

涉执房地产处置 司法估价报告书

估价报告编号：黔元评房字（2022）第40号

估价项目名称：三穗县八弓镇富民路富民广场H303号成套住宅房地产财产
处置参考价房地产估价报告书

估价委托人：三穗县人民法院

房地产估价机构：黔东南州黔元房地产估价有限公司

注册房地产估价师：赵 珊（注册号：5220200010）

潘 登（注册号：5220090015）

估价报告出具日期：2022年11月11日

致估价委托人函

三穗县人民法院：

受贵院的委托，对人民法院“在执行蒋德波与被执行人吴隆萍、三穗县新科农业种养殖专业合作社买卖合同纠纷一案”中涉及的三穗县八弓镇富民路富民广场 H303 号成套住宅的市场价值进行了估价工作，建筑面积为 138.53 m²，权利人为吴隆萍。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点是 2022 年 10 月 13 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》、国家标准《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，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定了估价对象的市场价值为 ¥44.91 万元，人民币大写金额：肆拾肆万玖仟壹佰元整，单价为 3242 元/m²。

特别提示：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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》《估价技术报告》。

黔东南州黔元房地产估价有限公司

法定代表人：潘 登

二〇二二年十一月十一日

目 录

注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
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	13
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、估价人员	17
十二、实地查勘日期	17
十三、估价作业日期	17
十四、估价报告的使用期限	17
附 件	18

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. 我们对本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》、《房地产估价基本术语标准》等规范进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 本估价机构中的注册房地产估价师赵珊已于2022年10月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。

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
赵珊	5220200010		2022年11月11日
潘登	5220090015		2022年11月11日

估价的假设和限制条件

一、假设条件

（一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的产权登记查询记录资料，我们对查询记录资料上记载的面积、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、准确、完整。
3. 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。
4. 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使用。
5. 本报告评估结论不考虑涉执房地产处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。
6. 本次评估假定估价对象不存在欠缴税收、房屋维修基金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。
7. 假定估价对象处置后被执行人自愿配合按时交付房屋。
8. 评估人员在委托方相关人员及申请人相关人员的陪同下对估价对象进行了现场勘察，现场勘察的估价对象与产权登记资料记载的坐落位置一致，且具有唯一性。
9. 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的附加出价；

10. 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。

11. 由于委托人提供的《司法鉴定委托书》[(2022)黔2624法评48号]中未载明价值时点，则本次估价价值时点为实地查看之日，即2022年10月13日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况、区位状况及实物状况为估价前提。

(二) 未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构方面的重大质量问题。

2. 估价委托人提供的查询记录上未载明土地使用权的终止日期；估价对象的建成时间为2008年，估价对象为混合结构，经济寿命年限为50年，自价值时点剩余使用寿命为36年。估价委托人未能提供纳入本次估价对象的《国有建设用地使用权出让合同》，且在估价人员尽职调查后无法获知估价对象土地使用权期限届满后地上建筑物的处理方式。《民法典》第三百五十九条住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。本次依据《民法典》第三百五十九条，住宅用地期限届满自动续期。

(三) 不相一致假设

无

（四）依据不足假设

委托人提供的材料中没有载明估价对象应分摊的土地使用权信息，经过调查估价对象所在小区（富民广场）I栋-4-03号成套住宅的登记信息，登记原因为商品房买卖，原产权人为贵州省凯里市新世纪房地产开发有限公司；依据I栋的登记信息及整体性，估价对象H栋的房屋性质应为商品房，一般商品房的土地取得方式为出让，此次评估依据小区的整体性及商品房土地使用权的一般取得方式，设定待估房地产应分摊的土地使用权的取得方式为出让，土地用途为住宅用地，使用期限依据《民法典》住宅用地期限届满自动续期。

（五）背离事实假设

1. 估价结果是为确定房地产处置参考价提供参考依据，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、遇有自然力或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. 纳入本次评估范围的估价对象已被三穗县人民法院查封，根据本次估价目的，本次评估不考虑该查封等其他情况对估价对象价值的影响。

二、估价报告使用限制条件

1. 本估价报告仅用于估价委托人确定房地产处置参考价提供价值参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。但价值时点后，在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，不能直接使用本报告；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人、案件相关当事人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、案件相关当事人及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. 本报告由黔东南州黔元房地产估价有限公司负责解释。

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承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、估价报告和估价结果使用的特别提示

1. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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；

2. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

4. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机

构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

房地产估价结果报告

黔元评房字（2022）第 40 号

一、估价委托人

名称：三穗县人民法院

地址：贵州省三穗县迎宾大道右旁

联系人：杨法官

联系电话：18008553202

二、房地产估价机构

公司名称：黔东南州黔元房地产估价有限公司

公司地址：凯里市永乐路 28 号大地永乐家园 6 楼 605 室

营业执照注册号：91522600755382553W

法定代表人：潘登

《房地产估价机构资格证书》证号：黔建房估字 H2005001

资质等级：贰级

有效期限：2023 年 2 月 9 日

联系电话：0855-8227795

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）估价对象范围及基本状况

根据委托人提供的房地产权登记信息（不动产单元号：522624001013GB00053F00010001），估价对象位于三穗县八弓镇富民路富民广场 H303 号，建筑面积为 138.53 m²，权利人为吴隆萍，已被三穗县人民法院查封。估价对象范围包含证载面积不动产及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备；含室内装饰装修，不含室内可移动物品；不包含动产及债权债务（欠缴的物业费、水电费及其他相关费用）等其他财产与权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于三穗县八弓镇富民路富民广场 H303 号，建筑面积为 138.53 m²，权利人为吴隆萍，用途为成套住宅，建成时间为 2006 年，总层数为 6 层，所在层数为第 3 层，朝向为偏东西向，外墙刷环保外墙漆。估价对象所在小区四面路，区域内停车方便度一般，四至为东抵富民路、西抵公园南路、南抵林园林园西路、北抵府政西路。

（三）土地基本状况

估价对象位于三穗县八弓镇富民路富民广场 H303 号，根据委托人提供的房地产权登记信息（不动产单元号：522624001013GB00053F00010001），权利人为吴隆萍，该登记信息未载明土地信息，经过调查估价对象所在小区（富民广场）I 栋-4-03 号成套住宅的登记信息，登记原因为商品房买卖，原产权人为贵州省凯里市新世纪房地产开发有限公司；依据小区整体性估价对象 H 栋的房屋性质应为商品房，一般商品房的土地取得方式为出让，此次评估依据小区的整体

体性及商品房土地使用权的一般取得方式，设定待估房地产应分摊的土地使用权的取得方式为出让，土地用途为住宅用地，使用期限依据《民法典》住宅用地期限届满自动续期。估价对象所在小区四面路，区域内停车方便度一般，四至为东抵富民路、西抵公园南路、南抵林园林园西路、北抵府政西路。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于三穗县八弓镇富民路富民广场 H303 号，建筑面积为 138.53 m²，权利人为吴隆萍，用途为住宅用房，建成时间为 2006 年，总层数为 6 层，所在层数为第 3 层，朝向为偏东西向，外墙刷环保外墙漆。估价对象所在小区四面路，区域内停车方便度一般，四至为东抵富民路、西抵公园南路、南抵林园林园西路、北抵府政西路。在现场勘查时为房屋所有权人自己居住，入户为钢制安全门、户型为三室二厅一厨二卫；厨房、卫生间：地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶面为铝扣板吊顶；餐厅、客厅：地面铺强化木地板，墙面刷乳胶漆；卧室：地面铺实木地板，墙面、顶面为刷乳胶漆；全屋水电暗装，装修入住时间为 2008 年。

五、价值时点

本公司估价人员于 2022 年 10 月 13 日对估价对象进行了实地勘察，本次评估根据委托人设定，依据价值时点原则，确定以现场勘察日为价值时点，即价值时点为 2022 年 10 月 13 日。

六、价值类型

价值类型：市场价值。

估价中采用公开市场价值标准，即所估价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。

价值内涵：为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包含房屋建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房，具备“五通”；其加以税费负担方式按照税法规定由买卖双方各自负担。

根据估价目的，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况、租赁、抵押等其他权利限制以及查封对其价值的影响。

七、估价依据

1. 有关法律法规

① 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第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日起施行）

② 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

③ 《中华人民共和国土地管理法》（根据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修订）；

④ 《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）；

⑤ 《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，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

⑥ 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

⑦ 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

⑧ 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；

⑨ 《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）；

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》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日实施）；

⑪ 最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

⑫ 《房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）

2. 有关技术标准

① 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

② 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

③ 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

④ 《贵州省涉案财物价格评估操作规范》（黔价综法〔2002〕160号）。

3. 其他资料

- ①三穗县人民法院司法鉴定委托书“（2022）黔2624法评48号”；
- ②委托方提供的房地产权登记信息（不动产单元号：522624001013GB00053F00010001）（复印件）；
- ③估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；
- ④本公司掌握的有关信息资料。

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地

产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。评估价值与估价对象的类似房地产在同等等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

4、最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，第一要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，根据估价委托人设定，本次按产权情况记载上记载的用途进行评估，在法律上是允许的；第二，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。通过以上分析本次估价采用维持现状前提进行估价。

5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为 2022 年 10 月 13 日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

九、估价方法

估价人员进行了实地查勘，对与估价对象具有可比性的物业进行调查，认真分析所掌握的资料，根据估价委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选择合适的估价方法。

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。根据估价对象的登记用途、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估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，分析得到估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的交易实例及租赁案例较多，宜采用比较法和收益法进行评估；估价人员对两种方法的测算的结果综合分析，确定估价对象的评估价格。估价对象为已建成并投入使用的房地产，位于当地的成熟居住区，考虑成熟居住区土地分摊的成本、开发利润难以准确测算，故不宜采用成本法做为估价方法。另外估价对象属于建成并已投入使用的房地产，非待开发建设的房地产，无再开发潜力，且投资开发或再开发不符合经济特性，故不宜采用假设开发法做为估价方法。各种方法的定义、公式、适用范围及评估方法的选用情况详见《估价方法适用性分析表》：

估价方法适用性分析表

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。	报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。	是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。	是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。
公式	比准价格=比较实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数 $V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0}$ 其中：V=估价对象比准价格；V ₀ =可比实例成交价格；A=正常市场价格；A ₀ =实际成交价格；B=价值时点价格；B ₀ =成交日期价格；C=对象状况价格；C ₀ =实例状况价格。	本次评估采用收益法变形公式： $V = \frac{A_1}{Y-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n] + \frac{A_2}{Y} \times [1 - (\frac{1}{1+Y})^{n-1}] \times (\frac{1}{1+Y})^n$ 其中：V=待估房地产价值；A _i =待估房地产未来第i年的净收益；Y=报酬率；n=待估房地产未来可获收益的年限。。	房地产价格=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧	待开发房地产价值=开发完成后价值-后续必要支出及应得利润，其中：后续必要支出及应得利润=取得税费+后续开发成本+后续管理费用+后续销售费用+后续投资利息+后续销售税费+后续开发利润
适用范围	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。	适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发的房地产。	适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。
选用	✓	✓	---	---
选取理由	价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的交易实例较多，宜选用	价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的租赁案例较多，宜选用	---	---
不选取理由	---	---	估价对象为已建成的房地产、位于当地的成熟居住区，考虑成熟居住区土地分摊的成本、开发利润难以准确测算，不宜选用	另估价对象属于建成并已投入使用的房地产，非待开发的房地产，无再开发潜力，且投资开发或再开发不符合经济特性，不宜选用

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，估价对象在价值时点为 2022 年 10 月 13 日可能实现的市场总价为 **¥44.91 万元**，人民币大写金额：**肆拾肆万玖仟壹佰元整**，单价为 **3242 元/m²**。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
赵 珊	5220200010		2022 年 11 月 11 日
潘 登	5220090015		2022 年 11 月 11 日

十二、实地查勘日期

2022 年 10 月 13 日

十三、估价作业日期

2022 年 10 月 13 日至 2022 年 11 月 11 日。

十四、估价报告的使用期限

本报告的使用期限为至评估报告日起一年内有效，即：2022 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日。

附 件

1. 估价业务委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构企业法人营业执照复印件
7. 房地产估价机构资质证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象图片

