

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：刘云名下位于威宁县草海镇草海路的房屋一栋
(产权证号：威房权草海字第 00005878 号)房
地产价值评估

估价委托方：威宁彝族回族苗族自治县人民法院

估价机构：六盘水衡佳房地产估价事务所有限公司

估价人员：彭永忠【房地产估价师注册号：5220090009】

邓光利【房地产估价师注册号：5220140017】

估价作业期：二〇二二年四月十三日至二〇二二年四月十九日

估价报告编号：六衡房估字（2022）第 0412 号

致估价委托人函

威宁彝族回族苗族自治县人民法院：

受贵院委托，我对刘云名下位于威宁县草海镇草海路的房屋一栋（产权证号：威房权草海字第 00005878 号）进行了房地产价值评估，现将评估情况报告如下：

一、估价对象

估价对象为刘云名下位于威宁县草海镇草海路的房屋一栋，总建筑面积为 443.04 平方米，国有出让住宅用地使用权面积 94 平方米。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

二〇二二年四月十三日（实地查勘时间）

四、价值类型

本评估价值为估价对象于价值时点的市场价值。评估价值中已包含评估对象所占用土地使用权面积的价值，估价结果不包含该房地产若发生产权转移时所需缴纳的税费。

五、估价方法

本次评估采用成本法及收益法进行估价。

六、估价结果

估价对象于价值时点的评估总价值为人民币壹佰伍拾肆万玖仟叁佰元整（¥：154.93 万元），本评估价值已包含估价对象所占用的土地使用权价值和室内二次装饰装修价值，不包含估价对象动产等其他财产或权益价值。评估价值详见下表：

产权人	估价对象	产权证号	建筑结构	建筑面积 (m ²)	证载用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
刘云	威宁县草海镇草海路一至五层房地产一栋	威房权草海字第 00005878 号	混合结构	443.04	住宅	3497	154.93

七、特别提示

1. 估价结果中评估综合单价保留至元位，评估总价保留至百元位。
2. 评估价值中已包含评估对象所占用土地使用权面积的价值，评估结果不包含评估对象若发生产权转移时所需缴纳的税费。
3. 本评估报告须按照报告中载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用，我公司及注册房地产估价师不对其它使用范围负责；敬请报告使用方认真阅读本报告的全部内容，重点关注估价的假设和限制条件。
4. 本评估结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价服务，该评估结果非为估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。
5. 本评估报告所示的评估结果为估价对象在价值时点的财产处置参考价，如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，若以上情况发生明显变化的，评估结果需进行相应调整后才会使用。
6. 本评估报告使用期限为自评估报告出具之日起一年内使用，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，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果需进行相应调整后才会使用。
7. 根据《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》【2018年9月1日实施】第二十二条，当事人或其他利害关系人认为评估报告有下列情形之一的：(1)财产基本信息错误；(2)超出财产范围或者遗漏财产；(3)评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；(4)评估程序严重违法；当事人可在收到评估报告之日起五日内通过威宁彝族回族苗族自治县人民法院向我公司提出书面异议。

详情见《房地产估价结果报告》。

六盘水衡佳房地产估价事务所有限公司

法定代表人：彭云松

二〇二二年四月十九日

目 录

注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
一、一般假设	6
二、未定事项假设	6
三、背离事实假设	7
四、不相一致假设	7
五、依据不足假设	7
六、估价报告使用限制	7
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、估价人员	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
十四、估价报告应用的有效期	15
十五、需要特别说明的事项	15
附件:	
1. 威宁彝族苗族回族自治县人民法院(2022)黔0526执恢144号评估《委托书》;	
2. 委托方提供《贵州省不动产登记查询结果》;	
3. 委托方提供估价对象权属登记相关资料;	
4. 估价对象位置图及相关照片;	
5. 房地产估价机构营业执照(复印件);	
6. 房地产估价机构资质证书(复印件);	
7. 估价人员资格证书(复印件);	

注：根据《房地产估价规范》，估价技术报告由本公司存档，供有关管理部门查阅。

注册房地产估价师声明

一、本报告所得出的估价结果，仅为人民法院确定财产处置参考价服务。

二、我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

三、本评估报告中的分析、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估价假设和限制条件的限制。

四、我们与本评估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。

五、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

六、我公司估价人员已对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实勘人员为中国注册房地产估价师彭永忠、邓光利，现场查勘日期为2022年4月13日。

七、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

八、委托方只可按照本评估报告的估价目的使用，不可用于其他用途。本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何媒体上。

声明人：

姓名	资格证书	注册号	签名
彭永忠	中国注册房地产估价师	5220090009	
邓光利	中国注册房地产估价师	5220140017	

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权属、面积、用途等资料进行了检查，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. 本次评估以估价对象在法定使用期限内能够正常持续使用为前提条件。同时本次评估是以估价对象能合法享用及分摊整幢房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

4. 委托方引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5. 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进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6. 本次评估假定估价对象不存在估价人员未知的他项权益、用益物权及占有使用情况。

7. 本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

二、未定事项假设

由于估委托方未能提供估价对象《国有土地使用权出让合同》，且估价

人员无法调查获知估价对象土地使用期届满之后地上建筑物的处理方式，根据本次估价目的，遵行谨慎原则，在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，不高估市场价值，故本次估价假设出让合同约定在建设用地使用权期限届满时地上建筑物由政府无偿收回，土地使用权期限届满后估价对象地上建筑物剩余经济耐用年限对应的价值可不计。

三、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象至价值时点已被查封，本次估价评估结果未考虑估价对象被查封以及可能存在的原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

1. 根据注册房地产估价师对估价对象涉及相关当事方征询及调查，估价对象无其他法定优先受偿权利。故本次估价假设该事项情况属实。

2. 我公司评估人员在实地查勘时，由于当事人未到场，部分房间未能入户进行室内查勘，本次评估对未能入户的房间室内装饰装修情况比照其它已进行室内查勘房间状况进行价值测算。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为委托方案件执行提供价值参考之估价目的使用，不对其它用途负责。

2. 本次评估以委托方指定的评估范围为准，委估房地产的用途、建筑面积、建筑物状况等我们以委托方提供的资料为依据，若有不符，委托方应将核准结果书面通知估价方并提供相关资料，由估价方根据原估价方法对评估值进行调整。

3. 评估价值中已包含估价对象应分摊土地使用权面积的价值，评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，且评估结果未包含估价对象若发生产权转移时所需缴纳的税费。

4. 评估结果是反映估价对象于价值时点在本次估价目的下的参考价

值，没有考虑特殊的交易方式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和所在地区的社会经济环境发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年四月十九日至二〇二三年四月十八日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，并对房地产评估价产生明显影响时，本报告的估价结果应作相应调整，委托方应聘请房地产估价机构重新进行估价。

6. 本评估报告中所采用的有关证明材料由委托方提供，并需对此承担法律责任，如因委托方提供的相关资料不实造成估价结果失真，我们将不承担任何法律责任。

7. 本估价报告仅供委托方使用，未经本估价机构同意，本报告的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载、发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

8. 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。

9. 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。

房地产估价结果报告

六衡房估字（2022）第 0412 号

一、估价委托人

威宁彝族回族苗族自治县人民法院

二、估价机构

机构名称：六盘水衡佳房地产估价事务所有限公司

营业执照注册号：91520200775335148A

法定代表人：彭云松

公司地址：六盘水市钟山西路 26 号凉都海鑫广场 13 楼

资质等级：贰级

资质证书编号：黔建房估字 B2005001

联系电话：0858—8263386

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

估价对象为刘云名下位于威宁县草海镇草海路的房屋一栋，总建筑面积为 443.04 平方米，国有出让住宅用地使用权面积 94 平方米。

1、位置与环境

估价对象位于威宁县草海镇草海路与县府路交汇处北侧（威宁四小公交车站旁），不临街，东距草海路二十余米，由巷道出入。所处位置道路为自北至南单向道，交通条件较方便。附近有威宁四小、威宁三中、毕节第三实验高中、县民政局、县司法局、草海湾畔小区、融城花园小区及众多临街经营店铺等。区域内生活配套服务设施稍齐全，市政基础设施较完善。估价对象所处位置为老城区，道路划线泊车，人文及自然环境一般，人流聚集度一般，居住环境一般。

2、房屋权属状况

委托方提供了委估房产《贵州省不动产登记查询结果》及权属登记申请相关资料，估价对象产权证号：威房权草海字第 00005878 号，权利人为刘云，不动产单元号：520526 003019 GB00117 F00010001，用途为住宅。估价对象产权权属由委托方负责。

3、估价对象现状

(1)、土地状况描述

根据估价人员现场查看及委托方提供资料，估价对象所属宗地情况如下：

1) 名称：位于威宁县草海镇草海路一宗国有出让城镇混合住宅用地使用权。

2) 所在宗地四至：东临过道、南临血站堡坎、西临过道、北临煤厂宿舍。

3) 宗地面积：94 平方米。

4) 形状：较为规则的长方形，有利于建筑物修建及平面布局。

5) 地势：地势有一定坡度，不影响建筑物修建。

6) 地质：土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，可供建筑用地使用。

7) 土地开发程度：“五通一平”即通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整。

8) 土地使用期限：2006 年起至 2050 年止。

(2)、建筑物状况描述

估价对象共五层，均为住宅用房，总建筑面积为 443.04 平方米。房屋坐西南朝东北，混合结构，钢管扶手楼梯道上下，正立面外墙面贴墙砖，背侧立面清水墙，外墙小砖 240 砌筑。估价对象设计为每层三套一室一厅一卫公寓住房共十五套，层高均为 3.1 米，铝合金玻璃窗外设钢筋防护栏，全封闭式防盗门，公共过道地面水泥清光，墙面抹灰，天面粉刷。套间室内铺 600mm*600mm 地砖，墙面贴墙纸或刷瓷粉，天面瓷粉罩面，卫生间地面 300mm*300mm 地砖、墙面 300mm*200mm 墙砖到顶，安装瓷质蹲便器。估

价对象通风采光稍好，室内线路管路明线明管敷设，水电到户，至价值时点部分房间空置、部分房间处于出租使用中。估价对象建于2006年。

经估价人员现场勘察，估价对象至价值时点维护保养稍差。

五、价值时点

2022年4月13日（估价人员完成对估价对象实地查勘之日）

六、价值类型

本估价报告的评估价值为估价对象于价值时点的市场价值。评估价值中已包含评估对象所占用土地使用权面积的价值，估价结果不包含该房地产若发生产权转移时所需缴纳的税费。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次评估遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则、最高最佳利用原则。具体为：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价师站在中立的立场上，不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，不偏袒相关当事人中的任何一方，实事求是地进行估价，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。

2、合法原则

即应以估价对象权属合法、用途合法、合法处分为前提进行估价，同时评估工作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、国家宏观政策的变化而不断的变化。在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常是求取估价对象根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格，这个特定时间就是价值时点，评估价值就是价值时点的房地产价值。确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值的一个时间基准。

4、替代原则

替代原则是指在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值或价格。即效用相同的物品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差异进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用状况包括估价对象最佳的用途、规模和档次等，最高最佳利用必须同时满足四个次序条件：法律上允许，技术上可能，财务上可行，价值最大化。

八、估价依据

1、威宁彝族回族苗族自治县人民法院（2022）黔 0526 执恢 144 号评估《委托书》；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《中华人民共和国民法典》；

6、中华人民共和国最高人民法院法释[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》；

7、最高人民法院《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；

8、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号；

9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

10、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

11、《贵州省建筑与装饰工程计价定额》（2016版）；

12、《贵州省建设工程造价信息》（2021年）；

13、威宁自治县人民政府2019年12月31日公布实施“关于公布《2020年威宁彝族苗族回族自治县土地级别与基准地价更新成果》的通知”；

14、委托方提供的委估房产《贵州省不动产登记查询结果》；

15、委托方提供的估价对象权属登记申请表中相关资料；

- 16、估价人员实地查勘取得的估价对象实际状况资料；
- 17、估价人员掌握和搜集的有关房地产市场信息及相关调查资料。

九、估价方法

估价对象所处区域为威宁县城区域，根据我公司估价人员调查及掌握的资料，由于在该供求圈的房地产交易市场上与估价对象（整栋自住公寓住房）类似、可供参照的房地产交易实例较少，故本次估价不采用比较法求取其市场价值。

估价对象为已建成的房产，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。

考虑到估价对象所处位置为威宁县基准地价覆盖范围，地价易于测算，房屋建安成本易于获取，利用成本法能够较准确地测算估价对象的现有价值，因此我们采用成本法进行估价。

成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是估价对象价值的衡量标准，即是一种以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。其计算公式如下：

估价对象重置完全价值=土地价值+建筑物建造成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润-应计提折旧+二次装修净值

上式中土地价值根据本次评估土地所在区域的发育情况、土地所处地区的土地利用情况，并结合评估对象的具体特点及评估目的，选择成本逼近法及基准地价修正法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法计算公式为：（土地价格）评估值=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成

果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式如下：

基准地价设定开发程度下的宗地地价

$$P_i = p \times (1 \pm k) \times y \times K_{ij} \times T$$

式中： P_i —— 待估宗地价格；

P —— 待估宗地对应的基准地价；

k —— 某一宗地所有区位影响因素总修正值；

y —— 宗地使用年期修正系数；

K_{ij} —— 容积率修正系数

T —— 期日修正系数

另考虑到估价对象房地产为可出租公寓住房，在有效使用年限内能产生较为稳定的收益，故同时对该房地产采用收益法进行估价。最后以两种方法评估价值的加权平均值作为估价对象最终的估价结果。

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的正常净收益。折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。即购买一宗一定使用年限的房地产，等于在这个年期内可以在将来源源不断地获得年净收益，那么，以现有的一个货币额与这将来源源不断的年净收益的现值之和等同起来，这个货币额即是该房地产的价格，称为收益价格。其计算公式如下：

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

上式中： v 为估价对象价值， a 为估价对象年净收益， r 为资本化率， s 为纯收益逐年递增的比率， n 为估价对象尚可使用年限。

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，按照估价工作程序，遵循估价

原则，通过对估价对象的区位状况、实物状况、权益状况及市场供求等影响其价值的各因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取成本法及收益法对估价对象进行估价。估价对象在价值时点2022年4月13日下，依照价值类型所评定估算的评估价值为人民币壹佰伍拾肆万玖仟叁佰元整（¥：154.93万元），本评估价值已包含估价对象所占用的土地使用权价值和室内二次装饰装修价值，不包含估价对象动产等其他财产或权益价值。评估价值详见下表：

产权人	估价对象	产权证号	建筑结构	建筑面积 (m ²)	证载用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
刘云	威宁县草海镇草海路一至五层房地产一栋	威房权草海字第00005878号	混合结构	443.04	住宅	3497	154.93

十一、估价人员

参加估价的中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭永忠	5220090009		2022年4月19日
邓光利	5220140017		2022年4月19日

十二、实地查勘期

2022年4月13日

十三、估价作业期

2022年4月13日至2022年4月19日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告的使用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即有效期为2022年4月19日至2023年4月18日）。

十五、需要特别说明的事项

1、本次评估的房地产以委托方明确其产权归属为前提，如果发生产权方面的纠纷，本公司不承担由此产生的法律责任。

- 2、本次评估对象以委托方所提供的有关资料所列的项目及范围为准。
- 3、本次评估中，委托方提供的资料如有虚假，由委托方承担法律责任。
- 4、本次评估是以估价对象能够正常持续使用为假设前提。同时是以该物业可以在公开市场上自由转让为前提条件。
- 5、本次评估的房地产价值为估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，评估价值中已包含评估对象应分摊土地使用权面积的价值，评估结果不包含评估对象若发生产权转移时所需缴纳的税费。
- 6、本评估结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据之估价目的使用。

六盘水衡佳房地产估价事务所有限公司

二〇二二年四月十九日