

涉执房地产处置司法 估价报告

估价报告编号：黔房瑞普估字（2022）第 06030 号

估价项目名称：盘县红果开发区党政大楼 30 米街隆华小区 1 号楼 6 层
1-6-1 号住宅、隆华商场 2 层 2-35 号商业房地产价值评估

估价委托人：盘州市人民法院

房地产估价机构：贵州瑞普房地产资产评估事务所

注册房地产估价师：石明星（注册号：5220180021）

李昌发（注册号：5220200028）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 17 日

致估价委托人函

盘州市人民法院：

受贵方的委托，我事务所根据国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、市场调查询证并进行了分析及测算，现将估价对象估价结果报告如下：

一、估价对象

估价对象 1：系位于盘县红果开发区党政大楼 30 米街隆华小区 1 号楼 6 层 1-6-1 号的住宅房地产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内不可移动的装修价值，不包含动产及其他权益，建筑面积为 129.12m²，法定用途及实际用途均为住宅，权利人为王云黔。

估价对象 2：系位于盘县红果开发区党政大楼 30 米街隆华商场 2 层 2-35 号商业房地产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内不可移动的装修价值，不包含动产及其他权益，建筑面积为 44.34m²，法定用途及实际用途均为商业，权利人为陈梅。

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

2022 年 06 月 09 日

四、价值类型

价值类型采用市场价值。市场价值系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金额。本次估价结果不考虑估价对象房地产租赁、抵押、查封等因素的影响，未包含交易双方应按照国家相关规定需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费及相关手续费。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

估价对象评估价值为人民币 **954850** 元（大写：玖拾伍万肆仟捌佰伍拾元整）。详见下表：

估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	129.12	3880	500986
2	44.34	10236	453864
合计	173.46	/	954850

本报告书使用人在使用本估价结果时，请仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

贵州瑞普房地产资产评估事务所

法定代表人：李建民

二〇二二年六月十七日

目 录

估价师声明.....	7
假设和限制条件.....	8
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、估价人员.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
十五、特别事项说明.....	17
附 件.....	19
1、《盘州市人民法院委托书》；	
2、《贵州省不动产登记查询结果》；	
3、《隆华商场房屋分层分户平面图》	
4、估价机构营业执照、资质证书，估价人员资格证书。	

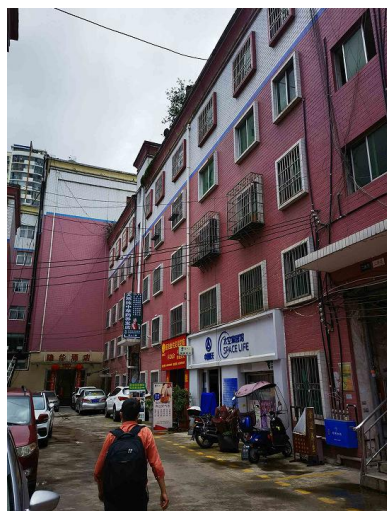
估价对象1所在地理位置及现场图



楼栋外观

单元门

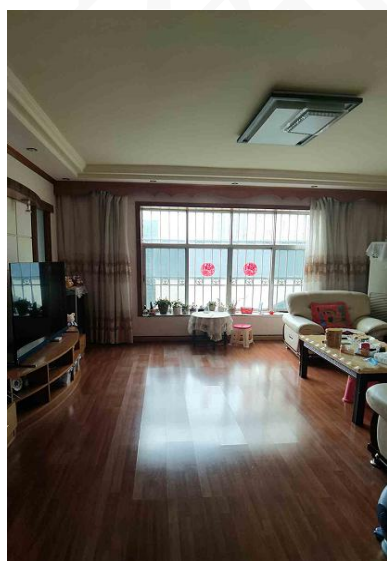
入户门



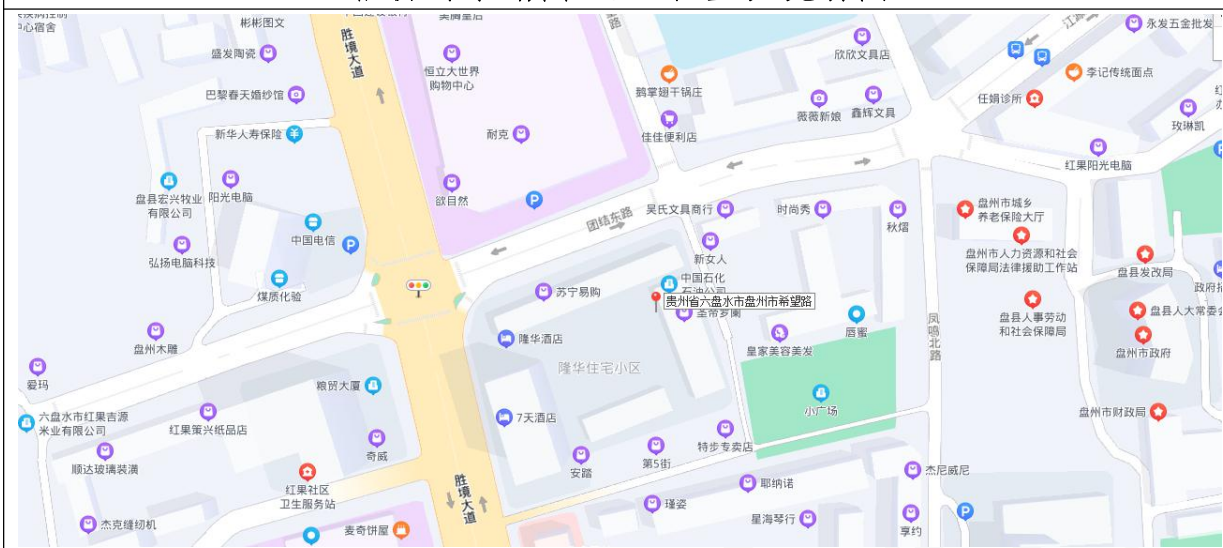
客厅

厨房

卧室



估价对象2所在地理位置及现场图



<p>楼栋外观</p>	<p>商场入口</p>	<p>商场内</p>
<p>商铺内部</p>	<p>商铺内部</p>	<p>商铺门头</p>

估价师声明

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，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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，但受到估价报告中已说明的估价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利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。本评估报告书的全部或部分内容未经估价机构同意，不得发表于任何媒体上。

6、注册房地产估价师石明星、李昌发已于2022年06月09日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
石明星	5220180021		2022年06月17日
李昌发	5220200028		2022年06月17日

假设和限制条件

一、假设条件

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的产权资料复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、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持续使用。

3、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》中证载建筑面积大体相当。

4、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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、因委托方未明确估价对象是否存在用益物权及占用使用情况，房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

7、因委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、

物业费、供暖费、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。

8、因委托方未明确价值时点，本次评估根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）第十条，以实地查勘日2022年06月09日为价值时点。

（二）未定事项假设

委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份为2000年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

1、在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2、根据房地产估价师所了解的情况，估价对象现已出租，根据《租赁合同》估价对象租赁期至2025年12月31日，租金已交至2022年12月31日，仅剩3年租赁期。因租期较短对评估结果影响不大，故本次评估未考虑原有租赁权对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、限制条件

1、本次估价以委托方提供的相关资料，结合现场勘察情况，在合理必要充分前提下，根据估价对象的上述假设后得出的评估结果，若实际与假设条件不符，则估价结果应作相应调整。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

3、本估价报告估价结果系按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本估价机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两部分。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关部门或个人。

5、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(以下空白)

估价结果报告

黔房瑞普估字（2022）第 06030 号

一、估价委托人

盘州市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：贵州瑞普房地产资产评估事务所；

机构地址：贵阳市中华北路 78 号“世纪商务城”21 楼；

统一社会信用代码：91520000214434947A

法定代表人：李建民； 资质等级：一级；

《房地产价格评估机构资格证书》证号：建房估证字（2012）055 号；

联系人：李建民； 联系电话：0851-86824393。

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

（一）估价对象范围

估价对象 1：系位于盘县红果开发区党政大楼 30 米街隆华小区 1 号楼 6 层 1-6-1 号的住宅房地产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内不可移动的装修价值，不包含动产及其他权益，建筑面积为 129.12m²，法定用途及实际用途均为住宅，权利人为王云黔。

估价对象 2：系位于盘县红果开发区党政大楼 30 米街隆华商场 2 层 2-35 号商业房地产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内不可移动的装修价值，不包含动产及其他权益，建筑面积为 44.34m²，法定用途及实际用途均为商业，权利人为陈梅。

（二）土地基本状况

1、四至：东面临希望路，南面临众志路，西面临胜境大道，北面临团结东路。

2、面积：/

3、用途：/

4、土地使用权类型及使用年限：土地使用权类型为出让，使用期限至2049年6月16日止。

5、宗地开发程度：红线内外达“五通”红线内已修建建筑物，地面道路硬化。

（三）建筑物基本状况

1、建筑结构：混合结构。

2、设施设备：水电、消防、通讯、生活燃气等设施齐全。

3、新旧程度：2000年建成，按直线法测算成新率为56%。

4、层高：住宅层高2.8米，商业层高3.5米。

5、楼层：建筑物总层数为7层。估价对象住宅位于第6层（平台第4层）及商业位于第2层。

6、使用及维护状况：使用正常，维护状况较好，未见有明显影响质量安全的问题。现估价对象住宅自住，商业出租经营。

7、建筑面积、户型：住宅建筑面积129.12m²，4室2厅1厨2卫；商业44.34m²，独立内商铺。

8、装饰装修：

住宅：普通装修。客厅、卧室：地面铺木地板，墙面乳胶漆，顶面吊顶；厨房、厕所：地面铺设地砖，墙面墙砖到顶，顶面吊顶；铝合金窗；入户门为防盗门，室内木门。

商业：普通装修。地面铺木地板，墙面乳胶漆，顶面吊顶，玻璃门。

五、价值时点

根据估价委托人估价要求，本次估价确定 2022 年 06 月 09 日为价值时点。

六、价值类型

价值类型采用市场价值。市场价值系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。本次估价结果不考虑估价对象房地产租赁、抵押、查封等因素的影响，未包含交易双方应按照国家相关规定需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费及相关手续费。

七、估价依据

（一）法律、法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 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、《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》（法释〔2009〕16号）；
- 6、《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）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 8、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）。

（二）技术规程

- 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）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）。

（三）参考资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

（四）委托方提供的相关文件

- 1、《盘州市人民法院委托书》（（2022）黔 0281 盘法委评字 43 号）。
- 2、《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202204190006470 号、202206140009959 号）。
- 3、《隆华商场房屋分层分户平面图》。

八、估价原则

本次估价遵循下列原则：

- 1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格；
- 2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
- 3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

九、估价方法

估价人员对估价对象进行了实地查勘并对周边房地产市场进行了调查，在认真分析所掌握资料基础上，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，确定估价对象适用比较法进行估价。估价方法适用性分析详见下表：

（一）不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

3、不选用收益法的理由

目前在房地产租赁市场上类似估价对象的租赁实例较多，但难以判断是否为完税租金，且租金以外的附加费用又多未在租赁合同中体现，实际纯收益难以判断，往往导致以合同租金为依据的测算结果与市场实际成交价格有一定差距；再有受疫情及电商影响，商业出租率大幅下降，租金水平较往年也大幅下降，租金已经不能反映正常的房地产市场价格，故本次评估未采用收益法进行估价。

（二）选用的估价方法及理由

选用比较法的理由

估价对象是交易活跃性的房地产，由于估价对象同一供求圈内有多数的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

根据比较法原理，其计算公式为：

估价对象价格=可比实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

十、估价结果

估价对象评估价值为人民币 **954850** 元（大写：玖拾伍万肆仟捌佰伍拾元整）。

估价对象	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）
1	129.12	3880	500986
2	44.34	10236	453864
合计	173.46	/	954850

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
石明星	5220180021		2022年06月17日
李昌发	5220200028		2022年06月17日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 06 月 09 日。

十三、估价作业日期

2022 年 06 月 09 日至 2022 年 06 月 17 日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限自出具之日起为一年，自 2022 年 06 月 17 日起至

2023年06月16日止。报告使用期限内，若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重新估价。

十五、特别事项说明

(一) 合理使用估价结果。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。

(二) 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，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证。

(三) 根据本次评估目的及相关法律法规规定，不应包含拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权；故本次评估，不考虑估价对象已抵押、租赁、被查封等原有的担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

(四) 本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房地产市场现象。若短期内估价对象被强制处分，估价对象的变现价值通常会低于价值时点的正常市场价格。因此报告使用人要关注未来的市场风险和短期强制的处分风险。

(五) 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可使用。

(六) 根据房地产估价师所了解情况，估价对象已出租，委托人提供

相关《租赁合同》，租赁期至 2025 年 12 月 31 日，本次估价结果未考虑估价对象租赁因素的影响。根据《合同法》第 229 条规定：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”，即估价对象进行拍卖时，竞得人需维持《租赁合同》的法律关系，且在租约期内估价对象收益价值仅为《租赁合同》中约定的租金收益。

（七）根据《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273 号）：当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

贵州瑞普房地产资产评估事务所

二〇二二年六月十七日

附件

- 1、《盘州市人民法院委托书》；
- 2、《贵州省不动产登记查询结果》；
- 3、《隆华商场房屋分层分户平面图》
- 4、估价机构营业执照、资质证书，估价人员资格证书。