

**房地产估价报告**

**估价项目名称：**关于汪孝仲拥有并位于花渔洞2片区8号1层5、6、7室的一套住宅房地产市场价值评估

**估价委托人**：六盘水市钟山区人民法院

**房地产估价机构：**贵州瑞华亚太房地产土地评估有限公司

**注册房地产估价师：**谢光明 注册证号：5220180018

周礼行 注册证号：5220180026

**估价报告出具日期：**2020年1月6日

**估价报告编号：**黔亚太房评[2020]0002号

# 致委托人函

**六盘水市钟山区人民法院：**

我公司接受贵单位的委托，秉着独立、客观、公正、科学的原则，对汪孝仲拥有并位于花渔洞2片区8号1层5、6、7室的一套住宅房地产的市场价值进行了评估, 评估基本事项如下：

**估价目的：**估价目的是为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

**估价对象：**估价对象汪孝仲拥有并位于花渔洞2片区8号1层5、6、7室的一套住宅房地产。

**价值时点：**价值时点为2019年12月5日，系现场勘查之日。

**价值类型：**市场价值

价值类型为估价对象在本报告所述评估目的下于价值时点的该房地产市场价值。

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，自愿的买方和自愿的卖方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》及国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用比较法、收益法对估价对象进行了全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点2019年12月5日的市场价值为人民币（大写）：**柒拾壹万柒仟玖佰捌拾元整（￥717,980.00元），评估单价为4,955.00元/平方米。**

特别提示：1、据房地产估价师向委托人及相关当事人了解，截止至价值时点，估价对象已设置查封登记及租赁，未涉及抵押情况等他项权利，结合本次估价目的，不考虑查封、抵押及租赁等他项权利对估价结果的影响，特提请报告使用者注意。

1. 由于委托人尚未提供估价对象的《国有土地使用权》，通过房地产估价师对该楼盘进行调查走访，该小区房屋属于商品房，故本次评估假定估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权类型地类（用途）为住宅，特提请报告使用者注意。
2. 本次评估对象证载用途为住宅，实际用途为商住，最高最佳用途为商住，评估已考虑部分房地产可用于商业用途对房地产市场价值的影响，并根据国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发﹝2018﹞4号）文件进行了相应的测算，提请评估报告使用者予以关注。

4、本机构提醒报告使用方在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，提请关注本报告各种假设和限制条件等对该评估结果的影响。

贵州瑞华亚太房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二○二○年一月六日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc14653)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc19359)

[房地产估价结果报告 7](#_Toc15708)

[一、估价委托人 7](#_Toc31462)

[二、房地产估价机构 7](#_Toc8627)

[三、估价对象 7](#_Toc2047)

[四、估价目的 9](#_Toc6704)

[五、价值时点 9](#_Toc21710)

[六、价值定义 9](#_Toc20501)

[七、估价依据 9](#_Toc8397)

[八、估价原则 10](#_Toc23336)

[九、估价方法 11](#_Toc2560)

[十、估价结果 11](#_Toc31083)

[十二、实地查勘期 14](#_Toc13890)

[十三、估价作业期 14](#_Toc8617)

附件：1、委托书；2、《房屋所有权证》等、3、评估机构资质及估价人员资格证书；4、估价对象位置图及照片等。

# 估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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。有关假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。

3、我们与本次评估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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准GB/T50899-2013》进行分析、形成意见和结论而撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师谢光明及业务助理于2019年12月5日已对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，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查勘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，依据产权持有方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

8、本估价报告是本估价机构根据估价目的，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基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，是以估价对象为实现估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

9、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义使用《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准GB/T50899-2013》相关规定。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 谢光明 | 5220180018 |  | 2020年1月6日 |
| 周礼行 | 5220180026 |  | 2020年1月6日 |

# 估价的假设和限制条件

**一、一般假设**

1、在价值时点，估价对象在公开市场上可合法自由的进行转让。

2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

4、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得进行抵押的房地产。

5、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续使用为假设前提。

6、本次评估假定在未来一段时间内，国家宏观政策以及估价对象所在区域房地产市场状况无较大波动，可以根据当地以往同类房地产市场发展趋势对房地产价格水平进行理性预测。

7、评估价值形成的市场假定

公开市场假设。具体包含：

①交易双方均是自愿地进行交易的；

②交易双方均是出于利己动机，交易双方具有关于交易对象的必要的专业知识，了解交易对象、知晓市场行情，交易目的在于最大限度地追求经济利益；

③市场上有多个买家、卖家，交易条件公开并不具有排他性，交易价格支付为一次性在成交时支付。

④交易房地产在市场上公开足够时间，买卖双方掌握足够的关于交易房地产的信息，并有充裕的时间进行房地产交易；

⑤交易双方均不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

估价对象于价值时点的市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售最可能实现的价格。

8、房地产估价师对估价对象的权属、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、完整性的情况下，假设委托人提供的相关产权资料合法、真实、准确、完整。

9、房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了充分关注，但在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无专业的结构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假定估价对象不存在安全隐患。

**二、不相一致假设**

据房地产估价师向委托人及相关当事人了解，截止至价值时点，估价对象已设置查封登记及租赁，未涉及抵押情况等他项权利，结合本次估价目的，不考虑查封、抵押及租赁等他项权利对估价结果的影响，特提请报告使用者注意。

1. **未定事项假设**

1、由于委托人尚未提供估价对象的《国有土地使用权》，通过房地产估价师对该楼盘进行调查走访，该小区房屋属于商品房，故本次评估假定估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权类型地类（用途）为住宅，特提请报告使用者注意。

2、本次评估对象证载用途为住宅，实际用途为商住，最高最佳用途为商住，评估已考虑部分房地产可用于商业用途对房地产市场价值的影响，并根据国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发﹝2018﹞4号）文件进行了相应的测算，提请评估报告使用者予以关注。

**四、本报告使用的限制条件**

1、本报告结果为估价对象于2019年12月5日的市场价值，随着时间及市场情况的变化，该价值需作相应的调整。如使用本报告估价结果的时间与报告提交日期相差12个月或以上，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

2、本报告有效期为壹年（即2020年1月6日至2021年1月5日），随时间及市场情况的变化，估价对象的价值也应作相应调整。

3、本估价报告的估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值。未考虑国家宏观经济政策变化、房地产市场供应关系变化、房地产市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也未考虑在特殊交易方式下特殊的交易方所能追加付出的价格等对评估价值的影响，估价报告使用有效期内，当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化，估价结果需进行调整或重新出具估价报告。

4、估价报告有效期内，估价对象质量、功能布局、基础配套设施等变化及价格标准发生变化，导致对估价对象市场价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价的估价结果。

5、未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，本公司对估价结果有最终解释权。

6、本次评估结果受本估价假设限制条件的影响，当上述条件及评估报告遵循的各种条件和原则发生变化时，本评估结果一般自动失效。

# 房地产估价结果报告

**一、估价委托人**

名称：六盘水市钟山区人民法院

地址：六盘水市钟山区齐心西路2号

**二、房地产估价机构**

受托估价方：贵州瑞华亚太房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码：91520100745710680D

资格证号：黔建房估字【2015】壹52003001

资质等级：壹级

法定代表人：杨毓怀

联系电话：180 8513 0337

座机：0851-88335717

邮编：550081

地址：贵州省贵阳市观山湖区诚信北路东侧群升千禧广场05-07B地块20层3号

**三、估价对象**

**1、估价对象范围**

估价对象系汪孝仲拥有并位于花渔洞2片区8号1层5、6、7室的一套住宅房地产。

**2、估价对象的权属状况**

**(1)房屋所有权状况**

根据委托人提供的六盘水市房权证市中心区字第00005171号《房屋所有权证》记载：房屋所有权人为汪孝仲，房屋坐落于花渔洞2片区8号1层5、6、7室，建筑面积为144.90平方米，设计用途为住宅。

**(2)土地使用权权益状况**

由于委托人尚未提供估价对象的《国有土地使用权》，通过房地产估价师对该楼盘进行调查走访，该小区房屋属于商品房，故本次评估假定估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权类型地类（用途）为住宅。

**(3)他项权利状况**

据房地产估价师向委托人及相关当事人了解，截止至价值时点，估价对象已设置查封登记及租赁，未涉及抵押情况等他项权利，结合本次估价目的，不考虑查封、抵押及租赁等他项权利对估价结果的影响。

**3、估价对象的建筑及使用状况**

**(1)建筑物的实物状况**

估价对象系汪孝仲拥有并位于花渔洞2片区8号1层5、6、7室的一套住宅房地产。结构为混合结构，估价对象位于第1层，总层数为6层，建筑面积为144.90平方米，进户大门为玻璃防盗门，墙面刮瓷粉、贴墙纸，地面铺地砖，经现场勘查，前排3个门面，实际用途为商业，最高最佳使用用途为商业，其中1个门面于现场勘查之日（2019年12月5日）出租经营宽带电视服务中心，其余2个门面闲置，后排最高最佳使用用途为住宅，处于闲置状态，使用及维护状况一般。

**(2)土地实物状况**

估价对象位于花渔洞2片区，该宗地四面均有道路经过，宗地形状规则，地势平坦，土地开发程度已达到“五通”。

**四、估价目的**

因六盘水市钟山区人民法院受理谢宗惠与寥光琼民间借贷纠纷一案，因执行案件的需要，需对汪孝仲拥有并位于花渔洞2片区8号1层5、6、7室的一套住宅房地产的市场价值进行评估，故本次估价目的为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

**五、价值时点**

价值时点为2019年12月5日，系现场勘查之日。

**六、价值定义**

价值类型为估价对象在本报告所述评估目的下于价值时点的该房地产市场价值。

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，自愿的买方和自愿的卖方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**七、估价依据**

1、法律、法规及部门规章

1.1《中华人民共和国房地产管理法》；

1.2《中华人民共和国土地管理法》；

1.3《中华人民共和国物权法》；

1.4《中华人民共和国担保法》；

1.5《中华人民共和国资产评估法》。

2、技术规程

2.1《房地产估价规范GB/T50291-2015》；

2.2《房地产估价基本术语标准GB/T50899-2013》；

2.3《城镇土地估价规程》（GB／T18508-2014）。

3、参考资料

3.1估价人员现场查勘调查获得的实况和资料；

3.2本估价机构掌握的房地产市场相关资料；

3.3 《房屋所有权证》、《评估委托书》等资料。

**八、估价原则**

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：客观、独立、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。

**1、客观、独立、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。

**九、估价方法**

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）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。本次估价选用的估价方法为比较法及收益法，不适宜选用成本法、假设开发法。

**1、选用的估价方法及理由**

估价对象为花渔洞2片区8号1层5、6、7室的一套住宅房地产，证载用途为住宅，实际用途为商住房地产，对于用于住宅部分的房地产，与估价对象类似的住宅房地产交易市场较活跃，适宜使用比较法进行测算，对于用于商业用途的房地产，周围有大量的商业出租案例，适宜使用收益法进行测算，故适宜选用市场比较法、收益法分别对住宅及商业房地产进行评估。

**2、不选用的估价方法及其理由**

**（1）成本法**

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，测算折旧得到估价对象价值的方法，因本次估价对象为住宅，所在区域房地产市场发展成熟，成本法不易真实体现估价对象市场价值，故不选用成本法进行估价。

**（2）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。估价对象为已建成的住宅用房，在价值时点符合最高最佳利用原则。相关规划许可已获得当地政府批准，不可能单独进行开发或再开发，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。

**3、选用的估价方法定义**

A、比较法，是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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法具体计算公式为：

估价对象价值＝可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

B、收益法，是求取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。

设定房地产报酬率每年不变，净收益发生在每年年初，房地产年纯收益每年递增，之后对房地产进行转售的前提下，收益年限为有限年的收益法计算的基本公式为：



其中：V——房地产在估价时点的收益价格

Vt——t年后房地产的转售价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

G——年租金增长率

t——房地产的收益年限

**十、估价结果**

本估价机构根据估价目的，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，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设以及限制条件的基础上，确定估价对象于价值时点2019年12月5日的市场价值为人民币（大写）：**柒拾壹万柒仟玖佰捌拾元整（￥717,980.00元），评估单价为4,955.00元/平方米。**

**十一、估价人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 谢光明 | 5220180018 |  | 2020年1月6日 |
| 周礼行 | 5220180026 |  | 2020年1月6日 |

**十二、实地查勘期**

2019年12月5日

**十三、估价作业期**

2019年12月5日至2020年1月6日。

贵州瑞华亚太房地产土地评估有限公司

二○二○年一月六日