

涉执房地产处置 司法估价报告书

估价报告编号：黔元评房字（2022）第 08 号

项目名称：贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司所有的位于贵州省铜仁市碧江区火车站对面金铜国际 C 区 1、2、3、4、5 栋共贰拾玖宗住宅用房房地产财产处置参考价
房地产估价报告书

委托方：贵州省铜仁市中级人民法院

估价方：黔东南州黔元房地产估价有限公司

注册房地产估价师：潘 登（注册号：5220090015）

赵 珊（注册号：5220200010）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 3 日

致估价委托人函

贵州省铜仁市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司对贵院执行的“广厦建设集团有限责任公司申请执行贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案”中，涉及的贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司所有的位于贵州省铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1、2、3、4、5栋，总建筑面积为3509.36平方米共29宗住宅用房房地产市场价值进行估价，价值时点为2022年2月21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；具体估价对象如下表：

序号	房屋所有权人	地址	房号	规划/设计用途	套内面积(m ²)	建筑面积(m ²)	备注
1	贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋6层6-1号	C1栋6-1号	成套住宅	101.22	121.24	
2	贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋6层6-4号	C1栋6-4号	成套住宅	119.63	143.29	
3	贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋6层6-5号	C1栋6-5号	成套住宅	101.10	121.10	
4	贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋16层16-4号	C1栋16-4号	成套住宅	119.63	143.29	
5	贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋19层19-4号	C1栋19-4号	成套住宅	119.63	143.29	
6	贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋24层24-4号	C1栋25-4号	成套住宅	119.63	143.29	

7	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋26层26-4号	C1栋26-4号	成套住宅	119.63	143.29	
8	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋6层6-1号	C2栋6-1号	成套住宅	85.69	104.07	
9	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋6层6-2号	C2栋6-2号	成套住宅	100.25	121.75	
10	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋6层6-4号	C2栋6-4号	成套住宅	85.69	104.07	
11	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋10层10-1号	C2栋10-1号	成套住宅	85.69	104.07	
12	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋19层19-3号	C2栋19-3号	成套住宅	100.25	121.75	
13	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋20层20-3号	C2栋20-3号	成套住宅	100.25	121.75	
14	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋21层21-3号	C2栋21-3号	成套住宅	100.25	121.75	
15	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋13层13-4号	C3栋13-4号	成套住宅	102.79	124.74	
16	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋15层15-4号	C3栋15-4号	成套住宅	102.79	124.74	
17	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋17层17-4号	C3栋17-4号	成套住宅	102.79	124.74	

18	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋18层18-4号	C3栋18-4号	成套住宅	102.79	124.74	
19	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋30层30-1号	C3栋30-1号	成套住宅	92.36	112.09	
20	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋30层30-2号	C3栋30-2号	成套住宅	95.04	115.34	
21	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋30层30-3号	C3栋30-3号	成套住宅	97.07	117.80	
22	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋6层6-3号	C4栋6-3号	成套住宅	102.55	120.98	
23	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋7层7-3号	C4栋7-3号	成套住宅	102.55	120.98	
24	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋7层10-2号	C4栋10-2号	成套住宅	94.30	111.25	
25	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋7层10-5号	C4栋10-5号	成套住宅	101.99	120.32	
26	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋28层28-3号	C4栋28-3号	成套住宅	102.55	120.98	
27	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区5栋6层6-2号	C5栋6-2号	成套住宅	85.69	104.22	
28	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区5栋6层6-3号	C5栋6-3号	成套住宅	85.69	104.22	

29	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区5栋16层16-3号	C5栋16-3号	成套住宅	85.69	104.22	
合计		/	/	/	2,915.18	3,509.36	

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用市场比较法对估价对象进行了估价，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场总价为¥1808.96万元，大写人民币壹仟捌佰零捌万玖仟陆佰元整，详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房号	规划/设计用途	建筑面积	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)	备注
1	C1栋6-1号	成套住宅	121.24	5,322.00	64.52	
2	C1栋6-4号	成套住宅	143.29	5,322.00	76.26	
3	C1栋6-5号	成套住宅	121.10	5,162.00	62.51	
4	C1栋16-4号	成套住宅	143.29	5,214.00	74.71	
5	C1栋19-4号	成套住宅	143.29	5,214.00	74.71	
6	C1栋25-4号	成套住宅	143.29	5,267.00	75.47	
7	C1栋26-4号	成套住宅	143.29	5,267.00	75.47	
8	C2栋6-1号	成套住宅	104.07	5,162.00	53.72	
9	C2栋6-2号	成套住宅	121.75	5,214.00	63.48	
10	C2栋6-4号	成套住宅	104.07	5,162.00	53.72	
11	C2栋10-1号	成套住宅	104.07	5,110.00	53.18	
12	C2栋19-3号	成套住宅	121.75	5,214.00	63.48	
13	C2栋20-3号	成套住宅	121.75	5,214.00	63.48	
14	C2栋21-3号	成套住宅	121.75	5,214.00	63.48	
15	C3栋13-4号	成套住宅	124.74	5,110.00	63.74	
16	C3栋15-4号	成套住宅	124.74	5,110.00	63.74	
17	C3栋17-4号	成套住宅	124.74	5,110.00	63.74	

18	C3 栋 18-4 号	成套住宅	124.74	4,960.00	61.87	
19	C3 栋 30-1 号	成套住宅	112.09	5,009.00	56.15	
20	C3 栋 30-2 号	成套住宅	115.34	5,009.00	57.77	
21	C3 栋 30-3 号	成套住宅	117.80	5,009.00	59.01	
22	C4 栋 6-3 号	成套住宅	120.98	5,162.00	62.45	
23	C4 栋 7-3 号	成套住宅	120.98	5,059.00	61.20	
24	C4 栋 10-2 号	成套住宅	111.25	5,059.00	56.28	
25	C4 栋 10-5 号	成套住宅	120.32	5,059.00	60.87	
26	C4 栋 28-3 号	成套住宅	120.98	5,215.00	63.09	
27	C5 栋 6-2 号	成套住宅	104.22	5,162.00	53.80	
28	C5 栋 6-3 号	成套住宅	104.22	5,162.00	53.80	
29	C5 栋 16-3 号	成套住宅	104.22	5,110.00	53.26	
合计			3,509.36		1,808.96	

注：评估价值包含估价对象应分摊的出让条件下的土地使用权价值。

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》、《估价技术报告》。

黔东南州黔元房地产估价有限公司

法定代表人：潘登

二〇二二年三月三日

目 录

注册房地产估价师声明	8
估价的假设和限制条件	9
房地产估价结果报告	13
一、估价委托人	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	13
四、估价对象	13
五、价值时点	20
六、价值类型	22
七、估价依据	23
八、估价原则	25
九、估价方法	26
十、估价结果	29
十一、注册房地产估价师	30
十二、实地查勘日期	30
十三、估价作业日期	30
十四、估价报告的使用期限	30
附件	31

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。

4、我们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。

5、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》等规范进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本估价机构中的注册房地产估价师潘登、赵珊已于2022年2月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
潘 登	5220090015		2022年3月3日
赵 珊	5220200010		2022年3月3日

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

1. 估价对象可在公开市场上自由转让。

2. 估价委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》，仅提供了估价对象的估价对象产权相关查询结果复印件及《国有土地使用证》复印件，我们对上述资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 由于委托人提供的《委托书》[(2021)黔06执恢73号]中未载明价值

时点，则本次估价价值时点为实地查看之日，即 2022 年 2 月 21 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况、区位状况及实物状况为估价前提。

（二）未定事项假设

本次估价对象由估价委托人相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构方面的重大质量问题。

（三）背离事实假设

1、纳入本次评估范围的 C4 栋 10-2 号及 C4 栋 10-5 号房屋于价值时点已被占用，并已装修入住（由于本次评估无法进入估价对象室内，故不能确定其室内装饰装修状况），应委托方要求，且根据委托方提供的铜仁市不动产登记中心出具的《查询结果》文件载明 C 区 4 栋房号为 10-2、10-5 的房屋为权属未登记、已查封、无抵押登记情况，本次设定上述两宗估价对象属贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司所有，且上述两宗估价对象评估价值不包含其室内装饰装修价值。

2、纳入本次评估范围的 29 宗估价对象于价值时点已被贵州省铜仁市中级人民法院查封，根据本次估价目的，本次评估不考虑该查封情况对估价对象价值的影响。

二、估价报告使用限制条件

（一）此次评估的房地产价值为估价对象于价值时点的公开市场价值，且未考虑应拍卖产生的费用，房地产交易产生的税费应根据国家相关规定，买卖双方各付各税。

（二）本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评

估测算出的，仅为人民法院确定财产处置价值作参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

（三）本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

（四）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（五）本估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两部分。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关部门或个人。

（六）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（七）本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

（八）本报告书由本评估机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名后才具有法律效力，复印件不具有法律效力。

三、估价报告和估价结果使用的特别提示

（一）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用

范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

（四）在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

房地产估价结果报告

黔元评房字（2022）第 08 号

一、估价委托人

名称：贵州省铜仁市中级人民法院

地址：铜仁市碧江区东太大道 1 号

二、房地产估价机构

公司名称：黔东南州黔元房地产估价有限公司

公司地址：凯里市永乐路 28 号大地永乐家园 6 楼

法定代表人：潘登

统一社会信用代码：91522600755382553W

《房地产估价机构资格证书》证号：黔建房估字 H2005001

资质等级：贰级

有效期限：2023 年 2 月 9 日

联系电话：0855-8227795

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

（一）估价对象范围

估价对象属贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司所有，由贵州省铜仁市中级人民法院委托评估，估价对象于价值时点已被贵州省铜仁市中级人民法院查封，详见下表：

序号	地址	房号	规划/设计用途	套内面积	建筑面积
----	----	----	---------	------	------

1	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋6层6-1号	C1栋6-1号	成套住宅	101.22	121.24
2	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋6层6-4号	C1栋6-4号	成套住宅	119.63	143.29
3	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋6层6-5号	C1栋6-5号	成套住宅	101.10	121.10
4	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋16层16-4号	C1栋16-4号	成套住宅	119.63	143.29
5	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋19层19-4号	C1栋19-4号	成套住宅	119.63	143.29
6	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋24层24-4号	C1栋25-4号	成套住宅	119.63	143.29
7	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋26层26-4号	C1栋26-4号	成套住宅	119.63	143.29
8	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋6层6-1号	C2栋6-1号	成套住宅	85.69	104.07
9	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋6层6-2号	C2栋6-2号	成套住宅	100.25	121.75
10	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋6层6-4号	C2栋6-4号	成套住宅	85.69	104.07
11	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋10层10-1号	C2栋10-1号	成套住宅	85.69	104.07
12	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋19层19-3号	C2栋19-3号	成套住宅	100.25	121.75
13	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋20层20-3号	C2栋20-3号	成套住宅	100.25	121.75
14	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋21层21-3号	C2栋21-3号	成套住宅	100.25	121.75

15	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋13层13-4号	C3栋13-4号	成套住宅	102.79	124.74
16	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋15层15-4号	C3栋15-4号	成套住宅	102.79	124.74
17	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋17层17-4号	C3栋17-4号	成套住宅	102.79	124.74
18	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋18层18-4号	C3栋18-4号	成套住宅	102.79	124.74
19	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋30层30-1号	C3栋30-1号	成套住宅	92.36	112.09
20	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋30层30-2号	C3栋30-2号	成套住宅	95.04	115.34
21	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋30层30-3号	C3栋30-3号	成套住宅	97.07	117.80
22	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋6层6-3号	C4栋6-3号	成套住宅	102.55	120.98
23	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋7层7-3号	C4栋7-3号	成套住宅	102.55	120.98
24	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋7层10-2号	C4栋10-2号	成套住宅	94.30	111.25
25	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋7层10-5号	C4栋10-5号	成套住宅	101.99	120.32
26	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋28层28-3号	C4栋28-3号	成套住宅	102.55	120.98
27	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区5栋6层6-2号	C5栋6-2号	成套住宅	85.69	104.22
28	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区5栋6层6-3号	C5栋6-3号	成套住宅	85.69	104.22

29	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区5栋16层16-3号	C5栋16-3号	成套住宅	85.69	104.22
合计	/	/	/	2,915.18	3,509.36

估价对象纳入本次评估范围包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、配套设施，不包含室内装饰装修、动产及债权债务（欠缴的物业费、水电费及其他相关费用）等其他财产与权益。

（二）估价对象的基本情况

产权证号	碧江国用（2012）第2612号
产权人	贵州南长城企业（集团）房地产开发有限公司
坐落	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1、2、3、4、5栋
规划用途	成套住宅
总层数/所在层数	30/6、7、10、13、15、16、17、18、20、21、25、26、28、30
建筑结构	钢筋混凝土
建筑面积（m ² ）	C1栋6-1号：121.24 m ² 、C1栋6-4号：143.29 m ² 、C1栋6-5号：121.10 m ² 、C1栋16-4号：143.29 m ² 、C1栋19-4号：143.29 m ² 、C1栋25-4号：143.29 m ² 、C1栋26-4号：143.29 m ² 、C2栋6-1号：104.07 m ² 、C2栋6-2号：121.75 m ² 、C2栋6-4号：104.07 m ² 、C2栋10-1号：104.07 m ² 、C2栋19-3号：121.75 m ² 、C2栋20-3号：121.75 m ² 、C2栋21-3号：121.75 m ² 、C3栋13-4号：124.74 m ² 、C3栋15-4号：124.74 m ² 、C3栋17-4号：124.74 m ² 、C3栋18-4号：124.74 m ² 、C3栋30-1号：112.09 m ² 、C3栋30-2号：115.34 m ² 、C3栋30-3号：117.80 m ² 、C4栋6-3号：120.98 m ² 、C4栋7-3号：120.98 m ² 、C4栋10-2号：111.25 m ² 、C4栋10-5号：120.32 m ² 、C4栋28-3号：120.98 m ² 、C5栋6-2号：104.22 m ² 、C5栋6-3号：104.22 m ² 、C5栋16-3号：104.22 m ²
土地使用权类型	国有出让
土地使用权用途	综合用地

土地使用权总面积 (m ²)	39329.40 (总证面积)
基础设施完备度	无通 (通路、通供水、通排水、通电、通网络)
其他	于价值时点已被贵州省铜仁市中级人民法院查封。

(三) 土地基本状况

	估价对象
国有土地使用证	碧江国用 (2012) 第 2612 号
坐落	铜仁市清水大道 (自来水厂北侧)
面积 (m ²)	39329.4 (总证面积)
四至	东临武陵山大道、南临消防通道、西临河堤、北临环北客运站
临路情况	一面临武陵山大道
用途	综合用地
使用权类型	出让
土地剩余使用年限	不详 (《民法典》第十二章第三百五十九条规定: 住宅建设用地使用权期限届满的, 自动续期)
基础设施完备度	五通一平 (通路、通供水、通排水、通电、通网络, 红线内场地平整)
开发程度	地上已建成金铜国际商住综合小区
形状	较为规则
地形地势	地势平坦

(四) 建筑物状况

估价对象	C1栋6-1号、C1栋6-4号、C1栋6-5号、C1栋16-4号、C1栋19-4号、C1栋25-4号、C1栋26-4号	C2栋6-1号、C2栋6-2号、C2栋6-4号、C2栋10-1号、C2栋19-3号、C2栋20-3号、C2栋21-3号	C3栋13-4号、C3栋15-4号、C3栋17-4号、C3栋18-4号、C3栋30-1号、C3栋30-2号、C3栋30-3号	C4栋6-3号、C4栋7-3号、C4栋10-2号、C4栋10-5号、C4栋28-3号	C5栋6-2号、C5栋6-3号、C5栋16-3号
坐落	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区1栋	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区2栋	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区3栋	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区4栋	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区5栋
登记用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
实际用途	/ (于价值时点估价对象处于空置状态)	/ (于价值时点估价对象处于空置状态)	/ (于价值时点估价对象处于空置状态)	/ (于价值时点估价对象处于空置状态)	/ (于价值时点估价对象处于空置状态)
设定用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
使用状况	空置	空置	空置	空置	空置
总层数/所在层数	30/6、16、19、25、26	30/6、10、19、20、21	30/13、15、17、18、30	30/6、7、10、28	30/6、16
建筑面积	C1栋6-1号: 121.24 m ² 、C1栋6-4号: 143.29 m ² 、C1栋6-5号: 121.10 m ² 、C1栋16-4号: 143.29 m ² 、C1栋19-4号: 143.29 m ² 、C1栋25-4号: 143.29 m ² 、C1栋26-4号: 143.29 m ²	C2栋6-1号: 104.07 m ² 、C2栋6-2号: 121.75 m ² 、C2栋6-4号: 104.07 m ² 、C2栋10-1号: 104.07 m ² 、C2栋19-3号: 121.75 m ² 、C2栋20-3号: 121.75 m ² 、C2栋21-3号: 121.75 m ²	C3栋13-4号: 124.74 m ² 、C3栋15-4号: 124.74 m ² 、C3栋17-4号: 124.74 m ² 、C3栋18-4号: 124.74 m ² 、C3栋30-1号: 112.09 m ² 、C3栋30-2号: 115.34 m ² 、C3栋30-3号: 117.80 m ²	C4栋6-3号: 120.98 m ² 、C4栋7-3号: 120.98 m ² 、C4栋10-2号: 111.25 m ² 、C4栋10-5号: 120.32 m ² 、C4栋28-3号: 120.98 m ²	C5栋6-2号: 104.22 m ² 、C5栋6-3号: 104.22 m ² 、C5栋16-3号: 104.22 m ²
建成年月	约2016年	约2016年	约2016年	约2016年	约2016年

设备设施	该楼栋为两梯五户户型，设有两部箱式电梯，于价值时点能正常使用；楼道内设有烟雾报警器、自动喷淋装置及消防栓，本次评估设定上述设备设施于价值时点能正常使用；楼栋设有两部消防步梯。	该楼栋为两梯四户户型，设有两部箱式电梯，于价值时点能正常使用；楼道内设有烟雾报警器、自动喷淋装置及消防栓，本次评估设定上述设备设施于价值时点能正常使用；楼栋设有两部消防步梯。	该楼栋为两梯五户户型，设有两部箱式电梯，于价值时点能正常使用；楼道内设有烟雾报警器、自动喷淋装置及消防栓，本次评估设定上述设备设施于价值时点能正常使用；楼栋设有两部消防步梯。	该楼栋为两梯六户户型，设有两部箱式电梯，于价值时点能正常使用；楼道内设有烟雾报警器、自动喷淋装置及消防栓，本次评估设定上述设备设施于价值时点能正常使用；楼栋设有两部消防步梯。	该楼栋为两梯四户户型，设有两部箱式电梯，于价值时点能正常使用；楼道内设有烟雾报警器、自动喷淋装置及消防栓，本次评估设定上述设备设施于价值时点能正常使用；楼栋设有两部消防步梯。
层高 (m)	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
平面布置	C1 栋 6-1 号、C1 栋 6-4 号、C1 栋 6-5 号户型：三室两厅一厨两卫（带露台），C1 栋 16-4 号、C1 栋 19-4 号、C1 栋 25-4 号、C1 栋 26-4 号：三室两厅一厨两卫。	C2 栋 6-1 号、C2 栋 6-2 号、C2 栋 6-4 号户型：三室两厅一厨两卫（带露台），C2 栋 10-1 号、C2 栋 19-3 号、C2 栋 20-3 号、C2 栋 21-3 号户型：三室两厅一厨两卫。	C3 栋 13-4 号、C3 栋 15-4 号、C3 栋 17-4 号、C3 栋 18-4 号、C3 栋 30-1 号、C3 栋 30-2 号、C3 栋 30-3 号户型：三室两厅一厨两卫。	C4 栋 6-3 号户型：三室两厅一厨两卫（带露台），C4 栋 7-3 号、C4 栋 10-2 号、C4 栋 10-5 号、C4 栋 28-3 号：三室两厅一厨两卫。	C5 栋 6-2 号、C5 栋 6-3 号户型：三室两厅一厨两卫（带露台），C5 栋 16-3 号：三室两厅一厨两卫。
装饰装修	公共区域：一楼大厅、电梯口及公共过道地面铺 600*600 地砖，墙面贴 300*600，顶面铝扣板吊顶。 室内装修：毛坯。	公共区域：一楼大厅、电梯口及公共过道地面铺 600*600 地砖，墙面贴 300*600，顶面铝扣板吊顶。 室内装修：毛坯。	公共区域：一楼大厅、电梯口及公共过道地面铺 600*600 地砖，墙面贴 300*600，顶面铝扣板吊顶。 室内装修：毛坯。	公共区域：一楼大厅、电梯口及公共过道地面铺 600*600 地砖，墙面贴 300*600，顶面铝扣板吊顶。 室内装修：C4 栋 10-2 号、C4 栋 10-5 号于价值时点已进行室内装饰装修并已入住，由于未能进入内部勘查，无法确定其装饰装修状况，其余估价对象为毛坯。	公共区域：一楼大厅、电梯口及公共过道地面铺 600*600 地砖，墙面贴 300*600，顶面铝扣板吊顶。 室内装修：毛坯。
维护保养情况	维护保养情况一般。	维护保养情况一般。	维护保养情况一般。	维护保养情况一般。	维护保养情况一般。

(五) 区位状况

估价对象区位状况			
位置状况	坐落	铜仁市碧江区火车站对面金铜国际C区	
	方位	位于铜仁市碧江区武陵山大道西侧	
	与重要场所(设施)距离	位于碧江区火车站对面,距离铜仁市大十字约4公里,距离铜仁市政府约2.4公里,距离铜仁市旅游客运站约300米,距离环北客车站约280米,距离城南客车站约4.6公里,距离铜仁市火车站约50米,距离铜仁南高速收费站约10.5公里,距离铜仁北收费站约8.6公里。	
	临街(路)状况	估价对象所在小区一面临武陵山大道,临路状况良好。	
	朝向	C1栋6-4号、C1栋6-5号、C1栋16-4号、C1栋19-4号、C1栋25-4号、C1栋26-4号、C2栋10-1号、C4栋6-3号、C4栋7-3号、C4栋10-5号、C4栋28-3号、C5栋6-2号、C5栋6-3号、C5栋16-3号	西北向
		C1栋6-1号、C2栋6-2号、C3栋30-3号、C4栋10-2号	东北向
C3栋13-4号、C3栋15-4号、C3栋17-4号、C3栋18-4号、C3栋30-1号、C3栋30-2号		北向	
C2栋19-3号、C2栋20-3号、C2栋21-3号		东向	
	C2栋6-1号、C2栋6-4号	西南向	
交通状况	道路状况	估价对象所在小区一面临武陵山大道,武陵山大道为双向六车道的城市道路,道路状况较好。	
	出入可利用交通工具	有2路、7路、9路、10路、12路、13路、15路、19路及20路公交车、出租车、客车及火车。	
	交通管制情况	该区域为商住综合区,道路限速40km/小时。	
	停车方便程度	小区内设有地下停车场,但停车位较少,车位比未能达到1:1,停车便利度一般。	
环境状况	自然环境	估价对象所在区域为火车站及客车站片区,且小区内无绿化,自然环境较差。	
	人文环境	人文环境一般	
	景观	部分估价对象可看江、部分估价对象无景观。	
配套设施	基础设施	估价对象所在区域通路、通电、通上水、通下水、通讯;电、上水等供给保证率高,通讯、排水状况良好。	
	公共服务设施	估价对象所在位置教育设施有碧江区第三幼儿园、金鹰幼儿园、碧江区南长城小学、碧江区实验小学、铜仁民族中学及铜仁职业技术学院等,购物设施有江华商业步行街、东太金码头批发市场等各类批发零售市场、购物中心及超市,区域内有各类银行、农贸市场等公共服务设施。	
区位状况分析		纳入评估范围的29宗估价对象为住宅用途房地产,位于铜仁市碧江区火车站附近,该区域地理位置较好,交通较便捷,周边基础设施和公共设施较为齐全;但受全国疫情的影响,目前铜仁市房地产出现供大于求、有价无市的不良现象,通过以上分析可以看出,估价对象的房地产价值升值空间不容乐观。	

(六) 权益状况

一		估价对象土地权益状况	
1	土地性质、用途		出让、综合用地
2	土地面积		39329.40 m ² (总证面积)
3	土地权属情况	所有权	国有
		使用权	贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司
		他项权	无他项权利设立情况
4	目前使用情况		地上已建成金铜国际商住综合区
5	土地使用管制		无
6	土地使用年限		不详(《民法典》第十二章第三百五十九条规定:住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期)
7	其他特殊情况		于价值时点已被铜仁市中级人民法院查封
二		估价对象建筑物权益状况	
1	房屋所有权		纳入评估范围的29宗估价对象房屋所有权系贵州南长城企业(集团)房地产开发有限公司所有,总建筑面积为3509.36 m ²
2	占用情况	C4栋10-2、C4栋10-5	于价值时点房屋已占用,用作住宅。

		C1 栋 6-1 号、C1 栋 6-4 号、 C1 栋 6-5 号、C1 栋 16-4 号、 C1 栋 19-4 号、C1 栋 25-4 号、 C1 栋 26-4 号、C2 栋 6-1 号、 C2 栋 6-2 号、C2 栋 6-4 号、 C2 栋 10-1 号、C2 栋 19-3 号、 C2 栋 20-3 号、C2 栋 21-3 号、 C3 栋 13-4 号、C3 栋 15-4 号、 C3 栋 17-4 号、C3 栋 18-4 号、 C3 栋 30-1 号、C3 栋 30-2 号、 C3 栋 30-3 号、C4 栋 6-3 号、 C4 栋 7-3 号、C4 栋 28-3 号、 C5 栋 6-2 号、C5 栋 6-3 号、 C5 栋 16-3 号	于价值时点房屋处于空置状态
3	他项权利设立情况		无他项权利设立情况
4	其他特殊情况		于价值时点已被铜仁市中级人民法院查封

五、价值时点

本公司估价人员已于 2022 年 2 月 21 日对估价对象进行了实地勘察，本次评估根据委托人设定，依据价值时点原则，确定以现场查勘之日为价值时点，即价值时点为 2022 年 2 月 21 日。

六、价值类型

价值类型：市场价值。

估价中采用公开市场价值标准，即所估价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。

公开市场价值是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。本报告的估价结果为估价对象在设定价值时点，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，房屋保持现有用途并持续使用条件下的市场价值；该市场价值对应的交易税费负担

或处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

根据估价目的，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况、租赁、抵押等其他权利限制以及查封对其价值的影响。

七、估价依据

（一）有关法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行；《中华人民共和国物权法》同时废止。）；

2、《中华人民共和国土地管理法（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修订）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正）；

5、《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》（法释〔2011〕21号）；

6、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

7、《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》（法释〔2004〕16号）；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日实施）；

10、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

11、《房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号，2011年1月8日根据国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

12、国家发展和改革委员会、最高人民法院、最高人民检察院、公安部、财政部《关于扣押追缴没收及收缴财物价格鉴定管理的补充通知》（发改厅〔2008〕1392号）。

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

《贵州省涉案财物价格评估操作规范》（黔价综法〔2002〕160号）

（三）有关技术标准

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、《中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》“中房学〔2021〕37号”（2021年9月1日起施行）。

4. 其他资料

（1）贵州省贵州省铜仁市中级人民法院评估委托“（2021）黔06执恢73号”；

（2）委托方提供的不动产查询结果复印件及《国有土地使用证》复印件；

(3) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料;

(4) 本公司掌握的有关信息资料。

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。评估价值与估

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。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

（四）最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，根据估价委托人设定，本次按实际用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

（五）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为 2022 年 2 月 21 日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

九、估价方法

估价人员进行了实地查勘，对与估价对象具有可比性的物业进行调查，认真分析所掌握的资料，根据估价委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选择合适的估价方法。

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。纳入评估范围的 29 宗估价对象规划设计用途为成套住宅。结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，结合估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，分析得到：估价对象位于贵州省铜仁市碧江区火车站对面金铜国际小区内的住宅用房，该区域内房地产市场上类似房地产交易活跃，可以收集到与估价对象类似的交易实例，故可以使用市场比较法；类似房地产出租的实例较多，具有一定的收益性，但该区域内对外出租的住宅用房均为已完成室内装饰装修且部分配有家具家电，本次纳入评估范围的估价对象均为毛坯房，故不能采用收益法；估计对象于价值时点已建成并已投入使用，故不能采用假设开发法；虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时商品房的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，商品房价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本估价不适合选用成本法；最后采用收益法及市场比较法对房地产价格进行评估，最终确定估价对象的估价结果。各种方法的定义、公式、适用范围及评估方法的选用情况详见《估价方法适用性分析表》：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。	本次评估采用报酬资本化法。报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，其本质是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。	是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。	是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。
公式	比准价格=比较实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数 $V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0}$ 其中：V=估价对象比准价格；V ₀ =可比实例成交价格；A=正常市场价格；A ₀ =实际成交价格；B=价值时点价格；B ₀ =成交日期价格；C=对象状况价格；C ₀ =实例状况价格。	本次评估采用收益法变形公式： $V = \frac{A_1}{Y-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n] + \frac{A_2}{Y} \times [1 - (\frac{1}{1+Y})^{n_2}] \times (\frac{1}{1+Y})^{n_1}$ 其中：V=待估房地产价值；A _i =待估房地产未来第i年的净收益；Y=报酬率；n=待估房地产未来可获收益的年限。	房地产价格=土地取得成本+开发成本+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	待开发房地产价值=开发完成后价值-后续必要支出及应得利润，其中：后续必要支出及应得利润=取得税费+后续开发成本+后续管理费用+后续销售费用+后续投资利息+后续销售税费+后续开发利润
适用范围	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。	适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制市场法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产。	适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。
选用	✓	---	---	---
选取理由	区域内可收集到类似的交易案例	---	---	---
不选取理由	---	区域内无类似毛坯住宅用房的出租实例。	估价对象并非公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产，且市场上交易实例较少。	估价对象于价值时点已建成

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，估价对象在价值时点为 2022 年 2 月 21 日的市场价值为 ¥1808.96 万元，大写人民币壹仟捌佰零捌万玖仟陆佰元整，详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房号	规划/设计用途	建筑面积	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)	备注
1	C1 栋 6-1 号	成套住宅	121.24	5,322.00	64.52	
2	C1 栋 6-4 号	成套住宅	143.29	5,322.00	76.26	
3	C1 栋 6-5 号	成套住宅	121.10	5,162.00	62.51	
4	C1 栋 16-4 号	成套住宅	143.29	5,214.00	74.71	
5	C1 栋 19-4 号	成套住宅	143.29	5,214.00	74.71	
6	C1 栋 25-4 号	成套住宅	143.29	5,267.00	75.47	
7	C1 栋 26-4 号	成套住宅	143.29	5,267.00	75.47	
8	C2 栋 6-1 号	成套住宅	104.07	5,162.00	53.72	
9	C2 栋 6-2 号	成套住宅	121.75	5,214.00	63.48	
10	C2 栋 6-4 号	成套住宅	104.07	5,162.00	53.72	
11	C2 栋 10-1 号	成套住宅	104.07	5,110.00	53.18	
12	C2 栋 19-3 号	成套住宅	121.75	5,214.00	63.48	
13	C2 栋 20-3 号	成套住宅	121.75	5,214.00	63.48	
14	C2 栋 21-3 号	成套住宅	121.75	5,214.00	63.48	
15	C3 栋 13-4 号	成套住宅	124.74	5,110.00	63.74	
16	C3 栋 15-4 号	成套住宅	124.74	5,110.00	63.74	
17	C3 栋 17-4 号	成套住宅	124.74	5,110.00	63.74	
18	C3 栋 18-4 号	成套住宅	124.74	4,960.00	61.87	
19	C3 栋 30-1 号	成套住宅	112.09	5,009.00	56.15	
20	C3 栋 30-2 号	成套住宅	115.34	5,009.00	57.77	
21	C3 栋 30-3 号	成套住宅	117.80	5,009.00	59.01	

22	C4 栋 6-3 号	成套住宅	120.98	5,162.00	62.45	
23	C4 栋 7-3 号	成套住宅	120.98	5,059.00	61.20	
24	C4 栋 10-2 号	成套住宅	111.25	5,059.00	56.28	
25	C4 栋 10-5 号	成套住宅	120.32	5,059.00	60.87	
26	C4 栋 28-3 号	成套住宅	120.98	5,215.00	63.09	
27	C5 栋 6-2 号	成套住宅	104.22	5,162.00	53.80	
28	C5 栋 6-3 号	成套住宅	104.22	5,162.00	53.80	
29	C5 栋 16-3 号	成套住宅	104.22	5,110.00	53.26	
合计			3,509.36		1,808.96	

注：评估价值包含估价对象应分摊的出让条件下的土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
潘 登	5220090015		2022 年 3 月 3 日
赵 珊	5220200010		2022 年 3 月 3 日

十二、实地查勘日期

2022 年 2 月 21 日

十三、估价作业日期

2022 年 2 月 21 日至 2022 年 3 月 3 日

十四、估价报告的使用期限

本报告的使用期限为估价报告出具之日起一年内有效，即：2022 年 3 月 3 日至 2023 年 3 月 2 日。

黔东南州黔元房地产估价有限公司

法定代表人：潘登

二〇二二年三月三日

附件

1. 估价委托评估书复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
4. 估价对象权属证明复印件；
5. 房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
6. 房地产估价机构资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象位置图



估价对象建筑物、周围环境照片



估价对象室内照片







