

房地产司法估价报告



温馨提示：本报告已在贵州省房地产估价行业协会诚信管理信息平台备案，扫码即可查验真伪，如未查询到备案信息，请注意防范相关风险。

估价项目名称：盘州市人民法院因确定财产处置参考价的需要所涉及的位于盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅7层（701室）住宅房地产市场价格评估

估价委托人：盘州市人民法院

房地产估价机构：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：蔡文亮（注册号：5220180015）
杨毓怀（注册号：5220110023）

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十四日

估价报告编号：黔海天房评字【2022】0513号

涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：盘州市人民法院因确定财产处置参考价的需要所涉及的位于盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅7层（701室）住宅房地产市场价格评估

估价委托人：盘州市人民法院

房地产估价机构：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：蔡文亮（注册号：5220180015）

杨毓怀（注册号：5220110023）

估价报告出具日期：二零二二年五月二十四日

估价报告编号：黔海天房评字【2022】0513号

致估价委托人函

盘州市人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关法律法规和技术标准，依据估价目的，遵循估价原则，履行法定评估工作程序后，选取适宜的估价方法对位于盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅7层（701室）住宅房地产的市场价格进行了评估，现将估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅7层（701室）住宅房地产，权利人为吴奉阳，规划用途为住宅，建筑面积为121.80平方米。

本次估价对象的财产范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设备设施，但不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

三、价值时点：（2022）黔0281盘法委评字33号《盘州市人民法院评估委托书》中未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）第十条之规定，同时结合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价确定价值时点为二零二二年五月七日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，履行评估工作程序，运

用科学的评估方法，在认真分析所掌握的资料和详细考虑了影响房地产价值的各项因素的基础上，经过科学、独立、客观的分析与测算，确定估价对象于价值时点二零二二年五月七日在本次估价目的下的市场价格（评估总价取整）为人民币肆拾伍万捌仟元整（¥45.80万元），评估单价为3,760.00元/平方米。

七、特别提示：

1、“致估价委托人函”仅为估价报告其中一部分，必须与估价报告完整使用；估价结果在相关估价假设和限制条件下成立，详见估价报告中“估价假设和限制条件”。

2、报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围正确使用本估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

3、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。

4、本案当事人、利害关系人收到估价报告后五日内对估价报告有异议的，可向人民法院提出书面异议，并附上异议的相关佐证材料。若在此期间内未提出书面异议，视为对估价报告无异议。

5、估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

6、财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

7、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

估价的详细情况见《估价结果报告》，报告使用者在使用本估价报告时，应仔细阅读估价报告全文。

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：



二零二二年五月二十四日

目 录

估 价 师 声 明	1
估价假设和限制条件	2
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. 估价对象	6
四. 估价目的	12
五. 价值时点	12
六. 价值类型	12
七. 估价依据	12
八. 估价原则	14
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. 实地查勘期	17
十三. 估价作业期	17
十四. 特别事项说明	17

附件资料

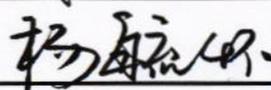
1. (2022)黔0281盘法委评字33号《盘州市人民法院评估委托书》
2. 《贵州省不动产登记查询结果》(受理编号为:202009110000192)
3. 估价机构营业执照复印件
4. 估价机构资质备案证书复印件
5. 估价人员资格证复印件

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师杨毓怀、蔡文亮已于 2022 年 05 月 07 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行了记录，但实勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，未对估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘，也未对估价对象建筑质量进行调查。我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权部门认定为准。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
蔡文亮	5220180015		2022年 5月 24日
杨毓怀	5220110023		2022年 5月 24日

估价假设和限制条件

一. 估价的假设前提条件

(一) 一般假设

1. 本次估价对象房屋坐落、建筑面积、房屋用途等以委托人提供的《盘州市人民法院评估委托书》[(2022)黔 0281 盘法委评字 33 号]及《贵州省不动产登记查询结果》(受理编号为:202009110000192)记载内容作为估价依据。注册房地产估价师对委托人提供的资料进行了必要的核查,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,若提供的资料失实或有任何隐匿,本估价机构及签字注册房地产估价师不承担任何责任。

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》(受理编号为:202009110000192)登记的面积基本相当。本次估价设定估价对象的实际建筑面积与登记建筑面积一致。

4. 人民法院拍卖(或变卖)财产之日与估价机构实地查勘完成之日不是同一时点。本次估价假设人民法院拍卖(或变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与估价机构实地查勘完成之日的状况相同。

5. 本次估价对象的财产范围包括房屋所有权及应分摊的土地使用权,包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设备设施,以及不可移动的家具家电,但不包括特许经营权、债权债务等非房

地产类财产或权益。

6. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不对估价对象的权属及附着于估价对象上的其他权利进行确认或发表意见，估价对象的法律权属及附着于估价对象上的其他权利由委托人负责解释。

7. 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。公开市场是指应满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方都是出于利己动机进行交易；
- (3) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易房地产在市场上公开时间足够长，买卖双方充分掌握交易房地产的相关信息，并具有充裕的时间进行交易；
- (5) 未考虑买家因特殊兴趣而给予的附加出价。

8. 本次估价交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

9. 人民法院未明确本案评估费、诉讼费、律师费、拍卖费等费用是否从财产处置价款中扣除。评估机构难以估算除评估费之外的其他财产处置费用，而且部分费用（如：拍卖费）是在评估工作完成之后产生的，所以在价值时点难以核算财产处置费用。本次估价假设财产处置费用均在拍卖或变卖成交后从处置价款中优先扣除，不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

10. 估价对象均应享有公共区域的通行权及水电等共用设施的使用权。

11. 人民法院未明确估价对象是否欠缴税金及相关费用（包括：税收、

物业费、供暖费、水电费及其他滞纳金等),注册房地产估价师尽职调查后也无法获取相关信息,本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

12. 人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。经注册房地产估价师现场查勘调查,本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

根据委托人提供的估价对象相关资料,未载明估价对象的建成时间,通过注册房地产估价师现场调查,估价对象所在楼栋建成年份约为2000年,本次估价假定估价对象建成年份为2000年。

(三) 背离事实假设

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 5.4.2 规定,房地产司法拍卖估价中,评估价值的影响因素不应包括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等权利。故本次评估假定估价对象于价值时点无查封、无抵押和其他优先受偿权。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致的情形。

(五) 依据不足假设

1、委托人未提供估价对象的《不动产权证书》,本次估价依据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》登载的信息进行评估。本次估价假设《贵州省不动产登记查询结果》与《不动产权证书》登载的信息一致。

2、委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》(受理编号为:202009110000192)未载明估价对象的土地权属信息,也未提供其他的土地权属证明资料。本次估价对象为商品房,根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第39号)第四条规定:工

业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有 2 个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。本次估价根据估价对象的实际情况和相关法律法规的规定，设定估价对象土地用途为住宅用地，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为国有出让。

二. 本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告的估价结果是在本次特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

2. 本估价报告的估价结果是在公开市场前提下的房地产市场价格。本次估价根据估价目的的特殊需要，不考虑其快速变现损失和拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担对估价结果的影响。

3. 本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力对房地产价格可能产生的影响。

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备查。

5. 本估价报告仅供委托人使用。非为法律、行政法规规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何机构和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。其他任何机构和个人不能由于得到估价报告而成为估价报告的使用人。

6. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 本估价报告使用的有效期为自估价报告出具之日起一年，即：自二零二二年五月二十四日起至二零二三年五月二十三日止。

8. 本估价报告的知识产权和解释权均为本报告出具机构所有。

房地产估价结果报告

黔海天房评字【2022】0513号

一. 估价委托人

名称：盘州市人民法院。

二. 房地产估价机构

名称：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：杨毓怀

地址：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区滨湖路89号时光俊园第1栋1单元13层5号

资质等级：国家房地产估价机构壹级资质

资质证书编号：黔建房估字[2015]壹52005003

三. 估价对象

（一）估价对象及财产范围

1. 本次估价对象及财产范围

本次估价对象为位于盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅7层（701室）住宅房地产，建筑面积为121.80平方米。

2. 财产范围

本次估价对象的财产范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设备设施，但不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）权益状况

1. 房屋权益状况

根据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》，登载估价对象的权利人为吴奉阳，共有情况单独所有，不动产权证号：37-31067，坐落为：盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅 7 层，规划用途为住宅，建筑面积为 121.80 平方米，登记时间为 2014 年 05 月 29 日。

2. 土地权益状况

委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》，未载明估价对象的土地权属信息，也未提供其他的土地权属证明资料。本次估价对象为商品房，根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号）第四条规定：工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有 2 个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。本次估价根据估价对象的实际情况和相关法律法规的规定，设定估价对象土地用途为住宅用地，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为国有出让。

3. 担保物权设立情况

根据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202009110000192）记载，估价对象未设立抵押权。

4. 租赁或占有情况

经注册房地产估价师实地查勘了解，在价值时点，估价对象无租赁权。

5. 查封情况

估价对象已被贵州省盘州市人民法院依法查封。

（三）实物状况

1. 土地基本状况

- （1）名称：盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅 7 层（701 室）所占建设用地。
- （2）土地使用权面积：分摊土地使用面积不详。
- （3）四至：东至胜境大道，南至过道，西至相邻楼栋，北至相邻楼栋。
- （4）形状：较规则。
- （5）地形地势：宗地标高与相邻土地和道路基本处于同一标高，地势相对较平坦。
- （6）地质条件：土壤未受过污染，地基承载能力较强，稳定性较高，无特殊地质现象。
- （7）土地开发程度：“六通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气，场地平整。
- （8）土地使用期限：委托人未能提供土地权属证明资料，土地使用期限不详。

2. 房屋建筑物基本状况

- （1）名称：盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅 7 层（701 室）所占建设用地住宅房地产。
- （2）登记建筑面积：121.80 平方米。
- （3）用途：住宅。
- （4）层数：地上总层数 7 层，估价对象位于地上第 7 层。
- （5）建筑结构：混合结构。

(6) 装饰装修：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象具体情况见

下表：

外墙	外墙刷外墙漆、贴瓷砖	
单元门	无	
入户门	防盗门	
室内房门	木质包门	
窗户	铝合金窗	
楼梯间及过道	地面为水泥地坪，墙面、天棚均为一般抹灰。	
客餐厅	地面	铺设地砖
	墙面	瓷粉乳胶漆
	天棚面	瓷粉乳胶漆及四周木工板装饰吊顶
卧室	地面	铺设木地板
	墙面	贴墙纸
	天棚面	瓷粉乳胶漆及木线条绕边
厨房	地面	地砖
	墙面	墙砖
	天棚面	铝塑扣板吊顶
卫生间	地面	地砖
	墙面	墙砖
	天棚面	铝塑扣板吊顶

(7) 设施设备：估价对象所在楼幢水、电、燃气、通讯网络等已接通入户，消防设施等安装到位。

(8) 层高：净高约为 2.8 米。

(9) 空间布局和采光通风：空间布局较合理，采光通风效果较好。

(10) 建成时间：约 2000 年。

(11) 新旧程度：按年限法测算成新率约为 56%。

(12) 维护状况：维护状况较好。

(13) 完损情况：房屋地基稳固，基础完好，无墙体开裂，无地面凸起、凹陷，无门窗破损等现象，未发现有明显影响质量安全的问题。

(四) 区位状况

1、估价对象位置状况

- (1) 坐落：位于盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅 7 层。
- (2) 方位：位于胜境大道与竹海西路西北方向。
- (3) 与相关场所的距离：估价对象距离盘州市高铁站约 16 公里，距离沪昆高速盘州收费站约 5 公里，距盘州市人民政府约 1.5 公里。
- (4) 临街状况：估价对象临胜境大道。
- (5) 朝向：估价对象为东南朝向。
- (6) 楼层：地上总层数 7 层，估价对象位于地上第 7 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象外接道路为胜境大道、竹海西路。道路路面平整，道路较宽。胜境大道为城市主干道，竹海西路为城市支干道，车流量均较大。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所处位置有“中黔金交盘州分中心”公交站，有盘州 10 路、12 路、13 路、15 路、16 路等十几路公交车停靠，同时出入可选择自驾，也可利用公交车、出租车、网约车等交通工具，出行较为便利。

(3) 交通管制情况：估价对象周边道路未受单行道和通行时间限制。

(4) 停车方便程度：估价对象小区无地下停车场，停车便利度较差。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象附近有轻微空气污染，主要来源于汽车尾气。无噪声、污水、辐射、固体废物等污染，小区环境卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象所在小区为成熟小区，人员文化素质尚可，治安状况较好，相邻房地产主要为商业住宅小区等。

(3) 景观：估价对象景观环境较差。

4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施：估价对象周边道路、给水、排水、电力、通信（如电话、互联网、有线电视）、燃气等设施完备，保证率较高。

(2) 外部公共服务设施：估价对象周边配套有盘州市第二小学、盘州市第七中学等教育机构；有盘州市第二人民医院、盘州市九洲医院等就医场所；有合力超市、鸿福农贸市场等购物场所；有大浪淘沙假日酒店、格林豪泰酒店等住宿场所；有中国工商银行、贵阳银行等金融机构。综合分析，该区域基础设施配套及公服设施配套完备，生活、出行较为方便。

5、区位状况未来变化趋势分析

估价对象位于盘县红果经济开发区三圆盘附近，地处红果开发区中心城区。2017年盘县成功“撤县设市，现为盘州市。盘县的顺利升市红果经济开发区是盘县新的经济增长点和城市拓展的主要空间；承担城市空间发展和城市新形象窗口展示的重要功能，红果经济开发区由一个商业中心，五大产业功能园区（煤主体产业园、高新科技产业园、中小企业园、配套服务产业园及工业区物流园）组成，开发区远期总人口约16万人，其中就业人口约15万人，规划区居住用地可容纳居住人口约3.0万人，其他就业人口可依托盘县中心城区及周边区域进行配套居住。开发区近期工业总产值达到100亿元；中期工业总产值达到300亿元；远期工业总产值达到500亿元。

红果开发区的配套设施已基本健全完备，开发区近年来基建和经济均发展较快，增量房地产的供给逐年增加，存量房地产基本能够保值，但是增值空间不大，总体房价会受市场供求和国家房地产政策调控的影响。

四. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五. 价值时点

(2022)黔0281盘法委评字33号《盘州市人民法院评估委托书》中未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)第十条之规定,同时结合《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求,本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价确定价值时点为二零二二年五月七日。

六. 价值类型

根据估价目的及法释[2016]18号《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》并结合市场环境和处置方式等,确定本次估价价值类型为估价对象在价值时点满足估价假设前提条件下的公开市场价格。

公开市场价格是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. 估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起实施);

2、《中华人民共和国民法典》【2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行】;

3、《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第32号,2020

年 01 月 01 日实施】;

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 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】;

5、《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》【法释〔2016〕18 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、其他相关规定。

(二) 本次估价采用的技术规程

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

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

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

4、《涉执房地产处置司法评估专业技术评审办法(试行)》(中房学[2021]38 号)。

(三) 委托人提供的有关资料

1、《盘州市人民法院评估委托书》【(2022)黔 0281 盘法委评字 33 号】;

2、《贵州省不动产登记查询结果》(受理编号: 202009110000192);

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场调查资料;

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、类似房地产市场交易资料。

八. 估价原则

本次估价遵循独立、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。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值或价格。

（四）替代原则

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应在合理范围内。同一供求范围内，在区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最

高价值的使用方式。

九. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),对于房地产市场价格的估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,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。

(一) 估价方法的理论适用性分析

- 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。

(二) 本次估价选用的估价方法及估价技术路线分析

估价对象为住宅房地产,同一供求范围内类似房地产近期交易实例较多,可供参照的可比实例较多,本次估价采用比较法。比较法估价技术线路:将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格。其计算公式如下:

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

(三) 本次估价不选用的估价方法分析

1、不选用收益法的理由

估价对象为住宅房地产，经估价人员调查了解，同一供求范围内类似房地产的市场租赁价格与市场价格不匹配（即房价与租金背离），而且若从估价对象未来收益入手采用收益法测算收益价值，难以体现住宅房地产某些特有属性的附加值优势，收益法估价结果不能充分体现估价对象的市场价格，故本次估价不选用收益法。

2、不选用成本法的理由

现时房地产价格主要受市场供求关系影响，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能客观地反映出估价对象的市场价格，故本次估价不选用成本法。

3、不选用假设开发法的理由

估价对象为已建成的房地产，不具有开发或再开发潜力，故本次估价不选用假设开发法。

十. 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，履行评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析所掌握的资料和详细考虑了影响房地产价值的各项因素的基础上，经过科学、独立、客观的分析与测算，确定估价对象于价值时点二零二二年五月七日在本次估价目的下的市场价格（评估总价取整）为人民币肆拾伍万捌仟元整（¥45.80万元），评估单价为3,760.00元/平方米。



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
蔡文亮	5220180015	蔡文亮	2022年5月24日
杨毓怀	5220110023	杨毓怀	2022年5月24日

十二. 实地查勘期

二零二二年五月七日。

十三. 估价作业期

二零二二年五月七日至二零二二年五月二十四日。

十四. 特别事项说明

1. 报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围正确使用本估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

2. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不对估价对象的权属及附着于估价对象上的其他权利进行确认或发表意见，本估价报告不能作为估价对象权属确认的依据。

3. 估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

4. 财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 委托人应当正确理解、合理使用估价结果。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。

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

二零二二年五月二十四日



盘州市人民法院 评估委托书

(2022)黔0281盘法委评字33号

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司:

本院受理的杨汉民与吴奉阳、吴泽仁民间借贷纠纷一案,现需对被执行人吴奉阳所有的位于盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅七层的房屋一套,建筑面积为:121.8平方米,不动产权证号为:37-31067号进行价值评估。经审查,申请人的申请符合相关法律规定,本院予以准许。据此,本院特委托你公司对上述事项进行评估。

注:评估期限为30日,共需伍份评估报告(其中贰份不装订),送报告的同时需将视频(小于200M)、图片、评估报告电子版(PDF格式,小于10M)等资料刻录为U盘或光盘随报告邮寄我院)

盘州市人民法院对外委托办公室电话:0858-3664077



贵州省不动产登记查询结果

贵州省盘州市人民法院（（2020）黔0222执1460号）：

2020年09月11日，您（单位）提出不动产登记查询申请，受理编号为：202009110000192

本次查询结果仅用于诉讼查询。

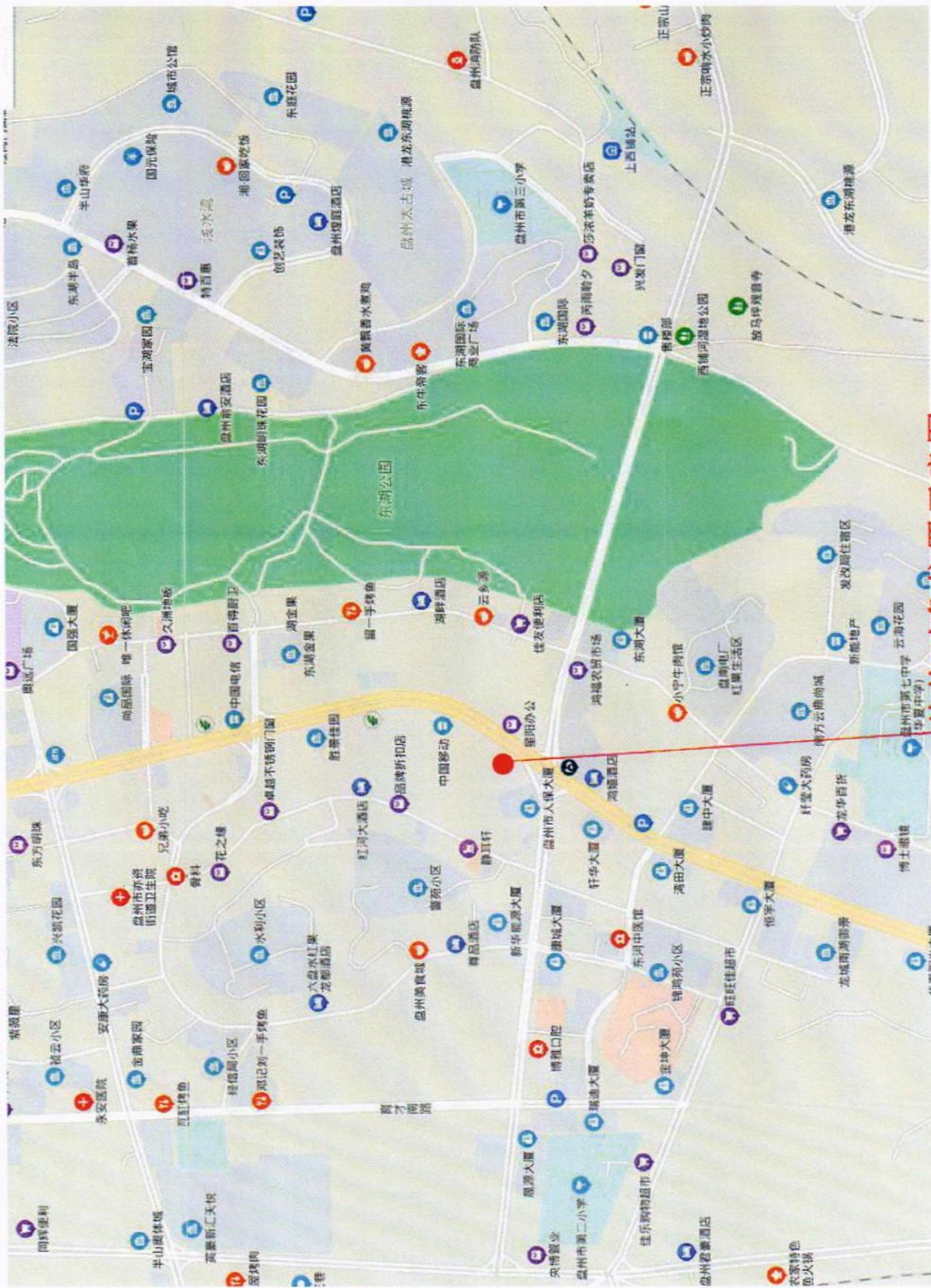
经查询，结果如下：

权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码	共有情况			
1	吴奉阳	520202196306250831	单独所有			
不动产权登记信息（单位：平方米）						
不动产单元号	520222999999GW999999F17007387					
坐落	盘县红果镇五十米大街旁区龙公司壹号住宅7层					
不动产权证号	37-31067		用途	住宅		
建筑面积	121.80	登记时间	2014年05月29日			
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额（万元）	抵押方式	抵押期限	登记时间
预告信息						
登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间	
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	查封期限	登记时间
1	盘县人民法院	（2014）黔盘执查字第71-1号	查封		2014年05月28日起	2014年05月29日
2	盘州市人民法院	（2018）黔0222执325、（2018）黔盘协执字第325号			2018年07月13日起 2021年07月12日止	2018年07月20日
异议信息						
登记序号	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号	登记时间		

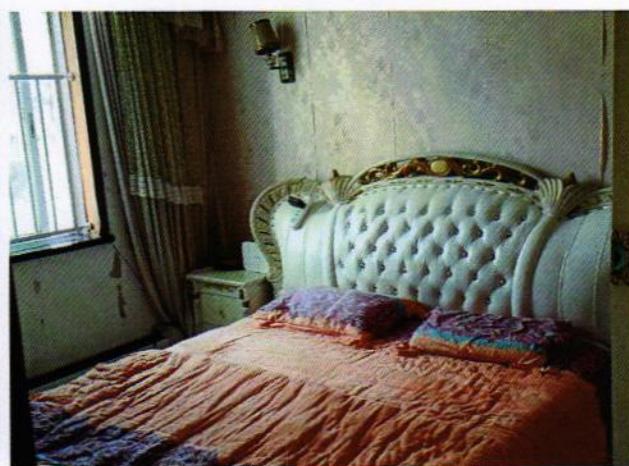
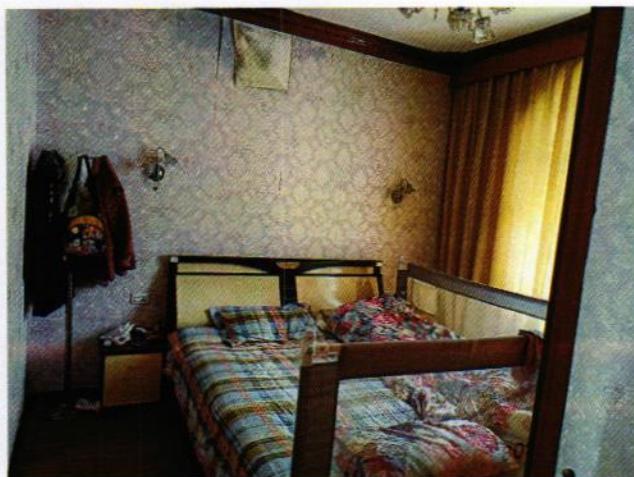
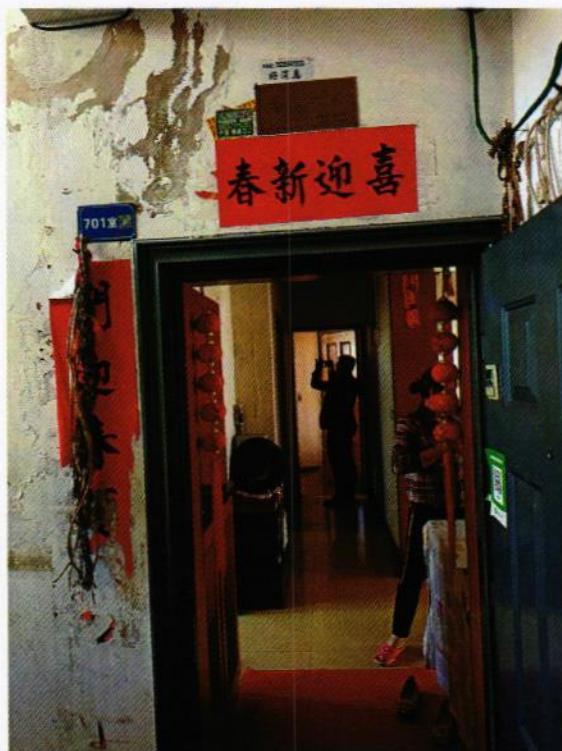
注：
1、本次查询结果依据不动产登记系统登记簿出具，反映查询人查询时点前的不动产登记情况。
六盘水市盘州市

- 2、可能因被查询人身份信息与登记簿不一致或系统提取数据不全等原因，导致信息有不准确。请查询人当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误或异议，请及时告知查询窗口工作人员核实，如隐瞒不报或提供虚假信息自行承担法律责任。
- 3、根据《不动产登记暂行条例》第二十八条，查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其它目的；未经权利人同意不得泄露查询获得的不动产登记资料。





估价对象位置示意图





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915200006222120161

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



名称 贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1997年04月17日

法定代表人 杨毓怀

营业期限 长期

经营范围

法律、法规、国务院规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院规定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。房地产和土地评估(在资格有效期内从事经营活动)；房地产开发项目可行性研究、土地开发项目可行性研究；资产评估及企业价值咨询；工程测量；测绘服务；国土空间规划编制；基准地价评估；宗地地价评估；项目建议书、可行性研究报告编制；探矿权和采矿权评估；机动车评估及信息咨询；社会稳定风险评估及咨询；工程造价咨询；环境影响评估。

住

所 贵州省贵阳市贵阳国家高新技术开发区滨湖南路89号时光俊园第1栋1单元13层5号

登记机关



2021年11月16日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

101704

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：杨毓怀
(执行事务合伙人)

住所：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区滨湖路89号时光俊园第1栋1单元13层5号
915200006222120161

统一社会信用代码：

备案等级：壹级

证书编号：黔建房估字【2015】壹52005003

有效期限：2024年09月29日



发证机关(公章)
2021年09月16日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00249973

姓名 / Full name

杨毓怀

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522522198303041252

注册号 / Registration No.

5220110023

执业机构 / Employer

贵州海天房地产资产评估事务所有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00250152

姓名 / Full name

蔡文亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522523198310082614

注册号 / Registration No.

5220180015

执业机构 / Employer

贵州海天房地产资产评估事务所有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

