

云南银信房地产土地资产评估有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

云银信房评字[2022]第 0006 号



项目名称: 寻甸县宜居瑞麟小区 13 幢 1503 号住宅和 1 幢 1-36 号车位共两套房地产估价

估价委托人: 寻甸回族彝族自治县人民法院

案 号: (2022) 云 0129 执恢 2 号

估 价 方: 云南银信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师: 张莹姝 注册号: 5320070013

陶云川 注册号: 5320190040

估价报告出具日期: 2022 年 2 月 8 日

致估价委托人函

寻甸回族彝族自治县人民法院：

承蒙贵法院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，采用公开市场价值标准，对位于寻甸县宜居瑞麟小区 13 幢 1503 号住宅和 1 幢 1-36 号车位共两套房地产进行评估。价值时点为 2022 年 1 月 10 日；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，本次估价是市场价值评估，估价作业期自 2022 年 1 月 10 日至 2022 年 2 月 8 日。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真研究现有资料及对影响房地产市场价格诸因素进行全面分析的基础上，结合估价经验，依据《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)，采用比较法进行评估，经过科学、严密地测算并结合估价人员经验，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的总价为：

¥68.39 万元（大写人民币陆拾捌万叁仟玖佰元）

详见下表

序号	买受人	坐落	合同登记号	用途	结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	杨福祿	寻甸县宜居瑞麟 13 幢 1 单元 1503 号	XD20161027 01591	住宅	钢混	15/19	126.27	4861.56	61.39
2	李兴平	寻甸县宜居瑞麟 1 幢车位 1-36 号	XD20161027 01541	车位	钢混	-1/19	28.31	70000(元/个)	7.00
		合计					154.58		68.39

云南银信房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：



2022 年 2 月 8 日

目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价的假设和限制条件	7
第三部分 估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、估价方	12
三、估价目的	13
四、估价对象	13
五、价值时点	20
六、价值类型	20
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	23
十、估价结果	25
十一、注册房地产估价师	25
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业日期	26
十四、估价报告应用的有效期	26
第四部分 附 件	27
一、估价对象位置示意图;	
二、估价对象现场图片;	
三、司法鉴定委托书复印件;	
四、商品房买卖合同登记备案表 (复印件);	

- 五、不动产登记资料查询结果（复印件）；
- 六、产权信息查封、抵押查询证明（复印件）；
- 七、司法鉴定现场勘察表（复印件）；
- 八、房地产价格评估机构资格证书（复印件）；
- 九、房地产价格评估机构《企业法人营业执照》（复印件）；
- 十、房地产估价师资格证书（复印件）。

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本次估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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/T 50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师张莹姝、陶云川于2022年1月10日对本次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，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、报告由本机构独立完成，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、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。未经本公司同意，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引起的后果，我们不承担相应责任。

八、使用本评估报告，应当保持其完整性和严肃性。

九、评估报告属于估价机构的专业意见。当事人对评估报告有异议，应当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。

十、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，我们的责任仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不具有对估价对象的权属确认和发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

十一、本报告由云南银信房地产土地资产评估有限公司负责解释。

第二部分 估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

一、一般假设

1、本次估价所涉及的估价对象权利登记状况和实物登记状况以查档得到的《商品房买卖合同登记备案表》、《不动产登记资料查询结果》、《产权信息查封、抵押查询证明》为准，估价中以该档案资料准确无误，且与事实相符为假设；

2、本次评估对房屋安全、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，对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅作一般性勘察，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，本次估价设定其建筑结构是符合房屋安全质量标准。

3、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

4、本估价结果包括相应的出让性质的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，因此我们假设估价对象应享有公共部位的通行权及水电共用设施的使用权，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解

交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加价值。

二、未定事项假设

估价对象《商品房买卖合同登记备案表》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，寻甸县宜居瑞麟小区 13 幢 1503 号住宅和 1 幢 1-36 号车位的建成年份为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实假设事项，故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价项目未取得土地使用权证，房屋仅有商品房备案合同，尚未办理《房屋所有权证》，权属存在产权瑕疵，存在依据不足，提请估价报告使用者注意；

根据调查了解，估价对象未办理土地分割登记，土地使用权性质为出让，但是本小区其他房屋按照正常程序正在权属部门准备办理房地产权属证书，本次评估假设该套房屋在交易过程中不存在影响正常办理相应权属证书的因素，评估结果以房地产均能顺利取得不动产权证书为假设前提，提请估价报告使用者注意。

（二）估价报告使用限制

1、本估价报告的估价目的是对委托鉴定的房地产市场价值进行评估，为司法处置提供价值参考依据，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件，需作必要调整或者重新估价。

2、本报告估价结果仅作为委托方提供专业化评估意见，这个意见无强制执行的效力，评估人员只对评估行为合乎规范要求负责，而不对拍卖业务定价决策负责；

3、本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点时变现时的实际情况，特提请报告使用人注意。

4、未经评估方和评估委托方书面同意，本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，也不得以其他方式在任何媒体上公开发布。

5、估价对象实际交易时需交纳转让手续费、税费等相关费用，评估结果中未考虑以上费用，提请报告使用者注意。

6、本评估报告经评估机构加盖公章并有相关评估人员签章、签字后方可有效。

7、估价报告应用的有效期为自完成估价报告之日起一年内有效，在有效期内使用报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展情况。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。

（三）需要说明的特别事项

1、评估报告使用人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。

2、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位数据或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3、本报告仅为法院办理案件确定评估对象于价值时点的市场价值提供参考，采用公开市场价值标准，即所评估出的客观价值是在公开市场上最可能形成的价格，并非实际交易价格。

现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费，本报告的估价结果不包含估价对象房地产登记及转让时所发生的税费，提请报告使用人注意。

4、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。

5、处置估价对象时，除考虑转让过程的相关税费，还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。截至价值时点，估价对象未发现欠费。

6、财产拍卖或者变卖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拍卖或者变卖时的状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、本报告仅为委托方办理案件需要提供价值参考，不作为房地产权属或其他相关权益确认的依据。

8、评估工作现勘时，两名注册房地产估价师在寻甸县回族彝族自治县人民法院法官的共同见证下进行了现勘，在现场指证的门牌号下确认了具体位置，我公司估价师按照司法评估要求在估价对象门口和单元入口张贴了司法鉴定告知书，按规范履行完成了现场勘察程序。

经联系，申请方代理律师有事未到现场，被申请人之一寻甸瑞麟房地产开发公司员工杨福禄明确表示不认同司法处置程序，不会到现场，另一位车位买受人李兴平经联系后到了现场，但是明确表示不同意进行司法处置，不愿在司法鉴定现场勘察表上签字。

9、评估报告属于估价机构的专业意见，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

10、本估价对象为建设工程合同纠纷案件中所涉及的房地产，在价值时点变卖估价对象时，可能实现的价格会受到短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素的影响，在此，提请报告使用者注意。

11、经现场勘察，估价对象之一宜居瑞麟小区1幢1-36号车位合同买受人和实际占用方均为李兴平，经了解，该车位为其一手购买，因为房地产开发公司的原因被列入查封名单，目前处于正在向法院申诉的过程中，该房产的权属存在争议，可能对下一步的司法处置存在较大影响，提请报告使用者注意。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：寻甸回族彝族自治县人民法院

委托鉴定事项：需要对寻甸县宜居瑞麟小区 13 幢 1503 号住宅和寻甸县宜居瑞麟小区 1 幢 1-36 号车位进行评估。

委托日期：2022 年 1 月 5 日

案 号：（2022）云 0129 执恢 2 号

委托评估的鉴定材料：

- （1）寻甸回族彝族自治县人民法院鉴定委托书；
- （2）《商品房买卖合同登记备案表》；
- （3）《不动产登记资料查询结果》；
- （4）《产权信息查封、抵押查询证明》。

二、估价方

公司名称：云南银信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：胥劲松

住所：云南省昆明市万华路天宇景苑 2-A 幢 1805 室

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第 87 号

房地产估价机构资质有效期限：2020年12月7日至2023年12月7日

联系电话：0871-63646059

三、估价目的

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。

四、估价对象

1. 估价对象范围及区位状况

(1) 估价对象范围

估价对象为寻甸回族彝族自治县人民法院司法鉴定委托书[(2022)云0129执恢2号]所列示房产：杨福禄名下位于寻甸县宜居瑞麟小区13幢1503号住宅和李兴平名下位于寻甸县宜居瑞麟小区1幢1-36号车位共两套房地产，建筑面积分别为126.27 m²和28.31 m²，属高层单元式住宅和地下车位。

估价范围：根据寻甸回族彝族自治县人民法院的委托事项及内容，遵守《中华人民共和国民法典》第397条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条，以及《房地产估价规范》5.4.2的规定，设定估价对象房地产财产范围为房屋、室内装饰装修，应分摊的国有建设用地使用权、应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权，不包含非房地产成分及与该房产相关的债权债务。

(2) 估价对象区位状况

估价对象两套房地产均位于寻甸县宜居瑞麟小区，分别为13幢1503号住宅和1幢1-36号车位，该小区东邻龙泉路，西邻规划道路，南邻凤凰路，北邻凤龙路。

周边有较为成熟的住宅小区，如金水湾、凤梧佳苑、玉麟瑞府、莲花小区、文苑华庭等住宅楼盘，周边商业繁华度较好，公共设施较多，有仁德中学、寻甸一中、寻甸体育中心、汇龙湿地公园、汇隆广场、寻甸检察院、寻甸公安局、寻甸县幼儿园、寻甸润天凯怡酒店等，公共配套设施齐全。

周边道路畅通，有凤凰路、龙泉路、凤龙路、凤苑街、凤梧路、翠苑东路等多条城市干道，小区周围暂无公交线路，距离寻甸一中约 500 米，距离县城中心约 2.2 公里，距寻甸客运站约 2.6 公里，区段内地势平坦，路网密集，交通条件较好。

2. 估价对象权利状况

(1) 房屋所有权权利状况

估价对象尚未办理房屋所有权证，仅有《商品房买卖合同登记备案表》，依据《商品房买卖合同登记备案表》，登记显示内容要件如下：

A、寻甸县宜居瑞麟小区 13 幢 1503 号住宅

合同登记号：XD2016102701591

出卖人（甲方）	寻甸瑞麟房地产开发有限公司
代理人	
买受人（乙方）	杨福祿
买受人身份证（或护照号码）	412726198505101672
一、乙方所购商品房	
1、项目名称：宜居瑞麟 8-13 幢、16-23 幢	
2、坐落于：寻甸县仁德街道办事处龙泉路与北一环交叉路口	
二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件	

云南银信房地产土地资产评估有限公司

1、资质证书（						号）			
2、国有土地使用证（寻国用（2011）1727、1728号						号）			
3、建设工程规划许可证（建字第12-008、12-009-2-010号						号）			
4、施工许可证（						号）			
5、商品房预售许可证或现售备案（寻2013-05						号）			
三、合同标的基本情况									
1、合同的计价方式：按套计									
2、合同总金额：人民币35万元									
3、合同共有人情况（详见下表）									
共有人姓名	证件名称	证件号码	共有情况	共有份额	地址或住所				
/	/	/	/	/	/				
4、合同房屋情况（详见下表）									
幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积（平方米）		
							套内	公摊	合计
13	1	19	15	1503	钢混结构	住宅	107.2	19.07	126.27
合 计							107.2	19.07	126.27
备注：									
5、付款方式（详见下表）									
付款方式			付款金额（万元）		付款日期				
一次性付款			35		2016-10-27				
注：1、本合同连同附件共 页，一式份。本表共份。									
2、合同中交易手续费：人民币元。									
经办人				登记备案时间		2016-10-27			

B、寻甸县宜居瑞麟小区 1 幢 1-36 号车位

合同登记号：XD2016102701541

出卖人（甲方）	寻甸瑞麟房地产开发有限公司				
代理人					
买受人（乙方）	李兴平				
买受人身份证（或护照号码）	532231196402220013				
一、乙方所购商品房					
1、项目名称：宜居瑞麟 1-7 幢					
2、坐落于：寻甸县仁德街道办事处龙泉路与北一环交叉路口					
二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件					
1、资质证书（号）					
2、国有土地使用证（号）					
3、建设工程规划许可证（建字第 12-008 号）					
4、施工许可证（建字 230118201209210101 号）					
5、商品房预售许可证或现售备案（寻 2013-03 号）					
三、合同标的基本情况					
1、合同的计价方式：按套计					
2、合同总金额：人民币 8.5 万元					
3、合同共有人情况（详见下表）					
共有人姓名	证件名称	证件号码	共有情况	共有份额	地址或住所
/	/	/	/	/	/
4、合同房屋情况（详见下表）					

云南银信房地产土地资产评估有限公司

幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积（平方米）		
							套内	公摊	合计
1		19	-1	车位 1-36	钢混结构	车位	12.5	15.81	28.31
合 计							12.5	15.81	28.31
备注：									
5、付款方式（详见下表）									
付款方式				付款金额（万元）			付款日期		
一次性付款				8.5			2014-6-14		
注：1、本合同连同附件共 页，一式份。本表共份。									
2、合同中交易手续费：人民币元。									
经办人			登记备案时间			2016-10-27			

（2）土地使用权权利状况

两个估价对象未办理土地使用权分割，未取得国有土地使用权证，依据寻甸回族彝族自治县自然资源局自然资源调查监测和确权登记科出具的《不动产登记资料查询结果》，结果如下：

被查询人寻甸瑞麟房地产开发有限公司名下寻国用（2011）第 1726 号的土地证登记情况：

土地证号：寻国用（2011）第 1726 号

权利人：寻甸瑞麟房地产开发有限公司

使用权类型：出让

土地用途：城镇住宅用地

国有土地使用权面积：34695.24 平方米

使用期限：70 年

终止日期：2081 年 12 月 31 日

土地坐落：寻甸县北城区

根据寻甸县不动产登记中心 2022 年 1 月 10 日出具的《产权信息查封、抵押查询证明》，寻国用（2011）第 1726 号土地证的抵押查封情况如下：

根据寻甸县不动产登记中心的查封登记信息和房管所拷备的抵押数据查询，本宗土地证的查封已于 2021 年 12 月 2 日由查封申请人陕西元辰建设工程有限公司解封，目前无抵押登记信息。

（3）欠费状况

经估价人员到寻甸县宜居瑞麟小区物管处查询，截止 2022 年 1 月底，估价对象未欠费。

3. 估价对象实物状况

A、寻甸县宜居瑞麟小区 13 幢 1503 号住宅

房屋坐落	寻甸县宜居瑞麟小区 13 幢 1503 号		
套内格局	平层住宅，户型为三室两厅一厨两卫两阳台		
竣工年限	2013 年	建筑结构	钢混
朝向	东向	建筑面积	126.27 m ²
证载楼层	15/19	实际楼层	15/19

设计用途	住宅	实际用途	住宅
物业管理	较好	采光	采光充足
绿化	绿化率较高	景观视野	较好
层高	标准层高，约 3 米	泊车位	紧凑
装饰装修情况	<p>估价对象为普通装修，具体装修情况如下：</p> <p>客厅和餐厅联通使用：地面铺地砖，墙面为乳胶漆，天棚为乳胶漆，有石膏线条装饰；</p> <p>卧室：地面铺木地板，墙面为乳胶漆，天棚为乳胶漆，有石膏线条装饰；</p> <p>厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚为铝扣板吊顶，玻璃门隔断，橱柜设施齐全；</p> <p>卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚为乳胶漆，卫浴设施齐全，主卫和次卫装修相同；</p> <p>阳台：地面铺地砖，墙面一半墙砖一半乳胶漆，天棚为乳胶漆，石膏线条装饰；</p> <p>房屋入户门为复合防盗门，分室门为套装木门，塑钢窗</p>		
维护使用状况	经现场勘查，估价对象目前空置未用，无维护保养。		

B、寻甸县宜居瑞麟小区 1 幢 1-36 号车位

坐落	寻甸县宜居瑞麟小区 1 幢 1-36 号车位		
竣工年限	2013 年	建筑结构	钢混结构
套内格局	矩形车位	过道宽度	较宽
建筑面积	28.31 m ²	套内面积	12.5 m ²
证载楼层	-1/19	实际楼层	-1/19

设计用途	车位	实际用途	地下车位
物业管理	较好	通风	良好
距单元门距离	较近	停车便捷度	中间位置，便捷度一般
装饰装修及维护保养状况	简单装修，地面为环氧地坪，墙面为涂料，天棚抹灰刷白，经现场勘察，正常在用，维护保养较好。		

五、价值时点

司法鉴定委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即价值时点为 2022 年 1 月 10 日。

六、价值类型

根据寻甸回族彝族自治县人民法院司法鉴定委托书，结合《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》第 8 条和《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》第 13 条的规定，确定本次估价结果的价值类型为市场价值。

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，不考虑抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则

1. 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。

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合

法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

- ①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证明文件为依据；
- ②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；
- ③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

2. 最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 谨慎原则，要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）法律法规：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国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，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国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，自2020年1月1日起施行）；

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、《中华人民共和国城乡规划法》（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，自2019年4月23日起施行）；

5、《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）；

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，自2018年9月1日起施行）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

8、《云南省司法鉴定管理条例》（第50号）。

（二）估价技术标准：

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、中华人民共和国司法部令（第132号）《司法鉴定程序通则》；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（本意见自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

（三）行为依据：

- 1、《寻甸回族彝族自治县人民法院鉴定委托书》；
- 2、我公司到寻甸县住建局和自然资源局查档所得《商品房买卖合同登记备案表》、《不动产登记资料查询结果》、《产权信息查封、抵押查询证明》；
- 3、估价人员现场勘察记录、调查收集的相关资料及向委托方了解的情况；
- 4、本估价机构掌握的有关市场信息资料。

九、估价方法

1、估价方法的选择

估价方法常用方法有比较法、成本法、假设开发法。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，应选用比较法；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法；在无市场依据或依据不充分而不宜采用比较法、成本法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法。

我们深入细致地分析了估价对象的特点、现状、委托方提供的资料及现有信息，在实地勘察、调研的基础上，根据《房地产估价规范》的要求和估价对象所处的市场情况，根据估价对象的设计用途结合实际用途，本次估价确定采用比较法进行评估，其依据是：

估价对象周边有一定量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的评估价格，故可选取比较法进行评估。

未选用收益法、成本法和假设开发法进行估价的依据:

(1) 估价对象现状用途属于收益性房地产,但价值时点上该区域市场景气程度稍弱,难以客观量化估价对象未来客观净收益变化及其面临的风险,不适宜选用收益法。

(2) 成本法是采用重置法进行估价,以开发或建造估价对象或类似物业所需耗费各项必要费用之和为基础,加上正常利税并考虑成新率后,确定估价对象价格的一种方法。估价对象所处区域房地产市场的快速发展,房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本,采用成本法难以反映目前正常的价格水平,故本次估价不宜选用成本法。

(3) 估价对象均属于建成并已投入使用的物业,属于存量性质的房地产,非待开发建设物业,不产生后续开发成本,估价对象目前已处于实际使用、利用价值的最好状态,既不存在再开发潜力的空间,更不需要去再开发。因此,本次估价不宜选用假设开发法。

2、估价方法的定义和公式

比较法定义:比较法是依据房地产交易中的替代原则,选取与估价对象类似的可比实例,分别进行实地勘察,并分别做出交易情况、交易日期、权益状况、区域因素与实物因素的调整,求取比准价格最终确定估价对象评估价。比较法能够很好地体现估价对象的市场属性,具有很强的时点性并充分反映了当时、当地类似房地产的供求关系。

比较法所采用的基本公式如下:

- a. 估价对象评估总价=估价对象评估单价×估价对象建筑面积
- b. 估价对象评估单价=各可比实例比准价格之和÷可比实例数

c. 比准价格=可比实例单价×总调整系数

d. 总调整系数=交易情况修正系数×交易日期调整系数×权益状况调整系数×区域因素调整系数×实物因素调整系数

十、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则、遵循估价程序、选取科学的估价方法、在认真研究现有资料和对影响房地产市场价格诸因素进行综合分析的基础上，采用比较法，经过严密、科学地测算并结合估价人员的经验，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

¥68.39 万元（大写人民币陆拾捌万叁仟玖佰元）

详见下表

序号	买受人	坐落	合同登记号	用途	结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	杨福祿	寻甸县宜居瑞麟 13 幢 1 单元 1503 号	XD20161027 01591	住宅	钢混	15/19	126.27	4861.56	61.39
2	李兴平	寻甸县宜居瑞麟 1 幢车位 1-36 号	XD20161027 01541	车位	钢混	-1/19	28.31	70000(元/个)	7.00
		合计					154.58		68.39

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张莹姝	5320070013		2022年2月8日

陶云川	5320190040		2022年2月8日
-----	------------	--	-----------

十二、实地查勘期

现场勘察日期为 2022 年 1 月 10 日

十三、估价作业日期

2022 年 1 月 10 日—2022 年 2 月 8 日

十四、估价报告应用的有效期

本报告自出具报告之日起一年内有效。(2022 年 2 月 8 日至 2023 年 2 月 7 日)

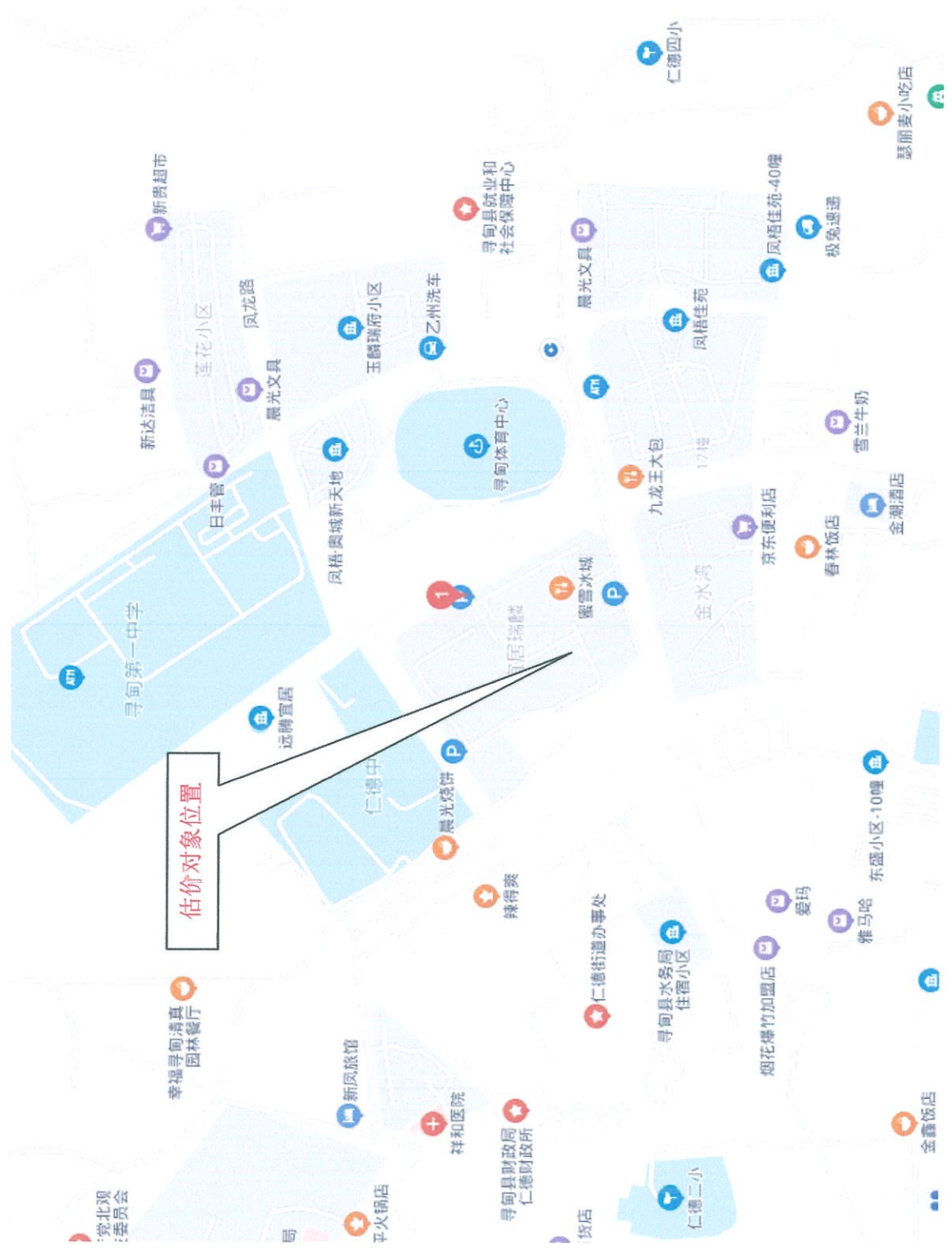
云南银信房地产土地资产评估有限公司



第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图；
- 二、估价对象现场图片；
- 三、司法鉴定委托书复印件；
- 四、商品房买卖合同登记备案表（复印件）；
- 五、不动产登记资料查询结果（复印件）；
- 六、产权信息查封、抵押查询证明（复印件）；
- 七、司法鉴定现场勘察表（复印件）；
- 八、房地产价格评估机构资格证书（复印件）；
- 九、房地产价格评估机构《企业法人营业执照》（复印件）；
- 十、房地产估价师资格证书（复印件）。

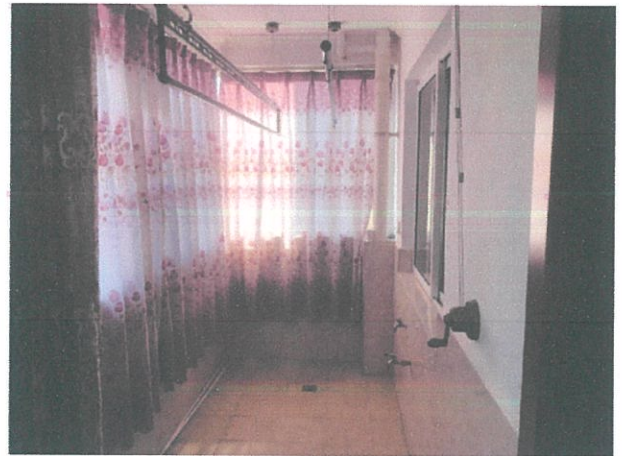
估价对象位置示意图



估价对象现勘照片



估价对象现勘照片



估价对象现勘照片

