



估价结果报告

黔昊远房估字(2019)06018号

一、估价委托方

单位名称：紫云苗族布依族自治县人民法院

二、房地产估价机构

名称：贵州昊远房地产土地评估有限公司

住所：贵阳市云岩区新添大道南段金耀华庭商住楼1单元7层6号

法定代表人：覃剑

统一社会信用代码：915201030590702657

经营范围：房地产评估，宗地地价评估，地价咨询(涉及许可证的凭证经营)

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：筑房评估字：A2013013

三、估价目的

为估价委托方执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。



四、估价对象

(一) 估价对象范围及用途

估价对象为位于紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城·双城10栋1单元22层2号住宅房地产（建筑面积：119.30平方米）。

(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《个人不动产信息情况证明》，估价对象的权益状况如下：

- (1) 权利人姓名：李学勇，黄飞玲；
- (2) 登记日期：2015年11月11日；
- (3) 登记类型：预告登记；
- (4) 产权证号：Y1500784；
- (5) 建筑面积：119.30平方米；
- (6) 房屋用途：住宅；
- (7) 房屋坐落：紫云县松山镇格凸大道银城·双城10栋1单元22层2号；
- (8) 抵押/查封/异议/限制：预告抵押。

2、土地使用权权益状况

因未获取估价对象的《不动产权证书》或《国有土地使用证》，估价对象的权属、建筑面积、用途等，是根据委托方提供的《个人不动产信息情况证明》上取得的。估价对象为住宅用房，本次估价设定估价对象应分摊的土地用途为住宅用地，土地使用权取得方式为出让，且已缴纳相关税费。若与实际权属登记信息



不一致，估价报告需做相应调整。

3、他项权利设立状况

根据委托方提供的《个人不动产信息情况证明》，估价对象存在预告抵押状况，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司紫云支行，另根据估价目的，本次估价仅是为委托方执行案件提供估价对象在价值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，但是在处置该房地产时，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。

4、查封状况

根据委托方提供的《贵州省紫云苗族布依族自治县人民法院协助执行通知书（回执）》，估价对象已被紫云苗族布依族自治县人民法院查封，查封期限为三年（自2019年1月10日起至2022年1月9日止）。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

（1）名称：紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城·双城10栋1单元22层2号住宅房地产；

（2）四至：东至小区内部，南至亚鲁王休闲广场，西至格凸大道，北至紫盛兴苑；

（3）用途：住宅；



(4) 形状：较规则；

(5) 地形地势：地基承载力良好，存在一定坡度，自然排水良好，稳定性较好，无不良地质现象；

(6) 开发程度：“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、土地平整）。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城·双城 10 栋 1 单元 22 层 2 号住宅房地产；

(2) 规模：建筑面积为 119.30 平方米；

(3) 用途：住宅用房；

(4) 层数：估价对象总层数为 25 层，所在层数为 22 层；

(5) 建筑结构：钢混结构；

(6) 建筑年代：约 2015 年；

(7) 设施设备：水、电、消防、电梯、电讯、宽带光纤等；

(8) 空间布局：估价对象户型为三室二厅一厨二卫，层高约 2.7 米；

(9) 装饰装修：估价对象所在楼栋外墙为彩色涂料装饰，室内入户防盗门，客厅地面铺地砖，墙面瓷粉，顶棚层板装饰吊顶；主次卧室地面铺地砖，墙面瓷粉，顶棚为石膏线装饰；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶；室内安装木门、铝塑窗；

(10) 维护及完损状况：房屋地基稳固，基础完好，无墙体开裂，地面凸起、凹陷，门窗破损等现象，外观成新状况较好，维护情况较好，截止本次价值时点，



估价对象为正常使用状态。

(四) 估价对象区位状况

(1) 位置状况：紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城·双城 10 栋 1 单元 22 层 2 号，与所在区域内商场、医院、学校、银行等重要设施服务半径短；

(2) 交通状况：估价对象所在位置外联道路有格凸大道，教场路等，道路状况较优，通达度高；

(3) 出行可利用交通工具：有城市出租车途径周边区域；

(4) 环境状况：周边自然环境良好，空气噪声污染良好，治安状况良好，人文环境良好，小区绿化景观良好；

(5) 外部配套设施状况：估价对象所在区域道路、给排水、电力、电讯等基础设施较完备，周边金融机构：紫云农商银行（松山支行）、贵阳银行（紫云支行）、中国工商银行（安顺紫云支行）等；教育机构：紫云县第三小学、紫云启蒙学校等；医疗机构：紫云县人民医院、松山镇卫生院等；购物场所：亚鲁王休闲广场等，区域内金融机构、教育机构、医疗机构、行政事业单位、购物场所较完善；

(6) 区位状况优劣度分析：估价对象所在区域基础设施及公共设施较完善，繁华度一般，交通便捷，区位状况一般。

五、价值时点

本次价值时点确定为 2019 年 5 月 28 日，为现场勘查之日。



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（包含应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

（一）独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则：以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。

（三）价值时点原则：估价结果为估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则：估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（五）最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

（六）谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

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、《紫云自治县人民法院鉴定委托书》；
- 7、《个人不动产信息情况证明》；
- 8、《贵州省紫云苗族布依族自治县人民法院协助执行通知书（回执）》
- 9、国家有关房地产评估的法律、法规和政策；
- 10、估价人员现场勘察调查获得的资料；

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

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。

（二）估价方法的选择

根据对估价方法适用性分析，估价对象理论上适用收益法，受客观条件限制，住宅房地产的市场价格受市场供求关系影响，区域内同类房地产租售比较低，住宅房地产市场价格与租金收益的关联性弱，故本次估价不适合选用收益法；由于估价对象所处区域房地产市场比较成熟，估价对象同类房地产交易较多，适宜采用市场比较法，通过市场比较法形成的估价结论更接近于市场价格，故本次估价选用比较法一种方法进行估价。



(三) 估价方法简介

市场比较法，是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生了交易的类似房地产加以比照，对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正，得出估价对象最可能实现的合理价格的一种估价方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，履行必要的估价程序，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，采用适当的评估方法评定、估算，估价对象于价值时点 2019 年 5 月 28 日在本次估价目的下的公开市场价值为人民币叁拾玖万捌仟伍佰元整（¥398500.00 元），评估单价：3340.00 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
覃剑	5220040052		2019年6月10日
肖红平	5220130058		2019年6月10日

十二、实地查勘期

本次实地勘查日期是 2019 年 5 月 28 日。

十三、估价作业日期

本次估价的作业日期是 2019 年 5 月 28 日至 2019 年 6 月 10 日。



十四、估价报告应用的有效期

本估价报告有效期限为一年，从估价报告出具日期之日起计算，即：2019年6月10日至2020年6月9日。

十五、其它需要特别说明的事项

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。

2、报告中提示的估价对象的市场价值是专业人员在一系列假设条件下模拟市场交易得出的价值结果，而交易价格往往受到交易时种种条件的限制，实际交易的情形也极难于与价值时点的假设条件保持一致，因此，估价结果仅供估价委托人参考，而不是对价格实现的一种保证。

贵州昊远房地产土地评估有限公司

二〇一九年六月十日