

# 房地产估价报告

估价项目名称：张莎单独所有的位于铜仁市百花路 28 号（天都·锦绣天地  
17 栋）一套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：铜仁市碧江区人民法院

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 08 月 03 日

估价报告编号：华瑞房估评字【2022】第 0836 号

## 致估价委托人函

铜仁市碧江区人民法院：

承蒙委托，我公司对张莎单独所有的位于铜仁市百花路 28 号（天都·锦绣天地 17 栋）一套住宅（建筑面积 125.52 平方米）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、公共配套设施、室内基础装饰装修价格，但不包含室内可移动家具、家电或经营器具等动产价格、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

一、估价目的：为铜仁市碧江区人民法院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：估价对象位于铜仁市百花路 28 号（天都·锦绣天地 17 栋）一套住宅房地产，建筑面积为 125.52 平方米。估价对象财产范围包括房屋所有权、分摊或占用的土地使用权及公共配套设施，不包括动产（室内可移动的家电、家具）债权、债务、权利或权益。

三、价值时点：2022 年 07 月 26 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：本公司根据估价目的，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，综合分析、测算和判断，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的市场价值为¥781111 元（人民币大写：柒拾捌万壹仟壹佰壹拾壹元整），具体评估结果详见下表：

权利人	规划用途	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
张莎	成套住宅	铜仁市百花路 28 号 (天都·锦绣天地 17 栋)	125.52	6223	781111

关于本次评估结论，我们作以下说明：

1. 提请报告书使用人在使用本评估结果时，应仔细阅读本报告书全文及附件；
2. 本次评估结果未考虑欠缴纳的物业费、税金、水电费等；
3. 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。
4. 本估价结果不应作为价格实现的保证。
6. 估价结果中单价保留至元位，总价保留至元位；

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

二〇二二年八月三日

## 目 录

目 录.....	1
注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、 本次估价的假设前提.....	2
二、 本报告使用的限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
三、 估价目的.....	5
四、 估价对象.....	5
五、 价值时点.....	7
六、 价值类型.....	7
七、 估价原则.....	8
八、 估价依据.....	9
九、 估价方法.....	10
十、 估价结果.....	12
十一、 注册房地产估价师.....	12
十二、 现场查勘日期.....	12
十三、 估价作业日期.....	13
十四、 估价报告的有效期.....	错误！未定义书签。
附 件.....	14

## 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》（B/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07月26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。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

瞿绍洋(注册房地产估价师 注册号:5220190032)

李虹丽(注册房地产估价师 注册号:5220200027)

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》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、建筑物内部缺损或住宅缺陷；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《不动产权证书》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格的影响。

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相关费用。

(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. 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在特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响；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。

3. 本估价报告出具的市场价格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格的影响。

(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格，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 08

月 03 日至 2023 年 08 月 02 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格进行的合理估算，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格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、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格变化较快时对房地产价值进行再评估。



# 房地产估价结果报告

华瑞房估评字【2022】第 0836 号

## 一、估价委托人

委托单位：铜仁市碧江区人民法院

地 址：贵州省铜仁市碧江区铜兴大道桐达山韵对面

## 二、房地产估价机构

机构名称：贵州华瑞土地房地产评估有限公司

法定代表人：张文雄

住 所：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

证书编号：黔建房估字 A2007004

有效期限：2025 年 06 月 02 号

## 三、估价目的

为铜仁市碧江区人民法院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) 估价对象及范围

估价对象为张莎单独所有的位于铜仁市百花路 28 号（天都·锦绣天地 17 栋）一套住宅房地产，建筑面积为 125.52 m<sup>2</sup>。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、公共配套设施、室内基础装饰装修价格，不包含室内可移动家具、家电或经营器具等动产价格、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### (二) 估价对象的权益状况

#### 房屋及土地权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象已进行产权登记并办有《不动产

权证书》，权益状况如下表所示：

权属编号	黔（2020）铜仁市不动产权第 0002589 号
权利人	张莎
共有情况	单独所有
坐落	铜仁市百花路 28 号（天都·锦绣天地 17 栋）
不动产单元号	520602002200GB16001F00120160
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积：74987 平方米/房屋建筑面积：125.52 平方米
使用期限	2004 年 02 月 18 日起 2074 年 02 月 18 日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：6.74 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：101.05 平方米 分摊建筑面积：24.47 平方米 房屋总层数：21 层 所在层数：17-18 层 房屋类型：住宅 原不动产权证书号：黔（2020）铜仁市不动产权第 0002243 号

### （三）估价对象的实物状况

#### 1. 建筑物基本状况

房屋名称	铜仁市百花路 28 号（天都·锦绣天地 17 栋）		
房屋所有权人	张莎	房屋用途	住宅
建成年代（年）	2014	房屋结构	钢筋混凝土
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	125.52	空间布局	三室二厅一厨二卫，复式楼
装饰装修	估价对象入户门为防盗门；估价对象为一般装修，客厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，天棚为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆、天棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖至顶，天棚为扣板吊顶；通水、电、电讯，通风采光良好。		
设施设备	水、电、电梯安装，电视、电话端口入户、步行楼梯。		

<b>使用及维护状况</b>	估价对象建筑物目前正处于自住状态，维护情况一般。
----------------	--------------------------

## 2. 估价对象的区位状况

位置状况	坐落	铜仁市百花路 28 号（天都·锦绣天地 17 栋）		
	临街状况	临区域干道	总楼层	21 层
	四至状况	根据宗地图所示东至金鳞大道、西至喻家坪小区、北至锦江、南至百花大道	所在楼层	第 17-18 层
交通状况	道路状况	外联道路有百花路等，道路状况较优	交通管制	无
	出入可利用交通工具	通公交车及出租车	停车便利度	较好
环境状况	自然环境	周边环境良好、整洁，无空气、水、噪声、辐射、固体废弃物等污染。		
	人文环境	所在地区居民素质一般，治安一般		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	周边基础设施已达到“六通”，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施的完备		
	公共服务设施	附近有铜仁九洲医院、河西派出所、中国工商银行等，附近公共服务设施较齐备		
居住聚集度		估价对象周边居住聚集度一般		

## 五、价值时点

2022 年 07 月 26 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。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，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格所牵制。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格或价格。

## 八、估价依据

### (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. 《铜仁市碧江区人民法院司法评估委托书》【（2022）黔0602执恢244号】；

2. 估价对象的《不动产权证书》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. 估价人员收集的住宅相关信息资料。

## 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

估价对象为住宅用房，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），在价值时点近期，通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

1. 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。

2. 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。估价对象为已建成的住宅用房，规划及设计用途明确，无重新改造或重新开发必要，故本次估价未选用假设开发法。

3. 比较法是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。由于估价对象为住宅用房，同一供求圈内近期类似物业交易案例较多，且可比性较好，交易实例容易搜集，故可采用比较法测算估价对象住宅用房的市场价格。

4. 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。由于估价对象为住宅用房，周边有类似的可获取租金的实例，但未能确定租赁价值是否包含房屋内动产价值，动产产生的收益无法剥离，故本次评估不选用收益法。

根据以上分析，结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及注册房地产估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，估价对象选择比较法作为本次估价的基本方法综合评定其市场价格。

### （三）估价方法的定义

比较法是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。

比较法是将估价对象与在估价时点的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。计算公式为：

$$\begin{array}{cccccc}
 & & \text{交易} & \text{交易} & \text{区域} & \text{实物} & \text{权益} \\
 & & \text{情况} & \text{日期} & \text{因素} & \text{状况} & \text{状况} \\
 & & \text{修正} & \text{修正} & \text{修正} & \text{修正} & \text{修正} \\
 \text{比准价格} = & \text{可比实例} & \frac{100}{( )} & \times \frac{( )}{100} & \times \frac{100}{( )} & \times \frac{100}{( )} & \times \frac{100}{( )} \\
 & \text{成交价格} & & & & & 
 \end{array}$$

## 十、估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，经过测算，在满足本次估价的假设和限制条件下，最终确定估价对象于价值时点在本次估价目的下的估价结果为¥781111元（人民币大写：柒拾捌万壹仟壹佰壹拾壹元整），具体评估结果详见下表：

权利人	规划用途	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
张莎	成套住宅	铜仁市百花路 28 号 (天都·锦绣天地 17 栋)	125.52	6223	781111

## 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 08 月 03 日
李虹丽	5220200027		2022 年 08 月 03 日



## 十二、现场查勘日期

2022年07月26日至2022年07月26日。

## 十三、估价作业日

2022年07月26日至2022年08月03日。

贵州华瑞土地房地产评估有限公司

二〇二二年八月三日

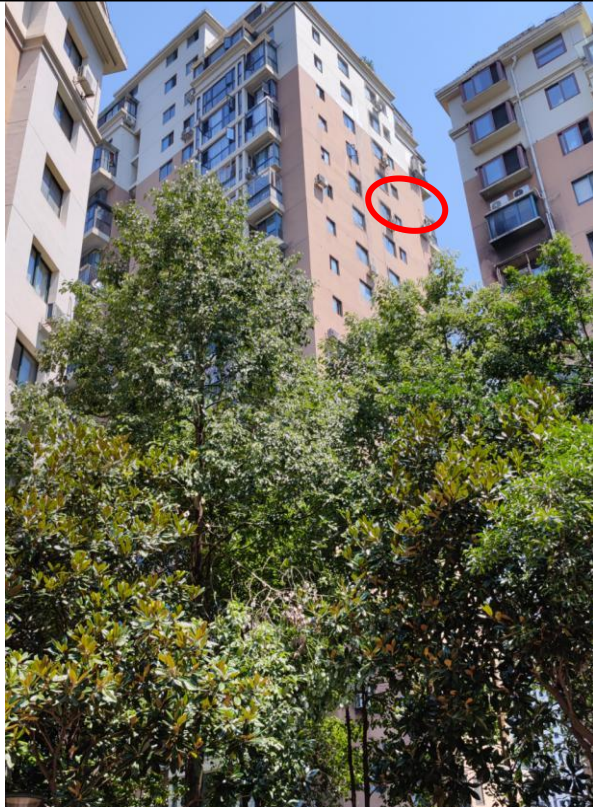
## 附 件

- 一、《铜仁市碧江区人民法院司法评估委托书》【（2022）黔 0602 执恢 244 号】
- 二、估价对象位置示意图及照片复印件
- 三、现场查勘表
- 四、《不动产权证书》复印件及估价委托人提供的其他资料复印件
- 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

估价对象位置示意图



估价对象外观照片



估价对象室内照片



