

房地产估价报告

估价项目名称：贵州省盘州市柏果镇景江华庭小区的4
栋2单元10楼4号房及1栋2单元15
楼4号房的2套住宅用途房地产市场价
值评估

估价委托人：盘州市人民法院

房地产估价机构：贵州君安房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：郝劲松 注册号 5220080001

杨正才 注册号 5220020022

估价报告出具日期：二〇二〇年四月三十日

估价报告编号：黔君房估（2020）04-14号

致估价委托人函

盘州市人民法院：

受贵院的委托，我对位于贵州省盘州市柏果镇景江华庭1栋2单元15楼4号房，建筑面积为85.8平方米及4栋2单元10楼4号房，建筑面积为132.16平方米的2套住宅用途房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为委托人案件执行提供价值参考。

价值时点：二〇二〇年四月十四日。

价值类型：本次评估的价值类型是委估房地产在价值时点的现状产权状态下的房地产市场价格（含估价对象应分摊的国有建设用地使用权价值，不含房屋室内装饰装修价值）。

估价方法：经过实地勘查和市场调查，根据“《中华人民共和国房地产管理法》、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，结合本次估价目的及委托人提供的资料，对估价对象采用比较法、收益法进行估价。

估价结果：根据估价目的遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照评估工作程序，通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、市场供求等影响其价值诸因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，经我们对估价对象采用比较法、收益法进行测算，估价对象在价值时点二〇二〇年四月十四日在满足各项假设和限制条件下的估价结果为：**人民币叁拾玖万肆仟柒佰元整（¥39.47万元），详情见下表：**

项目及结果	估价对象	景江华庭1栋2单元 15楼4号房	景江华庭4栋2 单元10楼4号房	合计
	建筑面积（m ² ）		85.8	132.16
市场价值	单价（元/m ² ）	1815.00	1808.5	/
	总价（万元）	15.57	23.9	39.47

特别提示：

1、上述估价结果中不包含交易税费及其他应付费用等；

2、欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。特别是“估价的假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失；

3、本报告各项附件与报告书具同等效力，不可分割对待！

贵州君安房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二〇年四月三十日

目 录

致 估 价 委 托 人 函.....	1
一、 估 价 师 声 明.....	1
二、 估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	2
(一) 本 次 估 价 的 一 般 假 设.....	2
(二) 未 定 事 项 假 设.....	2
(三) 背 离 事 实 假 设.....	3
(四) 不 相 一 致 假 设.....	3
(五) 依 据 不 足 假 设.....	3
(六) 估 价 报 告 使 用 限 制.....	4
三、 房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	5
(一) 估 价 委 托 人.....	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.....	8
(六) 价 值 类 型.....	8
(七) 估 价 原 则.....	8
(八) 估 价 依 据.....	10
(九) 估 价 方 法 适 用 性 分 析.....	11
(十) 估 价 结 果.....	12
(十一) 注 册 房 地 产 估 价 师.....	14

(十二) 实地勘查日期.....	14
(十三) 估价作业日期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
四、房地产估价技术报告.....	16
五、附 件.....	38
(一) 盘州市人民法院评估委托书复印件.....	38
(二) 估价对象位置图及照片.....	38
(三) 产权证及相关资料复印件.....	38
(四) 注册房地产估价师资格证书复印件.....	38
(五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	38

一、 估 价 师 声 明

我们依据估价专业胜任能力和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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. 参与本次估价的注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及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《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 中国注册房地产估价师郝劲松、杨正才已于二〇二〇年四月十四日对本估价报告中的估价对象进行实地勘查。我们对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘查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，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
郝劲松	5220080001		年 月 日
杨正才	5220020022		年 月 日

二、 估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的一般假设

1. 价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象可在公开市场上自由转让。
3. 本次评估以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告有效期内无重大变化为前提。
4. 关于估价对象价值计算依据的建筑面积、坐落等描述是根据委托人及相关当事人提供的《评估委托书》【2020 黔 0222 盘法委评字 05 号】、《房屋建筑平面图》复印件上的数据为依据。估价人员不对该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性负责。
5. 以估价对象于价值时点未有任何方式的销售为假设前提。
6. 估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 房地产司法估价不考虑房地产被查封以及房地产上原有的担保物权及其他优先受偿权的影响。

(二) 未定事项假设

本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。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评估价值的影响。

(三) 背离事实假设

1. 估价结果仅为估价委托人案件执行提供房地产市场价值参考，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，遇有自然力或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。

2. 估价结果未考虑未来处置风险。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象建筑物建成年代未知。经过估价人员现场询问相关当事人，了解到估价对象建筑物建成年代约为 2016 年。本次估价设定估价对象建筑物建成年代为 2016 年，若与实际不符，应据实调整评估价值，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

委托人未提供评估对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《中华人民共和国不动产权证书》，根据盘州市景江房地产开发有限公司提供的《商品房买卖合同》复印件，合同中的商品房土地使用年限自 2014 年 05 月 27 日起至 2064 年 05 月 27 日止。本次估价设定估价对象土地使用终止年限为 2064 年 05 月 27 日。若与实际不符，应据实调整评估价值。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于为估价委托人案件执行提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次估价结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的房地产市场价格。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 本估价报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

4. 本估价报告的有效期为壹年，即从二〇二〇年四月三十日至二〇二一年四月二十九日止。在估价报告的有效期内随着时间及市场情况的变化，该估价对象价值应作相应调整。如果使用本估价结果的时间超过有效期，我方对应用此结果而造成有关方面的损失不负任何责任。

5. 未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用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。本估价报告一式拾份，估价委托人玖份，本机构存档壹份。

6. 本报告由贵州君安房地产土地资产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

盘州市人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：贵州君安房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：郝劲松

地址：贵州省贵阳市南明区花果园彭家湾花果园项目 C 区第 10（贵阳国际中心 2 号）栋 1 单元 8 层 8 号

机构资质等级：贰级

资质证书编号：黔建房估字：A2006003

有效期限：2023 年 01 月 20 日

(三) 估价目的

为委托人案件执行提供价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：

本次估价对象范围为贵州省盘州市柏果镇景江华庭 1 栋 2 单元 15 楼 4 号房，建筑面积为 85.8 平方米及 4 栋 2 单元 10 楼 4 号房，建筑面积为 132.16 平方米的 2 套住宅用途房地产（含分摊国有建设用地使用权价值，不含房屋室内装饰

装修价值)。

(1) 坐落及四至：估价对象位于贵州省盘州市柏果镇景江华庭小区，该项目所在四至情况为：北面临建筑物、南面临建筑物、东面临道路、西面临清水河。

(2) 交通状况：该项目位于盘州市柏果镇景江华庭小区，小区有地下停车场，车位充足，交通较为便捷。

(3) 公共基础设施情况：估价对象周边有生活服务设施齐全，距柏果小学约 800 米，距盘州市柏果中学约 1.5 千米，距盘州市柏果镇卫生院约 2 千米，距中国建设银行约 600 米，距中国工商银行约 500 米。该小区底部 1-3 层为商业街，周边有景江华庭财富广场，整体商业繁华程度好，区域内市政基础设施完善，居家较为适宜。

(4) 环境状况：估价对象的小区绿化一般，自然环境一般，周边多有 2016 年代左右修建的商住楼，人文环境一般，周边有柏果镇黔贵电厂，整体环境状况一般。

(5) 区位状况及未来变化趋势：贵州省六盘水市盘州市柏果镇，位于盘州市的西北部，距市区 61 公里，总面积为 212 平方公里。东接鸡场坪镇，南界盘关镇，西靠云南省宣威市，北邻坪地乡。2015 年 6 月 4 日省政府批复盘州乡镇调整，新柏果镇由原柏果镇和洒基镇合并而来。

柏果镇交通便利，镇中心区道路网络体系已基本健全。盘宣公路（盘州-宣威）、鸡土公路、两水公路、英柏公路、水柏铁路与盘西铁路 2208 支线穿越镇境。发达的交通为柏果镇经济的发展创造了积极有利的条件。东风路、坪子大街、电力路、沿河路、沿江东路、两水路等构成柏果镇中心区主干道。中心区农贸市场、沿江北区为柏果商业发展，提供了宽松的市场环境。丰富的资源优势，发达的交通道路，宽松的市场环境，构成了柏果经济发展的互动平台。现

在在柏果火车站停的车有到贵阳、昆明、重庆、成都大城市列车。贵昆铁路盘西支线穿越镇境，水柏铁路已建成。

为加快盘北工业园以及盘县北部煤炭资源的综合开发利用，推进以煤炭作为能源产业链的煤—电—钢—化一体化循环经济的快速发展，促进以柏果为中心，洒基、盘江、鸡场坪、淤泥为支撑的区域经济健康发展。

2、估价对象权属状况

委托人未提供评估对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《中华人民共和国不动产权证书》，根据《贵州省盘州市人民法院评估委托书【2020黔0222盘法委评字05号】》，《房屋建筑平面图》复印件，委估房屋为盘州市景江房地产开发有限公司开发的位于贵州省盘州市柏果镇景江华庭1栋2单元15楼4号房，建筑面积为85.8平方米和4栋2单元10楼4号房，建筑面积为132.16平方米。

3、估价对象概况

①小区概况：

估价对象所在楼栋位于盘州市柏果镇景江华庭小区，该项目区域内市政基础设施及生活服务配套项目较完善，交通较为便捷。

②估价对象房屋概况：

1.贵州省盘州市柏果镇景江华庭1栋2单元15楼4号房，总层数为21层及地下1层，估价对象位于第15层；房屋性质为住宅，电梯房。估价对象于2016年左右建成，房屋整体维护状况一般，入户防盗门，室内装修为毛坯。

委估物业水、电、气、宽带到户。室内采光通透明亮。

2.贵州省盘州市柏果镇景江华庭小区4栋2单元10楼4号房，总层数为22层及地下1层，估价对象位于第10层；房屋性质为住宅，电梯房。估价对象于2016年左右建成，房屋整体维护状况一般，入户防盗门，室内装修为毛坯。

委估物业水、电、气、宽带到户。室内采光通透明亮，客厅阳台临清水河，窗外视野开阔，无遮挡。

③估价对象土地基本状况概况：

估价对象位于贵州省盘州市柏果镇景江华庭小区，其宗地四至情况为：北面临建筑物、南面临建筑物、东面临道路、西面临清水河，地势较为平坦，宗地形状为不规则形状。

根据《依据不足假设》，估价对象土地使用终止年限 2064 年 05 月 27 日，截止价值时点 2020 年 04 月 14 日，估价对象土地剩余使用年限为 44.12 年。

(五) 价值时点

以现场实勘日二〇二〇年四月十四日为价值时点。

(六) 价值类型

本次评估的价值类型是委估房地产在价值时点的现状产权状态下的房地产市场价值（含估价对象应分摊的国有建设用地使用权价值，不含房屋室内装饰装修价值）。

(七) 估价原则

根据估价委托，结合该估价对象的有关情况，此次估价遵循以下原则：

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。房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不受任何单位和个人的非法干预；从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不带着自己的好恶、

情感和偏见。公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则：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，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循代替规律，受其他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格所牵制。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，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳使用原则：所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种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。这是因为在房地产市场中，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

1、法律、法规和政策性文件

①《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

③《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 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五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

④《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行）；

⑤《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 5 月 19 日起施行）；

⑥《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，2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

⑦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）；

⑧《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令46号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）。

2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

②《房地产估价基本术语标准》【国标GB/T50899-2013】。

3、委托人提供的相关资料。

《盘州市人民法院评估委托书》；

4、估价人员实地勘查调查收集的资料

①、估价对象所处区域有关房地产估价的法律、法规和政策；

②、估价人员现场勘查调查获得的实况和《房屋建筑平面图》、《商品房买卖合同》资料（复印件）。

(九) 估价方法适用性分析

根据“《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】”的有关规定，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的估价方法。

本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查后对估价对象采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

1、适宜采用的方法

(1)收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地

产价格的一种方法。估价对象区域内有满足收益法的类似房地产租赁案例，宜采用收益法估价。

(2) 比较法是将估价对象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修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价人员对该区域内类似的房地产的销售案例的调查。估价对象区域内有满足比较法的类似房地产交易案例，房地产市场活跃，宜采用比较法估价。

2、不适宜采用的方法

(1) 假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象已竣工完成，故不适宜采用该评估方法。

(2) 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或价值，扣除折旧，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。由于本次估价对象为住宅用房，求取的是估价对象的现时市场价值，不是估价对象的修建成本，则成本的累加不能够体现出现时的市场价值，故不适用该评估方法。

3、估价方法定义及公式：

比较法基本原理：将估价对象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修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{估价对象} & & \text{可比实例} & & \text{交易情况} & & \text{交易日期} & & \text{房地产状况} \\ \text{价格} & = & \text{价格} & \times & \text{修正} & \times & \text{修正} & \times & \text{修正} \end{array}$$

注：上式中房地产状况修正为房地产的区域状况因素修正及实物状况因素修正、权益状况因素修正。

收益法基本原理：运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常净收益折现到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

$$\text{计算公式： } V = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^t \right] + \frac{A_1}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right] / (1+r)^t$$

式中：V——房地产收益价格

A——前 10 年每年净收益

A₁——10 年后每年净收益

r——资本化率

s——收益递增比率

t——净收益有变化的期限（前 10 年收益年限）

n——总净收益年限

此公式的假设前提为：

- (1) t 年后纯收益每年保持不变；
- (2) r 每年不变，s 前十年不变，十年后为零且 r≠s；
- (3) 总净收益年限为 n。

(十) 估价结果

根据估价目的遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照评估工作程序，通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、市场供求等影响其价值诸因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，经我们对估价对象采用比较法、收益法进行测算，评估对象在价值时点二〇二〇年四月十四日满足各项假设和限制条件下的估价结果为：**人民币叁拾玖万肆仟柒佰元整（¥39.47 万元）**，详情见下表：

项目及结果		估价对象	景江华庭1栋2单元 15楼4号房	景江华庭4栋2 单元10楼4号房	合计
		建筑面积 (m ²)	85.8	132.16	217.96
市场价值	单价 (元/m ²)	1815.00	1808.5	/	
	总价 (万元)	15.57	23.9	39.47	

特别提示:

- 1、上述估价结果中不包含交易税费及其他应付费用等;
- 2、欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告书全文。特别是“估价的假设和限制条件”,以免使用不当,造成损失;
- 3、本报告各项附件与报告书具同等效力,不可分割对待!

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郝劲松	5220080001		年 月 日
杨正才	5220020022		年 月 日

(十二) 实地勘查日期

二〇二〇年四月十四日。

(十三) 估价作业日期

二〇二〇年四月十四日至二〇二〇年四月三十日。

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用有效期自估价报告出具之日起壹年,即从二〇二〇年四月三

十日至二〇二一年四月二十九日止。

贵州君安房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年四月三十日