



## 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

*Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co., Ltd*



### 致估价委托人函

云县人民法院:

受贵院委托,本估价机构于2022年5月26日对估价对象进行了估价,有关内容报告如下。

估价目的:受人民法院委托,为人民法院确定执行司法拍卖案件的相关房地产价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象:估价对象为坐落于云县爱华镇滇西名特产交易中心三期13幢1单元603室张勇、杨武梅共同共有的住宅用途房地产;依据委托方提供的《商品房购销合同》,合同编号:北河房地产466张勇,房屋总建筑面积为119.98 m<sup>2</sup>、无相关分摊土地使用权面积;估价对象建筑物法定用途及实际用途均为住宅;土地使用权无相关权属信息;楼幢总层数7层,所在层数为6层,建筑结构为钢筋混凝土结构,商品房买受人为张勇、杨武梅。

财产范围包括建筑物、室内装饰装修、分摊土地使用权及公共配套设施;不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点:2022年5月26日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法

估价结果:市场价值总额为¥46.08万元,人民币大写为肆拾陆万

零捌佰元整。（详见下表）

表 1：房地产价值评估结果表

币种：人民币

房屋坐落	规划用途	设定用途	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
云县爱华镇滇西名特产交易中心三期13幢1单元603室	住宅	住宅	6/7	119.98 m <sup>2</sup>	3841.00	46.08
合计						46.08

注：此价值包括不可分割的分摊土地使用权价值。

特别提示：

(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

(2) 估价结果中未考虑拍卖及转让过程中预计应缴纳的处置费用和税金等款项。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过 1 年。

(5) 截止价值时点，估价对象为自住。

(6) 详细状况请阅读本估价报告全文。

特此函告

临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

2022 年 6 月 20 日

## 目 录

● 估价师声明 .....	4
● 估价假设和限制条件 .....	5
一、本次估价的各项估价假设 .....	5
二、估价报告使用限制 .....	7
三、其他说明事项 .....	8
● 估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	19
十二、估价实地查勘期 .....	19
十三、估价作业期 .....	19
十四、其他需要说明的事项 .....	20
十五、附件 .....	21

## 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

*Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co., Ltd*



### 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现时或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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/T50899-2013 以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、在本次报告撰写过程中，没有本公司以外的人员对本次估价报告提供重要专业帮助。

六、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名盖章	日期
杨新	5320120042		
杨少斌	5320170031		

## 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

*Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co., Ltd*



### 估价假设和限制条件

#### 一、本次估价的各项估价假设

##### 1、一般假设

(1) 估价委托人提供的估价对象权属资料为《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产 466 张勇，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，假定估价委托人提供的所有资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

(2) 此次现场查勘由委托方、申请人及被执行人共同引领估价人员进行查勘，此次估价人员实地查勘的估价对象与委托人提供的估价对象权属资料《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产 466 张勇的估价对象一致，具有唯一性。

(3) 关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依据规定判断，假定房屋质量是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

(4) 此次估价注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房购销合同》记载建筑面积大体相当，相关面积以《商品房购销合同》登记面积为准。

(5) 本次估价以估价对象可享有合理分摊其公共配套设施水、电等的供应及道路交通使用的权益为假设前提。

(6) 本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费为假设前提。

(7) 本次估价依据估价对象法定用途及现有利用方式进行评估并假设其能保持不变且能持续正常使用。

(8) 本次估价结果是在报告书中所述估价目的、价值时点、价值定义、房地产状况（区域因素和个别因素）等条件下的房地产市场价值，若上述条件发生变化，则估价结果也将随之发生改变。

市场价值的内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房地产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房地产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

## 2、未定事项假设

(1) 此次估价未收集到估价对象的相关权属证书，估价对象相关信息以委托方提供的《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇为准，该资料无估价对象的相关土地信息，此次估价结果为假定估价对象土地权利性质为出让，土地用途为住宅用地下的市场价值。

(2) 估价对象《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2011年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### 3、背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

(1) 估价委托人未提供与房地产有关的相关产权证书，此次估价房屋建筑面积、坐落及产权人等相关信息依据委托方提供的估价对象权属资料《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇为准；

(2) 此次估价未收集到估价对象的相关权属证书，估价对象相关信息以委托方提供的《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇，无法知晓估价对象的相关土地信息，此次估价报告中不对其土地状况进行描述，所得估价结果包含其所对应分摊土地使用权的市场价值。

(3) 可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（云县人民法院）。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

5、报告中的有关证明材料由委托方负责提供，其真实性由委托方负责。

6、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过1年。本报告自提交之日起，估价目的在有效期内实现时，估价结果可以作为价值参考依据；价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，委托方应聘请评估机构进行调整或重新确定其估价价值。

### 三、其他说明事项

1、本估价报告之结果未对估价增减额作任何土地增值税的纳税考虑。

2、估价结果中未考虑拍卖及转让过程中预计应缴纳的处置费用和税金等款项。

3、本报告出具的估价结果未考虑在价值时点期后报告有效期内国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对资产价格产生的影响，也没有考虑特殊的交易情况可能对估价价格产生的影响。

## 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

*Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co., Ltd*



### 估价结果报告

#### 一、估价委托人及相关当事人

- 1、委托估价方：云县人民法院
- 2、权属人：张勇、杨武梅
- 3、申请执行人：云南辰龙医药有限公司

#### 二、房地产估价机构

名称：临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

住所：临沧市临翔区忙角社区新安路177号1楼

法定代表人：杨新

估价资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第61号

统一社会信用代码：915309007452542917

传真电话：（0883）2155776

#### 三、估价目的

受人民法院委托，为人民法院确定执行司法拍卖案件的相关房地产价值参考依据而评估房地产市场价值。

#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象基本状况

###### 1、估价对象范围及产权概况。

估价对象财产范围包括建筑物、室内装饰装修、分摊土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象为坐落于云县爱华镇滇西名特产交易中心三期13幢1单元603室张勇、杨武梅共同买受的住宅用途房地产；房屋为钢筋混凝土结构，总层数为7层，所在层数为6层，总建筑面积119.98 m<sup>2</sup>，法定用途及实际用途均为住宅，商品房买受人为张勇、杨武梅。经调查了解，此次估价无相关产权证书，相关依据以估价对象提供的权属资料《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇为准，该权属资料中无土地登记相关信息；建筑物权属登记状况详见下表。

##### 《商品房购销合同》

权属依据	《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇
商品房买受人	张勇、杨武梅
房屋坐落	云县爱华镇滇西名特产交易中心三期
建筑面积	119.98 m <sup>2</sup>
档案摘抄内容	幢号：13幢；1单元，房号603室；结构：钢筋混凝土；总层数：7；所在层：6；设计用途：住宅

###### 2、估价对象权益状况。

估价对象商品房买受人为张勇、杨武梅；土地属国家所有，使用

权人为张勇、杨武梅。

截止价值时点，估价对象无抵押登记信息。

截止价值时点，估价对象为自住。

## （二）估价对象实物状况

### 1、房地产状况描述。

#### A：土地状况描述

根据委托方提供的《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇，土地无权属登记状况，估价对象土地使用权为建筑物分摊土地，无法判断宗地形状，地形平坦，红线外开发程度已达“五通”（通供水、通排水、通电、通讯、通路），无不良地质情况。

#### B、建筑物状况描述

建筑物基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	水电等设施齐全、无电梯
装饰装修	建筑物外墙刷涂料，入室防盗门、内墙乳胶漆、地面贴80×80cm地板砖、铝合金窗、不锈钢防盗笼、实木套装门、卧室60×60cm地板砖、卫生间防滑地砖、铝合金门、集成吊顶、30×40cm内墙砖、蹲坑、水箱、面盆、主卧马桶、厨房橱柜、铝合金梭门、石膏线条、电视背景墙等，详见现勘照片
建成时间	建于2011年
成新率	按直线法测算成新率为81.67%
层高	3.17m
朝向	东西
使用及维护状况	现场查勘日估价对象为自住、维护状况较好
外观	建筑物外观较好

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积 119.98 m <sup>2</sup>
总层数及层数	楼幢总层数为 7 层、所在层数为 6 层
房屋布局	三室两厅一厨两卫两阳台
其他说明	/

## 2、估价对象其他个别条件。

根据估价人员现场调查，位于云县爱华镇滇西名特产交易中心三期 13 幢 1 单元 603 室、估价对象主要个别条件详见下表。

估价对象个别条件一览表

个别条件	描述内容
估价对象坐落	云县爱华镇滇西名特产交易中心三期
临街道路类型	混合型主干道
临街位置	临 312 省道
距商业中心距离	位于商业中心附近，距商业中心约 150m
距公交站距离	约 650m
面积	面积适中

### (三) 估价对象区域状况

#### 1、区域位置状况

估价对象位于云县爱华镇滇西名特产交易中心三期 13 幢 1 单元 603 室，周边人流量较好，位于云县商业中心附近，商业氛围较好。

#### 2、交通状况

估价对象位于云县爱华镇滇西名特产交易中心三期 13 幢 1 单元 603 室，交通便捷度高，门前无交通管制，估价对象周边停车位充足，停车方便。

#### 3、环境状况

该区域地理位置较优越、公共交通便利、生活服务及教育设施完善、环境优美，商住皆宜。

#### 4、外部配套设施

估价对象区域内公共配套设施较齐全。

银行网点：云南省农村信用合作社、中国农业银行等；

医院：云县人民医院、云县爱康医院等；

学校：爱华县爱华中学、云县高级职业中学等；

相关配套：云县客运站、云县公安交警大队等；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

#### 五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即2022年5月26日。

#### 六、价值类型

##### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### （二）价值定义

市场价值为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。

##### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，房地产基础设施条件达到“五

通”。

## 七、估价原则

本次估价主要遵循独立、客观、公正的原则。以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### （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。

### （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。

### （三）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性和时效性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。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。

### （四）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，

房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 八、 估价依据

### （一）有关法律、法规及文件依据：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城市规划法》；
- 6、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》；
- 7、《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》（法释〔2004〕16号）；
- 8、《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〕16号）；
- 9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（司发通〔2016〕98号）；
- 10、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）
- 11、云南省高级人民法院 云南省司法厅 云南省商务厅《关于在诉讼活动中委托鉴定、拍卖工作的若干规定》（自2009年9月9日施行）；
- 12、《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）；

13、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办[2019]364号);

14、本次司法评估中涉及的国家或地方其他法律、法规和政策文件。

(二) 估价标准依据:

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/50899-2013;

(三) 估价委托人提供的资料依据:

- 1、《云县人民法院评估委托书》〔(2022)云0922执332号〕;
- 2、《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据:

- 1、估价对象现勘照片;
- 2、估价对象实地查勘记录;
- 3、可比实例等相关资料;
- 4、评估机构收集的有关技术、统计资料。

## 九、估价方法

(一) 估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

比较法是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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后

扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

## （二）估价方法的不选用及选用理由

### 1、不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

### 2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

### 3、不选用收益法的理由

估价对象法定用途及实际用途均为住宅，属具有潜在性收益的房地产，但因现行市场住宅租价比严重偏离，故不适于采用收益法进行估算。

#### 4、选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

#### （三）估价技术路线

##### 1、比较法

- （1）搜集买卖交易实例；
- （2）选取3个可比实例；
- （3）对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- （4）求取比较价值（单价）

##### 2、确定估价结果

综合比较法的评估单价，求取估价对象的房地产价值。

#### 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年5月26日）的估价结果为：

市场价值总额为¥46.08万元，人民币大写为肆拾陆万零捌佰元整。

（详见下表）

表 2: 房地产价值评估结果表

币种: 人民币

房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
云县爱华镇滇西名特产交易中心三期13幢1单元603室	住宅	6/7	119.98 m <sup>2</sup>	3841.00	46.08
合计					46.08

注: 此价值包括不可分割的分摊土地使用权价值。

#### 十一、注册房地产估价师

表 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	日期
杨新	5320120042		
杨少斌	5320170031		

#### 十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 5 月 26 日。

#### 十三、估价作业期

自受理估价委托之日 2022 年 5 月 26 日起至估价报告出具之日 2022 年 6 月 20 日止。

#### 十四、其他需要说明的事项

(1) 我公司在估价时以委托方提供的相关资料为依据。

(2) 本报告所得出的结论为坐落于云县爱华镇滇西名特产交易中心三期13幢1单元603室张勇、杨武梅共同共有的住宅用途房地产的市场价值，其价值包含了建筑物、室内装饰装潢及其所对应分摊土地使用权的合并价值。

(3) 在估价时将该工程视为一般合格工程，建筑总面积以《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇为准。

(4) 本报告仅为委托方提供本报告列示之目的所使用资产在价值时点的市场价值，未考虑价值时点后可能存在的功能性变更，交易税费以及其它不可预见因素对估价价值的影响。

(5) 本报告所涉及的有关资料 and 文件，由委托方提供，其真实性、合法性由委托方负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(6) 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，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(7) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(8) 按现行规定，本报告有效期为壹年（自2022年6月20日起至2023年6月19日），如在此有效期内，因国家政策、市场和估价标准的变化，对估价结果产生较大影响时，应对估价结果作相应调

整，乃至重新估价。

(9) 本报告附件，为房地产估价报告书的重要组成部分，与报告书正文具有同等法律效力。

临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

2022年6月20日

## 十五、 附 件

- (一) 估价对象位置图及现勘照片；
- (二) 《云县人民法院评估委托书》〔(2022)云0922执332号〕（复印件）；
- (三) 《商品房购销合同》，合同编号：北河房地产466张勇（复印件）；
- (四) 评估机构营业执照（复印件）；
- (五) 评估机构资质证书（复印件）；
- (六) 估价师资格证书（复印件）。