

# 致 委 托 人 函

盘州市人民法院：

我公司接受贵单位的委托，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的估价程序，采用合理的估价方法，对委托评估的房地产市场价值进行了估价 估价基本事项如下：

**估价目的：** 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：** 基本状况如下表所示：

序号	名称	权利人	权证编号	所在位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	159队基地 内住宅	孙昌华	00009761	盘县城关镇159队 基地内（豆腐坡）3 层301号	住宅	105.42	

估价对象财产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值、室内装饰装修价值，但不包含室内动产、债权债务等价值。

**价值时点：** 价值时点为 2022 年 3 月 21 日，系注册房地产估价师现场查勘之日。

**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的房地产市场价值。

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。

**估价方法：** 比较法

**估价结果：**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》、《中华人民共和国资产评估法》及国家标准《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，采用适当的估价方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的市场价值为人民币（大写）：**贰拾叁万贰仟壹佰叁拾伍元（232,135.00元）**，评估单价为**2,202.00元/平方米（取整至个位）**。

特别提示：

1、由于委托人尚未提供估价对象的土地使用权信息，根据估价人员走访调查，委估对象属于贵州省煤田地质局一五九队单位集资房，位于生活区，故本次估价假定估价对象分摊的土地使用权类型划拨，用途为工业进行估价，提请报告使用者予以关注。

2、由于估价对象权利人尚未参与本次现场查勘工作，导致估价人员未能进入房屋室内进行现场查勘，根据委托人及案件相关方确认，估价对象室内装修为普通装修且已入住，故本次估价假定估价对象室内装修为普通装修进行估价，提请报告使用者予以关注。

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证；

5、根据《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》，当事人、利害关系人认为评估报告具有（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法等情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议，若在此期间内未予书面回复，我公司视为对估价报告无异议；

6、本机构提醒报告使用方在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，请关注本报告各种假设和限制条件等对该估价结果的影响。

贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月二十八日

# 目 录

致 委 托 人 函 .....	1
估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	12
估价技术报告（另存，未载入）	

附件：1、委托书；2、估价对象位置图及照片；3、估价对象权属证明复印件；4、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；4、注册房地产估价师资格证书复印件。

## 估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）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. 没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假设委托人提供的相关产权资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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。

### 3、对房地产市场的假设：

①交易双方均是自愿地进行交易的；

②交易双方均是出于利己动机，交易双方具有关于交易对象的必要的专业知识，了解交易对象、知晓市场行情，交易目的在于最大限度地追求经济利益；

③市场上有多个买家、卖家，交易条件公开并不具有排他性，交易价格支付为一次性在成交时支付。

④交易房地产在市场上公开足够时间，买卖双方掌握足够的关于交易房地产的信息，并有充裕的时间进行房地产交易；

⑤交易双方均不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

## 二、不相一致假设

无

## 三、未定事项假设

1、由于委托人尚未提供估价对象的土地使用权信息，根据估价人员走访调查，委估对象属于贵州省煤田地质局一五九队单位集资房，位于生活区，故本次估价假定估价对象分摊的土地使用权类型划拨，用途为工业进行估价，提请报告使用者予以关注。

2、由于估价对象权利人尚未参与本次现场查勘工作，导致估价人员未能进入房屋室内进行现场查勘，根据委托人及案件相关方确认，估价对象室内装修为普通装修且已入住，故本次估价假定估价对象室内装修为普通装修进行估价，提请报告使用者予以关注。

## 四、背离事实假设

无

## 五、依据不足假设

无

## 六、本报告使用的限制条件

1、本报告有效期为壹年，自估价报告出具之日起算，若报告有效期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重新进行评估。同时，如果使用本报告的时间超过了估价报告应用的有效期限而造成的损失，房地产估价机构及注册房地产估价师不

承担责任。

2、本估价报告仅为委托人及案件相关当事人提供涉案房地产的价值参考依据，将估价报告及估价结果用于其他用途时，估价报告及估价结果无效。

3、本估价报告的使用人为委托人及案件相关当事人，其他单位和个人不能使用本估价报告。未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

4、本报告的估价结果的使用权归委托方所有，本公司对估价结果有最终解释权。

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、本次评估结果受本估价假设限制条件的影响，当上述条件及评估报告遵循的各种条件和原则发生变化时，本评估结果一般自动失效。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：盘州市人民法院

地址：盘州市竹海东路 35 号

## 二、房地产估价机构

名称：贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司

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

资质证书编号：黔建房估字【2015】壹 52003001

资质等级：壹级

法定代表人：张绍伙

联系电话：180 8513 0337

## 三、估价目的

因盘州市人民法院受理郭景用与张通丽、孙昌华借款合同纠纷一案，需对孙昌华拥有并位于盘县城关镇 159 队基地内（豆腐坡）3 层 301 号的一套住宅房地产市场价格价值评估，故本次评估目的是为了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、估价对象财产范围

估价对象为孙昌华拥有并位于盘县城关镇 159 队基地内（豆腐坡）3 层 301 号的一套住宅房地产，具体如下所示：

序号	权证编号	名称	所在位置	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	00009761	159队基地内住宅	盘县城关镇159队基地内（豆腐坡）3层301号	孙昌华	住宅	105.42	

估价对象财产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值、室内装饰装修价值，但不包含室内动产、债权债务等价值。

### 2、估价对象基本状况

#### 2.1 建筑物基本情况

序号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	设施设备	装饰装修	新旧程度	备注
1	159队基地内住宅	105.42	砖混	水电、消防、楼梯等设施设备齐全	普通装修	一般	

#### 2.2 共用宗地基本情况

序号	名称	开发程度	四至	形状	土地使用权终止日期
1	159队基地内住宅	五通	东至相邻住宅，南至相邻住宅，西至相邻住宅，北至内部道路	多边形	/

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 3 月 21 日，系注册房地产估价师现场查勘之日。

## 六、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的房地产市场价值。

价值定义：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。

## 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

### （一）有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国房地产管理法》（2020年1月1日修订实施）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日修订实施）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
- 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
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 8、《司法部关于印发〈司法鉴定文书规范〉和〈司法鉴定协议书（示范文本）〉的通知》（司发通〔2007〕71号）；
- 9、《贵州省高级人民法院关于本院机关对外委托司法鉴定、评估和拍卖的规定（试行）》；
- 10、《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）；

### （二）技术规程及有关估价标准

- 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、《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；

（三）估价委托书、估价委托合同及估价委托人提供的资料

- 1、估价委托书
- 2、估价对象的产权资料
- 3、估价委托人提供的其他相关资料

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握及收集的资料

- 1、注册房地产估价师调查收集的估价对象所在区域房地产市场售价及租金等方面的资料；
- 2.注册房地产估价师调查填写的《现场勘查记录》及估价对象照片等其他相关资料；
- 3、本估价机构掌握的及注册房地产估价师收集的其他相关资料；

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定，房地产估价方法有比较法，收益法、假设开发法、成本法等，本次估价选用的估价方法为比较法，不适宜选用收益法、成本法及假设开发法。

### 1、适宜选用的估价方法及其理由

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。估价对象周边成交案例较多，能够收集到足够的可比案例，故适宜选用市场比较法进行评估。

## 2、不选用的估价方法及其理由

### (1) 成本法

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，测算折旧得到估价对象价值的方法，因本次估价对象为工业用地上的住宅房地产，估价人员未能获得整宗土地的详细信息，土地价值难以分摊，故不宜使用成本法进行测算。

### (2) 假设开发法

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。估价对象为已建成的住宅用房，在价值时点符合最高最佳利用原则。相关规划许可已获得当地政府批准，不可能单独进行开发或再开发，因此不具有开发与再开发潜力。故也不选用假设开发法进行估价。

### (3) 收益法

收益法，是求取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，对于住宅房地产，以居住为主要使用方式，租金收益难以体现房地产的市场价值，故不宜使用收益法进行评估。

## 3、估价方法说明

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×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

## 十、估价结果

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的基础上，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，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设以及限制条件的基础上，确定估价对象于价值时点评估价值为人民币(大写)：贰拾叁万贰仟壹佰叁拾伍元（232,135.00元），评估单价为2,202.00元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周礼行	5220180026		2022年3月28日
谢光明	5220180018		2022年3月28日

## 十二、实地查勘期

2022年3月21日至2022年3月21日

### 十三、估价作业期

2022年3月21日至2022年3月28日。

贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年三月二十八日