



房地产估价报告

估价项目名称： 贵州遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡
A、B座美B幢2-21-1号住宅物业房地产估价报告

估价委托方： 遵义市汇川区人民法院

估价方： 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

估价人员： 周娜、梁小军

估价作业日期： 2019年02月25日至2019年02月28日

估价报告编号： 深长基评字（2019）第B038号

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

公司地址：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦 7E

电 话：（0755）82975211 82975181

传 真：82975182 邮 编：518034

网 址：<http://www.cjreal.com.cn>

报 告 目 录

一、致估价委托人函	2
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	5
(一) 估价假设和限制条件	5
(二) 未定事项假设	5
(三) 背离事实假设	6
(四) 不相一致假设	6
(五) 依据不足假设	6
(六) 估价报告使用限制	6
四、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价依据	10
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 估价人员	11
(十二) 估价作业期	12
(十三) 估价报告使用期限	12
五、估价技术报告	13
(一) 估价对象实物状况描述与分析	13
(二) 最高最佳使用分析:	14
(三) 估价方法适用性分析	21
(四) 估价测算过程	21
(五) 估价结果确定	26
六、附 件	27

一、致估价委托人函

遵义市汇川区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，对王银所有位于贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号住宅物业，进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

- 一、估价目的：为人民法院依法处置该财产提供参考依据。
- 二、估价对象：贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号住宅物业房地产（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑面积 147.76 平方米的房地产一套、用途为成套住宅）。
- 三、价值时点：2019 年 01 月 07 日
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、估价方法：比较法。
- 六、估价结果：

估价人员遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，

确定估价对象于价值时点 2019 年 01 月 07 日的评估总值为¥1,155,500 元，大写人民币**壹佰壹拾伍万伍仟伍佰元整**。详见《估价结果明细表》）。

法定代表人：

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇一九年二月二十八日

估价结果明细表

序号	房地产坐落	权属人	房产用途	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	市场价值(元)
1	贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号	王银	成套住宅	147.76	7,820	1,155,500
合计				147.76	7,820	1,155,500

二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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，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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签名
周娜	4420080011	
梁小军	6319980001	

三、估价假设和限制条件

（一）估价假设和限制条件

1、估价对象的权属、面积、用途、土地年期等，以估价委托人提供的《遵义市汇川区人民法院鉴定委托函》、《房屋记载表》记载为依据，无理由怀疑委托方提供的《遵义市汇川区人民法院鉴定委托函》、《房屋记载表》的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。

2、估价对象建筑面积等有关数据，以估价委托人提供的《房屋记载表》记载为准，本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提。

3、我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、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，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

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、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件原件与复印件。估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途一致，不同权属证明上的权利人一致，估价对象的证载名称、地址与现状名称、地址是一致的，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

2、本估价报告应用范围为委托人特定评估目的提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

3、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

4、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

5、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日起计算，若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。

6、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：遵义市汇川区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构全称：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁小军

统一社会信用代码：9144030075863033X

营业执照营业期限：自二〇〇四年三月一日至二〇二四年三月一日

机构地址：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦 7E

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200024

有效期限：2020 年 12 月 25 日止

(三) 估价目的

为人民法院依法处置财产提供市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估计对象基本情况

(1)、估价对象范围界定

本次估价的范围：贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号住宅物业房地产（包含房屋建筑物及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产）。

(2)、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋记载表》，房屋权益情况如下表：

房屋编码	权利人	坐落	幢号	房号	单元	所在层	建筑面积 (m ²)	设计用途	套数
52030212 00000000 00000068 53	王银	贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1	美 B 幢	2-21-1	2	21	147.76	成套住宅	1

(3) 其它权利状况分析

用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	根据委托方提供的《不动产抵押登记查询表》，估价对象于价值时点处于抵押状态
租赁或占用情况	无	税费缴纳情况	按时缴纳
查封等形式限制权利情况	截至价值时点，估价对象已被查封，根据本次工作的评估目的，设定其为未查封状态，提请报告使用者注意		
权属清晰情况	根据委托方提供的《房屋记载表》显示，于价值时点估价对象权利人王银对估价对象拥有 100%的份额，产权清晰。		

2、估价对象建筑物及占用土地实物状况

(1)、建筑物实物状况

估计对象	成套住宅房 1 套
房屋编码	52030212000000000000006853
房屋坐落	贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号
建筑面积 (m ²)	147.76
设计用途	成套住宅
实际用途	成套住宅
所在层/总层数	21/22
电梯、户数	两梯四户
层高	3.2 米
装饰装修	精装修
配套设施设备情况	室内通水、电、光纤、通讯等配套设施完善
利用情况	正在使用
空间布局	四室两厅
朝向	南北
建成年份	2008 年
成新率	八成新

(2)、土地实物状况

估价对象位于贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城小区，土地形状规则。宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路），宗地红线内建设有房屋，无不良地质现象。土地东至新舟路，南至南宁路，西至汕头路，北至洗马路，地形呈不规则几何图形，地势平坦。

3、估价对象区位状况

估价对象位置	坐落及方位	贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号
	与相关场所的距离	估价对象位于贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城，距遵义市市中心（丁字口）3.2 公里，距遵义市第一人民医院

		1.1 公里。
	临街状况	北面紧临洗马路，东、南面紧临新舟路，西距汕头路 520 米
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域分布有新舟路、汕头路、洗马路主次道路通过，区域内道路通达状况好
	公共交通状况	估价对象周边有 3、5、9 路公交车路线及城市出租车通行经过，交通方便、公共交通便捷
	对外交通状况	估价对象距遵义市市中心（丁字口）3.2 公里，对外交通便捷度较好
	交通管制情况	无
	停车方便程度	设有临街停车位、地下停车场，停车方便程度较好
商业繁华程度	该区域分别有超市，饮食、娱乐场所，区域内人口聚集程度较高，人流量较大，商业繁华程度较高	
城市基础设施状况	所在区域内水、电、气等城市基础设施配套完善	
公共服务设施	教育机构：遵义市第五中学、遵义市汇川区第三小学	
	医疗机构：遵义市第一人民医院	
	金融机构：中国农业银行，交通银行、贵州省银行等在该区域及周边均有分支机构	
	商业设施：福临宾馆，奥特莱斯广场等	
周围环境	自然环境：区域内道路整洁，无大气污染、空气质量状况较好	
	人文环境：该区域位于贵州省红花岗区洗马路，区域内商业、人口密度较大、区域治安状况良好	
	景观：小区绿化	

（五）价值时点

本报告的价值时点为 2019 年 01 月 07 日

（六）价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点 2019 年 01 月 07 日的房地产的市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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资源进行交易的金额。其形成条件如下：

1、适当的营销——所交易的财产以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特

定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策性文件

- (1)《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）
- (2)《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）
- (3)《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号）
- (4)《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）
- (5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）
- (6)《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》（国务院令第55号）

- (7)《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）

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、委托人提供的资料

- (1)《遵义市汇川区人民法院鉴定委托书》
- (2)《房屋记载表》
- (3)估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

4、估价人员调查的其它相关资料、

- (1)现时遵义市红花岗区房地产市场租售价格调查及有关信息
- (2)房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料

（八）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、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的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象或价格偏高的一面的原则。

（九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等五种。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身的实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定选取比较法进行测算。

（十）估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点2019年01月07日的评估总值为¥1,155,500元，大写人民币壹佰壹拾伍万伍仟伍佰元整。

（十一）估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
----------	-----	----

周娜	4420080011	
梁小军	6319980001	

(十二) 估价作业期

2019年02月25日至2019年02月28日。

(十三) 估价报告使用期限

本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2019年02月28日--2020年02月27日止]，在此有效期内，若作价标准、国家相关政策发生重大变化、或市场有较大波动，需重新进行评估。

五、估价技术报告

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、估价对象范围界定

本次估价的范围：贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号住宅物业房地产（包含房屋建筑物及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产）。

(1)、建筑物实物状况

估计对象	成套住宅房 1 套
房屋编码	52030212000000000000006853
房屋坐落	贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号
建筑面积 (m ²)	147.76
设计用途	成套住宅
实际用途	成套住宅
所在层/总层数	21/22
电梯、户数	两梯四户
层高	3.2 米
装饰装修	精装修
配套设施设备情况	室内通水、电、光纤、通讯等配套设施完善
利用情况	正在使用
空间布局	四室两厅
朝向	南北
建成年份	2008 年
成新率	八成新

(2)、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋记载表》，房屋权益情况如下表：

房屋编码	权利人	坐落	幢号	房号	单元	所在层	建筑面积 (m ²)	设计用途	套数
52030212 00000000 00000068 53	王银	贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1	美 B 幢	2-21-1	2	21	147.76	成套住宅	1

(3)、土地实物状况

估价对象位于贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城小区，土地形状规则。

宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路），宗地红线内建设有房屋，无不良地质现象。土地东至新舟路，南至南宁路，西至汕头路，北至洗马路，地形呈不规则几何图形，地势平坦。

（二）估价对象区位状况描述与分析

估价对象位置	坐落及方位	贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号
	与相关场所的距离	估价对象位于贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城，距遵义市市中心（丁字口）3.2 公里，距遵义市第一人民医院 1.1 公里。
	临街状况	北面紧临洗马路，东、南面紧临新舟路，西距汕头路 520 米
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域分布有新舟路、汕头路、洗马路主次道路通过，区域内道路通达状况好
	公共交通状况	估价对象周边有 3、5、9 路公交车路线及城市出租车通行经过，交通方便、公共交通便捷
	对外交通状况	估价对象距遵义市市中心（丁字口）3.2 公里，对外交通便捷度较好
	交通管制情况	无
	停车方便程度	设有临街停车位、地下停车场，停车方便程度较好
商业繁华程度		该区域分别有超市，饮食、娱乐场所，区域内人口聚集程度较高，人流量较大，商业繁华程度较高
城市基础设施状况		所在区域内水、电、气等城市基础设施配套完善
公共服务设施		教育机构：遵义市第五中学、遵义市汇川区第三小学
		医疗机构：遵义市第一人民医院
		金融机构：中国农业银行，交通银行、贵州省银行等在该区域及周边均有分支机构
		商业设施：福临宾馆，奥特莱斯广场等
周围环境		自然环境：区域内道路整洁，无大气污染、空气质量状况较好
		人文环境：该区域位于贵州省红花岗区洗马路，区域内商业、人口密度较大、区域治安状况良好
		景观：小区绿化

（三）市场背景分析：

1、遵义市宏观经济分析

2018 年，全市上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和习近平总书记在贵州省代表团重要讲话精神，紧紧围绕落实省委、省政府各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持以脱贫攻坚统揽经济社会发展全局，守好发展和生态两条底线，持续打好三大攻坚战，深入实施三大战略行动，全市经济总体保持平稳增长态势，经济总量首次突破三千亿元。

一、遵义经济在新常态下呈现新亮点

——主要指标稳中有进，七成指标位列前三。2018年，遵义11项主体经济指标增速在全省排位与上年相比呈六进三平二退趋势，其中8项指标位列前三，3项指标摘得首位。“六进”：规模以上工业增加值增长12.1%，增速排全省第1位，比上年上升1位；固定资产投资增长17.8%，排全省第2位，上升1位；社会消费品零售总额增长8.7%，排全省第2位，上升3位；金融机构存款余额增长3.3%，排全省第2位，上升5位；城镇常住居民人均可支配收入增长9.1%，排全省第4位，上升1位；农村常住居民人均可支配收入增长10.2%，排全省第3位，上升5位。“三平”：地区生产总值增长10.4%，排全省第3位；财政总收入增长22.5%，排全省第1位；一般公共预算收入增长16.5%，排全省第1位。“二退”：一般公共预算支出增长6%，排全省第7位，下降6位；金融机构贷款余额增长19.5%，排全省第4位，下降2位。

——经济保持平稳增长，总量跃上新台阶。初步核算，全市地区生产总值3000.23亿元，比上年增长10.4%，增速高于全国（6.6%）3.8个百分点、高于全省（9.1%）1.3个百分点，自2002年以来连续17年保持两位数增长。经济总量首次突破三千亿元大关，时隔三年就跃升一个千亿台阶。分产业看：第一产业增加值411.36亿元，增长6.7%；第二产业增加值1374.16亿元，增长11.9%；第三产业增加值1214.71亿元，增长10.1%。人均地区生产总值47931元，比上年增加3871元。

——产业结构持续优化，第二产业贡献提升。三次产业增加值占GDP的比重分别为13.7%、45.8%和40.5%，与上年相比，第一产业比重下降0.9个百分点，第二、三产业比重分别提高0.6和0.3个百分点。三次产业贡献率分别为9.1%、51.2%和39.7%，分别拉动经济增长1.0、5.3和4.1个百分点。第二产业增加值增速分别比第一、三产业高出5.2和1.8个百分点，对经济增长的贡献率分别高出42.1和10.5个百分点，拉动经济增长分别高出4.3和1.2个百分点。第二产业为全市经济稳定增长发挥了重要支撑作用。

——供给侧改革成效显著，增长质量效益提高。经济发展的质量不断优化。财政总收入、一般公共预算收入增速均领跑全省，一般公共预算收入超额完成年初目标14亿元；全年税收收入占一般公共预算收入比重达80%，比上年提高2.3个百分点。企业盈利能力持续向好。2018年，全市规模以上工业企业实现利润总额577.3亿元，同比增长25.6%，占全省规模以上工业利润总额的64.2%。规模以上工业企业每百元主营业务成本52.76元，比上年降低6.66元。规模以上工业企业主营业务收入利润率为29.2%，比上年提高5.1个百分点。12月末，规模以上工业企业资产负债率为38.4%，比上年降低6.5个百分点。

二、遵义经济发展总体保持平稳增长态势

（一）农业生产发展稳定，种植结构调整深化。全市农林牧渔业增加值433.06亿元，比上年增长6.6%，增速比上年回落0.1个百分点，比全省低0.2个百分点。一是种植业结构深入调整。全市粮食作物播种面积901.86万亩，比上年减少1.1%，其

中玉米种植面积 123.18 万亩、下降 33.5%，高粱种植面积 66.15 万亩、增长 33.9%。全年粮食产量 219.51 万吨，比上年下降 6.7%，非粮农业增加值占比达 92.1%，比上年提高 2.7 个百分点。经济作物播种面积 799.53 万亩，增长 1.3%，其中油料种植面积 184.6 万亩、增长 13%，蔬菜种植面积 452.61 万亩、增长 8.3%，烟叶种植面积 54.62 万亩、下降 13.9%。年末茶园采摘面积 180.53 万亩，与上年大致持平，果园种植面积 86 万亩，增长 41.6%。二是畜牧业生产“量”增“值”减。全市猪牛羊禽肉类总产量 47.08 万吨，比上年增长 10.9%。其中，生猪出栏 429.98 万头、增长 9.8%，牛出栏 27.38 万头、增长 0.6%，羊出栏 69.14 万只、增长 6.6%，家禽出栏 2539.5 万只、增长 30%。今年以来，由于价格大幅下跌，全市畜牧业实现增加值 96.28 亿元，比上年下降 9.8%；畜牧业增加值占比 22.2%，比上年降低 3.1 个百分点。

（二）工业经济领跑全省，支柱产业支撑凸显。全市工业实现增加值 1110.82 亿元，比上年增长 12%，其中规模以上工业增加值增长 12.1%，增速比上年提升 0.4 个百分点，比全省高 3.1 个百分点。一是白酒工业增长强劲、总量扩张、贡献突出。2018 年，全市白酒制造业增加值比上年增长 25.8%，增速比上年提高 11.3 个百分点；占规模以上工业增加值的比重屡创新高，全年达到 77.3%，比上年提高 14.1 个百分点；对全市规模工业经济的贡献率达到 103.6%。二是国有企业供给侧结构性改革成效逐步显现。经过去产能、降成本等供给侧结构性改革，国有企业发展改善明显。2018 年，全市国有控股企业中，有色金属冶炼和压延加工业增长 12%，金属制品业增长 13.5%，通用设备制造业增长 87.2%，燃气生产和供应业增长 39.4%，增速均达到两位数以上。三是特色产业快速增长。医药制造业增长 13.2%，家具制造业增长 20.7%，以竹浆纸为代表的造纸和纸制品业增长 20.8%，增速均高于全市规模以上工业平均水平。

（三）服务业增速放缓，旅游业持续升温。全市服务业实现增加值 1214.71 亿元，比上年增长 10.1%，增速比上年回落 4.2 个百分点，比全省高 0.6 个百分点。一是交通运输邮电业高速发展。随着渝贵铁路开通运行，全市“铁公机”联动的高速交通体系全面形成。2018 年，全市公路货物周转量 712.79 亿吨公里，比上年增长 23.8%；邮政业务总量 11.65 亿元，增长 20.2%；快递业务量 3272.12 万件，增长 49.1%。新舟机场全年旅客吞吐量首次突破 200 万人次，成为贵州省省第一个跨入中型机场行列的支线机场。二是旅游市场持续“井喷”。全域旅游不断推进，景区建设迅速发展，各项旅游优惠政策利好带动，文化融合旅游不断升级。2018 年，全市共接待游客 1.55 亿人次，比上年增长 30.3%；实现旅游综合收入 1557.2 亿元，增长 36.2%。赤水河谷度假区被评为国家级旅游度假区，实现了全省国家级旅游度假区零的突破。三是金融业基本稳定。12 月末，全市金融机构各项存款余额 4816.92 亿元，比年初新增 155.7 亿元，同比增长 3.3%；各项贷款余额 3336.84 亿元，比年初新增 544.5 亿元，增长 19.5%。四是其他营利性服务业增速放缓。1-11 月，全市规模以上其他营利性服务业企业共实现营业收入 35.83 亿元，比上年增长 14.8%，增速较上半年回落 5 个百分点。

（四）固定资产投资快速增长，基础建设大力发展。全市500万元以上固定资产投资比上年增长17.8%，增速比上年回落4.2个百分点，比全省高2个百分点，排全省第2位。其中，第一产业投资下降3.9%；第二产业投资增长9.3%；第三产业投资增长20%。一是基础设施投资持续高速增长。随着兰海高速重庆至遵义段（贵州省境）扩容工程、遵义至余庆高速公路、湄潭至石阡高速公路和汇川区上海路改扩建工程等重大项目的开工建设，以及农村“组组通”公路建设持续推进，全市基础设施投资比上年同期增长30.8%，拉动全市固定资产投资增长10.7个百分点。二是民生领域投资增长较快。文化、体育和娱乐业投资增长60.2%；卫生、社会保障和社会福利业投资增长31.0%；电力、燃气及水的生产供应业投资增长31.0%。三是房地产市场升温，商品房库存直线下降。随着棚户区改造强力推进，全市城镇化进程不断加快，房地产市场持续升温。2018年，全市房地产开发投资增长29.6%，比上年提高31.5个百分点。商品房销售面积1287.06万平方米，增长24.1%，其中期房销售面积增长44.4%。商品房待售面积177.39万平方米，下降31.5%，库存已至近年来最低点。

（五）消费品市场增长趋缓，升级类商品增长较快。全市社会消费品零售总额699.96亿元，比上年增长8.7%，增速比上年同期回落3.5个百分点，比全省高0.5个百分点，排全省第2位。从城乡看，农村市场增速快于城镇。城镇消费品零售额622.49亿元，增长8.6%，乡村消费品零售额77.46亿元，增长9.5%。从行业看，住宿和餐饮业快于批发零售。批发和零售业实现零售额638.19亿元，同比增长8.5%；住宿和餐饮业实现零售额61.77亿元，增长11.0%。从消费主导类商品看，石油制品类增长强劲，汽车、白酒类双双下降。由于居民需求旺盛及价格连续上调，石油类商品持续快速增长，全年限额以上石油制品类零售额同比增长22.7%。受关税和新能源汽车优惠政策影响，汽车消费持续低迷，限额以上汽车类商品零售额同比下降2.9%。受茅台集团规范销售体系影响，限额以上白酒类零售额全年下降12.2%。从升级类商品来看，继续保持快速增长。房市火热助推装修材料类商品迎来销售旺季，2018年，限额以上家具类和建筑及装潢材料类零售额分别比上年增长23.4%和28.8%，增速均明显快于全部社会消费品零售总额。

（六）财政收入质量趋优，居民收入提速增长。全市财政总收入718.08亿元，比上年增长22.5%。一般公共预算收入252.14亿元，增长16.5%，增速比上年回落1.4个百分点，比全省高9.5个百分点，蝉联全省首位。其中，税收收入占一般公共预算收入的比重达80%，比上年提高2.3个百分点，收入质量进一步优化。

一般公共预算支出674.94亿元，比上年增长6%，增速比上年回落15.6个百分点，比全省低2.8个百分点，排全省第7位。其中八项重点支出490.54亿元，增长17.3%。

城镇常住居民人均可支配收入32312元，比上年增加2695元，增长9.1%，比全省高0.5个百分点，排全省第4位；农村常住居民人均可支配收入12265元，比上年

增加 1135 元，增长 10.2%，比全省高 0.6 个百分点，排全省第 3 位。城乡居民人均可支配收入之比为 2.63，倍差继续缩小。

（七）外贸进出口双双回落，消费物价温和上涨。全市进出口总额 4.10 亿美元，比上年下降 64.6%。其中，进口 0.7 亿美元，下降 12.7%，出口 3.4 亿美元，下降 68.5%。1-11 月，实际利用外资 4.26 亿美元，增长 126.3%。

全市居民消费价格总水平上涨 2.8%。八大类消费品呈“七升一降”，除其他用品和服务类下降 0.6%以外，其他均有不同程度上涨，其中涨幅较大的有居住类上涨 5.6%、医疗保健类上涨 3.9%、教育文化和娱乐类上涨 3.3%。

2、红花岗区经济形势分析

红花岗区位于贵州省省北部，是遵义市的中心城区之一，历来是遵义市的经济、文化、交通中心，国土面积 1422.75 平方公里，常住人口 78.7 万人，辖 9 个镇、14 个街道，共有 100 个村、82 个社区居委会。1935 年 1 月，中共中央在这里召开了具有伟大历史意义的“遵义会议”，因此而名扬中外，彪炳史册，被誉为“转折之城”。

红花岗区历史悠久。战国时为鳖国，为夜郎属地；唐贞观 13 年（公元 639 年）设置播州，后由杨氏土司管理 725 年，至今已有 1300 多年的历史。明万历 28 年（公元 1600 年）改土归流，设遵义县；1949 年 11 月 25 日设立县级遵义市，1997 年 6 月 10 日，撤销县级遵义市设立红花岗区。

红花岗区区位优势明显。处于西南出海通道重庆至贵阳黄金分割点上，是连接“黔中经济圈”、“黔北经济带”和“成渝经济圈”的重要节点城市，向南到省会贵阳市 147 公里，向北到直辖市重庆 251 公里，向西 294 公里进入四川省，离四川省会成都市 540 公里。公路交通四通八达，210 国道、326 国道、G75 兰海高速、G56 杭瑞高速公路、遵义绕城高速公路穿境而过。川黔电气化铁路纵贯全区，连接直辖市重庆和省会贵阳的渝黔快速铁路于 2012 年 11 月 1 日开工建设，已于 2017 年 10 月通车。距遵义市中心城区约 20 公里的遵义新舟机场为 4C 级民用航空机场，现已开通北京、上海、香港（港澳台）、首尔（国际）、曼谷（国际）等 31 个国内、港澳台和国际航班。

一、地区生产总值

初步测算，2017 年，全区实现地区生产总值（GDP）479.96 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.2%。分产业看，第一产业实现增加值 33.63 亿元，比上年增长 6.4%；第二产业实现增加值 168.50 亿元，比上年增长 12.5%，其中工业实现增加值 128.99 亿元，比上年增长 11.5%；第三产业实现增加值 277.83 亿元，比上年增长 12.8%。三次产业比例由 2016 年的 7.31:34.32:58.34 调整为 7.0:35.1:57.9。人均地区生产总值达 56159 元。

二、脱贫攻坚 全年完成脱贫 195 户 759 人。深入开展脱贫攻坚春季攻势、夏季大比武和秋季攻势，加大脱贫攻坚投入力度，实施扶贫产业项目 18 个，打造 10 个连片千亩农业示范基地。52540 人饮水质量得到提高。扎实推进“组组通”公路建设，

完成 317 户农村危房改造和 5214 户“三改”工作。加强信息基础设施建设，新增光缆线路 2237 公里，农村广播电视户户用工程新覆盖 1706 户（脱贫攻坚数据不含南部新区三镇和新蒲新区）。

三、农业

2017 年全区实现农林牧渔业总产值 543027 万元，按可比价计算，比上年增长 6.8%。其中：农业实现总产值 364098 万元，比上年增长 8.6%；林业实现总产值 10429 万元，比上年增长 7.8%；畜牧业实现总产值 140643 万元，比上年增长 2.5%；渔业实现总产值 14436 万元，比上年增长 7.0%，农林牧渔服务业实现总产值 13421 万元，比上年增长 4.5%。全年完成农林牧渔业增加值 348553 万元，比上年增长 6.3%。

四、工业

年末规模以上工业法人企业 91 家，比上年末增加 25 家。其中，红花岗区 7 家，南部新区三镇 39 家，新蒲新区 45 家。

全年完成规模以上工业增加值(2000 万元口径)59.21 亿元，较上年增长 11.0%。其中，国有企业完成 0.23 亿元、集体企业完成 0.035 亿元、股份制企业完成 58.62 亿元、外资及港澳台商企业完成 0.094 亿元、其他经济类型企业完成 0.23 亿元。分轻重工业看，轻工业完成增加值 9.88 亿元，占规模以上工业增加值比重为 16.7%，重工业完成增加值 49.32 亿元，占规模以上工业增加值比重为 83.3%。

五、固定资产投资

固定资产投资快速发展。2017 年，完成 500 万元及以上固定资产投资 537.75 亿元，比上年增长 22.5%。

2017 年完成建筑业总产值 188.99 亿元，较上年增长 21.2%。其中，建筑工程完成总产值 179.54 亿元、安装工程完成总产值 8.88 亿元、其他完成总产值 0.57 亿元。

六、国内贸易和旅游

商贸流通平稳发展。全年完成社会消费品零售总额 217.30 亿元，比上年增长 4.7%。全年完成社会消费品销售总额 898.87 亿元，比上年增长 20.0%。

全区共有 4A 级旅游景区 1 个，3A 级旅游景区 2 个，全年共接待外省游客 1069.55 万人次，同比增长 30.2%，入境游客 2247 人次，同比增长 4.9%，实现旅游总收入 284.77 亿元，同比增长 42.2%。

七、财政

2017 年，全区完成财政总收入 82.77 亿元，比上年增长 19.4%。其中，一般公共预算收入 27.69 亿元，比上年增长 22.2%；完成税收收入 22.10 亿元，比上年增长 27.5%，税收收入占一般公共预算收入比重为 79.8%。

八、教育和文化科技

2017 年全区幼儿园专任教师 893 人，小学学校专任教师数为 2020 人，初中专任教师数为 1558 人，高中专任教师数为 770 人，特殊教育学校专任教师 14 人，工读学

校专任教师 14 人。学前教育在校学生人数 15924 人，小学在校学生人数为 42761 人。初中在校学生数为 21540 人，高中在校学生数为 11180 人，特殊教育在校学生数为 108 人，工读学校在校学生人数为 89 人（教育数据不含南部新区三镇和新蒲新区数据）。

九、人口和人民生活

年末全区总户籍人口 795654 人，比上年增加 8318 人，其中乡村人口 272440 人。全年红花岗区（含南部新区三镇）出生人口 9259 人，出生率为 14.28%，死亡人口 3014 人，死亡率为 6.13%，自然增长率为 8.15%；新蒲新区出生人口 3634 人，出生率为 14.09%，死亡人口 2028 人，死亡率为 7.13%，自然增长率为 6.96%（因市卫计局分别考核红花岗区和新蒲新区计划生育情况，无法提供合计计生数据）。

人民生活环境进一步优化，城市环境空气质量达标率 92.9%（含南部新区，不含新蒲新区），集中式饮用水源水质 100%达标。居民收入进一步提高，2017 年全区城镇常住居民人均可支配收入 32089 元，农村常住居民人均可支配收入 13284 元，分别比上年增长 8.8%和 9.2%。

十、社会保障

2017 年，全面启动“五年棚改计划”，完成 11145 户房屋征收，拆除城市老旧危楼 9.7 万平方米，应急搬迁 1487 户，拆除“两违”建筑 60 余万平方米。结合化解房地产库存，坚持建购并举解决政府性工程还房问题，建成还房 30 余万平方米，购置商品房 44 万平方米用于还房安置。建设保障性住房 2205 套，改造农村危房 3310 户。城市低保标准为 600 元/月，同比增长 10.09%，农村低保标准为 3612 元/年，同比增长 15.33%。城镇新增就业 27702 人，城镇登记失业率为 3.1%。

（四）最高最佳使用分析：

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值。所谓最高最佳利用，是指法律上许可、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值最大的一种利用。

法律上的允许或法律上的许可，是估价对象最高最佳利用分析的前提条件。根据委托人提供的相关产权资料并结合实地勘查，我们得知其法定用途为成套住宅，实际使用的用途也为成套住宅，因此我们认为以维持现状为前提最为有效。

技术上可能，是指估价对象在物质和技术条件上应具备实现最高最佳利用和实现价值最大化的可能性。根据现场查勘，估价对象为成套住宅；周边为成熟生活区，周围公共服务设施完善，对于成套住宅来说其与外部环境相协调。因此，我们认为估价对象现状在技术上可能。

财务上可行，一般是指对于法律上允许、技术上可能的每一种潜在使用方式，利用预测估价对象未来的收入与支出，通过两者现值的比较，将其收入现值大于支出现值的使用方式确定为具有可行性。根据市场调研，估价对象为成套住宅，维护保养状

况一般，现用途下的租金收益水平高于建筑物自身的维修费、管理费等支出费用。因此，我们认为估价对象现状在经济上可行。

综上所述，估价对象现状利用状况为在法律上许可、技术上可能、财务上可行，估价对象的价值最大，故估价对象现状利用为最高最佳利用。

（五）估价方法适用性分析

估价技术路线：估价对象为成套住宅房地产，土地性质为国有用地，适合采取比较法直接评估房地产市场价格。

估价方法选择：常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等五种。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身的实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定选取比较法进行测算，具体分析如下：

1、估价对象估价对象产权清晰，其法定及现状用途为成套住宅，周边类似房地产市场交易较多，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用比较法测算。

2、估价对象所在地区当前房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场租赁案例较多，但是其售价增长速度与租金收益增长速度不匹配，从收益角度不能反映同类物业真实的供求关系及市场价值，故不适宜采用收益还原法进行评估。

3、由于近年来遵义市红花岗区房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利润，使房地产的售价已经远远偏离其建造成本，故不采用成本法估价。

4、假设开发法估价适用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。本次估价对象不属于该类房地产，所以不采用假设开发法。

5、基准地价修正法适用于宗地地价的评估，本次估价对象不属于该类房地产，所以不采用基准地价修正法。

估价对象所在区域同类物业的交易活跃，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

比较法定义：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。

（六）估价测算过程

比较法测算过程

（1）比较案例基本情况：

估价对象位于遵义市红花岗区洗马路周边同类型物业房地产市场交易案例较多，我们选取与估价对象用途相同、与估价对象邻近或在同一供需圈、属于正常交易或可修正为正常交易以及交易时间与估价对象的价值时点接近的案例。

①本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

- 查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；
- 查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；
- 查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- 查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易案例均符合以下条件：

- 与估价对象具有相同的用途，均为住宅用房；
- 与估价对象交易类型相同，均为买卖交易；
- 与估价对象邻近或在同一供需圈；
- 属于正常交易或可修正为正常交易；
- 可以进行日期修正，交易时间与估价对象的价值时点接近。
- 区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

③本次估价选择了以下三个比较交易案例

表 4：估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		康海世纪花城美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号成套住房	康海世纪花城	康海世纪花城
位置	遵义红花岗区	遵义红花岗区	遵义红花岗区	遵义红花岗区
用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
价值类型	市场价值	市场价值	市场价值	市场价值
可比实例来源	——	万和诚地产	万和诚地产	万和诚地产
成交日期	/	2018 年 12 月	2018 年 10 月	2018 年 09 月
成交单价（元/m ² ）	待估	7500	8000	7800
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

(2) 比较因素选择及因素条件说明

比较因素选择交易情况、交易时间、区域因素和个别因素。区域因素选择区域繁华程度、交通便捷程度、公共配套设施、规划限制；个别因素选择楼层及朝向、平面布置、装修情况、新旧程度、设施设备。

1) 交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；

2) 市场状况修正：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

3) 房地产状况修正：使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

① 区位状况调整因素：包括商业繁华度、距区域中心的距离、周围环境和景观、楼层、临街状况、公共交通便利度、交通管制情况、基础设施、公共配套设施；

② 实物状况调整因素：包括建筑物实物状况（外观设计、建筑结构、设备设施、装饰装修、层高、空间布局、建筑面积、建筑规模、物业管理、成新率、特殊情况）；

③ 权益状况调整因素：包括土地使用权类型、土地使用期限、用途、规划条件、共有情况、用益物权设立情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表 5

表 5：比较因素情况描述表

项目名称		委估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			康海世纪花城	康海世纪花城	康海世纪花城
标准化处理后的成交成交单价（元/m ² ）		待估	7800	8000	8200
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	--	2018 年 12 月	2018 年 10 月	2018 年 09 月
区位状况	距区域中心的距离	3.5 公里	3.5 公里	3.5 公里	3.5 公里
	周边环境和景观	小区绿化	小区绿化	小区绿化	小区绿化
	公共交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	基础设施	较优	较优	较优	较优
	外部配套设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	朝向	南北	南北	南北	南北
楼层	共 22 层第 21 层	共 28 层第 1 层	共 28 层第 17 层	共 22 层第 6 层	
实物状况	外观	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	设备设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	装饰装修	精装	中装	精装	精装
	层高	约 3.2 米	约 3.2 米	约 3.2 米	约 3.2 米
	空间布局	非常合理	非常合理	非常合理	非常合理
	建筑面积	147.76 m ²	111 m ²	146 m ²	148 m ²
	成新率	8 成新	8 成新	8 成新	8 成新
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	特殊情况（如日照/采光/隔声等）	无	无	无	无
权益状况	房地产使用权类型	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权
	房地产使用年限	60 年	60 年	60 年	60 年
	规划条件	无特殊规划限制条件	无特殊规划限制条件	无特殊规划限制条件	无特殊规划限制条件
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
	担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	有租赁	有租赁	有租赁	有租赁
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	查封	无查封	无查封	无查封
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

(3) 根据估价对象与可比实例基本情况编制比较因素条件说明表（具体见表 6）
表 6: 比较因素条件说明表

项目名称		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		康海世纪花城	康海世纪花城	康海世纪花城
标准化处理后的成交价格（元/m ² ）		7500	8000	7800
交易情况		相似	相似	相似
市场状况	成交日期	相似	相似	相似
区位状况	距区域中心的距离	相似	相似	相似
	周边环境和景观	相似	相似	相似
	公共交通便捷度	相似	相似	相似
	基础设施	相似	相似	相似
	外部配套设施	相似	相似	相似
	临街状况	相似	相似	相似
	朝向	相似	相似	相似
	楼层	相似	相似	相似
实物状况	外观	相似	相似	相似
	建筑结构	相似	相似	相似
	设备设施	相似	相似	相似
	工程质量	相似	相似	相似
	装饰装修	略差	相似	相似
	层高	相似	相似	相似
	空间布局	相似	相似	相似
	建筑面积	相似	相似	相似
	成新率	相似	相似	相似
	物业管理	相似	相似	相似
	特殊情况（如日照/采光/隔声等）	相似	相似	相似
权益状况	房地产使用权类型	相似	相似	相似
	房地产使用年限	相似	相似	相似
	规划条件	相似	相似	相似
	共有情况	相似	相似	相似
	用益物权设立情况	相似	相似	相似
	担保物权设立情况	相似	相似	相似
	租赁或占有情况	相似	相似	相似
	拖欠税费情况	相似	相似	相似
	查封情况	相似	相似	相似

(4) 编制比较因素条件指数表（具体见表 7）

表 7：比较因素条件指数表

项目名称		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		康海世纪花城	康海世纪花城	康海世纪花城
标准化处理后的成交价格（元/m ² ）		7500	8000	7800
交易情况		100	100	100
市场状况	成交日期	100	100	100
区位状况	距区域中心的距离	100	100	100
	周边环境和景观	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100
	基础设施	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	临街状况	100	100	100
	朝向	100	100	100
	楼层	100	100	100
实物状况	外观	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	设备设施	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	装饰装修	98	100	100
	层高	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	建筑面积	100	100	100
	成新率	100	100	100
	物业管理	100	100	100
	外观	100	100	100
	特殊情况（如日照/采光/隔声等）	100	100	100
权益状况	房地产使用权类型	100	100	100
	土地使用期限（年）	100	100	100
	规划条件	100	100	100
	共有情况	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100
	查封情况	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100

(5) 编制比准价格测算表（具体见表 8）

表 8：比准价格测算表

项目名称		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		康海世纪花城	康海世纪花城	康海世纪花城
位置		遵义红花岗区	遵义红花岗区	遵义红花岗区
标准化处理后的成交价格		7500	8000	7800
交易情况修正系数		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况修正系数		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产状况修正系数	区位状况修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	实物状况修正系数	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	权益状况修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价值 (元/m ²)		7653	8000	7800
比较价值单价 (元/m ²)		7820 (取整至十位)		

(6) 求取房地产比较价值

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比较价值：

$$\text{房地产单价} = (7803 + 7843 + 8039) \div 3 \approx 7820 \text{ 元/平方米}$$

(7) 确定估价对象市场价值

委估对象的市场价值为

$$= 7820 \times 147.76$$

$$\approx 1155500 \text{ (元)} \text{ (取整至百位)}$$

(七) 估价结果确定

估价人员遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2019 年 01 月 07 日的评估总值为 ¥1,155,500 元，大写人民币壹佰壹拾伍万伍仟伍佰元整。

六、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《遵义市汇川区人民法院鉴定委托书》
- (四) 《房屋记载表》等有关资料复印件
- (五) 《房地产估价师注册证书》复印件
- (六) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照

估价对象位置示意图



估价对象照片





遵义市汇川区人民法院 鉴定委托函

(2019)黔 0303 鉴 3 号

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司：

我院受理的申请人贵州遵义汇川农村商业银行股份有限公司与被申请人王银借款合同纠纷一案（(2018)黔 0303 执 2149 号），根据案件需要，对该案进行司法鉴定，现将委托鉴定要求陈述如下：

- 1、对被执行人王银位于遵义市红花岗区洗马路康海世纪花园美伦花乡 A、B 座美 B 幢 2-21-1 号房屋和装修价值进行评估。（报告电子版及照片请发在邮箱 1837120086@qq.com）

根据《人民法院司法鉴定工作暂行规定》和《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》的有关规定，现委托你单位安排有关专业人员进行鉴定，并将鉴定结果报告书及时回复我院。

联系单位：遵义市汇川区人民法院对外委托办公室

联系人：张阳富

联系电话：0851-28669980

王敏

联系电话：0851-28669921

鉴定过程联系人：吴昊

联系电话：18085236470

王露

13984228224

申请人：贵州遵义汇川农村商业银行股份有限公司

委托代理人：韦勇

联系电话：13508528393

被申请人：王银

联系电话：18608522301



11 005

房屋记载表

房号 2-21-1

房屋编码:520302120000000000006853

坐落	贵州省遵义市红花岗区洗马路康海世纪花城英伦花乡A、B座类B幢			房屋标识	普通商品房
项目名称	康海世纪花城英伦花乡A、B座			房屋性质	
幢号	类B	单元	2	所在层	21
				房号	2-21-1
规划用途	建筑结构		建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	分摊面积(m ²)
成套住宅	其它		147.76	125.09	22.67
权利主体信息					
权利类别	签约合同		共有情况	单独所有	
证书编号	200815910		登记时间	2008-06-12	
姓名	证件类型	证件号码		共有关系	所占份额
王银	其他	522101198307193639		主权利人	
查封信息					
查封类别	预查封(合同/预告)		查封期限	2016-05-17至2019-05-16	
查封文号	(2016)黔0303执949号				
查封原因	任达芝诉王银借款纠纷一案。(查封3年)				
申请人	汇川区人民法院			查封日期	2016-05-17
查封信息					
查封类别	预查封(合同/预告)		查封期限	2017-06-12至2020-06-11	
查封文号	(2017)黔0303执保150号				
查封原因	汇川农村商业银行股份有限公司诉王银借款纠纷一案。(查封3年)				
申请人	汇川区人民法院			查封日期	2017-06-12

