

# 房地产估价报告

估价项目名称：贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-2号、23-3

号以及不可移动的装修部分涉案价值评估

估价委托人：遵义市播州区人民法院

房地产估价机构：遵义耕成房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王骑虎（注册号：5220060022）

巫姝娣（注册号：5220140025）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月三十日

估价报告编号：遵耕评字（2022）1-288号

# 致估价委托人函

遵义市播州区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-2号、23-3号以及不可移动的装修部分涉案价值进行了评估。

## 一、估价目的

为贵院进行司法办案确定委估对象的房地产公开市场价值及房屋二次装修价值提供参考依据。

## 二、价值时点

二〇二二年十一月二十三日，该时点为对估价对象房屋进行实地查勘之日。

## 三、价值类型

本次评估房地产的价值定义是估价对象房地产于估价时点在现房状态下的房地产公开市场价值（含估价对象所分摊的土地使用权价值），评估结果中未考虑该房地产可能发生转让时应缴纳的税费；装修的价值定义为估价对象于估价时点在现状下的房屋二次装修价值（即在估价时点装修重置价格扣除折旧后的余额）。

## 四、估价方法

根据《房地产估价规范》的要求，结合本次评估目的，遵循估价原则，评估人员在认真分析研究所掌握的资料，同时对估价对象进行实地勘察和对同一区域范围内的类似房地产的调查之后，经过反复研究决定，此次估价选用**市场比较法、收益法、成本法**对其价值进行估价。

## 五、估价结果

估价人员经过对估价对象实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用了**市场**

比较法、收益法、成本法对估价对象进行了评估，在认真分析现有资料的基础上，最终确定估价对象在本次价值定义下于价值时点，满足本次估价的全部假设和限制条件下的公开市场价值取整为人民币总价：485,157.00（大写：人民币肆拾捌万伍仟壹佰伍拾柒元整）。详细情况见下表：

币种：人民币

（一）房屋部分评估价值					
序号	项目	用途	m <sup>2</sup> （建筑面积）	单价 （元/m <sup>2</sup> ）	评估价 （元）
1	贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-2号	住宅	49.52	4696	232,546.00
2	贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-3号	住宅	49.52	4696	232,546.00
小计（取整）					465,092.00
（二）23-2号不可移动的装修部分评估价值					
序号	项目名称	计量单位	数量	单价 （元/计量单位）	评估价 （元）
1	地板砖 （规格：80×80及以上）	平方米	35.30	60	2,118.29
2	地板砖 （规格：60×60以下）	平方米	3.53	40	141.28
3	内墙砖	平方米	23.19	50	1,159.72
4	墙纸	平方米	57.03	15	855.42
5	电视背景墙	平方米	8.74	60	524.55
6	木质吊顶	平方米	35.30	30	1,059.15
7	塑料扣板吊顶	平方米	3.53	50	176.60
8	不锈钢防盗窗	平方米	3.17	60	190.08
9	铝塑门	扇	1.00	180	180.00
10	固定柜	平方米	7.64	240	1,834.44
11	瓷砖橱柜	米	2.64	180	475.20
12	蹲便器	个	1.00	80	80.00
13	台式面盆	套	1.00	150	150.00
14	水电设施及管线 （含暗线、暗管及灯具等）	户	1.00	1000	1,000.00
小计（取整）					9,945.00
（三）23-3号不可移动的装修部分评估价值					

序号	项目名称	计量单位	数量	单价 (元/计量 单位)	评估价 (元)
1	地板砖 (规格: 80×80 及以上)	平方米	35.30	60	2,118.29
2	地板砖 (规格: 60×60 以下)	平方米	3.53	40	141.28
3	内墙砖	平方米	23.19	50	1,159.72
4	墙 纸	平方米	57.03	15	855.42
5	电视背景墙	平方米	8.74	80	699.40
6	木质吊顶	平方米	35.30	30	1,059.15
7	塑料扣板吊顶	平方米	3.53	50	176.60
8	不锈钢防盗窗	平方米	3.17	60	190.08
9	铝塑门	扇	1.00	180	180.00
10	固定柜	平方米	7.64	240	1,834.44
11	瓷砖橱柜	米	2.64	180	475.20
12	蹲便器	个	1.00	80	80.00
13	台式面盆	套	1.00	150	150.00
14	水电设施及管线 (含暗线、暗管及灯具等)	户	1.00	1000	1,000.00
小计 (取整)					10,120.00
合计 (取整)					485,157.00

## 六、特别提示

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》《估价技术报告》。

特此函告！

遵义耕成房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月三十日

# 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	7
二、估价的假设和限制条件.....	8-10
三、房地产估价结果报告.....	11-18
（一）估价委托人	
（二）估价机构	
（三）估价目的	
（四）估价对象	
（五）价值时点	
（六）价值类型	
（七）估价原则	
（八）估价依据	
（九）估价方法	
（十）估价结果	
（十一）注册房地产估价师	
（十二）实地查勘期	
（十三）估价作业期	
（十四）估价报告使用期限	
四、估价技术报告	

- （一）估价对象描述与分析
- （二）市场背景描述与分析
- （三）估价对象最高最佳利用分析
- （四）估价方法适用性分析
- （五）估价测算过程
- （六）估价结果确定

## 五、附件

（一）区域位置图、内部状况照片、外部状况照片、周围环境及景观照片

（二）遵义市播州区人民法院委托书

（三）权属证明复印件

（四）房地产估价机构营业执照复印件

（五）房地产估价机构资质证书复印件

（六）注册房地产估价师注册证书复印件

（以上均为复印件）

# 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：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师王骑虎、巫姝娣等人于2022年11月23日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况及周边环境进行了实地查看并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王骑虎	5220060022		2022年11月30日
巫姝娣	5220140025		2022年11月30日

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、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）市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。（2）买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。（3）交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

2、本报告我们对委托方提供的资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定提供的资料合法、真实、准确和完整。

3、估价人员实地查看时，已对房屋安全、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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电气等共用设施的使用权。

## 二、不确定事项假设

1、本估价报告的估价结果不包含估价对象产权转移时所需缴纳的税费。

2、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

## 三、背离实际情况假设



1、估价结果是委托估价方进行的司法办案提供价值参考依据。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

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。

#### **四、本次报告使用的限制条件**

1、本次估价报告仅限于为委托估价方进行的司法办案提供价值参考依据，若有其他用途，需根据指定目的另行评估。

2、本报告有效期一年，即估价目的在本报告完成后的一年内实现，超过一年需重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减）。

3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

#### **五、其他说明**

1、本次估价结果是估价对象未设定抵押权条件下的完全市场价值，提示报告使用者、当事人各方在使用本报告时应注意标的物的抵押权、租赁权等用益物权。

2、估价中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

3、委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

4、报告中所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续使用，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。

5、本报告须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担任何责任。

6、本报告由遵义耕成房地产资产评估有限公司负责解释。

遵耕评字（2022）1-288号

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：遵义市播州区人民法院

### 二、估价机构

名称：遵义耕成房地产资产评估有限公司

住所：遵义市香港路盛邦帝标 A7-11

法定代表人：王骑虎

统一社会信用代码：91520303688435407G

资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字 A2009007

### 三、估价目的

为贵院进行司法办案确定委估对象的房地产公开市场价值及房屋二次装修价值提供参考依据。

## 四、估价对象

## I、贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-2号

估价对象范围	本次估价对象范围包括房屋、房屋室内第二次装修、房屋所占土地及不包含构筑物、树木等不动产及动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益	
估价对象基本状况	名称	贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-2号
	坐落	贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-2号
	面积（规模）	49.52m <sup>2</sup>
	用途	住宅
	房屋所有权人	李旭
	不动产权证书号	黔(2018)遵义市不动产权第0030697号
	区位状况描述（四至）	估价对象位于外环路瑞安世纪新城，东南临遵湄路，北临红花岗交警支队，西临外环路。
	交通状况	估价对象所在区域交通便捷，有10、16、25、30、301、302B、305路等公交车到达。。
	基础设施完善程度	估价对象所在区域，市政基础设施齐全，区域内的供水、排水、供电、通讯及管网有保障。
	公用设施完善程度	估价对象区域范围内有遵义市第二中学，遵义市建文、民政小学等学校，遵义医学院附属医院、沙河医院等医院，遵义市红花岗交警支队等政府机构、银行、超市、菜市等配套设施，市民广场等公共休闲场所。
	建筑结构	混合
	平面布局	公寓式住宅
	总层数及所在层数	估价对象总层数为13+26层，估价对象位于23层。有电梯，三梯32户。
	通风采光	良好
维护状况	良好	

## II、贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-3号

估价对象范围	本次估价对象范围包括房屋、房屋室内第二次装修、房屋所占土地及不包含构筑物、树木等不动产及动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益	
估价对象基本情况	名称	贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-3号
	坐落	贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-3号
	面积（规模）	49.52m <sup>2</sup>
	用途	住宅
	房屋所有权人	李旭
	不动产权证书号	2015102547
	区位状况描述（四至）	估价对象位于外环路瑞安世纪新城，东南临遵湄路，北临红花岗交警支队，西临外环路。
	交通状况	估价对象所在区域交通便捷，有10、16、25、30、301、302B、305路等公交车到达。。
	基础设施完善程度	估价对象所在区域，市政基础设施齐全，区域内的供水、排水、供电、通讯及管网有保障。
	公用设施完善程度	估价对象区域范围内有遵义市第二中学，遵义市建文、民政小学等学校，遵义医学院附属医院、沙河医院等医院，遵义市红花岗交警支队等政府机构、银行、超市、菜市等配套设施，市民广场等公共休闲场所。
	建筑结构	混合
	平面布局	公寓式住宅
	总层数及所在层数	估价对象总层数为13+26层，估价对象位于23层。有电梯，三梯32户。
	通风采光	良好
维护状况	良好	

## 五、价值时点

二〇二二年十一月二十三日，该时点为对估价对象房屋进行实地查勘之日。

## 六、价值类型

本次评估房地产的价值定义是估价对象房地产于估价时点在现房状态下的房地产公开市场价值（含估价对象所分摊的土地使用权价值），评估结果中未考虑该房地产可能发生转让时应缴纳的税费；装修的价值定义为估价对象于估价时点在现状下的房屋二次装修价值（即在估价时点装修重置价格扣除折旧后的余额）。

## 七、估价原则

本次估价过程中，遵循了合法原则、独立、客观、公正原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。

### 1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 2. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高

最佳利用方式，取得最大的收益。

#### 4. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

#### 5. 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，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。

房地产价格也同样遵循替代规律，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价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《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》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
- 7、《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）；

## （二）估价规范、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）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》。

## （三）委托人提供的相关资料

- 1、《遵义市播州区人民法院委托书》〔（2022）黔 0304 执恢 823号〕；
- 2、《房地产权结果信息一览表》；
- 3、委托方提供的其他资料等。

## （四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他资料；
- 2、估价机构收集的估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

# 九、估价方法

## （一）房屋部分

根据《房地产估价规范》等的要求，结合本次评估目的，遵循估价原则，评估人员在认真分析研究所掌握的资料，同时对估价对象进行实地勘察和对同一区域范围内的类似房地产的调查之后，知悉市场上与估价对象类似、可供参照的交易案例较多，且估价对象有持续、稳定的收益等实际情况；由于现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法；估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法；经过反复研究决定，此次估价选用**市场比较法**和**收益法**进行评定估算，最后进行算术平均综合确定估价对象的评估价格。



## （二）估价方法定义及公式

**1、市场比较法：**将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价选用市场比较法的计算公式为：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

**2、收益法：**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。

通过市场调查，结合估价对象所处环境及市场状况，预计年收益能逐年产生**等比递增**，因此本次估价选用收益法的计算公式为：

$$V = a \div (r - s) \times [1 - (1 + s)^n \div (1 + r)^n]$$

式中：v——房地产收益价格

a——年纯收益

r——资本化率

n——未来可获收益的年限

s——一年收益递增比率

## （二）房屋二次装修部分

根据《房地产估价规范》：“在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，可采用成本法作为主要的估价方法”，因此本次估价房屋二次装修部分采用成本法，即将装修重置成本减去折旧得到估价对象价格的方法。

## 十、估价结果

估价人员经过对估价对象实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，遵照《中

《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用了**市场比较法、收益法、成本法**对估价对象进行了评估，在认真分析现有资料的基础上，最终确定估价对象在本次价值定义下于价值时点，满足本次估价的全部假设和限制条件下的公开市场价值取整为人民币总价：485,157.00（大写：人民币肆拾捌万伍仟壹佰伍拾柒元整）。详细情况见下表：

币种：人民币

（一）房屋部分评估价值					
贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-2号					
序号	项目	用途	m <sup>2</sup> (建筑面积)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价 (元)
1	贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-2号	住宅	49.52	4696	232,546.00
2	贵州省遵义市红花岗区外环路瑞安世纪新城A栋23-3号	住宅	49.52	4696	232,546.00
小计（取整）					465,092.00
（二）23-2号不可移动的装修部分评估价值					
序号	项目名称	计量单位	数量	单价 (元/计量单位)	评估价 (元)
1	地板砖 (规格：80×80及以上)	平方米	35.30	60	2,118.29
2	地板砖 (规格：60×60以下)	平方米	3.53	40	141.28
3	内墙砖	平方米	23.19	50	1,159.72
4	墙纸	平方米	57.03	15	855.42
5	电视背景墙	平方米	8.74	60	524.55
6	木质吊顶	平方米	35.30	30	1,059.15
7	塑料扣板吊顶	平方米	3.53	50	176.60
8	不锈钢防盗窗	平方米	3.17	60	190.08
9	铝塑门	扇	1.00	180	180.00
10	固定柜	平方米	7.64	240	1,834.44
11	瓷砖橱柜	米	2.64	180	475.20

12	蹲便器	个	1.00	80	80.00
13	台式面盆	套	1.00	150	150.00
14	水电设施及管线 (含暗线、暗管及灯具等)	户	1.00	1000	1,000.00
小计（取整）					9,945.00
(三) 23-3号不可移动的装修部分评估价值					
序号	项目名称	计量单位	数量	单价 (元/计量 单位)	评估价 (元)
1	地板砖 (规格: 80×80及以上)	平方米	35.30	60	2,118.29
2	地板砖 (规格: 60×60以下)	平方米	3.53	40	141.28
3	内墙砖	平方米	23.19	50	1,159.72
4	墙 纸	平方米	57.03	15	855.42
5	电视背景墙	平方米	8.74	80	699.40
6	木质吊顶	平方米	35.30	30	1,059.15
7	塑料扣板吊顶	平方米	3.53	50	176.60
8	不锈钢防盗窗	平方米	3.17	60	190.08
9	铝塑门	扇	1.00	180	180.00
10	固定柜	平方米	7.64	240	1,834.44
11	瓷砖橱柜	米	2.64	180	475.20
12	蹲便器	个	1.00	80	80.00
13	台式面盆	套	1.00	150	150.00
14	水电设施及管线 (含暗线、暗管及灯具等)	户	1.00	1000	1,000.00
小计（取整）					10,120.00
合计（取整）					485,157.00

## 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王骑虎	5220060022		2022年11月30日
巫姝娣	5220140025		2022年11月30日

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月二十三日

十三、估价作业期

二〇二二年十一月二十三日至二〇二二年十一月三十日

十四、估价报告使用期限

二〇二二年十一月三十日至二〇二三年十一月二十九日

遵义耕成房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月三十日

