

## 致估价委托人函

遵义市红花岗区人民法院：

我公司接受贵院的委托，秉着独立、客观、公正的原则，对位于遵义市汇川区宁波路金色家园二期汤亨斯 2 号楼 3-1-01 的一套住宅（建筑面积为 221.17 m<sup>2</sup>）进行了估价，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。本次价值时点由估价委托人根据估价目的确定为 2021 年 1 月 22 日。价值类型为市场价值。

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用比较法、成本法对估价对象进行了全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点 2021 年 1 月 22 日的市场价值为人民币（大写）：**壹佰柒拾伍万玖仟捌佰元整（¥175.98 万元）**，评估单价为 7,957.00 元/平方米，房地产估价结果已包含估价对象对应分摊的土地使用权价值、赠送车位价值及房屋装饰装修价值，其中包含在房屋装饰装修价值内的遵义市中心公证处公证部分物品（部分家具、家电及植物）价值为 53,039.00 元。

**特别提示：**本次估价结果的成立依赖于各种假设和限制条件，请评估报告使用方认真阅读评估报告全文及附件，并关注特别事项说明对评估结论的影响。

贵州瑞华亚太房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年二月八日

# 目 录

---

估 价 师 声 明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
估 价 结 果 报 告 .....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附    件.....	15

# 估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。有关假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。
- 3、我们与本次评估的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们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》进行分析、形成意见和结论而撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师及业务助理于 2021 年 1 月 22 日已对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，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，依据产权持有方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- 8、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学

合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，是以估价对象为实现估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

9、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义使用《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准 GB/T50899-2013》相关规定。

姓名	注册号	签名	签名日期
陆 钰	5220170030		年 月 日
刘廷旺	5220150021		年 月 日

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，可在市场上自由转让。
- 2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、在公开市场可以合法地进行转让。
- 4、本次估价未考虑特殊买家的额外出价。
- 5、在进行交易时，有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。
- 6、本次估价结果对应的交易税费负担方式为：按照房地产交易惯例，受让方负担税费。
- 7、本次评估假定在未来一段时间内，国家宏观政策以及估价对象所在区域房地产市场状况无较大波动，可以根据当地以往同类房地产市场发展趋势对房地产价格水平进行理性预测。

## 二、未定事项假设

估价对象产权信息根据估价委托人提供的《商品房预售合同登记备案表》、《商品房买卖合同》及《委托书》确定，估价对象为商品房，对应分摊土地使用权类型为出让，于价值时点尚未办理《不动产权证书》，估价对象建筑面积以《委托书》记载信息为准，即建筑面积为 221.17 平方米，本次估价未考虑后续办理《不动产权证书》产生的税费和可能存在的办证面积误差对估价结果的影响，提请报告使用者关注。

## 三、背离事实假设

估价对象于价值时点处于法院查封状态，但结合本次估价目的，不考

虑估价对象查封对估价结果的影响，查封随资产拍卖自动消除。

#### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### 五、估价报告使用限制

1、本报告结果为估价对象于 2021 年 1 月 22 日的市场价值，随着时间及市场情况的变化，该价值需作相应的调整。如使用本报告估价结果的时间与报告提交日期相差 12 个月或以上，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

2、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，如果改变估价目的或将本报告用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、估价委托人及相关当事人提供的资料是此次估价的重要依据，部分资料我们未向政府有关部门核实和查证，对于该资料的真实性和准确性由估价委托人及相关当事人负责，对由此引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

4、本报告估价结果的使用者为估价委托人及相关当事人，除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

5、未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

6、我们只对估价对象进行了一般性查勘，未接受进行结构、设施品质的检测要求，不能确定建筑现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面问题。

7、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在

运用本报告的结果时应予充分考虑。

8、估价结果未考虑估价对象及所有者已经承担的债务、或有债务及经营决策失误和市场运作失当对其价值的影响，也未考虑未来处置风险。

9、本次房地产估价结果已包含估价对象对应分摊的土地使用权价值、赠送车位价值及房屋装饰装修价值，根据现场查勘时案件承办法官要求，单独列示包含在房屋装饰装修价值内的遵义市中心公证处公证部分物品（部分家具、家电及植物）价值，经测算，该部分物品价值共为 53,039.00 元。

10、随时间及市场情况的变化，估价对象的价值也应作相应调整，故本次估价报告使用期限为自估价报告出具之日起不超过一年（即 2021 年 2 月 8 日至 2022 年 2 月 7 日）。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：遵义市红花岗区人民法院

## 二、房地产估价机构

受托估价方：贵州瑞华亚太房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码：91520100745710680D

法定代表人：杨毓怀

住所：贵阳市观山湖区诚信北路东侧群升千禧广场 07B 栋 20 层

房地产估价资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：黔建房估字[2015]壹 52003001

## 三、估价目的

因遵义市红花岗区人民法院办理（2020）黔 0302 执恢 363 号章本良与陈戈借款合同纠纷案需要，需对位于遵义市汇川区宁波路金色家园二期汤亨斯 2 号楼 3-1-01 的一套住宅进行评估，故本次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。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

估价对象为位于遵义市汇川区宁波路金色家园二期汤亨斯 2 号楼 3-1-01 的一套住宅，房屋建筑面积为 221.17 平方米。

### 2、估价对象权益状况



根据估价委托人提供的《商品房预售合同登记备案表》、《商品房买卖合同》，产权信息：买受人为陈戈，房屋坐落于南京路与宁波路交汇处，项目名称为维也纳·春天（城市山谷 B 座），商品房位于地上第 1-2 层，商品房的用途为住房，建筑面积共为 227 平方米，套内建筑面积为 209 平方米，分摊建筑面积为 18 平方米，送汽车停车位产权一个（该车位不得单独出让、出租）；根据估价委托人提供的《遵义市红花岗区人民法院委托书》，房屋坐落于遵义市汇川区宁波路金色家园二期汤亨斯 2 号楼 3-1-01，估价对象房屋建筑面积为 221.17 平方米。

租赁或占用情况、查封限制：

估价对象于价值时点处于空置及法院查封状态。

担保物权设立情况：

估价委托人未提供担保物权相关资料，估价对象于价值时点不涉及抵押等他项权利。

根据估价委托人提供的相关产权资料，估价对象权属清晰。

### 3、估价对象实物状况

#### （1）土地实物状况

宗地用途为住宅用地，现状开发程度为红线外六通（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气），房屋分摊土地面积不详，土地四至：东至小区道路、南至本小区住宅楼、西至小区道路、北至本小区住宅楼，地势较平缓，地质较好。

#### （2）建筑物实物状况

估价对象为位于遵义市汇川区宁波路金色家园二期汤亨斯 2 号楼 3-1-01 的一套住宅，经现场查勘，估价对象所在楼层为第 1-2 层，房屋总楼

层为5层，建筑面积为221.17平方米，建筑结构为砖混，房屋布局：4室2厅4卫1厨1书房（1层2个卧室、2个卫生间、1个客厅、1个餐厅、1个厨房，2层2个卧室、1个书房、2个卫生间），房屋内部有旋转木楼梯通往二楼，建成于2005年，建筑物外墙贴瓷砖，房屋带有前后两个花园，前花园入户门为铁门、客厅入户门为钢制防盗门、铝合金窗户，房屋内部装修：客餐厅地面铺地砖、墙面贴墙纸、顶棚石膏板吊顶、落地玻璃窗，卧室及书房地面铺木地板、墙面贴墙纸、顶棚刮瓷粉，厨房及卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶棚铝扣板吊顶。

#### 4、区位状况分析

（1）区域概况：遵义是贵州省下辖的地级市，地处中国西南腹地，位于贵州省北部，北依大娄山，南临乌江，古为梁州之城，是由黔入川的咽喉，黔北重镇。遵义地处中国西南腹地，是中国



西部的重镇之一，贵州省第二大城市，这里气候宜人，风景优美，国土面积30762平方公里，年平均气温15.1℃，全市森林覆盖率49%，是人类宜居城市之一。属于国家规划的长江中上游综合开发和黔中产业带建设的主要区域。

估价对象位于遵义市汇川区宁波路金色家园二期汤亨斯2号楼3-1-01，配套设施较完善，周围商业氛围较浓，周边有银行、学校等分布在估价对象周围，随着城市的不断发展以及周边基础设施日趋成熟，估价对象所在区域正以一个良好、较快的发展态势向前推进，总体区域环境将得到更大改善。

(2) 交通状况：估价对象位于遵义市汇川区宁波路金色家园二期汤亨斯 2 号楼 3-1-01，附近有宁波路、南京路及苏州路等多条市政道路环绕，距 G75 兰海高速遵义收费站出入口约 4 公里，出行较方便，交通较便捷。

(3) 基础设施条件：估价对象周边基础设施较完善，配套状况已达到“六通”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气。另外，中小学、银行、医院、农贸市场等配套能够充分满足区域需要。

#### (4) 周围环境状况

估价对象周围环境主要为住宅楼建筑物、小区绿化及小区道路等，小区环境较好，绿化面积较多，噪音影响较小，空气质量较好，估价对象较适宜作为住房居住。

### 5、市场状况分析

#### (1) 宏观政策环境分析

2020 年，新冠疫情对我国经济发展和世界政经格局造成重大冲击。一季度国内生产总值下滑，消费、投资增速出现大幅下跌。随着我国对疫情的有效防控，二季度实现大部分复工复产，消费、投资、工业企业利润等的降幅均出现不同程度收窄，经济呈修复企稳态势。同时，受全球疫情蔓延的冲击，疫情不仅对中国对外贸易增速造成影响，也导致全球产业链和供应链重新调整及贸易保护主义叠加，进一步加剧了经济下行压力。中国在应对外部挑战的同时，应立足于形成以国内大循环为主，构建国内国际双循环相互促进的新发展格局。

2018-2019 年，我国整个宏观经济环境呈现复苏趋势，而作为国民经济重要一环的房地产市场，也由 2013-2016 年的低迷状态逐渐复苏。但 2020 年，不论是一线城市还是二三线城市，房地产销售面积和销售额同比都呈

现下滑或波动的趋势。同时，从中央到地方都采取了一系列调控措施，对房地产市场加以调整，住房不炒、遏制房地产投机行为仍是房地产行业未来一段时间的常态。

## （2）估价对象所在区域房地产市场潜力分析

估价对象为位于遵义市汇川区宁波路金色家园二期汤亨斯 2 号楼 3-1-01 的一套住宅，所在区域交通条件较好，生活配套设施较完善，基础设施较完善，商业氛围较浓。估价对象附近主要学校有：遵义市同济小学、遵义市汇川区第六小学及遵义市汇川区南京路中学等，主要楼盘有：维也纳春天（金色家园）、南京路 243 号院及德宝花园等，主要医院有贵州航天医院、遵义医科大学附属医院等，主要银行有中国工商银行、中国邮政储蓄银行及中国建设银行等，主要通信运营商有中国移动、中国联通、中国电信。在 2020 年国家宏观调控政策的逐步实施情况下，结合目前遵义市房地产市场的实际情况来看，投资结构基本合理，房地产业的发展与国民经济保持协调发展，市场供求总体基本平衡，房地产市场价格基于平稳，将会推进房地产市场的良性运行。

## 五、价值时点

价值时点为 2021 年 1 月 22 日（现场查勘之日），系估价委托人根据估价目的确立，尽可能与经济行为日接近。

## 六、价值类型

本报告价值为估价对象在本报告所述评估目的下于价值时点的市场价值。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、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：客观、独立、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、客观、独立、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。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和政策

1.1 《中华人民共和国房地产管理法》；

1.2 《中华人民共和国土地管理法》；

1.3 《中华人民共和国物权法》；

1.4 《中华人民共和国担保法》；

1.5 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

1.6 《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》。

## 2、估价标准

2.1 《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；

2.2 《房地产估价基本术语 GB/T50899-2013》。

## 3、估价所需资料

3.1 《遵义市红花岗区人民法院委托书》；

3.2 《商品房预售合同登记备案表》、《商品房买卖合同》等；

3.3 估价机构掌握的房地产市场相关资料；

3.4 估价人员现场查勘调查获得的实况和资料。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》和《房地产估价基本术语 GB/T50899-2013》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价对象为住宅，规划条件未发生变更，估价对象处于最高最佳利用条件下，无开发潜力，不宜选用假设开发法评估；估价对象附近基本无类似住宅的出租实例，同时住宅房地产收益性较弱，不宜采用收益法进行评估；估价对象为住宅房地产，其市场价值较难用成本法测算加以确定，不宜采用成本法进行评估；估价对象周围有较多类似楼盘，同时存在较多类似住宅交易实例，其类似房地产的交易实例较易获取，宜采用比较法进行评估。

综上所述，本次适宜采用比较法对估价对象进行估价。

比较法，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。

比较法具体计算公式为：

估价对象价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

对于遵义市中心公证处公证部分物品（部分家具、家电及植物）的评估，根据提供的相关资料及现场查勘，采用成本法进行评估。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价值，即重新取得全新状态的评估对象所需的各项必要成本费用之和，扣除各种贬值因素，以此估算评估对象在评估基准日价值的方法。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适当的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点 2021 年 1 月 22 日的市场价值为人民币（大写）：**壹佰柒拾伍万玖仟捌佰元整（¥175.98 万元）**，评估单价为 7,957.00 元/平方米，房地产估价结果已包含估价对象对应分摊的土地使用权价值、赠送车位价值及房屋装饰装修价值，其中包含在房屋装饰装修价值内的遵义市中心公证处公证部分物品（部分家具、家电及植物）价值为 53,039.00 元。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陆 钰	5220170030		年 月 日
刘廷旺	5220150021		年 月 日

### 十二、实地查勘期

2021年1月22日。

### 十三、估价作业期

2021年1月11日至2021年2月8日。

贵州瑞华亚太房地产土地评估有限公司

二〇二一年二月八日



## 附 件

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件。