



## 房地产估价报告

**项目名称：**晴隆县金桂缘房地产开发有限公司所属位于晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象十五套住宅房地产市场价值估价报告

**委托方：**晴隆县人民法院

**估价方：**黔西南州天正房地产评估有限责任公司

**估价人员：**

中国注册房地产估价师：李龙敏(注册号：5220130021)

中国注册房地产估价师：吴仕明(注册号：3720110101)

**估价报告作业日期：**2018年10月23日至2018年10月30日

**估价报告编号：**【2018】TZ【估】字第01500号

---

## 致估价委托方函

**晴隆县人民法院：**

受贵单位委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对委托的晴隆县金桂缘房地产开发有限公司所属位于晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象十五套住宅房地产市场价格进行了评估。

**价值时点：**2018年10月23日

**估价目的：**为委托方提供市场价格参考依据而评估房地产市场价格。

**估价结果：**本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，采用合理的方法经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为(人民币)：

**小写：**5,775,847.00 元

**大写：**伍佰柒拾柒万伍仟捌佰肆拾柒元整

有关结果见估价结果一览表：

估价结果一览表

序号	价值时点权利人	坐落	幢号	所在层数	单元楼号和房号	规划用途	房屋性质	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成年份	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	1	1-1-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00
2	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	1	2-1-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00
3	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	2	1-2-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00
4	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	4	2-4-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,387.00	387,066.00
5	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	5	1-5-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00
6	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	5	2-5-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00
7	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	6	1-6-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00
8	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	6	2-6-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00

9	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	7	1-7-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00
10	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	7	1-7-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年	3,377.00	385,924.00
11	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	11 栋	3	2-3-1	住宅	商品房	混合	123.39	2015 年	3,387.00	417,922.00
12	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	11 栋	4	1-4-2	住宅	商品房	混合	123.39	2015 年	3,387.00	417,922.00
13	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	11 栋	6	2-6-2	住宅	商品房	混合	90.86	2015 年	3,377.00	306,834.00
14	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	9 栋	1	2-1-1	住宅	商品房	混合	114.25	2015 年	3,377.00	385,822.00
15	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	9 栋	4	1-4-2	住宅	商品房	混合	114.25	2015 年	3,387.00	386,965.00
合计											5,775,847.00	

注：1、对于委估物业的所有权，委托方提供了晴隆县金桂缘房地产开发有限责任公司所有的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料，此次评估我们是根据委托方出具的相关证明材料上载明的内容及现场勘查的数据等资料作为此次评估的依据。

2、本次估价以当地土地管理部门核定的土地用途为准。

3、对于委估标的物的面积，我们未进行实地测量，而是根据委托方出具的相关证明材料上载明的数据作为本次评估的计算依据，如标的物与相关证明材料上载明的数据不符，则本报告结果应作相应调整或重新评估。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面和重大质量问题。我们是以实际用途进行评估的，估价对象实际用途为住宅，并按照该用途进行计算。如实际状况与该假定不符，估价结果应做相应调整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

法定代表人(签章):

黔西南州天正房地产评估有限责任公司

2018年10月30日

# 目 录

估价师声明 .....	7-8
估价假设和限制条件 .....	9-11
估价结果报告 .....	12-21
一、委托估价方 .....	12
二、房地产估价机构 .....	12
三、估价目的 .....	12
四、估价对象 .....	12
五、价值时点 .....	15
六、价值类型 .....	15
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	18
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	19
十一、实地查勘日期 .....	20
十二、实地查勘日期 .....	20
十三、估价报告使用提示 .....	20
十四、注册房地产估价师 .....	21
附件 .....	22

## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本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论是我们自己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没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《城镇土地估价规程》GB/T1850-2014 以及国家和地方相应的规章制度、技术标准进行分析、估算和判定，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对评估标物的勘察限于标的物的外观和使用状况的客观描述。
- 6、委托方仅提供了权证资料的复印件，估价人员无法履行对原件的核对程序。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料（包括口头资料）的真实性、合法性和完整性负责。因资料真实性、合法性和完整性而影响估价结果的，责任由委托方承担。
- 8、本评估结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本评估机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本报告由黔西南州天正房地产评估有限责任公司解释。

10、本次评估根据委托方的委托，仅对委托评估的房地产于评估基准日的市场价值发表意见，不界定上述房地产的产权归属。

11、注册房地产估价师执行房地产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

12、注册房地产估价师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的注册房地产估价师无关。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：李龙敏(注册号：5220130021)

中国注册房地产估价师：吴仕明(注册号：3720110101)

黔西南州天正房地产评估有限责任公司

2018年10月30日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 本次评估标的房屋建筑面积以委托方提供的《法院查封金桂缘房屋情况表》面积为准，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(三) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(四) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的勘丈和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(五) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(六) 本次评估报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据取整数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

### 二、不确定事项假设

(一) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房产价值

的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

(二)假设估价对象于价值时点原有抵押情况已注销。

### 三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(三)限制条件：

1、估价时点后，估价对象状况和市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，不能直接使用本估价结论。

2、在房地产市场价格变化较快时需对房地产市场价格进行再评估，不能直接使用本报告。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、本次估价未考虑特殊交易方式对价格的影响。

5、委托方提供的资料直接影响我们的估价分析和结论。因此，委托方应对提供资料的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因资料失实造成的评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

6、本次估价只为确定房地产市场价格参考依据而评估房地产市场价格，不做其他用途。

7、考虑到估价涉及的商业机密，本报告书中未载入技术报告内容，技术报告仅供评估机构存档及房地产估价管理部门查阅。

#### 四、本报告使用的限制条件

(一)本报告仅为委托估价方确定其房地产市场价格提供价格参考依据，不做它用。

(二)本报告使用期限为一年(即 2018 年 10 月 30 日至 2019 年 10 月 29 日)。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。

(三)本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、委托方

名称：晴隆县人民法院

### 二、估价方

机构名称：黔西南州天正房地产评估有限责任公司

地 址：兴义市桔山汇金中心 C 栋 23 楼 16 号

资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字 J2010002

联系电话：0859-8772233

### 三、估价目的

为委托方提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为晴隆县金桂缘房地产开发有限公司所属位于晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象十五套住宅，具体如下：

序号	价值时点权利人	坐落	栋号	所在层数	单元楼号和房号	规划用途	房屋性质	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年份
1	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	1	1-1-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
2	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	1	2-1-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
3	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	2	1-2-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年

4	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	4	2-4-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
5	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	5	1-5-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
6	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	5	2-5-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
7	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	6	1-6-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
8	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	6	2-6-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
9	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	7	1-7-1	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
10	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	12 栋	7	1-7-2	住宅	商品房	混合	114.28	2015 年
11	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	11 栋	3	2-3-1	住宅	商品房	混合	123.39	2015 年
12	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	11 栋	4	1-4-2	住宅	商品房	混合	123.39	2015 年
13	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	11 栋	6	2-6-2	住宅	商品房	混合	90.86	2015 年
14	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	9 栋	1	2-1-1	住宅	商品房	混合	114.25	2015 年
15	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司	晴隆县莲城镇南街安南古城金桂缘晴隆印象	9 栋	4	1-4-2	住宅	商品房	混合	114.25	2015 年

## 2、估价对象概况:

### 1) 地理位置

估价对象所在项目位于晴隆县安南古城，由金桂缘房地产开发有限公司匠心打造，总投资约 12 亿元，是晴隆县重点工程、兴义重点招商引资项目，也是贵州省一个文化旅游产业重点项目。项目规划高层电梯住宅 18 万平方米、花园洋房 13 万平方米、特色商业 7 万平方米；配备了高档会所、品牌社区幼儿园、健身广场、高规格羽毛球场、露天游泳池、景观溪流等。项目出入规划道路与安南路完美贯通。

项目依托安南古城影视基地和二十四道拐抗战遗址公园，雄踞晴隆县重点打造的文化旅游产业区域核心，是一个具备购物、休闲、娱乐、生活于一体的商住综合体。

### 2) 权益及实物概况

#### ★权益状况:

根据委托方提供的《评估委托书》、《建设工程规划许可证》等复印件，宗地土地使用权人为晴隆县金桂缘房地产开发有限公司，权属明确，至基准日，估价对象项目已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》，具体权证情况如下：

#### 建设工程规划许可证:

建设工程规划许可证	
证号	晴建字第 520000201418015 号
建设单位	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司
建设项目名称	金桂缘·晴隆印象安南古城综合体一期工程
建设位置	晴隆县莲城镇南街社区
建设规模	总建筑面积 203369.76 m <sup>2</sup> ；容积率 1.44，建筑密度 28.10%

## 建筑工程施工许可证:

建筑工程施工许可证	
编号	5223242015042901-01
建设单位	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司
工程名称	金桂缘·晴隆印象一期标段
建设地址	晴隆县安南古城
建设规模	34185.00 m <sup>2</sup>

## 商品房预售许可证:

商品房预售许可证	
证号	(晴房)商房预字第(2016)晴商001号
企业名称	晴隆县金桂缘房地产开发有限公司
项目名称	金桂缘·晴隆印象(安南古城综合体)一期工程
核准预售范围及面积	住宅面积: 13370.76 m <sup>2</sup> , 120套, 非住宅面积: 1660.59 m <sup>2</sup> , 18间

## 他项权利状况:

估价对象在价值时点未设定他项权利。

## ★实物状况:

经估价人员现场勘, 估价对象建筑风格呈徽派建筑风格, 小区景观依托自然景观, 绿化状况较优, 房屋户型多为 70-150 平方米户型, 满足不同层面的居住需求, 每栋均配备电梯(目前未启用); 物业为 24 小时保安, 智能化安防系统, 生活空间安全舒适; 周边公共配套设施较为齐全。

估价对象建筑结构为混合结构, 入户门均为防盗门, 窗为塑钢玻璃窗; 室内均为毛坯; 现场勘查日, 估价对象维护保养状况良好。

## 五、价值时点

2018 年 10 月 23 日

## 六、价值类型

根据本次委估房地产的特性及特定的评估目的, 我们确定本次评估房地产的价值类型为市场价值。

市场价值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，评估对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求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；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

### （二）合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### （三）最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

#### (四) 替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

#### (五) 供求原则

估价对象价格，受供求关系的影响。估价时必须充分考虑到本市供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对估价对象价格的变化趋势做出准确的预测。

#### (六) 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。预期收益的估算是客观合理的，它是由估价人员对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势做客观合理的预测，排除脱离现实的使用或因投机及违法使用房地产所获收益的预测而得来的。

#### (七) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时

点。

## 八、估价依据

(一)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)(2007年8月30日起实施);

(二)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)(2004年8月28日起实施);

(三)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号)(1998年12月27日起实施);

(四)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号)(1990年5月19日起实施);

(五)《房地产估价规范》GB/T50291-2015(2015年12月1日起实施);

(六)《贵州省建筑工程预算定额(2012)》(2012年7月1日起实施);

(七)《贵州省建筑工程综合费用定额(2012)》(2012年7月1日起实施);

(八)委托方提供的委托书、《法院查封金桂缘房屋情况表》等房产状况资料;

(九)估价人员在估价对象所在区域进行调查搜集的房地产市场状况、建筑建材及市场状况等资料;

(十)估价人员现场勘察资料及照片。

## 九、估价方法

### (一)估价方法选择

选用估价方法时,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况

等客观条件，对市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

估价方法的选用，应符合下列规定：其一，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。其二，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。其三，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的，应选用成本法。其四，估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值，应选用假设开发法。

该房地产为住宅用房，在同一供应圈内住宅类似的交易案例较多，容易选取可比实例，而假设开发法适用于在建工程的转让价格的评估，成本法则适用于市场交易实例难以获得，且需熟知估价对象土地使用权及地上建筑物价格各组成部分费用项目明确、账目清楚时的工业厂房的价格评估，综上所述，根据《房地产估价规范》有关规定，结合估价人员的经验，本次估价对象采用市场比较法进行评估。

## (二) 估价方法定义

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理

的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，采用合理的方法经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为(人民币)：

小写：5,775,847.00 元

大写：伍佰柒拾柒万伍仟捌佰肆拾柒元整

## 十一、估价作业日期

开始于2018年10月23日，完成于2018年10月30日。

## 十二、估价报告应用的有效期

本报告自评估完成之日起有效期限为一年，即从2018年10月30日至2019年10月29日止。

## 十三、估价报告使用提示

### 1、估价报告应用有效期：

当房地产市场较为稳定时，本报告的适用期原则上可长达壹年，(即2018年10月30日至2019年10月29日)，估价过程中未考虑国家经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响，应在房地产市场价格变化较快时定期对房地产市场价值进行评估。

### 2、估价对象的变现能力分析

估价对象为成套住宅用途房地产，通用性较好，变现能力较强。变现过程中发生的变现费用应包括法院诉讼费、律师费、拍卖费、营业税及其他法定费用。

#### 十四、估价人员

中国注册房地产估价师：李龙敏(注册号：5220130021)

中国注册房地产估价师：吴仕明(注册号：3720110101)

黔西南州天正房地产评估有限责任公司

2018年10月30日

## 附 件

附件一：估价委托书复印件；

附件二：委托估价方提供的《评估委托书》、《建设工程规划许可证》等相关资料；

附件三：估价对象位置图；

附件四：估价对象现场勘察照片；

附件五：估价机构《营业执照(副本)》（复印件）；

附件六：估价机构资质证书（复印件）；

附件七：注册房地产估价师资格证书（复印件）。