

# 房地产估价报告

估价项目名称：贵州省清镇市人民法院委估的贵阳市清镇黔中泉小额贷款股份有限公司申请执行黄光健、赖凤鸣、贵阳喜天酒店有限责任公司借款合同纠纷一案所涉及的被执行人黄光健所有的坐落于贵阳市乌当区顺海中路 88 号保利温泉新城三期锦城 7 号楼 2 单元 25 层 2 号房屋的市场价值估价报告

委托方：贵州省清镇市人民法院

估价方：遵义市金信房地产估价事务所

估价人员：杨德云 李明

估价作业日期：2019 年 11 月 11 日至 2019 年 12 月 8 日

估价报告编号：金信所房评字（2019）第 042 号

# 目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、估价结果报告
- 五、估价技术报告（仅供估价机构存档和有关部门查阅）
- 六、附件
  - 1、（2019）黔委 0181 执恢 171 号贵州省清镇市人民法院《对外委托评估函》（复印件）
  - 2、（2019）黔委 0181 执恢 171 号之二贵州省清镇市人民法院《执行裁定书》（复印件）
  - 3、清镇市人民法院执行局提供的《房屋记载表》（复印件）
  - 4、房地产价格评估机构资格证书
  - 5、评估人员执业证书
  - 6、委估房屋的现场照片

# 致 委 托 方 函

贵州省清镇市人民法院：

承蒙委托，我单位对贵院委托估价的房地产的市场价值进行了估价。

评估目的：为贵州省清镇市人民法院审理案件提供参考依据而评估房地产的市场价值；

评估对象：贵州省贵阳市乌当区顺海中路 88 号保利温泉新城三期锦城 7 号楼 2 单元 25 层 2 号房屋；

评估时点：2019 年 11 月 11 日；

估价方法：市场比较法；

估价价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序和技术规范，以房屋的地段、结构、类型、标准、新旧程度、周边环境等为估价条件，经过实地勘察、收集资料与市场调查、分析测算，同时结合估价人员的估价经验，确定估价对象在估价时点的市场价值总额取整为人民币 2,106,450.00 元（大写：贰佰壹拾万零陆仟肆佰伍拾元整）详见下表：

估价对象明细表

估价对象	权属人	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价值 (元)	备注
贵州省贵阳市乌当区顺海中路 88 号保利温泉新城三期锦城 7 号楼 2 单元 25 层 2 号房屋	黄光健	住宅房	混合	234.05	9,000.00	2,106,450.00	

评估的详细说明，见《房地产估价结果报告》。评估的详细

过程为《房地产估价技术报告》，根据《房地产估价规范》由我公司存档，供专业技术委员会及有关管理部门查阅。

特此

函告！

估价单位：遵义市金信房地产估价事务所

法定代表人：杨德云

二〇一九年十二月八日



# 估 价 师 声 明

## 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制。

专职注册房地产估价师：



专职注册房地产估价师：



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

我们评估的是公开市场价值，即在评估时点，在公开市场最可能形成的价格，它依据以下假设：

- 1、在估价时点估价对象可以在公开市场自由转让。
- 2、不考虑特殊买家或租客的额外出价。
- 3、在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

## 二、估价假设和限制条件

### 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。

## 三、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。

## 四、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。

## 五、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。

## 六、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。

## 七、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值，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。

4. 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。

5. 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

金信所房评字（2019）第 042 号

## 一、委托估价方

名称：贵州省清镇市人民法院

## 二、受托估价方

名称：遵义市金信房地产估价事务所

法定代表人：杨德云

住所：遵义市中华南路 187 号（瑞安大厦三楼）

估价资格：贰级

## 三、个别因素分析

### （一）估价对象的界定

贵州省贵阳市乌当区顺海中路 88 号保利温泉新城三期锦城 7 号楼 2 单元 25 层 2 号房屋，建筑面积 234.05 平方米。

### （二）估价对象的权利状况

1、（2019）黔委 0181 执恢 171 号贵州省清镇市人民法院《对外委托评估函》（复印件）

2、（2019）黔委 0181 执恢 171 号之二贵州省清镇市人民法院《执行裁定书》（复印件）

3、清镇市人民法院执行局提供的《房屋记载表》（复印件）

### （三）估价对象的实物状况

估价对象所在的建筑物为钢筋混凝土结构，估价对象位于第 25 层，外墙面为墙砖，跃层户型，六室二厅一厨三卫二阳台，室内普通装修，装修维护状况良好，外墙面为墙砖，常规水电，于 2011 年修建。



#### 四、区域因素分析

委估对象位于乌当区顺海中路，是乌当区较发达区域，交通较为便捷。周围的生活和市政基础设施建设都比较完善。

#### 五、最高最佳使用分析

根据估价人员现场实勘，并分析其四邻环境，根据《房地产估价规范》，依据合法原则、估价时点原则、最高最佳使用原则，界定估价对象的最高最佳使用用途为维持现状或满足规划设计用途。

#### 六、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格

#### 七、估价时点

二〇一九年十一月十一日。

#### 八、价值定义

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。

#### 九、估价依据

1. (2019)黔委 0181 执恢 171 号贵州省清镇市人民法院《对外委托评估函》（复印件）；
2. (2019)黔委 0181 执恢 171 号之二贵州省清镇市人民法院《执行裁定书》（复印件）；
3. 清镇市人民法院执行局提供的《房屋记载表》（复印件）
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
7. 《中华人民共和国土地管理法》;
8. 《中华人民共和国物权法》;
9. 《中华人民共和国担保法》;
10. 国务院、建设部、国家土地管理局、房地产管理局、遵义市人民政府及其有关部门颁布的有关法规和政策文件;
11. 委托估价方提供的与估价对象相关其他资料;
12. 受理估价方所掌握的房地产市场相关资料及估价人员实地勘察、调查所获取的资料。

## 十、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。

## 十一、估价方法

根据《房地产估价规范》，结合现场实勘及估价对象的实际用途和贵州省桐梓县住宅房和商业用房地产市场的情况，根据评估合法原则、替代原则、时点原则、谨慎原则，本次评估，选用市场比较法测算评估价值。

### 一、市场比较法