

# 涉执房地产处置 司法估价报告



**估价项目名称：**盘州市人民法院因执行案件确定房地产处置参考价提供参考依据而委托对贵州坤尚房地产开发有限公司所有的位于盘县红果镇干沟桥320国道仁济医院旁金泽芳庭1幢4层4-4-1号、-1层负1-2号房地产市场价值进行估价

**估价委托人：**盘州市人民法院

**房地产估价机构：**贵州惠仕房地产资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**张世昌           注册证号：5320190039

  蔡大运           注册证号：5220200008

**估价报告出具日期：**二〇二二年十二月五日

**估价报告编号：**（黔）惠仕房估报（2022）第120012号

# 致估价委托人函

盘州市人民法院：

受贵法院的委托，我公司已指派注册房地产估价师对贵法院所委托的贵州坤尚房地产开发有限公司所有的位于盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号、-1 层负 1-2 号房屋进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象于价值时点 2022 年 11 月 21 日的市场价值进行了估价。现将估价结果汇报如下：

## 一、估价对象

估价对象为贵州坤尚房地产开发有限公司所有的位于盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号办公用房与-1 层负 1-2 号地下停车位。具体情况如下：

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋竣工时间	土地使用期限	备注
1	盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号	办公	425.98	2014-07-18	2055-07-13 止	/
2	盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢-1 层负 1-2 号	其他	4418.04	2014-07-18	/	地下停车场，共有停车位 107 个

含其占用（或应分摊）的土地使用权，其占用（或应分摊）的土地使用权类型为出让，以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施和室内固定装修，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 三、价值时点

我公司于 2022 年 11 月 18 日接受盘州市人民法院委托，并指派注册房地产估价师于 2022 年 11 月 21 日对委托评估房地产进行了实地查勘。故本次估价依据客观、公正的估价原则以注册房地产估价师完成实地查勘日 2022 年 11 月 21 日作为本次估价的时点。

## 四、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 21 日的房地产市场价值。其中：

房地产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。

## 五、估价方法

收益法（办公）、比较法（停车位）。

## 六、估价结果

我公司估价人员依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及贵州省人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；委托方提供的有关资料；我公司所掌握的当地房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。结合长期积累的估价经验和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算评估对象于价值时点（2022年11月21日）的公开市场价值为人民币捌佰贰拾陆万壹仟玖佰整（¥826.19万元），其具体情况如下：

序号	坐落位置	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	公开市场价值		备注
					评估单价 (元/m <sup>2</sup> · 建筑面积)	总价 (万元)	
1	盘县红果镇干沟桥 320国道仁济医院 旁金泽芳庭1幢4 层4-4-1号	贵州坤尚房 地产开发有 限公司	办公	425.98	4575	194.89	-
2	盘县红果镇干沟桥 320国道仁济医院 旁金泽芳庭1幢-1 层负1-2号	贵州坤尚房 地产开发有 限公司	车位	4418.04	-	631.30	共107个车位， 评估单价5.9万 元/个
合计			-	<b>4844.02</b>	-	<b>826.19</b>	-
房地产市场价值（万元）				<b>826.19</b>			

## 七、估价报告应用的使用期限

随着时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告使用期限为壹年（即二〇二二年十二月五日至二〇二三年十二月四日止）。

评估的详细结果，见《估价结果报告》。

此 致

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十二月五日

# 目 录

估 价 师 声 明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、本次估价的各项假设 .....	2
二、估价报告使用限制 .....	4
三、需特别提示的事项 .....	5
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价依据 .....	11
八、估价原则 .....	12
九、估价方法的选用 .....	13
十、估价结果 .....	14
十一、 估价人员 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业日期 .....	15

附件：

- 1、评估委托书；
  - 2、《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》；
  - 3、《车位不动产说明》及负一层平面图；
  - 4、房屋照片及区位图；
  - 5、估价机构企业法人营业执照；
  - 6、估价人员资格证；
  - 7、房地产评估机构资格证；
  - 8、中国房地产估价师学会团体会员证书。
- （以上均为复印件）

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们已于 2022 年 11 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象附近地区同类房屋进行调查和比较、根据评估需要选择了可比实例。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价建筑结构质量进行调查的责任。参与查勘人员为中国注册房地产估价师张世昌、蔡大运。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
张世昌	5320190039	
蔡大运	5220200008	

二〇二二年十二月五日

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的各项假设

### （一）一般假设

1、不动产权利人对估价对象拥有占有、使用、收益和处置的权利，此次以估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价前提。

2、估价委托人提供了估价对象的《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，此次假定估价委托人承诺的事项和提供的资料合法、真实、准确、完整，且不属于行政法规规定不得转让的房地产，可在公开市场上自由转让。

3、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象基础、结构、环境污染等进行专业鉴定、检测，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假估价对象无基础、结构、环境污染等方面的重大质量案例问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内可正常持续使用。

4、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5、本报告提供的在假设未设立法定优先受偿权利下的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价值。

- （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、知晓市场行情，并了解交易对象；
- （4）交易双方是理性而谨慎的；
- （5）交易双方有较充裕的时进行交易；
- （6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- （7）交易双方承担各应负担的税费。

6、估价人员已根据委托方提供估价对象《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》复印件，并到上述不动产管理部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。

7、本次估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》。经注册房地产估价师实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》记载建筑

面积大体相当，在注册房地产估价师尚无专业测绘对房屋建筑面积进行专业测量的情况下，假定其准确、无误。

8、估价对象应享有公共部位的通行权和水电及其他共用设施的使用权。

9、估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前实物状况、用途和使用方式、规模、环境等情况下可以继续使用。

10、评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

#### （二）未定事项假设

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的公开市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告是已对有关问题进行了一定分析和提示。

3、由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内固定装修年份等资料无法获悉，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

4、由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用权出让合同》，且估价人员无法调查获知估价对象土地使用期届满之后地上建筑物的处理方式。根据本次估价目的，遵行谨慎原则，在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，不高估市场价值，故本次估价假设出让合同约定在建设用地上使用期限届满时地上建筑物由政府无偿收回，土地使用权期限届满后估价对象地上建筑物剩余经济耐用年限对应的价值忽略不计。

#### （三）背离事实假设

本次估价是涉执房地产处置司法评估，故本次估价未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对其价值的影响。

#### （四）不相一致假设

依据委托人提供的《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》，估价对象-1层负1-2号房地产规划用途为其他，另据《车位不动产说明》、负一层平面图及房地产现状其实际用途为地下停车位，故本次估价设定估价对象的最高最佳用途为车位（共107个）。

#### （五）依据不足假设

1、根据委托方提供的《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》及估价师现场勘察得知估价对象为贵州坤尚房地产开发有限公司自行开发修建



的房地产，其中估价对象-1层负1-2号未载明其占用或分摊土地使用权权利状况。本次估价根据4层4-4-1号登记情况，设定估价对象-1层负1-2号占用或分摊土地使用权类型为出让，土地用途为商住综合用地，使用期限至2055年07月13日止。

2、根据委托人提供的相关资料和注册房地产估价师的尽职调查，未能掌握估价对象相关欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额，故本次估价中，假设估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况。

## 二、估价报告使用限制

1、本评估报告及附件内容仅为司法部门执行案件确定估价对象房地产处置参考价提供参考时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的使用期限为壹年（即二〇二二年十二月五日至二〇二三年十二月四日止），委托方应在本报告的使用期限内合理使用本报告。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，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人、放贷银行及登记机关使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许可，不得向其他单位或个人提供。

4、应用本估价报告时，估价报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。未考虑国家宏观经济政策变化、房地产市场供应关系变化、房地产市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也未考虑在特殊交易方式下特殊的交易方所能追加付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑估价对象及其运营已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素对其市场价值的影响。估价报告使用期限内，当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化，估价结果需进行调整或重新出具估价报告。

6、本估价报告的估价结果，须经贵州惠仕房地产资产评估有限公司盖章及在该公司执业的 2 名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件情况发生时，评估结果一般会失效。

8、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”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

### 三、需特别提示的事项

评估报告应当作出下列评估报告和评估结果使用的特别提示：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

# 贵州惠仕房地产资产评估有限公司

(黔)惠仕房估报(2022)第120012号

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托估价方：盘州市人民法院

联系人：对外委托办公室韩法官

联系电话：0858-3664077

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

房地产机构住所：贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目 R-1 区第一栋  
(贵阳都会) 1-21-20 号

营业执照注册号：915200002144360615

房地产估价机构资质等级：壹级

行政许可决定书号：建住房许(2013)007

资质证书编号：建房估证字[2013]007号

资质使用期限：2024年11月29日

法定代表人：龙翊

联系电话：0851-86856628

### 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而评估房地产价值。

## 四、估价对象

### 1、估价对象

估价对象为贵州坤尚房地产开发有限公司所有的位于盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号办公用房与-1 层负 1-2 号地下停车位。具体情况如下：

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋竣工时间	土地使用期限	备注
1	盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号	办公	425.98	2014-07-18	2055-07-13 止	/
2	盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢-1 层负 1-2 号	其他	4418.04	2014-07-18	/	地下停车场，共有停车位 107 个

含其占用（或应分摊）的土地使用权，其占用（或应分摊）的土地使用权类型为出让，以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施和室内固定装修，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2、估价对象基本情况

（1）名称：盘州市盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号、-1 层负 1-2 号房屋。

（2）坐落、规模、用途：

序号	估价对象	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋竣工时间	土地使用期限	备注
1	盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号	办公	425.98	2014-07-18	2055-07-13 止	/
2	盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢-1 层负 1-2 号	其他	4418.04	2014-07-18	/	地下停车场，共有停车位 107 个

（3）权属：

#### 3-1) 产权登记状况

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》记载，估价对象土地所有权为国家所有，权利人为贵州坤尚房地产开发有限公司；房屋以自行开发建设所得，已办理了不动产登记。估价人员通过估价委托人获悉，估价对象均设立有抵押权。产权登记情况如下：

盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号

贵州省不动产登记查询结果					
权利人信息					
权利人名称	证件号码			共有情况	
贵州坤尚房地产开发有限公司	9152022256920813X2			单独所有	
不动产权登记信息					
不动产单元号	520222002007GB00001F00020574				
不动产权证号	黔（2016）盘县不动产权第 0000844 号				
坐落	盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢 4 层 4-4-1 号				
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	425.98	用途	办公	房屋性质	市场化商品房
专有建筑面积（m <sup>2</sup> ）	402.88	分摊建筑面积（m <sup>2</sup> ）	23.1	竣工时间	2014-07-18
土地使用期限	2055-07-13 止				
查封信息					
查封机关	查封文号	查封类型		查封期限	
贵州省六盘水市中级人民法院	（2022）黔 02 执 291 号	查封		2022-06-24 至 2025-06-23	
抵押情况					
抵押权人	不动产登记证明号	抵押方式		抵押期限	
盘州市供销社社员股金服务社	黔（2019）盘州市不动产权证明第 0003565 号	一般抵押		2019-04-26 至 2020-04-25	

盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢-1 层负 1-2 号

贵州省不动产登记查询结果					
权利人信息					
权利人名称	证件号码			共有情况	
贵州坤尚房地产开发有限公司	9152022256920813X2			单独所有	
不动产权登记信息					
不动产单元号	520222002007GB00001F00020629				
不动产权证号	黔（2017）盘县不动产权第 0000483 号				
坐落	盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭 1 幢-1 层负 1-2 号				
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	4418.04	用途	其他	房屋性质	其他
专有建筑面积（m <sup>2</sup> ）	3624.79	分摊建筑面积（m <sup>2</sup> ）	793.25	竣工时间	2014-07-18
土地使用期限	-				
查封信息					
查封机关	查封文号	查封类型		查封期限	
贵州省六盘水市中级人民法院	（2022）黔 02 执 291 号	查封		2022-06-24 至 2025-06-23	
抵押情况					
抵押权人	不动产登记证明号	抵押方式		抵押期限	
盘州市供销社社员股金服务社	黔（2019）盘州市不动产权证明第 0003565 号	一般抵押		2019-04-26 至 2020-04-25	

3-2)、不动产权利状况

①不动产权利情况

在价值时点，估价对象不动产权均系贵州坤尚房地产开发有限公司所有，其占用或分摊的土地使用权以出让方式取得。

## ②用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和注册房地产估价师查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

## ③租赁或占用情况

经估价委托人现场介绍及注册房地产估价师实地查勘知悉：在价值时点，估价对象4层4-4-1号为自用，无租赁限制；估价对象-1层负1-2号部分出租。

## ④担保物权设立情况

根据估价委托人提供的资料知悉，在价值时点，估价对象均未设定抵押、担保等他项权利。

## ⑤查封等其他他项权状况

注册房地产估价师查阅的相关资料，在价值时点，估价对象现已被贵州省六盘水市中级人民法院查封，财产保全。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象所属宗地的土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

名称	基本情况说明
土地面积	估价委托人未能提供相关资料，共有宗地面积及分摊土地面积不详。
土地四至	根据现场实地查勘估价对象东临仁济医院、南临和谐小区、西临道路、北临银杏大道。
使用权类型	国有出让
土地使用期限	2055-07-13止
水文条件	可满足正常生活及办公需要
土地形状	所属宗地呈规则四边形分布
地形和地势	估价对象占用的宗地与相邻土地现均为场地平整后的状况，宗地内标高与相邻土地和道路标高相差不大，不影响自然排水；场地平坦，无明显的坡度；地基地质条件良好，适合建筑
地质条件	地基承载能力强，稳定性高，无特殊地质现象
开发程度	估价对象实际开发程度宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）
规划限制条件	商住综合用地，因资料有限，故所在项目容积率不能确定。
土地利用状况	所属宗地内修建有多栋高层商住用房，估价对象位于1幢，土地利用状况较好。

### (2)、建筑物状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详见下表：

金泽芳庭1幢4层4-4-1建筑物状况一览表

名称	盘县红果镇干沟桥320国道仁济医院旁金泽芳庭1幢4层4-4-1号				
规模	建筑面积425.98平方米				
房屋结构	钢混	建成年代	2014年	实际用途	办公,现自用
总楼层	34层 (含地下2层)	所在楼层	4层	总高	约100米
空间布局	平层	临街状况	临银杏大道	层高	约3.5M
车位	地下停车位	楼房形状	方形	朝向	北
外墙	涂料	完损状况	基本完好	户型结构	合理
维护保养	较好	物业管理	一般	通风采光	较好
装修档次	普通装修	配套设施	通水、电、消防、通讯		
装修状况	地面铺设地砖,内墙面乳胶漆饰面,顶棚集成吊顶装饰;安装普通防盗门及塑钢窗				
其他设施	估价对象小区绿化一般,估价对象所在楼层配置有消火栓及干粉灭火器。				

金泽芳庭1幢-1层负1-2号

名称	盘县红果镇干沟桥320国道仁济医院旁金泽芳庭1幢-1层负1-2				
规模	建筑面积:4418.04平方米,专有建筑面积3624.79平方米,共有107个车位				
房屋结构	钢混	建成年代	2014年	实际用途	车位,部分出租
总楼层	34层 (含地下2层)	所在楼层	负1层	总高	约100米
空间布局	平层	临街状况	临银杏大道	层高	约3M
车位	地下停车位	楼房形状	长方形	朝向	-
外墙	涂料	完损状况	基本完好	户型结构	合理
地面	环氧树脂	维护保养	较好	物业管理	一般管
出租率	较低	通风采光	-	配套设施	通水、电、消防、通讯
其他设施	估价对象小区绿化一般,估价对象所在楼层配置有消火栓及干粉灭火器。				

4、估价对象区域状况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解,估价对象区位状况详见下表:

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落及方位	估价对象位于盘县红果镇干沟桥320国道仁济医院旁金泽芳庭,东临仁济医院、南临和谐小区、西临道路、北临银杏大道。
	与相关主要场所的距离	估价对象距盘州市第四小学约0.5公里,距盘江总医院约1.8公里,距盘州市人民政府约2.3公里,距红果汽车站约1.7公里。
	朝向	北
	楼层	所在楼层为第4层和第-1层
交通条件	临街状况	临银杏大道
	道路等级及路网条件	估价对象所在区域银杏大道、翠屏路、盘江大道等交通主干道、次干道以及众多支路组成,区域内道路等级和路网密度较高,道路通达状况较好。
	公共交通	估价对象区域内主要交通工具为公交车、出租车,并设有公交站点,周围有盘县12路、盘县13路、盘县14路(环线)、盘县15路(环线)、盘县1路、盘县5路、盘县9路、盘州19路等多路公交车从附近街道通过,车次较多,车流量较大,乘坐的士便利,交通出行较便利,公交便捷度较好。
	对外交通状况	估价对象距红果汽车站约1.7公里,距盘州站(高铁站)约14公里,距盘州收费站(G60沪昆高速入口)约7公里,通过上述交通方式或道路可方便的到达周围区市县及周边其他城市,对外交通便捷度较好。
	交通管制	估价对象所在区域道路均为双向行驶,无交通管制

城市基础设施		估价对象所在区域内实现了供水、排水、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通
公共服务设施	教育机构	估价对象所在区域内有盘州市第四小学、盘州市第十中学等教育机构分布在周围
	医疗机构	估价对象所在区域内有盘江总医院、盘州仁济医院等医疗机构分布在周围
	金融机构	估价对象所在区域内有农商银行、邮政银行、贵州银行等银行营业网点或自助银行
	购物场所	估价对象所在区域内有金鑫商贸城、翰林农贸市场、生活便利超市等购物场所
周围环境及景观	自然环境	估价对象所在区域内粉尘、噪音、水质等无明显污染，整体看自然环境较好
	人文环境	估价对象所在区域内普通住宅小区较多，人文环境一般
	景观	估价对象所在区域自然环境以小区绿化和街道绿化为主，景观一般
办公聚集度		估价对象位于盘县红果镇干沟桥 320 国道仁济医院旁金泽芳庭，东临仁济医院、南临和谐小区、西临道路、北临银杏大道。周边以住宅小区为主，办公聚集度较劣。

## 五、价值时点

我公司于 2022 年 11 月 18 日接受盘州市人民法院委托，并指派注册房地产估价师于 2022 年 11 月 21 日对委托评估房地产进行了实地查勘。故本次估价依据客观、公正的估价原则以注册房地产估价师完成实地查勘日 2022 年 11 月 21 日作为本次估价的时点。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 21 日的房地产价值。其中：

房地产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。

价值内涵：为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物、分摊的国有出让土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、等其他财产或权益；办公用房按建筑面积计价，车位按车位个计价，付款方式是一次性付清房价款；开发程度为现房，具备“五通”；其交易税费负担方式按照税法规定由买卖双方各自负担。

## 七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《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，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第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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第三次修正）；



4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行）；

5、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（2000年9月29日法释〔2000〕44号）；

6、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（2005年11月14日法释〔2005〕14号）；

7、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》（释【2004】10号，已于2020年12月23日由最高人民法院审判委员会第1823次会议修改通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）；

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》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号）；

9、法办〔2018〕273号《人民法院委托评估工作规范》。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）委托方提供的有关资料

1、评估委托书；

2、《贵州省不动产登记中心房地产权结果信息一览表》复印件；

3、《车位不动产说明》及负一层平面图复印件。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只

有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 九、估价方法的选用

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》”的有关规定要求。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：

#### 1、估价方法的理论适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

市场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。

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现在是否有收益，只要类似房地产有收益即可。

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。

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，有条件选用市场法估价的，应以市场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市场法估价，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。

## 2、不选用的估价方法及理由

### (1)、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时办公及车库用房的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本估价不适合选用成本法。

### (2)、不选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已建成的房地产，故不选用假设开发法进行估价。

## 3、选用的估价方法及理由

### (1) 办公房地产选用收益法进行评估。

因估价对象所在区域相似办公用房市场不活跃交易案例较少，多以自用和出租为主，目前该区域的类似办公用房出租案例较多，房屋租赁市场较为成熟，因此我们选用收益法对估价对象进行评估。

收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值的一种估价方法。其公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

$A_i$ ——未来第  $i$  年的净收益

$Y_i$ ——未来第  $i$  年的报酬率

$n$ ——收益期

### (2) 车位选用市场比较法进行评估。

估价对象是交易性活跃的车位房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产的交易实例，因此本次估价选取比较法。

所谓比较法，也称市场比较法、市场法，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。其计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算评估对象于价值时点（2022年11月21日）的公开市场价值为人民币捌佰贰拾陆万壹仟玖佰整（¥826.19万元），具体情况如下：

序号	坐落位置	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	公开市场价值		备注
					评估单价 (元/m <sup>2</sup> · 建筑面积)	总价 (万元)	
1	盘县红果镇干沟桥 320国道仁济医院 旁金泽芳庭1幢4 层4-4-1号	贵州坤尚房 地产开发有 限公司	办公	425.98	4575	194.89	-
2	盘县红果镇干沟桥 320国道仁济医院 旁金泽芳庭1幢-1 层负1-2号	贵州坤尚房 地产开发有 限公司	车位	4418.04	-	631.30	共107个车位， 评估单价5.9万 元/个
合计			-	<b>4844.02</b>	-	<b>826.19</b>	-
房地产市场价值（万元）				<b>826.19</b>			

## 十一、估价人员

评估人员	注册证号	估价师签字
中国注册房地产估价师	张世昌	5320190039
	蔡大运	5220200008

## 十二、实地查勘期

二〇二二年十一月二十一日

## 十三、估价作业日期

二〇二二年十一月二十一日至二〇二二年十二月五日

贵州惠仕房地产资产评估有限公司  
二〇二二年十二月五日

## 估价对象现状照片



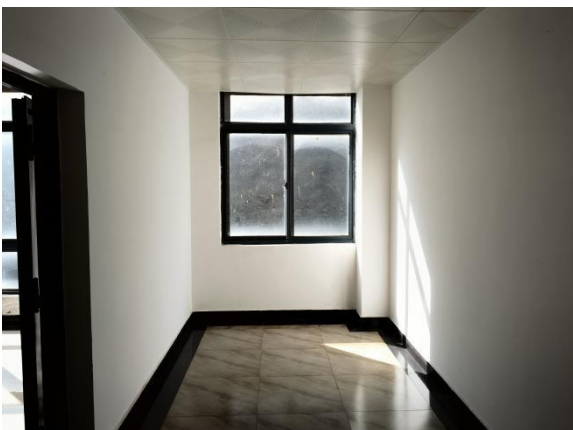
外观



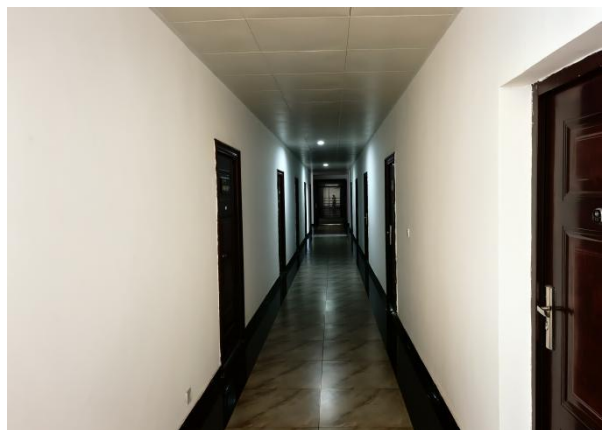
4层 4-4-1号



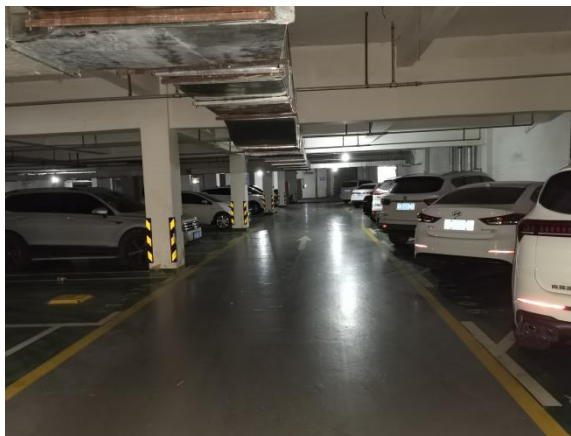
4层 4-4-1号



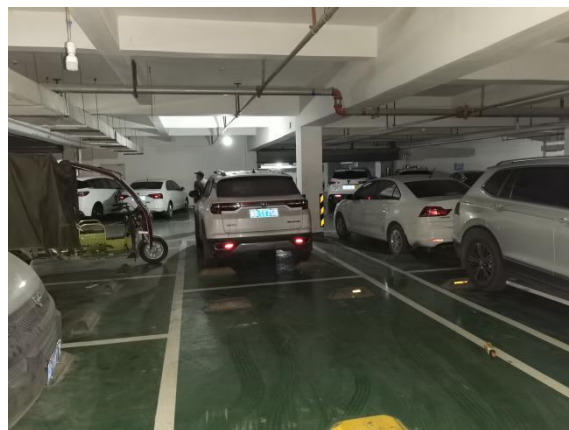
4层 4-4-1号



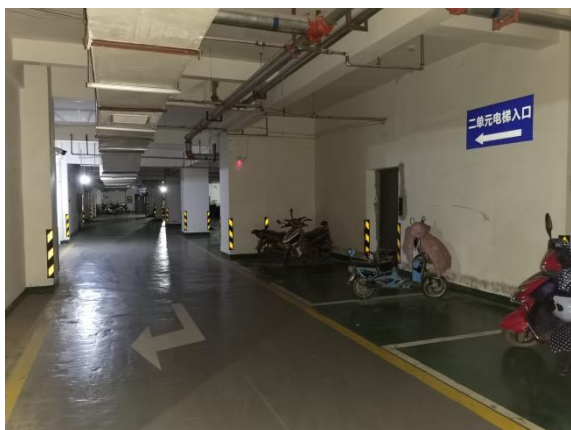
4层 4-4-1号



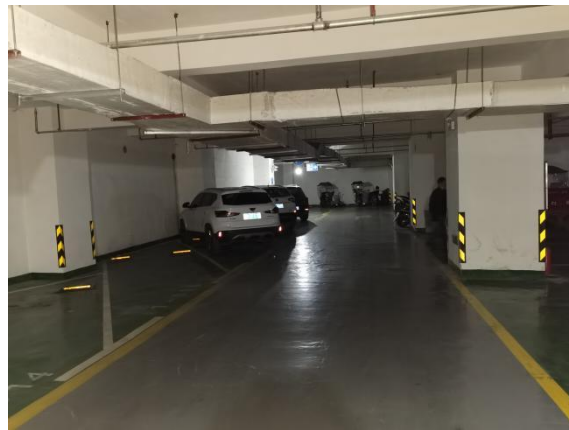
1 幢-1 层负 1-2 号



1 幢-1 层负 1-2 号



1 幢-1 层负 1-2 号



1 幢-1 层负 1-2 号

## 估价对象区位图

