



司法执行财产处置参考价估价报告

估价报告编号：弘远评估(2020)214号

估价项目名称：凉州区滨河东路东湖茗苑北区1号楼
1单元9层东1091室住宅房地产

估价委托人：武威市凉州区人民法院

房地产估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

注册房地产估价师：李梅（注册号6220000022）

占瑞华（注册号6220130020）

估价报告出具日期：2020年7月20日



致估价委托人函

武威市凉州区人民法院：

我所受贵院委托，于 2020 年 7 月 14 日对位于武威市凉州区滨河东路东湖茗苑北区 1 号楼，产权属王国军、祁秀梅所有的该楼 1 单元 9 层东 1091 室，建筑面积 86.2 平方米的住宅房地产进行了实地查勘。价值时点为 2020 年 7 月 14 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托内容，我所注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和专业调查，遵循《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、合法的原则，运用比较法、成本法对估价对象进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 7 月 14 日的评估总价值为 ¥504873 元，大写人民币伍拾万肆仟捌佰柒拾叁元整；评估单价 5857 元/平方米。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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》、《估价技术报告》。本估价报告的应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

武威市弘远房地产评估咨询事务所
法定代表人：李梅
二〇二〇年七月二十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	3
三、估价结果报告	6
1、估价委托人	6
2、估价机构	6
3、估价目的	6
4、估价对象	6
5、价值时点	7
6、价值类型	7
7、估价原则	8
8、估价依据	9
9、估价方法	10
10、估价结果	11
11、注册房地产估价师	11
12、实地查勘日期	11
13、估价作业日期	11
14、估价报告应用有效期	11
四、估价技术报告	12
1、估价对象描述及分析	12
2、市场背景分析	14
3、最高最佳利用分析	15
4、估价方法适用性分析	15
5、估价测算过程	16
6、估价结果	25
五、附件	
1、估价对象相关照片	26
2、司法评估委托书复印件	27
3、估价对象权属及房屋性质相关证明的复印件	28
4、估价机构营业执照复印件	29
5、估价机构备案证书复印件	30
6、注册房地产估价师资格证书复印件	31

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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。

4、注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》GB/T50291-2015和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013进行分析，形成意见，撰写估价报告。

5、我所注册房地产估价师已于2020年7月14日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮掩、未暴露及难以接触到的部分，除非另有异议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告是根据武威市凉州区人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

8、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的结果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

10、本估价报告复印件无效，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，由此带来的一切责任由报告的使用方承担。

11、本估价报告解释权为本评估机构所有。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。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。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、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的安全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、在此期间市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、假设该房地产按目前状态持续使用，并可在公开市场上自由出售，且为估价对象合法的最高最佳使用用途，若转换使用用途，本估价结果无效。

二、未定事项假设

1、本次估价所采用的房屋权属、建筑面积、用途等资料，依据委托人提供的“不动产查档证明”复印件的记载内容确定，委托人对其所提供的资料的真实性负责，若委托人提供资料真实性有误，本事务所及签字估价师均不承担任何责任。

2、本次估价对象由委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3、本所评估专业人员现场勘察时，未对其做建筑基础、房

屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

1、估价结果是为确定房地产市场价格提供参考依据，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格的影响，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被查封以及原有的担保物权和其他抵押权、典权等优先受偿权情况对评估结果的影响。

3、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。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、本所注册房地产估价师、评估专业人员对本估价报告中的估价对象进行实地查勘时，被执行人未到达现场配合查勘，委托人、注册房地产估价师及评估专业人员均未进入室内，仅对估价对象进行外部、区位状况的调查，委托人、申请人配合查勘并签字确认。因估价对象室内状况不详，据申请人介绍，该房屋室内为毛墙毛地，故本次评估假设其室内为毛墙毛地。

2、若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，在本评估报告中未考虑，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果根据本次估价目的，以现场勘察日期为价值时点，对建筑物在保持现使用状态下做出的，其价值为市场价值，应用范围是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、报告出具的估价结果指整体房地产市场价值，一般包括室内装修价值，本报告中估价对象为毛坯房，故不包括装修价值，也不包括可移动的其他设施、设备价值及该房屋在办理房屋二次过户所产生的费用。

3、本报告专为委托人使用，未经本事务所同意，不得向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。

4、本估价报告的应用有效期限为一年。即估价目的在报告提交后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

估价结果报告

一、估价委托人：武威市凉州区人民法院

二、估价机构：武威市弘远房地产评估咨询事务所

法定代表人：李梅 地址：武威市凉州区杨府巷中段

备案等级：二级 证书编号：甘建房估备字 620401 号

联系人：占瑞华 联系电话：0935-2224234

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

1、估价对象范围及区位概况

估价对象位于凉州区滨河东路东湖茗苑北区 1 号楼，距离市中心较远，道路平坦，交通便利，小区内地面硬化，绿化较好，布局合理，附近有天马湖公园、窑沟小学、银行、超市等，周围有 9 路、10 路、12 路、26 路等公交车站点，居民出行及娱乐较为方便，生活服务及公共配套设施完善。其四至：东侧临东湖茗苑北区 2 号楼，西侧临凉都大道，南侧临东湖茗苑北区 6 号楼，北侧临东升小区。

2、估价对象基本状况

(1) “不动产查档证明”房屋权属登记状况

权利状况	权利人名称	王国军、祁秀梅		
	权利人证件号	622301197910014690,622301197904164721		
	不动产权证号/证明	甘(2016)凉州区不动产权证明第0001185号		
	共有情况		登记时间	2016-11-19
宗地基本信息	宗地代码	520602001802GB02324		
	土地用途	城镇住宅用地	权属性质	出让
	使用权类型	国有建设用地使用权	宗地面积	68697.00000
房屋基本信息	不动产单元号	620602001802GB02324F00010068		
	房屋坐落	凉州区滨河东路东湖茗苑北区1号楼1单元9层东1091室		
	幢号	0001	室号/部位	1091室
	结构类型		房屋用途	住宅
	建筑面积	86.2	室内分摊面积	21.45
其他状况	是否抵押	是	是否限制	是

3、估价对象实物状况

估价对象位于凉州区滨河东路东湖茗苑北区1号楼，该楼系钢筋混凝土结构总18层商住楼（其中：1-2层为商业；3-18层为住宅），朝向南北，建成于2014年。估价对象位于1单元9层东1091室，建筑面积86.2平方米，估价对象外墙粉刷，单元程控门，入户防盗门，一梯两户设计，因被申请人未到达现场配合查勘，委托人、注册房地产估价师及评估专业人员均未进入室内，仅对估价对象进行外部、区位状况的调查，估价对象室内状况经申请人介绍，为毛坯房，本次评估假设其室内为毛墙毛地。水、电、地暖、天然气及卫生设施齐全。

五、价值时点：二〇二〇年七月十四日

六、价值类型

本次估价结合公平、公正、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，根据公开市场价值原则并结合实际使用

状况，充分考虑了本地区同类房地产在价值时点上的公开市场价格。本次估价未考虑未来市场变化风险以及短期强制处分和变现等因素对价格的影响。

七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；价值时点原则；替代原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价格。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。因为房地产的价值实质上是房地产权益的价值。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方法，以取得最大的效益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，

从而房地产价格也是不断变化的。同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。

5、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产的价格形成也符合这一规律，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个市场上具有相近效用的房地产，其价格应是接近的，最终是在同一个市场上的类似房地产价格相互牵掣，相互接近。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守公正、公平、科学、合理的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国资产评估法》；
- ③ 《中华人民共和国土地管理实施条例》；
- ④ 《中华人民共和国土地管理法》；
- ⑤ 《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》；
- ⑥ 《最高人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- ⑦ 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若

干规定》；

⑧《最高人民法院关于人民法院委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

⑨《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

2、技术标准、规程、规范

①《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、委托方提供的相关资料

①“（2020）甘0602鉴67号”价格评估委托书；

②委托人提供的“不动产查档证明”复印件；

③委托人提供的其他资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所在区域的建筑物市场状况及同类建筑物修建标准等数据资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法和成本法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点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市场价格的方法。

成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限，实体性，功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	成本法
测算价值	总价(元)		504873	497202
	评估单价(元/m ²)		5857	5768
评估价值	总价(元)		504873	
	单价(元/m ²)		5857	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
李梅	6220000022	李梅	2020年7月20日
占瑞华	6220130020	占瑞华	2020年7月20日

十二、实地查勘日期

2020年7月14日

十三、估价作业日期

2020年7月14日——2020年7月20日

十四、估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期限自估价报告完成之日起一年。

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

(一) 区位状况描述与分析

1、位置状况

坐落	凉州区滨河东路东湖茗苑北区1号楼1单元9层东1091室
方位	东侧临东湖茗苑北区2号楼，西侧临凉都大道，南侧临东湖茗苑北区6号楼，北侧临东升小区
朝向	南北
与政府机构的距离	较远
楼层	9/18
临街状况	凉都大道

2、交通状况

道路状况	道理平坦，交通便利
公共交通	9路、10路、12路、26路等
交通管制	有
停车便捷度	便捷

3、外部配套设施状况

基础配套设施	完善
公共服务设施	完善

4、周围环境状况

自然环境	较好
人文环境	较好

5、区位状况未来变化趋势分析

城市分区及地段类	凉州区滨河东路
周边物业类别	目前主要为高层住宅，部分底商建筑，建筑密度较高
居住人口类型	居住人口主要为上班族，年龄结构较大，
社会经济能力类型	公务员、退休职工、商人、打工族
房地产发展趋势	新城建设为主
市场供应情况	周边均为新建区域，主要靠土地储备供应
市场需求情况	集聚了周边居民安置、商人、打工族的各类需求
总体发展趋势	综上所述，该区域为自然环境较好。

(二) 估价对象实物状况描述及分析

估价对象实物状况

名称	凉州区滨河东路东湖茗苑北区 1 号楼 1 单元 9 层东 1091 室
建筑规模	较大
层数	总楼层为 18 层（其中：1-2 层为商业；3-18 层为住宅）
建筑结构	钢筋混凝土结构
层高和室内净高	正常
建成年份	2014 年
空间布局	合理
装饰装修	被申请人未到达现场配合查勘，委托人、注册房地产估价师及评估专业人员均未进入室内，故仅对估价对象进行外部、区位状况的调查，委托人、申请人配合查勘并签字确认。因估价对象室内状况经申请人介绍为毛坯房，本次评估假设其室内为毛墙毛地。
设施设备	完善
维护和完损状况	结构完整，无损坏情况

(三) 估价对象权益状况描述与分析

估价对象权益状况

不动产权证号	甘(2016)凉州区不动产权证明第0001185号
权利人	王国军、祁秀梅
坐落	凉州区滨河东路东湖茗苑北区1号楼1单元9层东1091室
登记时间	2016-11-19
规划用途	住宅
房屋总层数	18层
建筑面积	86.20平方米
他项权利设立情况	有

二、市场背景分析

凉州区地处武威中部，市内地势平坦，气候适宜，商业繁华，近几年随着城市化进程的推动，三县区的人口大量涌入以及由于经济的发展外来投资、创业人员的大量流入等刚性需求的增加使得武威的房价在2006年之后大幅上涨。2010年受国家宏观调控政策的影响，以及本地区的收入房价消费指数的影响，自2010年下半年以来房价涨幅趋于平缓。2017年至今，为缓解供求压力，政府积极推地，推地量增幅最大。品牌房企（如碧桂园）拿地重心向三四线城市下沉。对于武威市来说，就像大多数二三线城市一样，房价基数较低，首次购房者更倾向于购买大户型产品，且随着时间的推移，改善需求也将陆续释放，未来城市中高端大户型房源销量占比将进一步上升。近年来，受周边省市房地产价格影响，本市房地产价格基本趋于平稳。估价对象位于滨河东路东湖名苑北区，该小区临近天马湖公园，居民休闲较便利。

三、最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、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化的一种合理的使用方式。通常有以下四种使用方式可供选择：

- 保持现状利用；
- 装修改造利用；
- 改变用途利用；
- 重新开发利用。

估价对象设计用途为住宅用房。根据所处城市内部地理位置、城市建设和土地利用资源优化配制的长远发展以及估价对象的设计及使用情况来看，估价对象无需重新开发利用、也无需进行用途改变和改造利用，作为房屋的规划使用方式，为房屋的最有效使用方式，即住宅物业的现状用途为房地产的最高最佳使用用途。

四、估价方法的适用性分析

1、估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调查的基础上，结合估价对象的房地产市场状况，对估价方法的适用性分析如下：

比较法：适用，理由：估价对象为住宅用房，区域类似房地产交易实例较易收集，且交易实例中可比实例的选择具有可比性，因此，比较法适用；

收益法：不适用，理由：估价对象不属于持续经营性房地产，

此类物业的出租不普遍，无实际收益，因此收益法不适用；

成本法：适用，理由：成本法是一种积算价格，估价对象为住宅用房，其成本构成具有一定的客观性，因此，成本法适用；

假设开发法：不适用，理由：估价对象为已建成使用的房地产，已属于最高最佳利用，再开发潜力不大，因此假设开发法不适用；

根据上述适用性分析及理由，本次评估采用比较法、成本法对估价对象进行评估。

2、估价方法的定义

比较法是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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。

五、估价测算过程

（一）比较法确定估价对象的评估价值

计算公式：

估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

1、选取交易实例

根据估价人员对估价对象及其周边区域房地产市场状况的调查，我们从已收集的交易实例中选择了价值时点近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的三个可比实例，见表。

2、建立比较基础

（1）统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围

进行对比，消除因财产范围不同造成的价格差异。

(2) 统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

(3) 统一税费负担：是将成交价格调整为依照税法及中央和地方政府的有关规定（没有规定的，按照当地习惯），买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。

(4) 统一计价单位：包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。

3、比较因素条件说明

比较因素条件说明表

可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
基本情况					
物业名称	东湖茗苑北区 1 号楼	东湖茗苑北区 10 号楼	融城华府 8 号楼	天一外滩 5 号楼	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时间	2020 年 7 月 14 日	2020 年 3 月 22 日	2019 年 8 月 30 日	2020 年 4 月 16 日	
交易价格	-	5940	7656	7337.05	
区域因素	距离区域中心距离	较远	较远	较近	较远
	商业繁华程度	一般	一般	较繁华	一般
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	基础配套设施	完善	完善	完善	完善
	公共服务设施	完善	完善	完善	完善
	人流量	大	大	大	大
	环境条件	好	好	好	好
	朝向	南北	南北	南北	南北
	临街类型	临街	不临街	不临街	不临街
	总楼层	18 层	18 层	14 层	35 层
	所在楼层	9 层	15 层	7 层	33 层
实物因素	建筑规模	较大	较大	较大	较大
	建筑面积	86.20 m ²	101 m ²	96 m ²	87.84 m ²
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	新旧程度	2014 年	2014 年	2012 年	2013 年
	房屋层高	正常	正常	正常	正常
	装饰装修	毛坯	毛坯	精装修	精装修
	设施设备	完善	完善	完善	完善
	物业管理	好	好	好	好
	维修保养情况	好	好	好	好
权益状况	土地使用期限	70 年	70 年	70 年	70 年
	城市规划限制条件	无	无	无	无
	权属清晰情况	清晰完整	清晰完整	清晰完整	清晰完整

4、比较法评估中影响房地产价值的调整因素

(1) 交易情况调整

交易情况调整是对可比实例成交价格进行调整,经过调整后,将可比实例的实际而可能是不正常的价格变成了正常价格。

所选可比实例均为正常交易情况下的交易实例,无需作交易情况系数修正,其交易情况系数均修正为 100/100。

(2) 市场状况调整

可比实例成交价格是其成交日期时的价格,是在成交日期时的房地产市场状况下形成的,而要求评估的估价对象的价格是价值时点的价格,是在价值时点时的房地产市场状况下形成的。因此,要将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点的价格。

可比实例一、二、三的交易日期分别为 2020 年 3 月 22 日、2019 年 8 月 30 日、2020 年 4 月 16 日,在此期间该区域房地产市场价格趋于平稳,通过估价人员对当地房地产市场情况的调查、了解后确定,可比实例一、二、三的市场状况系数的系数仍为 100/100,不作调整。

(3) 房地产状况调整

由于房地产状况可以分为区域、实物和权益实物三大方面,从而房地产状况调整可以分为区域状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

①区域状况调整,是将可比实例房地产在其区位状况下的价格调整为在估价对象房地产区位状况下的价格。调整的内容主要