

关于位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东
路的被执行人赵航所有的房屋一栋的评估报告书

睿思资产评估字[2021](遵)第1203号
评估基准日: 2021年12月28日
报告提交日期: 2022年01月18日



贵州睿思资产评估事务所

Guizhou Wising Appraisal Office

中国贵州省遵义市人民路泓义源C栋9层4号

2/F Building B23, Government district 1, Renmin Road Zunyi China

邮政编码(PostCode): 563099

Email: Wsing.office@qq.com



目 录

1	一、(摘要)
2	二、致委托方函
3	三、鉴定估价师声明
4-10	四、评估报告
	1、评估对象
	2、评估目的
	3、评估基准日
	4、评估原则
	5、价格定义
	6、评估依据
	7、评估方法
	8、评估过程
	9、评估结论
	10、评估结论明细表
	11、评估限定条件
	12、声明
	13、评估作业日期
	14、评估人员
	15、附件清单
11-16	五、评估报告附件
11	1、长顺县人民法院《评估委托书》复印件
12	2、房屋产权证复印件
13-14	3、现场照片
15	4、评估机构资质证书复印件
16	5、评估机构工商营业执照复印件



(摘要)

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告全文。

贵州睿思资产评估事务所有限公司接受长顺县人民法院的委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋的价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

- 一、委托方：长顺县人民法院。
- 二、评估对象：位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋。

- 三、评估目的：为人民法院审理案件提供参考依据。
- 四、评估基准日：2021年12月28日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：采用市场比较法进行评估。

七、评估结论：经评估，位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋在2021年12月28日的价值为人民币捌佰伍拾壹万陆仟陆佰玖拾肆元陆角（¥：8516694.60）（评估结果保留到小数点后两位）。

八、评估报告日：2022年01月18日。



致委托方函

长顺县人民法院：

根据贵院委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司依法对位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋的价值进行了评估。评估基准日为2021年12月28日，评估目的是为人民法院审理案件提供参

考依据。

我公司评估人员根据委托方的要求，经过实地勘察和市场调查，经过全面细致的测算，并结合评估经验和对影响价值因素的分析，在满足本次评估的假设和限定条件下，评估对象[位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋]于评估基准日的市场价值为人民币捌佰伍拾壹万陆仟陆佰玖拾肆元陆角（¥：8516694.60）（评估结果保留到小数点后两位）。详见评估报告书正文。

本报告应用有效期为报告提交日2022年01月18日起一年内有效。

此致

贵州睿思资产评估事务所有限公司

2022年01月18日



鉴定估价师声明

一、我们在执行本价格评估业务中，遵循相关法律法规和价格评估规范，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，价格评估报告陈述的内容是客观的，并对价格评估结论合理性承担相应的责任。

二、本次价格评估涉及的对象是由委托方、申请人确认的；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当地使用价格评估报告是委托方和相关部门的责任。

三、我们与价格评估报告中的评估对象没有现有或者预期的利益；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对价格评估报告中的评估对象进行了现场勘查；我们已对评估对象权属状况给予必要的关注，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的价格评估报告中的分析、判断和结论受价格评估报告中假设和限定条件的限制，价格评估报告使用者应当充分考虑价格评估报告中载明的假设、限定条件等对价格评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的价格评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与我们无关。



评估报告

睿思资评报字[2021](遵)第1203号

长顺县人民法院：

贵州睿思资产评估事务所有限公司接受贵院《评估委托书》的委托，

根据国家有关价格评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，对委托的位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋进行了价格评估。现将有

关情况综述如下：

一、评估对象：

位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航

所有的房屋一栋。

二、评估目的：

确定对象在评估基准日的客观合理的价格，为人民法院审理案件提

供参考依据。

三、评估基准日：

2021年12月28日。

四、评估原则

依据资产评估操作规范，我们在本次评估中遵循了以下原则：

(一) 工作原则



本次评估恪守独立性、客观性、科学性、科学性的工作原则，具体包括：
1、本事务所及参加本次评估的全部工作人员依照国资办发

[1996]23号文所发《资产评估操作规范意见（试行）》进行操作，不受被评资产各方当事人利益的影响，与委估资产各方当事人之间无任何利害关系。
2、以国家国有资产评估与产权界定相关的法规、法律为依据，坚持深入现场，检查与核对资产实物，从实际出发，实事求是地评估其现

值。
3、依照规定的评估程序及其匹配方法与标准进行科学的评估。

（二）经济原则

本次评估遵守资产持续经营的原则、替代性原则和公开市场原则，具体是指：

1、资产持续经营是指被评估资产均按目前的用途和使用方式、规模、频率、环境等情况继续使用。

2、替代原则是指在评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则应选用最低的一种。

3、公开市场是指一个竞争的市场，交易各方进行交易的目的，是获取最大限度的利润，交易各方掌握相当的交易市场信息、具有比较充分的时间、对交易资产具有必要的专业知识、交易条件公开且不具有排他性。



五、价格定义

评估采用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估依据

(一) 法律法规

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《中华人民共和国房地产管理法》；

3、《资产评估准则》；

4、《房地产估价规范》；

5、《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》。

(二) 委托方提供的资料

1、评估委托书。

(三) 申请方提供的资料

1、房屋产权证复印件。

(四) 评估方收集的有关资料

1、现场勘察记录；

2、房地产市场价格调查记录；

3、价格修正记录。

七、评估方法



市场比较法。

八、评估过程

(一) 评估对象的现场勘察

该评估标的座落于惠水县和平镇凤山东路，处于凤山路和振兴路交界处的十字路口一侧，共四层，一层建筑面积314.40平方米，其中283.08平方米为商业用途的底层商铺，31.32平方米为住宅用途；二、三、四层均为住宅用途，建筑面积996.18平方米，整栋房屋为钢筋混凝土结构，为被执行人赵航单独所有，房屋产权证号：惠房权证和平镇字第201000283号。该房屋由被执行人赵航在向申请人惠水恒升村镇银行股份有限公司借款的活动中作为抵押担保。我事务所工作人员于2022年01月04日对该标的进行了现场勘察，标的物部分现由承租人租赁用于商业经营活动、部分由房屋所有者亲属自住。房屋内部有装修，成新度较高，内部结构完好，无结构性损伤。

(二) 区域因素

黔南布依族苗族自治州是贵州省下辖的地级自治州，地处中国西南腹地，位于贵州省南部，是由桂入黔的通道之一，黔南重镇；属于国家规划的黔南经济区建设的主要区域之一。

评估对象地处惠水县和平镇凤山东路，惠水县为黔南布依族苗族自治州下辖县，是黔南经济发展水平较为发达的区县。凤山东路位于惠水县老城区中心地段，所处具体位置商业价值较好，但受近半年来全国房价下滑的影响，该区域房屋成交数量明显下降，价格走低趋势明显。



(三) 市场调查

通过市场调查，选取了与该评估对象同一地区的房屋价格实例作为比较，经比较、修正后，该评估对象[位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋]的单价分别确定为底层商铺：21843.79元/平方米；一、二、三、四层住宅：2270.71元/平方米。

(四) 评估值的确定

根据公式：评估值=单价×面积，故：

该评估对象[位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的

被执行人赵航所有的房屋一栋]的评估值

$$=21843.79 \times 283.08 + 2270.71 \times 1027.5 = 8516694.60$$

九、评估结论

我们按照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对评估对象进行必要的勘察、核实的基础上，经过认真的调查、评定估算，完成了在当时情况下，我们认为必要的程序，在此基础上对位于黔南布依族苗族自治州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋于2021年12月28日时的所表现的市场价值发表如下意见：

经评估，位于黔南州惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋在2021年12月28日时的市场价值为人民币捌佰伍拾壹万陆仟陆佰玖拾肆元陆角（¥：8516694.60）（评估结果保留到小数点后两位）。

关于位于惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋的评估报告书

- 4、本单位及评估人员与该评估对象没有利益关系，与当事人没有得发表于任何公开媒体上；
- 3、评估结论仅对本次委托有效，不做他用。未经我单位同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，报告书的内容不
- 2、委托方、申请人及被执行人对其提供资料的真实性负责；
- 1、评估结论受报告书所述限定条件限制；

十二、声明

- 3、本次评估以评估对象房屋持续原有用途并正常使用为前提。对象可实现价格的保证。
- 2、本次评估报告的评估结果，仅供委托方本次评估目的下作为市场价值参考依据，用于其他目的无效。评估结论不应当被认为是评估
- 1、委托方、申请人及被执行人提供的资料客观真实。

十一、评估限定条件

序号	资产名称	材质、规格、结构	数量	计量单位	评估单价	评估总价	备注
1	底层商铺	一楼	283.08	平方米	21843.79	6183540.07	
2	一楼	钢筋混凝土	31.32	平方米	2270.71	71118.64	
3	二楼	钢筋混凝土	359.68	平方米	2270.71	816728.97	
4	三楼	钢筋混凝土	288.16	平方米	2270.71	654327.79	
5	四楼	钢筋混凝土	348.34	平方米	2270.71	790979.12	
6	住宅合计	钢筋混凝土	1027.50	平方米	2270.71	2333154.53	
						8516694.60	

评估基准日：2021年12月28日

单位金额：元

被执行人赵航位于黔南州惠水县和平镇凤山东路的房屋一栋——评估明细表

十、评估结论明细表



睿思评估

Wising Appraisal Office



5、委托方如对评估结论有异议，可于报告书送达之日起15日内向我单位提出重新评估。

6、本评估报告使用期限一年。即评估目的在报告完成后的一年内实现，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估作业日期：

2021年12月28日至2022年01月18日。

十四、评估人员

姓名	证书名称	证书编号
吴焱南	高级鉴定估价师	CNHR21708021044
钟伟	高级鉴定估价师	CNHR21708021045

十五、附件清单

- 1、长顺县人民法院《评估委托书》复印件；
- 2、房屋产权证复印件；
- 3、现场照片；
- 4、评估机构资质证书复印件；
- 5、评估机构工商营业执照复印件。

贵州睿思资产评估事务所有限公司

2022年01月18日





附件

一、委托函

长顺县人民法院

司法鉴定委托书

贵州睿思资产评估事务所有限公司:

我院执行局移送的惠水恒升村镇银行股份有限公司与赵航金融借款合同纠纷一案,需要对被执行人赵航为案涉借款提供抵押担保的财产即位于惠水县和平镇凤山东路的房屋一栋作价值评估,为委托拍卖或变卖提供价值参考价格鉴证进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关法律解释规定,特委托你单位指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1:《委托鉴定要求》

附2:《委托鉴定材料清单》

二〇二一年十二月二十八日

督办人: 陈开阳

电话: 18008542426 传真



睿思评估

Wising Appraisal Office

三、现场照片



关于位于惠水县和平镇山东路内被执行人赵航所有的房屋一栋的评估报告书





四、机构资质

价格评估机构资质登记证书

证书编号：中 1240016

机构名称：贵州睿思资产评估事务所有限公司
 机构类别：综合涉讼类
 机构地址：贵州省遵义市汇川区人民路弘羲源 C904
 资质范围：

该机构经贵州省发展和改革委员会批准，取得价格评估机构资质证书，证书号：贵 1000000046。根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事价格评估及当事人委托的涉讼财物价值评估的资质。

发证单位：
 2024年 02月 02日

证书有效期：至 2024年 02月 02日止

关于位于惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋的评估报告书



睿思评估

Wising Appraisal Office

五、营业执照

统一社会信用代码 915203033220784178

名称 贵州睿思资产评估事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 贵州省遵义市汇川区人民路弘毅源小区C栋904号

法定代表人 钟伟

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2015年03月09日

营业期限 2015年03月09日至长期

经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、国务院决定规定须经许可(审批)的，经审批机关批准后方可经营；国务院决定规定须经许可(审批)的，经审批机关批准后方可经营；法律、法规禁止以及国务院规定其他投资项目除外。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关 2016年11月7日

统一社会信用代码公示系统网址: gsxt.cca.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

关于位于惠水县和平镇凤山东路的被执行人赵航所有的房屋一栋的评估报告书