



房地产估价报告

估价项目名称：余庆县人民法院因案件执行的需要提供参考依据而委托对贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号住宅用房的房地产价值进行估价

估价委托人：余庆县人民法院

房地产估价机构：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李 涛 注册证号：5219970017

陈德武 注册证号：5220020024

估价作业期：二〇一九年十月二十三日至二〇一九年十月二十四日

估价报告编号：黔惠仕（2019）估字第100831号

目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价对象.....	1
二、估价目的.....	1
三、价值时点.....	1
四、价值类型.....	1
五、估价方法.....	1
六、估价结果.....	1
七、估价报告的使用期限.....	2
估 价 师 声 明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
一、本次估价的各项假设.....	4
二、估价报告使用限制.....	5
房地产估价结果报告.....	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.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法的选用.....	12
十、估价结果.....	14
十一、估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
房地产估价技术报告.....	15
一、个别因素分析.....	15
二、区域状况分析.....	15
三、市场背景分析.....	17
四、最高和最佳使用分析.....	18
五、估价方法的选用.....	31
六、估价测算过程.....	32
七、估价结果的确定.....	37

附件（复印件）：

- （一）评估委托书；
- （二）《个人不动产信息情况证明》；
- （三）相关资料；
- （四）房屋照片及区位图；
- （五）估价机构企业法人营业执照；
- （六）估价人员资格证；
- （七）房地产评估机构资格证；
- （八）中国房地产估价师学会团体会员证书。

（以上均为复印件）

致估价委托人函

余庆县人民法院：

受贵法院的委托，我公司已指派注册房地产估价师对位于贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城 3 幢 34-3 号住宅用房壹套进行了实地查勘，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象于价值时点 2019 年 10 月 23 日的市场价值进行了估价。现将估价结果汇报如下：

一、估价对象

廖红美所有的位于贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城 3 幢 34-3 号住宅用房壹套，建筑面积为 124.69 平方米，含其占用（或应分摊）的国有城镇住宅用地土地使用权，其占用（或应分摊）的土地使用权类型为出让，以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施及室内二次装饰装修，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

二、估价目的

为案件执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点

根据房地产估价规范要求，本次估价以实地查勘之日作为价值时点 2019 年 10 月 23 日。

四、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点 2019 年 10 月 23 日的房地产市场价值。其中：

市场价值是指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。

五、估价方法

市场比较法。

六、估价结果

我公司估价人员依据全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及贵州省人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015

《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013); 委托方提供的有关资料; 我公司所掌握的遵义市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。结合长期积累的估价经验和本次估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照严谨的估价程序, 选取适宜的估价方法, 综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素, 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评估对象于价值时点(2019年10月23日)的公开市场价值为人民币柒拾玖万壹仟玖佰元整(¥79.19万元), 其具体情况如下:

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m ²)	公开市场价值	
				评估单价 (元/m ² ·建筑面积)	总价 (万元)
廖红美	遵义市新蒲新区东城大道 遵义市美的城市综合体美的 的城3幢34-3号	住宅	124.69	6351	79.19


七、估价报告的使用期限

随着时间的变化, 评估对象的价值也应作相应调整, 故本报告使用期限为壹年(即二〇一九年十月二十四日至二〇二〇年十月二十三日止)。

评估的详细结果, 见《估价结果报告》。

此 致

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

法定代表人: 

二〇一九年十月二十四日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、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。

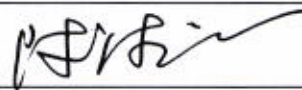

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们已于 2019 年 10 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象附近地区同类房屋进行调查和比较、根据评估需要选择了可比实例。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘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，我们不承担对估价建筑结构质量进行调查的责任。参与查勘人员为中国注册房地产估价师李涛、陈德武，估价师助理张世昌。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

6. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师	注册证号	声明人签字
陈德武	5220020024	
李 涛	5219970017	

二〇一九年十月二十四日

估价的假设和限制条件

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的《个人不动产信息情况证明》复印件，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，故本次估价假设估价对象房屋安全、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、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的权属证书所记载的坐落一致，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。

（二）未定事项假设

1、由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限及室内二次装修年份等资料无法获悉，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

2、由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用权出让合同》，且估价人员无法调查获知估价对象土地使用期届满之后地上建筑物的处理方式，根据本次估价目的，遵行谨慎原则，在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，不高估市场价值，故本次估价假设出让合同约定在建设用地上使用期限届满时地上建筑物由政府无偿收回，土地使用权期限届满后估价对象地上建筑物剩余经济耐用年限对应的价值忽略不计。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、根据委托方提供的《个人不动产信息情况证明》得知估价对象分别以二手房买卖和商品房买卖方式合法取得，且未载明其占用或分摊土地使用权权利状况。故本次估价设定估价对象占用或分摊土地使用权用途为住宅、使用权类型为出让。

2、由于估价人员无法取得相关资料来判定可比实例在成交时是否家庭唯一生活用房，故本次估价假设可比实例在成交时，不是家庭唯一生活用房并已满2年，且不存在税费转嫁。

二、估价报告使用限制

1、本评估报告及附件内容仅供委托方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方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托估价单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的使用期限为壹年（即二〇一九年十月二十四日至二〇二〇年十月二十三日），委托方应在本报告的使用期限内合理使用本报告。如超过使用期限，或估价时点之后、使用期限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，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人及登记机关使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本公司书面许

可，不得向其他单位或个人提供。

4、应用本估价报告时，估价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”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、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。

6、本估价报告的估价结果，须经贵州惠仕房地产资产评估有限公司盖章及在该公司执业的2名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的参考价值，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，评估结果一般会失效。

8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

黔惠仕（2019）估字第 100831 号

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价方：余庆县人民法院
联系电话：18085237549

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：贵州惠仕房地产资产评估有限公司
房地产机构住所：贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目 R-1 区第一栋
（贵阳都会） 1-21-13、14、15 号
营业执照注册号：915200002144360615
房地产估价机构资质等级：壹级
行政许可决定书号：建住房许（2013）007
资质证书编号：建房估证字[2013]007 号
资质使用期限：2021 年 11 月 29 日
法定代表人：李涛
联系电话：0851-86856628 86861893

三、估价目的

为案件执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象位于贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号住宅用房壹套，建筑面积为124.69平方米，钢混结构。财产范围包括估价对象建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

产权证号	登记日期	登记类型	权利人	房屋用途	结构	面积	坐落
2015505960	2015-04-21	首次登记	廖红美	成套住宅	钢混结构	124.69	贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象所属宗地的土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

名称	基本情况说明
土地面积	因为委托人未提供估价对象的《国有土地使用权证》，其具体分摊的土地使用权面积不能确定。
土地四至	根据现场实地查勘估价对象东临东联二号线，南临纵二路、北临东城大道、西临小区道路。
水文条件	可满足正常生活需要
土地形状	所属宗地呈规则矩形分布
地形和地势	估价对象占用的宗地与相邻土地现均为场地平整后的状况，宗地内标高与相邻土地和道路标高相差不大，不影响自然排水；场地平坦，无明显的坡度；地基地质条件良好，适合建筑
地质条件	地基承载能力强，稳定性高，无特殊地质现象
开发程度	估价对象实际开发程度宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）
规划限制条件	城镇住宅用地，因资料有限，故所在项目容积率不能确定。
土地利用状况	所属宗地内修建有多栋中高层住宅楼，估价对象位于3栋。

(2) 建筑物状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详见下表：

估价对象建筑物状况一览表

名称	贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号住宅用房				
规模	估价对象建筑面积为124.69 m ² ，作为住宅用房，其建筑规模合适				
房屋结构	钢混结构	建成年代	2016年	实际用途	住宅
总楼层	34层	所在楼层	34层	总高	约95M
空间布局	平层	临街状况	临街	层高	约2.8M
车位	地下停车位	楼房形状	方形	朝向	东南
外墙	涂料	完损状况	完好	户型结构	三室两厅两卫两阳台
装修档次	精装	维护保养	完好	物业管理	专业物管
入住率	较高	通风采光	较好	配套设施	通水、电、气、视、讯
装修状况		地面	内墙	天棚	
	室内	木地板	刮瓷粉、贴瓷砖	石膏吊顶、刮瓷粉	
	门窗	入户门为防盗门			
其他设施	估价对象小区绿化较好，估价对象所在单元配置有消防栓及干粉灭火器。				

4、估价对象区域状况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象区位状况详见下表：

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落及方位	位于贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号，遵义市东南部，东临东联二号线，南临纵二路、北临东城大道、西临小区道路。
	与相关主要场所的距离	距贵州省遵义汽车客运总站约3.5公里，距爱琴海购物公园约3.3公里，距遵义站（高铁）约3公里。
	朝向	东南
	楼层	总楼层为34层，所在楼层为第34层
	临街状况	不临街
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由东城大道、纵二路等交通主干道、次干道以及众多支路组成，区域内道路等级和路网密度较高，道路通达状况一般
	公共交通	估价对象区域内主要交通工具为公交车、出租车，并设有公交站点，周围有27路、307路等公交车从附近街道通过等多路公交车从附近街道通过，车次较多，车流量较大，交通出行较方便，公交便捷度较好。
	对外交通状况	估价对象距贵州省遵义汽车客运总站约3.5公里，遵义站（高铁）约3公里，距兰海高速（G75）入口约11公里，通过上述交通方式或道路可方便的到达周围区市县及周边其他城市，对外交通便捷度较好。
	交通管制	估价对象所在区域道路多为双向行驶
城市基础设施		估价对象所在区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通
公共服务设施	教育机构	估价对象所在区域内有遵义市第四十中学、新蒲第三小学等分布在周围
	医疗机构	估价对象所在区域内有社区卫生服务中心分布在周围
	金融机构	估价对象所在区域内有银行营业网点或自助银行
	购物场所	估价对象所在区域内有综合超市等购物、休闲娱乐场所
周围环境及景观	自然环境	估价对象所在区域内粉尘、噪音、水质等无明显污染，整体看自然环境较好
	人文环境	估价对象所在区域内中高档住宅小区较多，配套建有众多公园及广场，人文环境较好
	景观	估价对象所在区域自然环境景观一般
居住聚集度		估价对象位于遵义市东南部，东临东联二号线，南临纵二路、北临东城大道、西临小区道路。周边主要分布有大量的中高档住宅小区，楼盘入住率均较高，居住聚集度较好。

五、价值时点

根据房地产估价规范要求，本次估价以实地查勘之日作为价值时点2019年10月23日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点 2019 年 10 月 23 日的房地产市场价格。

其中：市场价值，是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) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国物权法》【主席令第 62 号】(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过并发布)；

(2) 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)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(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修订)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5) 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(2000 年 9 月 29 日法释〔2000〕44 号)；

(6) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(2005 年 11 月 14 日法释〔2005〕14 号)；

(7) 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】10 号；

(8) 《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》(以下简称参考价规定)(法释〔2018〕15 号)；

(9) 法办〔2018〕273 号《人民法院委托评估工作规范》。

(二) 本次估价采用的技术规程

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

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 委托方提供的有关资料

1、评估委托书复印件；

2、《个人不动产信息情况证明》复印件。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 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。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(三) 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(四) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法的选用

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》”的有关规定要求。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：

1、估价方法的理论适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

市场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。

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。

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。

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，有条件选用市场法估价的，应以市场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市场法估价，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。

2、不选用的估价方法及理由

(1)、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本估价不适合选用成本法。

(2)、不选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已建成的房地产，故不选用假设开发法进行估价。

(3)、不选用收益法

由于估价对象为住宅房地产，目前虽有出租信息及案例，但出租房案例的具体信息(如：装修情况、家具家电等)无法攻取。故不选用收益法对本估价对象进行估价。

3、选用的估价方法及理由

本估价选用比较法进行估价。

选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产的交易实例，因此本次估价选取比较法。

所谓比较法，也称市场比较法、市场法，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。其计算公式为：

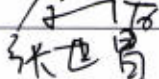
估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

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评估对象于价值时点（2019年10月23日）的公开市场价值为人民币柒拾玖万壹仟玖佰元整（¥79.19万元），其具体情况如下：

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m ²)	公开市场价值	
				评估单价 (元/m ² ·建筑面积)	总价 (万元)
廖红美	遵义市新蒲新区东城大道 遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号	住宅	124.69	6351	79.19

十一、估价人员

评估人员		注册证号	估价师签字
中国注册房地产估价师	陈德武	5220020024	
	李涛	5219970017	
助理	张世昌	--	

十二、实地查勘期

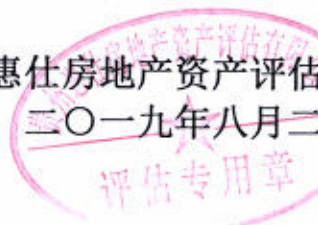
二〇一九年十月二十三日

十三、估价作业日期

二〇一九年十月二十三日至二〇一九年十月二十四日

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

二〇一九年八月二十四日



房地产估价技术报告

一、个别因素分析

1、估价对象位于贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号住宅用房壹套，建筑面积为124.69平方米，钢混结构。财产范围包括估价对象建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权和以及满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

产权证号	登记日期	登记类型	权利人	房屋用途	结构	面积	坐落
2015505960	2015-04-21	首次登记	廖红美	成套住宅	钢混结构	124.69	贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象所属宗地的土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

名称	基本情况说明
土地面积	因为委托人未提供估价对象的《国有土地使用权证》，其具体分摊的土地使用权面积不能确定。
土地四至	根据现场实地查勘估价对象东临东联二号线，南临纵二路、北临东城大道、西临小区道路。
水文条件	可满足正常生活需要
土地形状	所属宗地呈规则矩形分布
地形和地势	估价对象占用的宗地与相邻土地现均为场地平整后的状况，宗地内标高与相邻土地和道路标高相差不大，不影响自然排水；场地平坦，无明显的坡度；地基地质条件良好，适合建筑
地质条件	地基承载能力强，稳定性高，无特殊地质现象
开发程度	估价对象实际开发程度宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）
规划限制条件	城镇住宅用地，因资料有限，故所在项目容积率不能确定。
土地利用状况	所属宗地内修建有多栋中高层住宅楼，估价对象位于3栋。

(2) 建筑物状况描述

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详

见下表：

估价对象建筑物状况一览表

名称	贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号住宅用房				
规模	估价对象建筑面积为124.69 m ² ，作为住宅用房，其建筑规模合适				
房屋结构	钢混结构	建成年代	2016年	实际用途	住宅
总楼层	34层	所在楼层	34层	总高	约95M
空间布局	平层	临街状况	临街	层高	约2.8M
车位	地下停车位	楼房形状	方形	朝向	东南
外墙	涂料	完损状况	完好	户型结构	三室两厅两卫两阳台
装修档次	精装	维护保养	完好	物业管理	专业物管
入住率	较高	通风采光	较好	配套设施	通水、电、气、视、讯
装修状况		地面	内墙	天棚	
	室内	木地板	刮瓷粉、贴瓷砖	石膏吊顶、刮瓷粉	
	门窗	入户门为防盗门			
其他设施	估价对象小区绿化较好，估价对象所在单元配置有消防栓及干粉灭火器。				

二、区域状况分析

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象区位状况详见下表：

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落及方位	位于贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号，遵义市东南部，东临东联二号线，南临纵二路、北临东城大道、西临小区道路。
	与相关主要场所的距离	距贵州省遵义汽车客运总站约3.5公里，距爱琴海购物公园约3.3公里，距遵义站（高铁）约3公里。
	朝向	东南
	楼层	总楼层为34层，所在楼层为第34层
	临街状况	不临街
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由东城大道、纵二路等交通主干道、次干道以及众多支路组成，区域内道路等级和路网密度较高，道路通达状况一般
	公共交通	估价对象区域内主要交通工具为公交车、出租车，并设有公交站点，周围有27路、307路等公交车从附近街道通过等多路公交车从附近街道通过，车次较多，车流量较大，交通出行较方便，公交便捷度较好。
	对外交通状况	估价对象距贵州省遵义汽车客运总站约3.5公里，遵义站（高铁）约3公里，距兰海高速（G75）入口约11公里，通过上述交通方式或道路可方便的到达周围区市县及周边其他城市，对外交通便捷度较好。
	交通管制	估价对象所在区域道路多为双向行驶
城市基础设施		估价对象所在区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯，其中供水为城市供水，供水充足；排水为雨水、污水分流制，排污系统较完善，排水畅通；供气为城市主管网供气，供气充足；供电为国家电网，供电有保障；通讯为电信、移动、联通所覆盖，通讯畅通
公共服务设施	教育机构	估价对象所在区域内有遵义市第四十中学、新蒲第三小学等分布在周围
	医疗机构	估价对象所在区域内有社区卫生服务中心分布在周围
	金融机构	估价对象所在区域内有银行营业网点或自助银行
	购物场所	估价对象所在区域内有综合超市等购物、休闲娱乐场所
周围环境及景观	自然环境	估价对象所在区域内粉尘、噪音、水质等无明显污染，整体看自然环境较好
	人文环境	估价对象所在区域内中高档住宅小区较多，配套建有众多公园及广场，人文环境较好
	景观	估价对象所在区域自然环境景观一般
居住聚集度		估价对象位于遵义市东南部，东临东联二号线，南临纵二路、北临东城大道、西临小区道路。周边主要分布有大量的中高档住宅小区，楼盘入住率均较高，居住聚集度较好。

三、市场背景分析

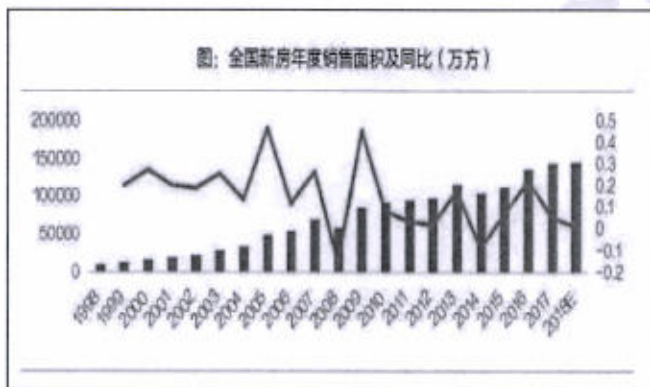
一、全国房地产市场分析

2018 年中国房地产市场仍处在高位，但基本结束快速增长势头。全国新房、二手房交易量与去年相比基本持平，下半年市场开始转冷降温。在经历一年多的调控后，预计 2019 年中国房地产将迎来中温放松政策，新房在供给放量中走向拐点和分化，二手房则有望结束下行态势。

(一)、2018 年市场情况简述

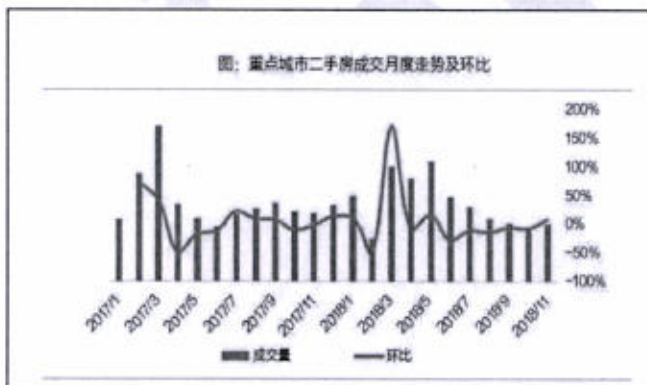
1、新房市场增势终止

2018 年全国商品住宅销售面积 14.6 亿平，同比基本持平。在住房全面商品化后的 20 年，商品住宅销售达到巨量顶峰，2018 年新房 GMV 达 12 万亿，同比增加 10%，增速回落至 20 年以来低位。而四季度以来全国商品住宅销售面积逐月同比下滑，销售疲态尽显。



2、二手房市场低温运行

2018 年全国二手房成交量预计 420 万套，交易面积 3.95 亿平，同比持平。在 2016 年末至今的调控影响下，2018 年二手房市场保持 2017 年以来的低温状



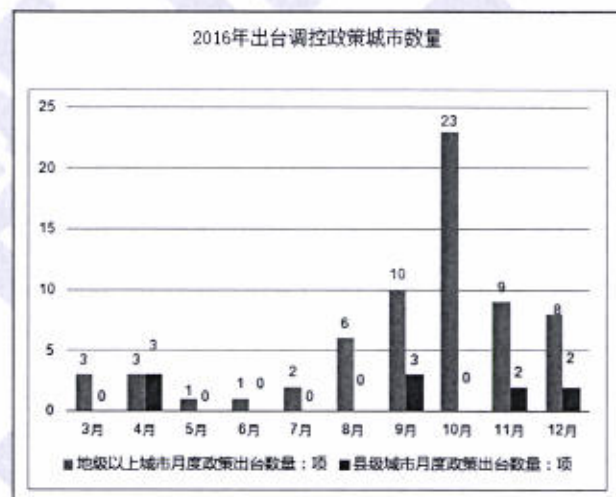
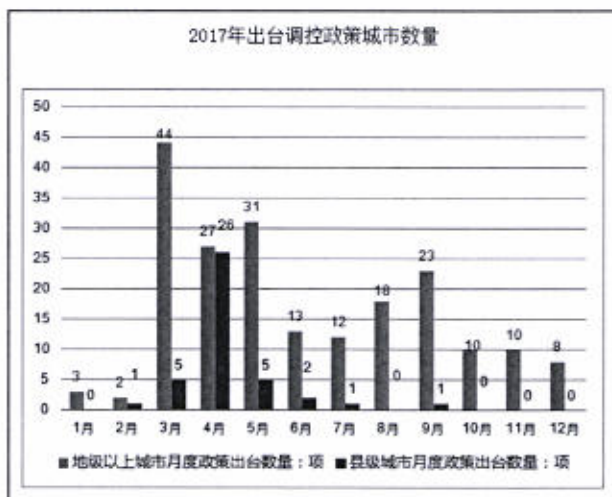
态，成交量低于 2015-2016 年。从重点城市二手房市场年内表现来看，6 月以来成交持续回落，11 月成交保持在 2017 年以来低位上。

在调控持续影响下，重点城市二手房市场降温，预期低迷。2018 年客源成交周期同比全面延长，调价中涨价次数占比全线回落，买卖双方市场预期同比走弱。

(二)、房地产行业发展现状分析

1、房地产调控政策现状分析

2018 年上半年，房地产调控政策继续积极抑制非理性需求，同时强调扩大并落实“有效供给”，但是，短期需求侧调控和中长期供给侧改革的交互作用并产生效果尚需时间，市场上的供需情况仍较紧张。重点城市新房市场成交面积继续缩减，各线城市中一线城市领降；三四线城市新房成交面积亦有所回落，但绝对规模仍处历史较高水平。

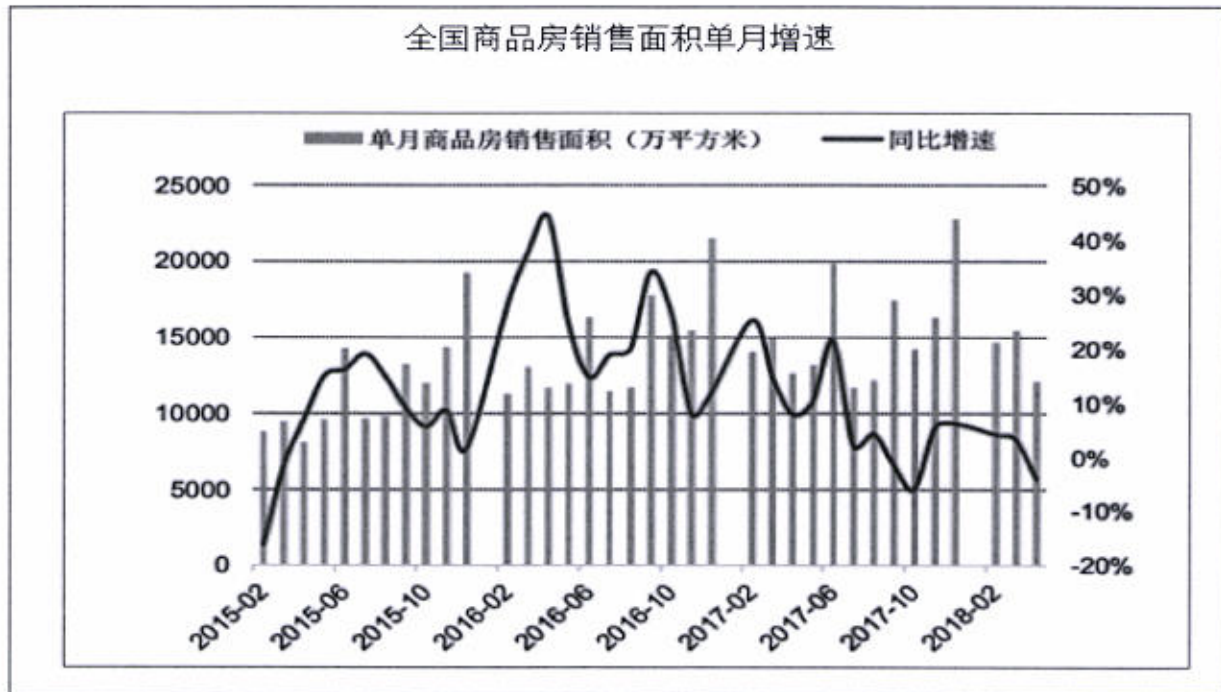


上半年调控力度并未减弱，截至 6 月底已有 50 余个地级以上城市和 10 余个县市出台调控政策。

与 2017 年相比，2018 年上半年除在需求端进行重点调控外，也注重在“供给侧”解决供需结构不匹配问题。短期需求侧调控（抑制非理性需求）和中长期供给侧改革（保证有效供给）共同发力。

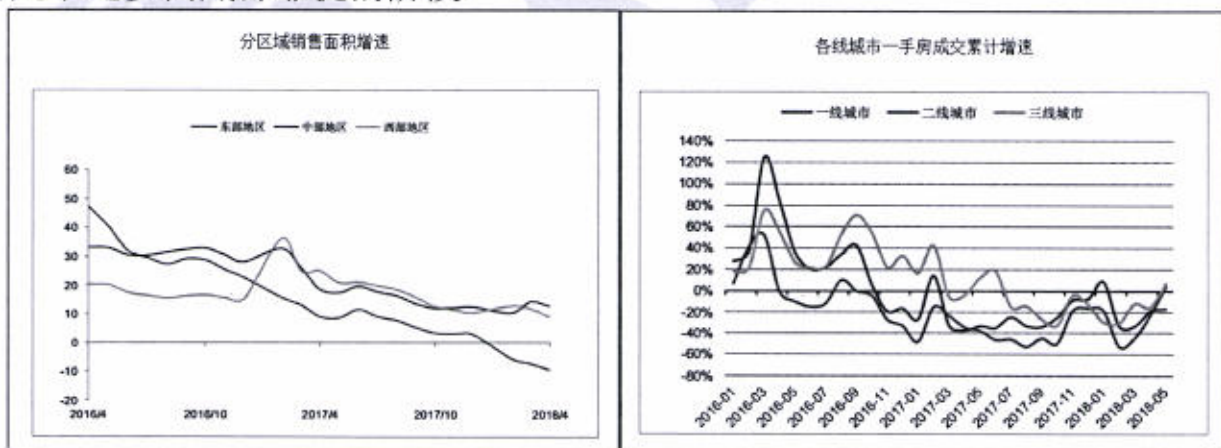
2、房地产行业销售及投资情况分析

2015 年至 2017 年，是城市需求热度从东部向中西部蔓延的过程，三四线城市销售也高歌猛进，成交创历史新高。而进入 2018 年后，这种热度蔓延的趋势进一步扩散、进一步下沉，但增速呈现放缓。前 4 月全国商品房销售面积仅同比增长 1.3%，4 月单月同比增速已转为负增长。分结构来看，增速下滑的主要原因是东部尤其是三四线城市开始面临增速回落，相对而言中西部三四线城市的热度依然维持，这也符合近期调研的结论。



积极的因素体现在重点一二线城市，虽然整体还是处于负增长区间，但是降幅在二季度开始明显收窄，一线城市也是在5月近两年以来首次重归正增长。一二线城市和三四线城市的增速差在经历了2017年的持续扩大后，在2018年重新收敛。

随着商品房销售面积单月增速在2018年4月份转负，地产板块相对大盘指数的正收益信号或已初步显现。截至2018年4月，商品房销售面积单月同比增速为-4.1%，处于自2016年9月以来的持续下滑通道中。虽然单月销售增速曾于2017年9月及10月出现负增长，但随后快速反弹，目前再次转入负增长区间。结合目前房地产行业仍然偏紧的政策环境，商品房销售增速预计仍处于逐步向底部靠拢的阶段。



截至2018年4月，商品房销售面积单月同比增速进入负增长区间。随着商品房销售面积单月增速在2018年4月份转负，地产板块相对大盘指数的正收益信号或已初步显现。截至2018年4月，商品房销售面积单月同比增速为-4.1%，处于自2016年9月以来的持续下滑通道中。虽然单月销售增速曾于2017年9月及10月出现负增长，但随后快速反弹，目前再次转入负增长区

间。结合目前房地产行业仍然偏紧的政策环境，商品房销售增速预计仍处于逐步向底部靠拢的阶段。



(三) 全国楼市前景

1、政策预测——中温放松

在经历一年多的调控后，房地产市场前期升温的势头有所减缓，今年下半年不少重点城市进入下降区间，一些城市的市场陷入低迷，居民杠杆快速增加的势头得到初步遏制。但今天房地产调控政策面临的约束今非昔比，不仅有经济下行的压力，还有债务的压力。资产价格过快上涨或下跌都可能导致系统性金融风险。因此 2019 年的政策面更大可能性是中温放松，预计明年的主要政策调整会有三点：

第一，调控主体由中央转向地方。2017 年中央经济工作会议就提出要明确中央与地方的事权，今年明确提出，城市地方政府是调控的主体，中央分类指导。调控主体的转变是因城施策原则的延续和落地，地方政府针对本地房地产市场的发展阶段和特定问题，发挥能动性，制定出适合本地发展的对策，更加有助于精准调控，科学调控。

第二，调控方式由调控交易转向调控供给结构。历史证明，调控市场交易往往是影响需求释放的节奏，通常是延缓或刺激需求释放，尽管短期内可以实现政策目标，但会明显打乱市场供需结构，抑制市场调节机制，引发其他问题。调节交易并没有改变市场供给结构，并不能从根本上改变住房短缺或结构错配的问题。今后政策会减少对交易环节的行政管制，限价、限售乃至限购政策可能会根据不同城市的情况作相应调整。

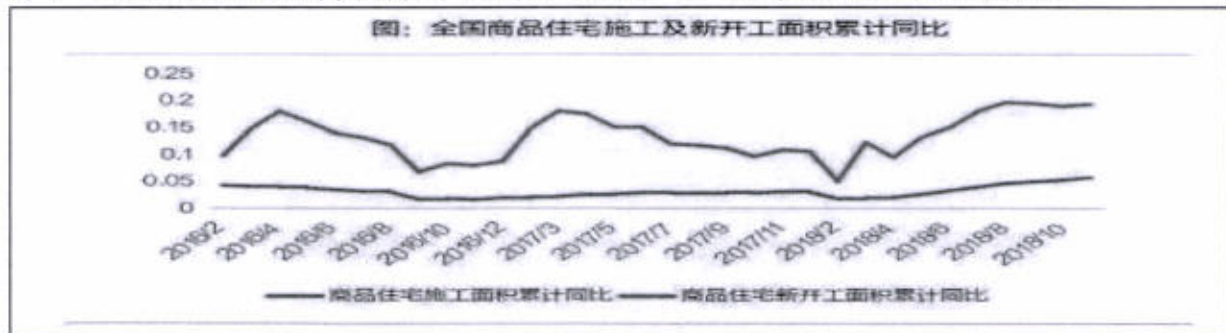
第三，政府职能回归到住房保障。经济下行对流动人口、低收入人群的冲击最大，住房保障更加重要。过去政府主要精力侧重于住房市场的管理，今后可能从住房供给和住房保障方面进一步发力，比如加快推进集体土地入市、鼓

励买房出租、盘活存量土地资源，为住房保障提供更多的财政支持等。

2、市场预期——新房放量，二手触底

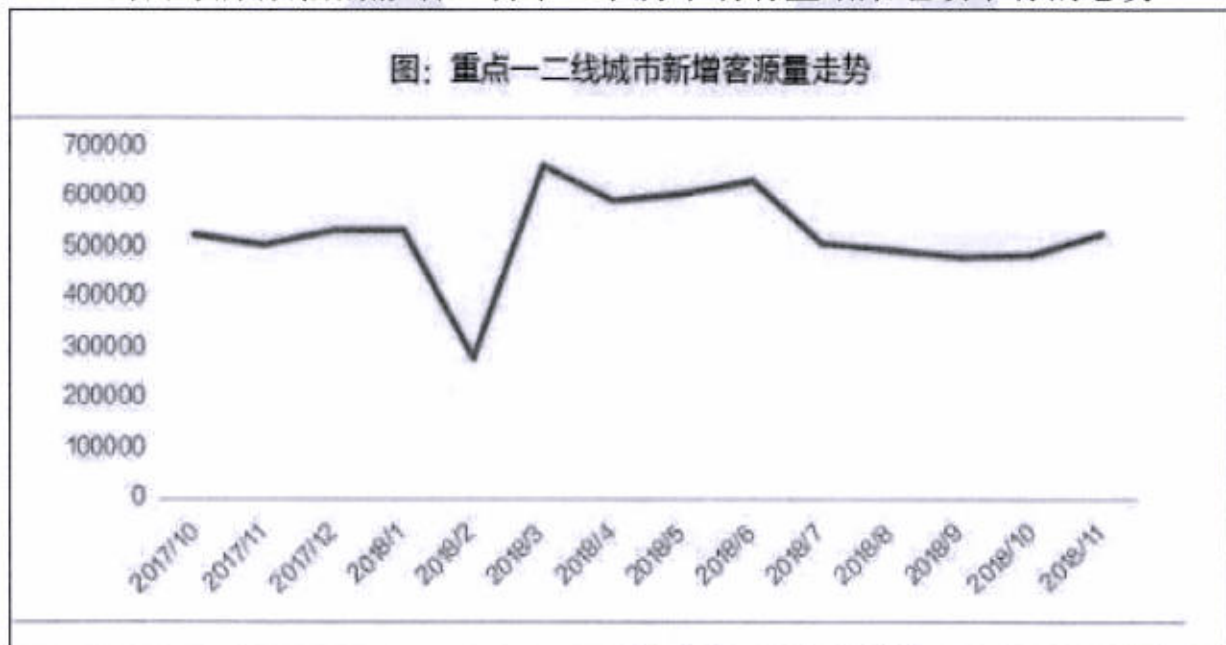
(1) 新房放量

2017 年以来全国土地交易增多，新房新开工、在建和待售面积都达到较高的位置。北京、上海、成都、南京、武汉等城市新房供应数量都比较充裕，导致 2018 年新房、二手房交易结构向新房偏移。2019 年随着大量新房尤其是价格适中、位置尚可的限价房集中入市，会对二手房市场造成分流影响。



(2) 二手触底

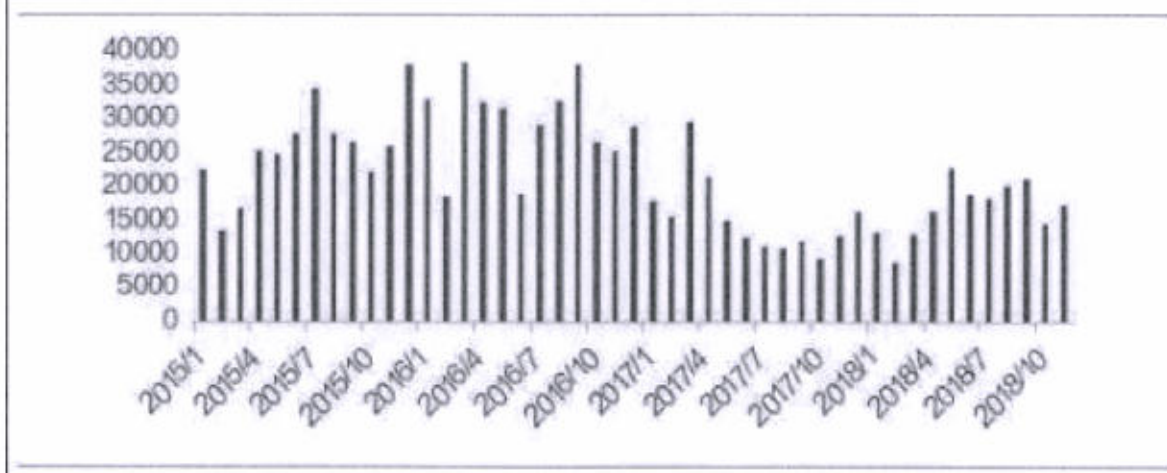
随着限制交易政策的松绑，卖一买一的换房需求会更容易释放，明年二手房市场下行的态势有望得到转变。随着下半年来重点城市二手房均价的下跌，购房门槛降低，部分购房者开始入市，11 月重点一二线城市新增客源量环比增加 9%。外加政策放松的影响，明年二手房市场有望结束继续下行的态势。



(3) 一线底火与二线压仓

2018 年末北京新房及二手房成交已经开始小幅升温，在政策中温放松的预期下，作为房地产底火的一线城市明年市场有望小幅回升，首次置业需求加快进入市场，带动换房改善链条活跃。

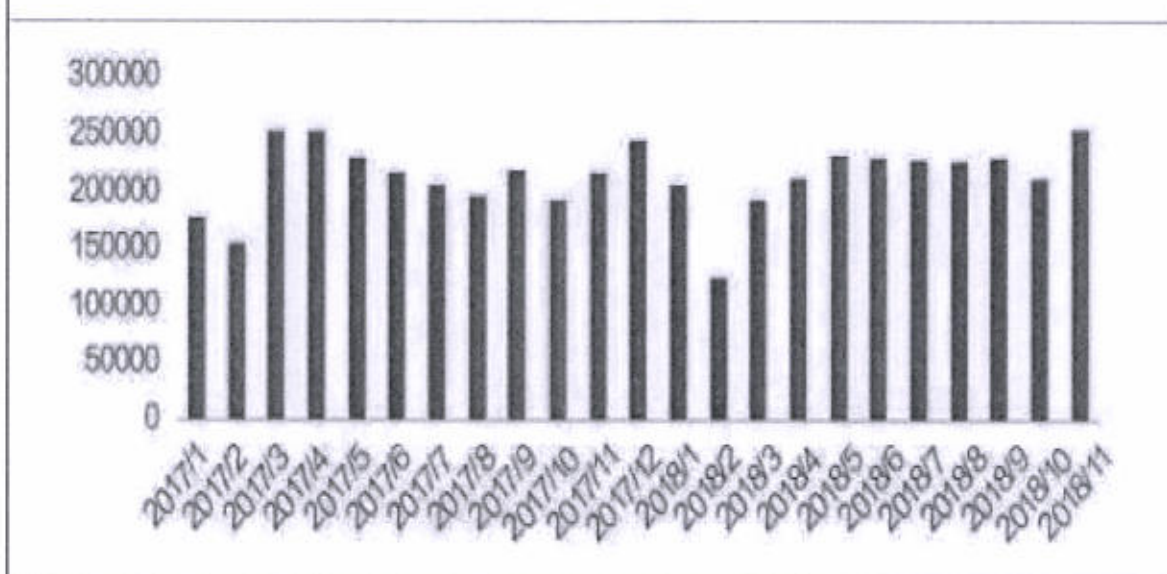
图：北京新房及二手住宅成交总套数月度走势

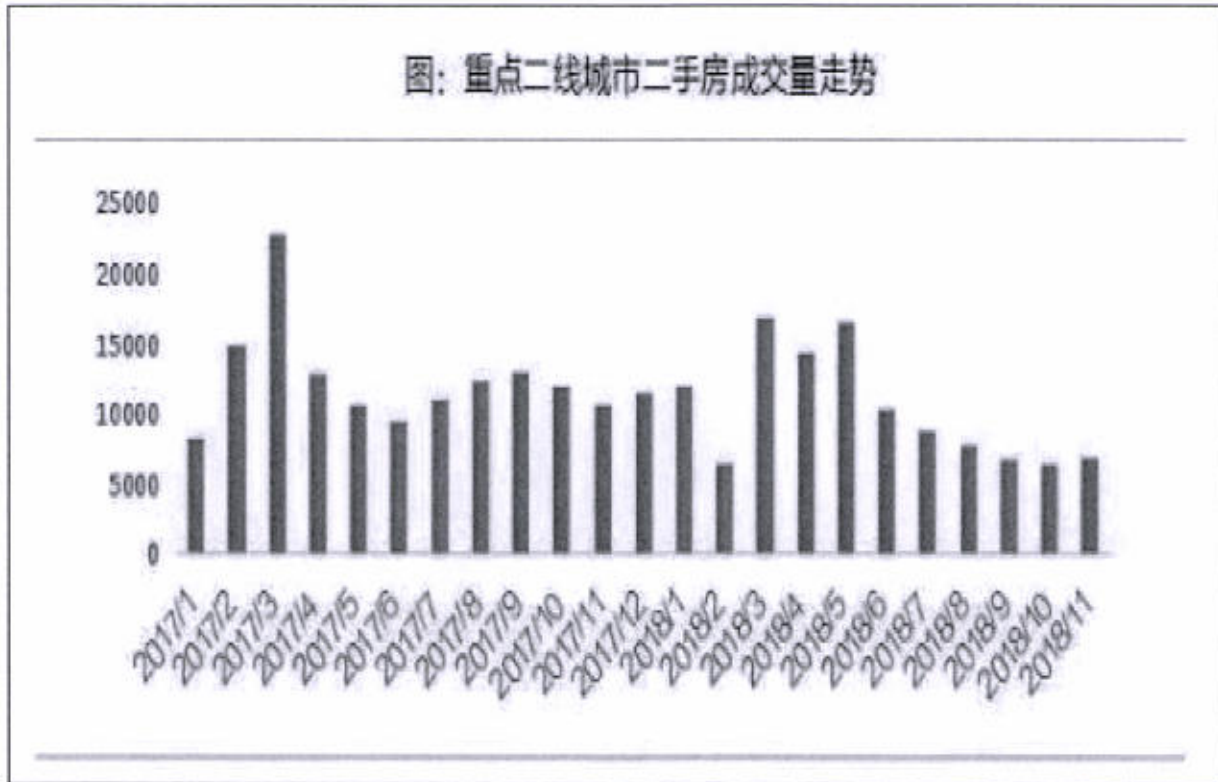


数据来源：贝壳研究院 RealData 数据库

重点二线城市人口城镇化进程加速，经济增长速度相对稳健，具有较强的抗周期能力。随着户籍制度的进一步改革和购房资质的适度放松，更多的三四线城市居民为了获得更优质的教育资源和就业机会，会优先选择到省会城市购房落户。年末二线城市新房及二手房的成交均已显现改善态势。预计随着 2019 年调控政策的边际改善以及新房供应的增加，2019 年二线房地产市场将成为全国房地产市场平稳增长的“压舱石”。

图：重点二线城市新房成交套数走势





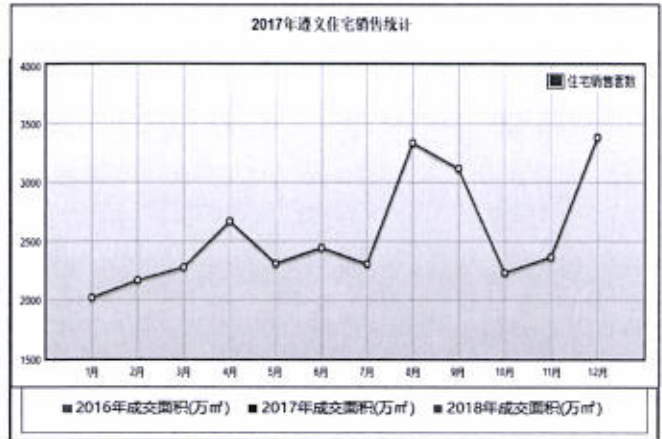
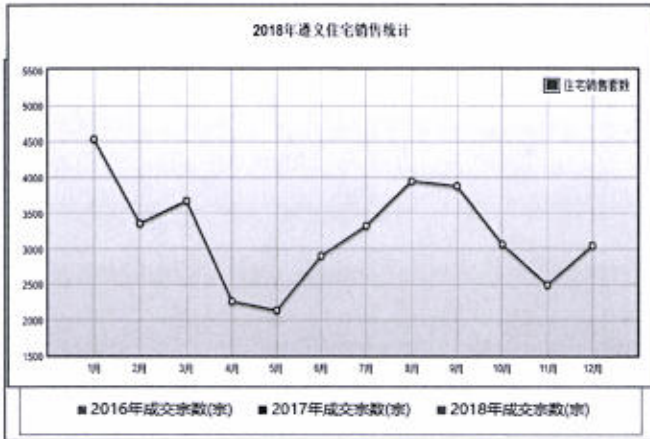
二、遵义市住宅市场分析

(一) 遵义市房地产相关政策法规

2015年5月20日，遵义市政府办公厅印发《遵义市人民政府关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，要促进城市总体规划、土地利用规划、住房建设规划、产业发展规划、人口发展规划、生态保护规划、社会保障规划的有机衔接，科学合理确定住房建设规划和年度计划，控制住房供应规模和节奏，采取有效措施消化存量，控制增量，积极引导有实力和品牌优势的房地产开发企业，通过兼并、收购、重组等方式形成竞争力强的企业集团；大力发展跨界地产，鼓励支持城市综合体利用存量商品房发展文化旅游、教育卫生、养生养老等产业；鼓励房地产开发企业通过技术、管理、服务等创新，建“绿色”建筑，创企业品牌；培育住房租赁市场，鼓励和支持有条件的房地产开发企业改变经营方式，从单一开发销售向租售并举模式转变，消化存量，逐步建立开发与租赁一体化、专业化的运作模式，市直有关部门要结合深化行政审批制度改革，全面梳理制约住房消费和房地产业发展的政策规定，大力推进减政放权，减少审批程序，缩短审批时限，提高工作效率。

(二) 遵义土地市场

2018年1-5月遵义市土地成交宗数为294宗，2017年1-12月遵义市土地成交宗数为524宗；2018年1-5月遵义市土地成交面积为2452.96万m²，2017年1-12月遵义市土地成交面积为1202.95万m²。



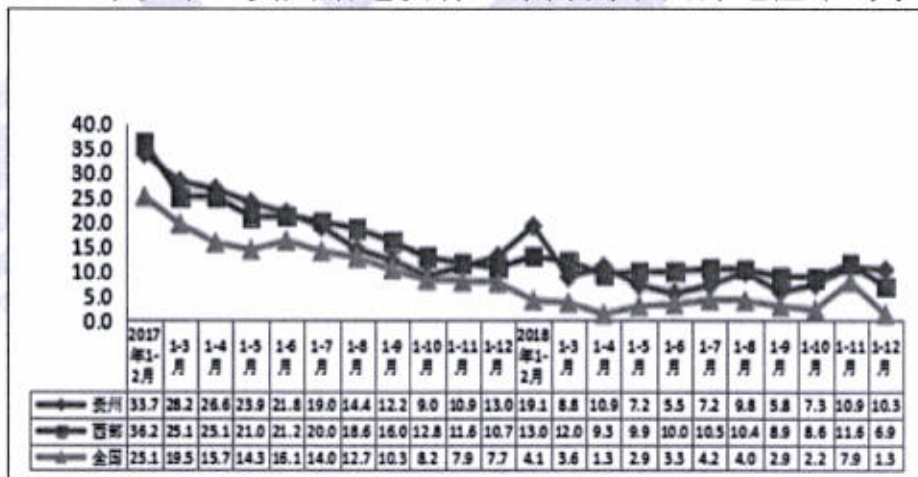
2016-2018年遵义市成交面积走势图

2016-2018年遵义市成交宗数走势图

(三) 遵义市房地产市场分析

贵州省统计局 2018 年，全省房地产开发企业商品房销售面积 5181.96 万 m²，比上年同期增长 10.3%，增速较上半年提升 4.8 个百分点，较 2017 年回落 2.7 个百分点。商品房销售额为 2920.95 亿元，同比增长 30.4%，增速较上半年提升 3.5 个百分点，较 2017 年提升 5.3 个百分点。

2018 年，全国和西部地区房地产开发企业商品房销售面积增速为 1.3%和 6.9%，贵州增速分别高于全国和西部地区平均水平 9.0 和 3.4 个百分点，在全国和西部地区均排第 4 位。2017 年以来，贵州销售面积增速连续 22 个月高于全国平均水平。2018 年以来，贵州增速仅有 3 个月高于西部地区平均水平。



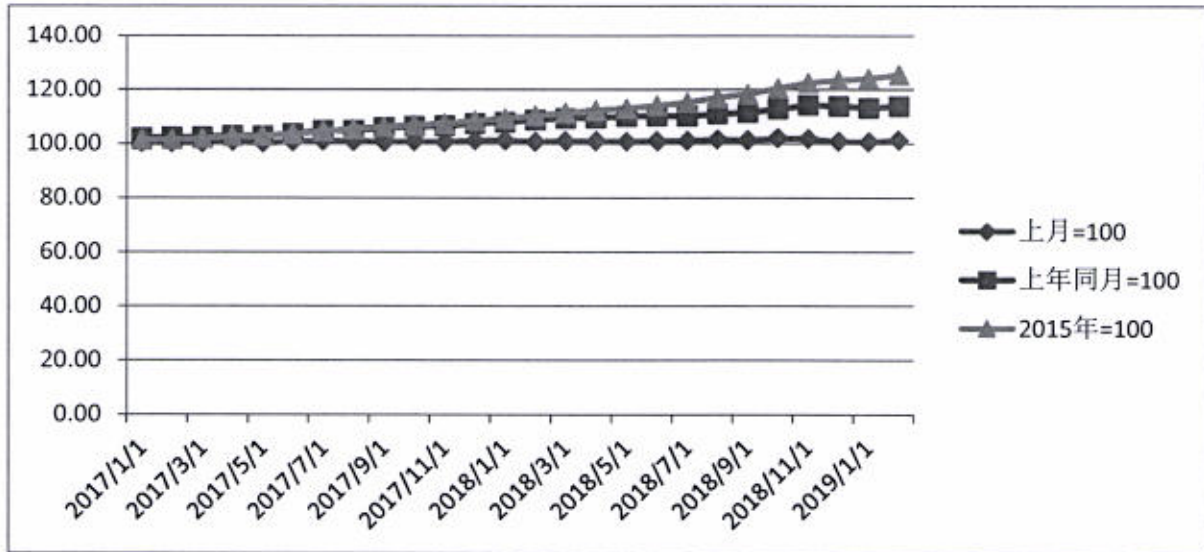
贵州省统计局发布了 2018 年全省商品房销售面积情况简析，报告中披露了遵义市 2018 年房地产市场成交情况，共计销售房屋面积 1287.06 万 m²，同比增长 24.1%，占全省销售面积比重的 24.8%，

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。

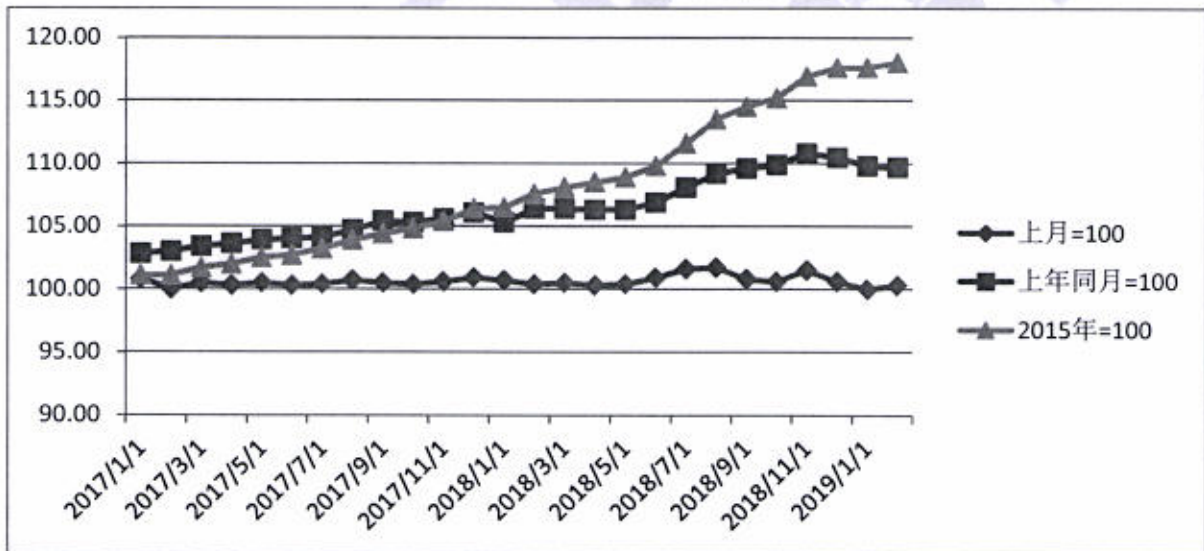
遵义市近两年新建商品住宅成交统计数据看，整体呈缓慢上升趋势，

从国家 70 个大中城市住宅销售价格变动情况统计数据来看，遵义房住宅地产价格指数呈缓慢上升趋势，对比 2015 年以来，整体涨幅达到 25%左右

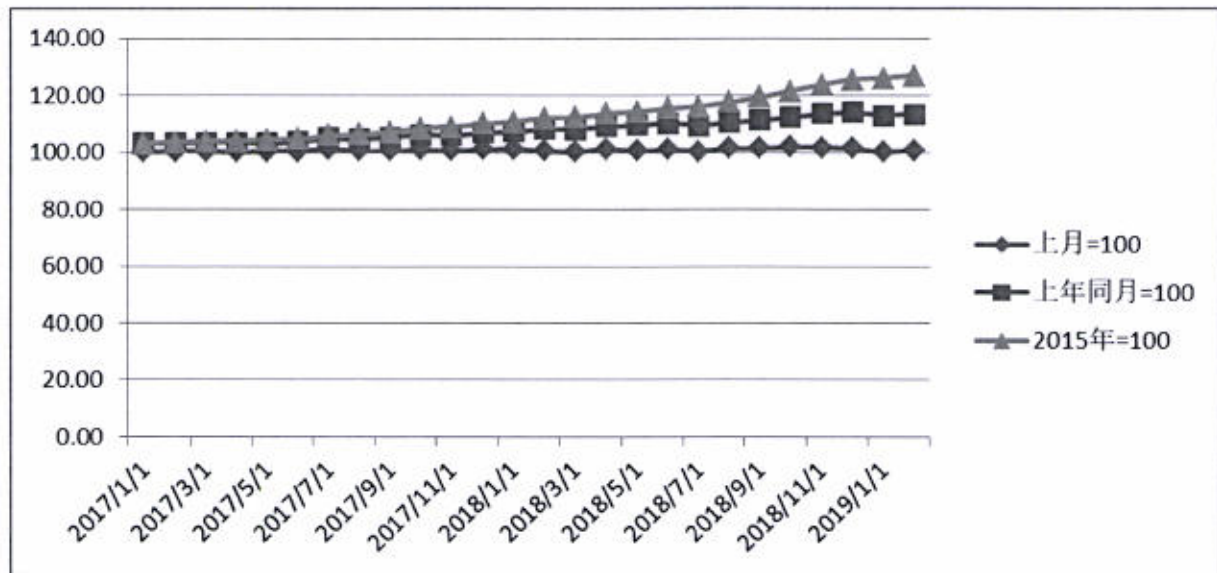
遵义市新建商品住宅销售价格指数



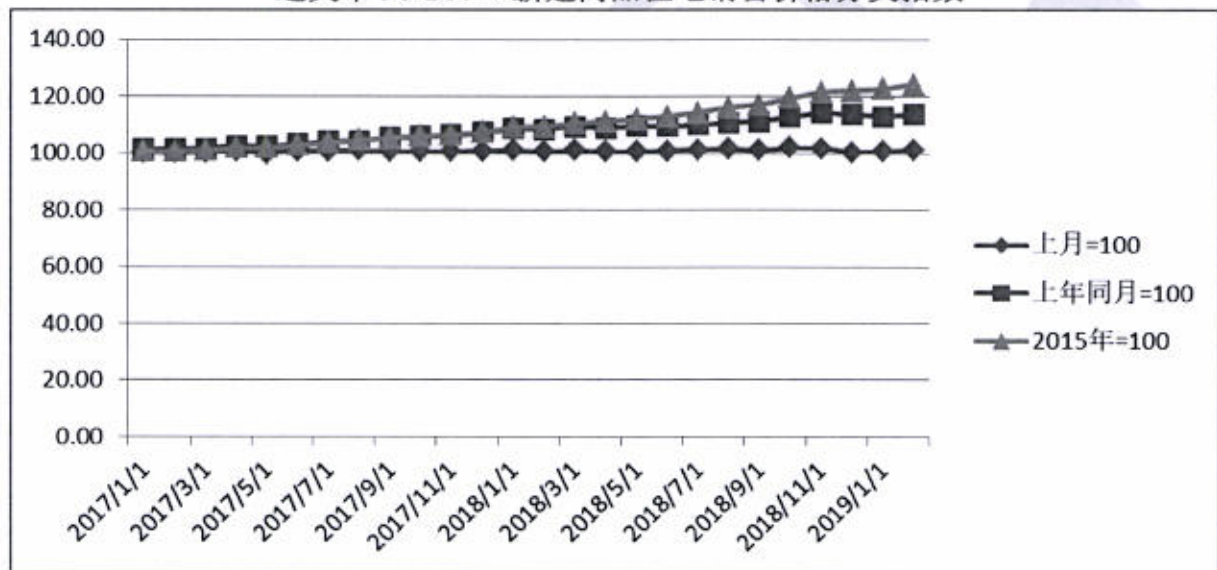
遵义市二手住宅销售价格指数



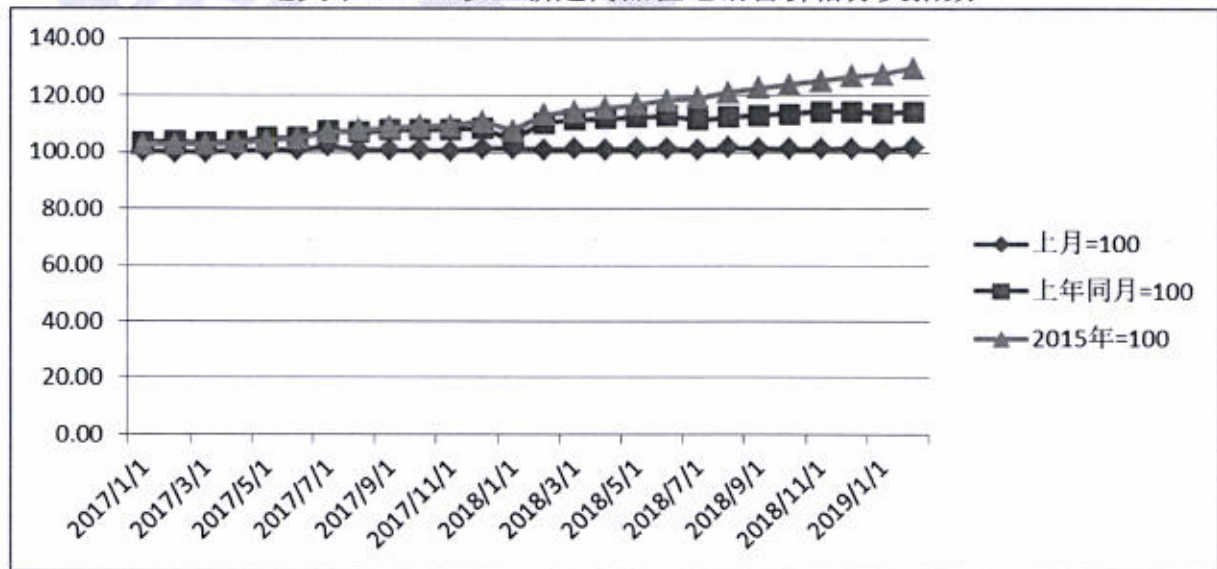
遵义市 90 m²及以下新建商品住宅销售价格分类指数



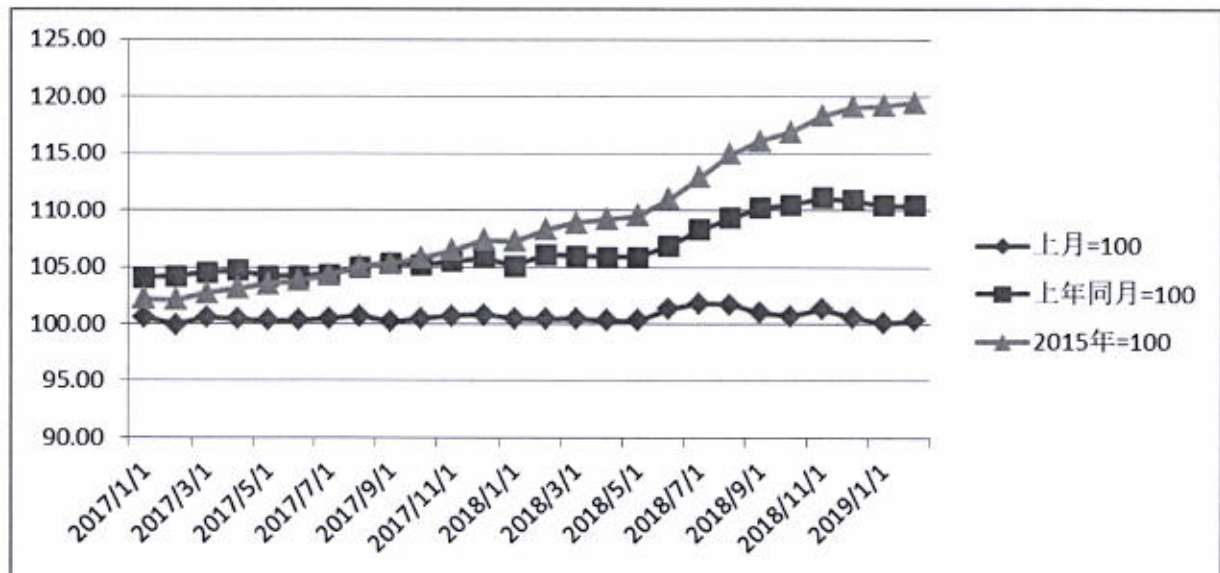
遵义市 90-144 m² 新建商品住宅销售价格分类指数



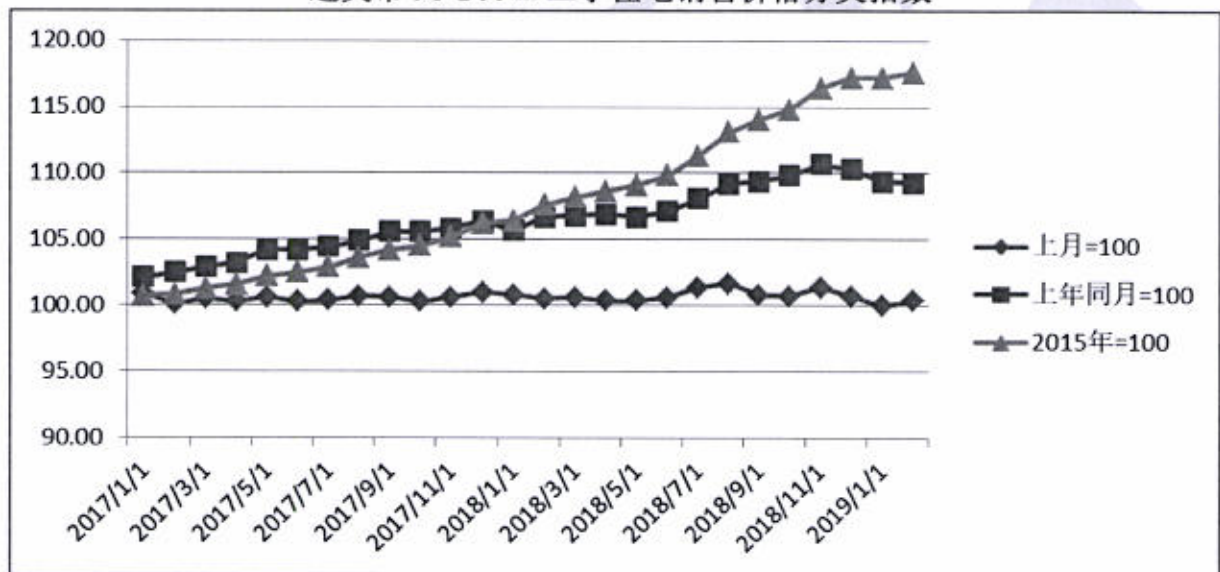
遵义市 144 m² 以上新建商品住宅销售价格分类指数



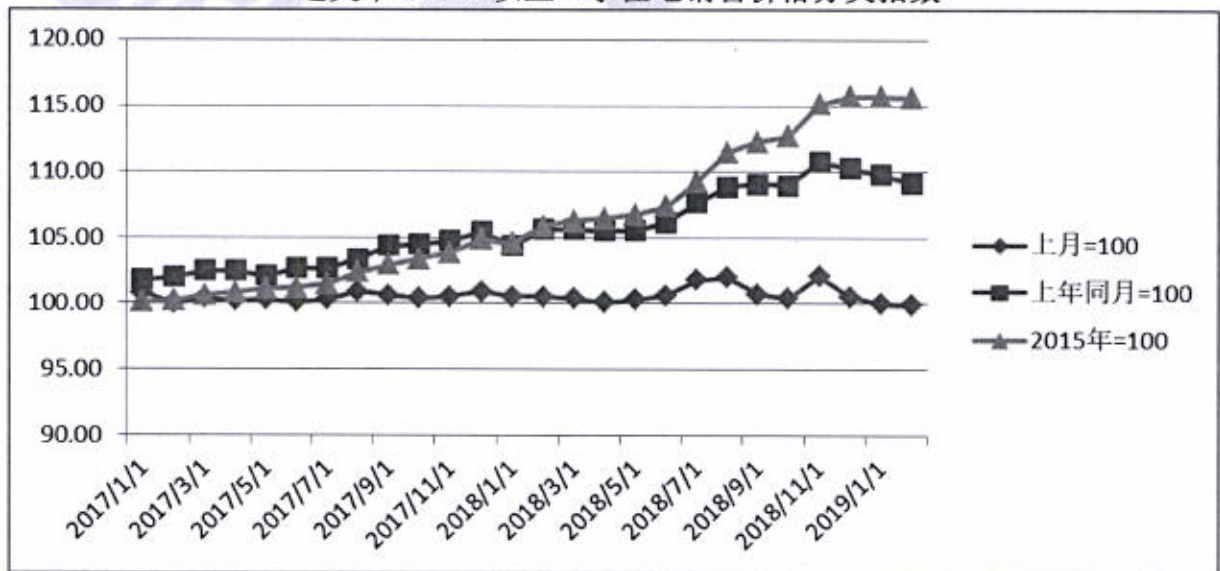
遵义市 90 m² 及以下二手住宅销售价格分类指数



遵义市 90-144 m² 二手住宅销售价格分类指数



遵义市 144 m² 以上二手住宅销售价格分类指数



以上数据来自国家统计局发布的《70 个大中城市商品住宅销售价格变动情

况》。

2019年1-9月住宅市场交易数据来看，红花岗区住宅新房成交940套，成交套内面积600091.42 m²，汇川区住宅新房成交1455套，成交套内面积312991.78 m²；价格仍然呈上升态势，普通住宅和洋房需求旺盛，别墅去化速度相对较慢，改善性住房购买需求为目前的成交主力。

（三）总结

遵义市房地产市场总体运行态势良好，但同时也存在着一些问题：房地产投资增速略显过快，房地产投资占固定资产投资比重过大；房地产企业实力不强，对银行资金依赖性较大，抗风险能力较弱；房地产市场秩序还不规范；中低价商品房和经济适用住房供应仍显不足；房地产新政导致市场预期普遍下降，供应和需求出现萎缩，如果不能及时增强市场预期，将影响房地产市场的持续健康发展

四、最高和最佳使用分析

（一）最高最佳利用衡量、判断的标准

最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。衡量、判断的标准如下：

1、法律上的许可性（规划及相关政策许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

2、技术上的可能性。既不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3、财务上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4、价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、均衡性。以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定，比如建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度等；以房地产与外部环境是否相协调来判定，比如能否获得最佳外部经济效益等。

6、可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

（二）最高最佳利用相应的估价前提作出判断和选择的依据

1、维持现状前提：估价对象房地产维持现状、继续利用最为合理的，应选

择维持现状前提进行估价。维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值 \geq (新房地产的价值 - 将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润)。

2、更新改造前提：估价对象房地产进行更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价。更新改造的财务上可行的条件是：(更新改造后的房地产价值 - 更新改造的必要支出及应得利润) $>$ 现状房地产的价值。

3、改变用途前提：估价对象房地产改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价。改变用途的财务上可行的条件是：(新用途下的房地产价值 - 改变用途的必要支出及应得利润) $>$ 现用途下的房地产价值。

4、改变规模前提：估价对象房地产改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价。改变规模的财务上可行的条件是：(改变规模后的房地产价值 - 改变规模的必要支出及应得利润) $>$ 现规模下的房地产价值。

5、重新开发前提：对估价对象房地产重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价。重新开发的财务上可行的条件是：(重新开发完成后的房地产价值 - 重新开发的必要支出及应得利润) $>$ 现有房地产的价值。

6、上述前提的某种组合或其他特殊利用前提：对估价对象房地产按上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

(三) 最高最佳使用分析

根据本次估价目的，估价对象作为司法执行房地产，适用最高最佳利用状况为估价前提，我们将从估价对象使用的合法性、技术可能性、经济可行性、利用前提、最高最佳利用方式等方面进行分析：

1、合法性分析

根据估价委托人提供的《个人不动产信息情况证明》，估价对象系合法取得，房屋用途为住宅，土地用途为住宅用地，设定其房屋用途与土地用途一致，其房屋登记规划用途为住宅，因此按住宅使用为其合法用途。

2、技术可能性分析

估价对象作为已建成物业，已经过相关部门竣工验收合格交付使用，并办理了《不动产权证》，且据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象实际使用正常，因此按现状使用在技术上有充分保障。

3、经济可行性分析

在现有条件下，估价对象作为住宅用房地产进行使用，与城市规划和城市发展匹配，能够满足市场需要，经注册房地产估价师分析比较，现状房地产的价值 \geq （新房地产的价值-将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润），故经济上具备可行性。

4、最高最佳利用方式分析

由于估价对象房屋可正常使用，室内布局较合理，功能配套齐全，室内装修和外部装饰成色较新，故我们认为估价对象按住宅用途、维持现状继续利用符合最高最佳的使用。

5、最高最佳利用前提判断

根据上述最高最佳利用相应的估价前提作出判断和选择的依据与最高最佳利用方式分析，我们可知估价对象房地产维持现状、继续利用最为合理的，故本次估价应选择维持现状前提进行估价。

五、估价方法的选用

根据“中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》”的有关规定要求。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究认为：

1、估价方法的理论适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

市场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。

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。

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。

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，有条件选用市场法估价的，应以市场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市场法估价，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。

2、不选用的估价方法及理由

(1)、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故本估价不适合选用成本法。

(2)、不选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已建成的房地产，故不选用假设开发法进行估价。

(3)、不选用收益法

由于估价对象为住宅房地产，目前虽有出租信息及案例，但出租房案例的具体信息（如：装修情况、家具家电等）无法攻取。故不选用收益法对本估价对象进行估价。

3、选用的估价方法及理由

本估价选用比较法进行估价。

选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产的交易实例，因此本次估价选取比较法。

所谓比较法，也称市场比较法、市场法，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。其计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

六、估价测算过程

1)、选取可比实例

根据物质的同一性或类似性、地点的同一性或类似性、时间的接近性、交易情况无反常四个基本要求。估价人员经过市场调查选取可比实例如下：

比较项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		美的城	美的城	金樾和山
坐落	东城大道	东城大道	纵二路	东城大道
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	2019年10月1日	2019年9月1日	2019年8月1日	2019年8月1日
交易单价 (元/m ²)	待估	6070	6300	6240
财产范围	建筑面积,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	建筑面积,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	建筑面积,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益	建筑面积,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
付款方式	设定为一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
计价单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元	人民币/元
税费负担	税费各付	税费各付	税费各付	税费各付
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
居住氛围	较浓厚	较浓厚	较浓厚	较浓厚
距商服中心距离	约7公里	约7公里	约7公里	约7公里
公共交通便捷度	周围有27、302、307、407路等公交车从附近街道通过	周围有27、302、307、407路等公交车从附近街道通过	周围有27、302、307、407路等公交车从附近街道通过	周围有27、302、307、407路等公交车从附近街道通过
道路通达状况	邻近混合型、生活型次干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近混合型、生活型次干道
基础配套设施	水、电、通讯、燃气等齐全	水、电、通讯、燃气等齐全	水、电、通讯、燃气等齐全	水、电、通讯、燃气等齐全
公共配套设施	学校、超市等,步行10分钟或500米范围内	学校、超市等,步行10分钟或500米范围内	学校、超市等,步行10分钟或500米范围内	学校、超市等,步行10分钟或500米范围内
环境状况	自然环境、人文环境一般	自然环境、人文环境一般	自然环境、人文环境一般	自然环境、人文环境一般
噪音污染	无	无	无	无
朝向	东南	东南	南	南
景观	无	无	无	无
所在楼层/总层	34/34	30/32	28/34	10/32
建筑结构及工程	钢混/好	钢混/好	钢混/好	钢混/好

质量				
建筑面积 (m ²)	124.69	120.01	125	120
层高	2.8 米, 无夹层	2.8 米, 无夹层	2.8 米, 无夹层	2.8 米, 无夹层
通风采光	较好	较好	较好	一般
室内装饰装修	精装修	普通装修	精装修	精装
平面布局 (户型)	3 室 2 厅 1 厨 2 卫、合理	3 室 2 厅 1 厨 2 卫、合理	3 室 2 厅 1 厨 2 卫、合理	3 室 2 厅 1 厨 2 卫、合理
电梯情况	两梯 4 户	两梯 4 户	两梯 4 户	两梯 4 户
外观	饰涂料	饰涂料	饰涂料	饰涂料
成新、保养程度	完好	完好	完好	完好
停车方便程度	室内停车场	室内停车场	室内停车场	室内停车场
	车位较多	车位较多	车位较多	车位较多
物业管理服务	专业公司, 服务好	专业公司, 服务好	专业公司, 服务好	无物管
土地使用期限	2016 年	2016 年	2016 年	2019 年
规划条件	住宅	住宅	住宅	住宅
共有情况	无	无	无	无
地役权设立情况	无	无	无	无
相邻关系情况	无	无	无	无
出租情况	自用	自用	自用	自用
产权清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰

2). 建立比较基础

以估价对象为标准, 将选取的案例进行统一财产范围、统一付款方式、统一计价单位、统一税费负担和统一融资条件,

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		美的城	美的城	金樾和山	美的城
建立比较基准	统一财产范围	100	100	100	100
	统一付款方式	100	100	100	100
	统一计价单位	100	100	100	100
	统一税费负担	100	100	100	100
可比价格		待估	6070	6300	6240

3). 交易情况修正:

对估价对象和交易实例在可比的基础上, 对其有关状况详见下表

可比实例比较分析表

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		美的城	美的城	金樾和山	美的城
坐落		东城大道	东城大道	纵二路	东城大道
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		2019年10月1日	2019年9月1日	2019年8月1日	2019年8月1日
交易单价(元/m ²)		待估	6070	6300	6240
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2019年10月	2019年9月	2019年8月	2019年8月
区位状况修正	居住氛围	较浓厚	较浓厚	较浓厚	较浓厚
	距商服中心距离	一般	一般	一般	一般
	公共交通便捷度	一般	一般	一般	一般
	道路通达状况	较高	较高	较高	较高
	基础配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	公共配套设施	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较好	较好	一般	较好
	噪音污染	无噪音	无噪音	无噪音	无噪音
	朝向	东南	东南	南	南
	景观	较好	较好	一般	较好
	所在楼层/总层	高层	高层	高层	低层
实物状况修正	建筑结构及工程质量	较高	较高	较高	较高
	建筑面积(m ²)	正常	正常	正常	正常
	层高(m)	正常	正常	正常	正常
	通风采光	好	好	好	一般
	室内装饰装修	精装	普通	精装	普通
	平面布局	合理	合理	合理	合理
	配套设施状况	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	电梯情况	较好	较好	较好	较好
	外观	涂料	涂料	涂料	涂料
	成新、保养程度	完好	完好	完好	完好
	停车方便程度	方便	方便	方便	方便
	物业管理服务	好	好	好	好
	权益状况修正	土地使用期限	2016年	2016年	2016年
规划条件		住宅	住宅	住宅	住宅
共有情况		无	无	无	无
地役权设立情况		无	无	无	无
相邻关系情况		无	无	无	无
出租情况		自用	自用	自用	自用
产权清晰情况		清晰	清晰	清晰	清晰

修正指数表

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		美的城	美的城	金樾和山	美的城
交易单价 (元/m ²)		待估	6070	6300	6240
交易情况修正		100	100	100	100
交易日期修正		120.3	120.3	121	121
区位因素修正系数	居住氛围	6	6	6	6
	距商服中心距离	5	5	5	5
	公共交通便捷度	15	15	15	15
	道路通达状况	10	10	10	10
	基础配套设施	9	9	9	9
	公共配套设施	15	15	15	15
	环境状况	9	9	8	9
	噪音污染	9	9	9	9
	朝向	9	9	9.5	9.5
	景观	7	7	6	7
	所在楼层/总层	6	6	6	2
区位因素修正系数小计		100	100	98.5	96.5
实物因素修正系数	建筑结构及工程质量	7	7	7	7
	建筑面积 (m ²)	8	8	8	8
	层高 (m)	8	8	8	8
	通风采光	7	7	7	5
	室内装饰装修	15	14	15	14
	平面布局	10	10	10	10
	配套设施状况	8	8	8	8
	电梯情况	8	8	8	8
	外观	6	6	6	6
	成新、保养程度	6	6	6	6
	停车方便程度	7	7	7	7
	物业管理服务	10	10	10	10
实物因素修正系数小计		100	99	100	97
权益因素修正系数	土地使用期限	20	20	20	21
	规划条件	10	10	10	10
	共有情况	10	10	10	10
	地役权设立情况	20	20	20	20
	相邻关系情况	10	10	10	10
	出租情况	10	10	10	10
	产权清晰情况	20	20	20	20
权益因素修正系数小计		100	100	100	101

7). 计算如下表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
可比价格	待估	6070	6300	6240
交易情况修正	100	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	120.3	120.3/120.3	120.3/121	120.3/121
区域因素修正	100	100/100	100/98.5	100/96.5
个别因素修正	100	100/99	100/100	100/97
权益状况修正	100	100/100	100/100	100/101
修正后单价 (元/m ²)	--	6131	6359	6562
平均单价 (元/m ²)	由于估价案例与估价对象属于同一供求范围, 测算结果相近, 故采用简单算术平均法求取:			
	$(6131+6359+6562) \div 3 \approx 6351$			

七、估价结果的确定

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评估对象于价值时点 (2019年10月23日) 的公开市场价值为人民币柒拾玖万壹仟玖佰元整 (¥79.19 万元), 其具体情况如下:

产权人	坐落位置	用途	建筑面积 (m ²)	公开市场价值	
				评估单价 (元/m ² ·建筑面积)	总价 (万元)
廖红美	遵义市新蒲新区东城大道 遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号	住宅	124.69	6351	79.19

估价对象现状照片



估价对象区位图



致余庆县人民法院的函

余庆县人民法院：

受贵院“(2019)黔0329执恢80号之一《余庆县人民法院委托书》”，我公司人员已对委托评估标的廖红美所有的贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号住宅用房壹套进行了实地查勘，并完成了相关评估工作，因申请人高明杰和被执行人吴坤、廖红美未支付评估费，盼贵院相助催促前来支付评估费为谢。

注：根据中国执行信息公开网发布的《房地产司法评估收费标准》的收费通知，本次标的物评估费共计人民币肆仟叁佰伍拾元整（¥4350.00元）。

开户名：贵州惠仕房地产资产评估有限公司

开户行：中国工商银行贵阳市分行东山支行

账号：2402006309024211208

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

2019年09月25日



编号: 20190018945

个人不动产信息情况证明

根据申请人填写的查询申请表, 通过贵州省不动产登记信息云平台查询, 廖红美(证件号: 522127198412053527) 及家庭成员的不动产情况查询结果如下, 查询截止时间2019年06月27日 09时36分

该申请人及家庭成员查询记录信息

姓名	登记日期	登记类型	产权证号	建筑面积	房屋用途	房屋坐落	抵押/查封/异议/限制
廖红美	2015-04-21	首次登记	2015505960	124.69	成套住宅	贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号	预告抵押

关系人信息

姓名	证件号
廖红美	522127198412053527

特此证明



1. 本证明系依据申请人提供的申请人及家庭成员姓名和身份证号码查询;
2. 查询房屋范围为 红花岗区、汇川区、新蒲新区
3. 本证明系通过 贵州省不动产登记信息云平台 查询, 不排除在其他登记机关登记的可能。

编号: 20190018945

个人不动产信息情况证明

根据申请人填写的查询申请表, 通过贵州省不动产登记信息云平台查询, 廖红美(证件号: 522127198412053527) 及家庭成员的不动产情况查询结果如下, 查询截止时间2019年06月27日 09时36分

该申请人及家庭成员查询记录信息

姓名	登记日期	登记类型	产权证号	建筑面积	房屋用途	房屋坐落	抵押/查封/异议/限制
廖红美	2015-04-21	首次登记	2015505960	124.69	成套住宅	贵州省遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号	预告抵押

关系人信息

姓名	证件号
廖红美	522127198412053527

特此证明



- 1、本证明系依据申请人提供的申请人及家庭成员姓名和身份证号码查询;
- 2、查询房屋范围为 红花岗区、汇川区、新蒲新区
- 3、本证明系通过 贵州省不动产登记信息云平台 查询, 不排除在其他登记机关登记的可能。

余庆县人民法院 委托书

(2019)黔 0329 执恢 80 号

贵州惠仕房地产资产评估有限公司：

我院在执行高明杰与吴坤,廖红美 买卖合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

遵义市美的城市综合体美的城 3 幢 34-3 号。



贵州省余庆县人民法院

执行裁定书

(2019)黔0329执恢80号之一

申请执行人:高明杰,男,生于1975年8月10日,汉族,贵州省绥阳县人,住贵州省绥阳县温泉镇公平村新田组17号。

被执行人:吴坤,男,生于1980年5月14日,汉族,贵州省余庆县人,住余庆县关兴镇狮山村沙沟组10号,现住遵义市红花岗区美的城小区三栋34-03房。

被执行人:廖红美,女,生于1984年12月5日,汉族,贵州省遵义市人,住遵义市汇川区南京路鸿宇大厦1栋5单元4楼。

本院依据已经发生法律效力的(2018)黔0329民初49号民事调解书,受理了高明杰申请执行吴坤买卖合同纠纷一案。申请执行标的为:货款228000元及利息,违约金50808元,案件受理费2741元。本案在执行中,现查明:被执行人廖红美在遵义市新蒲新区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号商品住房一套(产权证号:2015505960),为保证案件的顺利进行,据此,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定,裁定如下:

查封、评估、拍卖、变卖被执行人廖红美在遵义市新蒲新

区东城大道遵义市美的城市综合体美的城3幢34-3号商品住房一套（产权证号：2015505960），查封期限为三年。

本裁定书经送达后即发生法律效力。

审 判 员 胡 越
二〇一〇年六月十七日



波

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00130381



姓名 / Full name

李涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520103197302244034

注册号 / Registration No.

5219970017

执业机构 / Employer

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

仅供估价报告使用
贵州惠仕房地产资产评估有限公司



中华人民共和国
住房和城乡建设部
注册房地产估价师证书
Registered Real Estate Appraiser Certificate



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00142050

姓名 / Full name

陈德武

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

52222419750913443X

注册号 / Registration No.

5220020024

执业机构 / Employer

贵州惠仕房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-27

持证人签名 / Bearer's signature



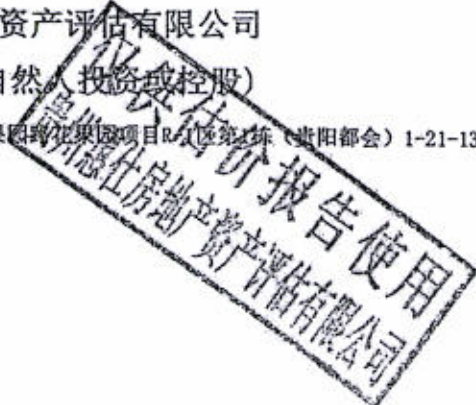


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915200002144360615

名称	贵州惠仕房地产资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	贵州省贵阳市南明区花果园路花果园项目B1区第2栋(贵阳都会)1-21-13、14、15号
法定代表人	李涛
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	1997年02月20日
营业期限	长期
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(房地产价格评估、基准地价评估、宗地地价评估、资产评估;地价咨询、投资咨询、工程造价咨询、项目策划、土地开发整理。)



登记机关



2018年07月16日

10105064

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:

贵州惠在房地资产评估有限

法定代表人:

李倩

(执行事务合伙人)

住所:

贵州省贵阳市明发东果通街2号附楼1区第1栋(裙楼)15号

统一社会信用代码:

915200002144360615

备案等级:

壹级

证书编号:

建房估证字【2013】007号

有效期限:

2021年11月29日



会员组别：估价经纪

会员编号：20140291

中国房地产估价师与房地产经纪人学会
China Institute Of Real Estate Appraisers And Agents

单位会员证书

Corporate Membership

仅供估价报告使用
贵州惠仕房地产评估咨询有限公司

经我会审核通过，决定接受你单位为我会2019年度理事单位会员。



有效期至：2019年12月31日