

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贵州省凯里市人民法院因确定财产处置参考价需要涉及对
位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋
2 单元 13 层 2-13-5 号住宅房地产的处置参考价评估

估价委托人：贵州省凯里市人民法院

房地产估价机构：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：吴忠干 注册号：5220210032

邓莹 注册号：5220210031

估价作业期：2022 年 07 月 26 日至 2022 年 08 月 19 日

估价报告出具日期：2022 年 08 月 19 日

估价报告编号：嘉信（司法）评报[2022]第 08-033 号

致估价委托人函

贵州省凯里市人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号住宅房地产的处置参考价进行了评估，现将估价情况报告如下：

估价对象：依据评估委托书，估价对象为位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号住宅房地产（财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消防、电梯等设备设施以及室内现状二次装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益）。根据委托方提供的《贵州省凯里市人民法院委托评估书》（以下简称“委托书”）及《贵州省不动产登记查询结果》，结合估价人员实地查勘调查了解，估价对象基本信息如下：

房屋基本信息			
不动产权证号	黔（2021）凯里市不动产权第 0031824 号	不动产单元号	522601002005GB00056F00020049
坐落	凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号		
权利人	杨政渊	共有情况	单独所有
建筑面积（m ² ）	95.31	房屋用途	成套住宅
房屋结构	钢筋混凝土结构	建成年代	2013 年
所在层	13 层	总层数	28 层
土地基本信息			
土地性质	国有出让	土地用途	-
土地使用期限	2003 年 10 月 30 日起至 2073 年 10 月 30 日止		

估价目的：为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 08 月 16 日（价值时点为完成估价对象实地查勘之日）。

价值类型：依据估价目的本报告书提供的房地产处置参考价是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点的公开房地产市场价格。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。

估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术

标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料并综合分析影响房地产价值因素的基础上，经过仔细测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 08 月 16 日的房地产市场价值为人民币大写：叁拾伍万肆仟壹佰元整（¥35.41 万元），详见下表：

权利人	不动产权证号	坐落	房屋用途	房屋结构	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
杨政渊	黔(2021)凯里市不动产权第0031824号	凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号	成套住宅	钢筋混凝土结构	13层/28层	95.31	3715.00	35.41

特别提示：

1.在房地产交易过程中可能涉及的税费包括增值税、契税、印花税、土地增值税、个人所得税、交易手续费等，按税收规定分别为卖方缴纳、买方缴纳和共同缴纳，其中增值税为价外税，具体以税收规定和税务部门核准为准，本估价结果为估价对象在交易双方各自正常税费负担下的市场价值。

2.依据委托方提供资料对估价对象现场查勘时了解到，估价对象现状室内已装修。由于委托方未提供估价对象装修情况资料，因此我们无法知悉估价对象室内装修的材料品牌、规格型号、数量等，经现场征询委托方意见并同意按现状装修状况进行评估，提请报告使用人关注。

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。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：王金建

二〇二二年八月十九日



目 录

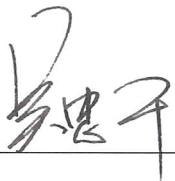
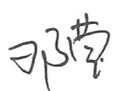
一、 <u>注册房地产估价师声明</u>	1
二、 <u>估价假设和限制条件</u>	2
三、 <u>估价结果报告</u>	7
<u>(一) 估价委托人</u>	7
<u>(二) 房地产估价机构</u>	7
<u>(三) 估价目的</u>	7
<u>(四) 估价对象</u>	7
<u>(五) 价值时点</u>	11
<u>(六) 价值类型</u>	11
<u>(七) 估价原则</u>	11
<u>(八) 估价依据</u>	13
<u>(九) 估价方法</u>	14
<u>(十) 估价结果</u>	16
<u>(十一) 注册房地产估价师</u>	17
<u>(十二) 实地查勘期</u>	17
<u>(十三) 估价作业期</u>	17
<u>(十四) 估价报告使用期限</u>	17
<u>(十五) 披露事项、提示及关注</u>	17
四、 <u>估价技术报告</u>	20-41
五、 <u>附件</u>	42
(一) 估价对象现状照片、所在位置图（地图截屏）。	
(二) 贵州省凯里市人民法院委托评估书、贵州省凯里市人民法院执行裁定书、贵州省不动产登记查询结果复印件。	
(三) 估价师注册证书、估价机构资质证书、营业执照复印件。	

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陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们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. 我公司注册房地产估价师邓莹及估价师助理姚茂卫于2022年08月16日对估价对象进行了实地查勘，我们仅对房地产状况、使用维护情况、周边环境进行实地查勘并记录。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
吴忠干	5220210032		2022年08月19日
邓莹	5220210031		2022年08月19日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人为司法机构，在案件的审理、执行过程中，本身就需要核验证据的真实性、合法性、完整性。受条件所限，注册房地产估价师极难到产权登记管理部门对估价对象的产权情况进行查询核实，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全部资料和陈述的情况是真实合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

2. 由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，注册房地产估价师仅对估价对象作一般性的查勘，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患等情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准，且估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

3. 本次估价基于以估价对象具有全产权并能合法、合理持续使用为估价前提，未考虑估价对象因抵押、租赁、查封、居住权益、债权债务等他项权利和限制因素的影响，未考虑快速变现或强制处分情况对价值的影响。

4. 根据委托方提供的评估资料结合估价人员实地查勘，估价对象为位于凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号住宅房地产，估价对象属小区中的一套住宅房产，属于小区中不可分割的整体，故本次假设估价对象能合法享用及分摊小区各项公共服务配套设施。

5. 本次评估委托日期为2022年07月26日，按照评估的相关规定，价值时点一般为完成估价对象实地查勘之日，本次评估查勘日期为2022年08月16日，故本次估价假设估价对象价值时点为2022年08月16日，且假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同，并以此为假设前提。

6. 依据评估委托结合现状处置原则，估价对象财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消

防、电梯等设备设施以及室内现状二次装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

7. 在价值时点房地产市场为公开、公平、公正的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在市场上自由转让。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加值。

(4) 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。

8. 估价人员现场查勘中了解到估价对象为商品房，房屋现状为产权人自行使用，水电能正常使用。委托方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、水电气费等及其滞纳金，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用对评估结果的影响，具体是否欠缴以估价对象所在物业管理公司及相关管理部门核实为准。

二、未定事项假设

根据估价委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示，估价对象房屋用途为成套住宅，土地性质为出让，未载明应分摊土地使用权的用途，也未提供估价对象土地登记资料，无法知悉估价对象应分摊土地的用途；按照《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《不动产登记暂行条例》《房屋登记办法》等法律法规规定的房地产开发项目流程、登记条件、办理流程及发证程序进行分析，估价对象房屋性质为商品房。依据估价委托目的，结合房地产管理法，房地产权利客体一致原则，故本次估价假设估价对象住宅占用或分摊的土地用途与地上房屋用途一致，均为住宅。并以此为假设前提。若此假设事项与当地自然资源局及相关管理部门最终核定的不一致，则结果需做调整并重新出具报告。

三、背离事实假设

根据委托方提供的评估委托书显示，本次估价委托日期为 2022 年 07 月 26 日，与价值时点不一致，本次估价设定的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，依据估价规范结合估价委托，本次估价假设估价对象所处房地产市场环境为价值时点的环境，并以此为假设前提。

估价对象为人民法院执行处置房地产，根据房地产估价规范和估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权等因素的影响。

四、不相一致假设

根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘，估价对象现状用途为住宅，根据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示房屋登记用途为成套住宅，未有规划或报建资料显示房屋的规划用途，按照房屋及不动产登记的规定，结合房屋实际利用状态，本次估价设定估价对象规划用途与现状用途及登记用途一致，均为住宅，并以此为假设前提。

根据委托方提供资料结合估价人员现场查勘，《贵州省不动产登记查询结果》显示权利人为贵州凯里经济开发区广泰房地产开发有限公司，预告信息栏显示预告权利人为杨政渊，登记类型为预售商品房买卖预告登记，根据《中华人民共和国民法典》第二百二十一条规定当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。故本次估价假设估价对象权利人为杨政渊，并以此为假设前提，最终以不动产登记部门登记为准。

五、依据不足假设

根据委托方提供的评估委托书及评估资料，结合估价人员实地查勘了解，估价对象为位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号住宅。估价对象现状为已装修房地产，由于未提供装修、物品清单等资料，无法对装修所使用的品牌、规格型号、数量等进行详细对应，鉴

于处置、变卖的规定结合本次估价目的，估价师进行了尽职调查任然难以取得该资料，经现场征询委托方，按照意见征询情况本次估价按现状装修状况进行评估，并以此为假设前提。

六、本估价报告使用的限制条件

1.本报告和估价结果是依据本次估价目的得出，仅为本报告的估价目的服务，不得用于其他目的，如果改变使用目的，本报告和估价结果无效。

2.本次估价结果是在满足报告中假设限制条件及价值定义所设定条件下的房地产价值，若价值时点、权属状况、房地产状况等影响房地产价值的因素发生重大变化，估价结果应作调整。

3.本次估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两个部分，《估价结果报告》供委托方使用，《估价技术报告》供估价机构存档和作为估价结果提交有关政府部门确认或备案时的附件，未经估价单位的允许，不得用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。

4.本报告中除估价结果以外的文字内容，如有打印、校核失误，本公司保留对个别文字勘误纠正的权利。

5.本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体使用时发生法律效力，复印件无效。本报告的附件部分是本报告的重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力；对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6.估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年（自2022年08月19日至2023年08月18日止），若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，估价结果需作调整。

7.本报告一式伍份，其中肆份《估价结果报告》提交给委托方，壹份《估价技术报告》留存于我公司；本报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

七、特别说明

1.估价对象房地产基本状况以委托方提供的估价附件资料记载的数据和信息为准。

2.实地查勘时，我们对估价对象的现场查勘仅限于外观和使用状况的一般性察看，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，不能确定其内部缺损。

3.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。

估价结果报告

一、估价委托人：贵州省凯里市人民法院

联系人：刘法官

联系电话：0855-8069460

二、房地产估价机构：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

地址：贵州省安顺市西秀区华西街道南出口合力城商务酒店综合楼 17 号 4 楼

法定代表人：王金建

资质等级：贰级

资质证书号：黔房评字 0600100

联系人：张松

统一社会信用代码：91520400770564558J

联系电话：0851—38103499

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

案情介绍：

委托方受理委托评估的（2022）凯法委字第 225 号执行申请人吴德生与被执行人贵州玖渊映画建筑装饰工程有限公司、杨政渊合同纠纷一案中，因案件执行需要，需对位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号住宅房地产的处置参考价进行评估，委托方依法委托我公司为该案的评估机构，并于 2022 年 07 月 26 日提供《贵州省凯里市人民法院委托评估书》和涉执资产的评估资料，根据提供评估资料中的委托事项，本报告估价对象基本状况如下：

（一）估价对象基本状况

1. 名称：根据提供的评估资料，估价对象位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号住宅房地产。

2. 坐落：依据委托方提供评估资料结合估价人员现场查勘了解，估价对象坐落于凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号。

3. 范围：依据评估委托，估价对象财产范围包括房屋所有权、应分摊的国有出让土地使用权、房屋现状正常使用应配套的入户水电、公共消防、电梯等设备设施以及室内现状二次装修，但不含室内可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

4. 面积（规模）：根据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示估价对象建筑面积 95.31 m²。

5. 用途：估价对象现状用途为住宅，根据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示房屋登记用途为成套住宅，未有规划或报建资料显示房屋的规划用途。

6. 权属：根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》，结合估价人员实地查勘调查了解，估价对象基本信息如下：

房屋基本信息			
不动产权证号	黔（2021）凯里市不动产权第 0031824 号	不动产单元号	522601002005GB00056F00020049
坐落	凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号		
权利人	杨政渊	共有情况	单独所有
建筑面积（m ² ）	95.31	房屋用途	成套住宅
房屋结构	钢筋混凝土结构	建成年代	2013 年
所在层	13 层	总层数	28 层
土地基本信息			
土地性质	国有出让	土地用途	-
土地使用期限	2003 年 10 月 30 日起至 2073 年 10 月 30 日止		

（二）土地基本状况

1. 名称：估价对象占用或分摊的土地为坐落于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心的建设用地使用权。

2. 土地四至：估价对象所在宗地东面临小区围墙，南面临小区围墙，西面临开元大道，北面临中昊大道。

3. 土地面积：委托方未提供估价对象占用或分摊的土地登记资料，所在宗地面积不详。

4. 土地用途及性质：根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示所在宗地土地性质为出让；且有对应的出让年限，未载明估价对象占用或分

摊的土地用途，依据估价委托目的，结合房地产管理法，房地产权利客体一致原则，本次估价对象占用或分摊的土地用途按住宅。

5. 土地形状：所在宗地呈规则状多边形。

6. 地形、地势：地形较规则，地势较平坦。

7. 开发程度：查勘时现状开发程度为“六通一平”（宗地红线外水通、电通、路通、通气、通讯及排水，宗地红线内场地平整，并已建成房屋）。

8. 土地使用期限：依据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示，土地使用年限自 2003 年 10 月 30 日起至 2073 年 10 月 30 日止，截至价值时点土地剩余使用年限为 51.20 年。

9. 地质：查勘时，地基承载力和稳定性无可见异常，地下水位、水质和土壤未见明显污染。

10. 其他：无。

（三）建筑物基本状况

根据委托方指引，估价人员进行了实地勘察，估价对象为位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号住宅，所在项目位于开元大道与中昊大道交叉口西南角，“温州商贸中心”属半封闭式小区，建成年代为 2013 年，项目位于凯里经济技术开发区内，估价对象所在小区有多个出入口，估价对象所在楼栋总层数为 30 层（其中地下 2 层；地上 1-3 层为商业裙楼、4-28 层为住宅塔楼），估价对象位于地上第 13 层。

1. 建筑规模：估价对象建筑规模 95.31 m²。

2. 建筑结构：钢筋混凝土结构。

3. 设施设备、装饰装修、空间布局、通风采光、外观、新旧程度等状况如下：

①委估对象公共部分

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	高层电梯楼
外立面装饰	外墙刷墙漆	建成年代	2013 年
供电	保障率良好，一户一表	供水	保障率良好，一户一表
排水	道路及生活用水排水通畅	其他	物业管理一般

②委估对象户内部分

所在楼层	13层	总楼层	28层
房屋用途	住宅	使用状况	产权人自用
户型(现状)	3室1厅1厨1卫1阳台		
采光、通风情况	较优	维护保养及成新状况	完好房
朝向	客厅朝向为东南朝向	景观	无特别景观
现状装饰 装修状况	客厅	地面铺设地砖；内墙面刷乳胶漆；顶面石膏板吊顶；安装有防盗门、木隔断、电视背景墙。	
	阳台	地面铺设地砖；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有铝合金窗、防盗网、木吊柜。	
	厨房	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有铝合金窗、不锈钢防盗网、大理石组合灶、不锈钢洗菜盆、吊柜、铝合金门。	
	卫生间	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有塑钢窗、铝合金门、便池、水箱、洗漱台。	
	房间1	地面铺设木地板；内墙面刷乳胶漆；顶面石膏板吊顶；安装有铝合金窗、固定式电脑桌、书架、套装门。	
	房间2	地面铺设木地板；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有塑钢窗、防盗网、木衣柜、套装门。	
	主卧	地面铺设木地板；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有塑钢窗、防盗网、套装门。	

(四) 他项权利状况及其他限制因素

估价人员根据委托方提供的委托资料，结合实地查勘调查了解，估价对象查勘时的他项权利状况及其他限制因素情况如下：

(1) 租赁权或用益物权：根据委托方提供估价资料结合估价人员实地查勘，查勘中发现估价对象现状为产权人自行使用状态。

(2) 抵押权及其他担保物权：根据委托方提供的评估资料，未显示估价对象存在有抵押权。

(3) 查封情况：根据委托方提供的资料，结合估价人员现场查勘，资料显示估价对象已被凯里市人民法院查封。

(4) 法定优先受偿权利状况：根据委托方提供资料结合估价人员查勘调查了解，未有资料信息显示估价对象的法定优先受偿情况。

(5) 居住权益：根据委托方提供资料结合估价人员现场查勘，未有资料显示估价对象设立有居住权。

(五) 估价对象所在区域状况

1. 位置状况：估价对象位于凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号，属凯里市基准地价三级范围内。

2. 住宅聚集度：估价对象位于凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号住宅，估价对象所在区域有屹东花园、华伟·中央城、枫景名苑、春山广场等多个住宅小区，住宅聚集度高。

3. 交通条件：估价对象 100 米内有多个公交站点，有凯里 12 路；凯里 17 路公交车经过，交通条件较便捷。

4. 公共配套设施及生活服务设施：所在区域 800 米范围内有中国邮政银行、中国建设银行、贵阳银行、中国工商银行、好易购生活超市、诚惠生活超市、中盛农贸市场等；距白午公园月 1 公里、凯里南站约 2.1 公里，公共配套设施及生活服务设施状况完备。

5. 教育配套设施：所在区域 1500 米范围内有翁义小学、白午小学、凯里开发区中学、春山幼儿园、启稚幼儿园等，教育配套设施较优。

6. 医疗配套设施：所在区域 800 米范围内有黔东南中西医结合医院、凯里开发区开元医院门诊部、社区卫生服务站等，医疗配套设施状况完备。

7. 环境质量：周边自然、治安环境好，小区内绿化质量较劣、空气质量较优。

8. 基础配套设施：区域内基础设施配套齐全，土地开发程度达到“六通一平”。

9. 区域特点：该区域内主要以商业、住宅等综合性区域。

五、价值时点：

2022 年 08 月 16 日（价值时点为完成估价对象实地查勘之日）。

六、价值类型：

依据估价目的本报告书提供的房地产处置参考价是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点的公开房地产市场价格。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：

本次估价遵循下列原则：

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，在合法产权等方面，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、经济上可行、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，每位房地产按份共有的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，即有两个以上互相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) 《中华人民共和国民法典》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和暂行条例》
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》
- (8) 《不动产登记暂行条例》
- (9) 《人民法院委托评估工作规范》
- (10) 《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》
- (11) 最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助

执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知

2.技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】
- (2) 《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】
- (3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

3.委托方提供的资料：

- (1) 贵州省凯里市人民法院委托评估书；
- (2) 贵州省凯里市人民法院执行裁定书复印件；
- (3) 贵州省不动产登记查询结果复印件；

4.评估人员收集、掌握的相关资料：

- (1) 估价人员收集的有关估价对象权属资料，实地勘察调查所获取的有关估价对象公共配套、基础设施方面资料；
- (2) 估价人员实地拍摄的估价对象区域环境、房地产现状的照片；
- (3) 我公司掌握的凯里市房地产市场交易信息及其他资料；

九、估价方法：

1、估价技术思路

估价人员根据估价委托方提供评估所需资料对估价对象进行实地查勘，收集了解估价对象所在区域环境、房地产状况及周边配套的基础资料，对估价对象权属状况及房地产状况进行分析，根据现有资料，估价对象房屋用途为成套住宅，性质为普通商品房，目前土地未进行单户分割，从资料上了解到估价对象土地性质为出让，土地用途按住宅用地。已办理不动产权登记，据此房地产权利合法，具有可转让的房地产完全权利，其估价技术思路为：按《房地产估价规范》要求对估价对象价值进行测算。

2、估价方法的选择

依据《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法和其他衍生估价方法。每一种估价方法的运用须具备相应的条件，选取恰当的估价方法是估价对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按评估目的及估价假设条件，充分考虑估价对象及估价对象所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

（1）估价方法的适用性分析

比较法：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。其理论依据是房地产价格形成的替代原理，即在同一个房地产市场上相似的房地产有相近的价格。该方法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是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。其理论依据以是预期原理为基础的，该原理揭示决定房地产当前价值的因素，是基于市场参与者对其未来所能产生收益的预期。该方法适用的估价对象是收益性的房地产。

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。其理论依据是生产费用价值论，即商品的价格是依据其生产所必要的费用决定的。该方法适用于新开发建设完成的房地产（新建房地产）、可以假设重新开发建设的现有房地产（旧的房地产）、正在开发建设的房地产（在建工程）和计划开发建设的房地产（期房）。

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。其理论依据为预期原理。该方法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

（2）方法选用及理由

估价人员在实地查勘的基础上，对委托人提供的各种资料进行了审慎检查，根据价值时点估价对象房地产状况、估价目的、资料状况和所在区域房地产市场的实际交易情况进行分析，选到取估价方法。选取原则：有条件选用比较法进行估价的，应以首选比较法作为主要的估价方法；对于具有收益和潜在收益性的房地产，应选用收益法作为估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为估价方法；其他衍生估价方法作为比较法、收益法和成本法的补充和参数求取。

本次估价采用比较法，选取理由和不选取其他方法理由如下：

选取理由：根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和所在区域房地产市场的实际交易情况进行分析，经估价人员查勘调查，估价对象所在区域类似交易实例充足，可形成标准的可比案例较多，可满足比较法的测算需要，故选取比较法。

不选取理由：经估价人员查勘调查，在同一区域内类似住宅出租情况极少，难以收集类似房地产平均租金水平和相关成本费用，无法满足收益法测算需要，

估价对象为已建成可使用房地产，所在周边区域无土地、建设成本等开发成本资料数据，且计算价难以客观反映当前住宅房地产市场行情，故不选用成本法；估价对象为已建成使用住宅，按适用性分析，不宜采用假设开发法及其他估价方法。

3、主要估价方法定义、步骤及公式：

比较法：就是在求取房地产价格时，根据替代原则，将待估房地产与在价值时点较近时期内有过交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，以此估算估价对象房地产在价值时点时的客观合理价格或价值的一种方法。

运用比较法估价应按下列步骤进行：

①选取可比实例，对可比实例进行情况说明；②建立价格可比基础；③进行交易情况修正；④进行市场状况修正；⑤区位状况修正；⑥实物状况修正；⑦权益状况修正；⑧求出比准价格。

本次估价参考下述公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×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：

（一）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，价值时点进入市场无障碍和未设立法定优先受偿权利条件下，并且在满足本次估价的假设和限制条件下，经过仔细测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 08 月 16 日的房地产市场价值为人民币大写：叁拾伍万肆仟壹佰元整（¥35.41 万元），详见下表：


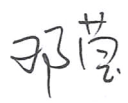
权利人	不动产权证号	坐落	房屋用途	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
杨政渊	黔(2021)凯里市不动产权第0031824号	凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号	成套住宅	钢筋混凝土结构	13层/28层	95.31	3715.00	35.41

(二) 估价结果内涵

1. 估价结果对应财产范围与估价假设和限制条件对应范围一致。
2. 估价结果为交易双方各自正常税费负担状况下的市场价值。
3. 估价结果包括土地出让金、开发期间相关税费；土地用途为住宅用地且土地剩余年限为51.20年条件下的市场价值。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	日期
吴忠干	5220210032		2022年08月19日
邓莹	5220210031		2022年08月19日

十二、实地查勘期：

自2022年08月16日至2022年08月16日止。

十三、估价作业期：

2022年07月26日至2022年08月19日。

十四、估价报告使用期限：

本报告使用期限自出具之日起一年(2022年08月19日至2023年08月18日)。

十五、披露事项、提示及关注

1. 本估价报告所依据委托人提供的有关资料进行评估，包括委托书及贵州省不动产登记查询结果等评估资料，由委托人对其真实性负责。
2. 本报告对查勘现场难以观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。
3. 委托人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。

4. 评估结果仅为委托方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。

5. 财产拍卖或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会使用。

6. 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会使用。

7. 当事人、利害关系人对评估报告有异议，按《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）第二十二、二十三条规定，在收到评估报告后五日内提出书面异议，人民法院经审查，裁定异议成立的，由人民法院在三日内交评估机构进行处理，评估机构在五日内作书面说明。

8. 人民法院由于办案程序及案件所处阶段不同，可分为诉讼阶段和执行阶段，由于协调和处置方式的不同，而对变现价值产生影响。因人民法院处置房地产的短期性、强制性，处置变现能力差和处置税费会形成降价的风险。房地产拍卖处置清偿的费用（包括强制执行费用、评估费、拍卖佣金、诉讼费、律师费等专业费）一般较高，评估中未考虑该费用对评估结论影响，提请报告使用人关注；

处置房地产的清偿顺序：

（1）支付处分房地产的费用；

（2）扣除房地产交易过程中应缴纳的税费（包括增值税及附加、印花税、所得税、交易费、登记费等）；

- (3) 扣除法定优先受偿款；
- (4) 清偿申请执行人的债务；
- (5) 剩余金额交还房屋所有人。

所得金额不足以支付以上费用或违约金、赔偿金时，申请执行人有权向债务人追索。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

二〇二二年八月十九日



估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

(一) 建筑物实物状况

1、名称：根据提供的评估资料，估价对象位于凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号住宅房地产；

2、面积（规模）：根据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示估价对象建筑面积95.31 m²；

3、用途：估价对象现状用途为住宅，根据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示房屋登记用途为成套住宅，未有规划或报建资料显示房屋的规划用途；

4、层数：估价对象所在楼栋总层数为28层，估价对象位于13层；

5、建筑结构：钢筋混凝土结构；

6、设施设备：水电、消防、电梯等设施齐备；

7、装饰装修：根据委托方提供资料结合估价人员现场查勘发现，估价对象室内现状装修状况具体如下：

现状装饰 装修状况	客厅	地面铺设地砖；内墙面刷乳胶漆；顶面石膏板吊顶；安装有防盗门、木隔断、电视背景墙。
	阳台	地面铺设地砖；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有铝合金窗、防盗网、木吊柜。
	厨房	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有铝合金窗、不锈钢防盗网、大理石组合灶、不锈钢洗菜盆、吊柜、铝合金门。
	卫生间	地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有塑钢窗、铝合金门、便池、水箱、洗漱台。
	房间1	地面铺设木地板；内墙面刷乳胶漆；顶面石膏板吊顶；安装有铝合金窗、固定式电脑桌、书架、套装门。
	房间2	地面铺设木地板；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有塑钢窗、防盗网、木衣柜、套装门。
	主卧	地面铺设木地板；内墙面刷乳胶漆；顶面刷乳胶漆加石膏线条；安装有塑钢窗、防盗网、套装门。

经估价人员现场查勘，走访调查了解类似装修标准为普通装修，故本次估价按普通装修进行评估。

8、层高：3.0米；

9、空间布局：平层（3室1厅1厨1卫1阳台）；

10、建成时间：2013年；

11、使用及维护状况：现状为产权人自行使用状态，维护保养及成新状况较优；

12、完损状况：房屋地基稳定，基础完好，无墙体开裂，地面凸起、凹陷，墙体楼面板等承重构件完好。

分析：根据委托方提供资料估价人员进行了现场查勘，估价对象为2013年建成的商品房小区，房屋地基、基础无下沉现象，楼面、墙体等主要承重构件完好。通风采光较优。维护保养较优，成新率为完好房。

（二）土地实物状况

1、名称：估价对象占用或分摊的土地为坐落于凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心的建设用地使用权；

2、土地四至：估价对象所在宗地东面临小区围墙，南面临小区围墙，西面临开元大道，北面临中昊大道；

3、土地面积：委托方未提供估价对象占用或分摊的土地登记资料，所在宗地面积不详；

4、土地用途及性质：根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示所在宗地土地性质为出让；且有对应的出让年限，未载明估价对象占用或分摊的土地用途，依据估价委托目的，结合房地产管理法，房地产权利客体一致原则，本次估价对象占用或分摊的土地用途按住宅；

5、土地形状：所在宗地呈规则状多边形；

6、地形、地势：地形较规则，地势较平坦；

7、开发程度：查勘时现状开发程度为“六通一平”（宗地红线外水通、电通、路通、通气、通讯及排水，宗地红线内场地平整，并已建成房屋投入使用）；

8、土地使用期限：依据提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示，土地使用年限自2003年10月30日起至2073年10月30日止，截至价值时点土地剩余使用年限为51.20年；

9、地质：查勘时，地基承载力和稳定性无可见异常，地下水位、水质和土壤未见明显污染；

10、其他：无；

分析：根据委托方提供资料估价人员进行了现场查勘，估价对象土地开发

程度高、利用强度高，周围土地利用主要以商业、住宅等综合用地为主，土地利用与周边一致。

二、估价对象权益状况描述与分析

1、建筑物权益状况描述

1.1 房屋所有权状况

根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》，结合估价人员实地查勘调查了解，估价对象基本信息如下：

房屋基本信息			
不动产权证号	黔(2021)凯里市不动产权第0031824号	不动产单元号	522601002005GB00056F00020049
坐落	凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号		
权利人	杨政渊	共有情况	单独所有
建筑面积(m ²)	95.31	房屋用途	成套住宅
房屋结构	钢筋混凝土结构	建成年代	2013年
所在层	13层	总层数	28层
土地基本信息			
土地性质	国有出让	土地用途	-
土地使用期限	2003年10月30日起至2073年10月30日止		

1.2 他项权利设立情况

①租赁权或用益物权：根据委托方提供估价资料结合估价人员实地查勘，查勘中发现估价对象现状为产权人自行使用状态。

②抵押权及其他担保物权：根据委托方提供的评估资料，未显示估价对象存在有抵押权。

③查封情况：根据委托方提供的资料，结合估价人员现场查勘，资料显示估价对象已被凯里市人民法院查封。

④法定优先受偿权利状况：根据委托方提供资料结合估价人员查勘调查了解，未有资料信息显示估价对象的法定优先受偿情况。

⑤居住权益：根据委托方提供资料结合估价人员现场查勘，未有资料显示估价对象设立有居住权。

1.3 出租或占用情况

根据委托方提供资料结合评估人员实地查勘调查了解，估价对象使用情况为产权人自行使用状态。

1.4 其他特殊情况

无

2、土地权益状况描述

2.1 土地所有权状况

根据提供资料，依据土地管理法，估价对象占用的土地所有权属于国家所有。

2.2 土地使用权状况

根据相关规定，估价对象占有或分摊的土地使用权属于小区全体业主。

2.3 他项权利设立情况

无

2.4 土地使用管制

无

2.5 其他特殊情况

无

3、在建工程权益状况描述

根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘调查了解，估价对象为已建成并已投入使用现房，且已办理不动产权登记，不属于在建工程。

分析：估价对象为商品房，已办理不动产权登记，故本次估价视估价对象符合登记办法要求，和商品房销售管理办法要求，权利上已经登记部门审查可上市交易。

三、估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述

1.1 坐落：估价对象位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号，属凯里市基准地价三级范围内；

1.2 方位：凯里市南片区；

1.3 与重要场所（设施）的距离：距凯里市人民政府约 15 公里、黔东南苗

族侗族自治州人民政府约 14.6 公里、凯里南站约 2.1 公里；

1.4 临街（路）状况：估价对象所在宗地北面临中昊大道、西面临开元大道；

1.5 朝向：楼栋整体朝向为东南朝向；

1.6 楼层：估价对象所在楼栋总层数为 28 层，估价对象位于 13 层。

2、交通状况

2.1 道路状况：估价对象主要交通道路为中昊大道、开元大道；

2.2 出入可利用交通工具：100 米内有多个公交站点，有凯里 12 路；凯里 17 路公交车往返经过、出租车、网约车可直接到达，交通条件便捷；

2.3 交通管制情况：有交通管制；

2.4 停车方便程度：估价对象附件有多个停车场，停车方便，为收费停车场。

3、环境状况：

3.1 自然环境：估价对象所在小区内绿化质量较劣；

3.2 人文环境：周边居住的居民素质良好，治安状况良好，人文环境较好；

3.3 景观：无特别景观；

4、外部配套设施状况

4.1 基础设施：区域内基础设施配套齐全，土地开发程度达到“六通一平”；

4.2 公共配套设施及生活服务设施：所在区域 800 米范围内有中国邮政银行、中国建设银行、贵阳银行、中国工商银行、好易购生活超市、诚惠生活超市、中盛农贸市场等；距白午公园月 1 公里、凯里南站约 2.1 公里，公共配套设施及生活服务设施状况完备。

4.3 教育配套设施：所在区域 1500 米范围内有翁义小学、白午小学、凯里开发区中学、春山幼儿园、启稚幼儿园等，教育配套设施较优。

4.4 医疗配套设施：所在区域 800 米范围内有黔东南中西医结合医院、凯里开发区开元医院门诊部、社区卫生服务站等，医疗配套设施状况完备。

分析：根据委托方提供资料估价人员进行了现场查勘，估价对象位于凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号，属凯里市基准

地价三级范围内，受凯里经济开发区发展影响较大，综合估价对象所在区位状况，区域内的房地产具备一定的升值潜力。

四、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势和相关政策简况

2021年全年国内生产总值1143669.7亿元，按可比价格计算，比上年增长8.1%。分季度看，一季度同比增长18.3%，二季度增长12.7%，三季度增长9.8%，四季度增长4.0%。分产业看，第一产业增加值83086亿元，比上年增长7.1%；第二产业增加值450904亿元，增长8.2%；第三产业增加值609680亿元，增长8.2%。

2021年全年全省地区生产总值19586.42亿元，比上年增长8.1%。其中，第一产业增加值2730.92亿元，增长7.7%；第二产业增加值6984.70亿元，增长9.4%；第三产业增加值9870.80亿元，增长7.3%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为13.9%，比上年下降0.3个百分点；第二产业增加值占地区生产总值的比重为35.7%，比上年提高0.9个百分点；第三产业增加值占地区生产总值的比重为50.4%，比上年下降0.5个百分点。

2021年全市生产总值548.40亿元，比上年同期增长9.3%，两年平均增长7.1%。其中，第一产业增加值51.10亿元，比上年同期增长7.1%，两年平均增长6.7%；第二产业增加值195.64亿元，增长8.6%，两年平均增长7.1%；第三产业增加值301.66亿元，增长10.1%，两年平均增长7.1%。

（二）房地产市场总体状况

1、固定资产投资概况

2021年1—12月份，全国固定资产投资（不含农户）544547亿元，比上年增长4.9%；比2019年1—12月份增长8.0%，两年平均增长3.9%。其中，民间固定资产投资307659亿元，比上年增长7.0%。从环比看，12月份固定资产投资（不含农户）增长0.22%。

分产业看，第一产业投资14275亿元，比上年增长9.1%；第二产业投资167395亿元，增长11.3%；第三产业投资362877亿元，增长2.1%。第二产业中，工业投资比上年增长11.4%。其中，采矿业投资增长10.9%，制造业投资增

长 13.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 1.1%。第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长 0.4%。其中，水利管理业投资增长 1.3%，公共设施管理业投资下降 1.3%，道路运输业投资下降 1.2%，铁路运输业投资下降 1.8%。

分地区看，东部地区投资比上年增长 6.4%，中部地区投资增长 10.2%，西部地区投资增长 3.9%，东北地区投资增长 5.7%。

2、房地产开发投资概况

（1）基本运行情况

2021 年，贵州坚决贯彻落实党中央、国务院关于房地产市场调控的各项决策部署，坚持“房住不炒”的定位，因地制宜、因城施策，着力稳地价、稳房价、稳预期，切实维护房地产市场平稳健康发展。

全省房地产开发企业完成投资比上年下降 1.0%。其中，住宅投资同比增长 2.0%，占全省房地产开发投资比重为 77.6%；办公楼投资同比下降 45.8%，占比为 1.1%；商业营业用房投资同比下降 13.3%，占比为 10.9%；其他投资同比下降 0.2%，占比为 10.4%。

（2）商品房销售面积稳定增长

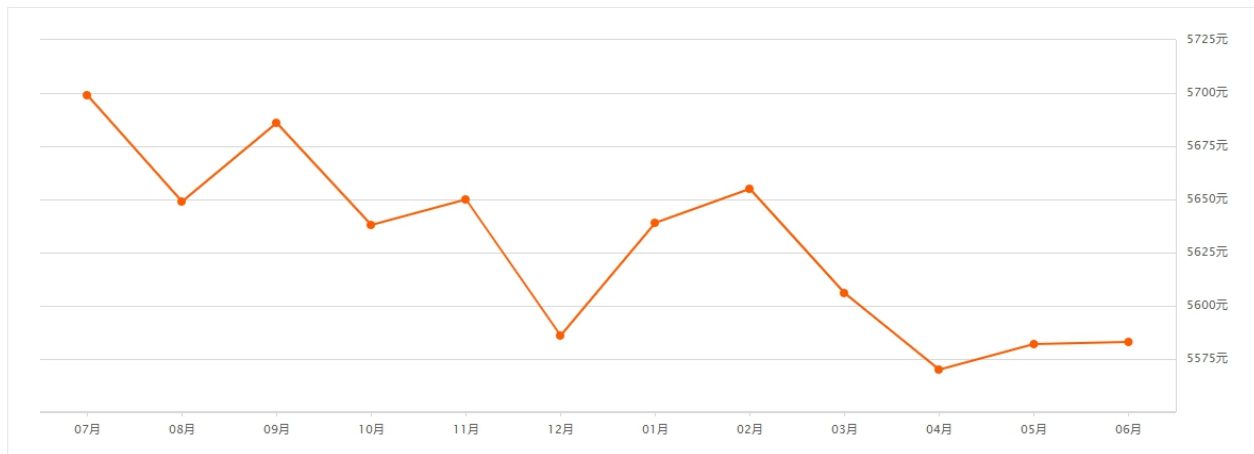
2021 年，全省房开企业商品房销售面积 5585.99 万平方米，比上年增长 0.6%。其中，住宅销售面积 4825.53 万平方米，同比下降 2.1%，占全省商品房销售面积比重为 86.4%；办公楼销售面积 61.27 万平方米，同比增长 59.2%，占比为 1.1%；商业营业用房销售面积 442.32 万平方米，同比增长 8.0%，占比为 7.9%；其他房屋销售面积 256.87 万平方米，同比增长 47.0%，占比为 4.6%。

与全国和西部地区平均水平比较，2021 年贵州省房地产开发企业商品房销售面积增速均高于全国（1.9%）和西部地区（-1.7%）平均水平 0.4 个百分点。

（三）当地同类房地产市场状况

根据查阅官方网站，2021 年同期至价值时点凯里市二手房市场价格波动较大，2022 年从 4 月份至价值时点，房地产价格有上升趋势，房地产价格相对平稳。详见下图：

2022年凯里房价走势



五、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，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，并能给估价对象带来最高价值的利用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性，衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

(一) 在法律上许可性（规划及相关政策法规许可）：即不受现时使用状况的限制，而依照法律法规、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

(二) 在技术上可能性：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

(三) 在经济上可行性：即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

(四) 土地与建筑物的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

(五) 房地产与周围环境的协调性：即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

(六) 可持续发展性：即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

分析：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。结合以上条件分析，根据委托人提供的相关产权资料复印件结合现场查勘，对估价对象的实物因素和区位因素进行分析，估价对象登记用途为住宅房地产，在满足最高最佳使用原则和合法原则的条件下，估价对象以维持住宅用途为最高最佳使用。

六、估价方法适用性分析和选用

1、估价技术思路

估价人员根据估价委托方提供评估所需资料对估价对象进行实地查勘，收集了解估价对象所在区域环境、房地产状况及周边配套的基础资料，对估价对象权属状况及房地产状况进行分析，根据现有资料，估价对象房屋用途为成套住宅，性质为普通商品房，目前土地未进行单户分割，从资料上了解到估价对象土地性质为出让，土地用途按住宅用地。已办理不动产权登记，据此房地产权利合法，具有可转让的房地产完全权利，其估价技术思路为：按《房地产估价规范》要求对估价对象价值进行测算。

2、估价方法的选择

依据《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法和其他衍生估价方法。每一种估价方法的运用须具备相应的条件，选取恰当的估价方法是估价对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按评估目的及估价假设条件，充分考虑估价对象及估价对象所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

(1) 估价方法的适用性分析

比较法：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。其理论依据是房地产价格形成的替代原理，即在同一个房地产市场上相似的房地产有相近的价格。该方法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：收益法是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。其理论依据以是预期原理为基础的，该原理揭示决定房地产当前价值的因素，是基于市场参与者对其未来所能产生收益的预期。该方法适用的估价对象是收益性的房地产。

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。其理论依据是生产费用价值论，即商品的价格是依据其生产所必要的费用决定的。该方法适用于新开发建设完成的房地产（新建房地产）、可以假设重新开发建设的现有房地产（旧的房地产）、正在开发建设的房地产（在建工程）和计划开发建设的房地产（期房）。

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。其理论依据为预期原理。该方法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

（2）方法选用及理由

估价人员在实地查勘的基础上，对委托人提供的各种资料进行了审慎检查，根据价值时点估价对象房地产状况、估价目的、资料状况和所在区域房地产市场的实际交易情况进行分析，选到取估价方法。选取原则：有条件选用比较法进行估价的，应以首选比较法作为主要的估价方法；对于具有收益和潜在收益性的房地产，应选用收益法作为估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为估价方法；其他衍生估价

方法作为比较法、收益法和成本法的补充和参数求取。

本次估价采用比较法，选取理由和不选取其他方法理由如下：

选取理由：根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和所在区域房地产市场的实际交易情况进行分析，经估价人员查勘调查，估价对象所在区域类似交易实例充足，可形成标准的可比案例较多，可满足比较法的测算需要，故选取比较法。

不选取理由：经估价人员查勘调查，在同一区域内类似住宅出租情况极少，难以收集类似房地产平均租金水平和相关成本费用，无法满足收益法测算需要，估价对象为已建成可使用房地产，所在周边区域无土地、建设成本等开发成本资料数据，且计算价难以客观反映当前住宅房地产市场行情，故不选用成本法；估价对象为已建成使用住宅，按适用性分析，不宜采用假设开发法及其他估价方法。

3、主要估价方法定义、步骤及公式：

比较法：就是在求取房地产价格时，根据替代原则，将待估房地产与在价值时点较近时期内有过交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，以此估算估价对象房地产在价值时点时的客观合理价格或价值的一种方法。

运用比较法估价应按下列步骤进行：

①选取可比实例，对可比实例进行情况说明；②建立价格可比基础；③进行交易情况修正；④进行市场状况修正；⑤区位状况修正；⑥实物状况修正；⑦权益状况修正；⑧求出比准价格。

本次估价参考下述公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

七、估价测算过程

（一）主要采用的重要参数及相关数据

1.参数类：

交易案例来源情况说明：估价人员通过市场调查得到。

土地使用剩余年限的确定：根据委托人提供的资料得到。

2.相关数据：

本次估价的建筑面积来源：依据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》显示，建筑面积为 95.31 m²

(二) 测算过程

1. 选取可比案例

项目	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称	温州商贸中心	香山别苑	屹东新城
位置	凯里经济技术开发区开元大道 47 温州商贸中心 15 层	贵州省凯里经济开发区大道 48 号 香山别苑 3 幢 1 单元 8 层 803 号	凯里经济开发区中昊大道屹东新城 15 层
交易价格 (元/m ²)	3750	3683	3878
成价日期	2022 年	2021 年	2022 年
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
装修状况	精装修	普通装修	普通装修
房屋性质	商品房	商品房	商品房
房屋用途	住宅	住宅	住宅
建筑外观	外墙刷墙漆	外墙刷墙漆	外墙刷墙漆
所在层/总层数	15 层/28 层	8 层/29 层	15 层/20 层
面积、规模 (m ²)	120	132.17	98
建成年代	2013 年	2014 年	2015 年
外观图片			
室内照片			
位置图			

2.建立价格可比基础：

财产范围：统一为“房地产”；

付款方式：统一为“一次性付款”；

融资条件：统一为“常规融资条件”；

税费负担：统一为“正常负担”；

计价单位：统一为“建筑面积计价”；

3.比较因素选择：

A.交易日期；

B.交易情况；

C.区位状况：坐落位置、距离区域或镇中心距离、住宅聚集度、道路状况、距公交车站、生活服务基础设施情况、教育配套公共服务设施、社区内卫生、治安、噪音情况、规划限制、自然人文环境优劣度、楼层情况。

D.实物状况：成新度、公共部分装修情况、室内装修情况、建筑结构、通风采光、建筑外观、设备设施情况、物业管理、。

E.权益因素：土地剩余使用年限、土地取得方式。

4.比较因素条件描述表

项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
项目名称	温州商贸中心	温州商贸中心	香山别苑	屹东新城	
交易价格	待估	3750	3683	3878	
交易日期	2022 年 8 月 16 日	2022 年	2021 年	2022 年	
交易情况	待估	正常交易	正常交易	正常交易	
区位状况	坐落位置	凯里经济技术开发区开元大道 47 号温州商贸中心 2 栋 2 单元 13 层 2-13-5 号	凯里经济技术开发区开元大道 47 温州商贸中心 15 层	贵州省凯里经济开发区大道 48 号香山别苑 3 幢 1 单元 8 层 803 号	凯里经济开发区中吴大道屹东新城 15 层
	距离区域或市中心距离	约 13.90 公里	约 13.90 公里	约 13.90 公里	约 14.30 公里
	住宅聚集度	屹东花园、华伟·中央城、枫景名苑、春山广场	屹东花园、华伟·中央城、枫景名苑、春山广场	屹东花园、华伟·中央城、枫景名苑、春山广场	屹东花园、华伟·中央城、枫景名苑、春山广场
	道路状况	道路为城市主干道开元大道、中吴大道，属生活型、交通型主干道，现为柏油路。	道路为城市主干道开元大道、中吴大道，属生活型、交通型主干道，现为柏油路。	道路为城市主干道开元大道、高新大道，属生活型、交通型主干道，现为柏油路。	道路为城市主干道中吴大道，属生活型、交通型主干道，现为柏油路。
	距公交车站	有公共交通工具 凯里 12 路;凯里 17 路公交车到达,距站台约 100 米以内,出租车可直接到达。	有公共交通工具 凯里 12 路;凯里 17 路公交车到达,距站台约 100 米以内,出租车可直接到达。	有公共交通工具 凯里 12 路;凯里 17 路公交车到达,距站台约 200 米以内,出租车可直接到达。	有公共交通工具 凯里 12 路;凯里 28 路公交车到达,距站台约 200 米以内,出租车可直接到达。
	生活服务基础设施情况	800 米范围内生活服务设施有生活超市、便利店、生活菜场、医院、银行等,基础设施情况较优。	800 米范围内生活服务设施有生活超市、便利店、生活菜场、医院、银行等,基础设施情况较优。	800 米范围内生活服务设施有生活超市、便利店、生活菜场、医院、银行等,基础设施情况较优。	1200 米范围内生活服务设施有生活超市、便利店、生活菜场、医院、银行等,基础设施情况较优。
	教育配套公共服务设施	1500 米范围内有幼儿园、小学、中学等。	1500 米范围内有幼儿园、小学、中学等。	1500 米范围内有幼儿园、小学、中学等。	1500 米范围内有幼儿园、小学、中学等。
	社区内卫生、治安、噪音情况	较优	较优	较优	较优
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	自然人文环境优劣度	自然人文环境较优,小区环境较差	自然人文环境较优,小区环境较差	自然人文环境较优,小区环境较优	自然人文环境较优,小区环境一般
	所在层/总楼层	13 层/28 层	15 层/28 层	8 层/29 层	15 层/20 层
实物状况	成新度	完好房	完好房	完好房	完好房
	公共部分装修情况	地面铺设地砖;内墙面刮瓷或贴墙砖;顶面刮瓷。	地面铺设地砖;内墙面刮瓷或贴墙砖;顶面刮瓷。	地面铺设地砖;内墙面刮瓷或贴墙砖;顶面刮瓷。	地面铺设地砖;内墙面刮瓷或贴墙砖;顶面刮瓷。
	室内装修情况	普通装修	精装修	普通装修	普通装修
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	建筑外观	楼栋外部装修为刷外墙漆,外窗形式为普通窗,建筑外观及设计较好;	楼栋外部装修为刷外墙漆,外窗形式为普通窗,建筑外观及设计较好;	楼栋外部装修为刷外墙漆,外窗形式为普通窗,建筑外观及设计较好;	楼栋外部装修为刷外墙漆,外窗形式为普通窗,建筑外观及设计较好;
	通风采光	较优	较优	较优	较优
	设备设施情况	设备设施情况完备	设备设施情况完备	设备设施情况完备	设备设施情况完备
物业管理	半封闭式物业管理	半封闭式物业管理	全封闭式物业管理	半封闭式物业管理	
权益状况	土地剩余使用年限	51.2	51.2	59	60
	土地取得方式	出让	出让	出让	出让

5. 比较因素条件指数说明:

A. 交易情况修正:

修正系数=1/(1+s%)=100/(100+S)

S—偏高或偏低的百分比

确定性修正：交易情况修正系数 = $\frac{\text{被估房地产交易情况评分}}{\text{交易实例交易情况评分}} = \frac{100}{(**)}$

买方付出 = 正常价格 + 买方税费 = 正常价格 + 正常价格 × 买方税率

卖方净得 = 正常价格 - 卖方税费 = 正常价格 - 正常价格 × 卖方税率

正常价格 = 买方付出 × (1 / (1 + 买方税率))

= 卖方净得 × (1 / (1 - 卖方税率))

B. 交易时间修正:

采用价格变动率进行修正

采用逐期递增递减的价格变动率进行交易日期修正的公式:

$$P = m \times (1 + r)^n$$

过程：价值时点价格 = 可比实例成交价格 × (1 ± 价格变动率) 期数

C. 区位因素修正:

1、坐落位置：根据估价对象与各比较案例所处地段等级情况进行调整修正，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象比较，每相差一个等级修正2。

2、距区域或市级中心距离：根据距离市或区域中心或广场的距离分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象比较，每相差一个等级修正2。

3、住宅聚集度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象比较，每相差一个等级修正2；

4、道路状况：分为邻街巷、支路、次干道、主干道四个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象比较，每相差一个等级修正2；

5、距公交车站：根据距离公交车站点距离分为便捷、较便捷、一般、较不

便捷、不便捷五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

6、生活服务配套：根据距离商场、农贸市场等的距离分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象比较，每相差一个等级修正2。

7、教育配套：根据距离中、小学学校的距离分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象比较，每相差一个等级修正2。

8、社区内卫生、治安、噪音情况：以实地感受分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

9、规划限制：优一定限制、无限制二个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象比较，每相差一个等级修正2。

10、自然人文环境等影响：以实地感受分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

11、楼层情况：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，将各比较案例与估价对象比较，多层类：以3、4层为好、2层为较好、5层为一般、6层（不带屋顶花园为较差，如带屋顶花园为较好）、1层为差；高层类：6层以下为较差、6-11层为一般、12层-19层为较好、20层-25层以上为好、25层以上为一般（小高层时按以上思路进行调整）；以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

D、实物因素修正：

1、成新度：分完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房、危险房五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

2、公共部分装修情况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

3、室内装修情况：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正3。

4、建筑结构，分为钢筋混凝土结构、混合结构、砖混结构、砖木结构四个等级，以估价对象为100，根据《2004工程定额标准》测算各结构之间的差价进行调整。

5、通风、采光情况：以实地感受分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

6、建筑外观：外观新颖、美观为好，以此为好——较好——一般——较差——差（外观给人感觉极差），以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

7、设施设备，分为设施设备完备、较完备、一般、不完备四个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正3。

8、物业管理及小区封闭性：分为无、半封闭、全封闭三个等级，以估价对象为100，将各比较案例与估价对象进行比较，每相差一个等级修正2。

E、权益因素：

1、土地剩余使用年限

$$\text{土地剩余使用年限因素修正系数} = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

其中 m 表示被估房地产土地剩余使用年限； n 表示交易实例剩余土地使用年限

2、土地取得方式：一般应选取一样方式，特殊情况按不同方式下出让金具体数额进行调整。

F、编制比较因素条件表

项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
		温州商贸中心	香山别苑	屹东新城
交易价格	待估	3750	3683	3878
交易日期	2022 年 8 月 16 日	2022 年	2021 年	2022 年
交易情况	待估	正常交易	正常交易	正常交易
区位状况	坐落位置（地段等级）	三级	三级	三级
	距离区域或市级中心距离	远	远	远
	住宅聚集度	高	高	高
	道路状况	主干道	主干道	主干道
	距公交车站	较便捷	较便捷	一般便捷
	生活服务基础设施情况	完备	完备	完备
	教育配套公共服务设施	较优	较优	较优
	社区内卫生、治安、噪音情况	较优	较优	较优
	规划限制	无限制	无限制	无限制
	自然人文环境优劣度	较劣	较劣	较优
实物状况	所在层/总楼层	较好	较好	一般
	成新率	完好房	完好房	完好房
	公共部分装修情况	一般	一般	一般
	室内装修情况	普通装修	精装修	普通装修
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	建筑外观	较好	较好	较好
	通风采光	较优	较优	较优
	设备设施情况	完备	完备	完备
权益状况	物业管理	一般	一般	好
	土地取得方式	出让	出让	出让
	土地剩余使用年限	51.2	51.2	59
				60

G、编制比较因素条件指数表

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
			温州商贸中心	香山别苑	屹东新城
交易价格		待估	3750	3683	3878
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	坐落位置（地段等级）	100	100	100	100
	距离区域或市级中心距离	100	100	100	100
	住宅聚集度	100	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100
	距公交车站	100	100	98	98
	生活服务基础设施情况	100	100	100	98
	教育配套公共服务设施	100	100	100	100
	社区内卫生、治安、噪音情况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	自然人文环境优劣度	100	100	104	102
所在层/总楼层		100	100	98	100
个别因素	成新率	100	100	100	100
	公共部分装修情况	100	100	100	100
	室内装修情况	100	102	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	102	100
权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	100	101.325	101.4497

H、比较因素修正表

项目	案例 A			案例 B			案例 C			
	温州商贸中心			香山别苑			屹东新城			
交易价格	3750			3683			3878			
交易日期	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
区位状况	坐落位置(地段等级)	100	/	100	100	/	100	/	100	
	距离区域或市级中心距离	100	/	100	100	/	100	/	100	
	住宅聚集度	100	/	100	100	/	100	/	100	
	道路状况	100	/	100	100	/	100	/	100	
	距公交车站	100	/	100	100	/	98	100	/	98
	生活服务基础设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	98
	教育配套公共服务设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	社区内卫生、治安、噪音情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	自然人文环境优劣度	100	/	100	100	/	104	100	/	102
	所在层/总楼层	100		100	100		98	100		100
小计	1.0000			1.0012			1.0208			
实物状况	成新率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共部分装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	室内装修情况	100	/	102	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑外观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	通风采光	100		100	100		100	100		100
	设备设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	102	100	/	100
小计	0.9804			0.9804			1.0000			
权益状况	土地取得方式	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	土地剩余使用年限	100	/	100	100	/	101.325	100	/	101.4497
	小计	1.0000			0.9869			0.9857		
比准价格	3,676.47			3,567.79			3,902.16			
修正幅度	-0.0196			-0.0313			0.0062			

通过上述比较测算，各比较实例价值相差不大，故本次采用算术平均值确定估价对象价值，即评估单价= (3,676.47+3,567.79+3,902.16) /3=3,715.00

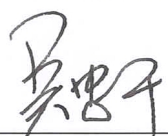
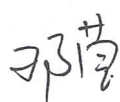
(取整)

八、估价结果确定

根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，价值时点进入市场无障碍和未设立法定优先受偿权利条件下，并且在满足本次估价的假设和限制条件下，经过仔细测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 08 月 16 日的房地产市场价值为人民币大写：叁拾伍万肆仟壹佰元整（¥35.41 万元），详见下表：

权利人	不动产权证号	坐落	房屋用途	房屋结构	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
杨政渊	黔(2021)凯里市不动产权第0031824号	凯里经济技术开发区开元大道47号温州商贸中心2栋2单元13层2-13-5号	成套住宅	钢筋混凝土结构	13层/28层	95.31	3715.00	35.41

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	日期
吴忠干	5220210032		2022年08月19日
邓莹	5220210031		2022年08月19日

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

二〇二二年八月十九日



附 件

- 1、贵州省凯里市人民法院委托评估书；
- 2、贵州省凯里市人民法院执行裁定书；
- 3、贵州省不动产登记查询结果复印件；
- 4、估价对象照片、估价对象所处位置图；
- 5、房地产估价师注册证书复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件。