



房地产估价报告

估价项目名称：兴仁县城关镇解东路 598 号 01 幢 1-3 层住宅用房、
兴仁县四联乡陆关村上街组 01 幢商住用房及地上
建（构）筑物、兴仁县四联乡陆关村上街组 1 宗综
合用地及地上建（构）筑物的房地产市场价格估价

估价委托人：兴仁市人民法院

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：

符兆科（注册号：4620040019）、胡万诗（注册号：5220070002）

估价报告编号：（贵州）QPG 房评字【2021】08 第 01 号（仁法）

估价报告出具日期：2021 年 08 月 30 日

致估价委托人函

兴仁市人民法院：

贵院在办理执行贵州兴仁农村商业银行股份有限公司兴仁支行与李兴国、陆汝艳、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰借款合同纠纷一案中，需对李兴国、李兴华、李兴竹、李兴兰、李兴琼通过继承取得的，登记在李时伦名下的，位于兴仁县城关镇解东路 598 号 01 幢 1-3 层住宅用房、兴仁县四联乡陆关村上街组 01 幢商住用房及地上建（构）筑物、兴仁县四联乡陆关村上街组 1 宗综合用地及地上建（构）筑物的市场价值进行评估。

受贵院的委托（委托书号：（2021）黔 2322 执恢 5 号），我对上述房地产的市场价值进行了估价。

估价目的：为法院处置财产提供房地产价值参考依据

价值时点：2021 年 08 月 03 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、成本法、基准地价法和假设开发法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估总价为 4,863,425.00 元，人民币大写肆佰捌拾陆万叁仟肆佰贰拾伍元整。

估价结果明细详见附表-《房地产评估结果一览表 1》、《房地产评估结果一览表 2》、《房地产评估结果一览表 3》。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

2021 年 08 月 30 日

附表:

估价对象 1:

房地产估价结果一览表 1								
坐落: 兴仁县城关镇解东路 598 号					价值时点: 2021 年 08 月 03 日			
序号	证号	楼层	项目	用途	实测面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价 (元)	
1	仁房权证城关镇字第 00003562 号	-	土地	住宅	201.62	3,520.00	709,702.00	
2		1	建筑物	商业	43.88	8,247.00	361,878.00	
3		1-3	建筑物	住宅	385.94	1,649.00	636,415.00	
6		3	建筑物	楼梯间	16.71	310.00	5,180.00	
7		3	建筑物	砖木简易房	54.73	210.00	11,493.00	
8		3	建筑物	木结构简易房	41.35	180.00	7,443.00	
9		4	建筑物	砖瓦住宅	19.31	225.00	4,345.00	
评估总价:				1,736,456.00 元				
大写金额:				壹佰柒拾叁万陆仟肆佰伍拾陆元整				

估价对象 2:

房地产估价结果一览表 2							
坐落: 兴仁市四联乡陆关村上街组					价值时点: 2021 年 08 月 03 日		
序号	证号	楼层	项目	用途	实测面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价 (元)
1	仁房权证四联乡字第 00006413 号; 兴国用 (99)	-	土地 (证内)	住宅	572.40	1,751.00	1,002,272.00
2		1	砖混结构房屋	住宅	230.98	1,446.00	333,997.00
3		1	砖木结构房屋	住宅	75.94	390.00	29,617.00

4	字第 00431号	-	空地1(证 外)	住宅	19.25	1,138.00	21,907.00
5		-	空地2(证 外)	住宅	2.11	1,138.00	2,401.00
6		-	空地3(水 泥院坝,证 外)	住宅	271.48	1,138.00	308,944.00
7		-	构筑物	围墙	17.66	233.09	4,116.00
评估总价:				1,703,254.00元			
大写金额:				壹佰柒拾万零叁仟贰佰伍拾肆元整			

估价对象 3:

房地产估价结果一览表 3							
坐落: 兴仁市四联乡陆关村上街组				价值时点: 2021年08月03日			
序号	证号	楼层	项目	用途	实测面积 (m ²)	评估单价(元/ m ²)	评估价(元)
1	兴国用 (2001)字 第00832 号	-	土地(证 内)	综合	500.80	2,029.00	1,016,123.00
2		1	建筑物	钢架 棚房屋	191.02	288.00	55,014.00
3		1	建筑物	砖木 结构 房屋	125.58	348.00	43,702.00
4		1	建筑物	砖混 结构 房屋	24.80	516.00	12,797.00
5		-	空地 1(证外)	综合	38.28	1,319.00	50,491.00
6		-	空地 2(证外)	综合	126.98	1,319.00	167,487.00
7		-	空地 3(证外)	综合	45.52	1,319.00	60,041.00
8		1	建筑物	砖木 结构 房屋	42.56	312.00	13,279.00
9		-	构筑物	围墙	20.51	233.09	4,781.00

评估总价:	1,423,715.00 元
大写金额:	壹佰肆拾贰万叁仟柒佰壹拾伍元整

目 录

注册房地产估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	10
(一) 委托估价人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	18
(七) 估价原则.....	18
(八) 估价依据.....	19
(九) 估价方法.....	20
(十) 估价结果.....	22
(十一) 注册房地产估价师.....	22
(十二) 实地查勘期.....	24
(十三) 估价作业期.....	24
(十四) 报告使用者关注事项.....	24
附 件.....	26
1、估价对象位置示意图.....	26
2、估价对象现状图.....	26
3、评估委托书.....	26
4、委托方提供的有关资料复印件.....	26

5、房地产评估机构资格证书复印件.....	26
6、估价师资格证书复印件.....	26

注册房地产估价师声明

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经说明的估价假设和限制条件的限制；

(3) 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。对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

(4) 我们是依照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；

(5) 本公司对估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录；

(6) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7) 注册房地产估价师签字

估价师符兆科（签字）：

注册号：4620040019

资格证号：0009748

估价师胡万诗（签字）：

注册号：5220070002

资格证号：0019470

日期：2021年08月30日

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、估价委托人提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋面积测绘报告（实测）》等资料，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、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。
- 4、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使用。
- 5、估价对象在价值时点的房地产为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象和知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
- 6、结合估价目的及最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，本报告评估该房地产价值时未考虑该房产所欠负的抵押、担保等他项权利可能影响其价值的因素限制，亦未考虑国家经济政策改变或发生其它不可抗力时对物业价值的影响。

（二）未定事项假设

如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设

- 1、估价结果是为法院处置财产提供房地产价值参考依据，估价师没有考

虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、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，估价结果一般会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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

1、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，记载建筑面积、土地面积与实测面积不符。评估时我们以委托方提供《房屋面积测绘报告（实测）》及李兴国、李兴华、李兴琼、李兴竹、李兴兰土地及房屋面积测量《技术报告书》的实测面积为准。

2、根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象1证载用途为住宅。但根据委托方提供的土地及房屋面积测量《技术报告书》以及实地查勘情况，估价对象1的实际用途为商住，评估时设定房屋的用途以商住用途来估算。

（五）依据不足假设

1、提供的权属资料均未记载估价对象中土地的使用权类型，尽管我们进行了尽职调查仍然难以取得相关资料，本次估价根据委托方提供资料经与委托方承办法官沟通，设定估价对象中土地在取得时均为出让用地，因此评估时设定土地使用权类型为出让。

2、根据估价人员现场调查，估价对象2、估价对象3目前地上有地上建（构）筑物及附着物，本次评估在注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该地块相应规划利用经济指标，本次估价经与委托方承办法官沟通，根据产权资料记载信息并结合所在地块所处区域土地利用情况及最高最佳利用原则进行综合分析，本次评估参照其所在区域基准地价标定指标进行设定，即设定该地块相关规划利用经济指标为规划用途为商住用地、容积率为2.0，

建筑密度为 40%，商住比为 20%:80%。若最终实际情况与假设情况不一致，其价值需做相应调整。

3、本次评估估价对象中的证外空地土地使用权、构（建）筑物均以实测数量为准，用途参照实际用途或证载用途进行设定。对于现场查勘时，未能进入室内进行影像固定的部分，评估时假设室内状况为一般，能正常使用。

（六）估价报告使用限制

1、本报告和估价结果仅为法院处置财产提供房地产价值参考依据，不得用于其他用途。

2、本报告使用期限为一年，自 2021 年 08 月 30 日至 2022 年 08 月 29 日止。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价值参考，超过一年，须重新进行估价。

3、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后 10 日内以书面形式向人民法院提出，逾期即丧失对估价报告提出异议的权利。

4、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，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。

5、本报告由贵州磐基房地产评估有限公司负责解释。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

（一）委托估价人

名称：兴仁市人民法院

联系人：张文，联系电话：180 8326 5507

地址：兴仁市东湖街道办事处科教路22号

（二）房地产估价机构

机构名称：贵州磐基房地产评估有限公司

统一社会信用代码：915223007952817146

法定代表人：张维霞

住所：贵州省兴义市体育中心综合馆4号门6楼

估价资质备案等级：贰级

证书编号：黔建房估字J2007001

有效期限：2022年02月20日

联系电话：0859-8789888、13688591998

其他资质：

资产评估资质省财政厅备案号：黔财资函[2021]13号

土地评估资质等级：国家二级，备案编号：2018520043

测绘资格等级：国家丁级，证书编号：丁测资字5231109

（三）估价目的

为法院处置财产提供房地产价值参考依据

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象兴仁县城关镇解东路 598 号 01 幢 1-3 层住宅用房、兴仁县四联

乡陆关村上街组 01 幢商住用房及地上建（构）筑物、兴仁县四联乡陆关村上街组 1 宗综合用地及地上建（构）筑物。

2、估价对象基本状况

根据委托方提供资料及实地查勘情况，估价对象基本情况如下：

2.1 区位状况：

估价对象 1：

位置状况：

坐落：兴仁县城关镇解东路 598 号

与重要场所/设施的距离：西南面直线距离仁爱医院约 150 米

临街（路）状况：北面临环城南路

楼层：1-3 层

交通状况：

道路状况：周边道路为水泥路面，混合型主干道

客车站：兴仁市汽车站

高速公路：都兴高速

交通管制情况：无交通管制

停车方便程度：较方便

外部配套设施：

基础设施状况：估价对象所在区域内水、电、视、讯、路、宽带等基础设施配套完善

公共配套设施：

银行：农商银行、农业银行、邮政银行等及 24 小时自助服务网点

教育文化：兴仁市第一小学、兴仁市第二小学、兴仁市第五小学、城关三小等

医疗卫生：仁爱医院、城南社区卫生院、真武山社区卫生院、私人诊所及零售药店等

商业配套设施—酒店、其他餐饮住宿等

其他服务设施-无

周边环境：

自然环境：一般

人文环境：周边社区环境和人文环境一般

景观：无

2.2 估价对象基本状况：

所在宗地基本状况：

(1) 土地座落：兴仁县城关镇解东路598号

(2) 土地面积：实测面积201.62平方米

建筑物基本状况：

根据提供资料记载结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

(1) 坐落：兴仁县城关镇解东路 598 号

(2) 产权证号：仁房权证城关镇字第 00003562 号

(3) 证载产权人：李时伦

(4) 房屋结构：砖混

(5) 建筑物所在层/总层数：1-3/3 层

(6) 建筑面积：证载面积 296.78 平方米，实测面积 561.92 平方米

- (7) 设计用途/实际用途: 住宅用房/商住用房
- (8) 建筑年代: 约 20 世纪 90 年代
- (9) 估价对象实物状况: 房屋主体为砖混、砖木、砖瓦及木结构建筑物, 建筑物外立面贴墙砖。其中, 1 层安装卷帘门, 2-3 层安装铝合金窗、室内安装木门, 过道铺贴地砖, 楼梯水泥清光; 室内地面部分铺贴地砖、部分水泥清光; 墙体部分刮瓷、部分水泥清光; 屋面部分为夹板造型吊顶、部分喷乳胶漆, 厨房地面铺贴地砖, 内墙面部分贴墙砖、部分喷乳胶漆; 卫生间地面铺设地砖, 内墙面部分贴墙砖、部分喷乳胶漆; 墙体有瓷粉脱落、墙砖渗水等情况。建筑物整体维护保养情况稍差, 采光及通风条件稍好。

估价对象 2:

位置状况:

坐落: 兴仁县四联乡陆关村上街组

与重要场所/设施的距离: 西南面直线距离兴仁市第六中学约 120 米

临街(路)状况: 临人行小路

楼层: 1 层

交通状况:

道路状况: 周边道路为水泥路面, 混合型主、次干道

客车站: 兴仁市汽车站

高速公路: 都兴高速

交通管制情况: 无交通管制

停车方便程度: 较方便

外部配套设施:

基础设施状况: 估价对象所在区域内水、电、视、讯、路、宽带等基础设施配套完善

公共配套设施:

银行: 农商银行及 24 小时自助服务网点

教育文化: 兴仁市第六中学、兴仁市园区幼儿园、兴仁市第六小学、黔西南黄冈实验学校、工业园区双语幼儿园等

医疗卫生: 四联卫生院、顺康医院、兴仁市人民医院、私人诊所及零售药店等

商业配套设施—酒店、其他餐饮住宿等

其他服务设施-无

周边环境:

自然环境: 一般

人文环境: 周边社区环境和人文环境一般

景观: 无

2.2 估价对象基本状况:**所在宗地基本状况:**

(1) 土地座落: 兴仁县四联乡陆关村上街组

(2) 土地证号: 兴国用(99)字第00431号

(3) 土地用途: 住宅用地

(4) 土地面积: 证内面积**572.40**平方米, 证外空地及院坝总面积**292.84**平方米

(5) 四至：东抵人行小路、南抵贵阳-兴仁公路、西抵汪姓地坎、北抵私人地界

建筑物基本状况:

根据提供资料记载结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

- (1) 坐落：兴仁县四联乡陆关村上街组 01 幢
- (2) 产权证号：仁房权证四联字第 00006413 号
- (3) 证载产权人：李时伦
- (4) 房屋结构：砖混
- (5) 建筑物所在层/总层数：1/1 层
- (6) 建筑面积：证载面积 236.78 平方米，实测面积 306.92 平方米，构筑物围墙实测面积 17.66 平方米
- (7) 设计用途/实际用途：商住用房
- (8) 建筑年代：约 2006 年

估价对象实物状况：房屋主体为砖混、砖木结构建筑物，建筑物外立面贴墙砖。安装卷帘门，窗户为木窗，室内地面部分铺设地板砖、部分为水泥地面，内墙面部分喷乳胶漆、部分为水泥清光；采光、通风条件较好。

估价对象 3:

位置状况:

坐落：兴仁县四联乡陆关村上街组

与重要场所/设施的距离：西南面直线距离兴仁市第六中学约 120 米

临街（路）状况：不临路

楼层：1层

交通状况：

道路状况：周边道路为水泥路面，混合型主、次干道

客车站：兴仁市汽车站

高速公路：都兴高速

交通管制情况：无交通管制

停车方便程度：较方便

外部配套设施：

基础设施状况：估价对象所在区域内水、电、视、讯、路、宽带等基础设施配套完善

公共配套设施：

银行：农商银行及24小时自助服务网点

教育文化：兴仁市第六中学、兴仁市园区幼儿园、兴仁市第六小学、黔西南黄冈实验学校、工业园区双语幼儿园等

医疗卫生：四联卫生院、顺康医院、兴仁市人民医院、私人诊所及零售药店等

商业配套设施—酒店、其他餐饮住宿等

其他服务设施—无

周边环境：

自然环境：一般

人文环境：周边社区环境和人文环境一般

景观：无

2.2 估价对象基本状况:

所在宗地基本状况:

- (1) 土地座落: 兴仁县四联乡陆关村上街组
- (2) 土地证号: 兴国用(2001)字第00832号
- (3) 土地用途: 综合用地
- (4) 土地面积: 证内面积500.80平方米, 证外空地总面积210.78平方米
- (5) 四至: 东抵塘子坎及曹尔民地界, 南抵本人用地界(已办证), 西抵余志伦、余勇、汪直刚地界, 北抵夏老二、曹尔民地界

建筑物基本状况:

根据提供资料记载结合实地查勘, 估价对象基本情况如下:

- (1) 坐落: 兴仁县四联乡陆关村上街组
- (2) 产权证号: 未办理产权
- (3) 房屋结构: 砖混
- (4) 建筑物所在层/总层数: 1/1层
- (5) 建筑面积: 未办理产权, 以实测面积为准, 钢架棚房屋面积191.20平方米, 砖木结构房屋面积168.14平方米, 砖混结构房屋面积24.80平方米。构筑物围墙实测面积20.51平方米
- (6) 设定用途/实际用途: 未产权产权, 参照土地用途, 评估时设定房屋用途为综合用房
- (7) 建筑年代: 约2006年

估价对象实物状况: 估价对象主体为钢结构、砖木结构、砖混结构建筑物, 建筑物外立面水泥砖砌面, 进户安装卷帘门、木门, 窗户为木窗。

（五）价值时点

2021年08月03日（现场查勘之日）

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

（七）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、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格。

5、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，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，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价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（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 《中华人民共和国土地管理法》；
- ③ 《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》；
- ④ 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

2、技术标准、规程、规范

① 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；

3、委托方提供的相关资料

① 《价格评估委托书》((2021)黔 2322 执恢 5 号)；

② 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；

③ 《房屋面积测绘报告(实测)》、土地及房屋面积测量《技术报告书》

等其他相关资料；

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房地产市场状况、房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

根据国家有关物业估价的规程和标准和对临近地区的调查，结合估价目的及估价对象的具体情况，经过估价人员认真分析、综合考虑，本报告对该房地产采用收益法、比较法和成本法进行评估测算，土地采用基准地价法和假设开发法进行评估测算。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、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。

基准地价法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价期日价格的方法。其计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum k_i) \times K_j + D$$

式中：P --- 宗地价格；

P_{1b} --- 某一用途、某级别（均值区域）的基准地价；

$\sum k_i$ --- 宗地地价修正系数；

K_j --- 估价期日、容积率、使用年期等其他修正系数；

D --- 土地开发程度修正值；

假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

假设开发法基本公式：

基本公式：地价=不动产总价-土地取得税费-建设成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税费-投资利润

(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，确定估价对象于价值时点的评估总价为 4,863,425.00 元，人民币大写肆佰捌拾陆万叁仟肆佰贰拾伍元整。明细附表如下：

估价对象 1:

房地产估价结果一览表 1							
坐落：兴仁县城关镇解东路 598 号				价值时点：2021 年 08 月 03 日			
序号	证号	楼层	项目	用途	实测面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价 (元)
1	仁房权证城关镇字第 00003562 号	-	土地	住宅	201.62	3,520.00	709,702.00
2		1	建筑物	商业	43.88	8,247.00	361,878.00
3		1-3	建筑物	住宅	385.94	1,649.00	636,415.00
6		3	建筑物	楼梯间	16.71	310.00	5,180.00
7		3	建筑物	砖木简易房	54.73	210.00	11,493.00
8		3	建筑物	木结构简易房	41.35	180.00	7,443.00
9		4	建筑物	砖瓦住宅	19.31	225.00	4,345.00
评估总价:				1,736,456.00 元			
大写金额:				壹佰柒拾叁万陆仟肆佰伍拾陆元整			

估价对象 2:

房地产估价结果一览表 2							
坐落: 兴仁市四联乡陆关村上街组				价值时点: 2021 年 08 月 03 日			
序号	证号	楼层	项目	用途	实测面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价 (元)
1	仁房权证四联乡字第 00006413 号; 兴国用 (99) 字第 00431 号	-	土地 (证内)	住宅	572.40	1,751.00	1,002,272.00
2		1	砖混结构房屋	住宅	230.98	1,446.00	333,997.00
3		1	砖木结构房屋	住宅	75.94	390.00	29,617.00
4		-	空地 1 (证外)	住宅	19.25	1,138.00	21,907.00
5		-	空地 2 (证外)	住宅	2.11	1,138.00	2,401.00
6		-	空地 3 (水泥院坝, 证外)	住宅	271.48	1,138.00	308,944.00
7		-	构筑物	围墙	17.66	233.09	4,116.00
评估总价:				1,703,254.00 元			
大写金额:				壹佰柒拾万零叁仟贰佰伍拾肆元整			

估价对象 3:

房地产估价结果一览表 3							
坐落: 兴仁市四联乡陆关村上街组				价值时点: 2021 年 08 月 03 日			
序号	证号	楼层	项目	用途	实测面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价 (元)
1	兴国用 (2001) 字第 00832 号	-	土地 (证内)	综合	500.80	2,029.00	1,016,123.00
2		1	建筑物	钢架棚房屋	191.02	288.00	55,014.00
3		1	建筑物	砖木结构房屋	125.58	348.00	43,702.00

4		1	建筑物	砖混 结构 房屋	24.80	516.00	12,797.00
5		-	空地 1(证外)	综合	38.28	1,319.00	50,491.00
6		-	空地 2(证外)	综合	126.98	1,319.00	167,487.00
7		-	空地 3(证外)	综合	45.52	1,319.00	60,041.00
8		1	建筑物	砖木 结构 房屋	42.56	312.00	13,279.00
9		-	构筑物	围墙	20.51	233.09	4,781.00
评估总价:				1,423,715.00 元			
大写金额:				壹佰肆拾贰万叁仟柒佰壹拾伍元整			

(十一) 注册房地产估价师

估价师符兆科(签字):

注册号: 4620040019

资格证号: 0009748

估价师胡万诗(签字):

注册号: 5220070002

资格证号: 0019470

(十二) 实地查勘期

自 2021 年 08 月 03 日至 2021 年 08 月 03 日止。

(十三) 估价作业期

自 2021 年 08 月 03 日至 2021 年 08 月 30 日止。

(十四) 报告使用者关注事项

1、因财产处置日期与价值时点不一致,评估对象状况或者市场状况的变化会对评估结果产生影响;

- 2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，估价机构和估价师依法不承担责任；
- 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绝对保证；
- 5、合理、合法使用评估价值。

贵州磐基房地产评估有限公司

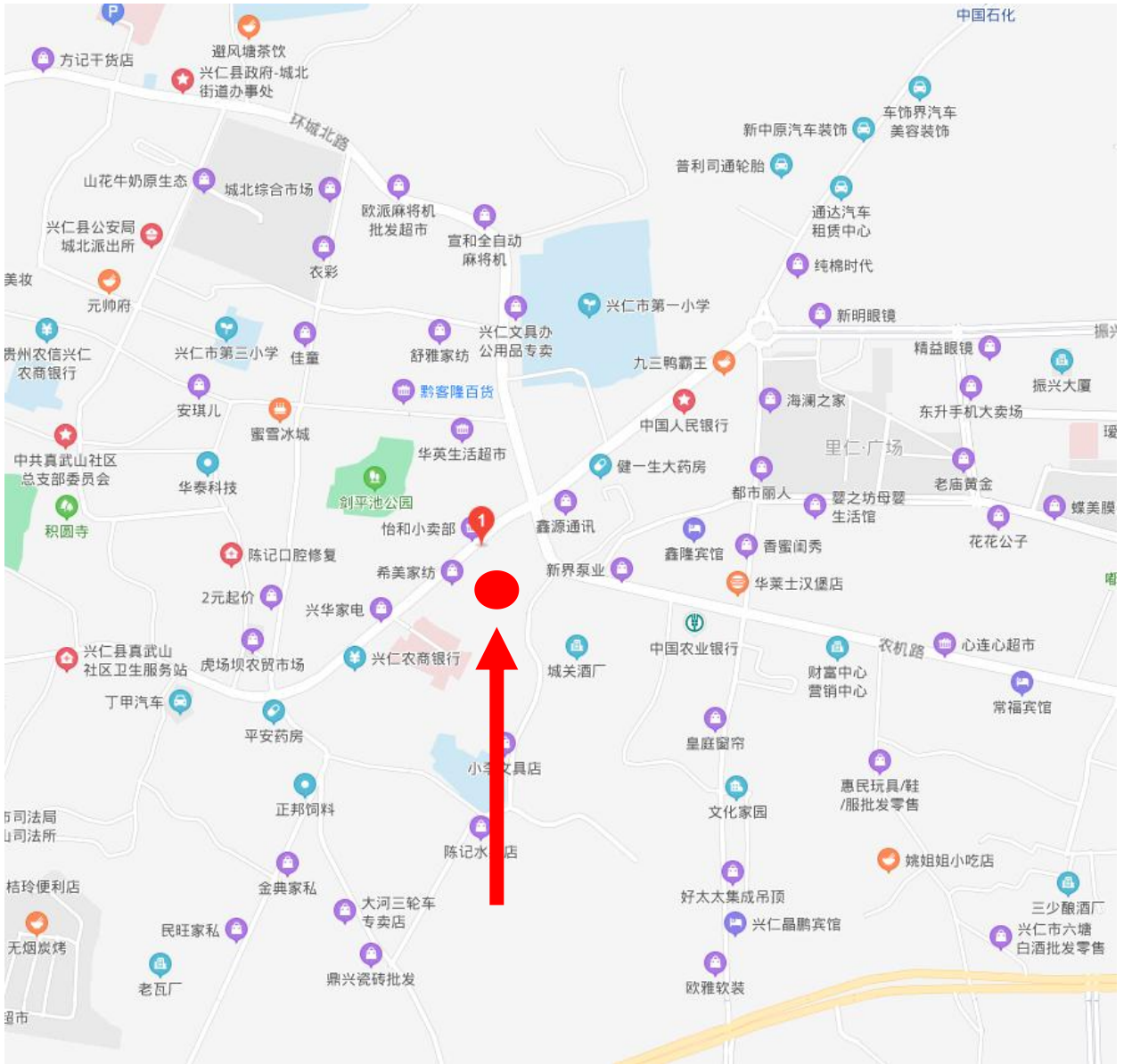
2021年08月30日

附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象现状图
- 3、价格评估委托书
- 4、委托方提供的有关资料复印件
- 5、房地产评估机构资格证书复印件
- 6、估价师资格证书复印件

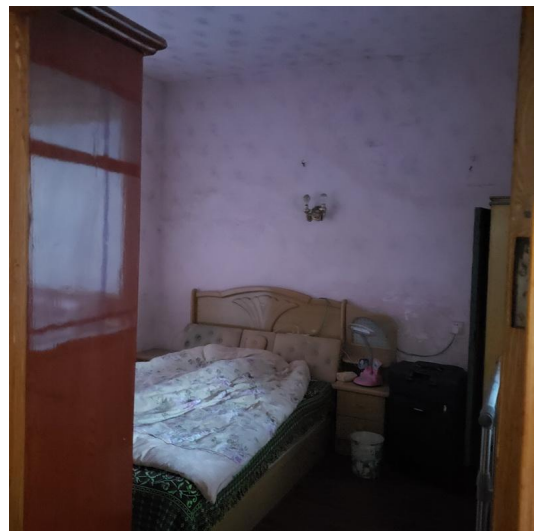
兴仁县城关镇解东路 598 号:

估价对象位置示意图



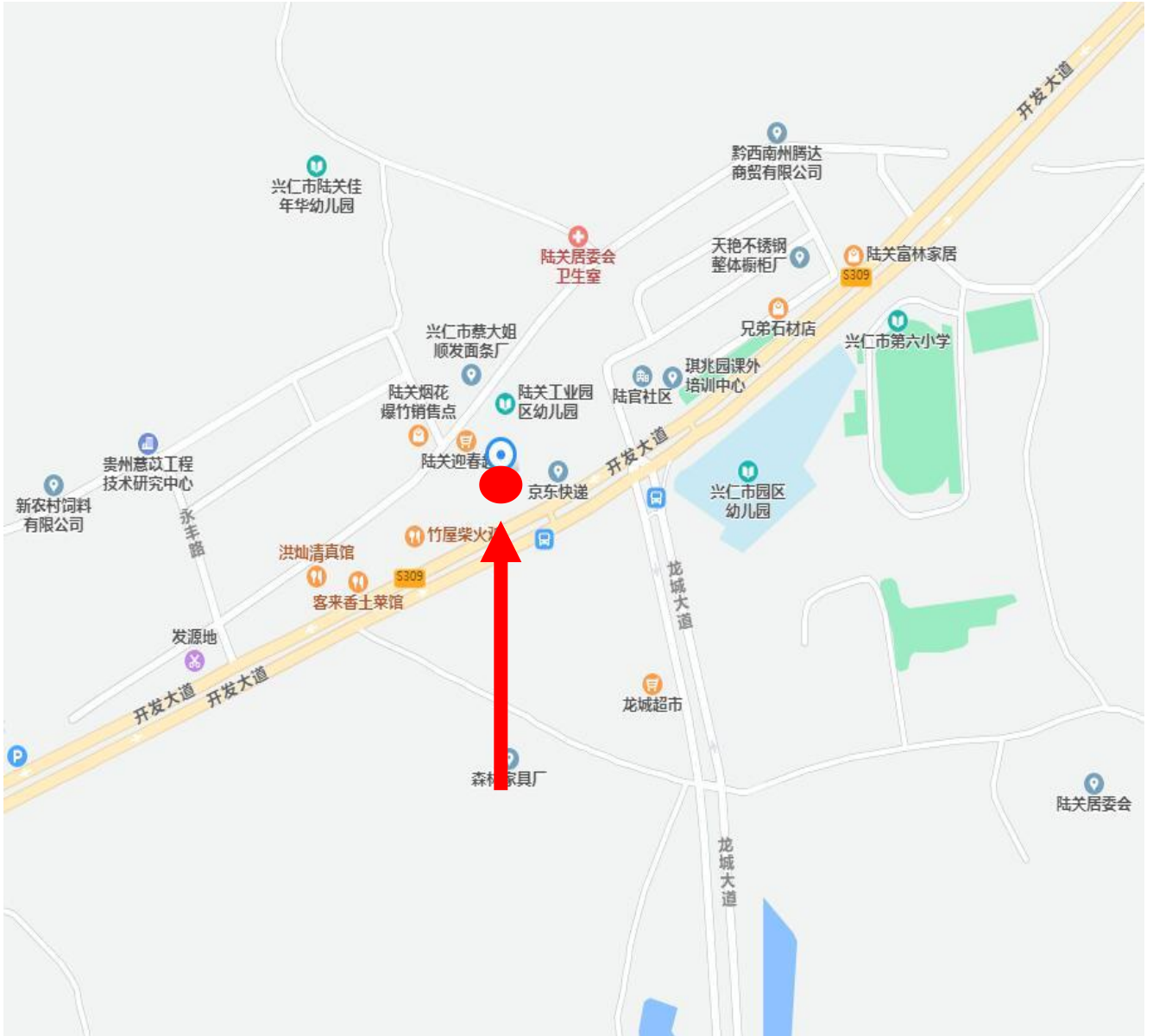
估价对象现状图





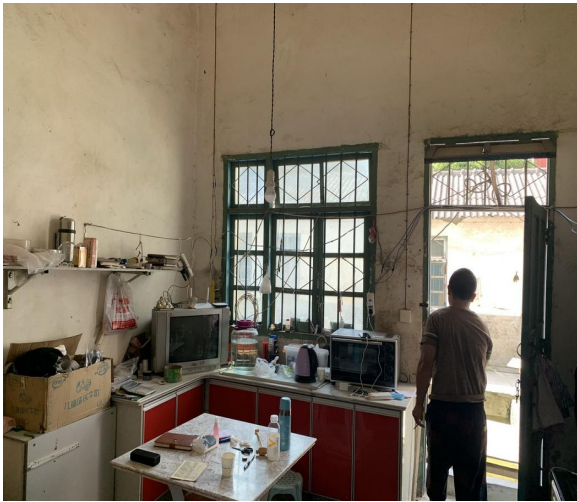
兴仁县四联乡陆关村上街组:

估价对象位置示意图



估价对象 2:

估价对象现状图



地址：贵州省兴义市体育中心综合馆 4 号门 6 楼

电话：0859-8789888 13688591998

估价对象 3:

估价对象现状图

