

房地产估价报告



估价项目名称：荆门市掇刀区团林铺镇世纪花园小区 18
套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：荆门市掇刀区人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈光军(注册号 4220040025)

徐绍敏(注册号 4220030038)

估价报告出具日期：二〇二一年七月十五日

估价报告编号：湖北玖誉荆门司估字（2021）第 019 号

一、致估价委托人函

荆门市掇刀区人民法院：

受贵方委托，我公司对荆门圣鹰房地产开发有限公司所有的位于荆门市掇刀区团林铺镇世纪花园小区 18 套住宅房地产进行了评估，价值时点为二〇二一年七月八日，估价目的是评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，为司法工作提供价值参考依据。

根据委托估价方提供的相关资料，本次估价对象为位于荆门市掇刀区团林铺镇世纪花园小区 18 套住宅的房屋及分摊土地，评估范围内房屋总建筑面积为 2111.65 平方米，整宗土地使用权面积为 6794.07 平方米。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取比较法进行估价，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在

价值时点，完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价
 值为 **RMB292.46 万元，大写金额：人民币贰佰玖拾贰万肆仟陆佰元整。**

具体情况详见下表：

序号	幢号	房号	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)			
1	1 栋	205	住宅	109.89	1350	14.84			
2		703		118.06	1550	18.30			
3		1103		118.06	1400	16.53			
4		1104		118.06	1400	16.53			
5	2 栋	1003		118.06	1700	20.07			
6		1103		118.06	1400	16.53			
7		1105		109.89	1400	15.38			
8	3 栋	201		698.38	1250	87.30			
9		202							
10		203							
11		204							
12		205							
13		206							
14		804					127.00	1600	20.32
15		1101					120.60	1400	16.88
16		1102					101.59	1400	14.22
17		1103					127.00	1400	17.78
18	1104	127.00		1400	17.78				
合计	——	——	——	2111.65	——	292.46			



【特别提示:报告使用人在使用本报告前需对报告全文特别是“估价的假设条件和限制条件”进行认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价对象的详细结果、具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价的假设条件和限制条件》。】

特此函告。



湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

目 录

一、致估价委托人函.....	2
二、估价师声明.....	6
三、估价的假设和限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	8
(三) 背离事实假设.....	8
(四) 不相一致假设.....	8
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	9
四、房地产估价结果报告.....	12
(一) 估价委托人.....	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.....	17
(六) 价值类型.....	17
(七) 估价原则.....	18
(八) 估价依据.....	20
(九) 估价方法.....	21
(十) 估价结果.....	22
(十一) 注册房地产估价师.....	23
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业日期.....	23
五、附件	
(一) 估价对象位置示意平面图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 荆门市掇刀区人民法院评估委托书	
(四) 估价对象在荆门房产网上登记信息复印件	
(五) 估价对象《国有土地使用证》复印件	
(六) 估价师资格证书复印件	
(七) 评估机构营业执照复印件	
(八) 评估机构资格证书复印	

二、估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告的分析、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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。

四、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇二一年七月八日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	
陈光军	4220040025	
徐绍敏	4220030038	

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

3、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

4、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

5、注册房地产估价师已对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

6、估价对象房屋建筑面积、分摊土地使用权面积以权属证书记载为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积及土地面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积、土地面积与权属证书载明的面积大体相当。

7、由于估价对象为整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对

象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

8、由于估价对象均未办理《不动产权证》，也未能提供相关验收合格证件，但根据荆门房产网上登记信息，该项目可办理预售及网备，本次估价以估价对象建设手续合法、齐全，施工质量符合国家规范标准和施工合同要求，已办理竣工并验收合格可顺利交付使用为前提。

9、根据估价委托人介绍，在价值时点，该小区由于开发商方面问题均未能办理产权证，本次估价结果已考虑该因素对价值的影响。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

在价值时点估价对象房地产已处于查封状态。鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响，在此提请估价委托人及报告使用人注意。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、本次估价过程中，估价委托人未能提供估价对象房地产《房屋所有权证》或《不动产权证书》，仅提供了估价对象的荆门房产网上登记信息复印件，我们未进行实地丈量以核实该物业的建筑面积，因此我们将采用估价委托人提供的估价对象荆门房产网上登记信息上记载的建筑面积，即评估范围内房屋总建筑面积为 2111.65 平方米，本次估价是以上述与估价对象有关的相关资料真实有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人及相关当事人负责，若与产权管理部门最终确定的不符，应重新进行评估。

2、注册房地产估价师已要求估价委托人提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》等权属资料原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性，受客观条件的限制，注册房地产估价师未能查看上述产权资料，亦无权向相关主管部门进行查询核实，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资料合法、真实、准确、完整。

3、估价对象相关权属资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，产权方介绍该房屋建成年份为 2010 年，本次估价假设房屋建成年份与实际调查一致进行评估。估价对象实际建成年代应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

4、由于权利人的原因，我公司估价人员仅对估价对象 1 栋 703 号房、2 栋 1103 号房、3 栋 201、202、203、204、205、206 号房进入室内查看。对其他房屋外部状况及区域状况进行了查勘，但未能进入室内对室内平面布局及装修情况进行了解，仅就视线范围内进行了一般查看，本次评估以估价对象为毛坯房，室内达到水电入户、室内无重大破坏为前提，提请委托人及相关利害关系人加以关注。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

2、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

3、本报告估价结果未包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值。

4、本次评估的估价对象 3 栋 201、202、203、204、205、206 号

房相互连通，无室内分隔墙。

5、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响；亦未考虑估价对象房地产是否拖欠物业管理费、水电费等因素对房地产价值的影响；也未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未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对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

6、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

7、报告中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均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

9、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，不得提供给除案件当事人以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

10、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

11、按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超

过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

12、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

13、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。



湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：荆门市掇刀区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地址：襄阳市长虹北路 6 号广景碧云天写字楼 B 座 504 室

法定代表人：陈光军

(三) 估价目的

评估估价对象的房地产市场价格，为司法工作提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象的财产范围

估价对象位于荆门市掇刀区团林铺镇世纪花园小区 1 栋 205、703、1103、1104、2 栋 1003、1103、1105、3 栋 201、202、203、204、205、206、804、1101、1102、1103、1104 号房地产，产权属荆门圣鹰房地产开发有限公司所有，房屋建筑面积合计为 2111.65 平方米，房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，土地用途为住宅用地。

本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，已考虑估价对象室内装修、装饰对房地产价值的影响，但未考虑估价对象室内可移动财产（如电视、空调、

桌椅等）、特许经营权等价值。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①坐落：掇刀区团林铺镇团林村；

②面积：本次评估土地为估价对象房屋分摊土地使用权面积，整宗土地使用权面积为 6794.07 平方米（未分割）；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则；东至中国农业银行(荆门团林支行)用地，南至掇刀区团林铺卫生院用地，西至空地，北至将军路；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地形较平坦，与周边相邻地块及道路无高差，所在位置略高于周边道路标高，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：地块上于 2010 年建成该住宅楼，至价值时点，估价对象现作为住宅使用。

(2) 建筑物实物状况

见下表：

序号	权属人	幢号	房号	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	层高	现状用途	建筑结构	备注		
1	荆门圣鹰房地产开发有限公司	1 栋	205	2/11	109.89	约 3 米	住宅	钢筋混凝土	/		
2			703	7/11	118.06				/		
3			1103	11/11	118.06				顶层		
4			1104	11/11	118.06				顶层		
5		2 栋	1003	10/11	118.06				/		
6			1103	11/11	118.06				顶层		
7			1105	11/11	109.89				顶层		
8		3 栋	201	2/11	698.38				无内墙, 面积未分割		
9			202	2/11							
10			203	2/11							
11			204	2/11							
12			205	2/11							
13			206	2/11							
14			804	8/11						127.00	/
15			1101	11/11						120.60	顶层
16		1102	11/11	101.59	顶层						
17		1103	11/11	127.00	顶层						
18		1104	11/11	127.00	顶层						
合计	——	——	——	——	2111.65	——	——	——		——	

建筑功能：估价对象现作为住宅使用；使用功能较为齐全、合理，平面、空间利用率均较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照较好；

设施设备：估价对象为多套房产，供水系统，卫生设施较好；

装饰装修：估价对象所在建筑物建成于 2010 年，钢筋混凝土结构，建筑物总层数共 11 层，现状为毛坯房空置状态。外墙刷涂料，防盗门，塑钢窗，室内毛坯。

维护、保养状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；除顶层房屋屋面有渗漏外，其他屋面无渗漏；门窗完好；上下水管道通畅；其他设备使用正常，维护、保养较好；建筑物整体维护、保养情况较好，综合确定估价对象成新率为 90%。

3、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况

估价对象土地权益状况的相关信息：

①土地使用权人：荆门圣鹰房地产开发有限公司；

②坐落：荆门市掇刀区团林铺镇团林村；

③地号：02022300711；

④地类（用途）：住宅用地；

⑤土地使用权类型：出让；

⑥终止日期：2082 年 11 月 1 日；

⑦土地面积：整宗地土地面积为 6794.07 平方米，本次评估土地为估价对象占用范围内的土地，整宗土地使用权面积为 6794.07 平方米；

⑧剩余土地使用年限：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》土地用途为住宅用地，土地使用年限终止日期为 2082 年 11 月 1 日，至价值时点，剩余土地使用年限为 61.31 年。

⑨他项权利设定情况：在价值时点，估价对象房地产已处于查封状态。鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，故未考虑估价对象上抵押、查封因素对估价对象价值的影响；

⑩土地使用管制及其他特殊情况：无。

(2) 建筑物权益状况

估价对象位于荆门市掇刀区团林铺镇世纪花园小区 18 套房地产，根据委托方提供的资料，建筑物权益状况现状如下：

①房屋所有权人：荆门圣鹰房地产开发有限公司；

②坐落：荆门市掇刀区团林铺镇世纪花园小区 1 栋 205、703、1103、1104、2 栋 1003、1103、1105、3 栋 201、202、203、204、205、206、804、1101、1102、1103、1104 号房；

③现状用途：住宅；

④建筑结构：钢筋混凝土结构；

⑤建筑面积：2111.65 平方米；

⑥他项权利设定情况：他项权利设定情况：至价值时点，估价对象房地产已处于查封状态。鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，本次评估未考虑估价对象上抵押、查封因素对估价对象价值的影响；

⑦其他特殊情况界定：无；

⑧租赁情况：无。

4、区位状况分析

(1) 位置状况

估价对象地处荆门市城区住宅用地 V 级地段[依据荆门市城区土地级别与基准地价更新(2019 年 11 月)确定]，东临乌海线，南临团松林路，西临至信大道，北临将军路。

(2) 交通状况

交通条件：估价对象临近道路为城区交通型主干道，荆门城区周边均能够通过合适的路径、合适的交通方式到达于此，估价对象所在小区有少量停车位。

公交体系：估价对象附近有 30 路等公交线路途经，交通较便捷，该路段交通无管制。

(3) 周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；绿化规划较好，环境较好。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象区域内人口聚集度高，有团林中心小学，团林中学，掇刀区团林铺卫生院，基础配套设施较好；周边聚集了多个商业体，如剑月购物广场、团林商贸城等众多临街商铺，商业配套程度较好。

(五) 价值时点

二〇二一年七月八日

(六) 价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在价值时点、完整权利状态以及满足本报告假设和限制条件下的公开市场价值。

3、价值内涵

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，没有扣除预期实现变现的处置费用和税金。

(七) 估价原则

1、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。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。

2、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳利用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的；房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持；房地产最高最佳利用时应注意经济上的可行。

4、替代原则

遵循替代原则，要求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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

(八) 估价依据

1、法律、行政法规、规章和政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(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29号(根据2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号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)；

(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(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) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行)；

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

(6) 《不动产登记暂行条例》(2014年11月12日中华人民共和国主席令第656号,自2015年3月1日起施行)；

(7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令第45号)；

(8) 《荆门市城区土地级别与基准地价技术报告更新(2019年11

月)》。

2、有关技术标准

- (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)；
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《评估委托书》(荆掇法鉴委字(2021)第68号)；
- (2) 估价对象荆门房产网上登记信息复印件、《国有土地使用证》复印件。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- (1) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(湖北省地方税务局公告2015年第7号)；
- (2) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于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；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法，或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；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情况，经估价人员讨论研究，确定采用比较法进行价值测算。

比较法：比较法是将估价对象与在估价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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{公式：} V = V_A \times A \times B \times C \times D$$

式中：V——待估房地产价格；

V_A ——比较实例价格

A——交易情况修正（正常市场价格/实际成交价格）

B——市场状况修正（估价时点价格/成交日期价格）

C——权益状况修正（估价对象权益状况价格/可比实例权益状况价格）

D——房地产状况修正（估价对象状况价格/可比实例状况价格，房地产状况包括区域因素及个别因素等）

(十) 估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，和我公司掌握的房地产市场资料及长期

积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的评估方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象于二〇二一年七月八日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为 **RMB292.46 万元**；大写：人民币贰佰玖拾贰万肆仟陆佰元整。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 陈光军 4220040025	签名日期
陈光军	4220040025		
徐绍敏	4220030038	中国注册 房地产估价师 徐绍敏 4220030038	

(十二) 实地查勘期

二〇二一年七月八日

(十三) 估价作业日期

二〇二一年七月八日至二〇二一年七月十五日

(十四) 报告使用有效期

二〇二一年七月十五日至二〇二二年七月十四日