



## 人民法院委托司法执行财产处置 参考价目的评估报告

项目名称：确定罗永辉、秦跃兰所有的位于江川县江城镇启  
文路的房地产市场价格价值评估

- 委托人：玉溪市中级人民法院司法技术处
- 估价机构：云南诚远房地产土地评估有限公司
- 注册房地产估价师： 顾跃东 注册号 5320040051  
冯荣英 注册号 5320020005
- 估价报告编号：云南诚远（2020）房鉴字 003 号
- 估价报告出具日期：2020 年 02 月 28 日

公司地址：云南省玉溪市江川区星云路 10 号

联系电话：0877-8035883、6243659



## 致估价委托人函

玉溪市中级人民法院司法技术处:

受贵单位委托,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律依据,依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和贵单位提供的相关资料,遵循房地产估价原则,对委估对象进行了实地查勘,查阅有关文件、产权资料的基础上完成了在现时条件下可以进行的评估工作程序。

### 估价对象房地产登记状况表

|        |                                      |
|--------|--------------------------------------|
| 房屋所有权证 | 房权证江政字第 1100013960 号                 |
| 土地使用权证 | 江国用(2011)第 C11212 号                  |
| 权利人    | 罗永辉、秦跃兰                              |
| 共有情况   | 共同共有                                 |
| 坐落     | 江川县江城镇启文路                            |
| 权利性质   | 国有出让/私有                              |
| 用途     | 城镇混合住宅用地/住宅                          |
| 面积     | 土地使用权面积 180.40 m <sup>2</sup>        |
|        | 房屋建筑面积 406.36 m <sup>2</sup>         |
| 土地使用期限 | 2008 年 02 月 01 日起至 2078 年 02 月 01 日止 |
| 房屋结构   | 框架                                   |
| 房屋总层数  | 4 层                                  |
| 房屋所在层数 | 1-4 层                                |
| 其他权利状况 | 已在玉溪市江川惠民小额贷款股份有限公司抵押                |

估价目的:为玉溪市江川区人民法院执行财产处置提供市场价值参考依据。

价值时点为:2020 年 02 月 18 日。

价值类型：市场价值，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。

本着独立客观公正的总原则，经估价人员实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则、程序，选择适宜的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，经采用比较法测算并结合估价经验，最终确定估价对象在全部限制条件下的市场价值（人民币）（取整）为：

总价（人民币）：叁佰叁拾柒万玖仟陆佰玖拾陆元整（¥3,379,696.00）

单价：8317 元/平方米

特别提示：本估价报告自签发之日起生效，有效期一年，截止 2021 年 02 月 27 日，如过有效期，本估价报告应作相应调整或重新评估。评估的有关说明，详见以下《房地产估价报告》。

云南诚远房地产土地评估有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇二〇年二月二十八日

## 目 录

|                       |    |   |
|-----------------------|----|---|
| 注册房地产估价师声明 .....      | 1  | - |
| 估价的假设和限制条件 .....      | 3  | - |
| 房地产估价结果报告 .....       | 5  | - |
| (一)、委托人 .....         | 5  | - |
| (二)、估价机构 .....        | 5  | - |
| (三)、估价目的 .....        | 5  | - |
| (四)、估价对象 .....        | 5  | - |
| (五)、价值时点 .....        | 9  | - |
| (六)、价值类型 .....        | 10 | - |
| (七)、估价原则 .....        | 10 | - |
| (八)、估价依据 .....        | 10 | - |
| (九)、估价方法 .....        | 11 | - |
| (十)、估价结果 .....        | 12 | - |
| (十一)、估价人员 .....       | 13 | - |
| (十二)、实地查勘期 .....      | 13 | - |
| (十三)、估价作业期 .....      | 13 | - |
| (十四)、估价报告应用的有效期 ..... | 13 | - |
| 附 件 .....             | 14 | - |

## 注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中分析、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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。

四、我们依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、和国土资源部颁布的《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本公司注册房地产估价师、房地产估价人员已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。

六、我们具备本估价业务所需的执业资质和相关专业估价经验。

七、我们执行估价业务的目的是对估价对象价值进行测算并发表专业意见，并不承担相关当事方决策的责任。估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性和客观性，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任。估价报告的使用仅限于估价报告载明的目的，因使用不当造成的后果由不当使用者负责，与房地产估价师及所在估价机构无关。

八、本报告所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、本估价报告的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。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的第三方提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的一切后果，估价机构和估价人员都不承担相应责任。

十、委托方在使用本估价报告时，**请注意本估价报告中的“估价的假设和限制条件”**，同时本估价报告的全文作为一个不可分割整体，仅有部分内容则不能成为有效的估价报告，对仅使用本报告中部分内容所导致的一切可能损失，本估价机构和估价师都不承担责任。

十一、本估价报告须经本估价机构和本估价机构执业估价师签字（签章）方为有效估价报告，估价报告的全部或部分复印件均无效，任何使用本估价报告复印件的行为所造成的一切后果与本次估价的估价机构和估价师无关。

十二、未尽事宜同中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》。

参加本次估价的专职房地产估价师：

注册房地产估价师：顾跃东 注册号：5320040051 签名

注册房地产估价师：冯荣英 注册号：5320020005 签名



# 估价的假设和限制条件

## 1. 本次估价的假设前提

(1) 一般假设：本次评估所采用的权属、面积、用途等依据了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》所载情况，我们对权属证书上记载的权属、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、准确性和完整性的情况下，假定委托方提供的证件合法、真实、准确和完整。

(2) 未定事项假设：委托人提供的《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经房地产估价师实地调查，房屋建成时间约为 2010 年，本次估价对象建成时间以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途。

(3) 背离事实假设：1. 经估价师多方调查，委估对象存在抵押（担保）情况，抵押权人为玉溪市江川惠民小额贷款股份有限公司，本次估价的类型价值为市场价值，设定估价对象没有抵押（担保）、查封情况，估价测算时不考虑抵押、查封等情况对房地产价值的影响，即本次评估价值的影响因素不包括该房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

2. 经估价师实地查勘，估价对象一层为已出租商铺，本次评估价值的影响因素不包括该房产上原有的租约限制，即无租约限制下的房地产市场价格。

(4) 不相一致假设：经估价师实地调查，估价对象的证载规划用途为住宅，实际用途为商住，根据最高最佳利用原则，本次按委估对象用实际用途进行估价。

(5) 依据不足假设：估价人员进行实地查勘时，一层商铺由于承租人未到现场，故未能入户进行调查，因此假设商铺内部为简单装修、且无瑕疵存在。

## 2. 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

### 3. 估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(1) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险，但是报告中已经做了分析和提示。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 本评估报告估价结果包括房屋主体、内外装饰、消防设施、水电、国有土地使用权价格等实体及权利价值。

### 4. 本报告使用的限制条件

(1) 未经本评估单位同意，本估价报告的全部或任何一部分内容不得用于与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何公开形式发表。

(2) 本报告估价结果是以委估房地产现状条件和用途为依据得出，该房地产的整体或部分用途及产权如有改变，应相应调整评估报告或者重新进行评估。

(3) 委托方如发现报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请委托方通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及受影响部分无效。

(4) 房屋的装修体现的是房屋主人的审美观和生活情趣，随着建筑材料和建筑技术的日益新兴，人们审美观念的不断提高，装饰装修如不能满足使用者的要求，则装修的功能价值对具体使用者相当于负值，因此本次估价考虑了上述因素对价值的影响，特提醒报告使用方注意。

(5) 本估价报告书一式叁份，无副本。任何使用本估价报告复印件的行为造成的后果与本次估价的机构和估价师无关。



## 房地产估价结果报告

### (一)、委托人

委托人名称：玉溪市中级人民法院司法技术处

委托人地址：玉溪市红塔区龙马路

联系电话：0877-2616020

### (二)、估价机构

估价机构名称：云南诚远房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码：915304215993094092

备案等级：叁级

房地产估价机构备案证书：云建房证估字第 186 号

法定代表人：顾跃东

估价机构地址：云南省玉溪市江川区星云路 10 号

联系人：周静

联系电话：0877-8035883 13987717365 13708671688

### (三)、估价目的

为玉溪市江川区人民法院执行财产处置提供市场价值参考依据。

### (四)、估价对象

#### 1、估价对象范围及产权概况

##### (1) 估价对象范围

估价对象为罗永辉、秦跃兰所有的位于江川县江城镇启文路的房地产，建筑面积 406.36 平方米，土地使用权面积 180.40 平方米。本次估价范围包括估价对象的房屋主体、内外装饰、消防设施、水电、国有土地使用权等实体及权利价值。

##### (2) 估价对象规模、用途、权属等基本状况

### 估价对象房地产登记状况表

|        |                                      |
|--------|--------------------------------------|
| 房屋所有权证 | 房权证江政字第 1100013960 号                 |
| 土地使用权证 | 江国用(2011)第 C11212 号                  |
| 权利人    | 罗永辉、秦跃兰                              |
| 共有情况   | 共同共有                                 |
| 坐落     | 江川县江城镇启文路                            |
| 权利性质   | 国有出让/私有                              |
| 用途     | 城镇混合住宅用地/住宅                          |
| 面积     | 土地使用权面积 180.40 m <sup>2</sup>        |
|        | 房屋建筑面积 406.36 m <sup>2</sup>         |
| 土地使用期限 | 2008 年 02 月 01 日起至 2078 年 02 月 01 日止 |
| 房屋结构   | 框架                                   |
| 房屋总层数  | 4 层                                  |
| 房屋所在层数 | 1-4 层                                |
| 其他权利状况 | 已在玉溪市江川惠民小额贷款股份有限公司抵押                |

#### 2、估价对象区位状况

①地理位置：估价对象位于江川县江城镇启文路，地处江川县江城镇农贸市场旁。邻启文路，房屋为南北朝向，房屋总层数 4 层，所在层数 1-4 层，委估房地产证载用途为住宅，实际为商住，其地理位置好。

②道路通达度：估价对象以启文路为主要出行道路，无交通管制，道路通达度较好。

③公共配套情况：估价对象周边有便利店、学校、农贸市场、汽车客运站，公共配套设施、生活配套服务设施完善度较高，社区成熟度较好。

④商服繁华度：估价对象地处江川区江城镇商业圈中心，周边有农贸市场和较多商铺、便利店，人流量较大，商服繁华度高。

⑤周围环境状况：估价对象地处江川区江城镇商业圈中心，人口密度较高，治安状况较好，区域内启文路车流量较大，故有一定的汽车噪声和尾气，人文环境一般。

停车便利度：估价对象位于江川县江城镇启文路，小区内有较多停车位，能满足小区住户的停车需求，停车便捷度较高。

### 3、估价对象实物状况

#### (1) 建筑物实物状况

①建成时间：根据估价人员实地调查，约建于2010年。

②建筑结构、总层数及所在层数：共4层，框架结构，估价对象位于第1-4层。

③建筑用途：证载规划用途住宅，实际用途为商住。

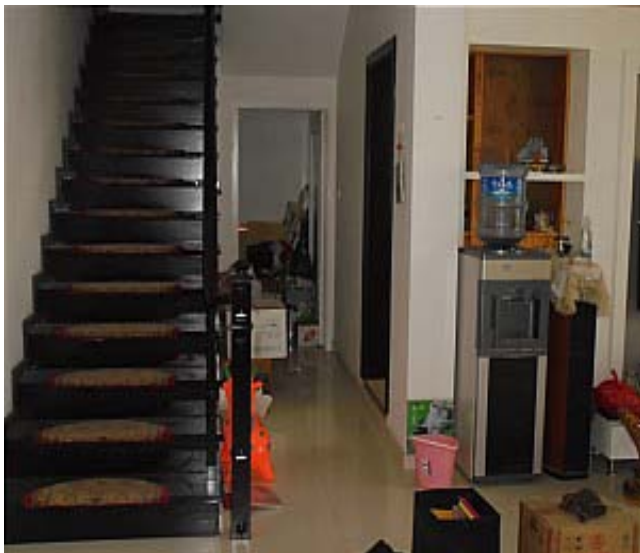
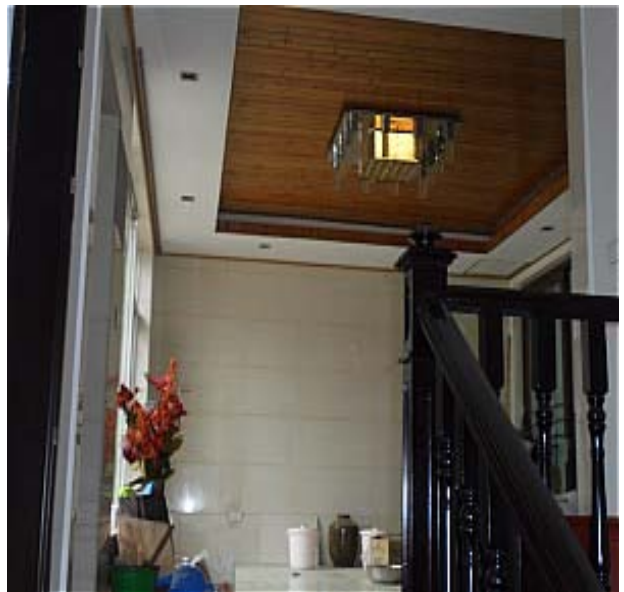
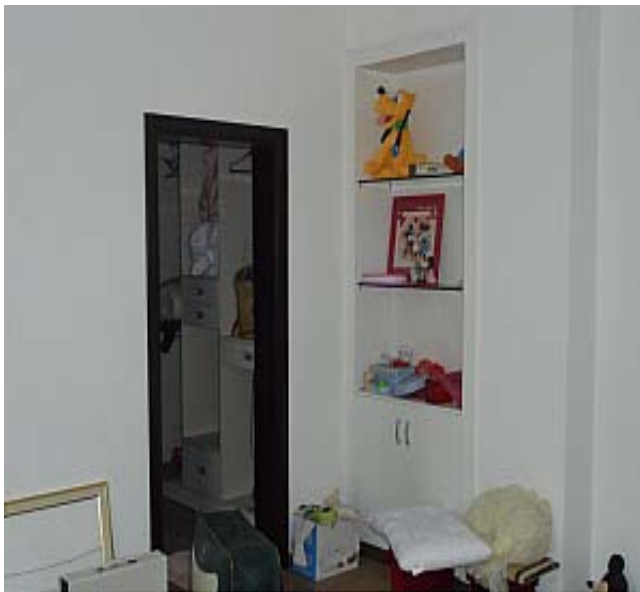
④设施设备：配有水电、弱电等配套设施齐全。

⑤层高：3米，正常层高。

⑥使用及维护状况、完损状况：根据估价人员实地查勘，估价对象装修和设备均完好，管道畅通，使用正常，属完好房，至价值时点房屋已使用10年。

⑦装饰装修：整幢房屋外墙涂料粉刷，铝合金窗带不锈钢防盗栏。花园：钢质大门，围墙瓷砖满贴，青石板地面。房屋入户为双开不锈钢防盗门，一层：价值时点实际用途为商铺，根据经营性质进行过简单装修；二层：客厅地面为800\*800地砖满铺，内墙漆粉刷墙面，石膏板吊顶，卧室、茶室地面为木质地板满铺，内墙漆粉刷墙面和天棚，设有一嵌入式储物柜，茶室顶为木条吊顶，实木套装门，卫生间地面为300\*300地砖满铺，墙面全贴瓷砖至天棚，铝塑扣板吊顶，蹲便器、淋浴、浴霸；三层：地面为木质地板满铺，内墙漆粉刷墙面和天棚，实木套装门，卫生间与二层卫生间装修相同；四层：厨房地面为300\*600地砖满铺，墙面全贴墙砖至天棚，木条吊顶，设有一整体橱柜，卧室地面为木地板满铺，内墙漆粉刷墙面和天棚，设有一嵌入式储物柜；露台：不锈钢防盗

门，青石板地面，不锈钢扶手，墙面全贴条形墙砖；楼梯间内墙漆粉刷墙面和天棚，1层为瓷砖梯面，2-4层为实木楼梯梯面、实木扶手。（附部分照片）







## (2) 土地实物状况

①坐落：江川县江城镇启文路。

②四至：东至本宗地界址线止，邻李来秀宗地；南至本宗地界址线止，邻道路；西至本宗地界址线止，邻赵吉顺宗地；北至本宗地界址线止，邻启文路。

③用途：城镇混合住宅用地。

④形状：规则。

⑤土地使用权性质、年期：出让，法定最高使用年限 70 年，剩余年期为 58 年。

⑥地形地势：宗地地形平坦，地势平缓，地质条件好。

⑦开发程度：至价值时点，宗地红线内外“五通一平”（通路、通电、通讯、通供水、通排水及场地平整）。

## 4、估价对象权益状况

估价对象房地产权利人为罗永辉、秦跃兰，委估对象存在抵押（担保）情况，抵押权人为玉溪市江川惠民小额贷款股份有限公司，有租约限制。估价对象无查封、典权情况，亦无权属争议等情况。

## (五)、价值时点

根据委托方的需求结合估价目的，确定以实地查勘日 2020 年 02 月 18 日为

价值时点。

## （六）、价值类型

市场价值，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

1.独立客观公正原则：本次估价我们遵守独立、客观、公正原则，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：以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

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估价。

4.替代原则：要求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。

5.价值时点原则：强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

## （八）、估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、云南省、玉溪市人民政府及其有关部门颁布的法律法规和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、《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，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

2、《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，自 1987 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

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

- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 6、国土资源部颁布的《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 7、《司法鉴定程序通则》修订版(司法部令第132号)；
- 8、《云南省司法鉴定管理条例》；
- 9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知，法办{2018}273号文件；
- 10、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》
- 11、《中华人民共和国最高人民法院司法解释》法释{2018}15号文件。
- 12、云南省人民政府、玉溪市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 13、委托方提供的(2020)云04评6号委托书和《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件及其它资料；
- 14、估价人员实地踏勘、收集整理的资料；
- 15、估价机构及估价人员掌握的其他信息资料；
- 16、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

### (九)、估价方法

通用的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边及同区域的同类房地产市场情况进行调查之后，根据《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为用比较法进行房地产价值评估较适宜。

适用性分析：

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。

收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

成本法适用于评估可独立开发建设的整体房地产价值、未完工的在建工程房地产价值，对于很少发生交易而限制比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产评估项目，很少发生交易的房地产和不具有经济收益或潜在经济收益的房地产。

假设开发法适用于规划条件明确，具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

估价方法的选取：

1. 估价对象为独幢商住楼，同一供需圈内同类房地产的交易实例较多，可以找到符合条件的可比实例，具备采用比较法估价的条件，故可采用比较法估价。

2. 估价对象为独幢商住楼，至价值时点存在现实收益和潜在收益，故可选用收益法。

3. 估价对象房屋目前用途明确，根据区位条件及土地使用权情况再开发可能性较小，因此不宜选用假设开发法。

4. 估价对象房屋为独幢商住楼，房屋建造成本可以收集，故可采用成本法估价。

综上所述，同时结合本次估价目的，考虑方法的适宜性和可操作性，确定采用比较法进行估价。

## （十）、估价结果

本着独立客观公正的总原则，经估价人员实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则、程序，选择适宜的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，经过测算并结合估价经验，最终确定估价对象在全

部限制条件下的市场价值（人民币）（取整）为：

总价（人民币）：叁佰叁拾柒万玖仟陆佰玖拾陆元整（¥3,379,696.00）

单价：8317 元/平方米

（十一）、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期        |
|-----|------------|----|-------------|
| 顾跃东 | 5320040051 |    | 2020年02月28日 |
| 冯荣英 | 5320020005 |    | 2020年02月28日 |

（十二）、实地查勘期

2020年02月18日~2020年02月18日

（十三）、估价作业期

2020年02月18日~2020年02月28日

（十四）、估价报告应用的有效期

本估价报告自签发之日起生效，有效期一年，截止2021年02月27日，如过有效期，本估价报告应作相应调整或重新评估。

云南诚远房地产土地评估有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇二〇年二月二十八日

## 附件

附件一：估价对象位置示意图

附件二：估价对象委托合同

附件三：《房屋所有权证》

附件四：《国有土地使用证》

附件五：估价机构营业执照

附件六：估价机构资质证

附件七：估价人员注册证

注：以上均为复印件