

# 涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：虞朝凤名下位于钟山区荷城东路2号9栋1单元附11号的住房、陆双名下位于双水新区山田路1单元3层301号的住房、卢强名下位于钟山区迎新路2号附10号的跃层式住房共三处房地产价值评估

估价委托方：六盘水市钟山区人民法院

估价机构：六盘水衡佳房地产估价事务所有限公司

估价人员：彭永忠【房地产估价师注册号：5220090009】

邓光利【房地产估价师注册号：5220140017】

估价作业期：2022年8月22日至8月29日

估价报告编号：六衡房估字（2022）第0816号

# 致估价委托人函

六盘水市钟山区人民法院：

受贵院委托，我公司对虞朝凤名下位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房、陆双名下位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房、卢强名下位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房共三处房地产进行了价值评估，现将评估情况报告如下：

## 一、估价对象

估价对象虞朝凤名下位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房建筑面积为 88.51 平方米、陆双名下位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房建筑面积为 157.28 平方米、卢强名下位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房建筑面积为 235.88 平方米。

## 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

二〇二二年八月二十二日（实地查勘时间）

## 四、价值类型

本评估价值为估价对象于价值时点的市场价格。评估价值中已包含评估对象应分摊土地使用权面积的价值，估价结果不包含该房地产若发生产权转移时所需缴纳的税费。

## 五、估价方法

本次评估采用市场比较法进行估价。

## 六、估价结果

估价对象三处房地产于价值时点的评估总价值为人民币壹佰柒拾壹万捌仟元整（¥：171.80 万元），其中虞朝凤名下位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房评估价值为人民币叁拾贰万壹仟壹佰元整（¥：32.11 万元），陆双名下位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房评估

价值为人民币肆拾肆万壹仟捌佰元整（¥：44.18 万元），卢强名下位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房评估价值为人民币玖拾伍万伍仟壹佰元整（¥：95.51 万元），本评估结果中已包含估价对象应分摊土地使用权价值及室内装饰装修价值，但未包含估价对象室内动产价值。详情见下表：

估价对象分户评估价值一览表

序号	产权人	估价对象	不动产权证书号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	证载用途	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估价值（万元）
1	虞朝凤	位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房	黔（2019）钟山区不动产权第 0052998 号	88.51	住宅	3628	32.11
2	陆双	位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房	黔（2019）水城县不动产权第 0001801 号	157.28	住宅	2809	44.18
3	卢强	位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房	黔（2020）钟山区不动产权第 0013450 号	235.88	住宅	4049	95.51
合计				481.67	--	--	171.80

## 七、特别提示

1. 估价结果中评估单价保留至元位，评估总价保留至百元位。
2. 本评估报告须按照报告中载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用，我公司及注册房地产估价师不对其它使用范围负责；敬请报告使用方认真阅读本报告的全部内容，重点关注估价的假设和限制条件。
3. 本评估结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价服务，该评估结果非为估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。
4. 本评估报告所示的评估结果为估价对象在价值时点的财产处置参考价，如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估价对象状况、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，若以上情况发生明显变化的，评估结果需进行相应调整后才可使用。
5. 本评估报告使用期限为自评估报告出具之日起一年内使用，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，

如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果需进行相应调整后才可使用。

6. 根据《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》【2018年9月1日实施】第二十二条，当事人或其他利害关系人认为评估报告有下列情形之一的：(1)财产基本信息错误；(2)超出财产范围或者遗漏财产；(3)评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；(4)评估程序严重违法；当事人可在收到评估报告之日起五日内通过六盘水市钟山区人民法院向我公司提出书面异议。

详情见《房地产估价结果报告》。

六盘水衡佳房地产估价事务所有限公司  
法定代表人：彭云松

二〇二二年八月二十九日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	6
估价的假设和限制条件 .....	7
一、一般假设 .....	7
二、未定事项假设 .....	8
三、背离事实假设 .....	8
四、不相一致假设 .....	8
五、依据不足假设 .....	8
六、估价报告使用限制 .....	8
房地产估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	16
十一、估价人员 .....	17
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
十四、估价报告应用的有效期 .....	18
十五、需要特别说明的事项 .....	18
附件:	
1. 六盘水市钟山区人民法院（2022）黔 0201 执 3277 号评估《委托书》;	
2. 估价对象《贵州省不动产登记查询结果》（复印件）;	
3. 估价对象位置图及相关照片;	
4. 房地产估价机构营业执照（复印件）;	
5. 房地产估价机构资质证书（复印件）;	
6. 估价人员资格证书（复印件）;	

**注：根据《房地产估价规范》，估价技术报告由本公司存档，供有关管理部门查阅。**

## 注册房地产估价师声明

- 一、本报告所得出的估价结果，仅为人民法院确定财产处置参考价服务。
- 二、我们在本评估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。
- 三、本评估报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 四、我们与本评估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。
- 五、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 六、我公司估价人员已对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实勘人员为中国注册房地产估价师彭永忠、邓光利，现场查勘日期为2022年8月22日。
- 七、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。
- 八、委托方只可按照本评估报告的估价目的使用，不可用于其他用途。本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何媒体上。

声明人：

姓名	资格证书	注册号	签名
彭永忠	中国注册房地产估价师	5220090009	
邓光利	中国注册房地产估价师	5220140017	

# 估价的假设和限制条件

## 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. 本次评估以估价对象在法定使用期限内能够正常持续使用为前提条件。同时本次评估是以估价对象能合法享用及分摊整幢房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

4. 委托方引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

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进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6. 本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 本次评估假定评估对象不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。

## 二、未定事项假设

委托方提供估价对象相应的信息中未记载估价对象房屋的竣工年代，本次估价房屋建成年份以估价人员调查为准。

## 三、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象设立有抵押权，且已被查封，本次估价评估结果未考虑估价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登记地址与现楼栋编号及门牌号不完全一致，本次评估假定产权登记地址与实际查勘时现编号地址指向同一标的物。

## 五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为委托方案件执行提供价值参考之估价目的使用，不对其它用途负责。

2. 本次评估以委托方指定的评估范围为准，委估房地产的用途、建筑面积、建筑物状况等我们以委托方提供的估价对象《贵州省不动产登记查询结果》为依据，若有不符，委托方应将核准结果书面通知估价方并提供相关资料，由估价方根据原估价方法对评估值进行调整。

3. 评估价值中已包含估价对象应分摊土地使用权面积的价值，评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，且评估结果未包含估价对象若发生产权转移时所需缴纳的税费。

4. 评估结果是反映估价对象于价值时点在本次估价目的下的参考价格，没有考虑特殊的交易方式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。

5. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年八月二十九日至二〇二三年八月二十八日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，并对房地产评估价产生明显影响时，本报告的估价结果应作相应调整，委托方应聘请房地产估价机构重新进行估价。

6. 本评估报告中所采用的有关证明材料由委托方提供，并需对此承担法律责任，如因委托方提供的相关资料不实造成估价结果失真，我们将不承担任何法律责任。

7. 本估价报告仅供委托方使用，未经本估价机构同意，本报告的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得转载、发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

8. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

9. 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。

# 房地产估价结果报告

六衡房估字（2022）第 0816 号

## 一、估价委托人

六盘水市钟山区人民法院

## 二、估价机构

机构名称：六盘水衡佳房地产估价事务所有限公司

营业执照注册号：91520200775335148A

法定代表人：彭云松

公司地址：六盘水市钟山西路 26 号凉都海鑫广场 13 楼

资质等级：贰级

资质证书编号：黔建房估字 B2005001

联系电话：0858—8263386

## 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

估价对象虞朝凤名下位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房建筑面积为 88.51 平方米、陆双名下位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房建筑面积为 157.28 平方米、卢强名下位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房建筑面积为 235.88 平方米。

### 1、位置与环境

位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房：

估价对象坐落于六盘水市钟山区荷城东路 2 号（安居小区）9 栋，东北临官厅东路，南临小区，所处位置交通方便。区域内有水城古镇、凤池苑、市一中、市十二中、钟山区一小、钟山区七小、安居医院、水钢欣欣花园小区、荷谐园小区及众多金融网点、酒店、超市、商铺、小吃餐饮店等。附近生活配套服务设施较齐全，市政基础设施较完善。估价对象所处位置为建成较早步梯楼小区，物管较规范，有小区内地面通道划线停车，社会人文环境一般，居住环境一般。

位于双水新区山田路1单元3层301号的住房:

估价对象坐落于双水新区山田路(现水城区建业路),路对面为1路公交车金山路口始发站,东临和谐路,西临建业路,所处位置交通方便。区域内有水城区公安局、水城区第六小学、双水小广场、阳光花园商住小区、汇麒小区及众多超市百货店、商铺、餐饮店等。附近生活配套服务设施稍齐全,市政基础设施稍完善。估价对象所处位置有市政道路划线停车,社会人文环境一般,居住环境一般。

位于钟山区迎新路2号附10号的跃层式住房:

估价对象坐落于六盘水市钟山区迎新路2号(川心小区安泰花园),东临小区,西侧与天栗园小区隔路相望,所处位置交通方便。区域内有人民广场、钟山区法院、市民族中学、电信大厦、雨田大厦、汇盛大厦、泰瑞大厦、国贸广场、凯悦广场及众多金融网点、酒店、超市、娱乐场所、店铺等。附近生活配套服务设施较齐全,市政基础设施较完善。估价对象所处小区物管较规范,有小区内地面通道划线停车,社会人文环境稍好,居住环境一般。

## 2、项目权属状况

位于钟山区荷城东路2号9栋1单元附11号的住房:

委托方提供了估价对象《贵州省不动产登记查询结果》,房屋所有权人为虞朝凤,产权证号:黔(2019)钟山区不动产权第0052998号,不动产单元号:520201 002006 GB00530 F00030002,用途住宅,建筑面积88.51平方米;至查询时点设立有抵押权。

位于双水新区山田路1单元3层301号的住房:

委托方提供了估价对象《贵州省不动产登记查询结果》,房屋所有权人为陆双,产权证号:黔(2019)水城县不动产权第0001801号,不动产单元号:520221 001001 GB00094 F00010006,用途住宅,建筑面积157.28平方米;至查询时点设立有抵押权。

位于钟山区迎新路2号附10号的跃层式住房:

委托方提供了估价对象《贵州省不动产登记查询结果》,房屋所有权人为卢强,产权证号:黔(2020)钟山区不动产权第0013450号,不动产单元

号：520201 005006 GB00024 F00010019，用途住宅，建筑面积 235.88 平方米；至查询时点设立有抵押权。

估价对象的产权权属由委托方负责解释。

### 3、估价对象现状

#### (1) 土地状况描述

位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房：

根据估价人员现场查看，估价对象所属宗地东临安居路、南临荷谐园、西临水城古镇、北临官厅东路。形状为规则的长方形，地势平坦，利于建筑物修建及平面布局。土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，可供建筑用地使用。土地开发程度为“六通”即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气。

位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房：

根据估价人员现场查看，估价对象所占土地东临和谐路、南临其他住宅、西临建业路、北临其他住宅。形状为长方形，地势平坦，利于建筑物修建及平面布局。土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强。土地开发程度为“五通”即通路、通上水、通下水、通电、通讯。

位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房：

根据估价人员现场查看，估价对象所属宗地东临通道、南临安泰路、西临通道、北临迎新路。形状为规则的长方形，地势平坦，利于建筑物修建及平面布局。土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，可供建筑用地使用。土地开发程度为“六通”即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气。

#### (2) 建筑物状况描述

位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房：

估价对象所处物业共八层，1 层为商业门面，2 至 8 层均为住宅套房。本次估价范围为位于第五层附 11 号（现门牌号 501）的住房一套，建筑面积为 88.51 平方米；混合结构，房屋坐北朝南，设计为一步梯三户式三室一厅一厨一卫住房，层高为 2.80 米。公共楼梯间梯面水泥清光，铁质扶手，墙面天面刷白，外墙全贴外墙砖。进户门盼盼牌全封闭式防盗门，铝合金

玻璃窗、窗外安装钢筋防护栏。估价对象户型设计相对稍好，通风采光良好，维护一般。水、电、管道燃气、有线电视、通讯网络到户，至价值时点处于半闲置状态。约建成于 2000 年。

估价对象室内作有二次装饰装修，室内装修情况如下：

室内木门，客厅铺 600mm×600mm 瓷质地板砖，墙面墙纸，天面瓷粉乳胶漆罩面，天面木质造型吊顶。卧室铺 600mm×600mm 瓷质地板砖，墙面墙纸，天面瓷粉乳胶漆罩面，作有木质固定衣橱。厨房地面铺 300mm×300mm 地板砖、墙面贴 300mm×200mm 墙砖到顶、天面塑料扣板吊顶，作有仿大理石台面固定灶台、固定木质地柜、吊柜，安装有嵌入式消毒柜、燃气灶、抽油烟机、不锈钢洗池。卫生间地面铺 300mm×300mm 地板砖、墙面贴 300mm×200mm 墙砖到顶、天面塑料扣板吊顶，安装瓷质座便器、洗漱池、浴霸。估价对象室内水、电管线路为暗管线敷设，全室开关、插座、灯具较完好。

经评估人员现场勘查，该房使用功能较齐全，室内二次装修维护保养一般（卫生间漏水，吊顶坍塌）。

位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房：

估价对象所处物业共七层（该北户共五层），系自建房，1 层为商业用房，2 层以上均为住宅套房。本次估价范围为位于第三层 301 号的住房一套，建筑面积为 157.28 平方米；混合结构，房屋坐东朝西，设计为一步梯两户式五室一厅一厨一卫住房，层高为 3.0 米。公共楼梯间梯面水泥清光，铁质扶手，墙面天面刷白，外墙刷外墙漆。进户门步阳牌全封闭式防盗门，铝合金玻璃窗、局部窗外安装不锈钢防护栏。估价对象户型设计相对一般（一房间间接采光），通风采光稍好，维护一般，水、电、通讯网络到户。估价对象室内木门，水泥地坪清光，墙面天面粉刷（厨房卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷质墙砖），至价值时点处于空置状态。约建成于 2000 年。

位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房：

估价对象所处物业共七层，外墙贴外墙砖，1 至 2 层为商业用房，3 至 7 层均为住宅套房。本次估价范围为位于第六至七层附 10 号（现门牌号 2 栋 602）的跃层式住宅楼一套，总建筑面积为 235.88 平方米；混合结构，房屋坐西北朝东南，为一步梯两户式跃层式住房，六层层高为 3.1 米，跃层

(七层)层高 3.0 米。进户门百佳乐牌全封闭式防盗门,铝塑玻璃窗。估价对象户型设计相对稍好,通风采光良好,水、电、管道燃气、有线电视、通讯网络到户,至价值时点为毛坯房(毛地坪毛门洞)处于空置状态。建成于 2008 年。

## 五、价值时点

2022 年 8 月 22 日(估价人员完成对估价对象实地查勘之日)

## 六、价值类型

本估价报告的评估价值为估价对象于价值时点的市场价格。评估价值中已包含评估对象室内装修价值及应分摊土地使用权面积的价值,估价结果不包含该房地产若发生产权转移时所需缴纳的税费。

## 七、估价原则

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,本次评估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。具体为:

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价师站在中立的立场上,不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响,不偏袒相关当事人中的任何一方,实事求是地进行估价,公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

即应以估价对象权属合法、用途合法、合法处分为前提进行估价,同时评估工作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、国家宏观政策的变化而不断的变化。在不同的时间上,同一宗房地产往往会有不同的价格,估价通常是求取估价对象根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格,这个特定时间就是价值时点,评估价值就是价值时点的房地产价值。确定价值时点原则的意义在于,价值时点是评估房地产价值的一个时间基准。

### 4、替代原则

替代原则是指在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，应有大致相同的交换价值或价格。即效用相同的物品的价格趋于一致，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，对其间的差异进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用状况包括估价对象最佳的用途、规模和档次等，最高最佳利用必须同时满足四个次序条件：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、六盘水市钟山区人民法院（2022）黔0201执3277号《委托书》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国民法典》；
- 6、中华人民共和国最高人民法院法释[2018]15号《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》；
- 7、最高人民法院《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；
- 8、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号；
- 9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 10、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 11、委托方提供的估价对象《贵州省不动产登记查询结果》；
- 12、估价人员实地查勘取得的估价对象实际状况资料；
- 13、估价人员掌握和搜集的有关房地产市场信息及相关调查资料。

### 九、估价方法

估价对象所处区域为六盘水市钟山区及水城区城区中心规划区，其城市功能相对完善，房地产的城市附加值较高，难以用成本法准确求取估价对象市场价值。故本次估价中，估价对象市场价值不宜采用成本法求取。

因受新冠疫情影响，现阶段住宅类房地产租赁市场出租价格持续低迷，

住房的租售比值不能客观真实地反映出估价对象房地产的市场价值,故本次估价不采用收益法。

估价对象为已建成的住宅用房,规划及设计用途明确,故无重新改造或重新开发必要,即假设开发法不宜采用。

根据我公司根据人员掌握的资料,由于在该供求圈的房地产交易市场上与估价对象类似、可供参照的房地产交易实例较多,采用比较法更能准确求取其市场价值,因此本次估价选用比较法进行估价。

### 1、比较法定义:

比较法是选取一定数量(不少于三个)的类似房地产可比交易实例,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。通过选取的同估价对象相类似房地产的近期交易实例,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵后,进行各种因素修正,根据具体情况计算求出比较价格。估价师根据市场状况结合积累的经验,再对三个比较价格赋予相应的权重进行统计处理,最后得出估价对象于价值时点在本次估价目的下的客观合理价值。

### 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:

具体选用的直接比较法公式为:

$$\begin{aligned} \text{估价对象比较价值} = & \text{可比实例成交价格} \times \{ [100 / (\text{交易情况修正系数}) ] \\ & \times [ (\text{市场状况调整系数}) / 100 ] \\ & \times [ 100 / (\text{房地产状况调整系数}) ] \} \end{aligned}$$

上式公式的具体含义为:

估价对象比较价值=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

注册房地产估价师根据本次估价目的,按照估价工作程序,遵循估价



原则，通过对估价对象的区位状况、实物状况、权益状况及市场供求等影响其价值的各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。估价对象在价值时点 2022 年 8 月 22 日下，依照价值类型所评定估算的评估总价值为人民币壹佰柒拾壹万捌仟元整（¥：171.80 万元），其中虞朝凤名下位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房评估价值为人民币叁拾贰万壹仟壹佰元整（¥：32.11 万元），陆双名下位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房评估价值为人民币肆拾肆万壹仟捌佰元整（¥：44.18 万元），卢强名下位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房评估价值为人民币玖拾伍万伍仟壹佰元整（¥：95.51 万元），本评估结果中已包含估价对象应分摊土地使用权价值及室内装饰装修价值，但未包含估价对象室内动产价值。详情见下表：

估价对象分户评估价值一览表

序号	产权人	估价对象	不动产权证书号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	虞朝凤	位于钟山区荷城东路 2 号 9 栋 1 单元附 11 号的住房	黔(2019)钟山区不动产权第 0052998 号	88.51	住宅	3628	32.11
2	陆双	位于双水新区山田路 1 单元 3 层 301 号的住房	黔(2019)水城县不动产权第 0001801 号	157.28	住宅	2809	44.18
3	卢强	位于钟山区迎新路 2 号附 10 号的跃层式住房	黔(2020)钟山区不动产权第 0013450 号	235.88	住宅	4049	95.51
合计				481.67	--	--	171.80

## 十一、估价人员

### 参加估价的中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭永忠	5220090009		2022 年 8 月 29 日
邓光利	5220140017		2022 年 8 月 29 日

## 十二、实地查勘期

2022年8月22日

## 十三、估价作业期

2022年8月22日至2022年8月29日

## 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告的使用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即有效期为2022年8月29日至2023年8月28日）。

## 十五、需要特别说明的事项

1、本次评估的房地产以委托方明确其产权归属为前提，如果发生产权方面的纠纷，本公司不承担由此产生的法律责任。

2、本次评估对象以委托方所提供的有关资料所列的项目及范围为准。

3、本次评估中，委托方提供的资料如有虚假，由委托方承担法律责任。

4、本次评估是以估价对象能够正常持续使用为假设前提。同时是以该物业可以在公开市场上自由转让为前提条件。

5、本次评估的房地产价值为估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，评估价值中已包含评估对象应分摊土地使用权面积的价值，评估结果不包含评估对象若发生产权转移时所需缴纳的税费。

6、本评估结果仅限于为委托方确定财产处置参考价提供参考依据之估价目的使用。

六盘水衡佳房地产估价事务所有限公司

二〇二二年八月二十九日