



房地产估价报告

估价项目名称：兴仁市城南街道办事处文化南路 01 幢 3 单元 4 层
401 号住宅的房地产市场价格估价

估价委托人：兴仁市人民法院

房地产估价机构：贵州磐基房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

符兆科（注册号：4620040019）、胡万诗（注册号：5220070002）

估价报告编号：（贵州）QPG 房评字【2022】01 第 01 号（仁法）

估价报告出具日期：2022 年 01 月 24 日

致估价委托人函

兴仁市人民法院：

贵院在办理执行鄢磊与李懋借款合同纠纷一案中，需对位于兴仁市城南街道办事处文化南路 01 幢 3 单元 4 层 401 号住宅的市场价值进行评估。

受贵院的委托（委托书号：（2021）黔 2322 执 2553 号），我对上述房地产的市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：2022 年 01 月 12 日

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的价值为：

坐落	产权人	产权证号	实际用途	层次	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
兴仁市城南街道办事处文化南路 01 幢 3 单元 4 层 401 号	李懋	仁房权证城南字第 00013557 号	住宅	4/8 层	134.10	3,266.00	437,971.00
评价价值：			437,971.00 元				
大写金额：			肆拾叁万柒仟玖佰柒拾壹元整				

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

贵州磐基房地产评估有限公司

机构负责人：张维霞

2022 年 01 月 24 日

目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
(一) 委托估价人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 报告使用者关注事项.....	12
附 件.....	14
1、估价对象位置示意图.....	14
2、估价对象现状图.....	14
3、评估委托书.....	14
4、委托方提供的有关资料复印件.....	14
5、房地产评估机构资格证书复印件.....	14
6、估价师资格证书复印件.....	14

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) 我们在本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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

(3) 我们与本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。对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

(4) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

(5) 本公司对估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录；

(6) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7) 注册房地产估价师

估价师符兆科（签字）：

注册号：4620040019

资格证号：0009748

估价师胡万诗（签字）：

注册号：5220070002

资格证号：0019470

日期：2022年01月24日

估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了《房屋所有权证》等资料，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、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使用。
- 5、估价对象在价值时点的房地产为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象和知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
- 6、结合估价目的及最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，本报告评估该房地产价值时未考虑该房产所欠负的抵押、担保等他项权利可能影响其价值的因素限制，亦未考虑国家经济政策改变或发生其它不可抗力时对物业价值的影响。

（二）未定事项假设

如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价师没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

无

(六) 估价报告使用限制

1、本报告和估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本报告财产范围包含房屋所有权及二次装修、应分摊的土地使用权价值及不可分割的满足合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

3、本报告使用期限为一年，自2022年01月24日至2023年01月23日止。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价值参考，超过一年，须重新进行估价。

4、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，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10日内以书面形式向人民法院提出，逾期即丧失对估价报告提出异议的权利。

5、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、本报告由贵州磐基房地产评估有限公司负责解释。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

（一）委托估价人

名称：兴仁市人民法院

联系人：张文，联系电话：180 8326 5507

地址：兴仁市东湖街道办事处科教路22号

（二）房地产估价机构

机构名称：贵州磐基房地产评估有限公司

统一社会信用代码：915223007952817146

法定代表人：张维霞

住所：贵州省兴义市体育中心综合馆4号门6楼

估价资质备案等级：贰级

证书编号：黔建房估字J2007001

有效期限：2022年02月20日

联系电话：0859-8789888、13688591998

其他资质：

资产评估资质省财政厅备案号：黔财资函[2021]13号

土地评估资质等级：国家二级，备案编号：2018520043

测绘资格等级：国家丁级，证书编号：丁测资字5231109

（三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象兴仁市城南街道办事处文化南路01幢3单元4层401号，总建

筑面积为 134.10 m²。

2、估价对象基本状况

根据委托方提供资料及实地查勘情况，估价对象基本情况如下：

2.1 区位状况：

位置状况：

坐落：兴仁市城南街道办事处文化南路 01 幢 3 单元 4 层 401 号

与重要场所/设施的距离：北面直线距离剑平池公园约 200 米

临街（路）状况：南面临环城南路

交通状况：

道路状况：周边道路为水泥路面，混合型主干道

客车站：兴仁市汽车站

高速公路：都兴高速

交通管制情况：无交通管制

停车方便程度：较方便

外部配套设施：

基础设施状况：估价对象所在区域内水、电、视、讯、路、宽带等基础设施配套完善

公共配套设施：

银行：农商银行、贵州银行、中国银行等及 24 小时自助服务网点

教育文化：第七小学、兴仁市第一小学、兴仁市第二小学、兴仁市第五小学、城关三小等

医疗卫生：兴仁市妇幼保健院、兴仁华兴医院、兴仁市中医院、私人诊

所及零售药店等

商业配套设施—酒店、其他餐饮住宿等

其他服务设施—无

周边环境:

自然环境: 一般

人文环境: 周边社区环境和人文环境一般

景观: 无

2.2 估价对象基本状况:

建筑物基本状况:

根据提供资料记载结合实地查勘, 估价对象基本情况如下:

- (1) 坐落: 兴仁市城南街道办事处文化南路 01 幢 3 单元 4 层 401 号
- (2) 产权证号: 仁房权证城南字第 00013557 号
- (3) 证载产权人: 李懋
- (4) 房屋结构: 砖混
- (5) 建筑物所在层/总层数: 4/8 层
- (6) 总建筑面积: 134.10 平方米
- (7) 设计用途/实际用途: 住宅
- (8) 权利性质: 市场化商品房
- (9) 建筑年代: 2009 年建成
- (10) 估价对象实物状况: 房屋主体为砖混, 建筑物外贴瓷砖。安装防盗门及不锈钢防盗窗, 室内安装套门, 室内门厅、阳台及卫生间地面铺贴地砖, 其余地面铺贴强化木地板, 内墙面刮瓷粉及喷乳胶漆

漆，客厅屋面集成吊顶。建筑物整体维护保养情况一般，采光及通风条件较好。

（五）价值时点

2022年01月12日（现场查勘之日）

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（七）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的用途。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者

在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、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，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，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价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

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 《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》
- ④ 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

2、技术标准、规程、规范

- ① 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

3、委托方提供的相关资料

- ① 《价格评估委托书》（（2021）黔 2322 执 2553 号）
- ② 《房屋所有权证》

4、估价人员调查收集的相关资料

- ① 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料
- ② 估价对象所在区域的房地产市场状况、房地产市场交易等数据资料

（九）估价方法

根据国家有关物业估价的规程和标准和对临近地区的调查，结合估价目的及估价对象的具体情况，经过估价人员认真分析、综合考虑，本报告对该房地产选用比较法进行评估测算。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象的价值时点的市场价值。

（十）估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学合理的评估方法，通过对该房地产所在的位置、环境、用途、现状及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，选用科学合理的估价方法进行了评估，确定估价对象于价值时点的价值为：

坐落	产权人	产权证号	实际用途	层次	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
兴仁市城南街道办事处文化南路01幢3单元4层401号	李懋	仁房权证城南字第00013557号	住宅	4/8层	134.10	3,266.00	437,971.00
评价价值:				437,971.00元			
大写金额:				肆拾叁万柒仟玖佰柒拾壹元整			

(十一) 注册房地产估价师

估价师符兆科(签字): 注册号: 4620040019
 资格证号: 0009748

估价师胡万诗(签字): 注册号: 5220070002
 资格证号: 0019470

(十二) 实地查勘期

自2022年01月12日至2022年01月12日止。

(十三) 估价作业期

自2022年01月12日至2022年01月24日止。

(十四) 报告使用者关注事项

1、因财产处置日期与价值时点不一致,评估对象状况或者市场状况的变化会对评估结果产生影响;

2、在评估结果有效期内,评估对象状况或者市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,估价机构和估价师依法不

承担责任;

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的绝对保证;

5、合理、合法使用评估价值。

贵州磐基房地产评估有限公司

2022年01月24日

附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象现状图
- 3、价格评估委托书
- 4、委托方提供的有关资料复印件
- 5、房地产评估机构资格证书复印件
- 6、估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现状图

