**房地产司法鉴定估价报告**

**估价报告编号:**

川天成房估(2019)第C235号

**估价项目名称：**

六盘水市钟山区市场路9号附12号住宅房地产市场价值估价

**估价委托人：**

六盘水市钟山区人民法院

**房地产估价机构：**

四川天成房地产土地估价咨询有限公司 壹级

**注册房地产估价师：**

段春兰[注册号5220190048]

罗泽芳[注册号5120150067]

**估价报告出具日期：**

二〇一九年十一月五日

**致估价委托人函**

**六盘水市钟山区人民法院**

受贵院（2019）黔钟委评字第139号《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》的委托，我公司成立以注册房地产估价师段春兰为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响住宅房地产价值的各项因素的基础上，对六盘水市钟山区市场路9号附12号房地产于现状利用条件下的市场价值进行了鉴定估价。

1、估价对象：本次估价对象位于六盘水市钟山区市场路9号附12号，《不动产信息查询结果》记载不动产权证号为监证0047254号，权利人为苏玉华，混合结构，建于2001年，建筑面积为227.1㎡，用途为住宅，分摊土地使用权类型为出让。列入本次估价范围的是房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值，不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

3、价值时点：2019年10月29日。

4、价值类型：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。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果为：

**单价：RMB 4373元/㎡**

**总价：RMB 99.31万元**

**大写：人民币玖拾玖万叁仟壹佰元整**

7、特别提示：

（1）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。

（2）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5日至2020年11月4日止。

此 函

四川天成房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

二〇一九年十一月五日

**估价报告目录**

[估价师声明 1](#_Toc18469)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc12462)

[估价结果报告 5](#_Toc17561)

[一、估价委托人 5](#_Toc32440)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc4966)

[三、估价目的 5](#_Toc24106)

[四、估价对象 5](#_Toc11686)

[五、价值时点 8](#_Toc4423)

[六、价值类型 8](#_Toc3033)

[七、估价原则 8](#_Toc6320)

[八、估价依据 9](#_Toc30133)

[九、估价方法 10](#_Toc10360)

[十、估价结果 11](#_Toc30059)

[十一、注册房地产估价师 12](#_Toc22218)

[十二、实地查勘期 12](#_Toc12853)

[十三、估价作业期 12](#_Toc22734)

[估价报告附件 13](#_Toc21539)

[一、（2019）黔钟委评字第139号《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》复印件 13](#_Toc1972)

[二、估价对象位置图 13](#_Toc25474)

[三、估价对象实地查勘情况和相关照片 13](#_Toc30472)

[四、估价对象《不动产信息查询结果》复印件 13](#_Toc26710)

[五](#_Toc28351)[、估价专业帮助和相关专业意见说明](#_Toc29367) [13](#_Toc28351)

[六、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件 13](#_Toc28322)

[七、注册房地产估价师注册证书复印件 13](#_Toc15130)

# 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：

（一）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。

（二）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，但受估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和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。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013以及《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》（试行）进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注 册 号 | 签 名 | 签名日期 |
| 段春兰 | 5220190048 |  | 2019年11月5日 |
| 罗泽芳 | 5120150067 |  | 2019年11月5日 |

# 估价假设和限制条件

**一、本次估价的一般假设**

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产信息查询结果》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。

2、注册房地产估价师已对房地产安全环境污染噪音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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房地产建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房地产建筑面积与《不动产信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

4、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，交易目的都是追求自身最大经济利益；

（3）交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;

（4）交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

（5）市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法行政机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

**二、本次估价未定事项假设**

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人和估价人员实地查勘，估价对象系房屋产权人通过购买商品房所得，故其分摊的土地使用权类型为出让。房屋登记用途为住宅，根据房地合一原则，土地用途与房屋用途一致。综上所述，本次评估设定估价对象分摊的土地使用权类型为出让,土地用途与房屋用途一致。

**三、本次估价的背离事实假设**

1、本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

2、本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

**四、本次估价不相一致假设**

估价对象证载地址为六盘水市钟山区市场路9号附12号，实际查勘地址为六盘水市钟山区市场路9号2-3层202号，估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价假定证载地址与实际查勘地址为同一地址，即所指的均为同一标的物。

1. **本次估价的依据不足假设**

估价委托人未能提供估价对象《房地产所有权证》和《国有土地使用证》，仅提供了《不动产信息查询结果》复印件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

**六、本报告使用的限制条件**

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即2019年11月5日至2020年11月4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。

2、估价结果为房地产市场价值，包括房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值，不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

4、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并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字注册房地产估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

7、估价过程中遇到非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有关事项等，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。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值进行的合理估算，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。

8、本次估价所涉权属资料《不动产信息查询结果》复印件为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。

9、其他事项说明：

（1）本次估价估价委托人和案件当事人没有提供估价对象的租赁情况，若存在租赁，依据《合同法》第229条和《民通意见》119条有关规定，遵循“买卖不破租赁”，买受人应当对租约，以及履约情况进行判断和予以关注。

（2）估价报告中假设估价对象土地使用权为出让（未提供《国有土地使用证》），如果真实情况是国有划拨，须扣除应补交的土地出让金。因此予以披露，特提请关注。

（3）案件当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起10日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称:六盘水市钟山区人民法院

联 系 人：楚杜龙

联系电话：18188086412

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：丁永洪  
机构地址：成都市金牛区星辉中路5号2楼  
统一社会信用代码：91510105771677693P  
备案等级：壹级  
证书编号：川建房估备字[2017]0008号  
资质有效期:2017年06月11日至2020年06月11日

## 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

**（一）估价对象界定**

受六盘水市钟山区人民法院（2019）黔钟委评字第139号《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》的委托，本次估价对象为贵院受理的余继平申请执行其与杨定全、苏玉华、贵州兴龙腾房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案中涉及的六盘水市钟山区市场路9号附12号房地产，《不动产信息查询结果》记载不动产权证号为监证0047254号，权利人为苏玉华，混合结构，建成于2001年，建筑面积为227.1㎡，用途为住宅，分摊土地使用权类型为出让。列入本次估价范围的是房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值，不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象所在小区用地东临市场路，南临住宅，西临住宅，北临人民路。

**（二）估价对象权属权益状况**

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《不动产信息查询结果》复印件登记其权属、用途等基本情况详见下表：

表4-1 估价对象产权登记情况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | | 钟山区市场路9号附12 号 | | | | | | | |
| 权利人 | 苏玉华 | 不动产权证号 | | 监证 0047254 | | 楼层 | 2跃3 | 层高 | 3米 |
| 房屋用途 | 住宅 | 结构 | 混合 | 建筑面积 | 227.1㎡ | 幢号 | / | 单元号 | / |
| 抵押情况 | 已抵押 | | 抵押权人 | 云南金大典当有限  公司六盘水分公司 | | 抵押证号 | 他证号00059266 | | |

2、估价对象权益状况

估价对象权利人为苏玉华，共有情况不详。估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人和估价人员实地查勘，估价对象系权利人通过购买商品房所得，分摊土地使用权类型为出让。房屋登记用途为住宅，根据房地合一原则，土地用途与房屋用途一致。

截止价值时点，估价对象设置抵押权，抵押的他证号为00059266，抵押权人为云南金大典当有限公司六盘水分公司。

总体说来，估价对象房屋所有权与土地使用权人均为苏玉华，权利主体一致，除设置抵押权限制外，权属无争议。

**（三）估价对象实物状况**

依据估价委托人提供的《不动产信息查询结果》复印件及估价人员现场查勘，估价对象房地产实物状况如下表：

表4-4 估价对象实物状况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地实物状况 | | | | | | | | | |
| 土地使用者 | | 苏玉华 | 座 落 | | 六盘水市钟山区市场路9号附12 号 | | | | |
| 面积（m2） | | / | 用 途 | | 住宅 | | | | |
| 四 至 | | 东临市场路，南临住宅，西临住宅，北临人民路 | | | | | | | |
| 形 状 | | 较规则 | | | 地形地势 | | 地势平坦 | | |
| 土 壤 | | 未受过污染 | | | 开发程度 | | 六通一平 | | |
| 地质条件 | | 地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑 | | | | | | | |
| 建筑物实物状况 | | | | | | | | | |
| 楼盘名称 | / | | | 坐 落 | | 六盘水市钟山区市场路9号附12 号 | | | |
| 建筑结构 | 混合 | | | | | 面积（m2） | | 227.1 | |
| 临街状况 | 一面临街 | | | 朝 向 | | 西南 | | 基 础 | 混凝土 |
| 所在单元 | / | | | 总 楼 层 | | 8层 | | 所在楼层 | 2跃3 |
| 户 型 | 6室2厅1厨3卫1阳 | | | | | 利用状况 | | 自用 | |
| 平面布置 | 功能明确，布局合理 | | | 装修档次 | | 精装 | | 物业类别 | / |
| 套 型 | 成套住宅 | | | 通风采光 | | 较好 | | 建成年代 | 2001年 |
| 设备设施 | 垂直交通 | | | 步梯 | | | | | |
| 安防系统 | | | 消防栓 | | | | | |
| 管 线 | | | 室外水电光纤通讯管线明设；室内水电光纤通讯管线暗敷 | | | | | |
| 基础设施 | | | 区域通路、通电、通讯、通气、供水、排水六通，基础设施完善，保证程度高 | | | | | |
| 装修  状况 | 外 墙 | | | 外墙砖装饰 | | | | | |
| 公共通道 | | | 地面贴砖，墙面抹灰，屋顶塑扣吊顶。 | | | | | |
| 内 墙 | | | 大厅、卧室：乳胶漆；卫生间、厨房：墙砖。 | | | | | |
| 屋 顶 | | | 大厅、卧室：石膏+木质吊顶；卫生间、厨房：塑扣板。 | | | | | |
| 地 面 | | | 卧室：地板砖；大厅、卫生间、厨房：地砖。 | | | | | |
| 门 窗 | | | 进户防盗门；卧室：实木门；厨房、卫生间：推拉门；塑钢玻璃窗 | | | | | |
| 建筑完损情况 | 结 构 | | | 地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损 | | | | | |
| 装饰装修 | | | 精装 | | | | | |
| 设 备 | | | 正常利用 | | | | | |
| 建筑综合成新率 | | | 综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为8成新 | | | | | |
| 物业管理 | | | | 专业物业管理公司承管 | | | | | |

**(四)估价对象区位状况**

估价对象位于六盘水市市场路9号附12号，根据估价人员实地查勘,估价对象的主要区位状况详见下表：

表4-6 估价对象区位状况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置  状况 | 坐 落 | 六盘水市市场路9号附12号 |
| 方 位 | 位于六盘水市北面 |
| 距市中心 | 距离市中心约3公里内 |
| 距政务中心 | 距六盘水市人民政府约3.5公里 |
| 土地级别 | / |
| 临街状况 | 一面临街，临市场路 |
| 城市规划 | 住宅 |
| 楼幢、楼层 | 市场路9号附12号 |
| 朝 向 | 西南 |
| 交通  状况 | 道路状况 | 所在区域以钟山中路为主干道，与市场路，天龙路，人民路等支路组成道路网，道路通达度较好。 |
| 公共交通 | 公交线路1、4、9、16路等公交车经过，交通便捷。 |
| 距客运站 | 距南客运站约7.7公里 |
| 距高速路出入口 | / |
| 交通管制 | 无 |
| 停车便利度 | 一般 |
| 环境  状况 | 自然环境 | 一般 |
| 人文环境 | 一般 |
| 噪音治安 | 区域内主要噪音为汽车噪音，治安较好 |
| 空气质量 | 一般 |
| 外部配套设施 | 基础设施 | 区域通路、通电、通讯、通气、供水、排水六通，基础设施较完善 |
| 公共服务设施 | 区域内有六盘水市民族中学、沃尔玛、凉都妇产医院、金蓝子农贸市场、明鑫酒店等公共配套设施，公共配套较完善。 |

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为现场勘查日：2019年10月29日。

## 六、价值类型

（一)价值标准：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。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载住宅用途，在价值时点2019年10月29日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、列入本次估价范围的是房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值，不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑查封、抵押、租赁等权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册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。

2、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。依据是有关法律、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（房地产登记薄、土地登记薄）、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、房地产转让合同、房地产租赁合同等）；本次估价委托人提供的《不动产信息查询结果》记载房屋用途为住宅，本次估价按照证载住宅用途进行估价。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的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，通常根据估价目的确定。

4、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。本次估价选用的比较法就是替代原则的具体体现。

5、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时，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。本次估价依据合法原则确定证载用途为最高最佳利用。

## 八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国物权法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国拍卖法》；

（4）《中华人民共和国资产评估法》；

（5）《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；

（6）《司法鉴定程序通则》(司法部令 第139号）；

（7）《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）；

（8）《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）；

（9）《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）；

（10）《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〔2012〕16号）；

（11）《城镇国有土地出让和转让暂行条例》中华人民共和国国务院令第55号(1990)。

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）。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

（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）；

（3）《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程》（试行）。

3、估价委托人提供的估价所需资料

（1）《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》（2019）黔钟委评字第139号；

（2）《不动产信息查询结果》复印件。

4、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）估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

**（一）估价方法选择**

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象住宅房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，最终确定估价对象采用比较法作为本次估价方法。其理由为：

估价对象所处区位为六盘水市市场路9号附12号，所在区域有较多的交易案例，交易市场活跃，适宜选用比较法进行测算。

估价对象同一供需圈类似大面积出租案例极少，不符合收益法的适用条件，故不选择收益法作为本次估价方法。

成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，而估价对象仅为所在项目单套房地产，项目建成年份为2001年，所在项目建设相关资料难以查询搜集，无法估算该项目单位面积平均价值，进而无法在此基础上进行楼幢、楼层、朝向、装饰装修、面积等因素调整后得到该套房地产的价值，故不宜采用成本法。

估价对象于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。

估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价修正法进行估价。

**（二）估价方法定义**

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。该方法适用于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。

**（三）估价参数及测算过程**

比较法：在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个相类似的房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象的比较价值为4373元/㎡。

## 十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响住宅房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象于价值时点2019年10月29日的市场价值为：**99.31万元，大写人民币玖拾玖万叁仟壹佰元整。**

估价结果汇总表 币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法  项目及相关结果 | | 测算结果 | 估价结果 |
| 比较法 |
| 估价对象 | 总价（万元） | 99.31 | 99.31 |
| 单价（元/㎡） | 4373 | 4373 |

## 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见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注 册 号 | 签 名 | 签名日期 |
| 段春兰 | 5220190048 |  | 2019年11月5日 |
| 罗泽芳 | 5120150067 |  | 2019年11月5日 |

## 十二、实地查勘期

本次估价对象的实地查勘期为2019年10月29日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日2019年10月29日至估价报告出具之日 2019年11月5日。

# 估价报告附件

## （2019）黔钟委评字第139号《六盘水市钟山区人民法院评估委托书》复印件

## 估价对象位置图

## 估价对象实地查勘情况和相关照片

## 估价对象《不动产信息查询结果》复印件

## 五、估价专业帮助和相关专业意见说明

## 六、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件

## 七、注册房地产估价师注册证书复印件

## 