

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：黄多琼持有位于贵州省黔东南州三穗县八弓镇  
公园路一栋商业及住宅房地产估价报告

估价委托人：三穗县人民法院

估价机构：深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

估价人员：王晨阳 陈阳 彭世杨

估价作业日期：2022年9月20日至2022年11月11日

估价报告出具日期：2022年11月11日

估价报告编号：深国咨黔评字[2022]G11第0003号

# 房地产估价报告摘要

深国咨黔评字[2022]G11 第 0003 号

估价对象



估价对象价格结果要点摘录

价值时点：2022 年 10 月 13 日

总建筑面积：452.18 m<sup>2</sup>

权利人名称：黄多琼

用途：商业用房、住宅

未扣除预估处置费用价格：127.71 万元

扣除预估处置费用价格：115.03 万元



深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月十一日

# 报告目录

致委托人函	1
注册房地产估价师声明	2
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 估价机构	9
(三) 估价对象	9
(四) 估价目的	11
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	17
(十一) 估价人员	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业日期	18
(十四) 估价报告应用的有效期	18
附件	19
(一) (2022)黔 2624 法评 46 号《司法鉴定委托书》复印件	19
(二) 估价对象位置图	19
(三) 估价对象照片	19
(四) 可比案例位置图及照片	19
(五) 《房屋所有权证》复印件	19
(六) 《国有土地使用权证》复印件	19
(七) 《贵州省不动产登记查询结果》复印件	19
(八) 《房地产估价机构营业执照》复印件	19
(九) 《房地产估价机构资质证书》复印件	19
(十) 《房地产估价师注册证书》复印件	19

# 致委托人函

## 三穗县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的黄多琼名下位于贵州省黔东南州三穗县八弓镇公园路一栋商业及住宅房地产的市场价格进行估价，估价对象总建筑面积为452.18平方米，估价目的是为三穗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用收益法对估价对象商业部分、选用比较法对估价对象住宅部分进行了评定估算，确定估价对象未扣除预估的相关处置费用于价值时点二〇二二年十月十三日的评估总价为人民币**127.71万元**，大写人民币**壹佰贰拾柒万柒仟壹佰圆整**；估价对象扣除预估的相关处置费用于价值时点二〇二二年十月十三日的评估总价为人民币**115.03万元**，大写人民币**壹佰壹拾伍万零叁佰圆整**。估价结果详见《估价结果明细表》。

估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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》。

# 估价结果明细表

价值时点：2022年10月13日

估价对象											
序号	权利人	房屋所有权证书号	房屋坐落	用途	所在层数/总层数	装修情况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	未扣除处置费用评估总价(万元)	预估处置费用(万元)	扣除处置费用评估总价(万元)
1	黄多琼	201200169	三穗县八弓镇公园路	商业	1层/6层	简单装修	81.7	5,131.00	41.95	12.68	115.03
2	黄多琼	201200169	三穗县八弓镇公园路	住宅	2层/6层	简单装修	92.62	2,380.00	22.04		
3	黄多琼	201200169	三穗县八弓镇公园路	住宅	3层/6层	简单装修	92.62	2,380.00	22.04		
4	黄多琼	201200169	三穗县八弓镇公园路	住宅	4层/6层	简单装修	92.62	2,250.00	20.84		
5	黄多琼	201200169	三穗县八弓镇公园路	住宅	5层/6层	简单装修	92.62	2,250.00	20.84		
6	合计						452.18		127.71	12.68	115.03

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十一日

# 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陈述的事实是真实的和准确的。有关资料、文件均由委托人提供，委托人应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、估价师所在的估价机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次估价工作，与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

5、我公司房地产估价师陈阳、估价人员彭世杨于2022年10月13日已对估价对象进行了实地勘察，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。相关权属资料仅以委托人提供的资料为基础进行形式审查和一般性核对，实质性审查为相关房地产主管单位及部门，故本公司不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

6、注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关的估价经验。由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定与登记、装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助，委托人应当保证估价

对象在合法使用前提下获得收益。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，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，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象在特定估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

8、本估价报告的使用范围：委托人在使用本报告时，务请注意本估价结果报告中的估价的假设和限制条件，并且本估价报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的估价报告。

9、本报告书专为委托人为本报告所列明的估价对象在价值时点和估价目的等条件下的市场客观价格提供参考依据。未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

10、本估价报告若因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人及时通知本估价机构予以更正，否则，误差部分无效。

11、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

12、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

13、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。估价对象及其相应的通行权、采光权

及其他权利应符合法律规定设置的条件，其具体设置及享受权利的情况请报告使用人咨询规划、国土及房地产管理主管单位予以详细了解后结合本报告结果予以决策，因委托人片面使用报告或用于本报告所限定的估价目的以外用途而导致的法律后果，均由委托人承担，本公司不对此承担任何责任，因此，报告使用人需全面阅读房地产估价报告并合理使用。

14、本报告须由本估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

15、本估价报告若有其他未尽事宜，则由深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
王晨阳	4419960028		2022年11月11日
陈阳	5220190024		2022年11月11日



# 估价假设和限制条件

## （一）估价假设

### 一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的权属资料复印件，我方对权属资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

3、我司估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重要因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价格将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

5、估价对象面积来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《贵州省不动产登记查询结果》复印件，若与实际不符，应据实调整估价价格。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

6、本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括但不限于税收、

物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故本次估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、本次估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系变化、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格的影响，未考虑估价对象可能存在抵押、担保等影响其价格的因素限制，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，估价结果亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价格的影响。

3、估价结果不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本次估价报告无不相一致假设。

## **(二) 本报告使用的限制条件**

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、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、评估对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；估价结果已考虑被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。本次估价测算交易税费及相关处置费用为预估数据，与实际发生额可能存在差异，请报告使用者注意。

7 本估价报告估价结果是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。

8、本估价报告应用的有效期为自报告出具时点起原则上规定为一年（自二〇二二年十一月十一日至二〇二三年十一月十日止），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。

9、本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价格，如估价对象规划用途、面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新估价。

10、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价格影响。估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等方面无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均可能产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价格产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注

意。

11、本报告仅针对委托人估价目的做出估价，不对其他用途负责。

12、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

13、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

14、本报告必须完整使用方为有效，本估价报告含若干附件，与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

15、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

# 估价结果报告

## （一）估价委托人

名称：三穗县人民法院

地址：贵州省黔东南苗族侗族自治州三穗县迎宾大道西侧

## （二）估价机构

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龚伟平

资质等级：国家一级房地产价格评估机构

证书编号：粤房估备字壹 0200039

地址：深圳市福田区国际科技大厦 31 楼

电话：0755-82379666

贵州分公司负责人：廖曼雯

贵州分公司地址：贵阳市高新区西部研发基地 4 号楼 17 层 4 号

电话：0851-84844442

## （三）估价对象

### 1、估价对象区位状况

#### （1）估价对象位置状况

估价对象位于贵州省黔东南州三穗县八弓镇公园路，估价对象地理位置、交通便捷度、繁华程度均一般，周边配套较完善。

#### （2）估价对象交通状况

估价对象位于贵州省黔东南州三穗县八弓镇公园路，附近有三穗 5 路、三穗 2 路公交车，交通条件一般。

#### （3）公共配套设施

##### ①基础设施

估价对象基础设施已达到“五通”（即通电、通路、通讯、通上水、通下水），且保证率较高，基础设施完善。

### ②公共服务设施

估价对象位于贵州省黔东南州三穗县八弓镇公园路，附近有三穗县第二中学、贵州省黔东南州三穗县城关第一小学(分校区)、三穗县人民医院、三穗县中医医院、中国邮政银行、中国人民银行、家家发生活超市、黔东商贸城、酒店、餐饮等生活配套设施，公共服务设施较完善。

### (4) 周边环境

估价对象周边多为住宅小区，自然环境和人文环境较优，空气质量良好，噪声污染较小，治安状况良好。

### (5) 估价对象区位状况及优劣分析

综上所述，估价对象的公共配套设施较完善，整体区位状况和繁华程度均一般，房地产价格的保值和增值度一般。

## 2、估价对象实物状况

估价对象名称		贵州省黔东南州三穗县八弓镇公园路一栋商业及住宅房地产		
建筑面积		452.18 m <sup>2</sup>	建筑结构	混合结构
总楼层		总 5 层	评估楼层	第 1-5 层
规划用途		商住用地	结构	混合结构
一层装修情况、 设备设施	外墙	墙砖	内墙	刷白
	天花	石膏板吊顶	地面	木地板
	门	卷闸门	窗	--
	水电	明装	电梯	无
	空调	无	消防	无
二、三、四、五 层装修情况 、设备设施	外墙	墙砖	内墙	刷白
	天花	石膏板吊顶	地面	普通地砖
	门	木门	窗	铝合金窗
	水电	明装	电梯	无
	空调	无	消防	无
使用与维护	登记日期	2014 年 10 月 9 日	新旧程度	一般
	使用状况	一层出租给他人经营五金用品，二层出租给他人作为住房使用，三至五层自用		

注：表中数据均来源于评估人员实地查勘等资料。

### 3、估价对象权益状况

根据委托人提供的 201200169 号《房屋所有权证》和穗国用(2013)第 20-013 号《国有土地使用证》，本次估价项目权利人为黄多琼，坐落：三穗县八弓镇公园路，地类（用途）为商住，使用权类型为出让，土地使用权面积：81.61 m<sup>2</sup>，土地使用权终止日期为 2053 年 8 月 15 日，建筑面积合计为 452.18 m<sup>2</sup>。根据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》，一层商业部分建筑面积为 81.7 m<sup>2</sup>。

根据委托人提供的资料及介绍，权属状态为现势，登记状态为权属。

## （四）估价目的

为三穗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## （五）价值时点

价值时点为 2022 年 10 月 13 日（价值时点的确定理由：根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】规定及（2022）黔 2624 法评 46 号《司法鉴定委托书》，价值时点为估价人员对估价对象实地查勘之日）。

## （六）价值类型

本报告中的房地产价值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价格标准及满足估价的假设和限制条件下的市场价值。市场价值是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。根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和本次估价的具体要求，本估价报告中的房地产价值是指估价对象在价值时点 2022 年 10 月 13 日现状利用条件下的房地产市场价格。

## （七）估价依据

一、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 08 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的

决定，本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 08 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令 第 74 号公布）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 05 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施细则》（1998 年 12 月 24 日国务院令 第 256 号，1999 年 1 月 1 日施行）；

6. 《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号，1990 年 05 月 19 日施行）。

## 二、地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《建设工程工程量清单计价规范》；

2. 《贵州省建筑与装饰工程计价定额》（2016 版）；

3. 贵州省及三穗县人民政府及有关管理部门颁布的有关法规、部门规章和政策文件。

## 三、本次估价依据的技术规程

1. 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】；

2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】；

3. 《涉执房地产处置是否评估指导意见（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会 2021 年 8 月 18 日颁布）。

## 四、委托人提供的有关资料

1、《司法鉴定委托书》[（2022）黔 2624 法评 46 号]原件；



- 2、《房屋所有权证》（201200169号）；
- 3、穗国用（2013）第20-013号《国有土地使用权证书》；
- 4、2022年8月18日《贵州省不动产登记查询结果》复印件。

#### 五、估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
2. 估价对象所在地统计资料；
3. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；
4. 建设部《房屋完损等级评定标准》。

#### 六、估价人员实际勘察、调查所获取的资料

1. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、宗地条件方面的资料；
2. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。（详见报告附件）

### （八）估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说都是公平合理的价格。具体来说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

#### 2、合法原则

合法原则是房地产估价工作中的核心与前提。遵循合法原则，即要求估价对象产权、收益、处分都必须以合法依据为条件，如：估价对象符合城市规划

对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。如果估价对象产权不合法，则对估价对象未来收益、处分均受到限制，尤其是房地产抵押估价，从而对其价格产生影响，进而影响估价时关于价格定义、估价方法、估价技术路线的确定。因此，进行房地产估价时，首先应对估价对象权益进行分析界定。

### 3、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

### 4、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价格，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是估价房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价格。

### 5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价格的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价格、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## **（九）估价方法**

### 1、估价方法选取

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、

《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，选取收益法对估价对象1（一层商业用房）进行估价，选取比较法对估价对象2（二至五层住宅）进行估价，具体分析如下：

(1) 估价对象1：一层商业用房估价方法选取

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。	估价对象实际用途商业用房，所在区域与估价对象相同或类似使用的销售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取
收益法	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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所属区域同类用房租赁实例较多，符合采用收益法测算的相关要求，本次评估选取收益法对估价对象进行估价。	选取
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，将开发完成后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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已投入使用的房地产，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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。	估价对象为商业住用房房地产，房地产价格与成本关联性弱，运用成本法测算的结果不能准确反映估价对象的实际市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

(2) 估价对象2：二至五层住宅估价方法选取

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
--------	--------	------------	------

比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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格或价格的方法。	估价对象实际用途为住宅，所在区域与估价对象相似使用的销售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次估价选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	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格得到估价对象价格或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业估价，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所在区域住宅物业租金较低，从收益角度无法反应出该房地产的市场价格，故本次估价不选取采用收益法进行估价。	不选取
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格，将开发完成后的价格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格减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价格或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价格或再开发潜力的房地产，估价对象为已投入使用的房地产，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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格或价格的方法。	估价对象为住宅房地产，房地产价格与成本关联性弱，运用成本法测算的结果不能准确反映估价对象的实际市场价格，故不选取成本法进行评估。	不选取

## 2、本次选用估价方法原理及基本公式

### (1) 收益法

收益法原理：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式：

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

其中：V --- 收益价格

A --- 年净收益

Y --- 报酬率

g --- 年增长率

n --- 收益年限

### (2) 比较法

比较法原理：是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法的计算公式：

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中：P—待估房地产评评估格

A—交易情况调整系数

$P_i$ —待估房地产比准价格

B—市场状况调整系数

$P'$ —可比交易实例价格

C—区位状况调整系数

D—实物状况素修正系数

E—权益状况素修正系数

## （十）估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用收益法对估价对象商业部分、选用比较法对估价对象住宅部分进行了评定估算，确定估价对象未扣除预估的相关处置费用于价值时点二〇二二年十月十三日的评估总价为人民币 **127.71 万元**，大写人民币**壹佰贰拾柒万柒仟壹佰圆整**；估价对象扣除预估的相关处置费用于价值时点二〇二二年十月十三日的评估总价为人民币 **115.03 万元**，大写人民币**壹佰壹拾伍万零叁佰圆整**。估价结果详见《估价结果明细表》。

### **(十一) 估价人员**

姓名	注册号	签名	签名日期
王晨阳	4419960028		2022年11月11日
陈阳	5220190024		2022年11月11日
彭世杨			2022年11月11日

### **(十二) 实地查勘期**

二〇二二年十月十三日。

### **(十三) 估价作业日期**

二〇二二年九月二十日至二〇二二年十一月十一日。

### **(十四) 估价报告应用的有效期**

本报告应用有效期为自报告出具时点起一年[自2022年11月11日-2023年11月10日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。