

# 房地产估价报告



估价项目名称：邓培虎和熊冬梅共同共有的位于毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼3幢4层1、2号住宅房的市场价值评估

估价委托人：毕节市七星关区人民法院

房地产估价机构：遵义智衡房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李旺东（注册号：5220200012）

詹 达（注册号：5220180024）

估价报告出具日期：2020年05月22日

估价报告编号：遵智评字（2020）3-011号

# 致估价委托人函

毕节市七星关区人民法院：

因贵院在执行吕玉菊与熊冬梅民间借贷纠纷一案中，需对邓培虎和熊冬梅共同共有的位于毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼3幢4层1、2号房屋的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

## 一、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

估价对象为邓培虎和熊冬梅共同共有的位于毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼3幢4层1、2号（建筑面积共为253.16平方米）的住宅用途房地产。

## 三、价值时点

2020年05月08日（现场查勘之日）。

## 四、价值类型

（一）价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价格，不考虑房地产交易过程中所产生的税费及税费的转移负担。

（二）价值定义：估价对象的房地产市场价格：为“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：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以不动产登记资料查询结果证明表显示住宅用途，在价值时点2020年05月08日于现状条件下的市场价值。该价值内涵还包括：

1、本次估价的范围是房屋及其所分摊的建设用地使用权、以及满足房屋使用条件及建筑规范要求的必要的设备设施，包含室内二次不可移动装修价值；

2、本次估价未考虑抵押、查封等权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响；

3、币种：人民币。

## 五、估价方法

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地查勘及市场调查，采用比较法和收益法。

## 六、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价值（含不可移动装修）合计为人民币捌拾捌万玖仟叁佰伍拾壹元整（¥889351.00元），详见下表：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果值	总价(元)	916798.69	825250.97
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3621.42	3259.80
评估价值	确定方式	按比较法评估结果占70%，收益法评估结果占30%进行加权平均。	
	总额(元)取整	889351.00	
	单价(元/m <sup>2</sup> )取整	3513.00	

## 七、特别提示

使用方在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

估价机构法定代表人：

遵义智衡房地产资产评估有限公司

2020年05月22日

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托方.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	12
五、估价时点.....	13
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	22
十三、 估价作业期.....	22

附件均为复印件：

- （一）《评估委托书》及《撤回对外评估通知函》；
- （二）《不动产登记资料查询结果证明表》；
- （三）房地产估价师注册证书及估价机构资质登记证书；
- （四）估价对象照片及位置图。

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对估价对象的说明真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【国标 GB/T50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师李旺东和詹达已于 **2020年05月08日**对估价报告中的估价对象进行了实地查看，估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参与本次估价的工作人员

姓名	注册证书号	签字	盖章
李旺东	5220200012		
詹达	5220180024		

**2020年05月22日**

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、估价委托方提供了《评估委托书》及《撤回对外评估通知函》原件、《不动产登记资料查询结果证明表》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整，且委估对象已缴纳土地出让金、相关税费规费，不存在抵押权、租赁权、地役权等权利限制状态，无法律禁止的其他情形，可以在公开市场自由转让，委估对象具有完全产权价值。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明表》上记载的建筑面积大体相当。

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，即能满足以下条件：

- (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。

5、依据估价目的，本次估价以保持现状、持续使用为前提。

6、根据估价对象及其附近地区类似房地产的租金变化情况和对未来租金变动情况分析，假定在整个收益期限的租金一直保持稳定上涨状态；同时假定每年的资本化率是固定的。

## 二、未定事项假设:

委托方所提供的估价对象《不动产登记资料查询结果证明表》未记载房屋建筑物的建成年份,本次估价假定房屋建筑物的建成年份以估价人员调查结果为依据。

## 三、背离事实假设:

在价值时点,估价对象存在抵押权,本次估价目的是“为委托方确定财产处置参考价提供参考依据”,在房地产司法拍卖估价中,不考虑拍卖财产上原有的抵押、查封因素,故本次估价不考虑估价对象的抵押、查封等因素对其价值的影响。

## 四、不相一致假设:无。

## 五、依据不足假设:

1、委托方未提供《国有土地使用权证》,据《不动产登记资料查询结果证明表》未记载其土地权属性质,故本次评估假定估价对象土地权属性质为国有出让;

2、由于委托方未提供估价对象的《国有土地使用权出让合同》,无法判断土地使用权出让期限终止时,对建筑物的残余价值是否予以补偿,故本次估价不考虑建筑物残值对估价对象收益价值的影响。

## 六、估价报告使用限制:

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(自2020年05月22日起至2021年05月21日止)。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、委托方提供的资料真实、可靠。委托方对提供资料的真实性承担全部责任,如因此产生的纠纷,估价方(估价机构)概不负责。



3、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

4、估价中土地使用权性质等相关信息是估价方根据估价对象的情况，按照一般情况分析得出的，如因此而出现失误，委托方应出具土地权属证书，要求估价方就具体情况对估价结果进行调整。

5、本次估价结果没有考虑特殊的交易方式所能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也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。

6、本估价报告估价目的“为委托方进行的司法办案提供房地产价格参考依据”。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，或因委托方所提供的资料不实、不详等疏漏，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

7、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有关法律法规规定的主管机关、行业主管部门备查。

8、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，亦不得以任何方式公开发表。

9、本报告书由本评估机构加盖公章后才具有法律效力，复印件不具有法律效力。

## 七、需特别说明的事项:

### (一) 有关建筑面积的特别说明:

委托方已提供《不动产登记资料查询结果证明表》，表上记载有明确的建筑面积，评估采用其表载面积。

### (二) 有关土地使用权的特别说明:

本次对估价对象采用房地合评的方式进行，未单独对估价对象对应的土地使用权进行估价。估价结论中包含估价对象对应土地使用权的价值。

### (三) 其他特殊说明事项:

- 1、估价结果包含估价对象所在物业配设的设施设备价值的分摊;
- 2、本估价结果中已包含室内不可移动的二次装修价值。

### (四) 特别提示:

- 1、委托方应仔细阅读本估价报告书，并合理使用本估价报告的估价结果;
- 2、委托方应在报告有效期内使用本估价报告书。

遵智评字（2020）3-011号

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

委托方：毕节市七星关区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：遵义智衡房地产资产评估有限公司

营业执照注册号：91520300714350715X

法定代表人：廖 珩

机构地址：遵义市红花岗区新华路48号

资格等级：二 级

证书编号：黔建房估字临 C2018001

联系电话：0851-28225848（评估部）28226485（综合部）

### 三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象：

估价对象为邓培虎和熊冬梅共同共有的位于毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼3幢4层1、2号（建筑面积共为253.16平方米）的住宅用途房地产。

### (二) 估价对象现状：

#### 1、估价对象所在土地状况：

估价对象位于毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼3幢4层1、2号，估价对象的该栋楼房总层数为7层。宗地呈较规则矩形，区域内地势平坦。土地使用权类型为出让。

#### 2、估价对象所在建筑物的概况：

估价对象所在房屋为多层住宅楼，混合结构，外墙贴瓷砖，总楼层为7层，具有消防楼梯通道，每层有两户住宅，约2006年建成，无特殊设备设施，房屋维护保养状况一般。

#### 3、估价对象现状：

估价对象位于第4层1、2号，用途为住宅，建筑面积为253.16平方米，户型现状为两套三室一厅一厨一卫住宅，房屋布局较合理；层高标准，室内已进行二次装修，房屋通风、采光条件较好，现为业主自住。

### (三) 估价对象区位状况：

#### 1、区域位置：

估价对象所在建筑物位于毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼，北邻农业银行、南临麻园路、西邻金贝贝幼儿园、东临麻园路，位置条件较好。

2、交通条件:

估价对象位于毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼,距主干道公交站台约 300 米,有多路公交车经过,交通便捷度较好。

3、公共设施:

估价对象所处区域有幼儿园、银行、大小餐馆等生活配套设施。

4、自然环境和生活便捷度:

估价对象坐落于毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼,自然环境状况一般;周边有多家银行,生活便捷度较好。

(四) 估价对象权属状况:

1、房屋登记状况:

不动产权证明号	房屋所有权人	房屋坐落	总层数	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
黔(2017)毕节市不动产权第 0001081 号	邓培虎/熊冬梅	毕节市七星关区麻园路顺弘建筑公司商住楼 3 幢 4 层 1、2 号住宅	7	4	253.16

2、抵押信息:

抵押权人: 贵州毕节农村商业银行五里支行;

不动产登记证明号: 黔(2017)毕节市不动产证明第 00004932 号;

抵押金额(万元): 50;

登记时间: 2017/8/2;

抵押期限: 2017 年 07 月 26 日起 2020 年 07 月 25 日止。

## 五、估价时点

本次估价的时点为 2020 年 05 月 08 日(现场查勘之日)。

## 六、价值类型

(一) 价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价值，不考虑房地产交易过程中所产生的税费及税费的转移负担。

(二) 价值定义：估价对象的房地产市场价值：为“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：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以不动产登记资料查询结果证明表显示住宅用途，在价值时点 2020 年 05 月 08 日于现状条件下的市场价值。该价值内涵还包括：

1、本次估价的范围是房屋及其所分摊的建设用地使用权、以及满足房屋使用条件及建筑规范要求的必要的设备设施，包含室内二次不可移动装修价值；

2、本次估价未考虑抵押、查封等权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响；

3、币种：人民币。

## 七、估价原则

(一) 独立客观公正原则：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。

(二) 合法原则: 房地产估价必须以房地产合法使用、合法处分为前提。

(三) 最高最佳使用原则: 能给估价对象带来最高收益的使用，是在法律上允许、技术上可能、财务上可行。

(四) 替代原则: 有相同使用价值或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

(五) 估价时点原则: 由于房地产市场是不断变化的，在不同估价时点，同一宗估价对象往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象市场情况及自身情况界定，均以其在估价时点已知或假设的状况为准。

## 八、估价依据

(一) 法律、法规及部门规章:

1. 《资产评估法》【中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行】；

2. 《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 1 日起施行】；

3. 《中华人民共和国拍卖法》【第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行；2015 年 4 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正】；

4. 《司法鉴定程序通则》【司法部令第 132 号】；
5. 《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】；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正】；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》【国务院令第 256 号】；
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》【法释〔2011〕21 号】；
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委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》【法释〔2009〕16 号】；
12. 《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，自 2018 年 9 月 1 日实施】；
13. 最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知【法办〔2018〕273 号】。

(二) 本次估价采用的技术规程:

- 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。

(三) 估价委托人提供的资料:

- (1) 《评估委托书》及《撤回对外评估通知函》原件；
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明表》复印件。



(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料:

- 1、估价人员调查毕节市同类房地产场所取得的资料;
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及毕节市有关部门发布的统计资料和技术指标资料;
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》规定, 房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

本次估价对象选用的估价方法为比较法与收益法。

### 1、选用的估价方法及理由

#### (1) 比较法

比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。近年新开发的类似房地产较多、交易案例充足, 近期交易的可比实例容易选取, 故选用比较法估价。

#### (2) 收益法

收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价。估价对象为可自住可出租的房地产, 并且周边有较多的类似房地产对外出租, 且一直以来出租情况良好, 租金水平稳定。同时在城区范围内, 估价对象的类似房地产租赁市场较活跃, 市场租金及各项经营费用的客观资料均可通过所在区域内租赁可比实例获得, 同时也存在较多既有出租资料又有交易资料的类似房地产, 通过市场途径获取报酬率也较方便, 因此选用收益法估价。

## 2、不选用的估价方法及其理由

### (1) 假设开发法

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。估价对象为早已建成并且使用良好的楼房，在价值时点符合最高最佳利用原则。因此不具有开发与再开发潜力，故也不选用假设开发法进行估价。

### (2) 成本法

成本法适用于类似房地产重置成本及各项损耗价值均便于求取的房地产估价。估价对象不求取重置价值，故不选用成本法。

## 3、选用的估价方法定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

收益法是通过预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其中：报酬资本化法是通过预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

## 4、估价测算过程概述

### (1) 比较法

- ①在毕节市城区范围内广泛搜集类似房地产交易实例；
- ②在收集的类似房地产交易实例中，选取交易方式应适合估价目的、位置与估价对象较近、成交价格为正常价格或可修正为正常价格、

成交日期与价值时点较近的类似房地产交易实例 3 个作为可比实例；  
选取 3 个近期交易且交易价格正常的交易案例作为可比实例；

③对可比实例的成交价格进行统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位的标准化处理，建立比较基础；

④分别对选取的可比实例进行交易情况修正；

⑤在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率，分别对选取的可比实例进行市场状况调整；

⑥确定房地产状况调整内容，分别将可比实例估价对象的区位状况、实物状况和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的成交价格进行房地产状况调整。

⑦计算可比实例的比较价值。

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况调整修正系数

⑧对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例与估价对象的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均方法计算出估价对象的比较价值。

## (2) 收益法

①在对估价对象进行认真分析基础上，根据《房地产估价规范》的有关规定，选择报酬资本化法中的全剩余寿命模式，作为具体估价方法；

②根据本次估价假设，选取和计算建筑物和土地剩余经济寿命，计算估价对象收益期；

③在类似房地产市场租金调查基础上，确定估价对象的潜在毛收入、空置和收租损失，租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，测算估价对象的有效毛收入；

④在类似房地产的运营费用调查资料基础上，根据合同租金的内涵，确定估价对象房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，测算估价对象的运营费用；

⑤确定估价对象的净收益，按下式计算：

$$\text{净收益} = \text{有效毛收入} - \text{运营费用}$$

⑥根据净收益过去、现在、未来的变动情况，判断确定未来净收益流量及其类型；

⑦在类似房地产市场调查资料基础上，选取10个可比实例，利用其价格、净收益等数据，选用报酬资本化法的全寿命剩余模式公式，测算市场提取法计算的报酬率；并通过选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率作为安全利率，加上估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定的风险调整值，测算累加法计算的报酬率；最后经综合比较和分析，确定本次估价的报酬率。

⑧计算估价对象的收益价值。

收益价值按下式计算：

$$V = A / (Y - b) \times [1 - (1 + b / 1 + y)^n]$$

式中：

V — 收益价值（元/m<sup>2</sup>）；

A — 年净收益（元/m<sup>2</sup>）；

Y — 报酬率（%）；

b — 递增比率；

n — 收益期（年）。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价格价值（含不可移动装修）合计为人民币捌拾捌万玖仟叁佰伍拾壹元整（¥889351.00元），详见下表：

相关结果		比较法	收益法
估价方法			
测算结果值	总价（元）	916798.69	825250.97
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3621.42	3259.80
评估价值	确定方式	按比较法评估结果占 70%，收益法评估结果占 30%进行加权平均	
	总额（元）取整	889351.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）取整	3513.00	

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册证书号	签 字	盖 章
李旺东	5220200012		
詹 达	5220180024		

### 十二、实地查勘期

2020年05月08日

### 十三、估价作业期

2020年05月08日至2020年05月22日。

遵义智衡房地产资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十二日