



正泰评估

ZhengTai Assess

估价报告编号：玉正房估字（2017）第37号

估价项目名称：通海县秀山镇东苑小区29幢5楼1号

房地产价值评估

委 托 方：玉溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：玉溪市正泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：曹 琨(证号：5319970016)

杨晓伟(证号：5320150012)

估价报告出具日期：二〇一七年十一月二十日



### 估价结果汇总表

产权人	产权证号	房屋坐落	房屋结构	所在层数/总层数	设计用途	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
沐冬 纳应才	通房权证秀字第 200500713号,通 房权证秀共字 200500826号、秀 共字200500827 号	通海县秀山镇 东苑小区29 幢5楼1号	砖混 结构	5/6	成套住宅	2003 年	193.4	3295.00	63.73
合计							—	—	63.73

特别提示：估价委托人、估价利害关系人在使用本报告时，务必请注意本估价报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。估价委托人、估价当事人、估价利害关系人若要了解本次估价的评估测算过程，需认真阅读本评估报告的全部内容。

玉溪正泰房地★产评估有限公司  
 法定代表人：  
 二〇一七年十一月二日



# 估价结果报告

## 一、估价委托人：

名称：玉溪市中级人民法院司法技术处

住址：玉溪市红塔区龙马路 33 号

## 二、房地产估价机构：

名称：玉溪正泰房地产评估有限公司

地址：玉溪市红塔区时代广场 8 幢 3-21 号

法定代表人：曹琨

资质等级：叁级

资质证编号：云建房证估字第 162 号

联系电话：（0877）2685418

## 三、估价目的：

为确定房地产拍卖额度提供参考依据而评估房地产市场价格。

## 四、估价对象：

估价对象住宅：坐落于通海县秀山镇东苑小区 29 幢 5 楼 1 号，《房屋所有权证》证号：通房权证秀字第 200500713 号，通房权证秀共字 200500826 号、秀共字 200500827 号，《土地使用权证》通国用 2007 字第 09-823 号；产别：共有；砖混结构，证载设计用途为：成套住宅，建筑面积为 193.4 平方米；土地使用权面积为 30.58 平方米；房屋总层数 6 层，所在层数 5 层；现场查勘估价对象外墙面涂料涂刷，单元入户门防盗门带对讲机，过道、楼梯地面水泥地坪，普通扶手，墙面双飞粉；估价对象入户门铁皮防盗门，室内榉木套装门，塑钢窗；客厅地面铺 800\*800 地砖，瓷砖踢脚线，墙面双飞粉，天棚双飞粉带石膏线条；厨房地面铺 800\*800 地砖，墙面 300\*600 墙砖满贴，天棚铝塑板吊顶，带整体橱柜；卫生间地



面铺 300\*300 防滑地砖，墙面 300\*600 墙砖满贴，天棚铝塑板吊顶；卧室地面铺强化木地板，木踢脚线，墙面、天棚双飞粉带石膏线条。水、电、通讯、闭路等配套设施齐全。

估价对象四至为：北临通海县廉租住房小区，南临礼乐东路，西临通海大酒店，东临阳光家园小区，建成年代为 2003 年，约九成新，位置条件一般；现实际用途为住宅，目前保养维护状况较好。

## 五、价值时点：

估价对象房地产价值时点为 2017 年 06 月 12 日。

## 六、价值类型：

估价对象的市场价值，即在估价时点假定未设立法定优先受偿款权利下的市场价值，扣除估价师知悉的法定优先受偿款后的余额。

## 七、估价原则：

本估价报告在遵循客观、公正、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体来说，独立，是要求房地产估价时不应受任何组织或者个人的非法干预，完全凭借估价人员的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观，是要求房地产估价时完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正，是要求房地产估价时公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

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。

3、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。

4、替代原则：地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、



有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

6、谨慎原则：谨慎原则是评估房地产市场价值时应当遵守的一项原则，它要求存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分未来可能发生的风险和损失。

#### 八、估价依据：

##### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- (1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国物权法》；
- (4)、《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5)、《中华人民共和国合同法》；
- (6)、《城市房地产转让管理规定》；

##### 2、本次估价采用的估价标准

- (1)、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- (2)、房地产估价机构与估价委托人签订的估价委托书和估价委托合同；
- (3)、估价委托人提供的估价所需资料；
- (4)、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料；
- (5)、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。



## 九、估价方法：

本估价报告采用比较法评估，并运用数理统计分析的有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定估价对象的估价结果。

采用比较法估价的技术路线为：选取在同一供求范围内并在估价时点近期的交易案，对其进行交易情况、市场状况、房地产状况的修正，求取房地产的成本价值。

比较法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

## 十、估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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的分析，确定估价对象于价值时点评估价值：（详见下表）

估价结果汇总表

产权人	产权证号	房屋坐落	房屋结构	所在层数/总层数	设计用途	建成年代	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
沐冬 纳应才	通房权证秀字第 200500713号 通房权证秀共字 200500826号、秀 共字200500827 号	通海县秀山镇 东苑小区29 幢5楼1号	砖混 结构	5/6	成套住宅	2003 年	193.4	3295.00	63.73
合计							—	—	63.73



姓名	注册号	签名	签名日期
曹 琨	5319970016	曹琨	2017.11.20.
杨晓伟	5320150012	杨晓伟	2017.11.20.

## 十二、实地查勘期：

本次估价对象实地查勘期：2017年06月12日。

## 十三、估价作业期：

本次估价作业期：自受估价委托之日 2017年05月19日起至估价报告出具之日 2017年11月20日。

玉溪正泰房地产评估有限公司  
二〇一七年十一月二十日



工程价款和其它担保债权,即:

法定优先受偿款=0 万元

### 3、法定优先受偿款

至估价时点,房地产估价师知悉的法定优先受偿款具体为拖欠的建设  
工程价款和其它担保债权之和,即:

法定优先受偿款=0 万元

### (三)、确定房地产市场价格

房地产抵押价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值-房  
地产估价师知悉的法定优先受偿款

估价对象市场价值=63.73 万元-0 万元=63.73 万元

### 六、估价结果确定:


本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,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的分析,确定在估价时点未设立法定优先  
受偿款权利下的总价值:¥63.73 万元(大写:人民币陆拾叁万柒仟叁佰  
元整),估价师所知悉的法定优先受偿款¥0.00 万元(大写:人民币零元  
整),最后确定委估对象的房地产市场价值为

¥63.73 万元

(大写:人民币陆拾叁万柒仟叁佰元整)





产 权 信 息	所有权人		纳应才				
	身份证号			产别		私有	
	产权证号			秀200500713		产权来源	
	共有人			沐冬、纳应才		共有权证号	
		秀共200500826、秀共200500827					
房 屋 信 息	房屋坐落		通海县秀山镇东苑小区				
	幢号	房号	结构	所在层	建筑面积	建成时间	用途
	29		砖混	5	193.400		住宅
附记信息							
土地信息	土地证号	土地面积			土地来源		
限制信息	20160090		他项权证号		200600061		
其它信息	此查询结果截止日期为2016年6月28日。						
经办人签字  乔浩							



单位性质	个人	委托代理人
主管部门		代理人地址
土地座落	秀山镇东苑小区	

农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积（平方米、公顷）

土地总面积	其中												
	农用地	其中							建设用地	其中			未利用地
		耕地	其中		园地	林地	牧草地	其他农用地		办公用地	住宅用地	其他	
			旱地	水田									

基本情况调查

镇、村集体土地（含宅基地）使用权面积（平方米）

面积 (m <sup>2</sup> )	30.68	土地用途	城镇单一住宅用地
其中，违法占地		建筑物类型	砖混



式取得通国用(2004)第06-470号国有土地使有权, 2007年10月8日经原单位申请分割变更, 将30.58平方米国有土地使用权转给沐冬。根据地籍调查并经初审, 用地手续符合法律规定登记, 权属合法、界址清楚、面积准确、四邻无争议, 建议办理划拨国有土地使用权变更登记。

审查人: 杨新

2007年10月13日

初审过程符合要求, 初审结果正确。同意报请批准土地登记。

负责人:

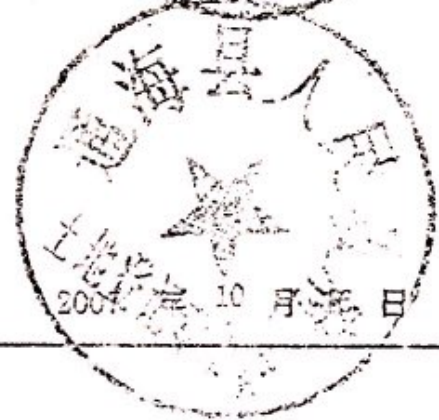


2007年10月15日



准予注册登记颁发证书。

批准人:



图号

68.00-01.50

地号

532434009-03-03-22-29  
-9

土地登记  
申请书号

002384

土地证书  
颁发号

通  
国用(2007)字  
第09-823号

土地证书  
编号

008007473



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 9153040255779299XX

名 称	玉溪正泰房地产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	云南省玉溪市红塔区时代广场8幢3-21号
法定代表人	曹琨
注册 资 本	伍拾万元整
成 立 日 期	2010年07月27日
营 业 期 限	2010年07月27日 至 长期
经 营 范 围	房地产价格评估及房地产咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登 记 机 关



2017 年 0 月 0 日



由 扫描全能王 扫描创建

# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：玉溪正泰房地产评估有限公司  
法定代表人：  
(执行合伙人) 曹聪  
住所：玉溪市红塔区海晏路3--21号



营业执照注册号：530402100019265

资质等级：叁级

行政许可决定书号：玉建房准〔2014〕第1号

证书编号：云建房证估字第162号

有效期限：

自2014年12月17日至2017年12月17日

行政许可机关(公章)

二〇一四年十二月十七日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地价值估价业务，有权在房地价值估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real-estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 30088750



姓名 / Full name

曹琨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532401196608310033

注册号 / Registration No.

5319970016

执业机构 / Employer

玉溪正泰房地产评估有限公司



持证人签名 / Holder's signature



ent of the People's Republic of China,  
bearer of this certificate is entitled to  
lesignation of Registered Real Estate  
to proceed real estate appraisal practices  
gn on real estate appraisal reports.

身份证件号码 / ID No.

530402198505070931

注册号 / Registration No.

5320150012

执业机构 / Employer

玉溪正泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-6-30

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00095543

