

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：贵润安丰房估字〔2020〕067号

估价项目名称：贵州省毕节市麻园小区建设局2号安置房2幢6层一套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：毕节市七星关区人民法院

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）
刘靖广（注册号：3720100066）

估价报告出具日期：2020年4月13日

致估价委托人函

毕节市七星关区人民法院：

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）、刘靖广（注册号：3720100066）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：贵州省毕节市麻园小区建设局2号安置房2幢6层的住宅房地产；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68.674平方米；法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有建设出让用地；位于楼幢总层数为6层的第6层；建筑结构为混合结构，权利人为居华。

价值时点：2019年11月29日。

价值类型：房地产市场价值。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：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价值见下表：

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）	245578
		大写：贰拾肆万伍仟伍佰柒拾捌元整
	单价（元/m ² ）	3576
评估 价值	总价（元）	245578
		大写：贰拾肆万伍仟伍佰柒拾捌元整
	单价（元/m ² ）	3576

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 2020 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月

12日)。

7. 估价对象出租给第三方使用。

8. 估价结果报告出具日期为 2020 年 4 月 13 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

2020 年 4 月 13 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	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13

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、刘靖广已于 2019 年 11 月 29 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。

委托人在现场一同查勘，并已在查勘记录表上签字。产权人（被执行人）及申请执行人未到现场查勘。

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		2020年4月13日
刘靖广	3720100066		2020年4月13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《中华人民共和国房屋所有权证》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

无未定事项假设

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、租赁权、其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

四、不相一致假设



无不相一致假设

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《中华人民共和国房屋所有权证》复印件。本次估价假定《中华人民共和国房屋所有权证》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：毕节市七星关区人民法院

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

估价对象坐落于贵州省毕节市麻园小区建设局2号安置房2幢6层的一套住宅房地产，所在楼幢为混合结构，总层数为6层，估价对象位于第6层，建筑面积68.674平方米，法定用途及实际用途均为住宅，权利人为居华。

权属资料摘录表

房屋所有权人		居华					
房屋坐落		毕节市麻园小区建设局2号安置房					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	2幢	/	混合	6	6	68.674	住宅
土地证号		(99)字209号	权属性质	国有	使用面积(平方米)	722	

(三) 土地基本状况

1. 小区四至：东临住宅小区、南临住宅小区、西临住宅小区、北临东心路。
2. 开发程度：土地开发程度已达到“五通”，地上建筑物约于2002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《中华人民共和国房屋所有权证》未记载。

(四) 建筑物基本状况

1. 建筑物结构：混合结构。
2. 设施设备：带水电，设施设备不完善。
3. 装饰装修：楼梯间地面为水泥清光、墙面及顶棚刷白。客餐厅地面水泥清光、墙面及顶棚均刷白；卧室地面水泥清光、墙面及顶棚均刷白；厨房地面水泥清光、墙面及顶棚均刷白；卫生间地面铺防滑地砖、墙面贴墙砖，顶棚刷白；入户门为木门，户内门为木门、窗为木窗。
4. 建成时间及成新率：约建成于2002年，按直线法测算成新率为66%。
5. 使用及维护状况：维护状况一般。



6. 外观：建筑物外观较差。
7. 建筑面积：估价对象建筑面积为68.674平方米。
8. 户型：一室一厅一厨一卫。
9. 室内层高：约2.8米。
10. 楼幢位置：楼栋位置一般。
11. 朝向：估价对象西南朝向。
12. 总层次及层次：楼宇总层数为6层，估价对象位于第6层。

五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘日，即2019年11月29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值，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）、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“五通”。

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 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. 《毕节市七星关区人民法院委托评估书》（2019）黔七法委评字第 071 号；
2. 《中华人民共和国房屋所有权证》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

本次选用比较法和收益法

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. 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。

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的条件下，估价对象于价值时点（2019年11月29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)	251759	239329
	单价 (元/平方米)	3666	3485
评估价值	总价 (元)	245578	
	单价 (元/平方米)	3576	

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“五通”。

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		2020年4月13日
刘靖广	3720100066		2020年4月13日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年11月29日。

十三、估价作业期

估价作业期：2019年11月29日至2020年4月13日。

估价机构：贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司（公章）

2020年4月13日

附 件

- 一、《毕节市七星关区人民法院委托评估书》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、相关权属资料复印件
- 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