

云南评银房地产土地资产评估有限公司

报告编号：云南评银司法估评[2020]第 F001 号



估价项目名称：勐海县人民法院拟执行案件（申请人王金诚，被申请人杨正红）涉及被执行人杨正红位于勐海镇佛照街1号C4幢5-501号住宅、勐海镇茶厂路11号#1号住宅、#2号厨房共2套房地产价值评估报告

估价委托人：勐海县人民法院

委托书编号：（2019）云2822委评字21号

估价机构：云南评银房地产土地资产评估有限公司

估价师：张兵 注册号：5320090030

方胜超 注册号：5320020006

估价报告出具日期：2020年01月09日

致估价委托人函

勐海县人民法院：

受贵单位的委托，我公司对杨正红位于勐海镇佛照街1号C4幢5-501号住宅、勐海镇茶厂路11号#1号住宅、#2号厨房共计2套，建筑面积合计为188.26平方米的房地产价值进行评估。价值时点为2019年12月18日，估价目的是为委托方提供评估对象的司法处置参考价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房地产评估价值总价取整为：**77.0682万元**。（大写：**柒拾柒万零陆佰捌拾贰元整**）。货币单位：人民币。评估明细详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋坐落	房屋所有权人	登记用途	业务宗号	产权证号	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注/摘抄表编号
1	勐海镇佛照街1号C4幢5-501号	杨正红	住宅	SMH00000003651	(2006)SP240	钢筋混凝土结构	5/5	142.64	4495	641167	MH3105
2	勐海镇茶厂路11号#1号住宅、#2号厨房	啊最、黄琼英、杨正红	住宅、厨房	SMH20090403002	(2007)C115, 共(2007)C152、共(2007)C153	砖木结构	1/1	45.62	2839	129515	MH3104
合 计：							——	188.26	——	770682	——

特别提示：

1、本报告估价目的是为委托方提供评估对象的司法处置参考价值，不作其他估价目的用。

2、本估价报告有效期为从报告出具日起壹年，自 2020 年 01 月 09 日起至 2021 年 01 月 08 日止。

3、该委托项目涉及当事人有：（1）申请人：王金诚，（2）被申请人：杨正红。

4、关于司法评估的特别说明：

（1）被估价对象房地产产权基础资料以委托人提供在勐海县不动产登记中心及勐海县住房和城乡建设局查询的《协助执行通知书回执》、《房产管理股档案摘抄表》为依据。

（2）于价值时点至出具估价报告日止，委托人及双方当事人均未提供估价对象勐海镇佛照街 1 号 C4 幢 5-501 号房屋对应的《国有土地使用证》，土地权属情况不详。本次评估鉴定假设估价对象取得《国有土地使用证》，其拥有合法的土地使用权并完全缴纳相关税、费，鉴定评估价值包含房屋相对应的土地价值。

（3）因法院委托评估鉴定，估价对象拟处置方式的特殊性（司法处置），需要在短时间内快速变现的影响，故在评估鉴定时考虑到处置方式对价值的影响。评估结果供委托方提供评估对象的司法处置参考价值，评估结论不等同于估价对象可实现价格，评估结论不应当被认为是可实现价格的保证。实际成交价可能高于、也可能低于本次评估价值，由拍卖时的市场来决定。

（4）**现勘在场人员：到场人有：**（1）申请人：王金诚。（2）第

三方见证人：杜伟峰（装修人员），测三（承租人）；（3）估价机构：云南评银房地产土地资产评估有限公司工作人员。未到场人有：委托方：勐海县人民法院工作人员。（2）被申请人：杨正红；

（6）于价值时点，根据委托人提供的资料，估价对象房屋已执行查封，查封部门：勐海县人民法院。

云南评银房地产土地资产评估有限公司（盖章）

法定代表人（盖章）：

2020年01月09日

目 录

一、估 价 师 声 明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	3
三、房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
四、附 件.....	14

一、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是真实的和准确的，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、我们与本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有没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291—2015）《房地产估价规范》、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）、《云南省司法鉴定管理条例》（云南省第十二届人民代表大会常务委员会公告（第 50 号）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们于 2019 年 12 月 16 日至 2019 年 12 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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的责任。

8、本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构不承担责任。

9、评估结果供委托方提供评估对象的参考价值，评估结论不等同于估价对象可实现价格，评估结论不应当被认为是可实现价格的保证。实际成交价可能高于、也可能低于本次评估价值，由拍卖时的市场来决定。

10、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构。

二、估价的假设和限制条件

1、一般性假设

(1) 委托方及当事人双方应当向估价机构应如实提供估价对象有关情况和估价对象的权属、面积、用途等信息，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价人员对委托方提供的有关资料的复印件进行了必要的检查，无理由怀疑委托方所提供的情况和资料的合法性、真实性、准确性和完整性。

(2) 本次估价建立在以估价对象建筑设计符合国家有关设计规范、工程质量不存在安全隐患为估价前提。

(3) 估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得处置的房地产。

(4) 当地房地产市场稳定、供应关系、市场结构保持稳定，相关房地产政策未有重大变化。

(5) 委托方提供的资料：《云南省勐海县人民法院委托鉴定清单》、《云南省勐海县人民法院委托鉴定书》委托鉴定编号：(2019)云 2822 委评字 21 号原件；《协助执行通知书回执》、《房产管理股档案摘抄表》及其他相关复印件。

(6) 本次估价评估的房地产价值为市场价值。

市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

① 交易双方是自愿地进行交易的——卖者不是被迫地将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产；

② 交易双方是出于利己动机进行交易的——交易双方进行交易的

目的是追求各自最大的利益；

③交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情——交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；

④交易双方有较充裕的时间进行交易——卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次评估，无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

5、依据不足假设

于价值时点至出具估价报告日止，委托人及双方当事人均未提供估价对象勐海镇佛照街1号C4幢5-501号房屋对应的《国有土地使用证》，土地权属情况不详。本次评估鉴定假设估价对象取得《国有土地使用证》，其拥有合法的土地使用权并完全缴纳相关税、费，鉴定评估价值包含房屋相对应的土地价值。

6、估价报告使用限制条件

(1) 本报告估价目的是为委托方提供评估对象的司法处置参考价值，不作其他估价目的用。如果目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 本估价报告有效期为从报告出具日起壹年。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整及房地产市场波动较大等因素影响，房地产市场价格发生大幅变化时，建议重新评估其价值。

(3) 报告中数据部分采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按四舍五入保留小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4) 本报告仅提供估价对象在价值时点的价值参考，报告使用单位在使用该报告时注意关注本报告的假设和限制条件，注意控制风险。

(5) 未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本报告的全部及部分内容不得在任何公开文件、媒体上公开发表。

(6) 本评估报告由云南评银房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：勐海县人民法院

案件承办法官：魏璇伦

联系电话：18088050236

（二）房地产估价机构

受托估价机构：云南评银房地产土地资产评估有限公司

估价机构住所：昆明市五华区青年路敷润桥鸿城广场 11 层 09 号

评估资质等级：贰级

法定代表人：张兵

证书编号：云建房证估字第 105 号

联系人：张兵

联系电话：0871—65093155

（三）估价目的

估价目的是为委托方提供评估对象的司法处置参考价值。

（四）估价对象

1、检案摘要

根据《云南省勐海县人民法院委托鉴定清单》、《云南省勐海县人民法院委托鉴定书》委托鉴定编号：（2019）云 2822 委评字 21 号，基本事项如下：案由：买卖合同纠纷一案，案号：（2019）云 2822 执 479 号，委托日期：2019 年 12 月 10 日，申请人：王金诚，联系电

话 18849938018，被申请人：杨正红，联系电话 13988177772，案件承办人：魏璇伦，联系电话：18088050236。委托事由：依法对被执行人杨正红房产证号：（2007）C115，业务宗号：SMH20090403002，建筑面积 45.62 平方米的房屋和（2006）SP240，业务宗号：SMH00000003651 位于佛照街 1 号的房屋 2 套进行价值评估。

2、估价对象范围及区位状况

序号	房屋坐落	房屋所有权人	登记用途	业务宗号	产权证号	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)
1	勐海镇佛照街 1 号 C4 幢 5-501 号	杨正红	住宅	SMH00000003651	(2006)SP240	钢筋混凝土结构	5/5	142.64
2	勐海镇茶厂路 11 号#1 号住宅、#2 号厨房	啊最、黄琼英、杨正红	住宅、厨房	SMH20090403002	(2007)C115, 共 (2007) C152、共 (2007) C153	砖木结构	1/1	45.62

3、土地基本状况

3.1. 根据委托人提供的资料，估价对象勐海镇茶厂路 11 号#1 号住宅、#2 号厨房房屋对应的土地情况：权利人：啊最、杨正红，权利类型：国有建设用地使用权，土地使用权面积：48.5 平方米。

3.2. 于价值时点至出具估价报告日止，委托人及双方当事人均未提供估价对象勐海镇佛照街 1 号 C4 幢 5-501 号房屋对应的《国有土地使用证》，土地权属情况不详。本次评估鉴定假设估价对象取得《国有土地使用证》，其拥有合法的土地使用权并完全缴纳相关税、费，鉴定评估价值包含房屋相对应的土地价值。

4、建筑物基本状况

现勘过程及现勘估价对象的基本情况：

4.1. 2019 年 12 月 16 日，抵达案件所涉及勐海镇佛照街 1 号 C4 幢 5-501 号房屋所在位置，在申请人王金诚和第三方见证人杜伟峰（装

修人员) 陪同指认下, 对房屋进行现场勘察、拍照, 向陪同指认现勘人员了解详细情况, 并进行了相应的询证过程。房屋物业外墙为涂料, 无明显裂缝痕迹, 养护较好。户型为平层: 4 室 2 厅, 总层数为 5 层, 所在层数为 5 层, 房屋为西北朝向, 钢筋混凝土结构, 房屋类型: 住宅。于价值时点, 估价对象房屋室内装修概况: 客厅-地铺抛光地砖, 双飞粉墙面, 石膏板吊顶; 卧室-地铺强化木地板, 双飞粉墙面及顶面, 厨房及卫生间-地铺防滑地砖, 瓷砖墙面, 塑料扣板吊顶; 门窗为钢防盗门、铁门, 实木门和铝合金窗。

4.2. 2019 年 12 月 18 日, 抵达案件所涉及勐海镇茶厂路 11 号#1 号住宅、#2 号厨房房屋所在位置, 在申请人王金诚和第三方见证人测三(承租人) 陪同指认下, 对房屋进行现场勘察、拍照, 向陪同指认现勘人员了解详细情况, 并进行了相应的询证过程。房屋物业外墙为清水墙、双飞粉, 无明显裂缝痕迹。户型为平层: 1 室 1 厨, 总层数为 1 层, 所在层数为 1 层, 房屋为南北朝向, 砖木土结构, 房屋类型: 住宅、厨房。于价值时点, 估价对象房屋装修概况: 石棉瓦屋顶, 地铺水泥地板及抛光地砖, 墙挂大白灰, 铝合金窗, 有防盗笼; 门为铁门、实木门。

在场双申请人及第三方见证人对评估鉴定机构现勘记录无异议及补充, 确认签字, 最终形成评估基础资料。

5、权益状况

5.1. 勐海镇佛照街 1 号 C4 幢 5-501 号房屋

(1) 房屋所有权证号: (2006) SP240。

(2) 房屋所有权人: 杨正红。

(3) 出租或占用情况: 在价值时点, 据估价人员实地勘察, 估价

对象房屋为自用。

(4) 其他权利设立情况：于价值时点，根据委托人提供的资料，估价对象房屋已执行查封，查封部门：勐海县人民法院。

5.2. 勐海镇茶厂路 11 号#1 号住宅、#2 号厨房房屋

(1) 房屋所有权证号：(2007) C115，共 (2007) C152、共 (2007) C153。

(2) 房屋所有权人：啊最、黄琼英、杨正红。

(3) 出租或占用情况：在价值时点，据估价人员实地勘察，估价对象房屋为已出租。

(4) 其他权利设立情况：于价值时点，根据委托人提供的资料，估价对象房屋已执行查封，查封部门：勐海县人民法院。

(五) 价值时点

确定以现场勘察结束日为价值时点，即 2019 年 12 月 18 日。

(六) 价值类型

市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的——卖者不是被迫地将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的——交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情——交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易——卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(七) 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

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。

3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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使用方式。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性和时效性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。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、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号，2016 年 7 月 2 日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）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；

（4）《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）；

（5）《云南省司法鉴定管理条例》（云南省第十二届人民代表大会常务委员会公告（第 50 号），自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

（6）其他涉及评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

2、本次估价采用的技术规程

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

（2）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）；

（3）《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第 132 号。

3、委托方提供的有关资料

(1) 《云南省勐海县人民法院司委托鉴定清单》、《云南省勐海县人民法院委托鉴定书》委托鉴定编号：(2019)云 2822 委评字 21 号原件；

(2) 《协助执行通知书回执》、《房产管理股档案摘抄表》复印件；

(3) 委托方提供的其他相关资料。

4、估价机构估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 房地产政策；

(2) 房地产市场资料；

(3) 现场勘察资料。

(九) 估价方法

1、选用估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、其他估价方法。

本次评估估价对象采用比较法进行评估。其理由如下：

由于与估价对象同种类型的房地产数量较多且经常发生交易，在评估价值时点近期有较多的类似房地产案例，因此可采用比较法估价。

估价对象为住宅类型房地产，因住宅租金往往偏低，租金水平测算出的房价较难反映住宅房地产的市场价值，故评估时不采用收益法评估。

由于近年来位于估价对象区域的房地产涨幅较大，用成本累加得出结果偏离市场价格较大，故不适宜用成本法来估价。

2、选用估价方法的定义

比较法也称市场法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定

数量、符合一定条件的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

采用比较法估价的技术路线为：选取估价对象周边可比实例，对其进行各因素修正或调整得出估价对象的比准价值。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房地产评估价值总价取整为：**77.0682 万元**。（大写：**柒拾柒万零陆佰捌拾贰元整**）。货币单位：人民币。详见“估价结果汇总表”。

（十一）注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
方胜超	5320020006		2020年01月09日
张兵	5320090030		2020年01月09日

（十二）实地查勘期

自2019年12月16日起至2019年12月18日止。

（十三）估价作业日期

2019年12月16日至2020年01月09日。

四、附 件

- 附件 1 估价对象位置示意图
- 附件 2 估价对象照片
- 附件 3 《云南省勐海县人民法院司委托鉴定清单》、《云南省勐海县人民法院委托鉴定书》委托鉴定编号：（2019）云 2822 委评字 21 号复印件
- 附件 4 《协助执行通知书回执》、《房产管理股档案摘抄表》复印件
- 附件 5 评估相关资料复印件
- 附件 6 估价人员，估价机构资质证书复印件