

# 房地产估价报告

估价项目名称： 兴义市坪东大道 25 附 6 号自建房地产市场价值评估  
估价委托方： 兴义市人民法院  
房地产估价机构： 贵州金正房地产资产评估事务所  
注册房地产估价师： 田维勇（注册号：5220130048）  
刘 彬（注册号：5220190030）  
估价报告作业日期： 2019 年 09 月 11 日至 2019 年 09 月 26 日  
估价报告编号： 黔金正[2019]房评 09-043 号

# 目 录

致委托方函.....	3
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、委托方（人）.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	12
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	15
十二、估价作业日期.....	15
十三、估价报告应用的有效期.....	15
十四、估价报告使用者应注意事项.....	16
十五、其它有关说明.....	16

附件：

- 1、兴义市人民法院委托书；
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
- 3、评估人员资格证、事务所资格证。

# 致委托方函



**兴义市人民法院：**

我事务所接受贵院的委托，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、市场调查询证并分析及测算，进行了房地产市场价值的评估，现将评估情况报告如下：

## 一、估价对象：

估价对象坐落于兴义市坪东大道 25 附 6 号，共 6 层，建筑面积共计为 250.00 m<sup>2</sup>（其中第 1 层建筑面积为 45 m<sup>2</sup>，第 2 层至第 6 层建筑面积为 205 m<sup>2</sup>），评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施；法定用途为综合，实际用途第 1 层为商业，第 2 层至第 6 层为住宅用房，建成于 1996 年，估价对象土地使用权取得方式为划拨，批准用途为综合用地，共有宗地面积 50.73 m<sup>2</sup>。房屋所有权人为韦子信、王利梅，土地使用权人为韦子信。

## 二、估价目的：

为委托方确定财产处置参考价而评估房地产市场价值。

## 三、价值时点：

二〇一九年九月九日（委托时间）

## 四、价值类型：

市场价值。

## 五、估价方法：

比较法、收益法。

## 六、估价结果：

根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价房地产于价值时点的市场价值为人民币 826595 元（大写：捌拾贰万陆仟伍佰玖拾伍元整），详见下表：

序号	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	第 1 层	商业	45	6005	270225
	第 2-6 层	住宅	205	2714	556370
合计	/		250		826595

特别提示：（1）估价结果不考虑估价对象原有的担保物权、租赁权和用益物权对其价值的影响。（2）估价对象土地使用权取得方式为划拨，估价对象在拍卖过程中应须先缴纳土地使用权出让金，经计算应补缴的土地出让金为 95182 元，具体补缴金额以当地自然资源局核算为准。（3）上述估价结果未扣除出让金。（4）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。

估价机构法定代表人：田维勇

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇一九年九月二十六日

## 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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘彬、田维勇于 2019 年 09 月 11 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，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。

6、没有人对本估价报告提供任何重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彬	5220190030		2019年09月26日
田维勇	5220130048		2019年09月26日

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提

本次估价目的为“为委托方确定财产处置参考价而评估房地产市场价值”，本次估价的评估价格形成的假设前提为：

- 1、估价对象可在估价时点保持现状条件下持续使用；
- 2、估价对象价值形成的市场条件为公开市场。

## 二、本次估价的假设条件

### （一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的产权资料复印件，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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以证载为准（其中第1层建筑面积以房产分户平面图为依据，宽度为5.00m、深度为9m，建筑面积为45.00 m<sup>2</sup>，第2层至第6层建筑面积205 m<sup>2</sup>），用途根据委托方提供的《房屋所有权证》证载用途为综合（第1层为商业、第2层至第6层为住宅）。

4、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。

5、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。

6、本报告估价结果包含估价对象所占用的土地使用权价值。

### （二）未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为1996年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### （三）背离事实假设

在价值时点估价对象处于抵押和查封状态，本次估价目的为“为委托方确定财产处置参考价而评估房地产市场价格”，故本次评估不考虑抵押和查封对其价值产生的影响。

### （四）不相一致假设

估价委托方提供的《房屋记载表》，规划用途记载为其他与提供的《房屋所有权证》载明用途为综合，用途不一致，本次评估以《房屋所有权证》上载明用途综合为准。

### （五）依据不足假设

估价对象所提供的《房屋所有权证》和《土地使用权证》，用途为综合，本次评估以现状用途为准，第1层为商业，第2层至第6层为住宅。如与实际不符，则估价对象价值应予以调整。

## 三、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果不包含室内装修价值；

2、本报告估价结果是对2019年09月09日这一价值时点外部经济环境条件下为所列估价目的而提出的参考价值意见，价值时点为兴义市人民法院委托之日；

3、本估价报告的评估结果没有考虑特殊的交易方式所能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响；

4、本估价报告中所采用的有关证明材料由委托方提供，并需对此承担法律责任，如因委托方提供的相关证明材料不实造成的估价结果失真，我们将不承担任何法律责任；

5、本报告书包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我事务所不承担任何责任；

6、本估价报告只能作为委估目的使用，不能作为其它任何目的的房地产价格确定依据；

7、本报告仅供委托方使用，未经本估价单位同意，不得向委托方及房地产估价报告审查部门以外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

8、本估价报告使用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

9、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。



# 房地产估价结果报告

## 一、委托方（人）

名称：兴义市人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：贵州金正房地产资产评估事务所

住所：贵州省贵阳市宝山北路 176 号嘉信华庭十一层 B 座

统一社会信用代码：915200007096091047

资质证书编号：黔房评字：0100402

资质等级：贰级

法定代表人：田维勇

电话：0851—86759567

## 三、估价对象

（一）估价对象范围：位于兴义市坪东大道 25 附 6 号，共 6 层，建筑面积共计为 250.00 m<sup>2</sup>（其中第 1 层建筑面积为 45 m<sup>2</sup>，第 2 层至第 6 层建筑面积为 205 m<sup>2</sup>），评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施；法定用途为综合，实际用途第 1 层为商业，第 2 层至第 6 层为住宅用房。

### （二）房地产基本状况：

- 1、产权人：韦子信、王利梅；
- 2、坐落：兴义市坪东大道 25 附 6 号；
- 3、面积（规模）：建筑面积共计为 250.00 m<sup>2</sup>（其中第 1 层建筑面积为 45 m<sup>2</sup>，第 2 层至第 6 层建筑面积为 205 m<sup>2</sup>）；
- 4、用途：综合（第 1 层为商业、第 2 层至第 6 层为住宅）；
- 5、《房屋所有权证》证号：市房权证兴义字第 201402114-1 号；
- 6、《土地使用权证》证号：兴市国用(籍)第 200600038 号。

### （三）土地基本状况：

- 1、四至：宗地东面临巷道，其余三面临其他住宅楼栋；
- 2、面积、形状：土地使用权面积为 50.73 m<sup>2</sup>，宗地形状较规则；
- 3、用途：综合用地（商住）；

- 4、形状：形状较规则，有利于房屋的建设；
- 5、地形：地形为平地，有利于房屋的建设；
- 6、地势：地势较平坦，自然排水畅通，积水的可能性小；
- 7、土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较好；
- 8、土地使用权类型及使用年限：土地使用权类型为划拨，假设剩余使用年限与房屋经济寿命一致；
- 9、开发程度：宗地红线内外达“五通”（供水、排水、路、电、通信），红线内已修建建筑物，地面道路硬化。

#### （四）估价对象建筑物基本状况：

- 1、建筑结构：混合结构；
- 2、设施设备：水电、网络、消防等设施齐全；
- 3、新旧程度：建成于1996年，按直线法测算成新率为54%；
- 4、使用及维护状况：目前处于为产权人自用，正常使用，维护状况较好，未见有明显影响质量安全的问题；
- 5、规模（建筑面积）、户型：建筑面积为250.00 m<sup>2</sup>，其中：第1层建筑面积为45 m<sup>2</sup>，第2层至第6层建筑面积为205 m<sup>2</sup>；第1层为商业用房，临巷道宽度为5.0m，进深为9m；第2层平面布置为3间单间住宅，1个共用卫生间；第3层平面布置为4间单间住宅，1个共用卫生间；第4层平面布置为单间住宅，1个共有卫生间；第5层为成套住宅，第6层为厨房、1个卫生间；
- 6、空间布局：总层数为6层，其中：第1层为商业用房，第2层至第6层为住宅用房，位于楼栋第1-6层（整幢房产）；
- 7、朝向：东西朝向，朝向一般；
- 8、装饰装修：楼栋外墙贴面砖，室内均简单装修：地面铺设地砖，墙面刮瓷粉，顶面刮瓷粉，木包门，铝合金窗；第1层门为卷帘拉闸门。

#### （五）估价对象所处区域位置。

- 1、位置：位于兴义市坪东大道25附6号；
- 2、交通：区域内有坪东大道、西湖路、坪东西路等主要交通主干道，区域内道路状况较好，有1路、3路等公交车直达，打车方便度较好，交通较为

便利；

3、环境：估价对象系兴义市坪东大道25附6号住宅用房，自然环境、人文环境较好，景观一般；

4、公共配套：估价对象周边有坪东广场、兴义客运站、兴义四中、兴义协和医院、银行、酒店、餐饮、超市等公共配套；估价对象临凤仪路坪东大道，周边有公路局住宅小区、柯沙坡小区、天人公路公寓等住宅小区，区域内道路状况较好，有1路、3路公交车直达，打车方便度较好，交通较为便利；周边整体环境较好，基础配套设施齐全，是较为适合居住的理想地段之一。

#### （六）市场背景

##### 1、宏观情况分析：

过去五年来，我国经济发展取得历史性成就、发生历史性变革，为其他领域改革发展提供了重要物质条件。国内生产总值位居世界第二，对世界经济增长贡献率超过30%。随着供给侧结构性改革的深入推进，经济结构不断优化，数字经济等新兴产业不断发展，高铁、公路、桥梁、港口、机场等基础设施建设快速推进。农业现代化稳步推进、城镇化率年均提高一点二个百分点，区域发展协调性不断增强。我国经济发展也进入了新时代，基本特征就是我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段。

2018年是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年。中央经济工作会议确定未来中国经济总体指导思想为：坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，按照高质量发展的要求，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，大力推进改革开放，创新和完善宏观调控，推动质量变革、效率变革、动力变革，在打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战方面取得扎实进展，引导和稳定预期，加强和改善民生，促进经济社会持续健康发展。

今后3年将打好防控金融风险为重点的防范化解重大风险攻坚战，要服务于供给侧结构性改革这条主线，促进形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环，做好重点领域风险防范和处置，坚决打击违法违规金融活动，加强薄弱环节监管制度建设。在房地产领域将以加快建立多主

体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度作为重点工作。

## 2、当地房地产市场情况分析

近年来，随着兴义市的城市发展进程加快，交通的发展更是日新月异，完善的立体交通体系形成的综合效应推动着地段的升值，吸引着广大投资客和购房者，同时也吸引着诸多房企前来开发。因此，随着兴义市经济建设、城市基础设施建设的不断加快和发展以及投资环境、社会环境、人文环境、自然环境的不断改善，未来几年，在中央政策的调控下，兴义市房地产业将更加成熟、更趋理性，将继续保持稳步发展态势。

兴义市商品房 2015 年均价为 2826.99 元/平方米，2016 年均价为 3086 元/平方米，2017 年均价为 3571 元/平方米，2018 年 7 月均价为 4375.69 元/平方米。总体来说，兴义市是州府所在地，2019 年的房地产市场保持稳定态势，房价相对于 2018 年处于稳定、小幅上升状态。

## 3、区域内同类房地产市场状况

估价对象位于兴义市坪东大道，属于兴义市老城区范围，各类生活服务设施基本完善，社会治安良好。估价对象区域内有万和大地综合体、公路局住宅小区、柯沙坡小区、天人公路公寓等多个住宅小区，居住人口较多，人流量及车流量较大，区域内商品房及二手房销售呈现稳定态势。

## 四、估价目的

为委托方确定财产处置参考价而评估房地产价值。

## 五、价值时点

本次估价按兴义市人民法院委托书载明日期确定委托时间为二〇一九年九月九日为价值时点。

## 六、价值类型

价值类型为市场价值，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。

## 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》。

#### （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、《中国资产评估准则》2017。

#### （三）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、当地市场调查和搜集的有关资料等。

#### （四）委托方提供的相关文件

- 1、兴义市人民法院委托书；
- 2、《房屋所有权证》证号：市房权证兴义字第 201402114-1 号；
- 3、《土地使用权证》证号：兴市国用(籍)第 200600038 号。

### 八、估价原则

（一）独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实是求事、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）遵循合法原则。指评估对象的权属和用途、评估工作符合国家有关法律法规规定。

（三）最高最佳使用原则。指以估价对象潜在的最高最佳利用方式进行估价，且该潜在的最高最佳利用方式是法律上允许的，技术上是可行的，经济上是合理的。

（四）替代原则。替代原则是指作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值或价格。

（五）估价时点原则。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件、区域经济环境、国家宏观政策的变化而不断的变化。为了使资产评估得以操作，同时，又能保证资产评估的结果可以被市场检验，在资产评估时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是评估基准日，它为资产评估提供

了一个时间基准，评估值就是评估基准日的资产价值。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的选用

依据国家标准《中华人民共和国房地产估价规范》，房地产估价方法主要有假设开发法、成本法、比较法、收益法等，每一种估价方法的应用必须具备相应的条件，选取恰当的估价方法是估价对象的价值得以公允反映的前提条件。本次估价按估价目的及基本假设限制条件，考虑委估标的自身情况以及估价对象所处地区市场状况等综合因素来确定估价方法的。

1、假设开发法：是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。该方法适用于待开发或正在开发的房地产价值估价，估价对象为已建成房地产，故该方法不适用。

2、比较法：比较法就是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适用于区域内有较多类似物业交易案例的房地产价值估价，估价对象为住宅用房，该区域同类物业销售案例较多，能够收集较多销售案例及资料，故适用该方法。

3、收益法：收益法是指预计评估对象未来客观净收益，利用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。目前在房地产租赁市场上类似估价对象商业用房的租赁实例较多，租赁实例容易获取，且租赁价格能客观反映当前房地产市场水平，故宜采用收益法对估价对象商业房进行估价。

4、成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，该方法适用于各建设成本资料齐全的房地产价值估价，估价对象为住宅用房，成本价值与市价值差异较大，故该方法不适用。

综上所述，本次估价选比较法对估价对象住宅进行估价，选用收益法对估价对象商业用房进行估价。

### 测算过程简述

(1) 根据比较法原理，其计算公式为：

估价对象价格=可比实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×  
区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 根据收益法原理，其计算公式为：

$$V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V-收益价值；a-净收益；r-报酬率；n-收益年期；g-递增比率。

## 十、估价结果

根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价房地产于价值时点的市场价值为人民币 **826595** 元（大写：捌拾贰万陆仟伍佰玖拾伍元整），详见下表：

序号	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	第 1 层	商业	45	6005	270225
	第 2-6 层	住宅	205	2714	556370
合计	/		250		826595

**特别提示：**（1）估价结果不考虑估价对象原有的担保物权、租赁权和用益物权对其价值的影响。（2）估价对象土地使用权取得方式为划拨，估价对象在拍卖过程中应须先缴纳土地使用权出让金，经计算应补缴的土地出让金为 95182 元，具体补缴金额以当地自然资源局核算为准。（3）上述估价结果未扣除出让金。（4）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。

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 彬	5220190030		2019 年 09 月 26 日
田维勇	5220130048		2019 年 09 月 26 日

## 十二、估价作业日期

二〇一九年九月十一日至二〇一九年九月二十六日。

## 十三、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限为壹年，自二〇一九年九月二十六日至二〇二〇年

九月二十五日止。

#### 十四、估价报告使用者应注意事项

1、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之前提下的市场价值，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。

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

#### 十五、其它有关说明

1、报告提交委托方之日起五日内如对评估结果有异议，可向评估事务所书面提出申请复估或重估，如委托方逾期不提出异议，本评估报告生效。

2、本报告壹式伍份，盖有本评估事务所评估报告专用章且经估价师签字后具有法律效力，复制件不具有法律效力。

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇一九年九月二十六日



估价对象所在地理位置及现状照片



楼栋外观

第1层商业用房

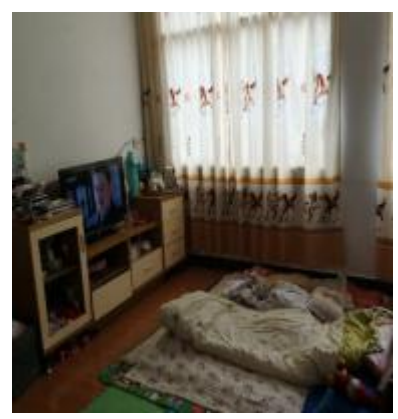
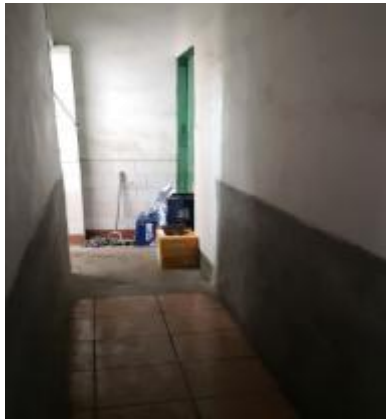
门入口



过道

室内

客厅



室内	饭厅	卫生间
		

