

房地产估价报告

估价项目名称：贵阳市云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号房屋及室内家具家电、铜仁市清水南路35号铜仁金桂园之铭君华府B栋1-14-8号房屋及室内家具家电市场价值评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张文雄（注册号：1120050072）

张海涛（注册号：5220080014）

估价作业日期：2019年11月6日至2019年11月20日

估价报告编号：华房估评字【2019】HR第1216号

致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于贵阳市云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号房屋及室内家具家电、铜仁市清水南路35号铜仁金桂园之铭君华府B栋1-14-8号房屋及室内家具家电进行了市场价值评估。

一、估价对象：位于贵阳市云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号房屋及室内家具家电、铜仁市清水南路35号铜仁金桂园之铭君华府B栋1-14-8号房屋及室内家具家电，房屋建筑面积合计为288.80 m²，估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价值、室内装饰装修价值、室内动产价值。

二、估价目的：为委托方案件执行提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值类型：市场价值。

四、估价方法：比较法。

五、估价结果：我公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料、市场调查的基础上，依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及估价委托人提供的产权资料和我们实地查勘的情况，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，经过测算，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象在价值时点2019年11月6日的估价结果为2,605,767元（人民币大写：贰佰陆拾万零伍仟柒佰陆拾柒元整），具体评估结果详见下表：

房屋所有权人	不动产证明号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
王红	Y1039556	贵阳市云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号	成套住宅	149.55	10624	1588819
王友平	200902512	铜仁市清水南路35号铜仁金桂园之铭君华府B栋1-14-8号	住宅	139.25	7045	981016

小计				288.80	/	2569835
天誉城室内家居家电						
序号	项目名称	型号	数量	单位	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	实木餐桌	长 2m, 宽 1m, 厚 0.1m	1	张	765	765
2	实木长凳	长 2m, 宽 0.35m, 厚 0.6m	2	张	377	754
3	液晶电视	TCL, 55 寸	1	台	760	760
4	音响	CAV, 2 主 2 副	1	套	2152	2152
5	电视柜	长 3m, 宽 1m, 高 0.4m	1	个	720	720
6	单座沙发	1m*1m	3	张	195	584
7	单坐长沙发		1	张	320	320
8	柜式空调	格力	1	台	1720	1720
9	全自动洗衣机	西门子	1	台	1360	1360
10	木质茶几	长 1.5m, 高 0.8m, 宽 0.4m	1	张	933	933
11	挂式空调	格力	3	台	1040	3119
12	挂式电视	长虹, 55 寸	2	台	800	1599
13	木床	2m*2.2m	2	张	719	1438
14	木床	1.2m*1.8m	2	张	432	864
15	床头柜		3	个	180	540
16	饮水机		1	台	161	161
小计				/	/	17789
铜仁金桂园室内家居家电						
1	大理石木质餐桌	长 1.5m, 宽 1m, 高 0.8m, 配 5 张木凳子	1	张	1428	1428
2	双座沙发		1	张	320	320
3	单座沙发		1	张	195	195
4	三座沙发		1	张	434	434
5	木质茶几	长 1.5m, 宽 0.8m, 高 0.3m	1	张	813	813
6	海尔液晶电视	60 寸	1	台	1050	1050
7	音向设备	2 个主音箱	1	套	699	699
8	DVD 机	PIONEER (老式)	1	套	320	320
9	电视柜	长 2m, 宽 0.4m, 高 0.3m	1	个	428	428
10	储物柜 (电视机旁)	长 0.7m, 高 1.8m, 宽 0.4m	1	个	384	384
11	柜式空调	美的	1	台	1840	1840
12	挂式空调	海尔	3	台	1040	3119
13	木床	2m*2m	1	张	719	719
14	木床	1.8m*2m	1	张	592	592
15	儿童上下木床		1	张	515	515
16	床头柜		2	个	180	360
17	衣柜	2*2.5*0.7	3	个	845	2535
18	海尔全自动洗衣机	海尔	1	台	992	992

19	柜式冰箱	容声	1	台	1200	1200
20	微波炉	ZBOM	1	台	200	200
小计				/	/	18143
总计						2605767

关于本次评估结论，我们作以下说明：

- 1、估价结果中单价保留至元位，总价保留至元位；
- 2、估价结果包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价值、室内装饰装修价值，室内动产价值；
- 3、提请报告书使用人在使用本评估结果时，应仔细阅读本报告书全文及附件。


 贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

二〇一九年十一月二十日

目 录

目 录.....	4
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、本次估价的假设前提.....	6
二、本报告使用的限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
估价对象——铜仁金桂园.....	13
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、估价人员.....	20
十二、估价作业日期.....	20
十三、估价报告的有效期.....	20
附 件.....	21


注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。
- 三、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。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析、测算和判断，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师于2019年11月6日已对本次估价的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、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，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 七、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

张文雄(注册房地产估价师 注册号:1120050072)

签名:



张海涛(注册房地产估价师 注册号:5220080014)

签名:



估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 关于估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料，我们已进行了审慎的检查，但未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑估价委托人所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以估价委托人所提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提，但我们不对估价委托人所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2. 我们未获得估价对象的房屋建筑面积、土地使用权面积的测量专业意见，故未对其进行专业测量。本次估价我们以估价委托人提供的《房屋记载表》、【预告登记信息】复印件及《重庆市涪陵区人民法院委托书》【(2019)渝0102执3147号】所记载数据为准进行相关说明和测算。

3. 我们对估价对象进行了实地查勘，但我们仅对房屋进行了外观和使用状况一般性的察看，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害、建筑物内部缺损或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4. 委托方不能提供部分家居家电的规格型号和生产厂家，评估人员根据替代性原则，以满足使用要求为前提，采用基本参数相同、中等档次设备的购置价格为参照进行评估。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

- (2)交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3)交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的房屋的建成年代、土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人提供的权属资料未记载房屋的建成年代，经估价人员实地调查，估价对象天誉城的建成时间为2012年、铜仁金桂园的建成时间为2009年，故关于房屋的建成年代，本次评估以实地调查的建成时间为准，若实地调查的建成时间与房屋建成年代事实不符，则报告需作调整或重新出具报告。

(三) 背离事实假设

1. 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地产价值的影响，也没有考虑估价对象在特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 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。

3. 本次估价的委托时间为2019年9月23日，完成实地查勘日期为2019年11月6日，委托时间与完成实地查勘日期不一致，考虑到在此期间相距较近，房地产的区位、实物、权属状况等无明显变化，故本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的房地产状况一致。

(四) 不相一致假设

本次估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象权属证明复印件，我们未能查阅其权属证明原件，亦未就权属证明复印件的合法性、真实性、准确性及完整性向政府相关部门进行核查，在无理由怀疑估价委托人提供的权属证明复印件的合法性、真实性、准确性及完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的权证证明复印件登记内容与权属证明原件登记内容一致。

二、本报告使用的限制条件

(一) 本估价报告估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅作为委托方案执行提供价值参考依据而评估房地产市场价格，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2019 年 11 月 20 日至 2020 年 11 月 19 日止，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三) 本报告包括封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分。估价报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

(四) 估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件及价值内涵条件下的房地产市场价格，若价值时点、建筑面积、权属状况、价值类型、实物状况、区位状况等影响房地产价值的因素发生变化，本估价报告中的估价结果必须进行相应的调整方能使用本估价报告。

(五) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(六)本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关房地产管理部门认定为准。

(七)本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：重庆市涪陵区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

住所：贵州省贵阳市云岩区中山西路1号太平洋大厦4楼

资质等级：贰级资质

证书编号：黔建房估字 A2007004

三、估价目的

为委托方案件执行提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象及范围

估价对象位于贵阳市云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号房屋及室内家具家电、铜仁市清水南路35号铜仁金桂园之铭君华府B栋1-14-8号房屋及室内家具家电，估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价值、室内装饰装修价值，含室内动产价值。

(二) 估价对象的权益状况

房屋及土地权益状况

根据委托方提供的《房屋记载表》、【预告登记信息】复印件，权益状况如下表所示：

房屋记载表						
不动产证明号	房屋所有权人	房屋坐落	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	证载用途
Y1039556	王红	贵阳市云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号	32	28	149.55	成套住宅
200902512	王友平	铜仁市清水南路35号铜仁金桂园之铭君华府B栋1-14-8号	28	14	139.25	住宅

(三) 估价对象的实物状况

1. 土地基本状况

估价对象对应占用的国有建设用地所属地块形状较规则，坡度较小，地势较平坦，自然排水畅通，积水的可能性小，地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强；开发程度为宗地红线内外六通（通路、通气、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场地平整。

2. 建筑物基本状况

估价对象--天誉城

房屋名称	云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号		
房屋所有权人	王红	房屋用途	成套住宅
建成年代(年)	2012	房屋结构	钢筋混凝土
建筑面积(m ²)	149.55	空间布局	三室三厅一厨二卫
装饰装修	估价对象内部为精装修，客厅地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶棚石膏板吊顶，厨房和卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖置顶，顶面铝扣板吊顶，卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶棚装饰吊顶		
设施设备	水、电安装，楼层间配有步行楼梯和升降电梯		
使用及维护状况	估价对象目前为自住状态，维护保养情况较优		

估价对象--铜仁金桂园

房屋名称	铜仁市清水南路35号铜仁金桂园之铭君华府B栋1-14-8号
------	-------------------------------

房屋所有权人	王友平	房屋用途	住宅
建成年代(年)	2009	房屋结构	钢筋混凝土
建筑面积(m ²)	139.26	空间布局	三室二厅一厨二卫
装饰装修	估价对象内部为精装修, 客厅地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆, 顶棚石膏板吊顶, 厨房和卫生间地面铺地砖, 墙面贴瓷砖置顶, 顶面铝扣板吊顶, 卧室地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆置顶		
设施设备	水、电安装, 楼层间配有步行楼梯和升降电梯		
使用及维护状况	估价对象目前为自住状态, 维护保养情况一般		

(三) 估价对象的区位状况

估价对象—天誉城

位置状况	坐落	贵阳市云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号		
	临街状况	临主干道	楼层	估价对象位于所在楼幢地上28层
交通状况	道路状况	外联道路有观山东路	交通管制	无
	出入可利用交通工具	通15、58、70等多条公交线路及出租车	停车便利度	较好
环境状况	自然环境	周边环境一般, 无空气、水、噪声、辐射、固体废弃物等污染。		
	人文环境	周边治安管理一般, 人文环境一般		
	景观	景观一般		
外部配套设施状况	基础设施	周边基础设施已达到“六通”, 道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、供热、通信、有线电视等设施的完备		
	公共服务设施	附近有贵阳市第十二实验小学(天誉分校)、贵州省财政学校、华联超市、千辉超市、贵阳市第二人民医院、贵州省肿瘤医院、民生银行、贵州银行等, 附近公共服务设施较齐备		

估价对象—铜仁金桂园

位置状况	坐落	铜仁市清水南路 35 号铜仁金桂园之铭君华府 B 栋 1-14-8 号		
	临街状况	临主干道	楼层	估价对象位于所在楼幢地上 14 层
交通状况	道路状况	外联道路有清水南路	交通管制	无
	出入可利用交通工具	通 4、12 路等多条公交线路及出租车	停车便利度	较好
环境状况	自然环境	周边环境一般，无空气、水、噪声、辐射、固体废弃物等污染。		
	人文环境	周边治安管理一般，人文环境一般		
	景观	景观一般		
外部配套设施状况	基础设施	周边基础设施已达到“六通”，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、供热、通信、有线电视等设施的完备		
	公共服务设施	附近有铜仁学院-附中、碧江区实验小学、宾隆超市、大拇指超市、铜仁市中医院、铜仁华夏医院、建设银行、贵阳银行等，附近公共服务设施较齐备		

五、价值时点

根据现场查勘日期，确定本次价值时点为：2019 年 11 月 6 日。

六、价值类型

本估价报告出具的市场价值是依据《房屋记载表》、【预告登记信息】中记载为住宅用房，在当前市场状况下，于价值时点 2019 年 11 月 6 日房地产的市场价值，未考虑租赁、抵押、查封等情况对估价对象市场价值的影响，属公开市场价值范畴。

公开市场价值：在公开市场上最可能形成的价值。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价依据

本次评估依据国家、贵州省和贵阳市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行）；

2. 《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）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

5. 《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）；

6. 估价所依据的其他法律、法规及政策。

(二) 估价所依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市涪陵区人民法院委托书》【（2019）渝0102执3147号】；

2. 估价对象的权属资料复印件；

3. 估价委托人提供的其他资料。

(四) 估价机构所掌握的有关资料

1. 估价人员现场查勘的相关资料；

2. 估价人员对估价对象所在地区的地产市场和房地产市场的调查资料；
3. 估价人员收集的其他相关信息资料。

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

(一)独立、客观、公正原则：所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产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；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，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，是要求房地产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，是要求房地产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，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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的原则。

(二)合法原则：房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)最高最佳利用原则：要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

(四)替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商

品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

(五)价值时点原则：房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价格。

九、估价方法

(一)估价方法的规定

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.1.2条规定，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)估价方法选取的具体选择说明

估价对象为住宅用房，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在价值时点近期，通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

1. 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，

以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅用房，市场交易和租赁活动活跃，因此不适合成本法评估。

2. 假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为已建成的住宅用房，规划及设计用途明确，故无重新改造或重新开发必要，即假设开发法不宜采用。

3. 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。对于估价对象住宅用房，同一供求圈内近期类似物业交易案例较多，且可比性较好，交易实例容易搜集，故可采用比较法测算估价对象住宅用房的 market 价值。

4. 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象为住宅用房，收益性不明显，不能客观、合理反映估价对象的市场价值，故不宜采用收益法测算估价对象的市场价值。

根据以上分析，结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及注册房地产估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，最终选择比较法作为本次估价的基本方法综合评定其市场价值。

(三) 估价方法的定义

比较法是指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修正处理后得到估价对象的价值或价格。

可比实例是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时

点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。

交易实例是指真实成交的房地产等财产或相关权益及有关信息，包括：交易对象基本状况、交易双方基本情况、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担、交易目的等。

建立比较基础是指使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。

交易情况修正是指使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。

市场状况调整是指使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

房地产状况调整是指使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括：区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

比较法计算公式：比较价值是指采用比较法测算出的估价对象的价值或价格。
 估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

十、估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，经过测算，在满足本次估价的假设和限制条件下，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 6 日的估价结果为 2,605,767 元（人民币大写：贰佰陆拾万零伍仟柒佰陆拾柒元整），具体评估结果详见下表：

房屋所有权人	不动产证明号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)

王红	Y1039556	贵阳市云岩区小关猫冲贵阳天誉城9号楼1单元28层5号	成套住宅	149.55	10624	1588819
王友平	200902512	铜仁市清水南路35号铜仁金桂园之铭君华府B栋1-14-8号	住宅	139.25	7045	981016
小计				288.80	/	2569835

天誉城室内家居家电


序号	项目名称	型号	数量	单位	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	实木餐桌	长2m, 宽1m, 厚0.1m	1	张	765	765
2	实木长凳	长2m, 宽0.35m, 厚0.6m	2	张	377	754
3	液晶电视	TCL, 55寸	1	台	760	760
4	音响	CAV, 2主2副	1	套	2152	2152
5	电视柜	长3m, 宽1m, 高0.4m	1	个	720	720
6	单座沙发	1m*1m	3	张	195	584
7	单坐长沙发		1	张	320	320
8	柜式空调	格力	1	台	1720	1720
9	全自动洗衣机	西门子	1	台	1360	1360
10	木质茶几	长1.5m, 高0.8m, 宽0.4m	1	张	933	933
11	挂式空调	格力	3	台	1040	3119
12	挂式电视	长虹, 55寸	2	台	800	1599
13	木床	2m*2.2m	2	张	719	1438
14	木床	1.2m*1.8m	2	张	432	864
15	床头柜		3	个	180	540
16	饮水机		1	台	161	161
小计				/	/	17789


铜仁金桂园室内家居家电

1	大理石木质餐桌	长1.5m, 宽1m, 高0.8m, 配5张木凳子	1	张	1428	1428
2	双座沙发	/	1	张	320	320
3	单座沙发	/	1	张	195	195
4	三座沙发	/	1	张	434	434
5	木质茶几	长1.5m, 宽0.8m, 高0.3m	1	张	813	813
6	海尔液晶电视	60寸	1	台	1050	1050
7	音向设备	2个主音箱	1	套	699	699
8	DVD机	PIONEER(老式)	1	套	320	320
9	电视柜	长2m, 宽0.4m, 高0.3m	1	个	428	428
10	储物柜(电视机旁)	长0.7m, 高1.8m, 宽0.4m	1	个	384	384
11	柜式空调	美的	1	台	1840	1840
12	挂式空调	海尔	3	台	1040	3119
13	木床	2m*2m	1	张	719	719
14	木床	1.8m*2m	1	张	592	592
15	儿童上下木床	/	1	张	515	515

16	床头柜	/	2	个	180	360
17	衣柜	2*2.5*0.7	3	个	845	2535
18	海尔全自动洗衣机	海尔	1	台	992	992
19	柜式冰箱	容声	1	台	1200	1200
20	微波炉	ZBCM	1	台	200	200
小计				/	/	18143
总计						2605767

十一、估价人员

张文雄(注册房地产估价师 注册号: 1120050072) 签名: 

张海涛(注册房地产估价师 注册号: 5220080014) 签名: 

十二、估价作业日期

2019年9月23日至2019年11月20日。

十三、估价报告的有效期限

如果房地产市场无大的变化,本估价报告提供的估价结果自估价作业日期止起有效,估价报告的有效期限为壹年,即从2019年11月20日至2020年11月19日止。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

二〇一九年十一月二十日