

房地产估价报告

估价项目名称：贵州省六盘水市钟山区的商业、住宅房地产市场价格价值评估
估价委托方：陈劲钢
房地产估价机构：贵州金正房地产资产评估事务所
注册房地产估价师：田维勇（注册号：5220130048）
刘彬（注册号：5220190030）
估价报告作业日期：2019年12月01日至2019年12月23日
估价报告编号：黔金正[2019]房咨评12-007号

目 录

致委托方函.....	3
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、委托方（人）：.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	12
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	16
十二、估价作业日期.....	16
十三、估价报告应用的有效期.....	16
十四、估价报告使用者应注意事项.....	16
十五、其它有关说明.....	17
附件：	
1、估价委托书；	
2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》；	
3、评估人员资格证、事务所资格证。	

致委托方函

陈劲钢：

我事务所接受贵方的委托，根据国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、市场调查询证、分析及测算并进行了房地产市场价值的估价，现将估价情况报告如下：

一、估价对象：

估价对象坐落于贵州省六盘水市钟山区，建筑面积共计为 2518.29 m²，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，详见下表：

估价对象一览表				单位：m ²		
估价对象	坐落	用途	权利人	建筑面积		建成年代
1	六盘水市钟山区唐人街3号楼1单元101室3栋 1单元2跃3层101号	住宅	陈劲钢	-	233.35	2005年
	六盘水市钟山区唐人街3号楼9号	商业	刘晓霞	-	41.96	2005年
	六盘水市钟山区唐人街3号楼10号	商业	刘晓霞	-	39.81	2005年
2	六盘水市钟山区东风西路局机关672幢(3号集资楼)103室	住宅	刘晓霞	-	179.90	2005年
3	六盘水市钟山区钟山中路58号附2号4104室	商业	刘晓霞	-	17.89	2006年
4	六盘水市钟山区荷城花园步行街八号楼三单元305室	住宅	刘晓霞	-	135.67	2003年
5	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼01室	住宅	刘晓霞	-	256.15	2009年
	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼02室	住宅	刘晓霞	-	258.21	2009年
6	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号120室附73(栋)1层120号	商业	邹平	-	90.05	2006年
	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号121室附73(栋)1层121号	商业	邹平	-	90.05	2006年
	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号122室附73(栋)1层122号	商业	邹平	-	96.48	2006年
7	六盘水市钟山区富康路6号附13、14、52、54、56、58、60、62、64号	商业	蒋承菊	1层	71.59	2000年
		商业		2层	115.40	
		住宅		3-8层	609.29	
8	六盘水市钟山区花鱼路35号C幢2号2处	住宅	蒋承菊	-	77.37	2001年
9	六盘水市钟山区建兴路14号附7号1711室	住宅	周红	-	123.51	2009年
10	六盘水市钟山区麒麟路6号附2号905室	住宅	顾红	-	81.61	2008年
合计	-	-	-	-	2518.29	-

二、估价目的：为委托方咨询房地产市场价格作参考而评估的房地产市场价格。

三、价值时点：二〇一九年十二月一日（现场查勘时间）

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币 25281877 元（大写：贰仟伍佰贰拾捌万壹仟捌佰柒拾柒元整），详见下表：

估价对象评估明细表		单位：m ² 、元/m ² 、元				
序号	坐落	用途	建筑面积	评估单价	评估总价	
1	六盘水市钟山区唐人街3号楼1单元101室3栋1单元2跃3层101号	住宅	-	233.35	5063	1181451
2	六盘水市钟山区唐人街3号楼9号	商业	-	41.96	48520	2035899
3	六盘水市钟山区唐人街3号楼10号	商业	-	39.81	48520	1931581
4	六盘水市钟山区东风西路局机关672幢(3号集资楼)103室	住宅	-	179.90	5607	1008699
5	六盘水市钟山区钟山中路58号附2号4104室	商业	-	17.89	6307	112832
6	六盘水市钟山区荷城花园步行街八号楼三单元305室	住宅	-	135.67	4255	577276
7	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼01室	住宅	-	256.15	18322	4693180
8	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼02室	住宅	-	258.21	18322	4730924
9	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号120室附73(栋)1层120号	商业	-	90.05	13097	1179385
10	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号121室附73(栋)1层121号	商业	-	90.05	13097	1179385
11	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号122室附73(栋)1层122号	商业	-	96.48	13097	1263599
12	六盘水市钟山区富康路6号附13、14、52、54、56、58、60、62、64号	商业	1层	71.59	13886	994099
		商业	2层	115.40	6924	799030
		住宅	3-8层	609.29	3862	2353078
13	六盘水市钟山区花鱼路35号C幢2号2处	住宅	-	77.37	4121	318842
14	六盘水市钟山区建兴路14号附7号1711室	住宅	-	123.51	4636	572592
15	六盘水市钟山区麒麟路6号附2号905室	住宅	-	81.61	4289	350025
合计	-	-	-	2518.29	-	25281877

本报告书使用人在使用本估价结果时，请仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

估价机构法定代表人：田维勇

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇一九年十二月二十三日

注册房地产估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，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《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘彬于 2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 01 日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供任何重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 彬	5220190030		2019 年 12 月 23 日
田维勇	5220130048		2019 年 12 月 23 日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

本次评估目的为“为委托方咨询房地产市场价格作参考而评估的房地产市场价格”，本次估价的评估价格形成的假设前提为：

- 1、评估对象可在估价时点保持现状条件下持续使用；
- 2、估价对象价值形成的市场条件为公开市场。

二、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的产权资料复印件及《估价委托书》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整；

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用；

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积、用途等以证载为准（部分以《估价委托书》、《商品房买卖合同》载明为准）；

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，即能满足以下条件：

- （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；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权；

6、本报告估价结果包含房屋占用的土地使用权价值；

7、本次估价不考虑查封、抵押、担保、租赁、其他债权等因素对估价对象市场价值的影响。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价价值时点为 2019 年 12 月 01 日，完成实地查勘日期为 2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 01 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

至价值时点，估价委托方未提供全部估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》），其权利人、法定用途、建筑面积、坐落等均依据估价委托方所提供估价委托书及情况说明。其土地使用权取得方式均假定为出让，如有不符，本次估价价值需作相应调整。

三、本估价报告使用的限制条件

- 1、本报告估价结果包含室内装修价值；
- 2、本报告估价结果是对 2019 年 12 月 01 日这一价值时点外部经济环境条件下为所列估价目的而提出的参考价值意见，价值时点为现场查勘之日；
- 3、本估价报告的评估结果没有考虑特殊的交易方式所能追加付出的价格等对其评估价格的影响，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房地产价格的影响；
- 4、本评估报告中所采用的有关证明材料由委托方提供，并需对此承担法律责任，如因委托方提供的相关证明材料不实造成的估价结果失真，我们将不承担任何法律责任；
- 5、本报告书包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我事务所不承担任何责任；
- 6、本次评估结果仅作为委托方内部了解房地产价值使用，不能作为其它任何目的的房地产价格确定依据；
- 7、本报告仅供委托方使用，未经本估价单位同意，不得向委托方及房地产估价报告审查部门以外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；
- 8、本估价报告使用的有效期为自出具估价报告之日起一年；
- 9、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

房地产估价结果报告

一、委托方(人)：

姓名：陈劲钢

住址：贵州省大方县猫场镇居民委员会

身份证号：522422197510100614

二、房地产估价机构

机构名称：贵州金正房地产资产评估事务所

住所：贵州省贵阳市观山湖区金阳北路以东，金龙国际花园以南金阳烈变国际广场第A座1-11-3号

统一社会信用代码：915200007096091047

资质证书编号：黔房评字0100402

资质等级：贰级

法定代表人：田维勇

电话：0851-86759567

三、估价对象

(一) 估价对象范围：

估价对象坐落于贵州省六盘水市钟山区，建筑面积共计为2518.29 m²，评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，详见下表：

估价对象一览表				单位：m ²		
估价对象	坐落	用途	权利人	建筑面积	建成年代	
1	六盘水市钟山区唐人街3号楼1单元101室3栋 1单元2跃3层101号	住宅	陈劲钢	-	233.35	2005年
	六盘水市钟山区唐人街3号楼9号	商业	刘晓霞	-	41.96	2005年
	六盘水市钟山区唐人街3号楼10号	商业	刘晓霞	-	39.81	2005年
2	六盘水市钟山区东风西路局机关672幢(3号集资楼)103室	住宅	刘晓霞	-	179.90	2005年
3	六盘水市钟山区钟山中路58号附2号4104室	商业	刘晓霞	-	17.89	2006年
4	六盘水市钟山区荷城花园步行街八号楼三单元305室	住宅	刘晓霞	-	135.67	2003年
5	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期) 5号楼01室	住宅	刘晓霞	-	256.15	2009年
	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期) 5号楼02室	住宅	刘晓霞	-	258.21	2009年
6	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号120室附 73(栋)1层120号	商业	邹平	-	90.05	2006年

	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号121室附73(栋)1层121号	商业	邹平	-	90.05	2006年
	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号122室附73(栋)1层122号	商业	邹平	-	96.48	2006年
7	六盘水市钟山区富康路6号附13、14、52、54、56、58、60、62、64号	商业 商业 住宅	蒋承菊	1层 2层 3-8层	71.59 115.40 609.29	2000年
8	六盘水市钟山区花鱼路35号C幢2号2处	住宅	蒋承菊	-	77.37	2001年
9	六盘水市钟山区建兴路14号附7号1711室	住宅	周红	-	123.51	2009年
10	六盘水市钟山区麒麟路6号附2号905室	住宅	顾红	-	81.61	2008年
合计	-	-	-	-	2518.29	-

(二) 房地产基本状况:

序号	坐落	产权证书	用途	权利人	建筑面积	
1	六盘水市钟山区唐人街3号楼1单元101室3栋1单元2跃3层101号	六盘水市房权证钟山区字第00097354号	住宅	陈劲钢	-	233.35
2	六盘水市钟山区唐人街3号楼9号	六盘水市房权证钟山区字第00109741号	商业	刘晓霞	-	41.96
3	六盘水市钟山区唐人街3号楼10号	六盘水市房权证钟山区字第00109739号	商业	刘晓霞	-	39.81
4	六盘水市钟山区东风西路局机关672幢(3号集资楼)103室	六盘水市房权证钟山区字第00118218号	住宅	刘晓霞	-	179.90
5	六盘水市钟山区钟山中路58号附2号4104室	权证不全	商业	刘晓霞	-	17.89
6	六盘水市钟山区荷城花园步行街八号楼三单元305室	六盘水市房权证钟山区字第00060142号	住宅	刘晓霞	-	135.67
7	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼01室	合同编号:1602200005号	住宅	刘晓霞	-	256.15
8	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼02室	合同编号:1602200006号	住宅	刘晓霞	-	258.21
9	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号120室附73(栋)1层120号	六盘水市房权证钟山区字第00086179号	商业	邹平	-	90.05
10	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号121室附73(栋)1层121号	六盘水市房权证钟山区字第00086180号	商业	邹平	-	90.05
11	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号122室附73(栋)1层122号	六盘水市房权证钟山区字第00086181号	商业	邹平	-	96.48
12	六盘水市钟山区富康路6号附13、14、52、54、56、58、60、62、64号	六盘水市房权证市中心区字第00014462号	商业 商业 住宅	蒋承菊	1层 2层 3-8层	71.59 115.40 609.29
13	六盘水市钟山区花鱼路35号C幢2号2处	根据委托书记载信息	住宅	蒋承菊	-	77.37
14	六盘水市钟山区建兴路14号附7号1711室	黔(2018)钟山区不动产权第0022400号	住宅	周红	-	123.51
15	六盘水市钟山区麒麟路6号附2号905室	根据委托书记载信息	住宅	顾红	-	81.61
合计	-	-	-	-	-	2518.29

(三) 土地基本状况:

序号	坐落	四至	面积	用途	土地使用权类型及使用年限

1	六盘水市钟山区唐人街3号楼1单元101室3栋1单元2跃3层101号	南面临钟山大道,其余三面临建筑楼栋	98.06 m ²	住宅	出让, 2056年10月16日
2	六盘水市钟山区唐人街3号楼9号		17.64 m ²	综合	出让, 2056年10月16日
3	六盘水市钟山区唐人街3号楼10号		16.73 m ²	综合	出让, 2056年10月16日
4	六盘水市钟山区东风西路局机关672幢(3号集资楼)103室	南面临东风路,其余三面临建筑楼栋	21.58 m ²	住宅	出让, 2061年08月09日
5	六盘水市钟山区钟山中路58号附2号4104室	北面临钟山中路,南面临响水河,其余两面临建筑楼栋	1.48 m ²	综合	出让, 2048年06月01日
6	六盘水市钟山区荷城花园步行街八号楼三单元305室	北面临香山路,南面临丽江路,其余两面临建筑楼栋	-	-	-
7	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼01室	南面临明湖路,其余三面临院落	-	-	-
8	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼02室		-	-	-
9	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号120室附73(栋)1层120号	南面临碧云路,其余三面临建筑楼栋	52.229 m ²	商业	出让, 2072年03月26日
10	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号121室附73(栋)1层121号		52.229 m ²	商业	出让, 2072年03月26日
11	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号122室附73(栋)1层122号		55.958 m ²	商业	出让, 2072年03月26日
12	六盘水市钟山区富康路6号附13、14、52、54、56、58、60、62、64号	一面临富康路,其余三面临建筑楼栋	-	-	-
			-	-	-
			-	-	-
13	六盘水市钟山区花鱼路35号C幢2号2处	一面临花鱼路,其余三面临建筑楼栋	-	-	-
14	六盘水市钟山区建兴路14号附7号1711室	一面临建兴路,其余三面临建筑楼栋	14.56 m ²	住宅	2050年08月01日
15	六盘水市钟山区麒麟路6号附2号905室	一面临麒麟路,其余三面临建筑楼栋	-	-	-

- 1、形状：形状基本规则，有利于房屋的建设；
- 2、地形：地形为平地，有利于房屋的建设；
- 3、地势：地势高于路面，自然排水畅通，积水的可能性小；
- 4、土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力好，稳定性好；
- 5、开发程度：宗地红线内外达“六通”（供水、排水、路、电、通信、燃气），红线内已修建建筑物，地面道路硬化，余地绿化。

(四) 建筑物基本状况:

- 1、建筑结构: 混合结构;
- 2、设备设施: 水、电、宽带、燃气、消防等设备设施齐全;
- 3、新旧程度: 分别于 2000 至 2009 年建成;
- 4、使用及维护状况: 部分租赁, 部分自用; 维护状况较好, 未见有明显影响质量安全的问题;
- 5、空间布局: 所在楼层详见“估价对象基本情况表”;
- 6、朝向: 南北朝向, 朝向较好;
- 7、装饰装修: 室内随使用需求进行二次装修;
- 8、规模(建筑面积)、户型(或平面布置): 建筑面积共计 2518.29 m²;

详见下表:

估价对象基本情况表					
序号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)		户型 (或平面布置)
1	六盘水市钟山区唐人街 3 号楼 1 单元 101 室 3 栋 1 单元 2 跃 3 层 101 号	住宅	-	233.35	成套住宅
2	六盘水市钟山区唐人街 3 号楼 9 号	商业	-	41.96	临街独立商业用房
3	六盘水市钟山区唐人街 3 号楼 10 号	商业	-	39.81	临街独立商业用房
4	六盘水市钟山区东风西路局机关 672 幢(3 号集资楼) 103 室	住宅	-	179.90	成套住宅
5	六盘水市钟山区钟山中路 58 号附 2 号 4104 室	商业	-	17.89	商场内商铺
6	六盘水市钟山区荷城花园步行街八号楼三单元 305 室	住宅	-	135.67	成套住宅
7	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期) 5 号楼 01 室	住宅	-	256.15	成套住宅
8	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期) 5 号楼 02 室	住宅	-	258.21	成套住宅
9	六盘水市钟山区碧云东路 10 号附 73 号 120 室附 73 (栋) 1 层 120 号	商业	-	90.05	临街独立商业用房
10	六盘水市钟山区碧云东路 10 号附 73 号 121 室附 73 (栋) 1 层 121 号	商业	-	90.05	临街独立商业用房
11	六盘水市钟山区碧云东路 10 号附 73 号 122 室附 73 (栋) 1 层 122 号	商业	-	96.48	临街独立商业用房
12	六盘水市钟山区富康路 6 号附 13、14、52、54、56、58、60、62、64 号	商业	1 层	71.59	临街独立商业用房
		商业	2 层	115.40	大通间式商业用房
		住宅	3-8 层	609.29	成套住宅
13	六盘水市钟山区花鱼路 35 号 C 幢 2 号 2 处	住宅	-	77.37	成套住宅
14	六盘水市钟山区建兴路 14 号附 7 号 1711 室	住宅	-	123.51	成套住宅
15	六盘水市钟山区麒麟路 6 号附 2 号 905 室	住宅	-	81.61	成套住宅
合计	-	-	-	2518.29	-

(五) 估价对象所处区域位置。

估价对象所处区域位置				
序号	坐落	交通	环境	公共配套
7	六盘水市钟山区唐人街3号楼1单元101室3栋1单元2跃3层101号	位于钟山大道附近, 有30路、9路、16路等多路公交车通达附近	位于麒麟公园、凤池园附近, 自然环境、人文环境好, 景观好	周边有麒麟公园、凤池园、人民广场、国贸广场(六盘水店)等配套设施, 公共服务配套设施完善
8	六盘水市钟山区唐人街3号楼9号			
9	六盘水市钟山区唐人街3号楼10号			
10	六盘水市钟山区东风西路局机关672幢(3号集资楼)103室			
11	六盘水市钟山区钟山中路58号附2号4104室			
12	六盘水市钟山区荷城花园步行街八号楼三单元305室			
13	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼01室	临明湖路, 有9路、11路、27路等多路公交车通达附近	位于明湖国家湿地公园附近, 自然环境、人文环境好, 景观好	周边有明湖国家湿地公园、六盘水师范学院、六盘水市政府政务服务大厅等配套设施, 公共服务配套设施完善
14	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼02室	位于钟山大道附近, 有30路、9路、16路等多路公交车通达附近	位于麒麟公园、凤池园附近, 自然环境、人文环境好, 景观好	周边有麒麟公园、凤池园、人民广场、国贸广场(六盘水店)等配套设施, 公共服务配套设施完善
15	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号120室附73(栋)1层120号			
16	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号121室附73(栋)1层121号			
17	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号122室附73(栋)1层122号			
18	六盘水市钟山区富康路6号附13、14、52、54、56、58、60、62、64号	位于钟山大道附近, 有30路、9路、16路等多路公交车通达附近	位于麒麟公园、凤池园附近, 自然环境、人文环境好, 景观好	周边有麒麟公园、凤池园、人民广场、国贸广场(六盘水店)等配套设施, 公共服务配套设施完善
19	六盘水市钟山区花鱼路35号C幢2号2处			
20	六盘水市钟山区建兴路14号附7号1711室			
21	六盘水市钟山区麒麟路6号附2号905室			

四、估价目的

为委托方咨询房地产市场价值作参考而评估的房地产市场价值。

五、价值时点

本次估价确定实地查勘完成日二〇一九年十二月一日为价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价值, 市场价值系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、估价依据

（一）法律、法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国担保法》；
- 6、《城市房地产抵押管理办法》；
- 7、《房地产抵押估价指导意见》（建住房（2006）8号）。

（二）技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《中国资产评估准则》2017。

（三）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

（四）委托方提供的相关文件

- 1、估价委托书；
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》、商品房买卖合同。

八、估价原则

（一）遵循独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实是求事、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）遵循合法原则。指评估对象的权属和用途、评估工作符合国家有关法律法规规定。

（三）遵循最高最佳使用原则。指以估价对象潜在的最高最佳利用方式进行估价，且该潜在的最高最佳利用方式是法律上允许的，技术上是可行的，经

济上是合理的。

(四) 遵循替代原则。评估价值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。

(五) 遵循价值时点原则。评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，每一种评估方法的应用必须具备相应的条件，选取恰当的评估方法是评估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基本假设限制条件，考虑委估标的自身情况以及估价对象所处地区市场状况等综合因素来确定评估方法的。

(一) 估价方法理论适用性分析

1、比较法：比较法就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。该方法适用于区域内有较多类似物业交易实例的房地产价值估价。

2、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。该方法适用于具有收益价值的房地产估价。

3、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，该方法适用于不能采用比较法、收益法、假设开发法等计算的公益类、工业类等用途的房地产，且类似建设成本估价资料齐全的房地产估价。

4、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。该方法适用于待开发或正在开发的房地产价值评估。

(二) 选用的估价方法及选用理由

1、本次估价选用方法：市场法。

2、选用理由：估价对象为商业、住宅用房，该区域同类物业销售案例较多，且能够收集较多销售案例及资料，交易结果能够客观反映当前房地产市场水平，故适用该方法。

(三) 测算过程简述

根据比较法原理，其计算公式为：

估价对象价格=可比实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(五) 不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

估价对象为主城区的商业、住宅用房，虽然理论上适用成本法，但受到客观条件限制，此类房地产开发过程中的隐性成本及市场的超额利润无法核算，在这种背景下，房地产价格与建造成本的关联性弱，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，计算结果与市场价值差异较大，故本次估价不适用成本法计算；

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不采用假设开发法估价。

3、不选用收益法的理由

该方法适用于具有收益价值的房地产价值估价，估价对象为商业、住宅用房，目前在房地产租赁市场上类似估价对象的租赁实例较多，但难以判断是否为完税租金，且租金以外的附加费用又多未在租赁合同中体现，实际纯收益难以判断，往往导致以合同租金为依据的测算结果与市场实际成交价格有一定差距，故不宜采用收益法进行评估。

十、估价结果

根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币 **25281877** 元（大写：贰仟伍佰贰拾捌万壹仟捌佰柒拾柒元整），详见下表：

估价对象评估明细表				单位：m ² 、元/m ² 、元	
序号	坐落	用途	建筑面积	评估单价	评估总价
1	六盘水市钟山区唐人街3号楼1单元101室3栋1单元2跃3层101号	住宅	- 233.35	5063	1181451

2	六盘水市钟山区唐人街3号楼9号	商业	-	41.96	48520	2035899
3	六盘水市钟山区唐人街3号楼10号	商业	-	39.81	48520	1931581
4	六盘水市钟山区东风西路局机关672幢(3号集资楼)103室	住宅	-	179.90	5607	1008699
5	六盘水市钟山区钟山中路58号附2号4104室	商业	-	17.89	6307	112832
6	六盘水市钟山区荷城花园步行街八号楼三单元305室	住宅	-	135.67	4255	577276
7	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼01室	住宅	-	256.15	18322	4693180
8	六盘水市钟山区明湖路北侧六盘水碧桂园(一期)5号楼02室	住宅	-	258.21	18322	4730924
9	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号120室附73(栋)1层120号	商业	-	90.05	13097	1179385
10	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号121室附73(栋)1层121号	商业	-	90.05	13097	1179385
11	六盘水市钟山区碧云东路10号附73号122室附73(栋)1层122号	商业	-	96.48	13097	1263599
12	六盘水市钟山区富康路6号附13、14、52、54、56、58、60、62、64号	商业	1层	71.59	13886	994099
		商业	2层	115.40	6924	799030
		住宅	3-8层	609.29	3862	2353078
13	六盘水市钟山区花鱼路35号C幢2号2处	住宅	-	77.37	4121	318842
14	六盘水市钟山区建兴路14号附7号1711室	住宅	-	123.51	4636	572592
15	六盘水市钟山区麒麟路6号附2号905室	住宅	-	81.61	4289	350025
合计	-	-	-	2518.29	-	25281877

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彬	5220190030		2019年12月23日
田维勇	5220130048		2019年12月23日

十二、估价作业日期

二〇一九年十二月一日至二〇一九年十二月二十三日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限为壹年，自二〇一九年十二月二十三日至二〇二〇年十二月二十二日止。

十四、估价报告使用者应注意事项

1、本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差。

2、在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对估价对象的市场价值进行再评估。

十五、其它有关说明

1、报告提交委托方之日起五日内如对评估结果有异议，可向评估事务所书面提出申请复估或重估，如委托方逾期不提出异议，本评估报告生效。

2、本报告壹式叁份，盖有本评估事务所评估报告专用章且经估价师签字后具有法律效力，复制件不具有法律效力。

州金正房地产资产评估事务所

二〇一九年十二月二十三日

估价对象所在地理位置及现状照片

项目	所在地理位置	现状照片
估价对象 1		
估价对象 2		
估价对象 3		
估价对象 4		

<p>估价对象 5</p>		
<p>估价对象 6</p>		
<p>估价对象 7</p>		
<p>估价对象 8</p>		

估价对象 9



估价对象 10

