

# 房地产司法鉴定估价报告

云南智衡 [2019] 房评鉴字第 J-009 号

项目名称：镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧住宅市场价值评估

委托方：镇雄县人民法院

估价方：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

注册房地产估价师：舒勇（注册号：5320160007）

吴林蔓（注册号：5320070021）

估价报告出具日期：二〇一九年六月十四日



# 目 录

第一部分：致估价委托人函 .....	1
第二部分：注册房地产估价师声明 .....	6
第三部分：估价的假设前提和限制条件 .....	8
一、估价假设 .....	8
二、本报告使用的限制条件 .....	11
第四部分：估价结果报告 .....	13
一、委托方 .....	13
二、估价方 .....	13
三、估价对象 .....	13
四、估价目的 .....	18
五、价值时点 .....	18
六、价值类型 .....	18
七、估价依据 .....	18
八、估价原则 .....	20
九、估价方法 .....	21
十、估价结果 .....	22
十一、特别提示 .....	22
十二、估价人员 .....	25
十三、实地查勘日期 .....	25
十四、估价作业日期 .....	26
十五、估价报告应用的有效期 .....	26
第五部分：附 件 .....	27
一、估价委托书复印件 .....	27
二、《房屋登记簿查阅摘抄表》复印件 .....	27
三、估价对象区位图 .....	27
四、估价对象现状照片 .....	27
五、评估机构营业执照复印件 .....	27
六、评估机构资质证书复印件 .....	27
七、评估机构两名估价师注册证书复印件 .....	27



## 第一部分：致估价委托人函

镇雄县人民法院：

受贵院的委托，本公司于2019年03月29日派员对坐落于镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧房地产（以下简称估价对象）进行了现场查勘，并对其进行了房地产价值评估。

根据贵院所提供的产权证相关资料：《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》（编号：ZX3089）记载：估价对象房屋坐落于镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧，属杨开凤单独所有，建筑面积为477.95平方米，结构为砖混结构，用途为住宅，总层数5层，所在层数第1-5层。

估价对象实物状况：镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧房屋，建于2000年，成新约七成。装修情况：外墙为墙砖，部分房间墙面贴墙纸，部分有实木墙裙，地面铺设地板砖，无吊顶；部分房间墙面滚涂乳胶漆，地面铺设地板砖，无吊顶；厨房、卫生间墙面贴墙砖，地面铺设地板砖，无吊顶；1层门面安装卷帘门，其余门为实木门，窗为铝合金窗。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：本次估价以估价对象实地查勘之日2019年03月29日作为价值时点。

价值类型：本次估价的价值类型为估价对象房地产的市场价值，不考虑抵押、查封及其他担保物权的影响。

估价方法：本次估价选用的估价方法为比较法。



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，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，选用了比较法进行测算，最终确定估价对象房地产在2019年03月29日的评估结果如下：

估价结果汇总表

项目名称	所有权人	用途	结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	价值 (元)
镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧	杨开凤	住宅	砖混	1-5层/总5层	477.95	4077	1948602

总价值：¥1948602元，人民币金额（大写）：壹佰玖拾肆万捌仟陆佰零贰元整。

特别提示：

- 1、房地产市场价格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。
- 2、成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中应缴纳的相关税费。
- 3、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与评估结果不够一致。
- 4、本次估价委托方未能提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》，本报告测算过程中涉及到的房屋相关数据均以委托方提供的《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》为依据，土地相关信



息以未定事项中的假设为依据。若证载相关内容与上述依据不一致，需对该估价对象价格进行重新评估。

5、因为本次估价对象设计用途为住宅，实际为商住，从估价基准日至出具估价报告期日，委托方未提供《国有土地使用权证》，本次估价假设估价对象取得了《国有土地使用权证》，其拥有合法的土地使用权并完全缴纳相关税、费，评估价值包含房屋相对应的土地价值。并根据估价对象情况假设其土地性质为国有土地，使用权类型为出让，用途为住宅用地。若证载信息与上述假设信息不一致，若有需要补缴纳的土地使用权出让金和相关税费，该财产处置后应从估价对象处置价款中扣除应补缴纳的土地使用权出让金和相关税费，或者由被执行人另行负担。

6、本机构通过现勘掌握估价对象不存在租赁权以及用益物权，本估价结论未考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。若估价对象存在租赁权以及用益物权，则需考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。如果存在已预收租金，当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除已预收的剩余合同有效期内的租金，或者由被执行人另行负担已预收租金。

7、本估价机构通过《房屋登记簿查阅摘抄表》掌握估价对象于 2014 年 12 月 30 日抵押给镇雄县农村信用合作联社，本估价结论未考虑抵押贷款对评估结果的影响，估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除抵押贷款中未还部分由银行优先受偿。

8、人民法院未明确从财产处置价款中扣除或者由申请执行人、被



执行人另行负担评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。本估价结论是以假设估价对象处置时由被执行人另行负担全部财产处置费用为前提。否则当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除财产处置费用。

9、本机构未掌握估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价结论是以假设估价对象不存在欠缴税费为前提。若估价对象存在欠缴税费，则需考虑欠缴税费对评估结果的影响。当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除欠缴税费，或者由被执行人另行负担。

10、本机构未掌握估价对象交易税费负担方式，本估价结论是以假设估价对象交易税费全部由受让方承担为前提。

11、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

12、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

13、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

14、请当事人关注因缺乏评估所必需的材料可能影响评估结果的风险。



此页无正文!

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

法定代表人:

林旦大

二〇一九年六月十四日



## 第二部分：注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、委托方已带领本估价机构人员于2019年03月29日对本估价报告中的委估对象进行了实地现勘，我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其位置、外观和使用状况，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行查勘的责任。

5、现堪到场人员有：委托人、申请人、被申请人、估价机构人员，并已在查勘记录表上签字。

6、估价结果含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

7、除参与本次估价的人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

8、本次估价是在委托人提供的现有资料基础上，结合现场勘察



情况进行的评估测算，如在估价报告完成后，委托人重新提供新的估价资料，对估价结果有重大影响的，应对估价结果进行调整。

9、我公司不承担因材料不齐所致假设条件下的评估价值风险。

中国注册房地产估价师

注册签章

舒勇（注册号：5320160007）



吴林蔓（注册号：5320070021）



云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇一九年六月十四日





## 第三部分：估价的假设前提和限制条件

### 一、估价假设

#### 1、一般假设

是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；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，对其安全的合理假定。

本次估价的一般假设包括了：

(1) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产状况与实地查勘完成之日的估价对象状况和房地产状况相同。

(2) 估价委托人提供了估价对象的《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

(3) 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，假设估价对象能正常安全使用。

(4) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评



估以委托方提供《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》记载面积为依据。

(5) 本估价结论是以公开市场假设为前提，买卖双方具有同样的市场地位和享有对等的市场信息，能进行理性的判断，所能达成的一致市场价值。不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(6) 本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

(7) 人民法院未明确从财产处置价款中扣除或者由申请执行人、被执行人另行负担评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。本估价结论是以假设估价对象处置时由被执行人另行负担全部财产处置费用为前提。否则当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除财产处置费用。

(8) 本机构未掌握估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价结论是以假设估价对象不存在欠缴税费为前提。若估价对象存在欠缴税费，则需考虑欠缴税费对评估结果的影响。当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除欠缴税费，或由被执行人另行负担。

(9) 本机构未掌握估价对象交易税费负担方式，本估价结论是以假设估价对象交易税费全部由受让方承担为前提。

## 2、未定事项假设

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等



事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价委托方未提供《国有土地使用权证》，估价对象实际用途为商住，从估价基准日至出具估价报告期日，委托方仅提供了《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》，本估价结论是以假设其拥有合法的土地使用权并完全缴纳相关税、费，评估价值包含房屋相对应的土地价值。并根据估价对象情况假设其土地性质为国有土地，使用权类型为出让，用途为住宅用地。若证载信息与上述假设信息不一致，若有需要补缴的土地使用权出让金和相关税费，该财产处置后应从估价对象处置价款中扣除应补缴的土地使用权出让金和相关税费。

### 3、背离事实假设

是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价目的是司法拍卖评估，价值类型是公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。因此本次估价作出背离事实假设：假设在价值时点估价对象未被查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

### 4、不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。



本次估价对象设计用途为住宅，实际用途为商住，房屋的实际用途和房屋登记用途之间不一致。根据房屋的实际情况，结合所在区域为商住混合区，本次按商住用途进行假设。若有需要补缴的土地使用权出让金和相关税费，该财产处置后应从估价对象处置价款中扣除应补缴的土地使用权出让金和相关税费。

## 5、依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了估价对象《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》。本次估价假定委托方提供的《房屋登记簿查阅摘抄表》与原件相符，真实、合法、有效。

## 二、本报告使用的限制条件

1、本估价结论仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经我们和我们所在估价机构的同意，使用者不得修改或提供给其它单位和个人



人，亦不得见诸各类媒体。

4、本估价报告有效使用期自 2019 年 06 月 14 日至 2020 年 06 月 13 日内有效，有效期限为一年。若超过有效期，本估价报告失效，若在有效期之内估价对象或房地产市场情况发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分仅提供给行业主管部门。

6、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。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇一九年六月十四日





## 第四部分：估价结果报告

### 一、委托方

名称：镇雄县人民法院

### 二、估价方

单位名称：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

地址：云南省昭阳区二环路时代峰尚5幢7号

法人代表：吴林蔓

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第153号

营业执照注册号：530602100007707

### 三、估价对象

#### 1、评估范围

本次估价范围为：镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧1栋共5层的房屋，房屋建筑面积为477.95平方米。评估范围包括房屋和分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

#### 2、估价对象概况

##### 2.1 建筑物实物状况描述与分析

###### 2.1.1 建筑物实物状况描述见下表

建筑物实物状况		
(1)	坐落	镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧
(2)	建造年代	2000年建
(3)	成新	约七成新



(4)	外墙	墙砖
(5)	朝向	西南向
(6)	采光	整体采光度一般
(7)	用途	设计用途住宅，实际用途商住
(8)	楼层	总5层，所在第1-5层
(9)	建筑面积	477.95 m <sup>2</sup>
(10)	层高	约3.5米
(11)	结构	砖混结构
(12)	户型	前房1、2层每层一个大间，3、4层每层一个进出（套间），后房每层均为2室1厅1厨1卫。
(13)	装修	外墙为墙砖，部分房间墙面贴墙纸，部分有实木墙裙，地面铺设地板砖，无吊顶；部分房间墙面滚涂乳胶漆，地面铺设地板砖，无吊顶；厨房、卫生间墙面贴墙砖，地面铺设地板砖，无吊顶；1层门面安装卷帘门，其余门为实木门，窗为铝合金窗。
(14)	物业设施及管理	水、电入户；通讯设施齐全：电话、宽带，有线电视；无消防设施；无电梯；无物业管理；无管道燃气。
(15)	维护保养	经过估价人员现场查勘，估价对象建筑主体完好，装修因为使用年期稍长，表面装修有轻度



		磨损，其余均为完好。
--	--	------------

### 2.2.2 楼层状况

估价对象为总 5 层的商住楼，采光、日照、通风条件一般，综合评价楼层状况为稍好。

### 2.2.3 朝向状况

因为镇雄县乌峰镇地形呈南北走向，地势南低北高，每年的主要风向为西北风，次要风向为东南风，估价对象西南向，北向主要风向，因此朝向状况较好。

综合分析上述建筑物实物状况，认为各估价对象各方面充分考虑了自身建筑物与周边楼宇相互配合，建筑功能得到正常发挥，与其用途较好地相匹配，建筑物实物状况属于稍优。

## 2.2 区位状况描述与分析

### (1) 地理位置

镇雄县，隶属于云南省昭通市，位于云、贵、川三省结合部；东以赤水河为界与四川叙永相邻，南连贵州毕节、赫章，西毗彝良，北抵威信。县属坡头乡德隆村，即“鸡鸣三省”之地。镇雄，取“镇守雄关”之意，自西汉武帝建元六年（公元前 135 年）置南广县起，迄今已有 2100 多年。

估价对象位于镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧，四至范围：东靠商住楼，南临过道，西接商住楼，北依房屋，所属区域为商住混合区，往西南方向约 100 米处为得廷财富广场。

### (2) 交通状况



区域内以南广路、丹霞路、朝阳路等形成道路网，道路宽广度一般，车流量较大，具备有公交（2路、附2路、7路）、出租等交通工具，交通较为便捷。

### 2.3 区域概况与分析

区域内人流量一般，商业繁华度一般，无空气污染，无噪音影响，附近无垃圾站、公厕、工厂等污染源，环境卫生清洁，区域内治安状况良好，自然、人文环境条件较好，基础设施达到五通一平。周围分布有得廷生鲜超市、金利珠宝、镇雄南方医院、镇雄县人民检察院、蓝天幼儿园、瑞成大酒店、菲克健身连锁、镇雄陈氏骨伤科医院、沿街商铺等生活配套。

### 2.4 外部配套设施状况

#### (1) 基础设施

基础设施达到“五通”，即通上水、通下水、通路，通电，通讯。

#### (2) 公共服务设施

估价对象位于南郊小区东小街内侧，附近多为商住区，另有镇雄皮肤医院、镇雄县南方医院、镇雄新城医院、创龙双语幼儿园、开源商务酒店、街心花园、镇雄县九棵树九年制学校、旺角酒店、九天汇德大饭店、沿街商铺等生活配套，公共服务设施的服务半径在0.5公里以内。

### 2.5 周围环境状况

#### (1) 自然环境



乌峰镇属于云南省昭通市镇雄县政府所在地，座落在高峻雄伟的乌峰山下，展翅欲飞的凤翅山侧前临沱泊河，后靠乌峰山，左有圆宝山、凤翅山，右有马厂梁子，县城周围群山环绕，风景优美。

### (2) 人文环境

周边多为住宅小区，治安状况较好，有医院等，人文环境较好。

### (3) 景观

凤翅山：凤翅山海拔 1899 米，与乌峰山相连，与圆宝山毗邻，峰峦参差，南高北低，俨如凤翠斜舒。故名“凤翅山”。凤翅山山腰曾建“文昌阁”，后拆除。在凤翅山与圆宝山山峰交界之沟有岩泉，涓涓下注，四时不竭，名曰：“白人岩”。晨雾起有仙人影印其中，故名“白人仙影”为镇雄八景之一。州人张启楠赋诗：“皑皑瑞色兆丰年，有影无形气化仙，愿似雪花飞六出，仓箱从此乐尧天。”今建有凤翅山森林公园为县城运动休闲场所之一。

## 2.6 区位状况优劣分析

估价对象位于镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧，周围公共配套服务设施完善，交通便利，房屋楼层状况较好，朝向状况较好。综合分析，区位状况优劣程度为稍好。

## 3. 权益状况

房地产权益状况描述见下表

房屋权益状况	
(1)	产权证号 镇房权证乌字第 00001725 号
(2)	房屋所有权人 杨开凤



(3)	坐落	镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧
(4)	用途	住宅
(5)	建筑面积	477.95 m <sup>2</sup>
(6)	楼层	总5层, 所在第1-5层
(7)	建筑结构	砖混
(8)	他项权利状况	于2014年12月30日设置抵押
(9)	租赁或者占用情况	自用

#### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

以估价对象实地查勘之日2019年03月29日作为价值时点。

#### 六、价值类型

房地产市场价格。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。不考虑抵押、查封及其他担保物权等因素的影响。

#### 七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布);



3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布)；

5、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)；

6、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定(法释〔2016〕18号)；

7、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定(法释〔2011〕21号)；

8、人民法院委托评估工作规范，法办[2018]273号；

9、《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第107号；

10、其他涉及房地产评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

## (二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291--2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899--2013《房地产估价基本术语标准》；

3、国家及行业协会发布的有关评估的其他技术规范。

## (三) 估价委托人提供的有关资料

1、司法鉴定委托书；

2、《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》；

3、其他资料。



(四) 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象现场查看记录；
- 2、估价对象现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产询价资料；
- 4、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

## 八、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，具体遵循了如下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

该原则要求评估价值应为站在中立的立场上，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。

### 2、合法原则

该原则要求评估价值应为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

该原则要求评估价值应为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

该原则要求评估价值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应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

该原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价



值或价格。

## 九、估价方法

### 估价方法适用性

根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产估价，收益法适用于收益性房地产的估价，成本法一般适用于独立开发的整体房地产的估价，在不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下通常采用成本法估价，假设开发法适用于具有开发的或再开发潜力的且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应采用假设开发法求取的房地产估价。

### 理论上不适用的估价方法

本次对已建成的房地产进行市场价值评估，估价前提为维持现状、继续使用。从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用于正在使用的房地产估价，因此，不能选用假设开发法。

理论上，居住类房地产市场价值评估适用比较法、成本法、收益法。

### 1、未选用的估价方法

(1) 虽然理论上对居住类房地产估价可选用成本法，但因本次估价委托方非估价对象权利人，未能提供土地相关数据信息，且考虑到估价对象所在区域难以取得足够的土地可比实例，开发利润等重要数据不易搜集掌握，故不宜采用成本法作为估价方法。



(2) 估价对象为大面积的整栋房地产，租金收益的可比实例不易获取，且未来收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，部分数据取值只能根据估价师经验取值，本估价报告作为鉴定性报告，对经验值的取值会存在争议，因此本报告不采用收益法作为估价方法。

## 2、选用的估价方法

估价对象作为整栋房地产，在同一供求内有足够的交易信息，能找到足够的可比实例，另因比较法修正、调整体系完善，故选用比较法作为估价方法。

估价技术路线：估价对象选用比较法进行估价，以比较法测算的评估结果作为最终的估价结果。

## 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，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，选用了比较法进行测算，最终确定估价对象房地产在2019年03月29日的评估结果如下：

估价结果汇总表

项目名称	所有权人	用途	结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	价值(元)
镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧	杨开凤	住宅	砖混	1-5层/总5层	477.95	4077	1948602

总价值：¥1948602元，人民币金额（大写）：壹佰玖拾肆万捌仟陆佰零贰元整。

## 十一、特别提示

1、房地产市场价格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。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中应缴纳的相关税费。

3、评估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。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与评估结果不够一致。

4、本次估价委托方未能提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》，本报告测算过程中涉及到的房屋相关数据均以委托方提供的《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》为依据，土地相关信息以未定事项中的假设为依据。若证载相关内容与上述依据不一致，需对该估价对象价格进行重新评估。

5、本次估价对象设计用途为住宅，实际用途为商住，从估价基准日至出具估价报告期日，委托方未提供《国有土地使用权证》，本次估价假设估价对象取得了《国有土地使用权证》，其拥有合法的土地使用权并完全缴纳相关税、费，评估价值包含房屋相对应的土地价值。并根据估价对象情况假设其土地性质为国有土地，使用权类型为出让，用途为住宅用地。若证载信息与上述假设信息不一致，若有需要补缴的土地使用权出让金和相关税费，该财产处置后应从估价对象处置价款中扣除应补缴的土地使用权出让金和相关税费，或者由被执行人另行负担。



6、本机构通过现勘掌握估价对象不存在租赁权以及用益物权，本估价结论未考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。若估价对象存在租赁权以及用益物权，则需考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。如果存在已预收租金，当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除已预收的剩余合同有效期内的租金，或者由被执行人另行负担已预收租金。

7、本估价机构通过《房屋登记簿查阅摘抄表》掌握估价对象于 2014 年 12 月 30 日抵押给镇雄县农村信用合作联社，本估价结论未考虑抵押贷款对评估结果的影响，估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除抵押贷款中未还部分由银行优先受偿。

8、人民法院未明确从财产处置价款中扣除或者由申请执行人、被执行人另行负担评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。本估价结论是以假设估价对象处置时由被执行人另行负担全部财产处置费用为前提。否则当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除财产处置费用。

9、本机构未掌握估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价结论是以假设估价对象不存在欠缴税费为前提。若估价对象存在欠缴税费，则需考虑欠缴税费对评估结果的影响。当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除欠缴税费，或者由被执行人另行负担。

10、本机构未掌握估价对象交易税费负担方式，本估价结论是以假设估价对象交易税费全部由受让方承担为前提。



11、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

12、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

13、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

14、请当事人关注因缺乏评估所必需的材料可能影响评估结果的风险。

## 十二、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
舒勇	5320160007		2019.6.14
吴林蔓	5320070021		2019.6.14

## 十三、实地查勘日期

2019年03月29日



#### 十四、估价作业日期

二〇一九年三月二十九日至二〇一九年六月十四日

#### 十五、估价报告应用的有效期

本报告自 2019 年 06 月 14 日至 2020 年 06 月 13 日内有效，有效期限为一年。若超过有效期限，本估价报告失效，若在有效期限之内估价对象或房地产市场情况发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇一九年六月十四日





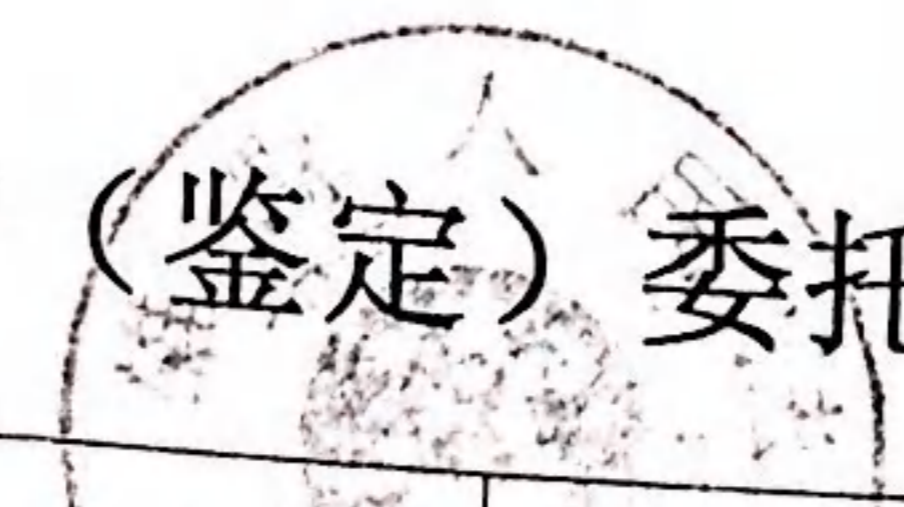
---

## 第五部分：附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、《房屋登记簿查阅摘抄表》复印件
- 三、估价对象区位图
- 四、估价对象现状照片
- 五、评估机构营业执照复印件
- 六、评估机构资质证书复印件
- 七、评估机构两名估价师注册证书复印件



# 司法评估 (鉴定) 委托书



委托单位盖章	镇雄县人民法院	委托日期	2019年3月27日	
		承办人	李绍基	
		联系电话	13887126331	
申请人	镇雄县农信信用合作联社	联系电话	13887029516 (代理人)	
被申请人	杨开凤	联系电话	15388856699	
评估目的	拍卖、变卖或以物抵债。			
既往评估情况	无			
简要案情	被执行人杨开凤有位于镇雄县原乌峰镇南郊小区东小街内侧的房产(房屋产权字号为:镇房权证乌字第00001725号,总层数为五层,建筑面积为:477.95m <sup>2</sup> )一幢。现因被执行人杨开凤未自觉履行,需拍卖、变卖或以物抵债该房产。			
送检材料	实地勘察			
指定评估机构	云南新衡房地产评估经纪有限责任公司			
移送司法辅助部门时间	2019.3.28	司法辅助部门接收人	李绍基	
备注				



# 镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表

编号: ZX3089

查档人					
工作单位		档案位置		呈送单位	
查档日期		限制情况	已抵押	身份证号	532128197201050020
查档类型	诉讼	产别	私产	建筑面积	477.95平方米
所有权人	杨开凤	有效性	有效	房屋座落	镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内侧
共有人		业务宗号	SZX00000022666	房产证号	00001725
房产座落		房产编号	00001725	共有权证号	
共有权证号		共有权证编号			

档案摘抄内容

项目名称: 无项目; 幢号: ; 房号: ; 结构: 砖混; 总层数: 5; 所在层: 1-5; 设计用途: 住宅  
 抵押业务宗号: TZX20141230002 抵押权人: 镇雄县农村信用合作联社 抵押时间: 2014-12-30

契 税 状 况	立契日期:	契价(元):	税目:	税率:
	纳税金额(元):			
	契税合计(元):	¥0.00		
	完税凭证号:			

附记

见查档表壹份



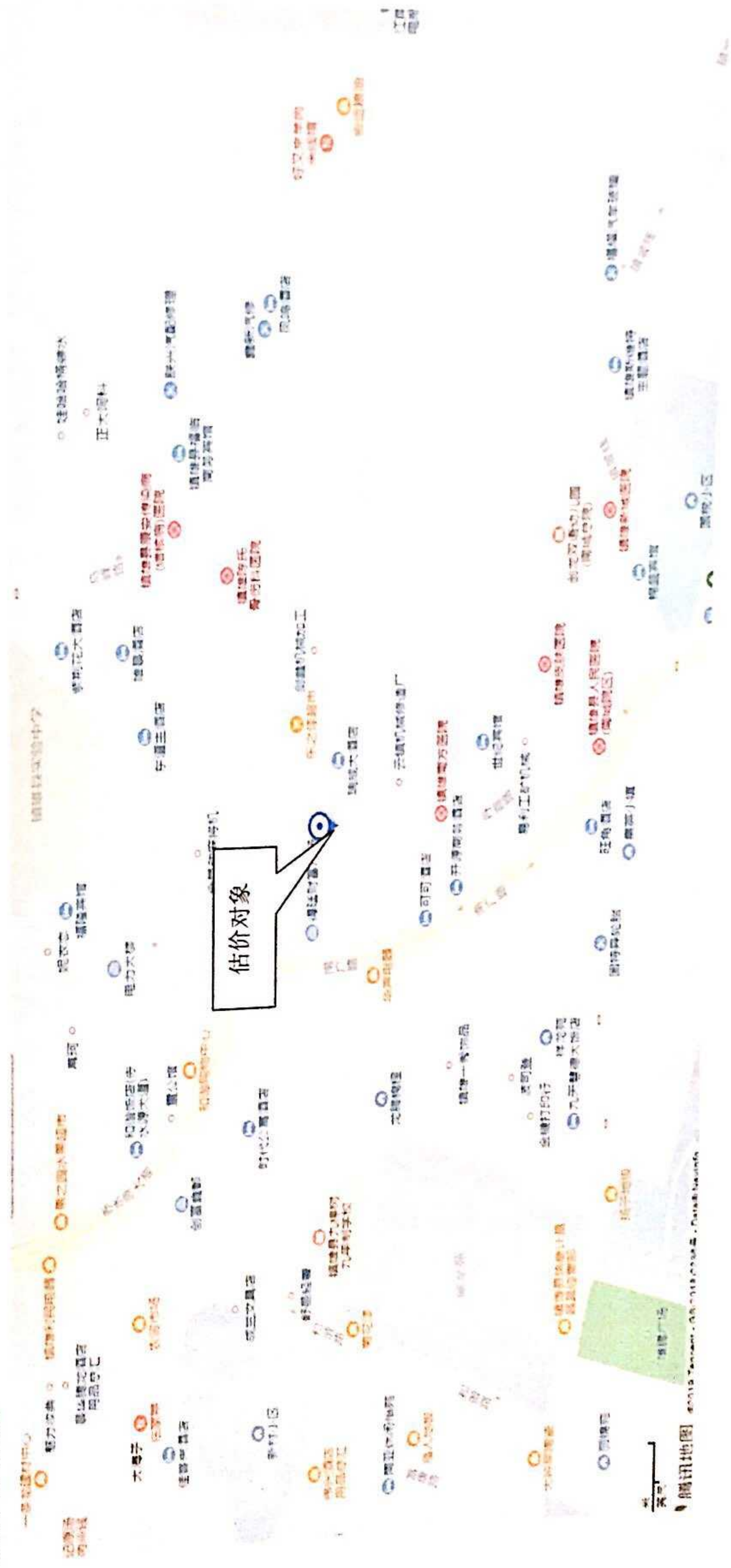
2019年1月22日 09:44:39



# 估价对象区位图

地址：镇雄县乌峰镇南郊小区东小街内西侧

来源：腾讯地图





估价对象现状照片



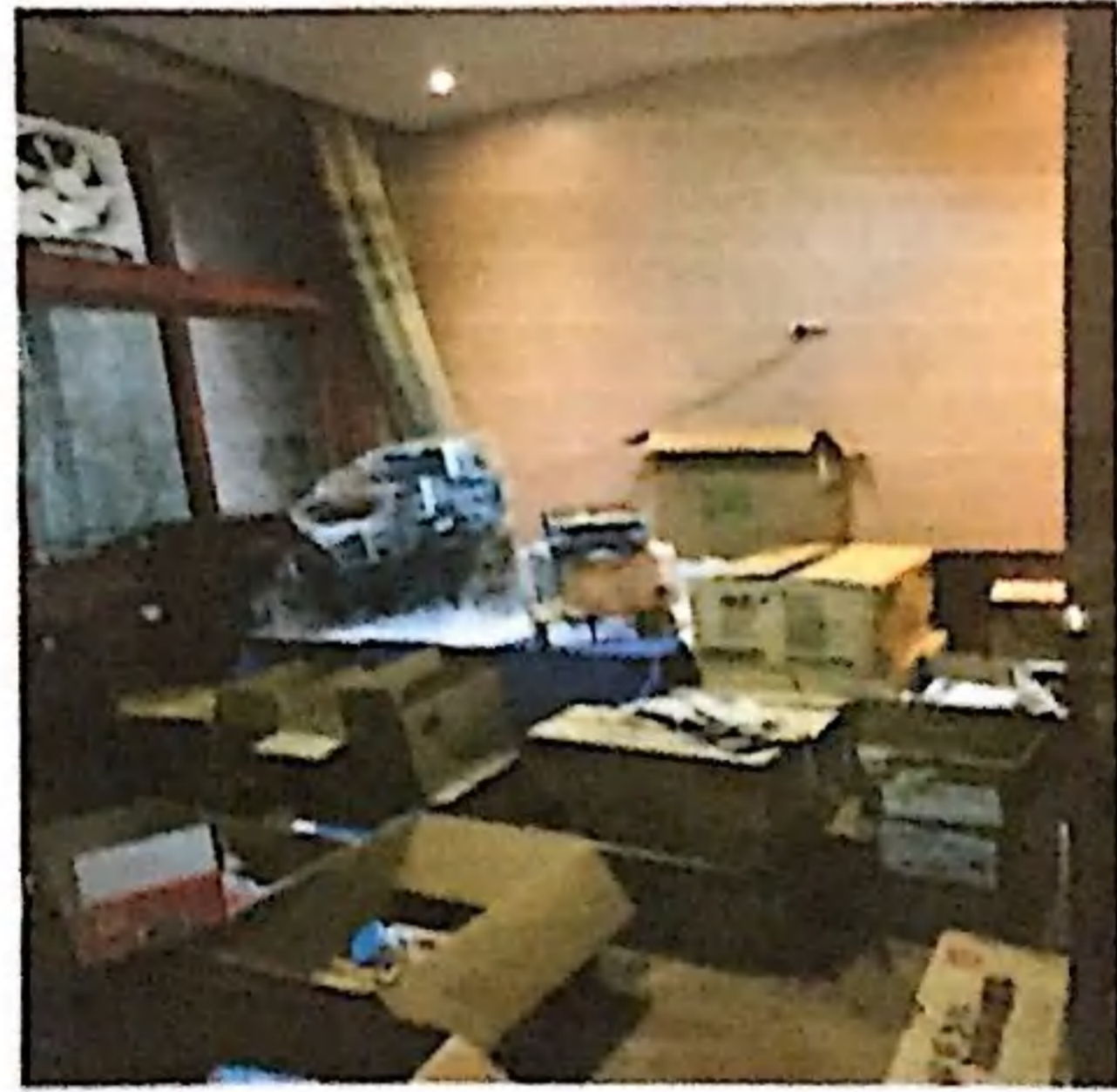
估价对象周边环境照片



估价对象外观照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片





# 营业执照

统一社会信用代码 91530602552727128H

名称 云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

类别 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 云南省昭阳区二环路时代峰尚5幢7号

法定代表人 吴林蔓

注册资本 贰佰贰拾贰万元



成立日期 2010年04月12日

营业期限 2010年04月12日至长期

经营范围 房地产评估、房地产经纪



登记机关

2017年11月22日





# 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：云南智新房地产评估经纪有限责任公司  
法定代表人：**此证二次复印无效**  
(执行合伙人) 吴林曼

住所：云南省昭阳区公园路福顺园内 67 号 68、69 号内

营业执照注册号：530602100007707

资质等级：贰级

行政许可决定书号：云建房准〔2016〕第 213 号

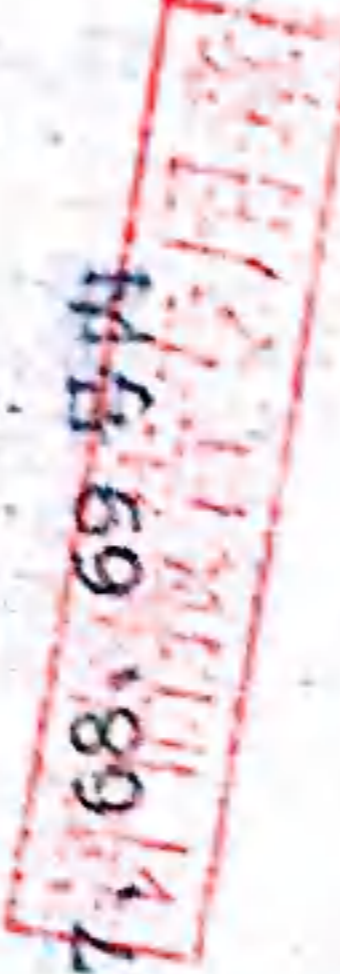
证书编号：云建房证估字第 153 号

有效期限：

自 2016 年 11 月 14 日至 2019 年 11 月 14 日

行政许可机关(公章)

二〇一六年十一月十四日





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，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

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 Appraiser to proceed real estate appraisal and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00116162

姓名 / Full name

房林慧

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

此证再次复印无效

197210220046

注册号 / Registration No.

5320070021

执业机构 / Employer

云南德信房地产经纪有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-22

持证人签名 / Bearer's signature





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

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

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. 00170224

姓名 / Full name

舒勇 男

性别 / Sex

男

身份证号码 / 本用章

420111197610154016

注册号 / Registration No.

5320160007

执业机构 / Employer

云南智衡房地产经纪有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-3

持证人签名 / Bearer's signature

