

房地产估价报告

估价报告编号：黔房瑞普估字（2019）第 07225 号

估价项目名称：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市
坪东街道办事处现代幸福花园小区 7 幢
30 层 2-30-2 的住宅房地产价值估价

估价委托人：普安县人民法院

房地产估价机构：贵州瑞普房地产资产评估事务所

注册房地产估价师：石明星（注册号：5220180021）

张 恒（注册号：5220180012）

估价报告作业日期：2019 年 06 月 24 日至 2019 年 07 月 12 日

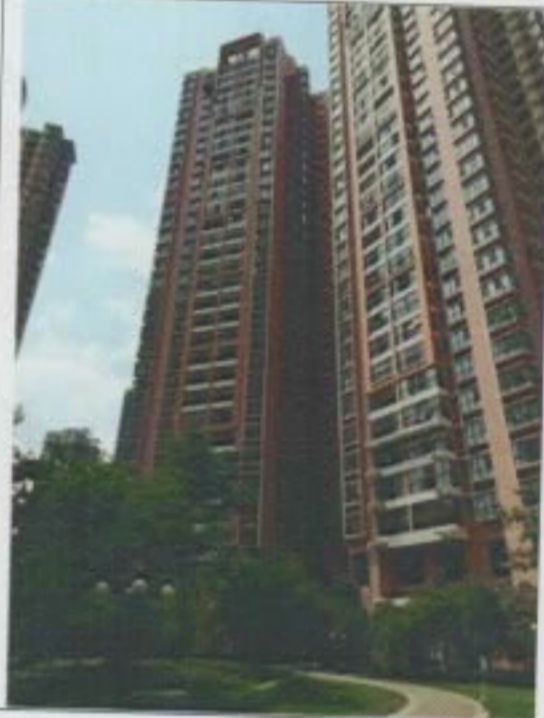
目 录

致估价委托人函.....	4
估价师声明.....	5
假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、估价人员.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	12
十四、估价报告使用期限.....	12
十五、特别事项说明.....	12
附件.....	13
1、《贵州省普安县人民法院评估委托书》（2019）黔 2323 执 267 号；	
2、《房屋记载表》（产权证号：第 20180005749 号）；	
3、估价机构营业执照、资质证书，估价人员资格证书。	

估价对象所在地理位置及现场图



楼栋外观



单元门



入户门



客厅



厨房



卧室



致估价委托人函

普安县人民法院：

受贵方的委托，我事务所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、市场调查询证并进行了分析及测算，现将估价对象估价结果报告如下：

一、估价对象

位于贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市坪东街道办事处现代幸福花园小区7幢30层2-30-2的住宅房地产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内不可移动的装修价值，不包含动产及其他权益，建筑面积115.1 m²，权利人为杨统。

二、估价目的

为司法案件审理执行提供房地产价值参考依据。

三、价值时点

2019年06月24日

四、价值类型

价值类型采用市场价值。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。本次估价结果不考虑估价对象房地产租赁、抵押、查封等因素的影响。

五、估价方法

比较法

六、估价结果

估价对象评估价值为人民币486298元（大写：肆拾捌万陆仟贰佰玖拾捌元整），单价4225元/m²。

本报告书使用人在使用本估价结果时，请仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

贵州瑞普房地产资产评估事务所

法定代表人：李建民

二〇一九年七月十二日

李建民

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、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。

5、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。本评估报告书的全部或部分内容未经估价机构同意，不得发表于任何媒体上。

6、注册房地产估价师石明星已于2019年06月24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，估价人员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。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
石明星	5220180021	石明星	2019年07月12日
张恒	5220180012	张恒	2019年07月12日

假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人所提供估价对象的相关资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，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。

4、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。

(二) 特殊性假设

1、未定事项假设

(1) 委托人所提供资料未注明估价对象建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(2) 根据委托人所提供《房屋记载表》及注册房地产估价师所了解情况，估价对象为商品房，故本次评估设定其土地使用权类型为出让，土地使用权人与房屋所有权人一致，均为杨统。

- 2、不相一致假设
无不相一致假设。
- 3、背离事实假设
无背离事实假设。
- 4、依据不足假设
无依据不足假设。

二、限制条件

1、本次估价以委托方提供的相关资料，结合现场勘察情况，在合理必要充分前提下，根据估价对象的上述假设后得出的评估结果，若实际与假设条件不符，则估价结果应作相应调整。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

3、本估价报告估价结果系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，需向本估价机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两部分。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关部门或个人。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(以下空白)

估价结果报告

黔房瑞普估字（2019）第 07225 号

一、估价委托人

普安县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：贵州瑞普房地产资产评估事务所；

机构地址：贵阳市中华北路 78 号“世纪商务城”21 楼；

统一社会信用代码：91520000214434947A

法定代表人：李建民； 资质等级：一级；

《房地产价格评估机构资格证书》证号：建房估证字（2012）055 号；

联系人：李建民； 联系电话：0851-86824393。

三、估价目的

为司法案件审理执行提供房地产价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为位于贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市坪东街道办事处现代幸福花园小区 7 幢 30 层 2-30-2 的住宅房地产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内不可移动的装修价值，不包含动产及其他权益，建筑面积为 115.1 m²，权利人为杨统。

（三）土地基本状况

1、四至：东面临福源路，南面临其他楼栋，西面临乐园路，北面临乐园路三巷。

2、面积：共有宗地面积：/。

3、用途：证载用途为住宅。

4、土地使用权类型及使用年限：设定土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期不详。

5、开发程度：宗地红线内外达“六通”（供水、排水、路、电、通信、燃气），红线内已修建建筑物，地面道路硬化。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢筋混凝土结构。
- 2、设施设备：电梯2台，水、电、生活燃气、有线电视等设施齐全。
- 3、新旧程度：约2016年建成，按直线法测算成新率为95%。
- 4、使用及维护状况：使用正常，维护状况较好，未见有明显影响质量安全的问题，现空置。
- 5、规模（建筑面积）、户型：建筑面积115.1m²，3室1厅1厨1卫。
- 6、装饰装修：简单装修。

客厅地面铺瓷砖，墙面乳胶漆，顶面吊顶乳胶漆；卧室地面铺瓷砖，墙面、顶面乳胶漆；卫生间及厨房地面铺瓷砖，墙面瓷砖到顶，顶面吊顶；铝合金窗，防盗门。

五、价值时点

根据估价委托人估价要求，本次估价确定2019年06月24日为价值时点。

六、价值类型

价值类型采用市场价值。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。本次估价结果不考虑估价对象房地产租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价依据

（一）法律、法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释（2009）16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、《中国资产评估基本准则》（财资【2017】43号）。

（三）参考资料

估价人员掌握和搜集的相关资料。

（四）委托方提供的相关文件

- 1、贵州省普安县人民法院委托书（（2019）2323执267号）；
- 2、房屋记载表（产权证号：第20180005749号）。

八、估价原则

本次估价遵循下列原则：

- 1、遵循独立、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；
- 2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
- 3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
- 4、遵循替代原则，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、遵循最高最佳利用原则，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。

九、估价方法

估价对象为普通成套住宅，在市场上的交易案例较多，交易情况容易获取，故宜采用比较法估价；目前在房地产租赁市场上类似估价对象的租赁实例较多，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，往往导致以合同租金为依据的测算结果与市场实际成交价格有一定差距，故不宜采用收益法进行评估；估价对象已建成投入使用，故不宜采用假设开发法；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价，故不宜采用成本法估价。

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。

十、估价结果

估价对象评估价值为人民币 486298 元（大写：肆拾捌万陆仟贰佰玖拾捌元整），单价 4225 元/m²。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
石明星	5220180021	石明星	2019年07月12日
张恒	5220180012	张恒	2019年07月12日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2019 年 06 月 24 日。

十三、估价作业日期

2019年06月24日至2019年07月12日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限自出具之日起为一年，自2019年07月12日起至2020年07月11日止。报告使用期限内，若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重新估价。

十五、特别事项说明

(一)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，这是属于正常的房地产市场现象。若短期内估价对象被强制处分，估价对象的变现价值通常会低于价值时点的正常市场价格。因此报告使用人要关注未来的市场风险和短期强制的处分风险。

(二)估价对象范围包括其房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含附着于建筑物的以实现其使用功能的设施设备、装饰装修，不包含动产等其他权益价值。

(三)本次估价结果不考虑估价对象房地产租赁、抵押、查封等因素的影响。

(四)合理使用估价结果。请充分注意房地产市场风险及估价对象的具体状况，慎重使用估价结果。

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

贵州瑞普房地产资产评估事务所

二〇一九年七月十二日



附件

- 1、《贵州省普安县人民法院委托书》（2019）黔 2323 执 267 号；
- 2、委托方提供的《房屋记载表》（产权证号：第 20180005749 号）；
- 3、估价机构营业执照、资质证书，估价人员资格证书。

附件

贵州省普安县人民法院 评估委托书

(2019)黔2323执267号

贵州瑞普房地产资产评估事务所：

我院在执行唐昌祥申请执行邹祥祥、杨统民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

坐落于贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市坪东街道办事处现代幸福花园小区7幢30层2-30-2房产（产权证号：20180005749，建筑结构：其它结构，建筑面积：115.1m²，规划用途：成套住宅）。

二〇一九年六月二十四日



承办人：王正荣

联系电话：18008591929

本院地址：普安县盘水镇南山坡

邮编：561500

房屋记载表



①

不动产单元号: 522301003003GJ000072F00070247
打印时间: 2018年11月27日

房号: 2-30-2

坐落	贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市坪东街道办事处现代幸福花园小区7幢30层2-30-2			
项目名称	现代幸福花园小区7幢	房屋性质	市场化商品房	
所在层	30	房号	2-30-2	
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积
成套住宅	其它结构	115.1(m ²)	98.03(m ²)	19.07(m ²)

兴义市不动产产权情况记载

不动产单元号	522301003003GJ000072F00070247				
产权证号	20180005749	档案保管号	1806280349		
产权人	杨统	产别	土地、房屋		
证件类型	身份证	证件号码	522323199209295416	状态	有效
坐落	贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市坪东街道办事处现代幸福花园小区7幢30层2-30-2				
登记类型	转移登记	登记原因	商品房买卖		
其他					

抵押信息

抵押期限	2016-10-18 至 2036-10-18	抵押权人	中国建设银行股份有限公司黔西南州分行		
抵押人	杨统	债务人	杨统		
不动产证明号	黔(2018)兴义市不动产证明第0037090号	登记时间	2018-12-24	抵押金额(万元)	29.0

查封信息

案件名称	兴义市法院查封(杨统)土地/房屋查封登记	查封期限	2018-11-27 至 2021-11-27	
查封文号	(2018)黔西南州执保394号			
查封原因	强制执行			
查封机构	兴义市人民法院	查封日期	2018-11-27	

查封信息

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. 00156822



姓名 / Full name

张恒

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370883198608286532

注册号 / Registration No.

5220180012

执业机构 / Employer

贵州瑞普房地产资产评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

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.



0.00170942

姓名 / Full name

石明星

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520102197411142591

注册号 / Registration No.

5220180021

执业机构 / Employer

贵州瑞普房地产资产评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



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： 贵州瑞普房地产资产评估事务所

法定代表人： 李建民
(执行事务合伙人)

住所： 贵州省贵阳市云岩区中华北路7 8号世纪商务城21层

统一社会信用代码： 9152000214434947A

备案等级： 壹级

证书编号： 建房估证字【2012】055

有效期限： 2021年06月25日



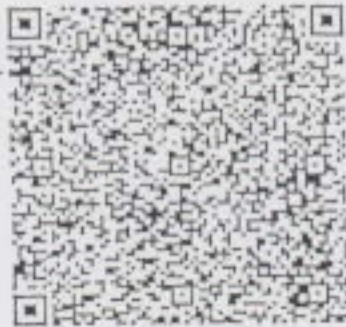


营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 91520000214434947A

名 称 贵州瑞普房地产资产评估事务所
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所 贵州省贵阳市云岩区中华北路78号世纪商务城21层
法定代表人 李建民
注 册 资 本 贰佰万元整
成 立 日 期 1995年12月01日
营 业 期 限 1995年12月01日至长期
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。(房地产价格评估；房地产经济技术政策咨询服务及专业培训，可在全省范围内从事基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询。)



登 记 机 关

2016年01月21日