

评估报告

Appraisal Report



贵州国信房地产资产评估有限公司

Guizhou Guoxin real estate asset evaluation Co., Ltd.



中国·贵阳

房地产估价报告

项目名称：贵州省安顺市普定县红旗路利源小区 1 层 2 号房屋的估价报告

估价委托人：贵州省普定县人民法院

估价机构：贵州国信房地产资产评估有限公司

估价人员：倪吉元【注册号：5220120011】 欧阳苏【注册号：5220060017】

估价作业期：2018 年 12 月 20 日至 2018 年 12 月 28 日

估价报告编号：黔国评字【2018】2420 号

致估价委托人函

黔国评字【2018】2420号

贵州省普定县人民法院：

承蒙委托，我对贵州省安顺市普定县红旗路利源小区1层2号房屋进行估价，估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象房地产的建筑面积为150.91平方米，登记用途为住宅，估价对象房地产状况详见报告《估价对象权益状况表》。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选取比较法和收益法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇一八年十二月二十日的市场价值为¥467,821.00元，大写人民币肆拾陆万柒仟捌佰贰拾壹元整。详见《估价结果明细表》。

序号	房地产名称	《房地产权证》号	权属人	用途	建筑面积	估价单价	市场价值
					(m ²)	(元/m ²)	(元)
1	贵州省安顺市普定县红旗路利源小区1层2号房屋	006714	潘艺海	住宅	150.91	3,100.00	467,821.00

特别提示：本报告只适用于法院审理案件提供参考依据提供参考，我公司不对其它用途负责；敬请报告使用利益相关方认真于阅读本报告的全部内容，重点关注估价假设和限制条件。

贵州国信房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年十二月二十八日



目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	2
五、依据不足假设.....	2
六、估价报告使用限制.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、估价时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价依据.....	5
八、估价原则.....	5
九、估价方法.....	6
十、估价结果.....	7
十一、估价人员.....	8
十二、实地勘察期.....	8
十三、估价作业期.....	8
十四、估价报告应用的有效期.....	8
估价技术报告.....	9
一、实物状况描述与分析.....	9
二、市场背景描述与分析.....	10
三、最高最佳利用分析.....	14
四、估价方法适应性分析.....	15
四、 估价测算过程.....	16
五、估价结果确定.....	24
附件.....	26

1. 估价对象位置图及相关照片；
2. 贵州省普定县人民法院《对外委托函》（复印件）；
3. 贵州省普定县国土资源局出具的协助查询不动产通知书回执（复印件）；
4. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）；
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；

注：根据《房地产估价规范》，估价技术报告由本所存档，供有关管理部门查阅。

注册房地产估价师声明

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

2. 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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、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，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实的事项，故本估价报告无背离事实事项的假设。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足事项的假设。

六、估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权

或其配套的设施设备被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的价值时点为2018年12月20日，（注册房地产估价师欧阳苏、倪吉元）实地查勘之日为2018年12月20日，本次估价假设估价对象在价值时点的实际状况与实地查勘之日的实际状况一致。

4. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇一八年十二月二十八日至二〇一九年十二月二十七日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

5. 根据《房地产估价规范》相关规定，本次估价不须向估价委托人提供估价技术报告。

6. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

7. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

8. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

贵州省普定县人民法院。

二、估价机构

机构名称：贵州国信房地产资产评估有限公司

营业执照：注册号 91520102569246486D

法定代表人：倪吉元

住 所：贵阳市观山湖区诚信北路 81 号富力中心 A3 栋 7 楼

估价资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字：C2011011

三、估价目的

估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象实物状况

估价对象位于贵州省安顺市普定县红旗路利源小区 1 层 2 号房屋，估价对象位于住房第 1 层，混合结构，建筑面积总计 150.91m²，错层户型，四室二厅一厨一卫一阳台，室内普通装修，装修维护状况一般，外墙面为墙砖，常规水电。

（二）估价对象权益状况

依据估价委托人提供的贵州省普定县人民法院《对外委托函》、贵州省普定县国土资源局出具的协助查询不动产通知书回执（复印件）显示，估价对象贵州省安顺市普定县红旗路利源小区 1 层 2 号房屋为潘艺海所有，根据贵州省普定县国土资源局出具的协助查询不动产通知书回执（复印件）显示的登记用途为住宅，实际用途也为住宅，登记用途与实际用途一致；

关于土地权益，委托方没有提供土地权属资料，我们无法判断土地是否出让用地，只能根据登记信息及交易习惯假设估价对象的土地性质为国有出让，如不是国有出让用地，应按国土资源管理部门的要求扣除相应的土地

出让金。

五、估价时点

2018年12月20日。

该时点系估价人员完成对估价对象实地勘察之日。

六、价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。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。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. 贵州省普定县人民法院《对外委托函》；
9. 贵州省普定县国土资源局出具的协助查询不动产通知书回执（复印件）；
10. 安顺市现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、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，谨慎原则。具体为：

1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验

和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产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，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 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值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。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值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

九、估价方法

根据《房地产估价规程》，本报告采用市场比较法和收益法两种方法进行评估。理由是收集与估价对象类似房地产交易案例，且租金收益容易获取。

1、比较法

① 比较法定义：

比较法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。

② 比较法估价步骤：

A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E. 进行市场状况调整；F. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；G. 计算比较价值。

③ 比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

2、收益法

① 收益法定义

收益法是预期估价对象的未来收益，利用报酬利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。

② 收益法估价步骤：

A. 确定未来收益期限；B. 预测未来各期的净收益；C. 求取报酬率；D. 选用合适的公式计算收益价值。

③ 收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{1 + Y_1} + \frac{A_2}{(1 + Y_1)(1 + Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1 + Y_1)(1 + Y_2) \dots (1 + Y_n)}$$

其中：V --- 收益价值

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、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。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法和收益法对估价对象进行估价。在确定最终估价结果时，我们有以下考虑：

① 比较法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。比较法测算的估价结果能客观的反映估价对象在公开市场上的最可能成交价格，故本次估价比较法的估价结果权重取 80%。

② 收益法是预期估价对象的未来收益，利用报酬利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。收益法测算的估价结果能客观的反映估价对象在剩余使用年限内的收益状况，故本次估价收益法的估价结果权重取 20%。

综合以上原因并结合估价人员的经验考虑，本报告以加权算术平均法测算的结果作为本次估价对象的最终估价结果。估价结果详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

序号	房地产名称	《房地产权证》号	权属人	用途	建筑面积	估价单价	市场价值
					(m ²)	(元/m ²)	(元)
1	贵州省安顺市普定县红旗路利源小区 1 层 2 号房屋	006714	潘艺海	住宅	150.91	3,100.00	467,821.00

则，估价对象贵州省安顺市普定县红旗路利源小区 1 层 2 号房屋的市场价值为 467,821.00 元。

十一、估价人员

中国注册房地产估价师：倪吉元 注册号：5220120011

中国注册房地产估价师：欧阳苏 注册号：5220060017



十二、实地勘察期

2018 年 12 月 20 日

十三、估价作业期

2018 年 12 月 20 日至 2018 年 12 月 28 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为壹年（2018 年 12 月 28 日至 2019 年 12 月 27 日），但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

附件

1. 估价对象位置图及相关照片；
2. 贵州省普定县人民法院《对外委托函》(复印件)；
3. 贵州省普定县国土资源局出具的协助查询不动产通知书回执（复印件）；
4. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）；
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；

贵州省安顺市普定县红旗路利源小区1层2号房屋现状照片



房屋外观



房屋单元



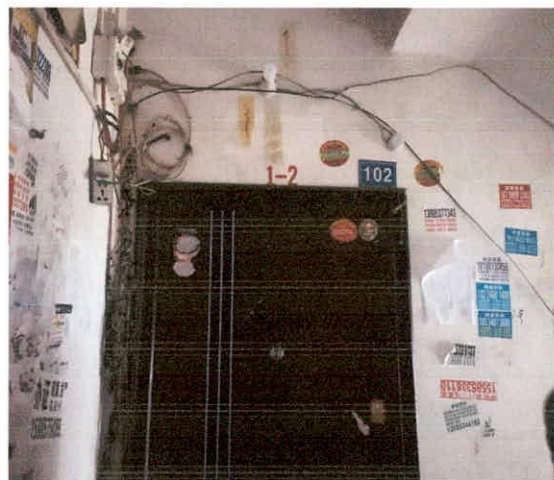
房屋室内



房屋室内



房屋室内



房屋入口

2018年12月20日

委估对象照片

贵州省普定县人民法院 对外委托函

贵州国信房地产评估有限责任公司：

我院在执行（2018）黔0422执512号案件中，需对依法查封被执行人潘艺海位于普定县红旗路利源小区1层2号房屋（建筑面积：150.91平方米）进行价值评估，我院对此已准许。现特由我办委托贵公司对相关事宜进行评估。

联系人：徐金芝

联系电话：18008538513

地址：普定县城关镇中兴大道58号

备注：该委托请于2019年1月8日前完成。

申请人：陈凯电话13985326778

普定县人民法院对外委托办公室

二〇一八年十二月十八日



贵州省普定县人民法院
协助查询不动产通知书
(回执)

序号	被执行人姓名(名称)	身份证号码(组织机构代码)	登记情况	查询情况		
				是否抵押	是否查封	土地性质
23	潘艺海	522527198908300036	普定县红旗路木源小区1层2号 150.91m ² 证号:006714号	是	否	
24	杨心	52252619880218128X	无			
25	潘艺海		普定县红旗路木源小区负1层2号 22.37m ² 证号:006713号	否		
26						
27						
28						



查封（扣押、冻结）财产清单

(2018)黔0422执⁵¹²489号

序号	财产名称	产权证号	面积 (m ²)	数量	单位 (套)	住所地	备注
1	房产	006714	150.91	1	套	普定县红旗路利源小区1层2号	
2	以下空白						
3	以下空白						
4	以下空白						
5	以下空白						

被查封（扣押、冻结）财产人（或其他成年家属）

 朱庆

在场人：陈娜

执行人员：黄娜

刘俊

书记员：

李



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00166373

姓名 / Full name

欧阳苏
性别 / Sex

女
身份证件号码 / ID No.

522101197707140427
注册号 / Registration No.

5220060017
执业机构 / Employer

贵州国信房地产资产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry

2021-10-29
持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No.00158991

姓名 / Full name

倪吉元

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522121198113006615

注册号 / Registration No.

5220120011

执业机构 / Employer

贵州国信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



10106041

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 贵州国信房地产资产评估有限公司
法定代表人: 倪吉元
(执行事务合伙人)
住 所: 贵州省贵阳市观山湖区文昌南路79号文昌苑综合楼A栋12层3号
统一社会信用代码: 91520102569246486D
备案等级: 贰级
证书编号: 黔建房估字-C2011011
有效期限: 2019年07月28日

发证机关(公章)
2018年07月26日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91520102569246486D

名称 贵州国信房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 贵州省贵阳市南明区文昌南路79号文昌苑综合楼A栋12层3号[大南社区]
法定代表人 倪吉元
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2011年04月11日
营业期限 长期
经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。
(房地产评估；土地估价；资产评估；不动产登记代理；房地产经纪；房地产咨询服务。)



登记机关



2018 年03 月29 日

变更登记

业务范围

房地产评估： 房地产抵押评估、房地产征收评估、司法鉴定评估、房地产其他价值评估、房地产投资咨询等。

土地评估： 宗地地价评估、标定地价评估、土地使用权出让评估、司法鉴定评估、城镇基准地价评估、地价咨询等。

资产评估： 企业价值评估、无形资产评估、机器设备评估、企业股权评估、企业改制评估、司法鉴定评估、企业价值咨询。

电话： 0851-84851938 28272855

邮箱： 444916004@qq.com

地址： 贵阳市观山湖区诚信北路81号富力中心A3栋7楼