

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〕134号

估价项目名称：贵阳市云岩区红豆巷1-12号龙门大厦2幢1单元15层5号一套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：贵阳市云岩区人民法院

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10月29日

致估价委托人函

贵阳市云岩区人民法院：

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：贵阳市云岩区红豆巷1-12号龙门大厦2幢1单元15层5号的住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（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；建筑面积为154.31平方米；用途为住宅，土地使用权类型为国有建设出让用地；位于楼幢总层数为25层的第16层；建筑结构为钢筋混凝土结构，电梯房，权利人为陈荣。

价值时点：2019年8月30日。

价值类型：房地产市场价格。估价的價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：比较法、收益法。

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，运用比较法及收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价格见下表：

（转下页）



估价结果汇总表

相关结果		估价方法
		比较法、收益法
测算 结果	总价（元）	1243430
		大写：壹佰贰拾肆万叁仟肆佰叁拾元整
	单价（元/m ² ）	8058
评估 价值	总价（元）	1243430
		大写：壹佰贰拾肆万叁仟肆佰叁拾元整
	单价（元/m ² ）	8058

特别提示：

1. 估价结果为房地产市场价格，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. 处置小区成套住宅时，还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。
6. 本估价报告自出具日起壹年内有效（即 2019 年 10 月 29 日至 2020 年 10 月 28 日）。

7. 估价结果报告出具日期为 2019 年 10 月 29 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 10 月 29 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	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	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、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15

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 10 月 9 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屋建筑结构、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。

双方当事人一同到现场查勘，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10月29日
邹贵兰	5220170008		2019年10月29日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《房屋记载表》复印件，我们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、正确、完整。

(二) 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使用。

(三) 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

估价对象为已购商品房，委托方提供的《房屋记载表》复印件没有显示土地性质。假定土地权属完备，合法用途为住宅，国有出让建设用地。

三、背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、查封、租赁等因素的影响。

四、不相一致假设



(一) 由于价值时点(2019年8月30日)与实地查勘日(2019年10月9日)不一致,故假设估价对象在价值时点与实地查勘日的房地产状况一致。

(二) 估价对象《房屋记载表》记载的坐落为云岩区红豆巷1-12号龙门大厦2幢1单元15层5号,注册房地产估价师实地查勘的坐落为云岩区红豆巷1-12号龙门大厦2幢1单元16层8号,二者不一致;注册房地产估价师到估价对象物业管理单位及估价对象的开发单位调查,二者为同一间房屋。估价对象物业管理单位贵阳添汇物业管理有限公司及开发单位贵阳云岩海福房地产开发有限公司开具了证明文件。

五、依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件,仅提供了估价对象《房屋记载表》复印件。本次估价假定《房屋记载表》复印件记载内容与原证相符,真实、合法、有效。

六、估价报告使用限制

(一) 估价结果为房地产市场价格,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。

七、需要说明的其他事项

(一) 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。

(二) 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，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(三) 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。

(四) 处置小区成套住宅时，还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

(五) 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：贵阳市云岩区人民法院

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

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（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。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于贵阳市云岩区红豆巷1-12号龙门大厦2幢1单元15层5号的一套住宅房地产，所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为25层，估价对象位于第16层，电梯房，建筑面积154.31平方米，用途为住宅，权利人为陈荣。

房屋记载表摘录表

不动产单元号	房屋性质	产权人	所在层	产权证号	建筑面积	坐落
520103015002GB00011F00020206	市场化商品房	陈荣	15层	010045478	154.31平方米	云岩区红豆巷1-12号龙门大厦2幢1单元15层5号

(三) 土地基本状况

1. 小区四至：东毗嘉福大厦，西邻香狮路，南接市西高架桥路，北通百佳商住楼。
2. 开发程度：土地开发程度已达到“六通”，地上建筑物约于2001年建成并交付使用。
3. 土地使用权类型及土地使用期限：委托方提供的《房屋记载表》未记载。

(四) 建筑物基本状况

1. 建筑物结构：钢筋混凝土结构。
2. 设施设备：带电梯、水电、消防等设施齐全。
3. 装饰装修：估价对象建筑物外墙贴小方块砖，窗为铝合金窗；公共通道地面铺地砖、内墙面刮瓷粉、顶棚铝扣板吊顶。室内装修具体情况为：入户安装防盗门，室内套装木门，塑钢窗，窗户安装不锈钢护栏；客厅地面木地板、顶部吊顶、墙面刮瓷粉；卧室地面铺木地板、顶部吊顶、墙面刮瓷粉；厨房（改为房间）地面铺木地板、墙面刮瓷粉、顶部吊顶；卫生间地面及墙面贴瓷砖、顶部吊顶。
4. 建成时间及成新率：约建成于2001年，按直线法测算成新率为70%。
5. 使用及维护状况：维护状况一般。
6. 外观：建筑物外观一般。
7. 建筑面积：估价对象建筑面积为154.31平方米。



8. 户型：五室一厅一卫。
9. 层高：约2.8米。
10. 楼幢位置：楼栋位置一般。
11. 朝向：建筑物南北朝向，估价对象在建筑物的东向。
12. 总层次及层次：楼宇总层数为25层，估价对象位于第16层。

五、价值时点

2019年8月30日，贵阳市云岩区人民法院评估委托书（（2019）云评字第196号）记载的日期。

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

市场价格，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）、分摊的土地使用权（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）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

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七十二号公布）；
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二十八号公布）；
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四十六号公布）；
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9页



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)。

(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. 《贵阳市云岩区人民法院评估委托书》(2019)云评字第 196 号；
2. 《房屋记载表》复印件；
3. 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地产市场和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. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受到市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发理由

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。



3. 选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

4. 选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似的房地产租赁可比实例，故选用收益法。

(三) 估价方法及技术思路

1. 比较法估价

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式：估价对象房地产的比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

具体操作步骤：（1）搜集交易实例；（2）选取3个可比实例；（3）对可比实例的实际成交价格进行适当处理；（4）求取比较价值（单价）。

2. 收益法估价

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。本次估价选用持有加转售模式进行测算，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V：收益价值（元或元/m²）；A_i：期间收益（元或元/m²）；V_t：期末转售收益（元或元/m²）；Y_i：未来第i年的报酬率（%）；Y_t：期末报酬率（%）；t：持有期（年）。



具体操作步骤：（1）选取报酬资本化率，并选用持有加转售模式；（2）有效毛收入按出租型求取；（3）由于价值时点估价对象无租约限制，故无需考虑租约对价值产生的影响，所以采用市场租金求取收益价值；（4）确定报酬率并假设报酬率每年不变、期间收益不变，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；（5）求取估价对象 5 年后的转售收益折现到价值时点；（6）利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值（单价）。

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，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2019 年 8 月 30 日）的估价结果见下表：

估价对象房地产市场价格价值评估结果表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (元)	1281545	1205315
	单价 (元/平方米)	8305	7811
评估价值	总价 (元)	1243430 (大写人民币壹佰贰拾肆万叁仟肆佰叁拾元整)	
	单价 (元/平方米)	8058	

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（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）；



房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

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10月29日
邹贵兰	5220170008		2019年10月29日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年10月9日。

十三、估价作业期

估价作业期：2019年9月30日至2019年10月29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10月29日

附 件

- 一、《贵阳市云岩区人民法院评估委托书》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、《房屋记载表》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