

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：禄劝县城秀屏路 193 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：禄劝彝族苗族自治县人民法院

委托号：（2022）云 0128 法鉴字 044 号

房地产估价机构：云南静优房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张成栋（注册号 5320190038）

自文福（注册号 5320150068）

估价报告出具日期：二〇二二年八月二日

估价报告编号：云南静优房估字【2022】第 081177 号

## 致估价委托人函

### 禄劝彝族苗族自治县人民法院：

承蒙贵院的委托，我公司本着“独立、客观、公正、合法”等原则，对潘尔富、欧银萃拥有产权的，位于禄劝县城秀屏路193号（建筑面积为669.50m<sup>2</sup>）住宅房地产进行市场价值评估，其基本信息详见《估价结果明细表》。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象包括禄劝县城秀屏路193号住宅房产及所占土地，财产范围包括房屋的所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的使用权、与估价对象不可分离的装修及附属于房屋的设施设备部分，不包括动产（可移动的家具及装饰品等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象名称、坐落、产权证号、所在楼层/总楼层、权属、用途、规模等基本信息详见《估价结果明细表》。

**价值时点：**2022年07月28日。

**价值类型：**依据估价目的，确定此次估价的价值类型为市场价值。

**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。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**本估价机构估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序，在认真分析现有资料、实地查勘与市场调查的基础上，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，充分考虑与市场价值有关的各项因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，经过分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

**总价：¥2155790元；大写贰佰壹拾伍万伍仟柒佰玖拾元整（取整至个位）。**

单价：¥3220元/ m<sup>2</sup>（取整至拾位）

## 估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	坐落	房屋所有权证号	所在楼层/总楼层	建筑结构	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	潘尔富 欧银萃	禄劝县城秀屏路 193号	禄劝县房权证 禄劝字第 20130777号	1-5/5	混合	住宅	669.50	3220	2155790
合 计							669.50	-	2155790

## 特别提示：

1、上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

2、报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件，估价报告使用注意事项”认真阅读，以免使用不当，造成损失！欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

云南静优房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（盖章）：

二〇二二年八月二日

# 目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 2 -
房地产估价结果报告.....	- 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.....	- 9 -
六、价值类型.....	- 9 -
七、估价原则.....	- 9 -
八、估价依据.....	- 11 -
九、估价方法.....	- 12 -
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、估价作业期.....	- 13 -
<b>附 件.....</b>	<b>- 14 -</b>
附件一、《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》； .....	- 14 -
附件二、估价对象实地查勘照片； .....	- 14 -
附件三、估价对象位置示意图； .....	- 14 -
附件四、相关当事人及登记单位提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产 登记信息查询结果证明》、《房屋信息查询摘抄表》复印件； .....	- 14 -
附件五、云南静优房地产土地资产评估有限公司营业执照及估价资质证书复印件； .....	- 14 -
附件六、云南静优房地产土地资产评估有限公司注册房地产估价师资格证书复印件。 ...	- 14 -

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本次估价注册房地产估价师张成栋、估价人员阚尧周已于价值时点 2022 年 07 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张成栋	5320190038		2022 年 08 月 02 日
自文福	5320150068		2022 年 08 月 02 日

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、本次估价所涉及的估价对象权利状况和建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋信息查询摘抄表》等资料为准，假设上述资料合法、真实、准确、完整，并且与事实相符；

3、我们已对估价对象房屋安全、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。

4、我们未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件上记载建筑面积为计算依据。

5、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。本次估价结果未考虑估价对象上市交易缴纳的各种税费。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

7、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。

8、本次估价时未考虑国家及地区宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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；

9、本次估价结果未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、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。

10、估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

11、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次评估人民法院未能提供评估对象有关欠缴税金及相关费用的有关书面材料；房

地产估价机构经过尽职调查仍未能获取评估对象有关欠缴税金及相关费用的书面材料，本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

12、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本次评估人民法院未能提供评估对象有关租赁权、用益物权及占有使用情况的有关书面材料，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握评估对象有关用益物权及占有使用情况的书面材料，本次假定评估对象不存在用益物权及占有使用情况。

## （二）未定事项假设

1、本报告出具的价值包含了国有土地使用权价值。若至价值时点止，权利人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照相关规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、根据委托方提供的资料未记载建筑物的建成年代，估价委托人亦未提供相关建成年代资料，本次估价建筑物的建成年代以实地调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## （三）背离事实假设

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》涉执房地产处置司法评估结果不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对评估结果的影响为评估假设前提。

## （四）不相一致假设

本次估价对象权利人潘尔富、欧银萃，估价委托人为禄劝彝族苗族自治县人民法院与权利人不一致，本报告不对估价委托人与权利人之间的授权关系作出界定，仅评估房地产市场价格。

## （五）依据不足假设

1、估价对象部分出租、部分空置，由于承租人未按《现场查勘告知书》要求联系我公司估价人员进行复勘，故估价人员无法进入评估对象 2-5 层内部查勘，估价人员仅能对估价对象外部状况和区位状况进行实地查勘。经向产权人了解，估价对象作为出租屋对外招租，为简单装修，本次评估估价对象内部装修情况假设为：简装。

2、由于估价委托人、产权人（或权利人）未能提供估价对象有关他项权利限制资料，注册房地产估价师进行了尽职调查，受不动产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价

师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整且不存在居住权、地役权等他项权利限制为假设前提。

3、估价对象《房屋所有权证》记载总楼层为5层，未记载所在层；《不动产登记信息查询结果证明》记载所在层为1层；《房屋信息查询摘抄表》记载总层数为5层，未记载所在层。经估价人员现场查勘，估价对象所在楼层为1-5层，总层数为5层，每层面积相似。我们未对房屋建筑面积进行专业测量，经估价人员对面积简单复核，1层开间约6米，进深约2米，建筑面积约为120m<sup>2</sup>，5层总面积约为600m<sup>2</sup>与证载669.5平方米相差不大，本次估价设定估价对象所在楼层为1-5层。

#### （六）估价报告使用限制

1、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。

2、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。

3、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会使用。

4、本估价报告自出具之日起一年内有效（即：自2022年08月02日起至2023年08月01日止），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会使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本估价报告专为估价委托人所使用。未经本估价机构书面同意，不得将估价报告向委托人、使用人和报告审查部门以外的任何单位和个人提供；本报告的全部或部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何公开方式公开发表。



7、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。

8、本估价报告的附件是本报告重要的组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。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，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

9、本估价报告由云南静优房地产土地资产评估有限公司负责解释。

#### （七）需要特殊说明的事项：

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、我们对委托人提供的与本次估价相关的资料进行了审慎检查但无法向政府有关部门和相关单位、个人进行核实。委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、本评估价格为单纯的房地产价值，估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

4、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。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担当事方最终决策定价的责任。

6、本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致时，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；房地产市场的波动及快速变现可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价格产生的影响。

8、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，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估价值的影响。如上述条件发生变化，

估价结果需作相应调整。

9. 涉执房地产司法处置项目，当评估对象被迫转让及处置后可能存在被执行人不自愿配合交付的风险，本次评估没有考虑该风险对评估结论的影响，在此提请报告使用者予以关注该风险引发的纠纷和经济损失。

10. 根据估价人员现场勘察，标的物现存在租约限制，但具体租赁情况不详，本次估价结果不考虑租约限制对标的物市场价值的影响，提请报告使用人注意。

11、委托人及相关当事方未聘请专业机构对估价对象进行专业检测和鉴定。本次估价，估价人员仅对估价对象进行一般性查勘，因此不能确定估价对象现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题，估价所必需的技术数据通过现场获取，因而导致存在的可能影响估价对象价值的瑕疵事项，在委托人及相关当事方未作特殊说明而估价人员根据执业经验一般不能获取的情况下，估价机构及估价人员不承担相应责任，也不对估价对象质量提供任何形式的保证，在此特予以说明。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：禄劝彝族苗族自治县人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：云南静优房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：魏华

住所：云南省昆明市五华区南屏街5号云南信托大厦B座2703号

估价机构资质级别：壹级

房地产估价机构备案证书号：云建房证估字第209号

联系人：魏华

联系电话：13888580006

### 三、估价目的

为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、估价对象名称及财产范围：

本次估价对象为禄劝县城秀屏路193号住宅，财产范围包括房屋的所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的使用权、与估价对象结构不可分离的装修及附属于房屋的设施设备部分，不包括动产（可移动的家具及装饰品等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象实物状况、权益状况、区位状况描述与分析

（1）标的物名称：禄劝县城秀屏路193号

（2）权证情况：

根据相关当事人提供的《房屋所有权证》复印件，产权证号为：禄劝县房权证禄劝字第20130777号；

(3) 标的物所有权人及共有人：潘尔富、欧银萃

(4) 价值时点：2022年07月28日

(5) 标的物现状：

① 房屋用途：证载用途为住宅；现状用途1层作为商业用房；2-5层作为住宅

② 土地性质：出让，城镇单一住宅用地

③ 是否腾空：未腾空

④ 租赁情况：1层出租，其余楼层租赁情况不祥

⑤ 经营情况：1层由云鑫五金筛网总汇经营使用，其余楼层由产权人自主对外招租

(6) 权利限制情况：

① 查封：已查封，详见下表

序号	限制类型	限制机关	限制期限	限制文号
1	执法查封	刘兴云	/	(2020)云0128执133号
2	轮候查封	许艳文	/	(2020)云0128执213号
3	轮候查封	张玉凤	2022年07月25日 -2025年07月24日	(2022)云0128执489号

② 抵押：已抵押

(7) 标的物介绍：

① 建筑面积：669.50 m<sup>2</sup>

② 房屋建筑年代：2000年

③ 建筑结构：混合结构

④ 住宅装修情况：设定为简装

⑤ 房屋朝向：东西

⑥ 房屋楼层：现状为1-5/5

⑦ 花园：无

⑧ 周边配套：学校：禄劝屏山中学、屏山小学、禄劝第一中学；超市：

清甜百货店、引富超市、金艳百货店；农贸市场：赢鑫农贸市场、向阳集贸市场等，配套设施较齐全。

⑨ 位置状况描述开发程度：估价对象位于禄劝县城秀屏路 193 号，周边无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以汽车为主，出行便捷度一般，小区大门临城市主干道。估价对象所在区域房地产类型以住宅为主，绿化程度较好，自然环境较好，所在区域人文环境条件较好。

(8) 欠费情况：估价对象无专业物业管理，水电费自主缴纳，欠费情况不祥。

## 五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》，人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准；人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

人民法院未明确价值时点，本次评估以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，即 2022 年 07 月 28 日。

## 六、价值类型

本次估价是为司法处置提供价值参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价值评估，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次评估的价值定义为估价对象在价值时点现状利用条件下房地产市场价值。

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、估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册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。具体地说，“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则，公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

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。房地产估价应以依法判定的估价对象实物状况、区位状况、权益状况为前提进行，做到评估价值与依法判定的房地产状况相匹配。依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利，具体地说，1）、依法判定的权利类型及归属，应以不动产登记簿、权属证书及有关合同（如租赁权应依据租赁合同）等为依据；2）、依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据；3）、依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；4）、依法判定的其他权利，评估出的价值应符合国家的价格政策。

## 3、价值时点原则

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。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为：2022年07月28日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

## 4、替代原则

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偏差在合理的范围内。要求估价结果不得非合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价格来确定估价对象的客观合理价值，体现了替代原则。

## 5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使估价对象价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时符合以下四个标准：（1）法律上允许；（2）技术上可能；（3）财务上可行；（4）价值最大化。

根据委托人提供的相关资料，估价对象房屋证载用途为住宅，估价人员分析认为，保持证载用途使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，即本估价报告以估价对象作为住宅使用为前提进行估价。

## 八、估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、法规、政策性文件

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》
- （2）《中华人民共和国土地管理法》
- （3）《中华人民共和国城乡规划法》
- （4）《中华人民共和国资产评估法》
- （5）《中华人民共和国民法典》
- （6）《城市房地产转让管理规定》
- （7）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- （8）《人民法院司法鉴定工作暂行规定》
- （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》
- （10）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
- （11）《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》
- （12）《人民法院委托评估工作规范》
- （13）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

### 2、本次估价的技术标准、规程、规范

- （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、估价委托书及委托人提供的有关资料

- （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 044 号

(2) 相关当事人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等有关资料

#### 4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 本估价机构估价人员对估价对象的实地查勘记录及市场调查记录
- (2) 本估价机构掌握的房地产市场状况、同类房地产市场交易数据等相关资料
- (3) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法选用

本次采用比较法进行估价。

### 2、估价技术路线

采用比较法估价的技术路线为：根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、交易状况、区位状况、实物状况、权益状况五个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

比较法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 十、估价结果

本估价机构估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序和技术标准，在认真分析现有资料、实地查勘与市场调查的基础上，依据相关法律法规及估价委托人提供的产权资料和我们实地查勘的情况，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，采用比较法对估价对象进行评估，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 07 月 28 日的市场价值为：

**总价：¥2155790元；大写贰佰壹拾伍万伍仟柒佰玖拾元整（取整至个位）。**

**单价：¥3220元/ m<sup>2</sup>（取整至拾位）**

### 估价结果明细表

币种：人民币



序号	房屋所有权人	坐落	房屋所有权证号	所在楼层/总楼层	建筑结构	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	潘尔富 欧银萃	禄劝县城秀屏路 193号	禄劝县房权证 禄劝字第 20130777号	1-5/5	混合	住宅	669.50	3220	2155790
合 计							<b>669.50</b>	-	<b>2155790</b>

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张成栋	5320190038		2022年08月02日
自文福	5320150068		2022年08月02日

参加本次估价的估价人员（签名）：

签名日期：2022年08月02日

## 十二、实地查勘期

2022年07月28日至2022年07月28日

## 十三、估价作业期

2022年07月28日至2022年08月02日

云南静优房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月二日

## 附 件

附件一、《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》；

附件二、估价对象实地查勘照片；

附件三、估价对象位置示意图；

附件四、相关当事人及登记单位提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋信息查询摘抄表》复印件；

附件五、云南静优房地产土地资产评估有限公司营业执照及估价资质证书复印件；

附件六、云南静优房地产土地资产评估有限公司注册房地产估价师资格证书复印件。