

# 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】0025号

估价项目名称：贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房地产财产处置价值评估

估价委托人：织金县人民法院

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：刘书富【注册号：5220160004】

李正龙【注册号：5220190081】

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十日

# 致估价委托人函

黔明房估字【2022】0025号

织金县人民法院：

承蒙委托，我对贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房地产进行估价，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。

估价对象房地产的总建筑面积为 585.99 平方米（详见评估明细表），登记用途为住宅，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，选取成本法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二二年八月九日的市场价值为 ¥589,607.00 元，大写人民币伍拾捌万玖仟陆佰零柒元整；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	估价单价	市场价值
				(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(元)
贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房负一层	黔(2017)织金县不动产权第0000297号	陈昌江 张艳	住宅	153.34	980.00	150,273.20
贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房一层				170.46	1,060.00	180,687.60
贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房二层				177.19	980.00	173,646.20
贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房三层				85.00	1,000.00	85,000.00
合计				585.99	—	589,607.00

## 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会使用；

（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会使用；

（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：

二〇二二年八月二十日

## 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
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.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
估价技术报告.....	12
一、估价对象描述与分析.....	12
二、市场背景描述与分析.....	15
三、最高最佳利用分析.....	17
四、估价方法适应性分析.....	18
五、估价测算过程.....	19
六、估价结果确定.....	40
附件.....	41
1. 估价对象位置图及相关照片；	
2. （2022）黔 0524 执 3098 号《织金县人民法院委托书》（复印件）；	
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（复印件）；	
4. 《不动产测绘报告》（复印件）；	
5. 注册房地产估价师资质证书（复印件）；	
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）。	

**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。**

## 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、准确性和完整性且无法予以核实的情况下，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。

4. 注册房地产估价师现场查勘时间为2022年8月9日，因织金县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。

5. 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。

6. 注册房地产估价师通过现场调查及织金县人民法院经办法官提供的权益资料显示，评估对象的土地为集体土地，结合国家和地方集体土地流转等相关规定，设定买受人具备法律法规规定的购买资格。

## 二、未定事项假设

1. 无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1. 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

1. 根据委托方提供的《贵州省不动产登记查相结果》记载，房屋的建筑

面积与实际不符，经征询委托方的意见，本次按《不动产测绘报告》中的面积进行评估。

## 五、依据不足假设

1. 估价对象第一层有出租情况，但估价委托人未提供估价对象的《房屋租赁合同》，本估价报告未考虑租约限制对房地产价值的影响。

2. 本次估价对象未提供《国有土地使用证》、《不动产权证》，但估价委托人提供了《贵州省不动产权登记查询结果》、《不动产测绘报告》等权属相关资料，注册房地产估价师在无理由怀疑其真实性、准确性和完整性且无法核实的情况下，假设其真实、准确和完整。

3. 估价委托人仅提供《贵州省不动产权登记查询结果》等权属相关资料复印件，并未提供原件，注册房地产估价师在无理由怀疑其真实性、准确性和完整性且无法核实的情况下，假设其真实、准确和完整。

4. 根据委托方提供资料显示，估价对象土地性质为集体土地，结合估价对象现状，本次设定为集体土地宅基地，本次评估按集体土地宅基地进行评估。

## 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. 估价对象为一栋自建房，总楼层为4层，与委托方沟通了解知悉，本次按分层进行评估不考虑楼梯通行对楼层价格影响，本次评估按分层进行评估，并考虑（除楼梯通行对价格的影响）分割处置对评估结果的影响。

3. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地使用权价值，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中不可移动部分的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备 etc 被分割处置时，本报告估价结果无效。

4. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年八月二十日至二〇二三年八月十九日），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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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

织金县人民法院

## 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：刘书富

住所：贵州省贵阳市观山湖区金华园街道诚信北路81号大西南·富力中心A3栋1单元702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位于贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房，根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》知悉该房屋面积为613.28平方米，土地性质为集体土地，占地面积为160.62平方米；委托方提供《不动产测绘报告》测绘面积为585.99平方米，本次评估按测绘面积进行评估，即评估建筑面积为585.99平方米，占地面积为160.62平方米，土地性质为集体土地宅基地。本次评估包括房屋所有权及其应分摊的土地使用权价值，并包括房屋装修装饰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	贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房		
宗地号	——	共有宗地面积 (M <sup>2</sup> )	——

四至	东	建筑物	南	建筑物	西	道路	北	312国道
用途	——				形状	规则		
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	宗地红线外五通（通路、通给水、通排水、通电、通讯），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		贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房			
建筑结构	混合结构	建筑面积	585.99 m <sup>2</sup> （分层面积详见评估明细表）		
登记用途	住宅	现状用途	住宅（部分空置）		
总楼层	4层	所在楼层	第-1至3层		
朝向	西北	层高	负1层、1层约4米，二层、三层约3米		
景观	一般	通风状况	一般		
采光条件	一般	噪音影响	一般		
建筑格局及户型结构	自建房				
装修情况	公共部分装修情况				
	外立面	墙砖			
	大堂	——			
	公共走廊	——			
	估价对象内部装修状况				
	负一层	毛坯			
	一层	水泥清光及地砖地面、裸砖及刮瓷墙面、水泥清光顶棚			
	二层	地砖地面、瓷粉墙面、瓷粉天棚面			
	三层	地砖地面、瓷粉墙面、瓷粉天棚面			
	卫生间	地砖地面、墙砖墙面、扣板吊顶			
	厨房	地砖地面、墙砖墙面、扣板吊顶			
	阳台	——			
	门	卷帘门、木门、套装门	窗	铝合金窗、无框窗	
设施设备	水电	暗敷	电梯	无	
	煤气	无	消防	无	
	空调	无	其它设备	——	
使用与维护	竣工年月	约2016年	成新度	——	
	使用状况	自用			
	维护与保养	维护、使用状况良好			

	物业管理	无物管
--	------	-----

## 2. 估价对象权益状况

估价对象权益状况表

估价对象名称	贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房		
土地坐落:	——		
宗地号	——		
国有土地使用证	——	不动产权证:	黔(2017)织金县不动产权第0000297号
土地权利人:	——	房屋所有权人:	陈昌江/张艳
土地规划用途:	——	房屋规划用途:	住宅
土地类型:	集体土地	房屋类型:	自建房
用地面积 (M <sup>2</sup> )	160.62	房屋建筑面积 (M <sup>2</sup> ):	585.99
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,房屋产权人为陈昌江/张艳。		
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、占用情况、拖欠税费情况等 形式限制权力情况、权属清晰情况的说明。		

## 五、价值时点

因织金县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8月9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 0524 执 3098 号《织金县人民法院委托书》；
12. 《贵州省不动产登记查询结果》、《不动产测绘报告》（复印件）；
13. 织金县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

根据《房地产估价规程》，本次估价选用成本法作为主要估价方法，理由是织金县房地产市场建安成本及房地产开发利润率等客观数据较易获取。

### 1. 重置成本法

成本法：是测算估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或估价的方法，结合估价对象实际状况，本次先用重置成本法进行评估。

成本法基本计算公式为：

房地产价值=土地取得成本+建设成本+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

其中建筑物折旧公式为：

(1) 直线法： $V=C-(C-S) \cdot t/N$

(2) 成新折扣法：

$$V=C \cdot q$$

式中：V—建筑物折旧后价值；

C—建筑物重置成本或重建成本；

S—建筑物预计净残值；

t—建筑物有效年龄（年）；

N—建筑物经济寿命（年）；

q—建筑物成新率（%）

### 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，选取成本法对估价对象进行估价。成本法是测算估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或估价的方法。本报告以成本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	估价单价	市场价值
				(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	(元)
贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房负一层	黔(2017)织金县不动产权第0000297号	陈昌江 张艳	住宅	153.34	980.00	150,273.20
贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房一层				170.46	1,060.00	180,687.60
贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房二层				177.19	980.00	173,646.20
贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房三层				85.00	1,000.00	85,000.00
合计				585.99	—	589,607.00

则，估价对象贵州省毕节市织金县珠藏镇龙山村青山坝组一栋自建房的  
市场价值 589,607.00 元。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘书富	5220160004		2022年8月20日
李正龙	5220190081		2022年8月20日

## 十二、实地查勘期

2022年8月9日

## 十三、估价作业期

2022年8月9日起至2022年8月20日止。

## 附件

1. 估价对象位置图及相关照片；
2. （2022）黔 0524 执 3098 号《织金县人民法院委托书》（复印件）；
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（复印件）；
4. 《不动产测绘报告》（复印件）；
5. 注册房地产估价师资质证书（复印件）；
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）。