

# 房地产估价报告

**估价项目名称：**盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区 1 号楼 6-1-1 号, 1 号楼 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号, 3 号楼 5-4 号, 3 号楼 1-1、2-1、3-1、4-1、5-3 号; 盘县红果镇干沟桥(翰林苑小区)别墅 5 栋 1-3 层 1 号等房地产市场价格价值评估

**估价委托人：**贵州省贵阳市中级人民法院

**房地产估价机构：**贵州桑立房地产资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**苟恩奎(注册号: 5220130009)

简 晖(注册号: 5219980005)

**估价报告出具日期：**二〇一九年十一月二十六日

**估价报告编号：**黔桑立房鉴字【2019】第 1104 号

## 致估价委托人函

贵州省贵阳市中级人民法院：

贵院受理的吴坤桂申请执行曾万阔、杨琼英保证合同纠纷一案，需要对盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区 1 号楼 6-1-1 号，1 号楼 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号，3 号楼 5-4 号，3 号楼 1-1、2-1、3-1、4-1、5-3 号；盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号等房地产进行评估，为案件执行提供参考价值，特委托本评估机构委派注册房地产估价师对上述房地产的市场价值进行评估，有关内容报告如下：

### 一、估价目的

为委托人执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

### 二、估价对象

#### （一）房地产

根据委托人提供的《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【（2019）筑评字第 081 号】，确定估价对象为盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区 1 号楼 6-1-1 号，1 号楼 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号，3 号楼 5-4 号，3 号楼 1-1、2-1、3-1、4-1、5-3 号；盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号等房地产。根据委托人提供资料，结合估价人员整理，本次评估范围的房地产基本情况如下：

房地产基本情况表

序号	房屋所有权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权性质	土地用途	土地使用权终止日期
1	房权证盘县字第 0011678 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1 层 6-1-1 号	商业服务	65.02	国有出让	综合（商住）	2047 年 4 月 28 日
			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-4 层 6-1-1 号	住宅	187.31			
2	房权证盘县字第 0011693 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1 层 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号	商业服务	322.73	国有出让	综合（商住）	2047 年 4 月 28 日

			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-4 层 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号	住宅	936.92			
3	房权证盘县字第 0011679 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	国有出让	综合（商住）	2047 年 4 月 28 日
4	房权证盘县字第 0011694 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号	经营	5,245.56	国有出让	综合（商住）	2047 年 4 月 28 日
			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35			
5	房权证盘县字第 00015770 号	曾万阔	盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号	住宅	502.32	国有出让	商住综合（住宅）	2054 年 4 月 3 日
<b>房屋建筑面积合计</b>					<b>7,591.23</b>			

（二）房屋装修

根据《贵州省贵阳市中级人民法院函》，经过现场勘验，贵州省贵阳市中级人民法院于 2019 年 11 月 11 日出具《贵州省贵阳市中级人民法院函》，确定需要增加对上述房地产中的房屋装修部分进行评估。由于委托人、财产权利人未能提供有关房屋装修的相关资料。经估价人员现场查看，上述房地产中（已装修部分）的房屋装修概况如下：

房屋装修概况表

序号	房屋所有权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修概况
3	房权证盘县字第 0011679 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	陶瓷地砖、木制吊顶，木制包墙。
4	房权证盘县字第 0011694 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号	经营	5,245.56	一层地面：石材、地毯，内墙：石材、墙纸，顶棚：木质吊顶。二层地面：石材、地毯，内墙：墙纸、木质包墙、木质隔断，顶棚：木制吊顶。三至四层地面：强化木地板、地毯，内墙：墙纸，顶棚：木质吊顶。
			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35	陶瓷地砖、木制吊顶，内墙瓷粉乳胶漆。

5	房权证盘县字第 00015770 号	曾万阔	盘县红果镇干沟桥(翰林苑小区)别墅 5 栋 1-3 层 1 号	住宅	502.32	一层地面: 石材、地毯, 内墙: 石材、墙纸, 顶棚: 木质吊顶。二层地面: 石材、地毯, 内墙: 墙纸、木质包墙、木质隔断, 顶棚: 木制吊顶。三至四层地面: 强化木地板、地毯, 内墙: 墙纸, 顶棚: 木质吊顶。
建筑面积合计					<b>6,079.25</b>	

综上, 纳入本次评估范围包括房屋建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、公共配套设施、固定装修, 不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

至价值时点, 估价对象中的盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区的房地产处于闲置状态, 盘县红果镇干沟桥(翰林苑小区)别墅 5 栋 1-3 层 1 号房地产由他人占用居住。

### 三、价值时点

根据委托人提供的《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【(2019)筑评字第 081 号】, 结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】及现场查看时间, 确定价值时点为 2019 年 05 月 22 日。

### 四、价值类型

根据委托人提供的《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【(2019)筑评字第 081 号】, 结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】, 确定本次估价采用的价值类型为市场价值, 不考虑房地产拍卖(变卖)成交后的税费及税费的转移负担。

### 五、估价方法

本次评估采用的估价方法分别为: 比较法、收益法、成本法。

### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查, 结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况, 遵照法律法规和技术标准, 遵循公认的估价原则, 按照估价程序, 在充分考虑影响估价对象房地产价值的各项因素综合分析的基础上, 并满足本次评估的假设和限制条件下, 估价对象于价值时点的房地产价值为人民币(取整)大写肆仟伍佰玖拾捌万壹仟捌佰捌拾壹元整(¥45,981,881.00)。详见下表:

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	房屋所有权证号	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值	
					总价	单价 (元/m <sup>2</sup> )
<b>一 房产项目</b>						
1	房权证盘县字第 0011678 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 1 号楼 1 层 6-1-1 号	商业 服务	65.02	888,888.00	13,671.00
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 1 号楼 2-4 层 6-1-1 号	住宅	187.31	614,564.00	3,281.00
2	房权证盘县字第 0011693 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 1 号楼 1 层 1-1-1、2-1-1、 2-1-2、3-1-1、3-1-2 号	商业 服务	322.73	1,925,730.00	5,967.00
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 1 号楼 2-4 层 1-1-1、2-1-1、 2-1-2、3-1-1、3-1-2 号	住宅	936.92	3,074,035.00	3,281.00
3	房权证盘县字第 0011679 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	620,175.00	3,281.00
4	房权证盘县字第 0011694 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、 4-1 号	经营	5,245.56	28,236,849.00	5,383.00
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35	467,050.00	3,281.00
5	房权证盘县字第 00015770 号	盘县红果镇干沟桥(翰林园小区)别 墅 5 栋 1-3 层 1 号	住宅	502.32	4,073,313.00	8,109.00
<b>房产项目合计</b>				<b>7,591.23</b>	<b>39,900,604.00</b>	
<b>二 室内装修项目</b>						
1	房权证盘县字第 0011679 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	128,091.00	677.66
2	房权证盘县字第 0011694 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 3 号楼 1-2 层 1-1、2-1 号	经营	2,622.78	3,402,310.00	1,297.22
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 3 号楼 3-4 层 3-1、4-1 号	经营	2,622.78	2,454,411.00	935.81
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路 交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35	96,465.00	677.66
<b>装修项目合计</b>				<b>5,576.93</b>	<b>6,081,277.00</b>	
<b>总 合 计</b>					<b>45,981,881.00</b>	

## 七、特别提示:

(一) 根据《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》【2018 年 9 月 1 日实施】第二十二条, 当事人或其他利害关系人认

为评估报告有下列情形之一：（1）财产基本信息错误；（2）超出财产范围或者遗漏财产；（3）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（4）评估程序严重违法；当事人在收到评估报告之日起五日内通过贵州省贵阳市中级人民法院向我公司提出书面异议。

（二）本次评估现场实地查看工作是由领勘人李军（贵州省贵阳市中级人民法院工作人员）与我公司注册房地产估价师苟恩奎共同完成，申请人、被执行人或其委托代理人未能出席本次现场查看。

（三）估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

（四）报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

（五）本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 11 月 26 日至 2020 年 11 月 25 日止。

（六）本次估价按《房地产估价规范》采用比较法对盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房进行估价，估价中所选取的交易案例均已装修，其档次与估价对象相当，且交易案例的交易价格均含装修价值，按比较法估价得出盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房的估价结果中包含其房屋的固定装修价值。故本次估价不再对盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房的房屋的固定装修另行估价。

（七）估价结果为不含税价格。未考虑房地产拍卖（变卖）成交后的相关税费。

（八）估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

此函

法定代表人：

贵州桑立房地产资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十六日

# 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	8
二、估价的假设和限制条件.....	9
三、房地产估价结果报告.....	13
1、估价委托人.....	13
2、估价机构.....	13
3、估价目的.....	13
4、估价对象.....	13
5、价值时点.....	24
6、价值类型.....	29
7、估价依据.....	30
8、估价原则.....	31
9、估价方法.....	33
10、估价结果.....	36
11、注册房地产估价师.....	26
12、实地查勘期.....	38
13、估价作业期.....	38
14、估价报告应用的有效期.....	38
四、房地产估价技术报告（未载入） .....	错误！未定义书签。
五、附件	
1. 估价对象位置图及照片；	
2. 《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【（2019）筑评字第 081 号】；	
3. 《贵州省贵阳市中级人民法院函》；	
4. 《房屋记载表》（打印时间：2018 年 12 月 13 日，不动产单元号：	

520222001007GB00043F00010072、520222001007GB00043F00010048、  
520222001007GB00043F00010058、520222001007GB00043F00010061、  
520222001007GB00043F00010035、520222001007GB00043F00010029、  
520222001007GB00043F00010004、520222002004GB00005F00740001) 复印件;

5. 《房产分户图》: (盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 6-1-1 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1-1-1 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-1-1 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-1-2 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 3-1-1 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 3-1-2 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处东南侧盘县印象 3 号楼 5-4 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处东南侧盘县印象 3 号楼 1-1 室、2-1 室、3-1 室、4-1 室、5-1 室);

6. 《国有土地使用证》: 【红土国用(分 2011)第 216-9 号】、【红土国用(分 2011)第 216-4 号】、【红土国用(分 2011)第 216-44 号】、【红土国用(分 2011)第 216-22 号】;

7. 盘州市不动产登记中心《查询情况说明》(2019 年 06 月 26 日);
8. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书;
9. 注册房地产估价师资质证书。

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、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《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师**苟恩奎**已于**2019年06月26日**对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

### 10、参与本次估价的工作人员

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苟恩奎	5220130009		2019年11月26日
简 晖	5219980005		2019年11月26日

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设：

（一）委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》，提供了盘州市不动产登记中心 2018 年 12 月 13 日打印的估价对象中所有房地产的《房屋记载表》、《房产分户图》复印件及估价对象中的位于盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区房地产的《国有土地使用证》、盘州市不动产登记中心 2019 年 06 月 26 日打印的位于盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号房地产的《查询情况说明》复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的资料，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。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。

（二）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《房屋记载表》、《房产分户图》记载建筑面积大体相当。

（三）我们已对房屋安全、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，假定估价对象房屋是安全的，在建筑物耐用年限内能正常使用。

（四）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. 在此期间物业价值将保持稳定；
6. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（五）估价对象应享有公共区域的通行权及水电等共用设施的使用权。

（六）估价对象《房屋记载表》记载的房屋规划用途分别有商业服务、住宅、经营等，本次评估采用了收益法对估价对象中商业服务用房、经营用房进行测算，结合估价对象附近地区类似房地产的租金变化情况和对未来同类房地

产市场分析，假定每年的报酬率是固定的，剩余收益年期为《国有土地使用证》记载的土地剩余使用年限 28 年。

（七）根据委托人提供的《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【（2019）筑评字第 081 号】，委托人确定的价值时点为 2019 年 05 月 22 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况、区位状况及实物状况为估价前提。

## 二、未定事项假设：

（一）委托人提供的资料未记载估价对象建筑物的建成年代，根据估价人员现场调查，获知估价对象中位于盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区房地产的房屋建筑物的建成年代约为 2009 年，位于盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号房地产的房屋建筑物的建成年代约为 2011 年。本次估价假定估价对象房屋建筑物的建成年代分别为 2009 年及 2011 年。

（二）经现场查看，（1）盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区的房地产处于闲置状态，该部分房地产中的 3 号楼 1-4 层原为经营“万豪水艺休闲会所”，估价人员不能确定该部分房屋的装修的权利人是房屋所有权人还是原“万豪水艺休闲会所”的房屋使用人；（2）盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号房地产由他人占用居住，估价人员不能确定该部分房屋的装修的权利人是房屋所有权人还是现房屋使用人。本次估价假定上述房屋装修的权利人为房屋所有权人。

## 三、背离事实假设：

根据估价委托人提供资料，估价对象中位于盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区房地产于 2012 年 08 月 30 日设置抵押权，权利价值为 2000 万元人民币，抵押权人为鼎盛鑫融资担保有限公司；全部估价对象于 2018 年 09 月 27 日被贵阳市中级人民法院查封，其中：盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层于 2013 年 10 月 14 日被贵州省盘州市人民法院第一次查封，存在查封权利。依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.4.2 条相关规定，假定估价对象于价值时点未设置抵押权、查封权利等他项权利。

## 四、不相一致假设：

委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》，提供了估价对象的盘州市不

动产登记中心出具的《房屋记载表》、《房产分户图》、《国有土地使用证》，经估价人员核对，《房屋记载表》（不动产单元号：520222001007GB00043F00010029、520222001007GB00043F00010004）记载：房屋坐落分别为盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1-4 层、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 幢 5 层，房号分别为：2-1、1-1，建筑面积分别为：1-4 层 2-1 号 5245.56 m<sup>2</sup>、5 层 1-1 号 142.35 m<sup>2</sup>；该部分房产对应的《房产分户图》记载的房屋坐落为盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处东南侧盘县印象 3 号楼 1-1 室、2-1 室、3-1 室、4-1 室、5-1 室，一至四层商业用房建筑面积为 5245.56 m<sup>2</sup>、五层住宅用房建筑面积为 142.35 m<sup>2</sup>；《国有土地使用证》【红土国用（分 2011）第 216-22 号】记载：座落为红果开发区军民路与丹霞中路交叉口盘县印象小区 3 号楼 1-1、2-1、3-1、4-1、5-3 号。结合委托人提供资料显示，该部分房地产的房屋所有权证号为房权证盘县字第 0011694 号。对上述盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 幢 5 层的住宅用房，其《房屋记载表》、《房产分户图》、《国有土地使用证》所记载的房屋坐落、房号、土地座落均不一致，本次估价经估价人员分析以《房产分户图》记载为准进行。

#### 五、依据不足假设：

无。

#### 六、估价报告使用限制：

（一）本估价报告及估价结果仅为本报告的估价目的服务，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律风险。

（三）由于委托人、财产权利人未能提供有关房屋装修的相关资料，本次估价房屋室内固定装修，本次评估采用单位比较法中的单位面积法确定的估价对象房屋装修装饰工程的单位面积装饰工程费。我公司保留在委托人提供该事项详尽资料的前提下，对装修部分的估价结果进行调整的权利。

(四) 本估价报告对估价对象中的盘县红果镇干沟桥(翰林园小区)别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房估价过程中,按《房地产估价规范》采用比较法对该住宅房进行估价,估价中所选取的交易案例均已装修,其档次与估价对象相当,且交易案例的交易价格均含装修价值,按比较法估价得出盘县红果镇干沟桥(翰林园小区)别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房的估价结果中包含其房屋的固定装修价值。故本次估价不再对盘县红果镇干沟桥(翰林园小区)别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房的房屋的固定装修另行估价。

(五) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为**壹年**,即自**2019 年 11 月 26 日至 2020 年 11 月 25 日止**。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件及价值内涵条件下的房地产市场价格,未考虑快速变现等处分方式带来的影响,若价值时点、建筑面积、权属状况、价值类型、实物状况、区位状况等影响房地产价值的因素发生变化,本估价报告中的估价结果必须进行相应的调整方能使用本估价报告。

(七) 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(八) 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”根据有关规定由估价机构存档备查。

(九) 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得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,亦不得以任何方式公开发表。

(十) 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算,报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

(十一) 本报告书由本评估机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名后才具有法律效力,复印件不具有法律效力。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委 托 人：贵州省贵阳市中级人民法院

## 二、估价机构

估价机构名称：贵州桑立房地产资产评估有限公司

住 所：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区都匀路 89 号  
金利大厦写字楼及商铺 A 幢 1 单元 15 层 5 号

统一社会信用代码：91520115722108769G

资质证书号：黔房评字 0100802

房地产估价资质级别：二级

法定代表人：简 晖

联 系 人：李 兵

联系电话：18085137774、0851-85556351

## 三、估价目的

为委托人执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （三）房地产

根据委托人提供的《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【（2019）筑评字第 081 号】，确定估价对象为盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区 1 号楼 6-1-1 号，1 号楼 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号，3 号楼 5-4 号，3 号楼 1-1、2-1、3-1、4-1、5-3 号；盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号等房地产。根据委托人提供资料，结合估价人员整理，本次评估范围的房地产基本情况如下：

房地产基本情况表

序号	房屋所有权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权性质	土地用途	土地使用权终止日期
1	房权证盘县字第 0011678 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1 层 6-1-1 号	商业服务	65.02	国有出让	综合 (商住)	2047 年 4 月 28 日
			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-4 层 6-1-1 号	住宅	187.31			
2	房权证盘县字第 0011693 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1 层 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号	商业服务	322.73	国有出让	综合 (商住)	2047 年 4 月 28 日
			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-4 层 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号	住宅	936.92			
3	房权证盘县字第 0011679 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	国有出让	综合 (商住)	2047 年 4 月 28 日
4	房权证盘县字第 0011694 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号	经营	5,245.56	国有出让	综合 (商住)	2047 年 4 月 28 日
			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35			
5	房权证盘县字第 00015770 号	曾万阔	盘县红果镇干沟桥 (翰林苑小区) 别墅 5 栋 1-3 层 1 号	住宅	502.32	国有出让	商住综合 (住宅)	2054 年 4 月 3 日
<b>房屋建筑面积合计</b>					<b>7,591.23</b>			

(四) 房屋装修

根据《贵州省贵阳市中级人民法院函》，经过现场勘验，贵州省贵阳市中级人民法院于 2019 年 11 月 11 日出具《贵州省贵阳市中级人民法院函》，确定需要增加对上述房地产中的房屋装修部分进行评估。由于委托人、财产权利人未能提供有关房屋装修工程的相关资料。经估价人员现场查看，上述房地产中 (已装修部分) 的房屋装修概况如下：

房屋装修概况表

序号	房屋所有权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修概况
3	房权证盘县字第 0011679 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	陶瓷地砖、木制吊顶，木制包墙。
4	房权证盘县字第 0011694 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号	经营	5,245.56	一层地面：石材、地毯，内墙：石材、墙纸，顶棚：木质吊顶。二层地面：石材、地毯，内墙：墙纸、木质包墙、木质隔断，顶棚：木制吊顶。三至四层地面：强化木地板、地毯，内墙：墙纸，顶棚：木质吊顶。
			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35	陶瓷地砖、木制吊顶，内墙瓷粉乳胶漆。
5	房权证盘县字第 00015770 号	曾万阔	盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号	住宅	502.32	一层地面：石材、地毯，内墙：石材、墙纸，顶棚：木质吊顶。二层地面：石材、地毯，内墙：墙纸、木质包墙、木质隔断，顶棚：木制吊顶。三至四层地面：强化木地板、地毯，内墙：墙纸，顶棚：木质吊顶。
<b>建筑面积合计</b>					<b>6,079.25</b>	

综上，纳入本次评估范围包括房屋建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、公共配套设施、固定装修，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

至价值时点，估价对象中的盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区的房地产处于闲置状态，盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号房地产由他人占用居住。

(一) 估价对象权属权益状况

1. 房屋权属权益状况

委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》，根据委托人提供的《房屋记载表》（打印时间：2018 年 12 月 13 日，不动产单元号：520222001007GB00043F00010072、520222001007GB00043F00010048、520222001007GB00043F00010058、520222001007GB00043F00010061、520222001007GB00043F00010035、520222001007GB00043F00010029、520222001007GB00043F00010004、520222002004GB00005F00740001）复印件，确定登载的估价对象房地产的权属权益状况分别如下：

(1) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1 层 6-1-1 号  
房屋记载表

不动产单元号：520222001007GB00043F00010072

房号 6-1-1 打印时间：2018 年 12 月 13 日

坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 幢 6 单元 1 层 6-1-1 号			
项目名称	印象小区 3 号楼	房屋性质	其他	
所在层	1	房号	6-1-1	
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积
商业服务		65.02 (m <sup>2</sup> )		

盘州市不动产产权情况记载

不动产单元号	520222001007GB00043F00010072			
产权证号	0011678	档案保管号	20101214022	
产权人	曾万阔		产别	土地、房屋
证件类型	身份证	证件号码	520202196809244094	状态 有效
坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 幢 6 单元 1 层 6-1-1 号			
登记类型		登记原因	商品房买卖登记	
其他	共有情况：共有人杨琼英。身份证号码：520222196602180028			

抵押信息

抵押期限	2012-08-30 至 2012-10-29	抵押权人	鼎盛鑫融资担保有限公司	
抵押人	曾万阔	债务人		
不动产权证明号	T1200813	登记时间	2018/8/30	抵押金额(万元) 2000.0

查封信息

办件名称	查封登记曾万阔-土地/房屋查封登记	查封期限	2018-09-27 至 2021-09-26	
查封文号	(2015)筑执字第 247-1 号, (2015)筑执字第 247			
查封原因				
查封机构	贵阳市中级人民法院	查封时间	2018/9/27	

(2) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-4 层 6-1-1 号  
房屋记载表

不动产单元号：520222001007GB00043F00010048

房号 6-1-1 打印时间：2018 年 12 月 13 日

坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 幢 6 单元 2-4 层 6-1-1 号			
项目名称	印象小区 3 号楼	房屋性质	市场化商品房	
所在层	2	房号		
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积
住宅		187.31 (m <sup>2</sup> )	160.55 (m <sup>2</sup> )	26.77 (m <sup>2</sup> )

盘州市不动产产权情况记载

不动产单元号	520222001007GB00043F00010048			
产权证号	0011678	档案保管号	20101216066	

产权人	曾万阔			产别	土地、房屋	
证件类型	身份证	证件号码	520202196809244094		状态	有效
坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 幢 2-4 层 6 单元 6-1-1 号					
登记类型				登记原因	商品房买卖登记	
其他	共有情况：共有人杨琼英。身份证号码：520222196602180028					

抵押信息

抵押期限	2012-08-30 至 2012-10-29		抵押权人	鼎盛鑫融资担保有限公司	
抵押人	曾万阔		债务人		
不动产权证明号	T1200813	登记时间	2018/8/30	抵押金额（万元）	2000.0

查封信息

办件名称	查封登记曾万阔-土地/房屋查封登记	查封期限	2018-09-27 至 2021-09-26		
查封文号	(2015)筑执字第 247-1 号, (2015)筑执字第 247				
查封原因					
查封机构	贵阳市中级人民法院	查封时间	2018/9/27		

(3) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1 层 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号

房屋记载表

不动产单元号：520222001007GB00043F00010058

房号 2-1-2 打印时间：2018 年 12 月 13 日

坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 幢 1 层				
项目名称	印象小区 3 号楼		房屋性质	其他	
所在层	1		房号	2-1-2	
规划用途	建筑结构		建筑面积	套内面积	分摊面积
商业服务			322.73 (m <sup>2</sup> )		

盘州市不动产产权情况记载

不动产单元号	520222001007GB00043F00010058					
产权证号	0011693		档案保管号	20101214051		
产权人	曾万阔			产别	土地、房屋	
证件类型	身份证	证件号码	520202196809244094		状态	有效
坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 幢 1 层					
登记类型				登记原因	商品房买卖登记	
其他	共有情况：共有人杨琼英。身份证号码：520222196602180028					

抵押信息

抵押期限	2012-08-30 至 2012-10-29		抵押权人	鼎盛鑫融资担保有限公司	
抵押人	曾万阔		债务人		
不动产权证明号	T1200813	登记时间	2018/8/30	抵押金额（万元）	2000.0

查封信息

办件名称	查封登记曾万阔-土地/房屋查封登记	查封期限	2018-09-27 至 2021-09-26
查封文号	(2015)筑执字第 247-1 号, (2015)筑执字第 247		
查封原因			
查封机构	贵阳市中级人民法院	查封时间	2018/9/27

(4) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-4 层 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号

房屋记载表

不动产单元号: 520222001007GB00043F00010061

房号 3-1-1 打印时间: 2018 年 12 月 13 日

坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 2-4 层			
项目名称	印象小区 3 号楼	房屋性质	市场化商品房	
所在层	2	房号	3-1-1	
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积
住宅		936.92 (m <sup>2</sup> )		

盘州市不动产产权情况记载

不动产单元号	520222001007GB00043F00010061			
产权证号	0011693	档案保管号	20101216051	
产权人	曾万阔		产别	土地、房屋
证件类型	身份证	证件号码	520202196809244094	状态 有效
坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 2-4 层			
登记类型		登记原因	商品房买卖登记	
其他	共有情况: 共有人杨琼英。身份证号码: 520222196602180028			

抵押信息

抵押期限	2012-08-30 至 2012-10-29	抵押权人	鼎盛鑫融资担保有限公司	
抵押人	曾万阔	债务人		
不动产权证明号	T1200813	登记时间	2018/8/30	抵押金额(万元) 2000.0

查封信息

办件名称	查封登记曾万阔-土地/房屋查封登记	查封期限	2018-09-27 至 2021-09-26
查封文号	(2015)筑执字第 247-1 号, (2015)筑执字第 247		
查封原因			
查封机构	贵阳市中级人民法院	查封时间	2018/9/27

(5) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号

房屋记载表

不动产单元号: 520222001007GB00043F00010035

房号 5-4 打印时间: 2018 年 12 月 13 日

坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 幢 5 层 5-4 号			
----	----------------------------------	--	--	--

项目名称	印象小区 3 号楼		房屋性质	市场化商品房	
所在层	5		房号	5-4	
规划用途	建筑结构		建筑面积	套内面积	分摊面积
商业服务			189.02 (m <sup>2</sup> )	182.25 (m <sup>2</sup> )	6.77 (m <sup>2</sup> )

盘州市不动产产权情况记载

不动产单元号	520222001007GB00043F00010035				
产权证号	0011679		档案保管号	20101214021	
产权人	曾万阔			产别	土地、房屋
证件类型	身份证	证件号码	520202196809244094		状态 有效
坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 幢 5 层 5-4 号				
登记类型			登记原因	商品房买卖登记	
其他	共有情况：共有人杨琼英。身份证号码：520222196602180028				

抵押信息

抵押期限	2012-08-30 至 2012-10-29		抵押权人	鼎盛鑫融资担保有限公司	
抵押人	曾万阔		债务人		
不动产权证明号	T1200813	登记时间	2018/8/30	抵押金额 (万元)	2000.0

查封信息

办件名称	查封登记曾万阔-土地/房屋查封登记		查封期限	2018-09-27 至 2021-09-26	
查封文号	(2015)筑执字第 247-1 号, (2015)筑执字第 247				
查封原因					
查封机构	贵阳市中级人民法院	查封时间	2018/9/27		

(6) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号

房屋记载表

不动产单元号：520222001007GB00043F00010029

房号 2-1

打印时间：2018 年 12 月 13 日

坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1-4 层				
项目名称	印象小区 3 号楼		房屋性质	其他	
所在层	1		房号	2-1	
规划用途	建筑结构		建筑面积	套内面积	分摊面积
经营			5245.56 (m <sup>2</sup> )	5133.07 (m <sup>2</sup> )	112.5 (m <sup>2</sup> )

盘州市不动产产权情况记载

不动产单元号	520222001007GB00043F00010029				
产权证号	0011694		档案保管号	20101216056	
产权人	曾万阔			产别	土地、房屋
证件类型	身份证	证件号码	520202196809244094		状态 有效
坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1-4 层				
登记类型			登记原因	商品房买卖登记	

其他	共有情况：共有人杨琼英。身份证号码：520222196602180028
----	--------------------------------------

抵押信息

抵押期限	2012-08-30 至 2012-10-29	抵押权人	鼎盛鑫融资担保有限公司		
抵押人	曾万阔		债务人		
不动产权证明号	T1200813	登记时间	2018/8/30	抵押金额（万元）	2000.0

查封信息

办件名称	查封登记曾万阔-土地/房屋查封登记	查封期限	2018-09-27 至 2021-09-26		
查封文号	(2015) 筑执字第 247-1 号, (2015) 筑执字第 247				
查封机构	贵阳市中级人民法院	查封时间	2018/9/27		

查封信息

办件名称		查封期限	2013-10-14 至		
查封文号	(2013) 黔盘执查字第 636-2 号				
查封原因					
查封机构	刘泽喜	查封时间	2013/10/14		

(7) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号  
房屋记载表

不动产单元号：520222001007GB00043F00010004

房号 1-1 打印时间：2018 年 12 月 13 日

坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 幢 5 层				
项目名称	印象小区 3 号楼	房屋性质	市场化商品房		
所在层	5	房号	1-1		
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积	
住宅		142.35 (m <sup>2</sup> )			

盘州市不动产产权情况记载

不动产单元号	520222001007GB00043F00010004				
产权证号	0011694	档案保管号	20101216056		
产权人	曾万阔		产别	土地、房屋	
证件类型	身份证	证件号码	520202196809244094	状态	有效
坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1-4 层				
登记类型		登记原因	商品房买卖登记		
其他	共有情况：共有人杨琼英。身份证号码：520222196602180028				

抵押信息

抵押期限	2012-08-30 至 2012-10-29	抵押权人	鼎盛鑫融资担保有限公司		
抵押人	曾万阔		债务人		
不动产权证明号	T1200813	登记时间	2018/8/30	抵押金额（万元）	2000.0

查封信息

办件名称	查封登记曾万阔-土地/房屋查封登记	查封期限	2018-09-27 至 2021-09-26
查封文号	(2015)筑执字第 247-1 号, (2015)筑执字第 247		
查封机构	贵阳市中级人民法院	查封时间	2018/9/27

查封信息

办件名称		查封期限	2013-10-14 至
查封文号	(2013)黔盘执查字第 636-2 号		
查封原因			
查封机构	刘泽喜	查封时间	2013/10/14

(8) 盘县红果镇干沟桥 (翰林苑小区) 别墅 5 栋 1-3 层 1 号  
房屋记载表

不动产单元号: 520222002004GB00005F00740001

房号 1-1 打印时间: 2018 年 12 月 13 日

坐落	盘县红果镇干沟桥 (翰林苑小区) 别墅 5 栋 1-3 层 1 号			
项目名称	翰林苑小区别墅 5 号楼	房屋性质	市场化商品房	
所在层	1	房号	1-1	
规划用途	建筑结构	建筑面积	套内面积	分摊面积
住宅		502.32 (m <sup>2</sup> )		

盘州市不动产产权情况记载

不动产单元号	520222002004GB00005F00740001			
产权证号	00015770	档案保管号	20111108063	
产权人	曾万阔		产别	土地、房屋
证件类型	身份证	证件号码	520202196809244094	状态 有效
坐落	盘县红果镇干沟桥 (翰林苑小区) 别墅 5 栋 1-3 层 1 号			
登记类型		登记原因	商品房买卖登记	
其他	共有情况: 共有人杨琼英。身份证号码: 520222196602180028			

抵押信息

抵押期限		抵押权人	
抵押人	曾万阔	债务人	
不动产权证明号		登记时间	抵押金额 (万元)

查封信息

办件名称	查封登记曾万阔-土地/房屋查封登记	查封期限	2018-09-27 至 2021-09-26
查封文号	(2015)筑执字第 247-1 号, (2015)筑执字第 247		
查封机构	贵阳市中级人民法院	查封时间	2018/9/27

2. 土地权属权益状况

根据委托人提供的估价对象中的位于盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区房地产的《国有土地使用证》、盘州市不动产登记中心 2019

年 06 月 26 日打印的位于盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号房地产的《查询情况说明》复印件，确定估价对象的土地所有权为国家所有，其土地使用权权属权益状况具体如下：

(1) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 6-1-1 号房地产已办理《国有土地使用证》【红土国用（分 2011）第 216-9 号】，登载内容见下表。  
红土国用（分 2011）第 216-9 号

土地使用权人	曾万阔		
座落	红果开发区军民路与丹霞中路交叉口盘县印象小区 1 号楼 6-1-1 号		
地号	/	图号	/
地类（用途）	综合（商住）	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2047 年 4 月 28 日
使用权面积	柒拾捌点贰贰平方米	其中	独用面积
			分摊面积
记 事			
原证号：红土国用（2009）第 126 号《国有土地使用证》，2010 年 12 月 15 日盘县住建局发 00011678 号《房屋产权证》。			

(2) 红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号房地产已办理《国有土地使用证》【红土国用（分 2011）第 216-4 号】，登载内容见下表。

红土国用（分 2011）第 216-4 号

土地使用权人	曾万阔		
座落	红果开发区军民路与丹霞中路交叉口盘县印象小区 1 号楼 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号		
地号	/	图号	/
地类（用途）	综合（商住）	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2047 年 4 月 28 日
使用权面积	叁佰玖拾点肆贰平方米	其中	独用面积
			分摊面积
记 事			
原证号：红土国用（2009）第 126 号《国有土地使用证》，2010 年 12 月 16 日盘县住建局发 00011693 号《房屋产权证》。			

(3) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号房地产已办理《国有土地使用证》【红土国用（分 2011）第 216-44 号】，登载内容见下表。

红土国用（分 2011）第 216-44 号

土地使用权人	曾万阔		
座落	红果开发区军民路与丹霞中路交叉口盘县印象小区 3 号楼 5-4 号		

地号	/		图号	/	
地类（用途）	综合（商住）		取得价格	/	
使用权类型	出让		终止日期	2047 年 4 月 28 日	
使用权面积	伍拾捌点伍玖平方米	其中	独用面积	/ m <sup>2</sup>	
			分摊面积	58.59 m <sup>2</sup>	
记 事					
原证号：红土国用（2009）第 126 号《国有土地使用证》，2010 年 12 月 16 日盘县住建局发 00011679 号《房屋产权证》。					

(4) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号、5 层 5-1 号已办理《国有土地使用证》【红土国用（分 2011）第 216-22 号】，登载内容见下表。

红土国用（分 2011）第 216-22 号

土地使用权人	曾万阔				
座落	红果开发区军民路与丹霞中路交叉口盘县印象小区 3 号楼 1-1、2-1、3-1、4-1、5-3 号				
地号	/		图号	/	
地类（用途）	综合（商住）		取得价格	/	
使用权类型	出让		终止日期	2047 年 4 月 28 日	
使用权面积	壹仟陆佰陆拾玖点玖伍平方米	其中	独用面积	/ m <sup>2</sup>	
			分摊面积	1669.95 m <sup>2</sup>	
记事					
原证号：红土国用（2009）第 126 号《国有土地使用证》，2010 年 12 月 16 日盘县住建局发 00011694 号《房屋产权证》。					

(5) 根据盘州市不动产登记中心 2019 年 06 月 26 日打印的位于盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号房地产的《查询情况说明》，盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号的土地使用权情况查询结果见下表。

序号	土地证号	土地使用权人	座落	地类（用途）	使用权类型	土地使用终止日期	房屋分摊土地面积 m <sup>2</sup>
1	盘土国用（2013）0180-650	曾万阔	盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）单体别墅 5 栋 1-3 层	商住综合（住宅）	出让	2054 年 4 月 3 日	391.991

### 3. 他项权利状况

根据估价委托人提供资料，估价对象中位于盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区房地产于 2012 年 08 月 30 日设置抵押权，权利价值为 2000 万元人民币，抵押权人为鼎盛鑫融资担保有限公司；全部估价对象于 2018

年 09 月 27 日被贵阳市中级人民法院查封，其中：盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层于 2013 年 10 月 14 日被贵州省盘州市人民法院第一次查封，存在查封权利。依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.4.2 条相关规定，本次估价不考虑估价对象于价值时点已设置抵押权、查封权利等他项权利的影响。

(二) 估价对象实物状况

1. 房屋建筑物实物状况

根据估价人员现场查看，估价对象实物状况具体如下：

(1) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 6-1-1 号房屋实物状况详见下表。

建筑物实物状况					
物业名称	印象小区	坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 6-1-1 号		
建筑结构	混合	建成年代	2009	成新率	八成
楼龄	10 年	朝向	向东	面积(m <sup>2</sup> )	1 层商业用房 65.02 m <sup>2</sup> ，2-4 层住宅用房 187.31 m <sup>2</sup>
总楼层	4	所在楼层	1-4	层高	3 米
通风采光	良好	利用现状	闲置	维护保养	一般
设备设施	垂直交通	步梯			
	紧急出入口标识	无			
	安防系统	无			
	管线	已安装			
	基础设施	达到“五通”，即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络			
	车位配置	无地下停车场			
室内装修状况	房间	简装			
物业管理		无			

(2) 房屋实物状况详见下表。红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号房屋实物状况详见下表。

建筑物实物状况					
物业名称	印象小区	坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号		
建筑结构	混合	建成年代	2009	成新率	八成
楼龄	10 年	朝向	向东	面积(m <sup>2</sup> )	1 层商业用房 322.73 m <sup>2</sup> , 2-4 层住宅用房 936.92 m <sup>2</sup>
总楼层	4	所在楼层	1-4	层高	3 米
通风采光	良好	利用现状	闲置	维护保养	一般
设备设施	垂直交通	步梯			
	紧急出入口标识	无			
	安防系统	无			
	管线	已安装			
	基础设施	达到“五通”，即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络			
	车位配置	附近有停车场			
室内装修状况	房间	简装			
物业管理		无			

(3) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号、5 层 5-1 号，5 层 5-4 号房屋实物状况详见下表。

建筑物实物状况					
物业名称	印象小区	坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号、5 层 5-1 号，5 层 5-1 号		
建筑结构	混合	建成年代	2009	成新率	八成
楼龄	10 年	朝向	向北	面积(m <sup>2</sup> )	1-4 层经营用房 5245.565 m <sup>2</sup> , 5 层 5-1 号住宅用房 142.36 m <sup>2</sup> , 5 层 5-4 号住宅用房 189.02 m <sup>2</sup>
总楼层	5	所在楼层	1-5	层高	3 米
通风采光	良好	利用现状	闲置	维护保养	一般
设备设施	垂直交通	配电梯 2 台			
	紧急出入口标识	有			
	安防系统	有			

	管 线	已安装
	基础设施	达到“五通”，即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络
	车位配置	无地下停车场
室内装修状况	房间	1-2 层水艺休闲会所中高档装修，3-4 层客房中高档装修，5 层中高档写字楼装修。
物业管理		无

(4) 盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号房屋实物状况详见下表。

建筑物实物状况					
物业名称	翰林小区	坐 落	盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号		
建筑结构	混合	建成年代	2008	成新率	九成
楼龄	11 年	朝向	向南	面积(m <sup>2</sup> )	502.32 m <sup>2</sup>
总 楼 层	3	所在楼层	1-3	层 高	3 米
通风采光	良好	利用现状	住宅	维护保养	较好
设备设施	垂直交通	楼梯			
	紧急出入口标识	无			
	安防系统	无			
	管 线	已安装			
	基础设施	达到“五通”，即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络			
	车位配置	独门独院，有停车位置。			
室内装修状况	房间	精装			
物业管理		有			

## 2. 土地物实物状况

### (1) 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区土地

1)四至：东临军民路，南抵红果水资源开发有限公司，西临丹霞北路，北抵军民路与丹霞北路交汇处。

2)形状：为近似锥形，有利于建筑物平面布局。

3)地势：有一定坡度。

- 4)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。
- 5)土地开发程度：“五通”即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络。

(2) 盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）土地

1)四至：东临其他建设用地，南临银杏大道，西临湖滨北路，北临其他建设用地。

2)形状：不规则图形，有利于建筑物平面布局。

3)地势：平坦。

4)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。

5)土地开发程度：“五通”即通路、通供水、通排水、通电、通视讯网络。

3. 房屋装修实物状况

根据《贵州省贵阳市中级人民法院函》，经过现场勘验，贵州省贵阳市中级人民法院确定需要增加对上述房地产中的房屋装修部分进行评估，由于委托人、财产权利人未能提供有关房屋装修工程的相关资料。经估价人员现场查看，上述房地产中（已装修部分）的房屋装修概况如下：

房屋装修概况表

序号	房屋所有权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修概况
3	房权证盘县字第 0011679 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	陶瓷地砖、木制吊顶，木制包墙。
4	房权证盘县字第 0011694 号	曾万阔	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号	经营	5,245.56	一层地面：石材、地毯，内墙：石材、墙纸，顶棚：木质吊顶。二层地面：石材、地毯，内墙：墙纸、木质包墙、木质隔断，顶棚：木制吊顶。三至四层地面：强化木地板、地毯，内墙：墙纸，顶棚：木质吊顶。
			盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35	陶瓷地砖、木制吊顶，内墙瓷粉乳胶漆。
5	房权证盘县字第 00015770 号	曾万阔	盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号	住宅	502.32	一层地面：石材、地毯，内墙：石材、墙纸，顶棚：木质吊顶。二层地面：石材、地毯，内墙：墙纸、木质包墙、木质隔断，顶棚：木制吊顶。三至四层地面：强化木地板、地毯，内墙：墙纸，顶棚：木质吊顶。
<b>建筑面积合计</b>					<b>6,079.25</b>	

(三) 估价对象区位状况

1. 盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区区位状况详见下表:

估价对象区位状况		
位置状况	坐落	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区
	方位	丹霞北路与军民路交汇处东南侧
	与重要场所（设施）距离	距盘州市政府约 1000m，距盘州市公安局约 500m，距盘县第一小学约 1100m，距盘州市第二幼儿园约 700m。
	临街（路）状况	丹霞北路、军民路。
	朝向	1 号楼向东，3 号楼向西北。
交通状况	道路状况	临次干道，道路状况良好。
	出入可利用交通工具	出租车，公交车。
	交通管制情况	禁停
	停车方便程度	附近有停车场，停车便利度一般。
环境状况	自然环境	自然环境一般。
	人文环境	人文环境一般
	景观	小区景观
配套设施	基础设施	估价对象所在区域通路、通电、通上水、通下水、通讯；电、上水等供给保证率高，通讯、排水状况良好。
	公共服务设施	估价对象所在区域内有盘州市政府，盘州市公安局，盘县第一小学，盘州市第二幼儿园，邮政、银行等公共服务设施。

2. 盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）区位状况详见下表:

估价对象区位状况		
位置状况	坐落	盘县红果镇干沟桥（翰林苑小区）
	方位	湖滨北路东侧、银杏大道北侧
	与重要场所（设施）距离	距六盘水市贵州盘江投资控股总医院约 2000m，距盘州市职业技术学校约 1500m，距盘州市红果汽车站约 1500m，距盘江技校约 500m，距盘州市第四小学约 1000m。
	临街（路）状况	银杏大道。
	朝向	南

交通状况	道路状况	临主干道，道路状况良好。
	出入可利用交通工具	出租车、公交车。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	配有停车位，停车便利度方便。
环境状况	自然环境	自然环境较好。
	人文环境	人文环境一般
	景观	小区景观
配套设施	基础设施	估价对象所在区域通路、通电、通上水、通下水、通讯；电、上水等供给保证率高，通讯、排水状况良好。
	公共服务设施	估价对象所在区域内有六盘水市贵州盘江投资控股总医院，盘州市第四小学，盘州市红果汽车站等公共服务设施。

## 五、价值时点

根据委托人提供的《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【（2019）筑评字第 081 号】，确定的价值时点为 2019 年 05 月 22 日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

根据委托人提供的《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【（2019）筑评字第 081 号】，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定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。

### （三）价值内涵

估价对象在满足估价假设和限制条件下包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，亦不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

估价对象于价值时点不存在交易限制、交易双方各自依法承担应缴纳的税

费、不考虑未来市场价值变化、特殊交易方式、强制处分、房地产被查封及其他法定优先受偿权等因素条件下的市场价值。

## 七、估价原则

### (一) 遵循独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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。

### (二) 遵循合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门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策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、商品房买卖合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次评估按估价对象的《房屋记载表》、《国有土地使用证》、《查询情况说明》等复印件登载内容进行估价就是其合法性的体现。

### (三) 遵循价值时点原则

估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时

间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的而确定。

#### (四) 遵循替代原则

估价结果应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。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。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，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次评估采用的收益法中客观租金的通过市场分析求取就是替代原则的具体体现。

#### (五) 遵循最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。

最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据《房屋记载表》复印件登载用途（商业、住宅、经营）估价为符合条件下的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规及部门规章

1. 《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】；

2. 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行】；

3. 《中华人民共和国拍卖法》【第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行；2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正】；

4. 《司法鉴定程序通则》【司法部令第 132 号】；

5. 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 28 号】；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正】；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》【国务院令第 256 号】；

8. 《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】；

9. 《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》【法释〔2016〕18 号】；

10. 《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》【法释〔2004〕16 号】；

11. 《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〔2009〕16 号】；

12. 《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，自 2018 年 9 月 1 日实施】；

13. 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. 《贵州省贵阳市中级人民法院评估委托书》【（2019）筑评字第 081 号】；

2. 《贵州省贵阳市中级人民法院函》；

3. 《房屋记载表》（打印时间：2018 年 12 月 13 日，不动产单元号：520222001007GB00043F00010072、520222001007GB00043F00010048、520222001007GB00043F00010058、520222001007GB00043F00010061、520222001007GB00043F00010035、520222001007GB00043F00010029、520222001007GB00043F00010004、520222002004GB00005F00740001）复印件；

4. 《房产分户图》：（盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 6-1-1 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1-1-1 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-1-1 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-1-2 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 3-1-1 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 3-1-2 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处东南侧盘县印象 3 号楼 5-4 室、盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处东南侧盘县印象 3 号楼 1-1 室、2-1 室、3-1 室、4-1 室、5-1 室）复印件；

5. 《国有土地使用证》：【红土国用（分 2011）第 216-9 号】、【红土国用（分 2011）第 216-4 号】、【红土国用（分 2011）第 216-44 号】、【红土国用（分 2011）第 216-22 号】复印件；

6. 盘州市不动产登记中心《查询情况说明》（2019 年 06 月 26 日）。

(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. 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

(一) 选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价估价规范》(GB/T50291-2015)第 4.1.2 条规定，房地产估价方法的选用应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

## (二) 本次估价选用的方法及理由

1. 比较法：估价对象中的盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房所处区域房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法对估价对象中的盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房进行估价。

2. 收益法：估价对象中的盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区（含商业用房、住宅用房、经营用房）所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交案例较多，运用收益法测算出来的能充分反映估价对象的客观市场价值，故本次估价选用收益法对估价对象中的盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区（含商业用房、住宅用房、经营用房）进行估价。

3. 成本法：估价对象中的盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区 3 号楼 1-4 层经营用房的固定装修，本次估价按照其重新购建价格扣除折旧进行估算更能体现其价值。

## (三) 结合规定本次估价适用但未选用的方法及理由

1. 比较法：估价对象所处区域类似商业用房房地产市场交易信息相对缺乏，同一供需圈的同类型房地产成交案例较少，个别成交案例不具备可比性，不宜采用比较法对估价对象中商业用房进行评估；估价对象中盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处印象小区的住宅用房为非标准的成套住宅，其中：1 号楼 2-4 层住宅房所有房号均未设置厨房；3 号楼 5 层住宅房未设置厨房及卫生间。估价对象所处区域类似此类住宅房房地产市场交易信息相对缺乏，同一

供需圈的同类型房地产成交案例较少，个别成交案例不具备可比性，故对估价对象中印象小区的住宅用房不宜采用比较法进行评估。

2. 成本法：当估价对象同类的房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。而估价对象中有商业用房、住宅用房等房地产，如采用成本法估价，无法完全考虑影响房地产的相关因素，易造成房地产估值与市场偏离，故未选用成本法。

3. 假设开发法：估价对象为已建成的房地产，不具有开发或再开发潜力，故本次估价不选用假设开发法。

#### (四) 估价方法定义

1. 比较法：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。

比较法计算公式为：

$$P=PI \times A \times B \times C \times D$$

式中：P ---被估价房地产比准价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---交易日期修正系数

C ---区域因素修正系数

D ---个别因素修正系数

1. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。

结合估价所收集的资料，本次估价选用报酬资本化法中全寿命模式进行估价。经对估价对象所在区域发展规划结合该区域内房地产开发建设情况，分析其未来租金有逐年递增趋势，选用报酬资本化法时，净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的收益价值按下列公式计算为：

$$V=Ai/(i-s) \times \{1-[(1+s)/(1+i)]^n\}$$

V 为收益价值，Ai 为未来第一年年净收益，i 为报酬率，n 为收益年限，s 为净租金年增长率。

2. 成本法：求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后

将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。成本法计算公式：

$$V = \text{重置价值} \times (1 - \text{折旧率}), \text{ 或}$$

$$V = \text{重置价值} \times \text{成新率}。$$

V 为评估价值。

### (五) 估价技术路线

1. 比较法估价技术路线：（1）搜集交易案例；（2）选取可比实例；（3）建立比较基础；（4）进行交易情况修正；（5）进行市场状况调整；（6）进行房地产状况调整；（7）计算比较价值。

2. 收益法估价技术路线：（1）选择具体估价方法，本次采用报酬资本化法的全剩余寿命模式；（2）测算未来收益；（3）确定报酬率；（4）计算收益价值。

3. 成本法估价技术路线：（1）采用单位比较法中的单位面积法确定估价对象房屋装修装饰工程的单位面积装饰工程费，测算房屋装修重置成本或重建成本；（2）测算房屋装修折旧或成新率；（3）计算房屋装修价值。

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，遵照法律法规和技术标准，遵循公认的估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响估价对象房地产价值的各项因素综合分析的基础上，并满足本次评估的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币（取整）大写肆仟伍佰玖拾捌万壹仟捌佰捌拾壹元整（¥45,981,881.00）。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	房屋所有权证号	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值	
					总价	单价 (元/m <sup>2</sup> )
一	房产项目					
1	房权证盘县字第 0011678 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1 层 6-1-1 号	商业服务	65.02	888,888.00	13,671.00

		盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-4 层 6-1-1 号	住宅	187.31	614,564.00	3,281.00
2	房权证盘县字第 0011693 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 1 层 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号	商业服务	322.73	1,925,730.00	5,967.00
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 1 号楼 2-4 层 1-1-1、2-1-1、2-1-2、3-1-1、3-1-2 号	住宅	936.92	3,074,035.00	3,281.00
3	房权证盘县字第 0011679 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	620,175.00	3,281.00
4	房权证盘县字第 0011694 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-4 层 1-1、2-1、3-1、4-1 号	经营	5,245.56	28,236,849.00	5,383.00
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35	467,050.00	3,281.00
5	房权证盘县字第 00015770 号	盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号	住宅	502.32	4,073,313.00	8,109.00
<b>房产项目合计</b>				<b>7,591.23</b>	<b>39,900,604.00</b>	
<b>二 室内装修项目</b>						
1	房权证盘县字第 0011679 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-4 号	住宅	189.02	128,091.00	677.66
2	房权证盘县字第 0011694 号	盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 1-2 层 1-1、2-1 号	经营	2,622.78	3,402,310.00	1,297.22
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 3-4 层 3-1、4-1 号	经营	2,622.78	2,454,411.00	935.81
		盘县红果开发区丹霞北路与军民路交汇处 3 号楼 5 层 5-1 号	住宅	142.35	96,465.00	677.66
<b>装修项目合计</b>				<b>5,576.93</b>	<b>6,081,277.00</b>	
<b>总 合 计</b>					<b>45,981,881.00</b>	

注：1、本次估价按《房地产估价规范》采用比较法对盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房进行估价，估价中所选取的交易案例均已装修，其档次与估价对象相当，且交易案例的交易价格均含装修价值，按比较法估价得出盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房的估价结果中包含其房屋的固定装修价值。故本次估价不再对盘县红果镇干沟桥（翰林园小区）别墅 5 栋 1-3 层 1 号住宅房的房屋的固定装修另行估价。

2、估价结果为不含税价格，未考虑房地产拍卖（变卖）成交后的相关税费。

## 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
苟恩奎	5220130009		2019年11月26日
简 晖	5219980005		2019年11月26日

## 十二、实地查勘期

2019年06月26日

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为自接受委托之日 2019 年 05 月 22 日至估价报告出具之日 2019 年 11 月 26 日（作业期因经过现场勘验，贵州省贵阳市中级人民法院于 2019 年 11 月 11 日出具《贵州省贵阳市中级人民法院函》，需要增加对上述房地产中的房屋装修部分进行评估，故延期）。

## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期原则上为一年，自 2019 年 11 月 26 日起至 2020 年 11 月 25 日止。

贵州桑立房地产资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十六日