

房地产估价报告

项目名称：张昌贵名下位于贵州省六盘水市钟山区富民路 22 号房产市场价值评估

估价委托人：六盘水市钟山区人民法院

受托估价方：贵州精诚房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：段春兰（注册号：5220190048）

张小英（注册号：5220120019）

作业时间：2022 年 05 月 09 日至 2022 年 10 月 13 日

报告出具日期：2022 年 10 月 13 日

估价报告编号：黔房精诚估字（2022）第 109 号

致估价委托人函

六盘水市钟山区人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照法定评估工作程序，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估算，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：本次估价对象为张昌贵名下位于贵州省六盘水市钟山区富民路 22 号的房产。

1、根据委托人所提供的《房屋所有权证》《贵州省不动产登记查询结果》以及现场查勘可知：房屋所有人为张昌贵，总建筑面积为 342.04 m²。其中：1 层为商业，建筑面积 52.05 m²；3-5 层为住宅，房号 10-12 号，建筑面积合计 289.99 m²，结构为混合结构，总层数 5 层（地上 5 层），估价对象位于地上第 1 层、第 3-5 层，建成时间约为 2000 年。

2、根据委托人所提供的《国有土地使用证》以及现场查勘可知：土地使用权人为张昌贵，坐落于川心小康示范城，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2046 年 06 月 06 日，使用权面积为 68.9 m²。

3、估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权以及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

因估价对象涉及司法案件，故其产权状况由估价委托人负责解释。

二、估价目的：为估价委托人办理“中国工商银行股份有限公司六盘水分行与李启云，张昌贵借款合同纠纷一案”确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：以实地查勘期 2022 年 06 月 07 日为价值时点。

四、价值类型：本次评估是采用公开市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，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。

评估值中包含估价对象应分摊的土地使用权价值以及室内装修不可移动部分价值；交易双方按法律法规规定各自负担交易税费。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点（2022年06月07日）满足各项假设及限制条件下的市场价值为人民币壹佰伍拾伍万贰仟叁佰元整（¥155.22万元），详见下表：

房号	用途	楼层	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1 栋 1 号门面	商业	1	52.05	8371	43.57
1 栋附 10 号	住宅	3	96.66	3938	38.06
1 栋附 11 号	住宅	4	96.66	3863	37.34
1 栋附 12 号	住宅	5	96.67	3750	36.25
合计			342.04	/	155.22

特别重要提示：

1、估价委托人提供的《六盘水市钟山区人民法院委托书》显示，需评估的财产为贵州省六盘水市钟山区富民路 22 号 1 栋附 12 号、11 号、10 号，1 号门面，2 层楼梯以及出屋面楼梯。根据《房屋所有权证》中房地产平面图显示，2 层楼梯以及出屋面楼梯的建筑面积已包含在 3-5 层住宅用房的总建筑面积中，故本次评估 2 层楼梯以及出屋面楼梯的计算结果不单独列项。特提醒报告使用人；

2、根据《房屋所有权证》显示，1 层房屋为商业用房、3-5 层房屋为住宅用房；《国有土地使用证》显示，地类（用途）为住宅。根据《房地产估价规范》中最高最佳使用原则，结合本次估价目的以及估价对象的实际情况，1 层房屋按商业用房进行评估。本次估价报告中，未考虑土地用途发生转变应缴纳的相关费用；

3、我公司估价人员现场查勘时被执行人本人未出现场，现场查勘是在辅拍

工作人员和张山（被执行人儿子）的指认和配合下进行的，本次以辅拍工作人员和张山（被执行人儿子）指认的房屋情况进行描述与估价，假定估价委托人指认的房屋与委托书注明的房屋一致，仅用于本次评估，如不一致则需重新评估；

4、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、本评估报告出具日期为 2022 年 10 月 13 日，若估价委托人和当事人双方或任意一方对估价报告有异议，可在收到报告后五日之内向估价机构提出书面异议，若在此期间内未予书面回复，视为对估价报告无异议；

6、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现差错的，请通知本估价机构进行更正；

7、本估价报告中，估价结果已取整。如有汇总数与明细数据合计存在尾数差异，系因电脑处理各明细数据取整时四舍五入所致，以汇总数据为准；

8、报告书使用人在使用本估价结果时，应仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

贵州精诚房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年十月十三日

目录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值定义	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师及评估助理	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告的有效期限	14
十五、其它需要特别说明的事项	15

附件资料

- 1、估价对象位置图及现场勘查照片；
- 2、鉴定人承诺书原件；
- 3、《六盘水市钟山区人民法院委托书》【（2022）黔 0201 执恢 211 号】复印件；
- 4、《国有土地使用证》【市土国用（籍）第 20050378 号】复印件；
- 5、《房屋所有权证》【六盘水市房权证钟山区字第 00047486 号】复印件；
- 6、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
- 7、《门面租凭合同》复印件；
- 8、估价人员资格证复印件；
- 9、估价机构备案证书复印件；
- 10、估价机构营业执照复印件。

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和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结果是我们自己公正的专业分析、意见和结果，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象及相关当事人没有利害关系或偏见。

4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师段春兰、张小英，估价助理李游已于2022年06月07日、2022年06月24日对估价对象进行了实地查勘，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勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人和当事人提供，估价委托人和当事人应当对资料的真实性、合法性、完整性负责。如估价委托人和当事人以隐瞒、欺骗等不正当手段或者提供的资料不真实、不合法、不完整，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据导致估价结果失实，相应责任全部由估价委托人和当事人承担，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、本估价报告由我公司估价人员独立完成，没有其它机构或人士对本报告提供有重要的专业帮助。

8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次的估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向委托人、当事人和估价审查部门以外的任何单位和个人提供，亦不得以任何形式公开发表。

中国注册房地产估价师（注册号：5220190048）：段春兰 签字：

中国注册房地产估价师（注册号：5220120019）：张小英 签字：

房地产估价助理：李游 签字：

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

(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、估价对象的权属信息以估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《贵州省不动产登记查询结果》复印件记载显示的内容为准。估价委托人为司法机构，在案件的审理、执行过程中，本身就需要核验证据的真实性、合法性、完整性。受条件所限，估价人员极难到产权管理部门或建设主管部门对估价对象的产权情况进行查询核实，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、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，故本次估价假定估价对象建筑质量合格、无环境污染问题。

4、假定估价申请方引领估价人员进行实地查勘的房地产是准确和完整的。

5、在运用收益法估价时，假定在收益期限内报酬率不变且大于0。

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。

7、我公司估价人员分别于2022年06月07日、2022年06月24日对估价对象进行了实地查勘。本次评估，假定估价人员两次查勘时估价对象的实物状

况以及房地产市场状况等均未发生明显变化。

8、估价委托人未明确房地产存在欠缴税费及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税费及相关费用的情况。

（二）未定事项假设

估价委托人及相关当事人未提供房屋建成时间的相关资料，房屋建成时间以现场查勘时询问结果（约 2000 年）为依据，假定与客观事实相符，仅用于本次评估。

（三）背离事实假设

估价委托人提供的资料显示估价对象已被查封、已抵押，本次评估过程中未考虑估价对象被查封、已抵押以及原有担保物权和其他法定优先受偿权对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》《贵州省不动产登记查询结果》显示，估价对象坐落于钟山区富民路 22 号；《国有土地使用证》显示，估价对象座落于川心小康示范城；现场查勘可知，估价对象住宅用房门牌号为康民路 18 号，商业用房门牌号为富民路 116 号。本次评估假定上述坐落均为同一标的物，评估报告中估价对象坐落按《房屋所有权证》《贵州省不动产登记查询结果》中的进行描述。

2、《房屋所有权证》显示，1 层房屋为商业用房、3-5 层房屋为住宅用房；《国有土地使用证》显示，地类（用途）为住宅，两者不相一致。根据《房地产估价规范》中最高最佳使用原则，结合本次估价目的以及估价对象的实际情况，1 层房屋用途按商业用房进行评估。

（五）依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

1、本报告及附件内容仅供估价委托人用于本次委托估价目的时使用，不作其他任何用途使用（包括但不限于抵押、担保、作价入股等直接或间接导致估价对象权属发生变更的行为）。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人、当事人和估价审查部门以外的任何单位和个人

人提供，未经本报告出具单位许可，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自出具报告之日起为一年（即从2022年10月13日至2023年10月12日止），估价委托人应在本报告的有效期内合理使用本报告。超过有效期使用估价报告无效。在价值时点之后、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，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、估价机构是专业的价值鉴证中介服务机构，并非产权界定部门，因此，本估价报告不作为对估价对象权属确认和界定的依据或参考，也不是对其权属确认的保证。估价工作是在估价委托人提供的资料的基础上开展的，估价机构及估价师不承担由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允的法律责任。由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允，估价结果无效，估价委托人应对此承担全部法律责任。

4、估价委托人在使用本估价报告时，应理解本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”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，须经本公司盖章及在本公司执业的注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的参考价值，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资产价格的影响，当前述条件情况发生时，估价结果一般会失效。

8、本估价报告所称当事人是指申请执行人和被执行人。

9、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备查。

房地产估价结果报告

黔房精诚估字（2022）第 109 号

一、估价委托人

名称：六盘水市钟山区人民法院

二、房地产估价机构

公司名称：贵州精诚房地产估价有限责任公司

注册地址：诚信路东侧群升千禧广场 05-07B 地块 19 层 7 号

统一社会信用代码：91520100780159986T

法定代表人：徐颖

资质等级：壹级

备案证书编号：建房估证字 A 2005001 号

联系电话：0851-84614068

三、估价目的

为估价委托人办理“中国工商银行股份有限公司六盘水分行与李启云，张昌贵借款合同纠纷一案”确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为张昌贵名下位于贵州省六盘水市钟山区富民路 22 号的房产。

1、根据委托人所提供的《房屋所有权证》《贵州省不动产登记查询结果》以及现场查勘可知：房屋所有人为张昌贵，总建筑面积为 342.04 平方米。其中：1 层为商业，建筑面积 52.05 m²；3-5 层为住宅，房号 10-12 号，建筑面积合计 289.99 m²，结构为混合结构，总层数 5 层（地上 5 层），估价对象位于地上第 1 层、第 3-5 层，建成时间约为 2000 年。

2、根据委托人所提供的《国有土地使用证》以及现场查勘可知：土地使用权人为张昌贵，坐落于川心小康示范城，地类（用途）为住宅，使用权类型为

出让，终止日期为 2046 年 06 月 06 日，使用权面积为 68.9 m²。

3、估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权以及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

1、名称、坐落：钟山区富民路 22 号 1 栋一层从西起第一个门面，10 至 12 号房产。

2、权利状况

（1）根据估价委托人提供的《国有土地使用证》显示：

权属证号	市土国用（籍）第 20050378 号
土地使用权人	张昌贵
座落	川心小康示范城
地类（用途）	住宅
使用权类型	出让
终止日期	2046 年 06 月 06 日
使用权面积	68.9 m ²
记事	东面：宋燕、南面：川心小康示范城集资地、西面：川心小康示范城公路、北面：川心小康示范城集资地 该宗地系混合宗，宗地总面积 89.6 m ² ，其中张昌贵独自拥有 68.9 m ²

（2）根据估价委托人提供的《房屋所有权证》显示：

权属证号	六盘水市房权证钟山区字第 00047486 号						
房屋所有权人	张昌贵						
房屋坐落	钟山区富民路 22 号 1 栋一层从西起第一个门面，10 至 12 号						
产别	私有房产						
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
	1	/	混合	5	1	52.05	商业
	2	10-12	混合	/	3-5	289.99	住宅
土地使用情况摘要							
土地证号	市土国用（籍）第 20050378 号			使用面积（平方米）		68.9	
权属性质	国有土地			使用年限		至 2046 年 06 月 06 日	

(3) 根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示：

序号	权利人	不动产权证书/证明号	不动产单元号	坐落	用途	面积(m ²)	权属状态	登记状况
1	张昌贵	监证 0047486	520201005007GB 00129F00010004	钟山区富民路 22 号 1 栋附 10 号	住宅	96.66	现势	权属、抵押、查封
2	张昌贵	监证 0047486	520201005007GB 00129F00010005	钟山区富民路 22 号 1 栋附 11 号	住宅	96.66	现势	权属、抵押、查封
3	张昌贵	监证 0047486	520201005007GB 00129F00010006	钟山区富民路 22 号 1 栋附 12 号	住宅	96.67	现势	权属、抵押、查封
4	张昌贵	监证 0047486	520201005007GB 00129F00010008	钟山区富民路 22 号 1 栋一层 从西起第一个门面，10 至 12 号	商业服务	52.05	现势	权属、抵押、查封

(4) 他项权利状况

根据估价委托人提供的相关资料显示，估价对象均已抵押。抵押权人均为中国工商银行股份有限公司六盘水支行，抵押人均为张昌贵，不动产证明号为 00090706，权属状态为现势。

3、查封情况

根据估价委托人提供的相关资料显示，估价对象均已被查封。

4、使用情况：商业部分闲置、部分出租，住宅 3-4 层闲置、5 层自住。

因估价对象涉及司法纠纷，故其权利状况由估价委托人负责解释。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况描述

名称、坐落	钟山区富民路 22 号 1 栋一层从西起第一个门面，10 至 12 号房屋用地
四至	东临民房，南临民房，西临富民路，北临民房
使用权面积	68.9 m ²
用途	商住
土地使用权取得方式	出让
终止日期	2046 年 06 月 06 日
形状	较规则
地形地势	地形规则平整。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要
开发程度	“五通一平”（即红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水，红线内场地平整）

2、建筑物实物状况描述

名称、座落	钟山区富民路 22 号 1 栋一层从西起第一个门面，10 至 12 号房屋
-------	---------------------------------------

规模	商业建筑面积为 52.05 m ² 、住宅（3 楼）建筑面积为 96.66 m ² 、住宅（4 楼）建筑面积为 96.66 m ² 、住宅（5 楼）建筑面积为 96.67 m ²
房屋现状用途	1 楼为商业，3-5 楼为住宅
层数	总层数 5 层（地上 5 层），估价对象位于地上第 1 层、第 3-5 层
建筑结构	混合结构
户型	一楼门面分割为两间；3-4 楼两室一厅一厨一卫、5 楼为三室一厅一厨一卫
朝向	北
设施设备	步梯房，水、电、照明设施
层高	一楼门面净层高约 3.6m，3-5 楼住宅净层高约 2.8m
空间布局和 采光通风	空间布局一般，采光通风一般
建成时间	约 2000 年
装饰装修	3-4 楼墙面、顶面刷白、地面铺地砖；5 楼墙面贴墙纸、地面铺地砖、顶面刷白
使用及维护状况	商业部分闲置、部分出租，住宅 3-4 层闲置、5 层自住，整体维护一般
完损状况	房屋地基、基础无沉降，楼面、墙体等主要承重构件完好

（四）区位状况描述

估价对象	钟山区富民路 22 号 1 栋一层从西起第一个门面，10 至 12 号房屋
坐落	钟山区富民路 22 号 1 栋一层从西起第一个门面，10 至 12 号
方位	六盘水市钟山区南部，六盘水市市区，钟山大道片区
四至	东临民房，南临民房，西临富民路，北临民房
朝向	北
总层数/所在楼层	总层数 5 层，估价对象位于 1 层、3-5 层
临街状况	临富民路
交通状况	主要交通道路有富民路、富康路、人民路、钟山大道，有出租车、公交车、私家车辆通行，交通比较便利
停车方便度	附近有道路划线停车，停车方便度一般
环境状况	周边绿化率较差，整体环境一般。区域商业氛围一般，自然环境一般；周边居住的居民素质一般，治安状况一般，人文环境一般
与重要场所距离	距六盘水市钟山区人民法院约 300 米、六盘水市第六中学约 550 米、距六盘水站约 1000 米
商务繁华度	距名都商业广场约 380 米、距龙城广场购物中心约 380 米、距国贸广场约 880 米、距万达广场约 1100 米，附近 500 米内设有中国农业银行、重庆银行、中国银行、中国建设银行等银行网点，人口流量一般，商务繁华度一般
外部配套设施状况	估价对象所在区域给排水、电力、电讯基础设施完备，道路况良好；距六盘水安琪儿妇产医院约 310 米、六盘水市第六中学约 550 米、距市民族中学约 930 米、距钟山区第五小学约 1000 米、距六盘水市第二十四中学约 1300 米、距六盘水市妇幼保健院约 1400 米，公共配套设施较齐全。所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好

五、价值时点

以实地查勘期 2022 年 06 月 07 日作为价值时点。

六、价值定义

本次估价是采用市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

1、评估值中包括估价对象应分摊的土地使用权价值以及室内装修不可移动部分价值；

2、交易双方按法律法规规定各自负担交易税费。

七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

1、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。

2、遵循合法原则。指应以估价对象的合法使用、合法处分为前提，另外，估价工作也应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、国家宏观政策变化而不断的变化，也会随着自然的实体消耗和功能的落后产生价值贬损。尤其是房地产，其不可移动性和位置的固定性决定了房地产市场是一个区域性市场，在房地产市场波动较大的情况下，估价结果更是具有很强的时效性。为了使估价工作得以操作，同时，又能使估价结果可以被市场检验，在估价时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是价值时点，它为估价提供了一个时间基准，涉执房地产处置司法评估报告所反映的价值就是估价对象在价值时点上的价值。

4、替代原则。替代原则是指作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致有相同的交换价值或价格。

5、最高最佳使用原则。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

综合以上条件分析，根据估价对象总体特点及估价委托人提供的相关资料，确认目前估价对象现有状态即为最高最佳利用状况。

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、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第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）；

3、《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》（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、《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】；

5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

6、国务院、建设部、及有关部门颁布的有关政策、法规文件；

7、其他相关规定。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《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、《贵州省建筑工程计价定额（2016）》；

- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 5、其他与评估相关的规程、规范、指南、文件。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《六盘水市钟山区人民法院委托书》【（2022）黔0201执恢211号】复印件；
- 2、《国有土地使用证》【市土国用（籍）第20050378号】复印件；
- 3、《房屋所有权证》【六盘水市房权证钟山区字第00047486号】复印件；
- 4、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
- 5、《门面租赁合同》复印件。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、现场调查资料；
- 2、当地房地产市场行情。

九、估价方法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），对于房地产市场价值的估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选择恰当、适宜的估价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

（一）估价方法的理论适用性分析

1、比较法就是选用一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。比较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；

2、收益法就是预测估价对象未来收益，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。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是否有收益，只要类似房地产有收益即可；

3、成本法就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，优先选用房地合估路径。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；

4、假设开发法就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。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，有条件选用比较法估价的，应以比较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比较法估价，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。

(二) 选用的估价方法及选用的理由

用途	估价方法	理由
住宅用房	比较法	估价对象所处区域类似房地产二手房交易活跃,可以收集到与估价对象类似的房屋交易案例,故可以选用比较法估价。
	收益法	估价对象所在区域类似物业出租情况较多,其客观租金和租赁成本费用可预测,故可选用收益法估价。
商业用房	收益法	估价对象所在区域类似物业出租情况较多,其客观租金和租赁成本费用可预测,故可选用收益法估价。

(三) 估价技术路线

1、比较法估价技术路线

估价人员通过对该区域类相似物业的交易情况进行调查，收集三个交易案例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例进行处理后得到

估价对象价值或价值比较法计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×
区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

2、收益法估价技术路线

估价人员通过对该区域类相似物业的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，通过特有的公式求取估价对象在剩余收益年期内的市场价值。有租约限制的，已出租部分在租赁期间应按合同租金确定租金收入，租赁期届满后按市场租金确定租金收入。

（四）不选用其他估价方法的理由

A. 3-5层住宅用房不选用其他估价方法的理由：

1、不选用成本法的理由

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，特别是现时房屋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，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客观地反映出估价对象的市场价格，故本估价不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

不选用假设开发法的理由：假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象均为已建成的房地产，故不选用假设开发法进行估价。

B. 一层商业用房不选用其他估价方法的理由：

1、不选用比较法的理由

估价对象所处区域同类型房地产市场信息极少，市场发展不成熟，同一供需圈同类型房地产成交案例极少，不符合比较法的运用条件，故不宜选择比较作为本次估价方法。

2、不选用成本法的理由

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，特别是现时房屋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，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客观地

根据估价对象的实际情况，本估价结果有效期为一年，即 2022 年 10 月 13 日起至 2023 年 10 月 12 日止。

十五、其它需要特别说明的事项

报告中提示的估价对象的市场价值是专业人员在一系列假设条件下模拟市场交易得出的价值结果，而交易价格往往受到交易时种种条件的限制，实际交易的情形也极难于与价值时点的假设条件保持一致，因此，估价结果仅供估价委托人参考，而不是对价格实现的一种保证。

贵州精诚房地产估价有限责任公司

二〇二二年十月十三日

附件资料

- 1、估价对象位置图及现场勘查照片；
- 2、鉴定人承诺书原件；
- 3、《六盘水市钟山区人民法院委托书》【（2022）黔 0201 执恢 211 号】复印件；
- 4、《国有土地使用证》【市土国用（籍）第 20050378 号】复印件；
- 5、《房屋所有权证》【六盘水市房权证钟山区字第 00047486 号】复印件；
- 6、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
- 7、《门面租凭合同》复印件；
- 8、估价人员资格证复印件；
- 9、估价机构备案证书复印件；
- 10、估价机构营业执照复印件。