

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贵州省凯里市人民法院因确定财产处置参考价需要涉及对
位于凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号住宅
房地产的处置参考价评估

估价委托人：贵州省凯里市人民法院

房地产估价机构：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：吴忠干 注册号：5220210032

邓莹 注册号：5220210031

估价作业期：2022 年 06 月 10 日至 2022 年 07 月 19 日

估价报告出具日期：2022 年 07 月 19 日

估价报告编号：嘉信（司法）评报[2022]第 07-031 号

致估价委托人函

贵州省凯里市人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对位于凯里市迎宾大道49号御泉居5号楼23层2301号住宅房地产的处置参考价进行了评估，现将估价情况报告如下：

估价对象：依据评估委托书，估价对象为位于凯里市迎宾大道49号御泉居5号楼23层2301号住宅房地产（财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消防、电梯等设备设施以及室内现状二次装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益）。根据委托方提供的《贵州省凯里市人民法院委托评估书》（以下简称“委托书”）及《贵州省不动产登记查询结果》，结合估价人员实地查勘调查了解，估价对象基本信息如下：

房屋基本信息			
不动产权证号	00026879、00026879-2	不动产单元号	522601012017GB00016F00040127
坐落	凯里市迎宾大道49号御泉居5号楼23层2301号		
权利人	杨英鹏、孙颜梅	共有情况	-
建筑面积（㎡）	86.19	房屋用途	成套住宅
房屋结构	钢混结构	建成年代	2010年
所在层	23层	总层数	29层
土地基本信息			
土地性质	国有出让	土地用途	住宅用地
土地使用期限	2006年11月01日起至2076年10月31日止		

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年07月14日（价值时点为完成估价对象实地查勘之日）。

价值类型：依据估价目的本报告书提供的房地产处置参考价是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点的公开房地产市场价格。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。

估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料并

综合分析影响房地产价值因素的基础上，经过仔细测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 07 月 14 日的房地产市场价值为人民币大写：伍拾万零柒仟柒佰元整（¥50.77 万元），详见下表：

权利人	不动产权证号	坐落	房屋用途	房屋结构	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
杨英鹏、 孙颜梅	00026879、 00026879-2	凯里市迎宾大道 49 号御 泉居 5 号楼 23 层 2301 号	成套住宅	钢混结构	23 层/29 层	86.19	5891.00	50.77

特别提示：

1.在房地产交易过程中可能涉及的税费包括增值税、契税、印花税、土地增值税、个人所得税、交易手续费等，按税收规定分别为卖方缴纳、买方缴纳和共同缴纳，其中增值税为价外税，具体以税收规定和税务部门核准为准，本估价结果为估价对象在交易双方各自正常税费负担下的市场价值。

2.依据委托方提供资料对估价对象现场查勘时了解到，估价对象现状室内已装修。由于委托方未提供估价对象装修情况资料，因此我们无法知悉估价对象室内装修的材料品牌、规格型号、数量等，经现场征询委托方意见并同意按现状装修状况进行评估，提请报告使用人关注。

3.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：王金建

二〇二二年七月十九日

目 录

一、 <u>注册房地产估价师声明</u>	1
二、 <u>估价假设和限制条件</u>	2
三、 <u>估价结果报告</u>	6
<u>(一) 估价委托人</u>	6
<u>(二) 房地产估价机构</u>	6
<u>(三) 估价目的</u>	6
<u>(四) 估价对象</u>	6
<u>(五) 价值时点</u>	10
<u>(六) 价值类型</u>	10
<u>(七) 估价原则</u>	10
<u>(八) 估价依据</u>	11
<u>(九) 估价方法</u>	12
<u>(十) 估价结果</u>	15
<u>(十一) 注册房地产估价师</u>	16
<u>(十二) 实地查勘期</u>	16
<u>(十三) 估价作业期</u>	16
<u>(十四) 估价报告使用期限</u>	16
<u>(十五) 披露事项、提示及关注</u>	16
四、 <u>估价技术报告</u>	(存档备查)
五、 <u>附件</u>	18

(一) 估价对象现状照片、所在位置图（地图截屏）。

(二) 贵州省凯里市人民法院委托评估书、贵州省凯里市人民法院执行裁定书、贵州省不动产登记查询结果复印件。

(三) 估价师注册证书、估价机构资质证书、营业执照复印件。

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：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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。

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师吴忠干及估价师助理姚茂卫于2022年07月14日对估价对象进行了实地查勘，我们仅对房地产状况、使用维护情况、周边环境进行实地查勘并记录。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
吴忠干	5220210032		2022年07月19日
邓莹	5220210031		2022年07月19日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人为司法机构，在案件的审理、执行过程中，本身就需要核验证据的真实性、合法性、完整性。受条件所限，注册房地产估价师极难到产权登记管理部门对估价对象的产权情况进行查询核实，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全部资料和陈述的情况是真实合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

2. 由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，注册房地产估价师仅对估价对象作一般性的查勘，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患等情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准，且估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

3. 本次估价基于以估价对象具有全产权并能合法、合理持续使用为估价前提，未考虑估价对象因抵押、租赁、查封、居住权益、债权债务等他项权利和限制因素的影响，未考虑快速变现或强制处分情况对价值的影响。

4. 根据委托方提供的评估资料结合估价人员实地查勘，估价对象为位于凯里市迎宾大道49号御泉居5号楼23层2301号住宅房地产，估价对象属小区中的一套住宅房产，属于小区中不可分割的整体，故本次假设估价对象能合法享用及分摊小区各项公共服务配套设施。

5. 本次评估委托日期为2022年06月10日，按照评估的相关规定，价值时点一般为完成估价对象实地查勘之日，本次评估查勘日期为2022年07月14日，故本次估价假设估价对象价值时点为2022年07月14日，且假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同，并以此为假设前提。

6. 依据评估委托结合现状处置原则，估价对象财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消

防、电梯等设备设施以及室内现状二次装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

7. 在价值时点房地产市场为公开、公平、公正的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在市场上自由转让。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，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。

(3) 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值。

(4) 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改变。

8. 估价人员现场查勘中了解到估价对象为商品房，房屋现状为产权人自行使用，水电能正常使用。委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用对评估结果的影响，具体是否欠缴以估价对象所在物业管理公司及相关管理部门核实为准。

二、未定事项假设

根据估价委托方及产权人提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示，估价对象房屋用途为成套住宅，土地性质为出让，土地用途为住宅用地，未提供报规报建资料，无法了解房屋建成的规划获批状况，按照《不动产登记暂行条例》《房屋登记办法》规定的登记办理流程及发证程序分析，估价对象权利性质为商品房，土地用途及性质已明确，本次估价假设估价对象现状容积率符合规划要求，并以此为假设前提。若此假设事项与当地自然资源管理部门最终核定的不一致，则结果需做调整并重新出具报告。

三、背离事实假设

根据委托方提供的评估委托书显示，本次估价委托日期为 2022 年 06 月 10 日，与价值时点不一致，本次估价设定的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，依据估价规范结合估价委托，本次估价假设估价对象所处房地产市场环境

为价值时点的环境，并以此为假设前提。

估价对象为人民法院执行处置房地产，根据房地产估价规范和估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权等因素的影响。

四、不相一致假设

根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘，估价对象现状用途为住宅，根据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示房屋登记用途为成套住宅，未有规划或报建资料显示房屋的规划用途，按照房屋及不动产登记的规定，结合房屋实际利用状态，本次估价设定估价对象规划用途与现状用途及登记用途一致，均为住宅，并以此为假设前提。

五、依据不足假设

根据委托方提供的评估委托书及评估资料，结合估价人员实地查勘了解，估价对象为位于凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号住宅。估价对象现状为已装修房地产，未提供装修、物品清单等资料，无法对装修所使用的品牌、规格型号、数量等进行详细对应，鉴于处置、变卖的规定结合本次估价目的，估价师进行了尽职调查任然难以取得该资料，经现场征询委托方，按照意见征询情况本次估价按现状装修状况进行评估，并以此为假设前提。

六、本估价报告使用的限制条件

1.本报告和估价结果是依据本次估价目的得出，仅为本报告的估价目的服务，不得用于其他目的，如果改变使用目的，本报告和估价结果无效。

2.本次估价结果是在满足报告中假设限制条件及价值定义所设定条件下的房地产价值，若价值时点、权属状况、房地产状况等影响房地产价值的因素发生重大变化，估价结果应作调整。

3.本次估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两个部分，《估价结果报告》供委托方使用，《估价技术报告》供估价机构存档和作为估价结果提交有关政府部门确认或备案时的附件，未经估价单位的允许，不得用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。

4.本报告中除估价结果以外的文字内容，如有打印、校核失误，本公司保

留对个别文字勘误纠正的权利。

5.本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体使用时发生法律效力，复印件无效。本报告的附件部分是本报告的重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力；对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6.估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年（自 2022 年 07 月 19 日至 2023 年 07 月 18 日止），若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，估价结果需作调整。

7.本报告一式伍份，其中肆份《估价结果报告》提交给委托方，壹份《估价技术报告》留存于我公司；本报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

七、特别说明

1.估价对象房地产基本状况以委托方提供的估价附件资料记载的数据和信息为准。

2.实地查勘时，我们对估价对象的现场查勘仅限于外观和使用状况的一般性察看，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，不能确定其内部缺损。

3.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

估价结果报告

一、估价委托人：贵州省凯里市人民法院

联系人：刘法官

联系电话：0855-8069460

二、房地产估价机构：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

地址：贵州省安顺市西秀区华西街道南出口合力城商务酒店综合楼 17 号 4 楼

法定代表人：王金建

资质等级：贰级

资质证书号：黔房评字 0600100

联系人：张松

统一社会信用代码：91520400770564558J

联系电话：0851—38103499

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

案情介绍：

委托方受理的（2022）凯法委字第 163 号执行申请人中国银行股份有限公司凯里分行与被执行人孙颜梅、杨英鹏借款合同纠纷一案中，因案件执行需要，需对位于凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号住宅房地产的处置参考价进行评估，委托方依法委托我公司为该案的评估机构，并于 2022 年 06 月 10 日提供《贵州省凯里市人民法院委托评估书》和涉执资产的评估资料，根据提供评估资料中的委托事项，本报告估价对象基本状况如下：

（一）估价对象基本状况

1. 名称：根据提供评估资料，估价对象位于凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号住宅房地产。

2. 坐落：依据委托方提供评估资料结合估价人员现场查勘了解，估价对象坐落于凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号。

3. 范围：依据评估委托，估价对象财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消防、电梯等设备设施以及室内现状二次装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

4. 面积（规模）：根据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示估价对象建筑面积 86.19 m²。

5. 用途：估价对象现状用途为住宅，根据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示房屋登记用途为成套住宅，未有规划或报建资料显示房屋的规划用途。

6. 权属：根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》，结合估价人员实地查勘调查了解，估价对象基本信息如下：

房屋基本信息			
不动产权证号	00026879、00026879-2	不动产单元号	522601012017GB00016F00040127
坐落	凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号		
权利人	杨英鹏、孙颜梅	共有情况	-
建筑面积 (m ²)	86.19	房屋用途	成套住宅
房屋结构	钢混结构	建成年代	2010 年
所在层	23 层	总层数	29 层
土地基本信息			
土地性质	国有出让	土地用途	住宅用地
土地使用期限	2006 年 11 月 01 日起至 2076 年 10 月 31 日止		

(二) 土地基本状况

1. 名称：估价对象占用或分摊的土地为坐落于凯里市迎宾大道 49 号御泉居的建设用地使用权。

2. 土地四至：估价对象所在宗地东面临小区围墙，南面临山体，西面临小区围墙，北面临迎宾大道、凯里市人民医院。

3. 土地面积：委托方未提供估价对象占用或分摊的土地登记资料，所在宗地面积不详。

4. 土地用途及性质：根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示所在宗地土地性质为出让；土地用途为住宅用地。

5. 土地形状：所在宗地呈规则状多边形。

6. 地形、地势：地形较规则，地势有一定坡度。

7. 开发程度：查勘时现状开发程度为“六通一平”（宗地红线外水通、电通、路通、通气、通讯及排水，宗地红线内场地平整，并已建成房屋）。

8. 土地使用期限：依据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示，住宅用地土地使用年限自 2006 年 11 月 01 日起至 22076 年 10 月 31 日止，截至价值时点土地剩余使用年限为 54.29 年。

9. 地质：查勘时，地基承载力和稳定性无可见异常，地下水位、水质和土壤未见明显污染。

10. 其他：无。

（三）建筑物基本状况

根据委托方指引，估价人员进行了实地勘察，估价对象为位于凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号住宅，“御泉居”属半封闭式小区，建成年代为 2010 年，项目位于凯里市城区内，估价对象所在小区仅一个出入口（人车共道），位于宗地西北角，直接连接迎宾大道，估价对象所在楼栋总层数为 29 层，估价对象位于 23 层。

1. 建筑规模：估价对象建筑规模 86.19 m²。
2. 建筑结构：钢混结构。
3. 设施设备、装饰装修、空间布局、通风采光、外观、新旧程度等状况如下：

①委估对象公共部分

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层电梯楼
外立面装饰	外墙刷墙漆	建成年代	2010 年
供电	保障率良好，一户一表	供水	保障率良好，一户一表
排水	道路及生活用水排水通畅	其他	物业管理一般

②委估对象户内部分

所在楼层	23 层	总楼层	29 层
房屋用途	住宅	使用状况	产权人自用
户型（现状）	2 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台		
采光、通风情况	较优	维护保养及成新状况	完好房
朝向	楼栋整体朝向为南北朝向	景观	无特别景观
现状装饰 装修状况	餐厅	地面铺设地砖；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有防盗门	
	厨房	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有塑钢窗、不锈钢防盗网、大理石组合灶、不锈钢洗菜盆、吊柜、铝合金推拉门。	
	公卫	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有塑钢窗、塑钢门、便池、水箱。	

客厅	地面铺设地砖；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条。
阳台	地面铺设地砖；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有塑钢窗。
次卧	地面铺设木地板；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有塑钢窗、不锈钢防盗网、套装门。
主卧	地面铺设木地板；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有塑钢窗、木衣柜、套装门。

(四) 他项权利状况及其他限制因素

估价人员根据委托方提供的委托资料，结合实地查勘调查了解，估价对象查勘时的他项权利状况及其他限制因素情况如下：

(1) 租赁权或用益物权：根据委托方提供估价资料结合估价人员实地查勘，查勘中发现估价对象现状为产权人自行使用状态。

(2) 抵押权及其他担保物权：根据委托方提供《贵州省不动产登记查询结果》抵押信息栏，显示估价对象存在有抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司凯里分行，抵押金额为 19.30 万元，抵押方式为一般抵押，抵押期限为 2010 年 11 月 15 日起至 2023 年 11 月 15 日止，登记时间为 2011 年 08 月 29 日。

(3) 查封情况：根据委托方提供的资料，结合估价人员现场查勘，资料显示估价对象已被凯里市人民法院查封。

(4) 法定优先受偿权利状况：根据委托方提供资料结合估价人员查勘调查了解，未有资料信息显示估价对象的法定优先受偿情况。

(5) 居住权益：根据委托方提供资料结合估价人员现场查勘，未有资料显示估价对象设立有居住权。

(五) 估价对象所在区域状况

1. 位置状况：估价对象位于凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号，属凯里市基准地价一级范围内。

2. 住宅聚集度：估价对象位于凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号住宅，估价对象所在区域有丰球新天地、天宝花园、天欣苑、丰球尚品等多个住宅小区，住宅聚集度高。

3. 交通条件：估价对象 200 米内有多个公交站点，有凯里 12 路；凯里 21 路；凯里 6 路；凯里 9 路公交车经过，交通条件便捷。

4. 公共配套设施及生活服务设施：所在区域 800 米范围内有贵州农信凯里

农商银行(中心城社区支行)、中国建设银行(凯里大十字支行)、贵州银行(凯里迎宾支行)、优加超市、远超乐购、乐购生活超市、蝴蝶谷购物广场、金井农贸市场等,公共配套设施及生活服务设施状况完备。

5.教育配套设施:所在区域1000米范围内有凯里第十三小学、凯里市第十中学、丰球亲子幼儿园等,教育配套设施较优。

6.医疗配套设施:所在区域800米范围内有凯里市中医医院、黔东南天晶康复民族医院、社区卫生服务站等,医疗配套设施状况完备。

7.环境质量:周边自然、治安环境好,小区内绿化质量一般、空气质量较优。

8.基础配套设施:区域内基础设施配套齐全,土地开发程度达到“六通一平”。

9.区域特点:该区域内主要以商业、住宅等综合性区域。

五、价值时点:

2022年07月14日(价值时点为完成估价对象实地查勘之日)。

六、价值类型:

依据估价目的本报告书提供的房地产处置参考价是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点的公开房地产市场价格。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,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则:

本次估价遵循下列原则:

1.合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面,在合法产权等方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据;在其他方面,如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2.最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产按份共有的者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3.价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4.独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5.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，即有两个以上互相替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，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价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据：

1.法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和暂行条例》
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》
- (8) 《不动产登记暂行条例》
- (9) 《人民法院委托评估工作规范》
- (10) 《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》
- (11) 最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知

2.技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】
- (2) 《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】
- (3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

3.委托方提供的资料：

- (1) 贵州省凯里市人民法院委托评估书；
- (2) 贵州省凯里市人民法院执行裁定书复印件；
- (3) 贵州省不动产登记查询结果复印件；

4.评估人员收集、掌握的相关资料：

- (1) 估价人员收集的有关估价对象权属资料，实地勘察调查所获取的有关估价对象公共配套、基础设施方面资料；
- (2) 估价人员实地拍摄的估价对象区域环境、房地产现状的照片；
- (3) 我公司掌握的凯里市房地产市场交易信息及其他资料；

九、估价方法：

1、估价技术思路

估价人员根据估价委托方提供评估所需资料对估价对象进行实地查勘，收集了解估价对象所在区域环境、房地产状况及周边配套的基础资料，对估价对象权属状况及房地产状况进行分析，根据现有资料，估价对象房屋用途为成套住宅，性质为普通商品房，目前土地未进行单户分割，从资料上了解到估价对

象土地性质为出让，土地用途为住宅用地。已办理不动产权登记，据此房地产权利合法，具有可转让的房地产完全权利，其估价技术思路为：按《房地产估价规范》要求对估价对象价值进行测算。

2、估价方法的选择

依据《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法和其他衍生估价方法。每一种估价方法的运用须具备相应的条件，选取恰当的估价方法是估价对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按评估目的及估价假设条件，充分考虑估价对象及估价对象所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

(1) 估价方法的适用性分析

比较法：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。其理论依据是房地产价格形成的替代原理，即在同一个房地产市场上相似的房地产有相近的价格。该方法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其理论依据以是预期原理为基础的，该原理揭示决定房地产当前价值的因素，是基于市场参与者对其未来所能产生收益的预期。该方法适用的估价对象是收益性的房地产。

成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。其理论依据是生产费用价值论，即商品的价格是依据其生产所必要的费用决定的。该方法适用于新开发建设完成的房地产（新建房地产）、可以假设重新开发建设的现有房地产（旧的房地产）、正在开发建设的房地产（在建工程）和计划开发建设的房地产（期房）。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后

续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。其理论依据为预期原理。该方法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

（2）方法选用及理由

估价人员在实地查勘的基础上，对委托人提供的各种资料进行了审慎检查，根据价值时点估价对象房地产状况、估价目的、资料状况和所在区域房地产市场的实际交易情况进行分析，选到取估价方法。选取原则：有条件选用比较法进行估价的，应以首选比较法作为主要的估价方法；对于具有收益和潜在收益性的房地产，应选用收益法作为估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为估价方法；其他衍生估价方法作为比较法、收益法和成本法的补充和参数求取。

本次估价采用比较法，选取理由和不选取其他方法理由如下：

选取理由：根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和所在区域房地产市场的实际交易情况进行分析，经估价人员查勘调查，估价对象所在区域类似交易实例充足，可形成标准的可比案例较多，可满足比较法的测算需要，故选取比较法。

不选取理由：经估价人员查勘调查，在同一区域内类似住宅出租情况极少，难以收集类似房地产平均租金水平和相关成本费用，无法满足收益法测算需要，估价对象为已建成可使用房地产，所在周边区域无土地、建设成本等开发成本资料数据，且计算价难以客观反映当前住宅房地产市场行情，故不选用成本法；估价对象为已建成使用住宅，按适用性分析，不宜采用假设开发法及其他估价方法。

3、主要估价方法定义、步骤及公式：

比较法：就是在求取房地产价格时，根据替代原则，将待估房地产与在价值时点较近时期内有过交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知

的，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，以此估算估价对象房地产在价值时点时的客观合理价格或价值的一种方法。

运用比较法估价应按下列步骤进行：

①选取可比实例，对可比实例进行情况说明；②建立价格可比基础；③进行交易情况修正；④进行市场状况修正；⑤区位状况修正；⑥实物状况修正；⑦权益状况修正；⑧求出比准价格。

本次估价参考下述公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

十、估价结果：

（一）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，价值时点进入市场无障碍和未设立法定优先受偿权利条件下，并且在满足本次估价的假设和限制条件下，经过仔细测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 07 月 14 日的房地产市场价值为人民币大写：伍拾万零柒仟柒佰元整（¥50.77 万元），详见下表：

权利人	不动产权证号	坐落	房屋用途	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
杨英鹏、孙颜梅	00026879、00026879-2	凯里市迎宾大道 49 号御泉居 5 号楼 23 层 2301 号	成套住宅	钢混结构	23 层/29 层	86.19	5891.00	50.77

（二）估价结果内涵

1. 估价结果对应财产范围与估价假设和限制条件对应范围一致。
2. 估价结果为交易双方各自正常税费负担状况下的市场价值。
3. 估价结果包括土地出让金、开发期间相关税费；土地用途为住宅用地且土地剩余年限为 54.29 年条件下的市场价值。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	日期
吴忠干	5220210032		2022年07月19日
邓莹	5220210031		2022年07月19日

十二、实地查勘期：

自2022年07月14日至2022年07月14日止。

十三、估价作业期：

2022年06月10日至2022年07月19日。

十四、估价报告使用期限：

本报告使用期限自出具之日起一年(2022年07月19日至2023年07月18日)。

十五、披露事项、提示及关注

1. 本估价报告所依据委托人提供的有关资料进行评估，包括委托书及贵州省不动产登记查询结果等评估资料，由委托人对其真实性负责。
2. 本报告对查勘现场难以观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。
3. 委托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。
4. 评估结果仅为委托方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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
5. 财产拍卖或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可使用。
6. 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。

7.当事人、利害关系人对评估报告有异议，按《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）第二十二、二十三条规定，在收到评估报告后五日内提出书面异议，人民法院经审查，裁定异议成立的，由人民法院在三日内交评估机构进行处理，评估机构在五日内作书面说明。

8.人民法院由于办案程序及案件所处阶段不同，可分为诉讼阶段和执行阶段，由于协调和处置方式的不同，而对变现价值产生影响。因人民法院处置房地产的短期性、强制性，处置变现能力差和处置税费会形成降价的风险。房地产拍卖处置清偿的费用（包括强制执行费用、评估费、拍卖佣金、诉讼费、律师费等专业费）一般较高，评估中未考虑该费用对评估结论影响，提请报告使用者关注；

处置房地产的清偿顺序：

- （1）支付处分房地产的费用；
- （2）扣除房地产交易过程中应缴纳的税费（包括增值税及附加、印花税、所得税、交易费、登记费等）；
- （3）扣除法定优先受偿款；
- （4）清偿申请执行人的债务；
- （5）剩余金额交还房屋所有人。

所得金额不足以支付以上费用或违约金、赔偿金时，申请执行人有权向债务人追索。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

二〇二二年七月十九日

附 件

- 1、贵州省凯里市人民法院委托评估书；
- 2、贵州省凯里市人民法院执行裁定书；
- 3、贵州省不动产登记查询结果复印件；
- 4、估价对象照片、估价对象所处位置图；
- 5、房地产估价师注册证书复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件。