

目 录

- 一、致估价委托人函(2)
- 二、估价师声明(4)
- 三、估价的假设和限制条件(5)
- 四、估价结果报告(9)
 - 1.估价委托人(9)
 - 2.房地产估价机构(9)
 - 3.估价目的(9)
 - 4.估价对象及范围(9)
 - 5.价值时点.....(12)
 - 6.价值类型及其定义.....(12)
 - 7.估价原则.....(12)
 - 8.估价依据.....(13)
 - 9.估价方法(14)
 - 10.估价结果.....(15)
 - 11. 注册房地产估价师.....(16)
 - 12. 实地查勘日期.....(16)
 - 13. 估价作业日期.....(16)
 - 14. 估价报告应用的有效期.....(16)
- 五、附件.....(17)

致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托，因“李发中、邓玉华（2019）渝0231执恢458号”一案的需要，重庆国信资产房地产土地评估有限公司（以下简称“我公司”）对权属于邓玉华、王纯碧所有的位于云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园5幢1单元102号住宅用途的房地产进行了估价。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为人民法院执行司法程序提供参考依据。

二、估价对象：邓玉华、王纯碧所有的位于云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园5幢1单元102号（建筑面积为128.15平方米）住宅用途的房地产（含分摊的土地使用权面积和室内不可移动的装修）。

三、价值时点：委托人提供的《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（2019）渝垫法委评字第38号、（2019）渝0231执恢458号未载明价值时点，经与委托人及相关当事人协商价值时点为完成现场查勘之日，即2019年10月8日。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值，即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。

五、估价方法：比较法。

比较法—选取一定数量的可比案例，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。

六、估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中的“估价假设和限制条件”下，在价值时点的房地产估价结果如下：

建筑面积：128.15 平方米

评估单价：7550 元/平方米

评估总价：96.75 万元

大 写：人民币玖拾陆万柒仟伍佰元整。

七、特别提示：

1、本次评估委托人提供的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件显示房屋所有权人为邓玉华、王纯碧。估价对象于价值时点未设定抵押，有查封限制，经现场查勘及向物业管理单位了解，估价对象于价值时点有约780元物业管理费用尚未缴纳。由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值提供参考依据，故未考虑拖欠物业管理费用、查封等因素的影响。

2、本报告有效使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件，如该假设和限制条件发生变化，本报告估价结果必须作相应调整。）

重庆国信资产评估有限公司

估价机构法人代表：

致函日期：二〇一九年十二月十八日

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、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。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，在估价过程中，估价人员恪守了职业道德规范。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《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。

5、我们已于2019年10月8日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。实地查勘内容仅限于估价对象的周边环境、装修情况和使用状况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖和不能直接观察的部分进行勘察的责任。

6、委托人提供的用于本次房地产处置司法估价的资料应完全真实、合法、有效、完整，并应对资料的真实性、合法性和完整性负责。若因委托人所提供的资料失实导致评估结论发生偏差，所产生的后果由委托人承担。

7、本估价报告由重庆国信资产评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师

注册证书号

签 字

罗玉春

4420070066

肖天伟

5020020030

估价的假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设条件

- 1、假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在市场上自由转让。
- 3、假设估价对象在耐用年限内或批准土地使用年限内能够按照价值时点的使用用途正常持续使用，本身无质量和结构缺陷。
- 4、假设委托人提供的全部资料属实，没有瑕疵。
- 5、假设本次委估的全部资产均为合法形成，真实有效，无任何虚假成分的情况下，以现有住宅业态持续使用为前提条件。
- 6、假设估价对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。
- 7、假设估价对象所涉及的资产无附带影响其价值的负债限制和权利瑕疵。
- 8、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已存在安全隐患且无相应的专业机构进行估价、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用。
- 9、由于受专业限制，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积及其他信息以委托人提供的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件为依据。
- 10、本次估价假设委托人提供的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件或其他相关资料是真实的、合法的、完整的。若委托人提供的资料不真实造成的损失由委托人负责，估价方不承担责任。

（二）未定事项假设条件

无。

（三）背离事实假设条件

根据委托人提供的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件显示估价对象存在查封限制情况，由于本次估价目的是为人民法院执行司法程序提供参考依据，故未考虑查封限制情况的影响。

（四）不相一致假设条件

无。

（五）依据不足的假设条件

1、实地查勘时，估价委托人未提供估价对象的产权证，仅提供了《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件，估价人员无法核对其产权证，本次估价假设估价对象产权证原件与《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件记载事项一致，并以此作为本次估价的前提。

2、委托人及相关当事人提供的估价对象《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》未载明估价对象房屋用途、建筑结构、建成年份，本次估价根据实地查勘及现场询问设定估价对象房屋用途为住宅用途、建筑结构为砖混结构、约建成于2008年。委托人及相关当事人提供的估价对象《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》未载明土地使用权类型，现场查勘时，询问相关当事人，土地使用权类型为出让，本次估价假设土地使用权类型为出让，并以此为前提。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

二、使用限制

1、本次评估委托人提供的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件显示房屋所有权人为邓玉华、王纯碧。估价对象于价值时点未设定抵押，有查封限制，经现场查勘及向物业管理单位了解，估价对象于价值时点有约780元物业管理费用尚未缴纳，由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值提供参考依据，故未考虑拖欠物业管理费用、查封等因素的影响。

2、本次估价现场查勘估价对象已装修，经与委托人及相关当事人协商，确定将估价对象室内不可移动的装修纳入本次估价范围内，本次估价所得出的价值由建筑面积及其分摊的土地使用权面积和室内不可移动的装修三部分组成。

3、本次估价对象坐落以《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》为依据，权利人、建筑面积等信息以委托人提供的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件为依据。

4、本次估价房地产的建筑面积等资料由委托人提供，委托人对所提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。估价人员仅对本估价报告的操作程序和采用方法负责。

5、本次估价报告估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

6、本估价报告结论自估价报告出具之日起计算有效期为一年，即2019年12月18日至2020年12月17日有效，超过有效期限使用本估价报告，应重新进行评估；若报告有效使用期限内，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。

7、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和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。

8、本次估价中市场价值受价值时点限制，仅为估价对象在价值时点的房地产市场价格，本估价结果不应被认为是估价对象可实现价格的保证。

三、其他需要说明的事项

（一）本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

(二) 委托方收到本估价报告次日起十五日内如对本估价报告及收费有异议, 应书面提出, 逾期未提出书面异议, 则视为认可。

(三) 报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》两部分, 《房地产估价结果报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的, 未经我公司书面同意, 不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》用于估价机构主管部门、协会备案和检查。

(四) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(五) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时, 请通知本公司进行更正。

房地产估价结果报告

一、委托人：

名称：重庆市垫江县人民法院

承办人：刘栋

联系电话

二、房地产估价机构：

名称：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：李文

注册地址：九龙坡区科园二路 137 号申基索菲特大酒店 A 幢 27-1-4

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2018）2-010 号

有效期限：2021 年 6 月 14 日

发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

统一社会信用代码：91500107768895091P

联系人：蒋欣

联系电话：（023）86109782 传 真：（023）86109758

三、估价目的：

此次估价为人民法院执行司法程序提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象及其范围：

（一）估价对象范围

本次估价对象为权属于邓玉华、王纯碧所有的位于云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园 5 幢 1 单元 102 号（建筑面积为 128.15 平方米住宅用途的房地产（含分摊的土地使用权面积和室内不可移动的装修）。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园5幢1单元102号，距丽江古城白龙文化广场约600米、距离金凯广场约400米，距离丽江古城约1.0公里，区位条件较好。

2、交通状况

估价对象距离市气象公交车站约400米、距离金凯广场公交车站约400米，有10、14、15、16、19、20、23等多路公交车经过该区域，交通便捷程度较好。

3、外部配套设施

(1) 基础设施

估价对象位于云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园5幢1单元102号，属建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

(2) 公共配套设施

估价对象周边有丽江古城、白龙潭小学、丽江市玉龙纳西族自治县人民医院、金凯广场、卿云广场、丽江古城白龙文化广场丽江市实验学校、云旅高快丽江客运站、云南玉龙农村商业银行等，区域内生活及公共配套设施齐全。

4、周边环境状况

估价对象位于云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园5幢1单元102号，周边有厚德居、瑞祥家园、中泰苑小区等住宅小区，区域范围内环境卫生状况及人文环境较好，住宅聚集度较高，适合居住。

(三) 估价对象实物状况

1、房产状况

坐落：云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园5幢1单元102号

房产证号：0026463

建筑面积：128.15 平方米
建成时间：约 2008 年
建筑结构：砖混结构
证载用途：--
层数：共 5 层，位于第 1 层
户型结构：三室两厅一厨两卫
外墙：刷墙漆
层高：约 3 米
地面：卧室、客厅为木地板；厨房、卫生间为地板砖
门窗：入户为防盗门
厨卫：贴砖至顶并铝扣板吊顶
内部设施：水、电、气、通讯、闭路到户，消防设施齐全
使用、维护及保养状况：室内维护及保养状况一般

套内面积：--
成新率：约八成新
朝向：客厅朝南北
实际用途：住宅
电梯情况：无
物管：约 0.6 元/m²
内墙：刷墙漆
顶棚：刷白

2、地产状况

坐落：云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园 5 幢 1 单元

房产证号：0026463

土地用途：--

共有宗地面积：--

土地使用权类型：出让

四至：东至同类住宅、南至同类住宅、西至同类住宅、北至云旅高快丽江客运站

形状：较规则多边形
地形地势：较平坦

土地使用权终止日期：--

开发程度：地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。

（四）估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件记载，估价对象权利人为邓玉华、王纯碧。

2、他项权益状况

于价值时点估价对象未设立抵押权，有查封限制。

五、价值时点：

委托人提供的《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（（2019）渝垫法委评字第38号、（2019）渝0231执恢458号）未载明价值时点，经与委托人及相关当事人协商价值时点为完成现场查勘之日，即2019年10月8日。

六、价值类型及其定义：

本次评估的价值类型为市场价值，即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：

本次估价遵循的房地产估价原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。估价对象已取得产权证，具备合法性。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，在合法使用前提下，房地

产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据：

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

(2) 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修订）；

(3) 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修订）；

(4) 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

(5) 重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法发〔2012〕1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) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

(8) 国家及地方有关房地产评估及司法估价的其他法律法规资料。

2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《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、有关估价依据：

(1) 委托人提供的《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》((2019)渝垫法委评字第38号、(2019)渝0231执恢458号)；

(2) 《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件；

(3) 其他依据。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法：

1、根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

上述方法中比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一

般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象实际用途为住宅，根据《房地产估价规范》，我们对估价对象选用比较法进行测算，其主要理由为：估价对象所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的评估要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目评估）。

比较法测算公式如下：

估价对象比准价格=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

其中房地产状况调整系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2、不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

（1）因估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

（2）由于估价对象作为已完工在用房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价；

（3）本次估价对象用途为住宅，存在潜在租金收益，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但估价人员对周边类似物业调查后，取得的租金资料不能客观、公正地量化估价对象价值，难以测算客观净收益，故本次估价不宜采用收益法进行估价。

十、估价结果：

估价对象房地产在满足本估价报告中的“估价假设和限制条件”下，在

价值时点的房地产估价结果如下：

建筑 面积：128.15 平方米

评 估 单 价：7550 元/平方米

评 估 总 价：96.75 万元

大 写：人民币玖拾陆万柒仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签 字	签字日期
罗玉春	4420070066		2019-12-18
肖天伟	5020020030		2019-12-18

十二、实地查勘日期

2019 年 10 月 8 日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为 2019 年 8 月 16 日至 2019 年 12 月 18 日。

十四、估价报告应用的有效期

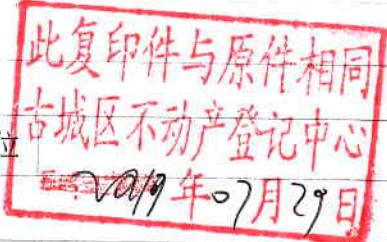
本估价报告结论从报告出具之日起有效期为一年，即从 2019 年 12 月 18 日起至 2020 年 12 月 17 日止有效。

附件：

- （一）《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》复印件；
- （二）《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》复印件；
- （三）现场查勘照片；
- （四）位置图；
- （五）估价机构《营业执照》及《备案证书》复印件；
- （六）估价人员《资格证书》复印件。

丽江市古城区房产管理所档案摘抄表

查档人			
档案位置	B区7列左6节6层12号, BL076612号		
工作单位		呈送单位	
查档目的			
查档类型	诉讼	限制情况	已查封
档案摘抄内容	房屋所有权人	邓玉华 王纯碧	
	共有情况	按份共有	
	房屋座落	玉丽园住宅小区丽园5幢1单元102号	
	业务宗号	SLJ20110105036	建筑面积 128.15平方米
	房产证号	0026463	
		查封业务宗号: CLJ20180424001 查封部门: 重庆市垫江县人民法院 郭亿飞 邓颖 查封时间: 2018-04-24	
	契税状况		
附记			



经办人:

2019年7月29日 15:35:30

估价对象现状图

委托人：重庆市垫江县人民法院

坐落：云南省丽江市古城区玉丽花园小区丽园5幢1单元102号



估价对象外观



估价对象入户门



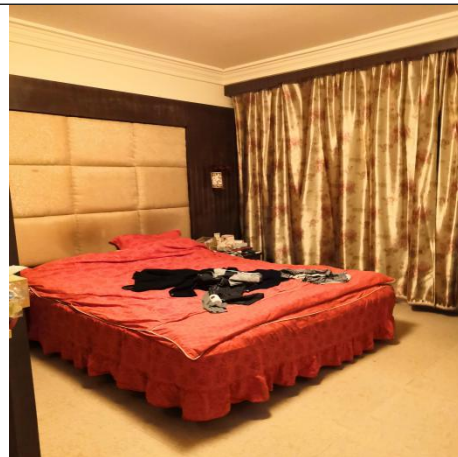
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

查勘日期：二〇一九年十月八日