

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贵州省六盘水市钟山区人民中路143号1幢房地产的处置参考价评估

估价委托人：六盘水市钟山区人民法院

房地产估价机构：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：吴忠干                      注册号：5220210032

张 松                      注册号：5220130031

估价作业日期：2021年07月30日至2021年08月19日

估价报告出具日期：2021年08月19日

估价报告编号：嘉信（安估）评报[2021] I 字第08-049号

## 致估价委托人函

六盘水市钟山区人民法院：

承蒙贵院委托，我对贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司拥有的位于贵州省六盘水市钟山区人民中路143号1幢房地产的处置参考价进行了评估，现将估价情况报告如下：

**估价对象：**依据评估委托书，估价对象为贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司拥有的位于贵州省六盘水市钟山区人民中路143号1幢房地产（财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消防等设备设施以及室内现状二次装饰装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益）。根据委托方提供的《六盘水市钟山区人民法院委托书》（以下简称“委托书”）、《房屋所有权证》及《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，估价对象详细信息如下：

房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	房屋用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司	六盘水市房权证市中心区字第00016454号	钟山区人民中路143号	商业	混合	1层/7层	124.49
			住宅	混合	2-7层/7层	746.95
合计						871.44

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2021年08月02日（价值时点为完成估价对象实地查勘之日）。

**价值类型：**依据估价目的本报告书提供的房地产处置参考价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。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。

**估价方法：**本次估价采用收益法、成本法。

**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价值时点 2021 年 08 月 02 日的房地产市场价值为人民币大写：**叁佰捌拾壹万捌仟壹佰元整（小写 ¥381.81 万元整）**，详见下表：

房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	房屋用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司	六盘水市房权证市中心区字第 00016454 号	钟山区人民中路 143 号	商业	混合	1 层/7 层	124.49	7953	99.01
			住宅	混合	2-7 层/7 层	746.95	3786	282.80
-						<b>871.44</b>	-	<b>381.81</b>

#### 特别提示：

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交易双方各自正常税费负担下的市场价值。

2、依据委托方提供资料对估价对象现场查勘时了解到，估价对象现状室内已装修。由于委托方未提供估价对象装修情况资料，因此我们无法知悉估价对象室内装修的材料品牌、规格型号、数量等，经征询委托方意见，按估价对象现状查勘时的装修状况进行评估，提请报告使用人关注。

3、根据委托方提供的《房屋所有权证》显示估价对象房屋总建筑面积为 871.44 m<sup>2</sup>，《贵州省不动产登记查询结果》显示房屋总建筑面积为 871.43 m<sup>2</sup>，证载登记面积与查询面积不一致，两者均属于职能部门登记建筑面积，具有同等的法律效力，评估中考虑房屋所有权证登记的外在公示效力，故本次估价以《房屋所有权证》登记建筑面积为准进行评估，提请报告使用人关注。

4、根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》及《房屋所有权证》显示，房屋登记用途为商业、住宅，经委托方核实确定《国有土地使用证》土地登记用途为住宅，登记客体估价对象房屋用途与土地用途不一致，也未有任何完善土地用途变更手续资料，鉴于现有权属资料，本次估价按证载用途对应权益状况的财产范围进行评估，提请报告使用人关注。

5、根据委托方提供的《房屋所有权证》平面图页显示，估价对象平面图对应的楼梯位置为阴影部分，且注有：图中阴影部分因超土地使用权范围，不予登记产权面积，提请报告使用人关注。

6、估价人员现场查勘中了解到估价对象为自建房，无物业管理，水、电等费用缴纳情况不明，估价机构极难到相关部门查询相关费用缴纳情况，故评估中不考虑该系列费用对评估结论的影响，提请报告使用人关注。

7、报告使用人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

二〇二一年八月十九日

# 目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、注册房地产估价师声明.....	3
三、估价假设和限制条件.....	4
四、估价结果报告 .....	7
（一）估价委托人.....	7
（二）房地产估价机构.....	7
（三）估价目的.....	7
（四）估价对象.....	7
（五）价值时点.....	13
（六）价值类型.....	13
（七）估价原则.....	13
（八）估价依据.....	14
（九）估价方法.....	16
（十）估价结果.....	19
（十一）注册房地产估价师.....	20
（十二）实地查勘期.....	20
（十三）估价作业期.....	20
（十四）估价报告使用期限.....	20
（十五）披露事项、提示及关注.....	20
五、估价技术报告 .....	（存档备查）
六、附件.....	22

- （一）《六盘水市钟山区人民法院委托书》；
- （二）贵州省不动产登记查询结果、房屋所有权证、国有土地使用证、不动产登记证明复印件，估价对象现状照片、所在位置图（地图截屏）；估价师、估价机构资质证书、营业执照。

## 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、我公司注册房地产估价师吴忠干、张松及估价师助理姚茂卫于2021年08月02日对估价对象进行了实地查勘，我们仅对房地产状况、使用维护情况、周边环境进行实地查勘并记录。

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	签名	日期
吴忠干	5220210032		2021年08月19日
张松	5220130031		2021年08月19日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人为司法机构，在案件的审理、执行过程中，本身就需要核验证据的真实性、合法性、完整性。受条件所限，注册房地产估价师极难到产权登记管理部门对估价对象的产权情况进行查询核实，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全部资料和陈述的情况是真实合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

2、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，注册房地产估价师仅对估价对象作一般性的查勘，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患等情况下，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，且估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

3、本次估价基于估价对象具有现状权属登记显示权益并能合法、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、债权债务等其他权利和限制因素的影响，未考虑快速变现或强制处分情况对价值的影响。

4、根据委托方提供的评估资料结合估价人员实地查勘，估价对象为位于贵州省六盘水市钟山区人民中路 143 号 1 幢房地产，处于钟山区人民中路旁，并已取得权属登记，其有效利用关系到相邻关系权利，故本次假设估价对象能合法享用所涉相邻权利及公共服务配套设施。

5、本次评估委托日期为 2021 年 07 月 30 日，按照评估的相关规定，价值时点一般为完成估价对象实地查勘之日，本次评估查勘日期为 2021 年 08 月 02 日，根据人民法院委托评估工作规范以及最高法规定，按照估价规范的要求，本次估价假设估价对象价值时点为 2021 年 08 月 02 日，且假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同，并以此为假设前提。

6、依据评估委托结合现状处置原则，估价对象财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消防等设施设备及室内现状二次装饰装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

7、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，可在市场上自由转让。

(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、未定事项假设

经估价人员实地查勘了解，估价对象为自建房，房地产状况为商住楼，现状空置中。根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》及《房屋所有权证》显示，房屋登记用途为1层商业、2-7层住宅，而提供的《国有土地使用证》复印件模糊不清，经委托方核实并回复确定土地登记用途为住宅，土地性质为国有出让。故依据委托方提供的权属登记资料，土地性质及用途明确，为国有出让住宅。由于未提供报规报建资料及竣工验收资料，无法了解估价对象房屋在建设时的规划获批状况，按照《不动产登记条例》、《房屋登记办法》规定的登记办理流程及发证程序分析，规划竣工验收获批后方可办理权属证书，故本次估价假设估价对象现状证载容积率符合规划要求，并以此为假设前提。若此假设事项与当地自然资源管理部门最终核定的不一致，则结果需做调整并重新出具报告。

## 三、背离事实假设

根据委托方提供的评估委托书显示，本次估价委托日期为2021年07月30日，与价值时点不一致，本次估价设定的价值时点为完成估价对象实地查勘之

日，依据估价规范结合估价委托，本次估价假设估价对象所处房地产市场环境为价值时点时的环境，并以此为假设前提。

根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》及《房屋所有权证》显示，房屋登记用途为商业、住宅，经委托方核实确定《国有土地使用证》土地登记用途为住宅，登记客体估价对象房屋用途状况与土地用途状况不一致，也未有任何完善土地用途变更手续资料，鉴于现有权属资料，本次估价按证载用途对应权益状况的财产范围进行评估，并以此为假设前提。

根据委托方提供的《房屋所有权证》平面图页显示，估价对象平面图对应的楼梯位置为阴影部分，且注有：图中阴影部分因超土地使用权范围，不予登记产权面积，故本次估价中估价对象权属状况以权属登记内容为准，并以此为假设前提。

根据委托方提供的评估委托书及评估资料，估价人员在实地查勘过程中了解估价对象现状为已装修房屋，未提供装修情况资料，无法对装修项目、主材品牌、规格型号、数量等进行详细对应，经征询委托方意见后，本次估价按现状装修进行评估，并以此为假设前提。

#### 四、不相一致假设

根据委托方提供的估价资料结合估价人员实地查勘了解，估价对象为自建房，房地产状况为商住楼，现状空置中。根据委托方提供《贵州省不动产登记查询结果》及《房屋所有权证》，显示房屋登记用途为1层商业、2-7层住宅，经委托方核实后确定《国有土地使用证》土地登记用途为住宅，未有规划或报建资料显示规划用途情况，依据合法原则，本次估价按证载用途对应权益状况进行评估，并以此为假设前提。

根据委托方提供的《房屋所有权证》显示估价对象房屋总建筑面积为871.44 m<sup>2</sup>，《贵州省不动产登记查询结果》显示房屋总建筑面积为871.43 m<sup>2</sup>，证载登记面积与查询面积不一致，两者均属于职能部门登记建筑面积，具有同等的法律效力，评估中考虑房屋所有权证登记的外在公示效力，故本次估价以《房屋所有权证》登记建筑面积为准进行评估，并以此为假设前提。最终以当地不动产登记部门核定为准。



## 五、依据不足假设

依据委托方提供资料，我公司估价人员在领勘人员的指引下对估价对象进行现场查勘，通过查勘了解到估价对象室内现状已装修，未使用，空置中。由于现场查勘时领勘人未带有4-6层房屋房门钥匙，我公司估价人员未能进入到4-6层房屋内部进行查勘，经当事人告知4-6层装修及房屋内部格局与3层一致，且委托方未提供估价对象装修情况资料，因此我们无法知悉估价对象室内装修项目、主材品牌、规格型号、数量等进行详细对应，经征询委托方意见后结合最高法通知中“现状处置”原则，注册房地产估价师在进行了尽职调查取得了估价所需有关查勘数据、资料前提下，已对应进行了合理假设，能满足估价所需内容要求，不存在依据不足假设。

## 六、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价值，若价值时点、权属状况、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、本报告中除估价结果以外的文字内容，如有打印、校核失误，本公司保留对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（自2021年08月19日

至 2022 年 08 月 18 日止），若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，估价结果需作调整。

7、本报告一式伍份，其中肆份《估价结果报告》提交给委托方，壹份《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。

## 七、特别说明

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、评估结果仅为委托方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。

5、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、估价委托人：六盘水市钟山区人民法院

承办人：郭法官

联系电话：0858-8730030

法院地址：贵州省六盘水市钟山区齐心西路2号

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华西街道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：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

案情介绍：

委托方受理的（2021）黔0201执恢305号执行中国工商银行股份有限公司六盘水分行与吴华仙、贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司、钟佳、马明剑、钟正东、钟英祥借款合同纠纷一案中，因案件执行需要，需对贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司拥有的位于贵州省六盘水市钟山区人民中路143号1幢房地产处置参考价进行评估，委托方依法委托我公司为该案的评估机构，并于2021年07月30日提供《六盘水市钟山区人民法院委托书》及涉执资产的评估资料，根据提供评估资料中的委托事项，本报告估价对象基本状况如下：

### （一）估价对象基本状况

1、名称：根据提供评估资料，估价对象为贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司拥有的位于贵州省六盘水市钟山区人民中路 143 号的 1 幢自建商住房地产。

2、坐落：依据委托方提供权属证书及不动产登记查询表，估价对象坐落于贵州省六盘水市钟山区人民中路 143 号。

3、范围：依据评估委托，估价对象财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消防等设施设备以及室内现状二次装饰装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

4、面积（规模）：估价对象房屋所有权证证载总建筑面积 871.44 m<sup>2</sup>，不动产登记查询表记载总建筑面积 871.43 m<sup>2</sup>，其中，一层商业建筑面积 124.49 m<sup>2</sup>，其余二至七层住宅建筑面积每层各为 124.49 m<sup>2</sup>。房屋占用或分摊的共用土地面积 129.32 m<sup>2</sup>。评估采用的房屋面积按房屋所有权证登记总建筑面积 871.44 m<sup>2</sup>为准。

5、用途：估价对象现状用途为商住楼，现状空置中，证载一层商业，二至七层住宅，无资料显示规划用途和设计用途。

6、权属：根据委托方提供资料，估价对象已办理《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，委托资料中还提供了不动产登记查询结果表，各资料登记内容如下：

#### 1) 《房屋所有权证》内容

房屋所有权证号	六盘水市房权证市中心区字第 00016454 号		
房屋所有权人	贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司	房屋座落	人民中路 143 号
房屋总层数	7 层	所在层数	1-7 层
房屋用途	商业、住宅	结构	混合
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	871.44	登记时间	2002 年 07 月 29 日

## 2) 贵州省不动产登记查询结果内容

序号	权利人	不动产权证书/证明号	不动产单元号	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	登记时间
1	贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司	监证 0016454	520201999999GW99999F97770010	钟山区人民中路 143 号	住宅	124.49	2002 年 7 月 29 日
2			520201999999GW99999F97770006		住宅	124.49	2002 年 7 月 29 日
3			520201999999GW99999F97770014		住宅	124.49	2002 年 7 月 29 日
4			520201999999GW99999F97770008		住宅	124.49	2002 年 7 月 29 日
5			520201999999GW99999F97770012		住宅	124.49	2002 年 7 月 29 日
6			520201999999GW99999F97770004		住宅	124.49	2002 年 7 月 29 日
7			520201999999GW99999F97770001		商业	124.49	2002 年 7 月 29 日

## 3) 国有土地使用证内容

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载显示，土地证号 980180（市），土地使用者贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司，坐落钟山区人民中路 143 号，土地用途、使用权类型栏模糊不清晰，经委托方核实并电话回复确定土地用途为住宅用地，土地性质为国有出让，土地使用权面积为 129.32 m<sup>2</sup>，土地使用期限自 1999 年 06 月 28 日至 2049 年 06 月 28 日止。

## (二) 土地基本状况

1、名称及坐落：经委托方核实并回复，估价对象占用或分摊的土地为坐落于贵州省六盘水市钟山区人民中路 143 号的住宅土地使用权。

2、土地面积：房屋所有权证土地使用情况摘要栏、委托方核实的土地证记载土地面积为 129.32 m<sup>2</sup>。

3、土地四至：东面临公共院地，南面临人民路人行道，西面及北面临水城县废旧物资公司商住楼。

4、土地形状：根据宗地图，土地呈规则状四边形，有利于房屋布局。

5、土地使用期限：依据提供权属证书，土地使用期限自 1999 年 06 月 28 日至 2049 年 06 月 28 日止，截至价值时点土地剩余使用年限为 27.89 年。

6、开发程度：查勘时现状开发程度为“五通一平”（宗地红线外水通、电通、路通、通讯及排水，宗地红线内场地平整，并已建成房屋投入使用，现状空置）。

7、地形、地势：宗地地势平坦，与周边相邻土地高度一致，与人民中路人

行道有一定高差，现状高差有四级台阶高度，自然排水状况较好，水淹可能性30年一遇。

8、地质：查勘时，地基承载力和稳定性无可见异常，地下水位、水质和土壤未见明显污染。

9、其他：无

(三) 建筑物基本状况

依据评估委托资料结合实地查勘，估价对象为7层自建商住楼，该栋房屋共分左右两侧，分别自成单元，估价对象位于建筑物左侧单元的1-7层部分。

1、建筑规模：估价对象建筑规模871.44 m<sup>2</sup>。

2、建筑结构：混合结构。

3、设施设备、装饰装修、空间布局、通风采光、外观、新旧程度等状况如下：

①委估对象公共部分

结构形式	混合结构	建筑类型	多层步梯楼
外立面装饰	外墙砖	建成年代	-
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	一般管理

②委估对象户内部分

一层现状装修状况

估价对象为位于贵州省六盘水市钟山区人民中路143号，估价对象所在建筑物整体为南北朝向，通风及光照条件一般，根据委托方提供的估价资料结合估价人员现场查勘，查勘时一层现状为空置未使用状态，室内装修：地面铺设地砖；内墙面及顶面刮瓷；安装钢化玻璃门、玻璃隔断、木门；卫生间装修：地面铺设地砖或水泥清光；内墙面贴墙砖或刮瓷；顶面刮瓷；安装有便池、水箱、面盆，商铺面宽约为10.92米，进深约为11.40米，层高约为3.5米，水电设施齐备。

二层现状装修状况

所在楼层	2层	总楼层	7层
房屋用途	住宅	使用状况	空置
户型(现状)	3室		
采光、通风情况	一般	维护保养及成新状况	一般
朝向	楼栋整体朝向为南北朝向	景观	无特别景观
现状装饰 装修状况	房间	地面铺设地砖；内墙面及顶面刮瓷；安装有铝合金窗、钢条防盗网、铁门。	

### 三至六层现状装修状况

所在楼层	3-6层		总楼层	7层
房屋用途	住宅		使用状况	空置
户型（现状）	3室2厅1厨1卫			
采光、通风情况	一般	维护保养及成新状况	一般	
朝向	楼栋整体朝向为南北朝向	景观	无特别景观	
现状装饰 装修状况	房间	地面铺设水泥清光；内墙面及顶面刮瓷；安装有铝合金窗、木门、铁门。		
	厨房	地面铺设水泥清光；内墙面及顶面刮瓷；安装有铝合金窗、木门。		
	卫生间	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面刮瓷；安装有便池、铝合金窗、木门。		

### 七层现状装修状况

所在楼层	7层		总楼层	7层
房屋用途	住宅		使用状况	空置
户型（现状）	4室2厅1厨1卫			
采光、通风情况	一般	维护保养及成新状况	一般	
朝向	楼栋整体朝向为南北朝向	景观	无特别景观	
现状装饰 装修状况	房间	地面铺设地砖或竹地板；内墙面刮瓷；顶面刮瓷或石膏板吊顶；安装有衣柜、书桌、铝合金窗、钢条防盗网、木门、。		
	客厅、餐厅	地面铺设地砖；内墙面刮瓷；顶面石膏板吊顶；安装有铝合金窗、铁门、木墙柜、木隔断、木门。		
	厨房	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面铝塑板吊顶；安装有铝合金窗、木门、便池、洗漱台、钢条防盗网。		
	卫生间	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面铝扣板吊顶；安装有便池、铝合金窗、木门。		

该房屋室内装修均有不同程度损坏，维护状况较差。

#### （四）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）租赁权或用益物权：根据委托方提供估价资料结合估价人员实地查勘了解到估价对象现状为空置状态，故本次估价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：根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》及《不动产登记证明》，估价对象抵押权状况具体如下：

抵押权人或权利人	抵押人或义务人	不动产登记证明号	抵押金额（万元）	抵押期限
中国工商银行股份有限公司六盘水分行	贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司	黔（2015）钟山区不动产证明第 0000377 号	347	2015年12月09日起2016年12月09日止

依据估价委托结合估价目的，本次估价不考虑该因素对估价结果的影响。

（3）查封情况：根据委托方提供的资料，结合估价人员现场查勘，未有资料显示估价对象的查封状况，依据估价委托结合估价目的，本次估价不考虑该因素对于估价结果影响。

（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：根据委托方提供资料结合估价人员查勘调查了解，未有资料信息显示估价对象的法定优先受偿情况，故本次估价不考虑法定优先受偿权利对估价对象影响，提请报告使用人在处置前充分调查并关注。

## (五) 区位状况分析

### (1) 六盘水市总体概况

位置境域：六盘水位于贵州省西部、云贵高原一、二级台地斜坡上，地跨北纬 25° 19' 44"至 26° 55' 33"、东经 104° 18' 20"至 105° 42' 50"，处于滇、黔两省，与昆明、成都、重庆、贵阳、南宁五个省会城市的距离约为 300-500 公里。全市面积 9914 平方千米 [67]。市境东邻安顺市，南连黔西南布依族苗族自治州，西接云南省曲靖市，北毗毕节市。

地形地貌：市境大地构造属扬子准地台上扬子台褶带。位于扬子准地台（I 级构造）上扬子台褶带（II 级构造）的威宁至水城迭陷褶断束、黔西南迭陷褶断束以及黔中早古拱褶断束和黔南古陷褶断束的极西边缘。地势西北高、东南低，中部因北盘江的强烈切割侵蚀，起伏剧烈。一般地区海拔在 1400 至 1900 米之间。境内地面最高点在钟山区大湾镇韭菜坪，海拔 2900.3 米，也是贵州省海拔最高点；最低点在六枝特区毛口乡北盘江河谷，海拔 586 米。相对高差 2314.3 米。地貌景观以山地、丘陵为主，还有盆地、山原、高原、台地等地貌类型。

气候：市境属北亚热带季风湿润气候区，受低纬度高海拔的影响，冬暖夏凉，气候宜人。年均温 13 至 14℃，1 月均温 3 至 6.3℃，7 月均温 19.8 至 22℃。年降水量 1200 至 1500 毫米。无霜期 200 至 300 天。由于地形起伏较大，局部地区气候差异明显。全市总水量约 142.18 亿立方米，其中地表水体平均年流量 64 亿立方米，地下水体年平均流量 52.68 亿立方米表水体（不计界河水）25.5 亿立方米。

水文：六盘水市地处长江、珠江流域分水岭地带，大致以滇黔铁路为分水岭线，以北属长江流域乌江水系，以南属珠江水系。乌江水系在市境以三岔河为干流，地处北部地区，包括水城县、六枝特区及钟山区的部分地区。珠江水



系以北盘江为干流，自西向东贯穿市腹部，南盘江支流分布在南部边缘。

综合经济概况：根据市(州)生产总值统一核算结果，2020年全市生产总值1339.62亿元，比上年增长4.5%。按产业分，第一产业增加值170.79亿元，增长5.9%;第二产业增加值599.99亿元，增长4.4%，其中工业增加值522.47亿元，增长3.6%;第三产业增加值568.84亿元，增长4.3%;三次产业结构12.7:44.8:42.5，与上年相比，第一产业和第三产业占比上升0.5个和0.7个百分点，第二产业下降1.2个百分点。

(2) 估价对象所在区域状况

区域状况	位置状况	估价对象位于贵州省六盘水市人民中路143号，属六盘水市基准地价覆盖范围内。
	住宅聚集度	估价对象位于贵州省六盘水市人民中路143号，周边有怡馨巷、恒安楼等多个住宅小区，估价对象所在区域住宅聚集度一般。
	交通条件	估价对象200米内有多个公交站点，有2路、7路、17路、32路、19路等多路公交车经过，出租车、公交车往返经过，交通便捷性较便捷。
	公共配套设施及生活服务设施	所在区域1000米范围内有中国农业银行(人民路支行)、中国建设银行24小时自助银行(盘龙城分理处)、诚信超市、美惠多超市、便利店等，公共配套设施及生活服务设施状况一般完备。
	教育配套设施	在区域1000米范围内有钟山区四小、市民族中学、私立幼儿园等，教育配套设施状况较优。
	医疗配套设施	所在区域800米范围内有贵成医院、社区卫生服务站等，医疗配套设施状况一般完备。
	临街状况	估价对象临人民路；
	建筑品质	多层步梯楼；
	经营内容	该区域经营有汽车配件、修理店、便利店及杂货铺等；
	基础配套设施	区域内基础设施配套齐全，土地开发程度达到“五通一平”。
区域特点	该区域内主要以商业、住宅等综合性区域。	

五、价值时点：

2021年08月02日（完成估价对象实地查勘之日）。

六、价值类型：

依据估价目的本报告书提供的房地产处置参考价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。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。

七、估价原则：

本次估价遵循下列原则：

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，每位房地产拥有的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。

## 八、估价依据：

### 1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (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) 《六盘水市钟山区人民法院委托书》；
- (2) 《贵州省不动产登记查询结果》部分页复印件；
- (3) 《房屋所有权证》复印件；
- (4) 《国有土地使用证》复印件；
- (5) 《不动产登记证明》复印件；

### 4、评估人员收集、掌握的相关资料：

- (1) 估价人员收集的有关估价对象权属资料，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、房地产现状的照片；
- (3) 我公司掌握的六盘水市房地产市场交易信息及其他资料；

## 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。根据委托方所提供的《贵州省不动产登记查询结果》及《房屋所有权证》显示估价对象一层为商业，二层及以上为住宅，土地性质为国有出让；《国有土地使用证》土地用途及使用权类型栏模糊不清，经委托方核实并电话回复确定使用权类型及土地用途为国有出让住宅用地，据此房地产来源及权利合法，具有可转让房地产权利的条件，因土地用途与地上一层商业房屋用途不一致，按房地产管理法第四章房地产交易第二节房地产转让规定，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，选用适宜的估价方法对住宅房地产进行测算，得到估价对象二至七层住宅房地产的市场价值；对于一层商业部分，首先选用适宜的估价方法测算出一层商业房地产在国有出让商业土地权益下的房地产市场价格，再测算出国有出让住宅用地变更为国有出让商业用地应补缴的地价款，将出让商业土地条件下的商业房地产市场价格减去应补缴地价款，得到现状证载土地权益状况下商业房屋的商业房地产市场价格。

公式：估价对象一层现状商业房地产市场价格=在出让商业用地下的商业房地产市场价格-应补缴地价款

### 2、估价方法的选择

依据《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和其他衍生估价方法。每一种估价方法的运用须具备相应的条件，选取恰当的估价方法是估价对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按评估目的及估价假设条件，充分考虑估价对象及估价对象所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

### 1) 估价方法的适用性分析

比较法：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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其理论依据是房地产价格形成的替代原理，即在同一个房地产市场上相似的房地产有相近的价格。该方法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：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。其理论依据以是预期原理为基础的，该原理揭示决定房地产当前价值的因素，是基于市场参与者对其未来所能产生收益的预期。该方法适用的估价对象是收益性的房地产。

成本法：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。其理论依据是生产费用价值论，即商品的价格是依据其生产所必要的费用决定的。该方法适用于新开发建设完成的房地产（新建房地产）、可以假设重新开发建设的现有房地产（旧的房地产）、正在开发建设的房地产（在建工程）和计划开发建设的房地产（期房）。

假设开发法：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。其理论依据为预期原理。该方法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

### 2) 方法选用及理由

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，根据价值时点估价对象房地产状况、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，选取估价方法。选取原则：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；对于具有收益和潜在收益性的房地产，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；其他衍生估价方法作为比较法、收益法和成本法的补充和参数求取。

A、对于商业房地产，选取收益法评估，选取理由和不选取其他方法理由如下：

选取理由：经估价人员查勘调查，估价对象为自建房中一层商业，现状空置中，商业临人民中路人行道，所在区域路段商业开铺率高，主要经营五金、机电和维修，路段商业多为出租后经营，可收集、调查与之类似的租金、空置率、成本等费用资料，估价对象又具有收益潜力，故选取收益法。

不选取理由：经估价人员查勘调查，估价对象所在区域类似商业房地产无类似交易，且交易信息不透明，交易案例极少，且无法获得交易情况信息资料，难以形成可供比较的可比案例，不满足市场法的测算需要，因此不选用比较法；估价对象为已建成可使用房地产，所在周边区域无土地、建设成本等开发成本资料数据，且积算价难以客观反映当前商业房地产市场行情，故不选用成本法；估价对象为已建成使用商业，按适用性分析，不宜采用假设开发法及其他估价方法。

B、对于2层及以上住宅房地产，选取成本法评估，选取理由和不选取其他方法理由如下：

选取理由：根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘，估价对象类似房地产的建设成本、费用等数据在同类区域较易收集，能够满足成本法的测算要求，故选取成本法。

不选取理由：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较少，无法形成标准的可比案例，因此无法满足市场法的测算需要，故不选用比较法；在同一区域内类似住宅出租情况极少，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房，按适用性分析，不宜采用假设开发法及其他估价方法。

3、主要估价方法定义、步骤及公式：

收益法：是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和，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。

收益法步骤：(1)搜集有关收入和费用的资料；(2)估算租赁收入（包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入）；(3)估算运营费用（包括物业管理费、税金等）；(4)估算净收益；(5)选用适当的报酬率或资本化率；(6)选用适宜的计算公式求出收益价格。

根据估价对象的特点及房地产的运行规律，本次估价采用下述收益公式：

$$V = \frac{A}{r-g} \left( 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right)$$

其中：V-房地产在价值时点的收益价格，A-房地产的未来第一年净运营收益，Y-房地产的报酬率，g-净收益逐年递增的比例，n-房地产的收益年限公式的假设前提是：①净收益未来第1年为A，此后按比例g逐年递增；②净收益逐年递增的比例g不等于报酬率Y；③收益年限为有限n

成本法：成本法是以房地产价格各个组成部分之和为基础来求取房地产价值的方法。即先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分，再将各个组成部分相加，然后减去折旧。

成本法步骤：(1)选择具体估价路径（房地、地、房）；(2)测算重置成本或重建成本；(3)测算折旧；(4)计算成本价值。

计算公式：

房地产价格=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

## 十、估价结果：

### 1、估价结果

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，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，价值时点进入市场无障碍和未设立法定优先受偿权利条件下，并且在满足本次估价的假设和限制条件下，经过仔细测算，最终确定估价对象于价值时点2021年08月02日

的房地产市场价值为人民币大写：叁佰捌拾壹万捌仟壹佰元整（¥381.81万元整），详见下表：

房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	房屋用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
贵州省六盘水市钟祥汽贸有限责任公司	六盘水市房权证市中心区字第00016454号	钟山区人民中路143号	商业	混合	1层/7层	124.49	7953	99.01
			住宅	混合	2-7层/7层	746.95	3786	282.80
						871.44	-	381.81

## 2、估价结果内涵

- 1) 估价结果对应财产范围与估价假设和限制条件对应范围一致。
- 2) 估价结果为交易双方各自正常税费负担状况下的市场价值。
- 3) 估价结果中一层商业房地产价值对应权益状况为国有出让住宅土地权益下商业房地产的市场价值。

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

估价师姓名	注册证书号	签 名	签章日期
吴忠干	5220210032		2021年08月19日
张 松	5220130031		2021年08月19日

## 十二、实地查勘期：

自2021年08月02日至2021年08月02日止。

## 十三、估价作业期：

2021年07月30日至2021年08月19日。

## 十四、估价报告使用期限：

本报告使用期限自出具之日起一年(2021年08月19日至2022年08月18日)。

## 十五、披露事项、提示及关注

- 1、本估价报告所依据委托人提供的有关资料进行评估，包括委托书、《房屋所有权证》及《贵州省不动产登记查询结果》等，由委托人对其真实性负责。



2、根据委托方提供的《房屋所有权证》平面图页显示，估价对象平面图对应的楼梯位置为阴影部分，且注有：图中阴影部分因超土地使用权范围，不予登记产权面积，提请报告使用人及相关当事人关注。

3、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。

4、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。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。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

二〇二一年八月十九日

## 附 件

- 1、六盘水市钟山区人民法院委托书；
- 2、贵州省不动产登记查询结果复印件；
- 3、房屋所有权证复印件；
- 4、国有土地使用证复印件；
- 5、不动产登记证明复印件；
- 6、估价对象照片、估价对象所处位置图；
- 7、房地产估价师注册证书复印件；
- 8、估价机构资质证书复印件；
- 9、估价机构营业执照复印件。