



# 房地产估价报告

估价项目名称：贵州省遵义市绥阳县洋川镇诗乡路诗乡映象成套住宅  
物业房地产估价报告

估价委托方：绥阳县人民法院

估价方：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

估价人员：周娜、梁小军

估价报告出具日期：2020年11月01日

估价报告编号：深长基评字（2020）第K005号



深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

公司地址：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦 7E

电 话：（0755）82975211 82975181

传 真：82975182 邮 编：518034

网 址：<http://www.cjreal.com.cn>

---

# 报告目录

一、致估价委托人函.....	2
二、注册房地产估价师声明.....	4
三、估价假设和限制条件.....	5
(一) 估价假设和限制条件.....	5
(二) 未定事项假设.....	5
(三) 背离事实假设.....	6
(四) 不相一致假设.....	6
(五) 依据不足假设.....	6
(六) 估价报告使用限制.....	6
四、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.....	9
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	12
(十二) 现场查勘日期.....	12
(十二) 估价作业期.....	12
(十三) 估价报告使用期限.....	12
六、附件.....	13

## 一、致估价委托人函

绥阳县人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，对刘诗晓拥有位于贵州省遵义市绥阳县洋川镇诗乡路诗乡映象成套住宅物业房地产，进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为绥阳县人民法院依法处置该财产提供价值参考依据。

二、估价对象：贵州省遵义市绥阳县洋川镇诗乡路诗乡映象住宅物业房地产（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑面积 115.25 平方米、用途为成套住宅）。

三、价值时点：2020 年 10 月 30 日

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

估价人员遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2020 年 10 月 30 日的评估总值为 ¥534,800 元，大写人民币伍拾叁万肆仟捌佰元整。详见《估价结果明细表》）。



法定代表人：



深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二〇年十一月一日

估价结果明细表

序号	房地产坐落	权属人	产权证号	登记类型	房产用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
1	贵州省遵义市 绥阳县洋川镇 诗乡路(诗乡 映象)	刘诗晓	201300894	预告登记	成套住宅	115.25	4,640	534,800
合计						115.25	4,640	534,800



## 二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

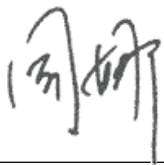
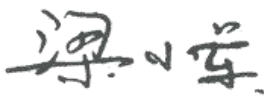
1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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。

5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签名
周娜	4420080011	
梁小军	6319980001	

---

## 三、估价假设和限制条件

### （一）估价假设和限制条件

1、估价对象的权属、面积、用途、土地年期等，以估价委托人提供的《绥阳县人民法院评估委托函》、《个人不动产信息情况证明》记载为依据，无理由怀疑委托方提供的《绥阳县人民法院评估委托函》、《个人不动产信息情况证明》的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。

2、估价对象建筑面积等有关数据，以估价委托人提供的《《个人不动产信息情况证明》》记载为准，本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提。

3、我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、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，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

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、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件原件与复印件。估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

---

### **（三）背离事实假设**

估价对象存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封限制权利。提请报告使用者注意。

### **（四）不相一致假设**

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途一致，不同权属证明上的权利人一致，估价对象的证载名称、地址与现状名称、地址是一致的，无不相一致假设。

### **（五）依据不足假设**

估价所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设

### **（六）估价报告使用限制**

1、在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

2、本估价报告应用范围为委托人特定评估目的提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

3、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

4、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

5、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日起计算，若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。

6、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

## 四、估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人：绥阳县人民法院

### (二) 房地产估价机构

估价机构全称：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁小军

统一社会信用代码：9144030075863033X

营业执照营业期限：自二〇〇四年三月一日至二〇二四年三月一日

机构地址：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦 7E

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200024

有效期限：2020 年 12 月 25 日止

### (三) 估价目的

为绥阳县人民法院依法处置该财产提供价值参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、估计对象基本情况

##### (1)、估价对象范围界定

本次估价的范围：贵州省遵义市绥阳县洋川镇诗乡路诗乡映象住宅物业房地产（包含房屋建筑物及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产）。

##### (2)、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《个人不动产信息情况证明》，房屋权益情况如下表：

序号	坐落	产权证号	登记类型	所有人	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套数
①	贵州省遵义市绥阳县洋川镇诗乡路（诗乡映象）	201300894	预告登记	刘诗晓	成套住宅	115.25	1



### (3) 其它权利状况分析

用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	根据委托方提供的《个人不动产信息情况证明》，估价对象于价值时点处于抵押状态
租赁或占用情况	无	税费缴纳情况	按时缴纳
查封等形式限制权利情况	截至价值时点，估价对象已被查封，根据本次工作的评估目的，设定其为未查封状态，提请报告使用者注意		
权属清晰情况	根据委托方提供的《个人不动产信息情况证明》显示，于价值时点估价对象权利人为刘诗晓，产权清晰。		

## 2、估价对象建筑物及占用土地实物状况

### (1)、建筑物实物状况

估价对象	成套住房 1 套
产权证号	201300894
房屋坐落	贵州省遵义市绥阳县洋川镇诗乡路（诗乡映象）
建筑面积	115.25 m <sup>2</sup>
设计用途	成套住宅
实际用途	成套住宅
所在层/总层数	6/10
层高	2.5 米
装饰装修	精装修
配套设施设备情况	室内通水、电、光纤、通讯等配套设施完善
利用情况	正在居住

### (2)、土地实物状况

估价对象位于贵州省遵义市绥阳县洋川镇贵州省遵义市绥阳县洋川镇诗乡路（诗乡映象），土地形状呈不规则。宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路），宗地红线内建设有房屋，无不良地质现象。土地东面临近太白路，南面临近省道 207，西临至映象公寓，北临至诗乡大道，地形呈不规则几何图形，地势平坦。

## 3、估价对象区位状况

估价对象位置	坐落及方位	贵州省遵义市绥阳县洋川镇诗乡路（诗乡映象）
	与相关场所的距离	估价对象位于贵州遵义市绥阳县洋川镇南环路，距绥阳县人民政府 1.3 公里，距绥阳县人民医院 770 米。
	临街状况	东面临近太白路、南面临至省道 207，北临至诗乡大道
交通	道路等级及路	估价对象所在区域分布有诗乡大道、省道 207 等主次道路通

条件	网条件	过，区域内道路通达状况好
	公共交通状况	估价对象周边城市出租车和客运车辆通行经过，交通方便、公共交通便捷
	对外交通状况	估价对象距绥阳县人民政府 1.3 公里，对外交通便捷度较好
	交通管制情况	无
	停车方便程度	设有临街停车位、地下停车场，停车方便程度较好
商业繁华程度	该区域分别有超市，饮食、娱乐场所，区域内人口聚集程度一般，人流量一般，商业繁华程度一般	
城市基础设施状况	所在区域内水、电、气等城市基础设施配套完善	
公共服务设施	教育机构：绥阳洋川小学、绥阳中学、绥阳第二高级中学	
	医疗机构：绥阳县人民医院	
	金融机构：建设银行、中国农业银行等在该区域及周边均有分支机构	
	商业设施：唐人街、绿洲商贸城、富豪广场等	
周围环境	自然环境：区域内道路整洁，无大气污染、空气质量状况较好	
	人文环境：该区域位于贵州遵义绥阳县洋川镇南环路，区域内商业、人口密度一般、区域治安状况良好	
	景观：小区绿化	

## （五）价值时点

本报告的价值时点为 2020 年 10 月 30 日

## （六）价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点 2020 年 10 月 30 日的房地产的市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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资源进行交易的金额。其形成条件如下：

1、适当的营销——所交易的财产以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

---

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## （七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部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：

### 1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）
- (2) 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号）
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）
- (7) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正）

### 2、技术标准、规程、规范

- (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）

### 3、委托人提供的资料

- (1) 《绥阳县人民法院评估委托函》
- (2) 《个人不动产信息情况证明》
- (3) 估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

### 4、估价人员调查的其它相关资料、

- (1) 现时贵州遵义绥阳县城城区房地产市场租售价格调查及有关信息
- (2) 房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料

## （八）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

---

#### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### 4、替代原则

要求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的原则。

#### 5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

#### 6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象或价格偏高的一面的原则。

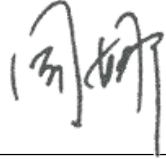

### （九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等五种。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身的实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定选取比较法进行测算。

### （十）估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点2020年10月30日的评估总值为¥534,800元，大写人民币伍拾叁万肆仟捌佰元整。

**(十一) 估价人员**

注册房地产估价师	注册号	签名
周娜	4420080011	
梁小军	6319980001	

**(十二) 现场查勘日期**

2020年10月30日

**(十二) 估价作业期**

2020年10月30日至2020年11月01日。

**(十三) 估价报告使用期限**

本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2020年11月01日至2020年10月31日止]，在此有效期内，若作价标准、国家相关政策发生重大变化、或市场有较大波动，需重新进行评估。

---

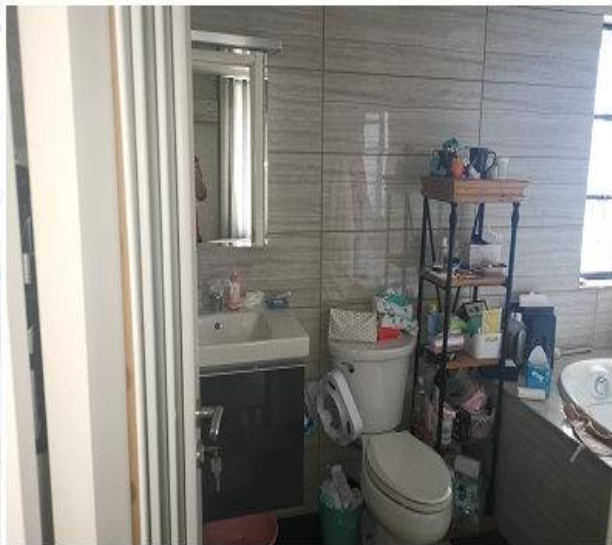
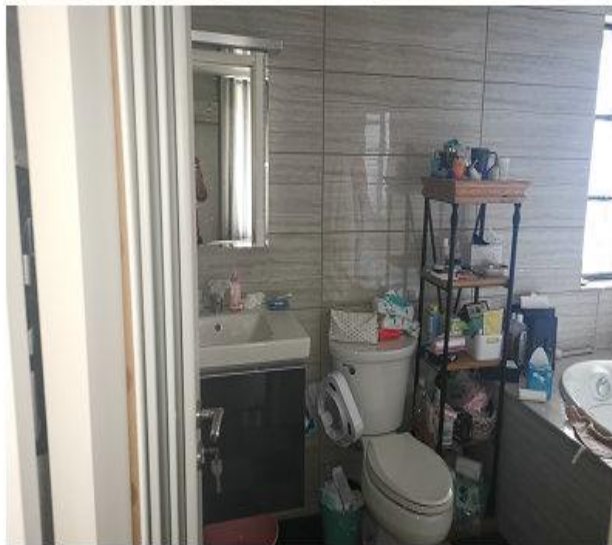
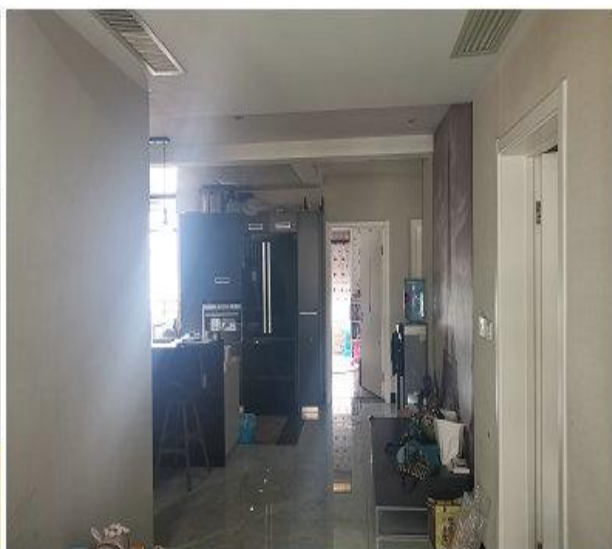
## 六、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《绥阳县人民法院评估委托函》
- (四) 《中华人民共和国房屋所有权证》等有关资料复印件
- (五) 《房地产估价师注册证书》复印件
- (六) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照

估价对象位置示意图



估价对象照片







# 绥阳县人民法院

## 评估委托函

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司：

本院正在办理的（2020）黔 0323 执恢 119 号申请执行人高家琴申请执行刘诗晓、陈瑶借款合同纠纷一案中，因被执行人刘诗晓、陈瑶拒不履行法律文书所确定的义务，根据案件需要，需对本案中所查封被执行人刘诗晓所涉案房产：位于绥阳县洋川镇诗乡路（诗乡映象）商品房一套（产权证号：201300894 号，房屋建筑面积：115.25 平方米）进行价值评估，经过我院在人民法院诉讼资产网上的公开竞标，贵公司被网上摇号确定为该案的价值评估机构。

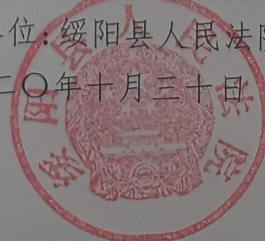
根据《最高人民法院民事诉讼证据若干问题的规定》和《贵州省高级人民法院对外委托司法鉴定、评估工作管理规定》的有关规定，现委托你单位安排有关专业人员对该涉案房产进行价值评估，并将评估结果及时回复我院。

联系人：陈乐华

联系电话：18085237618

联系单位：绥阳县人民法院

二〇二〇年十月三十日



编号: 20190002963

35

## 个人不动产信息情况证明

根据申请人填写的查询申请表, 通过贵州省不动产登记信息云平台查询, 刘诗晓(证件号: 522123198811300024) 及家庭成员的不动产情况查询结果如下, 查询截止时间2019年03月21日 09时15分

该申请人及家庭成员查询记录信息

姓名	登记日期	登记类型	产权证号	建筑面积	房屋用途	房屋坐落	抵押/查封/异议/限制
刘诗晓	2013-04-25	预告登记	201300894	115.25	成套住宅	绥阳县洋川镇诗乡路(诗乡映象)	预告抵押

关系人信息

姓名	证件号
刘诗晓	522123198811300024

特此证明

查询人: 刘诗晓  
经办人: 陈秀玲  
绥阳县不动产登记事务中心  
2019年03月21日

- 1、本证明系依据申请人提供的申请人及家庭成员姓名和身份证号码查询;
- 2、查询房屋范围为 绥阳县
- 3、本证明系通过 贵州省不动产登记信息云平台 查询, 不排除在其他登记机关登记的可能。