

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：何开宏所有的位于贵州省安顺市普定县中心大道荣业阳光小区3栋4单元2层1号一套住宅房地产市场价值

估价委托人：普定县人民法院

房地产估价机构：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：瞿绍洋（注册号：5220190032）

李虹丽（注册号：5220200027）

报告出具日期：2022年07月19日

估价报告编号：华瑞房估评字【2022】第0722号

致估价委托人函

普定县人民法院：

承蒙委托，我公司对何开宏所有的位于贵州省安顺市普定县中心大道荣业阳光小区3栋4单元2层1号一套住宅房地产市场价值进行评估。

一、估价目的

为普定县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产价值。

二、估价对象

位于贵州省安顺市普定县中心大道荣业阳光小区3栋4单元2层1号一套住宅房地产，建筑面积为115.94 m²。财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：2022年07月01日，即注册房地产估价师现场查勘之日。

四、价值类型：市场价值。

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格，未考虑待估房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权、用益物权及被查封等因素的影响。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本公司根据估价目的，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，综合分析、测算和判断，结合估价经验和对影响房地产市场价

值因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象在本次估价目的下的估价结果为¥39.89万元（人民币大写：叁拾玖万捌仟玖佰元整），评估结果详见下表：

权利人	权属证号	房屋坐落	建筑结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
何开宏	Y1400250	普定县中心大道荣业阳光小区3栋4单元2层1号	钢筋混凝土结构	住宅	115.94	3441	39.89

关于本次评估结论，我们作以下说明：

- 1、提请报告使用方在使用本评估结果时，应仔细阅读“估价假设和限制条件”及《房地产估价报告》全文及附件。
- 2、估价结果中单价保留至元位，总价保留至百元位
- 3、估价结果不包括室内动产（可移动的家具、家电及各种生活用品、器具等）。
- 4、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。
- 5、估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金，估价结果未考虑处置方式及税费转嫁等对估价结果的影响。
- 6、本估价结果不应作为价格实现保证。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

二〇二二年七月十九日

目 录

目 录	4
注册房地产估价师声明	5
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	12
八、 估价依据	14
九、 估价方法	15
十、 估价结果	17
十一、 注册房地产估价师	18
十一、 现场查勘日期	18
十二、 估价作业日期	18
附 件	19

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准 B/T 50899-2013）进行分析、测算和判断，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师瞿绍洋、李虹丽于2022年07月01日已对本次估价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，依据委托方提供的资料进行评估。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

瞿绍洋(注册房地产估价师 注册号:5220190032)

李虹丽(注册房地产估价师 注册号:5220200027)

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一)一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用权证》、《贵州省普定县人民法院协助执行通知书》复印件，我们已进行了审慎的检查，受房地产登记管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据估价委托人提供的相关资料记载，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价我们以估价委托人提供的《贵州省普定县人民法院协助执行通知书》及《普定县人民法院委托书》原件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与《普定县人民法院委托书（2022）黔0422执101号》中记载的估价对象一致，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、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- (1)交易双方是自愿地进行交易的；
- (2)交易双方是出于利己动机进行交易的；

(3)交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、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。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的房屋的建成年代、土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

1. 估价委托人提供的权属资料未记载房屋的建成年代，经估价人员实地调查，估价对象的建成时间约为2013年，本次估价以现场调查的建成时间进行，实际建筑年代以权属部门的记载为准。

(三) 背离事实假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

1. 估价时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、遇有自然力和住宅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在特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 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市场运作失当对其价值的影响。

3. 本估价报告出具的市场价值未考虑查封以及原有担保物权和其它优先受偿权等情况对估价对象市场价值的影响，属公开市场价值范畴。

(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

估价委托人未能提供估价对象的相关权属证书，本次估价采用的相关权属、

坐落、面积等数据，依据《贵州省普定县人民法院协助执行通知书》记载进行，估价对象的实际权属、坐落、面积等，以房地产权属管理部门的登记为准。

二、本报告使用的限制条件

(一)本估价报告估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅作为委托方案执行提供价格参考依据而评估房地产市场价格，不得用于其它目的，若用于其它用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 07 月 19 日至 2023 年 07 月 18 日止，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。

(三)本报告包括封面、目录、致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分。估价报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

(四)估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件及价值内涵条件下的房地产市场价格，若价值时点、建筑面积、权属状况、价值类型、实物状况、区位状况等影响房地产价值的因素发生变化，本估价报告中的估价结果必须进行相应的调整方能使用本估价报告。

(五)本估价报告估价结果仅为普定县人民法院财产处置提供价值参考依据，按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(六)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值进行的合理估算，估价对象权属界定以有关房地产管理部门认定为准。

(七)本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价值波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及住宅不可抗力等因素对估价对象价格的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价值变化较快时对房地产价值进行再评估。

房地产估价结果报告

华瑞房估评字【2022】第 0722 号

一、估价委托人

委托单位：普定县人民法院

地 址：普定县中心大道 58 号

二、房地产估价机构

机构名称：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

住所：贵州省贵阳市云岩区中山西路 1 号太平洋大厦 4 楼

备案等级：壹级资质

证书编号：黔建房估字 A2007004

资质有效期：2025 年 06 月 02 日

三、估价目的

为普定县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象位于普定县中心大道荣业阳光小区 3 栋 4 单元 2 层 1 号一套住宅房地产，建筑面积为 115.94 m²。财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象的权益状况

根据估价委托人提供的评估委托书和贵州省普定县人民法院协助执行通知书得知。估价对象为何开宏所有，根据估价委托人提供的国有土地使用权证显示，土地类型为出让，土地规划用途为商住用地，房屋规划用途为住宅，实际同证载用途一致。土地使用权年限到期为 2082 年 09 月 28 日止。

(三) 估价对象的实物状况

1. 建筑物基本状况

房屋名称	普定县中心大道荣业阳光小区 3 栋 4 单元 2 层 1 号		
权利人	何开宏	房屋用途	住宅
建筑面积 (m ²)	115.94	空间布局	三室二厅一厨二卫
建成年代	2013	建筑结构	钢筋混凝土结构
装饰装修	估价对象外墙贴墙砖，入户门为铁质防盗门。室内装修为：客厅地面贴地砖、墙面刷乳胶漆有电视背景墙、顶面石膏板吊顶，卫生间装修为地面地砖、墙面墙砖、顶面铝扣板吊顶；卧室地面铺设地砖、墙面刷乳胶漆、顶面刷乳胶漆，厨房装修为地面地砖、墙面墙砖、顶面铝扣板吊顶。		
设施设备	水、电安装，电视、电话端口入户、步行楼梯		
使用及维护状况	至价值时点，为使用状态，维护保养情况一般		

2. 估价对象的区位状况

位置状况	坐落	普定县中心大道荣业阳光小区 3 栋 4 单元 2 层 1 号		
	位置条件	临区域干道	总楼层	共 6 层
	四至状况	东临普定县人民法院、西临普罗斯旺、北临金临翠园、南临金融街	所在楼层	2 层
交通状况	道路状况	外联道路有定南大道等，道路状况一般	交通管制	无
	出入可利用交通工具	出租车	停车便利度	小区地面配有停车场，停车便利度一般

环境状况	自然环境	周边环境一般、整洁，无空气、水、噪声、辐射、固体废弃物等污染。
	人文环境	所在地区居民素质较好，治安较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	周边基础设施已达到“六通”，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施的较完备
	公共服务设施	附近有筑佳公园、中国工商银行、同心幼儿园、童话森林幼儿园等公共服务设施，附近公共服务设施基本齐备
居住聚集度		周边居住聚集度一般

五、价值时点

2022年07月01日，即注册房地产估价师现场查勘之日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

（二）价值定义

市场价值为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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设与限制条件下包括建筑物、公共配套设施，土地使用权价值、不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房款，房屋面积为建筑面积，开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高

最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

(一)独立、客观、公正原则：所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产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；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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的原则。

(二)合法原则：房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)最高最佳利用原则：要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

(四)替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。

房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，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在合理范围内。

(五) 价值时点原则：房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价格。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《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）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（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，2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日施行）；

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，2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日施行）

7. 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）

(二) 估价所依据的技术标准

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）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《普定县人民法院委托书（2022）黔 0422 执 101 号》；

2. 《国有土地使用权证》复印件；

3. 《贵州省普定县人民法院协助执行通知书（2019）黔 0422 执保 51 号》

复印件；

(四) 估价机构所掌握的有关资料

1. 估价人员现场查勘的相关资料；

2. 估价人员对估价对象所在地区的地产市场和房地产市场的调查资料；

3. 估价人员收集的住宅相关信息资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的规定

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.1.2 条规定，估价方法

的选用，应符合下列规定：

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) 估价方法选取的具体选择说明

估价对象为住宅用房，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在价值时点近期，通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

1. 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象所处区域内商品房市场价值与其成本关联性弱，其开发成本未能客观的反应房地产市场价值，故不选用成本法对估价对象进行估价。

2. 假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为已建成的住宅用房，规划及设计用途明确，无重新改造或重新开发必要，故本次估价未选用假设开发法。

3. 比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观

合理价格或价值的方法。由于估价对象为住宅用房，同一供求圈内近期类似物业交易案例较多，且可比性较好，交易实例容易搜集，故可采用比较法测算估价对象住宅用房的 market 价值。

4. 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象所在区域较远，周边难以收集类似的可获取租金的实例，且受动影响较大，故本次评估不选用收益法。

根据以上分析，结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及注册房地产估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，估价对象选择比较法作为本次估价的基本方法综合评定其市场价值。

(三) 估价方法的定义及公式

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式为：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

十、估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，结合估

价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，经过测算，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象在本次估价目的下的估价结果¥39.89万元（人民币大写：叁拾玖万捌仟玖佰元整），具体评估结果详见下表：

权利人	权属证号	房屋坐落	建筑结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
何开宏	1400250	普定县中心大道荣业阳光小区3栋4单元2层1号	钢筋混凝土结构	住宅	115.94	3441	39.89

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
瞿绍洋	5220190032	瞿绍洋	2022年07月19日
李虹丽	5220200027	李虹丽	2022年07月19日

十一、现场查勘日期

2022年07月01日至2022年07月01日

十二、估价作业日期

2022年07月01日至2022年07月19日。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

二〇二二年七月十九日

附 件

- 一、《普定县人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图及照片
- 三、《国有土地使用权证》复印件、【贵州省普定县人民法院协助执行通知书（2019）黔 0422 执保 51 号】复印件《普定县人民法院委托书（2022）黔 0422 执 101 号》
- 四、现场查勘表
- 五、评估机构资质证书复印件
- 六、评估机构营业执照复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件

普定县人民法院

委托书

(2022)黔 0422 执 101 号

贵州华瑞土地房地产评估有限公司：

我院在执行李甲成与何开宏买卖合同纠纷一案中，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：

城关镇中心大道荣业.阳光小区 3 幢 4 单元 2 层 1 号。



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

估价对象位置示意图



估价对象外观



估价对象室内



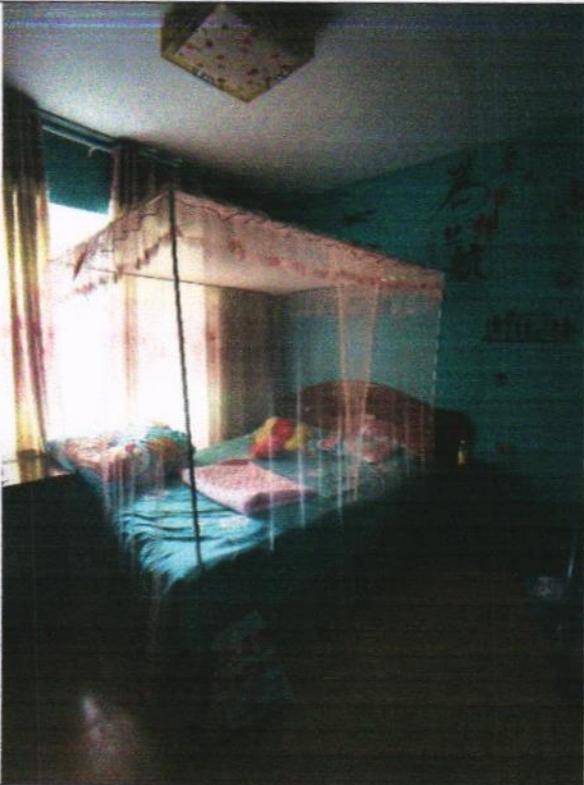
估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内

