

贵州众志天和土地房地产评估有限公司

房地产评估报告书



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

涉执房地产处置司法 估价报告

估价报告编号：黔众志天和房评字（2022）第A-042号

估价项目名称：从江县人民法院委托的位于贵州省从江县丙妹镇新城路金源揽胜商住小区2栋2-1001室的一套住宅用途房地产及其土地使用权价值确定财产处置参考价价值评估

估价委托人：从江县人民法院

房地产估价机构：贵州众志天和土地房地产评估有限公司

房地产估价师：高颖昕（注册号：5220040003）

王程（注册号：5220200047）

估价报告出具日期：二〇二二年七月十一日

1871

宣统元年九月

十月

宣统二年

正月

二月

三月

四月

五月

六月

七月

八月

九月

十月

十一月

十二月



致估价委托人函

从江县人民法院：

本公司接受贵院的委托，我们对位于贵州省从江县丙妹镇新城路金源揽胜商住小区 2 栋 2-1001 室的一套住宅用途房地产（建筑面积为 126.48 平方米）及其土地使用权价值的公开市场价值进行了评估。估价目的是：为估价委托人确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。价值时点是：2022 年 6 月 29 日。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过《关于修改〈土地管理法〉、〈城市房地产管理法〉的决定》修订）、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》

（GB/T50899—2013）等有关法律法规、技术标准和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象在价值时点满足各项假设和限制条件的公开市场价值为人民币 **52.9825 万元（大写人民币伍拾贰万玖仟捌佰贰拾伍元整）**，评估单价为 **4189 元/平方米**。

针对本次估价的具体情况，特对评估价值做以下说明：

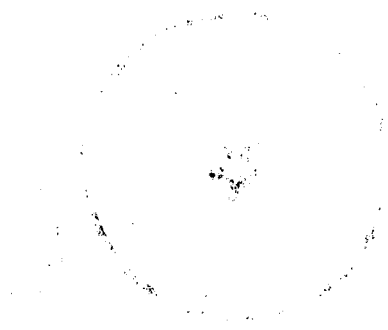
（1）估价结果已取整到元；（2）估价结果包含对应分摊的土地使用权价值。

报告使用人在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详阅本报告书！本报告各项附件与报告书具同等效力，不可分割对待！

贵州众志天和土地房地产评估有限公司

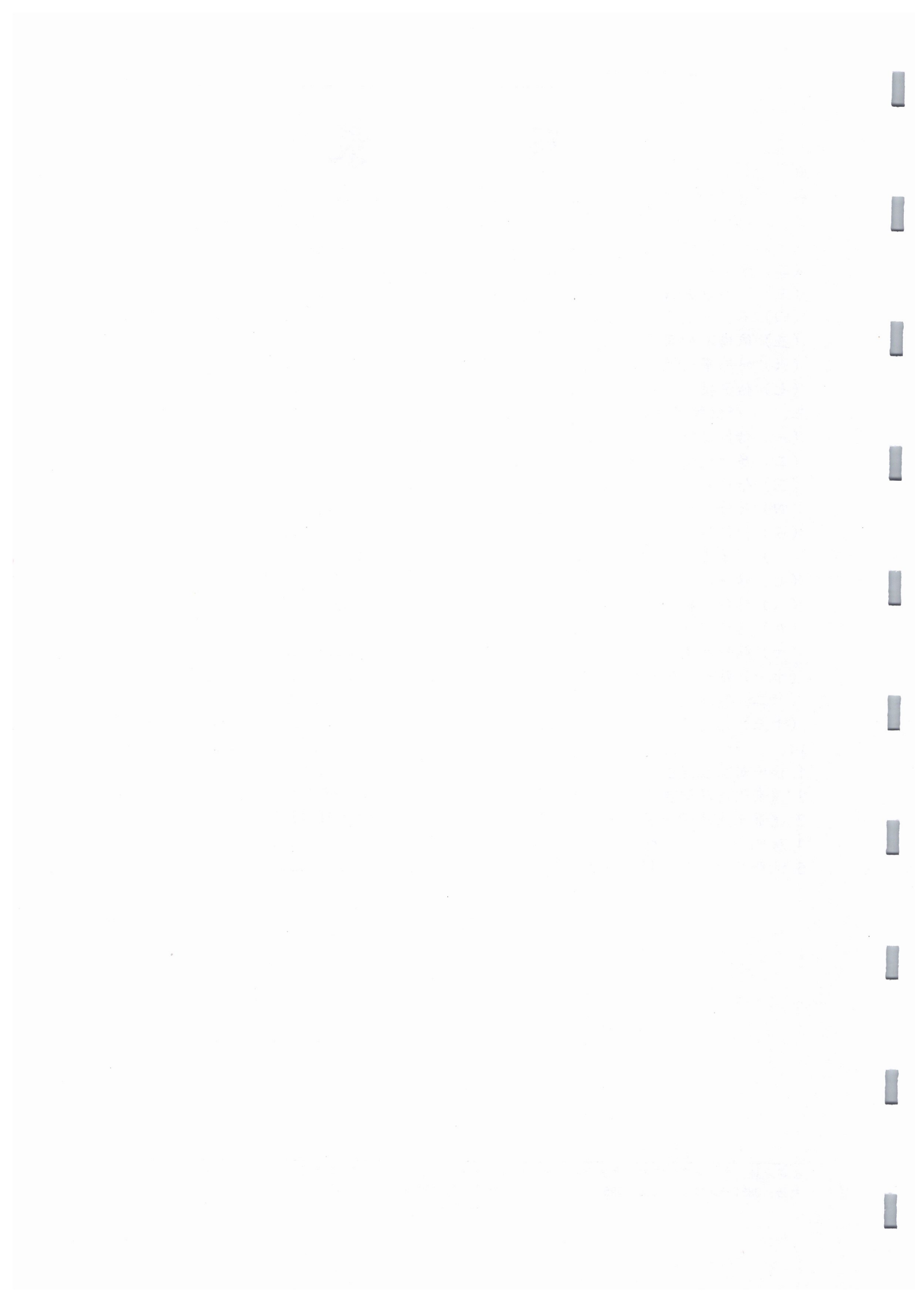
法定代表人：高颖昕

二〇二二年七月十一日



目 录

一、 估价师声明.....	3
二、 估价假设和限制条件.....	4
(一) 一般假设.....	4
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	5
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 特殊事项说明.....	6
(七) 估价报告使用限制.....	6
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、 附 件.....	15
1. 估价对象位置图及现状照片.....	15
2. 《贵州省从江县人民法院委托书》（[2022]黔 2633 执 197 号）.....	15
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202205130012431）复印件.....	15
4. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	15
5. 注册房地产估价师资格证书复印件.....	15



一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在本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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

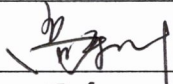

(3) 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

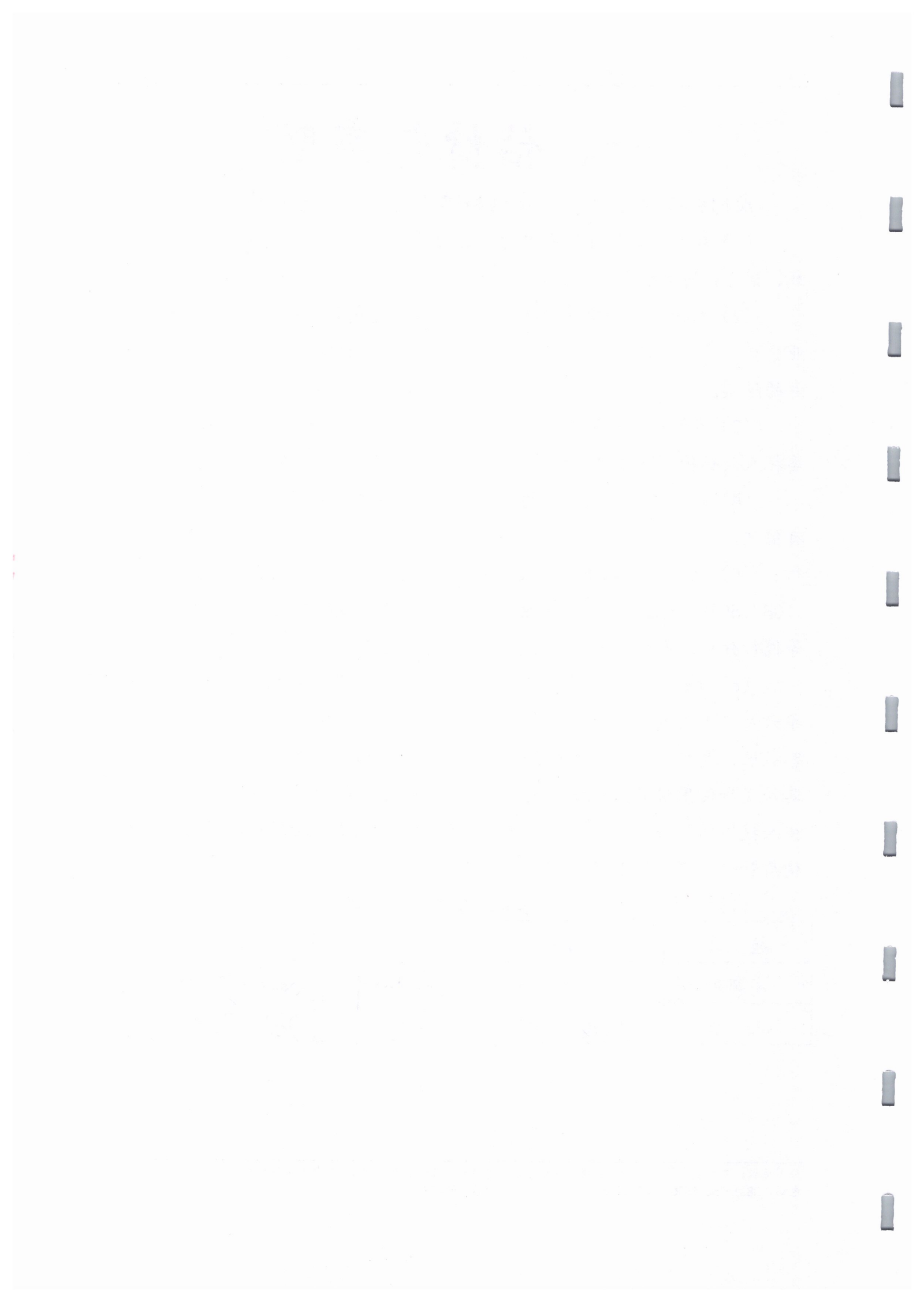
(4) 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(5) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师王程与注册房地产估价师高颖昕已于二〇二二年六月二十九日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，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(7) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
高颖昕	5220040003		2022年7月11日
王程	5220200047		2022年7月11日



二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《贵州省从江县人民法院委托评估函》（[2022]黔 2633 执 197 号）、《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202205130012431），我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、有效、准确、完整。

2. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性变化。

3. 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使用。

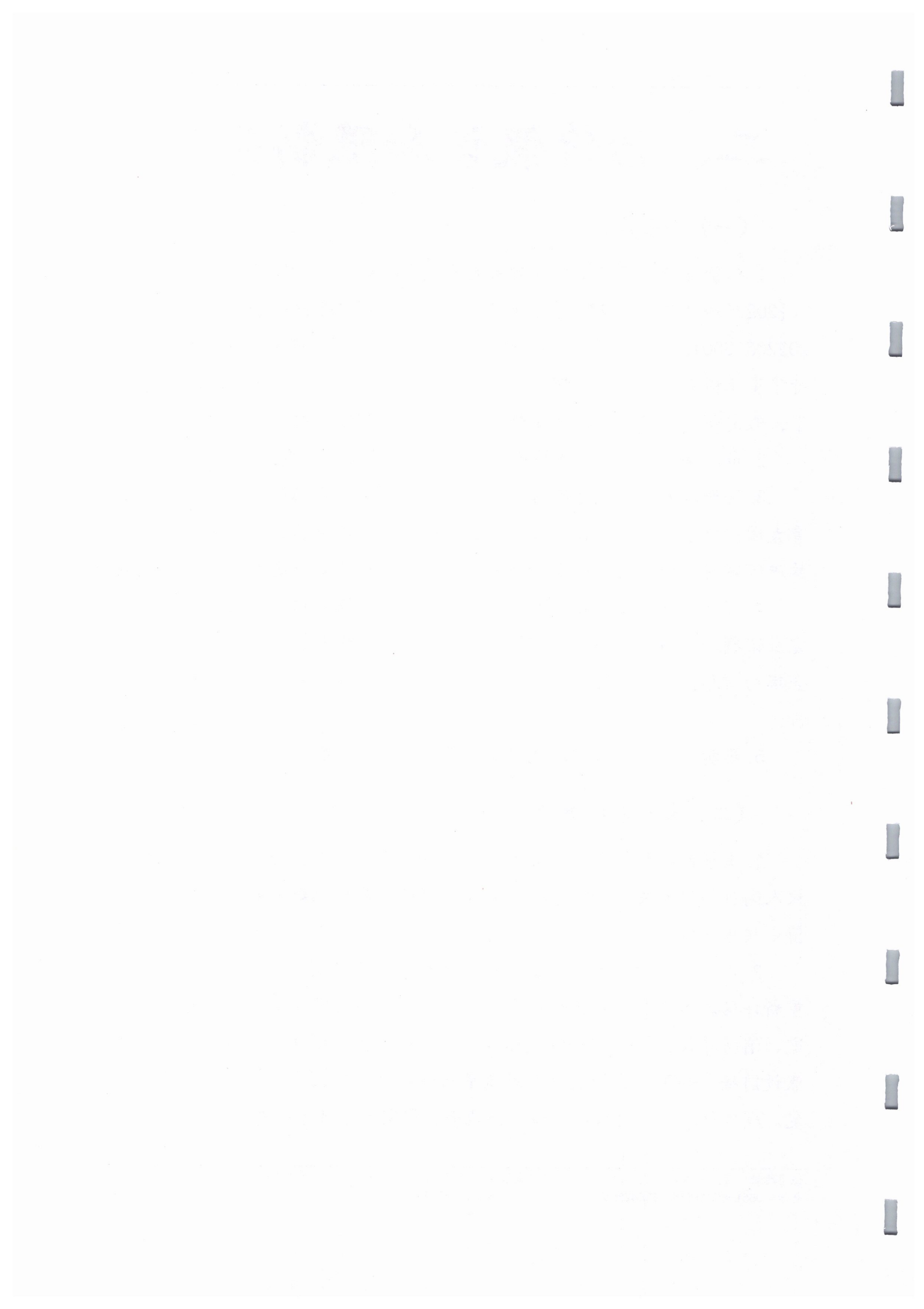
4. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大的经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

5. 买卖双方按照法律法规规定正常负担交易税费。

(二) 未定事项假设

1. 本估价结果包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 本次估价对象为估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估。本次评估以估价对象工程无结构性损害等质量缺陷，电线、管道、消防等设施设备符合相关标准，装修符合相关标准，可以安全使用为假设前提。如果报告的使用人对质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。我方仅对估价对象的外墙、楼地面、门窗等进行了一般性的简单察看，



并未进行专业结构测试，因此不能确定其有无内部缺损。

3. 估价对象被迫转让及处置后被执行人可能存在不自愿配合交付情况，由于不自愿配合程度很难确定，本次评估未考虑其对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意！

(三) 背离事实假设

1. 估价结果未考虑未来处置风险。

2. 估价对象没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或运作失当对其价值的影响。

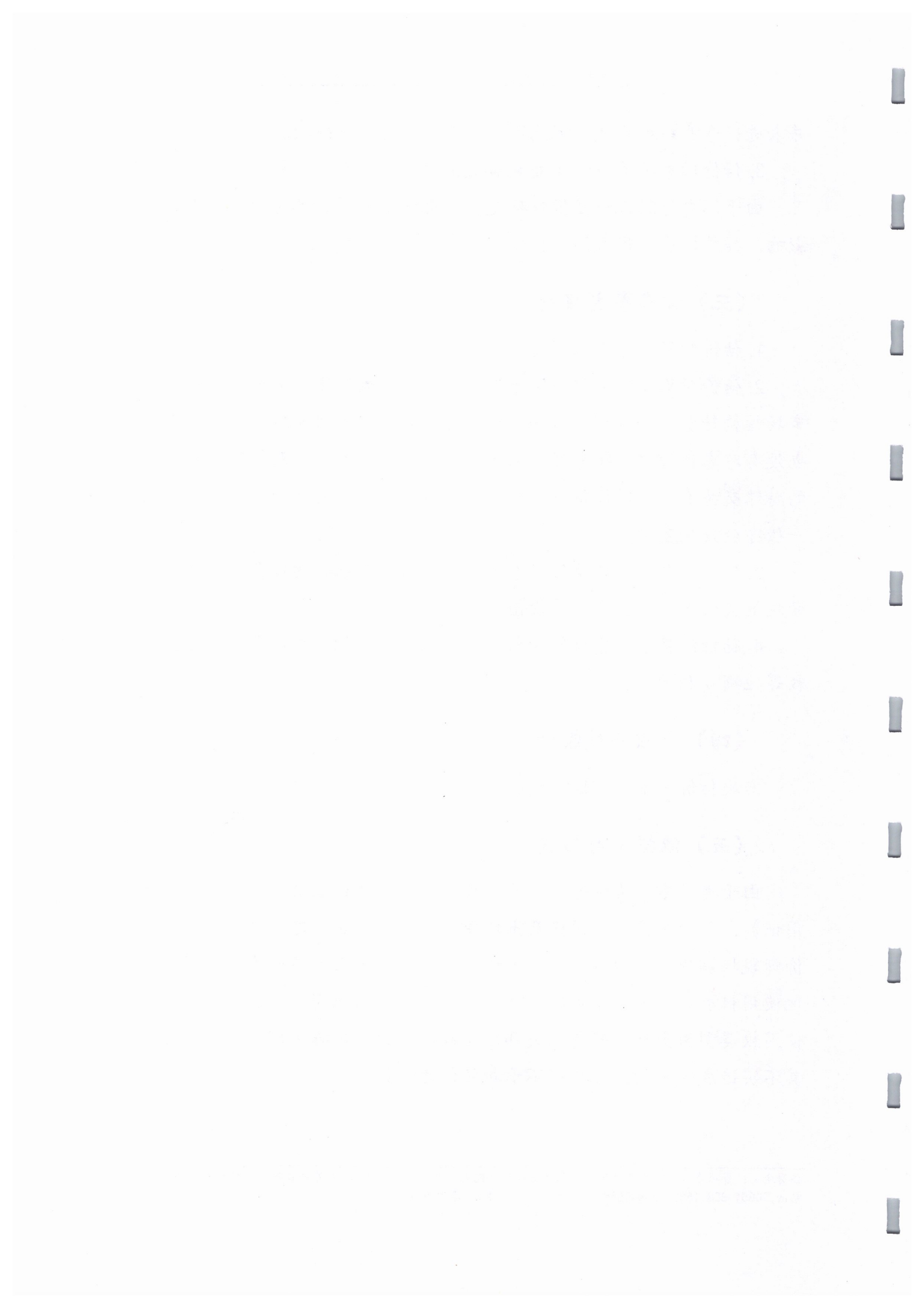
4. 估价结果未考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权等他项权利情况。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

由于委托方未提供估价对象相应的《不动产权证书》或《国有土地使用证》，估价对象土地用途及土地使用权类型无法确定，经注册房地产估价师现场调查以及向相关当事人询问，估价对象土地用途为住宅用地、土地使用权类型为出让，本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地、土地使用权类型为出让，若与相关部门登载不一致，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任！



（六）特殊事项说明

本次估价无特殊事项说明。

（七）估价报告使用限制

1. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，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. 本估价报告的有效期为一年，即从二〇二二年七月十一日至二〇二三年七月十日。在价值时点后估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

4. 本报告由贵州众志天和土地房地产评估有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件负责，对任何形式的复制件概不认可且不负责。

6. 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。

1950年10月

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

第100号

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：从江县人民法院
地址：从江县丙妹镇江东南路 207 号
联系人：白法官
联系电话：18375271811

（二）房地产估价机构

名称：贵州众志天和土地房地产评估有限公司
地址：贵州省贵阳市观山湖区金华园街道诚信北路 8 号绿地联盛国际 3、4 号楼 4 单元 5 层 9 号
法定代表人：高颖昕
资质等级：贰 级
资质证书编号：黔建房估字 A2007005
统一社会信用代码：9152010079880340X1

（三）估价目的

为从江县人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为位于贵州省从江县丙妹镇新城路金源揽胜商住小区 2 栋 2-1001 室的一套住宅用途房地产（建筑面积为 126.48 平方米）及其分摊土地使用权价值，包含其室内不可移动装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况

Handwritten title or header text, possibly in Chinese characters.

Handwritten text, possibly a date or page number.



(1) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况描述与分析见下表：

估价对象区位状况

1	位置状况	坐落	贵州省从江县丙妹镇新城路金源揽胜商住小区 2 栋 2-1001 室
		方位（四至）	东面临都柳江，西面临住宅区，南面临住宅区，北面临新城路
		朝向	北面朝向
		临街状况	不临街
		楼层	所在楼栋总层数为 31 层，估价对象处于第 10 层
2	交通状况	道路	小区周边有新城路等
		公共交通	目前有出租车、网约车，周边有政务中心公交站点
		交通管制	无交通管制
		停车便利度	有路边停车场
3	环境状况	自然环境	周边自然环境一般
		人文环境	人员结构简单，人文环境一般
		景观	无
4	配套设施	基础设施	“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）
		公共服务设施	周边有从江县第一民族中学、从江县中医院、从江开泰假日酒店等生活配套设施，区域内市政基础设施、生活服务设施配套一般
5	区位状况未来变化趋势分析	估价对象所处区域为较成熟的住宅区，预计现有布局不会发生太大变化	

(2) 估价对象实物状况描述与分析

估价对象实物状况

一 土地实物状况		
1	名称	贵州省从江县丙妹镇新城路金源揽胜商住小区 2 栋 2-1001 室
2	四至	东面临都柳江，西面临住宅区，南面临住宅区，北面临新城路
3	临街状况	临新城路
4	面积	/
5	用途	/
6	形状	/
7	地形地势	地势较平坦
8	地质	地基承载力一般，地质条件一般
9	土壤	地下无污染
10	基础设施完备度	宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）
11	土地开发程度	宗地红线内场地平整，已完成开发建设
二 建筑物实物状况		
1	名称	经估价委托人现场指认，估价对象为位于贵州省从江县丙妹镇新城路金源揽胜商住小区 2 栋 2-1001 室
2	建筑规模	估价对象建筑面积为 126.48 m ²

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

3	层数	所在楼栋总层数为 31 层，估价对象处于第 10 层
4	建筑结构	框架结构
5	建筑年代	/
6	户型	三室两厅一厨两卫
7	装饰装修	估价对象位于贵州省从江县丙妹镇新城路金源揽胜商住小区 2 栋 2-1001 室，外墙贴有条形墙砖，入户门为普通防盗门，窗户为普通推拉玻璃窗，现状装修为毛坯，估价对象采光、通风状况良好
8	设施设备	/
9	维护状况	维护状况良好

估价对象实物状况描述与分析见下表：

(3) 估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202205130012431），估价对象权益状况描述与分析见下方列表：

《贵州省不动产登记查询结果》登载情况一览表

权利人	韦相兰
证件号码	522633198304045428
不动产权证书/ 证明号	黔（2020）从江县不动产证明第 0002410 号
不动产单元号	522633100002GB00037F00010180
坐落	从江县丙妹镇新城路金源揽胜商住小区 2 栋 2-1001 室
用途	成套住宅
面积	126.48 m ²
权属状态	现势
登记状态	预告、预抵
登记时间	2020 年 12 月 29 日

根据注册房地产估价师的现场查勘了解，估价对象采光、通风状况良好。

(五) 价值时点

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）：价值时点应根据估价目的确定，采用公历表示，宜具体到日。本项目估价师于二〇二二年六月二十九日进行现场查勘，故本次评估确定价值时点为二〇二二年六月二十九日。

(六) 价值类型

