

# 房地产估价报告

估价项目名称：遵义汇川广信房地产开发有限责任公司名下位于贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号、吴桂丽、王健名下位于贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港 E 南海苑 3 单元 5 层 B 号、遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼、2#楼，A-10 幢 1-1，B-13 幢 1-1 号，B-16 幢 1-1 号，B-18 幢 1-1 号，共计 8 套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：遵义鑫汇资产运营有限公司

房地产估价机构：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：瞿绍洋（注册号：5220190032）

李虹丽（注册号：5220200027）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 26 日

估价报告编号：华瑞房估评字【2022】第 1016 号

## 致估价委托人函

遵义鑫汇资产运营有限公司：

承蒙贵公司委托，我公司对遵义汇川广信房地产开发有限责任公司名下位于贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号（建筑面积 122.76 平方米）、吴桂丽、王健名下位于贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港 E 南海苑 3 单元 5 层 B 号（建筑面积 125.19 平方米）、遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼（建筑面积 245.53 平方米）、2#楼（建筑面积 245.53 平方米），A-10 幢 1-1（建筑面积 381.69 平方米），B-13 幢 1-1 号（建筑面积 291.02 平方米），B-16 幢 1-1 号（建筑面积 291.02 平方米），B-18 幢 1-1 号（建筑面积 291.02 平方米）共计 8 套住宅房地产市场价值进行了评估。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

一、估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：

估价对象基本情况

1、贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号

不动产相关权属证明资料	《贵州省不动产登记查询结果》		
不动产权证号	黔（2020）遵义市不动产权第 0010852 号		
估价对象范围	遵义汇川广信房地产开发有限责任公司名下位于贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅房地产。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益		
估价对象坐落	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号		
权利人	遵义汇川广信房地产开发有限责任公司		
共有情况	单独所有	所在层数	第 6 层
不动产查询建筑面积	122.76 平方米		

不动产查询用途	成套住宅	实际用途	成套住宅
土地使用权类型/用途	未记载	装修情况	精装修
估价对象现状	估价对象在价值时点为使用状态		

### 2、贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号

不动产相关权属证明资料	《贵州省不动产登记查询结果》		
不动产权证号	201501378		
估价对象范围	吴桂丽、王健名下位于贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号住宅房地产。估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益		
估价对象坐落	贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号		
权利人	吴桂丽、王健		
共有情况	共同共有	所在层数	第5层
不动产查询建筑面积	125.19平方米		
不动产查询用途	成套住宅	实际用途	成套住宅
土地使用权类型/用途	未记载	装修情况	一般装修
估价对象现状	估价对象在价值时点为使用状态		

### 3、贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢1#楼

不动产相关权属证明资料	《贵州省不动产登记查询结果》		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第0152014号		
估价对象范围	遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢1#楼住宅房地产市场价值进行了评估。估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益		
估价对象坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢1#楼		
权利人	遵义中建地产有限公司		
共有情况	单独所有		
不动产查询建筑面积	245.53平方米		
不动产查询用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用权类型/用途	未记载	装修情况	毛坯
估价对象现状	估价对象在价值时点为空置		

### 4、贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢2#楼

不动产相关权属证明资料	《贵州省不动产登记查询结果》		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第0152015号		
估价对象范围	遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢2#楼住宅房地产市场价值进行了评估。估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益		
估价对象坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢2#楼		
权利人	遵义中建地产有限公司		

共有情况	单独所有		
不动产查询建筑面积	245.53 平方米		
不动产查询用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用权类型/用途	未记载	装修情况	毛坯
估价对象现状	估价对象在价值时点为空置		

**5、贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 A-10 幢 1-1**

不动产相关权属证明资料	《贵州省不动产登记查询结果》		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第 0152408 号		
估价对象范围	遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 A-10 幢 1-1 住宅房地产。估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益		
估价对象坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 A-10 幢 1-1		
权利人	遵义中建地产有限公司		
共有情况	单独所有		
不动产查询建筑面积	381.69 平方米		
不动产查询用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用权类型/用途	未记载	装修情况	毛坯
估价对象现状	估价对象在价值时点为空置		

**6、贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-13 幢 1-1 号**

不动产相关权属证明资料	《贵州省不动产登记查询结果》		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第 0151707 号		
估价对象范围	遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-13 幢 1-1 号住宅房地产市场价值进行了评估。估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益		
估价对象坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-13 幢 1-1 号		
权利人	遵义中建地产有限公司		
共有情况	单独所有		
不动产查询建筑面积	291.02 平方米		
不动产查询用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用权类型/用途	未记载	装修情况	毛坯
估价对象现状	估价对象在价值时点为空置		

**7、贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-16 幢 1-1 号**

不动产相关权属证明资料	《贵州省不动产登记查询结果》		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第 0151731 号		
估价对象范围	遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-16 幢 1-1 号住宅房地产。估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益		

估价对象坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-16幢1-1号		
权利人	遵义中建地产有限公司		
共有情况	单独所有		
不动产查询建筑面积	291.02平方米		
不动产查询用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用权类型/用途	未记载	装修情况	毛坯
估价对象现状	估价对象在价值时点为空置		

#### 8、贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-18幢1-1号

不动产相关权属证明资料	《贵州省不动产登记查询结果》		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第0151741号		
估价对象范围	遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-18幢1-1号住宅房地产市场价值进行了评估。估价对象范围包含房屋所有权及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益		
估价对象坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-18幢1-1号		
权利人	遵义中建地产有限公司		
共有情况	单独所有		
不动产查询建筑面积	291.02平方米		
不动产查询用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用权类型/用途	未记载	装修情况	毛坯
估价对象现状	估价对象在价值时点为空置		

三、价值时点：2022年08月29日（即注册房地产估价师现场查勘日期）。

四、价值类型：估价中采用公开市场价值标准，即评估出的客观合理价格应在公开市场上最可能形成或成立的价格，未考虑待估房地产原有的担保物权、其他优先受偿权、用益物权及被查封等因素的影响。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员在实地查勘和市场调查的基础上，根据《民法典（物权编）》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》及《房地产估价规范》等有关政策法规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，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选用科学的估价方法对估价对象进行评估，通过分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象于价值时点在

本次估价目的下的总市场价值为人民币贰仟伍佰捌拾万零壹仟叁佰陆拾叁元整（¥25801363元），详见下表：

估价结果汇总表

关于本次评估结论，我们作以下说明：

估价对象	权利人	房屋坐落	用途	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	遵义汇川广信房地产开发有限责任公司	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城11幢1单元6-3号	成套住宅	6	122.76	7195	883258
2	吴桂丽/王健	贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号	成套住宅	5	125.19	4901	613556
3	遵义中建地产有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢1#楼	住宅	/	245.53	12891	3165127
4	遵义中建地产有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢2#楼	住宅	/	245.53	12891	3165127
5	遵义中建地产有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场A-10幢1-1	住宅	/	381.69	14325	5467709
6	遵义中建地产有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-13幢1-1号	成套住宅	/	291.02	14325	4168862
7	遵义中建地产有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-16幢1-1号	成套住宅	/	291.02	14325	4168862
8	遵义中建地产有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-18幢1-1号	成套住宅	/	291.02	14325	4168862
合计					1993.76	/	25801363
人民币大写：贰仟伍佰捌拾万零壹仟叁佰陆拾叁元整							

1. 提请报告使用方在使用本评估结果时，应仔细阅读“估价假设和限制条件”及《房地产估价报告》全文及附件；

2. 本次评估结果未考虑欠缴纳的物业费、税金、水电费及拍卖过程发生的处置费用和税金等；

3. 估价结果中单价保留至元位，总价保留至元位；

4. 评估结果不等于评估对象可实现的成交价，不应被认为是对评估对象成交价的保证；

5. 估价结果报告随函发送，若估价委托人、申请人、被申请人对本估价报告持有疑问或异议，自收到报告起请委托方于5日内向我公司提出书面申请，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

二〇二二年九月二十六日

## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	9
估价的假设和限制条件 .....	10
一、 本次估价的各项估价假设 .....	10
二、 本报告使用的限制条件 .....	11
一、 估价委托人 .....	14
三、 估价目的 .....	14
四、 估价对象 .....	14
五、 价值时点 .....	27
六、 价值类型 .....	27
七、 估价原则 .....	27
八、 估价依据 .....	28
九、 估价方法 .....	30
十、 估价结果 .....	32
十一、 注册房地产估价师 .....	33
十二、 现场查勘日期 .....	34
十三、 估价作业日期 .....	34
附 件 .....	35



## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析、测算和判断，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师于2022年08月29日至2022年08月29日已对本次估价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，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

姓名	注册号
瞿绍洋	5220190032
李虹丽	5220200027

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (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》复印件，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等相关内容进行了审慎检查，受房地产登记管理部门对档案查询资格的限制，估价人员无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据估价委托人提供的相关资料记载，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、准确、完整。

2. 我们未获得估价对象的房屋建筑面积的专业意见，故未对其进行专业测量，故本次估价估价对象的建筑面积我们以估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》所记载数据为准进行相关说明和测算。

3. 我们对估价对象进行了实地查勘，但我们仅对房屋进行了外观和使用状况一般性的察看，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害、建筑物内部缺损或设施缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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. 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》记载的一致，具有唯一性。

5. 估价对象为整个房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 本次评估未考虑用益物权及占有使用情况等因素对估价对象市场价值的影响。

7. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、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。

8. 本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及其他费用。

(二) 未定事项假设（无未定事项假设）

(三) 背离事实假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

1、委托人未能提供估价对象的不动产登记相关资料，本次估价结果市场价值是以估价对象已在或将来能在不动产登记部门办理不动产登记为前提。

2. 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市场运作失当对其价值的影响。

3. 本估价报告出具的市场价值未考虑查封以及原有担保物权和其它优先受偿权等情况对估价对象市场价值的影响。

(四) 不相一致假设（无不相一致假设）

(五) 依据不足假设（无依据不足假设）

## 二、本报告使用的限制条件

(一) 本估价报告估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅作为委托方案执行提供价格参考依据而评估房地产市场价值，不得用于其它目的，若用于其它用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,即自2022年09月26日至2023年09月25日止,若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三)本报告包括封面、目录、致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分。估价报告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,我公司不承担任何责任。

(四)估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件及价值内涵条件下的房地产市场价格,若价值时点、建筑面积、权属状况、价值类型、实物状况、区位状况等影响房地产价值的因素发生变化,本估价报告中的估价结果必须进行相应的调整方能使用本估价报告。

(五)未经估价机构书面同意,本估价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,亦不得以任何方式公开发表。

(六)本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算,报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以有关房地产管理部门认定为准。

(七)本报告对估价对象市场价值的把握,仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言,并未考虑市场价值波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及住宅不可抗力等因素对估价对象价格的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响;应当定期或者在房地产市场价值变化较快时对房地产价值进行再评估。

### 三、其他说明

(一)报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续经营或使用,以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下,为本报告书所

确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

(二) 报告中提示的估价对象的市场价值是专业人员在一系列假设条件下模拟市场交易得出的价值结果，而交易价格往往受到交易时种种条件的限制，而实际交易的情形也极难与价值时点的假设条件保持一致，因此，估价结果仅供估价委托人参考使用，而不是对价格实现的一种保证。

(三) 相关报告使用人在收到估价报告之日起 5 日内，若有异议，可向估价机构提出书面意见。

(四) 报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现差错的，请通知本估价机构进行更正。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托单位：遵义鑫汇资产运营有限公司

地 址：贵州省遵义市汇川区北海路 77 号遵投大厦 B 栋

## 二、房地产估价机构

估价机构：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

地 址：贵州省贵阳市云岩区中山西路 1 号太平洋大厦 4 楼

备案等级：壹级资质

证书编号：黔建房估字 A2007004

有效期限：2025 年 06 月 02 日

## 三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象基本状况及范围界定

**估价对象 1：**遵义汇川广信房地产开发有限责任公司名下位于贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅房地产，房屋建筑面积为 122.76 平方米。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，相关权属证明资料记载内容详见下表：

《贵州省不动产登记查询结果》			
查询申请人	遵义鑫汇资产运营有限公司		
权利人名称	遵义汇川广信房地产开发有限责任公司	证件号码	91520303599361522D
不动产单元号	520303004001GB01865F00080003		
不动产权证书号	黔（2020）遵义市不动产权第 0010852 号		
共有情况	单独所有		

坐落	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城11幢1单元6-3号
建筑面积(m <sup>2</sup> )	122.76
用途	成套住宅
登记时间	2020年04月15日

**估价对象2:** 吴桂丽、王健名下位于贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号房地产，房屋建筑面积125.19平方米。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，相关权属证明资料记载内容详见下表：

《贵州省不动产登记查询结果》			
查询申请人	遵义鑫汇资产运营有限公司		
权利人名称	吴桂丽/王健	证件号码	52212619730412004X/522126196305180031
不动产单元号	520303004001GB00487F00110139		
不动产权证号	2015101378		
共有情况	共同共有		
坐落	贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	125.19		
用途	成套住宅		
登记时间	2015年02月09日		

**估价对象3:** 遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢1#楼房地产，房屋建筑面积245.53平方米。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，相关权属证明资料记载内容详见下表：

《贵州省不动产登记查询结果》			
查询申请人	遵义鑫汇资产运营有限公司		
权利人名称	遵义中建地产有限公司	证件号码	91520390057054907A
不动产单元号	520302107008GB00114F00680001		
不动产权证号	黔(2019)遵义市不动产权第0152014号		
共有情况	单独所有		
坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道幸福广场C-27幢1#楼		

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	245.53
用途	住宅
登记时间	2019年12月15日

**估价对象 4:** 遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 2#楼房地产，房屋建筑面积 245.53 平方米。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，相关权属证明资料记载内容详见下表：

《贵州省不动产登记查询结果》			
查询申请人	遵义鑫汇资产运营有限公司		
权利人名称	遵义中建地产有限公司	证件号码	91520390057054907A
不动产单元号	520302107008GB00114F00680002		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第 0152015 号		
共有情况	单独所有		
坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道幸福广场 C-27 幢 2#楼		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	245.53		
用途	住宅		
登记时间	2019年12月15日		

**估价对象 5:** 遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 A-10 幢 1-1 房地产，房屋建筑面积 381.69 平方米。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，相关权属证明资料记载内容详见下表：

《贵州省不动产登记查询结果》			
查询申请人	遵义鑫汇资产运营有限公司		
权利人名称	遵义中建地产有限公司	证件号码	91520390057054907A
不动产单元号	520302107008GB00114F00590001		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第 0152408 号		
共有情况	单独所有		
坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道幸福广场 A-10 幢 1-1		



建筑面积 (m <sup>2</sup> )	381.69
用途	住宅
登记时间	2019年12月15日

**估价对象 6:** 遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-13 幢 1-1 号房地产，房屋建筑面积 291.02 平方米。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，相关权属证明资料记载内容详见下表：

《贵州省不动产登记查询结果》			
查询申请人	遵义鑫汇资产运营有限公司		
权利人名称	遵义中建地产有限公司	证件号码	91520390057054907A
不动产单元号	520302107008GB00114F00040001		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第 0151707 号		
共有情况	单独所有		
坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道幸福广场 B-13 幢 1-1 号		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	291.02		
用途	成套住宅		
登记时间	2019年12月24日		

**估价对象 7:** 遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-16 幢 1-1 号房地产，房屋建筑面积 291.02 平方米。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，相关权属证明资料记载内容详见下表：

《贵州省不动产登记查询结果》			
查询申请人	遵义鑫汇资产运营有限公司		
权利人名称	遵义中建地产有限公司	证件号码	91520390057054907A
不动产单元号	520302107008GB00114F00070001		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第 0151731 号		
共有情况	单独所有		
坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道幸福广场 B-16 幢 1-1 号		

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	291.02
用途	成套住宅
登记时间	2019年12月24日

**估价对象 8:** 遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-18 幢 1-1 号房地产，房屋建筑面积 291.02 平方米。估价对象范围包含房屋所有权（含室内二次装饰装修）及其对应分摊的国有建设用地使用权价格，但不包含室内动产（可移动家具、家电或生活器具等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，相关权属证明资料记载内容详见下表：

《贵州省不动产登记查询结果》			
查询申请人	遵义鑫汇资产运营有限公司		
权利人名称	遵义中建地产有限公司	证件号码	91520390057054907A
不动产单元号	520302107008GB00114F00090001		
不动产权证号	黔（2019）遵义市不动产权第 0151741 号		
共有情况	单独所有		
坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道幸福广场 B-18 幢 1-1 号		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	291.02		
用途	成套住宅		
登记时间	2019年12月24日		

## （二）估价对象的区位状况

1、遵义汇川广信房地产开发有限责任公司名下位于贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅房地产（估价对象 1），根据委托方提供的“《贵州省不动产登记查询结果》”记载情况如下表所示：

1、所在县市状况	遵义，简称“遵”，位于贵州省北部，是国家全域旅游示范区。南临贵阳市，北倚重庆市，西接四川省，是昆筑北上和川渝南下之咽喉。遵义市共辖三区九县，代管赤水市，代管仁怀市部分权利。遵义市常住人口为 620 万人，比上年增加 2.55 万人。年末户籍总人口为 800.46 万人，出生率为 10.37‰；死亡率为 5.38‰；自然增长率为 4.99‰。遵义市生产总值 1584.67 亿元，比上年增长 14%。其中：第一产业增加值 207.88 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 744.14 亿元，增长 15.6%；第三产业增加值 632.65 亿元，增长 14.5%，人均生产总值为 25852 元，比上年增长 13.6%。第一产业增加值占生产总值的比重为 13.1%，上升 0.4 个百分点；第二产业增加值比重为 47.0%，上升 1.9 个百分点；第三产业增加值比重为 39.9%，下降 1.5 个百分点。		
2、位置状况	坐落	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号	
	方位	位于遵义市汇川区昆明路与大连路交汇处	
	距离	距离遵义新舟机场约 38 公里，距离遵义医科大学附属医院约 2 公里，	

		距离遵义市妇幼保健院约 3.1 公里，距离三四一七医院约 1 公里，距离遵义市航天小学约 1 公里，距离汇川区第二小学约 0.7 公里，与周边距离较近的（银行、酒店）等公共设施距离多数在 2 公里以内
	朝向	房屋阳台朝北
	楼层	估价对象位于第 6 层
3、交通条件状况	道路状况	估价对象位于昆明路与大连路交汇处，道路通达度良好
	交通工具	有 1 路、8 路、15 路、303 路等公交车路线；出租车、私家车可直达
	交通管制情况	未发现交通管制
	停车方便程度	估价对象所在小区有地下停车位，停车便利度良好
4、外部配套设施	基础设施	通路、通电、通上水、通下水、通讯
	公共服务配套设施	估价对象周边有遵义医科大学附属医院、遵义市妇幼保健院、三四一七医院、贵州航天医院、东方丽人医院等医疗服务机构；有中国农业银行、中国工商银行、贵州银行、贵阳银行（遵义澳门路支行）、遵义红花岗农商银行等金融服务机构；有合力超市、岛内价超市、杨之超副食店等生活超市；有唯一国际、遵义时代天街、港澳广场等购物点；有中国石化遵义城区大连路加油站、中国石油加油站、鑫融合加油站；景点有遵义会议会址、娄山关红军战斗遗址、凤凰山国家森林公园等；有三月酒店、佳乐家酒店、浙商酒店、金城大酒店、逸居连锁酒店等；有遵义医科大学大连路校区、汇川区第二小学、航天小学、汇川区第八小学、托福幼儿园等教育机构。
5、周围环境状况	自然环境	估价对象所在位置处于昆明路与大连路交汇处，所在区域水污染及大气污染程度轻，声污染较小，生活污染排放及治理良好，自然环境总体良好
	人文环境	区域内人流量适中，人口素质良好，人文环境良好
	景观	估价对象周边无特殊景观

2、吴桂丽、王健名下位于贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港 E 南海苑 3 单元 5 层 B 号住宅房地产（估价对象 2）根据委托方提供的“《贵州省不动产登记查询结果》”记载情况如下表所示：

1、所在县市状况	遵义，简称“遵”，位于贵州省北部，是国家全域旅游示范区。南临贵阳市，北倚重庆市，西接四川省，是昆筑北上和川渝南下之咽喉。遵义市共辖三区九县，代管赤水市，代管仁怀市部分权利。遵义市常住人口为 620 万人，比上年增加 2.55 万人。年末户籍总人口为 800.46 万人，出生率为 10.37‰；死亡率为 5.38‰；自然增长率为 4.99‰。遵义市生产总值 1584.67 亿元，比上年增长 14%。其中：第一产业增加值 207.88 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 744.14 亿元，增长 15.6%；第三产业增加值 632.65 亿元，增长 14.5%，人均生产总值为 25852 元，比上年增长 13.6%。第一产业增加值占生产总值的比重为 13.1%，上升 0.4 个百分点；第二产业增加值比重为 47.0%，上升 1.9 个百分点；第三产业增加值比重为 39.9%，下降 1.5 个百分点。	
2、位置状况	坐落	贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港 E 南海苑 3 单元 5 层 B 号
	方位	位于大连路中段
	距离	距离遵义新舟机场约 39 公里，距离遵义医科大学附属医院约 2.1 公里，距离遵义市妇幼保健院约 3.2 公里，距离三四一七医院约 0.5 公

		里，距离遵义市航天小学约 0.6 公里，距离汇川区第二小学约 2.2 公里，与周边距离较近的（银行、酒店）等公共设施距离多数在 2 公里以内
	朝向	房屋阳台朝东
	楼层	估价对象位于第 5 层
3、交通条件状况	道路状况	估价对象位于大连路中段，道路通达度良好
	交通工具	有 1 路、8 路、15 路、303 路等公交车路线；出租车、私家车可直达
	交通管制情况	未发现交通管制
	停车方便程度	估价对象所在小区有室外停车位，停车便利度一般
4、外部配套设施	基础设施	通路、通电、通上水、通下水、通讯
	公共服务配套设施	估价对象周边有遵义医科大学附属医院、遵义市妇幼保健院、三七一七医院、贵州航天医院、东方丽人医院等医疗服务机构；有中国农业银行、中国工商银行、贵州银行、贵阳银行（遵义澳门路支行）、遵义红花岗农商银行等金融服务机构；有合力超市、岛内价超市、杨之超副食店等生活超市；有唯一国际、遵义时代天街、港澳广场等购物点；有中国石化遵义城区大连路加油站、中国石油加油站、鑫融合加油站；景点有遵义会议会址、娄山关红军战斗遗址、凤凰山国家森林公园等；有三月酒店、佳乐家酒店、浙商酒店、金城大酒店、逸居连锁酒店等；有遵义医科大学大连路校区、汇川区第二小学、航天小学、汇川区第八小学、托福幼儿园等教育机构。
5、周围环境状况	自然环境	估价对象所在位置处于大连路中段，所在区域水污染及大气污染程度轻，声污染较小，生活污染排放及治理良好，自然环境总体良好
	人文环境	区域内人流量适中，人口素质良好，人文环境良好
	景观	估价对象周边有无特殊景观

3、遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1、B-13 幢 1-1 号、B-16 幢 1-1 号、B-18 幢 1-1 号共计 6 套住宅房地产（估价对象 3-8）根据委托方提供的“《贵州省不动产登记查询结果》”记载情况如下表所示：

1、所在县市状况	遵义，简称“遵”，位于贵州省北部，是国家全域旅游示范区。南临贵阳市，北倚重庆市，西接四川省，是昆筑北上和川渝南下之咽喉。遵义市共辖三区九县，代管赤水市，代管仁怀市部分权利。遵义市常住人口为 620 万人，比上年增加 2.55 万人。年末户籍总人口为 800.46 万人，出生率为 10.37‰；死亡率为 5.38‰；自然增长率为 4.99‰。遵义市生产总值 1584.67 亿元，比上年增长 14%。其中：第一产业增加值 207.88 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 744.14 亿元，增长 15.6%；第三产业增加值 632.65 亿元，增长 14.5%，人均生产总值为 25852 元，比上年增长 13.6%。第一产业增加值占生产总值的比重为 13.1%，上升 0.4 个百分点；第二产业增加值比重为 47.0%，上升 1.9 个百分点；第三产业增加值比重为 39.9%，下降 1.5 个百分点。	
2、位置状况	坐落	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场
	方位	位于大连路长征大道与合兴大道交汇处
	距离	距离遵义新舟机场约 32 公里，距离康华医院约 0.2 公里，距离遵义医科大学第二附属医院约 4.2 公里，距离新蒲瑞德医院约 4.1 公里，

		距离遵义市体育运动学校（新蒲校区）约 7.2 公里，距离遵义市第四中学约 3.3 公里，与周边距离较近的（银行、酒店）等公共设施距离多数在 2 公里以内
	朝向	C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1 房屋阳台均朝东南，B-13 幢 1-1 号房屋阳台朝东，B-16 幢 1-1 号房屋阳台朝西，B-18 幢 1-1 号房屋阳台朝北
	楼层	/
3、交通条件状况	道路状况	估价对象 3-8 均位于长征大道与合兴大道交汇处，道路通达度良好
	交通工具	有 27 路、46 路、302B 路等公交车路线；出租车、私家车可直达
	交通管制情况	未发现有交通管制
	停车方便程度	估价对象所在小区有地下停车位，停车便利度较好
4、外部配套设施	基础设施	通路、通电、通上水、通下水、通讯
	公共服务配套设施	估价对象周边有康华医院、遵义医科大学第二附属医院、新蒲瑞德医院等医疗服务机构；有中国民生银行、贵州银行等金融服务机构；有黔城壹家连锁便利超市、WILL 品质生活馆、宜家宜购物等生活超市；有中国石化遵义新蒲城区小坝湾加油站、三立石化加油站、小海豚长新加油站；景点有遵义动物园等；有新蒲新区第二小学、遵义市第四十二中学、新区文化小学、遵义四中（新蒲校区）等教育机构。
5、周围环境状况	自然环境	估价对象所在位置处于长征大道与合兴大道交汇处，所在区域水污染及大气污染程度轻，声污染较小，生活污染排放及治理良好，自然环境总体良好
	人文环境	区域内人流量适中，人口素质良好，人文环境良好
	景观	估价对象周边有新蒲湿地公园、白鹭湖湿地公园

### （三）估价对象的实物状况

#### 1、遵义汇川广信房地产开发有限责任公司名下位于贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅房地产（估价对象 1）

1、土地实物状况	名称	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅应分摊土地
	四至	北面为大连路、东面为昆明路、西面为杭州路、南面为建筑物
	土地面积	现有资料未记载
	土地用途	现有资料未记载
	土地形状	未能核实
	地形地势	所在地块较平坦
	土地使用年限	现有资料未记载
	土壤地基	估价对象所在地块自然排水畅通，积水的可能性小，地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强
	基础设施完备程度	宗地红线内外基础设施达到“五通一平”（即：通路、通电、通上水、通下水、通讯、宗地内场地平整），基础配套设施齐全
2、建筑物实物	土地开发程度	已建成商住综合小区
	名称	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅
	建筑规模	房屋建筑面积

状况	建筑结构	现有资料未记载
	层数	现有资料未记载
	房屋用途	房屋登记用途为成套住宅
	建成时间	约 2015 年（现场调查）
	设施设备	水、电、电梯、消防、通讯设施齐全
	装饰装修	公共部分：公共部分楼地面为地砖、外墙装饰为外墙漆，梯间内墙及天棚为涂料，外墙窗为铝合金玻璃窗户。 估价对象室内：进户防盗门，客厅地面铺设地砖，墙面刮瓷粉饰乳胶漆，顶面为艺术吊顶；墙面装饰电视背景墙，阳台铺设地砖；房间门为套装木门，卧室地面铺设木地板，墙面刮瓷粉饰乳胶漆，床头为装饰背景墙，卧室顶面有石膏线条吊顶装饰，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙面砖到顶，顶面吊顶，卫生洁具齐全；厨房地面铺地砖，墙面贴墙面砖，顶面吊顶、安装有整体橱柜。
	空间布局	平层成套住宅布局；户型为三室一厅一厨二卫
	建筑功能	住宅用房
	外观	外墙为外墙涂料
	新旧程度	房屋结构状况安全，整体性良好，公共部分设施设备完整，估价对象建成时间约为 2015 年，截止价值时点时已使用约 7 年，采用直线法测算结合观察法确定成新率约为 90%，属于完好房
	使用及维护状况	根据估价人员现场查勘，房屋维护状况良好
	工程质量与完损程度	根据估价人员现场查勘，至价值时点时估价对象状况良好。房屋室内维护良好，对估价对象的实地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，则是依据委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任

## 2、吴桂丽、王健名下位于贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港 E 南海苑

### 3 单元 5 层 B 号住宅房地产（估价对象 2）

1、土地实物状况	名称	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅应分摊土地
	四至	北面为大连路、东面为杭州路、西面为建筑物、南面为香港路
	土地面积	现有资料未记载
	土地用途	现有资料未记载
	土地形状	未能核实
	地形地势	所在地块较平坦
	土地使用年限	现有资料未记载
	土壤地基	估价对象所在地块自然排水畅通，积水的可能性小，地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强
	基础设施完备程度	宗地红线内外基础设施达到“五通一平”（即：通路、通电、通上水、通下水、通讯、宗地内场地平整），基础配套设施齐全
	土地开发程度	已建成商住综合小区
2、建筑物实物	名称	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅
	建筑规模	房屋建筑面积

状况	建筑结构	现有资料未记载
	层数	现有资料未记载
	房屋用途	房屋登记用途为成套住宅
	建成时间	约 2002 年（现场调查）
	设施设备	水、电、电梯、消防、通讯设施齐全
	装饰装修	公共部分：公共部分楼地面为清水地面、外墙装饰为墙砖，梯间内墙及天棚为涂料，外墙窗为铝合金玻璃窗户。 估价对象室内：进户防盗门，客厅、餐厅地面铺设地砖，墙面刮瓷粉饰乳胶漆，顶面为艺术吊顶；阳台铺设地砖，并装有防盗网；房间门为套装木门，卧室地面铺设木地板，墙面贴墙纸，卧室顶面有刮瓷粉饰乳胶漆，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙面砖到顶，顶面吊顶，卫生洁具齐全；厨房地面铺地砖，墙面贴墙面砖，顶面吊顶、安装有整体橱柜。
	空间布局	平层成套住宅布局；户型为三室二厅一厨二卫
	建筑功能	住宅用房
	外观	外墙为墙砖装饰
	新旧程度	房屋结构状况安全，整体性良好，公共部分设施设备完整，估价对象建成时间约为 2002 年，截止价值时点时已使用约 20 年，采用直线法测算结合观察法确定成新率约为 80%，属于完好房
	使用及维护状况	根据估价人员现场查勘，房屋维护状况良好
	工程质量与完损程度	根据估价人员现场查勘，至价值时点时估价对象状况良好。房屋室内维护良好，对估价对象的实地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，则是依据委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任

3、遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1、B-13 幢 1-1 号、B-16 幢 1-1 号、B-18 幢 1-1 号共计 6 套住宅房地产（估价对象 3-8）

1、土地实物状况	名称	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1、B-13 幢 1-1 号、B-16 幢 1-1 号、B-18 幢 1-1 号住宅应分摊土地使用权
	四至	北面为长征大道、东面为建筑物、西面为合兴大道，南面为新龙大道
	土地使用权面积	现有资料未记载
	土地用途	现有资料未记载
	土地形状	近似矩形
	地形地势	所在地块较平坦
	土地使用年限	现有资料未记载
	土壤地基	估价对象所在地块自然排水畅通，积水的可能性小，地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强
	基础设施完备程度	宗地红线内外基础设施达到“五通一平”（即：通路、通电、通上水、通下水、通讯、宗地内场地平整），基础配套设施齐全
	土地开发程度	已建成住宅、别墅小区

2、建筑 物实物 状况	名称	贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1、B-13 幢 1-1 号、B-16 幢 1-1 号、B-18 幢 1-1 号住宅
	建筑规模	中建幸福广场 C-27 幢 1#楼，建筑面积为 245.53 平方米；2#楼，建筑面积为 245.3 平方米；A-10 幢 1-1，建筑面积为 381.69 平方米；B-13 幢 1-1 号，建筑面积为 291.02 平方米；B-16 幢 1-1 号，建筑面积为 291.02 平方米；B-18 幢 1-1 号，建筑面积为 291.02 平方米
	建筑结构	现有资料未记载
	层数	/
	房屋用途	房屋登记用途为成套住宅
	建成时间	约 2019 年（现场调查）
	设施设备	水、电、电梯、消防、通讯设施齐全
	装饰装修	公共部分：公共部分楼地面为地砖、外墙装饰为外墙漆，外墙窗为铝合金玻璃窗。 贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1、B-13 幢 1-1 号、B-16 幢 1-1 号、B-18 幢 1-1 号，共计六套住宅，室内均为毛坯状态。
	空间布局	/
	建筑功能	住宅用房
	外观	外墙为外墙涂料
	新旧程度	房屋结构状况安全，整体性良好，公共部分设施设备完整，估价对象建成时间约为 2019 年，截止价值时点时已使用约 3 年，采用直线法测算结合观察法确定成新率约为 95%，属于完好房
	使用及维护状况	根据估价人员现场查勘，房屋维护状况良好
	工程质量与完损程度	根据估价人员现场查勘，至价值时点时估价对象状况良好。房屋室内维护良好，对估价对象的实地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，则是依据委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任

#### （四）估价对象的权益状况

1、遵义汇川广信房地产开发有限责任公司名下位于贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号住宅房地产（估价对象 1）。

相关权属证号（产权证号）	黔（2020）遵义市不动产权第 0010852 号	
土地用途	/	
房屋类型	住宅用房	
规划条件	占地面积：86666 平方米；建筑面积：550000 平方米； 容积率：5.42；绿化率 25%； 总户数：2672 户；停车费：150 元/月； 以上数据来源于网络查询，最终实际规划条件以建设规划部门及不动产登记部门登记记载为准	
相关权属记载	被查询人	遵义汇川广信房地产开发有限责任公司
	坐落	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号
	楼盘名称	世贸城



	开发商	遵义汇川广信房地产开发有限责任公司
	房号	6-3号
	建筑面积	122.76 m <sup>2</sup>
<b>共有情况</b>	单独所有	
<b>用益物权设立情况</b>	现有资料未记载，估价人员未能核实	
<b>担保物权设立情况</b>	现有资料未记载，估价人员未能核实	
<b>抵押物权设立情况</b>	现有资料未记载，估价人员未能核实，本次评估未考虑抵押物权设立等因素对评估价值所造成的影响	
<b>租赁或占用情况</b>	至估价时点估价对象为使用状态	
<b>拖欠水、电、物管费等情况</b>	未能核实欠缴相关费用的情况，实际以小区物业管理公司及当地供电、供水部门确认为准	
<b>查封等形式限制权利情况</b>	本次评估未考虑查封等因素对评估价值所造成的影响	
<b>权属清晰情况</b>	权属清晰	

2、吴桂丽、王健名下位于贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号住宅房地产（估价对象2）。

相关权属证号（产权证号）	2015101378	
<b>土地用途</b>	/	
<b>房屋类型</b>	住宅用房	
<b>规划条件</b>	权属类别：商品房住宅 总户数：479户；建筑类型：小高层； 停车位：111（1:0.2）；物业费：1.00元/m <sup>2</sup> ·月 以上数据来源于网络查询，最终实际规划条件以建设规划部门及不动产登记部门登记记载为准	
<b>相关权属记载</b>	被查询人	吴桂丽、王健
	坐落	贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号
	楼盘名称	长新军港
	开发商	/
	房号	6-3号
	建筑面积	125.19 m <sup>2</sup>
<b>共有情况</b>	共同共有	
<b>用益物权设立情况</b>	现有资料未记载，估价人员未能核实	
<b>担保物权设立情况</b>	现有资料未记载，估价人员未能核实	
<b>抵押物权设立情况</b>	现有资料未记载，估价人员未能核实，本次评估未考虑抵押物权设立等因素对评估价值所造成的影响	
<b>租赁或占用情况</b>	至估价时点估价对象为使用状态	
<b>拖欠水、电、物管费等情况</b>	未能核实欠缴相关费用的情况，实际以小区物业管理公司及当地供电、供水部门确认为准	
<b>查封等形式限制权利情况</b>	本次评估未考虑查封等因素对评估价值所造成的影响	
<b>权属清晰情况</b>	权属清晰	

3、遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1、B-13 幢 1-1 号、B-16 幢 1-1 号、B-18 幢 1-1 号共计 6 套住宅房地产（估价对象 3-8）。

相关权属证号（产权证号）	中建幸福广场 C-27 幢 1#楼	黔（2019）遵义市不动产权第 0152014 号
	中建幸福广场 C-27 幢 2#楼	黔（2019）遵义市不动产权第 0152015 号
	中建幸福广场 A-10 幢 1-1	黔（2019）遵义市不动产权第 0152408 号
	中建幸福广场 B-13 幢 1-1 号	黔（2019）遵义市不动产权第 0151707 号
	中建幸福广场 B-16 幢 1-1 号	黔（2019）遵义市不动产权第 0151731 号
	中建幸福广场 B-18 幢 1-1 号	黔（2019）遵义市不动产权第 0151741 号
土地用途	/	
房屋类型	住宅	
规划条件	楼盘名称：中建幸福城 物业类型：别墅；权属类别：商品房住宅 建筑类型：低层、多层；产权年限：70 年； 以上数据来源于网络查询，最终实际规划条件以建设规划部门及不动产登记部门登记记载为准	
相关权属记载	被查询人	遵义中建地产有限公司
	坐落	分别位于遵义中建地产有限公司名下位于贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1、B-13 幢 1-1 号、B-16 幢 1-1 号、B-18 幢 1-1 号
	楼盘名称	中建幸福城
	开发商	遵义中建地产有限公司
	房号	分别为 C-27 幢 1#楼、2#楼、A-10 幢 1-1、B-13 幢 1-1 号、B-16 幢 1-1 号、B-18 幢 1-1 号
	建筑面积	中建幸福广场 C-27 幢 1#楼，建筑面积为 245.53 平方米；2#楼，建筑面积为 245.3 平方米；A-10 幢 1-1，建筑面积为 381.69 平方米；B-13 幢 1-1 号，建筑面积为 291.02 平方米；B-16 幢 1-1 号，建筑面积为 291.02 平方米；B-18 幢 1-1 号，建筑面积为 291.02 平方米
共有情况	现有资料未记载，实际状况以不动产登记管理部门登记信息为准	
用益物权设立情况	现有资料未记载，估价人员未能核实	
担保物权设立情况	现有资料未记载，估价人员未能核实	
抵押物权设立情况	现有资料未记载，本次评估未考虑抵押等因素对评估价值所造成的影响	
租赁或占用情况	至价值时点估价对象为空置	
拖欠水、电、物管费等情况	未能核实欠缴相关费用的情况，实际以小区物业管理公司及当地供电、供水部门确认为准	
查封等形式限制权利情况	本次评估未考虑查封等因素对评估价值所造成的影响	
权属清晰情况	权属清晰	

## 五、价值时点

2022年08月29日(即注册房地产估价师现场查勘日期)。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

### (二) 价值定义

市场价值为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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### (三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设与限制条件下包括建筑物、公共配套设施，土地使用权价值、不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房款，房屋面积为建筑面积，开发程度为现房。

## 七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

(一)独立、客观、公正原则：所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产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；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

(二)合法原则：房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估

价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)最高最佳利用原则：要求估价结果是在法律上允许、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、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

(四)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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产市场价值，受其它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市场价值所牵制。换言之，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。

(五)价值时点原则：房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

## 八、估价依据

本次评估依据国家、贵州省人民政府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：

(一)估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全

国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉，〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉，〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令46号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

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》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

7. 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

（二）估价所依据的技术标准

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）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《房地产估价委托书》；

2. 《贵州省不动产登记查询结果》复印件；

（四）估价机构所掌握的有关资料

1. 估价人员现场查勘的相关资料；

2. 估价人员对估价对象所在地区的地产市场和房地产市场的调查资料；

3. 估价人员收集的房地产相关信息资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的规定

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.1.2 条规定，估价方法的选用，应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### (二) 估价方法选取的具体选择说明

比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；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。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对与估价对象具有可比性的物业进行调查并根据本次的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

### (一) 适用的估价方法

比较法是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估

价方法，估价对象房屋用途为住宅用房，可以收集齐《房地产估价规范》要求的三个及三个以上案例，故本次评估选用比较法作为估价对象的估价方法。

## （二）不适用的估价方法及理由

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅用房，据估价人员调查，所处区域类似住宅对外出租的比较多，虽能收集到足够的租赁实例测算估价对象客观租赁收益，但市场租金较低，不利于客观体现估价对象市场价值，类似的出租房屋均为带家具家电整体出租，本次评估估价对象并未包含室内动产（家具、家电等），故对于市场租金中的房屋室内动产所产生的租金收益不宜剥离，且对收益法中报酬率、增长率等重要参数的合理确定难度较大，故未采用收益法进行估价。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象所处区域内商品房市场价值与其成本关联性弱，其开发成本未能客观的反应房地产市场价值，故不选用成本法对估价对象进行估价。

假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象属于已建成的物业，非待开发建设物业，其规划及设计用途明确，无重新改造或重新开发必要，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为本次估价对象的评估方法。

## （三）估价方法定义及公式

## 1、比较法

比较法是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。

比较法步骤：①搜集交易实例→②选取可比实例→③建立比较基础→④进行交易情况修正→⑤进行市场状况调整→⑥进行房地产状况调整→⑦计算比较基础。

其计算基本公式为：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产实物状况调整×房地产权益状况调整×房地产区位状况调整。

## 十、估价结果

估价人员在实地查勘和市场调查的基础上，根据《民法典（物权编）》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》及《房地产估价规范》等有关政策法规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，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、公开、公平的原则，按照估价程序，选用科学的估价方法对估价对象进行评估，通过分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的总市场价值为人民币贰仟伍佰捌拾万零壹仟叁佰陆拾叁元整（¥25801363元），详见下表：



## 估价结果汇总表

估价对象	权利人	房屋坐落	用途	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	遵义汇川广信 房地产开发有 限责任公司	贵州省遵义市汇川区昆明路 世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号	成套住宅	6	122.76	7195	883258
2	吴桂丽/王健	贵州省遵义市汇川区杭州路 长新军港 E 南海苑 3 单元 5 层 B 号	成套住宅	5	125.19	4901	613556
3	遵义中建地产 有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征 大道中建幸福广场 C-27 幢 1# 楼	住宅	/	245.53	12891	3165127
4	遵义中建地产 有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征 大道中建幸福广场 C-27 幢 2# 楼	住宅	/	245.53	12891	3165127
5	遵义中建地产 有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征 大道中建幸福广场 A-10 幢 1-1	住宅	/	381.69	14325	5467709
6	遵义中建地产 有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征 大道中建幸福广场 B-13 幢 1-1 号	成套住宅	/	291.02	14325	4168862
7	遵义中建地产 有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征 大道中建幸福广场 B-16 幢 1-1 号	成套住宅	/	291.02	14325	4168862
8	遵义中建地产 有限公司	贵州省遵义市新蒲新区长征 大道中建幸福广场 B-18 幢 1-1 号	成套住宅	/	291.02	14325	4168862
合计					1993.76	/	25801363
人民币大写：贰仟伍佰捌拾万零壹仟叁佰陆拾叁元整							

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册证号	签 名	签 名 日 期
瞿绍洋	5220190032		2022 年 09 月 26 日
李虹丽	5220200027		2022 年 09 月 26 日

## 十二、现场查勘日期

2022年08月29日至2022年08月29日。

## 十三、估价作业日期

2022年08月29日至2022年09月26日。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

二〇二二年九月二十六日

## 附 件

- 一、《房地产估价委托书》；
- 二、估价对象位置示意图及照片复印件；
- 三、现场查勘表；
- 四、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
- 五、评估机构资质证书复印件；
- 六、评估机构营业执照、资质证书复印件；
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象 1 位置示意图



估价对象外观



贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 11 幢 1 单元 6-3 号照片



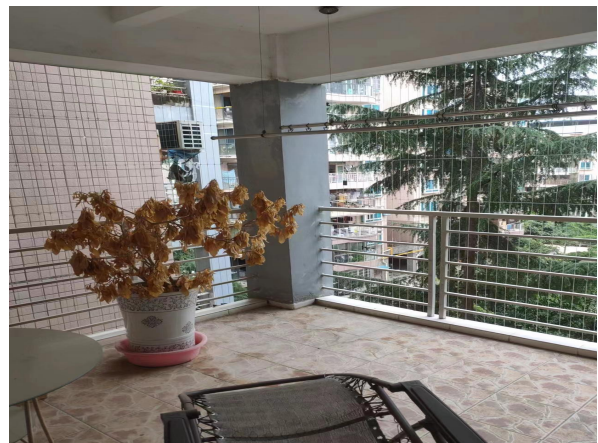
### 估价对象 2 位置示意图



### 估价对象外观



贵州省遵义市汇川区杭州路长新军港E南海苑3单元5层B号住宅房地产(估价对象2)  
照片



估价对象 3-8 位置示意图

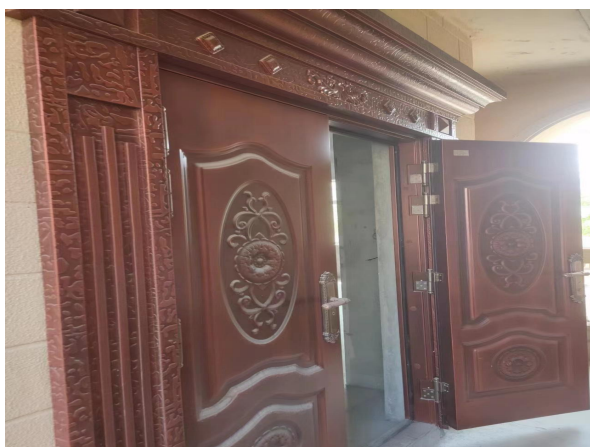
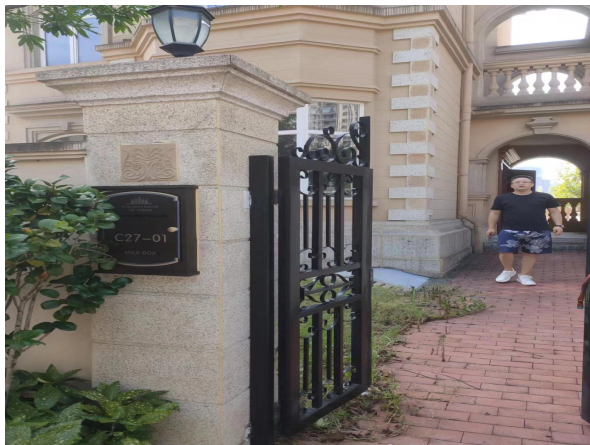


估价对象 3 外观





贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 C-27 幢 1#楼 (估价对象 3) 照片



估价对象4外观



贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场C-27幢2#楼（估价对象4）照片



估价对象 5 外观



贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 A-10 幢 1-1 (估价对象 5) 照片



估价对象6外观



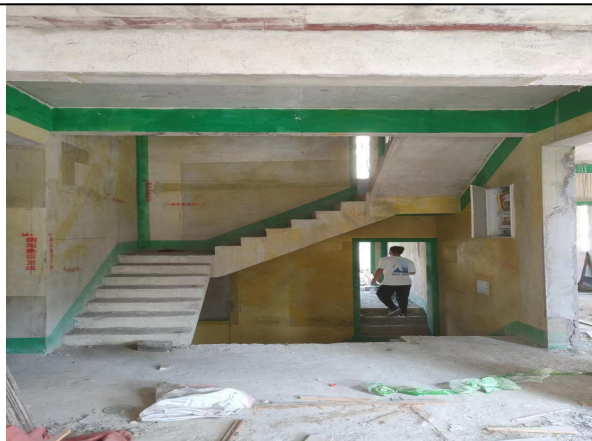
贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-13幢1-1号（估价对象6）照片



估价对象7外观



贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场B-16幢1-1号（估价对象7）照片



估价对象 8 外观



贵州省遵义市新蒲新区长征大道中建幸福广场 B-18 幢 1-1 号（估价对象 8）照片

