**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价报告编号：**云通房评2021-1210号

估价项目名称：昆明市中级人民法院拟司法执行财产处置委托的位于晋宁区共计12套房地产市场价值评估



**估价委托方：**昆明市中级人民法院

**委托号：**（2021）云01法鉴字648号

**估价机构：**云南通达土地房地产资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**  姓 名 注册号

高 阳 5320190010

董保佐  5320210029

**估价报告出具日期：**二〇二一年十二月三十日

**致估价委托方函**

昆明市中级人民法院：

承蒙贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对位于晋宁区共计12套房地产市场价值进行评估，情况如下：

估价目的：为昆明市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象名称：晋宁区共计12套房地产，详细信息见下表：

| 名称 | 房屋座落 | 幢号 | 房号 | 所有权人 | 房产证号 | 结构 | 用途 | 所在层/总楼层 | 建筑面积（㎡） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象1 | 晋宁县昆阳镇中和东路 | - | - | 李红标、崔琼艳 | 013661 | 钢混 | 住宅 | 1-4/4 | 446.59 |
| 估价对象2 | 晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区 | B | 4-2 | 陈淑华、应甄、应勤 | 2009011373、共2009009616、共2009009617 | 钢混 | 住宅 | 4/7 | 118 |
| 估价对象3 | 晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区 | A | 1-1 | 张翠琼、何岗 | 2009011425、共2009009670 | 钢混 | 住宅 | 1/7 | 155.16 |
| 估价对象4 | 晋宁县昆阳大街69号（中国农业银行晋宁支行） | 5 | 3-702 | 赵春艳、胡翠英 | 005601 | 钢混 | 住宅 | 7/10 | 137.16 |
| 估价对象5 | 晋宁县宝峰镇宝峰街 | - | - | 张学明、何云翠 | 2005005099、G2005004466 | 砖混 | 住宅 | 1-2/2 | 363.93 |
| 估价对象6 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢2号 | 36 | 2 | 何云丽 | 019547 | 钢混 | 商铺 | 1/7 | 39.5 |
| 估价对象7 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢3号 | 36 | 3 | 何云丽、刘德禄 | 019551 | 钢混 | 商铺 | 1/7 | 59.02 |
| 估价对象8 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢4号 | 36 | 4 | 何云丽、刘德禄 | 019549 | 钢混 | 商铺 | 1/7 | 44.57 |
| 估价对象9 | 晋宁县昆阳镇东凤路中段（南侧） | 1 | - | 何岗、张翠琼 | 2007009245、共2007007878 | 钢混 | 非住宅 | 1-4/4 | 683.52 |
| 2 | - | 砖混 | 非住宅 | 1-2/2 | 111.27 |
| 3 | - | 砖木 | 非住宅 | 1/1 | 89.55 |
| 估价对象10 | 晋宁县昆阳镇环西路89号 | - | - | 陈淑华、曹桂仙 | 001297 | 混合 | 综合 | 1-3/3 | 222.06 |
| 估价对象11 | 晋宁县昆阳镇湖景天颐家园4幢104号 | 4 | 104 | 刘玲 | 020519 | 钢混 | 车库 | 1/6 | 21.56 |
| 估价对象12 | 晋宁县昆阳镇湖景天颐家园 | 4 | 104 | 刘玲 | 014003 | 钢混 | 商业 | 1/6 | 48.23 |

价值时点：二○二一年十二月十六日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法、成本法

估价结果：我公司依据国家、省、市等的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出晋宁区共计12套房地产在二○二一年十二月十六日（设定价值时点）的市场价值评估结果为：

**房地产市场价值评估结果汇总表**

 **币种：人民币**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  市场结果 | 单价（元/平方米或元/个） | 总价（元） |
| 估价对象 |
| 估价对象1 | 6050 | 2,701,870.00 （大写：贰佰柒拾万零壹仟捌佰柒拾元整） |
| 估价对象2 | 5837 | 688,766.00 （大写：陆拾捌万捌仟柒佰陆拾陆元整） |
| 估价对象3 | 5720 | 887,515.00 （大写：捌拾捌万柒仟伍佰壹拾伍元整） |
| 估价对象4 | 5487 | 752,597.00 （大写：柒拾伍万贰仟伍佰玖拾柒元整） |
| 估价对象5 | 2762 | 1,005,175.00 （大写：壹佰万零伍仟壹佰柒拾伍元整） |
| 估价对象6 | 9204 | 363,558.00 （大写：叁拾陆万叁仟伍佰伍拾捌元整） |
| 估价对象7 | 9204 | 543,220.00（大写：伍拾肆万叁仟贰佰贰拾元整） |
| 估价对象8 | 9204 | 410,222.00（大写：肆拾壹万零贰佰贰拾贰元整） |
| 估价对象9 | 4074 | 2,784,660.00（大写：贰佰柒拾捌万肆仟陆佰陆拾元整）  |
| 3633 | 404,244.00（大写：肆拾万零肆仟贰佰肆拾肆元整）  |
| 2986 | 267,396.00 （大写：贰拾陆万柒仟叁佰玖拾陆元整） |
| 估价对象10 | 4998 | 1,109,856.00 （大写：壹佰壹拾万零玖仟捌佰伍拾陆元整） |
| 估价对象11 | 180000 | 180,000.00 （大写：壹拾捌万元整） |
| 估价对象12 | 8504 | 410,148.00 （大写：肆拾壹万零壹佰肆拾捌元整） |
| **总价合计** | **-** | **12,509,227.00（大写：壹仟贰佰伍拾万零玖仟贰佰贰拾柒元整）** |

特别提示：

1.估价委托方应完整使用估价报告。

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。未经本评估机构及估价人员同意，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。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

3.估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自2021年12月30日至2022年12月29日。如超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方和估价报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4.委托方向我公司提供了估价对象1至估价对象12的《房屋信息查询摘抄表》，尚未提供估价对象1至估价对象12的《国有土地使用证》，故我公司于2021年12月16日前往昆明市晋宁区房地产管理所、昆明市国土资源局晋宁分局对本次委托的估价对象1至估价对象12相关登记信息进行查询；并根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》及昆明市国土资源局晋宁分局工作人员向我公司出具的《土地登记卡》对估价对象1至估价对象12实物进行核实。经估价师现场核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象1至估价对象12实际情况与《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》一致。

5.本次评估依据以我公司查询到的估价对象1至估价对象12的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》上的信息为准，但是产权登记信息未记载估价对象1至估价对象12房屋的建成年份，本次估价对象1至估价对象12的房屋建成年份以我公司估价师实际调查为准，如若房地产估价师调查的房屋建成年份与实际不符合，导致对本次评估值产生实质影响，我公司将对房地产进行重新评估。

6.根据我公司查询到的估价对象1至估价对象12的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》以及我公司估价师现场勘查：

①估价对象1属于自建房，登记用途为住宅，实际用途1-2层为商业，3-4层为住宅，本次评估以登记用途为准，特提醒报告使用方注意。

②估价对象2、估价对象3登记座落为晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区，实际座落为晋宁县昆阳镇昆阳街643号锦秀华城小区，若与实际不符，我公司将重新估价，特提醒报告使用方注意。

③估价对象4登记座落为晋宁县昆阳大街69号（中国农业银行晋宁支行）5幢3-702，实际座落为晋宁县昆阳街159号（中国农业银行晋宁支行）1幢1单元702号，若与实际不符，我公司将重新估价；且估价对象4土地使用权类型为划拨，据我公司向当地相关部门调查了解，若因不动产发生房屋所有权转移的，划拨用地需补缴土地出让金，具体缴纳金额请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

④估价对象5属于自建房，登记用途为住宅，实际用途1层为商铺在使用，2层为住宅在使用，本次评估以登记用途为准；《房屋信息查询摘抄表》登记总楼层为2层，根据现场勘查，屋顶加盖了钢架大棚，不在产权登记范围内，特提醒报告使用方注意。

⑤根据《房屋信息查询摘抄表》及我公司估价师现场勘查，估价对象9属于自建房，有3幢建筑物：1幢建筑结构为钢混，总楼层为4层，所在楼层为1-4层；2幢建筑结构为砖混，总楼层为2层，所在楼层为1-2层；3幢建筑结构为砖木，总楼层为1层，所在楼层为1层，特提醒报告使用方注意。

⑥估价对象10属于自建房，登记用途为综合，实际用途1层为商铺，2-3层为住宅，本次评估以登记用途为准，土地使用权类型为划拨，据我公司向当地相关部门调查了解，若因不动产发生房屋所有权转移的，划拨用地需补缴土地出让金，具体缴纳金额请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

⑦估价对象11登记用途为车库，截止评估基准日，实际使用现状为商铺，且与估价对象12连通使用，本次评估以登记用途为准，特提醒报告使用方注意。

⑧由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象1的2-4层、估价对象2至估价对象4、估价对象8、估价对象10建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象1的2-4层、估价对象2至估价对象4、估价对象8、估价对象10的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。

7.我公司于2021年12月16日（即本次估价时点）现场勘查，由于本次评估无法与被申请人取得联系，现堪过程中由申请人指证估价对象1至估价对象12，我公司估价师以其指证的建筑物为准进行评估工作，若估价对象与实际不符，导致对本次评估值产生实质影响，需对房地产进行重新评估。

8.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象1至估价对象12存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象1至估价对象12未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。

9.①根据估价师现场勘查，估价对象1、估价对象5、估价对象9、估价对象10 属于自建房，无物管费；根据小区人员介绍，估价对象2至估价对象4小区无物管，水电费使用情况请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

②根据小区物管处工作人员介绍，估价对象6至估价对象8不存在拖欠物业管理费、水电费的情况，实际情况请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

③根据小区物管处工作人员介绍，估价对象11至估价对象12不存在拖欠物管费的情况，水电费使用情况请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

10. 本次评估价为不含税价，交易所涉及的税费由原权利人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担其应缴纳部分。

11.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

特此函告。

云南通达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

 二〇二一年十二月三十日

| 房地产市场价值估价结果汇总表 |
| --- |
|  币种：人民币 |
| 名称 | 房屋所有权人 | 座落 | 房产证号 | 建筑结构 | 建成年代（年） | 规划（设计）用途 | 楼层/总楼层 | 建筑面积(㎡) | 估价时点 | 评估单价(元／平方米或元/个) | 市场价值评估总价(元) |
| 估价对象1 | 李红标、崔琼艳 | 晋宁县昆阳镇中和东路 | 013661 | 钢混 | 2010年 | 住宅 | 1-4/4 | 446.59 | 2021年12月16日 | 6050 | 2,701,870.00 |
| 估价对象2 | 陈淑华、应甄、应勤 | 晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区 | 2009011373、共2009009616、共2009009617 | 钢混 | 2001年 | 住宅 | 4/7 | 118 | 2021年12月16日 | 5837 | 688,766.00 |
| 估价对象3 | 张翠琼、何岗 | 晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区 | 2009011425、共2009009670 | 钢混 | 2001年 | 住宅 | 1/7 | 155.16 | 2021年12月16日 | 5720 | 887,515.00 |
| 估价对象4 | 赵春艳、胡翠英 | 晋宁县昆阳大街69号（中国农业银行晋宁支行） | 005601 | 钢混 | 2001年 | 住宅 | 7/10 | 137.16 | 2021年12月16日 | 5487 | 752,597.00 |
| 估价对象5 | 张学明、何云翠 | 晋宁县宝峰镇宝峰街 | 2005005099、G2005004466 | 砖混 | 2004年 | 住宅 | 1-2/2 | 363.93 | 2021年12月16日 | 2762 | 1,005,175.00 |
| 估价对象6 | 何云丽 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢2号 | 019547 | 钢混 | 2009年 | 商铺 | 1/7 | 39.5 | 2021年12月16日 | 9204 | 363,558.00 |
| 估价对象7 | 何云丽、刘德禄 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢3号 | 019551 | 钢混 | 2009年 | 商铺 | 1/7 | 59.02 | 2021年12月16日 | 9204 | 543,220.00 |
| 估价对象8 | 何云丽、刘德禄 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢4号 | 019549 | 钢混 | 2009年 | 商铺 | 1/7 | 44.57 | 2021年12月16日 | 9204 | 410,222.00 |
| 估价对象9 | 何岗、张翠琼 | 晋宁县昆阳镇东凤路中段（南侧） | 2007009245、共2007007878 | 钢混 | 1999年 | 非住宅 | 1-4/4 | 683.52 | 2021年12月16日 | 4074 | 2,784,660.00 |
| 砖混 | 非住宅 | 1-2/2 | 111.27 | 3633 | 404,244.00 |
| 砖木 | 非住宅 | 1/1 | 89.55 | 2986 | 267,396.00 |
| 估价对象10 | 陈淑华、曹桂仙 | 晋宁县昆阳镇环西路89号 | 001297 | 混合 | 1995年 | 综合 | 1-3/3 | 222.06 | 2021年12月16日 | 4998 | 1,109,856.00 |
| 估价对象11 | 刘玲 | 晋宁县昆阳镇湖景天颐家园4幢104号 | 020519 | 钢混 | 2009年 | 车库 | 1/6 | 21.56 | 2021年12月16日 | 180000 | 180,000.00 |
| 估价对象12 | 刘玲 | 晋宁县昆阳镇湖景天颐家园 | 014003 | 钢混 | 2009年 | 商业 | 1/6 | 48.23 | 2021年12月16日 | 8504 | 410,148.00 |
| **合计** | - | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |  **-** | **2540.12** | **-** | **-** | **12,509,227.00** |

云南通达土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月三十日

**目 录**

注册房地产估价师声明 10

估价假设和限制条件 12

估价结果报告 16

一、估价委托方 16

二、房地产估价机构 16

三、估价目的 16

四、估价对象 16

五、价值时点 37

六、价值类型及价值定义 38

七、估价依据 38

八、估价原则 39

九、估价方法 42

十、 估价结果 47

十一、 注册房地产估价师 48

十二、实地查勘期 48

十三、估价作业日期 48

十四、估价报告使用期限 48

附 件 50

1、委估房屋位置示意图； 50

2、委估房屋现场勘查图； 50

3、委托书复印件； 50

4、估价对象权属证明复印件； 50

5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件； 50

6、房地产估价机构资质证书复印件； 50

7、注册房地产估价师注册证书复印件。 50

# **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、意见和结论是我们自己独立、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. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方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/T50899—2013）、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师已于2021年12月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。
6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。
7. 本报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本报告由云南通达土地房地产资产评估有限公司负责解释。

参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名及签 章 | 日 期 |
| 高 阳 | 5320190010 |  | 年 月 日 |
| 董保佐  |  5320210029 |  |  年 月 日 |

**估价假设和限制条件**

1. **估价的假设前提条件：**

1.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》及昆明市国土资源局晋宁分局工作人员向我公司出具的《土地登记卡》，我们已将查询表所登记的房屋权属、房屋座落、房号及用途等信息与估价对象1至估价对象12实际状况进行核对，经估价师现场核对，查询表登记信息与估价对象1至估价对象12实际状况一致，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定我公司查询到的资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师高阳、董保佐已对房屋安全、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，且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象其内部结构及隐蔽未暴露部分能正常安全使用。

3.估价师已于2021年12月16日，对估价报告中的估价对象进行了实地勘察，根据我公司的业务范围，估价师不具备对估价对象1至估价对象12进行专业测量的能力，按照《房地产估价规范》的要求在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设本次评估的估价对象1至估价对象12的面积与《房屋信息查询摘抄表》上登记的面积一致，且合法有效。

4.委估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）交易双方自愿进行交易；（2）交易双方有较充裕的时间进行交易；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）不考虑特殊买家的额外出价。

1. 未定事项假设：

无未定事项假设。

1. 背离事实假设：

根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象1至估价对象12存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象1至估价对象12未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。

（四）不相一致假设：

根据我公司查询到的估价对象1至估价对象12的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》以及我公司估价师现场勘查：

①估价对象1属于自建房，登记用途为住宅，实际用途1-2层为商业，3-4层为住宅，本次评估以登记用途为准，特提醒报告使用方注意。

②估价对象5属于自建房，登记用途为住宅，实际用途1层为商铺在使用，2层为住宅在使用，本次评估以登记用途为准；《房屋信息查询摘抄表》登记总楼层为2层，根据现场勘查，屋顶加盖了钢架大棚，不在产权登记范围内，特提醒报告使用方注意。

③估价对象2、估价对象3登记座落为晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区，实际座落为晋宁县昆阳镇昆阳街643号锦秀华城小区，若与实际不符，我公司将重新估价，特提醒报告使用方注意。

④估价对象4登记座落为晋宁县昆阳大街69号（中国农业银行晋宁支行）5幢3-702，实际座落为晋宁县昆阳街159号（中国农业银行晋宁支行）1幢1单元702号，若与实际不符，我公司将重新估价；且估价对象4土地使用权类型为划拨，据我公司向当地相关部门调查了解，若因不动产发生房屋所有权转移的，划拨用地需补缴土地出让金，具体缴纳金额请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

⑤估价对象10属于自建房，登记用途为综合，实际用途1层为商铺，2-3层为住宅，本次评估以登记用途为准，土地使用权类型为划拨，据我公司向当地相关部门调查了解，若因不动产发生房屋所有权转移的，划拨用地需补缴土地出让金，具体缴纳金额请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

⑥估价对象11登记用途为车库，截止评估基准日，实际使用现状为商铺，且与估价对象12连通使用，本次评估以登记用途为准，特提醒报告使用方注意。

（五）依据不足假设：

1.本次评估依据以我公司查询到的估价对象1至估价对象12的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》上的信息为准，但是产权登记信息未记载估价对象1至估价对象12房屋的建成年份，本次估价对象1至估价对象12的房屋建成年份以我公司估价师实际调查为准，如若房地产估价师调查的房屋建成年份与实际不符合，导致对本次评估值产生实质影响，我公司将对房地产进行重新评估。

2.由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象1的2-4层、估价对象2至估价对象4、估价对象8、估价对象10建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象1的2-4层、估价对象2至估价对象4、估价对象8、估价对象10的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。

1. **估价的限制条件：**

（一）本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务、租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

（二）本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

（三）本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托方使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（五）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

（六）本估价报告需经估价人员签名、盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

（七）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇二一年十二月三十日至二〇二二年十二月二十九日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（八）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。

#

# **估价结果报告**

**一、估价委托方**

估价委托方：昆明市中级人民法院

联系地址：昆明市西山区滇池路485号

联系电话：0871-64096276

**二、房地产估价机构**

估价机构：云南通达土地房地产资产评估有限公司

住所：昆明市中级白云路525号北京路花苑2幢301室

法定代表人：顾欣

资质等级：贰级

资质证号编号：云建房证估字第197号

资质证书有效期限：自2021年04月23日至2024年04月23日

营业执照统一社会信用代码：91530000431203651G

联系电话：0871-65645199

**三、估价目的**

为昆明市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价对象**

**（一）估价对象范围**

本次估价对象的范围是指晋宁区共计12套房产房地产（包括地上房屋建筑物及其分摊的土地）。

**（二）估价对象基本状况**

|  |
| --- |
| **估价对象1基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇中和东路 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 446.59 |
| 土地使用权面积（㎡） | 120.0 |
| 用途 | 规划用途 | 住宅 | 登记用途 | 住宅 |
| 实际用途 | 1-2层为商铺，3-4层为住宅 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 李红标 |
| 房屋所有权人 | 李红标、崔琼艳 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.估价对象1属于自建房，登记用途为住宅，实际用途1-2层为商铺，3-4层为住宅，本次评估以登记用途为准，特提醒报告使用方注意。2.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象1存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象1未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。3.由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象1的2-4层建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象1的2-4层的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象2基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 118 |
| 土地使用权面积（㎡） | 16.9 |
| 用途 | 规划用途 | 住宅 | 登记用途 | 住宅 |
| 实际用途 | 住宅 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 陈淑华 |
| 房屋所有权人 | 陈淑华、应甄、应勤 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.估价对象2登记座落为晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区，实际座落为晋宁县昆阳镇昆阳街643号锦秀华城小区，若与实际不符，我公司将重新估价。2.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象2存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象2未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。3.由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象2建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象2的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象3基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 155.16 |
| 土地使用权面积（㎡） | 22.1 |
| 用途 | 规划用途 | 住宅 | 登记用途 | 住宅 |
| 实际用途 | 住宅 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 张翠琼 |
| 房屋所有权人 | 张翠琼、何岗 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.估价对象3登记座落为晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区，实际座落为晋宁县昆阳镇昆阳街643号锦秀华城小区，若与实际不符，我公司将重新估价。2.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象3存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象3未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。3.由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象3建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象3的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象4基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳大街69号（中国农业银行晋宁支行） |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 137.16 |
| 土地使用权面积（㎡） | 12.8 |
| 用途 | 规划用途 | 住宅 | 登记用途 | 住宅 |
| 实际用途 | 住宅 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 划拨 |
| 使用权人 | 赵春艳 |
| 房屋所有权人 | 赵春艳、胡翠英 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.估价对象4登记座落为晋宁县昆阳大街69号（中国农业银行晋宁支行）5幢3-702，实际座落为晋宁县昆阳街159号（中国农业银行晋宁支行）1幢1单元702号，若与实际不符，我公司将重新估价；且估价对象4土地使用权类型为划拨，据我公司向当地相关部门调查了解，若因不动产发生房屋所有权转移的，划拨用地需补缴土地出让金，具体缴纳金额请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。2.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象4存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象4未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。3.由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象4建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象4的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象5基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县宝峰镇宝峰街 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 363.93 |
| 土地使用权面积（㎡） | 172.0 |
| 用途 | 规划用途 | 住宅 | 登记用途 | 住宅 |
| 实际用途 | 1层为商铺，2层为住宅 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 张学明 |
| 房屋所有权人 | 张学明、何云翠 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.估价对象5属于自建房，登记用途为住宅，实际用途1层为商铺在使用，2层为住宅在使用，本次评估以登记用途为准；《房屋信息查询摘抄表》登记总楼层为2层，根据现场勘查，屋顶加盖了钢架大棚，不在产权登记范围内，特提醒报告使用方注意。2.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象5存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象5未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象6基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢2号 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 39.5 |
| 土地使用权面积（㎡） | 5.97 |
| 用途 | 规划用途 | 商铺 | 登记用途 | 商铺 |
| 实际用途 | 商铺 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 何云丽 |
| 房屋所有权人 | 何云丽 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象6存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象6未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象7基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢3号 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 59.02 |
| 土地使用权面积（㎡） | 8.92 |
| 用途 | 规划用途 | 商铺 | 登记用途 | 商铺 |
| 实际用途 | 商铺 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 何云丽 |
| 房屋所有权人 | 何云丽、刘德禄 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象7存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象7未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象8基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢4号 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 44.57 |
| 土地使用权面积（㎡） | 6.73 |
| 用途 | 规划用途 | 商铺 | 登记用途 | 商铺 |
| 实际用途 | 商铺 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 何云丽 |
| 房屋所有权人 | 何云丽、刘德禄 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象8存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象8未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。2.由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象8建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象8的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象9基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇东凤路中段（南侧） |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 884.34 |
| 土地使用权面积（㎡） | 858.4 |
| 用途 | 规划用途 | 非住宅 | 登记用途 | 非住宅 |
| 实际用途 | 非住宅 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 何岗 |
| 房屋所有权人 | 何岗、张翠琼 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象9存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象9未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。2.根据《房屋信息查询摘抄表》及我公司估价师现场勘查，估价对象9属于自建房，有3幢建筑物：1幢建筑结构为钢混，总楼层为4层，所在楼层为1-4层；2幢建筑结构为砖混，总楼层为2层，所在楼层为1-2层；3幢建筑结构为砖木，总楼层为1层，所在楼层为1层，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象10基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇环西路89号 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 222.06 |
| 土地使用权面积（㎡） | 132.97 |
| 用途 | 规划用途 | 综合 | 登记用途 | 综合 |
| 实际用途 | 综合 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 划拨 |
| 使用权人 | 陈淑华 |
| 房屋所有权人 | 陈淑华、曹桂仙 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.估价对象10属于自建房，登记用途为综合，实际用途1层为商铺，2-3层为住宅，本次评估以登记用途为准，土地使用权类型为划拨，据我公司向当地相关部门调查了解，若因不动产发生房屋所有权转移的，划拨用地需补缴土地出让金，具体缴纳金额请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。2.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象10存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象10未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。3.由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象10建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象10的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象11基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇湖景天颐家园4幢104号 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 21.56 |
| 土地使用权面积（㎡） | 3.73 |
| 用途 | 规划用途 | 车库 | 登记用途 | 车库 |
| 实际用途 | 商铺 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 刘玲 |
| 房屋所有权人 | 刘玲 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.估价对象11登记用途为车库，截止评估基准日，实际使用现状为商铺，且与估价对象12连通使用，本次评估以登记用途为准，特提醒报告使用方注意。2.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象11存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象11未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。 |

|  |
| --- |
| **估价对象12基本状况表** |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇湖景天颐家园 |
| 规模 | 建筑面积（㎡） | 48.23 |
| 土地使用权面积（㎡） | 8.33 |
| 用途 | 规划用途 | 商业 | 登记用途 | 商业 |
| 实际用途 | 商业 |
| 权属 | 土地所有权 | 归国家所有 |
| 土地使用权 | 权利类型 | 出让 |
| 使用权人 | 刘玲 |
| 房屋所有权人 | 刘玲 |
|  | 其他需要说明的事项 | 1.根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象12存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象12未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。 |

**（三）土地基本状况**

|  |
| --- |
| **估价对象1土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇中和东路 |
| 权属 | 土地使用者 | 李红标 |
| 权属登记编号 | 晋国（2010）字第694号 |
| 四至 | 四至为：东至巨桥路，南至中和路，西至城关路，北至康阜街 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 120.0 |
| 用途 | 城镇住宅用地 |
| 土地使用剩余年限 | 52.46 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象2土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 昆阳镇昆阳大街593号（锦秀华城小区） |
| 权属 | 土地使用者 | 陈淑华 |
| 权属登记编号 | 晋国（2010）字第502号 |
| 四至 | 四至为：东至郑和文化广场，南至中和路，西至昆阳街，北至双拥路 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 16.9 |
| 用途 | 城镇住宅用地 |
| 土地使用剩余年限 | 55.57 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象3土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 昆阳镇昆阳大街593号（锦秀华城小区） |
| 权属 | 土地使用者 | 张翠琼 |
| 权属登记编号 | 晋国（2010）字第509号 |
| 四至 | 四至为：东至郑和文化广场，南至中和路，西至昆阳街，北至双拥路 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 22.1 |
| 用途 | 城镇住宅用地 |
| 土地使用剩余年限 | 55.57 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象4土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳大街159号 |
| 权属 | 土地使用者 | 赵春艳 |
| 权属登记编号 | 晋（2007）字第1757号 |
| 四至 | 四至为：东至永乐大街，南至磷都路，西至昆阳街，北至昆阳街 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 12.8 |
| 用途 | 城镇单一住宅用地 |
| 土地使用剩余年限 | -- |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象5土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 宝峰镇上方新街 |
| 权属 | 土地使用者 | 张学明 |
| 权属登记编号 | 晋国（2002）字第282号 |
| 四至 | 四至为：东至龙翔路，南至进宝公路，西至万水路，北至宝峰一门市 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 172.0 |
| 用途 | 城镇单一住宅用地 |
| 土地使用剩余年限 | 50.10 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象6土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳街道办事处东凤路磷都花园小区36幢2号商铺 |
| 权属 | 土地使用者 | 何云丽 |
| 权属登记编号 | 晋国用（2015）第2889号 |
| 四至 | 四至为：东至东凤路，南至和璟路，西至磷都路，北至东凤路 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 5.97 |
| 用途 | 批发零售用地 |
| 土地使用剩余年限 | 24.92 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象7土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳街道办事处东凤路磷都花园小区36幢3号商铺 |
| 权属 | 土地使用者 | 何云丽 |
| 权属登记编号 | 晋国用（2015）第2890号 |
| 四至 | 四至为：东至东凤路，南至和璟路，西至磷都路，北至东凤路 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 8.92 |
| 用途 | 批发零售用地 |
| 土地使用剩余年限 | 24.92 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |
| **估价对象8土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳街道办事处东凤路磷都花园小区36幢4号商铺 |
| 权属 | 土地使用者 | 何云丽 |
| 权属登记编号 | 晋国用（2015）第2891号 |
| 四至 | 四至为：东至东凤路，南至和璟路，西至磷都路，北至东凤路 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 6.73 |
| 用途 | 批发零售用地 |
| 土地使用剩余年限 | 24.92 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象9土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县中和乡堡孜村委会东凤公路南侧 |
| 权属 | 土地使用者 | 何岗 |
| 权属登记编号 | 晋国（1997）字第314号 |
| 四至 | 四至为：东至东凤路，南至磷都路，西至巨桥路，北至东凤路 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 858.4 |
| 用途 | 商业用地 |
| 土地使用剩余年限 | 25.49 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象10土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 昆阳镇环西路89号 |
| 权属 | 土地使用者 | 陈淑华 |
| 权属登记编号 | 晋国（98）字第253号 |
| 四至 | 四至为：东至环西路，南至磷都路，西至磷都路，北至晋宁区职业高级中学 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 132.97 |
| 用途 | 住宅 |
| 土地使用剩余年限 | -- |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象11土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳街道办事处兴隆村湖景天颐家园一期4幢1-04号车库 |
| 权属 | 土地使用者 | 刘玲 |
| 权属登记编号 | 晋国用（2016）第1079号 |
| 四至 | 四至为：东至环湖南路，南至湖景路，西至昆明绕城高速，北至昆明绕城高速 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 3.73 |
| 用途 | 城镇住宅用地（车库） |
| 土地使用剩余年限 | 55.63 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

|  |
| --- |
| **估价对象12土地基本状况表** |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳街道办事处兴隆村湖景天颐家园一期4幢1-04号商铺 |
| 权属 | 土地使用者 | 刘玲 |
| 权属登记编号 | 晋国用（2016）第1078号 |
| 四至 | 四至为：东至环湖南路，南至湖景路，西至昆明绕城高速，北至昆明绕城高速 |
| 形状 | 估价对象所占土地形状较规则 |
| 土地使用权面积（㎡） | 8.33 |
| 用途 | 批发零售用地 |
| 土地使用剩余年限 | 25.63 |
| 土地开发程度 | “五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整） |

**（四）建筑物基本状况**

|  |
| --- |
| **估价对象1建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇中和东路 |
| 权属 | 所有权人 | 李红标、崔琼艳 |
| 房产证号 | 013661 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 446.59 |
| 评估面积（㎡） | 446.59 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 所在层/总层数 | 1-4/4 |
| 层高 | 1层层高约2.7米，2-4层未进入 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2010年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途1-2层为商铺，在使用；3-4层为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为涂料；门为卷帘门；室内装修：1层地面为地砖、木地板，墙面为墙纸，顶面为石膏吊顶；2-4层未进入。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为8成 |

|  |
| --- |
| **估价对象2建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区 |
| 权属 | 所有权人 | 陈淑华、应甄、应勤 |
| 权属编号 | 2009011373、共2009009616、共2009009617 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 118 |
| 评估面积（㎡） | 118 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 所在层/总层数 | 4/7 |
| 层高 | 未进入室内 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2001年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为涂料；室内未进入。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为7成 |

|  |
| --- |
| **估价对象3建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇昆阳大街593号锦秀华城小区 |
| 权属 | 所有权人 | 张翠琼、何岗 |
| 权属编号 | 2009011425、共2009009670 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 155.16 |
| 评估面积（㎡） | 155.16 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 所在层/总层数 | 1/7 |
| 层高 | 未进入室内 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2001年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为涂料；室内未进入。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为7成 |

|  |
| --- |
| **估价对象4建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳大街69号（中国农业银行晋宁支行） |
| 权属 | 所有权人 | 赵春艳、胡翠英 |
| 权属编号 | 005601 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 137.16 |
| 评估面积（㎡） | 137.16 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 所在层/总层数 | 7/10 |
| 层高 | 未进入室内 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2001年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为涂料；室内未进入。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为7成 |

|  |
| --- |
| **估价对象5建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县宝峰镇宝峰街 |
| 权属 | 所有权人 | 张学明、何云翠 |
| 权属编号 | 2005005099、G2005004466 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 363.93 |
| 评估面积（㎡） | 363.93 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 所在层/总层数 | 1-2/2 |
| 层高 | 1层层高约3.4米，2层层高约3.3米 |
| 建筑结构 | 砖混结构 |
| 建成时间 | 2004年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途1层为商铺，2层为住宅，使用现状均为在使用。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为墙砖；室内装修：1层地面为地砖，墙面为墙砖，顶面为乳胶漆；2层地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆，窗为铝合金窗。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为7.3成 |

|  |
| --- |
| **估价对象6建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢2号 |
| 权属 | 所有权人 | 何云丽 |
| 权属编号 | 019547 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 39.5 |
| 评估面积（㎡） | 39.5 |
| 设计用途 | 商铺 |
| 所在层/总层数 | 1/7 |
| 层高 | 层高约3.3米 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2009年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为商铺，使用现状为在使用。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为涂料；门为卷帘门，室内装修：地面为地胶，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为8成 |

|  |
| --- |
| **估价对象7建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢3号 |
| 权属 | 所有权人 | 何云丽、刘德禄 |
| 权属编号 | 019551 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 59.02 |
| 评估面积（㎡） | 59.02 |
| 设计用途 | 商铺 |
| 所在层/总层数 | 1/7 |
| 层高 | 层高约3.3米 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2009年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为商铺，使用现状为在使用。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为涂料；门为卷帘门，室内装修：地面为地砖、木地板，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为8成 |

|  |
| --- |
| **估价对象8建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢4号 |
| 权属 | 所有权人 | 何云丽、刘德禄 |
| 权属编号 | 019549 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 44.57 |
| 评估面积（㎡） | 44.57 |
| 设计用途 | 商铺 |
| 所在层/总层数 | 1/7 |
| 层高 | 层高约3.3米 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2009年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为商铺，使用现状为空置。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为涂料；门为卷帘门，室内装修：室内未进入。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为8成 |

|  |
| --- |
| **估价对象9建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇东凤路中段（南侧） |
| 权属 | 所有权人 | 何岗、张翠琼 |
| 权属编号 | 2007009245、共2007007878 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 884.34 |
| 评估面积（㎡） | 884.34 |
| 设计用途 | 非住宅 |
| 所在层/总层数 | 1幢：总楼层为4层，所在楼层为1-4层；2幢：总楼层为2层，所在楼层为1-2层；3幢：总楼层为1层，所在楼层为1层。 |
| 层高 | 1幢层高约3.5米；2幢层高为2.9米；3幢层高约2.6米 |
| 建筑结构 | 1幢为钢混结构，2幢为砖混结构，3幢为砖木结构 |
| 建成时间 | 1999年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为非住宅，使用现状为在使用。 |
| 装饰装修情况 | 1幢：外墙为装饰涂料；室内装修：2层地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为石膏吊顶；3层地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为石膏吊顶；4层地面为木地板、地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。2幢：外墙装饰为涂料；室内装修：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。3幢：外墙装饰为涂料；室内装修：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率1幢为7.2成,2幢为7成，3幢为6.3成 |
| **估价对象10建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇环西路89号 |
| 权属 | 所有权人 | 陈淑华、曹桂仙 |
| 权属编号 | 001297 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 222.06 |
| 评估面积（㎡） | 222.06 |
| 设计用途 | 综合 |
| 所在层/总层数 | 1-3/3 |
| 层高 | 未进入室内 |
| 建筑结构 | 混合结构 |
| 建成时间 | 1995年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途1层为商铺，2-3层为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为墙砖、水洗石；室内装修：室内未进入。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为6成 |

|  |
| --- |
| **估价对象11建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇湖景天颐家园4幢104号 |
| 权属 | 所有权人 | 刘玲 |
| 权属编号 | 020519 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 21.56 |
| 评估面积（㎡） | 21.56 |
| 设计用途 | 车库 |
| 所在层/总层数 | 1/6 |
| 层高 | 层高约3.8米 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2009年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为商铺，使用现状为在使用。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为墙砖；室内装修：地面为地胶，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为8成 |

|  |
| --- |
| **估价对象12建筑物基本情况表** |
| 项目 | 基本情况 |
| 项目名称 | 晋宁区共计12套房产房地产 |
| 座落 | 晋宁县昆阳镇湖景天颐家园 |
| 权属 | 所有权人 | 刘玲 |
| 权属编号 | 014003 |
| 规模 | 登记面积（㎡） | 48.23 |
| 评估面积（㎡） | 48.23 |
| 设计用途 | 商业 |
| 所在层/总层数 | 1/6 |
| 层高 | 层高约3.8米 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成时间 | 2009年 |
| 实际用途及使用现状 | 估价对象实际用途为商铺，使用现状为在使用。 |
| 装饰装修情况 | 外墙装饰为墙砖；室内装修：地面为地胶，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。 |
| 设施设备情况 | 给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好 |
| 使用及维修状况 | 根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好 |
| 新旧程度 | 根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为8成 |

**五、价值时点**

本公司估价人员已于二○二一年十二月十六日对估价对象进行了实地勘察，本次评估依据价值时点原则，确定以现场勘察日为价值时点，即价值时点为二○二一年十二月十六日。

**六、价值类型及价值定义**

价值类型：市场价值。

价值定义：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。

本次评估不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款。

**七、估价依据**

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布, 2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定,本决定自2020年1月1日起施行)；

2.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修订.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第三次修正,本次修正自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城乡规划法》 (2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议第一次修正,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第二次修正.)；

4.《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，自2021年1月1日起施行）；

5.《中华人民共和国拍卖法》（主席令第23号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正，自2004年8月28日）；

6.《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》已于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行。

（二）本次估价采用的技术规程

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）。

（三）估价委托方及申请人提供的相关资料

1.《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》原件；

2.《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托移送表》原件；

3.《房屋信息查询摘抄表》复印件。

（四）本估价机构估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料；

《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》。

（五）本估价机构掌握的有关市场信息资料。

（六）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

**八、估价原则**

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

（三）替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价值和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。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在合理范围内。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）价值来确定估价对象的客观合理价值，体现了替代原则。

（四）最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

根据我公司查询到的《房屋信息查询摘抄表》得知，①估价对象1房屋登记用途为住宅，实际用途1-2层为商铺，3-4层为住宅。估价人员分析认为，估价对象1为合法的住宅，保持登记用途将使估价对象1能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象1以登记用途进行估价，符合最高最佳利用原则。

②估价对象2至估价对象4登记用途为住宅，实际用途为住宅；估价对象6至估价对象8登记用途为商铺，实际用途为商铺；估价对象12登记用途为商业，实际用途为商铺。估价人员分析认为，估价对象2至估价对象4为合法的住宅，估价对象6至估价对象8、估价对象12为合法的商铺，保持现状用途将使估价对象2至估价对象4、估价对象6至估价对象8、估价对象12能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象2至估价对象4、估价对象6至估价对象8、估价对象12以现状用途进行估价，符合最高最佳利用原则。

③估价对象5登记用途为住宅，实际用途1层为商铺，2层为住宅。估价人员分析认为，估价对象3为合法的住宅，保持登记用途将使估价对象3能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象3以登记用途进行估价，符合最高最佳利用原则。

④估价对象9登记用途为非住宅，实际用途为商业用房。估价人员分析认为，估价对象9为合法的非住宅，保持登记用途将使估价对象9能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象9以登记用途进行估价，符合最高最佳利用原则。

⑤估价对象10登记用途为综合，实际用途1层为商铺，2-3层为住宅。估价人员分析认为，估价对象10为合法的综合用房，保持登记用途将使估价对象10能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象10以登记用途进行估价，符合最高最佳利用原则。

⑥估价对象11登记用途为车库，实际用途为商铺。估价人员分析认为，估价对象11为合法的商铺，保持现状用途将使估价对象11能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象11以登记用途进行估价，符合最高最佳利用原则。

（五）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。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二○二一年十二月十六日，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。

**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。根据委托方提供的相关资料及估价人员实地查勘结果并依据《房地产估价规范》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的具体情况和开发现状。估价方法选用情况如下：

**估价对象1至估价对象4、估价对象10、估价对象11：**

（一）本次评估未选用的方法及理由

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，根据晋宁区类似用途房屋的销售情况与类似用途的房屋出租情况得知，房屋租金增长较房屋销售而言相对滞后，租金与售价之间不成正比，采用收益法评估的价值会造成与市场客观价值偏差较大，故本次估价对象2至估价对象4、估价对象10、估价对象11不宜选用收益法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无收益或房地产市场发育不成熟，成交实例不多，不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本次估价对象2至估价对象4、估价对象10、估价对象11不宜选用成本法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。但由于估价对象所在小区地产项目已经开发完成，本次估价对象由于在同区域内可以找到充足的与估价对象类似的房地产交易实例，故本次估价对象2至估价对象4、估价对象10、估价对象11不宜选用假设开发法进行估价。

（二）本次评估选用的方法及理由

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价值进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。据调查区域内与估价对象类似的房地产交易实例较多，估价房地产在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比案例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上客观准确地反映了当前房地产市场的状况，体现出房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素、权益状况等）加以修正应可以得出估价对象当前时期的价值，故本次估价对象2至估价对象4、估价对象10、估价对象11宜采用比较法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象2至估价对象4、估价对象10、估价对象11选用比较法进行估价。

**估价对象5、估价对象9：**

（一）本次评估未选用的方法及理由

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象所在区域用于出租的案例多为1层商业、无整幢用于出租的交易案例，因此本次估价对象5、估价对象9不宜选用收益法进行评估。

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价值进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。据调查区域内与估价对象类似的房地产交易实例较少，估价房地产在同等供求范围内难以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比实例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上不能客观准确地反映了当前房地产市场的状况，无法准确客观的体现出房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素、权益状况等）加以修正难以得出估价对象当前时期的价值，故本次估价对象5、估价对象9不宜选用比较法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。但由于估价对象已经开发完成，且开发完成后的价值难以通过比较法、收益法等方法求取，故本次估价对象5、估价对象9不宜选用假设开发法进行估价。

（二）本次评估选用的方法及理由

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无收益或房地产市场发育不成熟，成交实例不多，不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，估价对象5、估价对象9为整幢的自建房，区域内没有类似用途整幢出租或出售的案例，故本次估价对象5、估价对象9宜选用成本法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告选用成本法对估价对象5、估价对象9进行估价。

**估价对象6至估价对象8、估价对象12：**

（一）本次评估未选用的方法及理由

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无收益或房地产市场发育不成熟，成交实例不多，不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本次估价对象6至估价对象8、估价对象12不宜选用成本法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。但由于估价对象所在小区地产项目已经开发完成，本次估价对象由于在同区域内可以找到充足的与估价对象类似的房地产交易实例，故本次估价对象6至估价对象8、估价对象12不宜选用假设开发法进行估价。

（二）本次评估选用的方法及理由

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价值进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。据调查区域内与估价对象类似的房地产交易实例较多，估价房地产在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比案例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上客观准确地反映了当前房地产市场的状况，体现出房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素、权益状况等）加以修正应可以得出估价对象当前时期的价值，故本次估价对象6至估价对象8、估价对象12宜采用比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，根据调查位于区域内用于租赁的较多，可以获取估价对象用于出租的客观收益，故本次估价对象6至估价对象8、估价对象11至估价对象12宜采用收益法进行评估。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象6至估价对象8、估价对象12选用比较法、收益法进行估价。

1. **估价结果**
2. 我公司依据国家、省、市的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出晋宁区共计12套房地产在二○二一年十二月十六日（设定价值时点）的评估价值为：

**房地产市场价值评估结果汇总表**

**币种：人民币**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  市场结果 | 单价（元/平方米或元/个） | 总价（元） |
| 估价对象 |
| 估价对象1 | 6050 | 2,701,870.00 （大写：贰佰柒拾万零壹仟捌佰柒拾元整） |
| 估价对象2 | 5837 | 688,766.00 （大写：陆拾捌万捌仟柒佰陆拾陆元整） |
| 估价对象3 | 5720 | 887,515.00 （大写：捌拾捌万柒仟伍佰壹拾伍元整） |
| 估价对象4 | 5487 | 752,597.00 （大写：柒拾伍万贰仟伍佰玖拾柒元整） |
| 估价对象5 | 2762 | 1,005,175.00 （大写：壹佰万零伍仟壹佰柒拾伍元整） |
| 估价对象6 | 9204 | 363,558.00 （大写：叁拾陆万叁仟伍佰伍拾捌元整） |
| 估价对象7 | 9204 | 543,220.00（大写：伍拾肆万叁仟贰佰贰拾元整） |
| 估价对象8 | 9204 | 410,222.00（大写：肆拾壹万零贰佰贰拾贰元整） |
| 估价对象9 | 4074 | 2,784,660.00（大写：贰佰柒拾捌万肆仟陆佰陆拾元整）  |
| 3633 | 404,244.00（大写：肆拾万零肆仟贰佰肆拾肆元整）  |
| 2986 | 267,396.00 （大写：贰拾陆万柒仟叁佰玖拾陆元整） |
| 估价对象10 | 4998 | 1,109,856.00 （大写：壹佰壹拾万零玖仟捌佰伍拾陆元整） |
| 估价对象11 | 180000 | 180,000.00 （大写：壹拾捌万元整） |
| 估价对象12 | 8504 | 410,148.00 （大写：肆拾壹万零壹佰肆拾捌元整） |
| **总价合计** | **-** | **12,509,227.00（大写：壹仟贰佰伍拾万零玖仟贰佰贰拾柒元整）** |

2、估价对象在价值时点拍卖或者变现最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度、变现时间长短分析：

拍卖或者变现处置房地产时，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，如果资产处置方采用公开市场条件下的变现方式，由于受到房地产相关政策、市场需求状况、资产规模、具体交易方式、买卖双方心理因素等的影响，变现时间通常随行就市；以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。根据变现方式不同，可能实现的变现价值一般会比评估市场价值低20%-40%。

1. **注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名及签 章 | 日期 |
| 高阳 | 5320190010 |  | 年 月 日 |
| 董保佐  |  5320210029 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

本次评估实地查勘期为二○二一年十二月十六日。

**十三、估价作业日期**

本次估价作业日期为二○二一年十二月十六日至二〇二一年十二月三十日。

**十四、估价报告使用期限**

估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自2021年12月30日至2022年12月29日。如超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方和报告使用人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

# **附 件**

## 1、委估房屋位置示意图；

## 2、委估房屋现场勘查图；

## 3、委托书复印件；

## 4、估价对象权属证明复印件；

## 5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；

## 6、房地产估价机构资质证书复印件；

## 7、注册房地产估价师注册证书复印件。