**房地产估价报告**

|  |  |
| --- | --- |
| **估价报告编号**： | 明志房估（2019）第0505号 |
| **估价项目名称**： | 贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建•幸福城C44栋2单元2-3-2号住宅用房市场价值评估 |
|  |  |
| **估价委托人**： | 遵义市红花岗区人民法院 |
|  |  |
| **房地产估价机构**： | 贵州明志房地产估价经纪有限公司 |
|  |  |
| **注册房地产估价师**： | 张 勇（注册号：5219980017）  阳 科（注册号：3220180320） |
|  |  |
| **估价报告出具日期**： | 2019年5月17日 |
|  |  |

**致 委 托 方 函**

遵义市红花岗区人民法院**：**

因受理案件的需要，贵院委托我公司对位于贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建•幸福城C44栋2单元2-3-2号住宅用房（建筑面积：133.98平方米）市场价值进行评估，经估价人员现场勘查、市场调查及采用适当的估价方法（比较法）评定、估算等程序，得到估价结果如下：

**贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建·幸福城C44栋2单元2-3-2号住宅用房**（建筑面积：133.98平方米）在本报告假设及限制条件下于**2019年5月15日**的市场价值为**人民币玖拾陆万壹仟贰佰玖拾肆元整（RMB 961,294元）**，按建筑面积折合成单价为7174.91元/ m2。

**特别提示：**

1、上述评估结果中包含应分摊的土地使用权价值。

2、本报告报告使用人在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文；本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

3、根据《中华人民共和国资产评估法》，委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

4、根据委托方提供的《房屋记载表》，截止价值时点，估价对象存在他项权利状况。考虑本次估价仅是为委托方受理案件提供估价对象在估价时点的公开市场价值参考依据。因此本次评估未考虑估价对象存在的法定优先受偿款情况，但在处置该房地产时，会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值，在此提请估价报告使用方注意。



法定代表人：

**贵州明志房地产估价经纪有限公司**

2019年5月17日

**房 地 产 估 价 报 告**

**目 录**

估价师声明 1

估价的假设和限制条件 2

估价结果报告 4

一、估价委托人 4

二、房地产估价机构 4

三、估价目的 4

四、估价对象 4

五、价值时点 4

六、价值类型 8

七、估价原则 8

八、估价依据 9

九、估价方法 9

十、估价结果 11

十一、参加估价的注册房地产估价师 11

十二、实地查勘期 12

十三、估价作业日期 12

附件

1、估价对象照片及位置图；

2、《遵义市红花岗区人民法院委托书》（复印件）；

3、《房屋记载表》（复印件）；

4、估价机构房地产估价资质证书（复印件）；

5、估价机构营业执照（复印件）；

6、估价人员注册证书（复印件）。

## 估价师声明

**郑重声明：**

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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估价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和潜在的利益，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、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作、撰写本估价报告的；

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，同时对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，但无法对估价对象的法律权属真实性做任何形式的保证；

6、我们对估价对象的价值进行估算并发表的专业意见是经济行为实现的参考依据，我们出具的估价报告仅限用于估价报告载明的估价目的，仅在载明的估价报告应用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关；

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师： 注册证号：5219980017

注册房地产估价师： 注册证号：3220180320

2019年5月17日

## 估价的假设和限制条件

**一、一般假设**

1、估价对象的权属、建筑面积、用途等，是根据委托方提供的《遵义市红花岗区人民法院委托书》、《房屋记载表》等资料上取得的，估价人员对这些资料进行了必要的核查和验证，在无理由怀疑这些资料合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们在报告中假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘，但现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设施设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏等。我们在报告中对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备假定其无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

**二、未定事项假设**

由于无法获取估价对象的《国有土地使用证》，本次评估项目的土地使用权根据委托方所提供的《房屋记载表》登记信息及评估人员的现场勘查所获取信息，估价对象实际用途及登记设计用途为住宅用房。故本次设定估价对象所占用土地为出让住宅用地。若与相关产权登记部门登记信息不一致，则本报告需作相应调整或重新评估。

**三、背离事实假设**

无。

**四、不相一致假设**

无。

**五、依据不足假设**

无。

**六、估价报告的使用限制**

1、本报告结果及附件仅供委托方用于估价目的所载明的用途，不对其它用途负责，不能作为估价对象权属界定的依据；非为法律、法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方、评估审查部门以外的单位和个人提供，未经估价机构许可，不得见诸于公开媒体。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。若估价对象状况和房地产市场价格变化较大，应对房地产价值进行调整或者重新评估。

3、估价报告的有效期为12个月，即从2019年5月17日至2020年5月16日止。如果超过上述有效期使用本报告及估价结果，我们对所造成的后果及影响不负任何责任。

4、委托方提供的资料直接影响我们的估价分析和结论，根据《中华人民共和国资产评估法》，**委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责**；因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，同时对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，但无法对估价对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：遵义市红花岗区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：贵州明志房地产估价经纪有限公司

统一社会信用代码：91520102795251566Q

法定代表人：张勇

房地产估价资质等级：贰级

资质证书编号：黔建房估字A2007006

经营范围：房地产估价、土地估价；房地产市场调查、中介、咨询及项目评估；房地产代理；房地产手续代办。

地址：贵阳市云岩区大营坡187号中大国际广场A1栋29楼16号

联系电话：0851-86857789

### 三、估价目的

为委托方受理案件提供估价对象在价值时点的公开市场价值参考依据。

### 四、估价对象

### （一）估价对象范围及用途

估价对象为位于贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建·幸福城C44栋2单元2-3-2号住宅房地产（建筑面积：133.98平方米，含所分摊的土地使用权）。

### （二）估价对象权益状况

1、建筑物权益状况

根据委托方提供的遵义市不动产登记事务中心《房屋记载表》，其情况记载信息如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋编码：52030213300000000400800201 | | | | | | | |
| 房屋坐落 | 贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建·幸福城一期C44栋2单元2-3-2 | | | 房屋标识 | | 普通商品房 | |
| 项目名称 | 中建·幸福城 | | | 房屋性质 | | 市场化商品房 | |
| 幢号 | C44 | 单元 | 2单元 | 所在层 | 第3层 | 房号 | 2-3-2 |
| 规划用途 | 建筑结构 | 建筑面积（㎡） | | 套内面积（㎡） | | 分摊面积（㎡） | |
| 成套住宅 | 混合 | 133.98 | | 119.35 | | 14.63 | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权利主体信息 | | | | |
| 权力类别 | 预告登记 | | 共有情况 | 单独所有 |
| 证书编号 | 2014518595 | | 登记时间 | 2014-11-27 |
| 姓名 | 证件类型 | 证件号码 | 共有关系 | 所占份额 |
| 唐桐娟 | 身份证 | 522122199203066826 | 主权利人 |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 抵押预告信息 | | | | | |
| 抵押期限 | 2015-01-16至2035-01-16 | 抵押权人 | | 中国建设银行股份有限公司遵义市分行 | |
| 抵押人 | 唐桐娟 | 债务人 | | 唐桐娟 | |
| 证书编号 | 2015501203 | 登记时间 | 2015-01-17 | 债权数额 | 360000 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 查封信息 | | | |
| 查封类别 | 预查封（合同/预告） | 查封期限 | 2018-08-24至2021-08-23 |
| 查封文号 | （2018）黔0302执1125号 | | |
| 查封原因 | 红花岗富民村镇银行诉伍发强、皮怀义、张杰、唐桐娟、高灵芝金融借贷纠纷一案 | | |
| 申请人 | 红花岗法院 | 查封日期 | 2018-08-24 |

1. 土地使用权权益状况

由于无法获取估价对象的《国有土地使用证》，本次评估项目的土地使用权根据委托方所提供的《房屋记载表》登记信息及评估人员的现场勘查所获取信息，估价对象实际用途及登记设计用途为住宅用房。故本次设定估价对象所占用土地为出让住宅用地。

1. 他项权利设立状况

根据委托方提供的《房屋记载表》，截止价值时点，估价对象存在他项权利状况。考虑本次估价仅是为委托方受理案件提供估价对象在估价时点的公开市场价值参考依据。因此本次评估未考虑估价对象存在的法定优先受偿款情况，但在处置该房地产时，会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值，在此提请估价报告使用方注意。

### （三）估价对象实物状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 基本状况 名称 | | 贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建·幸福城C44栋2单元2-3-2号 |
|
| 土地实物状况 | 四至 | 东至合兴大道，西临新浦二小，南至新龙大道，北至贵州银行 |
| 面积（㎡） | 133.98 |
| 用途 | 住宅 |
| 形状 | 较规整 |
| 地形地势 | 较不平坦 |
| 开发程度 | 宗地红线内外五通(通上水、通下水、通路、通电、通讯)，宗地内场地较平整 |
| 土地实物状况分析 | 估价对象土地形状规则，地形地势较不平坦，所处位置周围大多为住宅小区，交通便捷度一般，周边配套设施较齐全，估价土地所处位置较好。 |
| 建筑物实物状况 | 规模 | 一般 |
| 用途 | 住宅 |
| 所在楼层 | 3 |
| 建筑结构 | 钢混 |
| 设备设施 | 基础设施较齐全 |
| 装饰装修 | 外墙为灰褐色涂料；估价对象室内尚未装修，为毛坯状态。 |
| 层高 | 约3米 |
| 空间布局 | 较合理 |
| 建成时间 | 约2015年 |
| 使用及维护状况 | 一般 |
| 完损状况 | 一般 |

### （四）估价对象区位状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置状况 | 坐落、方位 | 贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建·幸福城C44栋2单元2-3-2号 |
| 楼层 | 该单元楼总层数为7层，估价对象位于第3层 |
| 距离 | 区域内多为住宅小区，医院、金融服务半径为2KM以内。 |
| 朝向 | 偏南北 |
| 交通状况 | 道路状况 | 外联道路合兴大道、新龙大道等，道路状况较优 |
| 出入可利用交通工具 | 302c路公交线及出租车途经周边区域 |
| 交通管制 | 无交通管制 |
| 停车便利度 | 停车较便利 |
| 环境状况 | 自然环境 | 周边自然环境较好 |
| 人文环境 | 周边流动人口一般，人口素质差异性一般，治安管理压力一般，人文环境一般 |
| 景观 | 附近无特殊景观 |
| 外部配套 | 基础设施 | 周边基础设施已达到“五通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯 |
| 设施状况 | 公共服务设施 | 区域范围内有教育机构新浦新区第四小学、医疗机构遵义新蒲康华医院、金融机构贵阳银行、贵州银行等；教育机构、金融机构等较为齐全，附近公共服务设施较为齐全 |

### 五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点确定为委托估价方委托的时间2019年5月15日。

### 六、价值类型

本报告估价结果是反映估价对象在价值时点的公开市场价值（包含所分摊的土地使用权价格）。

公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

### 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则：在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、最高最佳利用原则：在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

4、替代原则：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；

5、价值时点原则：在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 八、估价依据

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国资产评估法》；

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899－2013）；

6、《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》；

7、《人民法院委托评估工作规范》；

8、《遵义市红花岗区人民法院委托书》；

9、《房屋记载表》；

10、国家有关房地产评估的法律、法规和政策；

11、估价人员现场勘察调查获得的资料。

### 九、估价方法

本次估价目的是为委托方受理案件提供估价对象在估价时点的公开市场价值的依据而评估房地产市场价值。

房地产常用的估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。比较法适用于房地产市场成熟，同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于房地产市场不成熟或市场依据不充分而不适宜采用比较法、收益法及假设开发法的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

1、适用的估价方法

估价对象为位于贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建·幸福城C44栋2单元2-3-2号，所处区域房地产市场成熟，同类房地产市场销售案例较多，宜采用比较法进行估价。

2、不适用的估价方法

估价对象所处小区为新建小区，不能在周边区域收集类似房地产的租金，故本次评估不采用收益法；成本法是以房地产重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格，不适用于周边的房地产市场成熟，市场依据充分的房地产估价，故本次估价不适用；假设开发法适用于尚未开发具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，而委托评估的房地产已建成并投入使用多年，故假设开发法也不适用于本次评估。

综上，本次采用比较法进行估价。

3、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。

比较法的计算公式：

估价对象价值 = 可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

### 估价结果

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 币种：人民币 | | | |
| 估价方法  相关结果 | | 比较法 |  |
|
| 测算结果 | 总价（元） | 961,294 |  |
| 单价（元/m2） | 7174.91 |  |
| 评估价值 | 总价（元） | 961,294 |  |
| 单价（元/m2） | 7174.91 |  |

通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、市场供求等价值影响因素进行综合考虑后，结合市场调查及评估人员经验，采用适当的估价方法（比较法）评定、估算位于**贵州省遵义市红花岗区新浦镇中建·幸福城C44栋2单元2-3-2号住宅用房**（建筑面积：133.98平方米）在本报告假设及限制条件下于**2019年5月15日**的市场价值为**人民币玖拾陆万壹仟贰佰玖拾肆元整（RMB 961,294元）**，按建筑面积折合成单价为7174.91元/ m2。（估价结果中包含应分摊的土地使用权价值）。

### 十一、参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 张 勇 | 5219980017 |  | 2019年5月17日 |
| 阳 科 | 3220180320 |  | 2019年5月17日 |

### 十二、实地查勘期

本次实地勘查日期是2019年4月26日。

### 十三、估价作业日期

本次估价的作业日期是2019年4月26日至2019年5月17日。

**贵州明志房地产估价经纪有限公司**

2019年5月17日