



房地产估价报告



估价项目名称: 毕节市七星关区人民法院因执行案件确定房地产拍卖
底价提供参考依据而委托对毕节市贵毕路 02 幢
2-2-2 号住宅用房的房地产市场价值进行估价

估价委托人: 毕节市七星关区人民法院

房地产估价机构: 贵州惠仕房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 张世昌 注册证号: 5320190039

陈德武 注册证号: 5220020024

估价作业期: 二〇一九年十二月二十四日至二〇二〇年一月二日

估价报告编号: 黔惠仕(2020)估字第 010011 号

目 录

致 估 价 委 托 人 函	1
一、估价对象.....	1
二、估价目的.....	1
三、价值时点.....	1
四、价值类型.....	1
五、估价方法.....	1
六、估价结果.....	2
七、估价报告应用的使用期限.....	2
估 价 师 声 明	3
估价的假设和限制条件	4
一、本次估价的各项假设.....	4
二、估价报告使用限制.....	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法的选用.....	12
十、估价结果.....	14
十一、 估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14

附件（复印件）：

- （一）评估委托书；
 - （二）《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
 - （三）房屋照片及区位图；
 - （四）估价机构企业法人营业执照；
 - （五）估价人员资格证；
 - （六）房地产评估机构资格证；
 - （七）中国房地产估价师学会团体会员证书。
- （以上均为复印件）

致估价委托人函

毕节市七星关区人民法院：

受贵法院的委托，我公司已指派注册房地产估价师对樊超群所有的位于毕节市贵毕路 02 幢 2-2-2 号住宅用房进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象于价值时点 2019 年 12 月 24 日的市场价值进行了估价。现将估价结果汇报如下：

一、估价对象

樊超群所有的位于毕节市贵毕路 02 幢 2-2-2 号住宅用房，建筑面积 112.39 平方米，含其占用（或应分摊）的国有住宅用地土地使用权，其占用（或应分摊）的土地使用权类型为出让，以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施及室内二次装修，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。具体情况如下：

房产证编号	产权人	坐落	建筑结构	房屋用途	建筑面积 (平方米)	土地证编号	使用权 类型
毕房权证毕地字第 P001985 号	樊超群	贵毕路 02 幢 2-2-2 号	混合	住宅	112.39	毕地国用(2004) 第 083 号	出让

二、估价目的

为执行案件确定房地产拍卖底价提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点

根据估价委托人提供的《委托书》并结合本次估价目的，本次估价以注册房地产估价师实地查勘日 2019 年 12 月 24 日作为价值时点。

四、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2019 年 12 月 24 日的房地产市场价值。其中：

房地产市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

五、估价方法

市场比较法。

六、估价结果

我公司估价人员依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及贵州省人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；委托方提供的有关资料；我公司所掌握的毕节市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。结合长期积累的估价经验和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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测算评估对象于价值时点（2019年12月24日）的房地产公开市场价值为人民币肆拾捌万捌仟叁佰元整（¥48.83万元），其具体情况如下：

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m ²)	公开市场价值		备注
				评估单价 (元/m ² ·建筑面积)	总价 (万元)	
樊超群	贵毕路02幢 2-2-2号	住宅	112.39	4345	48.83	含应分摊 的土地使 用权价值
合 计		/	112.39	/	48.83	
房地产市场价值（万元）		48.83				

七、估价报告应用的使用期限

随时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告使用期限为壹年（即二〇二〇年一月二日至二〇二一年一月一日止）。

评估的详细结果，见《估价结果报告》。

此 致

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年一月二日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、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，但受到本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害，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》、及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们已于 2019 年 12 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象附近地区同类房屋进行调查和比较、根据评估需要选择了可比实例。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价建筑结构质量进行调查的责任。参与查勘人员为中国注册房地产估价师张世昌、估价师助理吴飞。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6. 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。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
张世昌	5320190039	
陈德武	5220020024	

二〇二〇年一月二日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

（一）一般假设

1、不动产权利人对估价对象拥有占有、使用、收益和处置的权利，此次以估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价前提。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件。注册房地产估价师在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，此次假定估价委托人承诺的事项和提供的资料合法、真实、准确、完整，可在公开市场上自由转让。

3、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象基础、结构、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假设估价对象无基础、结构、环境污染等方面的重大质量案例问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内可正常持续使用。

4、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及《毕节市七星关区人民法院委托书》所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5、本报告提供的在假设未设立法定优先受偿权利下的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价值。

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- （3）交易双方具有必要的专业知识、知晓市场行情，并了解交易对象；
- （4）交易双方是理性而谨慎的；
- （5）交易双方有较充裕的时进行交易；
- （6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- （7）交易双方承担各应负担的税费。

（二）未定事项假设

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的公开市场价

值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告是已对有关问题进行了一定分析和提示。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本估价项目无背离事实假设。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本估价项目无不相一致假设。

（五）依据不足假设

由于估价人员无法取得相关资料来判定可比实例在成交时是否家庭唯一生活用房，故本次估价假设可比实例在成交时，不是家庭唯一生活用房并已满 2 年，且不存在税费转嫁。

二、估价报告使用限制

1、本评估报告及附件内容仅为法院执行案件确定估价对象房地产拍卖底价提供参考时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的使用期限为壹年（即二〇二〇年一月二日至二〇二一年一月一日止），委托方应在本报告的使用期限内合理使用本报告。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，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人、放贷银行及登记机关使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本

公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4、应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。未考虑国家宏观经济政策变化、房地产市场供应关系变化、房地产市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也未考虑在特殊交易方式下特殊的交易方所能追加付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑估价对象及其运营已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素对其市场价值的影响。估价报告使用期限内，当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化，估价结果需进行调整或重新出具估价报告。

6、本估价报告的估价结果，须经贵州惠仕房地产资产评估有限公司盖章及在该公司执业的2名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件情况发生时，评估结果一般会失效。

8、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”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

黔惠仕（2020）估字第 010011 号

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价方：毕节市七星关区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

房地产机构住所：贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目 R-1 区第一栋（贵阳都会） 1-21-13、14、15 号

营业执照注册号：915200002144360615

房地产估价机构资质等级：壹级

行政许可决定书号：建住房许（2013）007

资质证书编号：建房估证字[2013]007 号

资质使用期限：2021 年 11 月 29 日

法定代表人：李涛

联系电话：0851-86856628 86861893

三、估价目的

为执行案件确定房地产拍卖底价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象

樊超群所有的位于毕节市贵毕路 02 幢 2-2-2 号住宅用房，建筑面积 112.39 平方米，含其占用（或应分摊）的国有住宅用地土地使用权，其占用（或应分摊）的土地使用权类型为出让，以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施及室内二次装修，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

(1) 据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》记载，其具体情况如下：

毕房权证毕地字第 P001985 号《房屋所有权证》

房屋所有权人		樊超群					
房屋坐落		贵毕路					
丘（地）号		产别				私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	02	2-2-2	混合	8	2	112.39	住房

毕地国用（2004）第 083 号《国有土地使用权证》

土地使用权人	樊超群		
座落	贵毕路通联塑业公司综合楼		
地号	2004-068	图号	
用途	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2050 年 6 月 13 日
使用权面积	19.49 m ²		
其中共用分摊面积	19.49 m ²		

(2) 不动产权利状况

① 不动产权利情况

在价值时点，估价对象不动产权系樊超群单独所有，分摊的土地使用权以出让方式取得。

② 用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和注册房地产估价师查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

② 租赁或占用情况

经估价委托人现场介绍及注册房地产估价师实地查勘知悉：在价值时点，现自用，无租赁限制

④ 担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等资料知悉，在价值时点，估价对象无限制、无抵押等他项权利。

⑤查封等其他他项权状况

注册房地产估价师查阅的相关资料，在价值时点，发现估价对象现已被毕节市七星关区人民法院查封、财产保全。

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象所属宗地的土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

名称	基本情况说明
土地面积	根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用权证》记载其共用分摊土地面积为19.49平方米。
土地四至	根据现场实地查勘估价对象东临住宅、南临贵毕路、西临住宅、北临住宅。
土地使用权类型	出让
终止日期	2050.6.13
水文条件	可满足正常生活需要
土地形状	所属宗地呈规则四边形分布
地形和地势	估价对象占用的宗地与相邻土地现均为场地平整后的状况，宗地内标高与相邻土地和道路标高相差不大，不影响自然排水；场地平坦，无明显的坡度；地基地质条件良好，适合建筑。
地质条件	地基承载能力强，稳定性高，无特殊地质现象
开发程度	估价对象实际开发程度宗地外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯)，宗地内“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)
规划限制条件	《国有土地使用权证》记载分摊土地使用权面积为19.49m ² ，容积率为5.8。
土地利用状况	所属宗地内修建有独住宅楼，估价对象位于七星关区贵毕路。

(2)、建筑物状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详见下表：

估价对象建筑物状况一览表

名称	贵毕路02幢2-2-2号住宅用房地产				
规模	估价对象建筑面积为112.39 m ² ，其建筑规模合适				
房屋结构	混合	建成年代	约2003年	实际用途	住宅，现自用
总楼层	8层	所在楼层	2层	总高	约25M
空间布局	平层	临街状况	临贵毕路	层高	约3M
车位	无	楼房形状	方形	朝向	西南
外墙	水刷石	完损状况	一般破损	户型结构	3室2厅1卫1厨
装修档次	普通装修	维护保养	一般	物业管理	无
入住率	较高	通风采光	一般	配套设施	通水、电、气、视、讯
装修状况		地面	内墙	天棚	
	客厅	实木地板	乳胶漆	木制吊顶，乳胶漆	
	卧室	实木地板	乳胶漆	石膏线条、乳胶漆	
	卫生间	防滑地砖	石材至顶	铝扣板吊顶	
	厨房	防滑地砖	石材至顶、安装橱柜等	铝扣板吊顶	
门窗	入口处安装防盗门，室内安装实木门，安装塑钢窗				
其他设施	估价对象为小区绿化较差，配套实施较差。				

4、估价对象区域状况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象区位状况详见下表：

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落及方位	估价对象位贵毕路 02 幢 2-2-2 号住宅用房地产，东临住宅、南临贵毕路、西临住宅、北临住宅，估价对象所在小区即“七星关区贵毕路 02 幢 2-2-2 号”。
	与相关主要场所的距离	估价对象距毕节西客运站约 2.4 公里，距毕节市人民政府约 1.7 公里，距毕节客运东站约 4 公里，距离沃尔玛购物超市 1.6 公里，距离毕节收费站(G76 厦蓉高速入口)10.4 公里，与各重要场所位置较近。
	朝向	西南
	楼层	总楼层为 8，所在楼层为第 2 层。
	临街状况	临贵毕路。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由贵毕路、草海大道、洪南路、翠屏路等交通主干道、次干道以及众多支路组成，区域内道路等级和路网密度较高，道路通达状况较好。
	公共交通	估价对象区域内主要交通工具为公交车、出租车，并设有公交站点，周边区域有 11（A 环线）、6、9 路等公交车从附近街道通过等多路公交车从附近街道通过，车次较多，车流量较大，乘坐的士方便，交通出行较便利，公交便捷度较好。
	对外交通状况	估价对象毕节西客运站约 3.2 千米，距毕节客运东站约 4 公里，距离毕节收费站 (G76 厦蓉高速入口)10.4 公里，周边有贵毕路、草海大道、洪南路、翠屏路等交通主干道、次干道以及众多支路组成，通过上述交通方式或道路可方便的到达周围区市县及周边其他城市，对外交通便捷度较好。
	交通管制	估价对象所在区域道路均为双向行驶，无交通管制。
城市基础设施		估价对象所在区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通。
公共服务设施	教育机构	估价对象所在区域内有毕节市第十二小学、永红学校等分布在周围。
	医疗机构	估价对象所在区域内有毕节明仁眼科医院、毕节市第三人民医院、药店等分布在周围。
	金融机构	估价对象所在区域内有交通银行、贵州银行、贵阳银行、光大银行等银行营业网点或自助银行。
	购物场所	估价对象所在区域内有生活便利超市等购物、休闲娱乐场所。
周围环境及景观	自然环境	估价对象所在区域内粉尘、噪音、水质等无明显污染，整体看自然环境较好。
	人文环境	估价对象所在区域内人文环境一般。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
居住聚集度		估价对象所在位置为贵毕路 02 幢 2-2-2 号，东临住宅、南临贵毕路、西临住宅、北临住宅，估价对象所在小区即“七星关区贵毕路”。周边银行、医疗、学校、购物超市等配套较齐全，居住氛围一般、聚集度一般。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《委托书》并结合本次估价目的，本次估价以注册房地产估价师实地查勘日 2019 年 12 月 24 日作为价值时点。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2019 年 12 月 24 日的房地产市场价格。其中：

房地产市场价格是指估价对象经适当营销后，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。

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国物权法》【主席令第 62 号】(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过并发布)；

(2) 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【主席令第 72 号】(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过并发布)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5) 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(2000 年 9 月 29 日法释〔2000〕44 号)；

(6) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(2005 年 11 月 14 日法释〔2005〕14 号)；

(7) 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》法释【2004】10 号；

(8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(以下简称参考价规定)(法释〔2018〕15 号)；

(9) 法办〔2018〕273 号《人民法院委托评估工作规范》。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 委托方提供的有关资料

1、评估委托书；

2、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件；

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法的选用

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》”的有关规定要求。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：

1、估价方法的理论适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

市场法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身现在是否有收益，只要类似房地产有收益即可。

成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。

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，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建)。

一般情况下，有条件选用市场法估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

2、不选用的估价方法及理由

估价对象为已建成房屋，虽然理论上房屋价值由土地价值和建筑价值之和构成，但是房地产开发项目建设成本是前期费用、建安成本、配套附属设施以及土地等建设构成要素的综合成本，各开发项目的综合平均成本往往还因其建设规模存在较大的差异性，因而仅求取单套建筑物客观平均成本，客观条件不具备；另外本次估价对象作为单套住宅用房，其分摊的土地我们也无法界定其具体位置和容积率，所在位置也无相关楼层分摊地价的修正体系，因此无法对土地进行定量分析测算；最后住宅市场较活跃的区域，住宅的价值主要由其供需关系决定，与其建设成本关联度不大，因此不采用成本法估价。

(2)、不选用假设开发法的理由

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已建成的房地产，结合本次估价目的，此次以现状利用为准，故不宜选用假设开发法进行估价。

(3)、不选用收益法的理由

估价对象为住宅房地产，由于住宅出租的租金内涵（如：是否含动产），以租金收入中属动产部分所产生的收益无法剥离，故不选用收益法对本估价对象进行估价。

3、选用的估价方法及理由

选用比较法的理由：估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产的交易实例，因此本次估价选取比较法。

所谓比较法，也称市场比较法、市场法，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。其计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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测算评估对象于价值时点（2019年12月24日）的房地产公开市场价值为人民币肆拾捌万捌仟叁佰元整（¥48.83万元），其具体情况如下：

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m ²)	公开市场价值		备注
				评估单价 (元/m ² ·建筑面积)	总价 (万元)	
樊超群	贵毕路 02 幢 2-2-2 号	住宅	112.39	4345	48.83	含应分摊 的土地使用 权价值
合 计		/	112.39	/	48.83	
房地产市场价值（万元）			48.83			

十一、 估价人员

评估人员		注册证号	估价师签字
中国注册房地产估价师	张世昌	5320190039	
	陈德武	5220020024	
估价师助理	吴 飞	—	

十二、实地查勘期

二〇一九年十二月二十四日

十三、估价作业日期

二〇一九年十二月二十四日至二〇二〇年一月二日

贵州惠仕房地产资产评估有限公司
二〇二〇年一月二日

房地产估价技术报告

(存档备查)



估价对象现状照片



拍摄时间：2019.12.24

估价对象位置图



图中定位即为估价对象所在位置