

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：贵润安丰房估字〔2019〕175号

估价项目名称：贵州省晴隆县莲城镇西街小背街13号的自建住宅房地产市场价值评估

估价委托人：晴隆县人民法院

房地产估价机构：贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：彭庆龙（注册号：5220170010）

邹贵兰（注册号：5220170008）

估价报告出具日期：2019年11月21日

## 致估价委托人函

晴隆县人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师彭庆龙（注册号：5220170010）、邹贵兰（注册号：5220170008）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值

估价对象：坐落于贵州省晴隆县莲城镇西街小背街 13 号，产权人为董和平的个人自建住宅房地产（整幢）。建筑物总层数 3 层，建筑面积 185.45 平方米，国有土地使用权面积 52.71 平方米，建筑结构混合结构，法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有划拨；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、占有的土地使用权（不含土地出让金）；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2019 年 8 月 20 日。

价值类型：房地产的市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价方法：成本法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，运用成本法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值见下表：

（转下页）

估价结果汇总表

相关结果		估价方法
		成本法
测算 结果	总价 (万元)	47.07 大写：肆拾柒万零柒佰元整
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	2538
评估 价值	总价 (万元)	47.07 大写：肆拾柒万零柒佰元整
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	2538

## 特别提示：

1. 估价结果为房地产的市场价值，是房地产经适当营销后，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。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5. 本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2019 年 11 月 21 日至 2020 年 11 月 20 日）。

6. 估价结果报告出具日期为 2019 年 11 月 21 日，估价相关当事人在收到估价结果报告后，如果对本估价报告有异议的，可在 15 日内向本估价机构提出书面异议书，若 15 日内本估价机构未收到估价相关当事人的书面异议书，则视估价相关当事人对本估价报告无异议。

估价机构：贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人(签名或盖章)：刘靖广

2019 年 11 月 21 日

## 目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12

## 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：

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6. 我公司注册房地产估价师彭庆龙、邹贵兰已于 2019 年 8 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象内、外部状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象房地产建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

委托人和被执行人一同到现场查勘，并已在查勘表上签字。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

8. 本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的

真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	估价师签字	日期
彭庆龙	5220170010		2019年11月21日
邹贵兰	5220170008		2019年11月21日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 注册房地产估价师已对房地产安全、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使用。

(二) 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。

### 二、未定事项假设

估价委托人未提供规划指标，估价对象总建筑面积为185.45平方米，总用地面积为52.71平方米，实际容积率为 $185.45/52.71 \approx 3.52$ ，本次估价土地容积率按实际容积率3.52进行测算，若与实际规划条件不符，结果需进行调整。

### 三、背离事实假设

无背离事实假设

### 四、不相一致假设

《中华人民共和国国有土地使用证》上座落与《房屋面积测绘报告》上坐落不一致；本次估价对象的坐落以《中华人民共和国国有土地使用证》为准。

### 五、依据不足假设

估价委托人提供了《中华人民共和国国有土地使用证》和《房屋面积测绘报告》，本次评估的房屋建筑面积是按《房屋面积测绘报告》记载的面积进行计算



的，如果和产权部门认定的不一致，结果须进行调整。

## 六、估价报告使用限制

(一) 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

(二) 估价结果含室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

(三) 本估价报告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，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

(四) 本估价报告使用期限为一年，自报告出具日算起。如超过使用期限，或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(五) 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”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

(六) 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(七) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(八) 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(九) 本报告由贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人全称：晴隆县人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司

住 所：贵阳市南明区机场路18号亨特国际金融中心13层3号[西湖社区]

统一社会信用代码：91520112308895592W

法定代表人：刘靖广

评估资质：贰级资质

资质证书编号：筑房评估字：2014003

联系电话：0851-85622217

### 三、估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值

### 四、估价对象

#### （一）估价对象的财产范围

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、占有的土地使用权（不含土地出让金）；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象坐落于贵州省晴隆县莲城镇西街小背街13号，产权人为董和平的个人自建住宅房地产（整幢）。建筑物总层数3层，建筑面积185.45平方米，国有土地使用权面积52.71平方米，建筑结构混合结构，法定用途及实际用途均为住宅，



土地使用权类型为国有划拨。

### （三）土地基本状况

估价对象东南西北侧皆与他人房屋毗邻；土地使用权类型为国有划拨；规划条件不详；约于2004年已建成房屋。

### （四）建筑物基本状况

该楼房约于2004年建成，总层数为3层，混合结构，总建筑面积为185.45平方米。第一层布置大厅、餐厅、厨房及卫生间；第二层及第三层均为卧室。外墙面为小方块砖贴面，窗为铝合金窗；负一层地面均为水泥清光、墙面及天棚均刮瓷粉；第一层大厅及餐厅地面铺地砖、墙面及天棚刮瓷粉，厨房地面铺地砖、墙面贴墙砖、天棚刮瓷粉，卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖、天棚刮瓷粉；第二层及第三层地面均铺地砖、墙面及天棚均刮瓷粉。该楼房除了水电配套外，无其他设施设备。

## 五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即2019年8月20日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

### （二）价值定义

市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

### （三）价值内涵



价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、占有的土地使用权（不含土地出让金）；不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房款（包括首付款及按揭贷款）；建筑物面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“四通”。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
2. 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的原则。
3. 价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。
4. 替代原则。要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内的原则。
5. 最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布）；



2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；
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200916号）；
6. 最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21号）；
7. 中华人民共和国司法部令《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
8. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
9. 贵州省建筑与装饰工程计价定额（GZ 01-31-2016）及建筑安装工程造价综合指标等。

## （二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
3. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

## （三）估价委托人提供的资料依据



1. 《贵州省晴隆县人民法院司法评估委托书》（2019）黔 2324 评 20 号；
2. 其他资料。

#### （四）估价机构及注册房地产估价搜集的资料依据

1. 估价对象所在地区的工程造价相关资料；
2. 估价人员现场查勘的相关资料；
3. 估价人员对估价对象所在地区的房地产市场的调查资料；
4. 估价人员收集的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

1. 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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 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和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

3. 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

4. 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支付及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

### （二）估价方法的选择依据



### 1. 不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

### 2. 不选用比较法的理由

估价对象为自建房，在估价对象的同一供求范围内与估价对象类似的房地产买卖交易实例较少，故不宜选用比较法。

### 3. 不选用收益法的理由

由于缺乏估价对象类似房地产的租赁交易实例，故无法采用收益法。

### 4. 选用成本法的理由

估价对象为自建房，同种类型的房地产各种开发费用资料比较齐全，相关参数可以获取，故选用成本法。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制的条件下，估价对象于价值时点（2019年8月20日）的评估价值为人民币肆拾柒万零柒佰元整（RMB：47.07万元），单价为2538元/平方米。

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括括建筑物（含室内二  
地址：贵阳市南明区机场路18号亨特国际金融中心13层3号 联系电话：0851-85622217 第10页

次装修)、占有的土地使用权(不含土地出让金);不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益;付款方式是一次性付清房款(包括首付款及按揭贷款);建筑物面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“四通”。

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	估价师签字	日期
彭庆龙	5220170010		2019年11月21日
邹贵兰	5220170008		2019年11月21日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日:2019年8月20日。

### 十三、估价作业期

估价作业期:2019年8月20日至2019年11月21日。

估价机构:贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司(公章)

2019年11月21日

## 附 件

- 一、《贵州省晴隆县人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象查勘情况及相关照片
- 四、权属证明复印件
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件