涉执房地产处置司法
估价报告

估价报告编号：大铭羽房司（2022）字第023号

估价项目名称：大理海东开发市政建设有限公司位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层603号房地产价值评估

估价委托人：大理白族自治州中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：段灿辉 5320100046

何春芸 5320100044

赵爱林 5320210016

估价报告出具日期：2022年4月21日

致估价委托人函

大理白族自治州中级人民法院司法技术处：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法原则，对贵方委托的位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层603号房地产进行了评估：

（一）估价目的：为估价委托人司法拍卖(处置)房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

（二）估价对象：大理海东开发市政建设有限公司位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层603号房地产：评估范围包括建筑物（不包含室内装饰装修及可拆除、可移动的设施设备）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。建筑面积228.78 m²，法定用途为住宅，实际用途为跃式住宅，土地使用权类型为出让用地，位于楼幢总层数8层的第6-7层，建筑结构为框架结构，权利人为大理海东开发市政建设有限公司。

（三）价值时点：2022年3月18日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：

我公司根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等法律法规和技术标准，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

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路326号　　电话：0872-2321159

对象信息的基础上，认真对现有资料和影响估价对象价格的各项因素综合分析，运用比较法、收益法对估价对象进行了评估，确定估价对象在价值时点下的价值合计为￥1620220元（大写金额：人民币壹佰陆拾贰万零贰佰贰拾元整）（包含土地价值）。

估价对象单价和总价详见下表：

权利人	测算报告	房屋坐落	房屋结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积（m²）	单价（元/m²）	总价（元）
大理海东开发市政建设有限公司	《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》	大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层603号	框架结构	6-7/8	跃式住宅	228.78	7082	1620220

（七）特别提示：

若要了解本次评估的评估测算过程，需认真阅读本评估报告的全部内容，特别是估价的假设和限制条件，以免使用不当，造成损失。

注：估价对象未通过竣工验收，基础设施尚未完善；此次估价对象建筑面积以估价委托人提供的《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》预测算面积为估价依据，提请报告使用者注意。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：段灿辉

2022年4月21日

目　录

一、注册房地产估价师声明.....5
二、估价的假设和限制条件.....7
三、房地产估价结果报告.....10
（一）估价委托人.....10
（二）房地产估价机构.....10
（三）估价目的.....10
（四）估价对象.....10
（五）价值时点.....13
（六）价值类型.....14
（七）估价原则.....14
（八）估价依据.....15
（九）估价思路和估价方法.....18
（十）估价结果.....19
（十一）注册房地产估价师.....20
（十二）实地查勘期.....21
（十三）估价作业日期.....21
四、风险提示.....22
五、委鉴资产评估的特点.....23
六、变现能力分析.....24
八、附件.....26
1.《云南省大理白族自治州中级人民法院司法鉴定委托书》复印件
2.《云南省大理白族自治州中级人民法院执行裁定书》复印件
3.《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》复印件
4.《不动产权证书》复印件
5.估价对象现场查勘情况及相关照片
6.估价对象位置图
7.比较法可比实例交易资料复印件、外观照片及位置图
8.收益法比准租金实例复印件、外观照片及位置图
9.估价机构营业执照和估价资质证书复印件
10.注册房地产估价师估价资格证书复印件

一、注册房地产估价师声明

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，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见、和结论是注册房地产估价师独立、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。

（三）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，与估价委托人、产权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、产权人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015，2015 年 4 月 8 日发布，2015 年 12 月 1 日实施)和《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013，2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日实施)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）参与本次估价的注册房地产估价师及公司工作人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其现状外观，对估价对象隐蔽部分（如基础、主体结构）依据产权人及当事人提供的书面资料或口述资料进行分析评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（六）没有人对本估价报告提供了专业帮助。

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

（七）参加本次估价的注册房地产估价师签章：

姓　名	注册号	签　章	签名日期
段灿辉	5320100046	中华人民共和国房地产估价师 段灿辉 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320100046 有效期至：2023.3.10	2022.4.21
何春芸	5320100044	中华人民共和国房地产估价师 何春芸 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320100044 有效期至：2023.1.6	2022.4.21
赵爱林	5320210016	中华人民共和国房地产估价师 赵爱林 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320210016 有效期至：2024.2.2	2022.4.21

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 对此次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料，参与此次估价的注册房地产估价师已进行了审慎检查，无理由怀疑估价所依据的权属证明合法性、真实性、准确性和完整性，假设估价对象的权属证明是合法、真实、准确和完整的。

2. 注册房地产估价师就房屋结构、设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，没有就此请专业的部门进行专门的技术鉴定，也没有征求具体的专业意见，假设此次估价对象房屋是安全的，房屋没有污染问题。

3. 注册房地产估价师通过实地查勘对估价对象在价值时点的现状有了相应了解，假定估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

4. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

5. 此次估价委托人大理白族自治州中级人民法院司法技术处未明确估价对象存在抵押权、租赁权、用益物权及占有使用情况，我公司经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在抵押权、租赁权、用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价对象房地产已被查封，此次估价未考虑估价对象被查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价以《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》及《不动产权证书》〔云（2018）大理市不动产权第0003026号〕为估价依据。

（六）估价报告使用限制条件：

1. 本报告评估的估价对象规模以估价委托人提供的权属证明文件《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》记载面积为准。

2. 估价对象由估价委托人、产权人或当事人等相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3. 本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，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，使用者在运用本报告的结果确定价值时应予以充分考虑。

4. 本报告仅为估价委托人司法拍卖(处置)房地产提供参考依据，不得用为其他用途。

5. 本估价报告只对估价委托人提供估价结果报告，如无必要，技术报告由本公司存档，仅供相关部门查询使用。未经我公司书面允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

6. 报告使用期限自出具报告之日起一年内有效，自 2022 年 4 月 21 日起 2023 年 4 月 20 日止。如使用估价报告的时间与提交报告的时间相差一年以上，我们对此结果造成的损失不承担任何责任。

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人：大理白族自治州中级人民法院司法技术处

联系地址：大理白族自治州中级人民法院司法技术处立案庭

联系人：邱文明

联系电话：0872-2209536

传真：0872-2209536

邮编：671000

（二）房地产估价机构：大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：段灿辉

住所：云南省大理州大理市大理经济开发区苍山路326号

统一社会信用代码：91532900555123792R

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第160号

公司电话：0872-2321159

（三）估价目的：

为估价委托人司法拍卖(处置)房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象：

1.估价对象范围

大理海东开发市政建设有限公司位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层603号房地产：评估范围包括建筑物（不包含室内装饰装修及可拆除、可移动的设施设备）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权

等其他财产或权益。

2. 估价对象区位状况：

（1）位置状况：大理海东开发市政建设有限公司所属房地产位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层603号，所在小区东邻银凰庄，南邻蒹葭邑，西临道路，北临爱民路，估价对象东、西邻相邻户，南、北临小区内部通道。

（2）交通状况：估价对象所在区域以城市道路为主，周边有机场路、爱民路、映雪路等，出行方式有公交车、私家车，有海洋馆、欢乐谷专线、上和一路等公交车通过并在附近设有站点，交通便捷度较高。

（3）外部配套设施状况：区域内给排水、电、路、通讯等基础设施完备；公共服务设施完善，购物：荣达超市、惠宾超市等；医院：大理市第一人民医院（海东分院）；学校：大理市海东第一小学、大理技师学院、海东北附育英实验学校、北附墨弦书院实验小学、大理市金秋墨弦书院中学；银行：云南省农村信用社24小时自助银行；酒店：庞业酒店、大理开元曼居海洋酒店、大理胭脂笔民宿等。

（4）环境状况：估价对象区域内空气清新，自然环境较好；周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好；周边环境条件较好。

整体看来，估价对象所处之处在地理位置、繁华程度、道路通达度、交通便捷度、基础设施配套、周边环境等方面的条件良好。

（5）区位状况未来变化趋势：估价对象位于大理市海东新城片区，为成熟片区，住宅集中，交通便利，人车流量大，商业、居住氛围浓厚。随着城市的发展和区域基础和公共配套设施不断升级改造，各项

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路326号　　电话：0872-2321159

生活配套设施日趋完善，环境及区位优势将更加显著。

3. 估价对象实物状况：

（1）土地状况：至价值时点，估价对象基础设施已达“五通一平”（宗地红线外通上水，通下水，通电，通讯，通路，宗地红线内通上水，通下水，通电，通讯，通路及场地平整），土地形状规则，场地内地势平坦，地基稳固，无直接影响建筑物安全、场地地基稳定性的不良地质现象，利用条件良好。

（2）建筑物状况：大理海东开发市政建设有限公司所属房地产位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层603号，建筑面积套内192.99㎡，公摊35.79㎡，合计228.78㎡；实际用途为跃式住宅；总层数8层，所在层数第6-7层，南北朝向，框架结构，房屋建成于2018年，尚未经过竣工验收。

整栋建筑物的外墙为外墙漆、外墙砖，估价对象为毛坯，室内装修情况如下：

地面：水泥地面；墙面：水泥砂浆抹灰；顶棚：刮白。

其它装修：入户门为防盗门，室内为铝合金玻璃梭拉门、门洞预留，窗为铝合金窗，部分外设木质防盗栏，管道预留、管线预埋。

房屋室内布局合理。水电全通，市政配套设施完善。室内层高3米，电器线路及各种照明装置完好，使用过程中维修、维护状况良好，房屋内、外部状况完好，基础设施尚未完善，基本满足使用要求。

4. 估价对象权益状况：

（1）登记状况：根据估价委托人提供的《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》：各栋房屋分层、分户各类面积测算表：13栋负一至七层：房号13-603，总层数8，套内建筑面积192.99㎡，公摊系数

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路326号　　电话：0872-2321159

0.185394，共有分摊面积35.79㎡，面积228.78㎡，用途住宅。

大理海东开发市政建设有限公司持《不动产权证书》〔云（2018）大理市不动产权第0003026号〕复印件：权利人大理海东开发市政建设有限公司，共有情况单独所有，坐落大理市海东新城三和路以北，独秀路以南，览川路以东，不动产单元号532901 116002 GB00042 W00000000，权利类型国有建设使用权，权利性质出让，用途商业、住宅，面积20325.00㎡，使用期限国有建设用地使用权2013年12月20日起2053年12月29日、2083年12月19日止。附记：该宗地权属国有，土地用途为城镇单一住宅用地（兼容不超过20%的商服用地），出让年限为商服用地40年、住宅用地70年，终止日期分别为2053年12月19日，2083年12月19日。

（2）估价对象建成于2018年，尚未经过竣工验收，实际用途为跃式住宅，南北朝向，物业公司为大理海东开发海勤服务有限公司，物业收费为2.0元每平方米，物业管理水平好。

（3）司法查封状况：根据《云南省大理白族自治州中级人民法院执行裁定书》〔(2022)云29执2号之二十一〕：云南省大理白族自治州中级人民法院裁定查封了被执行人大理海东开发市政建设有限公司名下位于金凤邑房地产项目的房产21套（房号为：6-404、6-304、7-501、7-502、8-501、8-502、9-602、10-601、10-602、10-603、10-604、11-102、11-104、11-601、11-602、11-603、11-604、13-601、13-602、13-603、13-604）。

（4）他项权利状况：于价值时点，估价对象无抵押权、用益物权设立、租赁或占用、拖欠税费等形式限制权利情况。

（五）价值时点：2022年3月18日，本次估价价值时点为完成

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路326号　　电话：0872-2321159

估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型：市场价值。本报告中的房地产现时市场价值，是指价值时点的委估房地产经适当营销，交易双方熟悉房地产情况，熟知交易信息，以公平自愿交易方式在价值时点最有可能形成的价值。

（七）估价原则：

独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应该按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

替代原则：要求房地产估价结果不得明显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处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高最佳收益的使用，这种使用，是在法律允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

（八）估价依据：

1. 国务院及有关部门颁布的法律、法规

(1)《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 01 月 1 日施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（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土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（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土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4)《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 日施行)；

(5)《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986 年 9 月 15 日国务院发布，1986 年 10 月 1 日施行)；

(6)《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，2017 年 11 月 19 日公布施行)；

(7)《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 691 号，2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过，2017

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

年 11 月 19 日公布施行）；

(8)《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 23 号，2016 年 4 月 19 日发布，2016 年 5 月 1 日起施行)；

(9)《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号，2016 年 3 月 31 日发布，2016 年 5 月 1 日起施行)；

(10)《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 9 月 1 日起施行)；

(11)《国务院关于发布〈征收教育费附加的暂行规定〉的通知》(国发[1986]50 号，1986 年 7 月 1 日施行)；

(12)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令第 448 号，2005 年 10 月 1 日施行)；

(13)《中华人民共和国印花税暂行条例》(国务院令第 11 号，1988 年 8 年 6 日发布，1988 年 10 月 1 日施行）；

(14)《财政部、国家税务总局<关于印花税若干政策的通知>》(财税[2006]162 号，2008 年 11 月 27 日发布施行)；

(15)《城市房地产转让管理规定》(2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，2001 年 8 月 15 日发布施行)；

(16) 中华人民共和国司法部令第 132 号《司法鉴定程序通则》；

(17) 法释[2004]16 号、法释[2009]16 号等司法解释；

(18)《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号；

(19)《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

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

的规定》(法释〔2018〕15号);

(20)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号);

(21)《关于印发〈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,2021年8月18日发布,2021年9月1日起施行)。

2.地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

(1)《云南省土地管理条例》(1999年9月24日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,1999年9月24日施行);

(2)《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调查地方教育附加征收政策的通知》(云财综[2011]46号,2011年4月12日发布,2011年1月1日施行)。

3.有关技术标准

(1)《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015,2015年4月8日发布,2015年12月1日实施);

(2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013,2013年6月26日发布,2014年2月1日实施)。

4.估价委托人提供资料

(1)《云南省大理白族自治州中级人民法院司法鉴定委托书》〔(2022)云29法鉴字014号〕;

(2)《云南省大理白族自治州中级人民法院执行裁定书》〔(2022)云29执2号之二十二〕;

(3)《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》复印件;

(4)《不动产权证书》复印件。

5.估价人员实地勘察及调查了解相关资料。

公司地址:大理市下关经济开发区苍山东路326号 电话:0872-2321159

6.《云南省住房和城乡建设厅关于<云南省建设工程造价计价标准（2020版）>发布实施的通知》（2021年5月1日实施）、大理州大理市建筑材料市场价格。

7.我公司掌握的同类房屋的相关市场资料。

（九）估价思路和估价方法：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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。

收益法预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际情况，决定选取比较法和收益法进行评估。理由是：

1.根据《房地产估价规范》中的规定，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，所以选取比较法为本次估价主要估价方法。

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路326号　　电话：0872-2321159

2.同时，本次估价对象为跃式住宅，房屋位于大理市海东新城片区，租赁市场发达，周围面积相近，结构相同，格局相似的类似物业有潜在的租赁市场，因此将收益法也作为本次估价的方法。

1）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。

比较法百分率法求取比准价格的公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

2）收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

持有加转售模式收益法测算公式：

$V=A/Y\times[1-1/(1+Y)^t]+Vt/(1+Y)^t$

其中：V-收益法评估价值；A-房地产期间收益；Y-房地产报酬率；Vt-期末转售收益；t-房地产持有期。

（十）估价结果：

我公司根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291－2015)、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等法律法规和技术标准，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，认真对现有资料和影响估价对象价格的各项因素综合分析，运用比较法、收益法对估价对象进行了评估，比较法测算的比准价格接近于以收益法测算的收益价格，采用简单算术平均的方法，得出本次估价对象的估价结果。

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路326号　　电话：0872-2321159

其价值见下表：

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法
测算单价	单价（元/m²）	7249	6915
	单价（元/m²）	7082	

根据规范取整：

确定估价对象在价值时点下的价值合计为￥1620220 元（大写金额：人民币壹佰陆拾贰万零贰佰贰拾元整）（包含土地价值）。

估价对象单价和总价详见下表：

权利人	测算报告	房屋坐落	房屋结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积（m²）	单价（元/m²）	总价（元）
大理海东开发市政建设有限公司	《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》	大理海东新城金尚街区 1 号地块金凤邑 13 幢 6-7 层 603 号	框架结构	6-7/8	跃式住宅	228.78	7082	1620220

（十一）注册房地产估价师：

姓　名	注册号	签　名	签名日期
段灿辉	5320100046	中华人民共和国房地产估价师 段灿辉 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320100046 有效期至：2023.3.10	2022.4.21

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

何春芸	5320100044	中华人民共和国房地产估价师 何春芸 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320100044 有效期至：2023.1.6	2022.4.21
赵爱林	5320210016	中华人民共和国房地产估价师 赵爱林 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320210016 有效期至：2024.2.2	2022.4.21

（十二）实地查勘期：2022 年 3 月 18 日。大理白族自治州中级人民法院司法技术处工作人员，我公司评估人员，申请人昆明联诚科技股份有限公司代理律师、产权人大理海东开发市政建设有限公司工作人员于 2022 年 3 月 18 日共同对估价对象进行了现场查勘。

（十三）估价作业日期：2022 年 3 月 18 日至 2022 年 4 月 21 日。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

2022 年 4 月 21 日

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

四、风险提示

1) 本次估价结果是估价对象于价值时点的房地产状况及价值时点的房地产市场状况下的价值，因时间变化，估价对象的状况和房地产市场状况都可能发生改变，从而对估价对象的价值产生相应影响。

2) 未来估价对象所在区域的环境质量、城市规划、功能定位、市政建设、交通状况、使用状况等因素发生变化而导致房地产现时市场价值减损。

3) 估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的现时市场价值减损。

4) 由于房地产市场状况具有动态变化的特点，估价报告使用者在使用期内应关注对房地产行情产生影响的各种因素，关注房地产市场行情的变化，定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产现时市场价值进行再评估。

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

五、委鉴资产评估的特点

（一）强制处分：处分标的物的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常由法院主持拍卖标的物折价抵偿债务。

（二）快速变现：由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

（三）消费者心理因素：购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得拍卖标的物的价格较低。

（四）购买者的额外支出：由于竞买拍卖标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

六、变现能力分析

房地产变现能力是指假定在价值时点变现时，在没有过多损失的条件下，将房地产转换为现金的可能性。

1) 通用性：委估对象房地产为跃式住宅，土地为城镇单一住宅用地、商服用地，通用性弱；

2) 独立使用性：委估对象使用经营不受其他房地产影响，独立使用性强；

3) 可分割转让性：估价对象整体性较强，使用功能分割将使用功能减损，故可分割转让性弱；

4) 快速变现价值：假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。根据估价对象的具体情况，预计估价对象可实现的快速变现价值为市场价值的60%-70%；

5) 变现时间、费用、税金：在当前市场条件下，估价对象变现时间长短以及变现费用、税金的种类、数额与处置方式和营销策略等因素有关。在变现过程中，变现成本较高，要支付诉讼费用（按财产价值分段最高为4%）、执行费用（一般0.1-0.5%）、估价费用（分段累计，最高0.42%）、拍卖费用（最高5%）、税金（≤15%）以及交易手续费等其他税费。由于估价对象较容易处理，评估人员预测变现时间约为6个月至9个月，变现费用及税金约为25-35%；

6) 变现清偿顺序：变现或者拍卖、变卖所得的价款，当事人没有预定

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路326号　　电话：0872-2321159

的，按下列顺序清偿：①变现的费用；②主债权的利息；③主债权；

7）预测可实现的价格与评估的市场价值的差异程度：首先必须明确这种可实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定比评估的市场价值（当然是指合理的市场价值）要低。

公司地址：大理市下关经济开发区苍山东路 326 号　　电话：0872-2321159

七、附件

1.《云南省大理白族自治州中级人民法院司法鉴定委托书》复印件

2.《云南省大理白族自治州中级人民法院执行裁定书》复印件

3.《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》复印件

4.《不动产权证书》复印件

5.估价对象现场查勘情况及相关照片

6.估价对象位置图

7.比较法可比实例交易资料复印件、外观照片及位置图

8.收益法比准租金实例复印件、外观照片及位置图

9.估价机构营业执照和估价资质证书复印件

10.注册房地产估价师估价资格证书复印件