

贵州省开阳县人民法院委托的李飞、任萍共同所有位于开阳县城关镇开州大道紫江花园二期 11-2-7-3 号住宅用房地产市场价值评估
博文房估黔字（2020）第 0302 号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

苏璇 注册号 5120190099

蒲先秋 注册号 5120160080

2020 年 03 月 25 日





致估价委托人函



贵州省开阳县人民法院：

受贵院《贵州省开阳县人民法院评估委托书》委托，我公司成立以注册房地产估价师蒲先秋为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响房地产价值的各项因素的基础上，对本次委托所涉及的被执行人李飞、任萍共同所有位于开阳县城关镇开州大道紫江花园二期 11-2-7-3 号住宅用房地产于现状利用条件下的市场价值进行评估。

1、估价对象：位于开阳县城关镇开州大道紫江花园二期 11-2-7-3 号住宅用房地产（筑房权证开阳字第 00069466-1、00069466-2 号），根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载，房屋用途为住宅，建筑面积为 129.79 m²。列入本次估价范围的是房屋及应分摊的相应土地使用权、必要的设备设施和按二手房交易通常包含的装饰装修价值，不包括动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价目的：拟为司法案件执行提供房地产市场价值参考依据。

3、价值时点：2020 年 3 月 11 日。

4、估价依据：《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》（试行）等法律法规和技术标准。

5、价值类型：本次评估采用的价值类型为房地产的市场价值，由熟悉情况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，且未考虑抵押、查封等因素对其价值的影响，未考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

6、估价方法：比较法。

7、估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格



影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2020 年 3 月 11 日的市场价值为房地产总价为 RMB: 54.33 万元（估价结果精确到百元），大写人民币伍拾肆万叁仟叁佰元整，详情见《估价对象评估结果一览表》：

估价结果一览表

序号	房屋坐落	产权人	所有权证号	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	城关镇开州大道紫江花园二期	李飞、任萍	筑房权证开阳字第 00069466-1、00069466-2 号	7	成套住宅	129.79	4186	54.33	
合计						129.79	/	54.33	

8、特别提示：

(1) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，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。

(2) 案件当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起 5 日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

(3) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2020 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 日止。

法人代表：

2020 年 3 月 25 日



目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15
附件.....	16
1、估价对象位置示意图.....	17
2、估价对象照片.....	18
3、《贵州省开阳县人民法院委托评估书》.....	19
4、估价对象《房屋所有权证》复印件.....	20
5、总公司营业执照.....	22
6、分公司营业执照.....	23
7、估价机构资质证书.....	24
8、注册估价师资格证书.....	25



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、我公司估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。我们不承担对估价对象的建筑结构、质量和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告的使用权由估价委托人所有，未经估价委托人同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或者内容，国家法律法规及相关部门有规定的除外。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
苏璇	5120190099		2020年3月25日
蒲先秋	5120160080		2020年3月25日



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、由于估价委托人只提供房屋所对应的《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、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋及附属设施面积、数量进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋面积与《房屋所有权证》复印件记载面积大体相当。

4、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；
- (6) 洽谈交易期间房地产市场价值保持稳定。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法行政机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象作为住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

二、本次估价未定事项假设



本次估价对象由估价委托人或指定相关人员现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

三、本次估价的背离事实假设

本次估价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，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

四、本次估价不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、本次估价的依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

2、本报告出具的价格包含了国有建设用地使用权出让金。至价值时点止，如果产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或者从评估价值中相应扣减。

六、本报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2020 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果拟为司法案件执行提供房地产市场价格参考依据，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调整甚至重新估价。

4、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，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。



5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字注册房地产估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

7、估价过程中遇到非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有关事项等，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、其他事项说明：

(1) 案件当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起 5 日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。



房地产估价结果报告

博文房估黔字（2020）第 0302 号

一、估价委托人

单位名称：贵州省开阳县人民法院

联系人：肖仕杰

联系电话：18008513805

二、估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6 号楼 8 层 804

联系电话：025-84699006 传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理。

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司贵州分公司

住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路东侧美的·林城时代 F2 栋 423 号

联系电话：0851-85811907 17785964961

三、估价目的

拟为司法案件执行提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象界定



估价对象：位于开阳县城关镇开州大道紫江花园二期 11-2-7-3 号住宅用房地产（筑房权证开阳字第 00069466-1、00069466-2 号），根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载，房屋用途为住宅，建筑面积为 129.79 m²。列入本次估价范围的是房屋及应分摊的相应土地使用权、必要的设备设施和按二手房交易通常包含的装饰装修价值，不包括动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象所在小区用地四至：北临住宅小区，南至小区道路，左至小区道路，东至小区道路。

（二）估价对象权益状况

1、估价对象产权登记

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载，其权属、用途等基本情况详见下表：

估价对象登记情况一览表

项目名称	权证号	筑房权证开阳字第 00069466-1、00069466-2 号			房屋性质	/		
	房屋坐落	城关镇开州大道紫江花园二期			共有情况	共同共有		
房屋产权状况	产权人	李飞、任萍	规划用途	成套住宅	房屋总层数	-1~8	总层/所在层	9/7
	建筑面积/m ²	129.79	房屋结构	混合	幢号/单元号	11/2	户号	3
	登记时间	2014 年 1 月 14 日			建成年份	2006		
	套内面积(m ²)	119.5	分摊面积(m ²)	10.29	填发单位	开阳县房地产管理局		

2、估价对象权益状况

本次评估所涉及的估价对象房屋所有权及其所分摊的土地使用权为李飞、任萍共有，权利主体一致。截止价值时点，设定有抵押权，本次估价不考虑其对价值的影响。

（三）估价对象实物状况

据估价委托人提供的《房屋所有权证》及估价人员现场查勘，估价对象实物状况如下表：

估价对象实物状况一览表

土地实物状况



土地使用权人	/	座落	/		
使用权面积	/	地类(用途)	/		
四至	北临住宅小区, 南至小区道路, 左至小区道路, 东至小区道路				
形状	较规则	地形地势	地势平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	六通一平		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用, 无不良地质现象, 地基承载力和稳定性好, 适合建筑				
建筑物实物状况					
楼盘名称	紫江花园	坐落	城关镇开州大道紫江花园二期		
建筑结构	混合	建成年代	2006	面积	129.79 m ²
临街状况	所在楼临小区道路	朝向	东南	基础	/
所在单元	2	房屋总楼层	-1~8	所在楼层	7
户型	成套住宅	层高	2.8米	利用现状	住宅
平面布置	功能明确, 布置合理	装修档次	精装	物业类别	/
套型	平层	通风采光	一般		
设备设施	垂直交通	步行梯1部			
	安防系统	防盗门窗			
	管线	室内水管道暗敷, 电线暗设			
	基础设施	通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气			
装修状况	外墙	瓷砖外墙			
	公共通道	水泥地面			
	内墙	磁粉刷墙			
	屋顶	磁粉刷墙, 木工吊顶			
	地面	强化木地板			
	门窗	入户防盗门、铝合金窗户			
建筑完损情况	地基墙面	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象			
	主体结构	尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	综合成新 70%			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物的综合成新率为7成。			

(四) 估价对象区位状况

本次评估所涉及估价对象位于城关镇开州大道紫江花园小区, 根据估价人员现场查勘, 估价对象的主要区位条件详见下表:

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	城关镇开州大道紫江花园
	距市中心距离	位于开阳县城区覆盖区域
	方位	位于开州大道
	距离政务中心	距开阳县政府距离约1里



	商业中心等级	开阳县县级
	土地级别	/
	城市规划	商住
	楼幢楼层	11幢7层
	朝向	东南
交通状况	道路状况	开州大道
	公共交通	公交线路有1/2路等多路公交，公交状况较好，
	距客运站	距开阳县客运站距离约1.3公里
	距高铁站	距开阳高铁站距离约2公里
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	较好
环境状况	自然环境	老旧居民区，一般
	人文环境	所在地区的居民素质一般，治安较好，犯罪率低，人文环境一般
	噪音	开放式小区，来源于生活噪音。一般
	空气质量	常年空气质量一般
外部配套设施	基础设施	区域内通路、通电、通讯、通上水、通下、通气水“六通”，基础设施完善，保证程度高
	公共服务设施	附近区域有医院、学校、超市公服设施满足生活需要或生产或经营需要

五、价值时点

本次估价价值时点为现场查勘之日2020年3月11日。

六、价值类型

1、价值类型：本次估价采用的价值类型为房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为有偿出让，土地用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地内外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及场地平整；所涉估价对象建筑物用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。本报告市场价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，列入本次估价范围的是房屋及所分摊的建设用地使用权和按二手房交易时通常包含的装饰装修，但不包含后期增设的电梯、动产家具、特许经营权等其他财产或权益。于价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位，未考虑未来市场价值变化、特殊交易方式、强制处分、房地产被查封以及房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权等因素条件下的市场价值。



七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产的价值时，必须假定市场停止在价值日期上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、替代原则



估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价值低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价值中经过相互影响和与比较之后来决定的，房地产价值也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价值相互牵制而趋于一致。本次估价中比较法就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用原则是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。只是因为房地产市场，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 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62号，2007年10月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；



6、《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）；

7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日起施行）；

8、《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》（2011年9月11日）；

9、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

10、《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〕16号）；

11、《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》（法释〔2018〕15号）。

12、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起实施）。

（二）估价依据的技术标准及地方性有关文件

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》（试行）。

（三）委托方提供的资料

1、《房屋所有权证》复印件；

2、《贵州省开阳县人民法院评估委托书》；

（四）估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2. 估价对象所在地统计资料；

3. 估价对象所在地城市规划资料；

4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（五）注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料



1. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
2. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁；商业用房出租、出售案例等土地房产交易的市场资料；
4. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法确定及理由

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，根据目前当地该类房地产市场状况并结合本次估价目的特点，应选择适宜的估价方法进行测算，分析如下：

1、比较法是指与价值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，以此测算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估部分估价对象区域内类似房地产交易案例较多，可以搜集到类似房地产交易实例，可选用比较法评估其价值。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估部分估价对象住宅，为虽带有收益性，其所在区域房地产租赁交易信息相对较多，但租赁市场租金价格差异悬殊，且租赁发生的应由出租双方承担的税费及标准不明确，运用收益法测算出来的结果不能充分反映估价对象的客观市场价值，故本次估价不适宜采用收益法。

3、成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，该方法主要考虑成本投入的多少对房地产价值的影响，难以反映住宅房地产的市场价值，因此，本次评估不适宜选用此方法。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜



力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

根据以上分析，注册房地产估价师根据估价对象的具体情况，在对其进行实地查勘和调查后，按照评估程序，根据估价对象的利用类型、价值时点与所在区域房地产情况和影响估价对象价格的相关因素，最终确定选用比较法作为本次评估的测算方法。

（二）估价方法介绍

1、比较法是根据替代原则，将同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易实例与被估房地产的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素及权益因素进行比较修正后，得出估价对象在价值时点的市场价值。

计算公式为：估价对象的价格=可比实例的价格×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

具体估价步骤：①收集交易实例→②选取可比实例，对可比实例进行情况说明→③建立比较基础→④进行交易情况修正→⑤进行市场状况调整→⑥进行房地产状况调整→⑦求出比准价格。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2020 年 3 月 11 日的市场价值为房地产总价为 **RMB：54.33 万元**（估价结果精确到百元），大写人民币**伍拾肆万叁仟叁佰元整**，详情见《估价对象评估结果一览表》：

估价结果一览表

序号	房屋坐落	产权人	所有权证号	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	城关镇开州大道紫江花园二期	李飞、任萍	筑房权证开阳字第 00069466-1、00069466-2 号	7	成套住宅	129.79	4186	54.33	
合计						129.79	/	54.33	

特别提示：



(1) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，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。

(2) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2020 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 日止。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苏璇	5120190099		2020 年 3 月 25 日
蒲先秋	5120160080		2020 年 3 月 25 日

十二、实地查勘期

2020 年 3 月 11 日

十三、估价作业期

2020 年 3 月 2 日至 2020 年 3 月 25 日

十四、估价报告使用期限

房地产估价报告使用期限，从估价报告出具之日起计，不得超过 1 年；注册房地产估价师预计估价对象的市场价格将有较大变化的，可以适当缩短估价报告使用期限。本次估价自估价报告出具之日起有效期为壹年。

二〇二〇年三月二十五日



附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现状内外部照片
- 三、《贵州省开阳县人民法院委托评估书》
- 四、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 五、估价机构总公司营业执照复印件
- 六、估价机构分公司营业执照复印件
- 七、估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件



一、估价对象位置示意图

估价对象：城关镇开州大道紫江花园二期



地址：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路东侧美的·林城时代 F2 栋 423 号电话：0851-85811907



二、估价对象照片

估价对象坐落：城关镇开州大道紫江花园二期



◆ 估价对象街道



◆ 估价对象街道



◆ 估价对象外观



◆ 估价对象幢入口



◆ 估价对象单元入口



◆ 估价对象入户门



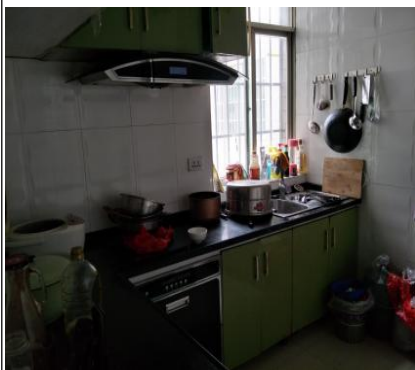
◆ 估价对象内部状况



◆ 估价对象内部状况



◆ 估价对象内部状况



◆ 估价对象内部状况



◆ 估价对象内部状况



◆ 估价对象内部状况



三、《贵州省开阳县人民法院委托评估书》

贵州省开阳县人民法院 评估委托书

博文房地产评估造价集团有限公司：

我院受理的（2016）黔 0121 执 568 号执行案件，在执行过程中，需对涉案财产进行价格评估。请你公司在 30 个工作日内作出书面评估结论一式三份寄我院。

特此



联系人：贵州省开阳县人民法院

联系电话：0851-87250263 （传真）0851-87221117

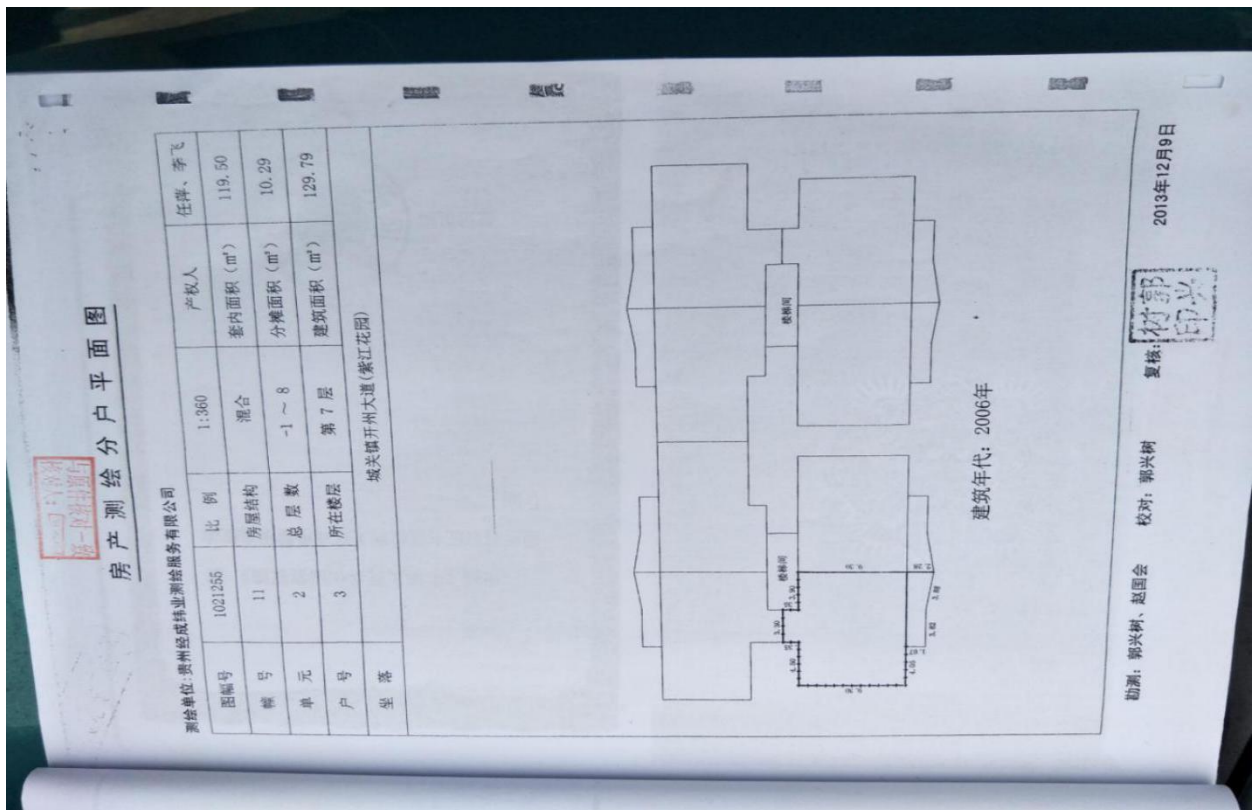
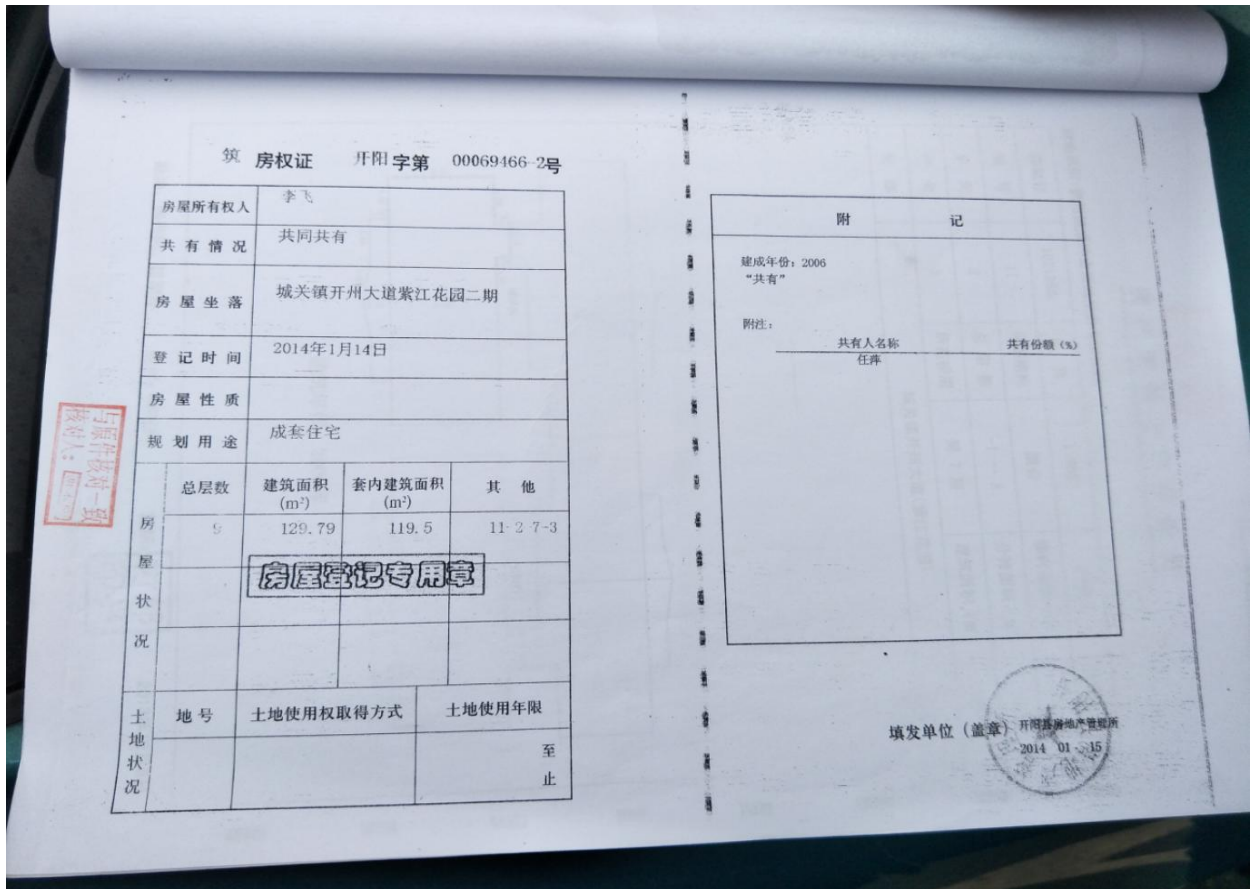
联系地址：贵州省开阳县城关镇学良大道法院新审判大楼

联系法官：肖仕杰

联系电话：18008513805



四、估价对象《房屋所有权证》复印件





房产证 开阳字第 00069466 号

房屋所有权人	任萍		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	城关镇开州大道紫江花园二期		
登记时间	2014年1月14日		
房屋性质	成套住宅		
规划用途	成套住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	9	129.79	119.5
			其他 11-2-7-3
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

房屋登记专用章

附 记

建成年份: 2006
"共有"

附注: 共有人名称 李飞 共有份额 (%)

填发单位 (盖章) 开阳县不动产登记所
2014.01.15

房产测绘分户平面图

测绘单位: 贵州经纬测绘服务有限公司

图幅号	1021255	比例	1:360	产权人	任萍、李飞
幢号	11	房屋结构	混合	套内面积 (m ²)	119.50
单元	2	总层数	-1 ~ 8	分摊面积 (m ²)	10.29
户号	3	所在楼层	第 7 层	建筑面积 (m ²)	129.79
坐落	城关镇开州大道(紫江花园)				

建筑年代: 2006年


2013年12月9日

勘测: 郭兴树、赵国会
校对: 郭兴树
复核: 郭兴树



五、总公司营业执照

编号: 1 04798798




营 业 执 照

(副 本) (16-2)


统一社会信用代码 911100007394033502

名 称	博文房地产评估造价集团有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804
法定代表人	徐文井
注册 资 本	7000万元
成 立 日 期	2002年05月27日
营 业 期 限	2002年05月27日至 长期
经 营 范 围	房地产评估; 土地评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 07 月 31 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



六、分公司营业执照



企业信用信息公示系统网址：
gx.gsxt.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



七、估价机构资质证书





八、注册估价师资格证书

