



# 涉执房地产处置 司法估价报告

**估价项目名称：**凯里市人民法院因执行案件确定房地产处置参考价提供参考依据而委托对欧朝领和吴昌菊共同共有的位于凯里经济开发区金汇大道 39 号金地苑三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号住宅用房的房地产市场价值进行估价

**估价委托人：**凯里市人民法院

**房地产估价机构：**贵州惠仕房地产资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**王 杰           注册证号：5220210061

陈德武           注册证号：5220020024

**估价报告出具日期：**二〇二二年十一月八日

**估价报告编号：**黔惠仕（2022）估字第凯 110004 号

# 致估价委托人函

凯里市人民法院：

受贵法院的委托，我公司已指派注册房地产估价师对贵法院所委托的欧朝领和吴昌菊共同共有的位于凯里经济开发区金汇大道 39 号金地苑三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号住宅用房进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象于价值时点 2022 年 11 月 03 日的市场价值进行了估价。现将估价结果汇报如下：

## 一、估价对象

欧朝领和吴昌菊共同共有的位于凯里经济开发区金汇大道 39 号金地苑三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号住宅用房壹套，建筑面积 91.40 平方米，含其应分摊的国有住宅用地土地使用权，其应分摊的土地使用权类型为出让，以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施和室内固定装修，但不包括家具家电等动产、债权债务等其他财产或权益。

本次评估根据委托要求，房屋室内装修单独列表评估，清单如下：

房屋室内固定装修明细清单

序号	名称	单位	数量	装修年份	
1	客厅	地板砖(800*800)	平方米	41.90	2015年
2		石膏板吊顶	平方米	41.90	2015年
3		铝合金窗	平方米	11.27	2015年
4		铝合金防盗网	平方米	16.50	2015年
5		电视背景墙	平方米	9.50	2015年
6		门框	米	7.00	2015年
7		墙纸(木饰条)	平方米	7.10	2015年
8	厨房	地板砖(300*300)	平方米	5.10	2015年
9		墙砖(600*300)	平方米	11.73	2015年
10		扣板吊顶	平方米	5.10	2015年
11		木橱柜	米	1.70	2015年
12		大理石台面灶台	米	2.50	2015年
13		铝合金推拉门	平方米	2.60	2015年
14	卫生间	地板砖(300*300)	平方米	3.52	2015年
15		墙砖(600*300)	平方米	7.04	2015年
16		扣板吊顶	平方米	3.52	2015年
17		铝合金防盗网	平方米	3.57	2015年
18		成套玻璃门	扇	1.00	2015年
19		带水箱便池	套	1.00	2015年

20	卧室 1	强化木地板	平方米	12.95	2015 年
21		石膏线条	米	14.40	2015 年
22		铝合金防盗网	平方米	4.75	2015 年
23		窗台瓷砖台面	平方米	1.02	2015 年
24		成套门	套	1.00	2015 年
25		墙体衣柜	平方米	6.48	2015 年
26	卧室 2	强化木地板	平方米	8.75	2015 年
27		石膏线条	米	12.00	2015 年
28		窗套	米	5.60	2015 年
29		铝合金防盗网	平方米	5.76	2015 年
30		成套门	套	1.00	2015 年
31		墙体衣柜	平方米	4.86	2015 年
32	储物间	地板砖(600*600)	平方米	3.81	2015 年
33		铝合金窗	平方米	1.50	2015 年
34		铝合金防盗网	平方米	5.00	2015 年
35		成套门	套	1.00	2015 年
36	刮瓷+乳胶漆		平方米	274.20	2015 年
37	水电(暗装)		平方米	91.40	2015 年

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 三、价值时点

根据估价委托人提供的《评估委托书》并结合本次估价目的，本次估价以委托方委托实地查勘之日 2022 年 11 月 03 日作为价值时点。

## 四、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 03 日的房地产市场价值。其中：

房地产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。

## 五、估价方法

市场比较法（住宅用房）；重置成本法（室内装修）。

## 六、估价结果

我公司估价人员依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及贵州省人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；委托方提供的有关资料；我公司所掌握的当地房地产市场的

有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。结合长期积累的估价经验和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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测算评估对象于价值时点（2022年11月03日）的公开市场价值总价为人民币贰拾捌万捌仟贰佰玖拾柒元整（¥288,297元），其具体情况如下：

表一、房地产评估结果表

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	公开市场价值	
				评估单价 (元/m <sup>2</sup> ·建筑面积)	总价 (元)
欧朝领 吴昌菊	凯里经济开发区金汇大道39号金地苑三期27幢1单元8层803号	成套住宅	91.40	2,592	236,909

表二、房屋室内固定装修评估结果表

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	室内装修价值 总价(元)	备注
欧朝领 吴昌菊	凯里经济开发区金汇大道39号金地苑三期27幢1单元8层803号	成套住宅	91.40	51,388	详见明细表

## 七、估价报告应用的使用期限

随着时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告使用期限为壹年（即二〇二二年十一月八日至二〇二三年十一月七日止）。

评估的详细结果，见《估价结果报告》。

此 致

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月八日

# 目 录

估 价 师 声 明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、本次估价的各项假设 .....	2
二、估价报告使用限制 .....	4
三、需特别提示的事项 .....	5
房地产估价结果报告 .....	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 .....	7
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价依据 .....	11
八、估价原则 .....	12
九、估价方法的选用 .....	13
十、估价结果 .....	15
十一、 估价人员 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业日期 .....	15

## 房屋室内固定装修评估结果明细表

附件：

- 1、房屋照片及区位图；
- 2、（2022）凯法委字第 317 号《贵州省凯里市人民法院委托评估书》、（2022）黔 2601 执 4681 号之二《贵州省凯里市人民法院执行裁定书》；
- 3、《贵州省不动产登记查询结果》[受理编号为：202209150010792]；
- 4、估价机构企业法人营业执照；
- 5、估价人员资格证；
- 6、房地产评估机构资格证。

（以上均为复印件）

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、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，但受到本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害，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》、及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们已于 2022 年 11 月 03 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象附近地区同类房屋进行调查和比较、根据评估需要选择了可比实例。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价建筑结构质量进行调查的责任。参与查勘人员为中国注册房地产估价师王杰，估价师助理刘晨。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6. 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。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
王 杰	5220210061	
陈德武	5220020024	

二〇二二年十一月八日

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的各项假设

### （一）一般假设

1、不动产权利人对估价对象拥有占有、使用、收益和处置的权利，此次以估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价前提。

2、估价委托人提供了估价对象的《贵州省不动产权登记查询结果》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，此次假定估价委托人承诺的事项和提供的资料合法、真实、准确、完整，且不属于行政法规规定不得转让的房地产，可在公开市场上自由转让。

3、注册房地产估价师实地查勘时，对房屋质量安全、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，但由于受到专业的限制，注册房地产估价师未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。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，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题，不存在影响估价对象价值或价格的房屋安全、环境污染等重大不利因素，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内可正常持续使用。

4、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5、本报告提供的在假设未设立法定优先受偿权利下的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价值。

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- （3）交易双方具有必要的专业知识、知晓市场行情，并了解交易对象；
- （4）交易双方是理性而谨慎的；
- （5）交易双方有较充裕的时进行交易；
- （6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- （7）交易双方承担各应负担的税费。

6、估价人员已查看了估价对象《贵州省不动产权登记查询结果》复印件并留存复印件，但受当地不动产管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师

无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《贵州省不动产权登记查询结果》记载建筑面积大体相当。

8、估价对象应享有公共部位的通行权和水电、电梯及其他共用设施的使用权。

9、估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前实物状况、用途和使用方式、规模、环境等情况下可以继续使用。

### （二）未定事项假设

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的公开市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告是已对有关问题进行了一定分析和提示。

3、由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修年份等资料无法获悉，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

4、由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用权出让合同》，且估价人员无法调查获知估价对象土地使用期届满之后地上建筑物的处理方式。

本次估价根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条规定住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

### （三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价是涉执房地产处置司法评估，故本次估价不应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情况对其价值的影响。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

1、由于估价人员无法取得相关资料来判定可比实例在成交时是否家庭唯一生活用房，故本次估价假设可比实例在成交时，不是家庭唯一生活用房并已满 2



年，且不存在税费转嫁。

2、房屋室内装修价值设定其室内装修符合我国当前《室内装修工程质量规范标准》及《室内空气质量标准》要求。

## 二、估价报告使用限制

1、本评估报告及附件内容仅为司法部门执行案件确定估价对象房地产处置参考价提供参考时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的使用期限为壹年（即二〇二二年十一月八日至二〇二三年十一月七日止），委托方应在本报告的使用期限内合理使用本报告。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，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

室内固定装修部分的数量系现场实地查勘时现场确定，系非专业测绘数据。若相关利害人有异议，则需另聘请专业测绘机构进行测绘，其估价结果也应依据专业测绘机构的测绘数据进行调整或重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人、放贷银行及登记机关使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4、应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。未考虑国家宏观经济政策变化、房地产市场供应关系变化、房地产市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也未考虑在特殊交易方式下特殊的交易方所能追加付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑估价对象及其运营已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素对其市场价值的影响。估价报告使用期限内，当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化，估价结果需进行调整或重新出具估价报告。

6、本估价报告的估价结果，须经贵州惠仕房地产资产评估有限公司盖章及在该公司执业的2名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件情况发生时，评估结果一般会失效。

8、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”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

### 三、需特别提示的事项

评估报告应当作出下列评估报告和评估结果使用的特别提示：

（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）室内固定装修部分的数量系现场实地查勘时现场确定，系非专业测绘数据。若相关利害人有异议，则需另聘请专业测绘机构进行测绘，其估价结果也应依据专业测绘机构的测绘数据进行调整或重新估价。

（三）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；

（四）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；

（五）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；

（六）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。

# 贵州惠仕房地产资产评估有限公司

黔惠仕（2022）估字第凯 110004 号

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托估价方：凯里市人民法院

联系人：刘法官

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

房地产机构住所：贵州省贵阳市南明区花果园街道花果园路花果园项目 R-1 区第一栋（贵阳都会） 1-21-20 号

营业执照注册号：915200002144360615

房地产估价机构资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]007 号

资质使用期限：2024 年 11 月 29 日

法定代表人：龙翊

黔东南分公司联系电话：王杰 15985556596

### 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而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1、估价对象

估价对象位于凯里经济开发区金汇大道 39 号金地苑三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号住宅用房，建筑面积 91.40 m<sup>2</sup>，钢筋混凝土结构。财产范围包括估价对象建筑物（含室内固定装修）、分摊的土地使用权和以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施，不包括家具家电等动产、债权债务等其他财产或权益。

### 2、估价对象基本情况

（1）、名称、坐落：凯里经济开发区金汇大道 39 号金地苑三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号住宅用房。

（2）、规模：房屋总建筑面积为 91.40 m<sup>2</sup>。

（3）、用途：法定及实际用途均为住宅。

（4）、权属：

#### 4-1）、产权登记状况

根据估价委托人提供的《贵州省不动产权登记查询结果》记载，估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权人及土地使用权人均为欧朝领和吴昌菊；房屋取得方式为购买取得。估价人员通过估价委托人获悉，估价对象已设立有抵押权。其产权登记情况详见附件。

#### ①不动产权利情况

在价值时点，估价对象不动产权系欧朝领和吴昌菊所有，分摊的土地使用权以出让方式取得。

#### ②用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和注册房地产估价师查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

#### ③租赁或占用情况

经估价委托人现场介绍及注册房地产估价师实地查勘知悉：在价值时点，估价对象现状为自用，无租赁限制。

#### ④担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》[受理编号为：202209150010792]等资料知悉，在价值时点，估价对象已设定抵押、担保等他项权利。

#### ⑤查封等其他他项权状况

注册房地产估价师查阅的相关资料，在价值时点，发现估价对象现已被凯里市人民法院查封、财产保全。

### 3、估价对象实物状况

#### （1）土地状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象所属宗地的土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

名称	基本情况说明
土地面积	/
土地四至	根据现场实地查勘估价对象东临凯里学院、南临麒龙理想家园、西临金汇大道、北临开元大道。
土地使用期限	/
水文条件	可满足正常生活需要
土地形状	所属宗地呈不规则多边形分布
地形和地势	估价对象占用的宗地与相邻土地现均为场地平整后的状况，宗地内标高与相邻土地和道路标高相差不大，不影响自然排水；场地平坦，无明显的坡度；地基地质条件良好，适合建筑
地质条件	地基承载能力强，稳定性高，无特殊地质现象
开发程度	估价对象实际开发程度宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）
规划限制条件	住宅用地
土地利用状况	所属宗地内修建有多栋高层住宅楼，估价对象位于三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号。

(2)、建筑物状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详见下表：

估价对象建筑物状况一览表

名称	凯里经济开发区金汇大道 39 号金地苑三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号住宅用房地产				
规模	估价对象建筑面积为 91.40 m <sup>2</sup> ，作为普通住宅，其建筑规模较小				
房屋结构	钢筋混凝土	建成年代	2013 年	实际用途	住宅
总楼层	17 层	所在楼层	8 层	总高	约 51M
空间布局	平层，2 梯 4 户	临街状况	不临街	层高	约 3M
车位	露天停车位	楼房形状	方形	朝向	东
外墙	涂料	完损状况	完好	户型结构	2 室 2 厅 1 卫 1 厨
装修档次	普通装修	维护保养	较好	物业管理	专业物管
入住率	较高	通风采光	较好	配套设施	通水、电、气、视、讯
装修状况		地面	内墙	天棚	
	客厅	地砖	乳胶漆	吊顶+刷乳胶漆	
	卧室	强化木地板	乳胶漆	石膏线条+刷乳胶漆	
	卫生间	地砖	墙砖	铝扣板吊顶	
	门窗	入口处安装普通防盗门，室内安装成套木门，安装铝合金窗			
其他设施	估价对象小区绿化较好，所在小区配置有建筑小品、露天健身器材及小花园；估价对象所在单元配置有消火栓及干粉灭火器，配置有 2 部垂直升降电梯。				

房屋室内固定装修明细清单

序号	名称	单位	数量	装修年份
1	地板砖(800*800)	平方米	41.90	2015年
2	石膏板吊顶	平方米	41.90	2015年
3	铝合金窗	平方米	11.27	2015年
4	铝合金防盗网	平方米	16.50	2015年
5	电视背景墙	平方米	9.50	2015年
6	门框	米	7.00	2015年
7	墙纸(木饰条)	平方米	7.10	2015年
8	地板砖(300*300)	平方米	5.10	2015年
9	墙砖(600*300)	平方米	11.73	2015年
10	扣板吊顶	平方米	5.10	2015年
11	木橱柜	米	1.70	2015年
12	大理石台面灶台	米	2.50	2015年
13	铝合金推拉门	平方米	2.60	2015年
14	地板砖(300*300)	平方米	3.52	2015年
15	墙砖(600*300)	平方米	7.04	2015年
16	扣板吊顶	平方米	3.52	2015年
17	铝合金防盗网	平方米	3.57	2015年
18	成套玻璃门	扇	1.00	2015年
19	带水箱便池	套	1.00	2015年
20	强化木地板	平方米	12.95	2015年
21	石膏线条	米	14.40	2015年
22	铝合金防盗网	平方米	4.75	2015年
23	窗台瓷砖台面	平方米	1.02	2015年
24	成套门	套	1.00	2015年
25	墙体衣柜	平方米	6.48	2015年
26	强化木地板	平方米	8.75	2015年
27	石膏线条	米	12.00	2015年
28	窗套	米	5.60	2015年
29	铝合金防盗网	平方米	5.76	2015年
30	成套门	套	1.00	2015年
31	墙体衣柜	平方米	4.86	2015年
32	地板砖(600*600)	平方米	3.81	2015年
33	铝合金窗	平方米	1.50	2015年
34	铝合金防盗网	平方米	5.00	2015年
35	成套门	套	1.00	2015年
36	刮瓷+乳胶漆	平方米	274.20	2015年
37	水电(暗装)	平方米	91.40	2015年

#### 4、估价对象区域状况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象区位状况详见下表：

**估价对象区位状况一览表**

位置状况	坐落及方位	估价对象位于凯里经济开发区金汇大道 39 号金地苑三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号，凯里市中心以西，东临凯里学院、南临麒龙理想家园、西临金汇大道、北临开元大道，估价对象所在小区即“金地苑”。
	与相关主要场所的距离	估价对象距凯里火车站约 18 公里，距大十字约 15 公里，距凯里南站（高铁）约 1.8 公里、市政府约 14 公里、凯里学院约 2.1 公里。
	朝向	东朝向
	楼层	总楼层为 17 层，所在楼层为第 8 层
	临街状况	不临街
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由开元大道、金汇大道等交通主干道、次干道以及众多支路组成，区域内道路等级和路网密度较高，道路通达状况较好
	公共交通	估价对象区域内主要交通工具为公交车、出租车及网约车，并设有公交站点，周围有 21 路、18 路等公交车从附近街道通过等多路公交车从附近街道通过，车次较多，车流量较大，交通出行较方便，距凯里学院（后门）站约 1.7 公里，公交便捷度较好。
	对外交通状况	估价对象距凯里火车站约 18 公里，距凯里南站（高铁）约 1.8 公里，距高速凯里东高速入口约 20 公里，距高速凯里高速入口约 5.4 公里，通过上述交通方式或道路可方便的到达周围区市县及周边其他城市，对外交通便捷度较好。
	交通管制	估价对象所在区域道路均为双向行驶，无交通管制
城市基础设施		估价对象所在区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通
公共服务设施	教育机构	估价对象所在区域内有凯里学院等分布在周围
	医疗机构	估价对象所在区域内有贵州医科大学第二附属医院分布在周围
	金融机构	估价对象所在区域内有工商银行、贵阳银行、建设银行等银行营业网点或自助银行
	购物场所	估价对象所在区域内有民生城市广场等购物、休闲娱乐场所
周围环境及景观	自然环境	估价对象所在区域内粉尘、噪音、水质等无明显污染，整体看自然环境较好
	人文环境	估价对象所在区域内普通住宅小区较多，配套建有众多公园及广场，人文环境较好
	景观	估价对象所在区域景观以街道绿化为主，景观一般
居住聚集度		估价对象位于凯里经济开发区金汇大道 39 号金地苑三期 27 幢 1 单元 8 层 803 号，凯里市中心以西，东临凯里学院、南临麒龙理想家园、西临金汇大道、北临开元大道，估价对象所在小区即“金地苑”。临近凯里学院。周边主要分布有大量的普通住宅小区，如民生苑、锦绣家园、天赐花园等，楼盘入住率均较高，居住聚集度较好。

## 五、价值时点

根据估价委托人提供的《评估委托书》并结合本次估价目的，本次估价以委托方委托实地查勘之日 2022 年 11 月 03 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 03 日的房地产市场价格。其中：

房地产市场价格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。

价值内涵：为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物（含室内固定装修）、分摊的国有出让土地使用权及公共配套设施，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房，具备“六通”；交易税费按税法规定由交易双方各自负担，且没有扣除处置的费用和税金等。

## 七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（2000 年 9 月 29 日法释〔2000〕44 号）；

6、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（2005 年 11 月 14 日法释〔2005〕14 号）；

7、最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（释【2004】10 号，已于 2020 年 12 月 23 日由最高人民法院审判委员会第 1823 次会议修改通过，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

8、《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》（以



下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号）；

9、法办〔2018〕273号《人民法院委托评估工作规范》。

10、《住宅室内装饰装修管理办法》【中华人民共和国建设部令第110号】（已于2002年2月26日经第53次部常务会议讨论通过，现予发布，自2002年5月1日起施行）；

11、《室内装饰工程质量规范》（QB1838-93）；

12、《室内空气质量标准》（GBGBT 18883-2002）；

13、建设部关于印发《关于加强建筑工程室内环境质量管理的若干意见》的通知（建办质[2002]17号）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

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）委托方提供的有关资料

1、(2022)凯法委字第317号《贵州省凯里市人民法院委托评估书》、(2022)黔2601执4681号之二《贵州省凯里市人民法院执行裁定书》；

2、《贵州省不动产登记查询结果》[受理编号为：202209150010792]。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 九、估价方法的选用

#### （一）、房地产市场价格

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》”的有关规定要求。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：

##### 1、估价方法的理论适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

市场法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身现在是否有收益，只要类似房地产有收益即可。

成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。

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，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建)。

一般情况下，有条件选用市场法估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

##### 2、不选用的估价方法及理由

###### （1）、不选用成本法的理由

估价对象为已建成房屋，虽然理论上房屋价值由土地价值和建筑价值之和

构成，但是房地产开发项目建设成本是前期费用、建安成本、配套附属设施以及土地等建设构成要素的综合成本，各开发项目的综合平均成本往往还因其建设规模存在较大的差异性，因而仅求取单套建筑物客观平均成本，客观条件不具备；另外本次估价对象作为单套住宅用房，其分摊的土地我们也无法界定其具体位置和容积率，所在位置也无相关楼层分摊地价的修正体系，因此无法对土地进行定量分析测算；最后住宅市场较活跃的区域，住宅的价值主要由其供需关系决定，与其建设成本关联度不大，因此不采用成本法估价。

### （2）、不选用收益法的理由

估价对象为住宅房地产，虽然可出租获取租金收益，但其所在区域内市场租金内涵不统一（如：是否包含物业费及动产等），故本次评估不选用收益法进行估价。

### （3）、不选用假设开发法的理由

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已建成的房地产，结合本次估价目的，此次以现状利用为准，故不宜选用假设开发法进行估价。

## 3、选用的估价方法及理由

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产的交易实例，因此本次估价选取比较法。

所谓比较法，也称市场比较法、市场法，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。其计算公式为：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

### （二）、室内固定装修部分选用重置成本法的理由

估价对象是室内装修，由于估价对象同一供求圈内各套房屋的室内装修差异较大，且用材也各有不同，故本次估价采用成本法确定其现状情况下的市场价值。

重置成本法：即根据目前市场上同类标的物现行价确定为评估对象的重置价值，再结合其实体性、功能性、经济性贬值等因素综合确定评估对象的成新率或状态，最终求得其评估价值的一种方法。

计算公式：评估价值 = 重置完全价值 × 成新率

其中：

①重置完全价值是根据本次估价所涉及的具体工程分项，结合当地装修材料费、人工费用标准和施工工艺水平要求核算的综合费用。

②成新率，以观察法确定其综合成新率。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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测算评估对象于价值时点（2022年11月03日）的公开市场价值总价为人民币贰拾捌万捌仟贰佰玖拾柒元整（¥288,297元），其具体情况如下：

表一、房地产评估结果表

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	公开市场价值	
				评估单价 (元/m <sup>2</sup> ·建筑面积)	总价 (元)
欧朝领 吴昌菊	凯里经济开发区金汇大道39号金地苑三期27幢1单元8层803号	成套住宅	91.40	2,592	236,909

表二、房屋室内固定装修评估结果表

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	室内装修价值 总价(元)	备注
欧朝领 吴昌菊	凯里经济开发区金汇大道39号金地苑三期27幢1单元8层803号	成套住宅	91.40	51,388	详见明细表

## 十一、估价人员

评估人员	注册证号	估价师签字
中国注册房地产估价师	王 杰	5220210061
	陈德武	5220020024
估价助理	刘 晨	——

## 十二、实地查勘日期

二〇二二年十一月三日

## 十三、估价作业日期

二〇二二年十月二十一日至二〇二二年十一月八日

贵州惠仕房地产资产评估有限公司  
二〇二二年十一月八日

房屋室内固定装修评估结果明细表

序号	名称	单位	数量	评估价值 (元)
1	地板砖(800*800)	平方米	41.90	7545
2	石膏板吊顶	平方米	41.90	4527
3	铝合金窗	平方米	11.27	1217
4	铝合金防盗网	平方米	16.50	1782
5	电视背景墙	平方米	9.50	1026
6	门框	米	7.00	404
7	墙纸(木饰条)	平方米	7.10	409
8	地板砖(300*300)	平方米	5.10	404
9	墙砖(600*300)	平方米	11.73	930
10	扣板吊顶	平方米	5.10	441
11	木橱柜	米	1.70	612
12	大理石台面灶台	米	2.50	1801
13	铝合金推拉门	平方米	2.60	1873
14	地板砖(300*300)	平方米	3.52	279
15	墙砖(600*300)	平方米	7.04	558
16	扣板吊顶	平方米	3.52	304
17	铝合金防盗网	平方米	3.57	385
18	成套玻璃门	扇	1.00	720
19	带水箱便池	套	1.00	252
20	强化木地板	平方米	12.95	1679
21	石膏线条	米	14.40	311
22	铝合金防盗网	平方米	4.75	513
23	窗台瓷砖台面	平方米	1.02	184
24	成套门	套	1.00	1080
25	墙体衣柜	平方米	6.48	3267
26	强化木地板	平方米	8.75	1134
27	石膏线条	米	12.00	259
28	窗套	米	5.60	322
29	铝合金防盗网	平方米	5.76	622
30	成套门	套	1.00	1080
31	墙体衣柜	平方米	4.86	2451
32	地板砖(600*600)	平方米	3.81	439
33	铝合金窗	平方米	1.50	162
34	铝合金防盗网	平方米	5.00	540
35	成套门	套	1.00	1080
36	刮瓷+乳胶漆	平方米	274.20	3555
37	水电(暗装)	平方米	91.40	7241
	合计	——	——	51388

### 估价对象现状照片





