

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云瑞估 B2022[F-048]

委托书号：（2022）云 0128 法鉴字 087 号

估价项目名称：禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号

房屋房地产市场价格评估

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：云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陆莹（注册号：5320160065）

郑胜余（注册号：5320180032）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 30 日

# 云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

## 《涉执房地产处置司法评估报告》

### 摘 要

|           |      |  |   |
|-----------|------|--|---|
| 标的名称      |      | 禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号   |   |
| 委托书号      |      | (2022) 云 0128 法鉴字 087 号  |   |
| 评估鉴定基准日   |      | 2022 年 9 月 8 日   |   |
| 标的物<br>状况 | 房产证号 | 2605 号：禄劝县房权证禄权字第 20151028 号<br>2705 号：禄劝县房权证禄权字第 20151025 号   |   |
|           | 权利人  | 王钢   |   |
|           | 房屋用途 | 住宅   |   |
|           | 建筑面积 | 两套房屋每套面积均为 91.58 平方米，合计 183.16 平方米   |   |
|           | 土地情况 | 使用权类型：国有建设用地使用权；<br>土地用途：商业住宅用地；<br>终止日期：2081-04-12  |   |
|           | 查封情况 | 被禄劝彝族苗族自治县人民法院查封   |   |
|           | 其他情况 | 2605 号房屋现状户型为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台，其中 1 室为后期改造，室内为普通装修，地面地砖或复合木地板，客厅墙面贴墙纸，卧室墙面为乳胶漆，厨卫墙面为墙砖，顶面装饰吊顶，厨卫集成吊顶，厨房安装整体橱柜，卫生间带蹲便器、小型柜式洗漱台等基本洁具，维护使用状况较好。 | 由于客观原因，估价人员实施现场查勘时，无法进入 2705 号房屋室内，本次评估结合《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分户平面图》记载的面积、户型，并对内部布局及室内装修进行合理假定，假设房屋内部布局未做重大修改，且室内装修为普通装修。 |
| 区域配套设施    |      | 1、公共基础设施：区域内通路、供水、供电、通讯、通气等基础配套设施已成熟完善；  |   |

|           |          |   |                   |
|-----------|----------|---|-------------------|
|           |          | <p>2、交通条件：以城市道路为主，小区四周除掌鸠河南路、京昆线外，另有多条规划道路相互交错形成路网，估价对象附近有1路、2路公交运行，设禄劝世纪中心公交站，1路贯通禄劝县城南北，另有网约车、出租车、共享电动车（或自行车）等，附近道路无交通管制，地理位置较好，公共交通较便捷，出行较方便。</p> <p>3、公共配套设施：所在区域内分布有阳光尚居、河畔尚居、精英公寓等多个住宅小区；距离县城中心禄劝财富中心约1.3公里，该财富中心为集休闲、娱乐、购物、餐饮等为一体的商业中心，小区自带华联超市，附近沿街还分布有餐馆、银行、药店、超市、便利店等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施；分布有甫风第二幼儿园、未来星幼儿园、禄劝民族小学、逸夫小学、禄劝民族中学禄劝彝族苗族自治县第一人民医院等多种教育、医疗机构，总体而言，小区周边公共配套设施较完善，居住氛围较好。</p> |                   |
| 标的物<br>价值 | 评估价（人民币） | 单价：5279 元/m <sup>2</sup>  |                   |
|           |          | 2605 号总价为 48.35 万元  | 2705 总价为 48.35 万元 |
|           | 特别说明     | <p>1、拍卖标的物查封情况，本次估价未考虑查封情况对价值的影响；也没有考虑估价对象可能存在的原有担保物权和其他优先受偿权的影响；</p> <p>2、本次估价面积以《不动产登记信息查询结果证明》记载建筑面积为准；</p> <p>3、估价结果总价、单价均包含相应分摊的土地价值，不包含非房地产成分及债权债务等其他财产权益。</p> <p>4、根据禄劝永平物业服务有限公司提供的《情况说明》，估价对象掌鸠河·世纪中心3栋2605室、2705室未缴纳物业服务费、电梯运行电费、生活用水二次加压费、生活垃圾清运费，2605室自2019年1月1日至2022年12月31日未缴纳上述费用合计6404元，2705室自2022年1月1日至2022年12月31日未缴纳上述费用合计1601元，本次评估不考虑上述费用对估价结果的影响。</p>                         |                   |

## 致估价委托人函

禄劝彝族苗族自治县人民法院：

我公司受贵院委托，对位于禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号房屋在价值时点 2022 年 9 月 8 日的房地产市场价格价值进行评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了评估，完成了法定的估价程序，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号。

二、价值时点：2022 年 9 月 8 日。

三、价值类型：房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，即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。

四、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据

五、估价结果：

估价对象为禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号，在价值时



点 2022 年 9 月 8 日采用比较法测算出的市场价值为人民币总价：96.70 万元

（大写：玖拾陆万柒仟元整），详见下表。

| 房屋座落                           | 权利人 | 所在层/<br>总层数 | 设计<br>用途 | 建筑面积<br>(m²) | 评估单价<br>(元/m²) | 评估总价<br>(万元) |
|--------------------------------|-----|-------------|----------|--------------|----------------|--------------|
| 禄劝县城掌鸠<br>河·世纪中心 3 幢<br>2605 号 | 王钢  | 26/33       | 住宅       | 91.58        | 5279           | 48.35        |
| 禄劝县城掌鸠<br>河·世纪中心 3 幢<br>2705 号 |     | 27/33       | 住宅       | 91.58        | 5279           | 48.35        |
| 合计                             |     |             |          | 183.16       | - -            | 96.70        |

## 六、特别提示

1、鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，估价本身是一个估算（估价对象重要性价值影响因素判断、测算）过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托人（含协助查询）提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信，且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，估价结果不应当被视为对估价对象处置成交价格实现的保证。谨请估价报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注，并充分考虑其对估价结果及对应司法处置事宜的影响，以免使用不当，造成损失

3、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，如导致评估结果对应的评估估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等因素发生明显变

化时，评估结果应进行相应调整后才可使用；

4、本估价报告自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场价值变化时，需重新评估其价值；

5、在本报告有效期内，本估价机构估价人员不承担诉讼当事人（利害关系人）提供新证据对估价结果影响的责任

6、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式伍份。

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月三十日



## 目 录

|  |    |
|--|----|
| 一、估价师声明 .....                          | 1  |
| 二、估价的假设和限制条件 .....                     | 2  |
| (一) 一般假设 .....                         | 2  |
| (二) 未定事项假设 .....                       | 4  |
| (三) 背离事实假设 .....                       | 4  |
| (四) 不相一致假设 .....                       | 4  |
| (五) 依据不足假设 .....                       | 4  |
| (六) 估价报告使用限制 .....                     | 5  |
| 三、涉执房地产处置司法评估结果报告 .....                | 7  |
| (一) 估价委托人 .....                        | 7  |
| (二) 房地产估价机构 .....                      | 7  |
| (三) 估价目的 .....                         | 7  |
| (四) 估价对象概况 .....                       | 7  |
| (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 .....                         | 14 |
| (十) 估价结果 .....                         | 15 |
| (十一) 注册房地产估价师 .....                    | 15 |
| (十二) 实地查勘期 .....                       | 16 |
| (十三) 估价作业期 .....                       | 16 |
| (十四) 估价报告应用的有效期 .....                  | 16 |
| (十五) 特别事项说明 .....                      | 16 |
| 四、附 件 .....                            | 19 |
| (一) 《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》复印件 .....    | 19 |
| (二) 估价对象位置示意图 .....                    | 19 |
| (三) 估价对象实地查勘照片 .....                   | 19 |
| (四) 《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分户平面图》复印件 ..... | 19 |
| (五) 关于未交物业服务费等的《情况说明》复印件 .....         | 19 |
| (六) 房地产估价机构营业执照复印件 .....               | 19 |
| (七) 房地产估价机构备案证书复印件 .....               | 19 |
| (八) 房地产估价师注册证书复印件 .....                | 19 |

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

（二）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。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价对象的利害关系人之间没有个人利害关系或偏见。

（四）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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我们并未得到授权也没有专业上的能力对估价对象的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等进行考证，相关资料由估价委托人及估价人员至当地相关部门查询所得，若其提供资料不实造成的失误，注册估价师不承担责任。

（六）我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据相关资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助或专业意见。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：



## 二、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、根据查询到的信息，估价对象禄劝县城掌鸠河·世纪中心3幢2605号、2705号房屋已办理权属证书，但估价对象在价值时点已被查封，本次司法评估依据《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》实施，根据《房地产估价规范》及相关法律法规，无理由怀疑估价对象房地产司法处置存在法律障碍；

2、估价对象的评估结果是建立在建筑设计符合国家有关设计规范、建筑施工符合国家有关施工验收规范基础上；

3、根据《资产评估法》的相关规定，估价委托人、利害关系人提供的资料真实、合法、完整；

4、估价对象的《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》委托房屋与估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果证明》复印件、估价人员查询到的《不动产登记信息查询结果证明》原件、实地查勘时当事人指认的估价对象一致；

5、与估价对象相关的土地、规划、施工等税费已全部交清，权属明晰合法；

6、估价结果受评估材料完整性的限制以及其他客观条件的制约，利害关系人对案情及执行标的的知悉客观优于估价人员，估价人员提请利害关系人提供的估价资料可能不尽完整。为充分维护利害关系人的合法权益，一方面，在《房地产司法评估风险告知书》、《司法评估实地查勘告知书》、

《司法评估实地查勘鉴证表》中，注册估价师均提示利害关系人提供全部有关执行标的的情况与资料（含案件有关情况）。另一方面，注册房地产估价师勤勉尽责，在权限范围内就估价对象房地产权属等估价资料向有权管理部门予以部分核实。对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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定；

7、估价人员实地查勘时，没有专业能力对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假定其无建筑基础、结构等房屋安全方面的重大质量问题；

8、本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到其使用功能为假设前提；

9、估价对象能够按合法用途持续使用，估价对象配套的供水、排水、供电等设施、设备可正常持续使用；

10、至价值时点，估价机构未收到估价委托人提供的明确估价对象存在税收、水电费、供暖费等及其滞纳金，本次评估，设定估价对象房地产无前述债务，在此提醒本报告使用者注意；

11、至价值时点，估价机构未收到估价委托人提供的明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的资料，且根据实地查勘情况、结合现有资料了解分析，估价人员也未发现上述情况，故设定在价值时点，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；



## （二）未定事项假设

由于估价对象的相关资料未记载估价对象的建成年代，经估价人员实地调查，并结合在物业管理处了解的情况，以及相关资料的分析，估价对象于 2012 年左右竣工，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，假设估价对象建成于 2012 年；

## （三）背离事实假设

1、遵循《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，“司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”的规定，设定在价值时点，不考虑估价对象已被查封因素的影响；

2、根据禄劝永平物业服务有限公司提供的《情况说明》，估价对象掌鸠河·世纪中心 3 栋 2605 室、2705 室未缴纳物业服务费、电梯运行电费、生活用水二次加压费、生活垃圾清运费，2605 室自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日未缴纳上述费用合计 6404 元，2705 室自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日未缴纳上述费用合计 1601 元，本次评估不考虑上述费用对估价结果的影响。

## （四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设；

## （五）依据不足假设

由于客观原因，本次评估无法进入估价对象禄劝县掌鸠河·世纪中心 3 栋 2705 号室内，本次评估结合《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分

户平面图》记载的面积、户型，并对内部布局、室内装修及朝向进行合理假定，假设房屋内部布局未做重大修改，且室内装修情况为普装，朝向与 2605 室相同均为南向，室内水电等均可正常使用，维护状况较好。

本报告的估价结果在满足上述全部假设条件下成立。

#### （六）估价报告使用限制

1、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任；

2、本报告的估价结果仅为法院执行案件时确定财产处置参考价提供依据，不对其它用途负责；

3、本报告中估算采用的房屋估价面积为估价对象《不动产登记信息查询结果证明》记载的建筑面积；由于受客观条件限制，估价人员无法对该建筑面积进行复核；

4、本报告自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日之内有效；本报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、偶有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化，需重新评估其价值；

5、本报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的价格，若估价对象改变目前用途，其价格应重新评估；

6、本报告的结果报告部分及附件提供给估价委托人在本次估价目的下使



用，本报告的技术报告部分仅作为估价机构的存档和有关部门审阅备案使用；

7、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上；

8、本报告由云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司负责解释。

### 三、涉执房地产处置司法评估结果报告

#### （一）估价委托人

单位名称：禄劝彝族苗族自治县人民法院

单位地址：108 国道禄劝彝族苗族自治县公安局西 70 米

#### （二）房地产估价机构

机构名称：云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李欣

住所：昆明市南屏街 88 号世纪广场 C<sub>2</sub> 幢 19 楼 B-C 单元

统一社会信用代码：91530000719404129M

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第 218 号

有效期限：2021 年 04 月 23 日至 2024 年 04 月 23 日

电话号码：0871-68585451

#### （三）估价目的

为法院执行案件时确定财产处置参考价提供价值参考依据。

#### （四）估价对象概况

##### 1、估价对象范围

估价对象为禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号两套房屋，本报告评估房地产财产范围包括建筑面积共为 183.16 m<sup>2</sup>的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分及债权债务等其他财产权益。

## 2、估价对象区位状况

估价对象为禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号房屋，其所在的掌鸠河·世纪中心地处禄劝县南侧，位于绿化公园广场以南约 300 米，四周临路，东侧临掌鸠河南路，西侧临京昆线，南北两侧均为规划道路，北侧规划道路对面即为阳光尚居。

估价对象所在区域内以城市道路为主，小区四周除掌鸠河南路、京昆线外，另有多条规划道路相互交错形成路网，估价对象附近有 1 路、2 路公交运行，设禄劝世纪中心公交站，1 路贯通禄劝县城南北，另有网约车、出租车、共享电动车（或自行车）等，附近道路无交通管制，地理位置较好，公共交通较便捷，出行较方便。

估价对象所在区域内分布有阳光尚居、河畔尚居、精英公寓等多个住宅小区；距离县城中心禄劝财富中心约 1.3 公里，该财富中心为集休闲、娱乐、购物、餐饮等为一体的商业中心，小区自带华联超市，附近沿街还分布有餐馆、银行、药店、超市、便利店等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施；分布有甫风第二幼儿园、未来星幼儿园、禄劝民族小学、逸夫小学、禄劝民族中学禄劝彝族苗族自治县第一人民医院等多种教育、医疗机构，总体而言，小区周边公共配套设施较完善，居住氛围较好。区域内道路、电力、通信、有线电视等公共基础设施已成熟完善，片区规划布局较合理，发展较成熟，生活较便利，环境较好。

## 3、估价对象实物状况

### （1）土地状况

估价对象所在小区的宗地形状规则，近矩形，地面较平整，有一定坡度，地质条件良好，地基承载力较大，对建筑物基本无影响，宗地开发程度为六通一平（即宗地红线内通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

## （2）建筑物状况

估价对象所在掌鸠河·世纪中心建成于 2012 年左右，临阳光尚居，小区内部共有 10 幢高层建筑物，临街楼幢 1 层为商铺，小区内部有中心花园水景，健身设施、儿童娱乐设施、休息凉亭等，设有-1 层停车场，用于机动车及非机动车的停放，整体绿化良好，泊车方便，小区四侧道路上均设有出入口，主大门位于南侧规划道路上，有专人 24 小时值班，楼幢入口设有单元防盗门，物业管理较完善。

估价对象所在掌鸠河·世纪中心 3 幢为总层数 33 层钢混结构建筑物，地下 1 层，地上 32 层，位于小区西侧，临京昆线，共 1 个单元，2 电梯 2 楼梯 8 户设计，估价对象为 3 幢 2605 号、2705 号房，面积均为 91.58 m<sup>2</sup>，朝南，1 单元 702 号房，位于顶楼 7 层，面积为 183.16 平方米，南北朝向。估价对象 2605 号房现状户型为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫 2 阳台，其中 1 室为后期改造，室内为普通装修，地面地砖或复合木地板，客厅墙面贴墙纸，卧室墙面为乳胶漆，厨卫墙面为墙砖，顶面装饰吊顶，厨卫集成吊顶，厨房安装整体橱柜，卫生间带蹲便器、小型柜式洗漱台等基本洁具，维护使用状况较好。由于客观原因，估价人员实施现场查勘时，无法进入 2705 号房屋室内，本次评估结合《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分户平面图》记载的面积、

户型，并对内部布局及室内装修进行合理假定，假设房屋内部布局未做重大修改，且室内装修为普通装修。

### (3) 估价对象权益状况

①根据估价对象的《不动产登记信息查询结证明》，估价对象权益状况部分如下：

| 房屋坐落               | 禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢  |                     |
|--------------------|---|---------------------|
|                    | 2605 号  | 2705 号              |
| 不动产登记证号<br>(或所有权证) | 禄劝县房权证禄权字第<br>20151028  | 禄劝县房权证禄权字第 20151025 |
| 不动产权利人             | 王钢  | 王钢                  |
| 幢号                 | BZRZ3231  | BZRZ3231            |
| 房号                 | 2605 号  | 2705 号              |
| 房屋所在层              | 26  | 27                  |
| 所在层建筑面积            | 91.58   | 91.58               |
| 设计用途               | 住宅  | 住宅                  |
| 分摊土地面积             | 6.94  | 6.94                |
| 使用权类型              | 国有建设用地使用权   | 国有建设用地使用权           |
| 地类(用途)             | 商业住宅用地  | 商业住宅用地              |
| 终止日期               | 2081-04-12  | 2081-04-12          |
| 不动产限制信息            | 产权是否有效：是<br>是否有预告：否<br>是否有预抵：否<br>是否有抵押：否<br>是否有查封：是<br>是否有异议：否 |                     |

②根据估价委托人提供的《房屋现状说明》，估价对象禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号房产已被禄劝彝族苗族自治县人民法院查封，现处于居住状态。

③根据禄劝永平物业服务有限公司提供的《情况说明》，估价对象掌鸠河·世纪中心3栋2605室、2705室未缴纳物业服务费、电梯运行电费、生活用水二次加压费、生活垃圾清运费，2605室自2019年1月1日至2022年12月31日未缴纳上述费用合计6404元，2705室自2022年1月1日至2022年12月31日未缴纳上述费用合计1601元。

#### （五）价值时点

根据估价目的确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即本次评估的价值时点确定为2022年9月8日。

#### （六）价值类型

房地产市场价值。

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，即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

本报告遵循独立、客观、公正原则；遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

遵循合法原则，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。

遵循价值时点原则，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。

遵循替代原则，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应偏差应在合理范围内。

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的利用。

经估价人员实地查看，估价对象禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号，设计用途为住宅，目前为居住状态，估价对象所在的区域建设、发展已经较成熟，商业、生活服务等各项设施较完善，整体而言自然环境较好，片区居住环境较好，居住人口较多，同时根据本报告的估价目的，结合估价对象设计功能，遵循估价合法原则，估价人员分析认为，作为住宅使用将使估价对象得到最高最佳的利用，即本报告以估价对象按照法定住宅用途继续利用为前提进行估价。

#### （八）估价依据

##### 1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行；

（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修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《城市房地产转让管理规定》（2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建

设部令第 96 号)

(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) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办  
发〔2007〕5 号)；

(7) 《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 年〕16 号)；

(8) 《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》  
(2020 年 12 月 23 日最高人民法院审判委员会第 1823 次会议通过的《最高人  
民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的  
规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正)；

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规  
定》(2020 年 12 月 23 日最高人民法院审判委员会第 1823 次会议通过的《最  
高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问  
题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正)；

(10) 《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行  
和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发〔2004〕5 号)；

(11) 其他相关性法律、法规和政策性文件；

## 2、技术标准、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）；

### 3、估价委托人、利害关系人提供的资料

- (1) 《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》原件；
- (2) 《不动产登记信息查询结果证明》复印件；
- (3) 《房屋现状说明》复印件；
- (4) 《房屋所有权证》及《房屋分户平面图》复印件

### 4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 《不动产登记信息查询结果证明》原件；
- (2) 关于未交物业服务费等的《情况说明》原件；
- (3) 估价对象所处区域类似房地产租售调查资料；
- (4) 估价人员现场查看、丈量、记录的资料和搜集的市场信息资料；
- (5) 其他相关资料。

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本报告根据估价对象的特点、项目的实际情况，并经估价人员实地查勘和市场调查，结合估价目的，选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价，分析得出估价对象房地产市场价值。

#### 1、比较法估价适宜性分析

估价对象同一供需圈内，该类型房地产有一定的交易量，相似房地产的交易价格有可比性，适宜选用比较法进行评估。

#### 2、收益法估价适宜性分析

估价对象所在区域类似房屋存在虽存在可比实例，但因获取不到完整的租赁合同，无法判断租金内涵，且报酬率、平均增长率等参数难以确定，预期收益价值难以对比较价值进行佐证，故不宜选用收益法进行估价。

### 3、成本法估价适宜性分析

估价对象作为土地开发利用较成熟区域的房地产，其房地产市场价值与开发成本的关联性弱，成本价值难以客观体现市场对估价对象效用的认可，不适宜选用成本法进行估价。

### 4、假设开发法估价适宜性分析

估价对象处于司法查封条件下，结合估价资料，估价对象最高最佳利用为按设计用途及空间布局持续利用，不宜选用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价，选用比较法评估估价对象市场价值。

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，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价思路：估价对象掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号位于同一楼幢，故以 2605 号为基准房屋，采用比较法先得出 2605 号房屋的市场价值，结合 2705 号房屋与 2605 号房屋的差异进行修正调整，得出 2705 号房屋的市场价值。

## （十）估价结果

估价对象为禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号，在价值时点 2022 年 9 月 8 日采用比较法测算出的市场价值为人民币总价：96.70 万元（大写：玖拾陆万柒仟元整），详见下表。

| 房屋座落                           | 权利人 | 所在层/<br>总层数 | 设计<br>用途 | 建筑面积<br>(m²) | 评估单价<br>(元/m²) | 评估总价<br>(万元) |
|--------------------------------|-----|-------------|----------|--------------|----------------|--------------|
| 禄劝县城掌鸠<br>河·世纪中心 3 幢<br>2605 号 | 王钢  | 26/33       | 住宅       | 91.58        | 5279           | 48.35        |
| 禄劝县城掌鸠<br>河·世纪中心 3 幢<br>2705 号 |     | 27/33       | 住宅       | 91.58        | 5279           | 48.35        |
| 合计                             |     |             |          | 183.16       | --             | 96.70        |

### (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            |
|-----|------------|--|-----------------|
| 陆莹  | 5320160065 |   | 2022 年 9 月 30 日 |
| 郑胜余 | 5320180032 |  | 2022 年 9 月 30 日 |

### (十二) 实地查勘期

2022 年 9 月 8 日

### (十三) 估价作业期

2022 年 9 月 8 日到 2022 年 9 月 30 日

### (十四) 估价报告应用的有效期

本报告自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日之内有效。

### (十五) 特别事项说明

1、本报告中估算采用的房屋估价面积为估价对象《不动产登记信息查询

结果证明》记载的建筑面积，由于受客观条件限制，估价人员无法对该建筑面积进行复核，本次估价假设其面积的合法、真实、准确性；

2、由于客观原因，本次评估无法进入估价对象禄劝县掌鸠河·世纪中心3栋2705号室内，本次评估结合《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋分户平面图》记载的面积、户型，并对内部布局、室内装修及朝向进行合理假定，假设房屋内部布局未做重大修改，且室内装修情况为普装，朝向与2605室相同均为南向，室内水电等均可正常使用，维护状况较好。

3、本结果中不含产权变更、转移所需发生的有关税、费；

4、本报告没有考虑估价对象存在被抵押、查封的情况对市场价值的影响；

5、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋的市场价值作出评估；

6、本报告评估结果中不包含因处置房地产所需发生的评估费、拍卖费、律师费等；

7、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响；

8、本报告及估价结果仅为委托人执行案件时确定财产处置参考价提供依据，当用于其他目的时，本报告评估结果无效；

9、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，估价结果不应当被视为对估价对象处置成交价格实现的保证。

10、根据禄劝永平物业服务有限公司提供的《情况说明》，估价对象掌鹄河·世纪中心3栋2605室、2705室未缴纳物业服务费、电梯运行电费、生活用水二次加压费、生活垃圾清运费，2605室自2019年1月1日至2022年12月31日未缴纳上述费用合计6404元，2705室自2022年1月1日至2022年12月31日未缴纳上述费用合计1601元，本次评估不考虑上述费用对估价结果的影响。

11、至价值时点，估价机构未收到估价委托人提供的明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的资料，且根据实地查勘情况、结合现有资料了解分析，估价人员也未发现上述情况，故设定在价值时点，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

12、报告中数据部分采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按四舍五入保留小数或取整，因此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；

13、在本报告有效期内，本估价机构估价人员不承担诉讼当事人（利害关系人）提供新证据对估价结果影响的责任；

14、本报告估价对象《不动产登记信息查询结果证明》记载权利人为王钢，估价委托人为禄劝彝族苗族自治县人民法院，本报告不对估价委托人与权利人之间的授权委托关系作出界定，仅对房地产市场价格作出估算，在此提醒本报告使用者注意。

## 四、 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) 估价对象位置示意图；
- (三) 估价对象实地查勘照片；
- (四) 《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋平面图》复印件；
- (五) 关于未交物业服务费等的《情况说明》复印件；
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (七) 房地产估价机构备案证书复印件；
- (八) 房地产估价师注册证书复印件。

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月三十日





# 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087号

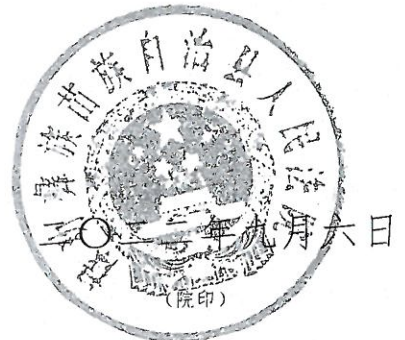
云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司：

我院向你公司移送的黎雁菱,蒋其珍与王钢合同纠纷一案,需要对王钢名下位于禄劝县城掌鸠河世纪中心3幢2605号房产[产权证号:禄劝县房权证禄劝字第20151028号]、3幢2705号房产[产权证号:禄劝县房权证禄劝字第20151025号]王钢名下位于禄劝县城掌鸠河世纪中心3幢2605号房产[产权证号:禄劝县房权证禄劝字第20151028号]、3幢2705号房产[产权证号:禄劝县房权证禄劝字第20151025号]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: \_\_\_\_\_

# 估价对象位置示意图

禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号





估价对象：禄劝县城掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号、2705 号

实地查勘日期：2022 年 9 月 8 日

参与人员：房地产估价师陆莹、郑胜余，估价人员王黎、宋律

## 估价对象实地查勘照片

掌鸠河·世纪中心 3 幢 2605 号



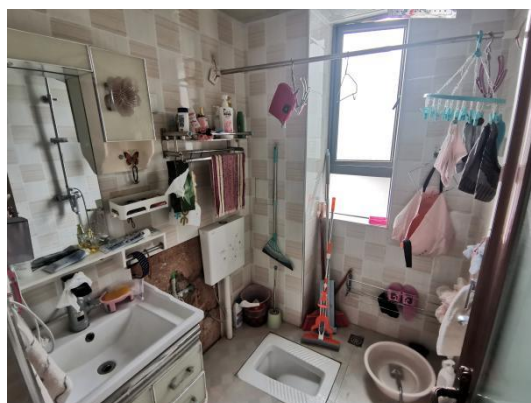
客厅



厨房



卧室



卫生间

掌鸠河·世纪中心 3 幢 2705 号  
(无法进入室内)



分户门



楼幢入口



小区环境



小区入口



周边道路

## 不动产登记信息查询结果证明

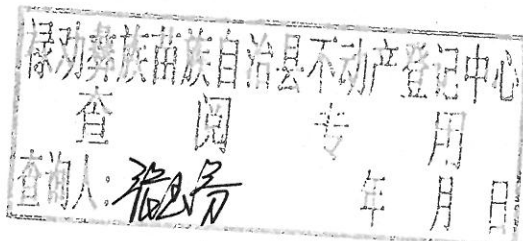
|                            |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
|----------------------------|---------------------|-------|----------|---------------------|---------------------|------------------------|---|
| 不动产权利人                     | 王钢                  |       |          | 身份证号                | 53012819831028091X  |                        |   |
| 不动产登记证号<br>(或所有权证号, 或土地证号) |                     |       |          | 禄劝县房权证禄劝字第20151028号 |                     |                        |   |
| 房屋坐落                       | 禄劝县城掌鸠河·世纪中心3幢2605号 |       |          |                     |                     |                        |   |
| 产权来源                       |                     |       |          | 登记时间                | 2015-07-15 00:00:00 |                        |   |
| 共有人信息                      | 共有人姓名               |       | 身份证号     |                     | 共有证号                |                        |   |
|                            |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
| 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                 |   |
|                            | BZRZ3231            | 2605号 | 26       | 91.58               | 住宅                  | 6.94                   |   |
|                            |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
| 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           |       | 43799.89 | 商业住宅用地              |                     | 2081-04-12<br>00:00:00 |   |
|                            |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
| 不动产限制信息                    |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
| 产权是否有效                     | 是                   | 是否有预告 | 否        | 是否有预抵               | 否                   | 是否有抵押                  | 否 |
|                            |                     | 是否有查封 | 是        | 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 查询于2016年6月30日至2022年09月08日出具证明时间止 等使用

禄劝彝族苗族自治县  
不动产登记中心

出具日期: 2022 年 09 月 08 日 11 时 16 分



## 不动产登记信息查询结果证明

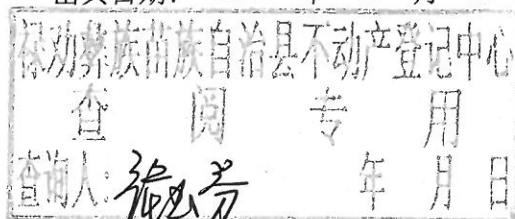
|                            |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
|----------------------------|---------------------|-------|----------|---------------------|---------------------|------------------------|---|
| 不动产权利人                     | 王钢                  |       |          | 身份证号                | 53012819831028091X  |                        |   |
| 不动产登记证号<br>(或所有权证号, 或土地证号) |                     |       |          | 禄劝县房权证禄劝字第20151025号 |                     |                        |   |
| 房屋坐落                       | 禄劝县城掌鸠河·世纪中心3幢2705号 |       |          |                     |                     |                        |   |
| 产权来源                       |                     |       |          | 登记时间                | 2015-07-15 00:00:00 |                        |   |
| 共有人信息                      | 共有人姓名               |       | 身份证号     |                     | 共有证号                |                        |   |
|                            |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
| 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                 |   |
|                            | BZRZ3231            | 2705号 | 27       | 91.58               | 住宅                  | 6.94                   |   |
|                            |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
| 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           |       | 43799.89 | 商业住宅用地              |                     | 2081-04-12<br>00:00:00 |   |
|                            |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
| 不动产限制信息                    |                     |       |          |                     |                     |                        |   |
| 产权是否有效                     | 是                   | 是否有预告 | 否        | 是否有预抵               | 否                   | 是否有抵押                  | 否 |
|                            |                     | 是否有查封 | 是        | 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 查询于2016年6月30日至2022年09月08日出具证明时间止 等使用

禄劝彝族苗族自治县  
不动产登记中心

出具日期: 2022 年 09 月 08 日 11 时 17 分

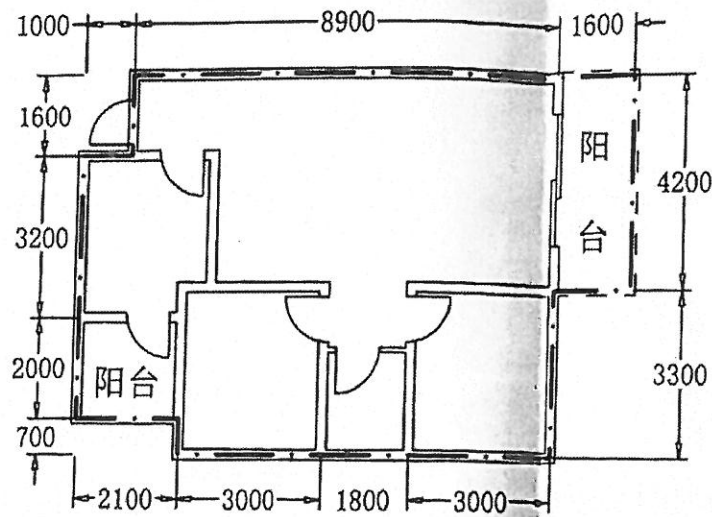




# 房屋分户平面图

产权人: 王钢 坐落: 禄劝县世纪中心3幢之605号

幅号: (2014) 第禄

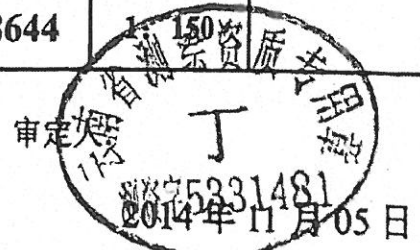


套内面积:  $74.54M^2$   
公摊面积:  $17.04M^2$

| 产别 | 房屋状况       |            |            |          | 比例 | 备注 |
|----|------------|------------|------------|----------|----|----|
|    | 总建筑面积      | 套内建筑面积     | 共有分摊面积     | 分摊系数     |    |    |
| 私有 | $91.58M^2$ | $74.54M^2$ | $17.04M^2$ | 0.228644 |    |    |

制图人: 张世芬

复核人: 郎晓丽

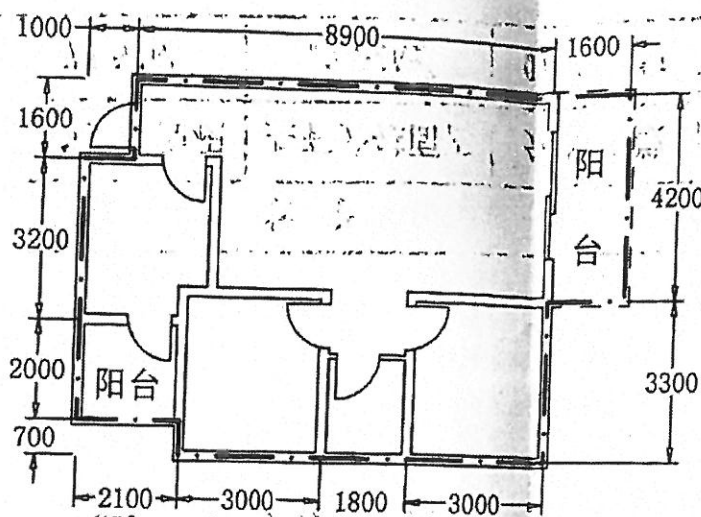


# 房屋分户平面图

产权人: 王钢

坐落: 禄劝县世纪中心3幢 2705号

幅号: (2014)第禄



套内面积:  $74.54\text{M}^2$

公摊面积:  $17.04\text{M}^2$

| 产别 | 房屋状况              |                   |                   |          | 比例     | 备注 |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|----------|--------|----|
|    | 总建筑面积             | 套内建筑面积            | 共有分摊面积            | 分摊系数     |        |    |
| 私有 | $91.58\text{M}^2$ | $74.54\text{M}^2$ | $17.04\text{M}^2$ | 0.228644 | 1: 150 |    |

制图人: 张世芬

复核人: 郎晓丽



# 情况说明

禄劝县掌鸠河.世纪中心 3 栋 2605 室自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止未交:

物业服务费: 3956 元

电梯运行电费: 1440 元

生活用水二次加压费: 720 元

生活垃圾清运费: 288 元

合计: 6404 元

禄劝永平物业服务有限公司

世纪中心物业服务中心

2022 年 9 月 8 日



## 情况说明

禄劝县掌鸠河.世纪中心 3 栋 2705 室 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月

31 日未交:

物业服务费: 989 元

电梯运行电费: 360 元

生活用水二次加压费: 180 元

生活垃圾清运费: 72 元

合计: 1601 元

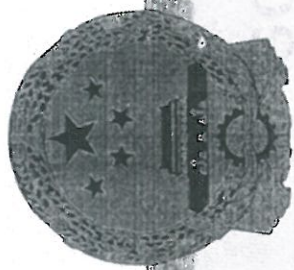
禄劝永平物业服务有限公司

世纪中心物业服务中心

2022 年 12 月 8 日







统一社会信用代码

91530000719401129M

# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李欣

经营范围

许可项目：测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：房地产评估；房地产经纪；土地调查评估服务；不动产评估；土地整治服务；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；社会稳定风险评估；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；图文设计制作；平面设计；安全咨询；工程管理服务；企业管理；企业信用调查和评估；企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年12月28日

营业期限 2001年08月26日至 长期

住所 云南省昆明市南屏街88号世纪广场C2幢19楼B-C单元

登记机关

2021 年 8 月 25 日







中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

机构名称:

法定代表人: 李欣

(执行事务合伙人)

昆明市南屏街88号世纪广场C2幢19楼B-C单元

住所:

统一社会信用代码: 91530000719404129M

备案等级: 壹级

证书编号: 云建房证估字第218号

有效期限: 2021年04月23日至2024年04月23日





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. 00264142

姓名 / Full name

陆莹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

5320160065

430121199002170088

注册号 / Registration No.

5320160065

执业机构 / Employer

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature

陆莹



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.



No. 00247793

姓名 / Full name

郑胜余

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

500381199109276224

注册号 / Registration No.

5320180032

执业机构 / Employer

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

郑胜余

