

涉执房地产处置司法 评估报告

项 目 名 称：兴仁市人民法院委托的位于兴仁市东湖街
道办事处市府中路朝顺城市花园 03 幢 3 单
元 27 层 2 号的一套住宅用途房地产确定财
产处置参考价评估报告

估 价 委 托 方：兴仁市人民法院

房地产评估机构：贵州众志天和房地产评估事务有限公司

房地产估价人员：高颖昕（注册号：5220040003）

徐德雨（注册号：5220020016）

估价作业日期：二〇一九年六月六日至二〇一九年六月二十日

估价报告编号：（黔）众志天和房评字（2019）第 A-022 号

致估价委托人函

兴仁市人民法院：

本公司接受贵院的委托，我们对位于兴仁市东湖街道办事处市府中路朝顺城市花园 03 幢 3 单元 27 层 2 号的一套住宅用途房地产（建筑面积为 193.65 平方米）及其对应的分摊土地使用权的公开市场价值进行了评估。估价目的是为委托方了解财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。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》、国家标准《房地产估价规范》、有关法律法规和技术标准和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，选取市场比较法和收益法，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，估价对象在二〇一九年六月六日在满足各项假设和限制条件的财产处置参考价为人民币 73.5870 万元（大写人民币柒拾叁万伍仟捌佰柒拾元整），评估单价为 3800 元/平方米。

针对本次评估的具体情况，特对评估价值做以下说明：

1、估价结果为均价且已取整；2、估价结果包含房产对应分摊出让土地使用权价值。

报告使用人在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，特别是“估价的假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失！本报告各项附件与报告书具同等效力，不可分割对待，本报告正文共 18 页！

法定代表人：高颖昕

贵州众志天和房地产评估事务有限公司

二〇一九年六月二十日

目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	3
二、估价的假设和限制条件.....	4
(一) 本次估价的一般假设.....	4
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	5
(四) 特殊事项说明.....	5
(五) 评估结果使用特别提示.....	5
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托方.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 参与估价的人员.....	17
(十三) 实地查勘期.....	17
(十四) 估价作业期.....	17
(十五) 估价报告应用的有效期.....	18
四、附件.....	19
1、估价对象位置图及照片	
2、《贵州省兴仁市人民法院委托书》	
3、委托方提供的相关资料复印件	
4、房地产评估资格证书复印件	

一、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。

4、我们对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。

5、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。

6、注册房地产估价师徐德雨与注册房地产估价师高颖昕已于二〇一九年六月六日对本估价报告中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。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
徐德雨	5220020016		年 月 日
高颖昕	5220040003		年 月 日

二、估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1、根据委托方提供的资料显示，估价对象已办理《房屋所有权证》（仁房权证东湖字第 00015611 号），至估价时点委托方尚未提供估价对象相应的土地证资料，估价人员无法确定估价对象土地使用权性质，本次评估设定估价对象土地使用权性质为出让，估价结果包含房产对应分摊出让土地使用权价值，特提请报告使用者注意！

若与相关部门登载不一致，应据实调整评估价值甚至本估价报告作废，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2、根据兴仁市人民法院意见结合涉执房地产处置工作实际，按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担交易税费。

3、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大的经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

4、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变化。

5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

（二）未定事项假设

估价对象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评估价值的影响。

（三）背离事实假设

- 1、估价结果未考虑未来处置风险。
- 2、估价对象未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、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。
- 3、估价结果未考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权情况。

（四）特殊事项说明

根据委托方提供的《房屋他项权证书》（仁房他证东湖字第 00015681 号），估价对象至价值时点设定有抵押权，根据本次评估目的，本次评估价值类型为公开市场价值，未考虑估价对象的抵押权及其相关费用的扣减，特提请报告使用者注意！

（五）评估结果使用特别提示

- 1、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- 2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不对其它用途负责，也不能作为估价对象权属界定的依据。
- 3、本估价报告的有效期为壹年，即从二〇一九年六月二十日至二〇二〇年六月十九日。在估价报告的有效期内随着时间及市场情况的变化，该估价对象价值应作相应调整。如果使用本估价结果的时间超过有效期，我方对应用此结果而造成有关方面的损失不负任何责任。
- 4、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，

评估结果应当进行相应调整。

5、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，房地产估价机构和注册房地产估价师已发不承担责任。

6、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方

委 托 方: 兴仁市人民法院

联 系 人: 张志华

联 系 电 话: 3660414

(二) 房地产估价机构

机 构 名 称: 贵州众志天和房地产评估事务有限公司

法 定 代 表 人: 高颖昕

住 所: 贵阳市观山湖区诚信北路8号绿地联盛国际3、4号楼
4单元5层10号

资 格 等 级: 贰 级

证 书 编 号: 黔建房估字 A2007005

统一社会信用代码: 91520100798801578E

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围：

本次估价对象范围为位于兴仁市东湖街道办事处市府中路朝顺城市花园03幢3单元27层2号的一套住宅用途房地产（建筑面积为193.65平方米），不包含其室内装饰装修。

2、估价对象位置及区域环境

<1>坐落及四至：估价对象位于兴仁市东湖街道办事处市府中路朝顺城市花园03幢3单元27层2号，项目四至为：东面临市府北路，南面临人民路，西面临市府中路，北面临振兴大道；

<2>交通状况：有兴仁4路、兴仁6路两条公交站点在其附近，项目紧邻振兴大道、市府北路、人民路、市府中路等多条交通要道，交通便捷度良好；

<3>公共基础设施情况：估价对象周边有兴仁市德智实验幼儿园、顶顶幼儿园、振兴小学、马承英语学校、兴仁三中等教育机构；有贵州农信、中国工商银行、中国银行、兴仁市农村商业银行等金融机构；有兴仁博爱医院、兴仁县计划生育和妇幼保健院、兴仁妇产医院、黔西南州兴仁市人民医院等医疗卫生机构；有晴英便利店、晴英便利店、新客隆超等生活服务设施，有兴仁县人民政府教育局、兴仁市人民法院、兴仁县工商行政管理局、兴仁县政协等政务机构在其附近；区域内整体商业繁华程度良好，人口流动集中，区域内市政基础设施、生活服务设施配套完善；

<4>环境状况：估价对象区域内无特殊景观，人文环境良好、整体自然环境良好。

<5>区位状况及未来变化趋势：

兴仁市地处贵州省西南部，黔西南州中部，是滇、桂、黔三省结合部的中心市。东邻贞丰、南接安龙、兴义，西抵普安，北界晴隆，东北与关岭隔

江相望。

2019年是新中国成立70周年，是兴仁市深入实施乡村振兴战略、巩固脱贫攻坚成效的关键之年，是建市后的开局之年，进入了工业提速发展、城镇化进程加快的新阶段，迎来了发展新机遇，兴仁的各项事业大有可为、大有作为。今年政府工作的总体要求是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大、十九届二中、三中全会精神和习近平总书记对贵州工作重要指示精神，认真落实中央、省、州经济工作会议精神，牢记嘱托、感恩奋进，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推进高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，坚决贯彻落实“巩固、增强、提升、畅通”八字方针，按照市委“1+4+5+3”发展总体部署，继续打好三大攻坚战，大力实施三大战略行动，守好发展和生态两条底线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，进一步做好“六稳”工作，提高人民群众获得感、幸福感、安全感，保持经济持续健康发展和社会大局稳定，全面建设文明生态经济强市，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

全市经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长11%左右，其中一、二、三产增加值分别增长7%、11%和15%；固定资产投资增长16%左右；社会消费品零售总额增长11%左右；一般公共预算收入增长3%左右；城镇、农村常住居民人均可支配收入分别增长9%和10%左右；城镇新增就业6000人以上、登记失业率控制在3.5%以内；居民消费价格指数控制在国家调控范围内；完成州下达的节能减排降碳指标任务。

3、估价对象权属状况

根据委托方提供的资料，至本次价值时点，估价对象设置有抵押权，房

屋设计用途为住宅，现被产权方亲属居住，根据委托方提供的相关资料登载如下：

《房屋所有权证》登载情况一览表

房屋所有权证号	仁房权证东湖字第 00015611 号
房屋所有权人	刘赢
共有情况	共同共有
房屋坐落	东湖街道办事处市府中路朝顺城市花园 03 幢 34 单元 27 层 2 号
登记时间	2013 年 12 月 27 日
房屋性质	商品房
规划用途	住宅
总层数	28
建筑面积 (m ²)	193.65
套内建筑面积 (m ²)	157.17
附记	2011 年 9 月产权人通过购买商品房获得 产权。该房屋建造于 2012 年。 共有人：刘萍 [身份证：52232219782204042]。

《房屋他项权证书》

证号	仁房他证东湖字第 00015681 号
房屋他项权利人	工商银行兴仁县支行
房屋所有权人	刘赢
房屋所有权证号	00015611
房屋坐落	东湖街道办事处市府中路朝顺城市花园 03 幢 3 单元 27 层 2 号
他项权利种类	抵押
债权数额	肆拾贰万陆千元整
登记时间	2014 年 01 月 07 日
附记	约定期限 (开始)：2012 年 04 月 20 日 约定期限 (结束)：2032 年 04 月 20 日 债务人：刘赢

4、估价对象概况

①项目概况：

估价对象位于兴仁市东湖街道办事处市府中路朝顺城市花园小区，朝顺城市花园由贵州朝顺房地产开发有限公司开发建设，小区前方是市府中路，贯穿整个县城，交通便捷，东面是县政协办公大楼、西面是老城、北面是振兴

大道、南面是长兴花园以及将落成的商业步行街，小区占地约3万方，总建筑面积约12万方，由8栋28层高层电梯房构成，共876户，其中住宅10万方，配套商用物业2万方，地面和地下停车位500余个。

②估价对象房屋概况：

因委托方提供的估价对象相关权属资料并未登载估价对象建筑结构属性，结合估价人员现场踏勘，估价对象实际为框架结构，通上下水、通电、通讯，房屋概况如下：

估价对象位于兴仁市东湖街道办事处市府中路朝顺城市花园03幢3单元27层2号，实际所在楼层为27层和28层，楼栋外立面采用装饰墙砖，配以铝合金窗框和中空玻璃，以灰黑色和白色这两种色调为基调，地上共28层，整体结构为框架结构；估价对象入户为普通防盗门，共有三层，其中第一层和第二层格局为层高约为5.5米的复式楼，第三层为买房时的赠送面积，三层间有一部楼梯从第一层直通第二、第三层，各层房屋概况如下：

第一层：客厅地面均铺米白色方形瓷砖，层高约为2.8米，部分墙体刷白色乳胶漆，装饰吊顶，铝合金推拉式窗户；卧室（1个）地面铺复合木地板，墙体贴姜黄色墙纸；厨房（1个）和卫生间（1个）地面均贴防滑地砖，铝扣板吊顶。

第二层：共有三个卧室，两个卫生间（其中一个为主卧卫生间），过道区域及卧室地面均铺复合木地板，卧室墙体均贴彩色墙纸，主卧装饰吊顶，其余两个卧室普通吊顶。

第三层：第三层为产权方自主修建，有两个闲置房间，均未计入产权证建筑面积。

估价对象整体采光、通风状况一般，其中通往第二层的楼梯口处墙体已经出现被腐蚀现象，墙体已渗水，影响房屋美观及使用。

③ 估价对象土地基本状况概况：

因委托方尚未提供估价对象相应的土地证资料，据估价人员现场踏勘，估价对象所在楼栋宗地四至为：东面临市府北路，南面临人民路，西面临市府中路，北面临振兴大道，地势平坦，但不影响使用。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》规定：价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，本项目估价师于二〇一九年六月六日进行现场踏勘，故本次评估确定价值时点为二〇一九年六月六日。

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值，即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

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》（根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

② 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

- ③ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- ④ 《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》；
- ⑤ 《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)。

2、技术标准、规程、规范

- ① 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- ② 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

3、委托方提供的相关资料

- ① 《贵州省兴仁市人民法院委托书》([2019]黔0302执恢344号)；
- ② 《房屋所有权证》(仁房权证东湖字第00015611号)复印件；
- ③ 《房屋他项权证书》(仁房他证东湖字第00015681号)复印件；

4、估价人员调查收集的相关资料

- ① 当地政府有关房地产估价的法律、法规和政策；
- ② 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- ③ 兴仁市现时房地产市场价格调查。

(八) 估价原则

根据估价委托，结合该估价对象的有关情况，此次估价遵循以下原则：

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、最高最佳使用原则：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使用。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、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值。房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不受任何单位和个人非法干预；从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不带着自己的好恶、情感和偏见。公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

4、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的状况为准。

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。房地产价格也遵循代替规律，受其他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。

（九）估价方法

根据国家有关房地产估价规范和标准，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、重置成本法等。估价方法的选择应按照评估相关的技术规程。

1、不适宜采用的方法：

假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象已竣工完成，并投入使用，且已办理产权证，故不适宜采用该评估方法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或价值，扣除折旧，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。由于本次估价对象为住宅用房，求取的是估价对象的现时市场价值，不是估价对象的修建成本，则成本的累加不能够体现出现时的市场价值，故不适用该评估方法。

2、适宜采用的方法：

市场比较法是将估价对象与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修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价人员对该区域内房地产的销售案例的调查。估价对象区域内类似的房地产交易案例较多，也贴近现时的市场价值，故适用该评估方法。

收益法：收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。本次估价对象所在区域范围内类似租赁案例较多，故适用该评估方法。

经过估价人员认真分析、综合考虑，决定对估价对象采用市场比较法和

收益法作为本次估价方法，对估价结果进行综合分析，扣除估价对象办理相关权证可能发生的费用，最终求取估价对象房地产的评估价值。

3、估价方法定义及公式：

①市场比较法：将估价对象与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修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{\text{（ ）}} \times \frac{\text{交易日期修正 } \text{（ ）}}{100} \times \frac{\text{房地产状况修正 } 100}{\text{（ ）}}$$

注：上式中房地产状况修正为房地产的区域状况因素修正及实物状况因素修正、权益状况因素修正

②收益法基本原理：运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常净收益折现到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

计算公式： $V = a \times [1 - (1+q)^n / (1+r)^n] / (r - q)$

式中：V 表示收益价值；

a 表示房地产未来各年的净收益；

r 表示报酬率；

q 表示年递增比率、

n 表示未来尚可收益年限。

（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，通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、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，我们对估价对象采用市场比较法和收益法进行评估、测算，估价对象在二〇一九年六月六日在满足各项假设和限制条件的财产处置参考价为人民币 73.5870 万元（大写人民币柒拾叁万伍仟捌佰柒拾元整），评估单价为 3800 元/平方米。

针对本次评估的具体情况，特对评估价值做以下说明：

1、估价结果为均价且已取整；2、估价结果包含房产对应分摊出让土地使用权价值。

（十一）注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
徐德雨	5220020016		年 月 日
高颖昕	5220040003		年 月 日

（十二）参与估价的人员

姓 名	签 名	签名日期
赵冬琳		年 月 日

（十三）实地查勘期

二〇一九年六月六日。

（十四）估价作业期

公司地址：贵阳市金阳观鸟北路绿地联盟国际 4 号楼 B 座 509 室
 电话：0851-85811555 85842555 传真：85819111

二〇一九年六月六日至二〇一九年六月二十日。

（十五）估价报告应用的有效期

壹年，即从二〇一九年六月二十日至二〇二〇年六月十九日。

贵州众志天和房地产评估事务有限公司

二〇一九年六月二十日

四、附件

- 1、估价对象位置图及照片
- 2、《贵州省兴仁市人民法院委托书》
- 3、委托方提供的相关资料复印件
- 4、房地产评估资格证书复印件