

## 致 委 托 人 函

普定县人民法院：

我公司接受贵单位的委托，根据《房地产估价规范》的规定，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格价值进行了估价，评估基本事项如下：

**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	不动产登记证明号	名称	所在位置	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数 /总层数	备注
1	黔(2017)普定县不动产证明第0001966号	星博国际广场	普定县中心大道路口星博国际广场3号楼1单元8层2号	马俊/ 陈勇	住宅	135.82	8/30	户型：四室两厅一厨两卫

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、不可拆除或不宜拆除的装饰装修，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6月22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格价值。

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》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共计人民币（大写）：伍拾陆万捌仟捌佰壹拾肆元整（¥568,814.00元），综合评估单价为4,188.00元/平方米（取整至个位）。

**特别提示：**

1、估价对象涉及查封等他项权利，结合本次估价目的，本次评估未考虑估价对象抵押、查封他项权利的限制对其估价结果的影响，提请报告使用者予以关注。

2、由于未能获取估价对象土地相关信息，根据委托人提供的资料，通过注册房地产估价师对该楼盘房屋进行调查走访，该小区楼盘属于商住房地产，本次评估假定估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权类型地类（用途）为住宅前提下进行评估，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： 

二〇二二年七月五日



# 目 录

---

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 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
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 .....	11

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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》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

估价对象涉及查封等他项权利，结合本次估价目的，本次评估未

考虑估价对象抵押、查封他项权利的限制对其估价结果的影响，提请报告使用者予以关注。

### 三、未定事项假设

1、由于未能获取估价对象土地相关信息，根据委托人提供的资料，通过注册房地产估价师对该楼盘房屋进行调查走访，该小区楼盘属于商住房地产，本次评估假定估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权类型地类（用途）为住宅前提下进行评估，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。

7、贵州瑞华亚太房地产土地评估有限公司已于2021年3月24日变更公司名称，变更后的公司名称为贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司，提请报告使用者予以关注。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：普定县人民法院

地址：普定县中心大道 58 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

根据普定县人民法院（2022）黔 0422 执恢 116 号委托书，因贵院在执行杨敏与郭正江、肖应祥、陈勇借款合同纠纷一案，需对陈勇、马俊共同拥有并位于普定县中心大道路口星博国际广场 3 号楼 1 单元 8 层 2 号的一套住宅房地产市场价值进行估价，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、估价对象财产范围

估价对象系陈勇、马俊共同拥有并位于普定县中心大道路口星博国际广场3号楼1单元8层2号的一套住宅房地产，具体如下所示：

序号	不动产登记证明号	名称	所在位置	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	所在层数/总层数
1	黔(2017)普定县不动产证明第0001966号	星博国际广场	普定县中心大道路口星博国际广场3号楼1单元8层2号	马俊/陈勇	住宅	135.82	钢混	8/30

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、不可拆除或不宜拆除的装饰装修，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

名称	星博国际广场
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	135.82
结构	钢混
设施设备	水电、消防及电梯等设施设备配套较齐全
装饰装修	估价对象所在楼幢外墙喷砂，入户门为钢制防盗门，客厅及过道地面铺设地砖，墙面刮瓷乳，顶棚为石膏板造型吊顶；厨房及卫生间铺设地砖、墙砖，扣板吊顶；卧室地面铺设木地板，墙面刮瓷乳；铝合金窗户，整体使用维护情况较好。
空间布局	四室两厅一厨两卫、位于第8层，共30层。
建筑功能	能够满足一般居住使用需要
外观	外形规整，装饰颜色比较稳重
新旧程度	较新

#### 2.2 共用宗地基本情况

序号	名称	土地使用权用途	土地使用权类型	四至	形状
1	星博国际广场	住宅用地	出让	北至内部道路、南至星博路、西至内部道路、东至中心大道	多边形

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 6 月 22 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格。

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。本次房地产选用的估价方法为比较法，不适宜选用成本法及假设开发法、收益法。

## 1、选用的估价方法及理由

经对普定县住宅房地产市场进行调查分析后，周边住宅房地产市场交易比较活跃，相关的市场交易实例较易收集和获取，故本次评估住宅房地产采用比较法对估价对象进行评估。

## 2、不选用的估价方法及其理由

### (1) 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，估价对象是已建造完成的住宅房地产，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，故不宜采用假设开发法评估。

### (2) 成本法

由于估价对象为住宅房地产，未能获取到房屋分摊的土地使用权面积，土地成本难以分割，故不宜选用成本法进行评估。

### (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。

## (二) 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。

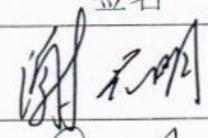

比较法具体计算公式为：

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市场价值为人民币（大写）：伍拾陆万捌仟捌佰壹拾肆元整（¥568,814.00元），综合评估单价为4,188.00元/平方米（取整至个位）。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谢光明	5220180018		2022年7月5日
周礼行	5220180026		2022年7月5日

## 十二、实地查勘期

2022年6月22日至2022年6月22日

## 十三、估价作业期

2022年6月16日至2022年7月5日。

(此页无正文)

贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年七月五日