

涉执房地产处置司评估报告

估价报告编号：黔国房估字【2022】0081号

估价项目名称：铜仁市松桃苗族自治县盘信镇盘信村小学坎脚（右边街道办事处16号）非成套住宅、营业房、盘信镇盘信村医院对面（右边街51号）非成套住宅、营业、商业用房以及盘信镇盘信村右边街非成套住宅、营业房财产处置价值评估报告

估价委托人：铜仁市碧江区人民法院

房地产估价机构：贵州国信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘书富【注册号：5220160004】

郑晓涛【注册号：5220190043】

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十八日

致估价委托人函

黔国房估字【2022】0081号

铜仁市碧江区人民法院：

承蒙委托，我对铜仁市松桃苗族自治县盘信镇盘信村小学坎脚（右边街道办事处16号）非成套住宅、营业房、盘信镇盘信村医院对面（右边街51号）非成套住宅、营业、商业用房以及盘信镇盘信村右边街非成套住宅、营业房进行估价，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。

估价对象铜仁市松桃苗族自治县盘信镇盘信村小学坎脚（右边街道办事处16号）非成套住宅、营业房的总建筑面积为644.44平方米（其中营业房建筑面积：129.6平方米、住宅建筑面积：387.1（砖混）、住宅建筑面积：127.74平方米（砖木）），登记用途为非成套住宅、营业房，实际用途为非成套住宅、营业房。估价对象盘信镇盘信村医院对面（右边街51号）非成套住宅、营业、商业用房的总建筑面积为1342.09平方米（其中1层营业房建筑面积：143.08平方米、2-7层商业用房建筑面积：1166.45平方米、非成套住宅建筑面积：32.56平方米（砖木）），登记用途为非成套住宅房、营业、商业用房，实际用途为非成套住宅房、营业、商业用房。估价对象盘信镇盘信村右边街非成套住宅、营业房的总建筑面积为291.8平方米（其中营业房建筑面积：79.83平方米、住宅建筑面积：179.99（砖混）、住宅建筑面积：31.98平方米（砖木）），登记用途为非成套住宅房、营业房，实际用途为非成套住宅房、营业房。估价对象房地产状况详见报告《估价对象土地实物状况表》、《估价对象建筑物实物状况表》、《估价对象权益状况表》。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选取比较法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二二年七月二十一日市场价值为¥6,328,522.00元，大写人民币陆佰叁拾贰万捌仟伍佰贰拾贰元整；详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

序号	估价对象	产权证号	权属人	用途	建筑面积	评估单价	评估价格
					m ²	元/m ²	元
1	盘信镇盘信村小学坎脚(右边街道办事处16号)	铜房权证松桃县字第201500718-1号、铜房权证松桃县字第201500718-2号	段绍玉/张应进	商业	129.6	9,000.00	1,166,400.00
				住宅	127.74	1,450.00	185,223.00
				住宅	387.1	1,700.00	658,070.00
2	盘信镇盘信村医院对面(右边街51号)	铜房权证松桃县字第201300376-1号、铜房权证松桃县字第201300376-2号	段绍玉/张应进	商业	143.08	7,400.00	1,058,792.00
				商业	1166.45	1,900.00	2,216,255.00
				住宅	32.56	1,180.00	38,421.00
3	盘信镇盘信村右边街	铜房权证松桃县字第201500184-1号、铜房权证松桃县字第201500184-2号	张绍羽/舒小进	住宅	31.98	1,400.00	44,772.00
				商业	79.83	8,200.00	654,606.00
				住宅	179.99	1,700.00	305,983.00
合计					2278.33	/	6,328,522.00

特别提示:

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估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, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费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, 评估结果应当进行相应调整后才可以使用;

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可以使用;

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估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。

(六) 敬请报告使用利益相关方认真阅读本报告的全部内容, 重点关注

估价假设和限制条件。

贵州国信房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十八日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	5
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
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
估价技术报告	错误！未定义书签。
一、估价对象描述与分析	错误！未定义书签。
二、市场背景描述与分析	错误！未定义书签。
三、最高最佳利用分析	错误！未定义书签。
四、估价方法适应性分析	错误！未定义书签。
五、估价测算过程	错误！未定义书签。
六、估价结果确定	错误！未定义书签。
附件	14
1. 估价对象位置图及相关照片；	
2. （2022）黔0602执恢283号《评估委托书》（复印件）；	
3. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《租赁合同》（复印件）；	
4. 注册房地产估价师和估价机构资格复印件（复印件）；	
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；	
注：根据《房地产估价规范》，估价技术报告由本所存档，供有关管理部门查阅。	

注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

3. 注册房地产估价师通过尽职调查未发现房屋存在用益物权等情况，同时通过现场询问铜仁市碧江区人民法院经办法官也未明确存在用益物权等情况，假定评估对象不存在用益物权相关情况。

4. 委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5. 注册房地产估价师现场查勘时间为2022年7月21日，根据《委托书》显示，铜仁市碧江区人民法院未明确价值时点，本次评估以实地查勘完成之日作为价值时点。

6. 本报告估价结果考虑已评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。因人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，按照法律法规规定，本次评估结果设定为税费转让人和买受人各自负担。

7. 因处置财产会涉及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用的影响。本次评估铜仁市碧江区人民法院未书面明确评估对象财产处置价款包含上述费用，根据大部分法院都是在处置价款中扣除上述费用，本次估价是假定评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除为前提。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告

无未定事项的假设。

三、背离事实假设

本次估价对象为涉执房地产处置司法评估，本次假设估价结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

六、估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备及装饰装修中不可移动部分的价值（但不包含店面经营行业专业装饰装修价值），若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的配套设施设备及装饰装修被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年七月二十八日至二〇二三年七月二十七日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 本次估价结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

5. 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人拟进行处置时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业监管部门及估价行业管理部门审查时使用。

6. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

7. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

8. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

铜仁市碧江区人民法院

二、估价机构

机构名称：贵州国信房地产资产评估有限公司

营业执照：注册号 91520102569246486D

法定代表人：倪吉元

住 所：贵阳市观山湖区诚信北路 81 号大西南·富力中心第 A3 栋 1 单元 7 层 2 号

估价资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字：C2011011

三、估价目的

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. 估价对象实物状况

本次估价的估价对象位于铜仁市松桃苗族自治县盘信镇盘信村小学坎脚（右边街道办事处 16 号）非成套住宅、营业房、盘信镇盘信村医院对面（右边街 51 号）非成套住宅、营业、商业用房以及盘信镇盘信村右边街非成套住宅、营业房，包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备及装饰装修中不可移动部分的价值，详见《估价对象土地实物状况表》、《估价对象建筑物实物状况表》。

估价对象土地实物状况表

估价对象名称	盘信镇盘信村小学坎脚（右边街道办事处 16 号）非成套住宅、营业房							
宗地号	松国用（2010）第 018 号				用地面积（M ² ）		344.6	
四至	东	铜松公路	南	其他建筑物	西	其他建筑物	北	盘信镇上街
用途	商住用地				形状	呈矩形，形状规则		
地势	平坦				地质条件	无污染，无不良地质条件		

土地开发程度	宗地红线外五通（通路、通给水、通排水、通电、通讯），红线内土地平整。
---------------	------------------------------------

估价对象实物状况表

估价对象名称		盘信镇盘信村小学坎脚（右边街道办事处16号）非成套住宅、营业房			
建筑结构	砖混、砖木结构	建筑面积:m ²	644.44（营业房（砖混）：129.6、住宅砖混：387.1、住宅砖木：127.74）		
登记用途	营业、非成套住宅	现状用途	营业、非成套住宅		
总楼层	共4层	所在楼层	1-4层		
内部格局	无隔层				
经营业态	1层现经营“妈咪贝贝孕婴童”店、2-4层（砖混）作为住宅使用，1-2层住宅（砖木）目前空置				
装修情况	公共部分装修情况				
	外立面	墙砖			
	估价对象内部装修状况				
	1层营业房：地砖地面、装饰柜墙面/乳胶漆、石膏吊顶；2-4层（砖混）住宅：地面水泥清光及地砖、墙面刷乳胶漆、石膏线条吊顶、防盗门、木质钢条窗；1-2层住宅（砖木）：地面水泥清光，墙面刮大白、木质钢条窗、木门。				
	门	玻璃门、铝合金卷帘门	窗	玻璃窗	
设施设备	水电	暗设、明设	电梯	无	
	空调	——	消防	——	
	其它设备	监控系统等			
使用与维护	竣工年月	1998年	成新度	六成新	
	使用状况	现1层营业房出租使用			
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好			
	物业管理	——			

估价对象土地实物状况表

估价对象名称		盘信镇盘信村医院对面（右边街51号）非成套住宅、营业、商业用房						
宗地号	松国用（2010）第017号	用地面积（M ² ）		244.3				
四至	东	建筑物	南	盘信镇中街	西	建筑物	北	建筑物
用途	住宅用地			形状	呈矩形，形状规则			
地势	平坦			地质条件	无污染，无不良地质条件			
土地开发程度	宗地红线外五通（通路、通给水、通排水、通电、通讯），红线内土地平整。							

估价对象实物状况表

估价对象名称		盘信镇盘信村医院对面（右边街51号）非成套住宅、营业、商业用房			
建筑结构	框架、砖木结构	建筑面积	1342.09（营业房：143.08、2-7层商业用房：1166.45、住宅（砖木）：32.56）		
登记用途	营业、商业用房、非成套住宅	现状用途	营业、商业用房、非成套住宅		
总楼层	共7层	所在楼层	1-7层		
内部格局	无隔层				

经营业态	1-2层现经营“阳光苗苗孕婴童”店、3-5层现状作为酒店使用,6-7层现空置,住宅(砖木)目前空置			
装修情况	公共部分装修情况			
	外立面	石材		
	估价对象内部装修状况			
	1-2层营业房:地砖地面、装饰柜墙面/乳胶漆/墙砖、石膏吊顶;3-5层:地面地砖、墙面刷乳胶漆、套装门、铝合金窗;6-7层:2室1厅1厨1卫,客厅地面铺设地砖、墙面刮瓷,部分尚未装修;住宅(砖木)水泥清光地面,大白灰墙面。			
	门	玻璃门、铝合金卷帘门	窗	玻璃窗
设施设备	水电	暗设	电梯	无
	空调	---	消防	---
	其它设备	监控系统等		
使用与维护	竣工年月	2013年	成新度	八五成新
	使用状况	现1层营业房出租使用		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	物业管理	---		

估价对象土地实物状况表

估价对象名称	盘信镇盘信村右边街非成套住宅、营业房							
宗地号	松国用(2015)第0003号			用地面积(M ²)	290			
四至	东	建筑物	南	盘信镇中街	西	建筑物	北	建筑物
用途	住宅用地			形状	呈矩形,形状较规则			
地势	平坦			地质条件	无污染,无不良地质条件			
土地开发程度	宗地红线外五通(通路、通给水、通排水、通电、通讯),红线内土地平整。							

估价对象实物状况表

估价对象名称	盘信镇盘信村右边街非成套住宅、营业房			
建筑结构	砖混、砖木结构	建筑面积	291.8(营业:79.83、住宅(砖混):179.99、住宅(砖木):31.98)	
登记用途	营业、非成套住宅	现状用途	营业、非成套住宅	
总楼层	共3层	所在楼层	1-3层	
内部格局	无隔层			
经营业态	第1层商业为自营,住宅为自用			
装修情况	公共部分装修情况			
	外立面	墙砖		
	估价对象内部装修状况			
	1层营业房:地面木地板/水泥清光、乳胶漆;2-3层:地面地砖、墙面刷乳胶漆、防盗门,铝合金窗,过道为水泥清光;住宅(砖木)室内地砖,墙面刮瓷。			
	门	铝合金卷帘门	窗	---
设施设备	水电	明设	电梯	无
	空调	---	消防	---

	其它设备	监控系统等		
使用与维护	竣工年月	2000年	成新度	六成新
	使用状况	第1层商业为自营，住宅为自用		
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好		
	物业管理	——		

2. 估价对象权益状况

估价对象权益状况表

估价对象名称	盘信镇盘信村小学坎脚（右边街道办事处16号）非成套住宅、营业房		
土地坐落：	盘信镇小学坎脚（右边街16号）		
宗地号			
国有土地使用证	松国用（2010）第018号	房屋所有权证：	铜房权证松桃县字第201500718-1号 铜房权证松桃县字第201500718-2号
土地权利人：	张应进	房屋所有权人：	段绍玉、张应进
土地规划用途：	商住	房屋规划用途：	营业、非成套住宅
土地类型：	出让	房屋类型	自建房
用地面积（M ² ）	344.6	房屋建筑面积（M ² ）：	644.44
土地使用年期	住宅2080年3月11日；商业2055年7月8日		
房屋权利状况：	根据房屋所有权证记载显示，房屋所有权人为段绍玉、张应进共同共有。		
土地权利状况：			
其他权益状况：	委托方未提供土地和房屋的用益物权的设立或占用情况、拖欠税费情况等限制权力情况、权属清晰情况的说明；根据《房屋登记办法》（国家建设部令2008年第168号），房屋的他项权利记载于《房屋登记簿》，但注册房地产估价师暂时无法查询《房屋登记簿》，故注册房地产估价师无法判断上述拟抵押房地产是否存在抵押、担保及其他法定优先受偿权利。		

估价对象名称	盘信镇盘信村医院对面（右边街51号）非成套住宅、营业、商业用房		
土地坐落：	盘信镇医院对面（右边街51号）		
宗地号	02-11-9		
国有土地使用证	松国用（2010）第017号	房屋所有权证：	铜房权证松桃县字第201300376-1号 铜房权证松桃县字第201300376-2号
土地权利人：	张应进	房屋所有权人：	段绍玉、张应进

土地规划用途:	住宅	房屋规划用途:	营业、商业用房、非成套住宅
土地类型:	出让	房屋类型	自建房
用地面积 (M ²)	244.3	房屋建筑面积 (M ²):	1342.09
土地使用年期	2080年3月11日		
房屋权利状况:	根据房屋所有权证记载显示,房屋所有权人为段绍玉、张应进共同共有。		
土地权利状况:			
其他权益状况:	委托方未提供土地和房屋的用益物权的设立或占用情况、拖欠税费情况等 形式限制权力情况、权属清晰情况的说明;根据《房屋登记办法》(国家建设 部令2008年第168号),房屋的他项权利记载于《房屋登记簿》,但注册房地 产估价师暂时无法查询《房屋登记簿》,故注册房地产估价师无法判断上述拟 抵押房地产是否存在抵押、担保及其他法定优先受偿权利。		

估价对象名称	盘信镇盘信村右边街非成套住宅、营业房		
土地坐落:	盘信镇盘信村右边街49号		
宗地号			
国有土地使用证	松国用(2015)第0003号	房屋所有权证:	铜房权证松桃县字第201500184-1号 铜房权证松桃县字第201500184-2号
土地权利人:	张绍羽	房屋所有权人:	张绍羽、舒小进
土地规划用途:	住宅	房屋规划用途:	营业、非成套住宅
土地类型:	出让	房屋类型	自建房
用地面积 (M ²)	290	房屋建筑面积 (M ²):	291.8
土地使用年期	2084年12月24日		
房屋权利状况:	根据房屋所有权证记载显示,房屋所有权人为张绍羽、舒小进共同共有。		
土地权利状况:			
其他权益状况:	委托方未提供土地和房屋的用益物权的设立或占用情况、拖欠税费情况等 形式限制权力情况、权属清晰情况的说明;根据《房屋登记办法》(国家建设 部令2008年第168号),房屋的他项权利记载于《房屋登记簿》,但注册房地 产估价师暂时无法查询《房屋登记簿》,故注册房地产估价师无法判断上述拟 抵押房地产是否存在抵押、担保及其他法定优先受偿权利。		

五、价值时点

2022年7月21日。

该时点系估价人员实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、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，谨慎原则。具体为：

1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。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，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《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】；
7. 《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】；
8. 《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】；
9. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
10. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
11. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
12. （2022）黔0602执恢283号《评估委托书》（复印件）；
13. 铜仁市现时房地产市场信息及相关调查资料；
14. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规程》，本报告采用市场比较法进行评估。理由是收集与估价对象类似房地产交易案例。

1、比较法

①比较法定义：

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。

②比较法估价步骤：

A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E. 进行市场状况调整；F. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；G. 计算比较价值。

③比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

十、估价结果

1. 估价对象市场价值的确定

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、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。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法对估价对象进行估价。估价结果详见下表：

估价结果汇总表

序号	估价对象	产权证号	权属人	用途	建筑面积	评估单价	评估价格
					m ²	元/m ²	元
1	盘信镇盘信村小学坎脚(右边街道办事处16号)	铜房权证松桃县字第201500718-1号、铜房权证松桃县字第201500718-2号	段绍玉/张应进	商业	129.6	9,000.00	1,166,400.00
				住宅	127.74	1,450.00	185,223.00
				住宅	387.1	1,700.00	658,070.00
2	盘信镇盘信村医院对面(右边街51号)	铜房权证松桃县字第201300376-1号、铜房权证松桃县字第201300376-2号	段绍玉/张应进	商业	143.08	7,400.00	1,058,792.00
				商业	1166.45	1,900.00	2,216,255.00
				住宅	32.56	1,180.00	38,421.00
3	盘信镇盘信村右边街	铜房权证松桃县字第201500184-1号、铜房权证松桃县字第201500184-2号	张绍羽/舒小进	住宅	31.98	1,400.00	44,772.00
				商业	79.83	8,200.00	654,606.00
				住宅	179.99	1,700.00	305,983.00
合计					2278.33	/	6,328,522.00

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：刘书富 注册号：5220160004 估价师签字

中国注册房地产估价师：郑晓涛 注册号：5220190043 估价师签字

十二、实地查勘期

2022年7月21日

十三、估价作业期

2022年7月21日起至2022年7月28日止。

附件

1. 估价对象位置图及相关照片；
2. (2022)黔0602执恢283号《评估委托书》(复印件)；
3. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《租赁合同》(复印件)；
4. 注册房地产估价师和估价机构资格复印件(复印件)；
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)；