

涉执房地产处置司法评估报告

项 目 名 称：位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面、位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层的房地产价值评估

委托评估方：贵州省六盘水市中级人民法院

受托评估方：贵州中衡房地产资产评估有限公司

评 估 人 员：徐 华【房地产估价师注册号：5219980010】

刘海彪【房地产估价师注册号：5220070010】

评 估 日 期：二 0 二 二 年 九 月 六 日 至 十 月 二 十 日

评估报告编号：黔中房评字（2022-1）第 1006 号

致估价委托人函

贵州省六盘水市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面及位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层的房地产进行了价值评估，现将评估情况报告如下：

一、估价对象

估价对象位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面建筑面积为 58.85 平方米，位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层房地产（即委托书中商住楼三层 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6），建筑面积为 577.24 平方米。

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。

三、价值时点

二〇二二年九月六日（实地查勘时间）

四、价值类型

本评估价值为估价对象于价值时点的市场价值。评估价值中已包含评估对象应分摊土地使用权面积的价值，估价结果不包含该房地产若发生产权转移时所需缴纳的税费。

五、估价方法

本次评估采用市场比较法及收益法进行估价。

六、估价结果

估价对象两处房地产于价值时点的评估价值为人民币叁佰伍拾壹万伍仟玖佰元整（¥：351.59 万元），其中位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面评估价值为人民币捌拾壹万陆仟柒佰元整（¥：81.67 万元），评估综合单价为每平方米人民币壹万叁仟捌佰柒拾柒元整（¥：13877 元/平方米）；位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层（3-1 室）房地产评估价值为人民币贰佰陆拾玖万玖仟贰佰元整（¥：269.92 万元），评估综合单价为每平方米人民币肆仟陆佰柒拾陆元整（¥：4676 元/平方米）。本评估结果中已包含估价对象应分摊土地使用权面积价值，但未包含估价对象室内装饰装修价值及室内动产价值。详情见下表：

估价对象评估价值一览表

序号	估价对象	商品房预售许可证号	建筑面积 (m ²)	用途	评估综合单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	位于六枝特区平寨镇贵烟路(人事局旁)六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面	(六住建)商房预字第 2015012 号	58.85	商业	13877	81.67
2	位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层 (3-1 室) 房地产	(六住建)商房预字第 (2013)07 号	577.24	商业办公	4676	269.92
合计						351.59

七、特别提示

1. 估价结果中评估单价保留至元位，评估总价保留至百元位。
2. 本评估报告须按照报告中载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用，我公司及注册房地产估价师不对其它使用范围负责；敬请报告使用方认真阅读本报告的全部内容，重点关注估价的假设和限制条件。
3. 本评估结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价服务，该评估结果非为估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。
4. 本评估报告所示的评估结果为估价对象在价值时点的财产处置参考价，如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估价对象状况、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，若以上情况发生明显变化的，评估结果需进行相应调整后才可使用。
5. 本评估报告使用期限为自评估报告出具之日起一年内使用，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，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果需进行相应调整后才可使用。
6. 评估结果报告随函发送，若估价委托人、当事人、利害关系人对本评估报告持有疑问或异议，自收到报告起请委托方于 5 日内通过六盘水市中级人民法院向我公司提出书面申请，逾期即丧失对评估报告提出异议的权利。

详情见《房地产估价结果报告》。

贵州中衡房地产资产评估有限公司

法定代表人：余靖

二〇二二年十月二十日

目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、一般假设.....	6
二、未定事项假设.....	7
三、背离事实假设.....	7
四、不相一致假设.....	7
五、依据不足假设.....	7
六、估价报告使用限制.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告应用的有效期.....	17
十五、需要特别说明的事项.....	17

附件:

1. 贵州省六盘水市中级人民法院（2022）黔02执恢83号评估《委托书》；
2. 估价对象所处物业工程建设项目“五证”及《房屋面积测绘报告》（复印件）；
3. 估价对象位置图及相关照片；
4. 房地产估价机构营业执照（复印件）；
5. 房地产估价机构资质证书（复印件）；
6. 估价人员资格证书（复印件）；

注：根据《房地产估价规范》，估价技术报告由本公司存档，供有关管理部门查阅。

注册房地产估价师声明

- 一、本报告所得出的估价结果，仅为人民法院确定财产处置参考价服务。
- 二、我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 三、本评估报告中的分析、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。
- 四、我们与本评估报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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。
- 五、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 六、我公司估价人员已对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘，现场查勘日期为2022年9月6日。
- 七、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。
- 八、委托方只可按照本评估报告的估价目的使用，不可用于其他用途。本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何媒体上。

声明人：

姓名	房地产估价师注册证书号	签字
徐华	5219980010	
刘海彪	5220070010	

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

3. 本次评估以估价对象在法定使用期限内能够正常持续使用为前提条件。同时本次评估是以估价对象能合法享用及分摊整幢房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

4. 委托方引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

5. 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进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6. 本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

二、未定事项假设

委托方提供估价对象相关资料中未记载估价对象房屋的竣工年代，本次估价房屋建成年份以估价人员调查为准。

三、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象已被查封，本次估价评估结果未考虑估价对象被查封及其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象存在不相一致事项，经估价人员现场勘查，估价对象应为一个独立使用商铺，但其室内后部搭建有钢砼楼梯上二楼，经征询相关当事方，本次评估范围不包含二楼房地产，即本次评估以该门面房产现状进行评估，特提请报告使用人注意该搭建楼梯瑕疵。

五、依据不足假设

根据注册房地产估价师对估价对象涉及相关当事方征询及调查，估价对象无其他法定优先受偿权利。故本次估价假设该事项情况属实。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为委托方案件执行提供价值参考之估价目的使用，不对其它用途负责。

2. 本次评估以委托方指定的评估范围为准，委估房地产的用途、建筑面积、建筑物状况等我们以委托方提供的估价对象《房屋面积测绘报告》为依据，若有不符，委托方应将核准结果书面通知估价方并提供相关资料，由估价方根据原估价方法对评估值进行调整。

3. 评估价值中已包含估价对象应分摊土地使用权面积的价值，评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，且评估结果未包含估价对象若发生产权转移时所需缴纳的税费。

4. 评估结果是反映估价对象于价值时点在本次估价目的下的参考价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考

考虑国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年十月二十日至二〇二三年十月十九日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，并对房地产评估价产生明显影响时，本报告的估价结果应作相应调整，委托方应聘请房地产估价机构重新进行估价。

6. 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资料不实造成估价结果失真，我们将不承担任何法律责任。

7. 本估价报告仅供委托方使用，未经本估价机构同意，本报告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，报告的全部或部分内容不得转载、发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

8. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

9. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

房地产评估结果报告

黔中房评字（2022-1）第 1006 号

一、委托评估方

贵州省六盘水市中级人民法院

二、受托评估方

受托评估方：贵州中衡房地产资产评估有限公司

营业执照注册号：91520000722109446E

法定代表人：余 靖

地 址：贵阳市文昌南路 79 号文昌苑 A 栋 19 楼 4 号

评 估 资 质：国家房地产价格评估机构贰级资质

证 书 编 号：黔房评字 0100902

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。

四、估价对象

估价对象位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面建筑面积为 58.85 平方米，位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层房地产（即委托书中商住楼三层 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6），建筑面积为 577.24 平方米。

1、位置与环境

估价对象一 位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面：

估价对象坐落于六枝特区平寨镇九龙路（贵烟路）桃花公园旁名仕家园项目，北临贵烟路，所处位置交通方便。附近有桃花公园、六枝特区教育局、金汇苑小区、桃园新区、阳光家园、众多商铺店面等。区域内生活配套设施较齐全，市政基础设施较完善。评估对象所处位置门前人行道宽敞，商业氛围稍好。

估价对象二 位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层：

估价对象坐落于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼建设项目，西南临团结路，所处位置交通方便。附近有六枝特区街心花园、沁云山公园、六枝特区第一中学、六枝特区第二中学、六枝特区第一小学、六枝宾馆、工矿大厦、夜郎大厦、中国电信六枝分公司、众多金融网点、酒店娱乐场所、众多商铺店面等。区域内生活配套服务设施较齐全，市政基础设施较完善。评估对象所处区域为六枝特区商业中心，商业氛围较好。

2、项目权属状况

估价对象一 位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面：

估价对象尚未办理产权登记，委托方提供了估价对象所处物业工程建设项目“五证”，具体为：建字第 520000201519121 号《建设工程规划许可证》，地字第 520000201518620 号《建设用地规划许可证》，编号 520203201508250101（2015）42 号《建筑工程施工许可证》，（六住建）商房预字第 2015012 号《商品房预售许可证》、六土国用（籍）第 20150074 号《国有土地使用证》。土地坐落于六枝特区平寨镇贵烟路（特区人事局旁），用途为综合用地，土地使用权类型为出让，面积 878.35 平方米，使用期限至 2047 年 5 月 14 日。估价对象产权权属由委托方负责解释。

估价对象二 位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层：

估价对象尚未办理产权登记，委托方提供了估价对象所处物业工程建设项目“五证”，具体为：建字第 520000201307511 号《建设工程规划许可证》，地字第 520000201306107 号《建设用地规划许可证》，编号 520203201307232701 号《建筑工程施工许可证》，（六住建）商房预字第（2013）07 号《商品房预售许可证》、六土国用（籍）第 20120145 号《国有土地使用证》。土地坐落于六枝特区平寨镇团结路，用途为商服、住宅用地，土地使用权类型为出让（转让），土地使用权面积 781 平方米，使用期限商业至 2052 年 6 月 25 日。估价对象产权权属由委托方负责解释。

3、估价对象现状

估价对象一 位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置

业名仕家园项目 1-7 号商业门面:

(1)、土地状况描述

根据估价人员现场查看，估价对象所属宗地位处桃花湖北侧，东临六枝特区人社局用地、南临六枝特区邮政局用地、西临邮政局家属区通道、北临贵烟路。形状为规则的长方形，地势平坦，有利于建筑物修建及平面布局。土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，可供建筑用地使用。土地开发程度为“六通”即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气。

(2)、建筑物状况描述

估价对象所处物业共七层，一至二层为商业用房，三至七层均为住宅套房。本次估价范围为位于第一层 1-7 号的商业门面一间，建筑面积为 58.85 平方米（根据委托方提供的《房屋分层分户平面图》载明的数据得出，仅供本次评估使用，不作为办理产权登记的依据）；估价对象系混合结构，外墙刷外墙漆，层高为 3.60 米。估价对象进深 11.5 米，长方形通敞式布局独立商业门面，铝合金卷闸门，室内铺 800mm×800mm 地砖，墙面清光，毛天棚面，通水，维护保养一般，至价值时点处于空置中，建成于 2015 年。

经估价人员现场勘查，估价对象室内后部搭建有楼梯上二楼，经征询相关当事方，本次评估范围不包含二楼房地产（即本次评估以该门面房产现状进行评估，特提请报告使用方注意该搭建楼梯瑕疵）。

估价对象二 位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层:

(1)、土地状况描述

根据估价人员现场查看，估价对象所属宗地位处团结路北侧，东临私宅、南临团结路人行道、西临正兴房地产开发有限公司、北临道路。形状为近似梯形，地势平坦，有利于建筑物修建及平面布局。土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，可供建筑用地使用。土地开发程度为“六通”即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气。

(2)、建筑物状况描述

估价对象所处物业共十三层，负一层为车库，一至四层为商业（办公）用房，五层以上均为住宅套房。本次估价范围为位于第三层整层（3-1 室）的

商业办公用房，总建筑面积为 577.24 平方米，含共有分摊面积 104.46 平方米（根据委托方提供的《房屋面积测绘报告》载明的数据得出，仅供本次评估使用，不作为办理产权登记的依据）；估价对象系框混结构，外墙刷外墙漆，层高为 4.50 米。估价对象通敞式布局，双电梯双步梯上下，室内铺地砖或强化木地板，通水、电、通讯，估价对象通风采光较好，维护保养正常，至价值时点已分隔装修用作培训机构处于正常出租使用中，建成于 2013 年。

五、价值时点

2022 年 9 月 6 日（估价人员完成对估价对象实地查勘之日）

六、价值类型

本估价报告的评估价值为估价对象于价值时点的市场价值。评估价值中已包含评估对象应分摊土地使用权面积的价值，估价结果不包含该房地产若发生产权转移时所需缴纳的税费。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次评估遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价师站在中立的立场上，不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，不偏袒相关当事人中的任何一方，实事求是地进行估价，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。

2、合法原则

即应以估价对象权属合法、用途合法、合法处分为前提进行估价，同时评估工作符合国家有关法律法规规定。

3、价值时点原则

市场是变化的，资产的价值会随着市场条件、区域经济环境、国家宏观政策的变化而不断的变化。在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常是求取估价对象根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格，这个特定时间就是价值时点，评估价值就是价值时点的房地产价值。确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值的一个时间基准。

4、替代原则

替代原则是指在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值或价格。即效用相同的物品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差异进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用状况包括估价对象最佳的用途、规模和档次等，最高最佳利用必须同时满足四个次序条件：法律上允许，技术上可能，财务上可行，价值最大化。

八、估价依据

- 1、贵州省六盘水市中级人民法院（2022）黔02执恢83号《委托书》；
- 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、《中华人民共和国民法典》；
- 6、中华人民共和国最高人民法院法释[2018]15号《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》；
- 7、最高人民法院《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；
- 8、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号；
- 9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 10、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 11、估价对象所处物业工程建设项目“五证”及《房屋分层分户平面图》；
- 12、估价人员实地查勘取得的估价对象实际状况资料；
- 13、估价人员掌握和搜集的有关房地产市场信息及相关调查资料。

九、估价方法

（一）选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第4.1.2条规定，房地产估价方法的选用应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(二) 本次估价选用的方法及理由

比较法：估价对象一的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。根据估价人员调查，与估价对象一类似房地产交易情况较多，交易案例易获取，故选用比较法。

收益法：估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象一及估价对象二所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈内同类型房地产租赁案例较多，故选用收益法。

(三) 结合规定本次房地产估价未选用的方法及理由：

1. 成本法：首先，估价对象同一供应圈内的同类房地产有交易情况。其次，商业价格主要受到市场供求关系左右，成本法的均衡原理淡化，在这种情况下商业房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现实市场价格。最后，其分摊的土地使用权面积未知。综上，故不选用成本法。

2. 假设开发法：估价对象为已建成的房地产，不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

(四) 估价方法定义

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将他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。

公式： $P = P_i \times A \times B \times C$

式中：P ---被估价房地产估价价格

P_i ---可比交易案例价格

- A ---交易情况修正系数
 B ---市场状况调整系数
 C ---房地产状况调整系数

2. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。

(1) 报酬资本化法的基本公式为：

$$V = \frac{a}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

上式中：v 为估价对象价值，a 为估价对象年净收益，r 为资本化率，s 为纯收益逐年递增的比率，n 为估价对象尚可使用年限。

(2) 直接资本化法为利用资本化率将未来收益转换为价值，其基本公式为：

$V = NOI \div R$ ；式中：NOI 为未来第 1 年净收益；R 为资本化率。

(五) 估价技术路线

1. 比较法估价技术路线：(1) 根据估价目的，在估价对象的同一供需圈内，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；(2) 建立比较基础；(3) 进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实物状况修正等调整；(4) 最后采用加权算数平均值得出估价对象价值。

2. 收益法估价技术路线：(1) 选择具体估价方法，本次采用报酬资本化法的全剩余寿命模式；(2) 根据市场调查，测算、预测未来收益，以及根据相关数据确定未来收益递增的比率及增长期限；(3) 采用合适的方法，确定报酬率；(4) 将上述测算分析的数值带入收益法测算公式，计算收益价值，得出估价结果。

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，通过对估价对象的区位状况、实物状况、权益状况及市场供求等影响其

价值的各因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法和收益法对估价对象进行估价。估价对象在价值时点 2022 年 9 月 6 日下，依照价值类型所评定估算的评估价值为人民币叁佰伍拾壹万伍仟玖佰元整（¥：351.59 万元），其中位于六枝特区平寨镇贵烟路（人事局旁）六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面评估价值为人民币捌拾壹万陆仟柒佰元整（¥：81.67 万元），评估综合单价为每平方米人民币壹万叁仟捌佰柒拾柒元整（¥：13877 元/平方米）；位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层（3-1 室）房地产评估价值为人民币贰佰陆拾玖万玖仟贰佰元整（¥：269.92 万元），评估综合单价为每平方米人民币肆仟陆佰柒拾陆元整（¥：4676 元/平方米）。本评估结果中已包含估价对象应分摊土地使用权面积价值，但未包含估价对象室内装饰装修价值及室内动产价值。详情见下表：

估价对象评估价值一览表

序号	估价对象	商品房预售许可证号	建筑面积 (m ²)	用途	评估综合单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	位于六枝特区平寨镇贵烟路(人事局旁)六枝特区昌宏置业名仕家园项目 1-7 号商业门面	(六住建)商房预字第 2015012 号	58.85	商业	13877	81.67
2	位于六枝特区平寨镇团结路六枝特区昌宏置业有限公司商住楼三层整层 (3-1 室) 房地产	(六住建)商房预字第 (2013)07 号	577.24	商业办公	4676	269.92
合计						351.59

十一、估价人员

参加估价的中国注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签字	签名日期
徐华	5219980010		2022 年 10 月 20 日
刘海彪	5220070010		2022 年 10 月 20 日

十二、实地查勘期

2022年10月20日

十三、估价作业期

2022年9月6日至2022年10月20日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告的使用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即有效期为2022年10月20日至2023年10月19日）。

十五、需要特别说明的事项

- 1、本次评估的房地产以委托方明确其产权归属为前提，如果发生产权方面的纠纷，本公司不承担由此产生的法律责任。
- 2、本次评估对象以委托方所提供的有关资料所列的项目及范围为准。
- 3、本次评估中，委托方提供的资料如有虚假，由委托方承担法律责任。
- 4、本次评估是以估价对象能够正常持续使用为假设前提。同时是以该物业可以在公开市场上自由转让为前提条件。
- 5、本次评估的房地产价值为估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，评估价值中已包含评估对象应分摊土地使用权面积的价值，评估结果不包含评估对象若发生产权转移时所需缴纳的税费。
- 6、本评估结果仅限于为委托方确定财产处置参考价提供参考依据之估价目的使用。

贵州中衡房地产资产评估有限公司

二〇二二年十月二十日