

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：施秉县人民法院委托评估位于贵州省施秉县城关镇
中沙大道的一栋自建房房地产市场价格价值评估

估价委托人：施秉县人民法院

房地产估价机构：贵州金正房地产资产评估事务所
刘树堃（注册号：5220130013）

注册房地产估价师：黄丽萍（注册号：5220210049）

估价报告出具日期：2022年08月18日

估价报告编号：黔金正[202209]房评0011号

目 录

致估价委托人函.....	3
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
十四、估价报告应用的有效期.....	19
十五、估价报告使用者应注意事项.....	19
十六、其它有关说明.....	19

附件：

- 1、《贵州省施秉县人民法院委托评估函》；
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、施秉县自然资源局党组会议纪要第十四期（施秉县自然资源局办公室 2020 年 8 月 15 日）《中共施秉县自然资源局党组 2020 年第 14 次党组会议纪要》、《贵州省建设工程竣工规划认可证》、《房屋面积测绘报告》；
- 3、评估人员资格证、事务所资格证。

致估价委托人函



施秉县人民法院：

我事务所接受贵院的委托，根据国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、市场调查询证、分析及测算并进行了房地产市场价值的估价，现将估价情况报告如下：

一、估价对象：

估价对象为位于贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房，所在房屋为混合结构，总层数为6层，估价对象位于该楼栋第1-6层，建筑面积共为1100.45 m²（其中营业用房建筑面积为192.24 m²，住宅用房建筑面积为908.21 m²），约建成于2005年，用途为营业、住宅；估价对象土地使用权类型为出让，地类用途为住宅餐饮用地，土地终止日期为2052年11月30日，土地使用权面积为198.00 m²；房屋所有权人及土地使用权人均为刘正荣。

估价对象的财产范围包括建筑物、房屋不可移动的装饰装修、设施配套、分摊的土地使用权及公共配套设施。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二〇二二年七月二十日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：

本次估价，按照估价目的，遵循估价原则及估价工作程序，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币5035077元（大写：伍佰零叁万伍仟零柒拾柒元整），详见下表：

序号	坐落：施秉县	用途	所在层数	房屋建筑面积（m ² ）	评估单价（元）	评估总价（m ² /元）
1	城关镇中沙大道	商业	1层	192.24	9680	1860883
2		住宅	2-6层	908.21	3495	3174194
合计				1100.45	/	5035077

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、使用期限等适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；

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估价对象状况、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，如果估价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、本评估结果未扣除处置过程中产生的交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

6、根据《房屋所有权证》证载房屋总层数为5层，1层为营业用房建筑面积为192.24 m²，2-5层为住宅用房建筑面积为685.20 m²；根据《贵州省施秉县人民法院委托评估函》、施秉县自然资源局党组会议纪要第十四期（施秉县自然资源局办公室2020年8月15日）《中共施秉县自然资源局党组2020年第14次党组会议纪要》、《贵州省建设工程竣工规划认可证》、《房屋面积测绘报告》，估价对象楼栋后期修建第六层，房屋总层数为6层，建筑面积共为1100.45 m²，房屋用途为住宅。根据委托方提供的资料，最终确定估价对象总层数为6层，建筑面积共为1100.45 m²，营业用房（1层）建筑面积为192.24 m²（以证载为准），住宅用房（2-6层）建筑面积为908.21 m²。

7、本报告书使用人在使用本估价结果时，请仔细阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文及附件。

估价机构法定代表人：田维勇

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇二二年八月十八日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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个人利害关系，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《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师黄丽萍于 2022 年 07 月 20 日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，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任何重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘树堃	5220130013		2022 年 08 月 18 日
黄丽萍	5220210049		2022 年 08 月 18 日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

本次估价目的为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”，本次估价的评估价格形成的假设前提为：

- 1、估价对象可在价值时点保持现状条件下持续使用；
- 2、估价对象价值形成的市场条件为公开市场。

二、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的产权资料证明材料复印件，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。

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、估价对象房屋建筑面积、用途等以估价委托方所提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、施秉县自然资源局党组会议纪要第十四期（施秉县自然资源局办公室 2020 年 8 月 15 日）《中共施秉县自然资源局党组 2020 年第 14 次党组会议纪要》、《房屋面积测绘报告》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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本报告估价结果包含房屋分摊的土地使用权价值及不可移动的房屋装饰装修价值。

7、经注册房地产估价师实地查勘、掌握相关情况，估价对象为营业、住宅用房，至价值时点1层临街部分（临中沙大道）已出租用作“菲林格尔地板”经营，其余均为自用（1层后面部分用作黑冲宾馆大厅，2-4层用作黑冲宾馆客房，5-6层为自住），由于产权方无法提供租赁合同，且租赁部分仅为营业用房的小部分。故本次评估估价对象不考虑租赁权，估价对象不存在用益物权及占用使用情况。

8、本次估价价值时点为完成实地查勘日期2022年07月20日。

9、委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、委托方未明确估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费从财产处置款中扣除，一般情况下上述费用均从财产处置款中扣除，故本次评估结果不扣除上述费用。

（二）未定事项假设

根据委托方提供的相关资料，未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为2005年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象存在查封、抵押等情况，依据本次估价目的，涉执房地产处置司法评估结果不应当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，本次估价不考虑查封、抵押等因素对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

根据《房屋所有权证》证载房屋总层数为5层，1层为营业用房建筑面积为192.24 m²，2-5层为住宅用房建筑面积为685.20 m²；根据《贵州省施秉县人民法院委托评估函》、施秉县自然资源局党组会议纪要第十四期（施秉县自然资源局办公室2020年8月15日）《中共施秉县自然资源局党组2020年第14次党组会议纪要》、《贵州省建设工程竣工规划认可证》、《房屋面积测绘报告》，估价对象楼栋后期修建第六层，房屋总层数为6层，建筑面积共为1100.45 m²，房屋用途为住宅。根据委托方提供的资料，最终确定估价对象总层数为6

层，建筑面积共为 1100.45 m²，营业用房（1 层）建筑面积为 192.24 m²（以证载为准），住宅用房（2-6 层）建筑面积为 908.21 m²。若最终与不动产登记部门登记不一致则评估结果需做调整。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

三、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果是对 2022 年 07 月 20 日这一价值时点外部经济环境条件下为所列估价目的而提出的参考价值意见，价值时点为实地查勘完成之日；

2、本估价报告的评估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变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响；

3、本评估报告中所采用的有关证明材料由委托方提供，并需对此承担法律责任，如因委托方提供的相关证明材料不实造成的估价结果失真，我们将不承担任何法律责任；

4、本报告书包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我事务所不承担任何责任；

5、本估价报告只能作为委估目的使用，不能作为其它任何目的的房地产价格确定依据；

6、本报告根据上述假设限制条件为前提下得出的评估价值，除本次估价目的外不作为其他任何估价目的价值使用；

7、本报告仅供委托方使用，未经本估价单位同意，不得向委托方及房地产估价报告审查部门以外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

8、本估价报告使用的有效期为自出具估价报告之日起壹年；

9、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：施秉县人民法院

地址：贵州省施秉县城关镇云台路

电话：180****7717

二、房地产估价机构

机构名称：贵州金正房地产资产评估事务所

住所：贵州省贵阳市观山湖区金阳大道与梨园路交界处麒龙贵州塔（原西能浙商大厦）1幢北22层10号

统一社会信用代码：915200007096091047

资质证书编号：黔房评字：0100402

资质等级：壹级

法定代表人：田维勇

电话：0851—86759567

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

估价对象为位于贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房，所在房屋为混合结构，总层数为6层，估价对象位于该楼栋第1-6层，建筑面积共为1100.45 m²（其中营业用房建筑面积为192.24 m²，住宅用房建筑面积为908.21 m²），约建成于2005年，用途为营业、住宅；估价对象土地使用权类型为出让，地类用途为住宅餐饮用地，土地终止日期为2052年11月30日，土地使用权面积为198.00 m²；房屋所有权人及土地使用权人均为刘正荣。

估价对象的财产范围包括建筑物、房屋不可移动的装饰装修、设施配套、分摊的土地使用权及公共配套设施。

（二）估价对象权属基本情况

1、产权人：刘正荣；

2、坐落：贵州省施秉县城关镇中沙大道；

3、面积（规模）：建筑面积共为 1100.45 m²（其中营业用房建筑面积为 192.24 m²，住宅用房建筑面积为 908.21 m²）；

4、用途：住宅；

5、权属资料：

(1) 《房屋所有权证》证号：施房权证城关镇字第 00003649 号；

(2) 《国有土地使用证》证号：施国用（2008）第 91 号；

(3) 施秉县自然资源局党组会议纪要第十四期（施秉县自然资源局办公室 2020 年 8 月 15 日）《中共施秉县自然资源局党组 2020 年第 14 次党组会议纪要》；

(4) 《贵州省建设工程竣工规划认可证》（竣字第 182904 号）；

(5) 《房屋面积测绘报告》（房产实测报（2019）第 16796 号）。

(三) 土地基本状况

1、名称：估价对象位于贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房的土地使用权；

2、位置：估价对象位于贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房；

3、四至：估价对象宗地东临其他楼栋，南临中沙大道，西临支路通道，北临停车场；

4、面积：土地使用权面积 198.00 m²；

5、用途：土地用途为住宅餐饮用地；

6、土地使用权类型及使用年限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2052 年 11 月 30 日，至价值时点土地剩余使用年限为 30.39 年；

7、形状：形状基本规则，有利于房屋的建设；

8、地形：地形为平地，有利于房屋的建设；

9、地势：地势较平坦，自然排水畅通，积水的可能性小；

10、土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较好；

11、土地开发程度：宗地红线内外达“五通”（供水、排水、路、电、通信），红线内已修建建筑物，地面道路硬化。

(四) 建筑物基本状况

1、名称：估价对象为位于贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房；

2、建筑结构：混合结构；

3、设施设备：楼栋有步梯通道，水、电、宽带等，设备设施较齐全；

4、新旧程度：建成于2005年，按直线法测算成新率为66%，基本无功能折旧及外部性折旧，对估价对象的价值产生有利的影响；

5、使用及维护状况：估价对象为营业、住宅用房，至价值时点1层临街部分（临中沙大道）已出租用作“菲林格尔地板”经营，其余均为自用（1层后面部分用作黑冲宾馆大厅，2-4层用作黑冲宾馆客房，5-6层为自住），室内普通装修，维护状况较好，有利于提升估价对象价值；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，为完好房屋；未见有明显影响质量安全的问题；

6、规模（建筑面积）、平面布局：建筑面积为1100.45 m²（其中营业用房建筑面积为192.24 m²，住宅用房建筑面积为908.21 m²），1层为营业用房（临中沙大道），2至6层为住宅用房；

7、空间布局：估价对象所在楼栋总层数为6层，估价对象位于该楼栋第1-6层；

8、层高：约3.0m；

9、朝向：估价对象为南北朝向，朝向较好；

10、装饰装修：外观形象：楼栋外墙面粉白。室内普通装修：

1层临街出租部分随经营使用进行二次装修：地面为地砖、墙面为装饰墙面、顶面为装饰吊顶；

1层后面自用部分：黑冲宾馆大厅地面铺地砖、墙面为装饰墙面瓷砖墙面、顶面装饰吊顶，其余部分地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、顶面扣板吊顶；

2-4层通道及室内地面铺地砖、墙面贴墙纸、顶面刷乳胶漆，卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖到顶、顶面为扣板吊顶；

5-6层客厅及卧室地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、顶面为石膏板吊顶，厨房地面铺地砖、墙面贴瓷砖到顶、顶面刷乳胶漆，卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖到顶、顶面为扣板吊顶；

11、特殊景观：无特殊景观。

（五）区位状况

1、位置：位于贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房。

2、交通：

（1）道路状况：估价对象所在区域内以主干道为主，次干道为辅，主要道路有中沙大道、云台北路等主次干道，路面较宽阔，保养较好，道路状况较优；

（2）出入可利用交通工具：公交车、网约车、出租车等；估价对象距离公交站点较近，有施秉1路、2路等公交车及出租车、网约车停靠附近，公交班次多辐射范围广，乘坐出租车较方便，交通便捷度较高；

（3）交通管制情况：估价对象所在区域无步行街、无单行道、无车辆限行等交通管制；

（4）停车方便程度：估价对象所在区域有地面停车场，停车位数量较足，停车较方便。

3、环境：

（1）自然环境：估价对象所在区域内无厂矿废气排放，交通及商业噪音一般、周边无高压输电线路、无线电发射塔等，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境较好；

（2）人文环境：估价对象位于贵州省施秉县城关镇中沙大道，所在区域常住人员教育程度及收入水平一般，人文环境一般；

（3）景观：估价对象附近有无特殊景观，景观环境一般。

4、公共配套：

（1）基础设施：基础设施已达到“五通”（供水、排水、路、电、通信），水、电供应保证率高，基础设施较完善；

（2）公共服务设施：估价对象周边有施秉县音乐广场、万联时代购物广场、施秉县城关镇第二小学、施秉民族中学、金苹果幼儿园、金贝贝幼儿园、施秉县示范幼儿园、民合医院、施秉中西医结合医院等公共配套设施，公共服务配套设施较完善。

5、住宅聚集度：

估价对象坐落于贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房，该区域有较多自建房及施秉县中沙大道明顺小区、舞阳壹号小区、鸿福满苑等多个住宅区，

住宅聚集度较高，有利于房地产保值增值。

五、价值时点

本次估价确定实地查勘完成之日二〇二二年七月二十日为价值时点。

六、价值类型

市场价值系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。

七、估价依据

（一）法律、法规及部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，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）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

3、《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三十二号，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第四十一号，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5、《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范》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（二）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第678号）；

- 4、《中国资产评估准则》2017；
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日实施）；
- 6、《贵州省房地产估价行业协会关于报告备案系统正式运行的通知》（黔房估协[2021]6号。

（三）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

（四）委托方提供的相关文件

- 1、《贵州省施秉县人民法院委托评估函》【（2022）黔2623执293号】；
- 2、《房屋所有权证》证号：施房权证城关镇字第00003649号、《国有土地使用证》证号：施国用（2008）第91号、施秉县自然资源局党组会议纪要第十四期（施秉县自然资源局办公室2020年8月15日）《中共施秉县自然资源局党组2020年第14次党组会议纪要》、《贵州省建设工程竣工规划认可证》（竣字第182904号）、《房屋面积测绘报告》（房产实测报（2019）第16796号）；
- 3、委托方提供的其他资料（包括现场解说）。

八、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则。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。

（二）遵循合法原则。要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，具体指估价对象的权属和用途、评估工作符合国家有关法律法规规定。

（三）价值时点原则。要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则。要求评估价值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应在合理范围内。

(五) 最高最佳使用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

九、估价方法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，每一种评估方法的应用必须具备相应的条件，选取恰当的评估方法是估价对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按估价目的及基本假设限制条件，考虑委估标的自身情况以及估价对象所处地区市场状况等综合因素来确定评估方法的。

(一) 估价方法理论适用性分析

1、比较法：比较法就是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。该方法适用于区域内有较多类似物业交易实例的房地产价值估价。

2、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。该方法适用于具有收益价值的房地产估价。

3、成本法：成本法是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，该方法适用于不能采用比较法、收益法、假设开发法等计算的公益类、工业类等用途的房地产，且类似建设成本估价资料齐全的房地产估价。

4、假设开发法：是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。该方法适用于待开发或正在开发的房地产价值评估。

(二) 选用的估价方法及选用理由

1、本次估价选用方法：比较法、收益法。

2、选用理由：

比较法：估价对象为贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房的住宅用房部分，区域类同类物业销售案例较多，能够收集较多销售案例及资料，故本次估价住宅用房部分适用比较法进行测算；

收益法：估价对象为贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房的1层营业用房部分，该区域类似房地产有一定租赁实例，租赁实例可获取，其租赁结果能够客观反映当前房地产市场水平，故本次估价1层营业用房部分采用收益法进行测算。

（三）技术路线

比较法：

1、选取可比实例

（1）在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况。

（2）选取可比实例，具体条件如下：

- ①与待估房地产用途相同的交易案例；
- ②交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配；
- ③交易案例是正常交易，或可修正为正常交易；
- ④交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正；
- ⑤交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近。

2、建立价格可比基础；

3、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；

4、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×
房地产状况调整系数

收益法：

先估算估价对象所在区域或同一供求范围内类似房地产逐年的有效客观总收益，然后扣减其正常运营过程中逐年的客观费用，计算出类似物业逐年的客

观纯收益，最后通过确定适当的报酬率求得估价对象的现时市场价格。其具体步骤为：

- (1) 收集有关收入和费用的资料；
- (2) 估算有效毛收入；
- (3) 估算运营费用；
- (4) 估算净收益；
- (5) 变化趋势分析；
- (6) 选用适当的报酬率；
- (7) 选用适宜的计算公式求出收益价格。
- (8) 计算公式：（净收益按一定比率递增）：

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

式中：

V——房地产价格

a——房地产年纯收益

r——报酬率

g——净收益逐年递增的比例

n——获取纯收益的持续年限

（四）不选用的估价方法及理由

1、住宅用房部分不选用收益法的理由

估价对象**住宅用房部分**，目前在房地产租赁市场上虽有类似估价对象的租赁实例，但难以判断是否为完税租金，且租金以外的附加费用又多未在租赁合同中体现，实际纯收益难以判断，故不宜采用收益法对**住宅用房部分**进行测算；

2、营业用房部分不选用比较法的理由

估价对象**营业用房部分**，目前与估价对象相类似的房地产销售实例较少，销售实例不容易获取，故不宜采用比较法对**营业用房部分**进行测算；

3、不选用成本法的理由

估价对象为**贵州省施秉县城关镇中沙大道一栋自建房**，虽然理论上适用成本法，但受到客观条件限制，此类房地产开发过程中的隐性成本及市场的超额利润无法核算，在这种背景下，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的

开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，计算结果与市场价值差异较大，故本次估价不适用成本法进行测算。

4、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不采用假设开发法进行测算。

十、估价结果

本次估价，按照估价目的，遵循估价原则及估价工作程序，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币 **5035077** 元（大写：**伍佰零叁万伍仟零柒拾柒元整**），详见下表：

序号	坐落：施秉县	用途	所在层数	房屋建筑面积（m ² ）	评估单价（元）	评估总价（m ² /元）
1	城关镇中沙大道	商业	1层	192.24	9680	1860883
2		住宅	2-6层	908.21	3495	3174194
合计				1100.45	/	5035077

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、使用期限等适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；

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估价对象状况、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，如果估价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、本评估结果未扣除处置过程中产生的交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

6、根据《房屋所有权证》证载房屋总层数为5层，1层为营业用房建筑面积为192.24 m²，2-5层为住宅用房建筑面积为685.20 m²；根据《贵州省施秉县人民法院委托评估函》、施秉县自然资源局党组会议纪要第十四期（施秉县自然资源局办公室2020年8月15日）《中共施秉县自然资源局党组2020年第

14次党组会议纪要》、《贵州省建设工程竣工规划认可证》、《房屋面积测绘报告》，估价对象楼栋后期修建第六层，房屋总层数为6层，建筑面积共为1100.45 m²，房屋用途为住宅。根据委托方提供的资料，最终确定估价对象总层数为6层，建筑面积共为1100.45 m²，营业用房（1层）建筑面积为192.24 m²（以证载为准），住宅用房（2-6层）建筑面积为908.21 m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘树堃	5220130013		2022年08月18日
黄丽萍	5220210049		2022年08月18日

十二、实地查勘期

估价人员于二〇二二年七月二十日进入现场并于当日完成查勘。

十三、估价作业日期

二〇二二年七月二十日至二〇二二年八月十八日。

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限为壹年，自二〇二二年八月十八日至二〇二三年八月十七日止。

十五、估价报告使用者应注意事项

1、本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差。

2、根据本次估价目的，估价对象可能存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的因素，会对评估结果产生不利影响，委托方及报告使用人应充分关注该情况在处置过程中的影响。

3、在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对估价对象的市场价值进行再评估。

十六、其它有关说明

1、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，如委托方逾期不提出异议，本评估报告生效。

2、本报告使用人是指：法律、行政法规明确规定的，委托方和当事人、利害关系人或者评估委托书中约定的有使用评估报告和评估结论的当事人，除上述规定之外其他任何机构或个人不能成为该评估使用人。

3、本报告壹式伍份，盖有本评估事务所公章且经估价师签字后具有法律效力，复制件不具有法律效力。

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇二二年八月十八日

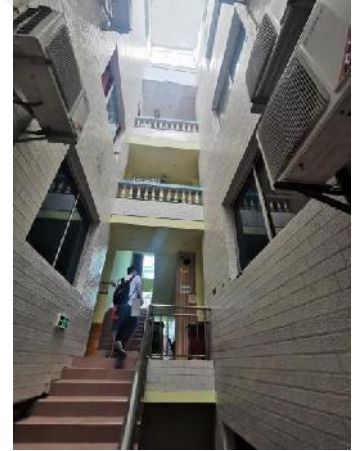
估价对象所在地理位置及现状照片



楼栋外观

楼栋外观

楼道



1层门头

1层门头

1层室内



1 层室内	1 层室内	1 层室内
		
2-4 层室内	2-4 层室内	2-4 层室内
		
2-4 层室内	2-4 层室内	2-4 层室内
		

5-6 层室内	5-6 层室内	5-6 层室内
		
5-6 层室内	5-6 层室内	5-6 层室内
		

可比实例地理位置及现状照片



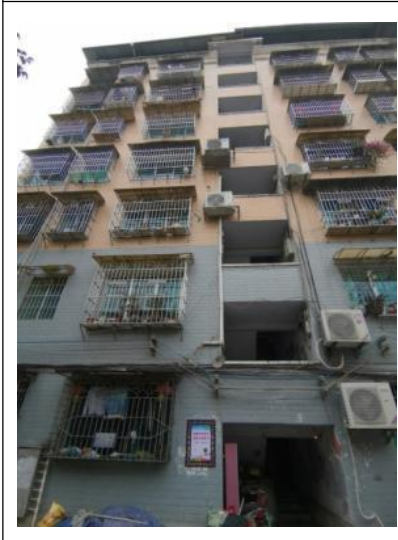
实例 A



实例 B



实例 C



实例 a

实例 b

实例 c

