

房地产估价报告

估价项目名称：唐春伟、项敏位于贵州省施秉县城关镇鲤鱼塘华福名城4号楼1单元6层3号的一套成套住宅用房房地产市场价值

估价委托人：施秉县人民法院

房地产估价机构：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：瞿绍洋（注册号：5220190032）

李虹丽（注册号：5220200027）

估价报告出具日期：2022年08月01日

估价报告编号：华瑞房估评字【2022】第0801号

致估价委托人函

施秉县人民法院：

承蒙委托，我公司对唐春伟、项敏位于贵州省施秉县城关镇鲤鱼塘华福名城4号楼1单元6层3号的一套成套住宅用房房地产市场价值评估。

一、估价目的：为施秉县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于贵州省施秉县城关镇鲤鱼塘华福名城4号楼1单元6层3号的一套成套住宅用房房地产，房屋建筑面积为176.90 m²，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：2022年07月13日，即注册房地产估价师现场查勘日期。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本公司根据估价目的，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，综合分析、测算和判断，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象在价值时点2022年07月13日的估价结果为¥52.04万元（人民币大写：伍拾贰万零肆佰元整），详见下表：

产权人	不动产权证号	用途	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
唐春伟/ 项敏	黔(2018)施秉 县不动产权第 0001295号	成套住 宅	贵州省施秉县城关 镇鲤鱼塘华福名城 4号楼1单元6层3 号	176.90	2942	52.04

关于本次评估结论，我们作以下说明：

1. 估价结果中单价保留至元位，总价保留至百元位；
2. 本次评估结果未考虑估价对象可能存在的欠缴纳的物业费、税金、供暖费、水电气费等。
3. 估价结果不应作为价格实现的保证。
4. 估价结果报告随函发送，若估价委托人、申请人、被申请人对本估价报告持有疑问或异议，自收到报告起请委托方于5日内向我公司提出书面申请，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

二〇二二年八月一日

目 录

目 录.....	3
注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、 本次估价的假设前提.....	5
二、 本报告使用的限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、 估价委托人.....	9
二、 房地产估价机构.....	9
三、 估价目的.....	9
五、 价值时点.....	11
六、 价值类型.....	11
七、 估价原则.....	11
八、 估价依据.....	13
十、 估价结果.....	17
十一、 注册房地产估价师.....	17
十三、 估价作业日期.....	17
附 件.....	18

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：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中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。
- 四、我们依照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 B/T 50899-2013）进行分析、测算和判断，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师于2022年07月13日已对本次估价的估价对象进行了实地查勘，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勘察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，依据委托方提供的资料进行评估。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

瞿绍洋(注册房地产估价师 注册号:5220190032)

李虹丽(注册房地产估价师 注册号: 5220200027)

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《贵州省不动产登记查询结果》资料复印件，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等相关内容进行了审慎检查，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，估价人员无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据估价委托人提供的相关资料记载，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

2. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《贵州省不动产登记查询结果》记载建筑面积大体相当。

3. 我们对估价对象进行了实地查勘，但我们仅对房屋进行了外观和使用状况一般性的察看，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害、建筑物内部缺损或住宅缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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使用。

4. 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与《贵州省不动产登记查询结果》中记载的估价对象一致，具有唯一性。

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电

等共用设施的使用权。

6. 本次评估未考虑租赁权、用益物权及占有使用情况等因素对估价对象市场价格的影响。

7. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- (1)交易双方是自愿地进行交易的；
- (2)交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3)交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、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。

8. 本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）背离事实假设

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和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在特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及商业决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3. 本估价报告出具的市场价格未考虑查封以及原有担保物权和其它优先受偿权等情况对估价对象市场价格的影响，属公开市场价值范畴。

4. 估价结果未考虑未来处置风险。

（三）未定事项假设（本次估价无未定事项假设）

（四）不相一致假设（本次估价无不相一致假设）

二、本报告使用的限制条件

(一)本估价报告估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅作为委托方案执行提供价格参考依据而评估房地产市场价格，不得用于其它目的，若用于其它用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 08 月 01 日至 2023 年 07 月 31 日止，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三)本报告包括封面、目录、致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分。估价报告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，我公司不承担任何责任。

(四)估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件及价值内涵条件下的房地产市场价格，若价值时点、建筑面积、权属状况、价值类型、实物状况、区位状况等影响房地产价值的因素发生变化，本估价报告中的估价结果必须进行相应的调整方能使用本估价报告。

(五)未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

(六)本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关房地产管理部门认定为准。

(七)本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、

市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及住宅不可抗力等因素对估价对象价格的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

房地产估价结果报告

华瑞房估评字【2022】第 0801 号

一、估价委托人

委托单位：施秉县人民法院

地 址：贵州省施秉县城关镇云台路

二、房地产估价机构

机构名称：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

住所：贵州省贵阳市云岩区中山西路 1 号太平洋大厦 4 楼

备案等级：壹级资质

证书编号：黔建房估字 A2007004

有效期限：2025 年 06 月 02 日

三、估价目的

为施秉县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象及范围

估价对象为唐春伟、项敏共同共有，位于贵州省施秉县城关镇鲤鱼塘华福名城 4 号楼 1 单元 6 层 3 号的一套成套住宅用房房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象的权益状况

根据委托方提供的资料，权益状况如下表所示：

产权人	权属证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层数	用途
唐春伟/项敏	黔(2018)施秉县不动产权第0001295号	贵州省施秉县城关镇鲤鱼塘华福名城4号楼1单元6层3号	176.90	7	6-7	成套住宅
1、租赁权设立情况：至价值时点，估价对象为空置状态。 2、他项权设立情况：现有资料未记载，估价师亦未能核实。 3、拖欠税费情况：现提供的产权登记资料未记载，估价人员未能核实。 4、查封情况：上述房产查封期限三年。（2020年09月25日至2023年09月25日）本次估价未考虑查封因素对价值的影响。						

(三) 估价对象的实物状况

1. 建筑物基本状况

房屋名称	贵州省施秉县城关镇鲤鱼塘华福名城4号楼1单元6层3号		
权利人	唐春伟/项敏	房屋用途	成套住宅
建筑面积 (m ²)	176.90	空间布局	五室三厅一厨四卫(复式楼)
建成年代	建成年2016年	建筑结构	混合结构
装饰装修	估价对象内部为毛坯，地面为水泥找平，墙面水泥找平，顶面未刷乳胶漆，入户门为防盗门。其所在大厅及过道为一般，地面为铺地板砖，墙面为乳胶漆，建筑物外墙刷外墙漆。		
设施设备	水、电安装，电视、电话端口入户、步行楼梯。		
使用及维护状况	估价对象建筑物目前为空置状态，维护保养情况良好。		

2. 估价对象的区位状况

位置状况	坐落	贵州省施秉县城关镇鲤鱼塘华福名城4号楼1单元6层3号		
	临街状况	临次干道		
	四至状况	南临沿河路、北临云台路，西临公路、东临沿河路	所在楼层	6-7层
交通状况	道路状况	外联道路有中沙路等，道路状况较优	交通管制	无
	出入可利用交通工具	通5路公交车及通出租车	停车便利度	周围配备有露天停车场，停车便利度一般
环境状况	自然环境	周边环境良好、整洁，无空气、水、噪声、辐射、固体废物等污染。		

	人文环境	所在地区居民素质一般，治安一般
	景观	景观一般，无特殊景观。
外部配套设施状况	基础设施	周边基础设施已达到“五通”，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施的完备
	公共服务设施	附近有施秉县人民医院、施秉民族中学、中国石化（黔东南施秉城关加油站）、施秉城关镇第二小学等，附近公共服务设施一般
居住聚集度		估价对象周边有江岸明珠、宸宇舞阳湾花园等小区，住宅数量一般，居住聚集度一般

五、价值时点

2022年07月13日即注册估价师现场查勘日期。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设与限制条件下包括建筑物、公共配套设施，土地使用权价值、不包括动产、债权债务、特许商业权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房款，房屋面积为建筑面积，开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则：所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应

当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

(二)合法原则：房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)最高最佳利用原则：要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

(四)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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，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市场价格所牵制。换言之，

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。

(五)价值时点原则：房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价格。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规及文件依据

1、《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26修正，2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26修正，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行）；

4、《民法典（物权编）》（自2021年01月01日起施行）；

5、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

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》；

7、全国人民代表大会常务委员会《关于司法鉴定管理问题的决定》（自2005年10月1日起施行）；

8、《城市房地产转让管理规定》（2001年修改，中华人民共和国建设部令第96号，2001年8月15日）；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法

释[2011]21号，自2012年1月1日起施行）；

10、《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，自2018年9月1日起施行）；

11、法办〔2018〕273号《人民法院委托评估工作规范》；

(二) 估价所依据的技术标准

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）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《贵州省施秉县人民法院委托评估函》；

2. 《贵州省不动产登记查询结果》复印件；

(四) 估价机构所掌握的有关资料

1. 估价人员现场查勘的相关资料；

2. 估价人员对估价对象所在地区的地产市场和房地产市场的调查资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的规定

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.1.2条规定，估价方法的选用，应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(二) 估价方法选取的具体选择说明

估价对象为成套住宅用房，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在价值时点近期，通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

1. 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象所处区域内商品房市场价值与其成本关联性弱，其开发成本未能客观的反应房地产市场价值，故不选用成本法进行估价。

2. 假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为已建成的成套住宅用房，规划及设计用途明确，故无重新改造或重新开发必要，即假设开发法不宜采用。

3. 比较法是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。据估价人员调查了解，估价对象为成套住宅用房，周边类似房地产交易活跃，成交量较多。在估价时点，能收集齐《房地产估价规范》要求的三个及三个以上案例，故选用比较法进行估价。

4. 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。估价

对象为住宅毛坯房地产，区域内类似毛坯房屋出租案例无法获取，未能收集到足够租赁案例，故本次估价未选用收益法对估价对象进行评估。

根据以上分析，结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及注册房地产估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，最终选择比较法作为本次估价的基本方法综合评定其市场价格。

(三) 估价方法的定义

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其计算公式如下：

比较价值是指采用比较法测算出的估价对象的价值或价格。估价对象比较价值=可比实例价格×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。

十、估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，经过测算，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 07 月 13 日的估价结果为¥52.04 万元（人民币大写：伍拾贰万零肆佰元整），详见下表：

权利人	不动产权证号	规划用途	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
唐春伟/ 项敏	黔(2018)施秉县不动产权第0001295号	成套住宅	贵州省施秉县城关镇鲤鱼塘华福名城4号楼1单元6层3号	176.90	2942	52.04

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
瞿绍洋	5220190032		2022年08月01日
李虹丽	5220200027		2022年08月01日

十二、现场查勘日期

2022年07月13日至2022年07月13日。

十三、估价作业日期

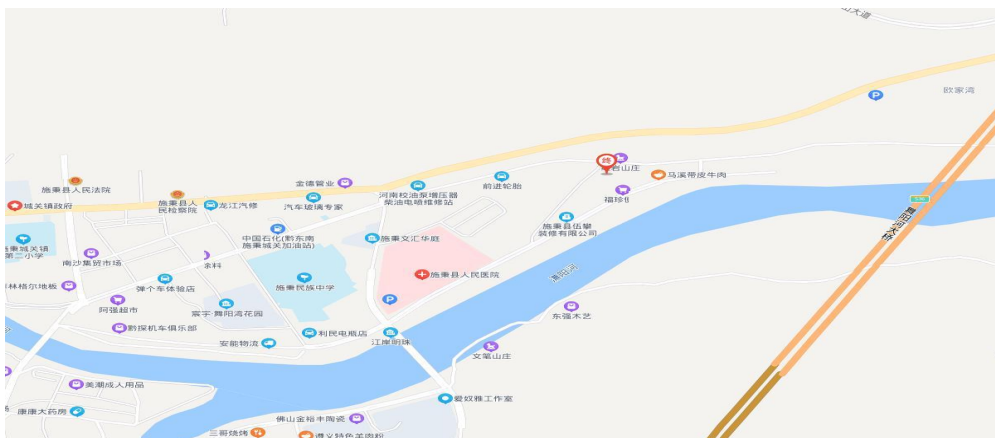
2022年07月13日至2022年08月01日。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司
二〇二二年八月一日

附 件

- 1、《贵州省施秉县人民法院委托评估函》
- 2、地理位置及现场照片
- 3、现场查勘表复印件
- 4、《贵州省不动产登记查询结果》复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象照片



估价对象照片



估价对象照片



估价对象照片

