

房地产估价报告

估价项目名称：桐梓县玉龙路玉龙新城部分住宅、车库用房在建房地
产市场价值评估

估价委托方：贵州省遵义市中级人民法院

房地产估价机构：贵州金正房地产资产评估事务所

注册房地产估价师：田维勇（注册号：5220130048）
刘 彬（注册号：5220190030）

估价报告作业日期：2019年10月30日至2019年11月15日

估价报告编号：黔金正[2019]房评11-045号

目 录

致估价委托人函.....	3
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托方.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	14
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	18
十一、估价人员.....	19
十二、估价作业日期.....	19
十三、估价报告应用的有效期.....	19
十四、估价报告使用者应注意事项.....	20
十五、其它有关说明.....	20

附件：

- 1、贵州省遵义市中级人民法院委托书；
- 2、营业执照、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《查封清单》；
- 3、评估人员资格证、事务所资格证。

致估价委托人函

贵州省遵义市中级人民法院：

我事务所接受贵院的委托，根据国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、市场调查询证并分析及测算，进行了房地产市场价值的评估，现将评估情况报告如下：

一、估价对象：

估价对象坐落于桐梓县玉龙路玉龙新城部分住宅、车库用房在建工程，根据委托方提供的《查封清单》，纳入本次评估的总建筑共计为 13676.89 m²（其中：住宅建筑面积共计为 2656.69 m²、车库建筑面积共计 11020.2 m²），评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施；法定用途及实际用途为住宅、车库。其项目开发建设单位为贵州佰杰房地产开发有限公司桐梓分公司。根据委托方提供的《建设用地规划许可证》，土地以出让方式取得，规划用地面积为 14049 m²。

二、估价目的：

为委托方确定财产处置参考价的需要而评估房地产市场价值。

三、价值时点：二〇一九年十月二十四日（委托时间）

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：假设开发法（比较法测算住宅完工后的价值）、成本法。

六、估价结果：根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价房地产于价值时点的市场价值为人民币 **25012376** 元（大写：贰仟伍佰零壹万贰仟叁佰柒拾陆元整），详见下表：

桐梓县玉龙新城房屋价值明细表							
序号	幢名	所在楼层	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	A1 幢	-3	-3-1	车库	2059.26	2072	4266787
2	A1 幢	3	1-3-1	住宅用房	115.27	2918	336358
3	A1 幢	3	1-3-5	住宅用房	72.71	2918	212168
4	A1 幢	3	2-3-2	住宅用房	109.14	2918	318471
5	A1 幢	3	2-3-4	住宅用房	115.96	2918	338371
6	A1 幢	4	1-4-3	住宅用房	105.97	2918	309220
7	A1 幢	4	2-4-2	住宅用房	106.60	2918	311059
8	A1 幢	6	1-6-1	住宅用房	115.27	2918	336358
9	A1 幢	6	1-6-5	住宅用房	72.71	2918	212168

10	A1 幢	6	2-6-2	住宅用房	106.60	2918	311059
11	A1 幢	6	2-6-4	住宅用房	115.96	2918	338371
12	A1 幢	7	1-7-3	住宅用房	108.50	2918	316603
13	A1 幢	7	1-7-5	住宅用房	72.71	2918	212168
14	A1 幢	7	2-7-1	住宅用房	81.48	2918	237759
15	A1 幢	9	1-9-1	住宅用房	115.27	2918	336358
16	A1 幢	9	1-9-5	住宅用房	72.71	2918	212168
17	A1 幢	9	2-9-4	住宅用房	115.96	2918	338371
18	A1 幢	10	1-10-1	住宅用房	115.27	2918	336358
19	A1 幢	10	1-10-2	住宅用房	104.31	2918	304377
20	A1 幢	10	1-10-5	住宅用房	72.71	2918	212168
21	A1 幢	11	1-11-1	住宅用房	115.27	2918	336358
22	A1 幢	11	1-11-5	住宅用房	72.71	2918	212168
23	A1 幢	11	2-11-4	住宅用房	115.96	2918	338371
24	A1 幢	12	1-12-1	住宅用房	115.27	2918	336358
25	A1 幢	12	1-12-5	住宅用房	72.71	2918	212168
26	A1 幢	12	2-12-4	住宅用房	115.96	2918	338371
27	A1 幢	29	1-29-4	住宅用房	80.99	2918	236329
28	A1 幢	29	1-29-5	住宅用房	72.71	2918	212168
29	B 栋	-3	-3-1	车库	711.44	1450	1031588
30	B 栋	-2	-2-1	车库	1707.62	1450	2476049
31	B 栋	-1	-1-1	车库	1673.23	1450	2426184
32	C 栋	-3	-3-1	车库	951.25	1450	1379313
33	C 栋	-2	-2-1	车库	1957.09	1450	2837781
34	C 栋	-1	-1-1	车库	1960.31	1450	2842450
合计					13676.89		25012376

特别提示：(1) 估价结果不考虑估价对象原有的担保物权、租赁权和用益物权对其价值的影响。(2) 估价对象委托方未提供《建筑工程施工许可证》，本次评估假设施工合法，特此提醒报告使用者关注！(3) 估价委托方提供的《查封清单》房屋当前状态为 23 套住宅为签约状态、2 套住宅为预售备案状态、2 套住宅为自留房屋，6 个车库为未售、1 个车库为自留房，特此提醒报告使用者关注！(4) 估价对象车库用房未计容积率，仅为建筑物价值，不含土地使用权价值。(5) 本报告书使用人在使用本估价结果时，请仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

估价机构法定代表人：田维勇
 贵州金正房地产资产评估事务所
 二〇一九年十一月十五日

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和准确的，无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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利益，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，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《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘彬、田维勇于2019年10月30日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供任何重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彬	5220190030		2019年11月15日
田维勇	5220130048		2019年11月15日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

本次估价目的为“为委托方确定财产处置参考价的需要而评估房地产市场价格”，本次估价的评估价格形成的假设前提为：

- 1、估价对象在估价时点保持现状条件且工程质量合格；
- 2、估价对象价值形成的市场条件为公开市场。

二、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托方提供了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《查封清单》等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象工程质量合格。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积、用途等以委托方提供的《查封清单》为准。

4、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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本报告估价结果包含估价对象所应分摊的土地使用权价值。

7、估价对象车库用房未计容积率，仅为建筑物价值，不含土地使用权价值。若地下车库已缴纳土地出让金，则车库价值应重新估价。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据《查封清单》在价值时点估价对象处于已预查封状态，本次估价目

的为“为委托方确定财产处置参考价而评估房地产市场价值”，故本次评估不考虑已预查封、抵押以及存在其它优先受偿情况对其价值产生的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、委托方未提供《建筑工程施工许可证》，本次估价假设估价对象为合法建筑。

2、委托方未提供《国有土地使用证》，委托方提供的《建设用地规划许可证》注明用地性质为出让，本次估价假设估价对象为土地为出让取得，用途为商住。

三、本估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果不包含室内装修价值；

2、本报告估价结果是对2019年10月24日这一价值时点外部经济环境条件下为所列估价目的而提出的参考价值意见，价值时点为贵州省遵义市中级人民法院委托之日；

3、本估价报告的评估结果没有考虑特殊的交易方式所能追加付出的价格等对其评估价格的影响，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房地产价格的影响；

4、本估价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证明材料不实造成的估价结果失真，我们将不承担任何法律责任；

5、本报告书包括致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我事务所不承担任何责任；

6、本估价报告只能作为委估目的使用，不能作为其它任何目的的房地产价格确定依据；

7、本报告仅供委托方使用，未经本估价单位同意，不得向委托方及房地产估价报告审查部门以外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

8、本估价报告使用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

9、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

名称：贵州省遵义市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：贵州金正房地产资产评估事务所

住所：贵州省贵阳市观山湖区金阳北路以东，金龙国际花园以南金阳烈变国际广场第 A 座 1-11-3 号

统一社会信用代码：915200007096091047

资质证书编号：黔房评字：0100402

资质等级：贰级

法定代表人：田维勇

电话：0851—86759567

三、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象坐落于桐梓县玉龙路玉龙新城部分住宅、车库用房在建工程，根据委托方提供的《查封清单》，纳入本次评估的总建筑共计为 13676.89 m²（其中：住宅建筑面积共计为 2656.69 m²、车库建筑面积共计 11020.2 m²），评估范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施；法定用途及实际用途为住宅、车库。其项目开发建设单位为贵州佰杰房地产开发有限公司桐梓分公司。根据委托方提供的《建设用地规划许可证》，土地以出让方式取得，规划用地面积为 14049 m²。

（二）房地产基本状况：

- 1、项目开发人：贵州佰杰房地产开发有限公司桐梓分公司；
- 2、坐落：桐梓县玉龙路玉龙新城；
- 3、面积(规模)：共计为 13676.89 m²（其中：住宅建筑面积共计为 2656.69 m²、车库建筑面积共计 11020.2 m²）；
- 4、用途：住宅、车库用房；
- 5、《建设用地规划许可证》证号：地字第 520000201529033 号；

5、《建设工程规划许可证》证号：建字第 520000201625813 号；

6、《商品房预售许可证》。

(三) 土地基本状况：

1、四至：宗地东面临和平路、北接兰海高速 G75、西面及南面临其他住宅楼栋；

2、面积、形状：共有宗地面积为 14049 m²；宗地形状较规则；

3、用途：假设为商住用地；

4、形状：形状较规则，有利于房屋的建设；

5、地形：地形为平地，有利于房屋的建设；

6、地势：地势较平坦，自然排水畅通，积水的可能性小；

7、土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较好；

8、土地使用权类型及使用年限：估价委托方未提供《土地使用权证》，根据委托方提供《建设用地规划许可证》（证号为：地字第 520000201529033 号），用地性质为出让；

9、开发程度：宗地红线内外达“五通”（供水、排水、路、电、通信），红线内已修建建筑物，地面道路硬化。

(四) 估价对象建筑物基本状况：

1、建筑结构：钢混结构；

2、设施设备：水电、网络、消防、电梯等设施齐全；

3、完工程度：截至价值时点，估价对象 A1 幢已经全部完工，B 栋、C 栋主体结构全部完成，室内外安装、装修工程、环境及附属设施等均未完工，项目整体工程预计 2020 年 10 月底全部完工（达到交付状态）；

4、使用及维护状况：目前空置，维护状况较好，未见有明显影响质量安全的问题；

5、规模（建筑面积）、户型：纳入本次评估的总建筑共计为 13676.89 m²（其中：住宅建筑面积共计为 2656.69 m²、车库建筑面积共计 11020.2 m²），每栋分为两个单元，平层为两梯五户，为成套住宅用房、车库用房；

6、空间布局：总层数为 29 层（不含地下层），1-29 层为住宅，负 1 层、负 2 层临街部分为商业，其余为车库、，负 3 层为车库用房；

7、朝向：东西朝向，朝向一般；

8、装饰装修：楼栋外墙局部贴面砖局部刷涂料，估价对象为在建工程，估价对象 A1 幢已全部完工，估价对象 B、C 栋尚未完工。

(五) 估价对象所处区域位置。

1、位置：位于桐梓县玉龙路玉龙新城；

2、交通：区域内有兰海高速 G75、和平路等主要交通主干道，区域内道路状况一般；

3、环境：估价对象系桐梓县玉龙路玉龙新城，自然环境、人文环境一般，景观一般；

4、公共配套：估价对象周边有桐梓仁和医院、中国邮政、中国移动、荣兴中学、桐梓县第一中学、桐梓县法院等，银行、餐饮、超市等配套设施完善；估价对象临和平路，区域内交通为自驾、公交车、出租车等交通工具，交通状况一般；周边整体环境一般，基础配套设施齐全。

(六) 市场背景

1、宏观情况分析

(1) 往年概况

过去五年来，我国经济发展取得历史性成就、发生历史性变革，为其他领域改革发展提供了重要物质条件。国内生产总值位居世界第二，对世界经济增长贡献率超过 30%。随着供给侧结构性改革的深入推进，经济结构不断优化，数字经济等新兴产业不断发展，高铁、公路、桥梁、港口、机场等基础设施建设快速推进。农业现代化稳步推进、城镇化率年均提高一点二个百分点，区域发展协调性不断增强。我国经济发展也进入了新时代，基本特征就是我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段。

(2) 固定资产投资概况

2018 年全年全社会固定资产投资 645675 亿元，比上年增长 5.9%。其中固定资产投资（不含农户）635636 亿元，增长 5.9%。分区域看，东部地区投资比上年增长 5.7%，中部地区投资增长 10.0%，西部地区投资增长 4.7%，东北地区投资增长 1.0%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 22413 亿元，比上年增长 12.9%；第二产业投资 237899 亿元，增长 6.2%；第三产业

投资 375324 亿元，增长 5.5%。民间固定资产投资 394051 亿元，增长 8.7%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 62.0%。基础设施投资增长 3.8%。六大高耗能行业投资增长 1.4%。

（3）房地产开发投资概况

2018 年全年房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%。其中住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%；办公楼投资 5996 亿元，下降 11.3%；商业营业用房投资 14177 亿元，下降 9.4%。全年全国棚户区住房改造开工 626 万套，基本建成 511 万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 157 万户。

（4）金融概况

2018 年年末广义货币供应量(M_2)余额 182.7 万亿元，比上年末增长 8.1%；狭义货币供应量 (M_1) 余额 55.2 万亿元，增长 1.5%；流通中货币 (M_0) 余额 7.3 万亿元，增长 3.6%。

（5）宏观经济解读

2018 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，深入贯彻新发展理念，落实高质量发展要求，以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，有效应对外部环境深刻变化，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定，朝着实现全面建成小康社会的目标迈出了新的步伐。

（6）房地产整体概况

①房地产开发投资完成情况

2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，

住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

2018 年，东部地区房地产开发投资 64355 亿元，比上年增长 10.9%，增速比 1-11 月份回落 0.4 个百分点；中部地区投资 25180 亿元，增长 5.4%，回落 0.5 个百分点；西部地区投资 26009 亿元，增长 8.9%，提高 0.7 个百分点；东北地区投资 4720 亿元，增长 17.5%，提高 1.3 个百分点。

2018 年，房地产开发企业房屋施工面积 822300 万平方米，比上年增长 5.2%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅施工面积 569987 万平方米，增长 6.3%。房屋新开工面积 209342 万平方米，增长 17.2%，比 1-11 月份提高 0.4 个百分点，比上年提高 10.2 个百分点。其中，住宅新开工面积 153353 万平方米，增长 19.7%。房屋竣工面积 93550 万平方米，下降 7.8%，降幅比 1-11 月份收窄 4.5 个百分点，比上年扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 66016 万平方米，下降 8.1%。

2018 年，房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米，比上年增长 14.2%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 1.6 个百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，比 1-11 月份回落 2.2 个百分点，比上年回落 31.4 个百分点。

②商品房销售和待售情况

2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2018 年，东部地区商品房销售面积 67641 万平方米，比上年下降 5.0%，降幅比 1-11 月份收窄 0.1 个百分点；销售额 79258 亿元，增长 6.5%，增速提高 0.9 个百分点。中部地区商品房销售面积 50695 万平方米，增长 6.8%，增速回落 1.1 个百分点；销售额 33848 亿元，增长 18.1%，增速回落 2.5 个百分点。西部地区商品房销售面积 45396 万平方米，增长 6.9%，增速提高 0.3 个

百分点；销售额 31127 亿元，增长 23.4%，增速回落 0.1 个百分点。东北地区商品房销售面积 7922 万平方米，下降 4.4%，降幅与 1-11 月份持平；销售额 5740 亿元，增长 7.0%，增速回落 0.3 个百分点。

2018 年末，商品房待售面积 52414 万平方米，比 11 月末减少 214 万平方米，比上年末减少 6510 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末减少 393 万平方米，办公楼待售面积增加 93 万平方米，商业营业用房待售面积减少 166 万平方米。

③房地产开发企业到位资金情况

2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份回落 1.2 个百分点，比上年回落 1.8 个百分点。其中，国内贷款 24005 亿元，下降 4.9%；利用外资 108 亿元，下降 35.8%；自筹资金 55831 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 55418 亿元，增长 13.8%；个人按揭贷款 23706 亿元，下降 0.8%。

④房地产开发景气指数

2 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.85，比 11 月份回落 0.09 点。

2、当地房地产市场情况分析

近年来，随着桐梓县的城市发展进程加快，交通的发展更是日新月异，完善的立体交通体系形成的综合效应推动着地段的升值，吸引着广大投资客和购房者，同时也吸引着诸多房企前来开发。因此，随着桐梓县经济建设、城市基础设施建设的不断加快和发展以及投资环境、社会环境、人文环境、自然环境的不断改善，未来几年，在中央政策的调控下，桐梓县房地产业将更加成熟、更趋理性，将继续保持稳步发展态势。

2017 年，桐梓县第一产业实现增加值 33.59 亿元，比 2016 年增长 6.6%；第二产业实现增加值 62.63 亿元，比 2016 年增长 12.5%；第三产业实现增加值 63.36 亿元，比 2016 年增长 14.7%。第一、二、三产业增加值占生产总值的比重分别为 21.0%、39.2%、39.7%。人均生产总值 30232 元，比 2016 年增长 11.7%。第一、二、三产业对经济增长的贡献分别为 12.2%、45.9%、41.8%。

桐梓县商品房 2018 年以来商品均在 3500 元/m²，少数养老地产均价在 5000

元/m²，近年来以旅游地产开发地产为主。总体来说，桐梓县房地产市场保持稳定趋势。

3、区域内同类房地产市场状况

估价对象位于桐梓县玉龙路玉龙新城，小区为在建小区、各类生活服务设施逐步完善，社会治安良好，是居家的理想地段。估价对象区域内有顺发新区、盛世桐城、御景江山等住宅小区，居住人口日益倍增，人流量及车流量较大，区域内商品房销售及二手房销售也呈现稳定上升的态势。

四、估价目的

为委托方确定财产处置参考价而评估房地产市场价格。

五、价值时点

本次估价按贵州省遵义市中级人民法院提供的《贵州省遵义市中级人民法院委托书》载明日期确定委托时间为二〇一九年十月二十四日为价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价值，市场价值系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、估价依据

（一）法律、法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 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》。

（二）技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《中国资产评估准则》2017。

（三）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；

3、当地市场调查和搜集的有关资料等。

(四) 委托方提供的相关文件

- 1、贵州省遵义市中级人民法院委托书；
- 2、《土地登记审批表》；
- 3、《土地登记申请书》；
- 4、《建设用地规划许可证》证号：地字第 520000201529033 号；
- 5、《建设工程规划许可证》证号：建字第 520000201625813 号；
- 6、《商品房预售许可证》。

八、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实是求事、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。

(二) 遵循合法原则。指评估对象的权属和用途、评估工作符合国家有关法律法规规定。

(三) 最高最佳使用原则。指以估价对象潜在的最高最佳利用方式进行估价，且该潜在的最高最佳利用方式是法律上允许的，技术上是可行的，经济上是合理的。

(四) 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物品，应有大致相同的交换价值或价格。

(五) 估价时点原则。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。为了使资产评估得以操作，同时，又能保证资产评估的结果可以被市场检验，在资产评估时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是评估基准日，它为资产评估提供了一个时间基准，评估值就是评估基准日的资产价值。

九、估价方法

依据国家标准《中华人民共和国房地产估价规范》，房地产估价方法主要有假设开发法、成本法、比较法、收益法等，每一种估价方法的应用必须具备相应的条件，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。本次估价按估价目的及基本假设限制条件，考虑委估标的自身情况以及估价对象所处地区市场状况等综合因素来确定估价方法的。

(一) 估价方法理论适用性分析

1、比较法：比较法就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。该方法适用于区域内有较多类似物业交易实例的房地产价值估价。

2、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。该方法适用于具有收益价值的房地产估价。

3、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，该方法适用于不能采用比较法、收益法、假设开发法等计算的公益类、工业类等用途的房地产，且类似建设成本估价资料齐全的房地产估价。

4、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。该方法适用于待开发或正在开发的房地产价值评估。

(二) 选用的估价方法及选用理由

1、本次估价选用方法：假设开发法、比较法（估价对象住宅建成后价值）、成本法。

2、选用假设开发法：是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。该方法适用于待开发或正在开发的房地产价值评估，估价对象为在建房地产，故本次评估选用假设开发法。

3、选用比较法的理由：是将估价对象与在估价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的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适用于区域内有较多类似物业交易案例的房地产价值评估，估价对象住宅用房有区域内有较多类似物业交易案例的，故本次估价采用比较法测算住宅部分建成后的市场价值（包含所

分摊的土地使用权价值)。

4、选用成本法理由：估价对象系位于桐梓县云龙新城车库在建房地产，且不包含其分摊的使用权价值，市场上类似房地产交易及租赁案例较少，交易案例难以获取，且交易结果不能客观反应当前房地产市场水平，故本次评估适宜选用成本法进行建筑物测算评估。

(三) 技术路线

1、假设开发法（采用静态分析法）

采用公式

估价对象价格=开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润

2、比较法（估价对象住宅建成后价值）

(1) 在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况；

(2) 选取可比实例，具体条件如下：

- ①与待估房地产用途相同的交易案例；
- ②交易案例价格类型与待估房地产的估价目相匹配；
- ③交易案例是正常交易，或可修正为正常交易；
- ④交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正；
- ⑤交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近；

(3) 建立价格可比基础；

(4) 进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；

(5) 计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

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×房地产状况调整系数

3、选用成本法进行估价（仅为建筑物价值）

采用公式

房地产成本价值=房地产重置成本×完工程度

房地产重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

(1) 求取建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润

(2) 将土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润与其相加，求得房地产重新购置单价

(3) 求取建筑物折完工程度单价

(4) 将房地产重新购置单价×完工程度=房地产成本单价

(5) 将房地产成本单价乘以建筑面积，求得房地产成本。

(四) 不选用的估价方法及理由

1、不选用收益法的理由

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价格的方法。由于估价对象为在建房地产，尚未投入使用，且租赁状况极少，难以找到类似物业租赁实例，故不宜采用收益法测算评估。

十、估价结果

根据估价目的，在本次估价假设与限制条件下，估价房地产于价值时点的市场价值为人民币 **25012376** 元（大写：贰仟伍佰零壹万贰仟叁佰柒拾陆元整），详见下表：

桐梓县玉龙新城房屋价值明细表							
序号	幢名	所在楼层	房号	规划用途	建筑面积(m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)
1	A1 幢	-3	-3-1	车库	2059.26	2072	4266787
2	A1 幢	3	1-3-1	住宅用房	115.27	2918	336358
3	A1 幢	3	1-3-5	住宅用房	72.71	2918	212168
4	A1 幢	3	2-3-2	住宅用房	109.14	2918	318471
5	A1 幢	3	2-3-4	住宅用房	115.96	2918	338371
6	A1 幢	4	1-4-3	住宅用房	105.97	2918	309220
7	A1 幢	4	2-4-2	住宅用房	106.60	2918	311059
8	A1 幢	6	1-6-1	住宅用房	115.27	2918	336358
9	A1 幢	6	1-6-5	住宅用房	72.71	2918	212168
10	A1 幢	6	2-6-2	住宅用房	106.60	2918	311059
11	A1 幢	6	2-6-4	住宅用房	115.96	2918	338371
12	A1 幢	7	1-7-3	住宅用房	108.50	2918	316603
13	A1 幢	7	1-7-5	住宅用房	72.71	2918	212168
14	A1 幢	7	2-7-1	住宅用房	81.48	2918	237759
15	A1 幢	9	1-9-1	住宅用房	115.27	2918	336358
16	A1 幢	9	1-9-5	住宅用房	72.71	2918	212168

17	A1 幢	9	2-9-4	住宅用房	115.96	2918	338371
18	A1 幢	10	1-10-1	住宅用房	115.27	2918	336358
19	A1 幢	10	1-10-2	住宅用房	104.31	2918	304377
20	A1 幢	10	1-10-5	住宅用房	72.71	2918	212168
21	A1 幢	11	1-11-1	住宅用房	115.27	2918	336358
22	A1 幢	11	1-11-5	住宅用房	72.71	2918	212168
23	A1 幢	11	2-11-4	住宅用房	115.96	2918	338371
24	A1 幢	12	1-12-1	住宅用房	115.27	2918	336358
25	A1 幢	12	1-12-5	住宅用房	72.71	2918	212168
26	A1 幢	12	2-12-4	住宅用房	115.96	2918	338371
27	A1 幢	29	1-29-4	住宅用房	80.99	2918	236329
28	A1 幢	29	1-29-5	住宅用房	72.71	2918	212168
29	B 栋	-3	-3-1	车库	711.44	1450	1031588
30	B 栋	-2	-2-1	车库	1707.62	1450	2476049
31	B 栋	-1	-1-1	车库	1673.23	1450	2426184
32	C 栋	-3	-3-1	车库	951.25	1450	1379313
33	C 栋	-2	-2-1	车库	1957.09	1450	2837781
34	C 栋	-1	-1-1	车库	1960.31	1450	2842450
合计					13676.89		25012376

特别提示：（1）估价结果不考虑估价对象原有的担保物权、租赁权和用益物权对其价值的影响。（2）估价对象委托方未提供《建筑工程施工许可证》，本次评估假设施工合法，特此提醒报告使用者关注！（3）估价委托方提供的《查封清单》房屋当前状态为 23 套住宅为签约状态、2 套住宅为预售备案状态、2 套住宅为自留房屋，6 个车库为未售、1 个车库为自留房，特此提醒报告使用者关注！（4）估价对象车库用房未计容积率，仅为建筑物价值，不含土地使用权价值。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 彬	5220190030		2019 年 11 月 15 日
田维勇	5220130048		2019 年 11 月 15 日

十二、估价作业日期

二〇一九年十月二十四日至二〇一九年十一月十五日。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限为壹年，自二〇一九年十一月十五日至二〇二〇年十一月十四日止。

十四、估价报告使用者应注意事项

1、本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差。

2、在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对估价对象的市场价值进行再评估。

十五、其它有关说明

1、报告提交委托方之日起五日内如对评估结果有异议，可向评估事务所书面提出申请复估或重估，如委托方逾期不提出异议，本评估报告生效。

2、本报告壹式伍份，盖有本评估事务所评估报告专用章且经估价师签字后具有法律效力，复制件不具有法律效力。

贵州金正房地产资产评估事务所

二〇一九年十一月十五日