

估价结果报告

TZ（黔东南）估字（2020）04-02 号

一、估价委托人

委托机构全称：从江县人民法院

联系人：左行黔

联系电话：18608556214

二、房地产估价机构

估价机构全称：铜仁同致房地产资产评估有限公司

法定代表人：简地先

机构地址：贵州省铜仁市碧江区解放路 134 号碧水龙庭 1 栋 3 楼

资质等级：二级

证书编号：黔建房估字 D2005001

联系人：远鑫

联系电话：18685459987

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）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括房屋所有权价值、其所分摊的土地使用权价值（包含室内二次装饰装修价值）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象为周银江、李水情所拥有的位于从江县丙妹镇恒丰中央城 A 区 6 栋 5-301 一套住宅用房，包含房屋所有权价值及其所分摊的土地使用权价值（包含室内二次装饰装修价值）。估价对象所在楼层为第 3 层，户型为三室一厅一厨一卫，建筑面积为 90.07 平方米。估价对象入户安装防盗门，室内为普通家庭装修。委托方尚未提供估价对象的《房屋所有权证》，根据委托方提供的《贵州省从江县人民法院协助查询土地、房屋权属函（回执）》（编号：（2020）黔 2633 执 83 号），得知估价对象具体情况如下：

财产权人姓名	周银江
财产权名称	不动产
财产所在位置	从江县丙妹镇恒丰中央城 A 区 6 栋 5-301
财产数量	1
备注	该不动产未成正式产权，只是以预告形式登记，面积 90.07 m ² 。

（三）土地基本状况

估价对象所共用的土地为较规四边形；东临道路，南临小区通道，西临小区通道，北临小区花园。开发程度为宗地内五通一平，地上已建成数栋商住综合楼。估价对象所共用的土地使用权类型为国有出让，用途为商住综合用地，委托方未提供估价对象分户《国有土地使用证》。

（四）建筑基本状况

估价对象所属的整体建筑建成于 2015 年，外墙刷浅色外墙涂料饰面，砖混结构（一梯四户），总层数为 6+1 层；估价对象所在楼层为第 3 层，层高 3.00 米，户型为三室一厅一厨一卫，建筑面积为 90.07 平方米。估价对象入户安装防盗门，室内为普通家庭装修，详情见表 1 室内二次装饰装修详情表。估价对象通电、通上下水、通路、通电讯、通有线数字电视，目前估价对象保养较好，通风采光较好，能满足业主的使用要求。

估价对象室内二次装饰装修具体情况如下：

表 1 室内二次装饰装修详情表

分部工程 分项工程	客厅、餐厅、阳台 及玄关	卧室	厨房	卫生间
天棚工程	石膏线条、水晶灯、吊灯	石膏线条、水晶灯、吸顶灯	铝扣板吊顶、LED 平板灯	铝扣板吊顶、浴霸
墙柱面工程	乳胶漆、背景墙	乳胶漆	墙面瓷砖	墙面瓷砖
门工程	防盗门、不锈钢防盗门	室内成套门	铝合金推拉门	铝合金卫浴门
窗工程	铝合金窗、单轨道罗马杆落地窗帘、不锈钢防盗窗	铝合金窗、窗帘/落地窗帘、不锈钢防盗窗	铝合金落地窗、不锈钢防盗窗	铝合金窗
家具工程	隔断柜、鞋柜	整体衣柜	橱柜（含洗菜池）、吊柜	蹲便器（含冲水箱）、洗手台
楼地面工程	地板砖、地脚线	地板砖、地脚线	地板砖	地板砖

（五）估价对象区域状况

估价对象所属的整体建筑位于从江县丙妹镇恒丰中央城内，南北朝向，东临小区商住楼，南临小区通道，西临小区商住楼，北临小区花园。该区域基础设施和生活服务等配套设施较齐全，附近有从江县人力资源和社会保障局、从江县职业技术学校、中国农业发展银行、中国移动、瑞金花园等单位及众多住宅小区；人员构成较优，社会环境较优，居住环境较优，有 3 路等公交车线路通过该区域，交通便捷。

五、价值时点

本次估价以委托方委托之日 2020 年 04 月 01 日作为价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

房地产市场价值，是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。

（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（含室内二次装饰装修价值）、所分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的完全产权状态下的房地产市场价值。付款方式是一次性付清房款；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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则。

（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）价值时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

（四）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。

（五）最高最佳利用原则

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。

八、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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，根据2007年08月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，根据2004年08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正）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月01日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，根据2015年04月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修改）；

5、《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，自2016年12月01日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国主席令第256号，根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年05月19日起施行）。

（二）本次估价采用的估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第678号）。

（三）委托方提供的有关资料

1、《从江县人民法院委托书》〔编号：（2020）黔2633执83号〕；

2、《贵州省从江县人民法院协助查询土地、房屋权属函（回执）》〔编号：（2020）黔2633执83号〕；

3、委托方提供的其他资料。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例等相关资料；

4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

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，估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。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，根据估价目的、估价对象的状况及其所在地的房地产市场状况等，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：

估价对象为成套住宅用房，该地段近期住宅用房房地产的交易市场较完善，交易案例较多，**适宜选用市场比较法对其进行评估**。住宅用房虽可出租，周边类似住宅租金案例较易取得，但由于该地段的住宅房地产租售比不平衡，收益法在目前市场情况下已经无法正常反映估价对象市场价值，**因此暂不选用收益法对其进行评估**。虽理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，**故不适宜选用成本法对其进行评估**。估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，且短期内重新开发的可能性较小，**故不适宜选用假设开发法对其进行评估**。

综上所述，本次采用市场比较法对估价对象进行评估测算。

市场比较法，是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。其公式为：

比较单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实体状况调整系数×权益状况调整系数

估价对象评估单价=案例1比较单价×案例1权重+案例2比较单价×案例2权重+案例3比较单价×案例3权重

估价技术路线：

①在同一供需圈内搜集房地产交易实例；

②选取可比实例，具体条件如下：

◆与待估房地产用途相同的交易案例、

◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目相匹配、

◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易、

◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正、

◆交易案例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近；

③建立价格可比基础；

④进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实体状况调整、权益状况调整；

- ⑤计算得出比准价格；
- ⑥计算估价对象房地产价值。

十、估价结果

估价人员按照有关法律、法规、政策文件及估价标准，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，结合长期积累的估价经验，按照估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，运用科学合理的评估方法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下得出，估价对象于价值时点（2020年04月01日）的市场价值为人民币肆拾万零壹仟零捌拾贰元整（¥401082.00元）。其具体情况如下表：

估价对象	结构	建筑面积 (m ²)	规划用途	评估单价 (元/m ²)	总价值 (元)
从江县丙妹镇恒丰中央城A区6栋5-301一套住宅用房（周银江、李水情户）	砖混	90.07	成套住宅	4453.00	401082.00
合计	—	—	—	—	401082.00
备注	1、估价结果包含估价对象室内二次装饰装修价值； 2、本报告中所述建筑面积由委托方提供。				

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	签名	签名日期
张雨雨	5220120050	张雨雨	2020年4月9日
简地先	5220040059	简地先	2020年4月9日

十二、实地查勘日期

实地查勘日期：2020年04月01日。

十三、估价作业日期

估价作业日期：2020年04月01日至2020年04月09日。

估价机构：铜仁同致房地产资产评估有限公司

二〇二〇年四月九日

附件

- 1、《从江县人民法院委托书》〔编号：（2020）黔 2633 执 83 号〕
 - 2、《贵州省从江县人民法院协助查询土地、房屋权属函（回执）》〔编号：（2020）黔 2633 执 83 号〕
 - 3、估价对象相关照片及估价对象区位图
 - 4、房地产估价机构企业法人营业执照
 - 5、房地产估价机构备案证
 - 6、房地产估价师注册证书
- （以上均为复印件）