

鹏信房估字[2022]第 YKM013 号



防伪二维码

涉执房地产处置司法评估报告

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于禄劝县城锦绣家园 20 号车库、禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号住宅共 2 项房地产市场价值估价

估价委托人：禄劝彝族苗族自治县人民法院

房地产估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：曹均洋 注册号:5320200075

沈克平 注册号:5320210058

估价报告出具日期：2022 年 04 月 25 日

估价报告编号：鹏信房估字[2022]第 YKM013 号

致估价委托人函

禄劝彝族苗族自治县人民法院：

承蒙委托，我公司对禄劝县城锦绣家园 20 号车库、禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号住宅共 2 项房地产价值进行评定估算，本次估价所涉及的案件为（2022）云 0128 执恢 23 号案件，估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为禄劝县城锦绣家园 20 号车库（建筑面积为 18.30 m²）、禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号住宅（建筑面积为 74.86 m²）的房屋所有权以及房屋内部装修（详见下文评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及评估助理人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取市场比较法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托评估对象在价值时点二〇二二年四月二十一日市场价值为 **358,800.00 元整**（百位取整），大写人民币**叁拾伍万捌仟捌佰元整**，详见评估结果明细表。

特别说明：（1）根据禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心查询的《不动产登记信息》以及申请执行人提供的《国有土地使用权证》，估价对象禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号住宅的土地权利性质为划拨，后续买受人若办理不动产登记、过户等相关手续，应该按相关部门规定，通过出让方式有偿使用土地并缴纳土地出让金等相关费用。

（2）买受人竞得估价对象后，应按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担税费。以上事项提醒报告使用者特别关注。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十五日



评估结果明细表

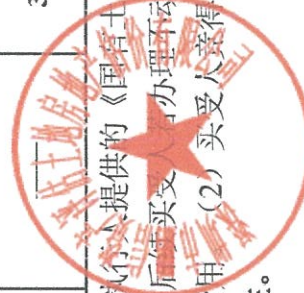
价值时点：2022 年 04 月 21 日

委托人：禄劝彝族苗族自治县人民法院

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

序号	房屋所有权证号	权利人	房屋结构	坐落	层次	规划用途	建筑面积	单价	市场价值 (万元)
1	禄劝县房权证禄劝字第 20110222 号	杨佩洁	混合结构	禄劝县城锦绣家园 20 号车库	1/1	车库	18.30	115,500.00 元/个	11.55
2	禄房权证禄字第 2004000105 号	杨德才	混合结构	禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号	5/5	住宅	74.86	3,250.00 元/m ²	24.33
合计							93.16		35.88

特别说明：（1）根据禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心查询的《不动产登记信息》以及申请执行人提供的《国有土地使用权证》，估价对象禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号住宅的土地权利性质为划拨，后续买卖双方办理不动产登记、过户等相关手续，应该按相关部门规定，通过出让方式有偿使用土地并缴纳土地出让金等相关费用。（2）买卖双方得估价对象后，应依照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担税费。以上事项提醒报告使用者特别关注。



目 录

致 估 价 委 托 人 函.....	1
估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
附件.....	15
(一) 《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象现勘照片	
(四) 估价对象产权资料复印件	
(五) 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1、 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；

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人没有偏见。

4、 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）进行估价工作，撰写估价报告。

5、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、 我公司注册房地产估价师曹均洋于 2022 年 04 月 21 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；注册房地产估价师曹均洋（房地产估价师注册证号：5320200075）、注册房地产估价师沈克平（房地产估价师注册证号：5320210058）参加了此次估价，并做上述申明。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价人员取得了《不动产登记信息查询结果证明》《不动产登记信息》《房屋信息查询摘抄表》原件，《房屋所有权证》《国有土地使用权证》复印件，我们审慎检查了上述资料。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定上述资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查看，估价对象的实际用途与权属证明上的用途一致，本次估价按权属证明上的用途进行评估。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；
- （6）在此期间房地产价值将保持稳定；
- （7）不考虑特殊买家的额外出价。

5、本次评估未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评



估结果的不利影响，假设被执行人能够配合顺利完成物业交割。

（二）未定事项假设

估价对象《不动产登记信息查询结果证明》《不动产登记信息》《房屋信息查询摘抄表》《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经评估助理人员咨询产权方，禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号房屋建成年份约为 1986 年，禄劝县城锦绣家园 20 号车库建成年份约为 2008 年，本次估价房屋建成年份以咨询了解为准。

（三）背离事实假设

据估价人员取得的估价对象《不动产登记信息查询结果证明》《不动产登记信息》《房屋信息查询摘抄表》原件显示，估价对象禄劝县城锦绣家园 20 号车库、禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号住宅设有抵押登记，且有查封记录；至价值时点，该抵押权尚未注销。鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，涉执房地产处置司法评估不考虑评估对象已抵押情况，视为无抵押进行评估。

（四）不相一致假设

据估价人员取得的估价对象禄劝县城锦绣家园 20 号车库《房屋所有权证》《国有土地使用权证》复印件显示，《房屋所有权证》记载房屋坐落为禄劝县城锦绣家园 20 号车库，《国有土地使用权证》记载坐落为屏山镇五星路，据了解该位置为同一地点，本次估价以《房屋所有权证》复印件所载坐落为准。

（五）依据不足假设

估价人员取得了禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记信息查询结果证明》《不动产登记信息》《房屋信息查询摘抄表》原件及申请执行人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》复印件，但无法提供权属证书原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价人员取得的相关权属资料及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

（六）估价报告使用限制

1、本本估价报告仅作为禄劝彝族苗族自治县人民法院执行（2022）云 0128 执恢 23 号案件提供价值参考而评估房地产市场价值，不对其他用途负责。



2、本估价报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、本估价报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、根据禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心查询的《不动产登记信息》以及申请执行人提供的《国有土地使用权证》，估价对象禄劝屏山镇兴华路6号县扶贫办1幢1单元501号住宅的土地权利性质为划拨，后续买受人若办理不动产登记、过户等相关手续，应该按相关部门规定，通过出让方式有偿使用土地并缴纳土地出让金等相关费用，提醒报告使用者关注。

7、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

8、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

9、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该房地产价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律法律责任。

10、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二二年四月二十五日至二〇二三年四月二十四日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相



关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

11、估价结果为房地产市场价值，未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

12、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

13、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产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，对任何形式复制件概不认可且不承担责任。



估价结果报告

（一）估价委托人

名称：禄劝彝族苗族自治县人民法院
地址：禄劝彝族苗族自治县屏山街道禄武路

（二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401
法定代表人：聂竹青
资格等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200040
联系电话：0755-82404555

（三）估价目的

根据《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》，本次估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象的范围

根据估价委托人提供的《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》及委托评估材料，纳入估价范围的房地产为杨佩洁名下位于禄劝县城锦绣家园 20 号车库、杨德才名下位于禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号住宅房屋所有权以及房屋内部装修。



2、估价对象的区位状况

A. 禄劝县城锦绣家园 20 号车库

(1) 位置状况

估价对象位于禄劝县城锦绣家园 20 号车库，东至五星路，西至秀屏园，南至农资大厦（五星路），北至禄劝福园小区，土地形状较规则，开发程度达到六通一平。

(2) 交通状况

道路状况：道路通达度较好，临五星路；出入可利用交通工具：车辆；交通管制情况：规范。

(3) 周围和环境状况

自然环境：地势平坦、气候适宜；人文环境：临近五星路；景观：环境较安静，绿化率较好。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施：供水、供电、通信等基础设施完备；②公共服务设施：一定距离内分布有住宅物业：禄劝水务局住宅区、禄劝福园小区；商场：禄劝财富中心；医院：禄劝彝族苗族自治县中医院。

B. 禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号

(1) 位置状况

估价对象位于禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号，东至金融街，西至五星路，南至海田街，北至掌鸠河西路，土地形状较规则，开发程度达到六通一平。

(2) 交通状况

道路状况：道路通达度较好，临掌鸠河西路，五星路；出入可利用交通工具：车辆；交通管制情况：规范。

(3) 周围和环境状况

自然环境：地势平坦、气候适宜；人文环境：临近掌鸠河西路，掌鸠河公园；景观：环境较安静，绿化率较好。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施：供水、供电、供气、通信等基础设施完备；②公共服务设施：一定



距离内分布有医院：禄劝彝族苗族自治县中医院；学校：禄劝屏山中学；银行：中国农业发展银行（禄劝县支行）。

3、估价对象的实物状况

A.禄劝县城锦绣家园 20 号车库

估价对象为禄劝县城锦绣家园 20 号车库（建筑面积为 18.30 m²）的房屋所有权以及房屋内部装修，估价对象具体情况如下：

项目		内容	
土地实物状况描述	土地证号	禄国用（2011）第个 0296 号	
	土地使用者	杨佩洁	
	座落	屏山镇五星路	
	用途	城镇混合住宅用地（车库）	
	使用权类型	出让	
	土地使用权面积（m ² ）	18.30	
	四至	东至五星路，西至秀屏园，南至农资大厦（五星路），北至禄劝福园小区	
	形状	较规则	
	地势地形	较平坦	
	土壤地质	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好	
	开发程度	宗地红线内外六通一平	
	终止日期	2077 年 06 月 01 日	
其他	——		
建筑物实物状况描述	房屋所有权证号	禄劝县房权证禄劝字第 20110222 号	
	权利人	杨佩洁	
	房屋坐落	禄劝县城锦绣家园 20 号车库	
	规划用途	车库	
	总层数及评估楼层	总 1 层/1 层	
	建筑面积（m ² ）	18 30	
	房屋结构	混合结构	
	设施设备	供电、消防	
	层高（米）	约 4	
	空间布局	平面布局	
	建成时间	约 2008 年	
	维护状况	一般	
	成新率	80%	
	装饰装修	外墙	涂料
		内墙	乳胶漆
门		卷闸门	
天花		乳胶漆	
地面		水泥	
其他	——		



B. 禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号

估价对象为禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号(建筑面积为 74.86 m²) 的房屋所有权以及房屋内部装修, 估价对象具体情况如下:

项目		内容	
土地实物状况描述	土地证号	禄国用(2004)第 2406 号	
	土地使用者	杨德才	
	座落	屏山镇兴华路 6 号	
	用途	住宅	
	使用权类型	划拨	
	土地使用权面积(m ²)	18.34	
	四至	东至金融街, 西至五星路, 南至海田街, 北至掌鸿河西路	
	形状	较规则	
	地势地形	较平坦	
	土壤地质	土壤未受污染, 地基承载力和稳定性较好	
	开发程度	宗地红线内外六通一平	
	其他	——	
建筑物实物状况描述	房屋所有权证号	禄房权证禄字第 2004000105 号	
	权利人	杨德才	
	房屋坐落	禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号	
	规划用途	住宅	
	总层数及评估楼层	总 5 层/5 层	
	建筑面积(m ²)	74.86	
	房屋结构	混合结构	
	设施设备	水电、消防、宽带	
	层高(米)	约 3.5	
	空间布局	较合理, 功能区清晰	
	建成时间	约 1986 年	
	维护状况	一般	
	成新率	70%	
	装饰装修	外墙	水刷石
		内墙	刷白
		门窗	入户门: 防盗门; 内门: 实木门; 窗: 铝合金窗
		天花	刷白
		地面	大理石
		厨房	地面: 大理石; 墙面: 瓷片; 天花: 塑扣板; 灶台: 水泥灶台贴瓷片
		卫生间	地面: 防滑地砖; 墙面: 瓷砖; 天花: 塑扣板; 洁具: 嵌入式洗面盆、蹲便器
其他	——		



4、估价对象的权益状况

A. 禄劝县城锦绣家园 20 号车库

名称		禄劝县城锦绣家园 20 号车库
房地产权基本 信息	证载权利人	杨佩洁
	房屋所有权证号	禄劝县房权证禄劝字第 20110222 号
土地权益状况 描述	土地证号	禄国用(2011)第个 0296 号
	权利类型	国有建设用地使用权
	使用权面积 (m ²)	18.30
	权利性质	出让
	终止日期	2077 年 06 月 01 日
房屋权益状况 描述	用途	城镇混合住宅用地(车库)
	房屋建筑面积 (m ²)	18.30
	总层数及评估楼层	总 1 层/1 层
	用途	车库
房地产权他项权 利状况	竣工日期	约 2008 年
	权属状况	杨佩洁
	他项权利记载	已抵押
	出租或占有情况	自用
	其他	已查封

B. 禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号

名称		禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号
房地产权基本 信息	证载权利人	杨德才
	房屋所有权证号	禄房权证禄字第 2004000105 号
土地权益状况 描述	土地证号	禄国用(2004)第 2406 号
	权利类型	国有建设用地使用权
	使用权面积 (m ²)	18.34
	权利性质	划拨
	用途	住宅
房屋权益状况 描述	房屋建筑面积 (m ²)	74.86
	总层数及评估楼层	总 5 层/5 层
	用途	住宅
	竣工日期	约 1986 年
房地产权他项权 利状况	权属状况	杨德才
	他项权利记载	已抵押
	出租或占有情况	自用
	其他	已查封

(2) 其他权益状况

根据估价人员取得的《不动产登记信息查询结果证明》《不动产登记信息》原件记载，估价对象禄劝县城锦绣家园 20 号车库、禄劝屏山镇兴华路 6 号县扶贫办 1 幢 1 单元 501 号均设有抵押登记，且有查封记录。抵押机构：禄劝彝族苗族自治县农村信



用合作联社（营业部），查封机关：禄劝县人民法院，查封文号：（2020）云 0128 执 959 号，查封登记时间：2020 年 11 月 23 日，查封期限：2020 年 11 月 23 日—2023 年 11 月 22 日，本次评估视为没有抵押、查封的财产进行评估。

（五）价值时点

本次的价值时点确定为二〇二二年四月二十一日。

（六）价值类型

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇二二年四月二十一日，对应剩余使用年限为法律法规规定的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

（七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

5、替代原则



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差应在合理范围内。

（八）估价依据

本次评估依据国家、云南省和昆明市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起实施）；

（2）《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（3）《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（4）《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日起实施）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正）；

（6）《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日起施行）；

（7）《最高人民法院关于人民法院委托估价、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年11月20日起施行）；

（8）《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》（2018年9月1日起施行）；

（9）《人民法院委托估价工作规范》（法办【2018】273号）；

（10）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起施行）。

2、技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；



(3) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）。

3、估价委托人提供的资料

(1) 《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》【(2022)云0128法鉴字024号】原件；

(2) 委托人提供的其它法律性文件、相关资料。

4、其他资料

(1) 估价人员查询的《不动产登记信息查询结果证明》《不动产登记信息》《房屋信息查询摘抄表》原件，申请执行人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》复印件；

(2) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

(3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

本次估价选择了比较法对估价对象价值进行评估。

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值的评估方法。

(十) 估价结果

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取市场比较法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定估价对象于估价时点二〇二二年四月二十一日市场价值为**358,800.00元整**（百位取整），大写人民币**叁拾伍万捌仟捌佰元整**，详见评估结果明细表。



(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹均洋	5320200075		2022年04月25日
沈克平	5320210058		2022年04月25日

参加估价的估价助理：罗丹妮

(十二) 实地查勘期

二〇二二年四月二十一日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年四月二十一日至二〇二二年四月二十五日。



附件

- (一) 《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象现勘照片
- (四) 估价对象产权资料复印件
- (五) 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件