

房地产估价报告

估价项目名称： 位于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际 B 栋住宅
22-4 号的住宅用房市场价值评估

估价委托人： 仁怀市人民法院

房地产估价机构： 贵州金正房地产资产评估事务所
田维勇（注册号：5220130048）

注册房地产估价师： 刘 彬（注册号：5220190030）

估价报告作业日期： 2021 年 03 月 05 日至 2021 年 03 月 10 日

估价报告编号： 黔金正[2021]房评 03-035 号

目 录

致估价委托人函.....	3
注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、估价作业日期.....	14
十三、估价报告应用的有效期.....	14
十四、估价报告使用者应注意事项.....	14
十五、其它有关说明.....	14
附件:	
1、仁怀市人民法院委托书;	
2、《贵州省不动产登记查询结果》;	
3、评估人员资格证、事务所资格证。	

致估价委托人函



仁怀市人民法院：

我事务所接受贵院的委托，根据国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、市场调查询证、分析及测算并进行了房地产市场价值评估，现将评估情况报告如下：

一、估价对象：

估价对象坐落于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际 B 栋住宅 22-4 号，建筑面积为 166.95 m²，约建成于 2012 年，房屋用途为住宅用房；委托方未提供估价对象《不动产权证书》，本次估价假设土地使用权为出让方式取得；权利人为刘小松；评估范围包括建筑物、房屋的装饰装修、分摊的土地使用权及公共配套设施。

二、估价目的：为委托方确定资产处置参考价而评估房地产市场价值。

三、价值时点：二〇二一年三月五日（委托时间）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

本次估价，按照估价目的，遵循估价原则及估价工作程序，在满足估价假设和限制条件下，估价对象估价对象于价值时点的市场价值 **1184677** 元（大写：**壹佰壹拾捌万肆仟陆佰柒拾柒元整**），单价为 **7096** 元/m²。

备注：1、上述房地产评估价值包含装饰装修价值；2、估价结果不考虑估价对象原有的担保物权对其价值的影响；3、估价结果为估价对象于价值时点的房地产市场价值，未考虑估价对象变现过程中产生的相关税费；4、本报告书使用人在使用本估价结果时，请仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

估价机构法定代表人：田维勇

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇二一年三月十日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘彬于 2021 年 03 月 05 日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供任何重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彬	5220190030		2021年03月10日
田维勇	5220130048		2021年03月10日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

本次估价目的为“为委托方确定资产处置参考价而评估房地产市场价值”，本次估价的评估价格形成的假设前提为：

- 1、评估对象可在估价时点保持现状条件下持续使用；
- 2、估价对象价值形成的市场条件为公开市场。

二、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的产权资料证明材料复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全持续使用。

3、估价对象房屋建筑面积、用途等以估价委托方所提供的《贵州省不动产登记查询结果》为依据。

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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本报告估价结果包含房屋分摊的土地使用权价值。

7、本次估价，不考虑抵押、查封、租赁等因素对估价对象市场价值的影响。

（二）未定事项假设

委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》未记录估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为2012年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准；

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，且存在担保物权、其他优先受偿款，依据本次估价目的，本次估价不考虑查封、抵押等因素对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设

（五）依据不足假设

估价委托方未提供估价对象土地登记资料，本次估价假设土地使用权类型为出让，用途为住宅，剩余使用年限与房屋经济寿命一致，若与实际情况不符，则评估结果应作相应调整。

三、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果是对 2021 年 03 月 05 日这一价值时点外部经济环境条件下为所列估价目的而提出的参考价值意见，价值时点为委托之日；

2、本估价报告的评估结果没有考虑特殊的交易方式所能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响；

3、本评估报告中所采用的有关证明材料由委托方提供，并需对此承担法律责任，如因委托方提供的相关证明材料不实造成的估价结果失真，我们将不承担任何法律责任；

4、本报告书包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我事务所不承担任何责任；

5、本估价报告只能作为委估目的使用，不能作为其它任何目的的房地产价格确定依据；

6、本报告仅供委托方使用，未经本估价单位同意，不得向委托方及房地产估价报告审查部门以外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

7、本估价报告使用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

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

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：仁怀市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：贵州金正房地产资产评估事务所

住所：贵州省贵阳市观山湖区金阳北路以东，金龙国际花园以南金阳烈变国际广场第 A 座 1-20-3 号

统一社会信用代码：915200007096091047

资质证书编号：黔房评字：0100402

资质等级：壹级

法定代表人：田维勇

电话：0851-86759567

三、估价目的

为委托方确定资产处置参考价而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象基本状况

估价对象坐落于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际 B 栋住宅 22-4 号，建筑面积为 166.95 m²，约建成于 2012 年，房屋用途为住宅用房；委托方未提供估价对象《不动产权证书》，本次估价假设土地使用权为出让方式取得；权利人为刘小松；评估范围包括建筑物、房屋的装饰装修、分摊的土地使用权及公共配套设施。

（二）估价对象权属基本情况

- 1、产权人：刘小松；
- 2、坐落：贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际 B 栋住宅 22-4 号；
- 3、面积（规模）：建筑面积为 166.95 m²；
- 4、用途：住宅用房；
- 5、《贵州省不动产登记查询结果》。

（三）土地基本状况

- 1、名称：估价对象位于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际 B 栋的土地使用权；
- 2、位置：估价对象位于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际 B 栋住宅 22-4 号；
- 3、四至：北面临巷道，西面临珠海路，其余两面均临其他楼栋；
- 4、面积：《贵州省不动产登记查询结果》未记载土地使用权面积；
- 5、用途：设定为住宅用地；
- 6、土地使用权类型及使用年限：委托方未提供土地登记资料，本次估价假设土地使用权类型为出让，剩余使用年限与房屋经济耐用年限一致；
- 7、形状：形状基本规则，有利于房屋的建设；
- 8、地形：地形为平地，有利于房屋的建设；
- 9、地势：地势较平坦，自然排水畅通，积水的可能性小；
- 10、土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较好；
- 11、土地开发程度：宗地红线内外达“六通”（供水、排水、路、电、通信、燃气），红线内已修建建筑物，地面道路硬化，余地绿化。

（四）建筑物基本状况

- 1、名称：估价对象为位于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际 B 栋住宅 22-4 号的住宅用房；
- 2、建筑结构：钢筋混凝土结构；
- 3、设施设备：楼栋配备 2 部电梯，有自动喷淋消防系统、可视电子系统，24 小时保安、电子防盗门等，设备设施完善；
- 4、新旧程度：建成约为 2012 年，按直线法测算成新率为 85%，基本无功能折旧及外部性折旧，对估价对象的价值产生有利的影响；
- 5、使用及维护状况：价值时点处于出租状态，使用正常，维护状况较好，有利于提升估价对象价值；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，为完好房屋；未见有明显影响质量安全的问题；
- 6、规模（建筑面积），平面布置、户型：建筑面积为 166.95 m²，平层两部电梯 7 户，户型为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫；

7、空间布局：估价对象所在房屋总层数为24层（不含地下层），1-4层商业用房，5至24层为住宅用房，估价对象位于第22层；

8、层高：约2.8m；

9、朝向：估价对象为东西朝向，朝向较好；

10、装饰装修：外观形象：楼栋为外装墙砖；室内装修：客厅地面铺设地砖，顶面实木造型吊顶、墙面软包，电视局部背景墙硬包。卧室地面铺设木地板，墙面贴墙纸，石膏吊顶。厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖到顶，顶面铝塑板吊顶。安装有防盗门、铝合金窗；

11、特殊景观：无特殊景观。

（五）区位状况

1、位置：位于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际B栋住宅22-4号；

2、交通：

（1）道路状况：估价对象所在区域内以主干道为主，次干道为辅，主要道路有珠海路、广州路等主次要干道，路面宽阔，保养较好，道路状况较优；

（2）出入可利用交通工具：公交车、网约车、出租车等；估价对象距离公交站点较近，有10路、11路、13路等多路公交车停靠附近，公交班次多辐射范围广，乘坐出租车方便，交通便捷度较高；

（3）交通管制情况：估价对象所在区域无步行街、无单行道、无车辆限行等交通管制；

（4）停车方便程度：估价对象所在区域有地上及地下停车场，停车位数量足，停车方便。

3、环境：

（1）自然环境：估价对象所在区域内无厂矿废气排放，交通及商业噪音一般、周边无高压输电线路、无线电发射塔等，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境较优；

（2）人文环境：估价对象位于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际B栋住宅22-4号，所在区域常住人口教育程度及收入水平一般，人文环境一般；

（3）景观：估价对象附近无绿化，仅有小区部分绿化，景观环境一般。

4、公共配套：

(1) 基础设施：基础设施已达到“六通”（供水、排水、路、电、通信、燃气），水、电供应保证率高，基础设施较完善；

(2) 公共服务设施

估价对象周边有遵义凯瑞国际学校、遵义航天中学、贵州航天医院、遵义医科大学附属医院、遵义市博物馆、各种银行、超市、便利店等公共配套设施，公共服务配套设施完善。

5、住宅聚集程度

估价对象坐落于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际B栋住宅22-4号，该区域有丰乐学府、香樟印象、文化小区、天安幸福里、书香华庭等多个住宅小区，住宅聚集度较高。

五、价值时点

依据估价委托方所提供《仁怀市人民法院委托书》，本次估价确定二〇二一年三月五日为价值时点。

六、价值类型

市场价值系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。

七、估价依据

(一) 法律、法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》。

(二) 技术规程

- 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）；
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第678号）；
- 4、《中国资产评估准则》2017。

(三) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 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。

（四）委托方提供的相关文件

- 1、贵州省仁怀市人民法院委托书；
- 2、《贵州省不动产登记查询结果》；
- 3、委托方提供的其他资料（包括现场解说）。

八、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）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。

（二）遵循合法原则。要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，具体指评估对象的权属和用途、评估工作符合国家有关法律法规规定。

（三）估价时点原则。要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则。要求评估价值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应在合理范围内。

（五）最高最佳使用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

九、估价方法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，每一种评估方法的应用必须具备相应的条件，选取恰当的评估方法是评估对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按评估目的及基本假设限制条件，考虑委估标的自身情况以及估价对象所处地区市场状况等综合因素来确定评估方法的。

（一）估价方法理论适用性分析

1、比较法：比较法就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。该方法适用于区域内有较多类似物业交易实例的房地产价值估价。

2、收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有收益价值的房地产估价。

3、成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，该方法适用于不能采用比较法、收益法、假设开发法等计算的公益类、工业类等用途的房地产，且类似建设成本估价资料齐全的房地产估价。

4、假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于待开发或正在开发的房地产价值评估。

（二）选用的估价方法及选用理由

1、本次估价选用方法：比较法。

2、选用理由：

比较法：估价对象系位于贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际 B 栋住宅 22-4 号的住宅用房，区域类同类物业销售案例较多，能够收集较多销售案例及资料，故本次估价适用比较法计算。

（三）技术路线

1、选取可比实例

（1）在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况。

（2）选取可比实例，具体条件如下：

- ①与待估房地产用途相同的交易案例；
- ②交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配；
- ③交易案例是正常交易，或可修正为正常交易；

- ④交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正；
- ⑤交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近。

2、建立价格可比基础；

3、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；

4、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价值=可比实例成交价格×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

（四）不选用的估价方法及理由

1、不选用收益法的理由

估价对象为贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际B栋住宅22-4号的住宅用房，目前在房地产租赁市场上类似估价对象的租赁实例较多，但难以判断是否为完税租金，且租金以外的附加费用又多未在租赁合同中体现，实际纯收益难以判断，且区域内同类房屋租金水平较低，往往导致以租金为依据的测算结果与市场实际成交价格有一定差距，故不宜采用收益法进行评估；

2、不选用成本法的理由

估价对象为贵州省遵义市汇川区珠海路万豪国际B栋住宅22-4号的住宅用房，虽然理论上适用成本法，但受到客观条件限制，此类房地产开发过程中的隐性成本及市场的超额利润无法核算，在这种背景下，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，计算结果与市场价值差异较大，故本次估价不适用成本法进行计算。

3、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不采用假设开发法进行估价。

十、估价结果

本次估价，按照估价目的，遵循估价原则及估价工作程序，在满足估价假设和限制条件下，估价对象估价对象于价值时点的市场价值 **1184677** 元（大写：**壹佰壹拾捌万肆仟陆佰柒拾柒元整**），单价为 **7096** 元/m²。

备注：1、上述房地产评估价值包含装饰装修价值；2、估价结果不考虑估

价对象原有的担保物权对其价值的影响；3、估价结果为估价对象于价值时点的房地产市场价格，未考虑估价对象变现过程中产生的相关税费。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彬	5220190030		2021年03月10日
田维勇	5220130048		2021年03月10日

十二、估价作业日期

二〇二一年三月五日至二〇二一年三月十日。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限为壹年，自二〇二一年三月十日至二〇二二年三月九日止。

十四、估价报告使用者应注意事项

1、本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价格，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差。

2、在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对估价对象的市场价值进行再评估。

十五、其它有关说明

1、报告提交委托方之日起五日内如对评估结果有异议，可向评估事务所书面提出申请复估或重估，如委托方逾期不提出异议，本评估报告生效。

2、本报告壹式伍份，盖有本评估事务所公章且经估价师签字后具有法律效力，复制件不具有法律效力。

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇二一年三月十日

估价对象所在地理位置及现状照片



楼栋外观



单元户



门牌号



客厅



餐厅



过道



卧室	卫生间	厨房
		
储物间	卧室	阳台
		

