

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：贵润安丰房估字〔2022〕435号

估价项目名称：凯里市原棉纺厂片区B地块未来城一期18栋2单元10层2-10-2号一套涉执住宅房地产市场价格评估

估价委托人：凯里市人民法院

房地产估价机构：贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：彭庆龙（注册号：5220170010）
周桂（注册号：5220120034）

估价报告出具日期：2022年10月27日



致估价委托人函

凯里市人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师彭庆龙（注册号：5220170010）、周桂（注册号：5220120034）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据委托方提供的资料，确定估价对象为位于凯里市原棉纺厂片区B地块未来城一期18栋2单元10层2-10-2号的一套住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为119.91平方米；法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有建设出让用地；位于楼幢总层数为32层（不含地下3层）的第10层；建筑结构为钢筋混凝土结构，预告权利人为舒飞。

价值时点：2022年10月13日。

价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价方法：比较法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估



价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，运用比较法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价（万元）	71.08
		大写：柒拾壹万零捌佰元整
	单价（元/m ² ）	5928
评估价值	总价（万元）	71.08
		大写：柒拾壹万零捌佰元整
	单价（元/m ² ）	5928

特别提示：

1. 估价结果含室内二次装修价值；包括地砖、木地板、瓷粉、橱柜、衣柜、吊顶、门窗、水电等不可移动物品。
2. 估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
3. 本次评估没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。
4. 本次评估没有考虑评估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。
5. 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。



未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

11. 本估价报告自出具日起壹年内有效(即 2022 年 10 月 27 日至 2023 年 10 月 26 日)。

12. 估价结果报告出具日期为 2022 年 10 月 27 日，估价相关当事人在收到估价结果报告后，如果对本估价报告有异议的，可在 5 日内向本估价机构提出书面异议书，若 5 日内本估价机构未收到估价相关当事人的书面异议书，则视估价相关当事人对本估价报告无异议。

估价机构：贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人(签名或盖章)：刘靖广

2022 年 10 月 27 日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14



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，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. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6. 我公司注册房地产估价师彭庆龙、周桂已于 2022 年 10 月 13 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象内、外部状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象房屋建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

8. 本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的



真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	估价师签字	日期
彭庆龙	5220170010		2022年10月27日
周桂	5220120034		2022年10月27日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的权属资料复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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、正确、完整。

(二) 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。

(三) 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附加出价。

(四) 我公司已对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况等因素给予了关注，我公司经过尽职调查后未发现估价对象存在租赁权情况，且凯里市人民法院也未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(五) 凯里市人民法院未明确估价对象是否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），我公司经过尽职调查后未发现、掌握估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设



(一) 估价对象为已购商品房，委托方提供的权属资料复印件没有显示土地性质。假定土地权属完备，合法用途为住宅，国有出让建设用地。

(二) 委托人提供的权属资料未记载建筑物建成年代，经注册房产估价师现场调查建筑物约建成于2016年，本次评估假设建筑物建成年代为2016年。

三、背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、租赁权、其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了估价对象权属资料复印件。本次估价假定权属资料复印件记载内容与原证相符，真实、合法、有效。

六、估价报告使用限制

(一) 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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額。

(二) 估价结果含室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

(三) 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

(四) 本估价报告使用期限为一年，自报告出具日算起。如超过使用期限，



或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(五) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

(六) 未经估价机构书面同意，本估价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。

(七) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(八) 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

七、需要说明的其他事项

(一) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(二) 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(三) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(四) 处置估价对象时，还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

(五) 本报告由贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：凯里市人民法院

二、房地产估价机构

名称：贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司

住所：贵阳市南明区机场路18号亨特国际金融中心13层3号[西湖社区]

统一社会信用代码：91520112308895592W

法定代表人：刘靖广

评估资质：贰级资质

资质证书编号：筑房评估字：2014003

联系电话：0851-85622217

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）估价对象的财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于凯里市原棉纺厂片区B地块未来城一期18栋2单元10层2-10-2号的一套住宅房地产，所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为32层（不含地下3层），估价对象位于第10层，建筑面积119.91平方米，法定用途及实际用

途均为住宅，预告权利人为舒飞。

权属资料摘录表

预告权利人	不动产单元号	用途	建筑面积	坐落
舒飞	522601012017GB00002F00090242	成套住宅	119.91m ²	凯里市原棉纺厂片区B地块未来城一期18栋2单元10层2-10-2号

(三) 土地基本状况

1. 小区四至：东临电商路、南临风情大道、西临银桂大道、北临电商路。
2. 开发程度：土地开发程度已达到“六通”，地上建筑物约于2016年建成并交付使用。
3. 土地使用权类型及土地使用期限：委托方提供的权属资料未记载。

(四) 建筑物基本状况

1. 建筑物结构：钢筋混凝土结构。
2. 设施设备：设施设备完善。
3. 装饰装修：估价对象建筑物外墙面粉涂料；公共通道地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶棚石膏板吊顶；价值时点估价对象室内装饰装修情况：客厅地面铺地砖、墙面刮瓷粉（局部墙砖背景墙）、顶棚石膏板吊顶，卧室地面铺木地板、墙面刮瓷粉（局部衣柜）、顶棚石膏线条，厨房地面铺地砖、墙面贴墙砖（局部橱柜及灶台）、顶棚铝扣板吊顶，卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖（局部洗漱台）、顶棚铝扣板吊顶；室内门为木门，窗为铝合金窗。
4. 新旧程度：估价对象约建成于2016年，按直线法测算的成新率为90.00%，基本无功能折旧及外部性折旧。
5. 使用及维护状况：维护状况较好。
6. 外观：建筑物外观较好。



7. 建筑面积：估价对象建筑面积为119.91平方米。
8. 室内净高：约2.83米。
9. 楼幢位置：楼栋位置较好。
10. 朝向：估价对象朝西南。
11. 总层次及层次：楼宇总层数为32层（不含地下3层），估价对象位于第10层。

五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘日，即2022年10月13日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的



评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则。要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则。要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（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）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令 第46号公布）；



5. 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 200916 号）；
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. 中华人民共和国司法部令《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；
8. 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）。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
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）估价委托人提供的资料依据

1. 《贵州省凯里市人民法院委托评估书》（2022）凯法委字第 251 号；
2. 权属资料；
3. 其他资料。

（四）估价机构及注册房地产估价搜集的资料依据

1. 估价对象所在地区的工程造价相关资料；
2. 估价人员现场查勘的相关资料；
3. 估价人员对估价对象所在地区的地产市场和房地产市场的调查资料；
4. 估价人员收集的其他相关信息资料。



九、估价方法

（一）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

1. 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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 成本法是测算估价对象在价值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价格的方法。

3. 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

4. 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支付及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价方法的选择依据

1. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受到市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。



3. 不选用收益法的理由

收益法是以未来预期收益为导向，未来租金预测主观性较强，且住宅房地产市场投资、投机氛围较浓，租售比与风险收益关系扭曲，租金水平体现不出真实的 market 价值，故不适合选用收益法求取估价对象的 market 价值。

4. 选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

（三）估价的技术路线

1. 比较法估价

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取 3 个可比实例；
- （3）对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- （4）求取比较价值（单价）。

2. 确定估价结果

- （1）根据比较法的评估单价，求取估价对象在正常市场条件下的单价。
- （2）根据综合单价及建筑面积，求取估价对象在正常市场条件下的价值。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制的条件下，估价对象于价值时点（2022 年 10 月 13 日）的评估价值为 71.08 万元（人民币大写：



柒拾壹万零捌佰元整），单价 5928 元/平方米。

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	估价师签字	日期
彭庆龙	5220170010		2022 年 10 月 27 日
周桂	5220120034		2022 年 10 月 27 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022 年 10 月 13 日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022 年 10 月 13 日至 2022 年 10 月 27 日。

估价机构：贵州贵润安丰房地产资产评估有限公司（公章）

2022 年 10 月 27 日



附 件

- 一、《贵州省凯里市人民法院委托评估书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象查勘情况及相关照片
- 四、权属资料复印件
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件