

# 涉执房地产处置司法评估报告

(2022) 众字第 F140 号

估价项目名称：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山大道桂城小区 5 幢 1 层 1-4 号住宅房地产市场价格评估

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：贵州众鑫房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：余朝龙（注册号：5220210055）

刘欢（注册号：5220210013）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 14 日

# 致估价委托人函

贵州省六盘水市中级人民法院：

我公司受贵院的委托，对贵州省施达房地产开发（集团）有限责任公司其它共有的位于贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山大道桂城小区 5 幢 1 层 1-4 号住宅房地产市场价格进行了评估。

## 1、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 2、估价对象

本次估价对象位于贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山大道桂城小区 5 幢 1 层 1-4 号住宅房地产，权利人为贵州省施达房地产开发（集团）有限责任公司，共有情况为其它共有，用途为成套住宅，建筑面积 147.23 m<sup>2</sup>，钢混结构，建成年代为 2013 年，列入本次估价范围的是房屋所有权及分摊相应土地使用权，不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 3、价值时点

本次评估价值时点确定为现场查勘日 2022 年 10 月 26 日。

## 4、价值类型

市场价格

## 5、估价方法

比较法

## 6、估价结果

估价人员在实地查勘和市场调查的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《中华人民共和国土地管理法》（主

席令第 32 号)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 32 号)有关法律法规和我公司掌握的市场资料及长期积累的估价经验,结合委托人提供的资料和本次估价目的,遵循公正、公开、公平的原则,按照估价程序,选用比较法对估价对象进行估价,综合分析影响价格的各项因素进行评定、估算,确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的评估总价为**¥497196 元**(大写:人民币肆拾玖万柒仟壹佰玖拾陆元整),详见《估价结果一览表》:

估价结果一览表

权利人	坐落	用途	结构	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
贵州省施 达房地 产开 发(集 团)有 限 责 任 公 司	贵州省黔西南布依族 苗族自治州兴义市桔 山大道桂城小区 5 幢 1 层 1-4 号	成套住 宅	钢混	1/26	147.23	3377	497196

**特别提示:**

- ①上述估价结果包含房屋所有权及其对应分摊的土地使用权价值。
- ②本次评估中,本估价机构已关注并恰当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评估结果的不利影响。上述估价结果是在价值时点为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。
- ③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。
- ④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会使用。
- ⑤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会使用。
- ⑥估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式。按照相关法律法规规定,本次评估中估价对象市场价格对应的交易税费负担方式为:转让人和买受人各自承担。
- ⑦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！估价的详细结果及有关说明，请见《涉执房地产处置司法评估报告》。

贵州众鑫房地产资产评估有限公司

法定代表人：何 俊

二〇二二年十一月十四日

# 目 录

目 录 .....	4
估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、区域因素分析 .....	13
六、价值时点 .....	14
七、价值类型 .....	14
八、估价原则 .....	14
九、估价依据 .....	16
十、估价方法 .....	17
十一、估价结果 .....	18
十二、注册房地产估价师 .....	19
十三、实地查勘期 .....	19
十四、估价作业期 .....	19
附 件 .....	20

## 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、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、注册房地产估价师已于 2022 年 10 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们对勘察的客观性、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，依据委托人提供的资料进行评估。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	职称	注册号	签章（字）
余朝龙	注册房地产估价师	5220210055	
刘欢	注册房地产估价师	5220210013	

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### （一）一般假设

1、估价人员对委托人提供的资料进行了检查，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，对估价对象合法、真实、准确和完整假定为真实。若委托人提供的资料有异议，请自行核实和鉴定，若最终核实和鉴定结果与本次估价假设条件不符，则不能使用本估价报告的估价结果。

2、本次估价，注册估价师对估价对象房屋安全、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，对估价对象的安全性假定为安全。若委托人对估价对象的安全性有异议，请自行检测和鉴定，若最终检测和鉴定结果与本次估价假设条件不符，则不能使用本估价报告的估价结果。

3、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

4、估价对象作为住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

5、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，至价值时点，经过现场查勘，本估价机构未发现、掌握估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。因此本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、本次评估已于 2022 年 10 月 26 日进行现场查勘，人民法院已电话通知相关当事人，通知未到场。到场人员仅有委托人，并在现场查勘表上签字，通知未到场人员由委托人代签（通知未到场）。

## （二）依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《贵州省不动产登记查询结果》原件，本次估价假定其扫描件内容与原件内容完全一致。

2、因委托方提供的《贵州省六盘水市中级人民法院委托书》【（2022）黔 02 执 138 号】中并未载明此次评估的价值时点，故本次评估的价值时点以现场查勘日期 2022 年 10 月 26 日为准进行评估。

## （三）未定事项假设

1、委托人提供的估价对象《贵州省不动产登记查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、委托人仅提供了估价对象《贵州省不动产登记查询结果》，估价对象所在楼盘“施达桂园”系贵州省施达房地产开发（集团）有限责任公司房地产开发项目，为商品房小区，故其所分摊土地使用权类型应为出让，估价对象《贵州省不动产登记查询结果》登记用途为成套住宅，根据房地合一原则，其分摊土地用途应为住宅，若与实际不符，则评估结果无效。

## （四）不相一致假设

根据委托人提供的委托书显示，相关当事人为吴清云与柳建平、何卫娥。根据《贵州省不动产登记查询结果》记载，房屋权利人为



贵州省施达房地产开发（集团）有限责任公司，相关当事人与房屋权利人不相一致。委托方未能收集到其他佐证材料，遵循合法原则，本次估价，权利人合理设定为贵州省施达房地产开发（集团）有限责任公司。

#### （五）背离事实假设

1、根据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》，估价对象已被查封，本次估价目的是为司法诉讼执行程序中的拍卖或变卖提供房地产市场价格参考，在房地产司法鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

2、本次估价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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

## 二、估价限制条件

1、本估价报告仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。

2、本报告使用的有效期为一年。即 2022 年 11 月 14 日起至 2023 年 11 月 13 日止。但于价值时点后，估价报告有效期以内若估价对象房地产价格标准、质量及数量发生变化，并对估价对象房地产价值产生明显影响时，不能直接采用本结果。超过一年，需重新进行

估价。

3、本次估价估价对象范围包含房屋所有权及分摊相应土地使用权，不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4、本报告仅为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本报告包括估价报告封面、致估价委托人函、目录、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件共七部分，必须完整使用方有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

6、估价机构不是测绘及权属界定单位，因此，本估价报告不能作为估价对象数量及权属界定的依据。估价机构只能对估价对象的价值发表专业意见，有关数量、权属问题由委托人负责解释。

# 估价结果报告

(2022) 众字第 F140 号

## 一、估价委托人

贵州省六盘水市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：贵州众鑫房地产资产评估有限公司

法定代表人：何俊

住所：贵州省贵阳市南明区望城路 16 号快乐家园 3 栋 1 单元  
26 层 4 号[沙南社区]

统一社会信用代码：9152010268843341XE

资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字：A2009011

## 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

本次估价对象位于贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山大道桂城小区 5 幢 1 层 1-4 号住宅房地产，权利人为贵州省施达房地产开发（集团）有限责任公司，共有情况为其它共有，用途为成套住宅，建筑面积 147.23 m<sup>2</sup>，钢混结构，建成年代为 2013 年，列入本次估价范围的是房屋所有权及分摊相应土地使用权，不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## （二）估价对象实物状况

根据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》，结合估价人员现场查勘，土地与建筑物基本状况如下：

### 1、土地基本状况

（1）土地坐落：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山大道桂城小区 5 幢 1 层 1-4 号；

（2）土地面积：/；

（3）土地用途：住宅用地；

（4）使用期限：/；

（5）宗地形状：较规则；

（6）地质条件：地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强；

（7）地势条件：有较大起伏；

（8）四至：根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地东至桔山大道，南临金钻豪城，西临富康国际生态城，北至响水路；

（9）土地开发程度：宗地红线内外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地内“场地平整”。

### 2、建筑物基本状况

（1）房屋坐落：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山大道桂城小区 5 幢 1 层 1-4 号；

（2）建筑面积：147.23 m<sup>2</sup>；

（3）层高：3.00 米；

（4）房屋用途：住宅；

（5）建筑结构：钢混；

(6) 设备设施：小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通；

(7) 所在层数/总层数：1/26，两梯五户；

(8) 建成年代：2013年；

(9) 空间布局：3室2厅1厨2卫，布局合理；

(10) 使用及维护状况：空置，维护较差；

(11) 完损状态：根据估价人员现场查勘，建筑结构基本完好；

(12) 装饰装修：毛坯房。

### (三) 估价对象区位状况

1、位置状况：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山大道桂城小区5幢1层1-4号住宅房地产，所在宗地东至桔山大道，南临金钻豪城，西临富康国际生态城，北至响水路，所处区域为住宅小区，周边主要为住宅、商业，周边人流量一般，商业繁华度一般。

2、交通状况：区域内出入可利用交通工具具有公交车、出租车；乘坐出租车方便。距离桔山大道加油站公交站台200米，6路、82路、K29路等多条公交线路停靠，公共交通状况较好，周边区域已形成路网，有桔山大道、响水路等主、次干道，对外交通状况较好。

3、外部配套设施状况：基础设施达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），周边有加油站、银行、桔山中学、七彩阳光幼儿园等公共服务设施，外部配套设施状况较好。

4、环境状况：估价对象所处区域主要为住宅、商业小区，绿化覆盖率较高，自然环境较好，人文环境与景观较好。

#### （四）估价对象权益状况

1、房地产权利：土地所有权为国有，土地使用权类型为出让，房屋所有权人和土地使用权人均为贵州省施达房地产开发（集团）有限责任公司，权利主体一致；

2、房地产限制情况：根据《贵州省六盘水市中级人民法院委托》，估价对象为被处置房地产，合理推定房屋现处于查封状态，无其他他项权利，无地役权利限制，也无相邻关系限制。

3、房地产使用管制：房屋用途为成套住宅，土地使用权在有效期内。

#### 五、区域因素分析

贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山大道桂城小区 5 幢 1 层 1-4 号住宅房地产，所在宗地东至桔山大道，南临金钻豪城，西临富康国际生态城，北至响水路，所处区域为住宅小区，周边主要为住宅、商业，周边人流量一般，商业繁华度一般。区域内出入可利用交通工具有公交车、出租车；乘坐出租车方便。距离桔山大道加油站公交站台 200 米，6 路、82 路、K29 路等多条公交线路停靠，公共交通状况较好，周边区域已形成路网，有桔山大道、响水路等主、次干道，对外交通状况较好。基础设施达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），周边有加油站、银行、桔山中学、七彩阳光幼儿园等公共服务设施，外部配套设施状况较好。估价对象所处区域主要为住宅、商业小区，绿化覆盖率较高，自然环境较好，人文环境与景观较好。综合分析，估价对象在一定时期内具备保值的潜力。

## 六、价值时点

本次评估价值时点确定为现场查勘日，即 2022 年 10 月 26 日。

## 七、价值类型

市场价格

## 八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册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。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

### 2、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。本次估价按估价对象证载用途进行估价。

### 3、最高最佳使用原则

估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

经过估价人员实地调查，根据估价对象所处位置及房屋使用状况，本次估价依据合法原则确定证载用途为最高最佳利用。

### 4、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。商品或服务价格遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的商品或服务，即同类型具有替代可能的价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的商品或服务之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 5、价值时点原则

市场是不断变化的，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，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，所以在评估时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## 九、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年最新版）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46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）。

### （二）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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

### （三）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138号】；
- 2、《贵州省不动产登记查询结果》。

### （四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价对象位置图及现状照片；

- 2、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 3、估价对象所在区域的市场状况、同类市场交易等数据资料。

## 十、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、其他估价方法等。

比较法适用于同类交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对与估价对象进行调查并根据本次的评估目的、估价对象的特点及实际情况，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

### 1、估价方法的选择

#### (1) 不适宜采用的估价方法

估价对象为已建成的住宅用房，规划及设计用途明确，无重新改造或重新开发的必要，故不宜选用假设开发法进行评估；估价对象为住宅用房，收益性不明显，将其预期收益转换为价值后，不能客观、合理反映估价对象的市场价格，故不宜选用收益法进行评估；估价对象为早已建成的住宅用房，其价值与成本造价关联性较差，故也不选用成本法进行评估。

#### (2) 适宜采用的估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的有关规定要求。

估价对象为住宅用房，至价值时点，在估价对象所处区域范围内有较多同估价对象相类似的房地产交易实例，且易搜集，故本次采用比较法进行评估。

## 2、估价方法定义

比较法：是将估价对象与在价值时点的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的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$\begin{array}{cccccc}
 & & \text{交易情} & \text{交易日} & \text{区域因} & \text{实物状} & \text{权益状} \\
 & & \text{况修正} & \text{期修正} & \text{素修正} & \text{况修正} & \text{况修正} \\
 \text{比准价格} & \text{可比实例} & & & & & \\
 = & \text{成交价格} & \times \frac{100}{( )} & \times \frac{( )}{100} & \times \frac{100}{( )} & \times \frac{100}{( )} & \times \frac{100}{( )}
 \end{array}$$

## 十一、估价结果

估价人员在实地查勘和市场调查的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号）有关法律法规和我公司掌握的市场资料及长期积累的估价经验，结合委托人提供的资料和本次估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选用比较法对估价对象进行估价，综合分析影响价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的评估总价为**¥497196元**（大写：人民币肆拾玖万柒仟壹佰玖拾陆元整），详见《估价结果一览表》：

## 估价结果一览表

权利人	坐落	用途	结构	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
贵州省施 达房地产 开发(集 团)有限 责任公司	贵州省黔西南布依族 苗族自治州兴义市桔 山大道桂城小区5幢1 层1-4号	成套住 宅	钢混	1/26	147.23	3377	497196

## 十二、注册房地产估价师

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	职称	注册号	签章(字)
余朝龙	注册房地产估价师	5220210055	
刘欢	注册房地产估价师	5220210013	

## 十三、实地查勘期

二〇二二年十月二十六日

## 十四、估价作业期

二〇二二年八月三十日至二〇二二年十一月十四日

贵州众鑫房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月十四日

## 附 件

- 一、《贵州省六盘水市中级人民法院委托书》
- 二、《贵州省不动产登记查询结果》
- 三、估价对象位置图及现状照片
- 四、估价机构营业执照
- 五、估价机构备案证书
- 六、注册房地产估价师注册证书