

# 房地产估价报告

估价项目名称：为镇远县人民法院确定财产处置参考价提供服务涉及位于贵州省黔东南苗族侗族自治州镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D栋的九套成套住宅用房(建筑面积共计 892.96 m<sup>2</sup>) 市场价值估价报告

估价委托人：镇远县人民法院

房地产估价机构：贵州天一众源房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈思玥妮 5220210024

钟武 5220160029

估价报告出具日期：二〇二二年九月十九日

估价报告编号：黔天一众源房估报(2022)09011号

# 致估价委托人函

镇远县人民法院：

受贵院的委托，我公司注册房地产估价师陈思玥妮、钟武对位于贵州省黔东南苗族侗族自治州镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D 栋的九套成套住宅用房（建筑面积共计 892.96 m<sup>2</sup>）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 8 月 16 日的市场价值进行了评估。现将估价结果汇报如下：

一、估价对象：镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D 栋的九套成套住宅用房（建筑面积共计 892.96 m<sup>2</sup>）。概况如下：

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落	用途	结构	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000305 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 1 层 1 号	成套住宅	混合	1	96.59
2	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000287 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 1 层 2 号	成套住宅	混合	1	96.59
3	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000299 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 6 层 1 号	成套住宅	混合	6	96.59
4	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000291 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 6 层 2 号	成套住宅	混合	6	96.59
5	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000295 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 2 单元 5 层 2 号	成套住宅	混合	5	96.59
6	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000298 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 2 单元 6 层 2 号	成套住宅	混合	6	96.59
7	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000315 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 1 层 1 号	成套住宅	混合	1	104.66
8	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000327 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 1 层 3 号	成套住宅	混合	1	104.10
9	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000317 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 6 层 1 号	成套住宅	混合	6	104.66
	合计						892.96

二、估价目的：为镇远县人民法院确定财产处置参考价提供服务而评估涉案房地产的市场价值。

三、价值时点：根据“(GB/T50291—2015)《房地产估价规范》”以及《贵州省镇远县人民法院评估委托书》要求，本次估价以《贵州省镇远县人民法院评估委托书》出具时间 2022 年 8 月 16 日作为价值时点。

四、价值类型：本报告书提供的房地产市场价格是满足所述假设限制条件下，估价对象于价值时点无权利负担下公开市场形成的客观市场价值，该价格是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，交易双方税费正常负担下的价格，未考虑房地产租赁、抵押及查封等因素的影响。

#### 五、估价方法：比较法。

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、自然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》、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；委托方提供的有关资料；我公司所掌握的镇远县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8月16日）的公开市场价值（含对应分摊的国有出让土地使用权价值）为人民币贰佰壹拾玖万零玖佰元整（¥219.09万元），其具体情况如下：

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落	用途	结构	所在楼层	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
1	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000305号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元1层1号	成套住宅	混合	1	96.59	2460	23.76
2	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000287号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元1层2号	成套住宅	混合	1	96.59	2460	23.76
3	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000299号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元6层1号	成套住宅	混合	6	96.59	2445	23.62
4	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000291号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元6层2号	成套住宅	混合	6	96.59	2445	23.62
5	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000295号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋2单元5层2号	成套住宅	混合	5	96.59	2460	23.76
6	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000298号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋2单元6层2号	成套住宅	混合	6	96.59	2445	23.62
7	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000315号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元1层1号	成套住宅	混合	1	104.66	2460	25.75
8	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000327号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元1层3号	成套住宅	混合	1	104.10	2460	25.61
9	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000317号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元6层1号	成套住宅	混合	6	104.66	2445	25.59
	合计						892.96		219.09

注：房地产市场价格含对应分摊的国有出让土地使用权价值。

七、估价报告应用的有效期：随着时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告有效期为壹年（即二〇二二年九月十九日至二〇二三年九月十八日止）。

评估的详细结果，见《估价结果报告》。

此 致

贵州天一众源房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十九日

# 目 录

估 价 师 声 明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	4
六、估价报告使用限制.....	4
<b>房地产估价结果报告 .....</b>	<b>6</b>
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.....	6
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法的选用.....	13
十、估价结果.....	15
十一、 估价人员.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
<b>房地产估价技术报告（存档备查） .....</b>	<b>17</b>
估价对象照片.....	18
估价对象位置示意图 .....	19

## 附件（复印件）

- （一）《贵州省镇远县人民法院评估委托书》（（2017）黔 2625 执 130 号）；
  - （二）《不动产权证书》；
  - （三）估价机构企业法人营业执照；
  - （四）房地产估价机构备案证书；
  - （五）估价人员资格证。
- （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陈述的事实是真实的、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益冲突，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《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们已于2022年8月16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地产进行调查和比较，根据评估需要选择了评估参数。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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陈思玥妮、钟武。

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。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈思玥妮	5220210024		2022年9月19日
钟武	5220160029		2022年9月19日

二〇二二年九月十九日

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》等资料复印件，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的全部资料和陈述的情况是真实、合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

3、由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、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，故本次估价假设估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4、估价委托人引领估价人员按照《贵州省镇远县人民法院评估委托书》要求进行实地查勘的房地产与所提供的《不动产权证书》所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5、根据“（GB/T50291—2015）《房地产估价规范》”以及《贵州省镇远县人民法院评估委托书》要求，本次估价以《贵州省镇远县人民法院评估委托书》出具时间 2022 年 8 月 16 日作为价值时点。

6、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，并了解交易对象；
- （4）交易双方掌握必要的市场信息；
- （5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （6）不存在特殊买者的附加出价。

## 二、未定事项假设

1、本报告以估价对象不存在抵押权、典权、担保、租赁、查封等因素影响为假设前提，并且不考虑其对评估结果的影响。

2、本次评估数据是以委托方提供的《不动产权证书》等资料为计算前



提,委托方提供的资料真实有效。本次估价以此为依据进行估价并对此假设前提不承担责任。

3、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。

4、依据委托方提供的《不动产权证书》等资料,未记载以下估价对象的土地使用权期限,估价对象的土地使用权期限应以不动产相关部门登记或认定的情况为准,本次评估以估价对象以出让方式取得土地使用权为测算前提,房地产市场价格评估结果含对应分摊的国有出让土地使用权价值。若估价对象至价值时点尚未缴纳土地使用权出让金,则评估结果应扣除需缴纳的土地使用权出让金,具体需缴纳土地使用权出让金应以当地自然资源局认定的金额为准,请报告使用者关注该情况。未记载土地使用权期限的估价对象详见下表:

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落	用途	结构	所在楼层	建筑面积(㎡)
1	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000305号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元1层1号	成套住宅	混合	1	96.59
3	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000299号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元6层1号	成套住宅	混合	6	96.59
4	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000291号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元6层2号	成套住宅	混合	6	96.59
5	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000295号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋2单元5层2号	成套住宅	混合	5	96.59
6	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000298号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋2单元6层2号	成套住宅	混合	6	96.59
7	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000315号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元1层1号	成套住宅	混合	1	104.66
8	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000327号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元1层3号	成套住宅	混合	1	104.10
9	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000317号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元6层1号	成套住宅	混合	6	104.66

### 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

因本次估价目的的需要,本报告以估价对象不存在抵押权、租赁、典权、担保、查封等因素影响为假设前提,并且不考虑其对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等的房屋所有权人之间不一致,估价对象的名称不一致等情况下,对估价所依

据的用途或房屋所有权人、名称等的合理假定。

估价对象1《不动产权证书》(黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000305号)、估价对象7《不动产权证书》(黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000315号)及估价对象8《不动产权证书》(黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000327号)证载土地用途为商服用地,房屋用途为成套住宅,本次评估以成套住宅作为估价对象法定用途进行测算,请报告使用者关注该情况。

## 五、依据不足假设

本估价项目无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1、本评估报告及附件内容仅供委托方用于本次委托估价目的时使用,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、本估价报告的有效期限为壹年(即二〇二二年九月十九日至二〇二三年九月十八日止),委托方应在本报告的有效期内合理使用本报告。如超过有效期,或价值时点之后、有效期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及政府主管部门使用,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。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时,估价对象的估价结果也会发生变化,必要时应作相应调整或重新估价。

6、本估价报告的估价结果,须经贵州天一众源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,复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。

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房地产价格的影响，当前述条件情况发生时，评估结果作相应调整。

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。

# 房地产估价结果报告

黔天一众源房估报(2022)09011号

## 一、估价委托人

委托估价方：镇远县人民法院

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：贵州天一众源房地产资产评估有限公司

房地产机构住所：贵阳市观山湖区诚信北路81号大西南·富力中心A3栋1单元11层11号

营业执照注册号：91520103322268261J

房地产估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：筑房评估字A2015005

备案有效期限：2025年08月25日

法定代表人：郝汉

联系电话：0851-85111305

## 三、估价目的

为镇远县人民法院确定财产处置参考价提供服务而评估涉案房地产的市场价值。

## 四、估价对象

### 1、估价对象、案件背景及评估事项

(1) 镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D栋的九套成套住宅用房(建筑面积共计892.96 m<sup>2</sup>)。概况如下：

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落	用途	结构	所在楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000305号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元1层1号	成套住宅	混合	1	96.59
2	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000287号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元1层2号	成套住宅	混合	1	96.59
3	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000299号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元6层1号	成套住宅	混合	6	96.59
4	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000291号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元6层2号	成套住宅	混合	6	96.59

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落	用途	结构	所在楼层	建筑面积 (m²)
5	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000295 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 2 单元 5 层 2 号	成套住宅	混合	5	96.59
6	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000298 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 2 单元 6 层 2 号	成套住宅	混合	6	96.59
7	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000315 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 1 层 1 号	成套住宅	混合	1	104.66
8	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000327 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 1 层 3 号	成套住宅	混合	1	104.10
9	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000317 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 6 层 1 号	成套住宅	混合	6	104.66
	<b>合计</b>						<b>892.96</b>

(2) 案件背景及评估事项

案由：建设工程合同纠纷；

申请人：邱才明；

被执行人：台江县鹏飞房地产开发有限公司；

评估要求：对被执行人台江县鹏飞房地产开发有限公司开发的位于镇远县羊坪镇一碗水“碧水华庭”项目小区 D 栋九套商品房市场价值进行评估。

2、估价对象现状情况

根据上述案件背景，本次评估对象的坐落为镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D 栋，基本现状情况如下：

(1) 土地状况描述

根据委托人提供的《不动产权证书》以及估价人员实地勘察情况确定估价对象权利人、土地开发程度等土地基本情况。概况如下表：

权利人	基本情况	现状开发程度
台江县鹏飞房地产开发有限公司	地势较平坦，地基承载力良好，稳定性较好。	五通一平

注：五通一平（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯及宗地红线内场地平整）。

(2) 建筑状况描述

镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D 栋的九套成套住宅用房，建筑面积共计 892.96 m²，房屋结构均为混合结构，层高约 3 米，建成于 2015 年左右，至价值时点估价对象房屋户型均为三室两厅一厨二卫，室内均为毛坯，尚未进行二次装修。防水、保温、采光、通风情况良好，水电、通讯及宽带等设施完善。

3、估价对象权属情况

## 估价对象1《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000305号]

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元1层1号
不动产单元号	522625103011GB00014F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地/市场化商品房
用途	商服用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 96.59 m <sup>2</sup>
使用期限	/
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 15.36 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 85.59 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 11 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 1层
附记	首次登记

## 估价对象2《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000287号]

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元1层2号
不动产单元号	522625103011GB00014F00150002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 96.59 m <sup>2</sup>
使用期限	2010年06月03日起2059年03月27日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 15.36 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 85.59 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 11 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 1层
附记	首次登记

## 估价对象3《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000299号]

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋1单元6层1号
不动产单元号	522625103011GB00014F00150011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	国有土地/市场化商品房
用途	住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 96.59 m <sup>2</sup>
使用期限	/
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 15.36 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 85.59 m <sup>2</sup>

	分摊建筑面积: 11 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 6层
附记	首次登记

**估价对象 4《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000291 号]**

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 6 层 2 号
不动产单元号	522625103011GB00014F00150012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	国有土地/市场化商品房
用途	住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 96.59 m <sup>2</sup>
使用期限	/
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 15.36 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 85.59 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 11 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 6层
附记	首次登记

**估价对象 5《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000295 号]**

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 2 单元 5 层 2 号
不动产单元号	522625103011GB00014F00150022
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	国有土地/市场化商品房
用途	住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 96.59 m <sup>2</sup>
使用期限	/
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 15.36 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 85.59 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 11 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 5层
附记	首次登记

**估价对象 6《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000298 号]**

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 2 单元 6 层 2 号
不动产单元号	522625103011GB00014F00150024
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	国有土地/市场化商品房
用途	住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 96.59 m <sup>2</sup>

使用期限	/
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 15.36 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 85.59 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 11 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 6层
附记	首次登记

**估价对象 7《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000315 号]**

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 1 层 1 号
不动产单元号	522625103011GB00014F00160001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地/市场化商品房
用途	商服用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 104.66 m <sup>2</sup>
使用期限	/
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 16.583 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 95.12 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 9.54 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 1层
附记	首次登记

**估价对象 8《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000327 号]**

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 1 层 3 号
不动产单元号	522625103011GB00014F00160003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	国有土地/市场化商品房
用途	商服用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 104.10 m <sup>2</sup>
使用期限	/
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 16.494 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 94.61 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 9.49 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 1层
附记	首次登记

**估价对象 9《不动产权证书》[黔(2022)镇远县不动产权第 DZ0000317 号]**

权利人	台江县鹏飞房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D2 栋 1 单元 6 层 1 号
不动产单元号	522625103011GB00014F00160016



权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	国有土地/市场化商品房
用途	住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 14700 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 104.66 m <sup>2</sup>
使用期限	/
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 16.583 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 95.12 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 9.54 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 6层 所在层数: 6层
附记	首次登记

至价值时点, 估价对象均无租赁情况。

#### 4、区域因素:

##### (1) 区域位置

本次估价对象位于镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D 栋, 周边有家家宜超市、快充充电站、GK 汽车服务中心、各类零售商铺等公共服务设施, 该区域有岑巩 1 路、岑巩 2 路公交线路经过, 交通便捷度一般。

##### (2) 基础设施条件

已达“五通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯), 水、电供应保证率高, 基础设施完善。

通路: 区域内通往城区的主干道和区域内相互联系的支干道通畅;

通上水: 区域内自来水通畅, 本区域通水保证率为 98%;

通下水: 铺设排水管网以及雨水管网系统, 区域内生活废水和雨水分流后进入城市综合排水系统;

供电: 市政供电设施完善, 本区供电保证率为 98%;

通讯: 本区域电话、传真、邮件、宽带网络、光缆等通讯设施畅通。

##### (3) 自然环境条件

区域绿化景观较好, 区域自然环境条件较好。

##### (4) 人文环境

周边居住的居民素质较好、治安状况较好, 人文环境较好。

(5) 土地状况: 地势较平坦, 土地平整, 地基承载力良好, 稳定性较好, 无不良地质现象。

## 五、价值时点

根据“(GB/T50291—2015)《房地产估价规范》”以及《贵州省镇远县

人民法院评估委托书》要求，本次估价以《贵州省镇远县人民法院评估委托书》出具时间 2022 年 8 月 16 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产市场价格是满足所述假设限制条件下，估价对象于价值时点无权利负担下公开市场形成的客观市场价格，该价格是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，交易双方税费正常负担下的价格，未考虑房地产租赁、抵押及查封等因素的影响。

## 七、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利用原则、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）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、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。

## 八、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》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自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》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》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. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

(二) 本次估价采用的技术规程

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. 《贵州省建筑与装饰工程计价定额》(2016版)。

(三) 委托方提供的有关资料

1. 《贵州省镇远县人民法院评估委托书》((2017)黔2625执130号);

2. 《不动产权证书》;

3. 其他相关资料。

## 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) 不选用成本法进行估价的理由

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，特别是现时住宅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，住宅房地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不选用成本法进行估价。

### (2) 不选用假设开发法进行估价的理由

假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已批准规划指标前提下的已建房地产，在不改变规划指标情况下，估价对象不适用假设开发法进行评估，故不选用假设开发法进行估价。

### (3) 不选用收益法进行估价的理由

虽然估价对象理论上适用收益法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房的价格主要受市场供求关系左右，住宅房地产租赁价值与住宅房地产市场交易价值相比较为滞后，房地产的租赁价值不能反映出房地产的现时市场价格，故本估价不适合选用收益法。

### 3、选用的估价方法及理由

#### (1) 选用比较法进行估价的理由

估价对象是交易性活跃的住宅用房，由于估价对象同一供求圈内类似房地产的交易实例较多，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=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数

## 十、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、自然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》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；委托方提供的有关资料；我公司所掌握的镇远县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8月16日）的公开市场价值（含对应分摊的国有出让土地使用权价值）为人民币贰佰壹拾玖万零玖佰元整（¥219.09万元），其具体情况如下：

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落	用途	结构	所在楼层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔（2022）镇远县不动产权第 DZ0000305 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 1 层 1 号	成套住宅	混合	1	96.59	2460	23.76
2	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔（2022）镇远县不动产权第 DZ0000287 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 1 层 2 号	成套住宅	混合	1	96.59	2460	23.76
3	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔（2022）镇远县不动产权第 DZ0000299 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 6 层 1 号	成套住宅	混合	6	96.59	2445	23.62
4	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔（2022）镇远县不动产权第 DZ0000291 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 1 单元 6 层 2 号	成套住宅	混合	6	96.59	2445	23.62
5	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔（2022）镇远县不动产权第 DZ0000295 号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭 D1 栋 2 单元 5 层 2 号	成套住宅	混合	5	96.59	2460	23.76

估价对象	权利人	不动产权证书号	坐落	用途	结构	所在楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
6	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000298号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D1栋2单元6层2号	成套住宅	混合	6	96.59	2445	23.62
7	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000315号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元1层1号	成套住宅	混合	1	104.66	2460	25.75
8	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000327号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元1层3号	成套住宅	混合	1	104.10	2460	25.61
9	台江县鹏飞房地产开发有限公司	黔(2022)镇远县不动产权第DZ0000317号	镇远县羊坪镇一碗水碧水华庭D2栋1单元6层1号	成套住宅	混合	6	104.66	2445	25.59
合计							<b>892.96</b>		<b>219.09</b>

注：房地产市场价格含对应分摊的国有出让土地使用权价值。

### 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
陈思玥妮	5220210024		2022年9月19日
钟武	5220160029		2022年9月19日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年八月十六日

### 十三、估价作业日期

二〇二二年八月十六日至二〇二二年九月十九日

### 十四、估价报告使用期限

随着时间的变化，评估对象的价值也应作相应调整，故本报告有效期为壹年（即二〇二二年九月十九日至二〇二三年九月十八日止）。

贵州天一众源房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十九日

# 房地产估价技术报告

(存档备查)

# 估价对象照片



实地查勘日期：2022年8月16日



## 估价对象位置示意图



“★”处为委估对象所处位置