

致估价委托人函

吉州区人民法院：

承蒙委托，我对位于贵州省铜仁市思南县凤凰珩·和院一期七套叠墅上叠房地产市场价格价值进行了估价，估价目的是为吉州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 04 月 08 日，依据委托评估之日。

价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用假设开发法、成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 04 月 08 日的估价结果为 **¥329.05 万元**，人民币大写**叁佰贰拾玖万零伍佰元整**。

估价结果明细表

《不动产权证书》证号	权利人	房屋坐落	单元栋号	结构	建成年份	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万元)
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	11#1-3-1	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.01	2670	45.66
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	11#3-3-2	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.01	2670	45.66
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	12#1-3-1	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.03	2780	47.55
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	12#3-3-1	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.03	2780	47.55
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	12#3-3-2	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.03	2780	47.55
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	13#2-3-1	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.02	2780	47.54
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	13#2-3-2	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.02	2780	47.54
合计：								1197.15	--	329.05

特别提示:

- 1、上述估价结果中不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。
- 2、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》。本估价报告自出报告之日起一年内有效。
- 3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二二年四月二十一日

目录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
四、 附件	17

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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。

4. 注册房地产估价师是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，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 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。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 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，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本次估价对象的土地权属情况均以《不动产权证书》【黔（2020）思南县不动产权第 0000104 号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (9) 估价对象建设单位及规划用途、规划总建筑面积、各用途及部位规划建筑面积等规划条件以《思南县房屋面积测绘报告》、《建设工程规划许可证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (10) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (11) 由于产权证原件在所有权人手中，无法查阅；故估价委托人未能按照注册房地产估价师要求出具《不动产权证书》【黔（2020）思南县不动产权第 0000104 号】和《建设工程规划许可证》等原件，注册房地产估价师无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受房产、

土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(12) 注册房地产估价师曾于 2022 年 04 月 20 日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

本次估价价值时点为 2022 年 04 月 08 日，实地查勘日期为 2022 年 04 月 20 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本报告仅适用于所述估价目的，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得

向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本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。

(4) 估价报告中相关证明资料、基础数据等，由估价委托人提供并对其准确性和真实性负责。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 04 月 21 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(7) 本次评估未考虑快速变现而带来的价值损失。

(8) 本报告只有盖章原件有效，其他复印件等均无法律效力。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

吉州区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

详细地址：江西省南昌市红谷滩新区赣江北大道 1 号中航国际广场 1404 室、江西省吉安市吉州区古南大道 55 号（吉安分公司）

证书编号：赣建房评字 033 号

备案等级：壹级

有效期：至 2024 年 02 月 02 日

法定代表人：龚兆华

联系电话：0791-86801000

0796-8220770（吉安分公司）

邮政编码：3431000

(三) 估价目的

为吉州区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

估价对象为贵州省铜仁市思南县凤凰珀·和院一期九套叠墅上叠 11#-13#楼建筑面积共 17012.77 平方米在建工程，至价值时点估价对象实际施工进度为 12#-13#楼主体结构已完工 11#楼尚未封顶，外立面及室内装饰装修工程尚未进行施工。根据估价委托人提供的《思南县房屋面积测绘报告》估价范围为 11#-13#楼的部分建筑面积，共 1197.15 平方米。本次估价范围包括上述 17012.77 平方米建筑物及其分摊的土地使用权价值。

2. 估价对象权益状况

估价对象为贵州省铜仁市思南县凤凰珩·和院一期九套叠墅上叠 11#-13#楼建筑面积共 17012.77 平方米在建工程，现已取得《不动产权证书》【黔（2020）思南县不动产权第 0000104 号】、《建设用地规划许可证》【地字第 520000201507295 号】、《建设工程规划许可证》【建字第 520000201506315 号、建字第 520000201506312 号、建字第 520000201506313 号、建字第 520000201506314 号】、《建筑工程施工许可证》【编号：5206242007180001-SX-001 号】、《商品房预售许可证》【（思）商房预字第 202019 号】。估价对象基本状况如下：

名称:	估价对象建设楼盘名称为凤凰珩·和院。
坐落:	估价对象坐落于思南县思唐街道办事处延安路。
规模:	估价对象所在宗地土地使用权面积为 39462.00 m ² ，规划建设 10-13#楼，总建筑面积共 22982.47 m ² 。已完工面积为 17012.77 m ² ，本次估价对象为凤凰珩·和院 11#-13#楼的部分建筑面积共 1197.15 m ² 。
用途:	土地用途为城镇住宅/商服用地，宗地拟开发为商业、住宅用房。
权属:	估价对象所在宗地土地使用权人为贵州城旭房地产开发有限公司。

3.土地基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【黔（2020）思南县不动产权第 0000104 号】等复印件及注册房地产估价师实地查勘：

土地坐落	思南县思唐街道办事处延安路
土地使用权类型	出让
地类（用途）	城镇住宅/商服用地
土地使用权面积	39462.00 平方米
土地四至:	东至延安路，南至空地，西至空地，北至杭瑞高速。
土地使用期限:	土地使用权终止日期住宅至 2083 年 5 月 17 日；商业至 2053 年 5 月 17 日，至估价期日剩余年限住宅为 61.11 年；商业为 31.11 年。
土地开发程度:	宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，现正在进行建筑工程施工。

4.建筑物基本情况

（1）规划指标

根据委托人提供的《建筑工程施工许可证》【编号：5206242007180001-SX-001 号】、《建设工程规划许可证》【建字第 520000201506315 号、建字第 520000201506312 号、建字第 520000201506314 号】，估价对象具体规划指标如下：

①项目所在宗地规划建设为凤凰珩·和院一期项目，建设楼栋为 10#-13#楼，主要建设类型为叠拼别墅；

②项目所在宗地土地使用权面积为 39462.00 m²，总建筑面积共 86021.87 m²，其中一期建设项目规模为 22982.47 m²，已完工面积为 17012.77 m²；

③本次估价对象明细详见下表：

房屋坐落	结构	规划用途	单元栋号	评估楼层	本次评估面积(m ²)
思南县思唐街道办事处延安路	框架	住宅	11#1-3-1	3-4/7	171.01
思南县思唐街道办事处延安路	框架	住宅	11#3-3-2	3-4/7	171.01
思南县思唐街道办事处延安路	框架	住宅	12#1-3-1	3-4/7	171.03
思南县思唐街道办事处延安路	框架	住宅	12#3-3-1	3-4/7	171.03
思南县思唐街道办事处延安路	框架	住宅	12#3-3-2	3-4/7	171.03
思南县思唐街道办事处延安路	框架	住宅	13#2-3-1	3-4/7	171.02
思南县思唐街道办事处延安路	框架	住宅	13#2-3-2	3-4/7	171.02
合计					1197.15

(2) 在建工程状况

至价值时点止，该在建工程状况如下：

建成时间：	估价对象目前尚为在建工程。
建筑结构：	框架结构。
设施设备：	估价对象消防、水电等设施设备尚未安装。

装饰装修:	于价值时点 11#-13#楼主体结构已完工, 11#楼尚未封顶, 外立面及室内装饰装修工程尚未进行施工。
维护状况:	估价对象为在建工程, 尚未投入使用, 该在建工程外观完好, 维护较好。

(五) 价值时点

2022 年 04 月 08 日, 此价值时点依据委托评估之日。

(六) 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持规划用途并正常使用的条件下, 于价值时点 2022 年 04 月 08 日房地产市场价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

(七) 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、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地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。

所谓“独立”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响, 应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见, 应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方, 应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则, 估价机构建立了行之有效的内部审核制度, 以保证评估过程规范有序, 既不受其他单位和个人的非法干预和影响, 也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

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。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。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的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。

4. 替代原则

要求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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，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，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条

件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最佳最有效利用进行了分析。

次评估中，假设开发法的不动产价值确定遵循了最高最佳利用原则。

（八）估价依据

1.法律、法规和政策性文件

(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，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（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通过，自2020年1月1日起施行）；

(4) 《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，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；

(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》（中华人民共和国国务院令 第732号，自2020年11月29日起实施）；

(6) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）；

(7) 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）；

(8) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）。

2.省市有关法律、行政法规、规章和政策

(1) 《贵州省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（贵州省第七届人民代表大会常务委员会第十次会议 1989 年 11 月 25 日修改）；

(2) 《贵州省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（2008 年 8 月 4 日第二次修改）；

3.技术标准、规程、规范

(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）。

4.估价委托人提供的有关资料

(1) 《吉州区人民法院司法评估委托书》；

(2) 《不动产权证书》；

(3) 《建设用地规划许可证》；

(4) 《建设工程规划许可证》；

(5) 《建筑工程施工许可证》；

(6) 《商品房预售许可证》；

(7) 《思南县房屋面积测绘报告》；

(8) 委托方提供的其他房屋信息资料。

5.估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 法定优先受偿权利调查；

(3) 思南县房地产市场信息；

(4) 思南县建筑工程造价信息；

(5) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

(6) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比

较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取假设开发法、成本法对估价对象进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅现状为在建工程，所在区域与估价对象相似的可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅，目前为在建工程，由于住宅的报酬率难以确定。故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象目前停止建造，具有再开发潜力。故本次评估选取假设开发法进行估价。	选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现为尚未开发完成的物业，其建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算，符合成本法的应用条件及使用范围，故本次评估选取成本法进行估价。	选取

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

(1) 假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法最基本的公式为：

开发价值=开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润

(2) 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

运用成本法求取估价对象的成本价值，基本公式如下：

成本价值 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 建筑物折旧

3. 估价技术路线

(1) 运用假设开发法求取估价对象开发价值。

(2) 运用成本法求取估价对象成本价值。

(3) 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行简单算术平均数（简单算术平均数），确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 04 月 08 日的估价结果为 **¥329.05 万元**，人民币大写**叁佰贰拾玖万零伍佰元整**。

估价结果明细表

《不动产权证书》证号	权利人	房屋坐落	单元栋号	结构	建成年份	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万元)
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	11#1-3-1	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.01	2670	45.66
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	11#3-3-2	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.01	2670	45.66
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	12#1-3-1	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.03	2780	47.55
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	12#3-3-1	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.03	2780	47.55
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	12#3-3-2	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.03	2780	47.55
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	13#2-3-1	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.02	2780	47.54
/	贵州城旭房地产开发有限公司	思南县思唐街道办事处延安路	13#2-3-2	钢混	2020年	住宅	3-4/7	171.02	2780	47.54
合计:								1197.15	--	329.05

特别提示:

- 1、上述估价结果中不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。
- 2、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》。本估价报告自出报告之日起一年内有效。
- 3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曾繁荣	3620120016		
彭永红	3620080029		

(十二) 实地查勘期

2022 年 04 月 20 日

(十三) 估价作业期

2022 年 04 月 08 日至 2022 年 4 月 21 日

四、附件

1. 估价对象实地查勘照片
 2. 估价对象位置示意图
 3. 《吉州区人民法院司法评估委托书》
 4. 《不动产权证书》
 5. 《建设用地规划许可证》
 6. 《建设工程规划许可证》
 7. 《建筑工程施工许可证》
 8. 《商品房预售许可证》
 9. 《思南县房屋面积测绘报告》
 10. 委托方提供的其他权属资料
 11. 注册房地产估价师注册证书
 12. 房地产估价机构备案证书
 13. 房地产估价机构营业执照
- (以上均为复印件)

估价对象实地查勘照片



11#





12#



13#

估价对象位置示意图

