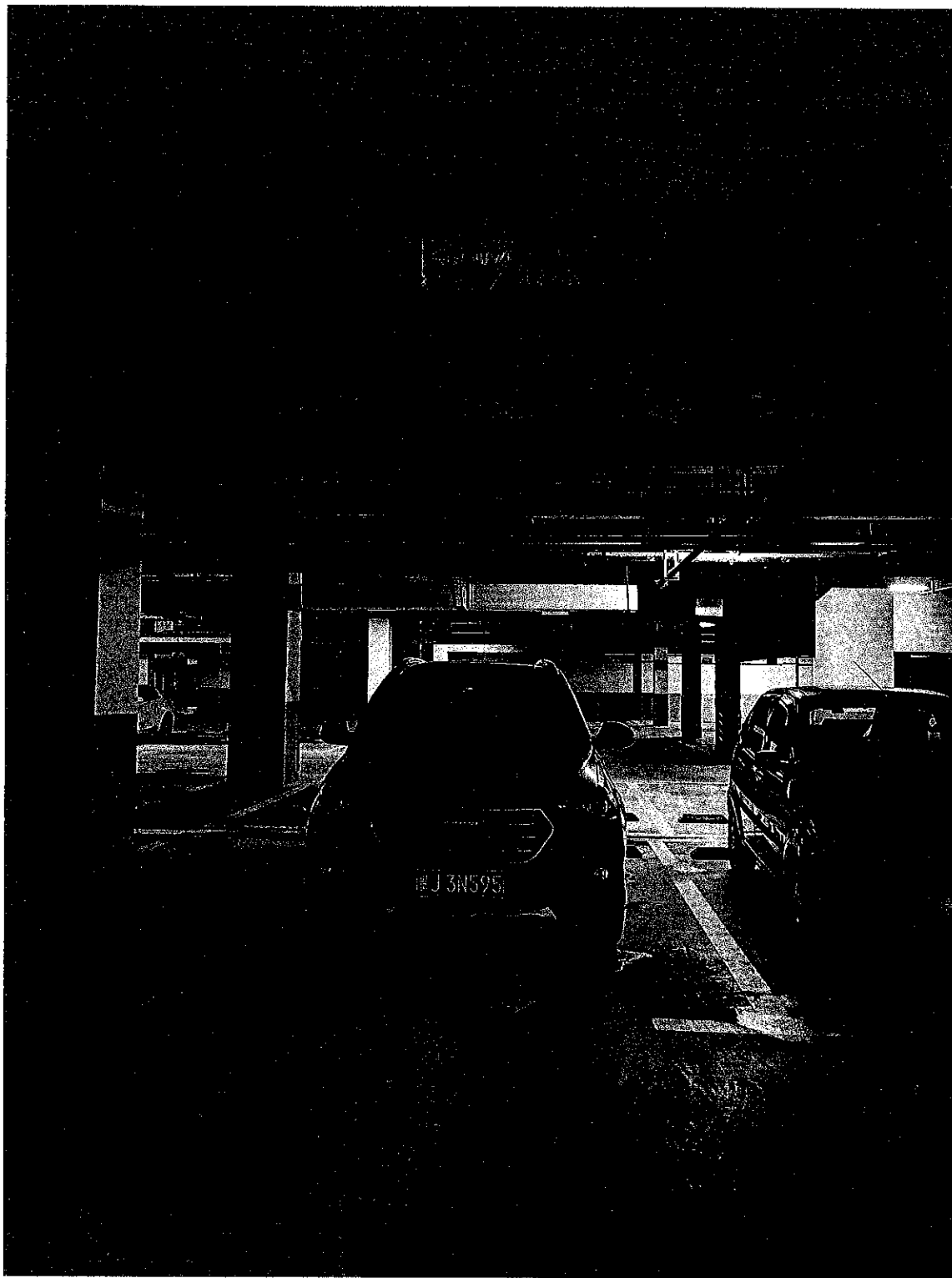
85 号车位现状



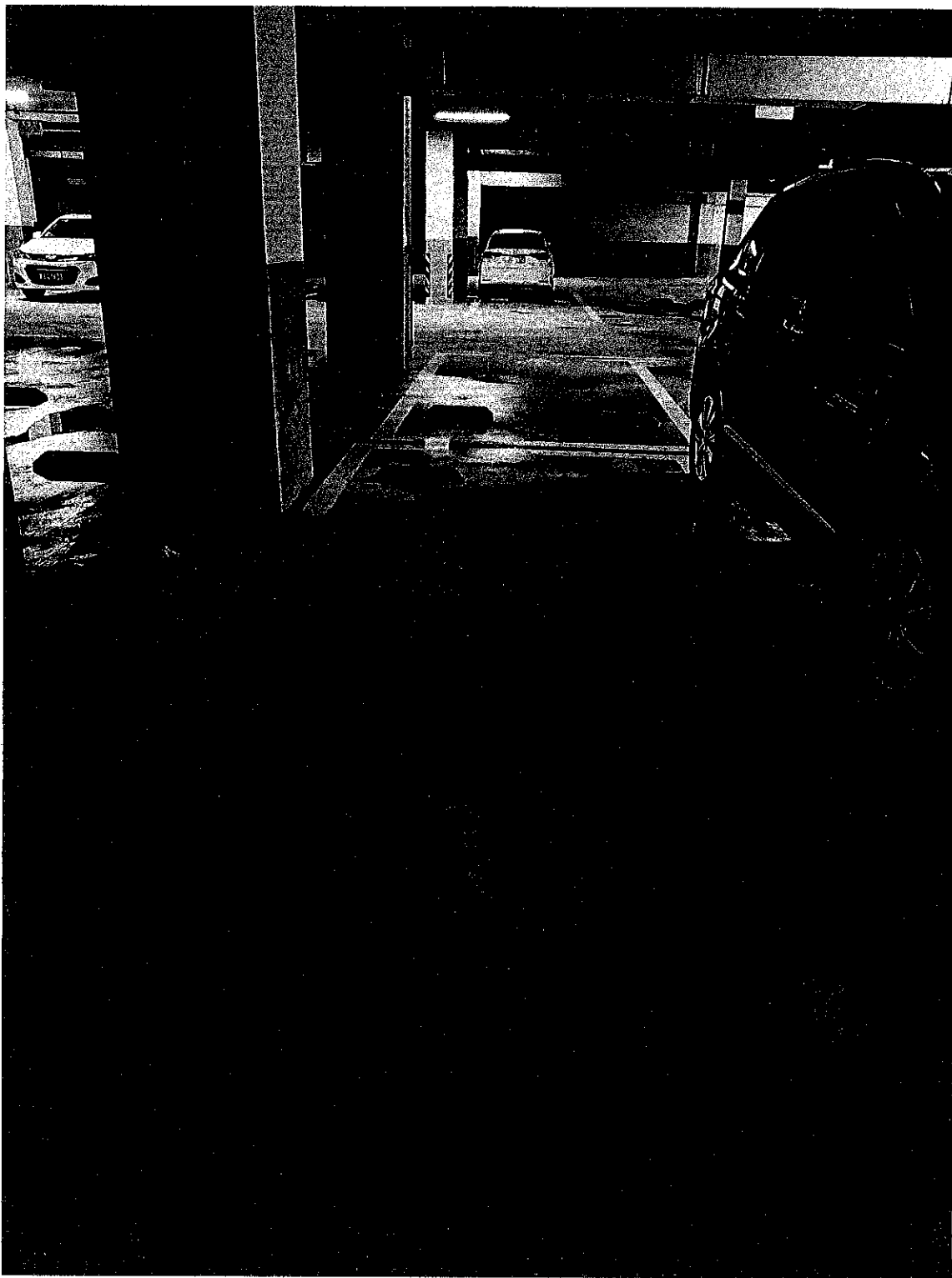
105 号车位现状



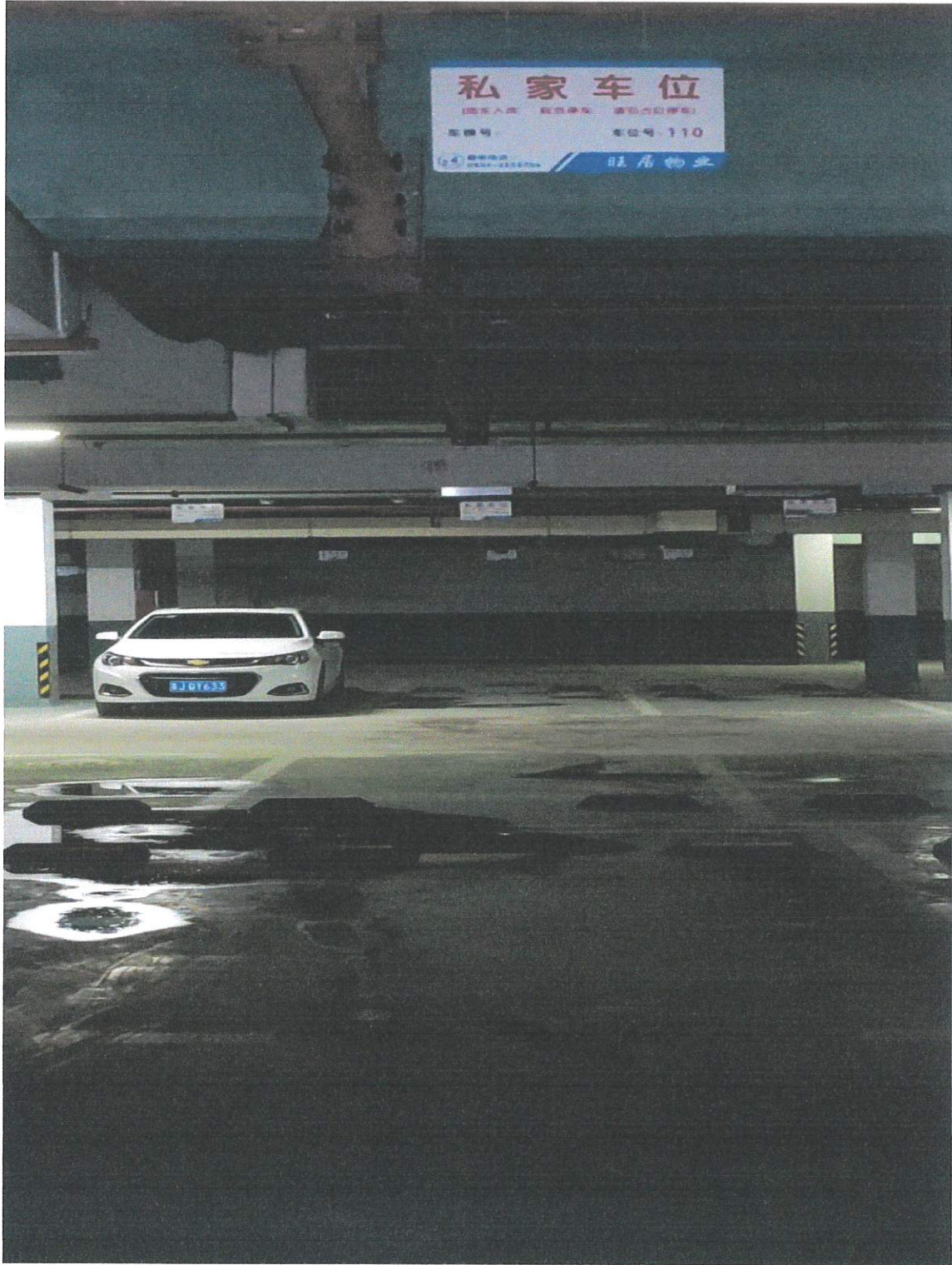
106 号车位现状



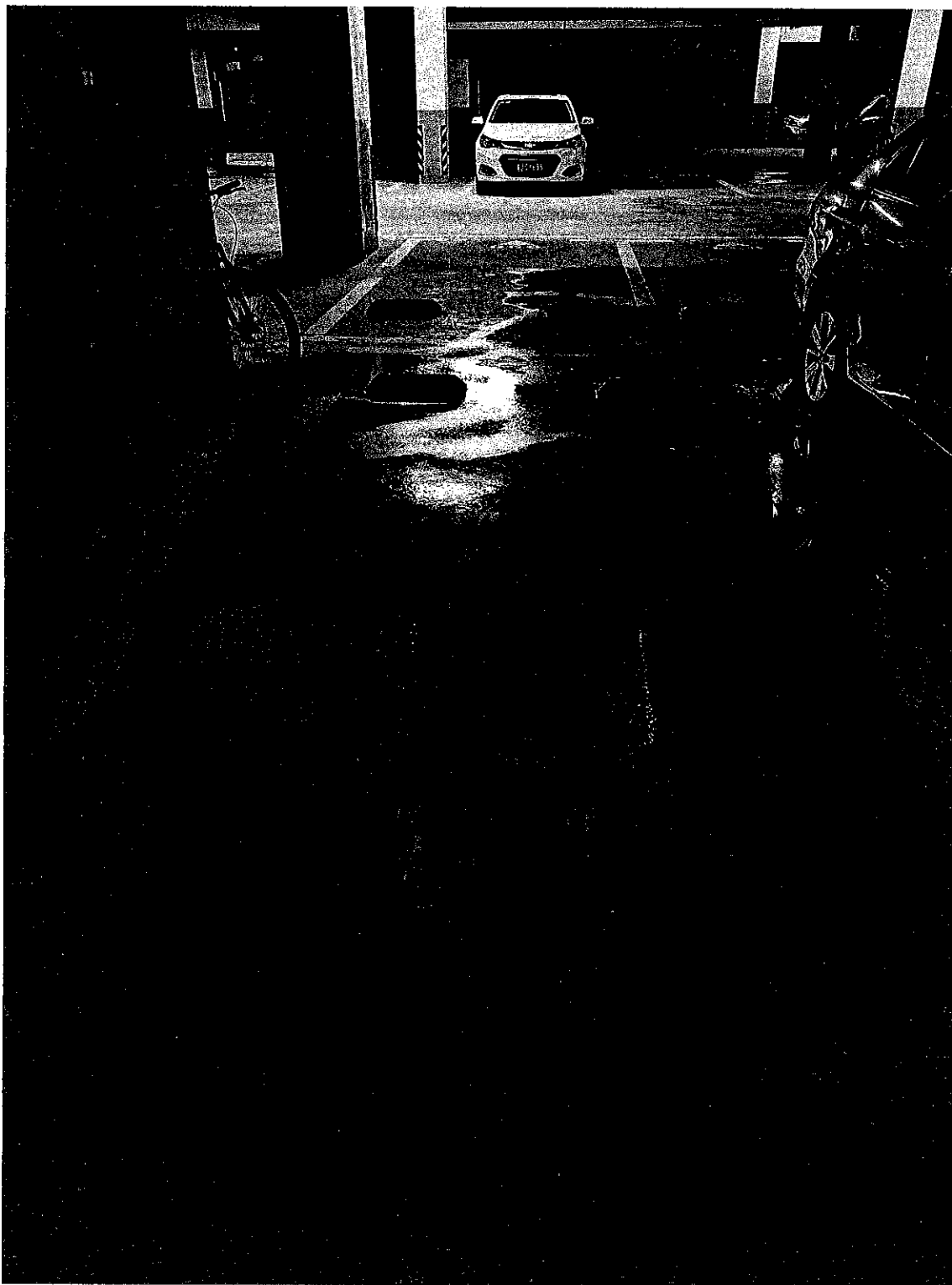
107 号车位现状



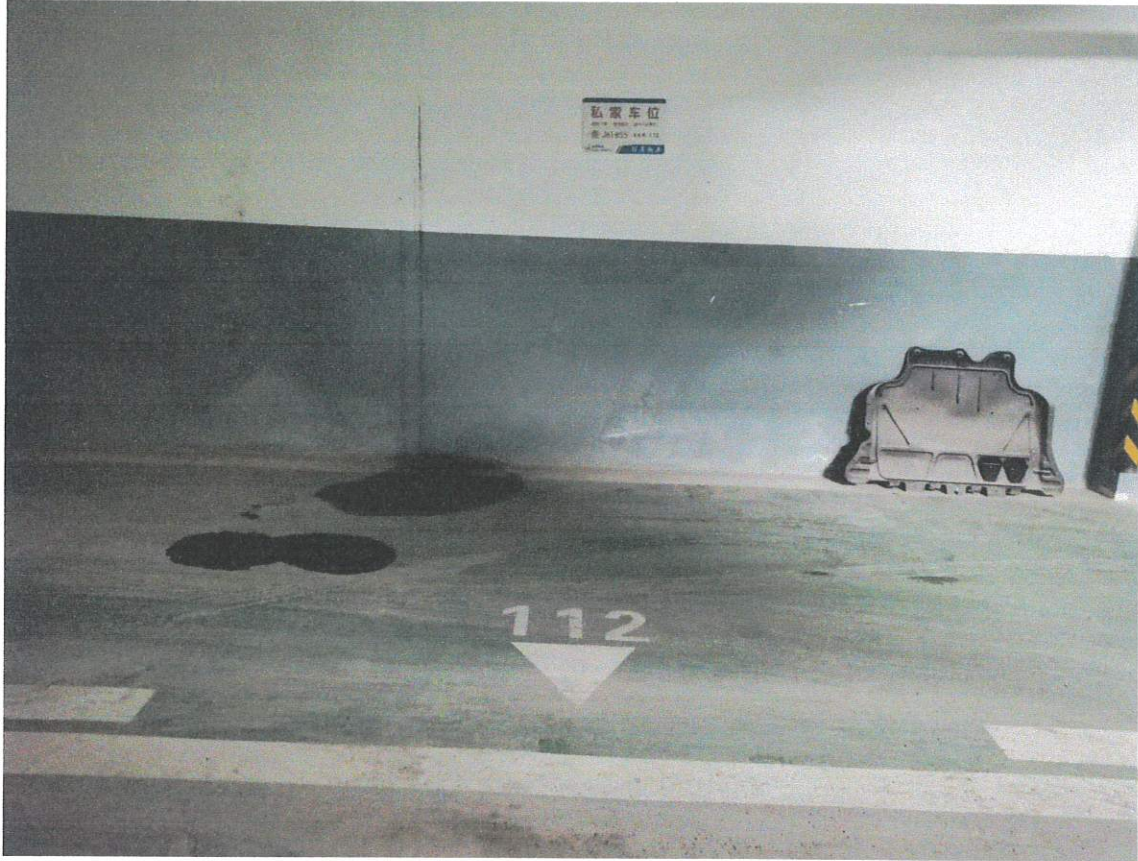
108 号车位现状



110 号车位现状



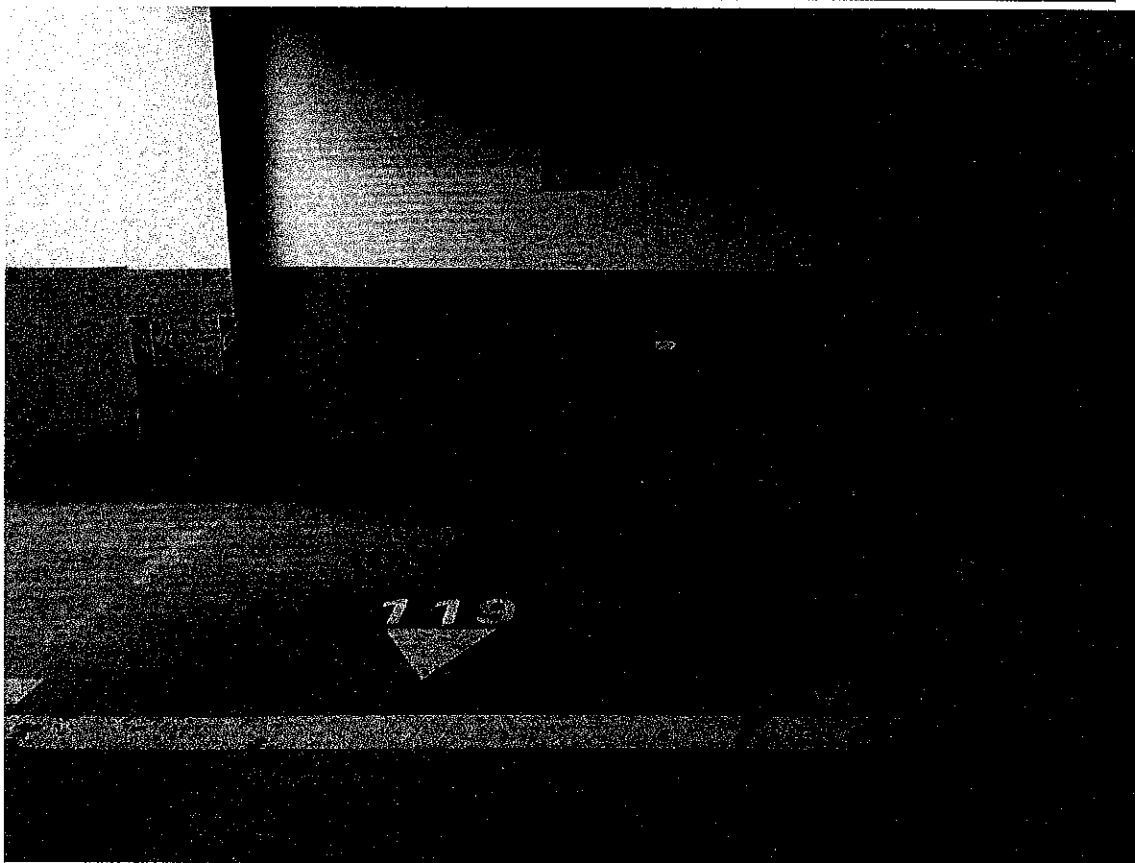
111 号车位现状



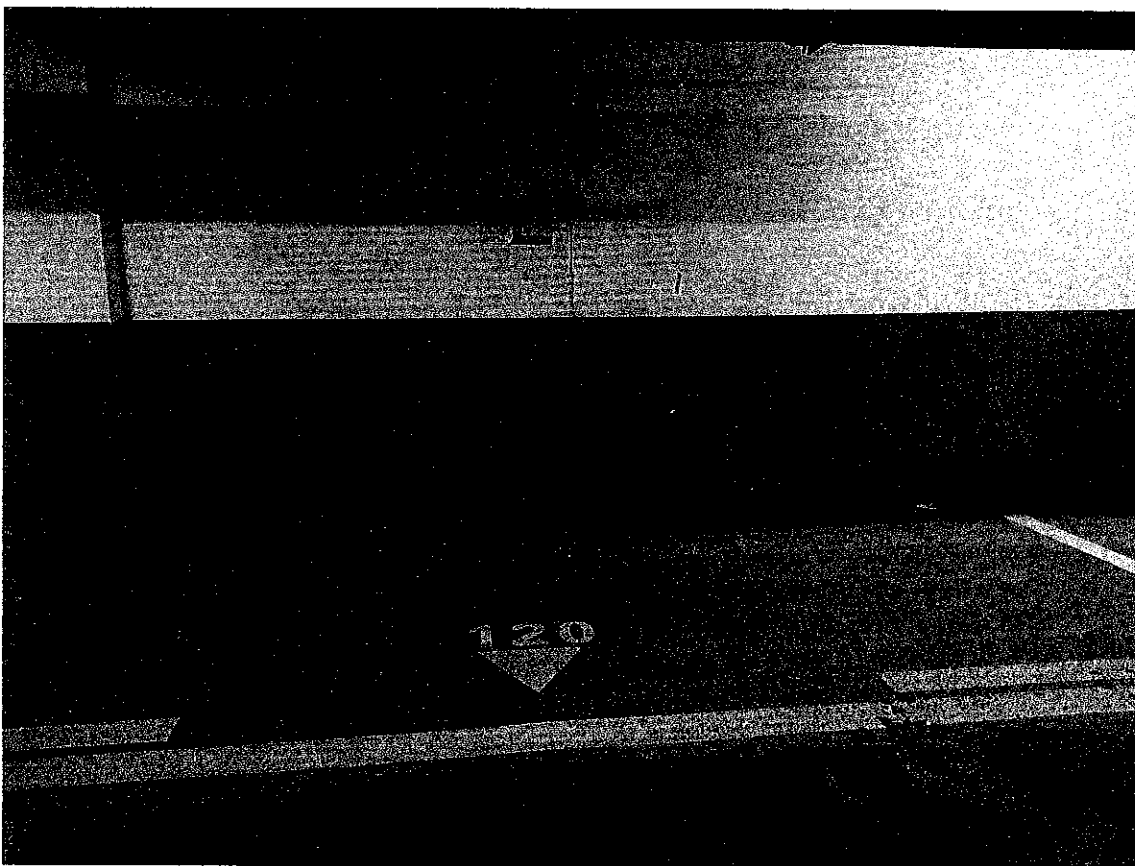
112 号车位现状



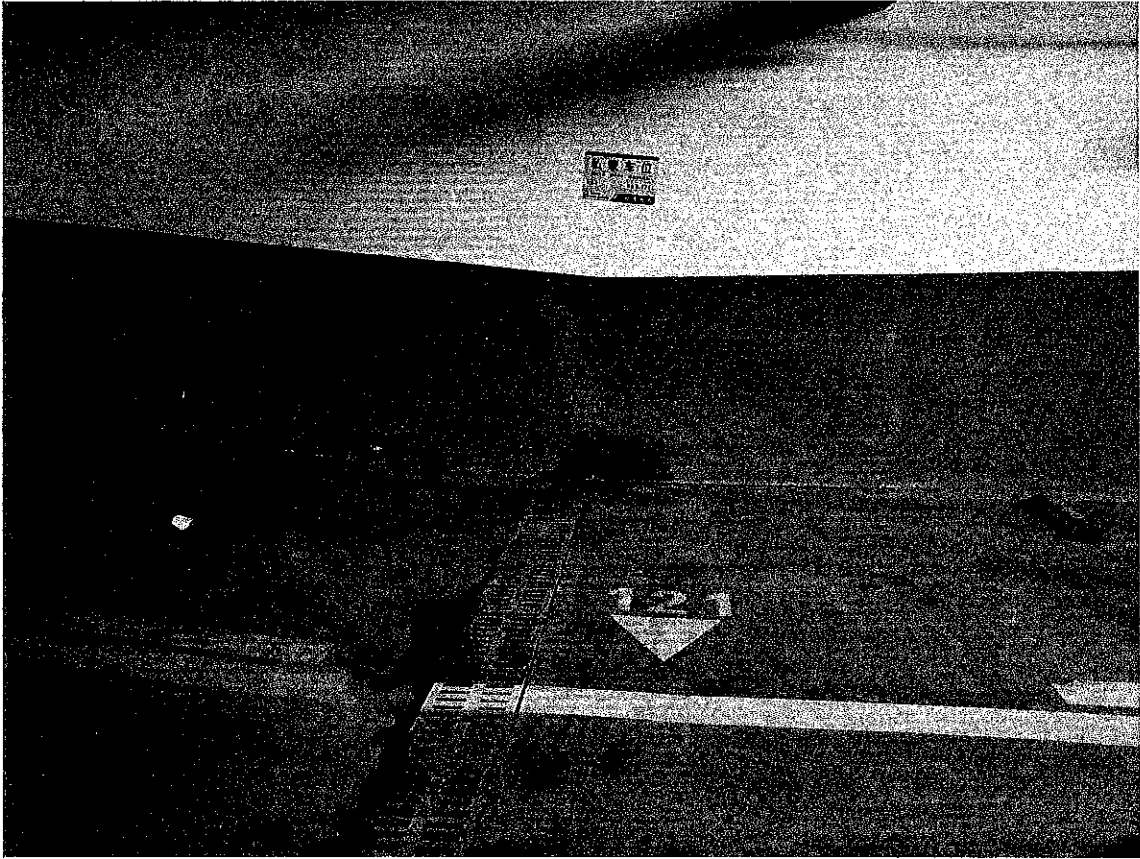
118 号车位现状



119 号车位现状



120 号车位现状



121 号车位现状