**声 明**

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告，委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格鉴证评估机构及价格鉴证师不承担责任。

本价格鉴证评估机构及价格鉴证师提示价格评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

五、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

**价格评估报告摘要**

 贵州世强价格评估有限公司（以下简称：本公司）接受贵州省黔西市人民法院的委托，对张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋市场价格完成了必要的评估程序，按价格鉴证评估委托合同的约定，出具价格评估报告。现将价格评估情况及评估结果报告摘要如下：

 一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为贵州省黔西市人民法院。价格鉴证评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

 二、被评估单位：张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套，建筑面积659.91㎡（其中1层为商业用房建筑面积82.76㎡，2—5层及后院小楼住房建筑面积共577.15㎡）。

 三、价格评估目的：为委托方审理案件提供价格参考依据。

 四、价格评估对象和范围：张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套的市场价值。

 五、价格类型：市场价格。

 六、价格评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为2022年4月21日的市场价格，评估结论的有效使用期为一年，即自2022年4月21日至2023年4月20日。

 七、价格评估方法：收益法、市场法。

八、价格评估结论:委估对象张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套的市场价值在评估基准日的市场价格为人民币大写**贰佰陆拾壹万壹仟零捌拾壹元整（小写：¥2,611,081元），**其中：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 坐落 | 产权人 | 实际用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价(元/㎡) | 评估值(元) |
| 1层 | 黔西市黔金路30号房屋 | 张楠 | 商业 | 82.76 | 6,563 | 543,153 |
| 2—5层及后院小楼 | 黔西市黔金路30号房屋 | 张楠 | 住宅 | 577.15 | 3,583 | 2,067,928 |
| 合 计 | 659.91 |  | 2,611,081 |

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况、合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文**。**

**贵州世强价格评估有限公司**

贵世价评字（2022）第 028号

# **对张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套的**

# **价格评估报告**

贵州省黔西市人民法院:

 贵州世强价格评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院(2022)黔法委字72号《委托评估书》的委托，按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对被执行人张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套[不动产权证号：黔（2018）黔西县不动产权第0004420号，建筑面积659.91㎡]的价值进行了评估，现将价格评估情况报告如下：

 **一、委托人、被评估单位和价格鉴证评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况**

 （一）委托人:贵州省黔西市人民法院；

 （二）被评估单位:张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套,建筑面积659.91㎡；

 （三）价格鉴证评估委托合同约定的其他评估报告使用人:除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

 **二、价格评估目的**

 为委托方审理案件提供价格参考依据。

**三、价格评估对象和评估范围**

 （一）评估对象:张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套,建筑面积659.91㎡。

 （二）评估范围:张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋的市场价值。

 **四、价格类型及定义**

（一）价格评估所选取的价格类型为：市场价格。

 （二）价格类型定义：市场价格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格估计数额。

 **五、价格评估基准日**

 本项目价格评估基准日为2022年4月21日,该基准日为现场勘查日。

 **六、价格评估依据**

（一）(2022)黔法委字72号《委托评估书》。

（二）法律依据

 1、《中华人民共和国价格法》；

 2、《中华人民共和国资产评估法》；

 3、《价格鉴证评估执业规范》中价协[2020]31号；

 4、《价格认定依据规则》国家发展改革委价格认证中心;

 5、 国家有关房地产评估的法律、法规和政策。

 （三）委托方提供的其他资料

 1、贵州省不动产登记查询结果复印件，张楠身份证复印件；

 2、民事判决书、张楠房产证复印件。

（四）取价依据

1、评估人员实地查看或咨询所获得的价格资料；

2、评估机构及评估人员掌握的其他相关信息资料。

 **七、价格评估方法**

价格鉴证评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。进行价格评估时，要根据评估对象、价格类型、资料收集情况等相关条件，分析三种价格鉴证评估基本方法的适用性。

市场法:是指通过市场调查,选择三个或者三个以上与价格鉴证评估事项相同或者类似的可比实例或者参照物,分析比较价格鉴证评估事项与参照物之间的差异并进行调整,从而确定价格鉴证评估事项市场价格的方法。市场法的适用条件:

（一）交易市场发育充分;

（二）参照物及其与价格鉴证评估事项可比较的指标、技术参数等资料可以收集到。

 成本法:是指在办理价格鉴证评估事项时，按照价格鉴证评估事项在基准日的重置成本扣减各种损耗来确定价格鉴证评估事项价格的方法。成本法的适用条件:

1. 具备可以采用的成本资料；

 （二）各种损耗可以量化。

 收益法:是指将价格鉴证评估事项的预期收益,按一定的折现率折算成现值，从而确定价格鉴证评估事项价格的方法。收益法的适用条件:

 （一）价格鉴证评估事项的预期收益可以预测并能用货币衡量；

 （二）获得预期收益所承担的风险可以预测并能用货币衡量；

 （三）预期获利年限可以预测。

对于本次价格评估，因不具备可以采用的成本资料，各种损耗也难以量化，因此不宜采用成本法进行评估;而对于一层门面,因价格鉴证评估事项的预期收益可以预测并能用货币衡量、获得预期收益所承担的风险也可以预测并能用货币衡量、预期获利年限也可预测，因此选用收益法进行评估;对于2—5层及后院小楼住房因交易市场发育充分,参照物及其与价格鉴证评估事项可比较的指标、技术参数等资料可以收集到,故采用市场比较法进行评估。

 **八、评估过程和情况**

本公司在接受委托后，经过现场勘查、评定估算、价值审定、提交报告等过程，于2022年4月21日在委托方的带领下赴张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋进行了现场勘查,并由委托人在现场查勘笔录上签字确认(申请人与被申请人未到场)。

张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套，不动产权证号：黔（2018）黔西县不动产权第0004420号，建筑面积659.91㎡房屋用途：1层为商业用房，出租用于餐饮服务，2—5层为住宅用于出租，房屋四楼一底，过道普通刮瓷，地面贴普通地砖，简单装修。每层楼三室一厅一卫一厨和一个阳台，房屋后侧为一复式楼房，墙壁刮瓷，一层贴地砖，二层木地板，楼梯间为地砖，三楼顶有两间房屋用作库房堆放杂物和一个露天阳台。

附近有黔西中等职业学校、毕节市第二实验高中、黔西四中、云志中学等教育机构，还有黔西万丰国际商贸城、富万家购物广场，欧世华联超市、老成都自助火锅等餐饮及购物市场，交通便利，附近还有黔西市妇幼保健院、黔西市疾控预防中心预防接种门诊等医疗机构。周边有水西公园、黔西市东门游乐场等休闲游玩场地，该房屋坐落周边，交通方便，宜居、宜商、宜学，是黔西市较好的居家环境，根据估价对象的情况,对房屋一层采用收益法, 2—5层及后院小楼住房拟采用市场比较法进行评估。

**房 屋 基 本 情 况 表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 位 置 | 所有人 | 用途 | 面积（㎡） | 所在楼层 |
| 贵州省黔西市黔金路30号房屋 | 张楠 | 商业 | 82.76 | 1 |
| 贵州省黔西市黔金路30号房屋 | 张楠 | 住宅 | 577.15 | 2—5层及后院小楼住房 |
| 合计 | 659.91 |  |

 本公司对该房屋1层采用收益法对2—5层房屋及后院小楼住房选择了近期交易成功且具有同类交易性质的里沙大道财富广场、里沙大道瑞丰铭苑和莲城大道黔城丽景三套住宅房案例进行了比较，并参照标的物进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正后，进行认真分析、研究，认为计算结果符合标的物的实际情况。最后进行价格评估结果分析,撰写评估报告,内部复核定稿。

 **九、价格评估假设**

 （一）评估前提

 本次评估是以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假释前提。

 （二）基本假设

 1、以委托人与被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为条件。

 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。

 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为条件。

 （三）具体假设

 1、评估结论是以委托方列入评估范围的贵州省黔西市黔金路30号房屋一套的价值在现有情况、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2022年4月21日的市场价格的反映为具体条件,没有对其他财产进行评估;

 2、本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

 **十、价格评估结论**

委估对象张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋一套的市场价值在评估基准日的市场价格为人民币大写**贰佰陆拾壹万壹仟零捌拾壹元整（小写：¥2,611,081元），**见下表：

张楠名下位于贵州省黔西市黔金路30号房屋评估明细表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 坐落 | 产权人 | 实际用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价(元/㎡) | 评估值(元) |
| 1层 | 黔西市黔金路30号房屋 | 张楠 | 商业 | 82.76 | 6,563 | 543,153 |
| 2—5层及后院小楼住房 | 黔西市黔金路30号房屋 | 张楠 | 住宅 | 577.15 | 3,583 | 2,067,928 |
| 合 计 | 659.91 |  | 2,611,081 |

 **十一、特别事项说明**

 在评估过程中，委托人和相关当事人提供的与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和相关当事人对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；价格鉴证师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人与相关当事人应承担由此而产生的一切法律后果。

 **十二、价格评估报告使用限制说明**

 （一）本评估报告仅供委托人及价格鉴证评估委托书中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交相关主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

 （二）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2022年4月21日至 2023年4月20日。

 **十三、评估报告日**

 本评估报告日为 2022年5月6日。

**十四、评估机构名称：**贵州世强价格评估有限公司

机构资质证书证号：中J240017

法定代表人（盖章）：

 **十五、价格鉴证师签字、评估机构签章。**

 姓 名 执业资格名称 执业证号 签字（盖章）

鞠治平 价格鉴证师 0008498

徐世强 价格鉴证师 0019030

**十六、 价格评估报告附件**

 (一)(2022)黔法委字72号《委托评估书》；

 (二)承诺书、工作计划；

 (三)贵州省不动产登记查询结果；

(四)民事判决书、张楠房产证复印件；

(五)现场照片；

 (六)评估公司营业执照、资质证书及评估人员证书复印件。

贵州世强价格评估有限公司

 二○二二年五月六日