

房地产估价报告

项目名称：禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧
房地产市场价值评估

委托方：禄劝彝族苗族自治县人民法院

估价方：江苏天元房地产评估造价集团有限公司云南分公司

注册房地产估价师：师琼芬（注册号 5320110059）

康海霞（注册号 5320160014）

估价报告出具日期：2021年7月29日

估价报告编号：苏天元房评报字（2021）第 YN0412 号

致委托方函

禄劝彝族苗族自治县人民法院：

受贵方委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对贵方所委托的坐落于禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧房地产进行了价值评估。估价对象建筑面积为 751.2 平方米，价值时点为 2021 年 7 月 16 日，估价目的是为确定房地产公开市场价值而评估房地产市场价值。

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选用市场比较法测算，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，评定估算估价对象于价值时点的市场价值为人民币：叁佰零柒万玖仟玖佰贰拾元整（¥3,079,920.00）。

估价对象评估结果明细表

序号	坐落	结构	楼层（所在层/总层）	房屋所有权证号	房屋所有权人	设计用途	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	总价（元）
1	禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧	混合结构	1-5/5	禄房权证禄字第 2004001030 号	刘勇	住宅	751.2	4100	3079920
				禄房禄共字第 200400480 号	王继英				
合 计							751.2	-	3079920

特别提示：估价报告的全文为不可分割的整体，报告使用者请详细查阅报告各组成部分，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

江苏天元房地产评估造价集团有限公司云南分公司

负责人：师琼芬

2021年7月29日

摘 要

一	估价对象	禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧			
		产权人：刘勇			
二	估价委托人	禄劝彝族苗族自治县人民法院			
三	估价目的	为确定房地产公开市场价值而评估房地产市场价值			
四	价值时点	2021年7月16日			
五	价值类型	本次估价采用市场价值类型。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。			
六	估价结果	估价对象	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	总价(元)
			751.2	161.0	¥3,079,920
		总价合计：叁佰零柒万玖仟玖佰贰拾元整(¥3,079,920)			
七	重要提示	为保障相关当事人的合法权益，估价报告使用者应充分关注“估价的假设和限制条件”、“房地产估价报告使用提示”及“房地产变现能力分析”			
八	注册房地产估价师	师琼芬	5320110059		
		康海霞	5320160014		
九	估价机构	江苏天元房地产评估造价集团有限公司云南分公司			
十	估价报告出具日期	2021年7月29日			

目 录

估价师声明.....	1
注册房地产估价师.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
一、本次估价的假设条件：.....	3
二、估价限制条件.....	4
一、委托方.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价对象.....	5
四、估价目的.....	7
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	12
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
十四、估价报告应用的有效期.....	14
十五、估价对象变现能力分析.....	14
十六、未来市场风险分析.....	15
十七、其他需要说明的事项.....	16
十八、报告使用提示.....	17
附 件.....	18
(1) 估价对象照片.....	18
(2) 估价对象位置图.....	18
(3) 禄劝彝族苗族自治县人民法院委托鉴定函.....	18
(4) 估价机构营业执照复印件.....	18
(5) 估价机构资格证书复印件.....	18
(6) 注册估价师资格证书复印件.....	18

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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司估价人员已于2021年7月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。我们对估价对象的现场勘察仅限于其能够看到的部分，此次评估结果包含与其不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值，如被执行人及相关当事人因此提出异议，我公司保留补充或重新作出评估的权利。因申请执行人提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物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. 本估价报告依据《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》、《不动产登记信息查询结果证明》、《不动产登记证明》、《中华人民共和国国有土地使用证》、《房屋所有权证》所包含的产权信息，申请执行人、禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心须对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，由申请执行人承

担相应的责任。

8. 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。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。委托方或当事人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 本报告仅对估价对象价值作出合理估测，不作为其权属确认依据。

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，本评估机构保留报告解释权。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签章	签章日期
师琼芬	5320110059		2021.7.29
康海霞	5320160014		2021.7.29

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设条件：

(一)一般假设

1. 根据估价委托人提供估价对象的《房屋所有权证》、《土地使用权证》权属证书原件及复印件。估价对象面积、用途等数据依据《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》、《不动产登记信息查询结果证明》所反应的产权信息，假定现场查勘情况与《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》、《不动产登记信息查询结果证明》、《不动产登记证明》、《中华人民共和国国有土地使用证》、《房屋所有权证》所反映的信息相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人、禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提，申请执行人、禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心、应对其资料的真实性负责。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

2. 我们对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定估价对象是安全的。

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. 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。

5. 本次估价假设目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定前提下进行估价，即估价中所涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。

(二)未定事项假设：无。

(三)背离事实假设：无。

(四)不相一致假设：无。

(五) 依据不足假设:无。

二、估价限制条件

1. 本报告评估结果包含与房地产不可分割的水、电以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。

2. 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。

3. 未经本估价机构及委托方的书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4. 本估价报告的全部或部分内容、参考资料不得发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

5. 本估价报告有效期为一年（自报告出具之日起计算）。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价，特请报告使用者注意。

6. 报告中所使用的币种为人民币。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：禄劝彝族苗族自治县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江苏天元房地产评估造价集团有限公司云南分公司

负责人：师琼芬

营业场所：云南省昆明市五华区人民中路 39 号银顺广场（傲城）B1-8-200 室

统一社会信用代码：91530121MA6K35RWXD

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估证字 JS10014

有效期限：2020 年 09 月 29 日至 2023 年 09 月 29 日

企业性质：有限公司分公司

联系电话：0871-63601955

三、估价对象

1. 估价对象实物状况

1.1 估价对象区域概况

据委托方提供的资料和估价人员现场勘察，估价对象位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧，设计用途为住宅，实际用途为住宅，住宅底商，位于县城中心道路秀屏路中段。区域绿化一般，周围住宅小区较多，人流量较大，治安状况良好，区域内无工厂，商业繁华程度一般。

1.2 建筑物实物状况

估价对象位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧住宅，房屋结构为混合结构，总层数为 5 层，估价对象位于 1-5 层（实际楼层为 1-6 层，顶层为后期加盖）。外墙为墙砖饰面，至价值时点，装修状况如下：

住宅地面贴地板砖，墙面、顶面刷乳胶漆、石膏线条，不锈钢防盗门。

2. 权益状况

2.1.1 不动产登记信息

不动产登记证号	禄房权证禄字第 2004001030号、禄 房禄共字第 200400480号		证书编号	-
房屋坐落	禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧			
受理号	-			
不动产权利人	刘勇	身份证号	530128196202070617	
共有人	王继英	产别	私有	
设计用途	住宅			
建筑面积 (m ²)	751.2			
建筑结构	混合结构			
所在层数/总层	1-5/5			
产权来源	-			
建筑年代	1998			
登记时间	-			
他项权利	-			
房屋他项权证证号	-			
限制情况	已限制			
备注	产权是否有效：是 是否有预告：否 是否有预抵：否 是否抵押：是 是否查封：否； 是否有异议：否			

根据委托方提供的不动产登记信息资料，至价值时点，估价对象房屋房屋所有权人为刘勇，土地所有权属于国家。

本次估价范围包括估价对象房屋所有权及其占用范围内的土地以及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。

3. 区位状况

(1) 位置：估价对象位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧，估价对象四至位置为：东至掌鸠河南路，南至屏山路，西至秀屏路，北至掌鸠河西路，估价对象位于屏山镇中心位置。

(2) 道路通达度：区域内道路有十字街等均为主要出行道路，道路通达度较好。

(3) 公交便捷度：附近有公交线路经过，无交通管制，道路通达度较好，出行方便无交通管制，交通便捷度较好。

(4) 该住宅外有露天停车位，附近有路边车位，区域停车供需情况较好，停车方便度较方便。

(5) 自然环境及景观：估价对象所在区域地势平坦，无空气和水等污染源，周边自然景观条件较好。

(6) 人文环境：附近有地税局职工宿舍区等住宅小区，人口密度较密集，治安状况较好，居住氛围好。

(7) 基础设施完善度：区域市政设施达到基本配置“六通一平”标准。

(8) 公共配套设施：估价对象位于禄劝县城核心腹地，周边有禄劝屏山镇中学等教育机构；有禄劝现代医院等医疗机构；有云珠超市、有欣宏超市、欧尚超市等社区超市；有中国农业银行等金融机构；有旺哥特色小肉串、淘气鬼油炸蚂蚱等生活配套服务设施，公共配套设施好。

综上，估价对象区位状况较好。

四、估价目的

本次估价目的是为委托方确定拍卖标的提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点

本次价值时点为 2021 年 7 月 16 日，此价值时点为估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

■ 市场价值

房地产市场价值为房地产在价值时点的公开市场价值。

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。

七、估价依据

（一）行为依据

1. 禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书（2021）云 0128 法鉴字 028 号

（二）法律、法规和政策文件：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院司法解释
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》；
7. 《城市房地产开发经营管理条例》；
8. 《云南省城市房地产开发交易管理条例》；
9. 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
10. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
11. 云南省人民政府和云南省建设厅、国土资源厅颁发的有关文件；
12. 昆明市人民政府颁发的有关文件。

（三）技术依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GBT 50899-2013）

（四）其他依据

1. 现行市场相关调查；
2. 本公司房地产评估鉴定人员收集的相关资料；
3. 委托方提供的有关资料；

(五) 受托估价方掌握的有关资料

1. 估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料
2. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料
3. 估价对象所在地统计资料
4. 估价对象所在地城市规划资料
5. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料
6. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
7. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
8. 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片
9. 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口、房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料

八、估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、替代原则、价值时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则：

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

1、技术路线

本次对房地产市场价值进行评估，求取估价对象房地产在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

2、估价方法选择

房地产估价常用的方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种方法。

选用的鉴定方法：

估价对象设计用途均为住宅，作为住宅房地产市场上能够找到类似交易实例，市场成熟度较高，故采用市场比较法评估估价对象公开市场价值。

未选用的鉴定方法：

估价对象设计用途为住宅，周边同类物业销售案例较多，市场情况良好。而成本法本质是生产费用的成本价值，不能反映当前估价对象的客观市场价值，故本次评估我们不采用成本法。

估价对象设计用途为住宅，结合区位条件，认为估价对象维持现状最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故本次评估我们不采用假设开发法。

估价对象证载规划用途为住宅，以自用为主，不具有收益或潜在收益，因此收

益法也不适用。

综上此次评估采用市场比较法。

3、估价原理

市场比较法

评估思路为：采用市场比较法选取可比实例，经过修正，并对修正后的价格进行加权平均得到估价对象的市场价值。

市场比较法公式：

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \delta \times \epsilon$$

市场比较法是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。

市场比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

市场比较法估价技术路线：

- (1) 在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。
- (2) 从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：
 - ①可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；
 - ②可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；
 - ③可比实例与待估房地产的建筑结构相同；
 - ④可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3)将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区域因素、实物状况和权益状况等方面进行调整，求取估价对象比较价值。

① 交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

② 市场状况调整：

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③ 区域状况调整：

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④ 实物状况调整：

$$\delta = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤ 权益状况调整

$$\varepsilon = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

(4) 将上述求得的各比较价值采取简单算术平均法，求取估价对象单位价值。

(5) 综合确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，经过测算，评定估算估价对象于价值时点的市场价值为人民币：叁佰零柒万玖仟玖佰贰拾元整（¥3,079,920）。



估价对象评估结果明细表

序号	坐落	结构	楼层（所在层/总层）	房屋所有权证号	房屋所有权人	设计用途	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	总价（元）
1	禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧	混合结构	1-5/5	禄房权证禄字第2004001030号	刘勇	住宅	751.2	4100	3079920
				禄房禄共字第200400480号	王继英				
合计							751.2	-	3079920

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签章	签章日期
师琼芬	5320110059		2021.7.29
康海霞	5320160014		2021.7.29

十二、实地查勘期

2021年7月16日。

十三、估价作业日期

2021年7月16日至2021年7月29日。

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告自完成估价报告之日起壹年内有效。

十五、估价对象变现能力分析

提请报告使用人注意估价对象的变现能力。因为在将房地产转换为现金时，存在资金损失和不能快速变现的可能性。变现能力分析一般包括拟处置房地产的通用性、可分割转让性或者独立使用性，在拍卖或者变卖时最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序。

1. 影响变现能力的一般因素：房地产价值量的大小、用途、区域市场状况等均影响其变现能力。大宗的房地产因为价值量大而较小宗房地产变现困难；用途差异性也在一定程度上影响房地产的变现能力，通常商业和居住用途的房地产较工业用房地产在拍卖时更易接近当时正常的市场价格水平；若房地产所处区域市场交易活跃将有利于变现，若市场发育不够、交易较少，其变现能力较低。

2. 通用性分析：通常某一类型的房地产只适合于一部分特定的购买者，若房地产的适用面较广，即具有较强通用性，则其变现能力较强。估价对象房产规划用途为住宅，其所处区位住宅物业集聚程度较高，这些因素使估价对象整体可通用于住宅，其自身设计也满足居住的需要，就此来看，估价对象在法定用途内的通用性较强。

3. 可分割转让性分析：可分割转让性是以分割后的房地产各自是否具有独立使用性为前提来判断其可行性或优劣程度的。本次估价对象整体独立使用性较强，不宜分割使用、转让，除非当事人协商一致并处理好公用部位及设施的使用权利，达到各自独立使用的条件。此外，整体房地产分割后的变现能力相对较低，若一宗土地上的建筑物连同占用的土地分割，局部分割和整体处理必然相互制约，从而降低变现能力。

4. 变现时间长短及变现过程中的税费：处置房地产时，其变现的时间长短以

及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高。变现过程中发生的税费主要涉及营业税、土地增值税、契税、印花税以及拍卖佣金、综合服务费等费用。此外，房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款）需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电费用、物业管理费等。

5. 房地产权利状况：估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 变现价格与市场价格的差异程度：根据本次估价对象实际状况，假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、价值量一般，住宅、住宅类房地产需求面较好、潜在购买群体较多但由于拍卖等心理因素的影响，最可能实现的价格一般比评估的市场价值要低。

十六、未来市场风险分析

估价对象存在市场价值未来下跌的风险，预期可能导致房地产市场价值下跌的因素主要有以下几方面：

1. 估价对象使用和维护情况

房地产使用寿命长久，使用过程中，房屋建筑物的自然老化和使用磨损，将导致建筑物的市场价值下跌；维修保养是否到位，也是影响市场价值的因素之一，若维修不到位、不及时，将导致建筑物市场价值下跌的速度加快。

2. 估价对象使用功能的限制

由于使用者观念的改变或对房地产的使用功能有更高的要求，更先进的建筑技术、建筑设计的产生，造成估价对象的使用功能落后，都可能导致估价对象的市场价值下跌。估价对象作为住宅房地产，其使用功能能够满足居住的需要，不会因使用功能落后而造成估价对象市场价值下跌。

3. 区位状况的改变

房地产具有位置的固定性,房地产价值受其所在的自然地理位置和社会经济位置的影响,若估价对象所处的自然环境及人文环境恶化、区域内交通堵塞、城市规划等对房地产使用产生限制,将导致估价对象的市场价值下跌。

4. 房地产市场供求变化

房地产价格是由房地产的供给和需求这两种相反的力量共同作用的结果,当供给一定,需求增加,则价格上升,需求减少,则价格下降;当需求一定,供给增加,则价格下降,供给减少,则价格上升。若房地产未来市场供给过量或需求不足,将导致估价对象的市场价值下跌。近年来,我国经济处于健康稳定的发展阶段,持续保持增长状态,对土地的需求日益增加,而土地的稀缺性却是显而易见的,虽然国家、地方政府出台了一系列稳定房价的政策,起到了抑制房价快速上涨的作用,但类似估价对象的区位稀缺性仍然较为突出,因此,目前该因素不会成为估价对象市场价值呈下降趋势的推手。

5. 房地产价格政策的影响

房地产价格政策是指政府对房地产价格高低的态度以及采取的干预方式、措施等。房地产价格政策抽象来看可分为两类:一类是高价格政策;一类是低价格政策。若政府根据经济发展的需要,采取低价格政策,将可能导致估价对象的市场价值下跌。

十七、其他需要说明的事项

1. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程,将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

2. 本估价结果仅供委托方、报告使用者参考,最终拍卖须根据拍卖发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况、央行关于房地产信贷及风险控制的政策等因素综合确定。

3. 关于估价对象权属的合法性、有效性，登记机关将在办理转让登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注这一点。

十八、报告使用提示

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，报告使用者需注意估价对象自身状况变化及其所在房地产市场变化情况。

2. 报告评估价值是为确定房地产公开市场价值，报告使用者应合理使用评估价值。

3. 建议报告使用者定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

4. 有关部门制定的各项房地产调控政策、房地产使用人及关联方的财务风险、法律风险等，可能导致估价对象的潜在风险。委托方和报告使用者须关注拍卖期间可能产生的潜在风险。

附 件

- (1) 估价对象照片
- (2) 估价对象位置图
- (3) 禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书
- (4) 不动产登记信息查询结果证明
- (5) 不动产登记证明
- (6) 中华人民共和国国有土地使用证
- (7) 房屋所有权证
- (8) 估价机构营业执照复印件
- (9) 估价机构资格证书复印件
- (10) 注册估价师资格证书复印件

估价对象照片









估价对象位置图



禄劝彝族苗族自治县人民法院

司法鉴定委托书

(2021)云0128法鉴字028号

江苏天元房地产评估造价集团有限公司云南分公司：

我院向你公司移送的刘勇与王继英合同纠纷一案，需要对刘勇、王继英名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧房产（不动产登记号：禄字第2004001030号、禄共字第200400480号）无进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》



督办人：张靖宇

电话：13888921535 传真：_____

委托鉴定要求

- 1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；
- 2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；
- 3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。
- 4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》5份，同时附鉴定费发票及复印件。
- 5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

不动产登记信息查询结果证明

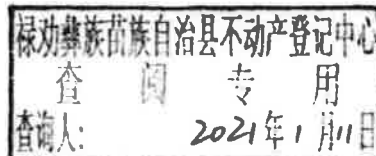
不动产权利人	刘勇		身份证号	530128196202070617							
不动产登记证号 (或所有权证号, 或土地证号)			禄字第2004001030号、禄共字第200400480号								
房屋坐落	禄劝彝族苗族自治县屏山镇秀屏路中段下侧										
产权来源			登记时间								
共有人信息	共有人姓名	身份证号		共有证号							
	王能英	530128196305260624		禄字第2004001030号、禄共字第200400480号							
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	分摊土地面积					
	B2RZ3763		1	751.2	住宅						
土地状况	使用权类型		使用权面积	地类(用途)		终止日期					
	国有建设用地使用权		161	城镇住宅用地		2069-08-30 00:00:00					
不动产登记限制信息											
产权是否有效	是	是否有预告	否	是否有预抵	否	是否有抵押	是	是否有查封	否	是否有异议	否

备注:

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供 _____ 等使用

禄劝彝族苗族自治县
不动产登记中心

出具日期: 2021 年 01 月 11 日 09 时 49 分



不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制
 编号 NO 53000788968

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	排劝彝族自治县委农村信用合作联社营业部
义务人	刘勇、王健英、刘美淑
坐落	排劝县城关区屏山路40号等2户
不动产单元号	530128 101210 GB00148 F00010001等
其他	原不动产权证明号:云(2017)禄劝县不动产权证明0000593号 不动产证书号:禄字第20070511号 抵押方式:一般抵押 被担保主债权数额:450万元; 评估价值:650.52万元 履行债务期限:2018年08月09日起至2019年05月09日止 抵押面积:1253.24平方米 债务人:禄劝博汇家具销售有限公司

108

刘勇

中华人民共和国建设部监制

建设部注册

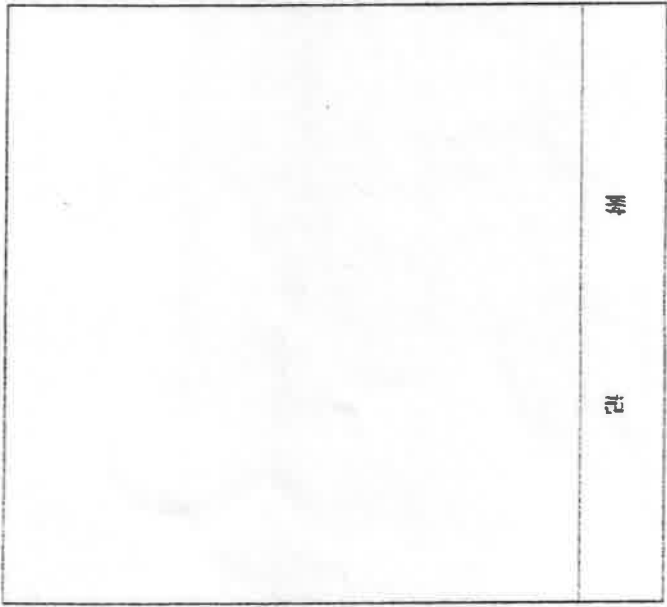
房屋权证 豫字第 2004001030 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		同勇		房屋坐落		昆明市盘龙区白塔山街道办事处中营1号	
丘(地)号		H020041222001		产别		私房	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	使用面积
	1		砖混结构	6		101.1	71.1
共有权人姓名 第 1 人 共有权证号 H020041222001B0 至 ——							
土地使用情况摘要							
土地证号	使用面积(平方米)			使用期限 年 月 日至 年 月 日			
权属性质	设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
同勇	抵押	3000000	2014.12.25	2016.12.25			

21

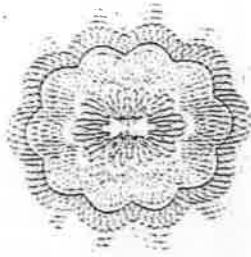


附 记

填发单位(盖章):
填发日期: 2014 年 12 月 25 日

111

中华人民共和国建设部监制
建房注册号：430011



刘勇

禄房禄共字第200400480号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋共有权人的合法权益，对共有权人申请登记的本证所列范围内的共有权利，经审查属实，特发此证。



3

112

房屋共有人	王继英		
房屋所有权证书号	2004001030		
房屋坐落	禄劝彝族苗族自治县屏山彝族乡屏路中段下侧		
房屋建筑面积 (平方米)	751.20		
共有人所占份额	共同共有		
设定他项权利摘要			
权利人	设定日期	约定期限	注销日期
禄劝信用社	2021.03.22	无固定期限	2027.12.31

文

附 记

填发单位 (盖章):
填发日期: 2001年12月28日

29

1	0.00					
2	0.00					
3	0.00					
4	0.00					
5	0.00					
6	0.00					
7	0.00					
8	0.00					
9	0.00					
10	0.00					
11	0.00					
12	0.00					
13	0.00					
14	0.00					
15	0.00					
16	0.00					
17	0.00					
18	0.00					
19	0.00					
20	0.00					
21	0.00					
22	0.00					
23	0.00					
24	0.00					
25	0.00					
26	0.00					
27	0.00					
28	0.00					
29	0.00					
30	0.00					
31	0.00					
32	0.00					
33	0.00					
34	0.00					
35	0.00					
36	0.00					
37	0.00					
38	0.00					
39	0.00					
40	0.00					
41	0.00					
42	0.00					
43	0.00					
44	0.00					
45	0.00					
46	0.00					
47	0.00					
48	0.00					
49	0.00					
50	0.00					
51	0.00					
52	0.00					
53	0.00					
54	0.00					
55	0.00					
56	0.00					
57	0.00					
58	0.00					
59	0.00					
60	0.00					
61	0.00					
62	0.00					
63	0.00					
64	0.00					
65	0.00					
66	0.00					
67	0.00					
68	0.00					
69	0.00					
70	0.00					
71	0.00					
72	0.00					
73	0.00					
74	0.00					
75	0.00					
76	0.00					
77	0.00					
78	0.00					
79	0.00					
80	0.00					
81	0.00					
82	0.00					
83	0.00					
84	0.00					
85	0.00					
86	0.00					
87	0.00					
88	0.00					
89	0.00					
90	0.00					
91	0.00					
92	0.00					
93	0.00					
94	0.00					
95	0.00					
96	0.00					
97	0.00					
98	0.00					
99	0.00					
100	0.00					

文

—— 中华人民共和国 (2001) 年第 71 号

中华人民共和国
国有土地使用证

中华人民共和国国土资源部制

国土资源部

N 9 011698007

5

115

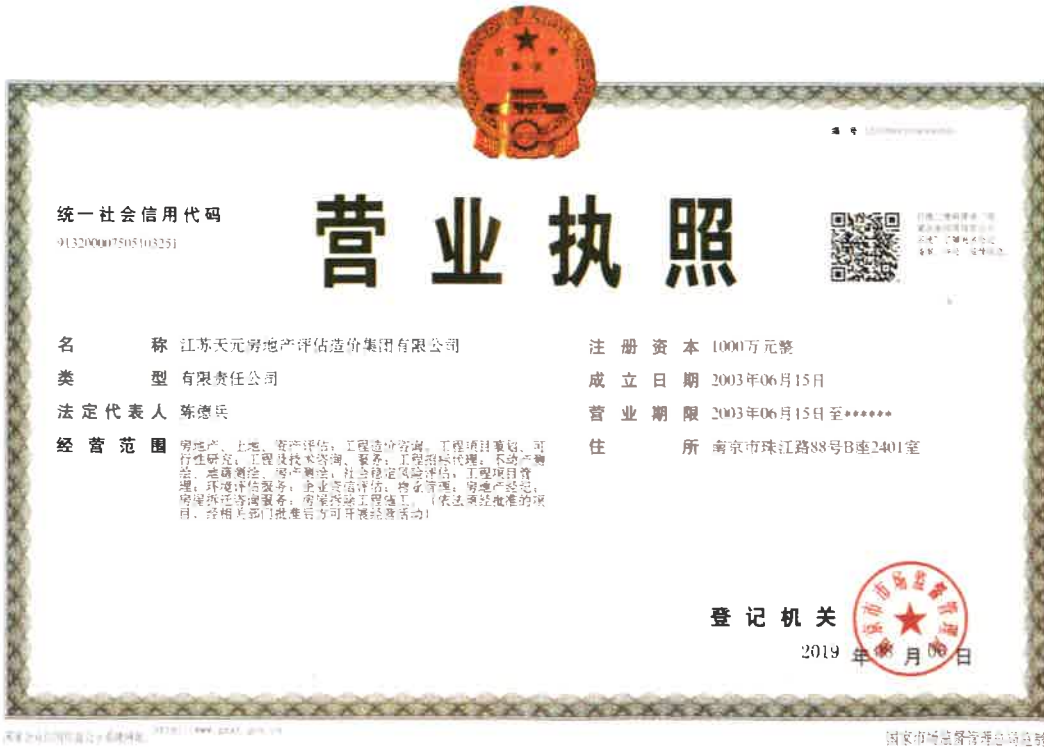
土地使用者	刘 勇		
座 落	环城路开发带		
地 址	住宅	图 号	
川 途	住宅	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2026年11月31日
使用权面积	161.0 m ²		
其中共用分摊面积			



刘 勇

日期	记 录 内 容

6







中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00244332

姓名 / Full name
邹琼芬

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
300113196512194822

注册号 / Registration No.
5320110059

执业机构 / Employer
江苏天元房地产评估造价集团有限公司云南分公司

有效期至 / Date of expiry
2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00244333

姓名 / Full name
廖海霞

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
150203198009233329

注册号 / Registration No.
5320160014

执业机构 / Employer
江苏天元房地产评估造价集团有限公司云南分公司

有效期至 / Date of expiry
2023-4-11

持证人签名 / Bearer's signature

