

# 房地产司法估价报告

估价报告编号：黔国评字【2020】0281号

估价项目名称：安顺市普定县普化路筑佳首府 12 号楼 2 单元 2 层 1 号住宅房的估  
价报告

估价委托人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州国信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：倪吉元【注册号：5220120011】 欧阳苏【注册号：5220060017】

估价报告出具日期：二〇二〇年三月三十日

# 致估价委托人函

黔国评字【2020】0281号

普定县人民法院：

承蒙委托，我对安顺市普定县普化路筑佳首府12号楼2单元2层1号住宅房进行估价，估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象房地产的建筑面积为137.26平方米，登记用途为住宅房，估价对象房地产状况详见报告《估价对象权益状况表》。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选取比较法和收益法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二〇年三月十七日的市场价值为¥521,588.00元，大写人民币伍拾贰万壹仟伍佰捌拾捌元整；详见《估价结果明细表》。

序号	估价对象	产权证号	权属人	层数	建筑面积	评估单价	评估价格
					m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	元
1	安顺市普定县普化路筑佳首府12号楼2单元2层1号住宅房	黔(2018)普定县不动产权第0003329号	刘刚、陈光秀	2	137.26	3,800.00	521,588.00
2	合计	/	/	/	137.26	/	521,588.00

**特别提示：**本报告只适用于法院审理案件提供参考依据，我公司不对其它用途负责；当事人、利害关系人收到评估报告后对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果有异议的，应在五日内提出书面异议。敬请报告使用利益相关方认真阅读本报告的全部内容，重点关注估价假设和限制条件。

贵州国信房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年三月三十日



*任斌*

## 目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	2
五、依据不足假设.....	2
六、估价报告使用限制.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	6
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地勘察期.....	8
十三、估价作业期.....	8
估价技术报告.....	9
一、估价对象描述与分析.....	9
二、市场背景描述与分析.....	10
三、最高最佳利用分析.....	15
四、估价方法适应性分析.....	15
五、估价测算过程.....	16
六、估价结果确定.....	28
附件.....	30
1. 估价对象位置图及相关照片；	
2. (2019)黔0422执671号《评估委托书》(复印件)；	
4. 《不动产权证》(复印件)；	
5. 注册房地产估价师和估价机构资格复印件(复印件)；	
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)；	
注：根据《房地产估价规范》，估价技术报告由本所存档，供有关管理部门查阅。	

## 注册房地产估价师声明

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. 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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

## 三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实的事项，故本估价报告无背离事实事项的假设。

## 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

## 五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足事项的假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权

或其配套的设施设备被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的价值时点为2020年3月17日，实地查勘之日为2020年3月17日，本次估价假设估价对象在价值时点的实际状况与实地查勘之日的实际状况一致。

4. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二〇年三月三十日至二〇二一年三月二十九日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

5. 根据《估价委托书》约定，本次估价不须向估价委托人提供估价技术报告。

6. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

7. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

8. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

普定县人民法院

## 二、估价机构

机构名称：贵州国信房地产资产评估有限公司

营业执照：注册号 91520102569246486D

法定代表人：倪吉元

住 所：贵阳市观山湖区诚信北路 81 号富力中心 A3 栋 7 楼

估价资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字：C2011011

## 三、估价目的

估价目的为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象实物状况表

估价对象名称		安顺市普定县普化路筑佳首府 12 号楼 2 单元 2 层 1 号住宅房		
宗地号	——		用地面积 (M <sup>2</sup> )	—
土地四至	东 至:	筑佳公园	南 至:	定南大道
	西 至:	朵北路	北 至:	文明路
土地形状	——		土地地势:	——
土地开发程度	宗地红线外五通 (通路、通给水、通排水、通电、通讯), 红线内土地平整。			
建筑面积	137.26 m <sup>2</sup>		建筑结构	混合结构
总楼层	11 层		所在楼层	2 层
朝 向	——		层 高	约 3m
景 观	——		通风状况	一般
采光条件	一般		噪音影响	一般
建筑形式	步梯房		电 梯	无
建筑外观	墙砖		建筑规模	一般
建筑功能	住宅		建成年份	2015
户型结构	平层		房屋户型	——
有无花园	无		空间布局	一般
装饰装修	毛坯		成 新 度	九成新

## 2. 估价对象权益状况

依据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，估价对象为刘刚、陈光秀共同共有，系购买所得，土地使用类型为出让，土地规划用途为住宅用地，房屋规划用途为住宅房，土地规划用途和房屋规划用途一致。实际用途也为住宅房，登记用途与实际用途一致。

委托方未提供土地和房屋的用益物权的设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况等形式限制权力情况、权属清晰情况的说明。

## 五、价值时点

2020年3月17日。

该时点系估价委托人委托之日。

## 六、价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。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。

## 七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则，谨慎原则。具体为：

### 1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

### 2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

### 3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

#### 4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

#### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

### 八、估价依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. （2019）黔 0422 执 671 号普定县人民法院《评估委托书》；
9. 《不动产权证书》（复印件）；
10. 普定县现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规程》，本报告采用市场比较法和收益法两种方法进行评估。理由是收集与估价对象类似房地产交易案例，且租金收益容易获取。

#### 1、比较法

### ① 比较法定义:

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### ② 比较法估价步骤:

A. 搜集交易实例; B. 选取可比实例; C. 建立比较基础; D. 进行交易情况修正; E. 进行市场状况调整; F. 进行房地产状况调整(包括区位状况、实物状况、权益状况); G. 计算比较价值。

### ③ 比较法计算公式:

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

## 2、收益法

### ① 收益法定义

收益法是预期估价对象的未来收益,利用报酬利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。

### ② 收益法估价步骤:

A. 确定未来收益期限; B. 预测未来各期的净收益; C. 求取报酬率; D. 选用合适的公式计算收益价值。

### ③ 收益法计算公式:

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

其中: V --- 收益价值

$A_n$  --- 年净收益

$Y_n$  --- 报酬率

n --- 收益年限

## 十、估价结果

### 1. 估价对象市场价值的确定

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况,遵循估价工作中的独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则,谨慎原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后,根据市场调查及注册房地产估价师的经验,选

取比较法和收益法对估价对象进行估价。在确定最终估价结果时，我们有以下考虑：

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法测算的估价结果能客观的反映估价对象在公开市场上的最可能成交价格，故本次估价比较法的估价结果权重取 80%。

② 收益法是预期估价对象的未来收益，利用报酬利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。收益法测算的估价结果能客观的反映估价对象在剩余使用年限内的收益状况，故本次估价收益法的估价结果权重取 20%。

综合以上原因并结合注册房地产估价师的经验考虑，本报告以加权算术平均法测算的结果作为本次估价对象的最终估价结果。估价结果详见下表：

估价结果汇总表

序号	估价对象	产权证号	权属人	层数	建筑面积	评估单价	评估价格
					m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	元
1	安顺市普定县普化路筑佳首府12号楼2单元2层1号住宅房	黔(2018)普定县不动产权第0003329号	刘刚、陈光秀	2	137.26	3,800.00	521,588.00
2	合计	/	/	/	137.26	/	521,588.00

则，估价对象安顺市普定县普化路筑佳首府12号楼2单元2层1号住宅房的市场价值为521,588.00元。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：倪吉元 注册号：5220120011

中国注册房地产估价师：欧阳苏 注册号：5220060017

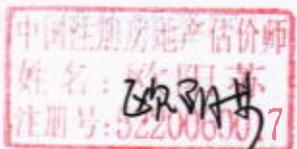


十二、实地勘察期

2020年3月17日

十三、估价作业期

2020年3月17日起至2020年3月30日止。



## 附件

1. 估价对象位置图及相关照片；
2. (2019)黔0422执671号《评估委托书》(复印件)；
3. 估价对象权属证明《不动产权证》(复印件)；
4. 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)；
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)；

# 估价对象位置图



位置：安顺市普定县普化路筑佳首府 12 号楼 2 单元 2 层 1 号

制图单位：贵州国信房地产资产评估有限公司

# 委估对象照片



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

位置：安顺市普定县普化路筑佳首府 12 号楼 2 单元 2 层 1 号住宅房

制图单位：贵州国信房地产资产评估有限公司

# 普定县人民法院

## 委托书

(2019)黔 0422 执 671 号

贵州国信房地产资产评估有限公司：

我院在执行曾令娥与刘刚,陈光秀借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

位于普定县普化路筑佳首付 12 号楼 2 单元 2 层 1 号住宅用房,证号：黔（2018）普定县不动产权第 0003329 号。



承办人：吴有明 联系电话：18008538510

联系人：夏娟 联系电话：18008538537

本院地址：安顺市普定县中心大道 58 号

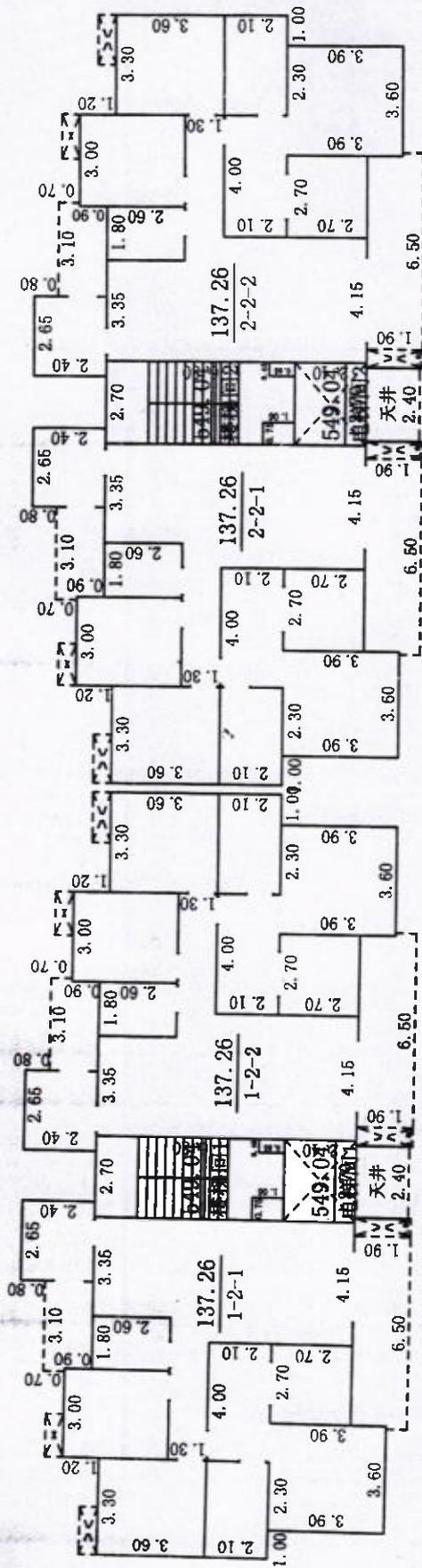


# 房屋分层分户平面图

图幅号：  
丘号：  
栋号：

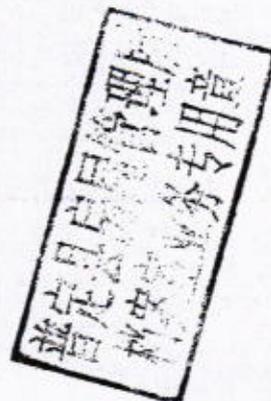
座落：城关镇普化路旁（筑佳小区12号楼）

3736



执行的

2/11层平面图



本房屋结构形式为混合结构，用途本层为住宅，建于2014年。

开发单位	安顺市筑佳房地产开发有限公司
注册证号	201805003
层 次	二层
套内建筑面积	468.80 m <sup>2</sup>
共有建筑面积	80.24 m <sup>2</sup>
分摊系数	0.171177
按房产测量规范B3.3(a)分摊	

测量员：陈瑜  
测重员：黄晓敏  
检查员：陈瑜

1:250

2013年06月02日



中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00166373

姓名 / Full name

欧阳苏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

522101197707140427

注册号 / Registration No.

5220060017

执业机构 / Employer

贵州国信房地产资产评估有限公司  
有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No.00158991

姓名 / Full name

倪吉元

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522121198111026815

注册号 / Registration No.

5220120011

执业机构 / Employer

贵州国信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



1010604

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 贵州国信房地产资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 倪吉元

住所： 贵州省贵阳市观山湖区文景南路79号文景国际商务中心12层3号

统一社会信用代码： 91520102307246486D

备案等级： 贰级

证书编号： 黔建房估字C2011011

有效期限： 2019年07月28日



有效期至2022年07月28日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91520102569246486D

**名称** 贵州国信房地产资产评估有限公司  
**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)  
**住所** 贵州省贵阳市南明区文昌南路79号文昌苑综合楼A栋12层3号[大南社区]  
**法定代表人** 倪吉元  
**注册资本** 贰佰万圆整  
**成立日期** 2011年04月11日  
**营业期限** 长期  
**经营范围** 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。  
 (房地产评估；土地估价；资产评估；不动产登记代理；房地产经纪；房地产咨询服务。)



登记机关



2018 年03 月29 日

变更登记