

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深世纪中盛房估字[2022]第 G0108 号

估价项目名称：关于伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层  
的一栋住宅用房市场价值评估

估 价 委 托 人：黔西市人民法院

房地产估价机构：深圳市世纪中盛土地房地产资产  
评估咨询有限公司

注册房地产估价师：罗泽发（注册号 4420160204）

朱国维（注册号 1320200107）

估价报告出具日期：2022 年 01 月 13 日

## 致估价委托人函

黔西市人民法院：

承蒙委托，我对伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修）市场价值进行估价，估价对象建筑面积 885.30m<sup>2</sup>，房屋规划用途为住宅。估价目的为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的市场价值。

我公司根据国家有关的政策、法规、估价规范、估价委托人提供的相关资料及注册房地产估价师实地勘察、周密的市场调查，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着公正、公平、公开、科学的原则，遵循估价程序，选取科学的评估方法（比较法），结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、估算，确定估价对象于价值时点 2022 年 01 月 05 日的市场价值为**¥2,089,308 元**，大写人民币：**贰佰零捌万玖仟叁佰零捌元整**。（详见《估价结果明细表》）

### 估 价 结 果 明 细 表

估价对象	房屋所有权证 证号	共有 情况	规划 用途	评估 楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总价 (元)
伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房	黔西房权证 黔西字第 10016562 号	共同 共有	住宅	1-8/8	885.30	2,360	2,089,308

深圳市世纪中盛土地房地产资产评估咨询有限公司

法人代表或授权人（签名）：

2022 年 01 月 13 日



## 目 录

内 容	页 次
一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、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.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
四、附件.....	13

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的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的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象相关资料的复印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

3、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对提供的资料履行了必要的审核程序，但不对其提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如估价委托人提供的资料数据缺乏真实性、合法性、完整性和准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

4、根据估价委托人提供的资料，尚未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、水电气费等及其滞纳金），本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

5、房地产估价机构经过尽职调查后未发现估价对象存在用益物权及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

6、根据估价委托人提供的资料，尚未明确估价对象交易税费负担方式，本次评估估价结果是按照法律法规规定和贵州省法院执行案件惯例进行核算，本次评估以估价对象相关交易税费全部从财产处置价款中扣除为假设前提。

7、根据估价委托人意愿和贵州省法院执行案件惯例，涉执房地产处置司法评估的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估以评估结果不扣除上述费用为假设前提。

## （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

## （三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料及估价师调查，至价值时点，估价对象已被依法查封，本次估价目的为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的市场价值，未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对房地产市场价值的影响。

2、现场查勘时，估价对象 1-2 层处于出租状态、3-8 层处于闲置状态，因估价委托人未能提供房屋的租赁合同，我公司未能明确房屋租赁情况，亦无法判别其租赁情况的真伪，故本次估价不考虑估价对象现有的租赁情况对房地产市场价值的影响。

## （四）不相一致假设

根据委托人提供的《贵州省黔西市人民法院委托评估书》【（2021）黔法委 318 号】记载的房屋位于黔西市恭勤路后层 1 单元 1-8 层 1 号，与所提供的《房屋所有权证》记载的房屋坐落“黔西县恭勤路后层”，二者不相一致。我公司注册房地产估价师实地查勘调查得知，估价对象现状未有门牌号，经估价委托人及产权持有方介绍及现场指认，上述两个地址实为同一地址，故本报告中对估价对象坐落的描述以证载的“黔西县恭勤路后层”为准。

## （五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足事项的假设。

## （六）估价报告使用限制

1、本报告仅为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的市场价值，不对其它用途负责。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、本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值及室内装饰装修,并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值,若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备被分割处置时,本报告估价结果无效。

3、本估价报告的有效期限为壹年(即2022年01月13日至2023年01月12日),若在壹年内,房地产市场发生较大变化,本报告的估价结果应作相应调整,或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4、本报告全部数据采用电子化表格进行计算,其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况,但最终应以合计结果为准。

5、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,估价委托人应对此承担全部法律责任。

6、本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分,不可分割使用。

7、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、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,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

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

10、未经本估价机构书面同意,本报告的全部或部分内容不得发表于任何公

开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

11、本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

12、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、计算方法或者评估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。





### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：黔西市人民法院

#### (二) 房地产估价机构

评估机构：深圳市世纪中盛土地房地产资产评估咨询有限公司

单位地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦西座  
1611

电话：（0755）82830613

法人代表：蒋昌虎

资格等级：国家一级

证书编号：粤房估备字壹 0200036 号

#### (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而评估房地产的市场价值。

#### (四) 估价对象

本次估价的估价对象为伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房，详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象建筑物状况表》。

估价对象基本状况表

房地产名称	位置坐落	房屋所有权证证号	房屋所有权人	规划用途	实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房	黔西市恭勤路后层	黔西房权证黔西字第 10016562 号	伍邦贤、罗梅	住宅	住宅	885.30



估价对象土地状况表

估价对象名称	伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房							
土地使用权人	伍邦贤、罗梅							
四至	东	住宅	南	住宅	西	住宅	北	住宅
国有土地使用证证号	黔县国用(2016)第0471号				土地使用权面积	113.92 m <sup>2</sup>		
地号	522423001055GB00628				图号	2990.60-602.25		
使用权类型	国有出让				终止日期	2068年4月9日		
用途(用途)	城镇住宅用地				地势	平坦		
地质条件	无污染,无不良地质条件				形状	形状较规则		
土地开发程度	宗地红线外六通(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气),红线内土地平整。							

估价对象建筑物状况表

物业名称	伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房		
层高	1层4.8米,2层4.17米,3-6层2.8米,7层3米,8层3.1米	建筑面积	885.30 m <sup>2</sup>
总楼层	8层	评估楼层	1-8层
建筑结构	混合结构	使用现状	1-2层出租,3-8层空置
规划用途	住宅	实际用途	住宅
户型	独栋	朝向	西
装修标准	1-6、8层	毛坯	
	7层	客厅:地面铺木地板;墙面刷乳胶漆、顶面为石膏板吊顶。	
		卧室:地面铺木地板;墙面、顶面均刷乳胶漆。	
		厨房:地面铺地砖;墙面铺墙砖;顶面为铝塑扣板吊顶。	
		卫生间:地面铺地砖;墙面铺墙砖;顶面为铝塑扣板吊顶。	
		门窗:防盗门、铝合金窗	
水、电:齐全暗装			
小区配套	小区内配套设施基本齐全。		
室内设施	照明系统、水电系统等		
备注	根据黔西市人民法院提供的《房屋所有权证》记载估价对象总建筑面积为885.30 m <sup>2</sup> ,房地产平面图记载1-1-1的建筑面积为114.81 m <sup>2</sup> ,1-2-1的建筑面积为110.07 m <sup>2</sup> ,1-3~8-1的建筑面积为660.42 m <sup>2</sup> 。		

### （五）价值时点

2022年01月05日，即实地查勘之日为价值时点。

### （六）价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价结果价值类型为市场价值，即指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）估价原则

本次估价遵守独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则等基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

#### 1、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的原则。

#### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### 4、替代原则

要求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的原则。

#### 5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

#### （八）估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起实施）

2、《中华人民共和国土地管理法》（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）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七43号，2021年9月1日起施行）

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四6号，2016年12月1日起施行）

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

8、估价委托人提供的《贵州省黔西市人民法院委托评估书》【（2021）黔法委318号】

9、公司和注册房地产估价师掌握的有关资料

10、注册房地产估价师市场调查及实地勘查的资料

11、黔西市房地产市场租售价格调查及有关信息

#### （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/T50291—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，其它诸如基准地价修正法、路线价法、标准价调整法等。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。

#### 1、估价方法的理论适用性分析

(1) 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可比性的房地产；

(2) 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现在是否有收益，只要类似房地产有收益即可；

(3) 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)；

(5) 基准地价系数修正法适用于对已公布基准地价地区的土地估价；

(6) 路线价法适用于对城镇临街商业用地的批量估价；

(7) 标准价调整法适用于大量相似房地产的批量估价。

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。

## 2、估价技术路线

在确定估价方法时，我们作如下考虑：

(1) 估价对象为伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房，法定和实际用途为住宅；基于黔西市二手房市场交易活跃，周边类似的物业交易案例丰富，适宜采用比较法。

(2) 近几年，黔西市房地产市场的快速发展，房地产市场投资、超额利润的存在使得价格水平已经远远偏离了客观成本，因此采用成本法难以反映目前估价对象正常的价格水平，故本次估价不宜采用成本法进行评估。

(3) 估价对象为已建成物业，且于价值时点已办理入住手续，故不宜采用假设开发法。

(4) 虽然估价对象属于具有现实或潜在经济收益的房地产，且目前周边类似物业租赁案例较多，市场租金比较透明，据此可以测算估价对象在未来收益年限内的收益价格。但是，由于近年来黔西市房地产投资市场过热，导致住宅类物业租售比严重失衡，通过市场客观租金收益难以反映估价对象在价值时点的真正市场价格水平，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

基于以上考虑，本次估价采用比较法进行评估。

### 3、基本估价方法介绍

依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），本次估价选用比较法作为主要估价方法。

比较法是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

计算公式为： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：V—待估对象价格；

VB—可比实例价格；

A—交易情况修正=正常价格/实际成交价格；

B—市场状况调整=可比实例房地产交易日期价格指数/估价对象价值时点价格指数；

C—区位状况调整=估价对象区位状况指数/可比实例房地产区位状况指数；

D—实物状况调整=估价对象实物状况指数/可比实例房地产实物状况指数；

E—权益状况调整=估价对象权益状况条件指数/可比实例房地产权益状况条件指数。

### (十) 估价结果

我公司根据国家有关的政策、法规、估价规范、估价委托人提供的相关资料

及注册房地产估价师实地勘察、周密的市场调查，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着公正、公平、公开、科学的原则，遵循估价程序，选取科学的评估方法（比较法），结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、估算，确定估价对象于价值时点 2022 年 01 月 05 日的市场价值为**¥2,089,308** 元，大写人民币：**贰佰零捌万玖仟叁佰零捌元整**。（详见《估价结果明细表》）

### 估 价 结 果 明 细 表

估价对象	房屋所有权证 证号	共有 情况	规划 用途	评估 楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价总价 (元)
伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房	黔西房权证 黔西字第 10016562 号	共同 共有	住宅	1-8/8	885.30	2,360	2,089,308

则估价对象为伍邦贤、罗梅名下位于黔西市恭勤路后层的一栋住宅用房的市場价值为 2,089,308 元。

#### （十一）注册房地产估价师

##### 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
罗泽发	4420160204		2022 年 01 月 13 日
朱国维	1320200107		2022 年 01 月 13 日

#### （十二）实地查勘期

2022 年 01 月 05 日。

#### （十三）估价作业期

2022 年 01 月 05 日至 2022 年 01 月 13 日。

## 四、附件

- (一) 《贵州省黔西市人民法院委托评估书》【(2021)黔法委 318 号】
- (二) 估价对象产权资料复印件
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象相关照片
- (五) 现场查勘记录表
- (六) 估价人员和估价机构资格证明复印件