

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：曾珉与陈宗辉共同共有的位于贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区物资公司集资房5楼2号房住宅的市场价值评估

估价委托人：遵义市红花岗区人民法院

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：2022年09月16日

估价报告编号：遵智评字（2022）3-088号

致估价委托人函

遵义市红花岗区人民法院：

因贵院执行的龙应春、李玲与陈宗辉、张贵川房屋买卖合同纠纷一案中，受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，需对曾珉与陈宗辉共同共有的位于贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区物资公司集资房5楼2号房住宅一套的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

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

估价对象为曾珉与陈宗辉共同共有的位于贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区物资公司集资房5楼2号房住宅（建筑面积为117.81平方米）的成套房地产。估价对象范围为房屋及其分摊的国有出让建设用地使用权，包含室内固定装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

2022年08月26日（估价人员现场查勘完成之日）。

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，以证载住宅用途，在价值时点2022年08月26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；包含室内固定装修，不包含动产、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

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，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，估价对象于价值时点的房地产市场价格（含固定装修）为人民币叁拾捌万肆仟贰佰玖拾陆元整（¥384296.00元），详见下表：

估价结果汇总表			
委估对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区 物资公司集资房5楼2号房住宅	117.81	3262	384296.00

七、特别提示

1、本次估价的估价结果，其交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

2、上述估价结果中未扣除抵押物抵押、使用及处置时的抵押登记费用、水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、律师费、过户税费及其他应付费用等；

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

4、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

2022年09月16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	13
一、估价委托方	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	13
四、估价对象	14
五、估价时点	17
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	25
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26

附件均为复印件：

- (一) 《委托书》(2022)黔0302执恢726号；
- (二) 《不动产权证》；
- (三) 《房地产权登记信息》；
- (四) 《查封登记信息》；
- (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已于**2022年08月26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		

2022年09月16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《委托书》原件及《不动产权证书》、《房地产权登记信息》、《查封登记信息》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，物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，不存在抵押权、租赁权、地役权等权利限制状态，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，估价对象房屋面积与委托方提供的资料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

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的房屋信息所做的合理的、最可能的假定；

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

3、本次估价结果未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

4、本评估结论不包含估价对象在办理市场、处置、拍卖、变更或产权转移过程中所发生的一切税、费。

5、本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制为假设前提。

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、在价值时点，估价对象可能存在被查封、抵押的情况，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。”故本次假设估价对象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。

2、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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、遇有自然力和其他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将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、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。

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。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设：

依据不足假设是对房地产事实不了解时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

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 2022 年 09 月 16 日起至 2023 年 09 月 15 日止）。若报告使用期限内，房

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“为人民法院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，或因委托方所提供的资料不实、不详等疏漏，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

6、估价结果为正常市场状况下的房屋及分摊国有出让建设用地使用权市场价值，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房屋及分摊国有出让建设用地使用权进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

7、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。

8、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。

9、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《不动产权证》等资料，资料上记载有明确的面积，评估采用其记载的建筑面积。

（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、据现场勘察估价对象房屋室内已装修，故本次评估结果中包含室内固定装修价值；
- 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；
- 4、因本次评估为涉执房地产处置司法评估，可能存在评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素的不利影响，特提醒报告使用人注意。

（四）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、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生一定影响；

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、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；

6、委托方应在报告有效期内使用本估价报告书；

7、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。

遵智评字（2022）3-088 号

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托方：遵义市红花岗区人民法院

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

营业执照注册号：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：

估价对象为曾珉与陈宗辉共同共有的位于贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区物资公司集资房5楼2号房住宅(建筑面积为117.81平方米)的成套房地产。估价对象范围为房屋及其分摊的国有出让建设用地使用权,包含室内固定装修,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象现状：

1、估价对象所在土地状况：

估价对象所在宗地坐落于遵义市正安县凤仪镇文昌社区物资公司集资房;土地使用权类型为国有出让用地,土地用途为城镇住宅用地,共有宗地面积为195.30平方米,土地使用期限为2019年04月02日起至2089年04月01日止;宗地呈较规则矩形,区域内地势平坦。估价对象所在位置四至为:西临广播电视大楼,东临正安县人民医院,北临居民住宅楼,南临尹珍南路。估价对象基础设施状况达到宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水)及宗地红线内“五通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整)。

2、估价对象所在建筑物的概况：

估价对象所处位置,现用名称为文昌社区物资公司集资房,是商住步梯综合单元楼,临尹珍南路,该栋楼无地下停车场,区域内无绿化环境。估价对象所在的楼栋,共两个单元,估价对象位于第二单元;

现场勘察总楼层共7层，一楼为门面，二层以上均为住宅（其中住宅每单元每层一个步梯通道两户住宅）；该栋楼为混合结构，建筑物外墙刷防水漆，铝合金窗；无特殊设备设施，房屋维护保养状况较好，建筑物结构稳定，基础无不均匀沉陷，无渗漏、人为破坏等缺陷。

3、估价对象实物现状：

估价对象为贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区物资公司集资房2单元5楼2号房住宅，建筑面积为117.81平方米，户型现状三室两厅一厨两卫一阳台，房屋现由产权人自住，室内已进行装修；客厅顶面为木质吊顶、墙面贴墙纸及木质墙裙、地面铺设大理石地板砖，厨房顶面为木质吊顶、墙面贴墙砖、地面铺设大理石地板砖，厕所顶面集成吊顶、墙面贴墙砖、地面铺设地板砖，卧室顶面刮白瓷木质线条包边、墙面贴墙纸、地面铺设木地板；估价对象房屋布局中等，层高标准，房屋通风、采光条件较好，面积适中，通用性一般，独立使用性较好，变现能力一般。

（三）估价对象区位状况：

1、位置现状描述与分析

- 1) 坐落：贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区物资公司集资房。
- 2) 方位：正安县城城区靠南。
- 3) 与主要设施距离：距离正安县人民医院约0.2km，步行约2分钟。
- 4) 临街状况：估价对象所在位置临尹珍南路。
- 5) 楼层：商住楼共7层，估价对象位于第5层。

2、估价对象交通状况：

(1) 道路状况：估价对象位于贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区尹珍南路，为正安县城南部主要干道。西临广播电视大楼，东临正安县人民医院，北临居民住宅楼，南临尹珍南路。道路状况较好，车流量一般；

(2) 出入可利用交通工具：估价对象所在路段有2路、9路、12路、15路、正安13路正、安4路公交车停靠站，另有出租车经过，路段上亦有私家车通行，交通便捷度较好；

(3) 交通管制状况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：所在路段上有路边临时停车位，估价对象所在区域内没有地下停车库，但周边有停车场停车，停车便利度一般。

3、外部配套设施：

(1) 基础设施：宗地基础设施条件中等，宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地红线内“五通一平”（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正安县第一完全小学、正安三中、正安农贸市场、距离正安县人民医院约0.2公里等，配套设施一般，人流量较多，区域以个体商业及居家住宅为主。

4、自然环境和生活便捷度：

估价对象所在区域属于城区地带，现已大部分开发为商住楼，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般；周边分布有医院、学校、餐饮店及多个小型便利店等，生活便捷度较好。

(四) 估价对象权属状况:

1、不动产登记状况:

不动产权证号	权利人	共有方式	房屋坐落	用途	总层数	所在楼层	建筑面积(m ²)
黔(2019)正安县不动产权第0001788号	曾珉 陈宗辉	共同共有	贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区物资公司集资房5楼2号房	住宅	7层	5层	117.81

2、预告信息:

委托方提供的资料中未记载。

3、抵押信息:

委托方提供的资料中未记载。

4、查封信息:

序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封范围	查封期限	登记时间
1	遵义市红花岗区人民法院	(2020)黔0302执4233号之一	查封	房屋	2020年12月02日起 2023年12月01日止	2020年 12月02日
2	遵义市汇川区人民法院	黔(2020)0303执3908号	轮候查封	房屋	2020年12月08日起 2023年12月08日止	2020年 12月08日
3	遵义市红花岗区人民法院	(2020)黔0302执保1783号、(2020)黔0302财保153号	轮候查封	房地	2021年01月08日起 2024年01月08日止	2021年 01月08日

五、估价时点

本次估价的价值时点为2022年08月26日(现场查勘完成之日)。

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，以证载住宅用途，在价值时点 2022 年 08 月 26 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；包含室内固定装修，不包含动产、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

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】;

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32号, 中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过, 自2020年1月1日实施);

6. 《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32号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日实施）；

7. 《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次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；

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；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

(三) 估价委托人提供的资料：

- 1、《委托书》（2022）黔0302执恢726号；

- 2、《不动产权证》复印件；
- 3、《房地产权登记信息》复印件；
- 4、《查封登记信息》复印件。

(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

- 1、估价人员调查正安县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、参数资料和国家及正安县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

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”、“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”、“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”、“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”。估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到估价目的，并根据估价委托人处置要求，本次估价对象选用的估价方法为比较法与收益法。

1、选用的估价方法及理由

(1) 比较法

是以替代原理为基础，首先收集并选取一定数量符合一定条件的可比实例，然后对可比实例进行交易情况修正、市场状况调整、房地

产状况(区位、实物、权益)调整后得到各个可比实例价格,最后根据它们之间的差异程度、可比实例与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况,选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算得出估价对象价值或价格。

有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法,估价对象所在区域住宅案例较多,有足够的交易案例,故选用比较法进行估价。

(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。估价对象为可自住可出租的房地产,并且周边有较多的类似房地产对外出租,且一直以来出租情况良好,租金水平稳定。同时在城区范围内,估价对象的类似房地产租赁市场较活跃,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) 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。估价对象为早已建成并且使用良好的楼房,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。

(2) 成本法

成本法适用于类似房地产重置成本及各项损耗价值均便于求取的房地产估价。估价对象不求取重置价值,故不选用成本法。

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在正安县城城区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,选取和计算建筑物和土地剩余经济寿命,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或营业的必要支出,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，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：

$$V = A / (Y - b) \times [1 - (1 + b / 1 + y)^n]$$

式中：V — 收益价值（元/m²）；

A — 年净收益（元/m²）；

Y — 报酬率（%）；

b — 递增比率；

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价格价值（含固定装修）为人民币叁拾捌万肆仟贰佰玖拾陆元整（¥384296.00元），详见下表：

估价结果汇总表			
委估对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
贵州省遵义市正安县凤仪镇文昌社区 物资公司集资房5楼2号房住宅	117.81	3262	384296.00

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

2022年08月26日

十三、估价作业期

2022年08月26日至2022年09月16日。

遵义智衡房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十六日

