

涉执房地产处置司法 估价报告

估价报告编号：黔众志天和房评字（2022）第A-064号

估价项目名称：贵州省六盘水市中级人民法院委托的位于六盘水市六枝特区平寨镇那平路B幢5层501号的一套住宅用途房地产及其土地使用权价值确定财产处置参考价价值评估

估价委托人：贵州省六盘水市中级人民法院

房地产估价机构：贵州众志天和土地房地产评估有限公司

房地产估价师：高颖昕（注册号：5220040003）

王程（注册号：5220200047）

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十四日

致估价委托人函

贵州省六盘水市中级人民法院：

本公司接受贵院的委托，我们对位于六盘水市六枝特区平寨镇那平路B幢5层501号一套住宅用途房地产（建筑面积为126.82平方米）及其土地使用权价值的公开市场价值进行了评估。估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。价值时点：2022年10月19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》（根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过《关于修改〈土地管理法〉、〈城市房地产管理法〉的决定》修订）、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等有关法律法规、技术标准和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象在价值时点满足各项假设和限制条件的公开市场价值为人民币**47.6759万元（大写人民币肆拾柒万陆仟柒佰伍拾玖元整）**，**评估单价为3759元/平方米。**

针对本次估价的具体情况，特对评估价值做以下说明：

（1）估价结果已取整到元；（2）估价结果包含对应分摊的土地使用权价值。

报告使用人在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，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，请详阅本报告书！本报告各项附件与报告书具同等效力，不可分割对待！

贵州众志天和土地房地产评估有限公司

法定代表人：高颖昕

二〇二二年十月二十四日

目 录

一、 估价师声明	3
二、 估价假设和限制条件	4
(一) 一般假设	4
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离事实假设	5
(四) 不相一致假设	5
(五) 依据不足假设	5
(六) 特殊事项说明	6
(七) 估价报告使用限制	6
三、 估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
四、 附 件	15
1. 估价对象位置图及现状照片	15
2. 《贵州省六盘水市中级人民法院委托书》（[2022]黔 02 执 195 号）	15
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202205240001502）复印件	15
4. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	15
5. 注册房地产估价师资格证书复印件	15

一、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》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师王程与注册房地产估价师高颖昕已于二〇二二年十月十九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(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
高颖昕	5220040003		年 月 日
王程	5220200047		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《贵州省六盘水市中级人民法院委托书》（[2022]黔02执195号）、《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202205240001502），我们对权属证书上记载的权属、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、有效、准确、完整。

2. 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变化。

3. 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。

4. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大的经济利益，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。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出价。

5. 买卖双方按照法律法规规定正常负担交易税费。

（二）未定事项假设

1. 本估价结果包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 本次估价对象为估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估。本次评估以估价对象工程无结构性损害等质量缺陷，电线、管道、消防等设施设备符合相关标准，装修符合相关标准，可以安全使用为假设前提。如果报告的使用人对质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。我方仅对估价对象的外墙、楼地面、门窗等进行了一般性的简单察看，

并未进行专业结构测试，因此不能确定其有无内部缺损。

3. 估价对象被迫转让及处置后被执行人可能存在不自愿配合交付情况，由于不自愿配合程度很难确定，本次评估未考虑其对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意！

（三）背离事实假设

1. 估价结果未考虑未来处置风险。

2. 估价对象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、遇有自然力和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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或运作失当对其价值的影响。

4. 估价结果未考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权等他项权利情况。

（四）不相一致假设

根据委托方所提供的《《贵州省六盘水市中级人民法院委托书》》（[2022]黔02执195号）、《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202205240001502）相关资料中，需评估的财产为六盘水市六枝特区平寨镇那平路B幢5层的住宅用房，据委托方和申请方现场指认，结合估价人员现场勘查，估价对象门牌号为501号，本次评估地址以现场勘查地址六盘水市六枝特区平寨镇那平路B幢5层501号为准，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任！

（五）依据不足假设

由于委托方未提供估价对象相应的《不动产权证书》或《国有土地使用证》，估价对象土地用途及土地使用权类型无法确定，经注册房地产估

价师现场调查以及向相关当事人询问，估价对象土地用途为住宅用地、土地使用权类型为出让，本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地、土地使用权类型为出让，若与相关部门登载不一致，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任！

（六）特殊事项说明

本次估价无特殊事项说明。

（七）估价报告使用限制

1. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不对其它用途负责，也不能作为估价对象权属界定的依据。

2. 本估价报告的有效期为一年，即从二〇二二年十月二十四日至二〇二三年十月二十三日。在价值时点后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，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和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. 本报告由贵州众志天和土地房地产评估有限公司负责解释。

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负责，对任何形式的复制件概不认可且不负责。

6. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名 称：贵州省六盘水市中级人民法院
地 址：六盘水市钟山中路 60 号
联 系 人：周末
联系电话：18085801033

(二) 房地产估价机构

名 称：贵州众志天和土地房地产评估有限公司
地 址：贵州省贵阳市观山湖区金华园街道诚信北路 8 号绿地联盛国际 3、4 号楼 4 单元 5 层 9 号
法定代表人：高颖昕
资 质 等 级：贰 级
资质证书编号：黔建房估字 A2007005
统一社会信用代码：9152010079880340X1

(三) 估价目的

为贵州省六盘水市中级人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为位于六盘水市六枝特区平寨镇那平路 B 幢 5 层 501 号一套住宅用途房地产（建筑面积为 126.82 平方米）的一套住宅用途房地产及其分摊土地使用权价值，包含其室内不可移动装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况描述与分析见下表：

估价对象区位状况

1	位置状况	坐落	六盘水市六枝特区平寨镇那平路B幢5层501号
		方位(四至)	东面临住宅区,西面临建设路,南面临那平,北面临信合联社
		朝向	北面朝向
		临街状况	不临街
		楼层	所在楼栋总层数为8层,估价对象处于第5层
2	交通状况	道路	小区周边有那平路等
		公共交通	目前有出租车、网约车,距离建设路公交站直线距离约70米
		交通管制	无交通管制
		停车便利度	有路边停车场
3	环境状况	自然环境	周边自然环境一般
		人文环境	人员结构简单,人文环境一般
		景观	无
4	外部配套设施	基础设施	“六通”(通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯)
		公共服务设施	周边有六枝特区实验中学、六枝特区人民医院、六盘水港樽假日酒店等生活配套设施,区域内市政基础设施、生活服务设施配套一般
5	区位状况未来变化趋势分析		估价对象所处区域为较成熟的商住区,预计现有布局不会发生太大变化

(2) 估价对象实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述与分析见下表：

估价对象实物状况

一 土地实物状况		
1	名称	六盘水市六枝特区平寨镇那平路B幢5层501号
2	四至	东面临住宅区,西面临建设路,南面临那平,北面临信合联社
3	临街状况	临那平路
4	面积	/
5	用途	/
6	形状	/
7	地形地势	地势较平坦
8	地质	地基承载力一般,地质条件一般
9	土壤	地下无污染
10	基础设施完备度	宗地红线外“六通”(通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯)
11	土地开发程度	宗地红线内场地平整,已完成开发建设
二 建筑物实物状况		
1	名称	经估价委托人现场指认,估价对象为位于六盘水市六枝特区平寨镇那平路B幢5层501号

公司地址：贵州省贵阳市观山湖区金华园街道诚信北路8号绿地联盛国际3、4号楼4单元5层9号

电话：0851-85811555 85842555

传真：85819111

2	建筑规模	估价对象建筑面积为 126.82 m ²
3	层数	所在楼栋总层数为 8 层，估价对象处于第 5 层
4	建筑结构	砖混结构
5	建筑年代	/
6	户型	三室两厅两卫
7	装饰装修	估价对象位于六盘水市六枝特区平寨镇那平路 B 幢 5 层 501 号，外墙贴有条形墙砖，入户门为普通防盗门，大厅地面贴有普通地砖，卧室地面均贴有复合木地板，墙面刮有白色瓷粉，厨房与厕所均为普通墙砖到顶，铝塑扣板吊顶，窗户为普通推拉玻璃窗，装有防盗栏，估价对象采光、通风状况良好
8	设施设备	/
9	维护状况	维护状况良好

(3) 估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202205240001502），估价对象权益状况描述与分析见下方列表：

《贵州省不动产登记查询结果》登载情况一览表

权利人	曾泳盛
证件号码	520203197303013276
不动产权证书/ 证明号	00012580
不动产单元号	520203999999GW99999F12710001
坐落	平寨镇那平路 B 幢 5 层
用途	住宅
抵押面积	126.82 m ²
权属状态	现势
登记状态	权属、查封

根据注册房地产估价师的现场查勘了解，估价对象采光、通风状况良好，至价值时点，估价对象已被查封，其他他项权利状况不详。

(五) 价值时点

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）：价值时点应根据估价目的确定，采用公历表示，宜具体到日。本项目估价师于二〇二二年十月十九日进行现场查勘，故本次评估确定价值时点为二〇二二年十月十九日。

(六) 价值类型

估价中采用公开市场价值，即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，结合该估价对象的有关情况，此次估价遵循以下原则：

1. 遵循独立、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值。房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不受任何单位和个人的非法干预；从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不带着自己的好恶、情感和偏见。公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 遵循合法原则：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。

3. 遵循价值时点原则：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. 遵循最高最佳利用原则：所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、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，每位房地产拥有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。

5. 遵循替代原则：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，即有两个以上互有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。房地产价格也同样遵循代替规律，受其他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) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过《关于修改〈土地管理法〉、〈城市房地产管理法〉的决定》修订）。

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过《关于修改〈土地管理法〉、〈城市房地产管理法〉的决定》修订）。

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 22 日第十三届全国人大三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（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，2016 年 12 月 1 日起施行）。

(5) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

(6) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（根据 2010 年 12 月 29 日国务院第 138 次常务会议通过的〈国务院关于废止和修改部分行政法规的决定〉修正）。

(7) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（根据 2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令 588 号修订）。

(8) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据 2017 年 11 月 19 日“国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定”第二次修订)。

(9) 《不动产登记暂行条例》(根据 2019 年 3 月 24 日中华人民共和国国务院令 第 710 号<国务院关于修改部分行政法规的决定>第一次修订)。

(10) 《城市房地产转让管理规定》(根据 2001 年 8 月 15 日建设部关于修改<城市房地产转让管理规定>的决定修正)。

(11) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号发布,自发布之日起施行)。

(12) 《国家税务总局关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)。

(13) 《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)。

(14) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273 号)。

(15) 《贵州省国家税务局关于征收教育费附加和地方教育附加有关问题的公告》(贵州省国家税务局公告 2011 年第 12 号)。

2. 技术标准、规程、规范

(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/T18508-2014)

(4) 《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》(中房学[2021]37 号)。

3. 估价委托人提供的相关资料

① 《贵州省六盘水市中级人民法院委托书》([2022]黔 02 执 195 号)。

② 《贵州省不动产登记查询结果》(受理编号: 202205240001502) 复

印件。

4. 估价人员调查收集的相关资料

- ①当地有关房地产估价的法律、法规和政策。
- ②估价人员现场勘察调查获得的实况和资料。
- ③六盘水市现时房地产市场价格调查。

（九）估价方法

根据国家有关房地产估价规范和标准，结合估价对象实际情况，本次估价选取比较法。

比较法：比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价人员对该区域内房地产的销售案例的调查。估价对象区域内类似的房地产交易案例较多，也贴近现时的市场价值，故适用该评估方法。

（十）估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学合理的评估方法，通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象在**二〇二二年十月十九日**在满足各项假设和限制条件的财产处置参考价为人民币**47.6759万元**（大写人民币肆拾柒万陆仟柒佰伍拾玖元整），评估单价为**3759元/平方米**。

针对本次估价的具体情况，特对评估价值做以下说明：

（1）估价结果已取整到元；（2）估价结果包含对应分摊的土地使用权价值。

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
高颖昕	5220040003		年 月 日
王 程	5220200047		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年十月十九日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年十月十九日至二〇二二年十月二十四日。

贵州众志天和土地房地产评估有限公司

二〇二二年十月二十四日

四、附件

1. 估价对象位置图及现状照片
2. 《贵州省六盘水市中级人民法院委托书》（[2022]黔 02 执 195 号）
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202205240001502）复印件
4. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
5. 注册房地产估价师资格证书复印件