

房地产估价报告



估价项目名称：三穗县八弓镇灵山路一套非成套住宅用房及一套商业用房房地产市场价值评估

委托方：三穗县人民法院

估价方：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张文雄（注册号：1120050072）

张海涛（注册号：5220080014）

估价报告出具日期：二〇一九年六月二十四日

估价报告编号：华房估评字【2019-QDN】14017号

致估价委托方函

三穗县人民法院：

我公司受贵院的委托，对估价对象即位于三穗县八弓镇灵山路一套非成套住宅用房及一套商业用房房地产的市场价值进行了评估，估价对象为商住用房，总建筑面积为241.72m²，估价目的是为估价委托方案执行提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

本公司根据估价目的，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，选用市场比较法和收益还原法进行了分析、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，估价对象于价值时点二〇一九年六月二十一日现状权利下的总市场价值为人民币87.95万元（大写金额：人民币捌拾柒万玖仟伍佰元整）。

估价对象评估价值表

房屋所有权人	坐落	房屋所有权证	所在楼层/总楼层	建成年代	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
罗泽菊	八弓镇灵山路	房权证三穗字第200800569号	4/5	2008	非成套住宅	179.39	2695	48.35
罗泽菊	八弓镇灵山路	房权证三穗字第200800569号	1/5	2008	商业用房	62.33	6354	39.60
合计			/	/	/	241.72	/	87.95

针对本次估价的具体情况，特对评估价值做以下说明：

- 1、本次评估包含所对应的土地使用权价值且结果已取整；
- 2、估价对象所对应的《国有土地使用证》【三穗国用（2008）第7-009号】，土地使用权面积为63.00平方米，使用权类型为出让，用途为商住用地。

提请估价报告使用方在使用本估价报告结果时，应认真阅读《房地产估价报告》全文及附件，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用

不当，造成损失！

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法人代表：张文雄

二〇一九年六月二十四日

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.....	5
(一) 估价委托方.....	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.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	7
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
(十四) 估价报告应用的有效期.....	10
四、附件.....	11

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、我们在本估价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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人没有利害关系或偏见。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

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六月二十一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，依据估价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估价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，估价报告不得向估价委托方及估价报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托方使用该估价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	证书编号	估价师签字
张文雄	1120050072	
张海涛	5220080014	

二、估价假设和限制条件

（一）本次估价的假设条件

1、一般假设

（1）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。

（2）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。

（3）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

（1）本次估价对象由估价委托方有关人员现场指认，估价时，注册房地产估价师对估价对象外貌进行了勘察，然而未对其建筑基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

（2）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。

3、背离实际情况假设

（1）估价结果未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、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。

(二) 本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为估价委托方案件执行提供价值参考依据，不对其它用途负责，也不能作为估价对象权属界定的依据，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

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

3、本估价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**，即从二〇一九年六月二十四日至二〇二〇年六月二十三日止。如果使用本估价结果的时间超过有效期，我方对应用此估价结果而造成有关方面的损失不负任何责任。

5、本估价报告仅供估价委托方使用。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。

6、估价对象所对应的《国有土地使用证》【三穗国用（2008）第7-009号】，土地使用权面积为63.00平方米，使用权类型为出让，用途为商住用地。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方

单位名称：三穗县人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

地 址：凯里市凯翔名苑二单元9楼904

评估资质：贰级资质

证书编号：黔建房估字A2007004

联系人：曹新珑

联系电话：18798588802

(三) 估价目的

为估价委托方案件执行提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象及范围

估价对象位于三穗县八弓镇灵山路，房屋所有权人为罗泽菊单独所有，估价对象建筑总面积为241.72m²，本次评估包含估价对象室内装修价值，但不包含室内动产价值

2、估价对象权益状况

(1)房屋所有权

根据委托方提供的《房屋所有权证》【房权证三穗字第200800569号】，确认本次估价对象房地产房屋所有权人为罗泽菊单独所有，估

价对象一层实际用途为商业用房，四层实际用途为成套住宅用房。

(2) 国有土地使用证

《国有土地使用证》【三穗国用（2008）第 7-009 号】，土地使用权面积为 63.00 平方米，使用权类型为出让，用途为商住用地。

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三穗县八弓镇灵山路，所属地块形状较规则；坡度较小，地形较平坦；自然排水畅通，积水的可能一般；地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强；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），基础配套设施一般。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象所在楼幢房屋总层数为5层，结构为混合结构。估价对象位于该幢楼的第一层和第四层，建成年代为2008年，其估价对象一层实际用途为商业用房，四层实际用途为成套住宅用房。

4、估价对象区位状况

估价对象位于三穗县八弓镇灵山路。周围有蓝天幼儿园、贵州省三穗县土产公司、三穗县水务局、三穗县交通信息便民服务中心、惠明1+1灵山区、重庆豪诺三轮摩托专卖店等公共服务配套设施，所在区域有公交车线路经过，交通便捷度一般。该区域市政基础设施、生活服务设施配套条件一般，自然环境状况和人文环境状况一般。

(五) 价值时点

本次估价的时点为二〇一九年六月二十一日（估价师实地查看日期为二〇一九年六月二十一日）。

（六）价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准，即评估估价对象在市场上最可能形成的价值。

（七）估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，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、独立、客观、公正原则：要求估价师站在中立的立场上，实事求是、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的原则。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价；

3、最高最佳使用原则：经过对估价对象状况充分合理的分析，以估价对象保持价值时点规划用途继续使用为前提，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的情况下，能给估价对象带来最高价值；

4、替代原则：估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

5、价值时点原则：估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（八）估价依据

- 1、有关法律、法规
 - 1.1 《中华人民共和国土地管理法》
 - 1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - 1.3 《中华人民共和国物权法》
 - 1.4 《中华人民共和国拍卖法》

2、技术标准、规程、规范

2.1 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2.2 《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013)；

3、估价委托方提供的产权依据

3.1 估价委托方提供的《贵州省三穗县人民法院司法评估委托书》【(2019)黔 2624 法外委 6 号】；

3.2 估价委托方提供的估价对象《房屋所有权证》【房权证三穗字第200800569号】、《国有土地使用证》【三穗国用(2008)第7-009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。

(九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；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比较法、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。

1、估价对象一层为商业用房，四层为非成套住宅用房，而成本法是注重均衡原理，现时住宅、商业房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不宜采用成本法。

2、估价对象一层为商业用房，四层为非成套住宅用房，不具有投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法测算的要求，故不宜用假设开发法进行估价。

3、估价对象一层为商业用房，四层为非成套住宅用房，具有收益，现实收益等受空间布局、二次装修等因素影响易准确量化，考虑到估价的可操作性，故本次估价采用市场比较法及收益还原法。

4、本次估价选用的估价方法

经过综合分析及估价人员对估价对象进行了实地勘察(包括对估价对象地理位置、周边租金状况、周围环境及估价对象的建筑结构及配套设施等)和类似物业调查，得知估价对象所在区域有同类的住宅房地产的交易案例及同类的商业用房房地产的租赁案例，可比租金及可比交易实例能够获取，故拟采用市场比较法和收益还原法对其进行市场价值评估。

所谓市场比较法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的方法。

所谓收益还原法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的资本化率将其折现到估价时点的现值的一种方法。

(十) 估价结果

本公司根据估价目的，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，选用市场比较法及收益还原法进行了分析、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，估价对象于价值时点二〇一九年六月二十一日现状权利下的总市场价值为人民币**87.95万元**（大写金额：人民币捌拾柒万玖仟伍佰元整）。

估价对象评估价值表

房屋所有权人	坐落	房屋所有权证	所在楼层/总楼层	建成年代	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
罗泽菊	八弓镇灵山路	房权证三穗字第200800569号	4/5	2008	非成套住宅	179.39	2695	48.35
罗泽菊	八弓镇灵山路	房权证三穗字第	1/5	2008	商业	62.33	6354	39.60

	200800569 号			用房			
合计	/	/	/	241.72	/	87.95	

针对本次估价的具体情况，特对评估价值做以下说明：

- 1、本次评估包含所对应的土地使用权价值且结果已取整；
- 2、估价对象所对应的《国有土地使用证》【三穗国用（2008）第7-009号】，土地使用权面积为63.00平方米，使用权类型为出让，用途为商住用地。

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师	证书编号	估价师签字
张文雄	1120050072	
张海涛	5220080014	

（十二）实地查勘期

二〇一九年六月二十一日。

（十三）估价作业期

二〇一九年六月二十一日至二〇一九年六月二十四日

（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**，即从二〇一九年六月二十四日至二〇二〇年六月二十三日止。但估价人员建议即使在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。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

二〇一九年六月二十四日

四、附件

- (一) 估价对象位置示意图及现状照片
- (二) 《贵州省三穗县人民法院司法评估委托书》【(2019)黔2624法外委6号】
- (三) 《房屋所有权证》【房权证三穗字第200800569号】复印件、《国有土地使用证》【三穗国用(2008)第7-009号】复印件
- (四) 房地产估价机构资质证书复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 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

估价对象一层现状照片



估价对象四层现状照片

