

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黔明房估字【2022】0005号

估价项目名称：贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园C栋4单元  
1层2号住宅房地产财产处置价值评估

估价委托人：贵阳市观山湖区人民法院

房地产估价机构：贵州明志房地产估价经纪有限公司

注册房地产估价师：阳科【注册号：3220180320】

张勇【注册号：5219980017】

估价报告出具日期：二〇二二年六月十日

# 致估价委托人函

黔明房估字【2022】0005号

贵阳市观山湖区人民法院：

承蒙委托，我对贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园C栋4单元1层2号住宅进行估价，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。

估价对象房地产的建筑面积为115.63平方米，登记用途为住宅，实际用途为住宅，估价对象房地产状况详见报告《估价对象土地实物状况表》、《估价对象建筑物实物状况表》、《估价对象权益状况表》。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选取比较法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二二年五月三十一日的市场价值为¥791,950元，大写人民币柒拾玖万壹仟玖佰伍拾元整；详见《估价结果明细表》。

房地产名称	产权证号	权属人	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(元)
贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园C栋4单元1层2号	贵阳市010156947	胡佳	住宅	115.63	6,849	791,950

## 特别提示：

(一) 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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者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；

（四）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；

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估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；

（六）敬请报告使用利益相关方认真阅读本报告的全部内容，重点关注估价假设和限制条件。

贵州明志房地产估价经纪有限公司  
法定代表人：

二〇二二年六月十日

## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	2
三、背离事实假设 .....	2
四、不相一致假设 .....	3
五、依据不足假设 .....	3
六、估价报告使用限制 .....	3
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附件 .....	12
1. 估价对象位置图及相关照片；	
2. （2022）黔 0115 执恢 63 号《贵阳市观山湖区人民法院委托书》（复印件）；	
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（复印件）；	
4. 注册房地产估价师资质证书（复印件）；	
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；	
<b>注：根据《房地产估价规范》，估价技术报告由本所存档，供有关管理部门查阅。</b>	

## 注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、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. 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。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

3. 注册房地产估价师通过尽职调查未发现房屋存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4. 注册房地产估价师通过现场调查未发现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，人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5. 注册房地产估价师现场查勘时间为2022年5月31日，因贵阳市观山湖区人民法院未明确价值时点，本次评估以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

6. 因人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照《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》，本次评估结果的假设前提为税费由转让人和买受人各自负担。

7. 人民法院未明确估价结果是否包含财产处置费用。故本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本次估价对象为涉执房地产处置司法评估，本次假设估价结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

#### 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价无不相一致事项假设。

#### 五、依据不足假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《贵州省不动产登记查询结果》复印件而未提供原件，注册房地产估价师经过尽职调查仍无法取得该资料，本次估价假设估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》复印件内容合法、真实、准确和完整。

2. 委托方未提供《不动产权证书》或《国有土地使用证》，经与委托方确认，本次按委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》进行评估，根据上述及评估人员现场查勘收集的资料，设定估价对象所应分摊的土地使用权取得方式为国有出让，用途为住宅用地，若该假设前提与事实不符，则本次评估结果无效，应重新评估，在此提请报告使用方注意。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备及装饰装修的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备及装饰装修被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年六月十日至二〇二三年六月九日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 本报告估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

贵阳市观山湖区人民法院

## 二、估价机构

机构名称：贵州明志房地产估价经纪有限公司

统一社会信用代码：91520102795251566Q

法定代表人：张勇

住 所：贵阳市云岩区大营坡 187 号中大国际广场 A1 栋 29 楼 16 号

估价资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字：A2007006

## 三、估价目的

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。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象实物状况

本次估价的估价对象为位于贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园 C 栋 4 单元 1 层 2 号住宅，包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括房屋装修装饰（价值时点时现状）及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备，详见《估价对象土地实物状况表》、《估价对象建筑物实物状况表》。

估价对象土地实物状况表

估价对象名称	贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园 C 栋 4 单元 1 层 2 号住宅							
宗地号	——				共有宗地面积 (M <sup>2</sup> )		——	
四至	东	无名道路	南	罗家坡路	西	其他建筑物	北	无名道路
用途	——				形状	——		
地势	较平坦				地质条件	无污染，无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外六通（通路、通给水、通排水、通电、通讯、通气），红线内土地平整。							

估价对象建筑物实物状况表

估价对象名称		贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园 C 栋 4 单元 1 层 2 号住宅		
建筑结构	混合结构	建筑面积	115.63 m <sup>2</sup>	
登记用途	成套住宅	现状用途	住宅	
总楼层	8 层	所在楼层	第 1 层	
朝 向	朝北	层 高	约 2.8 米	
景 观	一般	通风状况	一般	
采光条件	一般	噪音影响	较小	
建筑格局及户型结构	估价对象为平层结构，共 3 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，布局合理。			
装修情况	公共部分装修情况			
	外立面	外墙砖		
	大 堂	地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花		
	公共走廊	地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花		
	估价对象内部装修状况			
	客 厅	木地板地面、乳胶漆墙面、乳胶漆及石膏板吊顶天花		
	卧 室	木地板地面、乳胶漆墙面、乳胶漆及石膏线条天花		
	餐 厅	木地板地面、乳胶漆墙面、石膏板吊顶天花		
	厨 房	地砖地面、墙砖墙面、扣板吊顶天花		
	卫生间	地砖地面、墙砖墙面、扣板吊顶天花		
	阳 台	地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花		
	门	防盗门	窗	铝合金玻璃窗
设施设备	水 电	暗敷	电 梯	无
	煤 气	管道煤气	消 防	消防栓、烟雾报警器
	空 调	无	其它设备	——
使用与维护	竣工年月	约 2005 年	成新度	八五成
	使用状况	自用		
	维护与保养	维护、使用状况良好		
	物业管理	物业管理较好		

2. 估价对象权益状况

估价对象权益状况表

估价对象名称	贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园C栋4单元1层2号住宅		
土地坐落:	——		
宗地号	——		
国有土地使用证	——	不动产权证:	贵阳市010156947
土地权利人:	——	房屋所有权人:	胡佳
土地规划用途:	——	房屋规划用途:	住宅
土地类型:	——	房屋类型:	住宅
用地面积 (M <sup>2</sup> )	——	房屋建筑面积 (M <sup>2</sup> ):	115.63
土地使用年期	——		
房屋权利状况:	根据《贵州省不动产登记查询结果》记载显示,房屋所有权为胡佳单独所有。		
土地权利状况:	——		
其他权益状况:	委托方未提供土地和房屋的用益物权的设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况等限制权力情况、权属清晰情况的说明。		

## 五、价值时点

因贵阳市观山湖区人民法院未明确价值时点,本次评估以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点,即价值时点为2022年5月31日。

## 六、价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作中的独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则,谨慎原则。具体为:

### 1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系,在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响,应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见,应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何

一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

## 2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

## 3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

## 4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。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，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

## 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

## 八、估价依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
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确定财产处置参考价若干问题的规定》【法释[2018]15号】；

8. 《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】；
9. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
10. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
11. （2022）黔0115执恢63号《贵阳市观山湖区人民法院委托书》（复印件）；
12. 《贵州省不动产登记查询结果》（复印件）；
13. 贵阳市现时房地产市场信息及相关调查资料；
14. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

## 九、估价方法

房地产常用的估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。比较法适用于房地产市场成熟，同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于房地产市场不成熟或市场依据不充分而不适宜采用比较法、收益法及假设开发法的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

### 1、适用的估价方法

估价对象均为住宅用房，根据估价人员现场调查，同类房地产市场租赁案例较少，销售案例较多，所处区域房地产市场成熟，根据《房地产估价规范》，宜采用比较法进行估价。

### 2、不适用的估价方法

估价对象作为住宅房地产，具有潜在收益性，理论上可采用收益法进行评估。经估价人员调查，估价对象同一区域内与估价对象类似的住宅用租金水平较低，租售比不合理，导致收益法测算结果远远低于正常的市场价值，故不采用收益法进行估价；成本法是以房地产重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格，不适用于周边的房地产市场成熟，市场依据充分的房地产估价，故本次估价不适用；假设开发法适用于尚未开发具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，而委托评估的房地产已建成并投入使用多年，故假设开发法也不适用于本次评估。

综上，本次采用比较法进行估价。

3、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。

比较法的计算公式：

估价对象价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数。

### 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则，谨慎原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法对估价对象进行估价。在确定最终估价结果时，我们有以下考虑：

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。比较法测算的估价结果能客观的反映估价对象在公开市场上的最可能成交价格。

综合以上原因并结合注册房地产估价师的经验考虑，本报告以比较法作为本次估价对象的最终估价结果。估价结果详见下表：

估价结果汇总表

房地产名称	产权证号	权属人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园 C 栋 4 单元 1 层 2 号住宅	贵阳市 010156947	胡佳	住宅	115.63	6,849	791,950

则，估价对象贵州省贵阳市云岩区新添大道南段芙蓉园 C 栋 4 单元 1 层 2 号住宅的市场价值 791,950 元。

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
阳 科	3220180320		2022年6月10日
张 勇	5219980017		2022年6月10日

### 十二、实地查勘期

2022年5月31日

### 十三、估价作业期

2022年5月10日起至2022年6月10日止。

## 附件

1. 估价对象位置图及相关照片；
2. (2022)黔0115执恢63号《贵阳市观山湖区人民法院委托书》（复印件）；
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（复印件）；
4. 注册房地产估价师资质证书（复印件）；
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）。