

涉执房地产处置司法评估报告

- 估价报告编号：昆众房估字（2022）SF 第（040007）号
- 项目名称：昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢
地下-2 层 S155、S156 室车位市场价值评估



- 委托人：安宁市人民法院
- 案 号：（2022）云 0181 执 550 号
- 估价方：昆明众泰房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：李文迪（注册号：5320190028）
李嘉兴（注册号：5320190012）
- 估价报告出具日期：2022 年 4 月 29 日

昆明众泰房地产评估有限公司

Kunming Zhongtai Real Estate Appraisal Co., Ltd

致估价委托人函

安宁市人民法院：

受贵院委托，为贵院执行（2022）云 0181 执 550 号案件司法拍卖房地产保留价提供参考依据而对位于昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155、S156 号车位进行市场价值评估，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序对估价对象进行了估价工作，特此函告如下：

一、估价对象：昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155、S156 号车位基本信息如下：

房屋坐落	房产证号	所有权人	用途	结构	建筑年代	所在层/总层数	面积(m ²)
昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155 室	201147147	王俊芳	车库	钢混	2010 年	-2/34	38.9
昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S156 室	201147148	王俊芳	车库	钢混	2010 年	-2/34	38.9

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而估价房地产市场价值。

三、价值时点：2022 年 4 月 24 日。

四、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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,对估价对象进行了实地查勘,广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料,全面分析影响房地产市场价格因素,在满足估价的全部假设和限制条件及有关说明下,确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为:¥276,000 元(大写:人民币贰拾柒万陆仟元整),单价 138,000 元/个。详见下表:

估价对象评估结果明细表

房屋坐落	房产证号	所有权人	用途	结构	建筑年代	所在数/总层数	面积(m ²)	评估单价(元/个)	评估价值元
昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155	201147147	王俊芳	车库	钢混	2010 年	-2/34	38.9	138,000	138,000
昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S156	201147148	王俊芳	车库	钢混	2010 年	-2/34	38.9	138,000	138,000
合计									276,000

特别提示:

1、上述估价结果包含估价对象房屋及出让国有土地使用权价值,不包含其他财产权益及资产处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等;

2、本估价报告仅供估价目的下使用,自出具之日起一年内有效;

3、以上内容摘自房地产估价报告书,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。

4、丛物业处了解到车位物业管理费为每年 480 元/个,估价对象 2022 年物业费还未交。

5、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。

昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：



2022 年 4 月 29 日

目 录

第一部分	估价师声明.....	- 1 -
第二部分	估价假设和限制条件.....	- 3 -
	（一）、估价假设条件.....	- 3 -
	（二）、估价限制条件.....	- 4 -
第三部分	估价结果报告.....	- 6 -
	（一）、估价委托人.....	- 6 -
	（二）、房地产估价机构.....	- 6 -
	（三）、估价目的.....	- 6 -
	（四）、估价对象概况.....	- 6 -
	（五）、价值时点.....	- 6 -
	（六）、价值类型.....	- 6 -
	（七）、估价原则.....	- 9 -
	（八）、估价依据.....	- 9 -
	（九）、估价方法.....	- 10 -
	（十）、估价结果.....	- 10 -
	（十一）、注册房地产估价师.....	- 19 -
	（十二）、实地查勘期.....	- 19 -
	（十三）、估价作业期.....	- 19 -
	（十四）、估价报告应用有效期.....	- 19 -
第四部分	附 件.....	- 20 -
	1、安宁市人民法院委托评估函	
	2、估价对象位置图	
	3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
	4、《昆明市不动产登记结果信息查询表》	
	5、房产分户平面图	
	6、房地产估价机构营业执照复印件	
	7、房地产估价机构估价资质证书复印件	
	8、估价人员资质证书复印件	

第一部分 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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象内部状况、外部状况及区位状况进行了实地查勘，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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑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、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方须对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，由委托方承担相应的责任。

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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李文迪	5320190028		2022 年 4 月 29 日
李嘉兴	5320190012		2022 年 4 月 29 日

第二部分 估价假设和限制条件

(一)、估价假设条件

1、一般假设：

(1)、未收集到权属证书原件或复印件，本公司估价人员查询了估价对象《昆明市不动产登记结果信息查询表》、《房产分户平面图》等相关资料。本公司估价人员对估价对象房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，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提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。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符合的房地产。

(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。

(6)、本估价报告以估价对象法定用途下保持持续利用为最高最佳利用，估价结果在估价对象保持最高、最佳利用条件下成立。

2、未定事项假设：

由于受工作权限的限制，对于建筑面积等有关数据及权属关系，我们均以有关产权资料等为依据，我们未进行实地丈量及确认。

3、背离事实假设：

截至价值时点，估价对象依法被安宁市人民法院查封，估价时未考虑该因素对估价结果的影响。

4、不相一致假设：本项目不存在不相一致假设。

5、依据不足假设：根据注册房地产估价师询问估价对象物业管理公司的相关人员，估价对象建成于 2010 年，本次评估以估价对象建成年代 2010 年为合理的假设前提。

(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、装修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，不得用作其他用途。

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、本估价报告自出具之日起有效期为一年，即自 2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日内有效。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。

第三部分 估价结果报告

(一)、估价委托人

委托人：安宁市人民法院

承办法官：万学祥

(二)、房地产估价机构

估价单位：昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：张文江

资质等级：贰 级

证书编号：云建房证估字第 132 号

备案证书有效期：2021 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 19 日

联系电话：0871-63603587、0871-63642071（传真）

单位地址：昆明市西山区前卫西路润城小区一区 12 幢 2403 号

(三)、估价目的

为委托方执行案件时确定财产处置参考价提价依据而评估房地产市场价值。

(四)、估价对象概况

1、名称及财产范围：

估价对象为昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155、S156 号车位。本次估价范围包括建筑物及其所分摊土地面积的房地合一价值，房屋所有权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等在内的一切附属物价值。不包含债权债务，特许经营权。

2、估价对象基本状况描述：

(1)、区位状况描述

①、所在区位

估价对象为昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155、S156 号车位位于 SOHO 俊园 11 栋底下，昆明卓越俊园又名昆明卓越 SOHO 俊园，位于北京路与联盟路交叉口，东临星雅尚街(星雅俊园)，南临联盟路，西临北京路，北临金童花园。处于市中心；距离昆明火车站约 6 公里，距离昆明同德广场约 1.2 公里。

②、交通状况：

估价对象所在区域内以城市道路为主，周边分布有北京路、金华路、联盟路、万宏路、白云路、万华路、二环北路等多条道路形成的路网。估价对象西侧北京路（凤凰新村）公交站，有 236、23、3、61、71、79、61、71、79、等多路公交车通过；估价对象西南侧北京路口(联盟路)公交站,105、85、9 路等多路公交车通过；估价对象距地铁白云路地铁站 0.8km，火车北站地铁站 0.7km。估价对象地理位置较好，公共交通较便捷，出行较方便。

③、外部城市公共配套设施：

商业服务设施：区域内分布有金格百货、俊发中心、颐高数码中心、奥斯顿购物广场、沃尔玛购物广场（万宏路店）等多个商业综合体；

居住氛围：分布有金童花园、龙泉花园、龙泉里小区、金洲湾、SOHO 俊园、世纪俊园、万宏国际、北豪家园、星雅俊园等多个大中型住宅社区；

医疗服务设施：分布有云南仁爱医院、云南新华医院、玛莉亚医院、云南省妇幼保健院、昆明市延安医院（北区分院）、云南新华医院等多个医疗机构；

教育资源：分布有理工大学（新迎校区）、昆明铁路五中、金辰中学、金康园小学（同德校区）、联盟小学、盘龙小学（滨江校区）、江岸小学、

昆明市第十一中学、盘龙汇承中学等多个教育机构；

金融机构：工行凤凰新村支行、汇丰银行昆明分行、中信银行昆明北站支行、农行北市区支行、浦发银行北京路支行、平安银行颐高支行等金融机构；

估价对象附近沿街分布有酒店、超市、餐馆、药店、便利店、农贸市场等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施，公共配套设施是较完善。区域内道路、电力、通信、有线电视等基础设施已较成熟完善，区域内规划布局合理，发展成熟，生活便利，居住环境较好。

朝向：南向。

楼层：楼栋总楼层为 34 层（含地下 2 层），估价对象位于第-2 层。

④、周围环境

周围自然环境及景观较好，城市绿化率较高，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，卫生环境较好。周围人文环境较好，居民职业素质及治安状况较好。

(2)、实物状况描述

①、估价对象土地实物状况

a、估价对象所在小区的宗地形状不规则（四边形），宗地开发程度为六通

一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气及宗地红线内场地平整）。

b、地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用较为有利；

c、土地平整程度：宗地内场地平整；

②、估价对象建筑物实物状况

卓越 SOHO 俊园占地面积：19500 m²，建筑面积 82000 m²，楼栋总数 2

栋，总户数 1197 户，绿化率 40%，容积率 4.01，建筑类型为塔楼，建筑年代 2010 年，车位数约 400 个，小区内设有小区花园，娱乐设施，长椅独凳等配套设施，建筑物之间间距适中，通风、采光良好，绿化率高，居住环境良好；在小区入口处有专人 24 小时值班，楼栋入口安装有单元防盗门，物业管理较完善。估价对象为 2 个相邻标准车位，车位宽 2.6 米，长 5.4 米，维护状况一般，地面为水泥清光、顶面及墙面刮白，有烟雾感应自动喷漆系统，地下车库共有 3 个出入口，有自动车牌识别系统，车位供需状况一般，停车方便度紧张。

3、权益状况描述：

3.1 卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155 室

权属状况	权利人	王俊芳	权利性质	出让
	房屋性质	市场化商品房	不动产权证号	201147147
	土地使用期	2005 年 04 月 12 日/2075 年 04 月 11 日		
自然状况	不动产坐落	昆明市弟弟路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155 室		
	不动产单元号	530103101008GX00004F00010588	房屋结构	钢筋混凝土结构
	面积	38.9 平方米	土地分摊面积	38.9 平方米
	房屋用途	车库	土地用途	城镇住宅用地
限制状况	是否查封	是	是否抵押	否
	查封机关	安宁市人民法院	抵押权人	/
	查封文号	(2022)云 181 执 550 号	抵押方式	/
	查封登记时间	2002-03-11	查封期限	2022-3-11 至 2025-3-11
其他	共有情况	单独所有		

3.2 卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S156 室

权属状况	权利人	王俊芳	权利性质	出让
	房屋性质	市场化商品房	不动产权证号	201147148
	土地使用期	2005 年 04 月 12 日/2075 年 04 月 11 日		
自然状况	不动产坐落	昆明市弟弟路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S156 室		
	不动产单元号	530103101008GX00004F0001 0731	房屋结构	钢筋混凝土结构
	面积	38.9 平方米	土地分摊面积	38.9 平方米
	房屋用途	车库	土地用途	城镇住宅用地
	是否查封	是	是否抵押	否
限制状况	查封机关	安宁市人民法院	抵押权人	/
	查封文号	(2022) 云 181 执 550 号	抵押方式	/
	查封登记时间	2002-03-11	查封期限	2022-3-11 至 2025-3-11
	其他	共有情况	单独所有	

(五)、价值时点

1、本次估价目的的价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日 2022 年 4 月 24 日，估价中的一切取价标准为价值时点的有效价格标准。

2、此次价值日期的确定，主要依据委托方向我公司提出对估价对象估价的委托，以及本公司评估人员会同委托方相关人员及申请人共同对估价对象实地查勘的日期。

3、本次房产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以此日之委托方提供的资料、外部经济环境以及市场情况等有关资料为依据。

（六）、价值类型

估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的房地产公开市场价值。市场价值，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。

市场价值过去称为公开市场价值，是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。三是谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。四是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。五是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（七）、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、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。

所谓“独立”，就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、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就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。所谓“公正”，就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

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同

的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

4、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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用要求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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）、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（2019 修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号，全国人大常委会 2019 年 08 月 26 日发布，2020 年 01 月 01 日实施）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，全国人大常委会 2019 年 08 月 26 日发布，2020 年 01 月 01 日实施）；

（3）《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，全国人大常委会 2016 年 07 月 02 日发布，2016 年 12 月 01 日实施）；

（5）《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2019]19 号，最高人民法院 2019 年 12 月 25 日发布，2020 年 05 月 01 日起施行）；

(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》(法释[2018]15 号, 2018 年 8 月 28 日公布, 自 2018 年 9 月 1 日起施行);

(7)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 号, 最高人民法院办公厅秘书一处 2018 年 12 月 28 日印发)。

2、本次估价采用的技术规程

(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)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

3、其他资料

(1)、《安宁市人民法院司法评估委托书》;

(2)、《昆明市不动产登记结果信息查询表》;

(3)、《估价对象平面图》;

(4)、估价人员实地查勘所得的资料;

(5)、房地产估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料;

(6)、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

(九)、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

根据《房地产估价规范》，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。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

1、估价方法适用性分析

估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而估价房地产市场价值。	
可选估价方法	估价方法定义及适用条件	是否选取
比较法	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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。	选取
收益法	收益法是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。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。	不选取
成本法	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。成本法适用于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，对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产。	不选取

假设开发法	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或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。假设开发法适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、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。	不选取
-------	---	-----

2、估价方法选择理由

估价方法	估价方法选择理由
比较法	估价对象房地产所在区域房地产市场交易活跃，近期内类似估价对象房地产的市场交易实例较多，因此本次估价适宜选用比较法。
收益法	估价对象《房屋信息查询摘抄表》记载房屋用途为车位，土地用途为城镇住宅用地，其实际用途为车位，估价对象虽是有收益或有潜在收益的房地产，且该区域类似估价对象房地产物业出租较为普遍，可以收集到相关收益及税费数据，但现行市场租售比严重背离，故本次估价不宜选用收益法。
成本法	估价对象属于城市建成区内的车位房地产，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，且成本法多用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本次估价不宜选用成本法。
假设开发法	估价对象作为土地开发利用成熟区域的已开发完成的车位房地产，故本次估价不宜选用假设开发法。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对估价对象实际情况加以综合考虑，本次估价选用比较法进行估价。

（二）估价技术路线

采用比较法估价的技术路线为：选取在同一供求范围内并在价值时点近期的交易实例作为比较对象，对其进行交易情况修正及市场状况、区位状况、

实物状况、权益状况调整，求取房地产的比准价格，进而求取估价对象的价值或价格。

(三) 估价方法说明及计算公式

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。比较法测算房地产价值的计算公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×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

根据估价目的，遵循估价原则，结合市场状况，采用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经估价人员实地查勘及市场调查，详细分析影响房地产价格的各项因素并进行专业的测算和判断，完成了法定的估价程序。确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 24 日市场总价值为¥276,000 元，大写人民币贰拾柒万陆壹元整，评估单价为 138,000 元/个车位。

估价对象评估结果明细表

房屋坐落	房产证号	所有权人	用途	结构	建筑年代	所在数/总层数	面积(m ²)	评估单价(元/个)	评估价值元
昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155	201147147	王俊芳	车库	钢混	2010 年	-2/34	38.9	138,000	138,000
昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S156	201147148	王俊芳	车库	钢混	2010 年	-2/34	38.9	138,000	138,000
合计									276,000

(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
李文迪	5320190028		2022 年 4 月 29 日
李嘉兴	5320190012		2022 年 4 月 29 日

(十二)、实地查勘期

2022 年 4 月 24 日。

(十三)、估价作业期

2022 年 4 月 18 日至 2022 年 4 月 29 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

(十四)、估价报告应用有效期

2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日

第四部分 附件

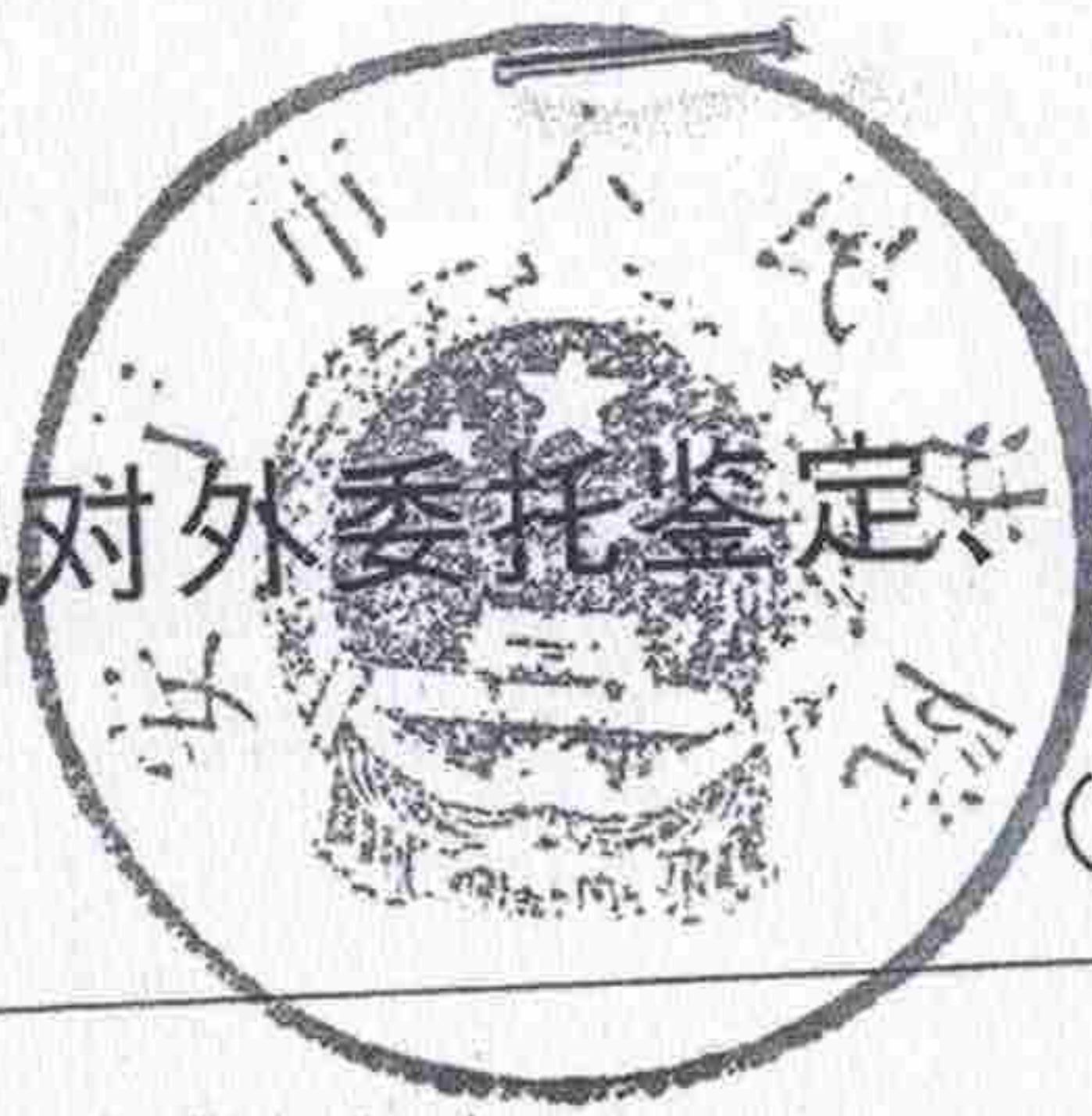
- 1、安宁市人民法院委托评估函；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、《昆明市不动产登记结果信息查询表》；
- 5、房产分户平面图；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构估价资质证书复印件；
- 8、估价人员资质证书复印件；

昆明众泰房地产评估有限公司

2022 年 4 月 29 日



安宁市人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖机构函



(2022)安法评字第550号

法院名称	安宁市人民法院		
执行案号	(2022)云0181执550号		
承办法官	万学祥 李勇明	联系电话	0871-68687643
立案日期	2022年2月21日	标的金额	4991212.27
原告(申请)人	招商银行股份有限公司昆明分行	联系电话	
原告(申请人)的委托代理人	王瑶(律师)	联系电话	13988934808
被告(被申请)人	纳新 王俊芳	联系电话	13577047777 13908715351
被告(被申请人)的委托代理人	胡斌	联系电话	13888220123
具体委托事项及内容	对被执行人纳新名下位于安宁市太平镇西山别墅莱濠42幢(房产证号201200527)。王俊芳名下位于昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园10-12幢地下车库-2层S155室(不动产权证号201147147), S156室(不动产权证号201147148)产权进行评估。		
选取鉴定评估拍卖企业时间	2022年4月18日		
鉴定评估拍卖企业名称及联系方式	企业名称	昆明众泰房地产评估有限公司	
	联系电话	13608817837	
备 注			

注:此表一式四份,由选取机构、本院监察科、承办法官、领导小组办公室各留存一份。

估价对象现场查勘图

委托方：安宁市人民法院

查勘日期：2022 年 4 月 24 日

项目：昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155、S156 车位市场价值评估

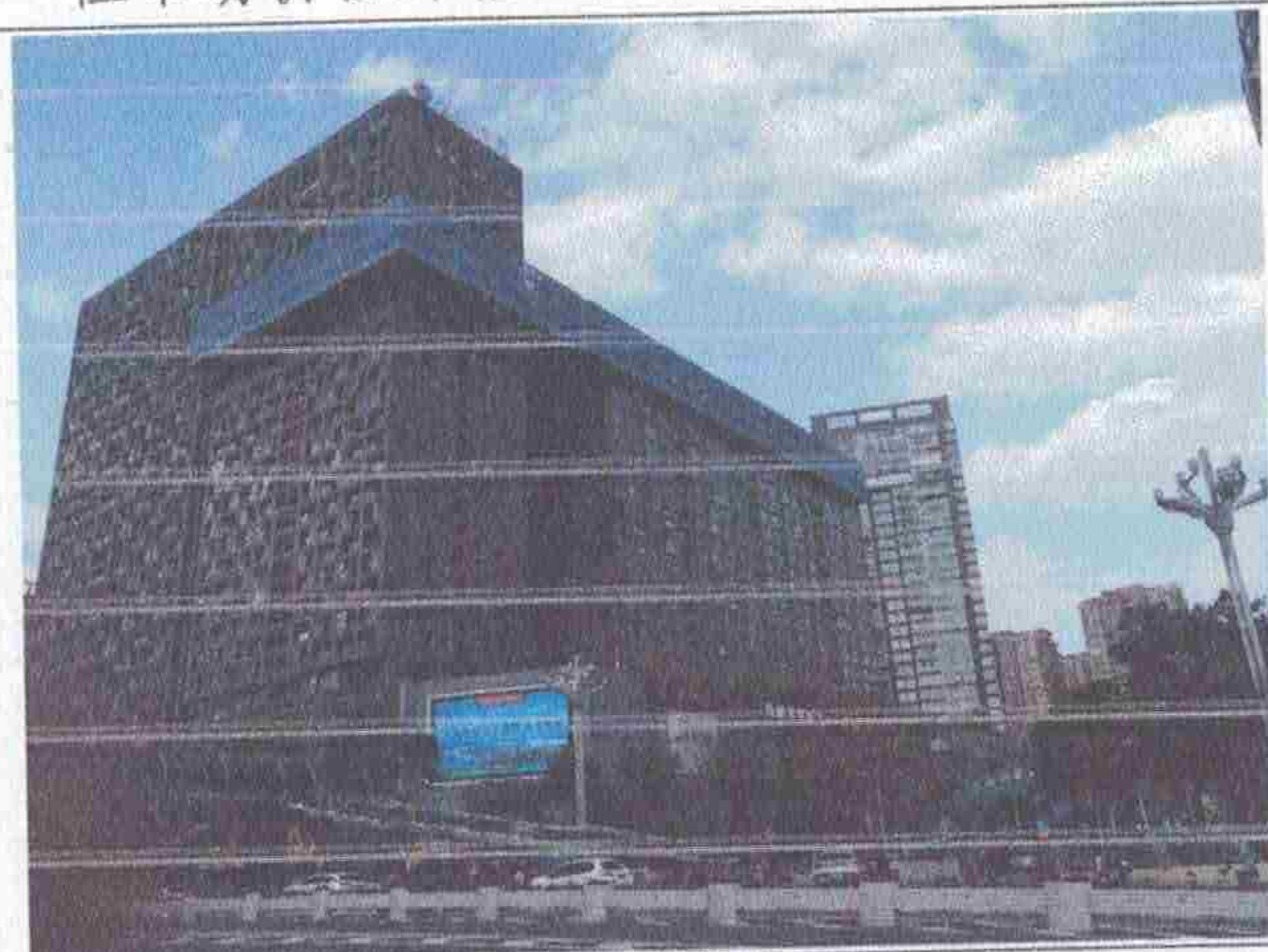


图 1：所在小区外观



图 2：车库进出口



图 3：车库进出口



图 4：地下车库内



图 5：S156



图 6：S155

场查勘图

委托方：安宁市人民法院

查勘日期：2022 年 4 月 24 日

项目：昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10-12 幢地下车库-2 层 S155、S156 车位市场价值评估



图 7：S155、S156

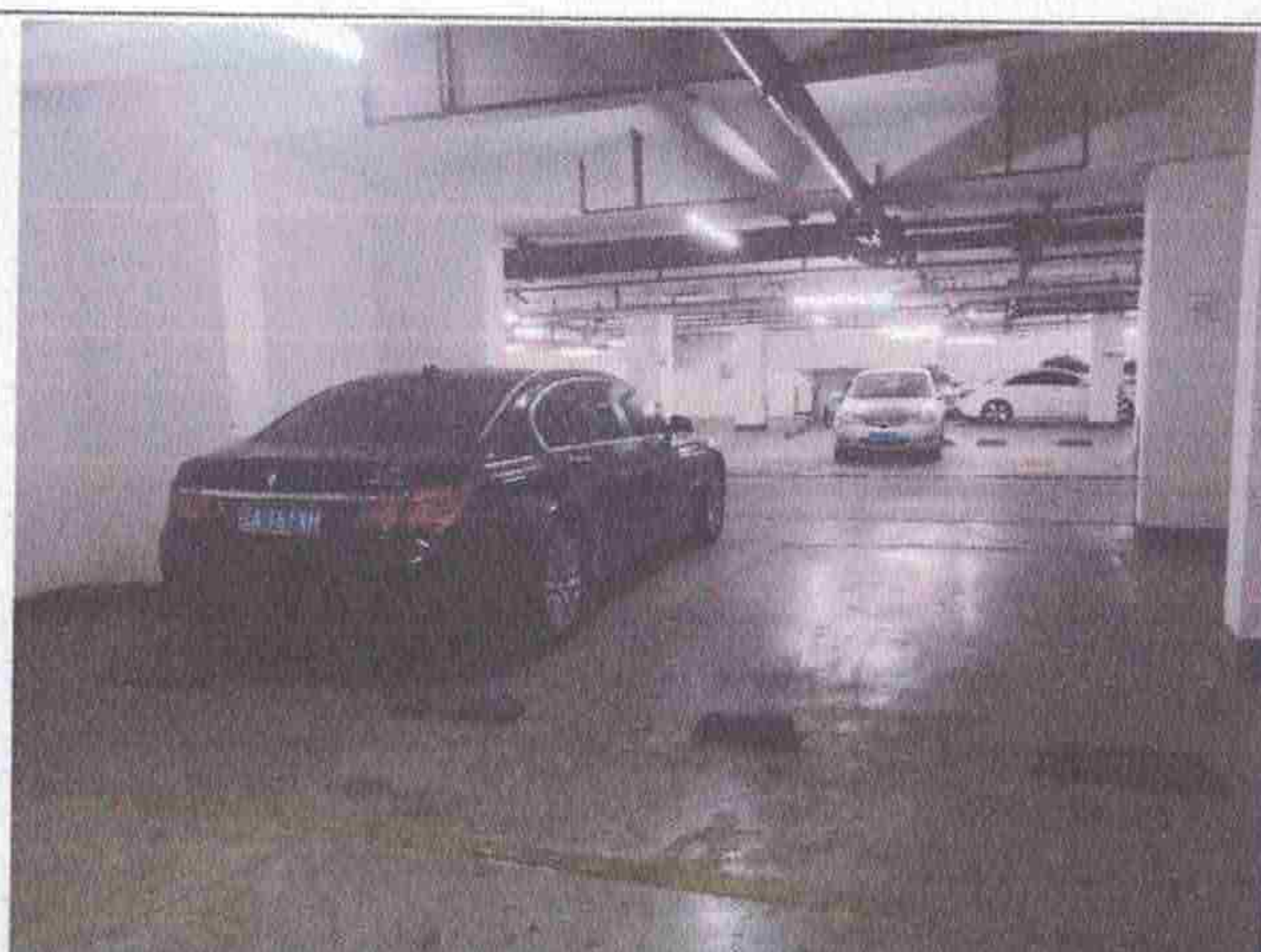


图 8：S155、S156



图 9：车库内



图 10：车库内

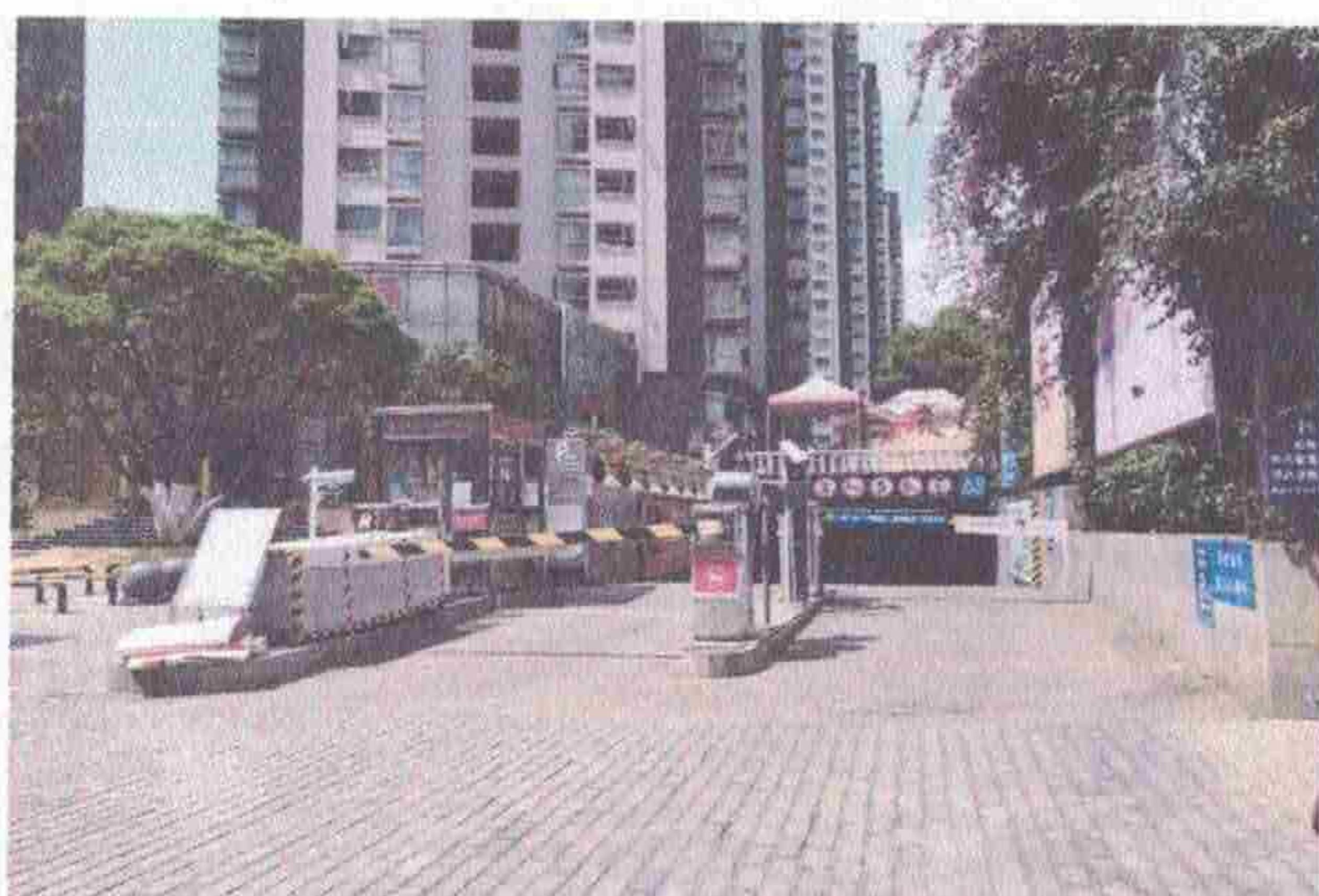


图 11：车库进出口



图 12：车库内

昆明市不动产登记结果信息查询表

编号: CX202204243251

查询条件	权利人姓名（名称）	王俊芳	证件号码/坐落/证 号/ 不动产单元号	201147147
查询结果	经查，截止2022-04-24 14:16:23 ， 以上述查询条件申请查询的不动产登记情况如下：			
权属状况	权利人	王俊芳	权利人证件号码	530103197110190643
	登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	权利性质	出让
	权利类型	/	权属来源	/
	房屋性质	市场化商品房	土地使用期限	2005年04月12日/2075年04月11日
	登记时间	2011-04-19 00:00:00	办理状态	（现势）
	不动产权证号（证明）	201147147		
	权利变化（历史情况）	/		
自然状况	不动产坐落	昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园10-12幢地下车库-2层S155室		
	不动产单元号	530103101008GX00004F00010588	房屋结构	钢筋混凝土结构
	面积	38.9平方米	土地分摊面积	38.9
	房屋用途	车库	土地用途	城镇住宅用地
限制、提示事项	是否查封	是	是否抵押	否
	查封机关	安宁市人民法院	抵押权人	/
	查封文号	协助执行通知书/（2022）云0181执550号之五	抵押方式	/
	查封登记时间	2022-03-11 15:38:25.0	是否预抵	否
	查封期限	2022年03月11日/2025年03月11日	抵押权证明号	/
	是否异议	否	是否预告	否
其他	共有情况	单独所有		
	附记	来源于预登记		
备注	/			



昆明市不动产登记中心

查询日期: 2022-04-24 14:16:23

注: 1. 本查询表查询范围为昆明市主城区(五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、经开区、度假区、高新区)辖区不动产登记结果信息: 查询表与不动产登记簿不一致的, 以登记簿记载信息为准, 查询人应核实以上身份信息 and 结果信息, 如有误请及时到不动产登记信息查询窗口核实。

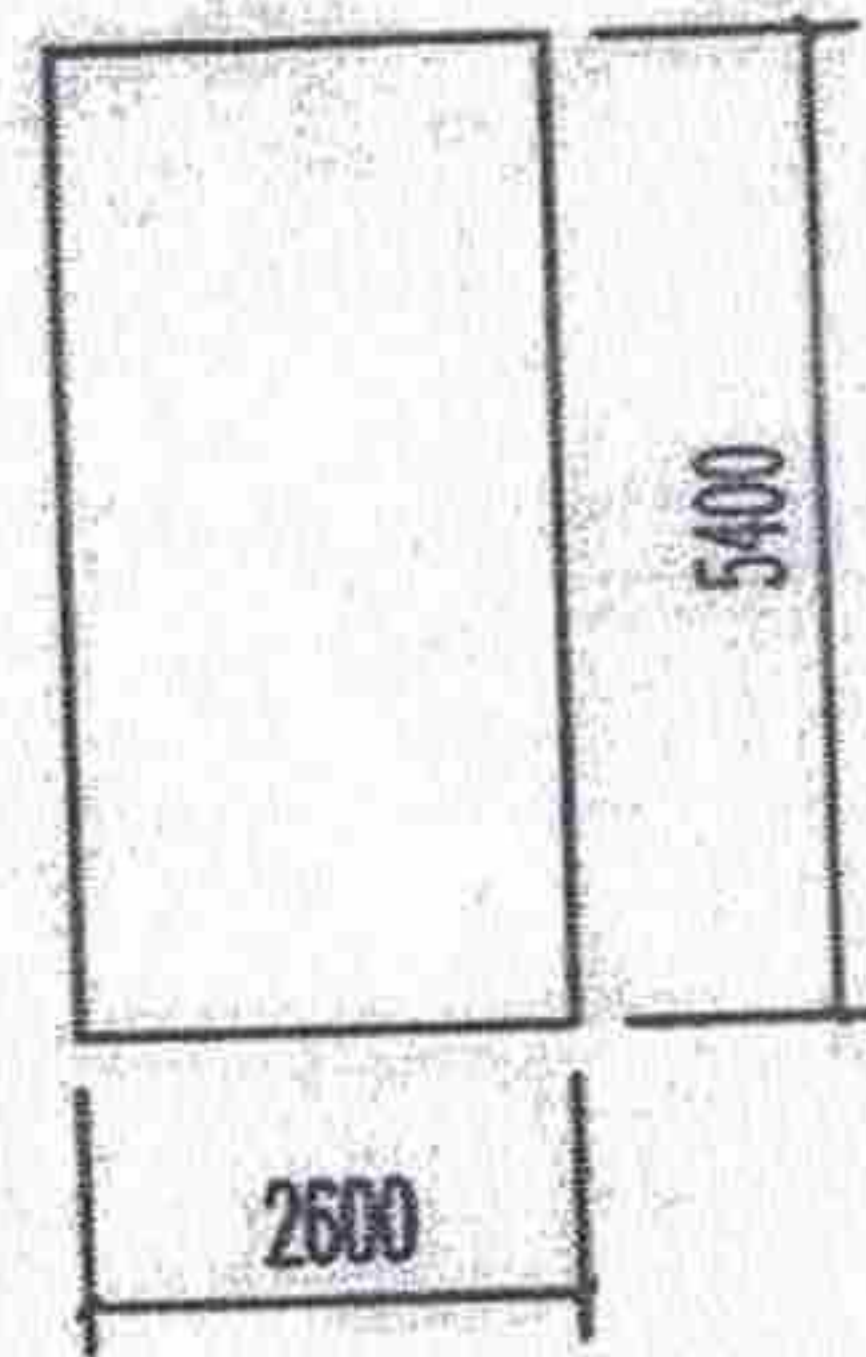
2. 本查询表不包含查询人名下房屋的网签及备案信息, 如需查询房屋的网签备案信息, 请到住建部门进行查询。

3. 本查询表不使用任何印章, 请查询表利用部门自行使用“昆明不动产”微信公众号或登录昆明市不动产登记中心网站(网址: <https://bdc.km.org.cn>), 使用不动产登记结果查询表验证功能核验本查询表真伪。

房产分户平面图



用途	商业
日期	2022.4.22
备注	仅限此用途再次复印无效
昆明市不动产登记档案管理中心档案复印专用章	



座落	昆明市卓越俊园 10~12 幢地下车库			
结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	14.04 m ²	产权面积
层数	共 34 层	共有分摊面积	24.86 m ²	编号
层次	第 -2 层	共有分摊系数	177.0469 %	比例尺

测绘单位: 云南中正房屋测绘有限公司

昆明市不动产登记结果信息查询表

编号: CX202204243263

查询条件	权利人姓名（名称）	王俊芳	证件号码/坐落/证 号/ 不动产单元号	201147148
查询结果	经查，截止2022-04-24 14:17:20 ， 以上述查询条件申请查询的不动产登记情况如下：			
权属状况	权利人	王俊芳	权利人证件号码	530103197110190643
	登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	权利性质	出让
	权利类型	/	权属来源	/
	房屋性质	市场化商品房	土地使用期限	2005年04月12日/2075年04月11日
	登记时间	2011-04-19 00:00:00	办理状态	（现势）
	不动产权证号（证明）	201147148		
	权利变化（历史情况）	/		
自然状况	不动产坐落	昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园10-12幢地下车库-2层S156室		
	不动产单元号	530103101008GX00004F00010731	房屋结构	钢筋混凝土结构
	面积	38.9平方米	土地分摊面积	38.9
	房屋用途	车库	土地用途	城镇住宅用地
限制、提示事项	是否查封	是	是否抵押	否
	查封机关	安宁市人民法院	抵押权人	/
	查封文号	协助执行通知书/（2022）云0181执550号之六	抵押方式	/
	查封登记时间	2022-03-11 15:41:32.0	是否预抵	否
	查封期限	2022年03月11日/2025年03月11日	抵押权证明号	/
	是否异议	否	是否预告	否
其他	共有情况	单独所有		
	附记	来源于预登记		
备注	/			



昆明市不动产登记中心

查询日期: 2022-04-24 14:17:20

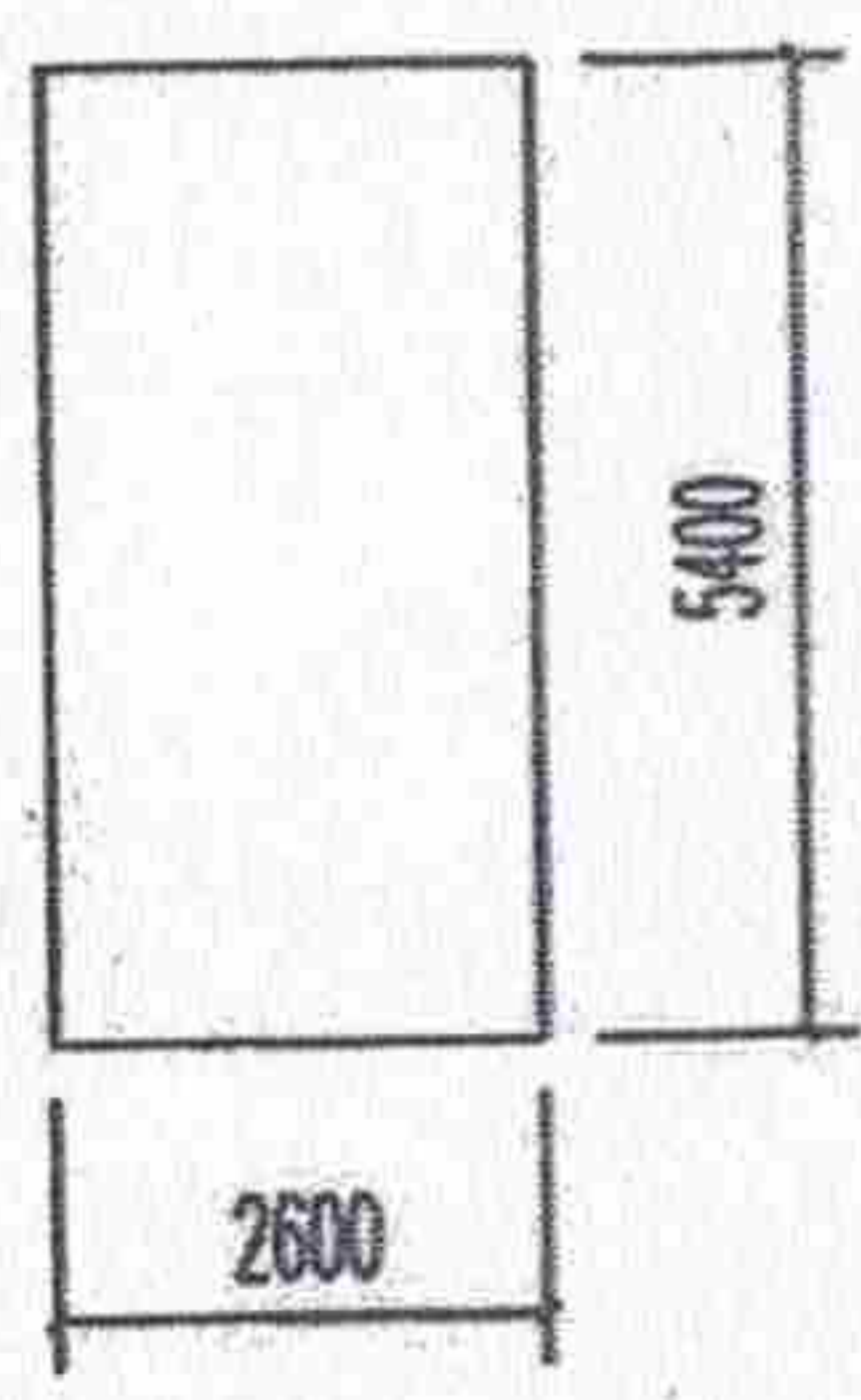
注: 1. 本查询表查询范围为昆明市主城区(五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、经开区、度假区、高新区)辖区不动产登记结果信息: 查询表与不动产登记簿不一致的, 以登记簿记载信息为准, 查询人应核实以上身份信息 and 结果信息, 如有误请及时到不动产登记信息查询窗口核实。

2. 本查询表不包含查询人名下房屋的网签及备案信息, 如需查询房屋的网签备案信息, 请到住建部门进行查询。

3. 本查询表不使用任何印章, 请查询表利用部门自行使用“昆明不动产”微信公众号或登录昆明市不动产登记中心网站(网址: <https://bdc.km.org.cn>), 使用不动产登记结果查询表验证功能核验本查询表真伪。

用途	商业
日期	2022.4.27
备注	仅限此用途再次复印无效
昆明市不动产登记档案管理中心档案复印专用章	

房产分户平面图



座落	昆明市卓越俊园 10~12 幢地下车库			
结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	14.04 m²	产权面积 38.90 m²
层数	共 34 层	共有分摊面积	24.86 m²	编号 S-156
层次	第 -2 层	共有分摊系数	177.0469 %	比例尺 1:50

测绘单位: 云南中正房屋测绘有限公司



营业执照

统一社会信用代码

91530100799889823W



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 昆明众泰房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张文江

经营范围 房地产中介服务;资产评估;土地调查评估服务;测绘地理信息服务;工程管理服务;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)

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2007年05月15日
营业期限 2007年05月15日至 2037年05月15日
住所 昆明市人民中路阳光A版17-B-08号

登记机关 2020 年 月 日



国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>
请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统(云南)报送上一年度年报并公示,当年设立登记的,自下一年起报送并公示。逾期未年报的,将依法处理。



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

昆明众泰房地产评估有限公司

机构名称:

张文江

法定代表人:
(执行事务合伙人)

昆明市人民中路阳光A版17-B-08号

住所:

91530100799889823W

统一社会信用代码:

贰级

备案等级:

云建房证估字第132号

证书编号:

2021年03月19日至2024年03月19日

有效期限:



发证机关(盖章)
2021年03月19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. 00177806

姓名 / Full name



性别 / Sex

身份证号码 / ID No.

530181198012263013

注册号 / Registration No.

5320190012

执业机构 / Employer

昆明众泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature

李新

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. 00247555



身份证件号码 / ID No.

530112198711030021

注册号 / Registration No.

5320190028

执业机构 / Employer

昆明众泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

李文迪