

国家贰级房地产评估机构  
国家土地评估机构  
国家资产评估机构  
贵州省人民法院入围机构

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黔拓创房估字（2022）第 290 号

估价项目名称：贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市迎宾大道 25 号

盛世荣华 2 栋 1 层 1-1 号一套住宅用房房地产市场

价值评估

估价委托人：凯里市人民法院

房地产估价机构：贵州拓创房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

姓 名            范凤军                            潘平和

注册号           2320140074                    5220190025

估价报告出具日：2022 年 08 月 01 日

## 致估价委托人函

凯里市人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对位于贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市迎宾大道 25 号盛世荣华 2 栋 1 层 1-1 号一套住房进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，经过周密准确的测算，对估价对象于价值时点 2022 年 07 月 20 日的市场价值进行了估价。现将估价结果报告如下：

**一、估价对象：**本次估价涉及一套住宅用房，约建于 2013 年，根据估价委托人提供的《贵州省凯里市人民法院委托评估书》《产权情况记载》《贵州省凯里市人民法院执行裁定书》和实地查勘，房屋坐落于贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市迎宾大道 25 号盛世荣华 2 栋 1 层 1-1 号，建筑面积为 139.01 平方米，框剪结构，房屋用途为成套住宅，所在楼幢总层数为 28 层，所在楼层为第 1 层，权利人为龙国栋。

估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权和室内装修，应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、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。

因估价对象涉及司法处置，故估价对象权属状况由估价委托人负责解释。

**二、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

**三、价值时点：**以实地查勘日 2022 年 07 月 20 日为价值时点。

**四、价值类型：**本次估价采用市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

评估价值中包含估价对象分摊的土地使用权价值、室内装修及不可移动部分价值。

**五、估价方法：**比较法。

**六、估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算估价对象于价值时点（2022 年

07月20日)的市场价值为人民币**92.30**万元(取整至百位),大写:玖拾贰万叁仟元整,评估单价:**6640**元/平方米。

**特别提示:**

1、估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》,提供了《产权情况记载》复印件,估价对象房屋面积依据《产权情况记载》所记载面积;

2、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现差错的,请通知本估价机构进行更正;

3、报告书使用人在使用本估价结果时,应仔细阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文及附件。

贵州拓创房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年八月一日

## 目 录

致 估 价 委 托 人 函 .....	1
估 价 师 声 明 .....	4
估 价 假 设 和 限 制 条 件 .....	5
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附    件 .....	17
1. 估价对象位置示意图	
2. 估价对象物业现状图	
3. 《贵州省凯里市人民法院委评估托书》复印件	
4. 《产权情况记载》复印件	
5. 《贵州省凯里市人民法院执行裁定书》	
6. 估价机构营业执照复印件	
7. 估价机构备案证书复印件	
8. 估价人员资格证复印件	

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在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、意见和结论是我们独立、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. 我们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. 我们是按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】的规定进行估价工作，撰写估价报告；
5. 我公司注册房地产估价师于2022年07月20日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任；
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；
7. 本估价报告由贵州拓创房地产资产评估有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
范凤军	2320140074		2022年08月01日
潘平和	5220190025		2022年08月01日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项假设

#### （一）一般假设

1、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、估价委托人提供了估价对象权属相关资料。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，估价人员极难到产权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。

3、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，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价假估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4、假定估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产是准确和完整的。

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）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- （3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- （4）交易双方掌握必要的市场信息；
- （5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （6）不存在特殊买者的附加出价。

#### （二）未定事项假设

房地产交易所涉及的税种有增值税、土地增值税、契税、所得税、印花税等，需缴纳税费计算极为复杂，因此，评估值中未考虑产权交易需要缴纳的税费对评估值的影响。

### （三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被查封，本次估价目的是为司法财产执行提供房地产市场价值参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

无。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告及附件内容仅供估价委托人用于本次委托估价目的时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托人和估价审查部门以外的单位和个人提供，未经本报告出具单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的有效期限自出具报告之日起为一年（即 2022 年 08 月 01 日至 2023 年 07 月 31 日止），估价委托人应在本报告的有效期限内合理使用本报告。超过有效期使用估价报告无效。在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、估价结果报告出具日期为 2022 年 08 月 01 日，估价委托人在收到估价结果报告之日，至送达给当事人之日后 5 个工作日内，若估价委托人和当事人双方或任意一方对估价报告有异议，可向估价机构提出书面意见，若 5 日内未提出，视为对估价报告无异议。

4、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

5、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件情况发生时，估价结果一般会失效。

6、估价机构是专业的价值鉴证中介服务机构，并非产权界定部门，因此，本估价报告不作为对估价对象权属确认和界定的依据。估价工作是在估价委托人提供的资料的基础上开展的，估价机构及估价师不承担由于估价委托人提供的资料失实导致估价结果有失公允的法律责任。由于估价委托人提供的资料失实导致估价结果有失实，估价结论将失效，估价委托人应对此承担全部法律责任。

7、应用本估价报告时，报告使用人应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

8、本估价报告的估价结果，须经本公司盖章及在本公司执业的注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。



# 估价结果报告

【黔拓创房估字（2022）第 290 号】

## 一、估价委托人

凯里市人民法院

## 二、房地产估价机构

公司名称：贵州拓创房地产资产评估有限公司

注册地址：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区

黔灵山路 357 号德福中心 A7 栋 1 单元 14 层 5 号

统一社会信用代码：91520522666977563L

法定代表人：范凤军

资质等级：二级

资质证书编号：黔房评字 F2008001

联系电话：18984364845

## 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

本次估价涉及一套住宅用房，根据估价委托人提供的《贵州省凯里市人民法院委托评估书》《产权情况记载》《贵州省凯里市人民法院执行裁定书》和实地查勘，房屋坐落于贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市迎宾大道 25 号盛世荣华 2 栋 1 层 1-1 号，建筑面积为 139.01 平方米，框剪结构，房屋用途为成套住宅，所在楼幢总层数为 28 层，所在楼层为第 1 层，权利人为龙国栋。

估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权和室内装修，应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、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。

因估价对象涉及司法处置，故估价对象权属状况由估价委托人负责解释。

### （二）估价对象基本情况

## 1、实物状况

### (1) 土地实物状况

①名称：贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市迎宾大道 25 号盛世荣华 2 栋 1 层 1-1 号住宅房产用地。

②四至：东至金泉巷，南至大友庄新村兴庄巷，西至天欣苑，北至交通大厦。

③总面积：/。

④容积率：/。

⑤土地使用年限：/。

⑥用途：住宅。

⑦土地形状：较规则。

⑧地形地势：地形较规则，地势较平坦。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。

⑨开发程度：红线外达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），红线内地上建有建筑物。

### (2) 建筑物实物状况

估价对象位于贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市迎宾大道 25 号盛世荣华 2 栋 1 层 1-1 号。根据估价委托人提供的资料和估价人员现场查勘可知，估价对象为住宅楼，所在楼幢总楼层 28 层，估价对象所在层为第 1 层，建筑结构为框剪结构，外墙为漆面。单元楼为 3 部电梯上楼，每层 10 户，公共过道地面贴瓷砖，墙面贴砖到顶，天棚铝扣板吊顶。

估价对象位于第 1 层，户型为三室二厅一厨二卫。室内装修为精装修：客厅地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆及石膏板吊顶装饰；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆及石膏线条装饰；卫生间、厨房地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，天棚铝扣板吊顶；入户防盗门，室内铝合金窗，套装门。

估价对象约建于 2013 年，所在楼幢成新率较好，室内维护状况较好，现自用。

## 2、权益状况

### ①房屋权属登记状况

根据估价委托人提供的《产权情况记载》显示：

房屋坐落：凯里市迎宾大道 25 号盛世荣华 2 栋 1 层 1-1 号

不动产单元号：/

不动产权证号：00070859

权利人：龙国栋

用途：成套住宅

建筑面积：139.01 平方米

权利状态：现势

登记状态：查封、抵押

登记时间：2016 年 04 月 25 日

### ②土地权属登记状况

估价委托人未提供估价对象的土地权属证明，提供的相关资料未显示土地权属相关信息，故土地权属情况不详。

### ③估价对象权属描述

估价对象为龙国栋所有，由于本次估价仅为估价委托人办理执行案件提供价值参考依据，故未对估价对象权属状况、他项权利状况作进一步核实。

### ④他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，显示有查封、抵押登记。由于本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故评估过程中未考虑估价对象可能涉及的抵押担保以及债权债务及其他他项权利对评估价值的影响。

⑤根据估价委托人提供的相关资料和现场查勘了解，未发现估价对象存在税费拖欠的情况。

## 3、区位状况

### ①位置

坐落：估价对象位于贵州省黔东南苗族侗族自治州凯里市迎宾大道 25 号盛世荣华 2 栋 1 层 1-1 号；

方位：位于迎宾大道南侧，距离凯里民族体育场约 350 米；

### ②交通

道路状况：估价对象周边主要道路为城市主干道迎宾大道，道路状况较好，交通便利。

出入可利用交通工具：周边有 5 路、6 路、12 路、15 路、16 路、18 路、21 路等公交

线路、出行还可以乘坐出租车、私家车，交通便捷程度较好；

交通管制状况：无交通管制；

停车方便程度：小区有地下及地面停车场，停车较便利。

### ③外部配套设施

基础设施：估价对象位于凯里市迎宾大道 25 号盛世荣华，区域内基础设施配套完善，达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

通上水：区域供水接凯里市市政供水管网，供水保证率为 98%以上；

通下水：区域排水排入凯里市市政排污系统，实行雨、污分流，排水通畅；

通电：区域供电来自贵州电网凯里市供电局，供电保证率达 95%以上；

通路：区域内道路呈网状分布，主次干道、支路分布密集，主次干道宽度为 20-40 米，支路宽度约为 10-20 米，路面为沥青路面，所有道路路况好、无交通管制、道路的通达度高；

通讯：区域全被中国移动、中国联通、中国电信等无线通讯网络覆盖，通讯效果好，区域内通讯畅通；

通燃气：区域已接通天然气管道，供气来自贵州燃气集团凯里市燃气有限责任公司；

公共服务设施：估价对象周边有凯里市第三幼儿园、凯里市第二十一小学、凯里市第十中学、博南高级中学、凯里市中医医院、贵州银行（黔东南分行）、中国工商银行（体育馆支行）、凯里市民族体育馆、金泉湖、生活超市、菜市场等，生活配套设施齐全度较好。

### ④周围环境

自然环境状况：凯里市属中亚热带温和湿润气候区，是典型的季风气候，具有冬无严寒，夏无酷暑，雨热同季的特点。冬季常出现持续阴雨、低温雪凝和霜冻天气。春季冷暖空气交替，常造成大风、大雨、低温阴雨、冰雹天气。初夏，往往大雨、暴雨。盛夏，往往连晴、少雨或无雨。秋季，经常连晴、秋旱。全市年平均气温在 14.1 至 16.5℃之间，北部和东北部的湾水、旁海最高，达 17.5℃，西北部大田最低，为 13.2℃。最热月是 7 月，平均 23.9 至 27.2℃，最冷月是 1 月，平均 2.1 至 7.9℃。凯里和炉山多年平均日照时数分别为 1288 小时和 1233 小时。降水量西北部和东南部

较多，北部较少。出现的灾害性天气有夏旱、春旱、暴雨、冰雹、倒春寒、低温雨雪冰冻（又称凌冻、凝冻和雨淞）等。

估价对象周边环境较好、整洁度较好，无空气、噪声、水污染，道路清洁度较好，环境卫生状况较好；

人文环境：周边居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好；

景观：估价对象位于迎宾大道旁，周边无特殊景观，区域自然环境较好。

## 五、价值时点

2022年07月20日（实地查勘日）。

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，又熟悉情况、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。

评估价值中包含估价对象分摊的土地使用权价值、室内装修及不可移动部分价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

1、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。

2、遵循合法原则。指应以估价对象的合法使用、合法处分为前提，另外，估价工作也应符合国家有关法律法规规定。

3、价值时点原则。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件、区域经济环境、国家宏观政策变化而不断的变化，也会随着自然的实体消耗和功能的落后产生价值贬损。尤其是房地产，其不可移动性和位置的固定性决定了房地产市场是一个区域性市场，在房地产市场波动较大的情况下，估价结果更是具有很强的时效性。为了使估价工作得以操作，同时，又能使估价结果可以被市场检验，在估价时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是价值时点，它为估价提供了一个时间基准，涉执房地产处置司法评估报告所反映的价值就是估价对象在价值时点上的价值。

4、替代原则。替代原则是指作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值

和质量的商品，应有大致有相同的交换价值或价格。

5、最高最佳使用原则。房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

## 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

2、《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）；

3、全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【主席令第72号】（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过并发布）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定第二次修正》）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过并公布，自1995年1月1日起施行）；

6、《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】；

7、国务院、建设部、贵州省人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件；

8、其他相关规定。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《贵州省凯里市人民法院委评估托书》【（2021）凯法委字第130号】；

2、《产权情况记载》复印件；

3、《贵州省凯里市人民法院执行裁定书》；

4、其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、现场调查资料；
- 2、当地房地产市场行情。

## 九、估价方法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，对于房地产市场价值的估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选择恰当、适宜的估价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

### (一) 估价方法的理论适用性分析

1、比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；

2、收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身现在是否有收益，只要类似房地产有收益即可；

3、成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价；

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建)；

一般情况下，有条件选用比较法估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

### (二) 选用的估价方法及选用的理由

比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房

地产的已知价格作适当修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象所在区域近期同类或类似的房地产交易案例较多，有条件选用比较法进行估价，因此本次估价可采用比较法进行评估。

### （三）不选用其他估价方法的理由

#### 1、不选用收益法的理由

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。估价对象所处当地房地产市场，其租金收益低，房地产市场价格与租金收益的关联性弱，其收益资本化后不能反映房地产的现时市场价格，因此本次估价不采用收益法进行评估。

#### 2、不选用成本法的理由

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。受到运用的客观条件限制，特别是现时估价对象所在区域住宅的价格主要受市场供求关系左右，成本法不能客观反映该区域的市场价值，故本次估价不宜采用成本法进行评估。

#### 3、不选用假设开发法的理由

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。假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法，故本次估价不采用假设开发法。

### （四）估价技术路线

#### 采用比较法测算估价对象价值

在求取一宗房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、交易日期、房地产状况（包括区位状况、实物状况、权益状况三方面）等差别，修正得出估价对象于价值时点的现有用途房地产现时市场价值。

其计算公式为：



比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上测算估价对象于价值时点（2022年07月20日）的市场价值为人民币**92.30**万元（取整至百位），大写：**玖拾贰万叁仟元整**，评估单价：**6640**元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
范凤军	2320140074		2022年08月01日
潘平和	5220190025		2022年08月01日

## 十二、实地查勘期

实地查勘日期为2022年07月20日。

## 十三、估价作业期

2022年04月22日至2022年08月01日。

贵州拓创房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月一日

## 附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象物业现状图
- 3、《贵州省凯里市人民法院委评估托书》复印件
- 4、《产权情况记载》复印件
- 5、《贵州省凯里市人民法院执行裁定书》
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、估价机构备案证书复印件
- 8、估价人员资格证复印件

拓创评估