

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交口兴隆佳园 10 幢 3
单元 3 层 2 号住宅的房地产市场价格价值评估

估价委托人：毕节市七星关区人民法院

估价机构：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张 松 注册号：5220130031

张世祥 注册号：5220050011

估价报告出具日期：2020 年 05 月 18 日

估价报告编号：嘉信（毕咨）评报[2020]第 05-006 号

目 录

一、致估价委托人函	1
二、注册房地产估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	4
四、估价结果报告	8
(一) 估价委托方.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	16
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价依据.....	16
(八) 估价原则.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 估价人员.....	20
(十二) 估价作业日期.....	20
(十三) 估价报告应用的有效期.....	20
(十四) 重要说明、提示及建议.....	20
五、估价技术报告	(存档备查)
六、附件	22

- (一) 《毕节市七星关区人民法院委托书》；
- (二) 《贵州省不动产登记查询结果》、《抵押权登记信息》表复印件；估价对象照片、所在位置图(地图截屏)；估价人员、估价机构资质证书、营业执照复印件。

致估价委托人函

毕节市七星关区人民法院：

承蒙委托，我公司对马伟琴、唐海共同拥有的位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交口兴隆佳园 10 幢 3 单元 3 层 2 号住宅的房地产市场价格进行了评估，现将估价情况报告如下：

估价对象：估价对象为马伟琴、唐海共同所有的位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交口兴隆佳园 10 幢 3 单元 3 层 2 号的住宅房地产（包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋正常使用配套的入户水电等设施设备及室内二次装修，不含室内可移动的家具家电），根据委托方提供的《毕节市七星关区人民法院委托书》（以下简称“委托书”）、《贵州省不动产登记查询结果》，结合估价人员实地查勘调查了解，估价对象详情如下：

权利人名称	共有情况	不动产单元号	坐落	不动产权证书号	用途	建筑类型	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代
马伟琴、唐海	共同共有	520502008056 GB00003F0008 0006	毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交口兴隆佳园 10 幢 3 单元	(2011) 1098 号	住宅	步梯房	混合	3 层/7 层	121.19	2008 年

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

价值时点：2020 年 04 月 27 日（完成估价对象实地查勘之日）。

价值类型：本报告书提供的房地产市场价格是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点的公开房地产市场价格。

估价方法：本次估价测算采用比较法进行测算。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料并综合分析影响房地产价值因素的基础上，经过仔细测算，最终确定估价对象于 2020 年 04 月 27 日的房地产市场价值为人民币大写：伍拾柒万陆仟贰佰元整（小写 ¥57.62 万元整），详见下表：

权利人名称	共有情况	房屋坐落	不动产权证号	房屋用途	建筑类型	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积(㎡)	房地产市场单价(元/㎡)	总价(万元)
马伟琴、唐海	共同共有	毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园10幢3单元3层2号	(2011)1098	住宅	步梯楼	混合	3层/7层	121.19	4754.00	57.62

专业意见:

1、在房地产交易过程中可能涉及的税费包括增值税、契税、印花税、土地增值税、个人所得税、交易手续费等,按税收规定分别为卖方缴纳、买方缴纳和共同缴纳,其中增值税为价外税,具体以税收规定和税务部门核准为准,本估价结果为估价对象在正常税费负担下的市场价值(含税价)。

2、根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示,估价对象尚在抵押期限内,本次评估不考虑此因素对估价对象评估价值的影响,提请报告使用人重点关注。

3、因被执行人未到达现场配合查勘工作,估价人员无法进入室内对装修情况进行查勘记录,经与法院和申请人沟通,室内装修情况按常规住宅普通装修进行评估,提请报告使用人重点关注。

4、委托方未提供估价对象不动产权证书及其房屋平面图,估价人员也无法进入室内查勘户型、平面布局情况,经现场与法院和申请人沟通,按同单元同房号二楼的户型及布局进行评估,提请报告使用人关注。

5、在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

法定代表人:王金建

二〇二〇年五月十八日

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、意见和结论是我们自己独立、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《房地产估价规范》《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、我们于2020年04月27日对本报告中的估价对象的房地产状况、使用维护情况进行了实地查勘并进行记录，查勘人员：张松、张世祥、崔常庆。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
张松	5220130031		2020年05月18日
张世祥	5222305011		2020年05月18日

估价的假设和限制条件

一、 估价假设

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、坐落等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以进一步核实的情况下，本估价报告假设估价委托人提供的估价对象资料均为合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师仅对估价对象作一般性的查勘，并对房屋安全、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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准；并假设估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

3、本次估价基于以估价对象具有全产权并能合法、合理持续使用为估价前提，未考虑估价对象因抵押、租赁、查封、征收、债权债务等他项权利和限制因素的影响，未考虑快速变现或强制处分情况下对价值的影响。

4、根据委托方提供的评估资料结合估价人员实地查勘，估价对象位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆花园10幢3单元3层2号住宅房地产，估价对象属整个小区中的一套住宅，本次假设估价对象能合法享用及分摊小区各项公共服务配套设施。

5、本次评估委托书出具日期为2020年04月23日，查勘日期为2020年04月27日，根据人民法院委托评估工作规范以及最高法规定，结合估价规范的要求，本次估价价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即2020年04月27日。

6、在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可市场上自由转让。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加值。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

(二) 特殊假设

1、未定事项假设

根据估价委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示，估价对象房屋登记用途为住宅，已办理不动产登记证书，但本次评估未提供权属证书资料，经法院、申请人领勘指引，估价对象为住宅，为成套住宅，属小区单元步梯楼，小区已建成使用，未有资料显示估价对象占用或分摊土地使用权信息，因此估价人员无法知悉估价对象应分摊土地使用权的性质、用途等，按照房地产开发流程、商品房销售办法等规定，估价对象已办理权属登记，依据《房产管理法》、《不动产登记条例》、《房屋登记办法》对不动产登记之规定，本次估价假设估价对象占用或对应分摊的土地性质为国有出让，土地用途与地上房屋登记用途一致，均为住宅，现状容积率符合规划要求，并以此为假设前提。

委托方未提供估价对象不动产登记证书、土地权属、土地出让合同等土地资料，估价人员无法知悉估价对象占用或对应分摊住宅土地使用权取得时间、已使年限及土地剩余使用年限；经法院、申请人领勘指引，估价人员经过实地查勘调查了解，估价对象所在房屋建成于 2008 年，按照类似小区建筑规模、建筑类型、限高等推定小区的建设周期，经调查类似小区规模的建设周期在 2 年，即土地于小区建成前 2 年取得，并以此为假设前提。

2、背离事实假设

根据委托方提供资料对估价对象进行了实地查勘，因被执行人未到达现场配合查勘工作，估价人员无法进入室内对装修情况进行查勘记录，经与法院和

申请人沟通，室内装修情况按常规住宅普通装修进行评估，并以此为假设前提。

委托方未提供估价对象不动产登记证书及其房屋平面图，估价人员也无法进入室内查勘户型、平面布局情况，经现场与法院和申请人沟通，按同单元同房号二楼的户型及布局进行评估，并以此为假设前提。

3、不相一致假设

根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘，估价对象现状用途为住宅，不动产登记查询结果显示登记用途为住宅，未有规划资料显示估价对象规划用途，依据估价目的结合合法原则，本次估价假设估价对象规划用途、登记用途与实际用途一致，均为住宅，并以此为假设前提。

委托方未提供不动产登记证书，根据提供的不动产登记查询结果及估价人员现场查勘调查了解，估价对象现状坐落、小区名称、栋号、单元号、房号均与查勘结果一致，本次估价对于坐落、小区名称、栋号、单元号、房号与不动产登记证证载内容无不相一致假设，并以此为假设前提。

4、依据不足假设

估价委托人已提供了估价所需的反映估价对象基本状况的资料，注册房地产估价师进行了尽职调查取得了估价所需有关数据、资料。本次估价根据委托书、委托方提供资料结合实地查勘情况，已对土地取得年限、装修情况、户型布局进行了合理假设，能满足估价所需内容要求，不存在依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告和估价结果是依据本次估价目的得出，仅为本报告的估价目的服务，不得用于其他目的，如果改变使用目的，本报告和估价结果无效。

2、本次估价结果是在满足报告中假设限制条件及价值定义所设定条件下的房地产市场价格，若价值时点、房地产状况等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作调整。

3、本次估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两个部分，《估价结果报告》供委托方使用，《估价技术报告》供估价机构存档和作为估价结果提交有关政府部门确认或备案时的附件，未经估价单位的允许，不得使

用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。

4、本公司保留对除估价结果外，因打印、校核失误引起的个别文字勘误纠正的权利。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体使用时发生法律效力，复印件无效。本报告的附件部分是本报告的重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力；对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年（2020年05月18日至2021年05月17日止），若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力影响，估价结果需作调整。

7、本报告一式六份，其中五份《估价结果报告》提交给委托方，一份《估价技术报告》留存于我公司；本报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

三、相关说明

1、估价对象房地产基本状况以委托方提供的估价附件资料记载的数据和信息为准。

2、实地查勘时，我们对估价对象的现场查勘仅限于外观和使用状况的一般性察看，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，不能确定其内部缺损。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、当事人、利害关系人认为评估报告存在参考价《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）规定第二十二条第一款第三、四项情形的，在收到评估报告后五日内提出书面异议，人民法院经审查，裁定异议成立的，由人民法院通知评估机构在三日内进行处理。

估价结果报告

一、估价委托方：毕节市七星关区人民法院

二、房地产估价机构：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

地址：贵州省安顺市西秀区南出口合力城商务酒店综合楼 17 号 4 楼

法定代表人：王金建

资质等级：贰级

资质证书号：黔房评字 0600100

联系人：张松

统一社会信用代码：91520400770564558J

联系电话：0851—38103499

三、估价目的：

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

案情介绍：

委托方受理的（2020）黔 0502 执 3703 号申请执行人龚旭初申请执行被执行人马伟琴买卖合同纠纷一案中，因案件执行需要，需对马伟琴、唐海共同拥有的位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园 10 幢 3 单元 3 层 2 号住宅的房地产市场价值进行评估，委托方依法委托我公司为该案的评估机构，并于 2020 年 04 月 23 日联系提供《毕节市七星关区人民法院委托书》及评估所需资料，根据提供评估资料中的委托事项，本报告估价对象如下：

1、估价对象范围及四至：

估价对象为马伟琴、唐海共同共有的位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园 10 幢 3 单元 3 层 2 号住宅房地产，包括房屋所有权、应分摊

的国有出让土地使用权、房屋配套入户的水电设施设备及室内二次装修，不含室内可移动的家具家电。

估价对象所在小区四至：东临开行路，南临双狮路，西临长弘星苑小区，北临百里杜鹃小区。

2、房屋基本情况

(1) 房屋权益状况

根据委托方提供的毕节市七星关区人民法院委托书、不动产登记查询结果资料，估价对象登记信息详细如下：

权利人名称	共有情况	不动产单元号	坐落	不动产权证号	用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积 (m²)
马伟琴、唐海	共同所有	520502008056GB00003F00080006	毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园10幢3单元3层2号	(2011) 1098号	住宅	混合	3层/7层	121.19

(2) 房屋实物状况

① 价对象所在小区：

根据委托方指引，估价人员进行了实地勘察，估价对象位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园小区，该小区建成年代为2008年，为多层和小高层组成的商住小区，属封闭小区，小区配套有地下停车场，小区物管由物业管理公司进行管理，该小区东、南、北三面各设三处小区出入口大门，均为人车共用通道，小区内绿化率较高、生活环境良好，配套的消防、水电、燃气、监控、网络、路灯等公共设施设备齐全。

② 估价对象所在建筑物：

结构形式	混合结构	建筑类型	步梯楼
外立面装饰	外墙砖	建成年代	2008年
供电	保障率良好，一户一表	供水	保障率良好，一户一表
排水	道路及生活用水排水通畅	其他	所在楼栋大门刷卡式感应门、网络、通讯齐全
公共通道	墙面白色刮瓷，水泥地面，楼梯扶手为黑色金属	每层梯户数	一梯三户

② 估价对象户内部分：

由于法院无法联系到被执行人，因被执行人未到达现场配合查勘工作，估价人员无法进入室内查勘，估价人员对估价对象所在楼栋3单元2层2号住宅

房地产进行了查看，该户房地产为3室2厅1厨2卫，通风采光良好。估价假设估价对象的户型、通风、采光等室内状况与2层住宅相同，室内装修状况参照类似常规住宅的普通装修。

3、土地基本情况

(1) 土地权属状况

1) 土地登记信息

根据委托方提供的评估委托书及不动产登记查询结果，无法显示土地状况基本信息，估价人员无法知悉估价对象房地产应分摊土地使用权的性质、用途、使用年限等信息。估价人员经过查勘调查了解，估价对象所在房屋建成于2008年，按照估价对象所在小区的建设规模，结合当地同期建筑建设周期，该小区建设周期应为2年，由此土地取得时间应为2006年，由于估价对象为普通商品房，相关规定商品房住宅土地最高出让年限为70年，截至价值时点已使用14年，土地剩余使用年限为56年。

(2) 土地实物状况

根据现场查勘，估价对象位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交口兴隆佳园10幢3单元3层2号，所在宗地地势较平坦，宗地四至以红线图为准；周围土地利用主要为商住用地为主，地质稳定、地基处理正常，开发程度为“六通一平”（宗地红线外水通、电通、路通、通讯、通气及排水，宗地红线内场地平整），宗地为规则多边形，水淹情况30年一遇。

4、他项权利状况及其他限制因素

估价人员根据委托方提供的委托资料，结合实地查勘调查了解，估价对象查勘时的他项权利状况及其他限制因素情况如下：

(1) 根据委托方提供的毕节市中级人民法院委托书、不动产登记查询结果未能显示估价对象的租赁情况，本次估价中不考虑该因素对估价结果的影响。

(2) 抵押权及其他担保物权：根据委托方所提供不动产登记查询结果显示，估价对象抵押情况如下：

抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额（万元）	抵押方式	抵押期限	登记时间
毕节市农村信用社	毕市房押字（2008）第（B0825）号	19.40	一般抵押	2008年12月03日起、2028年12月01日止	2016年/12/5

依据《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》，结合本次估价目的，本次估价不考虑该因素对估价结果的影响。

（3）查封情况：估价对象现已由毕节市七星关区人民法院执行查封，本次估价不考虑该因素对估价结果的影响。

（4）征收情况：至价值时点止，未有公告文件资料显示估价对象在征收区域，本次估价不考虑征收政策对估价结果的影响。

（5）法定优先受偿权利状况：估价对象的抵押权人享有被处置抵押物的法定优先受偿权，提请报告使用人关注。

6、区位状况分析

（1）毕节市基本状况概况

地理位置：毕节市位于贵州省西北部，地处川、滇、黔三省结合部，东靠贵阳市、遵义市，南连安顺市、六盘水市，西邻云南省昭通市、曲靖市，北接四川省泸州市，全市总面积近 2.69 万平方公里。境内海拔最高处赫章县珠市乡韭菜坪，海拔 2900.6 米，也是贵州最高点；最低处位于金沙县清池镇渔河，海拔 457 米。毕节距省会贵阳 217 公里，距泸州、昭通、曲靖、安顺、遵义分别为 210 公里、240 公里、370 公里、200 公里、172 公里。

地势地貌：毕节市处在滇东高原向黔中山原丘陵过渡的倾斜地带，境内多山，西高东低，平均海拔 1400 米，最高点赫章韭菜坪 2900.6 米，为全省最高点，最低海拔 457 米，境内山高坡陡，峰峦重叠，沟壑纵横，河谷深切，土地破碎。全区总面积 26844.5 平方公里，高原山地占 93.3%，分属长江流域和珠江流域两大水系，长江流域面积占 95.38%，珠江流域面积占 4.62%，是乌江、赤水河、北盘江的重要发源地之一。

水文：毕节市全市河长大于 10 千米的河流有 193 条，分别流入乌江、赤水河、北盘江、金沙江 4 大水系。属长江流域乌江水系的主要干流有偏岩河、野

济河、六冲河、三岔河；属赤水河水系的有赤水河；属金沙江水系的有牛栏江、白水河；属珠江流域的有北盘江上游的可渡河。市境内属长江流域的流域面积 2.56 万平方公里，属珠江流域的流域面积 1239 平方公里，分别占全市总面积的 95.39%、4.61%。其中乌江水系流域面积 1.78 万平方公里，金沙江水系流域面积 4901 平方公里，赤水河系流域面积 2943 平方公里，分别占总面积的 66.2%、18.3%、10.9%。

境内建成的大型水库支嘎阿鲁湖，水域面积达 80 平方公里，蓄水形成库容达 44.97 亿立方米，被称为贵州第一湖。在建的夹岩水利枢纽工程，集雨面积为 4306 平方公里，总库容 13.25 亿立方米，水利库容 8.48 亿立方米，预计总投资 169.4 亿元，为贵州最大的水利枢纽工程。

气候：毕节市属北亚热带季风湿润气候，夏无酷暑，冬无严寒，季风气候比较明显，降雨量较为充沛，立体气候突出，全市各区县多年（1951—1998）平均温度在 10℃—15℃之间，最高为金沙县，最低为威宁县；年日照数在 1096—1769 小时之间，最多为威宁县；无霜期 245—290 天，金沙、织金两县最长；年均降水量 849-1399 毫米之间，最多为织金县，最少为赫章县。

海拔相对高差大，垂直气候变化尤为明显，山上山下冷暖不同，高原盆地寒热各异，利于多种动植物生长。2010 年，年平均气温在 12℃—15.4℃之间，年平均日照时数在 995.2 小时—1631.6 小时之间，年平均降水量在 727.3mm—1193.2mm 之间。

经济状况概况：全市完成地区生产总值 1921.43 亿元、增长 10.2%，一般公共预算收入 130.1 亿元、增长 5.06%，固定资产投资增长 12%，规模以上工业增加值增长 10.3%，社会消费品零售总额增长 8.5%；城镇常住居民人均可支配收入 29888 元、增长 9.4%，农村常住居民人均可支配收入 9354 元、增长 10.4%。

（2）七星关区基本状况概况

毕节市七星关区是毕节市委、市政府所在地，位于贵州省西北部，地处川、滇、黔、渝四省市交汇区域，是西南地区重要的物资集散地。冬无严寒、夏无酷暑，境内地势西高东低，平均海拔 1511 米，国土面积 3412 平方公里，2011

年 11 月撤县级市设区，辖 8 个乡、24 个镇、11 个街道，517 个行政村(212 个社区、305 个村委会)，居住着汉、彝、苗、回等 23 个民族，全区总人口 165 万人。

七星关历史文化厚重。七星关是与娄山关、胜景关并称贵州三大名关的历史名关，汉为平夷郡治，东晋为平蛮郡治，唐、宋属禄洲治所，元代建驿，明代设卫清康熙二十六年建县。有“路氏翰林山庄”、青场老鸦洞旧石器时代遗址、七星关古遗址等历史遗迹遗址。七星关红色文化内涵丰富。有“三省红都”之称，贵州省第一个地下党支部在七星关成立，有“鸡鸣三省”会议会址、中华苏维埃川滇黔革命委员会遗址、贵州抗日救国军司令部旧址、红二、六军团政治部旧址、夏曦烈士纪念碑等红色文化基地。七星关资源富集。有硫、铁、煤、锌、大理石、硅砂等 20 余种矿产资源，其中煤炭地质储量达 42.55 亿吨，硫磺矿储量达 8.41 亿吨，粘土储量达 3000 万吨以上。有中药材杜仲、天麻、半夏等 2000 余种。七星关自然人文景观星罗棋布。被誉为“中国十大避暑旅游城市”，境内有拱拢坪国家级森林公园、小河风景区等景区，有彝族村寨三官寨、大南山苗寨、大屯土司庄园等少数民族景点。七星关产业欣欣向荣。工业转型升级，经济开发区积极承接东部产业转移，大力发展服装纺织、光电电子、新型环保建材、农产品加工等产业，2019 年 3 月获“全国模范劳动关系和谐工业园区”称号；2019 年被评为全省级新型工业化产业示范基地。农业提质增效，已建成 4 个省级农业示范园区，成功培育 10 家省级、39 家市级龙头企业，完成“三品一标”认证 58 个，毕节白萝卜和毕节白蒜成功注册国家地理标志证明商标，荣获“中国古茶树之乡”称号。

全区现有各级各类学校 553 所。其中：幼儿园 149 所（不含 290 个山村幼教点）、小学 302 所（不含 71 个教学点）、九年一贯制学校 31 所、初级中学 46 所、完全中学 13 所、高级中学 6 所、十二年一贯制 3 所、特殊教育学校 2 所、中职学校 1 所。公办学校总计 412 所。其中：幼儿园 52 所（不含 290 个山村幼教点）、小学 293 所（不含 70 个教学点）、九年一贯制 10 所、初级中学 42 所、完全中学 7 所、高级中学 5 所、特殊教育学校 2 所、中职学校 1 所。（含市直学校 7 所，其中，幼儿园 1 所、小学 2 所、完全中学 1 所、高级中学 2 所、特

特殊教育学校 1 所)。民办学校总计 141 所。其中：幼儿园 97 所、小学 9 所（不含教学点 1 个）、九年一贯制 21 所、初级中学 4 所、完全中学 6 所、高级中学 1 所、十二年一贯制 3 所。

现有学生 330927 人。其中，学前 51136 人，小学 147238 人，初中 82464 人，高中 49678 人，特殊教育 411 人。（含民办在校生 70633 人，其中，学前 24181 人，小学 12639 人，初中 17539 人，高中 16274 人）

现有教职工 21175 人（公办 15878 人，民办 5297 人），其中，学前 4453 人（公办 2202 人，民办 2251 人），小学（只含小学和教学点）7372 人（公办 7218 人，民办 154 人），中学（含初中、九年制、职中、完中和十二年制）9253 人（公办 6361 人，民办 2892 人），特殊教育 97 人；现有专任教师 18418 人（公办 14654 人，民办 3764 人），其中，学前 2911 人（公办 1518 人，民办 1393 人），小学 7688 人（公办 7057 人，民办 631 人），初中 5085 人（公办 4208 人，民办 877 人），高中 2644 人（公办 1781 人，民办 863 人），特殊教育 90 人；

近年来，七星关区通过多种方式不断加大交通建设投入，公路建设大决战打响，全区高速公路通车里程达 209 公里，国省道提等改造和县乡道大修基本完成，完成通村路 2921.8 公里，通组路 1833.9 公里，实现了高速公路“大动脉”和通村通组路“毛细血管”的全方位联通。

除了公路，七星关区的航空交通和铁路交通也正在快速发展。2013 年 6 月 16 日正式通航的毕节飞雄机场，到 2018 年年底，通航的航空公司达到 10 家，通航城市包括北京、广州、上海、昆明、重庆、贵阳、深圳、杭州、厦门、柳州、济南等 21 个。其中，2018 年毕节机场实现年旅客吞吐量 121.65 万人次，年货邮吞吐量 835.1 吨，年飞机起降 13622 架次。

全区耕地约 13.7 万公顷（25° 以上耕地为 3.2 万公顷，25° 以下耕地为 10.5 万公顷），基本农田 10.34 万公顷（25° 以上基本农田 2.3 万公顷，25° 以下基本农田 8.04 万公顷），林地约 15 万公顷。

境内地势西高东低，平均海拔 1511 米，气候温和，雨量充沛，属亚热带湿润季风气候，年均气温 12.5 摄氏度，适于生态疗养、避暑度假，被誉为“中国十大避暑城市”。水资源丰富，年均地表径流量为 14.92 亿立方米，平均每亩

土地地表降水总量 654.3 立方米，径流量为 291.4 立方米，地下水储量为 4.33 亿立方米，日照总时数多年平均为 1377.7 小时，年降雨量多年平均为 954mm，无霜期多年平均为 250 天左右。

毕节市七星关区拥有较为丰富的水资源。年均地表径流量为 14.92 亿立方米，平均每亩土地地表降水总量 654.3 立方米，径流量为 291.4 立方米，地下水储量为 4.33 亿立方米，尚待进一步开发利用。水能资源可开发量为 115714 千瓦，在贵州省属水能资源丰富县区。

毕节市七星关区生物资源十分丰富。全区林木资源有 700 余种，农作物资源有玉米、稻谷、小麦、马铃薯、烤烟、油菜籽、花生、大蒜、苕麻、蚕桑等 455 种，中药材有杜仲、天麻、半夏、何首乌、金银花、苦参等 2000 多种；花卉类 400 余种，此外还有蕨类、菌类和饲料类等植物资源，草种资源 378 种。毕节市七星关区还有独具高寒山地特色的猪、牛、马、羊等产品，沔鱼河四腮鱼属全国珍稀鱼种。资源丰富齐全，在这里实施生物工程，前景可观。

1 季度，全区实现生产总值 98.08 亿元，同比增长 13.5%，比去年同期提高了 0.3 个百分点，增速高于全国水平(6.8%)6.7 个百分点，高于全省水平(10.1%)3.4 个百分点，高于全市水平(12.5%)1 个百分点。绝对数排全市十县区第一名，增速排第二名。一产增加值 12.84 亿元，同比增长 5.9%；二产增加值 47.10 亿元，同比增长 12.2%，其中工业增加值 32.42 亿元，同比增加 11.6%；三产增加值 38.14 亿元，同比增长 17.5%。

(3) 估价对象区域状况

区域状况	位置状况	估价对象位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园 10 幢 3 单元 3 层 2 号，属毕节市七星关区所辖范围内。
	周边土地利用状况	估价对象位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园 10 幢 3 单元 3 层 2 号，属毕节市七星关区所辖范围内，所处区域内多为商业、住宅、办公用地。
	公共配套设施	估价对象所在毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园小区，小区周边 2 公里范围内有未来星幼儿园、小海龟幼儿园、毕节市第九小学、毕节三中、毕节市第二实验中学、毕节民族中学、贵州应用工程技术学院、毕节市行政学院、七星关人民医院、毕节市第三人民医院、毕节市肿瘤医院、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、毕节农商银行、百汇生活超市、兴沛超市、乐购超市、和意超市、星城农贸市场、洪南农贸市场、毕节人民公园等，生活配套设施配套程度佳。
	交通条件	估价对象位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园小区，小区临主干道开行路、百里杜鹃路，路宽约 20 米，距公交站约 50 米，有 6、8、9、18、22、23、50 路公交车经过，出租车可达到，有交通管制所在区域道路通达状况较优。
	临街状况	估价对象所在建筑物不直接临路，所在小区东临开行路、西临长弘星苑、南临双狮路、北临百里杜鹃路。
	基础配套设施	区域内供电、供水、通讯、通网、通气均有保障，上下排水通畅。

五、价值时点：

2020年04月27日（完成估价对象实地查勘之日）。

六、价值类型：

本报告书提供的房地产市场价格是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点下的市场价值。

七、估价依据：

1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (4) 《中华人民共和国物权法》
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和暂行条例》
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》
- (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》
- (9) 《人民法院委托评估工作规范》
- (10) 《不动产登记条例》

2、技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】；

3、委托方提供的资料：

- (1) 《毕节市七星关区人民法院委托书》；
- (2) 《贵州省不动产登记查询结果》；
- (3) 《抵押登记信息》；

4、评估人员收集、掌握的相关资料：

(1) 估价人员实地勘察调查所获取的有关估价对象公共配套、基础设施方面资料；

- (2) 估价人员实地拍摄的估价对象区域环境、所在楼栋建筑物现状的照片；
- (3) 我公司掌握的毕节市七星关区房地产市场交易信息及其他资料；

八、估价原则：

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、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格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互相替代性的商品或服务同时存

在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

九、估价方法：

1、估价技术思路

估价人员根据估价委托方提供评估所需资料对估价对象进行实地查勘，收集调查了解估价对象所在区域环境、房地产状况及周边配套的基础资料，对估价对象权属状况及房地产状况进行分析，确定估价思路。估价对象为位于毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交口兴隆佳园10幢3单元3层2号的住宅房地产，根据委托方所提供的估价对象不动产登记查询结果，房地产权利合法，具有可转让的房地产完全权利，故本次估价拟采用的估价技术思路为，按照《房地产估价规范》要求，选取适宜的估价方法对估价对象市场价值进行测算，然后通过分析、判定，最终确定估价对象住宅房地产的市场价值。

2、估价方法的选择

按照《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法。有条件选用比较法进行估价的，应以首选比较法为主要的估价方法；对出租型公寓，应选用收益法作为其中的一种估价方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为估价方法。

估价人员根据对估价对象进行的实地查勘、临近类似住宅房地产的市场调查，以及委托人提供的相关资料，针对估价对象的特点及估价目的遵照国家有关法律、法规、技术规范，在综合分析、研究所掌握资料的基础上，选取估价方法。

估价人员在实地查勘的基础上，对委托人提供的各种资料进行了审慎检查，根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和所在区域房地产市场的实际交易情况进行分析，估价对象所在区域类似交易实例充足，可形成标准的可比

案例较多，可满足比较法的测算需要，故可选用比较法；在同一区域内出租情况较少，难以收集类似房地产平均租金水平和相关成本费用，无法满足收益还原法测算需要，故不采用收益法；估价对象为已建成的住宅，不易采用假设开发法；估价对象所占用的土地为小区总用地，未进行土地使用权分割，不能确定房屋应分摊土地例用权面积，不易采用成本法测算房地产价格，经综合分析后决定采用比较法来测算住宅房地产的价格。

3、主要估价方法定义、步骤及公式：

比较法：在求取房地产价格时，根据替代原则，将待估房地产与在价值时点较近时期内有过交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，以此估算估价对象房地产在价值时点时的客观合理价格或价值的一种方法。

运用比较法估价应按下列步骤进行：

①选取可比实例，对可比实例进行情况说明；②建立价格可比基础；③进行交易情况修正；④进行市场状况修正；⑤区位状况修正；⑥实物状况修正；⑦权益状况修正；⑧求出比准价格。

本次估价参考下述公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

十、估价结果：

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料并综合分析影响房地产价值因素的基础上，经过仔细测算，最终确定估价对象于2020年04月27日的房地产市场价值为人民币大写：**伍拾柒万陆仟贰佰元整（57.62万元整）**，详见下表：

权利人名称	共有情况	房屋坐落	不动产权证号	房屋用途	建筑类型	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积 (m²)	房地产市场单价 (元/m²)	总价 (万元)
马伟琴、唐海	共同共有	毕节市七星关区百里杜鹃路与开行路交叉口兴隆佳园10幢3单元3层2号	(2011)1098	住宅	步梯房	混合	3层/7层	121.19	4754.00	57.62

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签章：

估价师姓名	注册证书号	签章	签章日期
张松	5220130031		2020年05月18日
张世祥	5222305011		2020年05月18日

十二、估价作业日期：

2020年04月27日至2020年05月18日

十三、估价报告应用的有效期：

本报告使用期限自出具之日起一年（2020年05月18日至2021年05月17日）。

十四、重要说明、提示及建议

1、本估价报告所依据委托人提供的有关资料进行评估，包括评估委托书、不动产登记查询结果等，由委托人对其真实性负责。

2、本报告对查勘现场难以观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

3、人民法院由于办案程序及案件所处阶段不同，可分为诉讼阶段和执行阶段，由于协调和处置方式的不同，而对变现价值产生影响。因人民法院处置房地产的短期性、强制性，处置变现能力差和处置税费会形成降价的风险。此外，房地产拍卖有清偿的费用（包括强制执行费用、评估费、拍卖佣金、诉讼费、律师费等专业费），一般较高，同时变现时间会较长，提请报告使用人关注；

处分房地产的清偿顺序：

1) 支付处分房地产的费用；

2) 扣除房地产交易过程中应缴纳的税费（包括增值税及附加、印花税、所得税、交易费、登记费等）；

3) 扣除法定优先受偿款；

4) 清偿申请执行人的债务；

5) 剩余金额交还房屋所有人。

所得金额不足以支付以上费用或违约金、赔偿金时，申请执行人有权向债务人追索。

4、变现能力分析：房地产变现能力是指假定在价值时点房地产变现时，在没有过多损失的情况下，将房地产转变为现金的可能性。本次评估的估价对象为住宅房地产，独立使用性较好，物理上不可分割转让，区位及区域环境较好，房屋户型为中等户型，投资交易总金额不高，且市场有效需求较大，该房地产在处置时，其变现能力相对较强，但受强制处置短期性的影响，具有较大的降价风险。

房地产交易中应缴纳相关税费一览表

序号	税种	核定征收率	计税依据	国库级次	政策依据	买方缴纳	卖方缴纳
1	增值税	5%	销售额	50%中央 50%地方	国家税务总局公告 2016 年第 18 号，国税发[2016]26 号		√
2	城建税	7%	增值税	地方			√
3	教育费附加	3%	增值税	地方			√
4	地方教育附加	2%	增值税	地方			√
5	土地增值税	5.50%	销售额	地方	贵州省地方税务局公告 2010 年第 3 号		√
6	企业所得税	6.50%	销售额	地方	安市国税发[2008]87 号		√
7	印花税	0.05%	销售额	地方	国务院令[1988]第 11 号		√
8	契税	3%	销售额	地方		√	
9	印花税	7%	销售额	地方	国务院令[1988]第 11 号	√	

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司
二〇二〇年五月十八日

附 件

- 1、《毕节市七星关区人民法院委托书》；
- 2、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
- 3、估价对象照片、估价对象所处位置图；
- 4、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 5、估价机构资质证书副本复印件；
- 6、估价机构营业执照副本复印件。