

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：贵鼎 SF（2022）房询估字第 54 号

估价项目名称：李红拥有的位于普定县城关镇中心大道金地翠园 21
号楼 1 单元 4 层 3 号一套住宅用房市场价值评估

估价委托人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：欧阳学飞（注册号：5220130049）

袁 平（注册号：5220190033）

估价报告出具日期：二〇二二年八月四日

致估价委托人函

普定县人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关法律法规和技术标准，本着客观、独立、公正的原则，对估价对象进行了实地勘察、市场调查及询证并进行了分析和测算，现将估价对象估价结果报告如下：

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

估价对象为李红拥有的位于普定县城关镇中心大道金地翠园 21 号楼 1 单元 4 层 3 号一套住宅用房，建筑面积 106.25 m²。

三、价值时点

以实地查勘日 2022 年 7 月 5 日为价值时点。

四、价值类型

本报告书所述的房地产价值是满足估价假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价格。

五、估价方法

比较法

六、估价结果

估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 333944 元（大写：叁拾叁万叁仟玖佰肆拾肆元整），评估单价为 3143 元/m²。



七、特别提示

1、委托人及报告使用人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、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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、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；

4、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；

5、当事人、利害关系人收到评估报告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。

6、由于估价师未能进入估价对象内部实勘且委托人、财产权利人未能提供有关房屋装修的相关资料，本次估价房屋室内固定装修采用单位面积法粗略估算其价格。我公司保留在委托人提供详尽资料后，对固定装修估价结果进行调整的权利。

法定代表人：欧阳学飞

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月四日



目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16

附件（复印件）：

- 1、估价委托书；
- 2、估价对象位置图及照片；
- 3 《房屋所有权证》；
- 4、估价人员搜集的相关资料；
- 5、可比实例位置及照片；
- 6、估价机构营业执照；
- 7、估价机构备案证书；
- 8、估价人员资格证；

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，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法律法规及房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

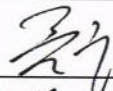
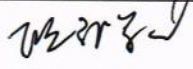
5、本报告所得出的估价结果供报告使用人参考。

6、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、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本公司同意，不得发表于任何媒体上。

8、注册房地产估价师袁平及评估助理已于2022年7月5日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

9、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
袁平	5220190033		2022.8.4
欧阳学飞	5220130049		2022.8.4

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价，注册房地产估价师对估价对象的位置、权属、面积、用途等相关资料进行了检查，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，对估价对象合法、真实、准确和完整假定为真实。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、质量状况、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，对估价对象的安全性假定为安全。

3、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

4、本估价报告书是在遵循评估原则以及假设估价对象可正常持续使用状态下得出的评估意见。

5、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

6、交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7、不考虑涉执房地产处置评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

8、假定估价对象不存在欠缴税收、房屋维修基金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

9、假定估价对象被处置后被执行人自愿配合按时交付房屋。

10、本估价报告中估价结果还依据了如下假设：

- (1) 该房地产可以在公开市场上自由转让；
- (2) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- (3) 交易双方的交易行为都是精明和谨慎的，并且掌握必要的市场信息；
- (4) 交易双方具有必要的专业知识，并对交易对象充分了解，有一段合理的交易谈判周期，且在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；
- (5) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次评估，依据评估目的假定估价对象不存在被查封、原有担保物权和其他优先受偿权、租赁权、用益物权及占有使用情况。如报告书使用人对上述假定情况存在异议，则不能使用本次评估结果。

(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。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅供委托人及利害关系人使用，非法律规定的情况，未经本公司许可，不得提供给上述两方以外的任何单位和个人，其全部和部分内

得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本公司不承担上述两方以外的任何单位和个人对本估价报告的全文或部分内容提出的任何责任。未经本公司许可，本估价报告全文或部分内容不得复制，未经本公司加盖公章的估价报告复印件无效。

2、本估价报告书中的估价结果只是本估价目的的参考依据，不作为对估价对象产权界定的依据和任何经济行为的必然依据。

3、估价报告书是在遵循评估原则以及估价对象可正常使用状态下得出的评估意见。未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；未考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。当上述情况以及评估中遵循的原则等发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化，本次估价结果需进行调整。

4、注册房地产估价师已对估价对象进行实地查勘，并对估价对象所处区域内类似物业进行了调查和比较。我们对勘察的客观性、真实性和公正性负责，但我们对估价对象的现场实勘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，我们仅依据委托方提供的相关资料进行评估。

5、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本估价报告估价结果也应作相应的调整。

6、估价报告所确定的房地产价值是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的正常价值，不适用于其他目的。如估价目

的变更，须另行估价。

7、估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

8、本次评估，估价报告书中含有若干附件一并构成完整的报告书。附件与本估价报告书正文有同等法律效力。

9、估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日 2022 年 8 月 4 日起至 2023 年 8 月 3 日止。

(以下空白)

估价结果报告

贵鼎 SF (2022) 房询估字第 54 号

一、估价委托人

名称：普定县人民法院

地址：普定县中兴大道 54 号

二、房地产估价机构

机构名称：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司；

机构地址：贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安安井片区未来方舟 F4 组团 6
栋 1 单元 16 层 11、12、13、14、15、16、17、18 号；

营业执照注册号：91520100761358234P；

法定代表人：欧阳学飞； 资质等级：贰级；

《房地产价格评估机构资格证书》备案号：黔房评字 0102300 号；

联系人：欧阳学飞； 联系电话：0851-85811930

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) 实物状况

估价对象所在楼栋为混合结构电梯房，共 7 层。楼栋外墙面部份贴墙砖，其余刷乳胶漆；配备有消防系统，楼栋内地面水泥清光，墙面刷瓷粉，顶面刷

瓷粉；平层布置 2 户住宅。估价对象所在楼层位于楼栋第 4 层，水、电、光纤入户，入户门为防盗门，塑钢窗。因客观原因，估价师未能进入估价对象内部实勘且委托人、财产权利人未能提供有关房屋装修的相关资料。

其所占用宗地南面临金融街，北面临城市道路，西面临可处路，东面临中兴大道，开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），地势较平坦，形状较规则，无不良地质现象，地基承载力良好，红线内已修建建筑物，地面道路硬化。

（二）权益状况

现根据委托方提供的《房屋所有权证》房屋所有权证号：普房权证城关镇字第 011132 号证载内容，房屋所有权人为李红；单独所有；房屋坐落于普定县城关镇中心大道金地翠园 21 号楼 1 单元 4 层 3 号；建筑面积为 106.25 m²；房屋结构为混合结构，用途为住宅；地号中心 090 号；土地使用权取得方式为出让，土地使用年限 2011 年 5 月 10 日至 2080 年 12 月 5 日止；

根据估价师调查，估价对象现处于抵押、查封状态。

（三）区位状况

普定县，隶属贵州省安顺市，位于贵州省中部偏西，东与安顺市西秀区、开发区、平坝区比邻，南与镇宁县、六枝特区相接，西靠六枝特区，北抵织金县。地处素有“黔之腹，滇之喉”之称的黔中腹地，介于东经 105° 27' 49"-105° 58' 51"，北纬 26° 26' 36"-26° 31' 42"之间，辖区东西长 51.4 公里，南北宽 40 公里，总面积 1091 平方公里。

普定县属于亚热带季风湿润气候，季风交替明显，全年气候温和。农业气候具有春长、夏短、秋早、冬暖的特点。截至 2016 年，普定县辖 3 个街道、6 个镇、3 个民族乡，县政府驻定南街道。根据第七次人口普查数据，截至 2020

年 11 月 1 日零时，普定县常住人口为 376285 人。普定县是一个多民族聚居地区，汉族为全县总人口的 80% 左右，苗族、布依族是境内的主要少数民族。

普定“取普里底定之义也”。普里为部落名。普定之名在历史上出现较早，在建置上与今安顺市密切相联。古为牂牁夜郎国地，有彝族居住。唐朝贞观四年（630 年），置琰州，领始安等县，始安县治西堡（今普定马场），是今普定境内建立的第一个建制县。1949 年属安顺专区，今属安顺市，县建制沿革一直未变。[5] 境内公路东西纵横，南北延伸，贵昆铁路、珠六复线、黄织铁路和省道安（顺）织（金）公路穿境而过。

2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。2019 年 4 月 24 日，贵州省人民政府正式批准普定县退出贫困县序列。2019 年，普定县完成地区生产总值（GDP）132.72 亿元，同比增长 8.2%。

估价对象位于普定县城关镇中心大道金地翠园 21 号楼 1 单元 4 层 3 号，周边有普定县二中，普定县第七小学，普定县实验学校，普定县人民医院，普定县农村信用合作联社，中国工商银行，药店超市等完善的生活服务设施和公共服务设施，商业繁化程度好，生活便捷度较高。有多个住宅小区，人流量及车流量较好，有公交线路经过，道路状况较好，交通便捷度较好。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日 2022 年 7 月 5 日为价值时点。

六、价值类型

本报告书所述的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价格。

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，价值时点原则，替代原则等技术性原则。

1、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。

2、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。

3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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。

4、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格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构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。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《资产评估法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 7、《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；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- 9、估价委托书；
- 10、《房屋所有权证》；
- 11、估价人员掌握和搜集的相关资料；

九、估价方法

估价对象类似房地产在市场上交易量较多，交易结果能够客观反映目前的房地产市场水平，并且可获取较多同估价对象相类似的房地产交易实例。本次评估选用比较法测算估价对象房地产在价值时点的市场价值。

比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据

鼎瀚资产评估

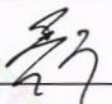
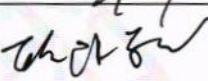
其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式如下：

估价对象比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 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

估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 333944 元（大写：叁拾叁万叁仟玖佰肆拾肆元整），评估单价为 3143 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
袁平	5220190033		2022.8.4
欧阳学飞	5220130049		2022.8.4

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 5 日。

十三、估价作业期

2022 年 7 月 5 日至 2022 年 8 月 4 日。

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月四日

附件

公
司
印
章

估价对象地理位置及照片



估价对象所在位置



普定县人民法院

委托书

(2022)黔 0422 执 803 号

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司：

我院在执行贵州银行股份有限公司普定县支行与李红借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

普定县城关镇中心大道金地翠园 21 号楼 1 单元 4 层 3 号房产。



承办人：陈庆安 联系电话：18008538549

联系人：陈庆安 联系电话：33508813

本院地址：普定县中心大道 58 号

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)

建房注册号: 52052

OO-NOVO 7.5
OO-AQUAD CAMERA

普 房权证城关镇 字第 011132 号

房屋所有权人	李红		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	城关镇中心大道金地翠园21号楼1单元4层3号房		
登记时间	2014年10月17日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	7	106.25	94.25
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	中心090号	出让	2011-05-10至2080-12-05止

附 记
单独所有



00-000007-59
00-ALCIBAD CAMERA

卷之(卷文)

贵州省不动产登记查询结果

贵州省安顺市中级人民法院(115225000097005566):

2022年04月26日, 您(单位)提出不动产登记查询申请, 受理编号为: 2022042600973

本次查询为贵州省不动产
统一登记系统查询

本次查询结果仅用于。

经查询, 结果如下:

序号	权利人	证件号码	不动产权证书/ 证明号	不动产单元号	坐落	用途	面积	权属 状态	登记状态	登记时间
1	李红	5225271987 01281712	011132	520422007015GB 00006F00010169	城关镇中心大道金地翠园21 号楼1单元4层3号	住宅	105.25 m ²	现房	权属、抵押	2014年10月17日
2	陈致铭	5204221978 02079819	/	/	/	/	/	/	/	/
3	陈致铭	5204221978 02079819	/	/	/	/	/	/	/	/
4	贵州瑞祥安 勘矿业有限 公司	91520402MA 6J12R16D	/	/	/	/	/	/	/	/
5	贵州协会商 砼有限责任 公司	91520422MA 6HQ7N54	/	/	/	/	/	/	/	/
6	贾岑	5225271993 03251512	/	/	/	/	/	/	/	/
7	李春红	5221211972 06042613	/	/	/	/	/	/	/	/
8	李会	5225011981 09221645	/	/	/	/	/	/	/	/
9	齐少华	5225011963 11240410	/	/	/	/	/	/	/	/
10	伍昆	5225271991 11010052	/	/	/	/	/	/	/	/
11	杨祥	5225271977 0412251X	/	/	/	/	/	/	/	/
12	杨有平	5225271988 10072557	/	/	/	/	/	/	/	/
13	张建	5225271972 02151513	/	/	/	/	/	/	/	/
14	张显龙	5225271983 08080834	/	/	/	/	/	/	/	/
15	张应江	5225271975 09222312	/	/	/	/	/	/	/	/
16	张志勇	5225271987 12131111	/	/	/	/	/	/	/	/
17	闵泽进	5225271964 09191518	/	/	/	/	/	/	/	/
18	闵泽进	5225271964 09191518	/	/	/	/	/	/	/	/
19	陈静	5224261992 0215501X	/	/	/	/	/	/	/	/

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。查询范围: 安顺市(市局)普定县
- 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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91520100761358234P

名称 贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 贵州省贵阳市南明区云关乡云关村笋子林贵阳运管水产食品加工项目B栋建筑9层
法定代表人 欧阳学飞
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2004年05月10日
营业期限 长期
经营范围 法律、法规、国务院决定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、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。



登记机关



2018年 03月 2日

10106044

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: 贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

法定代表人: 欧阳学飞

(执行事务合伙人)

住所: 贵州省贵阳市南明区云关乡云关村寨子桥贵阳运营水产食品加工项目B栋建筑9层

统一社会信用代码: 9152010761358234P

备案等级: 贰级

证书编号: 黔资评字: C102300

有效期限: 2021年05月15日



发证机关(公章)

2021年06月19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. 00280839

姓名 / Full name

欧阳学飞

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

520102197909090418

注册号 / Registration No.

5220130049

执业机构 / Employer

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-07-18

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. 00280838

姓名 / Full name

袁平

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

522424199007162617

注册号 / Registration No.

5220190033

执业机构 / Employer

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-07-18

持证人签名 / Bearer's signature