

房地产估价报告

估价项目名称：对位于贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12
层7号壹套住宅用房房地产市场价值评估

委 托 方：贵阳铁路运输法院

估 价 方：贵州恒达致远房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：池福均（注册号：5220110014）

彭 勇（注册号：4120050035）

估价作业日期：二〇二〇年七月二十一日至二〇二〇年八月四日

估价报告编号：恒达房评【2020】第J8351号

一、致委托方函

贵阳铁路运输法院：

承蒙委托，为委托方案件执行提供价值参考依据而对估价对象即位于贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12层7号的壹套住宅用房房地产进行了市场价值评估，估价对象的建筑面积为92.01平方米。

一、估价对象：位于贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12层7号，建筑面积为92.01平方米，估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价值，但不包含室内装饰装修价值及室内动产价值。

二、估价目的：为委托方案件执行提供价值参考依据而评估市场价值。

三、价值类型：市场价值。

四、估价方法：比较法、收益法。

五、估价结果：本公司根据估价目的，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，综合分析、测算和判断，结合估价经验和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，估价对象于估价时点二〇二〇年七月二十一日市场价值为人民币93.21万元（大写：玖拾叁万贰仟壹佰元整）。

估价对象评估价值

序号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	结构	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	江玺	贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12层7号	住宅	钢混	12层	92.01	10130	93.21

注：1、估价结果不包含估价对象分摊的土地使用权价值且估价结果已取整。

2、提请报告使用方在使用本评估报告结果时，应认真阅读《房地产估价报告》全文及附件。

3、估价结果报告随函发送，若估价委托人、申请人、被申请人对本估价报告持有疑问或异议，自收到报告起请委托方于5日内向我公司提出书面申请，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

贵州恒达致远房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：池福均

二〇二〇年八月四日

目 录

致委托方函.....	2
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
(一) 委托方.....	8
(二) 估价方.....	8
(三) 估价对象.....	8
(四) 估价目的.....	9
(五) 估价时点.....	9
(六) 价值定义.....	9
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 估价人员.....	16
(十二) 估价作业日期.....	16
(十三) 估价报告应用的有效期.....	16
附件.....	15

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《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）进行分析、测算和判断，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师于2020年7月21日已对本次估价的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方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。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

池福均(注册房地产估价师 注册号:5220110014) 签名:

彭勇 (注册房地产估价师 注册号:4120050035) 签名:

估价的假设和限制条件

（一）本次估价的前提条件和假设条件

1、本次估价以委托方提供的资料为依据，其真实性、可靠性由委托方承担。

2、本次估价是建立在对估价对象最高最佳使用原则的基础上的。

3、本估价报告所列结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的现行市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响，若前述条件以及估价中遵循的估价原则发生变化时，估价结果会失效。

4、根据委托方提供的《贵阳铁路运输法院司法评估委托函》、《贵州省不动产登记查询结果》，本次估价以前述《贵州省不动产登记查询结果》面积为准。

5、本次估价时，估价人员对估价对象外貌进行了勘察，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，然而未使用专业检测仪器对其结构进行测量，故无法呈报估价对象结构的详细状况，亦未对有关设备进行测试。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告仅为确定房地产了解价值提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责，也不能作为估价对象权属界定的依据。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响。若估价对象状况和房地产市场价格变化较大，应对房地产市场价值进行调整或者重新评估。

3、估价报告的有效期为壹年，即从二〇二〇年八月四日至二〇二一年八月三日止。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。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构和评估人员不承担任何责任。

5、本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

(三) 需要特殊说明的其它事项

1、本报告以估价对象房屋所有权及土地使用权不存在抵押权、典权、担保等他项权利为假设前提。

2、委托方提供的资料直接影响我们的估价分析和结论。因此，委托方应对提供资料的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

3、当国家宏观政策的调整及不可抗力因素对评估对象的价值产生重大影响时，本评估结论通常会失效。

4、本次评估结果仅供委托方案件执行提供价值参考依据，如有改变需进行重新评估。

房地产估价结果报告

（一）委托方

委托方：贵阳铁路运输法院

（二）估价方

评估方：贵州恒达致远房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：池福均

证书编号：筑房评估字：A2014004

资质等级：贰级

联系人：池福均

联系电话：15329960157

（三）估价对象

1、估价对象状况界定

估价对象位于贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12层7号，建筑面积为92.01平方米。

2、估价对象坐落及概况

估价对象位于贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12层7号，建筑面积为92.01平方米，不动产登记证明号：黔（2018）云岩区不动产证明第0097248号，该区域市政基础设施较好、生活服务设施配套条件较好，自然环境状况和人文环境状况较好。

3. 估价对象实物状况

（1）土地实物状况描述与分析

估价对象位于贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12层7号，所属地块形状较规则，坡度较小，地势较平坦，自然排水畅通，积水的可

能性小，地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强；开发程度为宗地红线内外五通(通路、通电、通上水、通下水、通讯)，宗地内场地平整。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于该栋住宅楼第12层，建成年代约为2005年。估价对象为简单装修，采光、通风良好。

4. 估价对象区位状况

估价对象位于贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12层7号。周边有盛世明珠、雄骏·怡翠居、法庭快捷酒店等服务配套设施，附近城市及公共配套设施齐全，交通便捷度良好，自然及人文环境良好。

(四) 估价目的

为委托方案件执行提供价值参考依据而评估市场价值。

(五) 估价时点

本次估价的估价时点为二〇二〇年七月二十一日。

(六) 价值定义

本次评估采用公开市场价值标准，房地产市场价值为房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

假定未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为估价对象符合估价假设与限制前提条件下，于估价时点二〇二〇年七月二十一日的房地产公开市场价值。

法定优先受偿款是指假定在估价时点实现抵押权时，法律规定优先

于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

（七）估价依据

本次评估依据国家、贵州省人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自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》（中华人民共和国主席令第七十二号，2007年8月30日）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2010年8月28日）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；

6. 估价所依据的住宅法律、法规及政策。

（二）估价所依据的技术标准

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/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、委托方提供的《贵阳铁路运输法院司法评估委托函》、《贵州省不动产登记查询结果》；

(四) 估价机构所掌握的有关资料

- 1、估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- 3、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(八) 估价原则

根据估价委托，结合该物业的有关情况，此次估价遵循以下原则：

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

(一)独立、客观、公正原则：所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格的原则。

(二)合法原则：房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)最高最佳利用原则：要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。在合法前提下的最高最

佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

（四）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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，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市场价格所牵制。换言之，估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

（五）价值时点原则：房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价格。

（九）估价方法

（一）估价方法的规定

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.1.2条规定，估价方法的选用，应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用

除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(二) 估价方法选取的具体选择说明

估价对象为住宅用房，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在价值时点近期，通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

估价对象为住宅用房，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在价值时点近期，通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

1. 比较法是将估价对象与在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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅用房，同一供求圈内近期类似物业交易案例较多，且可比性较好，交易实例容易搜集，故可采用比较法测算估价对象住宅用房的 market 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。由于估价对象为住宅用房，收益性明显，将其预期收益转换为价值后，能客观、合理反映估价对象的市场价值，故宜采用收益法测算估价对象的市场价值。

3. 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅用房，市场交易和租赁活动活跃，因此不适合成本法评估。

4. 假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为已建成的住宅用房，规划及设计用途明确，故无重新改造或重新开发必要，即假设开发法不宜采用。

根据以上分析，结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及注册房地产估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，最终选择比较法、收益法作为本次估价的基本方法综合评定其市场价值。

(三) 估价方法的定义

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，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正处理后得到估价对象的价值或价格。

可比实例是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。

交易实例是指真实成交的房地产等财产或相关权益及有关信息，包括：交易对象基本状况、交易双方基本情况、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担、交易目的等。

建立比较基础是指使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。

交易情况修正是指使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。

市场状况调整是指使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

房地产状况调整是指使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括：区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

比较法计算公式：比较价值是指采用比较法测算出的估价对象的价值或价格。估价对象比较价值=可比实例价格×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。

收益法是预计估价对象未来的净收益，然后将其转换为现值，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

选用报酬资本化法进行测算，通过对市场调查，分析、测算估价对象在未来各期的出租型租金收入及成本费用，估算其客观的净收益。再根据具体情况选择适当的报酬率，并结合使用年限、收益变化等因素，选用报酬资本化法进行测算将各期净收益折现到估价时点后累加，估算并确定其房地产收益价值。

计算公式：

$$v = a \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) \div (1+r)]^n\}$$

式中：v——房地产收益价格

a——年纯收益

r——资本化率

n——未来可获收益的年限

s——年收益递增比率

公式的假设前提为：（a）纯收益按等比级数递增；

（b）r 每年不变，且 $r \neq s$ ；

(c) 年期有限为 n 。

(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，估价对象于估价时点二〇二〇年七月二十一日市场价值为人民币93.21万元（大写：玖拾叁万贰仟壹佰元整）。

估价对象评估价值

序号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	结构	所在层数	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
1	江玺	贵州省贵阳市云岩区枣山路2号鸿基馨苑12层7号	住宅	钢混	12层	92.01	10130	93.21

注：估价结果不包含估价对象分摊的土地使用权价值且估价结果已取整。

(十一) 估价人员

池福均(注册房地产估价师 注册号:5220110014) 签名:

彭勇 (注册房地产估价师 注册号:4120050035) 签名:

(十二) 估价作业日期

二〇二〇年七月二十一日至二〇二〇年八月四日。

(十三) 估价报告应用的有效期

如果本市房地产市场无大的变化，本估价报告提供的估价结果自估价

作业日期止起有效，估价报告的有效期为壹年，即从二〇二〇年八月四日至二〇二一年八月三日止。但估价人员建议即使市场平稳的情况下也应在将估价结果随时间(例如按某个权威的房地产指数为参考)作修正则更佳。

贵州恒达致远房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月四日

附 件

- 1、估价对象位置示意图及现状照片
- 2、《贵阳铁路运输法院司法评估委托函》
- 3、其它资料
- 4、评估机构资质证书复印件
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、估价人员资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象所在位置

估价对象现状照片

