

房地产估价报告



估价项目名称：贵州省晴隆县沙子镇街上王海江名下的一栋住宅房屋建筑物重置成本价值评估

委托方：贵州省晴隆县人民法院

估价方：贵州和禧房地产土地评估事务有限公司

注册房地产估价师：吴德华 何东华

估价报告出具日期：二〇一九年五月三十日

估价报告编号：筑和禧房评报字[2019]06-114号

致估价委托人函

贵州省晴隆县人民法院：

我公司受贵院的委托，对贵院“（2018）晴鉴字第36号”案件中位于贵州省晴隆县沙子镇街上王海江名下的一栋住宅房屋建筑物重置成本价值进行了评估，现将估价报告摘要如下：

一、 估价对象

估价对象为贵州省晴隆县沙子镇街上王海江名下的一栋住宅房屋，估价对象建筑面积 253.95 m²，房屋所有权人为王海江。本报告估价对象范围包括估价对象房屋所有权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施等，不包含估价对象所分摊的土地使用权价值。

二、 估价目的

供贵州省晴隆县人民法院“（2018）晴鉴字第36号”案件涉及的贵州省晴隆县沙子镇街上王海江名下的一栋住宅房屋提供价值参考依据而评估房屋建筑物重置成本价值。

三、 价值时点：二〇一九年五月十四日

四、 价值类型

重置成本价值。

五、 估价结果

本公司估价师根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用成本法进行了分析、测算和判断，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点二〇一九年五月十四日的重置成本价值，详见估价结果一览表。

估价对象评估价值一览表

币种：人民币

房屋坐落	房屋所有权人	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	分摊的土地使用权面积 (m ²)
贵州省晴隆县沙子镇街上	王海江	/	253.95	无
评估单价 (元/m ²)	2714			
评估总价 (元)	689220			
大写金额	陆拾捌万玖仟贰佰贰拾元整			

提请报告使用方在使用本评估报告结果时,应认真阅读《房地产估价报告》全文及附件,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

顺致

商祺

贵州和禧房地产土地评估事务有限公司

法定代表人：吴德华

二〇一九年五月三十日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	- 1 -
二、估价假设和限制条件.....	- 3 -
三、估价结果报告.....	- 6 -
(一) 估价委托人.....	- 6 -
(二) 估价机构.....	- 6 -
(三) 估价目的.....	- 6 -
(四) 估价对象.....	- 6 -
(五) 价值时点.....	- 8 -
(六) 价值类型.....	- 8 -
(七) 估价依据.....	- 8 -
(八) 估价原则.....	- 9 -
(九) 估价方法.....	- 10 -
(十) 估价结果.....	- 11 -
(十一) 注册房地产估价师.....	- 12 -
(十二) 实地查勘期.....	- 12 -
(十三) 估价作业期.....	- 12 -
(十四) 估价报告应用的有效期.....	- 13 -
四、附件.....	- 14 -
(一) 估价对象位置示意图及现状照片	
(二) 《贵州省晴隆县人民法院评估委托书》、《房屋面积测绘报告》复印件	
(三) 评估机构资质证书复印件	
(四) 评估机构营业执照复印件	
(五) 注册房地产估价师资格证书复印件	

一、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：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本评估报告中的评估对象没有利害关系，与有关当事人没有利害关系或偏见。

四、本估价报告是基于委托方提供法律文件、数据资料及相关房地产的权属、范围、面积等情况的基础上做出的。委托方对资料的合法性、真实性负责，因资料失实造成的任何影响或估价结果有误的，本估价机构和估价人员不承担相应责任。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师已于二〇一九年五月十四日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

七、本估价报告结论仅适用于委托方在本次估价目的下使用，不得用于其它用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用该报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

声明人：

注册房地产估价师	签名	签名日期
吴德华		
何东华		

二、估价假设和限制条件

（一）本次估价的假设条件

1、本次估价的一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象《贵州省晴隆县人民法院评估委托书》、《房屋面积测绘报告》房产实测报（2019）第 0508 号复印件，我们对上面记载的面积、权属等资料进行了审慎检查，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，假定估价委托人提供的资料合法、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使用。

（3）估价对象建筑面积以委托方提供的《房屋面积测绘报告》房产实测报（2019）第 0508 号复印件为准，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

（4）由于估价委托人告知没有租赁权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

（5）市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(6) 本次估价时，注册房地产估价师对估价对象外貌进行了勘察，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，然而未使用专业检测仪器对其结构进行测量，故无法呈报估价对象结构的详细状况，亦未对有关设备进行测试。

(7) 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。

2、不确定事项假设

估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估值的影响。

3、背离实际情况假设

(1) 在价值时点本次估价不考虑估价对象已有债务因素的影响。

(2) 在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4、依据不足假设

本次估价委托方及申请人暂未提供《国有土地使用证》或《不动产权证书》，故估价对象的土地使用权类型未知，经估价师向有关部门调查得知该估价对象土地使用类型为农村集体土地，故本次估价不计入土地取得成本，房屋用途为住宅。估价对象若与实际不符，应据实调整评估价值。

(二) 本报告使用的限制条件

1、本报告仅为确定委托方确定房屋建筑物重置成本价值提供价值参考依据，委托方因其他目的使用不当而造成的损失，本评估公司不承担任何责任，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

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

3、本报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

4、估价报告的有效期为**壹年**，即从二〇一九年五月三十日至二〇二〇年五月二十九日止。如果使用本估价结果的时间超过有效期，我方对应用此结果而造成有关方面的损失不负任何责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委 托 方：贵州省晴隆县人民法院

(二) 估价机构

估 价 机 构：贵州和禧房地产土地评估事务有限公司

法定 代 表 人：吴德华

地 址：贵阳市友谊路 230 号 B 组团 D 幢 3 层

评 估 资 质：贰级资质

证 书 编 号：黔房评字 0101403 号

联 系 人：张宝林

联 系 电 话：15285542554

(三) 估价目的

供贵州省晴隆县人民法院“（2019）晴鉴字第 36 号”案件涉及的贵州省晴隆县沙子镇街上王海江名下的一栋住宅房屋建筑物提供价值参考依据而评估房地产重置成本价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为贵州省晴隆县沙子镇街上王海江名下的一栋住宅房屋，估价对象建筑面积 253.95 m²，房屋所有权人为王海江。本报告

估价对象范围包括估价对象房屋所有权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施等，不包含估价对象所分摊的土地使用权价值。

2、估价对象权益状况

(1) 房屋所有权

根据委托方提供的《贵州省晴隆县人民法院评估委托书》(2019)晴鉴字第 36 号、《房屋面积测绘报告》，房屋坐落贵州省晴隆县沙子镇街上，房屋所有权人为王海江，房屋用途为住宅，结构为混合。因委托方缘故我公司无法获取土地使用权证，本次评估设定其为完全产权房进行评估。

(2) 他项权利状况：截止价值时点，估价对象已被贵州省晴隆县人民法院查封，查封文号：(2017)黔 2324 执 338 号。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况描述与分析

估价对象土地坐落于贵州省晴隆县沙子镇街上，所属地块形状较规则；坡度较小，地形平坦；自然排水畅通，积水的可能性小；地质条件较好，地基承载力较好，未发现不均匀沉降，稳定性较强，土地利用程度较好；宗地红线内外基础设施达到“五通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套设施较齐全。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象所在楼幢房屋结构为混合结构，房屋总层数为 4 层。经实地查勘估价对象房屋位于该幢楼的 1 至 4 层。楼栋外观由底到顶刷涂料。估价对象室内装修情况为简单装修，入户门为卷闸门，地面贴

地砖、墙面刷磁粉、楼梯扶手材料为不锈钢、客厅及部分卧室天棚面为铝扣板吊顶，厨房及卫生间墙面贴墙砖、地面贴防滑地砖，窗户材料为铝合金。

4、估价对象区位状况

估价对象位于贵州省晴隆县沙子镇街上，估价对象房屋北面临230国道、其余三面临住宅。周围有晴隆县沙子镇卫生院、沙子镇政府、沙子派出所、中国邮政储蓄银行、晴隆县沙子中心学校、晴隆欣欣药房、永辉五金商铺、沙子绿茶超市、郑记旅社、舒家辣子鸡、好优多商铺等公共服务配套设施，所在区域有客运班车经过。该区域市政基础设施、生活服务设施配套条件较为完善，自然环境状况和人文环境状况良好。

（五）价值时点

本次估价的时点为二〇一九年五月十四日

（六）价值类型

估价中采用公开重置成本价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（七）估价依据

1、有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国土地管理法》

1.2 《中华人民共和国担保法》

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、技术标准、规程、规范

2.1、《房地产估价规范》

2.2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

2.4、《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013)；

3、委托方提供的产权依据

3.1 委托方提供的《贵州省晴隆县人民法院评估委托书》(2019)晴鉴字第 36 号、《房屋面积测绘报告》房产实测报(2019)第 0508 号。

4、其他依据

4.1、估价人员现场勘察调查获得的实况和资料。

4.2、估价机构和估价人员所掌握的近期房地产交易资料及技术参数等相关信息资料。

(八) 估价原则

本次估价结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

2、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

3、替代原则：要求估价结果不得无理偏离类似房地产在同等条件下的价值或价格；

4、价值时点原则：要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定日期的价值或价格；

5、公平原则：要求房地产估价人员应站在中立的立场，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（九）估价方法

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

市场法适用于同类交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；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法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；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。通常对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对与估价对象具有可比性的物业进行调查并根据本次的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选取成本法进行评估：

（一）适用的估价方法

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》的有关规定要求。及估价人员掌握的资料，根据委估对象特点，类似房地产的土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等可以通过现有资料、相关法律法规、规范性文件及市场调查等方式获取。故本次评估选用成本法进行估价。

（二）不适用的估价方法

估价对象同一供求圈内与估价对象类似的房地产交易实例较少，难以收集齐《房地产估价规范》要求的三个及三个以上案例，故不选用比较法进行估价；另外，根据估价目的估价对象在估价时点时假设为已建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为本次估价对象的评估方法。

（三）估价方法定义及公式

1、房屋建筑物价值

成本法：是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

重新购建价格，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，其计算公式为：

房屋建筑物价值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

（十）估价结果

本公司估价师根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法进行了分析、测算和判断，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点二〇一九年五月十四日的重置成本价值，详见估价结果一览表。

估价对象评估价值一览表

币种：人民币

房屋坐落	房屋所有权人	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	分摊的土地使用 权面积 (m ²)
贵州省晴隆县沙子镇街上	王海江	/	253.95	未提供
评估单价 (元/m ²)	2714			
评估总价 (元)	689220			
大写金额	陆拾捌万玖仟贰佰贰拾元整			

（十一）注册房地产估价师

姓名	签名	签名日期
吴德华		
何东华		

（十二）实地查勘期

二〇一九年五月十四日。

（十三）估价作业期

二〇一九年五月十四日至二〇一九年五月三十日

（十四）估价报告应用的有效期

如果本市房地产市场无大的变化,本估价报告提供的估价结果自估价作业日期止起有效,估价报告的有效期为**壹年**,即从**二〇一九年五月三十日至二〇二〇年五月二十九日止**。但估价人员建议即使市场平稳的情况下也应在将估价结果随时间(例如按某个权威的房地产指数为参考)作修正则更佳。

贵州和禧房地产土地评估事务有限公司

二〇一九年五月三十日

四、附件

- (一) 估价对象位置示意图及现状照片
- (二) 《贵州省晴隆县人民法院评估委托书》、《房屋面积测绘报告》
表复印件
- (三) 评估机构资质证书复印件
- (四) 评估机构营业执照复印件
- (五) 注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象区域位置图



估价对象所在位置

估价对象房屋照片



外观一



外观二



室内一



客厅



卧室



室内二