



房地产估价报告

估价项目名称：王顺尧、李晓莉位于余庆县子营街道办事处步行街
12号商住用房及其附属设施的市场价值估价

估价委托人：余庆县人民法院

房地产估价机构：贵州磐基房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

张维霞（注册号：5220070001）、胡万诗（注册号：5220070002）

估价报告编号：（贵州）QPG房评字【2018】12第01号（余法）

估价报告出具日期：2018年12月20日

致估价委托人函

余庆县人民法院：

受贵院的委托（委托书号：2018余法委鉴定字第59号），我对王顺尧、李晓莉位于余庆县子营街道办事处步行街12号商住用房及其附属设施（商业面积：34.00平方米，住宅建筑面积：156.00平方米，钢架棚面积：37.57平方米）的市场价值进行了估价。

估价目的：为案件执行提供房地产价值参考依据

价值时点：2018年11月29日

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法、比较法和成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估价值为：

座落	产权证号	权利人	名称	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价(元)
余庆县子营街道办事处步行街12号	遵房权证余庆县字第00015684-1、00015684-2号	王顺尧、李晓莉	商业用房	34.00	11,645.00	395,930.00
			成套住宅	156.00	2,906.00	453,336.00
			钢架棚	37.57	363.00	13,638.00
评估总价：				862,904.00元		
大写金额：				捌拾陆万贰仟玖佰零肆元整		

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，请见《估价结果报告》。

贵州磐基房地产评估有限公司

机构负责人：张维霞

2018年12月20日



率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值，预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的价值的方法。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象的价值时点的市场价值。

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。基本公式：成本价值=重置成本×成新率。

(十) 估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学合理的评估方法，通过对该房地产所在的位置、环境、用途、现状及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，选用科学合理的估价方法进行了评估，确定了估价对象于价值时点2018年11月29日的市场评估价值为：

座落	产权证号	权利人	名称	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价(元)
余庆县子营街道办事处步行街12号	遵房权证余庆县字第00015684-1、00015684-2号	王顺尧、李晓莉	商业用房	34.00	11,645.00	395,930.00
			成套住宅	156.00	2,906.00	453,336.00
			钢架棚	37.57	363.00	13,638.00
评估总价：				862,904.00元		
大写金额：				捌拾陆万贰仟玖佰零肆元整		



