



房地产估价报告

估价项目名称：王祥位于兴仁市真武山街道办事处马家屯居委会包
一组集体划拨住宅用地、地上建筑物及附属设施的
房地产市场价值估价

估价委托人：兴仁市人民法院

房地产估价机构：贵州磐基房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

胡万诗（注册号：5220070002）、符兆科（注册号：4620040019）

估价报告编号：（贵州）QPG 房评字【2019】03 第 03 号（仁法）

估价报告出具日期：2019 年 03 月 31 日

致估价委托人函

兴仁市人民法院：

贵院在办理（2018）黔2322执1452号一案（申请人：杨家兴，被申请人：王祥、冷正红），需对被执行人王祥名下位于兴仁市真武山街道办事处马家屯居委会包一组的房屋一栋及附属设施进行价格评估。

受贵院的委托，我公司对王祥位于兴仁市真武山街道办事处马家屯居委会包一组集体划拨住宅用地、地上建筑物及附属设施的市场价值进行了估价。

估价目的：为案件执行提供房地产价值参考依据

价值时点：2019年03月22日

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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、假设开发法和公示地价系数修正法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估价值为：

序号	名称	用途/结构	数量 (m ² 、m ³)	评估单价 (元/m ² 、元/m ³)	评估价 (元)
1	土地 (有证)	宅基地	126.00	689.00	86,814.00
2	土地 (空地)	宅基地	212.85	689.00	146,654.00
3	1-2层住房	住宅	255.25	1,135.00	289,709.00
4	院坝	混合	212.85	73.00	15,538.00
5	铁门	砖混	15.12	120.00	1,814.00
6	围墙	混合	10.00	362.62	3,626.00
评估总价：			544,155.00元		
大写金额：			伍拾肆万肆仟壹佰伍拾伍元整		

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

贵州磐基房地产评估有限公司

机构负责人：张维霞

2019年03月31日

目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
(一) 委托估价人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 报告使用者关注事项.....	13
附 件.....	14
1、估价对象位置示意图.....	14
2、估价对象现状图.....	14
3、价格评估委托书.....	14
4、委托方提供的有关资料复印件.....	14
5、房地产评估机构资格证书复印件.....	14
6、估价师资格证书复印件.....	14

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：

(1) 我们在本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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

(3) 我们与本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。对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

(4) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《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) 本公司对估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录；

(6) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7) 注册房地产估价师签字

估价师胡万诗（签字）：

注册号：5220070002

资格证号：0019470

估价师符兆科（签字）：

注册号：4620040019

资格证号：0009748

日期：2019年03月31日

估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价对象属集体土地上的宅基地及地上构筑物，估价委托人提供了《集体土地使用证》、《建设用地规划许可证》等资料复印件，同时我公司对附属设施进行了实测，面积以我公司测量的数据为准。在无理由怀疑委估房地产合法性、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。

3、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。

4、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。

5、估价对象在价值时点的房地产为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象和知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、根据委托方提供资料显示，至价值时点，估价对象未设立他项权。结合估价目的及最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，本报告评估该房地产价值时未考虑该房产所欠负的抵押、担保等他项权利可能影响其价值的因素限制，亦未考虑国家经济政策改变或发生其它不可抗力时对物业价值的影响。

（二）未定事项假设

如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为案件执行提供房地产价值参考依据，估价师没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、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等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设

1、委托方提供的资料中无土地规划指标相关信息。因此本次评估根据实际情况结合周边房地产开发情况合理设定。

2、我们对附属设施进行了实地查勘并进行测绘，评估时面积以我公司实地测量的数据为准，如与相关主管部门核实的不符，则作相应调整即可。

（五）依据不足假设

估价对象中土地属集体划拨住宅用地，评估时我们根据《集体土地使用权地价评估技术指引（征求意见稿）》，参照城镇住宅用地采用合理的方法测算出其市场价值。扣除相应的土地出让金及征地费用后得出集体宅基地的市场价值。在此提请报告使用者关注。即我们的估价思路如下：

集体土地被征收为国有土地，根据期最有效的规划利用，采用假设开发法科学合理确定其市场价值。其演变过程为：集体土地（征收）→国有土地→补交土地出让金→国有出让用地。因此采用假设开发法科学合理确定其符合规划的最佳利用方式的市场价值，扣除应补交的土地出让金及征收补偿费，以此合理地反推出委估宗地的市场价值。即：

委估宗地市场价值 = 符合规划的最有效利用方式下的总地价-征收补偿

款-应补交的土地出让金。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告和估价结果仅为案件执行提供房地产价值参考依据，不得用于其他用途。

2、本报告使用期限为一年，自 2019 年 03 月 31 日至 2020 年 03 月 30 日止。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价值参考，超过一年，须重新进行估价。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告由贵州磐基房地产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

（一）委托估价人

名称：兴仁市人民法院

地址：兴仁市东湖街道办事处科教路22号

联系人：周钊，联系电话：18085967301

（二）房地产估价机构

公司名称：贵州磐基房地产评估有限公司

法定代表人：张维霞

住 所：贵州省兴义市桔山新区体育中心综合馆4号门6楼

统一社会信用代码：915223007952817146

备案等级：贰级

证书编号：黔建房估字：J2007001

有效期限：2022年02月20日

联系电话：0859-8789888、18685998678

其他资质：

土地评估资质等级：国家二级，备案编号：2018520043

测绘资格等级：国家丁级，证书编号：丁测资字5231109

（三）估价目的

为案件执行提供房地产价值参考依据

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于兴仁市真武山街道办事处马家屯居委会包一组集体划拨

住宅用地、地上建筑物及附属设施。

2、估价对象基本状况

根据委托方提供资料及实地查勘情况，估价对象基本情况如下：

2.1 区位状况：

位置状况	坐落	兴仁市真武山街道办事处马家屯居委会包一组
	方位	兴仁市城南马家屯 S309 道路侧
	与重要场所/设施的距离	北面直线距离兴仁第四小学约 400 米
	临街(路)状况	临省道 S309
交通状况	道路状况	临近道路为省道 S309
	交通工具	有公交车
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	便利
外部配套设施	基础设施状况	估价对象所在区域内水、电、视、讯、路、宽带等基础设施配套完善
	公共服务设施	银行—距城区兴仁市农村商业银行约 2.4 千米
		教育文化—兴仁市民族中学、兴仁第四小学等
		医疗卫生—真武医院、社区卫生服务中心、私人医院/诊所及零售药店等
		商业配套—加油站、零星商店
周围环境状况	自然环境	一般
	人文环境	周边社区环境和人文环境一般
	景观	一般

2.2 估价对象基本状况：

(1) 土地基本状况：

土地为农村集体划拨住宅用地，土地证号：仁真武集用 2012 第 0022 号，土地使用权人：王祥，所有权人：马家屯集体，座落：兴仁市真武山街道办事处马家屯居委会包一组，地类用途：住宅用地，使用权类型：集体划拨，已办证部分土地使用权面积为 126.00 平方米，空地面积为 212.85 平方米。

（2）建筑物及附属设施基本状况：

建筑物：

产权证号：未办理产权证；所有权人：王祥；坐落：兴仁市真武山街道办事处马家屯居委会包一组；总层数：2层；建筑结构：砖混；建筑年代：2013年；用途：住宅；建筑面积：255.25平方米。

估价对象建筑物外立面贴墙砖，其余墙面水泥砂浆防水抹平，一楼进门安装木门窗，室内安装防盗门窗，客厅为木地板，其余为水泥地板，楼层间为室内楼梯间，估价对象室内一般装修。估价对象整体空间局部较好，采光及通风良好，维护保养情况一般。

附属设施：为自建取得的院坝、围墙和铁门。其中院坝 212.85 平方米，混合结构；围墙 10.00 立方米，混合结构；铁门 15.12 平方米，砖混结构。

（五）价值时点

2019年03月22日（现场查勘之日）

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估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）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地

产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产

价格也同时遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》；
- ③ 《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》；
- ④ 最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

2、技术标准、规程、规范

- ① 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

3、委托方提供的相关资料

- ① 《价格评估委托书》；
- ② 《集体土地使用证》、《建设用地规划许可证》；

4、估价人员调查收集的相关资料

- ① 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ② 估价对象所在区域的房地产市场状况、房地产市场交易等数据资料。

（九）估价方法

根据国家有关物业估价的规程和标准和对临近地区的调查，结合估价目的及估价对象的具体情况，经过估价人员认真分析、综合考虑，本报告对该房地产采用成本法、公示地价系数修正法和假设开发法进行评估测算。

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧

贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。基本公式：成本价值=重置成本×成新率。

假设开发法是通过预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

（十）估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学合理的评估方法，通过对该房地产所在的位置、环境、用途、现状及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，选用科学合理的估价方法进行了评估，确定估价对象于价值时点的市场评估价值为：

序号	名称	用途/结构	数量 (m ² 、m ³)	评估单价 (元/m ² 、元/m ³)	评估价 (元)
1	土地 (有证)	宅基地	126.00	689.00	86,814.00
2	土地 (空地)	宅基地	212.85	689.00	146,654.00
3	1-2层住房	住宅	255.25	1,135.00	289,709.00
4	院坝	混合	212.85	73.00	15,538.00
5	铁门	砖混	15.12	120.00	1,814.00
6	围墙	混合	10.00	362.62	3,626.00
评估总价:		544,155.00 元			
大写金额:		伍拾肆万肆仟壹佰伍拾伍元整			

(十一) 注册房地产估价师

估价师胡万诗(签字): 注册号: 5220070002

资格证号: 0019470

估价师符兆科(签字): 注册号: 4620040019

资格证号: 0009748

(十二) 实地查勘期

自 2019 年 03 月 22 日至 2019 年 03 月 22 日止。

(十三) 估价作业期

自 2019 年 03 月 22 日至 2019 年 03 月 31 日止。

(十四) 报告使用者关注事项

- 1、估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响;
- 2、合理使用评估价值。

贵州磐基房地产评估有限公司

2019 年 03 月 31 日

附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象现状图
- 3、价格评估委托书
- 4、委托方提供的有关资料复印件
- 5、房地产评估机构资格证书复印件
- 6、估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现状图

