

# 房地产估价报告



估价报告编号：TZ估字（2020）039号

估价项目名称：付长青、裴海利共同拥有的位于遵义市红花岗区桃溪寺

桃溪河畔十三组团D区别墅3号房地产市场价格价值评估

估价委托单位：遵义市红花岗区人民法院

房地产估价机构：铜仁同致房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：简 灏                      注册号：5220060012

刘志红                      注册号：5219970023

估价报告出具日期：2020年06月12日

## 致估价委托人函

遵义市红花岗区人民法院：

我公司于 2020 年 06 月 01 日接受贵单位的委托，对付长青、裴海利共同拥有的位于贵州省遵义市红花岗区桃溪寺桃溪河畔十三组团 D 区别墅 3 号房地产市场价值评估，到 2020 年 06 月 12 日估价工作结束。有关报告内容如下：

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

估价对象：根据遵义市红花岗区人民法院提供的《委托书》（编号：（2020）黔 0302 执恢 7 号）和《不动产权情况记载表》，结合估价人员及委托方现场勘查如下表所示：

估价对象	不动产权证号	坐落位置	设计用途	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数/总层数	建筑结构
1	201214735 号	贵州省遵义市红花岗区桃溪寺桃溪河畔十三组团 D 区别墅 3 号	成套住宅	付长青 裴海利	286.56	-1-3/4	混合
2	合计				286.56		

价值时点：2020 年 06 月 04 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员按照有关法律、法规、政策文件及估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价目的，采用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在估价时点 2020 年 06 月 04 日完整权利状态及满足各项限制条件下的市场价值为：**人民币贰佰柒拾叁万肆仟玖佰贰拾玖元整（RMB2734929.00 元）。**

## 估价对象市场价值评估结果表

相关结果	估价方法	比较法	估价结果
	测算结果	总价(元)	2734929.00
单价(元/m <sup>2</sup> )		9544.00	9544.00
评估价值	总价(元)	2734929.00	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	9544.00	

## 特别提示:

(1) 估价结果包括建筑物、分摊的土地使用权、室内外装饰装修、公共配套设施等不动产价值, 不包括动产(如室内家具家电等)、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

(2) 本次评估为司法鉴定估价, 不考虑原有的担保物权、其他优先受偿权以及其他查封因素。

(3) 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

(4) 欲知详情, 请阅读本估价报告全文。

估价机构: 铜仁同致房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二〇年六月十二日

# 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘日期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
附 件.....	12

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，郑重声明如下：

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、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、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方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》（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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对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和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设

### （一）一般假设

1、委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》原件及复印件，本次评估评估假定估价对象其房用途、产权性质及产权持有人合法有效，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依据常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用年限内能够正常使用。

### （二）未定事项假设

委托方未提供估价对象的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，仅提供《不动产权情况记载表》，故本次评估估价对象土地使用类型跟地类用途均不详，根据委托方提供的《不动产权情况记载表》记载规划用途为成套住宅，本次假定估价对象的地类用途为出让条件下的住宅用地，本次评估房屋用途、产权性质及产权持有人按其提供的《不动产权情况记载表》记载内容进行确定，若未来发生转移时，其记载事项与本次评估假定的事项不一致，以发证机关记载为准，并应对估价结果进行调整。

### （三）背离事实假设

无背离事实假设

### （四）不相一致假设

无不相一致假设

### （五）依据不足假设

委托方未提供估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，仅提供《不动产权情况记载表》信息，本次评估按委托方提供的《不动产权情况记载表》记载信息进行评估，假设其实际估价对象房屋用途、产权性质、产权持有人等合法、有效。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。超出报告使用范围使用本估价报告的，相关责任由估价报告使用人承担。

2、根据《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）人民法院收到评估机构作出的评估报告后，应当在三日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人。当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

3、本估价报告使用者为本估价委托人，估价报告使用者在使用本估价报告时，应通过全文，不应断章取义。

4、本评估结果包括房屋价值及室内装饰装修价值、相应分摊的出让土地使用权价值、不可分离的设施设备，而估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。

5、未经本估价机构书面同意，任何单位和个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名后方可有效。

7、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

# 估价结果报告

## 一、估价委托方

遵义市红花岗区人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构全称：铜仁同致房地产资产评估有限公司

法定 代表人：简地先

联 系 人：简灏

机 构 地 址：铜仁市解放路 134 号碧水龙庭 3 楼

房地产估价机构备案证书：黔建房估字 D2005001( 贰级房地产评估机构 )

土地估价机构备案函号：黔土估备字 ( 2019 ) 0079 号

资产评估机构备案公告号：黔财资函 ( 2018 ) 68 号

联 系 电 话：( 0856 ) 5239826 13595631128

## 三、估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象财产范围

估价结果包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施、室内装饰装修等不动产价值，不包括动产（如室内家具家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

### (二) 估价对象基本状况

根据委托方提供的《不动产权情况记载表》，结合估价人员及委托方现场勘查，估价对象坐落于贵州省遵义市红花岗区桃溪寺桃溪河畔十三组团 D 区别墅 3 号，所在楼幢为混合结构，总层数为 4 层，所在楼层 -1-3 层；建筑面积 286.56 平方米，证载用途及实际用途为成套住宅，权属人为付长青、裴海利，2012 年通过二手交易买入该别墅。



## (三) 土地基本状况

1、估价对象小区四至：北至道路、南至洛河、西至银河路、东至洛河。  
周边标志性建筑物：桃溪河畔、遵义韩美整形美容医院等。

2、土地使用权类型及土地使用权期限：由于委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》，仅提供了《不动产权情况记载表》，故本次评估估价对象土地使用类型跟土地使用权期限不详。

## (四) 建筑基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	混合
设施设备	较齐备
使用及维护状况	一般
外观	外墙砖
建筑面积	286.56 平方米
空间布局	负 1 楼为 1 厅 1 厨 1 卫，1 楼为 2 室 1 厅 1 卫，2 楼为 3 室 1 卫，3 楼为 2 室 1 厅 1 卫
层高	标准设计
建成年份及成新率	建成年份 2003 年，成新率为 75%
楼幢位置	贵州省遵义市红花岗区桃溪寺桃溪河畔十三组团 D 区别墅 3 号
总楼层及所在层	总层数 4 层，所在层为 -1-3 层
装饰装修	<p>负 1 楼：大厅：楼地面为地板砖，墙面为墙布粘贴，天棚为石膏吊顶；厨房：楼地面为地板砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，厨房组合灶 1 套，门窗为木门木玻璃窗；卫生间：楼地面为地板砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，站立式及蹲式便台各 1 个，洗漱台 1 套，铝合金门；露台：露台建筑面积约 30 平方米，楼地面为地板砖，围墙为铝合金栏杆、玻璃栏板及石砌砖墙组成，附后墙处有 1 个假石装饰的水池；楼梯：负 1 楼至 1 楼楼梯梯步为天然大理石铺设，扶手及栏杆为橡木。</p> <p>1 楼：大厅：楼地面为地板砖，墙面为人造大理石及墙</p>

<p>装饰装修</p>	<p>布装饰，天棚为石膏吊顶；房间 1：楼地面为地板砖，墙面为电视背景墙、人造大理石墙，天棚为石膏吊顶；房间 2：楼地面为地板砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶；卫生间：楼地面为地板砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，站立式及马桶各 1 个，洗漱台 1 套，铝合金门。阳台：楼地面为地板砖，墙面为墙砖，天棚为石膏吊顶；楼梯：1 楼至 2 楼楼梯梯步为橡木铺设，扶手及栏杆为橡木。<b>2 楼</b>：房间 1：两间房合为 1 间，楼地面为实木地板，墙面为墙纸，天棚为石膏吊顶，其中 1 间吊顶已损坏，门窗为木门木玻璃窗；房间 2：楼地面为实木地板，墙面为墙纸，天棚刷漆，门窗为木门木玻璃窗；房间 3：楼地面为实木地板，墙面为墙纸，天棚刷漆，门窗为木门木玻璃窗。卫生间：楼地面为地板砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，站立式及马桶各 1 个，铝合金门。楼梯：2 楼至 3 楼楼梯梯步为橡木铺设，扶手及栏杆为橡木。<b>3 楼</b>：客厅：楼地面为实木地板，墙面为木板墙，天棚为石膏吊顶，门为木质推拉门；卧室 1：楼地面为实木地板，墙面为墙纸，天棚刷漆，门窗为铝合金门木玻璃窗；卧室 2：楼地面为实木地板，墙面为墙纸，天棚为石膏吊顶，镜面玻璃 1 块，门窗为实木门木玻璃窗；卫生间：楼地面为地板砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，站立式及马桶各 1 个，铝合金门。</p>
<p>车位</p>	<p>1 个</p>
<p>景观</p>	<p>临洛河，江景别墅</p>

**五、价值时点**

价值时点为估价人员实地查勘日，即二〇二〇年六月四日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

房地产市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估价数额。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、室内外装饰装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”；没有扣除预期实现抵押权的处置费用和税金。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎及最高最佳利用原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### **（四）价值时点原则**

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

#### **（五）替代原则**

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### **八、估价依据**

#### **（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章**

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》。

#### **（二）本此估价采用的估价标准**

- 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）委托方提供的有关资料**

- 1、遵义市红花岗区人民法院提供的《委托书》（编号：（2020）黔0302执恢7号）；
- 2、《不动产权情况记载表》。

#### **（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料**

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

### **九、估价方法**

根据估价目的及估价对象的状况，采取不同的估价方法。本次估价对象选用比较法进行估价。

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员按照有关法律、法规、政策文件及估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价目的，采用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在估价时点 2020 年 06 月 04 日完整权利状态及满足各项限制条件下的市场价值为：人民币贰佰柒拾叁万肆仟玖佰贰拾玖元整（RMB2734929.00 元）。

估价对象市场价值评估结果表

相关结果	估价方法		估价结果
	比较法		
测算结果	总价（元）	2734929.00	2734929.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9544.00	9544.00
评估价值	总价（元）	2734929.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9544.00	

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
简 灏	5220060012		年 月 日
刘志红	5219970023		年 月 日

## 十二、实地查勘日期

实地查勘日期：2020 年 06 月 04 日。

## 十三、估价作业日期

估价作业日期：2020 年 06 月 04 日至 2020 年 06 月 12 日。

估价机构：铜仁同致房地产资产评估有限公司

2020 年 06 月 12 日

## 附 件

- 1、《估价委托书》复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 4、《不动产权情况记载表》复印件
- 5、估价机构资质证书复印件
- 6、房地产估价师注册证书复印件