****

**涉执房地产处置司法评估报告**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价报告编号** | **：** | 贵州正行房估字（2022）第0031号 |
| **估价项目名称** | **：** | 贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目U2区4栋2单元9层4号住宅房地产市场价值评估 |
| **估价委托人** | **：** | 贵州省黔西市人民法院 |
| **房地产估价机构** | **：** | 贵州正行房地产资产评估有限公司 |
| **注册房地产估价师** | **：** | 李承裕（注册号：5220170031）  赵 博（注册号：5220180009） |
| **估价报告出具日期** | **：** | 2022年11月17日 |

**致估价委托人函**

**贵州省黔西市人民法院：**

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师李承裕（注册号：5220170031）、赵博（注册号：5220180009）对估价对象进行估价，现将估价有关内容归纳如下：

**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：**根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》以及现场勘查，估价对象为贵阳市南明区花果园路花果园项目U2区4栋2单元9层4号住宅房地产，预售商品房买卖预告权利人为卢娟娟，建筑面积67.07平方米。房屋总层数-2+46层，估价对象位于第9层，钢筋混凝土结构，建成于约2014年。

估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权和二次装修,以及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

**价值时点：**2022年11月15日（现场勘查日）。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《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46号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用比较法进行了分析和测算，确定估价对象于价值时点2022年11月15日的市场价值为**人民币44.63万元（大写：肆拾肆万陆仟叁佰元整）**，评估单价6654元/平方米。

**特别提示：**

1.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；

2.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；

3.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；

4.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；

5.估价结果报告出具日期为2022年11月17日，估价委托人将本报告送达给当事人之日起5个工作日内，若估价委托人、当事人双方或任意一方对估价报告有异议，可向估价机构提出书面意见，若在此期间未提出书面意见的，视为对本估价报告无异议。

|  |
| --- |
| 贵州正行房地产资产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 2022年11月17日 |

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc16833)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc28931)

[估价结果报告 5](#_Toc31979)

[一、估价委托人 5](#_Toc10075)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc11265)

[三、估价目的 5](#_Toc1758)

[四、估价对象 5](#_Toc7623)

[五、价值时点 8](#_Toc31931)

[六、价值类型 8](#_Toc26182)

[七、估价原则 8](#_Toc545)

[八、估价依据 10](#_Toc8720)

[九、估价方法 11](#_Toc12527)

[十、估价结果 13](#_Toc7351)

[十一、注册房地产估价师 14](#_Toc8930)

[十二、实地查勘期 14](#_Toc15310)

[十三、估价作业期 14](#_Toc5875)

[附 件 15](#_Toc23348)

# 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：

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。

本报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人与估价利害关系人没有利害关系，并且对本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。

我公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

估价人员按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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 李承裕 | 5220170031 |  | 年 月 日 |
| 赵 博 | 5220180009 |  | 年 月 日 |

# 估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1.委托人提供了估价对象的《贵州省不动产登记查询结果》，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、准确、完整。

2.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。

3.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，并了解交易对象；

（4）交易双方掌握必要的市场信息；

（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（6）不存在特殊买者的附加出价。

4.估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

5.本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人移送，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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

6.假定估价对象既无附带可能影响其价格的负担、限制等，也未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

7.假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

8.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市场运作失当对其价值的影响。

9.未考虑房地产交易税费非正常负担对房地产价值的影响。

10.未考虑评估费、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。

（二）未定事项假设

委托人未提供估价对象有关建成时间的资料，通过现场调查，估价对象建成于约2014年，此建成年代仅在本报告中使用，不得作其他用途使用。

（三）背离事实假设

鉴于本报告之特定估价目的，本次估价未考虑估价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

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象应分摊的土地权属资料，根据房屋权属情况，假定房屋应分摊的土地使用权人与房屋所有权人一致，并符合客观实际。

二、估价对象使用限制

（一）本估价报告仅为法院案件执行提供参考使用，不能用于其他用途。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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。

（三）本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的估价报告。

（四）未经房地产估价机构书面同意，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。本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

# 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：贵州省黔西市人民法院

委托人地址：贵州省黔西市文化路中段

### 二、房地产估价机构

名称：贵州正行房地产资产评估有限公司

住所：贵州省贵阳市观山湖区金华园街道办事处金朱东路399号中渝第一城贵阳恒大中央公园-B地块期-E4栋-1218号

法定代表人：李静

资质等级：二级

资质证书编号：黔建评估字：B2013005

统一社会信用代码：91520200061036357Q

有效期限：2020年2月21日至2023年6月26日

### 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）估价对象及范围

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》以及现场勘查，估价对象为贵阳市南明区花果园路花果园项目U2区4栋2单元9层4号住宅房地产，预售商品房买卖预告权利人为卢娟娟，建筑面积67.07平方米。房屋总层数-2+46层，估价对象位于第9层，钢筋混凝土结构，建成于约2014年。

估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权和二次装修,以及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象实物情况

1、房屋基本情况

（1）名称：贵阳市南明区花果园路花果园项目U2区4栋2单元9层4号住宅房屋。

（2）规模：建筑面积67.07平方米，2室1厅1厨1卫。

（3）现状用途：成套住宅。

（4）层数：所在物业共-2+46层，估价对象位于第9层。

（5）建筑结构：钢筋混凝土结构。

（6）设施设备：通水、电、路、通讯，4梯9户。

（7）建成时间：约2014年。

（8）使用情况：出租给他人居住。

（9）装饰装修：估价对象所在楼栋外墙刷涂料。入户门为安全防盗门。室内客厅地面铺地砖、墙面贴墙纸、天棚乳胶漆及四周石膏板装饰吊顶，卧室地面地胶、墙面贴墙纸、天棚乳胶漆及石膏线条，厨房、卫生间地面地砖、墙面墙砖、天棚集成吊顶。

（10）完损情况：房屋地基稳固，基础完好，无墙体开裂，无地面凸起、凹陷，无门窗破损等现象。

2、土地基本情况

（1）名称：贵阳市南明区花果园路花果园项目U2区4栋2单元9层4号住宅房地产所在小区宗地。

（2）四至：东临二层岩森林公园，南临中山中路，西临遵义中路、北为贝地·卢加诺住宅区。

（3）使用权面积：未提供。

（4）地形地势：地形不规则，地势有坡度。

（5）地质：土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，可供建筑用地使用。

（6）土地开发程度：“六通一平”即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气及红线内场地平整。

（三）估价对象区位状况

位置：贵阳市南明区花果园。

方位：位于中山中路与遵义中路交叉口东北侧。

朝向：东南向。

交通状况：估价对象主要交通道路有中山中路、遵义中路等，小区附近有40、206、200路公交车停靠站台，可以通过公交车、出租车、私家车、摩托车辆出行，交通比较便利。

停车方便度：估价对象所在物业设有停车场，停车比较方便。

环境状况：估价对象所在楼栋前有通道进入二层岩森林公园，小区内绿化率较低，但环境卫生比较干净、整洁。

商务繁华度：所在位置一公里范围内有贵阳大鱼海棠925公寓酒店、资阳罗记全羊汤锅、老农民生鲜店(遵义中路店)等，附近有上海浦东发展银行24小时自助银行网，商业氛围一般。

外部配套设施状况及与重要场所距离：房屋所在区域道路、给排水、电力、电讯基础设施完备，距贵阳市南明区人民政府约7公里，距南明区花果园第二小学、北京八中(贵阳分校)约1.6公里，距贵阳市第四人民医院约1.4公里，区域范围内配套设施齐全。

区位状况优劣度分析：人文、自然环境较好，商务繁华度较好，交通条件较好，区位状况较好。

区域状况未来发展趋势分析：综合估价对象区位状况，区域内的房地产具备一定的保值潜力。

（四）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》，预售商品房买卖预告权利人为卢娟娟，不动产单元号为520101016001GB00001F00070823，坐落于贵阳市南明区花果园路花果园项目U2区4栋2单元9层4号，建筑面积67.07平方米，设立有预告、预抵、查封登记。

### 五、价值时点

2022年11月15日。

### 六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价采用的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是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

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

所谓独立，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；所谓“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；所谓“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、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则中，所称合法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记薄（房屋登记薄、土地登记薄）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

替代原则，指评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据他们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

### 八、估价依据

（一）法律、法规及部门规章

1.《中华人民共和国民法典》【中华人民共和国主席令第四十五号，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，自2021年1月1日起施行】;

2.《资产评估法》【中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行】；

3.《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》【中华人民共和国主席令第32号，根据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，于2020年01月01 日实施】；

4.《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】；

5.《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】

6.《最高人民法院办公厅关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》【法办（2018）273号】。

（二）技术规程

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】。

（三）委托人提供的资料

1.《贵州省贵州省黔西市人民法院委托评估书》;

2.《贵州省不动产登记查询结果》复印件。

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1.估价对象当地概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

2.注册房地产估价师现场获取的资料；

3.其他有关资料。

### 九、估价方法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对于市场价值的估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选择恰当、适宜的估价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

**（一）估价方法的理论适用性分析**

1、比较法就是选用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。比较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。

2、收益法就是预测估价对象未来收益，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。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是否有收益，只要类似房地产有收益即可。

3、成本法就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，优先选用房地合估路径。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。

4、假设开发法就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出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。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，有条件选用比较法估价的，应以比较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比较法估价，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。

**（二）选用的估价方法及选用的理由**

比较法：估价对象所处同一区域内，类似住宅用房房地产市场交易信息相对较多，故采用比较法进行评估。

**（三）本次估价未选用的方法及理由**

不选用成本法的理由：估价对象为已建成房地产，目前估价对象无重新开发建设可能性，并且估价对象为商品房，交易活跃,使用成本法不能反映出其真实价值，故本次估价不选用成本法进行估价。

不选用收益法的理由：受现时供求关系的影响，区域内住宅租金收益低，估价对象的市场价值与租金收益的关联性弱，故本次估价不适合选用收益法进行估价。

不选用假设开发法的理由：估价对象为已建成并可正常投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故本次不宜采用假设开发法进行估价。

**（四）比较法技术路线**

在求取一宗房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、交易日期、房地产状况（包括区位状况、实物状况、权益状况三方面）等差别，修正得出估价对象于价值时点的现有用途房地产现时市场价值。

其计算公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《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46号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用比较法进行了分析和测算，确定估价对象于价值时点2022年11月15日的市场价值为**人民币44.63万元（大写：肆拾肆万陆仟叁佰元整）**，评估单价6654元/平方米。

### 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** | **签 名** | **签名日期** |
| 李承裕 | 5220170031 |  | 年 月 日 |
| 赵 博 | 5220180009 |  | 年 月 日 |

### 十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年11月15日。

### 十三、估价作业期

2022年10月16日至2022年11月17日。

|  |
| --- |
| 贵州正行房地产资产评估有限公司 |
| 法定代表人： |
| 2022年11月17日 |

# 附 件

1、估价对象位置及现场勘查照片

2、《贵州省贵州省黔西市人民法院委托评估书》复印件

3、《贵州省不动产登记查询结果》复印件

4、《鉴定人承诺书（试行）》

5、估价机构营业执照复印件

6、房地产估价机构备案证书复印件

7、注册房地产估价师注册证书复印件