

房地产估价报告

估价报告编号：云南中和金乾房评（2020）第 JQKMR3015 号

估价项目名称：张庆和、曾仕华共同共有的位于永胜县永北镇灵源南路上水林居小区 5 幢 1 单元 202 室房地产市场价格价值评估项目

估价委托人：云南省永胜县人民法院

房地产估价机构：云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：徐 雯（注册号：5320110009）

陶先龙（注册号：5320180004）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月十三日



中和金乾
— ZHONGHE JINQIAN —

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司
Yunnan Zhonghe Jinqian Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

致估价委托人函

云南省永胜县人民法院：

承蒙委托，本资产评估机构依据中华人民共和国《房地产估价规范》等规定，组织注册房地产估价师徐雯、陶先龙对贵院委托的位于永胜县永北镇灵源南路上水林居小区5幢1单元202室房地产进行了现场实地查勘，做出了具体测评。现将估价情况归纳如下：

估价目的：为云南省永胜县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：永胜县永北镇灵源南路上水林居小区5幢1单元202室的房地产（含其相应分摊的国有建设用地使用权、房屋所有权及不可移动的装饰装修，不含动产、特许经营权等）。根据永胜县不动产登记中心查询的《不动产权证书》复印件记载：估价对象所在楼层为2层/5层，建筑结构为混合结构，房屋建筑物面积为143.37 m²，分摊建筑面积为15.226 m²，共有宗地面积为309.9 m²，分摊土地使用权面积35.35 m²，设计用途为住宅，实际用途为住宅，不动产登记号为云（2017）永胜县不动产权第0000920号，不动产单元号为530722101206GB00024F00050004，使用期限为2010年7月23日至2080年7月23日，权利人为张庆和、曾仕华。

价值时点：2020年6月16日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法

估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点

的估价结果为人民币 591,688.00 元（大写：伍拾玖万壹仟陆佰捌拾捌元整）

估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法 | 市场比较法 |
|----------------------------------|-----------------------|------|------------|
| 永胜县永北镇灵源南路上水林居 5 幢 1 单元 202 室 | 总价（元） | | 591,688.00 |
| | 单价（元/m ² ） | | 4,127.00 |
| 评估价值 | 总价（元） | | 591,688.00 |
| | 单价（元/m ² ） | | 4,127.00 |

特别提示：

1、本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”，以免使用不当造成损失。

2、本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人为本报告载明的目的下使用，不得用作其他用途。

3、本次估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

4、本次评估通过委托人、相关当事人及现场调查，对估价对象及评估范围可能存在的欠缴、未结清款项及相关税费等事项进行了解收集，至评估基准日委托人及相关当事人未提供相关情况，评估专业人员未能收集到相关证据，评估结论未考虑可能存在的欠缴、未结清款项及相关税费等事项。

5、本估价报告应用的有效期为一年，自 2020 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日。

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月十三日

目录

| | |
|--------------------------|----|
| 一、估价师声明..... | 1 |
| 二、估价假设和限制条件..... | 3 |
| (一) 本项估价的假设条件..... | 3 |
| (二) 本估价报告使用的限制条件..... | 5 |
| 三、估价结果报告..... | 7 |
| (一) 估价委托人..... | 7 |
| (二) 房地产估价机构..... | 7 |
| (三) 估价目的..... | 7 |
| (四) 估价对象..... | 7 |
| (五) 价值时点..... | 12 |
| (六) 价值类型..... | 12 |
| (七) 估价原则..... | 12 |
| (八) 估价依据..... | 14 |
| (九) 估价方法..... | 15 |
| (十) 估价结果..... | 16 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 17 |
| (十二) 实地查勘期..... | 17 |
| (十三) 估价作业期..... | 17 |
| (十四) 估价报告使用期限..... | 17 |
| 四、附 件..... | 18 |
| (一) 委托评估函..... | 19 |
| (三) 估价对象位置图及内外部状况照片..... | 22 |
| (四) 房地产估价机构营业执照复印件..... | 25 |
| (五) 房地产估价机构资质证书复印..... | 26 |
| (六) 注册房地产估价师注册证书复印件..... | 27 |

一、估价师声明

我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师遵守法律、行政法规和房地产估价标准，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的估价报告依法承担责任。

（二）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。

（三）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。

（四）注册房地产估价师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人没有偏见。

（五）注册房地产估价师依照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/T 50899-2013）及《城镇土地估价规程》（GB/T 508-2012）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

（六）注册房地产估价师徐雯、陶先龙于 2020 年 6 月 16 日对本报告中估价对象的权益、实体、区位状况进行了实地查勘、记录等尽职调查，但仅限于估价对象权益状况资料、估价对象的外观和使用状况的常规性检查；本估价报告是依据委托人和永胜县不动产登记中心提供的相关资料基础上进行估价的，委托人和永胜县不动产登记中心应对提供的相关资料真实性、合法性负责。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人和永胜县不动产登记中心提供的资料和常规设计标准规定

进行估价，估价机构不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量调查的责任。

(七) 没有其他行业的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

(八) 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，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------|
| 徐 雯 | 5320110009 | | |
| 陶先龙 | 5320180004 | | |

二、估价假设和限制条件

本估价报告是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

（一）本项估价的假设条件

1、一般性假设

（1）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（2）估价师对永胜县不动产登记中心提供的估价对象相关权属证件上记载的权属、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，假定永胜县不动产登记中心提供的资料合法、真实、准确、完整。如因资料失实而导致估价结果失实、失误和错误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（3）市场供求关系未发生重大变化或实质性改变。

（4）假设估价对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

（5）估价人员已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

（6）估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，仅对估价对象权益状况资料、估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本估价报告是依据永胜县不动产登记中心提供的相关资料基础上进行估价的，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人和永胜县不动产登记中心的资料和常规设计标准规定进行评估，估价机构不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量调查的责任。

(7) 本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。

(8) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未确定事项假设

(1) 不动产权证书未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成资料，经估价人员实地调查，估价对象建成于2014年，本次估价建筑物的建成年份以实际建成为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

(2) 估价工作小组已在能力范围内核实了委托人（或估价利害关系人）指认的物业位置和界址，但不排除委托人（或估价利害关系人）误指的可能，估价报告以查勘现场勘验准确、估价对象的实物、权益状况与价值时点时一致为估价假设前提。

(3) 本报告出具的估价结果中房地产的价值包含了房屋建筑物占用的国有土地使用权价值。若至价值时点止，估价对象尚存在任何有关估价对象的应缴未缴税额，应按照规定缴纳或从估价结果中相应扣减。

3、背离事实假设

对于本次估价的估价对象于价值时点存在未设立抵押他项权利的情况，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)，在房地产拍卖、变卖估价过程中，其估价结果影响因素不包

括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。因此本次估价假定估价对象于估价时点不存在被查封、担保物权和其他优先受偿权。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

本次估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税费、水电费、物业费、供暖费等资料的情况说明，评估人员难以确定估价对象是否存在欠缴税费等，本次估价结论不考虑估价对象可能存在的欠缴税费对估价结论的影响。

(二) 本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、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”按有关规定留存估价机构备查。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何

方式公开发表。凡因估价委托人使用本报告不当引起的后果，本估价机构和估价人员不承担任何责任。本估价机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

6、本估价报告是在公开市场条件下进行的价值评估，未考虑可能承担或将来承担的费用，以及特殊的交易方式可能追加付出的费用等对其评估价值有影响的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

7、本估价机构仅对估价程序和估价方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果作出的任何经济行为决策都由估价委托人自行决定。报告使用者应合理使用估价结果，请充分注意市场风险及估价对象的变现能力，合理使用本市场价值。

8、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

9、估价报告的估价结果，需经云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司及在该公司注册的两名房地产估价师签字，云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司对本次估价结果拥有最终解释权。

10、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

11、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期为一年（2020年7月13日至2021年7月12日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告的使用期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

云南省永胜县人民法院。

（二）房地产估价机构

名称：云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：915301025718613577

地址：云南省昆明市西山区云投财富商业广场 B3 幢 23 层

法定代表人：徐雯

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：壹仟万元整

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 177 号

经营范围：房地产评估；资产评估；土地评估（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）。

（三）估价目的

为云南省永胜县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象财产范围

纳入估价范围的房地产为张庆和、曾仕华共同共有的位于永胜县永北镇灵源南路上水林居 5 幢 1 单元 202 室房地产（含其相应分摊的国有建设用地使用权、房屋所有权及不可移动的装饰装修，不含动产、特许经营权等）。房屋建筑物面积为 143.37 m²，分摊建筑面积为 15.226 m²，共有宗地面积为 309.9 m²，分摊土地使用权面积 35.35 m²，设计用途为住

宅，实际用途为住宅，

2、估价对象名称

估价对象为张庆和、曾仕华共同共有的位于永胜县永北镇灵源南路上水林居 5 幢 1 单元 202 室房地产。

3、估价对象坐落

永胜县永北镇灵源南路上水林居 5 幢 1 单元 202 室。

4、估价对象基本状况

(1) 土地基本状况

①四至：该小区北侧为无名道路，东侧为灵源南路，南侧为住宅，西侧为住宅。

②权益及使用期限：根据永胜县不动产登记中心查询的《不动产权证书》复印件记载：估价对象所在楼层为 2 层/5 层，建筑结构为混合结构，房屋建筑物面积为 143.37 m²，分摊建筑面积为 15.226 m²，共有宗地面积为 309.9 m²，分摊土地使用权面积 35.35 m²，设计用途为住宅，实际用途为住宅，不动产登记号为云（2017）永胜县不动产权第 0000920 号，不动产单元号为 530722101206GB00024F00050004，使用期限为 2010 年 7 月 23 日至 2080 年 7 月 23 日，权利人为张庆和、曾仕华。

③形状：估价对象所占用的共用宗地形状呈不规则多边形。

④地形地势：宗地内平坦，与相邻地块无明显地势落差。

⑤地质条件：地质条件好，地基承载力高。

⑥宗地内开发程度：宗地内“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯及通气，土地平整），能满足该区域生产生活。

(2) 建筑物基本状况

①建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风等功能齐备。

②规模：建筑面积为 143.37 平方米。

③用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅。

④建成年代及结构成新率：于2014年建成，至价值时点已使用6年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合估价人员实地对估价对象建筑物进行勘察，确定结构成新率为91%。

⑤权属：权利人为张庆和、曾仕华。

⑥工程质量：该建筑物工程质量较好。

⑦建筑结构：估价对象为混合结构，建筑物外立面主要以涂料饰为主。

⑧装饰装修：简单装修。

⑨设施设备：通水、通电、通讯、消防、安防、天然气等。

⑩层高：建筑层高2.8米；室内净高约为2.8米。

⑪楼梯类型：步梯。

⑫户型及户型结构：估价对象为平层，户型布局四室两厅一厨两卫。

⑬通风采光：该建筑物光线充足，通风畅通。

⑭外观维修保养情况：估价对象所在建筑外观维护保养情况较好。

⑮特殊景观：无。

5、估价对象权益状况

| | | | | |
|---------|-----------------------|---------------------------------|---------|-------|
| 产权证书及编号 | | 《不动产权证书》云(2017)永胜县不动产权第0000920号 | | |
| 不动产单元号 | | 530722101206GB00024F00050004 | | |
| 权利人 | | 张庆和、曾仕华 | | |
| 房屋情况 | 房屋坐落 | 永胜县永北镇灵源南路上水林居5幢1单元202室 | | |
| | 实际用途 | 住宅 | 规划用途 | 住宅 |
| | 房屋结构 | 混合结构 | 竣工年份(年) | 2014年 |
| | 所在层/总层数 | 2层/5层 | 权利性质 | 商品房 |
| | 建筑面积(m ²) | 143.37 | 共有情况 | 共同共有 |

| | | | | |
|--------|-------------------------|---|-------------------------|-------|
| 产证书及编号 | | 《不动产权证书》云（2017）永胜县不动产权第 0000920 号 | | |
| 不动产单元号 | | 530722101206GB00024F00050004 | | |
| | 套内建筑面积（m ² ） | 128.147 | 权利类型 | 房屋所有权 |
| 土地情况 | 权利性质 | 国有建设用地 | 共用宗地面积（m ² ） | 309.9 |
| | 地类用途 | 城镇住宅用地 | 权利类型 | 出让 |
| | 终止日期 | 2080 年 7 月 23 日 | | |
| 附记 | 空白 | | | |
| 他项权利情况 | 担保物权设立情况 | 至价值时点，估价对象未设立抵押登记。 | | |
| | 租赁或占用情况 | 至价值时点，估价对象无租约限制。 | | |
| | 法定优先受偿款情况 | 至价值时点，估价对象未设定抵押登记，由于估价师未掌握比较确凿的其他扣除依据，调查到估价对象已按有关规定办理了产权证，本次估价设定该法定优先受偿款为零。 | | |
| | 其他权利情况 | - | | |

6、估价对象区位状况

（1）位置状况

①坐落：估价对象位于永胜县永北镇灵源南路上水林居 5 幢 1 单元 202 室。

②区域功能定位：中档商品住宅片区。

③四至：该小区北侧为无名道路，东侧为灵源南路，南侧为住宅，西侧为住宅。

④与重要场所的距离：距民主广场 1.9 公里，凤凰公园 2 公里，永胜县人民医院 2.6 公里，与所在地县一级的（医院、中学、汽车客运站、电影院、行政服务中心等）重要设施距离多数在 3 公里范围以内，服务半径较广。

⑤临街（路）状况：估价对象所在地临灵源南路、兰坪线公路，混合型主干道。

⑥楼层：建筑物总楼层为 5 层，估价对象所在楼层为 2 层。

⑦朝向：坐北朝南。

（2）交通情况

①道路状况：估价对象所在区域有灵源南路、兰坪线公路等混合型主干道，该路段车辆流量较高。

②交通工具及设施：公交站有上水林居站，公交线路有3路；距永胜县汽车客运站3.5公里；距凤鸣大道1.8公里，交通便捷度较便利。

③交通管制情况：附近无交通管制。

④停车方便程度：周边主要以住宅小区为主，该小区设有地上停车场，停车位较为充足，停车较为方便。

（3）外部配套设施状况

①基础设施：宗地外基础设施达到“六通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯及通气）。

②公共服务设施：估价对象附近超市有阳光百货超市、华联购物广场、百惠超市（环城北路店）等；银行有中国人民银行（永胜县支行）、永胜县农村信用合作社（联合社）、中国农业银行（永胜福源分理处）等；医院有永胜县妇幼保健院、永胜县人民医院、永胜县中医医院、永大医院等；幼儿园有温馨幼儿园、阳光幼儿园等；小学有灵源小学、永胜县永北镇文化小学等；中学有永胜县永北镇中学、永胜县第四中学、云南省永胜一中等；公园有凤凰公园等；设施齐全，较完善。

（4）周边环境状况

①自然环境：估价对象所处区域环境及绿化较好。

②人文环境：估价对象所在人口素质较高，人文环境较好，治安状况较好。

③景观：估价对象周边建筑式样较新颖，视野局限于建筑物周围，无景观。

④不良影响设施：无。

（五）价值时点

2020年6月16日。

委托人确定价值时点为现场勘验日，本次现场查勘日期为2020年6月16日。

（六）价值类型

1、本估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格（等于房地产普通拍卖过程中，拍卖标的物的保留价，即不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权）。

2、本报告的市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，当地房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格；采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

3、本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4、本估价结果中的价值、价格的货币计量单位均为人民币。

（七）估价原则

本次估价遵循的估价原则有：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上，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

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。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。估价报告充分考虑了估价

对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

5、最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

6、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计到各种风险和损失，不高估市场价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款额。

总之，在估价过程中，要按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格估价，做到估价过程合法合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守估价秘密。

（八）估价依据

1、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》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第二十一条会议通过，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）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

（6）《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（2016年5月1日起执行）；

（7）《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（2016年5月1日起执行）；

（8）《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（2016年5月1日起执行）。

（9）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）。

2、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/T 50291—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/T50899-2013)；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 508-2012, 2012年12月1日)；

3、估价委托人提供的有关资料:

(1) 云南省永胜县人民法院《委托评估函》。

(2) 估价委托人提供的其他估价相关资料。

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料:

(1) 估价对象照片。

(2) 实地查勘记录。

(3) 《不动产权证书》复印件。

(4) 估价师搜集到的资料。

(5) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(6) 现场查勘记录。

(九) 估价方法

1、确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有市场比较法、收益还原法、重置成本法、假设开发法等。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及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下:

(1) 估价对象为住宅房地产，近期同区域类似房地产交易案例较多，易获取其交易情况，适宜采用市场比较法；

(2) 在估价对象所在区域为永胜县永北镇，虽然租赁市场活跃，

但区域内租金差异较大，客观租金不易掌握，其未来收益额及折现系数难以确定，因此不宜采用收益还原法估价；

(3) 由于重置成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜采用重置成本法进行估价；

(4) 由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估。

2、估价方法简介

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

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(十) 估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为人民币 591,688.00 元(大写:伍拾玖万壹仟陆佰捌拾捌元整):

估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法 |
|----------------|-------|---------------------|
| 永胜县永北镇灵源南路上水林居 | 总价(元) | 市场比较法 591,688.00 |

| 相关结果 | | 估价方法 |
|----------------|------------------------|------------|
| | | 市场比较法 |
| 5 幢 1 单元 202 室 | 单价 (元/m ²) | 4,127.00 |
| 评估价值 | 总价 (元) | 591,688.00 |
| | 单价 (元/m ²) | 4,127.00 |

(十一) 注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------|
| 徐 雯 | 5320110009 | | |
| 陶先龙 | 5320180004 | | |

(十二) 实地查勘期

2020 年 6 月 16 日。

(十三) 估价作业期

2020 年 6 月 16 日—2020 年 7 月 13 日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为自报告出具之日起一年（自 2020 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日止）。

四、附 件

- (一) 《委托评估函》；
- (二) 《不动产权证书》复印件；
- (三) 估价对象位置图及内外部状况照片；
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (五) 房地产估价机构资质证书复印件；
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件。

(一) 委托评估函

2020 JQ10MR3015

云南省永胜县人民法院 委托评估函

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司：

我院受理的原告龙建英与被告曾仕华等人被继承人债务清偿纠纷一案，经本院（2019）云0722民初921号民事判决书确定，原告龙建英向本院申请执行，本院在执行过程中依法作出（2020）云0722执240号执行裁定书，依法查封被执行人曾仕华名下所有的位于永胜县永北镇灵源南路上水林居5幢一单元202室【房产证号：（2017）0000920号】现需要对上述房地产进行价值评估鉴定，经我院通过摇号的方式随机选定你公司对该项财产进行价值评估，请你公司给予及时评估为谢！（鉴定费由龙建英交纳）

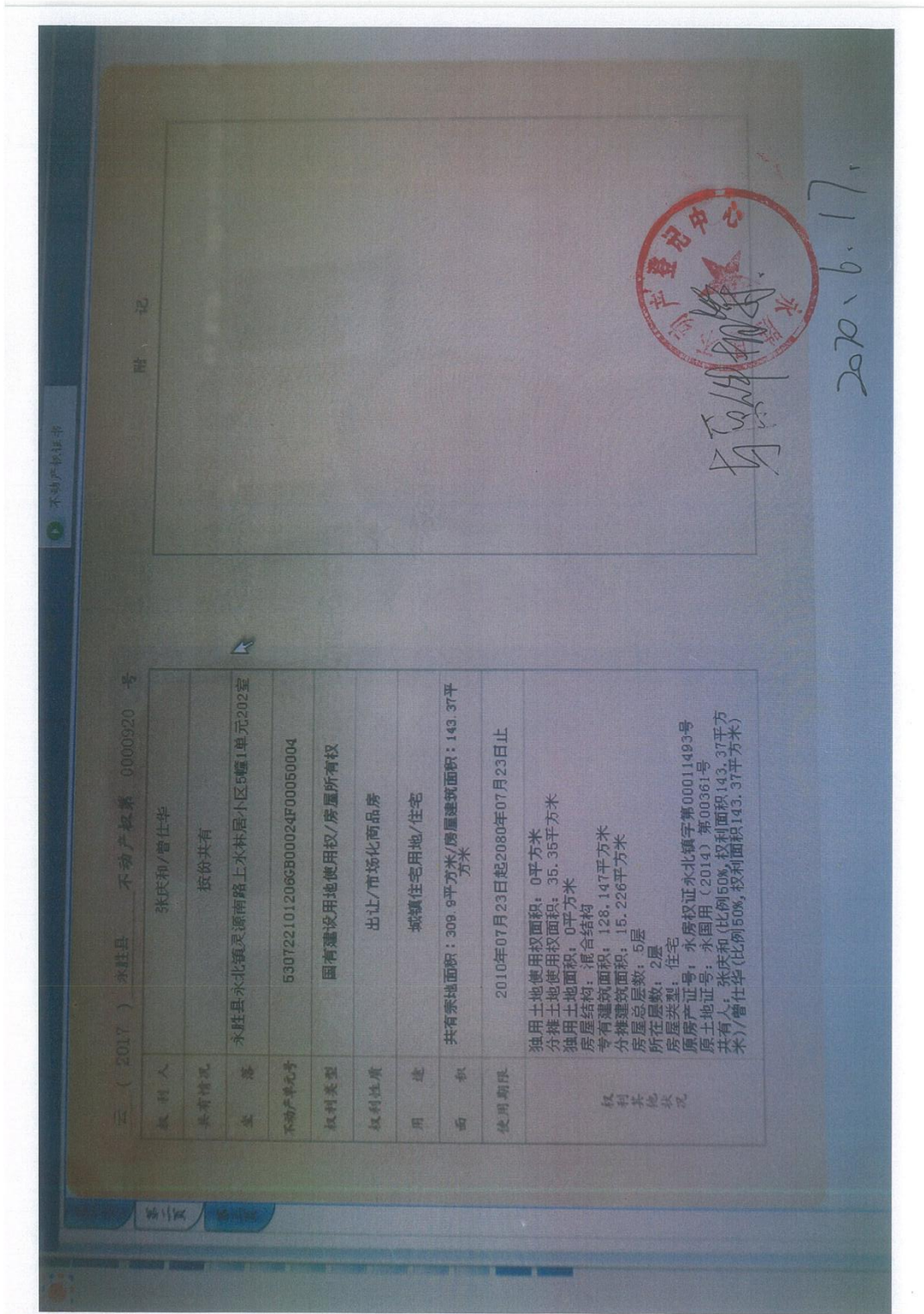


附件：委托评估函、一审民事判决书、执行裁定书、随机选择评估机构公告、曾玉琼身份证复印件各一份。

联系电话：执行局 0888-6560367 立案庭 0888-6562248

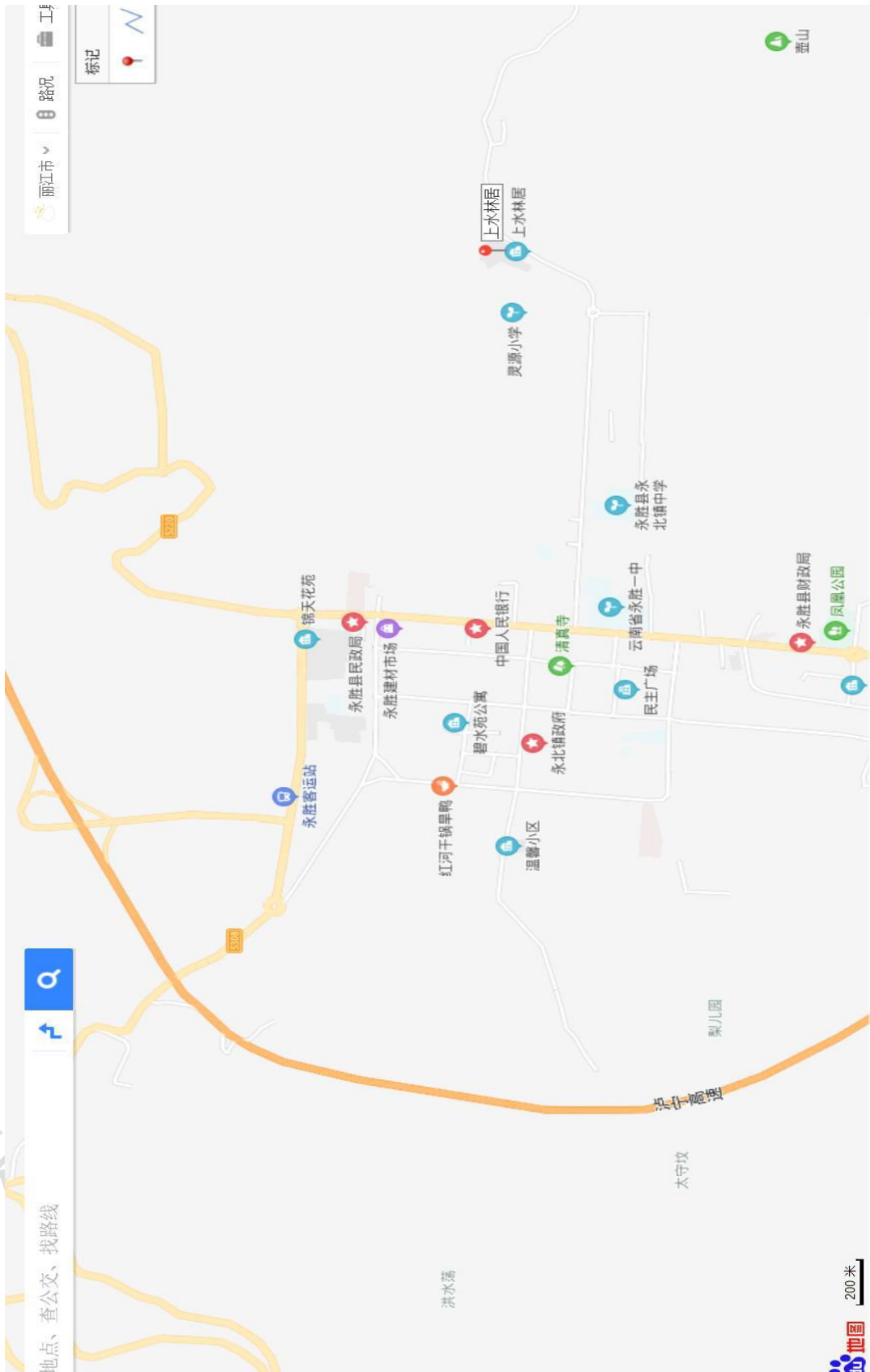
1

(二) 《不动产权证书》复印件



| 序号 | 房屋坐落 | 房屋用途 | 权利人 | 原权利人 | 房屋性质 | 房屋地址 | 房屋结构 | 房屋面积 | 房屋价值 | 房屋来源 |
|----|--------------------|------|---------|---------|------|--------------------|---------|--------|------------|---------|
| 1 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 住宅 | 张庆和、曾仕华 | 张庆和、曾仕华 | 商品房 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 钢筋混凝土结构 | 15.226 | 2010.07.23 | 商品房买卖合同 |
| 2 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 住宅 | 张庆和、曾仕华 | 张庆和、曾仕华 | 商品房 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 钢筋混凝土结构 | 15.226 | 2010.07.23 | 商品房买卖合同 |
| 3 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 住宅 | 张庆和、曾仕华 | 张庆和、曾仕华 | 商品房 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 钢筋混凝土结构 | 15.226 | 2010.07.23 | 商品房买卖合同 |
| 4 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 住宅 | 张庆和、曾仕华 | 张庆和、曾仕华 | 商品房 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 钢筋混凝土结构 | 15.226 | 2010.07.23 | 商品房买卖合同 |
| 5 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 住宅 | 张庆和、曾仕华 | 张庆和、曾仕华 | 商品房 | 永胜县上水林居小区5幢1单元202室 | 钢筋混凝土结构 | 15.226 | 2010.07.23 | 商品房买卖合同 |

(三) 估价对象位置图及内外部状况照片





上水林居小区入口



上水林居小区内部道路及停车位



上水林居小区外观



估价对象单元号



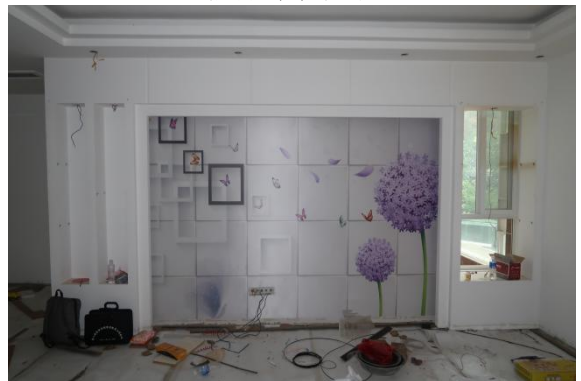
估价对象门牌号



估价对象客厅



估价对象客厅及阳台



估价对象电视背景墙



估价对象厨房



估价对象卧室



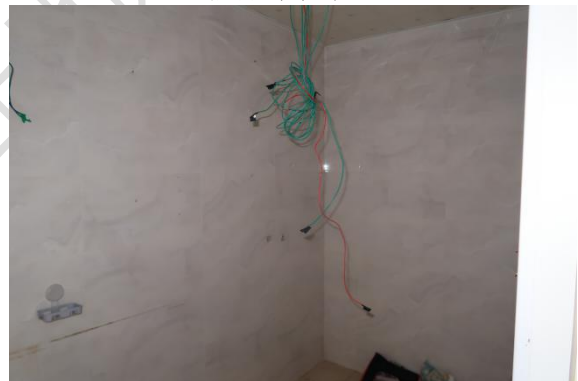
估价对象卧室



估价对象卧室



估价对象卧室



估价对象主卧卫生间



估价对象主卧阳台



估价对象窗外视野

(四) 房地产估价机构营业执照复印件



国家市场监督管理总局监制

请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统（云南）报送上一年度年报并公示。当年设立登记的，自下一年起报送并公示。逾期未年报的，将依法处理。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://yn.gsxt.gov.cn>

(五) 房地产估价机构资质证书复印



(六) 注册房地产估价师注册证书复印件



