

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云通房评 2022-0609 号

估价项目名称：西藏自治区芒康县人民法院拟司法执行财产处置委托评估
阳塘路 29 号（正楼）10-402 号住宅用途房地产市场价值评估



通达评估
TONG DA PING GU

估价委托方：西藏自治区芒康县人民法院

委托号：（2022）藏 0328 执恢 7 号

估价机构：云南通达土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：	姓名	注册号
	解 昱	5320190009
	董保佐	5320210029

估价报告出具日期：二〇二二年七月四日

致估价委托方函

西藏自治区芒康县人民法院：

承蒙贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对罗廷文名下位于阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号住宅用途房地产市场价值进行评估，情况如下：

估价目的：为西藏自治区芒康县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象名称：阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号住宅用途房地产，详细信息见下表：

名称	权利人	坐落	产权证号	建筑结构	建成年代(年)	用途	所在楼/总楼层	共有情况
估价对象	罗廷文	阳塘路 29 号(正泰龙苑) 10-402 号	5330308009	砖混结构	2010 年	住宅	4/4	单独所有

价值时点：二〇二二年六月二十八日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：我公司依据国家、省、市等的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号住宅用途房地产在二〇二二年六月二十八日（设定价值时点）的市场价值评估结果为：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象		阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号
项目及结果		
市场价值	总价	738,194.00 元（大写：柒拾叁万捌仟壹佰玖拾肆元整）
	单价	5283.00 元/m ²

特别提示:

1. 估价委托方应完整使用估价报告。

2. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用,不得做其他用途。未经本评估机构及估价人员同意,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。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果,评估机构和估价人员不承担相应的责任。

3. 估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自2022年07月04日至2023年07月03日。如超过有效期,估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化,对估价结果产生明显影响时,委托方和估价报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

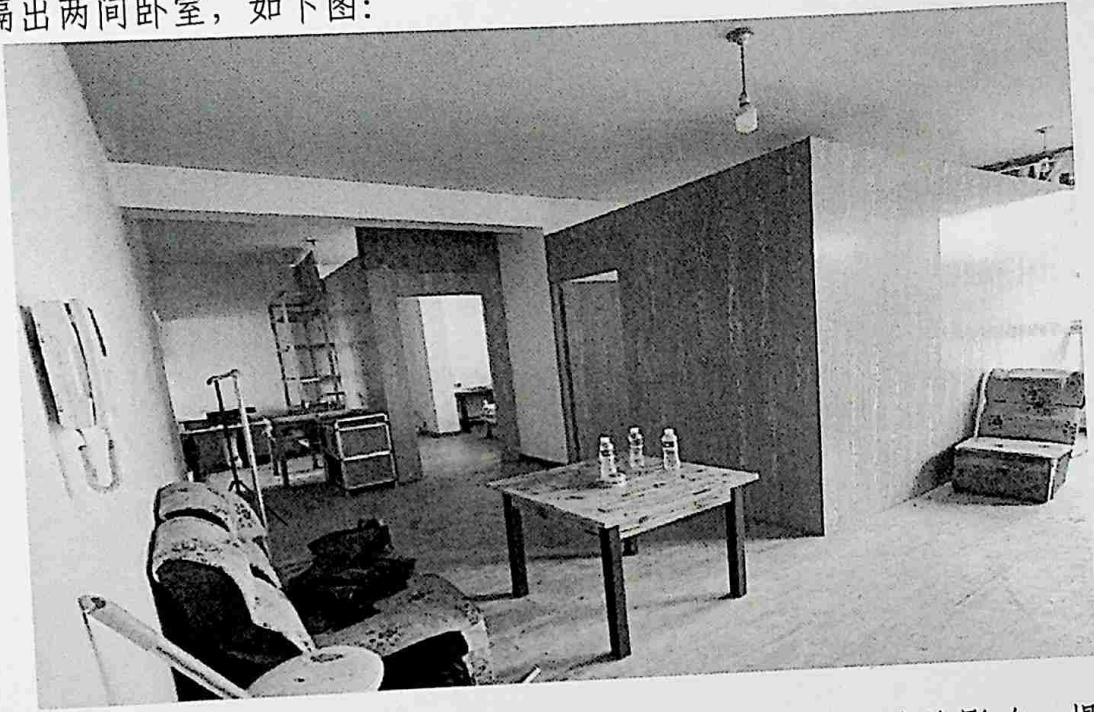
4. 我公司估价师与本案承办人一起至香格里拉市政务服务中心查询估价对象的房屋及土地信息,香格里拉市政务服务中心工作人员提供了估价对象的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》以及《香格里拉土地证附图》,根据《房屋信息查询摘抄表》登记显示估价对象幢号为14幢,房号为402号,《香格里拉土地证附图》登记显示估价对象房号为10-402,根据现场勘查,估价对象实际房号为10-402号,故本次评估对象房号以10-402号为准。

5. 本次评估依据以香格里拉市政务服务中心工作人员提供的《房屋信息查询摘抄表》上的信息为准,但是产权登记信息未记载估价对象房屋的建成年份,本次估价对象的房屋建成年份以我公司估价师实际调查为准,如若房地产估价师调查的房屋建成年份与实际不符合,导致对本次评估值产生实质影响,我公司将对房地产进行重新评估。

6. 我公司估价师于2022年6月28日向估价对象所在小区物管处查询,根据小区物管处工作人员介绍,截止本次估价时点,估价对象尚未缴纳2012年-2022年6月物管费(126个月)6984元,未缴纳2017年-2022

年6月卫生费（66个月）660元，未缴纳水费2618元，共计10262元，具体物管费拖欠金额以物管处出具的金额为准；估价对象的电费使用情况请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

7. 根据估价师现场勘查，发现估价对象的客厅及餐厅分别用复合木板分隔出两间卧室，如下图：



根据合法性原则，本次评估不考虑该情况对房屋价值的影响，提醒报告使用者注意！

8. 本次评估价为不含税价，交易所涉及的税费由原权利人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担其应缴纳部分。

9. 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。

10. 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。

11. 本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费

用及其对评估结果的影响。

12. 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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

特此函告。

云南通达土地房地产资产评估有限公司
法定代表人  
二〇二二年七月四日

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

名称	权利人	坐落	产权证号	建筑结构	建成年代(年)	用途	楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	估价时点	评估单价(元/平方米)	市场价值评估总价(元)
估价对象	罗廷文	阳塘路29号(正泰龙苑)	5330308009	砖混结构	2010年	住宅	4/4	139.73	2022年6月28日	5283	738,194.00
合计	-	-	-	-	-	-	-	139.73	-	-	738,194.00

云南通达土地房地产资产评估有限公司
 二〇二二年七月四日


目 录

注册房地产估价师声明	7
估价假设和限制条件	9
估价结果报告	12
一、估价委托方	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	14
六、价值类型及价值定义	14
七、估价依据	15
八、估价原则	16
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业日期	21
十四、估价报告使用期限	21
附件	22
1、委估房屋位置示意图；	22
2、委估房屋现场勘查图；	22
3、委托书复印件；	22
4、估价对象权属证明复印件；	22
5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；	22
6、房地产估价机构资质证书复印件；	22
7、注册房地产估价师注册证书复印件。	22

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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。

2. 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。

3. 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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方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/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师已于2022年6月28日对本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，依据估价委托方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

6. 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。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价

师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 本报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本报告由云南通达土地房地产资产评估有限公司负责解释。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名及签章	日期
解昱	5320190009		2022年7月4日
董保佐	5320210029		2022年7月4日

估价假设和限制条件

一、估价的假设前提条件：

1. 根据香格里拉市政务服务中心工作人员提供的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》以及《香格里拉土地证附图》，我们已将查询表所登记的房屋权属、房屋坐落、房号及用途等信息与估价对象实际状况进行核对，经估价师现场核对，除了房屋幢号以外，查询表登记其他信息与估价对象实际状况一致，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定我公司查询到的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师解昱、董保佐已对房屋安全、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，且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象其内部结构及隐蔽未暴露部分能正常安全使用。

3. 估价师已于2022年6月28日，对估价报告中的估价对象进行了实地勘察，根据我公司的业务范围，估价师不具备对估价对象进行专业测量的能力，按照《房地产估价规范》的要求在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设本次评估的估价对象的面积与《房屋信息查询摘抄表》上登记的面积一致，且合法有效。

4. 委估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，即能满足以下条件：（1）交易双方自愿进行交易；（2）交易双方有较充裕的时间进行交易；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）不考虑特殊买家的额外出价。

（二）未定事项假设：

无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

根据香格里拉市政务服务中心工作人员提供的《房屋信息查询摘抄表》

得知，估价对象存在查封的情况，由于本次评估目的是为西藏自治区芒康县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意！

（四）不相一致假设：

根据《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象幢号为14幢，房号为402号，《香格里拉土地证附图》登记显示估价对象房号为10-402，《房屋信息查询摘抄表》登记显示的房号与《香格里拉土地证附图》的房号不一致，根据现场勘查，估价对象的房号为10-402，本次评估房号以实际为准，提醒报告使用者注意！

（五）依据不足假设：

本次评估依据以香格里拉市政务服务中心工作人员提供的《房屋信息查询摘抄表》上的信息为准，但是产权登记信息未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价对象的房屋建成年份以我公司估价师实际调查为准，如若房地产估价师调查的房屋建成年份与实际不符合，导致对本次评估值产生实质影响，我公司将对房地产进行重新评估。

二、估价的限制条件：

（一）本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务、租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

（二）本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

（三）本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最

有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托方使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（五）未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

（六）本估价报告需经估价人员签名、盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

（七）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇二二年七月四日至二〇二三年七月三日。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。

（八）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。

估价结果报告

一、估价委托方

估价委托方：西藏自治区芒康县人民法院

联系地址：西藏芒康县人民法院

联系电话：18289150364

二、房地产估价机构

估价机构：云南通达土地房地产资产评估有限公司

住所：昆明市中级白云路 525 号北京路花苑 2 幢 301 室

法定代表人：顾欣

资质等级：贰级

资质证号编号：云建房证估字第 197 号

资质证书有效期限：自 2021 年 04 月 23 日至 2024 年 04 月 23 日

营业执照统一社会信用代码：91530000431203651G

联系电话：0871-65645199

三、估价目的

为西藏自治区芒康县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象的范围是指阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号住宅用途房地产（包括地上房屋建筑物及其分摊的土地）。

（二）估价对象基本状况

估价对象基本状况表

项目名称	阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号住宅用途房地产	
坐落	阳塘路 29 号（正泰龙苑）	
规模	建筑面积（m ² ）	139.73

	土地使用权面积 (m ²)	33.08		
途	规划用途	住宅	登记用途	住宅
	实际用途	住宅		
又属	土地所有权	归国家所有		
	土地使 用权	权利类 型	出让	
	权利人		罗廷文	
	其他需要说明的事项	<p>1. 本次评估依据以香格里拉市政务服务中心工作人员提供的《房屋信息查询摘抄表》上的信息为准，但是产权登记信息未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价对象的房屋建成年份以我公司估价师实际调查为准，如若房地产估价师调查的房屋建成年份与实际不符合，导致对本次评估产生实质影响，我公司将对房地产进行重新评估。</p> <p>2. 根据香格里拉市政务服务中心工作人员提供的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象存在查封的情况，由于本次评估目的是为西藏自治区芒康县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第5.4.2的第2条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意！</p>		

（三）土地基本状况

估价对象土地基本状况表

项目		基本状况
项目名称		阳塘路29号（正泰龙苑）10-402号住宅用途房地产
坐落		阳塘路29号（正泰龙苑）
权属	权利人	罗廷文
	权属登记编号	迪土C-2-(20)字第120号
四至		四至为：东至祥祜路，南至阳塘路，西至长征大道，北至格咱路
形状		估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)		33.08
用途		住宅
土地使用剩余年限		57.93
土地开发程度		“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）

（四）建筑物基本状况

估价对象建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号住宅用途房地产
坐落		阳塘路 29 号（正泰龙苑）
权属	权利人	罗廷文
	产权证号	5330308009
规模	登记面积 (m ²)	139.73
	评估面积 (m ²)	139.73
设计用途		住宅
所在层/总层数		4/4
层高		层高约 3 米
建筑结构		砖混结构
建成时间		约 2010 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途为住宅，目前为空置。
装饰装修情况		外墙装饰为涂料；门为防盗门（有损坏）；室内装修：客厅地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆，窗户为铝合金窗户；房间门为木门，地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆，窗户为铝合金窗户；厨房地面为地砖，墙面为墙砖，顶面为塑扣板吊顶，窗户为铝合金窗户；卫生间无门，地面为地砖，墙面为墙砖，顶面为塑扣板吊顶。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况		根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 8 成

五、价值时点

本公司估价人员已于二〇二二年六月二十八日对估价对象进行了实地勘察，本次评估依据价值时点原则，确定以现场勘察日为价值时点，即价值时点为二〇二二年六月二十八日。

六、价值类型及价值定义

价值类型：市场价值。

价值定义：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。

本次评估不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款。

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, 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城市房地产管理法的决定, 本决定自2020年1月1日起施行);

2. 《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, 2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修订, 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第三次修正, 本次修正自2020年1月1日起施行);

3. 《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, 2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议第一次修正, 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.);

4. 《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);

5. 《中华人民共和国拍卖法》(主席令第23号, 第八届全国人大常委会第二十次会议通过, 第十届全国人大常委会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正, 自2004年8月28日);

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》已于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)。

(三) 估价委托方及申请人提供的相关资料

《西藏自治区芒康县人民法院委托书》原件。

(四) 本估价机构估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料；

《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》以及《香格里拉土地证附图》。

(五) 本估价机构掌握的有关市场信息资料。

(六) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

(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。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

(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。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

(三) 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价值和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。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。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价值来确定估价对象的客观合理价值，体现了替代原则。

(四) 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

根据香格里拉市政务服务中心工作人员提供的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅。估价人员分析认为，估价对象为合法的住宅，保持登记用途将使估价对象能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象以登记用途进行估价，符合最高最佳利用原则。

(五) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。同一估价对象在

不同时间会具有不同的价值，本次评估的价值时点为二〇二二年六月二十八日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据委托方提供的相关资料及估价人员实地查勘结果并依据《房地产估价规范》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的具体情况和开发现状。估价方法选用情况如下：

(一) 本次评估未选用的方法及理由

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，根据香格里拉市类似用途房屋的销售情况与类似用途的房屋出租情况得知，房屋租金增长较房屋销售而言相对滞后，租金与售价之间不成正比，采用收益法评估的价值会造成与市场客观价值偏差较大，故本次估价对象不宜选用收益法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。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、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无收益或房地产市场发育不成熟，成交实例不多，不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本次估价对象不宜选用成本法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。

适合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、收益法等方法求取的待开发房地产。但由于估价对象所在小区地产项目已经开发完成，本次估价对象由于在同区域内可以找到充足的与估价对象类似的房地产交易实例，故本次估价对象不宜选用假设开发法进行估价。

（二）本次评估选用的方法及理由

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价值进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。据调查区域内与估价对象类似的房地产交易实例较多，估价房地产在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比案例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上客观准确地反映了当前房地产市场的状况，体现出房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素、权益状况等）加以修正应可以得出估价对象当前时期的价值，故本次估价对象宜采用比较法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象选用比较法进行估价。

十、估价结果

1. 我公司依据国家、省、市的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号住宅用途房地产在二〇二二年六月二十八日（设定价值时点）的评估价值为：

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象		阳塘路 29 号（正泰龙苑）10-402 号
项目及结果		738,194.00 元（大写：柒拾叁万捌仟壹佰玖拾肆元整）
市场价值	总价	
	单价	5283.00 元/m ²

2、估价对象在价值时点拍卖或者变现最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度、变现时间长短分析：

拍卖或者变现处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，如果资产处置方采用公开市场条件下的变现方式，由于受到房地产相关政策、市场需求状况、资产规模、具体交易方式、买卖双方心理因素等的影响，变现时间通常随行就市；以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。根据变现方式不同，可能实现的变现价值一般会比评估市场价值低 20%-40%。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及签章	日期
解昱	5320190009		2022年7月4日
董保佐	5320210029		2022年7月4日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇二二年六月二十八日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为二〇二二年六月二十八日至二〇二二年七月四日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自2022年07月04日至2023年07月03日。如超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方和报告使用人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

附件

- 1、委估房屋位置示意图；
- 2、委估房屋现场勘查图；
- 3、委托书复印件；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。

委估房屋现场勘查图

委托方：西藏自治区芒康县人民法院

权利人：罗廷文

勘查时间：2022年06月28日

勘查地点：阳塘路29号（正泰龙苑）10-402号房地产

勘查人：解昱、赵雪亚



小区入口



小区环境 1



小区环境 2



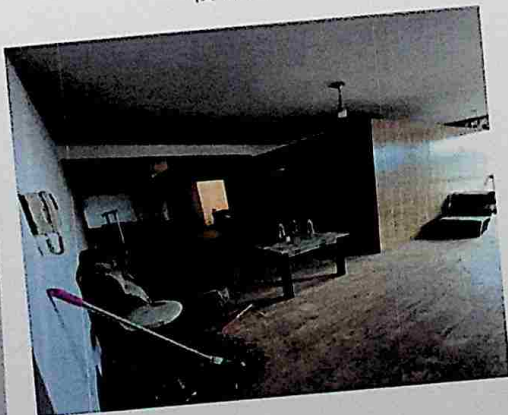
估价对象外立面



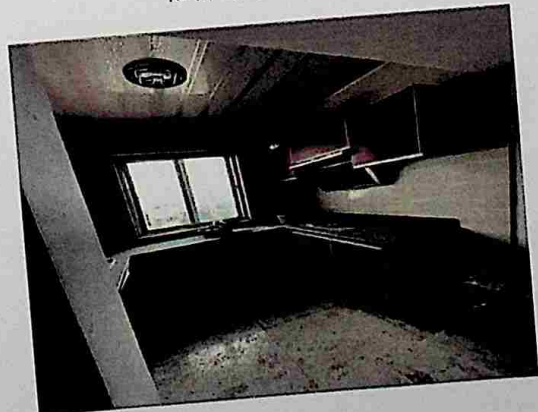
楼梯间



估价对象入户门



客厅



厨房

委估房屋现场勘查图



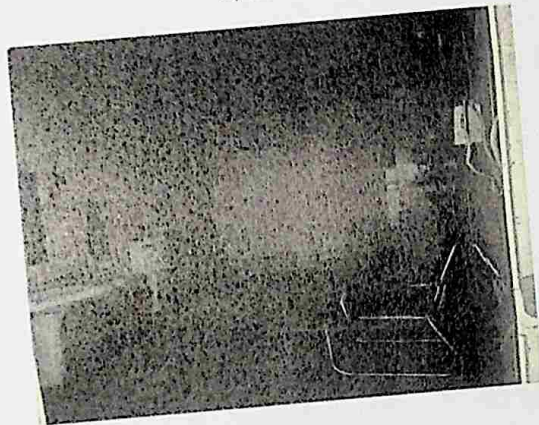
卧室 1



卧室 2



卧室 3



卫生间

西藏自治区芒康县人民法院

委托书

(2022)藏0328执恢7号

云南通达土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行谭自彬与罗廷文劳动争议、人事争议一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

阳塘路29号（正泰龙苑）。



承办人：阿姆 联系电话：

联系人：阿姆联系电话：18289150364

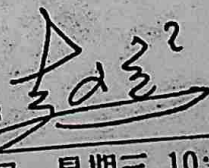
本院地址：西藏芒康县人民法院

房屋信息查询摘要表

编号: XJ4421



档案人		档案位置	建塘镇-一层
工作单位		档案单位	
查档目的		限制情况	已限制
查档类型		身份证号	510226196411249751
所有权人	罗廷文	产别	私有
共有人			
房屋座落	阳塘路29号(正泰龙苑)		建筑面积 139.73
业务宗号	SXJ20110307485	证书编号	00009025
房产证号	5330308009	有效性	有效
共有权证号			
<p>项目名称: 无项目; 幢号: 14; 房号: 402; 结构: 砖混结构; 总层数: 4; 所在层: 4; 设计用途: 住宅; 建筑面积: 139.73平方米</p> <p>业务号: CXJ20210421001 查封机关: 西藏自治区芒康县人民法院 查封类型: 执法查封 查封文号: (2021)藏0328执36号 查封文件: 西藏自治区芒康县人民法院协助执行通知书 查封期限: 2021-04-21至2022-04-21 登记时间: 2021-04-21 附记: 查封期限为一年。</p> <p>业务号: CDQXJ220606044 查封机关: 西藏自治区芒康县人民法院民事调解 查封文号: (2021)藏0328执36号 查封文件: 西藏自治区芒康县人民法院民事调解书 查封期限: 2022-06-06至2024-06-06 登记时间: 2022-06-06 附记:</p>			
契税状况			

经办人: 

2022年6月29日, 星期三 10:52:00

土地登记卡



迪土(2-2-(20)字第120号

宗地面积		81.50-69.25	
图号	C-2-20-120		
座落	东格里拉县阳塘路29号		
权利人	罗廷文		
通讯地址	重庆市合川区小汤镇大堡村2组47号		
终止日期	2080年6月		
审批表号	土地证书编号 009707375		
标定地价	归户卡号		
建筑密度	申报地价		
建筑物类型	建筑限高		
建筑物占地面积	申报建筑物权属		
土地权属来源 证明文件类型 编号、日期	省发改投资备[2008]3号		



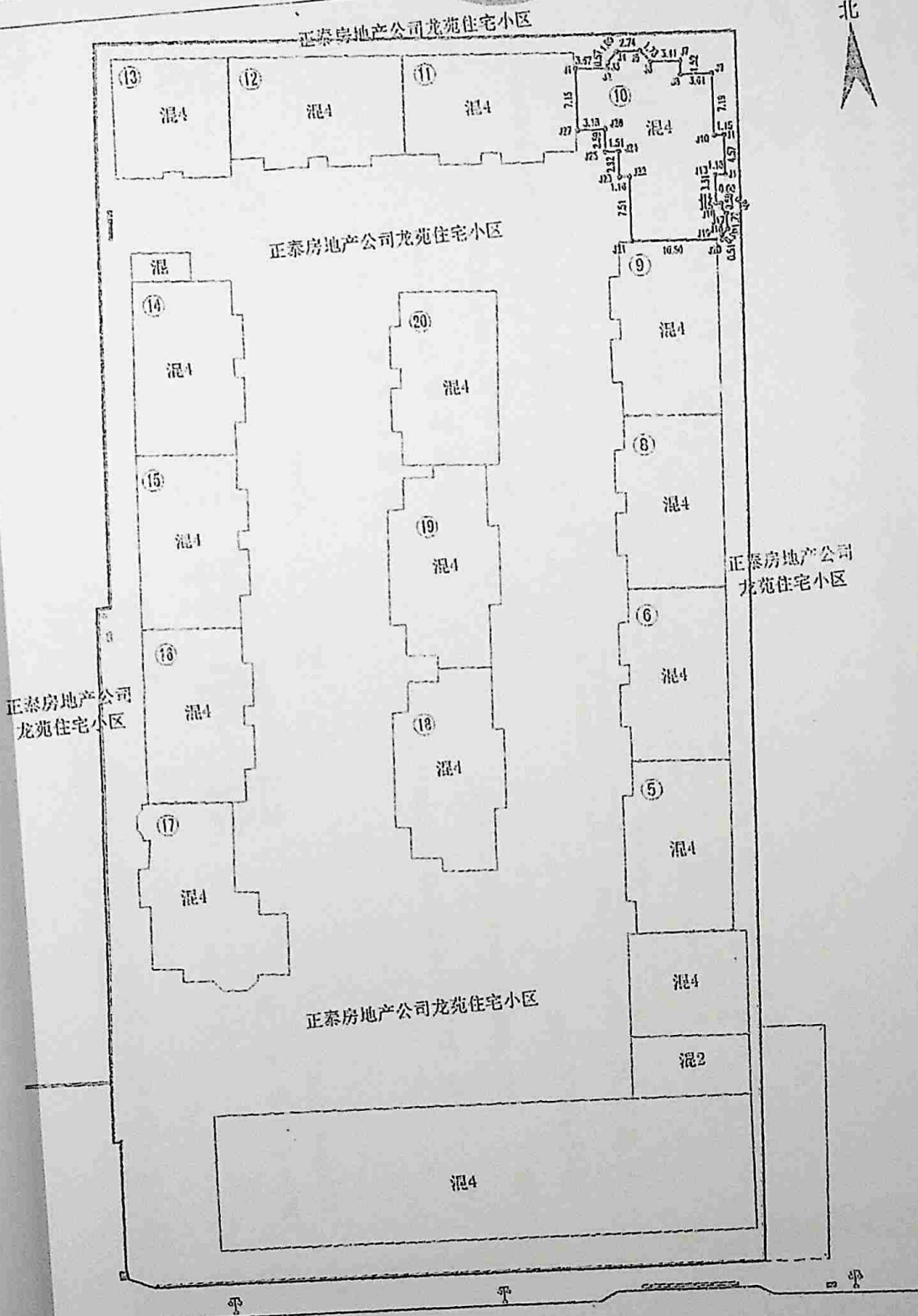
权利人: 罗廷文 面积: 268.09 m²

号: C-2-20-120

号: 81.50-69.25

房号: 10/102

分摊面积: 33.08 m²



红

旗

路

1:500



营业执照

统一社会信用代码
91530000431203651G

副本编号: 2-1
(副本)

扫描二维码
用手机或电脑
登录国家企业信用
公示系统, 了解
更多登记注册、监
管信息。



注册资本 贰佰万元整

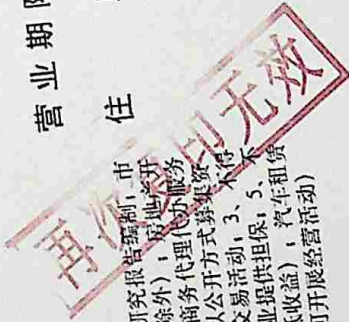
成立日期 1999年10月29日

营业期限 1999年10月29日至 长期

住所 云南省昆明市北京路花园2幢301号

法定代表人 顾欣

经营范围



房地产估价; 土地评估; 资产评估; 项目可行性研究报管理编制; 市场调研调查; 数据库建设; 档案管理 (国家涉密档案除外); 其他: 资产评估及经营; 房地产信息咨询; 不动产登记代理 (代办服务); 商务信息咨询 (1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益); 汽车租赁 (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)

登记机关

2021



国家市场监督管理总局监制

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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



再次复核

机构名称	云南通达土地房地产资产评估有限公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	顾欣	
住所	云南省昆明市白云南路825号北京路花园2-301室	
邮政编码	650224	
联系电话	13577178972	
统一社会信用代码	91530000431203651G	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	1999年10月29日	
注册资本 (出资额)	贰佰万元整	
等级	贰级	
证书编号	云建房证估字第197号	
有效期限	2021年04月23日至2024年04月23日	

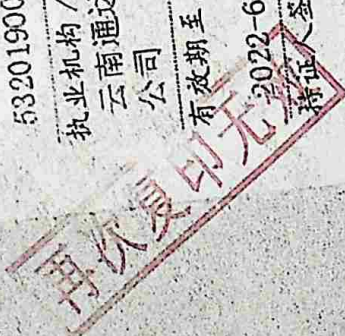
本书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。有人有权使用注册
 估价师名称，执行房地估价报告上签字。
 本书在房地估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by
 the Ministry of Housing and Urban-Rural
 Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to
 use the designation of Registered Real Estate
 Appraiser to proceed real estate appraisal practices
 and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00177803



姓名 / Full name
 解昱
 性别 / Sex
 男
 身份证件号码 / ID No.
 530112198601110514
 注册号 / Registration No.
 5320190009
 执业机构 / Employer
 云南通达土地房地产资产评估有限
 公司
 有效期至 / Date of expiry
 2022-6-5
 持证人签名 / Bearer's signature
 解昱



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。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. 00241621



姓名 / Full name

董保佐

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

533024198903210521

注册号 / Registration No.

5320210029

执业机构 / Employer

云南通达土地房地产资产评估有限

公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature

董保佐