



房地产估价报告

估价报告编号：昆正序房估字【2020】第【KMZXZGS302】号

估价项目名称：云南省华坪县人民法院因司法拍卖案件执行需要委托的李远波、李思其共同拥有房屋所有权的位于华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号房地产市场价值评估

估价委托人：云南省华坪县人民法院

房地产估价机构：昆明正序房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：邓跃章（注册号5320130012）

罗燕辉（注册号 5320160031）

价值时点：2020 年 04 月 15 日

估价作业日期：2020 年 04 月 15 日至 2020 年 04 月 27 日

估价报告出具日期：2020 年 04 月 27 日



致估价委托人函

致函对象：云南省华坪县人民法院。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

估价对象：本次评估的估价对象财产范围为被执行人李远波与李思其共同拥有产权的位于华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号房地产。根据《商品房购销合同》（合同编号：HC2007-080-04），房屋套内建筑面积：159.42 平方米，规划用途：住宅，现状用途：住宅，房屋总层数 20 层，所在层数 11 层。估价对象无独立的国有土地使用证，所在项目的国有土地使用权证号：华国用（2012）第 470 号，土地使用权人：华坪县华诚房地产开发有限责任公司，座落：华坪县中心镇鲈河街，地号：530723100-0D-05-166，图号：--，地类（用途）：城镇混合住宅用地，使用权类型：出让，使用权面积：3980.70 平方米，终止日期：2057 年 02 月 03 日。

价值时点：2020年04月15日。

价值类型：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：本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独立、



客观、公正”的原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价值因素的分析，在满足本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估价对象于价值时点 2020 年 04 月 15 日的市场价值评估结果如下：

估价对象评估单价(按合同约定的套内面积计算)：人民币 4385 元；大写：每平方米人民币肆仟叁佰捌拾伍元整。

估价对象评估价值：人民币 699057 元；大写：人民币陆拾玖万玖仟零伍拾柒元整。

具体情况详见：估价结果报告中的估价结果汇总表、估价结果明细表。

特别提示：

1、以上内容摘自昆正序房估字【2020】第【KMZXZGS302】号房地产估价报告。欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读附后的房地产估价报告书全文。

2、本报告评估价值由估价对象房屋及其占用土地共同作用并发挥效用所体现的市场价值，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值、客观合理的估价对象房屋室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值等共同构成。评估过程中不考虑估价对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对估价对象价值造成的影响。评估价值不包括估价对象被迫转让或案件执行过程中所发生或应缴纳的税、费以及处置过程中所发生或应缴纳的拖欠物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。



3、本估价报告仅用于为估价委托人执行案件需要提供拟进行司法拍卖的房地产市场价值参考意见时使用，不得用于其他用途。当用于其他用途时，本报告自行失效。

4、估价对象仅有《商品房购销合同》，尚未完成不动产权证的办理，提请报告使用者谨慎参考本报告的评估结果，并核实物业产权。由于合同中约定的为套内建筑面积，经注册房地产估价师向商品房出售方询问核实，该房屋最终办理的产权证建筑面积为183.79平方米，所需缴纳的契税、维修基金、面积补差费用均已缴纳。

5、使用本估价结果请仔细阅读本估价报告中的估价假设和限制条件。

6、本估价报告使用的有效期原则上为出具估价报告之日起一年，请估价委托人在一年有效期内使用，超过有效期时，不能直接使用本估价结论，应当重新进行评估。

7、本估价报告需经本估价机构加盖行政公章、法定代表人签字或盖章以及承办该项评估业务的并在本估价机构进行专职执业注册的两名以上（含两名）的注册房地产估价师本人签名、注明签名日期并加盖注册房地产估价师执业印章后方能生效。

致函日期：2020年04月27日。

昆明正序房地产土地资产评估有限公司（盖章）

法定代表人（签章）：

二〇二〇年四月二十七日



目录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设条件.....	6
二、估价限制条件.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价程序.....	18
十、估价方法.....	20
十一、估价结果.....	22
十二、注册房地产估价师.....	22
十三、实地查勘期.....	24
十四、估价作业期.....	24
附件.....	25



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明和陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、我们在本估价报告中对估价结果的合理性以及对估价技术路线的选择，估价技术思路的制定，估价方法的选用，估价程序、估价依据、估价原则的运用，估价参数的选取，估价结论本身符合国家法律法规以及估价行业规范要求负责，对出具的估价报告依法承担相应的法律责任。

3、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、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益，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。

5、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）要求，注册房地产估价师邓跃章、杨旭波对估价对象进行了实地查勘，依法履行了注册房地产估价师勤勉尽责、尽职调查、高度注意及核查验证义务。

7、本报告由本估价机构独立完成，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的正常交易市场。

2、注册房地产估价师对估价对象的房屋登记信息和土地登记信息依法进行了查询，对估价对象权属、面积、用途等进行了必要的核查验证。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以委托人提供的《商品房购销合同》、《国有土地使用证》记载的估价对象资料的合法、真实、准确和完整为假设前提。

3、注册房地产估价师对估价对象房地产瑕疵、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瑕疵、质量安全隐患或环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以无瑕疵、房屋质量安全、无环境污染为估价假设前提。

4、本估价报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到估价对象房地产类型所提供的使用功能为假设前提。

5、本估价报告以估价对象法定用途下保持持续利用为最高最佳利用，估价结果在估价对象保持最高最佳利用条件下成立。

6、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。本次估价测算的估价对象市场价值以估价对象满足（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易等交易条件为估价假设前提。

（二）未定事项假设



本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价对象仅有《商品房购销合同》，尚未完成不动产权证的办理，提请报告使用者谨慎参考本报告的评估结果，并核实物业产权。由于合同中约定的为套内建筑面积，经注册房地产估价师向商品房出售方询问核实，该房屋最终办理的产权证建筑面积为183.79平方米，所需缴纳的契税、维修基金、面积补差费用均已缴纳，本次评估以出售方的回复真实有效为假设前提。

2、估价对象无独立的国有土地使用证，本次评估以委托人提供的房地产开发商的《国有土地使用证》为依据。

二、估价限制条件

1、本估价报告的估价结果为估价对象在上述已有假设条件下的进行估算后得出的估价结论，本估价结论仅作为估价委托人为本次估价目的服务。

2、本估价报告仅供人民法院司法评估委托书约定的使用者和法律、行政法规规定的报告使用者并按照本次估价目的及用途使用，其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。估价委托人或者其他合法的估价报告使用者不按照本次估价目的及用途使用估价报告的，本估价机构及其注册房地产估价师不承担造成后果和责任。

3、鉴于估价对象受影响房地产价值等诸多不确定性因素的影响，本估价报告使用的有效期约定为自出具估价报告之日起一年。

4、本估价报告有效期内如估价对象的质量、结构、用途、规模发生变化，



如估价对象的实物形态、使用功能、设备安装、建筑品质或价格标准发生重大变化或房地产市场产生较大波动，如遇国家政策调整、经济、税收等影响房地产价值的因素发生变化及特殊交易行为、其他不可抗力等因素对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，本估价结果需作调整或重新进行确定。

5、本估价报告由本估价机构出具，解释权为本估价机构所有。未经本估价机构和注册房地产估价师书面同意，估价报告不得向报告使用人及报告审查部门以外的任何单位及个人提供、或见诸于媒体或网络。其全部或其部分内容不得在本次约定的使用用途以外的任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式对外公开发表。但法律、行政法规规定或相关当事人另有约定的除外。

6、因估价委托人、估价利害关系人违规使用本估价报告或使用报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：云南省华坪县人民法院

地址：华坪县中心镇迎宾路华坪县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：昆明正序房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市西山区青年路 518 号 3 幢 4 层

法定代表人：邓跃章

统一社会信用代码：915301007755149472

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第 114 号

备案证书有效期限：2019 年 05 月 13 日至 2022 年 05 月 13 日

备案证书发证机关：云南省住房和城乡建设厅

估价机构电话：0871-63182502 传真：0871-64195019

三、估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象：本次评估的估价对象财产范围为被执行人李远波与李思其共同拥有产权的位于华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号房地产。根据《商品房购销合同》（合同编号：HC2007-080-04），房屋套内套内建筑面积：



159.42 平方米, 规划用途: 住宅, 现状用途: 住宅, 房屋总层数 20 层, 所在层数 11 层。估价对象未办理单独的国有土地使用证, 所在项目的国有土地使用权证号: 华国用(2012)第 470 号, 土地使用权人: 华坪县华诚房地产开发有限责任公司, 座落: 华坪县中心镇鲈河街, 地号: 530723100-0D-05-166, 图号: --, 地类(用途): 城镇混合住宅用地, 使用权类型: 出让, 使用权面积: 3980.70 平方米, 终止日期: 2057 年 02 月 03 日。

评估财产的范围包括房屋建筑物及其占用的土地使用权的价值、房屋客观合理的室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值以及估价对象区域内共用的基础设施使用权和公共配套设施设备使用权价值, 不包括家具家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

(二) 估价对象基本状况描述

1、区位状况描述

(1) 所在区位

华坪县中心镇位于华坪县中部, 为县人民政府驻地, 全县政治、经济、文化中心。辖区地跨东经 $101^{\circ} 03' - 101^{\circ} 15'$ 、北纬 $26^{\circ} 40' - 26^{\circ} 52'$, 东西最大距离 22.6 公里, 南北最大距离 17.4 公里, 总面积 326.4 平方千米。镇人民政府驻新大街, 地处东经 $101^{\circ} 15' 40''$, 北纬 $26^{\circ} 37' 54''$, 东距四川省攀枝花市格里坪火车站 50 千米。

(2) 所在区位中的位置

估价对象坐落于华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号, 四至为: 东临鲤鱼河, 南接河滨花园广场, 西靠鲤鱼街, 北至赛琪体育, 估价对象



规模为一幢总层数 20 层的商住房地产，东西朝向。

（3）外部基础配套设施

区域内城市基础配套设施齐全，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信等设备基础设施配套完善度良好，维修及保养状况良好。

（4）外部城市公共配套设施

周边城市公共配套设施齐全。包括：

① 教育服务设施

幼儿园、学校：河滨幼儿园、乐贝幼儿园、华坪县幼儿园、开心双语幼儿园、苗苗幼儿园、启航幼儿园、华坪县行政学校华坪县中心人民学校、华坪县第一中学、华坪县实验中学、华坪县教师进修学校、华坪县中心中学、华坪县民族中学等。

② 商业服务设施

商场超市、农贸市场：华联购物广场（兴隆旗舰店）、大兴隆购物广场、海鑫便利超市、永乐江超市、家家乐超市、兴隆农贸市场、河西农贸市场、河东农贸市场、北街综合集贸市场、华坪县农贸市场等。

③ 餐饮娱乐服务设施

餐厅美食：福满楼餐厅、三娃饭店、湖畔鱼庄、香春酒楼、景福园、乐园餐厅、黄牛肉养生清汤、华飞农家土灶、月光传奇、凯撒皇宫、天海音乐城、隆吉快捷酒店、贵客快捷酒店、嘉华商务宾馆、荣城宾馆、华东宾馆等。

④ 医疗服务设施

医疗医院：华坪县中医医院、华坪县妇幼保健院、华坪县人民医院、华坪博爱医院等。



⑤ 金融服务设施

金融银行：中国工商银行 24 小时自助银行、中国建设银行 24 小时自助银行（锦华路）、中国邮政储蓄银行（南街支行）、中国工商银行（华坪支行）、华坪县农村信用合作联社（营业部信贷营业厅）等。

⑥ 能源服务设施

加油站服务设施：中国石化加油站（丽江华坪站）、中国石油加油站、中国石化等。

⑦ 休闲休憩服务设施

休闲广场：河滨花园广场、兴华广场、文化广场。

公园景区：廉政文化公园、旧街坪公园。

（5）交通状况

交通条件便捷，公交出行方便，周边主要道路有：鲤河街、龙泉路。

（6）周围环境

周围自然环境及景观较好，城市绿化率较高，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，卫生环境较好。周围人文环境较好，居民职业素质及治安状况较好。

2、实物状况描述

（1）估价对象土地实物状况

名称	华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号城镇混合住宅用地
坐落	华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号
面积 (m ²)	所在项目总用地面积 3980.70 平方米
用途	城镇混合住宅用地
四至	东临鲤鱼河，南接河滨花园广场，西靠鲤河街，北至赛琪体育
基础设施状况	通路、通电、通讯、通上水、通下水
土地开发程度	五通一平
形状	规则



地势	平坦
土地利用状况	已建成商住房地产

(2) 估价对象建筑物实物状况

名称	华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号商住房地产
坐落	华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号
规模	估价对象所在项目为一幢商住房地产
用途	住宅房地产
套内建筑面积 (m ²)	159.42
建筑结构	钢混
朝向	东西朝向
通风采光	良好
所在层/总楼层	11/20
层高 (m)	3 米
户型	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 3 阳台
设施设备	水、电、通讯等
建成年代	2009 年
成新率	82%
装饰装修	外墙为涂料；客厅、餐厅均为墙面为墙纸，地面贴木地板，顶为石膏板吊顶，附有筒灯，客厅有电视背景墙，餐厅设有隔断；厨房设备齐全，地柜吊柜均有；卫生间墙面为墙砖，地面贴地砖，顶为扣板吊顶；卧室地面为竹木地板，墙面为墙纸、乳胶漆，顶为石膏板吊顶；分户门为防盗门，户内门为实木门；窗为塑钢窗带不锈钢防盗笼。
使用及维护状况	在实地查勘日的使用状况为住宅用房，建筑物日常维护状况良好。
完损状况	完好房

3、权益状况描述

(1) 土地权益状况

根据委托人提供的所在项目《国有土地使用证》，估价对象土地信息如下：

土地使用证证号	华国用(2012)第 470 号		
土地使用权人	华坪县华诚房地产开发有限责任公司		
座落	华坪县中心镇鲈河街		
地号	530723100-0D-05-166	图号	--
地类(用途)	城镇混合住宅用地	土地等级	--
使用权类型	出让	终止日期	2057 年 02 月 03 日
使用权面积	3980.70m ²	独用面积	3980.70m ²

(3) 建筑物权益状况

根据委托人提供的《商品房购销合同》，估价对象房屋信息如下：



房屋坐落	房屋所有权人	产权证证号	规划用途	现状用途	建筑结构	所在层总层数	套内建筑面积(m ²)	备注
华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号	李远波、李思其	无	住宅	住宅	钢混	11/20	159.42	--

(3) 其他权利限制状况

房屋已被华坪县人民法院查封。

(4) 使用状况

在实地查勘日的使用状况为房屋所有权人亲属正常使用。

(5) 拖欠费情况

未查询到拖欠费用情况。

五、价值时点

2020 年 04 月 15 日。人民法院委托的市场参考价评估，涉及到估价对象的市场价值，鉴于估价对象市场价值受房地产市场状况的影响程度较大，结合最高人民法院《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）及最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）的规定和要求，本次评估的价值时点设定为注册房地产估价师的实地查勘之日。以保证价值时点的估价对象实物状况和财产范围与注册房地产估价师实地查勘估价对象的实物状况和财产范围相一致。

六、价值类型

人民法院委托的拟处置财产的市场参考价，其价值类型为市场价值，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。其价值内涵包括估价对



象房屋及其占用土地共同作用并发挥效用所体现的市场价值，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值、客观合理的估价对象房屋室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值等共同构成。评估过程中不考虑估价对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对估价对象价值造成的影响。评估价值不包括估价对象被迫转让或案件执行过程中所发生或应缴纳的税、费以及处置过程中所发生或应缴纳的拖欠物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

七、估价原则

本次估价结合估价目的、价值类型及估价报告的预期用途，遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，以超然独立的第三方的地位，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。

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。

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。

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的偏差应在合理的范围内。

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可



行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）有关法律、行政法规、部门规章依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据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）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》



第二次修正，根据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）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）。

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，已于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、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号，印发日期：2018年12月10日，自印发之日起施行）。

（二）有关估价技术标准依据

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）。

（三）有关估价行为依据

- 1、《云南省华坪县人民法院价值评估委托书》（（2020）云0723执4号）；
- 2、委托人提供的《商品房购销合同》；
- 3、委托人提供的《国有土地使用证》；



- 4、估价委托人提供的与本次估价相关的资料；
- 5、申请执行人或被执行人提供或者补充提供的并经过人民法院认证过的评估所需基础资料；
- 6、注册房地产估价师实地查勘记录及市场调查记录；
- 7、房地产估价机构及注册房地产估价师市场调查、收集、整理的相关资料；
- 8、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价程序

1、受理估价委托：按照人民法院评估鉴定机构选定通知书，估价委托由房地产估价机构统一受理。判断分析评估对象属性，通过对照估价资质要求，具备法定评估资格，并通过职业道德分析及估价专业胜任能力分析后，决定受理委托的应依法受理，当存在估价资质不具备、存在利害关系、专业胜任能力不足等原因的，应当向委托选定的人民法院提交书面拒绝接受委托的证明文件。

2、确定估价基本事项：根据估价委托书明确以下基本事项：估价项目、估价目的、估价范围、价值时点、估价对象、价值类型、估价假设和限制条件、估价委托人、申请（执行）人、被申请（执行）人、估价利害关系人、估价报告使用人等相关当事方及其相互关系以及具体估价项目的基本情况。

3、编制估价作业方案：估价作业方案是指为完成特定估价项目而制定的用于指导未来估价工作的计划，包括工作的主要内容、质量要求、作业步骤、时间进度、人员安排、经费保障等。根据估价业务的性质和复杂程度制定估价计划，对拟采用的估价技术路线和估价方法进行适用性分析，对拟搜集的估价所需资料及其来源渠道做出了合理部署，对估价进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等估价业务的全过程进行合理时间安排和工作配合安排。同时，



与估价委托人就估价计划的要点和重要环节进行沟通对接，协商并保障计划的实施。

4、搜集估价所需资料：注册房地产估价师根据房地产估价的有关原则和规定，充分收集与估价业务相关的信息资料：指导有关人员进行清查，填报清查申报评估明细表；收集估价所需基础资料，听取有关人员对估价项目的历史和现状介绍；与估价项目的管理人员进行交谈，了解估价项目的运营、管养状况；查验估价对象的产权证明文件等资料。注册房地产估价师结合本估价项目的实际情况，对房地产价格有普遍影响的资料、对估价对象所在区位的房地产价格有影响的资料、对相关房地产交易及成本和收益实例资料、对反映估价对象状况的资料等进行搜集，对估价所需资料进行分析和整理，并实施核查与验证。

5、实地查勘估价对象：注册房地产估价师按照估价工作计划到估价对象实地现场，亲身感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣，实地查勘估价对象的外观、建筑结构、装饰装修、运行设施设备等状况，并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对估价范围内的具体估价项目进行查勘、核实及验证，对估价项目状况进行勘验、记录，同时搜集补充估价所需的其他资料，以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照或留存摄影摄像资料等。

6、选用估价方法进行测算：根据估价对象的实际状况和特点，开展市场调研、询价工作，收集相关政策规定和市场信息资料，根据选用的估价方法，收集市场交易实例及可比实例资料，市场租金可比交易实例、租金收益资料等；按确定的估价方法及规定的计算公式，进行详细的评定估算；根据注册房地产估价师的初步估价结果，进行估价结论分析工作；确认估价工作中有没有发生



评估差错、重复和漏评的情况，充分考虑和关注是否存在未能在综合评估测算结果中反映的价值或价格的影响因素，并根据估价结论分析情况，对估价结果进行修正和完善。

7、确定估价结果：注册房地产估价师根据估价结论分析情况，对估价结果进行修正和完善后，通过对所选用的不同的估价方法进行评定估算的结果进行分析判断，分析不同估价方法得出结果的差异以及原因，根据客观实际情况分别赋予权重值，并充分说明确定依据和理由，最终确定估价结果。

8、撰写估价报告：依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），按照选定的估价技术路线以及经过适用性分析后选用的估价方法撰写估价报告。

9、审核估价报告：估价报告质量审核采取一二三级交叉审核制度，注册房地产估价师杨旭波出具估价报告初稿，并进行一级初审、注册房地产估价师孙玲进行一级交叉审核；注册房地产估价师罗燕辉进行二级审核、注册房地产估价师覃新生进行二级交叉审核；注册房地产估价师邓跃章（评估机构法定代表人）进行三级最终审核，最后经公司法定代表人批准后签发正式估价报告。

10、交付估价报告：估价报告经过承办该估价项目的两名注册房地产估价师亲笔签名、并注明签名日期、加盖房地产估价师执业注册专用章、加盖评估机构行政公章后送达估价委托人。

11、保存估价资料：完成并出具估价报告后，对有关该估价项目形成的一切必要资料形成工作底稿，进行整理、归档，按照资产评估法及国家相关法律法规规定立卷、存入估价档案并妥善保管。

十、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的适



用范围：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，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，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；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。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

根据估价对象的权属资料、估价目的、价值类型及委托估价人对估价报告的预期用途，结合估价基础资料和注册房地产估价师实地查勘及对周边区域的市场调查，通过掌握和搜集整理得到的估价资料，通过估价技术路线制定和估价技术思路运用，本次决定选用比较法进行评估。

比较法：选取一定数量的可比交易实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比交易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。

本次估价考虑到估价对象的同类房地产有较多交易，从现实层面上适用于比较法的选用。

计算公式：比较价值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数。

通过比较法评估测算得到的结果，根据其差异程度，通过分析差异形成的原因、每种估价方法的适用性、估价结果可信度以及估价结果与市场价值的接近程度，运用估价结果可信度相互配比的原则进行分析，并结合注册房地产估价师经验判断，对不同的估价方法赋予合理的权重，最终确定估价对象在价值



时点的市场价值。

估价测算的简要内容：

比较法：通过建立比较基础，对可比交易实例的成交价格进行标准化处理后，选取的三个可比交易实例价格分别为：3946 元/m²、4000 元/m²、4028 元/m²；三个可比交易实例的：交易情况修正系数均为 1.0000，市场状况调整系数均为 1.0000，区位状况调整系数均为 1.0000，实物状况调整系数分别为 1.1534、1.1308、1.1765，权益状况调整系数均为 0.9524；套用计算公式后得到测算结果：比较价值 A=可比交易实例 A 价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数=3946 元/m²×1.0000×1.0000×1.0000×1.1534×0.9524=4335 元/m²，以此类推比较价值 B=4308 元/m²、比较价值 C=4513 元/m²。经修正和调整后三个比较价值相差不大，符合规范规定的 1.2 范围以内。故选用简单算术平均法计算得出比较价值=(比较价值 A+比较价值 B+比较价值 C) /3=4385 元/m²。

十一、估价结果

本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独立、客观、公正”的行为原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价值因素的分析，在满足本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象



在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估价对象于价值时点 2020 年 04 月 15 日的市场价值评估结果如下：

估价对象评估单价(按合同约定的套内面积计算)：人民币 4385 元；大写：每平方米人民币肆仟叁佰捌拾伍元整。

估价对象评估价值：人民币 699057 元；大写：人民币陆拾玖万玖仟零伍拾柒元整。

详见：估价结果汇总表、估价结果明细表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法
估价对象	总价（元）	699057
	单价（元/m ² ）	4385
小计	总价（元）	699057
	单价（元/m ² ）	4385

估价结果明细表

房屋坐落	房屋所有权人	合同编号	规划用途	现状用途	建筑结构	所在层总层数	套内建筑面积(m ²)	评估单价(m ²)	评估总价(元)
华坪县中心镇河滨花园华诚花园商住楼 A 幢 1104 号	李远波、李思其	HC2107-080-04	住宅	住宅	钢混	11/20	159.42	4385	699057
合计							159.42	4385	699057



十二、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签章	签名日期
邓跃章	5320130012			2020年04月27日
罗燕辉	5320160031			2020年04月27日

十三、实地查勘期

2020年04月15日

十四、估价作业期

2020年04月15日起至2020年04月27日止。

昆明正序房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十七日



附件

- 一、《云南省华坪县人民法院价值评估委托书》（复印件）；
- 二、《商品房购销合同》（复印件）；
- 三、估价对象所在项目《国有土地使用证》（复印件）；
- 四、估价委托人提供的其他相关资料（复印件）；
- 五、估价对象区位图；
- 六、估价对象实地查勘照片；
- 七、估价机构营业执照副本（复印件）；
- 八、房地产估价机构备案证书（复印件）；
- 九、签名房地产估价师注册证书（复印件）。