

房地产司法鉴定估价报告

云南智衡 [2020] 房评鉴字第 J-012 号

项目名称：镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 3 号、4 号车库

市场价值评估

委托方：镇雄县人民法院

估价机构：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 0 二 0 年七月二十三日

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.....	8
一、委托方.....	13
二、估价机构.....	13
三、估价对象.....	13
四、估价目的.....	21
五、价值时点.....	21
六、价值类型.....	21
七、估价依据.....	21
八、估价原则.....	23
九、估价方法.....	24
十、估价结果.....	25
十一、特别提示.....	26
十二、估价人员.....	28
十三、实地查勘日期.....	29
十四、估价作业日期.....	29
十五、估价报告应用的有效期.....	29
第五部分：附 件.....	30
一、估价委托书复印件.....	30
二、《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》、《不动产查询结果》 复印件.....	30
三、估价对象区位图.....	30
四、估价对象照片.....	30
五、评估机构营业执照复印件.....	30
六、评估机构资质证书复印件.....	30
七、评估机构两名估价师注册证书复印件.....	30

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 2020 年 7 月 14 日派员对坐落于镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 3 号、4 号的车库（以下简称估价对象 1、2）进行了现场查勘，并对其进行了房地产价值评估。

本次评估范围根据贵院所提供的产权证相关资料确定，具体资料信息如下：《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》、《不动产查询结果》记载：估价对象坐落于镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 3 号、4 号车库，所有权人为黎斌琼，3 号车库房产证号：12770 号，建筑面积为 38.18 m²，土地证号：镇国用（2012）第 1240 号，分摊土地使用权面积为 5.27 m²；4 号车库房产证号：12771 号，建筑面积为 38.18 平方米，土地证号：镇国用（2012）第 1241 号，分摊土地使用权面积为 5.27 m²。结构均为砖混结构，总层数 8 层，所在层数第 1 层。

估价对象实物状况：镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 3 号、4 号，建于 2008 年，成新约八成。3 号车库装修情况：外墙为墙砖；室内墙面、屋顶滚涂乳胶漆，地面铺设木地板；分户门为防盗门；窗为铝合金窗，窗外加装防盗网。4 号车库装修情况：外墙为墙砖；室内墙面贴墙纸，石膏板吊顶，地面铺设木地板；分户门为防盗门；窗为玻璃窗。

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：以对估价对象现勘完成之日 2020 年 7 月 14 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 2020 年 7 月 14 日的评估结果如下：

估价结果汇总表

估价对象	项目名称	所有权人	用途	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
1	镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 3 号车库	黎斌琼	非住宅	砖混	1 层/总 8 层	38.18	5955	227362
2	镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 4 号车库	黎斌琼	非住宅	砖混	1 层/总 8 层	38.18	5955	227362
合计						76.36	—	454724

总价值：¥454724 元，人民币金额（大写）：肆拾伍万肆仟柒佰贰拾肆整。

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、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估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估价结果不够一致。

4、本次估价委托方未能提供《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》，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》、《不动产查询结果》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、本次估价对象实际用途为住宅，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》、《房屋所有权证》，本次估价根据委托方提供的《不动产查询结果》所示其拥有合法的的土地使用权并完全缴纳相关税费，但未明确土地用途和到期时间，评估价值包含房屋相对应的土地价值，本次估价假设其土地性质为国有土地，使用权类型为出让，用途为城镇混合住宅用地。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、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，或者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。

10、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。

11、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估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，评估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。

12、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。

13、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。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年七月二十三日

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、我们与本次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。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

5、委托人已带领本估价机构注册房地产估价师吴林蔓，于2020年7月14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。

6、现堪到场人员有：委托人、估价机构人员，并已在查勘记录表上签字。未到场人员有：申请执行人、被执行人。由此导致估价报

告出具后委托人对现勘有关的情况有异议与估价机构无关，估价机构和人员不承担相应的责任。

7、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。

8、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。

9、本次估价是在委托人提供的现有资料基础上，结合现场查勘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。

10、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

二〇二〇年七月二十三日

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设；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，对其安全的合理假设。

本次估价的一般假设包括了：

(1) 假设人民法院拍卖（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《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》、《不动产查询结果》，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，假设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

估以委托方提供的《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》、《不动产查询结果》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、最可能的假设。

本次估价对象证载用途为车库，从估价基准日至出具估价报告日期，委托方未提供《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》，本次估价根据委托方提供的《不动产查询结果》所示其拥有合法的土地使用权并完全缴纳相关税费，但未明确土地用途和到期时间，评估价值包含房屋相对应的土地价值，本次估价假设其土地性质为国有土地，使用权类型为出让，用途为城镇混合住宅用地。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。

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设。

本次估价目的是司法拍卖评估，价值类型是公开市场价值，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。因此本次估价作出背离事实假设：假设估价对象在价值时点未被查封、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、名称等的合理假设。

本次估价证载用途为车库，实际用途为住宅，存在不一致，本次估价做出不相一致假设：以证载用途车库为本次估价对象用途。

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设。

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》、《不动产查询结果》、《司法评估委托书》，本次估价假设委托方提供的《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》、《不动产查询结果》、《司法评估委托书》所载数据与原件相符，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 2020 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 22 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

二〇二〇年七月二十三日

第四部分：估价结果报告

一、委托方

名称：镇雄县人民法院

二、估价机构

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

统一社会信用代码：91530602552727128H

联系电话：0870-3200599

三、估价对象

1、评估范围

本次估价范围为：镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑6号楼3号、4号车库，房屋建筑面积均为38.18 m²，分摊土地使用权面积均为5.27 m²。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	镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑6号楼3

		号、4号车库
(2)	建造年代	2008年建
(3)	成新	约八成新
(4)	外墙	墙砖
(5)	朝向	东南向
(6)	采光	单面采光
(7)	楼层	总8层，所在第1层
(8)	建筑面积	3号车库：38.18 m ² ，4号车库：38.18 m ² 。（共76.36 m ² ）
(9)	层高	约3米
(10)	结构	砖混结构
(11)	平面结构	平层
(12)	户型	1室
(13)	装修	3号车库：室内墙面、屋顶滚涂乳胶漆，地面铺设木地板；分户门为防盗门；窗为铝合金窗，窗外加装防盗网。4号车库：室内墙面贴墙纸，石膏板吊顶，地面铺设木地板；分户门为防盗门；窗为玻璃窗。
(14)	物业设施及管理	水、电采用暗敷；通讯：网络；管道煤气：无；消防设施：无；电梯：无；物业管理：24小时保安。
(15)	维护保养	经过估价人员现场查勘，估价对象建筑主体及

		装修表面均完好，管道畅通，各项设施设备使用正常，维护保养较好。
--	--	---------------------------------

2.1.2 楼层状况

估价对象为总 8 层步梯住宅楼的第 1 层，作为车库通行便利，综合评价楼层状况为优。

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较优。

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，位于云南省东北，云贵川三省结合部，即“鸡鸣三省”之地。东以赤水河为界与四川叙永相邻，南连贵州毕节市七星关区、赫章县，西毗彝良，北抵威信。

估价对象位于镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 3 号、4 号车库，四至范围：东靠和谐路，南临龙腾大道，西接富康路，北依住宅小区，所属区域为商住混合区，往东方向约 30 米处为龙腾食府，往南方向约 150 米处为老百姓大药房，往西方向约 100 米处为天成大酒店，往北方向约 160 米处为镇雄县税务局。

(2) 交通状况

区域内以龙腾大道、富康路、和谐路等形成道路网，道路宽广，车流量大，具备有公交、出租等交通工具，交通较为便捷。

2.3 区域概况与分析

估价对象所在区域内人流量较大，车流量大，商业繁华度较好，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，人文环境条件较好，基础设施达到五通一平。周围分布有龙腾食府、老百姓大药房、镇雄县税务局、天成大酒店、九棵树小学等生活配套。

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

估价对象位于龙腾锦程小区慧龙苑，附近多为商住区，另有龙腾食府、老百姓大药房、镇雄县税务局、天成大酒店、九棵树小学等生活配套，公共服务设施的服务半径在 500 米以内。

2.5 周围环境状况

(1) 自然环境

镇雄县隶属于云南省昭通市，地势西南高、东北低，中部和南部稍平缓，地形地貌复杂多样。境内山峦起伏，沟壑纵横，全县无坝区，只有半山区、山区和高寒山区。估价对象所在小区，周围城市化程度高，自然景观少，自然环境条件一般。

(2) 人文环境

估价对象所在区域属镇雄县南部，周边多为商住区，临近学校、机关单位等，区内治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观

镇雄，古今自然景胜尤多，只因地处僻壤之乡，无从开发游览。清乾隆四十九年(1784)，收入《镇雄州志》的景胜，有乌峰耸翠、白人仙影、月窟禅光、一星拱斗、乎坝春耕、二水怀珠、桂矾秋钓、梅助流云。同时，在《景胜》篇记入佛寺垂杨、呐林飞瀑、桃坝晚霞、凤岭樵歌，岁关渔唱、墨池流香、羊梯石蹬、柳林春雨、西山筇竹共十七景。前人还把一些山岩峭壁、石洞、河塘作名胜古迹载入景胜篇”。光绪十三年(1887)续修《镇雄州志》，又增入指阁灵芝、观音竹韵、玉水洄珠、鱼跳听涛、鳌尾黄葛、义笔彩云、长坡远眺、龙凤钟声。民国间民间所命的景致，有犀牛望月、平因秋水、仙姑留影、石关月朗、龙洞晴波、仙人撒网、王泄点灯、——一品当朝、珠笔点相。但未形成文字。1987年编纂《镇雄县志》，又新收入夫妻石罗、鸡鸣三省、罗甸风光、白骡腾空、飞瀑流珠、葡萄三井等。为充实一地之景胜，此次编写《镇雄风物志》，又新命增设鱼跳龙门、罗汉撞钟、芒部风情、间歇泉水、玉带龙宫、玉带天宫、南天门、白马龙潭、古洞天门、美女梳妆、白水天桥落景致。同时将原中山公园和今开辟的人民公园，纳入此篇，以壮此篇之宏观也。



乌峰山：据《四川总志》及多种志书所载，“乌通山，在府治北五里，夷语‘首’曰‘乌’，‘立’曰‘通’，谓此山巍然独峙，高入云端，如人翘首特立。”据上所言，乌通山，意为第一巍然独峙之

大山。乌峰山耸立城北，成为冬日屏障，以档刺骨之寒风；又是一只晴雨表，每当云雾笼罩山头，天气必定转阴或降雨，故有“乌峰山戴帽，镇雄城雨到”之谚语。乌峰山成了镇雄的象征，刊物、商标、商店、镇名多以它命名。只因长期采石、伐木、水土流失严重，望众保护之，将来会成更好胜地。

镇雄县白水天桥：镇雄县城西九十里五德镇东北九里许，海拔一千零六十米左右之天生桥，气候炎热，年均气温十四点五摄氏度。两峰南北对峙，白水江上游由西至东，至此入洞，三进三出，形成一巨大天然桥梁，《镇雄州志》已入桥梁门类。其上宽敞，石土嵯峨，林木丛生，绿荫满地，多住村民，耕地种田，植果竹于庭院，繁衍生息。上游河流入洞口稍小，每遇夏洪泛涨，水消不及，水堵两岸，淹没禾稼，咸受其害。为防河害，1975年在县委领导下，五德公社党委发动村民于入洞口右侧撮箕岩下凿穿一洞，助消水害，将水引至下方幽深静洞发电生产，于1978年建起装机容量 2×320 千瓦的水力发电站，称天生桥水电站，供给加工照明，继后又有扩大。故此地不仅是一天然美景，而且成为电力生产之地。在凿洞之时，余偕童建林前往参观，视其地形和工程之浩大，和诗一首：“白水江上天架桥，洪流滚滚浪滔滔。撮箕岩下人造洞，碧波荡漾路遥遥。”意为江长路远，许多事业一时难成。年逾十余载，事实证明此说不堪其意，而今改为：“天生白水亿万年，昔日无灾颇频繁。谁说乾坤由天转，而今人力胜于天。”

镇雄县人民公园：镇雄人民公园，建在已废之中山公园前右，位于县城东北隅，坐北向南，占地二十亩五分，为县委、县人民政府倡建，投资一百五十万元，一九八八年全面施工，一九八九年九月告竣。现在公园驻地，原为红口广场，塑有毛泽东主席像，一九六九年一月兴工，是年七月一日落成，基座为十二点二六米，身高七点一米，招手致意。至是常于此举行



盛会。后又建环翠楼于主席塑像之后。有人游览公园作了两联：一曰：“园中景秀景中园；楼满花香花满楼。”二曰：“凌霄一阁高拔地撑天无愧园中胜景；鸟通七峰秀独特太空当然此处名山。”人民公园是本县主要的游览胜地。全县人民应该爱护它，保卫它，敬重它，让它永远存留下去，使老幼观瞻，忆前人之创，享文明之福也。

2.6 区位状况优劣分析

估价对象位于龙腾锦程小区慧龙苑，居住区域内公共配套服务设施完善，交通便利，自然条件一般，人文环境条件较好，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较好。

3、权益状况

3.1、房地产权益状况描述见下表

估价对象一：

(1)	国有土地使用权证号	镇国用（2012）第 1240 号
-----	-----------	-------------------

(2)	分摊土地使用权面积	5.27 m ²
(3)	房产证号	12770 号
(4)	坐落	镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 3 号车库
(5)	所有权人	黎斌琼
(6)	建筑面积	38.18 m ²
(7)	层数	总 8 层, 所在第 1 层
(8)	设计用途	非住宅
(9)	结构	砖混结构
(10)	租赁或者占用情况	自用
(11)	用益物权	无
(12)	担保物权	无
(13)	限制权力情况	无

估价对象二:

(1)	国有土地使用权证号	镇国用(2012)第 1241 号
(2)	分摊土地使用权面积	5.27 m ²
(3)	房产证号	12771 号
(4)	坐落	镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 4 号车库
(5)	所有权人	黎斌琼
(6)	建筑面积	38.18 m ²
(7)	层数	总 8 层, 所在第 1 层

(8)	设计用途	非住宅
(9)	结构	砖混结构
(10)	租赁或者占用情况	自用
(11)	用益物权	无
(12)	担保物权	无
(13)	限制权力情况	无

3.2、权益状况分析

综合分析估价对象上述权益状况，权属清晰、明确，无产权纠纷，规划条件符合区域内规划，无用益物权、担保物权设立。

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 2020 年 7 月 14 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、《不动产查询结果》；

4、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) 虽然理论上对车库，估价可选用成本法，但实际不适合采用，因为车库分摊的土地使用权面积小，采用成本法计算的成本价值远低于

于市场价值，故不宜采用成本法作为估价方法。

(2) 估价对象为车库，所处地理位置好，可出租使用，但未来收益期较长，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

估价对象作为车库，在同一供求范围内能找到足够的可比实例，且比较法修正、调整体系完善，故选用比较法作为估价方法。

估价技术路线：本次估价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 2020 年 7 月 14 日的评估结果如下：

估价结果汇总表

估价对象	项目名称	所有权人	用途	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (元)
1	镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 3 号车库	黎斌琼	非住宅	砖混	1 层/总 8 层	38.18	5955	227362
2	镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区慧龙苑 6 号楼 4 号车库	黎斌琼	非住宅	砖混	1 层/总 8 层	38.18	5955	227362
合计						76.36	—	454724

总价值：¥454724 元，人民币金额（大写）：肆拾伍万肆仟柒佰

贰拾肆整。

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、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估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估价结果不够一致。

4、本次估价委托方未能提供《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》，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》、《不动产查询结果》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、本次估价对象实际用途为住宅，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》、《房屋所有权证》，本次估价根据委托方提供的《不动产查询结果》所示其拥有合法的土地使用权并完全缴纳相关税费，但未明确土地用途和到期时间，评估价值包含房屋相对应的土地价值，本次估价假设其土地性质为国有土

地，使用权类型为出让，用途为城镇混合住宅用地。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、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，或者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。

10、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。

11、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估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，评估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。

12、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。

13、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		
吴林蔓	5320070021		

十三、实地查勘日期

2020年7月14日

十四、估价作业日期

2020年7月14日至2020年7月23日

十五、估价报告应用的有效期

本报告自2020年7月23日至2021年7月22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

二〇二〇年七月二十三日

第五部分：附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、《镇雄县房地产管理所房屋登记簿查阅摘抄表》、《不动产查询结果》复印件
- 三、估价对象区位图
- 四、估价对象照片
- 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