

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：位于雷山县丹江镇解放路东升花园 A 幢 5-4-2 号房屋案件  
执行市场价值评估

估价委托人：贵州省雷山县人民法院

房地产估价机构：贵州精诚房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：周丽娜（注册号：5220210025）

马荣江（注册号：5220190011）

作业时间：2021 年 10 月 20 日至 2021 年 11 月 1 日

报告出具日期：2021 年 11 月 1 日

估价报告编号：黔房精诚估字（2021）第 179 号

## 致估价委托人函

贵州省雷山县人民法院：

受贵单位的委托，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照法定评估工作程序，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估算，现将估价结果报告如下：

### 一、估价对象：

本次估价对象为位于雷山县丹江镇解放路东升花园 A 幢 5-4-2 号房屋一套，权利人为孙时彦，步梯房，一梯两户，房屋建成于约 2007 年，房屋所在楼幢共 6 层（均为地上），估价对象位于地上 4 层，砖混结构，用途为住宅，房屋朝向为东南，房屋建筑面积为 166.11 平方米（住宅建筑面积为 147.03 m<sup>2</sup>、公摊建筑面积 19.08 m<sup>2</sup>），房屋户型为三室两厅一厨两卫加一个衣帽间，外带两个大阳台。该楼栋正面外墙墙面墙砖，公共区域地面地砖，墙面及天棚面瓷粉。客厅及饭厅地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，阴角线贴石膏线条；三个卧室地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，阴角线贴石膏线条；卫生间地面地砖，墙面墙砖，天棚面铝扣板吊顶；厨房地面木地板，墙面墙砖，天棚面铝扣板吊顶；衣帽间地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，两个阳台地面木地板，墙面瓷砖。根据评估委托方提供的《国有土地使用证》复印件、《用地规划书》复印件显示：所在项目共有宗地面积为 4138.55 m<sup>2</sup>（未提供分割至估价对象的土地使用权证），估价对象所在宗地土地所有权属于国家，土地使用权人为凯里市东升房地产有限责任公司，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商住用地，土地使用权起止日期为 2001 年 07 月 19 日至 2051 年 07 月 19 日。

估价范围包括估价对象室内装修、应分摊的土地使用权、不可移动家具家电及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括可移动家具家电以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

因估价对象涉及司法纠纷，故其产权状况由估价委托人负责解释。

二、估价目的：为贵州省雷山县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：以实地查勘期 2021 年 10 月 20 日为价值时点。

四、价值类型：本次估价是采用市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点（2021 年 10 月 20 日）满足各项假设及限制条件下的市场价值为人民币捌拾捌万肆仟贰佰元整（¥88.42 万元），建筑面积评估单价 5323 元/m<sup>2</sup>。

特别重要提示：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

5、估价委托人及相关当事人未提供房屋建成时间的相关资料，房屋建成时间以当事人叙述以及对小区内住户询问结果（2007 年）为依据，并假定与客观

事实相符，仅用于本次评估；

6、估价委托人及相关当事人提供的《评估委托书》（简称）、雷房权证（丹）字第 33302086 号《房屋所有权证》与《贵州省不动产登记查询结果》显示的建筑面积不一致，本次评估以估价委托方提供的雷房权证（丹）字第 33302086 号《房屋所有权证》注明的建筑面积为依据，并假定与客观事实相符，仅用于本次评估；

7、本评估报告出具日期为 2021 年 11 月 1 日，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

8、本房地产估价报告中如有汇总数与明细数据合计存在尾数差异，系因电脑处理各明细数据取整时四舍五入所致，以汇总数据为准；

9、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现差错的，请及时通知本估价机构进行更正；

10、报告书使用人在使用本估价结果时，应详细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

此 致

贵州精诚房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二一年十一月一日

# 目录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
一、 估价委托人.....	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.....	10
六、 价值类型.....	10
七、 估价原则.....	11
八、 估价依据.....	11
九、 估价方法.....	12
十、 估价结果.....	15
十一、 注册房地产估价师.....	15
十二、 实地查勘期.....	15
十三、 估价作业期.....	16
十四、 估价报告的有效期限.....	16
十五、 其它需要特别说明的事项.....	16

## 附件资料

1. 估价对象位置图及相关现场勘查照片；
2. 《评估委托书》复印件；
3. 《房屋所有权证》复印件；
4. 《国有土地使用》复印件；
5. 《用地规划书》复印件；
6. 《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
7. 《司法鉴定承诺书》原件；
8. 估价人员资格证复印件；
9. 估价机构备案证书复印件；
10. 估价机构营业执照复印件。

# 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结果是我们自己公正的专业分析、意见和结果，但受到本估价报告中已说明的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及相关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师周丽娜、马荣江，估价助理刘紫薇已于2021年10月20日对估价对象进行了实地查勘，我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人和当事人提供，估价委托人和当事人应当对资料的真实性、合法性、完整性负责。如估价委托人及相关当事人以隐瞒、欺骗等不正当手段或者提供的资料不真实、不合法、不完整，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据导致估价结果失实，相应责任全部由估价委托人和当事人承担，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
- 7、本估价报告由我公司估价人员独立完成，没有其它机构或人士对本报告提供有重要的专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次的估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位或个人提供，亦不得以任何形式公开发表。

中国注册房地产估价师（注册号：5220210025）：周丽娜 签字：

中国注册房地产估价师（注册号：5220190011）：马荣江 签字：

估价助理：

刘紫薇 签字：

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的各项假设

### （一）一般假设

1、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、本次评估估价对象的信息以提供的《房屋所有权证》复印件、《贵州省不动产登记查询结果》复印件、《国有土地使用证》复印件和《用地规划书》复印件载明信息为准！估价委托人为司法机构，在案件的审理、执行过程中，本身就需要核验证据的真实性、合法性、完整性。受条件所限，估价人员极难到产权管理部门对估价对象的产权情况进行查询核实，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全部资料和陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

3、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假定估价对象房屋安全、无环境污染问题，通过正常维护，在一定年限内建筑物能够正常持续使用。

4、假定估价委托人指派的相关人员引领估价人员进行实地查勘的房地产是准确和完整的。

5、在运用收益法估价时，假定在收益期限内报酬率不变且大于 $>0$ 。

6、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）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- （3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；

- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

7、估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现相关情况，故本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、由于估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

无。

#### (三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的资料显示估价对象已抵押、已司法查封，无论估价对象是否存在抵押、查封等情况，本次估价均未考虑抵押、查封对评估价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

估价委托人及相关当事人提供的《评估委托书》（简称）、【雷房权证（丹）字第 33302086 号】《房屋所有权证》与《贵州省不动产登记查询结果》显示的建筑面积不一致，本次评估以估价委托方提供的《雷房权证（丹）字第 33302086 号《房屋所有权证》注明的建筑面积进行描述，并假定以上资料均为本次估价对象资料，仅用于本次评估。

#### (五) 依据不足假设

估价委托人及相关当事人未提供房屋建成时间的相关资料，房屋建成时间以当事人叙述以及对小区内住户询问结果（2007 年）为依据，并假定与客观事实相符，仅用于本次评估。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告及附件内容仅供估价委托人用于本次委托估价目的时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部



分内容不得向委托人和估价审查部门以外的单位和个人提供，未经本报告出具单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的有效期限自出具报告之日起为一年（即2021年11月1日至2022年10月31日止），估价委托人应在本报告的有效期限内合理使用本报告。超过有效期使用估价报告无效。在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、估价机构是专业的价值鉴证中介服务机构，并非产权界定部门，因此，本估价报告不作为对估价对象权属确认和界定的依据或参考，也不是对其权属确认的保证。估价工作是在估价委托人提供的资料的基础上开展的，估价机构及估价师不承担由于估价委托人及相关当事人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允的法律责任。由于估价委托人及相关当事人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允，估价结果无效或者重新评估，估价委托人及相关当事人应对此承担全部法律责任。

4、估价委托人在使用本估价报告时，应理解本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

6、本估价报告的估价结果，须经本公司盖章及在本公司执业的注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，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资产价格的影响，当前述条件情况发生时，估价结果一般会失效。

8、本估价报告所称当事人是指申请执行人和被执行人。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

精诚  
估价

# 房地产估价结果报告

黔房精诚估字（2021）第 179 号

## 一、估价委托人

贵州省雷山县人民法院

## 二、房地产估价机构

公司名称：贵州精诚房地产估价有限责任公司

注册地址：诚信路东侧群升千禧广场 05-07B 地块 19 层 7 号

统一社会信用代码：91520100780159986T

法定代表人：徐颖

资质等级：壹级

备案证书编号：建房估证字 A2005001 号

联系电话：0851-84614068

## 三、估价目的

为贵州省雷山县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

本次估价对象为位于雷山县丹江镇解放路东升花园 A 幢 5-4-2 号房屋一套，权利人为孙时彦，步梯房，一梯两户，房屋建成于约 2007 年，房屋所在楼幢共 6 层（均为地上），估价对象位于地上 4 层，砖混结构，用途为住宅，房屋朝向为东南，房屋建筑面积为 166.11 平方米（住宅建筑面积为 147.03 m<sup>2</sup>、公摊建筑面积 19.08 m<sup>2</sup>），房屋户型为三室两厅一厨两卫加一个衣帽间，外带两个大阳台。该楼栋正面外墙墙面墙砖，公共区域地面地砖，墙面及天棚面瓷粉。客厅及饭厅地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，阴角线贴石膏线条；三个卧室地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，阴角线贴石膏线条；卫生间地面地砖，墙面墙砖，天棚面铝扣板吊顶；厨房地面木地板，墙面墙砖，天棚面铝扣板吊顶；衣帽间地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，两个阳台地面木地板，墙面瓷砖。根据评估委托方提供的《国有土地使用证》复印件、《用地规划书》复印件显示：所在

项目共有宗地面积为 4138.55 m<sup>2</sup>（未提供分割至估价对象的土地使用权证），估价对象所在宗地土地所有权属于国家，土地使用权人为凯里市东升房地产有限责任公司，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商住用地，土地使用权起止日期为 2001 年 07 月 19 日至 2051 年 07 月 19 日。

估价范围包括估价对象室内装修、应分摊的土地使用权、不可移动家具家电及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括可移动家具家电以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

因估价对象涉及司法纠纷，故其产权状况由估价委托人负责解释。

## 2、估价对象基本情况

①名称、坐落：位于雷山县丹江镇解放路东升花园 A 幢 5-4-2 号房屋一套。

②权利状况：

（1）房屋权利情况

●不动产权证号：33302086 号。

●不动产单元号：522634101002GB00544F00010016。

●房屋所有权人：孙时彦。

●证件号：522634197107190011。

●共有情况：/。

●房屋坐落：雷山县丹江镇解放路。

●结构：砖混。

●楼层：所在楼幢共 6 层（均为地上），估价对象位于地上 4 层。

●权利类型：房屋所有权。

●用途：住宅。

●面积：建筑面积为 166.11 m<sup>2</sup>（住宅建筑面积为 147.03 m<sup>2</sup>、公摊建筑面积 19.08 m<sup>2</sup>）。

（2）土地权利情况

●土地证号：01-10045。

●土地所有权人：凯里市东升房地产有限责任公司。

●四至：东临丹江，南临解放路，西临雷宇街，北临雷山县丹江镇中心卫生院。

●使用权面积：4138.55 平方米（未提供分割至估价对象的土地使用权证）。

●权属性质：出让。

●使用期限：2001 年 07 月 19 日至 2051 年 07 月 19 日。

(3) 房屋他项权情况：已办理不动产抵押登记，登记时间 2017 年 08 月 24 日。

(4) 查封情况：已查封。

③使用情况：自用。

### 3、估价对象实物状况

#### ①土地状况描述

(1) 名称：位于雷山县丹江镇解放路东升花园 A 幢 5-4-2 号房屋用地。

(2) 四至：东临丹江，南临解放路，西临雷宇街，北临雷山县丹江镇中心卫生院。

(3) 使用权面积：所在项目共有宗地面积为 4138.55 平方米（未提供分割至估价对象的土地使用权证）。

(4) 地类用途：住宅用地。

(5) 土地使用权取得方式：出让。

(6) 土地使用权起止日期：2001 年 07 月 19 日至 2051 年 07 月 19 日。。

(7) 形状：较规则。

(8) 地形地势：地形较规则，地势平坦。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。

(9) 开发程度：“五通一平”（即红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水和红线内场地平整）。

#### ②建筑物状况描述

(1) 名称、坐落：位于雷山县丹江镇解放路东升花园 A 幢 5-4-2 号房屋。

(2) 规模：建筑面积为 166.11 m<sup>2</sup>（住宅建筑面积为 147.03 m<sup>2</sup>、公摊建筑面积 19.08 m<sup>2</sup>）。

(3) 房屋用途：住宅。

(4) 层数：所在楼幢共 6 层（均为地上），估价对象位于地上 4 层。

(5) 层高：净层高 2.8 米。

(6) 建筑结构：砖混结构。

(7) 设施设备：步梯房（1 梯 2 户），有水、电、通讯网络。

(8) 空间布局和采光通风：三室两厅一厨两卫，空间布局良好，采光通风一般。

(9) 使用及维护情况：自用，维护情况良好。

(10) 装修装饰：该楼栋正面外墙墙面墙砖，公共区域地面地砖，墙面及天棚面瓷粉。客厅及饭厅地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，阴角线贴石膏线条；三个卧室地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，天棚面石膏线条；卫生间地面地砖，墙面墙砖，天棚面铝扣板吊顶；厨房地面木地板，墙面墙砖，天棚面铝扣板吊顶；衣帽间地面木地板，墙面及天棚面瓷粉，两个阳台地面木地板，墙面瓷砖。

(11) 建成时间：约 2007 年。

(12) 完损情况：屋地基、基础无沉降，墙、板、柱、门窗无损坏，给水、排水满足正常生活需要，强弱电线路使用正常，成新状况良好。

#### 4、区位状况

(1) 估价对象：位于雷山县丹江镇解放路东升花园 A 幢 5-4-2 号房屋。

(2) 坐落：雷山县丹江镇解放路。

(3) 四至：东临丹江，南临解放路，西临雷宇街，北临雷山县丹江镇中心卫生院。

(4) 方位：小广场西北侧。

(5) 朝向：东南向。

(6) 楼层：所在楼幢共 6 层（均为地上），估价对象位于地上 4 层。

(7) 停车方便度：附近划线停车，停车方便度一般。

(8) 交通状况：估价对象主要交通道路为解放路，出入可利用的主要交通工具为出租车及私家车等，无交通管制。

(9) 环境状况：小区绿化较好，周边绿化率一般，环境一般。区域商业氛围较好，自然环境较好；周边居住的居民素质良好，治安状况良好，人文环境较好。

(10) 与重要场所距离：距东升购物广场约 20 米，距中国农业银行约 80 米，距雷山县丹江镇中心卫生院约 80 米，距中国邮政约 80 米，距中国移动通讯约 60 米，距雷山和谐医院约 400 米，距雷山县民族文化广场约 700 米，距雷山县第二中学约 600 米，距雷山县人民医院约 600 米，距丹江小学约 1000 米，距雷山汽车站约 600 米。

(11) 商务繁华度：估价对象所在位置位于解放路旁，所在路段主要经营珠宝店、服装店、超市、中国移动等，人口流量较好，商务繁华度较好。

(12) 外部配套设施状况：估价对象所在区域给排水、电力、电讯基础设施完备，道路路况良好；距东升购物广场约 20 米，距中国农业银行约 80 米，距雷山县丹江镇中心卫生院约 80 米，距中国邮政约 80 米，距中国移动通讯约 60 米，距雷山和谐医院约 400 米，距雷山县民族文化广场约 700 米，距雷山县第二中学约 600 米，距雷山县人民医院约 600 米，距丹江小学约 1000 米，距雷山汽车站约 600 米。公共配套设施齐全。

## 五、价值时点

以实地查勘期 2021 年 10 月 20 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

- 1、评估值中包括估价对象应分摊的土地使用权价值；
- 2、交易双方按法律法规规定各自负担交易税费。

## 七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师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。

2. 遵循合法原则。指应以估价对象的合法使用、合法处分为前提，另外，估价工作也应符合国家有关法律法规规定。

3. 价值时点原则。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件、区域经济环境、国家宏观政策变化而不断的变化，也会随着自然的实体消耗和功能的落后产生价值贬损。尤其是房地产，其不可移动性和位置的固定性决定了房地产市场是一个区域性市场，在房地产市场波动较大的情况下，估价结果更是具有很强的时效性。为了使估价工作得以操作，同时，又能使估价结果可以被市场检验，在估价时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是价值时点，它为估价提供了一个时间基准，房地产估价报告所反映的价值就是估价对象在价值时点上的价值。

4. 替代原则。替代原则是指作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致有相同的交换价值或价格。

5. 最高最佳使用原则。房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

经综合分析，本次评估估价对象的最高最佳用途确定为住宅。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年8月18日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次



会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4. 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】；

5. 《人民法院委托评估工作规范》【法办〔2018〕273 号】；

6. 国务院、建设部、贵州省人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件；

7. 其他相关规定。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）中房学[2021]37 号》；

4. 其他与评估有关的文件、规范、指南、意见。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1. 《评估委托书》复印件；

2. 《房屋所有权证》复印件；

3. 《国有土地使用证》复印件；

4. 《用地规划书》复印件；

5. 《贵州省不动产登记查询结果》复印件。

#### （四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 现场调查资料；

2. 当地房地产市场行情。

### 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》（GB/T 50291-2015），

对于房地产市场价值的估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，选择恰当、适宜的估价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

### （一）估价方法的理论适用性分析

1、比较法就是选用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。比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；

2、收益法就是预测估价对象未来收益，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。收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身是否有收益，只要类似房地产有收益即可；

3、成本法就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，优先选用房地合估路径。成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价；

4、假设开发法就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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建）。

一般情况下，有条件选用比较法估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法估价，在估价对象目前没有收益或本质

上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

## （二）选用的估价方法及选用的理由

选用的估价方法：

### 1、比较法

理由：估价对象所处区域类似房地产二手房交易活跃，可以收集到与估价对象类似的房屋交易案例，故可以选用比较法估价。

### 2、收益法

理由：估价对象所在区域类似物业出租情况较多，其客观租金和租赁成本费用可预测，故可选用收益法估价。

## （三）估价技术路线

1、比较法技术路线：根据与估价对象相似的房地产成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，具体的说是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例进行处理后得到估价对象价值或价值的方法。根据上述原理，比较法公式为：

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

2、收益法技术路线：注册房地产估价师通过对该区域类相似房屋的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，即将估价对象的年净收益、租金净收益增长率、折现率、收益年期通过特有的公式求取估价对象房地产的客观合理价格的方法。收益法计算公式为：

$$V=a \div (r-s) \times [1-(1+s)^n \div (1+r)^n]$$

其中：V—房地产市场现值；

a—房地产年纯收益；

r—报酬率；

s—房地产纯收益年增长率；



### 十三、估价作业期

2021年10月20日至2021年11月1日。

### 十四、估价报告的有效期

根据估价对象的实际情况，本估价结果有效期为一年，即2021年11月1日至2022年10月31日止。

### 十五、其它需要特别说明的事项

报告中提示的估价对象的市场价值是专业人员在一系列假设条件下模拟市场交易得出的价值结果，而交易价格往往受到交易时种种条件的限制，实际交易的情形也极难于与价值时点的假设条件保持一致，因此，估价结果仅供估价委托人参考，而不是对价格实现的一种保证。

贵州精诚房地产估价有限责任公司

二〇二一年十一月一日

## 附件资料

1. 估价对象位置图及相关现场勘查照片；
2. 《评估委托书》复印件；
3. 《房屋所有权证》复印件；
4. 《国有土地使用权证》复印件；
5. 《用地规划书》复印件；
6. 《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
7. 《司法鉴定承诺书》原件；
8. 估价人员资格证复印件；
9. 估价机构备案证书复印件；
10. 估价机构营业执照复印件。