

# 涉执房地产处置司法评估报告

云南正德（2022）字第 ZD012 号



**估价项目名称：**杨丽名下位于昆明市金康园康宁楼和杨鹏名下位于昆明市北京路广场·金色年华A座A1708、A1709、A1710、A1711、A1712号及北京路广场·金色年华立体车库4B12、4B13、4B14号房地产市场价格的评估

**估价委托人：**云南省昆明市中级人民法院

**房地产估价机构：**云南正德房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**王云康（注册号：5320090007）

曹静文（注册号：5320090029）

**估价报告出具日期：**2022年02月18日

## 致估价委托人函

**致函对象：**云南省昆明市中级人民法院

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象：**本报告估价对象为杨丽名下位于昆明市金康园康宁楼和杨鹏名下位于昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1708、A1709、A1710、A1711、A1712 号及北京路广场·金色年华立体车库 4B12、4B13、4B14 号房地产。依据昆明市不动产信息档案管理中心提供的《昆明市不动产档案信息查询表》、《房产平面图》，估价对象状况详见下表：

序号	坐落	不动产权证号	建筑结构	房屋用途	楼层	建筑面积(平方米)
1	昆明市金康园康宁楼	200735303	混合	住宅	1-3/3	364.17
2	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1708 号	200930644	钢混	住宅	17/30	60.82
3	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1709 号	200930643	钢混	住宅	17/30	60.82
4	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1710 号	200930642	钢混	住宅	17/30	57.05
5	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1711 号	200930641	钢混	住宅	17/30	60.82
6	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1712 号	200930640	钢混	住宅	17/30	60.82
7	昆明市北京路广场·金色年华立体车库 4B12 号	200930633	钢混	车位	4/6	37.89
8	昆明市北京路广场·金色年华立体车库 4B13 号	200930707	钢混	车位	4/6	37.74
9	昆明市北京路广场·金色年华立体车库 4B14 号	200930693	钢混	车位	4/6	37.74
合计	—	—	—	—	—	777.87
财产范围	房地产(包含房屋所有权、应分摊的土地使用权、公共配套设施使用权和室内外装饰、装修)					

**价值时点：**2022 年 1 月 24 日。

**价值类型：**市场价格。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**本公司估价师根据估价目的，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，



遵循独立、客观、公正、合法原则，按照必要的估价程序，选用适宜的房地产估价方法，在综合分析现有资料及影响房地产价格因素的基础上，经专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点即 2022 年 1 月 24 日的市场总价为：¥1293.88 万元(大写人民币壹仟贰佰玖拾叁万捌仟捌佰元整)，（以上数值取整至佰位）

估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。

估价结果一览表 币种：人民币

序号	坐落	不动产权证号	建筑结构	房屋用途	楼层	建筑面积(平方米)	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	昆明市金康园康宁楼	200735303	混合	住宅	1-3/3	364.17	23829	867.78
2	昆明市北京路广场·金色年华A座A1708号	200930644	钢混	住宅	17/30	60.82	12981	78.95
3	昆明市北京路广场·金色年华A座A1709号	200930643	钢混	住宅	17/30	60.82	12981	78.95
4	昆明市北京路广场·金色年华A座A1710号	200930642	钢混	住宅	17/30	57.05	12981	74.06
5	昆明市北京路广场·金色年华A座A1711号	200930641	钢混	住宅	17/30	60.82	12981	78.95
6	昆明市北京路广场·金色年华A座A1712号	200930640	钢混	住宅	17/30	60.82	12981	78.95
7	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B12号	200930633	钢混	车位	4/6	37.89	—	12.08
8	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B13号	200930707	钢混	车位	4/6	37.74	—	12.08
9	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B14号	200930693	钢混	车位	4/6	37.74	—	12.08
合计	—	—	—	—	—	777.87	—	1293.88

特别提示：

1、估价人员进行实地查勘时，由申请人代理律师、被申请人及我公司估价人员共同进行实地查勘工作，经申请人代理律师、被申人对估价对象范围进行指认无误后，估价人员对估价对象房地产状况做记录，并由双方当事人



对所做的查勘记录进行签字确认。

2、由于受工作权限的限制，对于估价对象权属、建筑面积等有关数据，估价人员以《昆明市不动产档案信息查询表》、《房产平面图》上记载的数据为依据。

3、截至价值时点，估价对象昆明市北京路广场·金色年华 A 座 1708-1712 号已经根据经营使用情况进行了装修改造，作为整体使用。估价对象仅能够按照房号在分户平面图上对其所在位置进行大概确认，无法在实地进行准确的确认，估价对象各套房屋准确的位置可由相关部门对此确认。特在此提醒报告使用者关注此因素对估价对象后期处置带来的影响及风险。

4、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得用于其他用途。当用于其他用途时，本报告自行失效；

5、本估价报告的使用者应注意本报告中的特别事项对估值结论所产生的影响；

6、本报告评估价值由估价对象房屋及其占用土地共同作用并发挥效用所体现的市场价格，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值、客观合理的估价对象房屋室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值等共同构成。评估过程中不考虑估价对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对估价对象价值造成的影响。评估价值不包括估价对象被迫转让或案件执行过程中所发生或应缴纳的税、费以及处置过程中所发生或应缴纳的拖欠物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

7、本估价报告需经本估价机构加盖公章、法定代表人签章及在本估价机构进行专职注册的两名以上（含两名）的注册房地产估价师签字并加盖执业印章后方能生效；

8、本报告及估价结果自估价报告出具日期 2022 年 02 月 18 日起使用期限为一年；

9、以上内容摘自房地产估价报告书，报告使用者欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读估价报告书全文；



10、本估价报告由云南正德房地产土地资产评估有限公司负责解释说明。

致函日期：2022年02月18日

云南正德房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年02月18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	2
第三部分 房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	13
六、价值类型	14
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	19
十、估价结果	23
十一、注册房地产估价师	24
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业期	25
第四部分 附件	26
一、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；	
二、估价对象房地产位置图；	
三、估价对象房地产相关照片；	
四、估价对象房地产《昆明市不动产档案信息查询表》、《房产平面图》及其他相关资料复印件；	
五、估价对象实地查勘鉴证表复印件；	
六、无专业帮助情况和相关专业意见；	
七、房地产估价机构营业执照复印件；	
八、房地产估价机构备案证书复印件；	
九、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	



## 第一部分 估价师声明

为了提醒估价报告使用者恰当、准确地使用本估价报告，云南正德房地产土地资产评估有限公司执行本次估价业务的注册房地产估价师王云康、曹静文特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、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；

四、注册房地产估价师按照有关房地产估价标准中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、按照《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）的要求，注册房地产估价师曹静文（注册号：5320090029）、王云康（注册号：5320090007）、估价人员张宗文对估价对象进行了实地查勘，依法履行了注册房地产估价师勤勉尽责、尽职调查、高度注意及核查验证义务。

六、本报告由本估价机构独立完成，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王云康	5320090007		2022年02月18日
曹静文	5320090029		2022年02月18日



## 第二部分 估价假设和限制条件

### 特别提示

鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，估价本身是一个估算(估价对象重要性价值影响因素判断、测算)过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托人及相关当事人提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信。且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。谨请估价报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注并充分考虑其对估价结果及对应经济行为的影响！

#### 一、一般性假设

(一)估价对象房地产权属证明等估价资料合法性、真实性、准确性、完整性假设

本公司估价人员到昆明市不动产信息档案管理中心查询了估价对象《昆明市不动产档案信息查询表》、《房产平面图》等相关资料，并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，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以相关部门提供的资料是合法、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。

#### (二)交易假设



根据估价对象《昆明市不动产档案信息查询表》、《房产平面图》，估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得处置的房地产，无理由怀疑估价对象房地产过户存在法律障碍，交易假设成立。

### （三）交易条件—市场条件的设定

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定，遵循司法拍卖的市场交易惯例，估价结果满足下述市场假设前提条件：

1、不考虑估价对象房地产被查封及其上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；

2、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。

此外，估价对象交易同时满足下列市场假设条件：①不考虑估价对象房地产可能的他项权利及查封等权利限制；②估价对象房地产交易过程中所涉及的税费由买卖双方各自承担；③适当营销；④熟悉情况；⑤谨慎行事；⑥不受强迫；⑦公平交易；⑧市场参与者集体的观念和行为习惯，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；⑨最高最佳利用；⑩继续利用(持续经营)。

### （四）交易环境—估价外部环境设定

估价对象房地产交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对估价对象房地产交易造成重大不利影响。

### （五）估价对象房地产正常安全使用假设

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。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进行一般性查看，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。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，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，本次估价假定估价对象建筑设计符合国家有关设计规范、工程质量不存在安全隐患，能正常安全使用。

### （六）估价对象房地产规模假设

遵循合法原则，估价对象房地产建筑面积与土地分摊面积以《昆明市不动产档案信息查询表》复印件记载面积为准。

### （七）估价对象房地产欠缴税金及相关费用假设

根据金色年华物业服务中心提供的《情况说明》，估价对象金色年华 A 座 17 楼 08 号-12 号房及 4B12、4B13、4B14 车位，截至 2022 年 1 月 31 日共欠物业费 7826.44 元，除物业费用外是否存在其他欠缴税金及相关费用估价机构无法确定。本次估价结果未考虑欠缴税金及相关费用的影响。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

遵循《房地产估价规范》5.4.2“司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产(拍卖房地产)被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”的规定，设定在价值时点，估价对象房地产无查封、抵押权利限制。

#### 四、不相一致假设

估价对象昆明市金康园康宁楼，在原有建筑的基础上，搭建了部分建筑，实际面积大于已办理产权登记的面积。根据云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书（（2022）云01法鉴字021号），本次估价对象仅为已办理产权登记的房地产。

#### 五、依据不足假设

截至价值时点，估价对象昆明市北京路广场·金色年华A座1708-1712号已经根据经营使用情况进行了装修改造，作为整体使用。估价对象仅能够按照房号在分户平面图上对其所在位置进行大概确认，无法在实地进行准确的确认，假设估价师实地查勘对象与其《昆明市不动产档案信息查询表》记载房地产为同一房地产。

#### 六、本《房地产估价报告》使用限制条件

（一）本《房地产估价报告》仅公允反映估价对象房地产在价值时点2022年1月24日的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，不得用于其他任何目的和用途。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。

（二）估价结果未考虑估价对象经营决策失误或市场运作失当对其价



值的影响，亦未考虑估价对象租赁、变现等他项权利限制及查封对其价值的影响；也未考虑估价对象在公开市场交易时，估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权以及交易双方附加的非房地产本身的交易条件对其价值的影响。

（三）本《房地产估价报告》仅供委托人、相关当事人使用，以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本估价机构及注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本《房地产估价报告》的义务。未经本估价机构书面同意，本《房地产估价报告》的全部或部分及任何参考资料均不得被摘抄、引用或公开披露。法律规定以及另有约定的除外。

（四）本估价报告有效期为从报告出具之日 2022 年 02 月 18 日起至 2023 年 02 月 17 日止。如报告有效期内发生国家经济、金融政策有重大调整及房地产市场波动较大等因素影响，或者房地产状况发生改变，导致房地产市场价格发生大幅变化时，建议重新评估其价值。

（四）本《房地产估价报告》一式陆份，其中本估价机构存档壹份，伍份交于委托人就本次估价对应司法行为使用。

（五）特别提示：

1、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、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；

3、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。

#### （六）其他特殊使用提示

1、估价结果系EXCEL表连续计算得出，本《房地产估价报告》中测算过程陈述涉及的测算中间基础数据、参数结论、估价结果数据均来源于EXCEL测算表。可能出现测算陈述计算结果与EXCEL测算表格中对应测算结论不完全相等、出现微小误差的情形，系EXCEL测算表格连续计算导致测算路径与报告陈述不同引起，对本次估价服务事项不产生实质性的影响。

2、本报告仅提供估价对象在价值时点的市场价格参考，并不必然等于估价委托方司法拍卖价格，报告使用单位在使用该报告时注意关注本报告的假设和限制条件，合理确定委托方司法拍卖价格。

3、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，评估报告由云南正德房地产土地资产评估有限公司负责解释。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：云南省昆明市中级人民法院

电话 0871-64096276

督办人：杨法官

### 二、房地产估价机构

名称：云南正德房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市五华区教益路 68 号戎锦花园 2 幢 1505 室

法定代表人：王云康

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 210 号

资质证书有效期限：自 2021 年 05 月 12 日至 2024 年 05 月 12 日

电话：0871-68102703

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估估价对象的市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象房地产财产范围为房屋（含装饰、装修）及占用范围内应分摊出让国有建设用地使用权(含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债权债务。

根据实地查勘，估价对象昆明市金康园康宁楼，在原有建筑的基础上，搭建了部分建筑物，实际面积大于已办理产权登记的面积。上述情况，估价机构已向估价委托方及相关当事人反映，根据云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书（（2022）云 01 法鉴字 021 号），本次估价对象仅为已办理产权登记的房地产，不包括未登记在不动产登记结果信息查询表上的搭建的建筑物。

## （二）估价对象基本状况

依据估价对象《昆明市不动产档案信息查询表》、《房产平面图》，结合注册房地产估价师的实地查勘，确定估价对象房地产基本状况如下所述。

### 1、估价对象区位状况

#### A、昆明市金康园康宁楼

位置	昆明市金康园，估价对象小区南至金江路，西至万华路，东至北京路，北至二环北路。
所在层数/ 总层数	1-3/3
泊车条件	地面规划有停车位，停车方便度较高。
周边环境	区域无污染，空气质量状况一般，环境状况一般。
交通条件	区域内有金江路、万华路、北京路、二环北路等交通主次干道，有 92、96 路等多路公交线路，距离地铁 2 号线白云站约 0.6KM，交通便捷度较高。
基础配套设施	医院：云南省中西医结合医院、云南省新华医院等； 商业配套：同德昆明广场购物中心、滨江俊发广场、家乐福超市、嘉华饼屋等； 学校：昆明市金康园小学、昆明市金星小学、昆明市金辰中学、金康幼儿园等；
公共服务设施	估价对象所处区域市政条件较为完善，能充分满足日常生活及办公等需求；周边有众多居住小区及商业、写字楼等，有银行、农贸市场、学校、医院、超市、商场、中小型商店等生活服务设施，目前商业繁华程度相对较高。

#### B、昆明市北京路广场·金色年华

位置	昆明市北京路广场·金色年华，估价对象小区南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。
----	---

所在层数/ 总层数	A座A1708号-A1712号住宅：17/30；立体车库4B12号-4B14号车位：4/6
泊车条件	地面规划有停车位，停车方便度较高。
周边环境	区域无污染，空气质量状况一般，环境状况一般。
交通条件	区域内有白云路、万华路、北京路、二环北路等交通主次干道，有10、25、55、71、114、146路等多路公交车路线，距离地铁2号线白云站约0.1KM,交通便捷度较高。
基础配套设施	医院：云南省中西医结合医院、云南省新华医院、昆明柏德口腔等； 商业配套：同德昆明广场购物中心、滨江俊发广场、家乐福、嘉华饼屋等； 学校：昆明市联盟小学、昆明市金星小学、昆明市金辰中学、金星幼儿园等；
公共服务设施	估价对象所处区域市政条件较为完善，能充分满足日常生活及办公等需求；周边有众多居住小区及商业、写字楼等，有银行、农贸市场、学校、医院、超市、商场、中小型商店等生活服务设施，目前商业繁华程度相对较高。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

序号	坐落	建筑结构	房屋用途	楼层	面积(平方米)	设施设备	层高	装修状况
1	昆明市金康园康宁楼	混合	住宅	1-3/3	364.17	水、电、通讯、消防	约3米	外墙花岗岩和墙漆墙面；1层部分石材地面、乳胶漆墙面、石膏吊顶，铝合金窗；2层部分木地板地面、乳胶漆墙面、石膏线条顶。3层部分木地板地面、乳胶漆墙面、石膏板吊顶。
2	昆明市北京路广场·金色年华A座A1708号	钢混	住宅	17/30	60.82	水、电、通讯、消防	约3米	实地查勘日，该5套房产已打通整体使用，其中大部分为木地板地面、乳胶漆墙面、石膏线条(板)顶面、塑钢窗。
3	昆明市北京路广场·金色年华A座A1709号	钢混	住宅	17/30	60.82	水、电、通讯、消防	约3米	
4	昆明市北京路广场·金色年华A座A1710号	钢混	住宅	17/30	57.05	水、电、通讯、消防	约3米	



5	昆明市北京路广场·金色年华A座A1711号	钢混	住宅	17/30	60.82	水、电、通讯、消防	约3米	
6	昆明市北京路广场·金色年华A座A1712号	钢混	住宅	17/30	60.82	水、电、通讯、消防	约3米	
7	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B12号	钢混	车位	4/6	37.89	水、电、通讯、消防	约3米	水泥地面，墙面及顶面刷白。
8	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B13号	钢混	车位	4/6	37.74	水、电、通讯、消防	约3米	水泥地面，墙面及顶面刷白。
9	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B14号	钢混	车位	4/6	37.74	水、电、通讯、消防	约3米	水泥地面，墙面及顶面刷白。
备注	估价对象昆明市金康园康宁楼房产建成于1998年，维护保养较好，约6成新；估价对象昆明市北京路广场·金色年华八套房产建成于2004年，维护保养较好，约7成新。							

## (2) 土地实物状况

### 估价对象宗地实物状况一览表

序号	坐落	分摊土地面积	土地用途	四至	宗地形状	地形、地势	宗地开发程度
1	昆明市金康园康宁楼	159.05	城镇住宅用地	共用宗地南至金江路，西至万华路，东至北京路，北至二环北路	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）
2	昆明市北京路广场·金色年华A座A1708号	2.21	城镇住宅用地	共用宗地南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）

3	昆明市北京路广场·金色年华A座 A1709号	2.21	城镇住宅用地	共用宗地南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）
4	昆明市北京路广场·金色年华A座 A1710号	2.08	城镇住宅用地	共用宗地南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）
5	昆明市北京路广场·金色年华A座 A1711号	2.21	城镇住宅用地	共用宗地南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）
6	昆明市北京路广场·金色年华A座 A1712号	2.21	城镇住宅用地	共用宗地南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）
7	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B12号	6.92	城镇住宅用地	共用宗地南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）
8	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B13号	6.89	城镇住宅用地	共用宗地南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）
9	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B14号	6.89	城镇住宅用地	共用宗地南至白云路，西至北京路，东至颐欣里，北至道路。	较规则	地形较为平坦，地势略高于周边道路	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整）

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 估价对象建筑物权益状况

估价对象建筑物权益状况一览表

序号	坐落	不动产权证号	房屋用途	权利人	抵押、查封状况
1	昆明市金康园康宁楼	200735303	住宅	杨丽	已抵押、已查封
2	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1708 号	200930644	住宅	杨鹏	已抵押、已查封
3	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1709 号	200930643	住宅	杨鹏	已抵押、已查封
4	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1710 号	200930642	住宅	杨鹏	已抵押、已查封
5	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1711 号	200930641	住宅	杨鹏	已抵押、已查封
6	昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1712 号	200930640	住宅	杨鹏	已抵押、已查封
7	昆明市北京路广场·金色年华立体车库 4B12 号	200930633	车位	杨鹏	已抵押、已查封
8	昆明市北京路广场·金色年华立体车库 4B13 号	200930707	车位	杨鹏	已抵押、已查封
9	昆明市北京路广场·金色年华立体车库 4B14 号	200930693	车位	杨鹏	已抵押、已查封
备注	实地查勘日，估价对象昆明市金康园康宁楼为产权人自用，未有证据表明存在租赁及拖欠费情况；估价对象昆明市北京路广场·金色年华共计八套房产，其中六套目前空置，昆明市北京路广场·金色年华立体车库 4B12 及 4B14 上停放有车辆，未有证据表明存在租赁情况。根据金色年华物业服务中心提供的《情况说明》，估价对象金色年华 A 座 17 楼 08 号-12 号房及 4B12、4B13、4B14 号车位，截至 2022 年 1 月 31 日共欠物业费 7826.44 元，除物业费外是否存在其他欠缴税金及相关费用估价机构无法确定。本次估价结果未考虑欠缴税金及相关费用的影响。				

#### (2) 估价对象土地权益状况

估价对象宗地权益状况一览表

序号	坐落	不动产权证号	土地用途	权利人	抵押、查封状况	权利性质	土地使用期限
1	昆明市金康园康宁楼	200735303	城镇住宅用地	杨丽	已抵押、已查封	出让	——

2	昆明市北京路广场·金色年华A座A1708号	200930644	城镇住宅用地	杨鹏	已抵押、已查封	出让	1999年08月05日/2069年08月04日
3	昆明市北京路广场·金色年华A座A1709号	200930643	城镇住宅用地	杨鹏	已抵押、已查封	出让	1999年08月05日/2069年08月04日
4	昆明市北京路广场·金色年华A座A1710号	200930642	城镇住宅用地	杨鹏	已抵押、已查封	出让	1999年08月05日/2069年08月04日
5	昆明市北京路广场·金色年华A座A1711号	200930641	城镇住宅用地	杨鹏	已抵押、已查封	出让	1999年08月05日/2069年08月04日
6	昆明市北京路广场·金色年华A座A1712号	200930640	城镇住宅用地	杨鹏	已抵押、已查封	出让	1999年08月05日/2069年08月04日
7	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B12号	200930633	城镇住宅用地	杨鹏	已抵押、已查封	出让	1999年08月05日/2069年08月04日
8	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B13号	200930707	城镇住宅用地	杨鹏	已抵押、已查封	出让	1999年08月05日/2069年08月04日
9	昆明市北京路广场·金色年华立体车库4B14号	200930693	城镇住宅用地	杨鹏	已抵押、已查封	出让	1999年08月05日/2069年08月04日

## 五、价值时点

以实地查勘完成日2022年1月24日,作为本次房地产评估的价值时点。

## 六、价值类型

价值类型: 市场价格。

价值定义: 本报告评估的价值类型为估价对象的房地产市场价格。市场价格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。未考虑

估价对象租赁状况对其价格的影响，亦未考虑估价对象房地产被查封及估价对象房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

## 七、估价原则

根据估价目的及估价对象的特点，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》的规定，本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

### （一）基本原则：独立、客观、公正原则

依据《中华人民共和国资产评估法》第四条的规定，“评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则”。

独立、客观、公正原则是在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### （二）技术性原则

#### 1、合法原则

遵循合法原则，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。

#### 2、价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

#### 3、替代原则

遵循替代原则，要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下

的价值或价格偏差在合理范围内。

#### 4、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

### 八、估价依据

#### (一)有关法律、法规和政策

1、《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，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行，《中华人民共和国物权法》同时废止）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行。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。本决定自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人

民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正），本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据 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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6、《房地产估价机构管理办法》（2005 年 10 月 12 日住房和城乡建设部令第 142 号，2019 年修正）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号）；

9、《城市房地产转让管理规定》（2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号）；

10、《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）；

11、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释[2004]15 号）；

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、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

14、《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）；

15、《中华人民共和国房产税暂行条例》（根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

16、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985 年 2 月 8 日国务院发布，2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

17、《征收教育费附加的暂行规定》（国务院令第 588 号）；

18、《财政部、国家税务总局关于印花税法若干政策的通知》（财税[2006]162 号）；

19、《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调整地方教育附加征收政策的通知》（云财综[2011]46 号）。

## （二）有关估价标准

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、《云南省房地产评估报告评审标准》（试行）。

## （三）估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

1、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）云 01 法鉴字 021 号〕；

2、委托方及相关当事人提供的与本次估价相关的其他资料。



#### （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、《昆明市不动产档案信息查询表》、《房地产平面图》等相关资料；
- 2、估价对象所在区域房地产租售等房地产市场方面的资料；
- 3、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 4、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
- 5、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
- 6、估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片；
- 7、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口、房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料。

#### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），现行的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

##### （一）估价对象市场价格估价技术方法适用性分析、

A、昆明市金康园康宁楼和昆明市北京路广场·金色年华 A 座  
1708-1712 号房地产

##### 1、比较法估价适宜性分析

估价对象作为住宅房地产。价值时点的近期，同一市场供需圈内同

类房地产交易量较多，满足《房地产估价规范》对可比实例选取的要求，故宜选用比较法进行评估。

## 2、收益法估价适宜性分析

估价对象所在区域类似房屋存在一定租赁可比实例，但租赁收益水平波动较大，估价人员难以客观量化估价对象房地产未来客观净收益变化及其面临的风险，故不宜采用收益法进行评估。

## 3、成本法估价适宜性分析

成本法在理论上是适用绝大多数房地产的，但估价对象系整体开发小区项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设；另外估价对象为住宅，其价值体现在市场和预期收益上，不是完全由成本决定，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值；还有随着城市化进程的加快及房地产市场的快速发展，城市可供给开发用地越来越少，估价对象所在区域难以进行批量的房地产开发建设，难以客观的估算估价对象独立开发建设所需的土地使用权取得费用等各项成本费用；加之房地产开发的超额垄断利润的存在使得房地产价格水平已远远偏离成本，房地产的开发成本已不能客观的反映房地产的实际市场价值或价格，因此本次评估不适宜选用成本法进行估价。

## 4、假设开发法估价适宜性分析

估价对象作为已建成使用的房地产，不属于待开发房地产，估价对象最高最佳利用且继续利用为维持现状（证载用途）继续利用，不具有再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行估价。

综上所述，根据规范要求，结合本次评估背景和客观实际情况，考虑多种方法的适宜性和可操作性，本次估价选用比较法评估估价对象的市场价格。

## B、昆明市北京路广场·金色年华立体车库 4B12、4B13、4B14 号房地产

### 1、比较法估价适宜性分析

价值时点的近期，同一市场供需圈内同类房地产交易量极少，不满足《房地产估价规范》对可比实例选取的要求，故不宜选用比较法进行评估。

### 2、收益法估价适宜性分析

估价对象所在区域类似房屋（车位）存在一定租赁可比实例，估价对象房地产未来客观净收益变化及其面临的风险可以客观量化，故宜采用收益法进行评估。

### 3、成本法估价适宜性分析

成本法在理论上是适用绝大多数房地产的，但估价对象系整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设；另外估价对象为车位，其价值体现在市场和预期收益上，不是完全由成本决定，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价格；还有随着城市化进程的加快及房地产市场的快速发展，城市可供给开发用地越来越少，估价对象所在区域难以进行批量的房地产开发建设，难以客观的估算估价对象独立开发建设所需的土地使用权取得费用等各项成本费用；加之

房地产开发的超额垄断利润的存在使得房地产价格水平已远远偏离成本，房地产的开发成本已不能客观的反映房地产的实际市场价值或价格，因此本次评估不适宜选用成本法进行估价。

#### 4、假设开发法估价适宜性分析

估价对象作为已建成使用的房地产，不属于待开发房地产，估价对象最高最佳利用且继续利用为维持现状（证载用途）继续利用，不具有再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行估价。

综上所述，根据规范要求，结合本次评估背景和客观实际情况，考虑多种方法的适宜性和可操作性，本次估价选用收益法评估估价对象的市场价格。

### （二）估价方法及其定义

1、比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象逐一进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数  
×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、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。

在本次评估过程中根据估价对象的实际利用情况及经营趋势，考虑

各项影响因素，进行调查、分析后，确定计算公式如下：

$$V=A/(Y-g) [1- ((1+g)/(1+Y))^n]$$

式中：V——收益价值（元）；

A——未来第1年的净收益（元/个）；

Y——报酬率（%）；

g——净收益年增长率；

n——收益期（年）。

### （三）估价测算的简要内容

#### 1、比较法测算的简要内容

- （1）搜集交易实例
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基础：
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行市场状况调整；
- （6）进行房地产状况调整：
  - ①区位状况调整；
  - ②实物状况调整；
  - ③权益状况调整；
- （7）确定估价对象比较价值。

#### 2、收益法测算的简要内容

- （1）收益法模式的确定；

- (2) 确定估价对象价值时点年客观租赁净收益；
- (3) 估算租赁净收益年增长率；
- (4) 估算估价对象综合报酬率；
- (5) 测算估价对象收益价值。

## 十、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，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，选用比较法和收益法，确定估价对象房地产于价值时点 2022 年 1 月 24 日的市场价格为：**¥1293.88 万元**(大写人民币壹仟贰佰玖拾叁万捌仟捌佰元整)。(以上数值取整至佰位)

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果 估价方法及结果		测算结果	
		比较法	收益法
昆明市金康园康宁楼	总价(万元)	867.78	—
	单价(元/m <sup>2</sup> )	23829	—
昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1708 号	总价(万元)	78.95	—
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12981	—
昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1709 号	总价(万元)	78.95	—
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12981	—
昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1710 号	总价(万元)	74.06	—
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12981	—
昆明市北京路广场·金色年华 A 座 A1711 号	总价(万元)	78.95	—
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12981	—

昆明市北京路广场·金色年华A座 A1712号	总价(万元)	78.95	—
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12981	—
昆明市北京路广场·金色年华立体 车库4B12号	总价(万元)	—	12.08
	单价(元/m <sup>2</sup> )	—	—
昆明市北京路广场·金色年华立体 车库4B13号	总价(万元)	—	12.08
	单价(元/m <sup>2</sup> )	—	—
昆明市北京路广场·金色年华立体 车库4B14号	总价(万元)	—	12.08
	单价(元/m <sup>2</sup> )	—	—
评估价值	总价(万元)	1293.88	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	—	

### 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
王云康	5320090007		2022年02月18日
曹静文	5320090029		2022年02月18日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年1月24日

### 十三、估价作业期

2022年1月24日至2022年02月18日,即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

## 第四部分 附件

- 一、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 二、估价对象房地产位置图；
- 三、估价对象房地产相关照片；
- 四、估价对象房地产《昆明市不动产档案信息查询表》、《房产平面图》及其他相关资料复印件；
- 五、估价对象实地查勘鉴证表复印件；
- 六、无专业帮助情况和相关专业意见；
- 七、房地产估价机构营业执照复印件；
- 八、房地产估价机构备案证书复印件；
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件。