

# 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: 兴仁市人民法院-贵州省黔西南布依族苗族  
自治州兴仁市东湖街道办事处东湖社区东湖  
大道博融天街A区A1栋(A1)2-10-2-估价报  
告

估价委托人: 兴仁市人民法院

房地产估价机构: 贵州瑞普房地产资产评估事务所

注册房地产估价师: 石明星(注册号: 5220180021)  
范家斌(注册号: 5220210063)

估价报告出具日期: 二〇二二年八月三十一日

估价报告编号: 黔房瑞普估字(2022)第08049号

# 涉执房地产处置司法 估价报告

估价报告编号：黔房瑞普估字（2022）第 08049 号

贵州省黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处东

估价项目名称：湖社区东湖大道博融天街 A 区 A1 栋（A1）2-10-2 住宅房  
地产价值评估

估价委托人：兴仁市人民法院

房地产估价机构：贵州瑞普房地产资产评估事务所

注册房地产估价师：石明星（注册号：5220180021）

范家斌（注册号：5220210063）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 31 日

## 致估价委托人函

兴仁市人民法院：

受贵方的委托，我事务所根据国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、市场调查询证并进行了分析及测算，现将估价对象估价结果报告如下：

### 一、估价对象

估价对象系位于贵州省黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处东湖社区东湖大道博融天街 A 区 A1 栋 (A1) 2-10-2 的住宅房地产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内不可移动的装修价值，不包含动产及其他权益，建筑面积为 124.23m<sup>2</sup>，权利人为潘娇娇。

### 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 三、价值时点

2022 年 08 月 15 日

### 四、价值类型

价值类型采用市场价值。市场价值系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金额。本次估价结果不考虑估价对象房地产租赁、抵押、查封等因素的影响，未包含交易双方应按照国家相关规定需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费及相关手续费。

### 五、估价方法

比较法。

### 六、估价结果

估价对象评估价值为人民币 587111 元（大写：伍拾捌万柒仟壹佰壹拾壹元整），单价 4726 元/m<sup>2</sup>。

本报告书使用人在使用本估价结果时，请详细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

贵州瑞普房地产资产评估事务所

法定代表人：李建民

二〇二二年八月三十一日

# 目 录

估价师声明 .....	5
假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价依据 .....	11
八、估价原则 .....	12
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、估价人员 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业日期 .....	13
十四、估价报告使用期限 .....	13
十五、特别事项说明 .....	13
附 件 .....	15
1、《贵州省兴仁市人民法院价格评估委托书》；	
2、《黔西南州个人房产信息查询结果》；	
3、估价机构营业执照、资质证书，估价人员资格证书。	





## 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，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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。

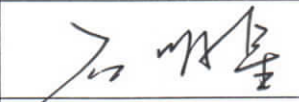
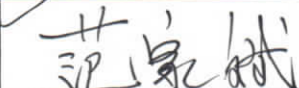
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、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估价机构同意，不得发表于任何媒体上。

6、注册房地产估价师石明星、范家斌已于2022年08月15日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

7、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
石明星	5220180021		2022年08月31日
范家斌	5220210063		2022年08月31日



# 假设和限制条件

## 一、假设条件

### (一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人所提供估价对象的相关资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

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、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，经现场实勘，估价对象房屋建筑面积与《黔西南州个人房产信息查询结果》中证载建筑面积大体相当。

4、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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、因委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、因委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、因委托方未明确价值时点，本次评估根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）第十条，以实地查勘日2022年08月15日为价值时点。

### （二）未定事项假设

委托人所提供资料未注明估价对象建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2015年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### （三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### （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。

## 二、限制条件

1、本次估价以委托方提供的相关资料，结合现场勘察情况，在合理必要充分前提下，根据估价对象的上述假设后得出的评估结果，若实际与假设条件不符，则估价结果应作相应调整。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。



3、本估价报告估价结果系按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本估价机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

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并在必要时提供给相关部门或个人。

5、未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

(以下空白)

# 估价结果报告

黔房瑞普估字（2022）第 08049 号

## 一、估价委托人

兴仁市人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：贵州瑞普房地产资产评估事务所；

机构地址：贵阳市中华北路 78 号“世纪商务城”21 楼；

统一社会信用代码：91520000214434947A

法定代表人：李建民；                    资质等级：一级；

《房地产价格评估机构资格证书》证号：建房估证字（2012）055 号；

联系人：李建民；                    联系电话：0851-86824393。

## 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）估价对象范围

估价对象为位于贵州省黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处东湖社区东湖大道博融天街 A 区 A1 栋（A1）2-10-2 的住宅房地产，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内不可移动的装修价值，不包含动产及其他权益，建筑面积为 124.23m<sup>2</sup>，权利人为潘娇娇。

### （三）土地基本状况

1、四至：东面临空地，南面临东湖大道，西面临兴仁大道，北面临 A 区其他楼栋。

2、面积：共有宗地/m<sup>2</sup>。

3、用途：住宅。

4、土地使用权类型及使用年限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期/。

5、开发程度：宗地红线内外达“五通”（供水、排水、路、电、通信），红线内已修建建筑物，地面道路硬化。

#### （四）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢混结构。

2、设施设备：电梯2台，水、电、通讯、电梯等设施齐全。

3、新旧程度：2015年建成，按直线法测算成新率为88%。

4、使用及维护状况：使用正常，维护状况较好，未见有明显影响质量安全的问题，现自住。

5、层高：约3米。

6、楼层：该楼栋总层数30层，估价对象位于第10层。

7、规模（建筑面积）、户型：估价对象为该楼栋第10层，3室2厅2卫1厨。

8、装饰装修：普通装修，客厅地面铺地砖，墙面乳胶漆，顶面吊顶乳胶漆；卧室地面铺地砖，墙面乳胶漆，顶面吊顶乳胶漆；卫生间厨房地面铺瓷砖，瓷砖到顶，顶面吊顶。铝合金窗，防盗门。

### 五、价值时点

根据估价委托人估价要求，本次估价确定2022年08月15日为价值时点。

### 六、价值类型

价值类型采用市场价值。市场价值系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。本次估价结果不考虑估价对象房地产租赁、抵押、查封



等因素的影响，未包含交易双方应按照国家相关规定需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费及相关手续费。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16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、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）。

### （二）技术规程

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

### （三）参考资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

#### （四）委托方提供的相关文件

- 1、《贵州省兴仁市人民法院价格评估委托书》。
- 2、《黔西南州个人房产信息查询结果》。

### 八、估价原则

本次估价遵循下列原则：

- 1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
- 2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
- 3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
- 4、遵循替代原则，评估价值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；
- 5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### 九、估价方法

估价对象为普通成套住宅，在市场上的交易案例较多，交易情况容易获取，故宜采用比较法估价；由于该区域住房价格稳中有降，但租金并未明显增长，导致运用收益法测算的住宅房地产收益价格明显低于市场客观价格，缺乏参考价值，加之运用市场法测算出一个较低的报酬率与投资者正常的投资思维相背离，不具有说服力，故不宜采用收益法估价；由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法；估价对象虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关


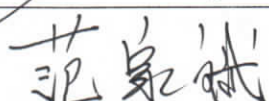
系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不宜采用成本法估价。

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。

### 十、估价结果

估价对象评估价值为人民币 587111 元（大写：伍拾捌万柒仟壹佰壹拾壹元整），单价 4726 元/m<sup>2</sup>。

### 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
石明星	5220180021		2022 年 08 月 31 日
范家斌	5220210063		2022 年 08 月 31 日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 08 月 15 日。

### 十三、估价作业日期

2022 年 08 月 15 日至 2022 年 08 月 31 日。

### 十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限自出具之日起为一年，自 2022 年 08 月 31 日起至 2023 年 08 月 30 日止。报告使用期限内，若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重新估价。

### 十五、特别事项说明

（一）合理使用估价结果。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。

（二）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，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证。

（三）根据本次评估目的及相关法律法规规定，不应包含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；故本次评估，不考虑估价对象已抵押、租赁、被查封等原有的担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

（四）本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房地产市场现象。若短期内估价对象被强制处分，估价对象的变现价值通常会低于价值时点的正常市场价格。因此报告使用人要关注未来的市场风险和短期强制的处分风险。

（五）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。

（六）根据《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）：当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

贵州瑞普房地产资产评估事务所

二〇二二年八月三十一日

## 附件

- 1、《贵州省兴仁市人民法院价格评估委托书》；
- 2、《黔西南州个人房产信息查询结果》；
- 3、 估价机构营业执照、资质证书，估价人员资格证书。

# 附 件



# 贵州省兴仁市人民法院 价格评估委托书

贵州瑞普房地产资产评估事务所：

我院在执行贵州兴仁农村商业银行股份有限公司与潘娇娇、王学文、龚达武、吴启艳借款合同纠纷一案中，需要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，委托你单位对财产进行评估，请你单位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、方法、标准、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。

请你单位进行价格评估后将书面评估报告各一式五份及时报送本院。

需评估的财产如下：

登记在被执行人潘娇娇名下位于贵州省兴仁市东湖街道办事处东湖社区东湖大道博融天街A区A1栋房屋一套（不动产权证号：201704280，建筑面积：124.23平方米）。

二〇二三年八月十二日



联系人：刘小峰 联系电话：0859-3660414

本院地址：兴仁市东湖街道办事处科教路22号

邮政编码：562300



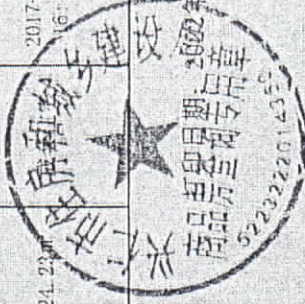
# 黔西南州个人房产信息查询结果

潘娇娇(522322199304251327)

2022年08月24日, 您(单位)提出个人房产信息查询申请

经查询, 结果如下:

序号	姓名	证件号码	类型	房屋坐落	建筑面积	房屋用途	时间	备注
1	潘娇娇	522322199304251327	商品房网签备案	黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处东湖社区东湖大道博融天街A区A1栋(AU)2-10-2	124.23㎡		2017-11-10 16:12:06	合同号: XR2017003156



注明:

- 1、本次查询结果依据住建智慧房管平台出具, 反映查询人查询时点前的商品房网签合同备案情况。查询范围: 黔西南布依族苗族自治州。
- 2、可能因被查询人身份信息与网签合同不一致或系统提取数据不全等原因, 导致信息不准确。请查询人当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有疑或异议, 请及时告知查询窗口工作人员核实, 如隐瞒不报或者提供虚假信息自行承担法律责任。



22	陈昌琼	522322196610210183	00013963	砖混	商业用房	陈昌琼	522322196610210183	商品房买卖	普通商品房	45.86	2010-05-21	黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处振兴大道北侧	是
23	贵州华飞科技发展有限公司	91522322322180753T	00017523	砖混	厂房	贵州华飞科技发展有限公司	91522322322180753T	自建	普通商品房	3689.57	2016-10-09	黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处振兴大道北侧	
24	唐先发	522322197512070038	00014881	砖混	成套住宅	唐先发	522322197512070038	商品房买卖	普通商品房	140.07	2014-10-28	黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处振兴大道北侧	是
25	刘丙康	522322197902280030	00010626	砖混	住宅	刘丙康	522322197902280030	农房初始登记	普通商品房	298.84	2013-01-09	黔西南布依族苗族自治州兴仁市城南街道办事处城南社区牛角田组	是
26	潘娇	522322199304251327	201704280	框架	成套住宅	潘娇	522322199304251327	预购商品房预告登记	普通商品房	124.23	2017-12-20	黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处东湖大道博融天街A1栋	
27	龚达武	522322198712121658	201900056	框架	成套住宅	吴启艳, 龚达武	522322198612022425, 522322198712121658	预购商品房预告登记	普通商品房	149.88	2019-01-19	黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处振兴大道朝顺时代广场	
28	吴启艳	522322198612022425	201900056	框架	成套住宅	吴启艳, 龚达武	522322198612022425, 522322198712121658	预购商品房预告登记	普通商品房	149.83	2019-01-19	黔西南布依族苗族自治州兴仁市东湖街道办事处振兴大道朝顺时代广场	
29	张剑波	522322197004080010	00013925	砖混	住宅	张剑波	522322197004080010	继承	普通商品房	259.4	2010-06-25	黔西南布依族苗族自治州兴仁市真武山街道办事处环城南路147号	是



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.



发证机关

No. 00247965

姓名 / Full name

石明屋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520102197411142591

注册号 / Registration No.

5220180021

执业机构 / Employer

贵州瑞普房地产评估事务所

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

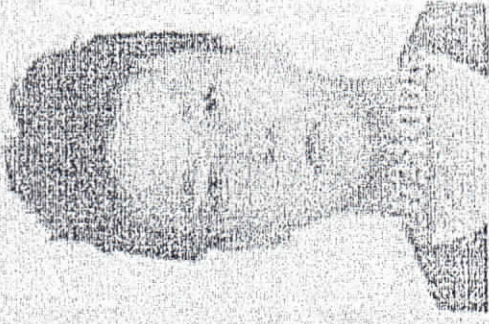
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
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  
务以及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  
Construction of the People's Republic of China.  
The holder of this certificate is entitled to  
use the designation of Registered Real Estate  
Appraiser and to perform appraisal practices  
and to sign off on appraisal reports.



姓名 Name

董家斌

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

72252619851130223X

注册号 / Registration No.

5220210063

执业机构 / Employer

四川瑞泰房地产资产评估有限公司

有效期至

2021-12-31

持证人姓名

董家斌



10/06 48

# 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： 贵州瑞普房地产资产评估事务所

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

李继民

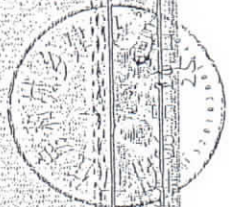
住 所： 贵州省贵阳市云岩区中华北路7、8号世纪商务城2-1层

统一社会信用代码：  
91520000214434947A

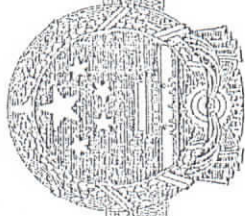
备案等级：  
贰级

证书编号： [2012] 055

有效期限： 2021年06月25日



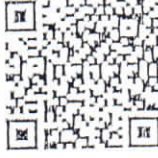




# 营业执照

(副本)

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、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码  
91520000214434947A

名称 贵州瑞普房地产资产评估事务所  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李建民

注册资本 贰佰万圆整  
成立日期 1995年12月01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，经审批机关批准后方可(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。房地产价格评估；房地产经济政策咨询服务及专业培  
训，可在全省范围内从事基准地价评估、宗地地价评估、其他资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或者  
单项评估。

住所 贵州省贵阳市云岩区中华北路78号世纪商务楼21层



登记机关

2019年09月11日