

# 涉执房地产处置司法 估价报告

估价报告编号：黔众志天和房评字（2022）第 A-066 号

估价项目名称：海南省海口市中级人民法院委托的位于贵州省  
贵阳市云岩区威清路鸿基都市花园皇御苑 A 楼  
(A) 1 单元 25 层 1 号一套住宅用途房地产及其  
土地使用权价值确定财产处置参考价价值评估

估价委托人：海南省海口市中级人民法院

房地产估价机构：贵州众志天和土地房地产评估有限公司

房地产估价师：高颖昕（注册号：5220040003）

王程（注册号：5220200047）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月八日

# 致估价委托人函

海南省海口市中级人民法院：

本公司接受贵院的委托，我们对位于贵州省贵阳市云岩区威清路鸿基都市花园皇御苑A楼（A）1单元25层1号一套住宅用途房地产（建筑面积为177.34平方米）及其土地使用权价值的公开市场使用权价值进行了评估。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而评估房地产公开市场使用权价值。价值时点是：2022年8月1日。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过《关于修改〈土地管理法〉、〈城市房地产管理法〉的决定》修订）、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《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）等有关法律法规、技术标准和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法、收益法，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象在价值时点满足各项假设和限制条件下的公开市场使用权价值为¥217.5962万元（大写人民币贰佰壹拾柒万伍仟玖佰陆拾贰元整），单价为：12270元/平方米。

针对本次估价的具体情况，特对评估价值做以下说明：

（1）估价结果已取整到元；（2）估价对象估价结果包含对应分摊剩余使用年限为35年的土地使用权价值。

报告使用人在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，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，请详阅本报告书！本报告各项附件与报告书具同等效力，不可分割对待！

贵州众志天和土地房地产评估有限公司

法定代表人：高颖昕

二〇二二年十一月八日

# 目录

一、 估价师声明 .....	3
二、 估价假设和限制条件 .....	4
(一) 一般假设 .....	4
(二) 未定事项假设 .....	4
(三) 背离事实假设 .....	5
(四) 不相一致假设 .....	5
(五) 依据不足假设 .....	6
(六) 特殊事项说明 .....	6
(七) 估价报告使用限制 .....	6
三、 估价结果报告 .....	8
(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 .....	11
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	15
(十一) 注册房地产估价师 .....	15
(十二) 实地查勘期 .....	15
(十三) 估价作业期 .....	15
四、 附件 .....	16
1. 估价对象位置图及现状照片 .....	16
2. 《海南省海口市中级人民法院委托书》（[2022]琼 01 执 217 号） .....	16
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202208300008187）复印件 .....	16
4. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	16
5. 注册房地产估价师资格证书复印件 .....	16

# 一、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》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师王程与注册房地产估价师高颖昕已于二〇二二年八月一日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，依据估价委托人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。

(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
高颖昕	5220040003		年 月 日
王程	5220200047		年 月 日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202208300008187）、《商品房买卖合同》（合同编号：都市花园皇御苑 137 号）以及其他相关资料，我们对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，受产权登记部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法对其产权登记资料予以核实，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资料合法、真实、有效、准确、完整。

2. 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变化。

3. 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。

4. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大的经济利益，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。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出价。

5. 买卖双方按照法律法规规定正常负担交易税费。

6. 由于估价委托方未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 由于估价委托方未明确估价对象是否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），本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

### （二）未定事项假设

1. 本估价结果包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 本次估价对象为估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估。本次评估以估价对象工程无结构性损害等质量缺陷，电线、管道、消防等设施设备符合相关标准，装修符合相关标准，可以安全使用为假设前提。如果报告的使用人对质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。我方仅对估价对象的外墙、楼地面、门窗等进行了一般性的简单察看，并未进行专业结构测试，因此不能确定其有无内部缺损。

3. 估价对象被迫转让及处置后被执行人可能存在不自愿配合交付情况，由于不自愿配合程度很难确定，本次评估未考虑其对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意！

### （三）背离事实假设

1. 估价结果未考虑未来处置风险。

2. 估价对象没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或运作失当对其价值的影响。

4. 估价结果未考虑估价对象被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权等他项权利情况。

5. 由于估价委托方未提供有关估价对象的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，本次估价无法扣减前款财产处置费用，具体的财产处置费用由估价对象处置机构核减。提请报告使用人注意！

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

无不相一致假设。

### （六）特殊事项说明

根据委托方提供的《房屋租赁合同》估价对象房屋已出租，租赁期为20年，自2015年7月1日至2035年7月1日止，至价值时点剩余租期为12.92年，房屋租金为每月3000元，租赁详情见附件《房屋租赁合同》本次评估价值未考虑租赁权的影响也未扣除租赁期内的房屋租金，特提请贵院在处置该房产时关注租赁权的影响，请报告使用者关注该事项！

### （七）估价报告使用限制

1. 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。

2. 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。

3. 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、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 本估价报告的有效期为一年，即从二〇二二年十一月八日至二〇二三年十一月七日。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。超过一年，需重新进行估价。

5. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分

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。

6. 本报告由贵州众志天和土地房地产评估有限公司负责解释。

7. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件负责，对任何形式的复制件概不认可且不负责。

8. 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。

# 三、估价结果报告

## （一）估价委托人

名称：海南省海口市中级人民法院  
地址：海南省海口市龙华区正义路8号  
联系人：马法官  
联系电话：0898-36790614

## （二）房地产估价机构

名称：贵州众志天和土地房地产评估有限公司  
地址：贵州省贵阳市观山湖区金华园街道诚信北路8号绿地联盛国际3、4号楼4单元5层9号  
法定代表人：高颖昕  
资质等级：贰级  
资质证书编号：黔建房估字A2007005  
统一社会信用代码：91520100798801578E

## （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而评估房地产公开市场价值。

## （四）估价对象

### 1. 估价对象范围

本次估价对象范围为位于贵州省贵阳市云岩区威清路鸿基都市花园皇御苑A楼（A）1单元25层1号一套住宅用途房地产（建筑面积为177.34平方米）及其土地使用权使用价值，包含其室内不可移动装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

## 2. 估价对象基本状况

### (1) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况描述与分析见下表：

估价对象区位状况

1	位置状况	坐落	贵州省贵阳市云岩区威清路鸿基都市花园皇御苑A楼(A)1单元25层1号
		方位(四至)	所在小区东面临威清社区卫生服务中心,南面临住宅小区,西面临鸿基桂苑小区,北面临住宅小区
		朝向	南面朝向
		临街状况	小区临鲤鱼街
		楼层	所在楼栋总层数为28层+地下1层,估价对象处于地上第25层(其中地上第1-2层为商业用房,第3层为小区绿化平台,第4层及以上为住宅用房)
2	交通状况	道路	区域内交通路线主要为威清路、北京西路、枣山路、瑞金北路等
		公共交通	周边有北京西路口公交车站、黔爽巴士杨惠社区高峰一线、世纪城夜间专线、新辟黔爽巴士杨惠社区高峰一线)、黔灵山公园②分站、瑞北路口站等公交站点在附近
		交通管制	有交通管制
		停车便利度	有地上露天停车位及地下室内停车位共同使用
3	环境状况	自然环境	自然环境一般
		人文环境	人员结构简单,人文环境一般
		景观	周边有黔灵山公园
4	外部配套设施	基础设施	“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)
		公共服务设施	周边有贵阳市城西小学、启航英语培训学校、贵阳第七中学(瑞北校区)、罗萧跆拳道搏击学校、贵阳舞界柒音艺术培训学校、威清社区卫生服务中心、贵阳云岩荣光全胜医院、社区医院(北京路店)、贵阳中医学院第一附属医院婴幼儿优化发展与康复中心、鲤鱼村综合农贸市场、恒羚百货、嘉嘉蔬菜平价店(鲤鱼街店)、贵阳云岩晓秋水果店、比兰德装饰材料市场(北京路店),区域内市政基础设施、生活服务设施配套较好
5	区位状况未来变化趋势分析	估价对象所处区域为较成熟的商住区,预计现有布局不会发生太大变化	

### (2) 估价对象实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述与分析见下表：

估价对象实物状况

土地实物状况		
1	坐落	贵州省贵阳市云岩区威清路鸿基都市花园皇御苑A楼
2	四至	所在小区东面临威清社区卫生服务中心,南面临住宅小区,西面临鸿基桂苑小区,北面临住宅小区
3	临街状况	小区临鲤鱼街
4	面积	7664.88 m <sup>2</sup>
5	用途	住宅、商业用地
6	地形地势	地势较平坦

7	地质	地基承载力一般，地质条件一般
8	土壤	地下无污染
9	基础设施完备度	宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）
10	土地开发程度	宗地红线内场地平整，已完成开发建设
<b>二</b>	<b>建筑物实物状况</b>	
1	名称	经估价委托人现场指认，估价对象位于贵州省贵阳市云岩区威清路鸿基都市花园皇御苑A楼（A）1单元25层1号
2	建筑规模	建筑面积为 177.34 m <sup>2</sup>
3	层数	所在楼栋总层数为 28 层+地下 1 层，估价对象处于地上第 25 层（其中地上第 1-2 层为商业用房，第 3 层为小区绿化平台，第 4 层及以上为住宅用房）
4	建筑结构	钢筋混凝土结构
5	建筑年代	由于权属资料未记载估价对象建筑物的建筑年代，通过注册房地产估价师调查了解，估价对象的建筑年代为 2009 年
6	户型	三室两厅两卫
7	层高	净高约 2.7m
8	装饰装修	①入户花园：入户为防盗门，地面铺拼花地砖，天花为石膏板，透明玻璃窗； ②客厅：地面铺复合木地板，内墙贴墙纸和刷乳胶漆，天花为石膏板； ③餐厅：地面铺地砖，内墙刷乳胶漆，天花为石膏板； ④卧室 1（主卧带卫生间、衣帽间）：地面铺复合木地板，内墙贴墙纸和背景装饰墙，天花为石膏板，卫生间地面铺防滑地砖，内墙贴墙砖到顶，天花为铝塑扣板； ⑤卧室 2：地面铺复合木地板，内墙刷乳胶漆，天花为石膏板； ⑥卧室 3：地面铺复合木地板，内墙刷乳胶漆，天花为石膏板； ⑦公共卫生间：地面铺防滑地砖，内墙贴墙砖到顶，天花为铝塑扣板； ⑧厨房：地面铺防滑地砖，内墙贴墙砖到顶，天花为铝塑扣板。
9	设施设备	水电设施、电气设备、燃气设施、消防设施、网络设施、通风系统等
10	维护状况	维护状况良好
11	使用情况	租赁中，租赁期限自 2015 年 7 月 1 日起至 2035 年 7 月 1 日止，租金为每月 3000 元。
12	成新率	综合成新率为 85%

**(3) 估价对象权益状况描述与分析**

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202208300008187），估价对象权益状况描述与分析见下列组表：

权利人信息	
权利人	陈星廷
证件号码	522725198311160024
共有情况	单独所有
不动产产权登记信息	
不动产单元号	520103008001GB00016F00010040
坐落	云岩区威清路鸿基都市花园皇御苑A楼（A）1单元25层1号
不动产权证书号	黔（2016）云岩区不动产权第 0033193 号

公司地址：贵州省贵阳市观山湖区金华园街道诚信北路 8 号绿地联盛国际 3、4 号楼 4 单元 5 层 9 号  
电话：0851-85811555/85842555 传真：85819111

用途	住宅					
建筑面积	177.34 m <sup>2</sup>					
登记时间	2016年10月31日					
<b>抵押信息</b>						
序号	抵押权利人	不动产登记证明号	抵押金额	抵押方式	抵押期限	登记时间
1	中国工商银行股份有限公司贵阳东山支行	黔(2021)贵阳市不动产证明第DZ0028876号	93万元	一般抵押	2009年05月26日起2039年05月26日止	2021年07月28日
2	琼海市农村信用合作社社长坡信用社	黔(2021)贵阳市不动产证明第0051862号	60万元	一般抵押	2021年07月19日起2026年07月19日止	2021年07月30日
<b>查封信息</b>						
查封机构	查封文号	查封期限	登记时间			
海南省海口市中级人民法院	(2022)琼01执217号之二	2022年04月07日起 2025年04月06日止	2022年04月07日			

## (五) 价值时点

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015):价值时点应根据估价目的确定,采用公历表示,宜具体到日。本项目估价师于二〇二二年八月一日进行现场查勘,故本次评估确定价值时点为二〇二二年八月一日。

## (六) 价值类型

房地产公开市场使用权价值:即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,结合该估价对象的有关情况,此次估价遵循以下原则:

1. 遵循独立、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值。房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价,不受任何单位和个人的非法干预;从客观实际出发,反映事物的本来面目进行估价,不带着自己的好恶、情感和偏见。公平正直地进行估价,不偏

和相关专业人士中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 遵循合法原则：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。

3. 遵循价值时点原则：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. 遵循最高最佳利用原则：所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种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，每位房地产拥有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。

5. 遵循替代原则：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，即有两个以上互有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。房地产价格也遵循代替规律，受其他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) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过《关于修改〈土地管理法〉、〈城市房地产管理法〉的决定》修订）。

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过《关于修改〈土地管理法〉、〈城市房地产管理法〉的决定》修订）。

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 22 日第十三届全国人大三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 12 月 1 日起施行）。

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据 2014 年 07 月 29 日〈国务院关于修改部分行政法规的决定〉修订）。

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号修订）。

(7) 《不动产登记暂行条例》（根据 2019 年 3 月 24 日中华人民共和国国务院令 第 710 号〈国务院关于修改部分行政法规的决定〉第一次修订）。

(8) 《城市房地产转让管理规定》（根据 2001 年 8 月 15 日建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定修正）。

(9) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号发布，自发布之日起施行）。

(10) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号）

(11) 《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）。

(12) 《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）。

(13) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与

土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办[2018]273号）。

(14) 《贵州省土地管理条例》（2017年修正本）。

## 2. 技术标准、规程、规范

(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) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）。

(4) 《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）。

## 3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 《海南省海口市中级人民法院委托书》（[2022]琼01执217号）；

(2) 《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202208300008187）

复印件；

(3) 《商品房买卖合同》（合同编号：都市花园皇御苑137号）复印件；

(4) 其他相关资料复印件；

## 4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 当地政府有关房地产估价的法律、法规和政策。

(2) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料。

(3) 当地现时房地产市场状况调查。

## （九）估价方法

根据国家有关房地产估价规范和标准，结合估价对象实际情况，本次估价选取比较法和收益法。

比较法：比较法是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。

收益法：收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

## （十）估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学合理的估价方法，通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、市场供求等影响其价值的因素进行综合评定、估算，确定估价对象在价值时点二〇二二年八月一日在满足各项假设和限制条件下的公开市场使用权价值为¥217.5962万元（大写人民币贰佰壹拾柒万伍仟玖佰陆拾贰元整），单价为：12270元/平方米。

针对本次估价的具体情况，特对评估价值做以下说明：

针对本次估价的具体情况，特对评估价值做以下说明：

（1）估价结果已取整到元；（2）估价对象估价结果包含对应分摊剩余使用年限为35年的土地使用权价值。

## （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高颖昕	5220040003		年 月 日
王 程	5220200047		年 月 日

## （十二）实地查勘期

二〇二二年八月一日至二〇二二年八月一日。

## （十三）估价作业期

二〇二二年八月一日至二〇二二年十一月八日。

贵州众志天和土地房地产评估有限公司

二〇二二年十一月八日

## 四、附件

1. 估价对象位置图及现状照片
2. 《海南省海口市中级人民法院委托书》（[2022]琼01执217号）
3. 《贵州省不动产登记查询结果》（受理编号：202208300008187）复印件
4. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
5. 注册房地产估价师资格证书复印件