

涉执房地产处置司法评估报告



估价对象所在楼栋外观

因司法处置涉及的毕节市碧阳大道与深
估价项目名称：圳路交汇处圆梦国际3幢1单元17层2号
住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：毕节市七星关区人民法院

房地产估价机构：贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：邹龙均 注册号：5220210026
龙秋汝 注册号：5220170022

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十五日

估价报告编号：恒信众合字【2022】03013号

致估价委托人函

毕节市七星关区人民法院：

我公司受贵法院的委托，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据而对估价对象即位于毕节市碧阳大道与深圳路交汇处圆梦国际3幢1单元17层2号住宅用房（建筑面积为124.96平方米及其分摊的土地使用权）房地产进行了评估。

本公司根据国家有关法律、法规及技术标准并结合估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与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采用比较法及收益法，估价对象于价值时点2022年3月17日的市场价值为人民币83.25万元（大写捌拾叁万贰仟伍佰元整）。

房地产评估表

项目地址	建筑面积(m ²)	所在楼层	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
毕节市碧阳大道与深圳路交汇处圆梦国际3幢1单元17层2号	124.96	17	6662	83.25

特别提示：

- 1、上述评估结果为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值；
- 2、本次评估未单独对估价对象对应分摊的土地使用权进行估价，估价结果已包含估价对象对应分摊的土地使用权价值；
- 3、本次评估估价结果已包含房屋室内装饰装修价值，但不包含室内动产价值；
- 4、本次评估估价结果未扣除因拍卖过程中发生的处置费用及相关税费；
- 5、本次评估估价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。

提请报告使用方在使用本评估报告结果时，应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文及附件。

贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月二十五日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、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	7
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
四、附件	14

一、估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本评估报告中陈述的事实是真实和客观的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告的分析、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。

四、我们依照相关法律法规和中华人民共和国标准《房地产估价规范》（国家标准GB/T50291-2015）及有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司估价人员已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，依据委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

声明人：

注册房地产估价师	证书编号	估价师签字	日期
邹龙均	5220210026		年 月 日
龙秋汝	5220170022		年 月 日

二、估价的假设和限制条件

（一）本次估价的假设条件

1、一般假设

（1）本次评估估价对象的权属、用途、面积等情况根据委托人提供的查询记录确定，估价人员未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

（2）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安全隐患或建筑材料是否具有潜在危险性，以及该区域环境是否存在特殊污染和潜在危险、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。

（3）注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

（4）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委托人提供的房屋建筑面积基本一致。

（5）本次估价是建立在对估价对象最高最佳使用原则的基础上的。

（6）本估价报告所列结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的现行市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响，若前述条件以及估价中遵循的估价原则发生变化时，估价结果会失效。

（7）本次估价假设估价对象在价值时点进入的市场是公开、平等、自愿的交易市场，能在公开市场上自由转让。

(8) 注册房地产估价师已对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况等因素给予了关注，房地产估价机构经过尽职调查后未发现、掌握相关情况，且人民法院也未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(9) 人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金情况，故本次估价假设不考虑估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

本次估价根据委托人提供的相关资料，无法确定估价对象所在地块地类用途及土地使用权类型，在注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料，根据现场查勘并结合估价对象所在楼盘具体情况，本次评估假设估价对象所在地块地类用途为住宅用地，土地使用权类型为出让。

3、背离事实假设

本次房地产处置司法估价不考虑房地产被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(二) 本次估价的限制条件

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市场价格，不对其它用途负责，也不能作为估价对象权属界定的依据。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生影响。若估价对象状况和房地产市场价格变化较大，应对房地产市场价格进行调整或者重新评估。当国家宏观政策的调整及不可抗力因素对

评估对象的价值产生重大影响时，本评估结论通常会失效。

3、估价报告的有效期为**壹年**，即从2022年3月25日至2023年3月24日止。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。但注册房地产估价师建议即使在市场平稳的情况下也应在将估价结果随时间(例如按某个权威的房地产指数为参考)作修正则更佳。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构和注册房地产估价师不承担任何责任。

5、本报告仅供委托人使用。根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

6、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑处置估价对象所应发生的各项税费以及诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响。

7、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。

8、委托人提供的资料直接影响我们的估价分析和结论。因此，委托人应对提供资料的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因资料失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担相应责任。

9、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等

方面无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均可能产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价值产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注意。

10、根据委托人提供的相关资料，无法明确估价对象分摊土地使用权情况，本次评估未单独对估价对象对应的分摊土地使用权进行估价，估价结果包含估价对象合理分摊的土地使用权价值。

11、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可使用。

12、本报告由贵州恒信众合土地房地产评估有限公司负责解释。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：毕节市七星关区人民法院

联系人：高媛

联系电话：18008572307

（二）房地产估价机构

估价方：贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：何敏

公司地址：贵阳市观山湖区长岭北路6号东原财富广场一期1-3号楼

（3）1单元6层1号

证书编号：黔建房估字A2008009

统一社会信用代码：91520103675424960F

资质等级：二级

联系人：何敏

联系电话：0851-85805669

（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、估价对象范围界定

本次评估估价对象范围为毕节市碧阳大道与深圳路交汇处圆梦国际3幢1单元17层2号，房屋建筑面积为124.96平方米的一套住宅用房房地产（包含其房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权和室内装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

2、估价对象权益状况

根据委托人提供的资料，本次评估以委托人提供的查询记录记载的权属、用途、面积、结构及所在层数为准，本次估价未考虑估价对象其他权

利状况对评估价值的影响。

3、估价对象坐落及概况

估价对象位于毕节市碧阳大道与深圳路交汇处圆梦国际3幢1单元17层2号，其所在楼栋东面及西面均临住宅楼，北面及南面均临小区内部道路。所在区域附近有学校（毕节十二小、毕节市实验学校），医院（毕节市第三人民医院），金融机构（重庆银行、中国农业银行、贵阳银行），超市（沃尔玛购物广场、万家福超市）等生活配套设施。所在区域有3路、7路、18路等多辆公交车从附近经过，交通便捷程度较好。该区域市政基础设施配套条件较好，生活服务设施配套条件较好，自然环境状况及人文环境状况一般。

估价对象所在楼栋为住宅楼，根据现场查勘并结合资料，房屋总楼层为32层（含地下3层），估价对象位于该楼栋的第17层，为电梯房，钢混结构，用途为住宅，目前处于正常使用状态，经本公司了解、调查，估价对象建成于2016年。

估价对象内部户型为三室二厅一厨二卫，具体装修情况如下：

客厅地面铺设地板砖，内墙面部分贴墙纸、部分为装饰墙，夹板造型吊顶；

三室地面均铺设木地板，内墙面贴墙纸，顶面部分为夹板造型吊顶、部分为石膏纹线走边；

餐厅及厨房地面铺设地板砖，内墙面贴瓷片至顶，夹板造型吊顶；

两间卫生间地面均铺设地板砖，内墙面贴瓷片至顶，塑料扣板吊顶；

进户门为防盗门，室内门均为木门，窗户为塑钢窗；

通水、电、电讯等，采光、通风条件较好。

（五）价值时点

2022年3月17日，此价值时点是注册房地产估价师完成现场查勘之日。

确定理由：根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，估

价委托书上未对价值时点进行约定的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。

（六）价值类型

价值类型：本次评估采用公开市场价值标准，房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。

价值定义：市场价值，是估价对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且才受强迫的交易双方，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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，此次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全独立性独立、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的非法干预；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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

（八）估价依据

1、有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国资产评估法》；

1.2 《中华人民共和国土地管理法》；

1.3 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

1.4 《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》；

1.5 《城市房地产转让管理规定》；

1.6 《中华人民共和国民法典》；

1.7 财税（2016）36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

1.8 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 1.9 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
 - 1.10 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013）；
 - 1.11 《房屋完损等级评估标准（试行）》（城住字（1984）第 678 号）；
 - 1.12 法释[2004]16号《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》；
 - 1.13 司法部令第132号《司法鉴定程序通则》；
 - 1.14 法释（2011）21号《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
 - 1.15 法释（2018）15号《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》；
 - 1.16 法办（2018）273号《人民法院委托评估工作规范》；
 - 1.17 法办（2019）364号《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》；
 - 1.18 中房学（2021）37号《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。
- 2、行为依据
 - 2.1 《毕节市七星关区人民法院委托书》（2022）黔0502执210号。
 - 3、产权依据
 - 3.1 委托人提供的查询记录；
 - 3.2 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
 - 3.3 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

（九）估价方法

1、根据《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）的相关规定，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，选用适当的评估方法。

（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。

2、估价方法适用性分析

估价人员对估价对象进行了实地勘察（包括对估价对象地理位置、周边租金状况、周围环境及估价对象的建筑结构及配套设施等）和类似物业调查，得知估价对象为在用住宅用房，不具有投资开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法进行市场价值估价；成本法因土地、造价等资料无法全面获取，且不能合理反映估价对象市场价值，不宜采用成本法进行市场价值估价；估价对象所属区域范围内有较多类似住宅用途的房地产出售，并且在同一区域内有较成熟的租赁市场，有较稳定的收益，故估价对象可采用比较法及收益法对其进行市场价值估价。

综上所述，本次评估采用比较法及收益法对其进行市场价值评估。

3、选用方法的估价定义及技术路线

(1) 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的方法。

估价对象 价格	=	可比实例 价格	×	交易情况 修正 <u>100</u>	×	市场状况 修正 <u>()</u>	×	房地产状况 修正 <u>100</u>
				()		100		()

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

(2) 收益法是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，选用适当的资本化率将其折现到价值时点的现值累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。本次评估计算公式为：

$$v = \frac{a}{r-b} \left[1 - \frac{(1+b)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：

V—估价对象收益价格

r—报酬资本化率

a—未来第1年的净收益

b—净收益逐年递增比率

n—未来可获收益的年限

(十) 估价结果

本公司根据国家有关法律、法规及技术标准并结合估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与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采用比较法及收益法，估价对象于价值时点2022年3月17日的市场价值为人民币**83.25万元**（大写捌拾叁万贰仟伍佰元整）。

房地产评估表

项目地址	建筑面积(m ²)	所在楼层	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
毕节市碧阳大道与深圳路交汇处圆梦国际3幢1单元17层2号	124.96	17	6662	83.25

特别提示：

- 1、上述评估结果为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值；
- 2、本次评估未单独对估价对象对应分摊的土地使用权进行估价，估价结果已包含估价对象对应分摊的土地使用权价值；
- 3、本次评估估价结果已包含房屋室内装饰装修价值，但不包含室内动产价值；
- 4、本次评估估价结果未扣除因拍卖过程中发生的处置费用及相关税费；

5、本次评估估价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。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	证书编号	估价师签字	日期
邹龙均	5220210026		年 月 日
龙秋汝	5220170022		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年3月17日。

(十三) 估价作业期

2022年3月17日至2022年3月25日

贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

二〇二二年三月二十五日

四、附件

- 1、《毕节市七星关区人民法院委托书》复印件
- 2、估价对象位置示意图及相片
- 3、查询记录复印件
- 4、评估机构备案证书复印件
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、估价人员资格证书复印件

