

国家贰级房地产评估机构  
国家土地评估机构  
国家资产评估机构  
贵州省人民法院入围机构

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黔拓创房估字（2022）第 431 号

估价项目名称：贵州省德江县青龙镇玉溪路（董家水井）一幢自建

房地产市场价值评估

估价委托人：贵州省铜仁市中级人民法院

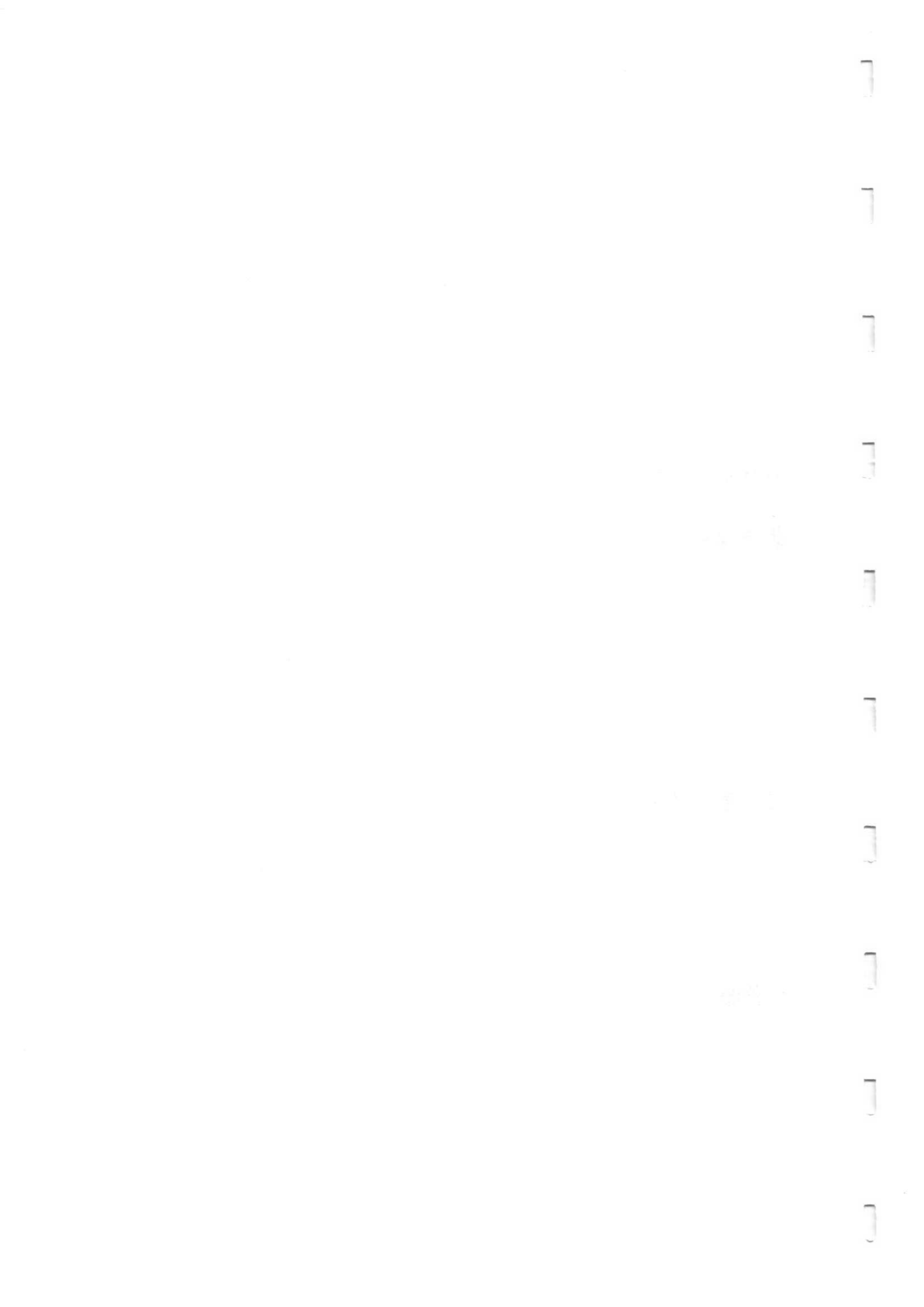
房地产估价机构：贵州拓创房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

姓 名            范凤军                            潘平和

注册号            2320140074                        5220190025

估价报告出具日：2022 年 11 月 15 日



## 致估价委托人函

贵州省铜仁市中级人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对位于贵州省德江县青龙镇玉溪路（董家水井）一幢自建房进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，经过周密准确的测算，对估价对象于价值时点 2022 年 10 月 11 日的市场价值进行了估价。现将估价结果报告如下：

**一、估价对象：**本次估价涉及一幢自建房屋，约建于 2005 年。根据估价委托人提供的《贵州省铜仁市中级人民法院评估委托书》《何依宣（轩）住宅宗地及房地产测绘项目》《房屋所有权证》《国有土地使用证》和实地查勘，房屋坐落于贵州省德江县青龙镇玉溪路（董家水井），为砖混结构，总层数为 3 层，总建筑面积为 321.70 平方米，分为有产权及无产权部分，其中有产权部分建筑面积为 260.75 平方米，无产权部分为 60.95 平方米，房屋所有权人为何依宣（轩），具体如下：

估价对象		房屋所有权证号	房屋所有权人	总楼层/所在楼层	用途	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	有产权部分	德房权证青龙镇字第 01006056 号	何依宣（轩）	3 层/1 层	营业用房	砖混结构	70.00
2	分			3 层/2-3 层	住宅	砖混结构	190.75
3	无产权部分	/		3 层/1-3 层	住宅	砖混结构	9.35
4	分	/		/	钢架棚	钢架	51.60
<b>合计</b>							<b>321.70</b>

估价范围包括估价对象房屋、房屋室内装修及屋顶钢架棚，房屋所分摊的土地使用权，应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、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。

因估价对象涉及司法处置，故估价对象权属状况由估价委托人负责解释。

**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：**以实地查勘日 2022 年 10 月 11 日为价值时点。

**四、价值类型：**本次估价采用市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

评估价值中包含估价对象分摊的土地使用权价值、室内装修及不可移动部分价值。

**五、估价方法：**收益法、比较法、成本法。

**六、估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算估价对象于价值时点（2022年10月11日）的市场价值为人民币**128.35万元**（取整至百位），大写：**壹佰贰拾捌万叁仟伍佰元整**，具体评估结果详见下表：

估价对象		坐落	所在楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	有产权部	德江县青龙镇玉溪路（董家水井）	1层	营业用房	70.00	10561	73.93
2	分		2-3层	住宅	190.75	2775	52.93
3	无产权部		1-3层	住宅	9.35	1064	0.99
4	分		/	钢架棚	51.60	96	0.50
<b>合计</b>					<b>321.70</b>	<b>/</b>	<b>128.35</b>

**重要提示：**本次估价对象房屋所占土地为国有出让住宅用地使用权，如在本次估价目的实现、交易过户时需补交估价对象第一层由住宅用地变更为商业用地地价款时，买受人应按照当地国土资源管理部门核定的地价款标准进行缴纳。

**特别提示：**

- 1、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现差错的，请通知本估价机构进行更正；
- 2、报告书使用人在使用本估价结果时，应仔细阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文及附件。

贵州拓创房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十五日



