

涉执房地产处置司法评估报告

云南智衡[2022]房评鉴字第J-009号

项目名称：保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2
住房、3幢SA-1-2商铺房地产市场价格价值评估

委托人：保山市隆阳区人民法院

估价机构：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

注册房地产估价师：晋方宇（注册号：5320210025）

江先海（注册号：5320210008）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十日

致估价委托人函

保山市隆阳区人民法院：

受贵院的委托，本公司于2022年6月7日派员对坐落于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺房地产（以下简称估价对象）进行了现场查勘，并对其进行了房地产市场价值评估。

根据委托人提供的《商品房备案登记查询回执》、《国有土地使用权证》（隆国用〔2016〕第00906号）、（隆国用〔2016〕第00911号）及估价师现场查勘得知：估价对象房屋坐落于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺，权利人为云南宏勘房地产开发有限公司，总建筑面积222.22 m²，其中ZA-1-2住房建筑面积为172.78 m²，SA-1-2商铺建筑面积为49.44 m²；总楼层为4层，其中商铺位于1层，住宅位于层为第2-4层，估价对象为联排商墅；用途为商住楼。

估价对象实物状况：保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺，房屋状况完好。装修情况：住房部分外墙为涂料，窗为铝合金，入户门为防盗门，室内装修为毛坯；商铺部分外墙为涂料、瓷砖，门为铝合金推拉门，室内装修墙为钢化涂料，地面铺设地砖，顶为钢化涂料。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：以对估价对象查勘完成之日2022年6月7日作为价值时点。

价值类型：本次估价的价值类型为估价对象房地产的市场价值，不考虑抵押、查封及其他担保物权的影响。

估价方法：本次估价选用的估价方法为比较法。

估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，选用了比较法进行评定、估算，最终确定估价对象房地产在 2022 年 6 月 7 日的评估结果如下：

估价结果汇总表

项目名称	权利人	用途	结构	所在楼层/ 总楼层	建筑面 积(m ²)	单价(元 /m ²)	价值(元)
保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福祿居一期 3 幢 ZA-1-2 住房、3 幢 SA-1-2 商铺	云南宏勘房地产开发有限公司	商住楼	框架	1-4/4	222.22	6336	1407986

总价值：¥1407986 元，人民币金额（大写）：壹佰肆拾万零柒仟玖佰捌拾陆元整。

特别提示：

1、房地产市场价格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。

2、本报告测算过程中涉及到的房屋相关信息和土地相关数据以《国有土地使用权证》（隆国用（2016）第 00906 号）、（隆国用（2016）第 00911 号）、《商品房备案登记查询回执》所载数据为依据。

3、经估价师现场勘查和尽职调查掌握估价对象至估价时点权利

人为云南宏勘房地产开发有限公司，权利人为评估对象开发企业；目前空置，估价对象不存在租赁权；根据委托人提供的《保山市隆阳区人民法院协助执行通知书（回执）》（〔2021〕云0502执保22号）估价对象已被查封；本次评估结论未考虑查封、用益物权及占有使用情况的影响。

4、估价对象至估价时点未办理相关产权登记，根据委托人提供的《国有土地使用权证》（隆国用〔2016〕第00906号）、（隆国用〔2016〕第00911号），《建设工程规划许可证》（村镇〔国〕建字第530501201500007号），《建筑工程施工许可证》（编号5305022016030701010110）。云南宏勘房地产开发有限公司是估价对象权利人，是估价对象的开发企业。

5、根据委托人提供的《商品房备案登记查询回执》估价对象坐落于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢，在申请人代理人带领下现勘的估价对象坐落于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期A1幢，经被申请人告知与申请代理人的确定3幢是建筑工程设计时所设定幢号与实际完工后幢号的编排A1幢为同一幢。

6、估价师通过尽职调查掌握估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本估价结论是以假设估价对象不存在欠缴税金及其相关费用。若估价对象存在欠缴税金及其相关费用，按国家相关法律法规规定缴纳。

7、委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本估价结论是以估价对象交易税费按国家相关法律法规由买卖双方各自承担为

前提。

8、估价中未考虑实地查勘之后、出具报告之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

9、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

10、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

11、因确定财产价值之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产价值确认相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

12、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

13、我公司不承担因材料不齐所致假设条件下的评估价值风险。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

法定代表人：

林昊天

二〇二二年六月二十日

目 录

第一部分：注册房地产估价师声明	1
第二部分：估价的假设前提和限制条件	3
一、估价假设	3
二、本报告使用的限制条件	6
第三部分：估价结果报告	7
一、委托人	7
二、估价机构	7
三、估价对象	7
四、估价目的	14
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价依据	15
八、估价原则	16
九、估价方法	17
十、估价结果	19
十一、特别提示：	19
十二、估价人员	22
十三、实地查勘日期	22
十四、估价作业日期	22
十五、估价报告应用的有效期	22
第四部分：附件	23
一、《保山市隆阳区人民法院委托书》复印件	23
二、《商品房备案登记查询回执》复印件	23
三、《国有土地使用权证》（隆国用〔2016〕第 00906 号）、（隆国用〔2016〕第 00911 号）复印件	23
四、《建设工程规划许可证》（村镇〔国〕建字第 530501201500007 号），《建筑工程施工许可证》（编号 5305022016030701010110）	23
五、估价对象区位图	23
六、估价对象照片	23
七、评估机构营业执照复印件	23
八、评估机构资质证书复印件	23
九、评估机构两名估价师注册证书复印件	23

机构无关，估价机构和人员不承担相应的责任。

7、估价结果含房屋所有权和分摊的出让土地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务、附属设施。

8、除参与本次估价的人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

9、本次估价是在委托人提供的现有资料基础上，结合现场查勘情况进行的评定、估算，如在估价报告完成后，委托人重新提供新的估价资料，对估价结果有重大影响的，应对估价结果进行调整。

10、我公司不承担因材料不齐所致假设条件下的评估价值风险。

中国注册房地产估价师

注册签章

姓名	注册号	签名	签名日期
晋方宇	5320210025		2022.6.20
江先海	5320210008		2022.6.20

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇二二年六月二十日



第二部分：估价的假设前提和限制条件

一、估价假设

1、一般假设

是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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设；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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假设。

本次估价的一般假设包括了：

(1) 估价委托人提供的《商品房备案登记查询回执》复印件、《国有土地使用权证》(隆国用(2016)第00906号)、(隆国用(2016)第00911号)复印件、《建筑工程施工许可证》(5305022016030701010110)，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下。假定委托人提供上述资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本报

告测算过程中涉及到的房屋及土地相关数据以委托人提供的《商品房备案登记查询回执》复印件、《国有土地使用权证》（隆国用〔2016〕第 00906 号）、（隆国用〔2016〕第 00911 号）所载数据为依据。

（4）本估价结论是以公开市场假设为前提，买卖双方具有同样的市场地位和享有对等的市场信息，能进行理性的判断，所能达成的一致市场价值。不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

（6）委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假设。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型是公开市场价值，不考虑估价对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权情况。根据委托人提供的《保山市隆阳区人民法院协助

执行通知书（回执）》（〔2021〕云 0502 执保 22 号）估价对象已被查封。

本次估价作出背离事实假设：假定估价对象在价值时点未查封。

4、不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假设。根据委托人提供的《商品房备案登记查询回执》估价对象坐落于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期 3 幢，在申请人代理人带领下现勘的估价对象坐落于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期 A1 幢，经被申请人告知与申请代理人的确定 3 幢是建筑工程设计时所设定幢号与实际完工后幢号的编排 A1 幢为同一幢。

本次估价作出不相一致假设：假定估价对象福禄居一期 A1 幢与福禄居一期 3 幢为同一幢。

5、依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象权属状况的合理假定。因被申请人未参与现勘，无开门钥匙导致估价对象 2-4 层住宅部分未进入现场查勘，经申请代理人确定与外围查勘情况，内部装修情

况为毛坯。

本次估价作出依据不足假设：假定估价对象 2-4 层住宅室内装修情况为毛坯。

二、本报告使用的限制条件

1、本估价结论仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它用途。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责任。

2、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经我们和我们所在估价机构的同意，使用者不得修改或提供给其它单位和个人，亦不得见诸各类媒体。

4、本估价报告有效使用期自 2022 年 6 月 20 日至 2023 年 6 月 19 日内有效，有效期限为一年。若超过有效期，本估价报告失效，若在有效期之内估价对象或房地产市场情况发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、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。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇二二年六月二十日



第三部分：估价结果报告

一、委托人

名称：保山市隆阳区人民法院

二、估价机构

单位名称：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

地址：云南省昭阳区二环路时代峰尚5幢7号

法人代表：吴林蔓

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第153号

统一社会信用代码：91530602552727128H

联系电话：0870-3200599

三、估价对象

1、评估范围

本次估价范围：保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺，房屋建筑面积为222.22 m²。评估范围包括房屋所有权和分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务、附属设施。

2、估价对象概况

2.1 土地使用权实物状况描述见下表

土地使用权实物状况		
(1)	坐落	保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺

(2)	地类（用途）	城镇单一住宅用地、商业用地
(3)	使用权类型	出让
(4)	使用权面积	住宅：13659.02 m ² （未分摊）、商业： 16694.35 m ² （未分摊）
(5)	地块四至	东临已征收建设用地，南临已征收建设用地，西临已征收建设用地，北临已征收建设用地
(6)	基础设施完备程度	五通
(7)	规划	符合区域规划
(8)	形状	不规则多边形
(9)	地形地势	平坦
(10)	开发程度	五通一平

综合分析上述土地实物状况，认为估价对象各方面充分考虑原有地形地势状况，开发程度能够满足使用需要，与其市政设施和基础设施的保障程度高，与其用途很好的相匹配，整体土地实物状况属于较优。

2.2 建筑物实物状况描述见下表

建筑物实物状况		
(1)	坐落	保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢 ZA-1-2 住房、3幢 SA-1-2 商铺

(2)	房屋完损等级	完好（九五成新）
(3)	外墙	涂料
(4)	朝向	东西向
(5)	采光	二面采光
(6)	用途	商住楼（1层商铺、2-4层住宅）
(7)	楼层	总楼层4层，所在第1-4层
(8)	建筑面积	222.22 m ² （商铺：49.44 m ² 、住宅：172.78 m ² ）
(9)	层净高	商铺约3.7m、住宅约3.2m
(10)	结构	框架结构
(11)	平面结构	平层（联排商墅）
(12)	装修	住房部分外墙为涂料，窗为铝合金，入户门为防盗门，室内装修为毛坯；商铺部分外墙为涂料、瓷砖，门为铝合金推拉门，室内装修墙为钢化涂料，地面铺设地砖，顶为钢化涂料。
(13)	物业设施及管理	水、电采用暗敷；管道煤气：无；消防设施：消防栓；电梯：无；物业管理：24小时保安。
(14)	维护保养	各项装修、设施设备经过估价人员现场查勘，表面装修和设备基本完好，管道畅通，现状一般，水电使用正常。

2.3 楼层状况

估价对象为总4层楼的步梯房，所在楼层1-4层，联排商墅1梯1户，通过专用步梯通行，楼梯宽度适中，通行较便利，位于1-4，楼层状况较好，采光较好。

2.4 朝向状况

估价对象朝向东西向，二面采光，通风较好、采光较好，因此朝向状况为较好。

综合分析上述建筑物实物状况，认为估价对象各方面充分考虑了自身建筑物与周边楼宇相互配合，建筑功能得到正常发挥，与其用途较好地相匹配，建筑物楼层和采光情况较好，结合维护保养情况，综合确定实物状况属于较好。

2.5 区位状况描述与分析

2.5.1 地理位置

估价对象位于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺，北接通光路，有新网超市、板桥镇集镇、板桥镇福禄居农贸市场，团结路农贸市场，周围配套设施齐全，地理位置较优。

2.5.2 交通状况

福禄居北接通光路、南接板桥街对外形成交通网，道路较宽，车流量一般，人流量一般，具备有公交、农村客运等交通工具，交通较便捷；小区内部设有停车库，车位充足，能满足该小区停车需求，交通便捷度较好。

2.5.3 外部配套设施状况

(1) 基础设施

基础设施达到“五通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯。

(2) 公共服务设施

估价对象位于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺，附近有苗苗幼儿园、保山市第七中学、农行、建行、工行、隆阳农商行、板桥镇政务服务中心、人民法院板桥法庭、新网超市、福禄居农贸市场等，公共服务设施的服务半径在300米以内。

2.5.4 周围环境状况

(1) 自然环境

隆阳区位于云南省西部，怒江东岸，横断山南段，地跨东经 $98^{\circ}43'$ ~ $99^{\circ}26'$ 、北纬 $24^{\circ}46'$ ~ $25^{\circ}38'$ 。东邻永平县、昌宁县，南接施甸县、龙陵县，西与腾冲县相连，北与泸水县、云龙县交界。全境东西宽78千米，南北长96千米，总面积5011平方千米，其中山区、半山区占总面积的92.6%。地处怒江山脉尾部、高黎贡山山脉之中，镶嵌于澜沧江、怒江之间。境内地形复杂多样，山脉起伏盘错，最高海拔3655.9米，最低海拔648米，城区海拔1653.5米。具有“一山分四季，十里不同天”的立体气候。气候特点，夏无酷暑，冬无严寒。年均气温 15.5°C ，年降水量966.5毫米。有铜、铁、钨、铅、汞、煤、钛铁等矿。是国家商品粮基地。潞江坝有“天然温室”的美称，被称为“滇西粮仓”。保山是“西南丝道”的重要驿站。滇缅公路（320国道）过境，保山机场位于城东南4千米。名胜古迹有龙王

塘、塘子沟将台寺等旧、新石器遗址，兰津古渡、玉皇阁等古建筑，汪官营汉墓，太保山、龙王塘、卧佛寺、北庙水库、千佛洞和高黎贡山自然保护区等。

板桥镇地处隆阳区北部，东与水寨乡、金鸡乡毗邻，南与河图镇、永昌街道相连，西与汉庄镇、杨柳白族彝族乡、瓦房彝族苗族乡相交，北与瓦窑镇接壤，行政区域面积 330.17 平方千米。

板桥镇属亚热带高原季风气候。多年平均气温 15.5℃，极端最高气温 35.3℃，极端最低气温-3.5℃。年平均降水量 966.4 毫米，降雨集中在每年的 5—10 月。

对象所在区域内无水、辐射、固体废物等污染，环境卫生条件较好，小区内部有绿化，自然环境条件较好。

(2) 人文环境

周边多住宅小区和私人自建房，临多个事业单位、银行，区域内治安状况良好，整体人文环境较好。

(3) 景观

青龙街：板桥古镇青龙街位于云南省保山市隆阳区北部；距城区 5 公里。是古南方“丝绸之路”的重要驿站。其中心街道，全长 875 米，均宽 8.6 米，沿街店铺均为前店后院的格局。清乾隆以前，板桥街火灾频发，街民自愿捐资修建魁星阁截断“火”源。并扎制青龙全街戏耍，“以龙（水）治火”；并于道中铺以两道青石板，中置一条拳形卵石，状



似龙鳞。从此，“青龙街”便成了板桥街的代称。青龙街两边房屋的建筑多为前店后宅式格局，户与户多同梁合柱，部分为借梁生柱和靠墙立柱，上双面飞檐，型制古朴，仍保存完好。

综合分析估价对象上述区位状况：地理位置较优越，交通便捷度、人文环境较好，自然环境较好，周围公共配套服务设施和基础设施完善，所在区域属商住混合区，区域的规划与发展相协调，区位状况较优。

3、权益状况

3.1 不动产权益状况描述见下表

不动产权益状况		
(1)	不动产权证号	—
(2)	权利人	云南宏勘房地产开发有限公司
(3)	共有情况	单独所有
(4)	坐落	保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺
(5)	不动产单元号	—
(6)	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
(7)	权利性质	出让/商品房
(8)	用途	城镇单一住宅用地/住宅、商服用地/商铺
(9)	面积	宗地面积 30353.37 m ² （未分摊）/房屋建筑面积 222.22 m ²

(10)	使用期限	商业用地终止日期 2054 年 11 月 14 日， 城镇单一住宅用地终止日期 2084 年 11 月 14 日
(11)	权利其他状况	宗地面积 30353.37 m ² ，住宅部分： 13659.02 m ² 、商业部分：16694.35 m ² 房屋结构：框架 房屋总层数：4 层，所在层数：第 1-4 层 房屋竣工时间：2017 年
(12)	租赁或者占用情 况	空置
(13)	其他	被保山市隆阳区人民法院查封

3.2 权益状况分析

综合分析估价对象上述权益状况，权属清晰、明确，无产权纠纷，规划条件符合区域内规划，该房屋权益状况较好。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

以估价对象实地查勘之日 2022 年 6 月 7 日作为价值时点。

六、价值类型

房地产市场价格。市场价格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。不考虑抵押、查封等因素的影响。

七、估价依据

(一) 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）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

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、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释〔2016〕18号）；

7、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21号）；

8、人民法院委托评估工作规范，法办〔2018〕273号；

9、《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第107号；

10、其他涉及房地产评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

(二) 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）》—中房学[2021]37号；

4、国家及行业协会发布的有关评估的其他技术规范。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《商品房备案登记查询回执》复印件；

2、《国有土地使用权证》（隆国用〔2016〕第00906号）、（隆国用〔2016〕第00911号）复印件；

3、《建设工程规划许可证》（村镇[国]建字第530501201500007号）、《建筑工程施工许可证》（编号5305022016030701010110）；

（四）估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1、估价对象现场查勘记录；

2、估价对象现状及周边环境照片；

3、估价对象所在区域类似房地产询价资料；

4、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，具体遵循了如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

该原则要求评估价值应为站在中立的立场上，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。

2、合法原则

该原则要求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。

3、价值时点原则

该原则要求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。

4、替代原则

该原则要求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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

该原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价目的和估价对象的实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘查和调查了解，最终选择采用比较法测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为商住楼，与估价对象位于同一供求范围内、价值时点

的近期，能找到足够商住楼的交易可比实例，故适宜选用比较法进行评估。

对于商住类综合物业因未来收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，部分数据取值只能根据估价师经验取值，本估价报告作为鉴定性报告，对经验值的取值会存在争议，因此不宜选用收益法作为估价方法。

估价对象区域内房地产市场成熟，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值。

估价对象为正常使用的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

1、比较法定义：比较法是指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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系

数

2、确定最终估价结果

本次估价选取比较法为唯一估价方法，以比较法计算结果为最终估价结果。

估价对象评估总价=估价对象评估单价×建筑面积

十、估价结果

估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，选用了比较法进行评定、估算，最终确定估价对象房地产在 2022 年 6 月 7 日的评估结果如下：

估价结果汇总表

项目名称	权利人	用途	结构	所在楼层/ 总楼层	建筑面 积(m ²)	单价(元 /m ²)	价值(元)
保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期 3 幢 ZA-1-2 住房、3 幢 SA-1-2 商铺	云南宏勘房地产开发有限公司	商住楼	框架	1-4/4	222.22	6336	1407986

总价值：¥1407986 元，人民币金额（大写）：壹佰肆拾万零柒仟玖佰捌拾陆元整。

十一、特别提示：

1、房地产市场价格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。

2、本报告测算过程中涉及到的房屋相关信息和土地相关数据以

《国有土地使用权证》（隆国用〔2016〕第 00906）、（隆国用〔2016〕第 00911）、《商品房备案登记查询回执》所载数据为依据。

3、经估价师现场勘查和尽职调查掌握估价对象至估价时点权利人为云南宏勘房地产开发有限公司，权利人为评估对象开发企业；目前空置，估价对象不存在租赁权；根据委托人提供的《保山市隆阳区人民法院协助执行通知书（回执）》（〔2021〕云 0502 执保 22 号）估价对象已被查封；本次评估结论未考虑查封、用益物权及占有使用情况的影响。

4、估价对象至估价时点未办理相关产权登记，根据委托人提供的《国有土地使用权证》（隆国用〔2016〕第 00906）、（隆国用〔2016〕第 00911），《建设工程规划许可证》（村镇〔国〕建字第 530501201500007 号），《建筑工程施工许可证》（编号 5305022016030701010110）。云南宏勘房地产开发有限公司是估价对象权利人，是估价对象的开发企业。

5、根据委托人提供的《商品房备案登记查询回执》估价对象坐落于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期 3 幢，在申请人代理人带领下现勘的估价对象坐落于保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期 A1 幢，经被申请人告知与申请代理人的确定 3 幢是建筑工程设计时所设定幢号与实际完工后幢号的编排 A1 幢为同一幢。

6、估价师通过尽职调查掌握估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本估价结论是以假设估价对象不存在欠缴税金及其相关费用。若估价对象存在欠缴税金及其

相关费用，按国家相关法律法规规定缴纳。

7、委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本估价结论是以估价对象交易税费按国家相关法律法规由买卖双方各自承担为前提。

8、估价中未考虑实地查勘之后、出具报告之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

9、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

10、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

11、因确定财产价值之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产价值确认相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

12、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

13、我公司不承担因材料不齐所致假设条件下的评估价值风险。

十二、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
晋方宇	5320210025		2022.6.20
江先海	5320210008		2022.6.20

十三、实地查勘日期

2022年6月7日

十四、估价作业日期

2022年5月20日至2022年6月20日

十五、估价报告应用的有效期

本报告自2022年6月20日至2023年6月19日内有效，有效期限为一年。若超过有效期限，本估价报告失效，若在有效期限之内估价对象或房地产市场情况发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇二二年六月二十日



第四部分：附件

- 一、《保山市隆阳区人民法院委托书》复印件
- 二、《商品房备案登记查询回执》复印件
- 三、《国有土地使用权证》（隆国用（2016）第00906号）、（隆国用（2016）第00911号）复印件
- 四、《建设工程规划许可证》（村镇[国]建字第530501201500007号），《建筑工程施工许可证》（编号5305022016030701010110）
- 五、估价对象区位图
- 六、估价对象照片
- 七、评估机构营业执照复印件
- 八、评估机构资质证书复印件
- 九、评估机构两名估价师注册证书复印件

鲁国用(2016)第00906号

土地使用权人 云瑞宏韵房地产开发有限公司

座落 滕阳镇板桥村董光寨南侧

地号 533001102-01-01-7

图号 /

地类(用途) 商业用地

取得价格

使用权类型 出让

终止日期 2054年11月14日

使用权面积	16694.35 M ²	其中	
		独用面积	16694.35 M ²
		分摊面积	16694.35 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

滕阳镇人民政府 (章)

2016年08月12日

滕州市国土资源局滕阳分局

2016.08.12

登记机关

证书监制机关



知 禁 山 茂 农 林 公 司 地 籍 图

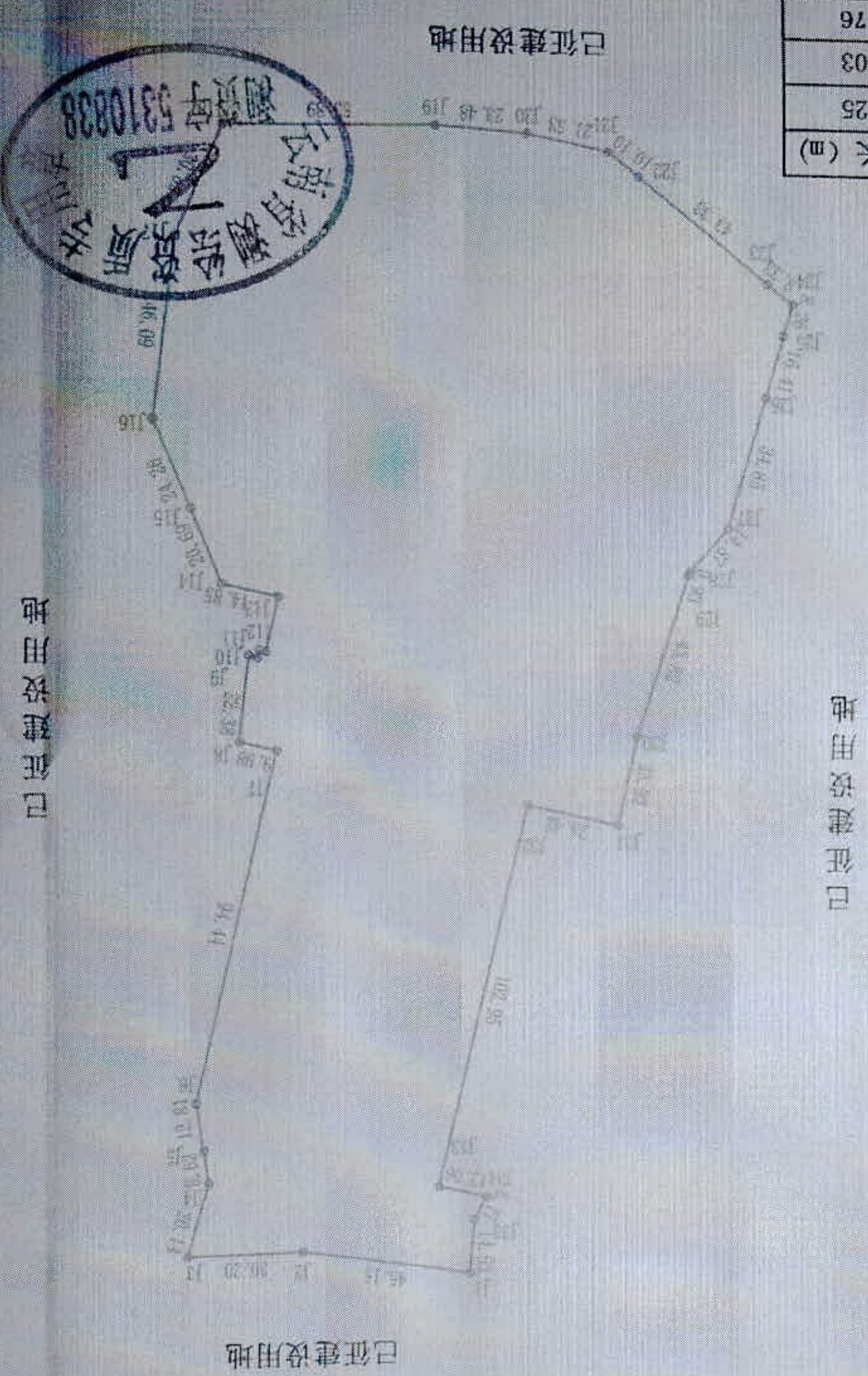


1:2000

绘图员: 王书皓
检查员: 胡 钢

宗地面积: 20353.87 平方米
宗地占地面积: 15614.35 平方米
日期: 2015.05.05

边号	边长 (m)
J12-J13	14.40
J11-J12	1.76
J10-J11	2.03
J9-J10	2.25



宗地图
权利人: 云南宏勘房地产 开发有限公司
地籍号: 102-01-01-72-1
(单位: 米)



隆 国用 (2016) 第 00911 号

土地使用权人	云南宏勤房地产开发有限公司		
座 落	隆阳区板桥镇通光路南侧		
地 号	533001102-01-01-7 2-2	图 号	1
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2084年11月14日
使用权面积	13659.02 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	13659.02 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



保山市国土资源局隆阳分局

2016 05 12

登记机关

证书监制机关



示地图

地籍号: 102-01-01-72-2

权利人: 云南宏勘房地产
开发有限公司

(单位: 米)



边号	边长 (m)
J9-J10	2.25
J10-J11	2.03
J11-J12	1.76
J12-J13	14.40

制图员: 王伟皓
检查员: 胡 钢

宗地面积: 30353.37 平方米
城镇单一住宅用地面积: 10000.02 平方米

日期: 2010年05月



保山泰龙(集团)实业有限公司制

中华人民共和国

建设工程规划许可证

村镇(国)建字第 530501201500007号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



保山市规划局

2015年12月11日

建设单位(个人)

云南宏勘房地产开发有限公司

建设项目名称

柳桥古镇——福祿居(一期(1))

建设位置

隆阳区柳桥镇通光路南侧

建设规模

一期(1)用地面积30353.37M²(合45.53亩),建筑面积36218.89M²,其中集中农贸市场壹幢,框架房叁幢,5801.38M²,联排商住A产型A1,柒幢,框架房叁幢,12443.34M²,联排商住A产型A2,柒幢,框架房叁幢,12443.34M²,联排商住B产型B1,壹幢,框架房肆层,1550.89M²,联排商住B产型B2,壹幢,框架房肆层,4029.94M²,公厕,垃圾收集用房,贰幢,框架壹层,30M².

附图及附件名称

1. 中请、申请表、承诺书.
2. 经济技术指标、核算报告.
3. 保人防审批号[2015]第16号.
4. 保覆人防审批[2015]第4号.
5. 四个协议、保规复[2015]140号.
6. 保发改投资[2015]138号.
7. 隆国用[2015]第02527号.
8. 隆环发[2015]142号.
9. 文车、建筑蓝图.
10. 公示资料.

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号: 53050220160307010110

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 保山市隆阳区住房和城乡建设局

发证日期 2018 年 03 月 07 日



建设单位	云南宏勤房地产开发有限公司		
工程名称	板桥古镇—福探居(一期)		
建设地址	隆阳区板桥镇通光路南侧		
建设规模	37159.24㎡	合同价款	8996.42 万元
勘察单位	云南保山市万润水利电力勘测设计有限公司		
设计单位	保山市天宇建筑设计有限公司		
施工单位	云南保山宏勤建筑工程有限责任公司		
监理单位	云南锦诚建设项目管理(集团)有限公司		
勘察单位项目负责人	周学喜	设计单位项目负责人	董立义
施工单位项目负责人	孙正国	总监理工程师	张辉
合同工期	360日历天		
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查核。
- 四、本证自发证之日起三个月内应开工建设,逾期应办理延期手续,不办或延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起三个月内向发证机关报告,并采取有效措施做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建设单位应当按照合同约定,应当确保工程安全,不得擅自降低工程质量标准,建设行政主管部门应当依法监督检查。
- 七、凡未按照本证擅自施工的,属违法行为,按照《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

估价对象区位图

地址：保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺

来源：百度地图



保山市隆阳区板桥镇通光路南侧福禄居一期3幢ZA-1-2住房、3幢SA-1-2商铺
现勘部分照片



周围环境



周围环境



估价对象东侧



估价对象西侧



商铺内部



商铺内部



营业执照

统一社会信用代码
91530602552727128H



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 云南智衡房地产评估经纪有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 吴林蔓
经营范围 房地产评估、房地产经纪、土地评估。(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)



复印无效

注册资本 贰佰贰拾贰万元整

成立日期 2010年04月12日

营业期限 2010年04月12日至 长期

评估报告专用章

登记机关



2020年6月9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

机构名称：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司
 法定代表人：
(执行事务合伙人) 吴林蔓
 住 所：云南省昭阳区二环路时代峰尚5幢7号
 统一社会信用代码：91530602552727128H
 备案等级：贰级
 证书编号：云建房证估字第153号
 有效期限：2019年10月30日至2022年10月30日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有者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. 00240851

姓名 / Full name

晋方宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532130198709150539

注册号 / Registration No.

5320210025

执业机构 / Institution

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司



复印无效

有效期至 / Date of expiry 评估报告专用章

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00240884

姓名 / Full name

江先海

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532130199002161714

注册号 / Registration No.

5320210008

执业机构 / Employer

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



复印无效

评估报告

