



云南雨涵房地产评估有限责任公司

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云雨涵[2022]房评字第 B113 号

估价项目名称：云南省个旧市金湖东路云锡新村 55 幢 3 单元 301 号
房地产市场价值评估

估价委托方：昆明市盘龙区人民法院

委评案号：（2022）云 0103 法鉴字 427 号

估价机构：云南雨涵房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：马海波 注册号：5320120022
王娅萍 注册号：5320210031

估价报告出具日期：2022 年 06 月 20 日





致估价委托人函

昆明市盘龙区人民法院：

受贵院的委托，我对李艳萍所有的位于云南省个旧市金湖东路云锡新村55幢3单元301号住宅房地产的市场价值进行了评估。

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：2022年06月15日。

估价对象：云南省个旧市金湖东路云锡新村55幢3单元301号，小区位于个旧市金湖东路，又称为云锡机关小区。估价对象房屋所有人为李艳萍，单独所有，位于3层/总7层，用途为住宅，建筑面积81.96 m²，目前已腾空。土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇住宅用地，分摊面积11.73 m²。估价对象由昆明市盘龙区人民法院依法查封。

财产范围：估价对象证载或登记面积的房地产（房屋及其独用或应分摊的土地使用权），含装修及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不含其他可移动物品及其他债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，注册房地产估价师根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《人民法院委托评估工作规范》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，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，运用科学的方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为（币种：人民币）

单价：3018.00 元/平方米；

总价：¥24.74 万元（取整至佰位），大写金额：贰拾肆万柒仟肆佰元整；

快速变现价值：¥19.79 万元（取整至佰位），大写金额：壹拾玖万柒仟玖佰元整。

详见《估价对象评估结果明细表》。



估价对象评估结果明细表

不动产权证号	权利人	坐落	层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(万元)	快速变现价值(万元)
个旧市国用(2014)第0206号	李艳萍	云南省个旧市金湖东路云锡新村55幢3单元301号	3/7	住宅	81.96	3018	24.74	19.79

特别提示:

(一)、本报告估价结果中不包含司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费、土地出让金、估价对象尚拖欠的水费、电费、物业费及其他应付费用。

(二)、本次评估涉及的财产范围由委托人因案件审理的需要确定,委托人对委托评估房地产的内容、数量的真实性、完整性负责;本报告评估结论是对2022年06月15日这一价值时点委托评估房地产价值的反映,我机构对价值时点后房地产价值发生的重大变化不负任何责任;对未来社会环境发生不可预见的变化不承担发表意见的责任。

(三)、本报告是以委托人提供的房地产范围为基础,经评定估算而得到的结果,因资料的真实性、合法性、完整性等原因而影响评估结果的客观性、正确性,我机构及注册房地产估价师人不承担任何责任。

(四)、本报告所称“评估价值”系指所评估房地产在价值时点之状况,根据文中所述的原则、依据、假设、方法程序,为本报告所列明的目的而得出的价值参考依据,评估结论只有在相应的有关原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

(五)、本次估价所依据的《昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书》原件由委托人昆明市盘龙区人民法院提供;估价对象档案表由个旧市房地产管理处房地产档案中心协助提供;估价对象土地权益状况由个旧市不动产登记中心协助提供。

(六)、注册房地产估价师马海波、王娅萍于2022年06月15日到达估价对象所在的云南省个旧市金湖东路云锡新村55幢3单元301号,估价人员对标的物内部、外部及周边环境进行现场勘察、拍照并记录,随后向小区物业管理处调查了解估价对象的情况,最终形成鉴定基础资料。

(七)、截止价值时点估价对象尚有2022年4-6月的物业管理费未结清,该户



型管理费收费标准为 30.28 元/月，详询 0873-3025662。

(八)、估价对象土地使用权类型为划拨，若进行过户交易，需补缴土地出让金，在此提醒报告使用人注意，请提前向税务主管部门及房管部门咨询了解相关税费、费用问题，以免造成不必要的损失！

(九)、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“特别提示”、“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！欲全面了解本估价项目情况，请见附后《估价结果报告》（估价技术报告由估价方留存备查）。

云南雨涵房地产评估有限责任公司

法定代表人（签名或盖章）：


二〇二二年六月二十日



目录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
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.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、价值依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业日期.....	19
附件.....	20
(一) 昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书复印件	
(二) 估价对象档案表复印件	
(三) 估价对象土地权益状况查询回执表复印件	
(四) 现场查勘记录表复印件	
(五) 估价对象区位图	
(六) 估价对象部分照片	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	
(八) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	



估价师声明

郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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本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。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。

4、注册房地产估价师是按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】等标准规范，进行分析、整理，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

6、注册房地产估价师保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管委托人提供的资料。



估价假设和限制条件

一、一般假设

- (一)、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (二)、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (三)、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，假定估价对象能正常安全使用。
- (四)、估价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、交易双方为自愿；
- 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出价。

二、未定事项假设

本报告估价结果未包含土地出让金，至价值时点止，估价对象尚有任何应缴未缴税费，应按照规定缴纳。

三、背离实际情况假设

(一)、估价对象为涉执财产，根据估价目的，本次评估价值类型是市场价值，不考虑抵押他项权利、查封等因素对房地产价值的影响，本次估价以假设估价对象没有他项权利限制，其可以在公开市场上进行交易为假设前提。

(二)、估价中未考虑估价对象价值时点之后、处置之前期间因不可抗力、人为破坏等因素造成的实物加速损耗对评估价值的影响。

四、不相一致假设

无。



五、依据不足假设

无。

六、本报告使用的限制条件

(一)、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

(二)、本次估价结果受价值时点限制，且本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效，即 2022 年 06 月 20 日至 2023 年 06 月 19 日止。在报告有效期内房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三)、本报告一式六份，均具同等法律效力。估价结果报告交付估价委托人使用，技术报告由估价方留存备查。本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印本估价报告均无效。

(四)、本评估结论仅作为昆明市盘龙区人民法院执行（2022）云 0103 法鉴字 427 号案件时使用，不得作其他用途，如由于使用不当造成的不良后果，与我机构及注册房地产估价师无关，评估结论的有效性依赖于本次评估的假设、限制。本评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征得本机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)、本报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(六)、本报告必须经加盖估价机构公章、注册房地产估价师签章后方可使用，估价机构仅对本报告原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(七)、鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，本次估价无法考虑影响评估对象价格实现的所有因素，我们出具的估价报告中的分析、判断和结论受评估报告中载明的假设和限制条件的限制，在此提醒本估价报告使用者，



充分考虑估价报告中载明的假设和限制条件及其对估价结果的影响，估价结果不可作为该估价对象可实现价格的保证，我们不能保证估价结果的实现，也不承担有关当事人决策的责任。在此我们建议委托人及其他估价报告使用者合理采用估价结果。

(八)、本报告的最终解释权由本估价机构所有。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：昆明市盘龙区人民法院

地址：昆明市盘龙区白云路 554-556 号

案号：(2022)云 0103 法鉴字 427 号

二、房地产估价机构

名称：云南雨涵房地产评估有限责任公司

住所：云南省昆明市盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 A 幢 714 号

法定代表人：马海波

统一社会信用代码：9153010078737665XC

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 118 号

有效期：自 2020 年 09 月 29 日至 2023 年 09 月 29 日

电话（传真）：(0871) 63121005

三、估价目的

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

(一)、估价对象财产范围

估价对象证载或登记面积的房地产（房屋及其独用或应分摊的土地使用权），含装修及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不含其他可移动物品及其他债权债务、特许经营权等其他财产或权益。。

(二)、估价对象基本状况描述

云南省个旧市金湖东路云锡新村 55 幢 3 单元 301 号，小区位于个旧市金湖东路，又称为云锡机关小区。估价对象房屋所有人为李艳萍，单独所有，位于 3



层/总7层，用途为住宅，建筑面积81.96 m²，目前已腾空。土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇住宅用地，分摊面积11.73 m²。估价对象由昆明市盘龙区人民法院依法查封。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

项 目		内 容
位置状况描述	坐落	云南省个旧市金湖东路云锡新村55幢3单元301号
	方位四至	东北至云锡东路，东南至云锡南路，西南至金湖东路，西北至云锡北路。
	距重要设施、场所距离	距离个旧市人民政府约2.3公里车程，距离个旧汽车客运站约3.5公里车程，距离个旧火车站约22公里车程；与所在地市一级的（医院、中学、电影院、行政服务中心等）重要设施距离在2公里以上。
	临街状况	不临街。
	朝向、采光	东北向，双面采光。
	楼层	3层/总7层。
交通状况描述	公共交通	附近设有电信大楼（东）、云锡办公楼等公交站台，有个旧7路、个旧11路、个旧1路、个旧3路、个旧5路等公交车经过，区域内有城市出租车及网约车运营，公共交通较方便。
	主要交通道路	小区位于金湖东路，主要由金湖东路、云锡南路构成小区的对外交通路网。
	交通管制	无管制情况。
	停车便捷度	小区内设有停车位，基本满足需要。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域基础设施配套齐全，供水、排水、道路、供电、通信等设施保障率高。
	公共服务设施	教学资源：云锡机关幼儿园、个旧市金湖小学、个旧市第四中学、个旧市第二中学等； 金融机构：工曲靖市商业银行、中国农业银行、中国工商银行等； 医疗机构：个旧市济民医院、个旧市城西社区卫生服务中心等； 商业综合体：金方购物广场、惠百家超市、零捌便民超市等； 休憩场所：个旧市体育中心、个旧市金湖公园等。
环境状况	自然环境	区域内城市道路绿化覆盖率高，距离个旧市金湖公园较近，自然环境较好。
	人文环境	该片区为纯居住片区，所在小区为云锡机关小区，周边公共配套齐全，治安状况良好，区域内人文环境较好。
	景观	小区内无特别绿化景观，估价对象位于中间楼层，视野内可见相邻楼房，无特别景观。
区位状况分析		估价对象所在片区内自然环境较好，公共交通方便，周边公共配套设施齐全，整体区位状况较好。



(四)、估价对象土地实物状况描述及分析

估价对象土地使用权类型为划拨，用途为城镇住宅用地，根据注册房地产估价师现场查勘，所在项目宗地实物状况如下：

坐落	云南省个旧市金湖东路云锡新村 55 幢 3 单元 301 号
所在幢四至	东北至云锡东路，东南至云锡南路，西南至金湖东路，西北至云锡北路。
宗地形状	规则
地形地势	平坦
开发程度	宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整，地上已建成住宅物业。
土地实物状况分析	估价对象土地开发程度较高，地形地势较好，地基承载力较好，无不良地质现象，对房屋使用无不良影响。

(五)、估价对象建筑物实物状况描述及分析

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象建筑物状况如下：

建成年份	约 2006 年
估价对象状况	云南省个旧市金湖东路云锡新村 55 幢 3 单元 301 号，所属云锡机关小区，所在幢共 7 层，估价对象位于第 3 层。建筑结构为钢混结构，证载用途为住宅，证载建筑面积为 81.96 m ² ，双面采光，通风较好。
设施设备	项目供水、排水、供电、通讯，消防、安防设施齐全，楼宇内未安装电梯。
空间布局	1 梯 2 户， 3 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台。
使用及维护状况	空置、已查封，建筑物维护状况较好，室内装修维护使用状况一般。
实际用途	住宅
房屋外观情况	外墙面为防水涂料饰面，单元出入口安装电子防盗门。
装饰装修	入户门为复合防盗门，室内分室安装套装木门、铝合金窗及防盗笼；客厅地面铺抛光地砖，墙面刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，顶面刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖到顶，顶面刷乳胶漆，安装瓷砖操作台。
完损程度	地基基础承载力好，无不均匀沉降，承重构件完好、屋面完好、楼地面较好，室内各部维护较好，综合成新率 80%。
建筑物实物状况分析	估价对象所在小区配套设施齐全，房屋楼层适宜，室内分区布局合理，但室内使用维护状况不佳。

(六)、估价对象权益状况描述及分析

所有人	李艳萍
共有情况	单独所有



坐落	云南省个旧市金湖东路云锡新村 55 幢 3 单元 301 号
建筑面积 (m ²)	81.96 m ²
用途	住宅
房产证号	个旧市国用 (2014) 第 0206 号
证载层数	3 层/总 7 层
建筑结构	钢混结构
地号	E-(03)-1 F063031
土地用途	城镇住宅用地
土地性质	划拨
分摊土地面积	11.73 m ²
查封信息	查封机关：昆明市盘龙区人民法院，查封期限：2021-12-29 至 2024-12-28。
抵押信息	无。
租赁情况	无。
物业管理情况	物业管理方为广元物管公司，管理妥善，服务较好，服务电话 0873-3025662；目前尚有 2022 年 4-6 月管理费未结清，收费标准为 30.28 元/月。
权属状况分析	估价对象房屋权属明晰，有查封情况，根据本次估价目的，查封情况已设定对本次估价无影响；特别提醒报告使用人，估价对象土地使用权类型为划拨，若进行过户交易需补缴土地出让金！

五、价值时点

司法评估委托书未约定价值时点，根据估价目的，本次估价以完成房地产现场查勘日期为价值时点，即价值时点为 2022 年 06 月 15 日。

六、价值类型

房地产市场价格。估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。不考虑抵押、查封等因素的影响。

快速变现价值。是指估价对象在没有充分的时间进行营销情况下的价值，即在不符合市场价值形成条件中“适当营销”下的价值。因此，快速变现价值通常低于市场价值。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一)、合法原则



合法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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（二）、独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则，应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。

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以注册房地产估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

（三）、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象价值最大化。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等。确定估价对象的最高最佳利用状况，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权力。若两者的开发利用权利不同，应根据估价目的确定是从权利人角度还是从意向取得者角度进行估价，相应确定最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提做出下列之一的判断和选择，并在估价报告中说明。

（四）、替代原则



替代原则要求房地产估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

（五）、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是在由估价目的确定的某一特定日期的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

八、价值依据

（一）、有关法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日施行）；

2、《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）；

3、《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）；

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、《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日国务院令 第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

6、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号，2016年3月2日)；

7、《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)。

(二)、技术标准、规程、规范

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

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

3、《人民法院委托评估工作规范》(2018年12月10日)；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号通知，2021年9月1日起施行)。

(三)、其他与估价项目相关资料

1、昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书；

2、估价对象档案表；

3、估价对象土地权益状况查询回执。

(四)、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握有关资料

1、现场查勘记录资料；

2、个旧市房地产市场租售价格资料；

3、个旧市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市



场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一)、估价对象方法定义及适用性分析

根据估价对象具体情况，按照技术规范，选取比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象的价值或价格。选用的理由及估价方法定义如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选取理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据它们之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。	比较法适用的同类型房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。对于数量很少的房地产，很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，则难以采用比较法进行估价。估价对象为住宅，所在区域同类型房地产的交易市场活跃可比实例较多，本次评估选取比较法对估价对象市场价值进行估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成熟将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产，对于行政办公楼、学校、公园等公共、公益性房地产的估价，收益法一般不适用。估价对象为住宅，周边同类物业有出租，经分析，以现有市场租金水平作为收益参数，租售比价格差异过大，另外对租金预期收益及风险程度无法具体量化，故本次住宅评估不宜选用收益法进行估价。	不选取
成本法	求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来的求取估价对象的方法。	成本法可用于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，一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。也适用于很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在的经济收益而限制了收益法运用的房地产。估价对象为整栋建筑物中的一套住宅，属于高价值物业，与成本关联性弱，故本次不宜选用成本法作为估价方法	不选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用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、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，估价对象为已完成开发并投入使用中的住宅，不适宜选用假设开发法进行估价。	不选取



(二) 估价技术路线

1、比较法定义

比较法是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。

2、运用比较法求取估价对象比较价值，按照以下步骤进行：

- (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；
- (7) 计算比较价值。

3、基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

4、确定快速变现价值减损率

(1) 快速变现影响因素：

- ① 房地产的通用性。指是否常见、是否普遍使用，也就是需求方多与少。
- ② 独立使用性。通俗的说就是能否单独地使用而不受限制。
- ③ 可分割转让性。是指物理上、经济上是否可以分离开来使用。
- ④ 变现的时间长短及费用、税金的种类、数额和清偿顺序

费用主要包括拍卖(处置)的佣金及拍卖过程所产生的费用。税金的种类和数额



要依据价值时点当地关于房地产转让规定的有关税种及标准求取。

(2) 综合以上因素考虑，应拍卖标的情况、卖方手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会对拍卖房产产生一定的价格减损，在价值时点时期内进行快速变现时，最可能实现价格一般比公开市场价值低，预计幅度在 20% 左右。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，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，运用科学的估价方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为（币种：人民币）：

总价：¥24.74 万元（取整至佰位），大写金额：贰拾肆万柒仟肆佰元整；

单价：3018.00 元/平方米；

快速变现价值：¥19.79 万元（取整至佰位），大写金额：壹拾玖万柒仟玖佰元整。

估价对象评估结果明细表								
不动产权证书号	权利人	坐落	层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(万元)	快速变现价值(万元)
个旧市国用(2014)第 0206 号	李艳萍	云南省个旧市金湖东路云锡新村 55 幢 3 单元 301 号	3/7	住宅	81.96	3018	24.74	19.79

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
马海波	5320120022		2022 年 06 月 20 日
王娅萍	5320210031		2022 年 06 月 20 日



十二、实地查勘期

2022年06月15日。

十三、估价作业日期

自2022年05月31日起至2022年06月20日止。



附件

- (一) 昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象档案表复印件
- (三) 估计对象土地权益状况查询回执表复印件
- (四) 现场查勘记录表复印件
- (五) 估价对象区位图
- (六) 估价对象部分照片
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

昆明市盘龙区人民法院 鉴定委托书

(2022)云0103法鉴字427号

云南雨涵房地产评估有限责任公司:

我院执行局移送的严丽霞,车治国与李艳萍民事一案,需要对云南省红河哈尼族彝族自治州个旧市金湖东路云锡新村55幢3单元301号【个旧市国用(2014)第0206号】市场价值及快速变现价进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。我院送去的鉴定材料(附钥匙),请一并退还我院。

鉴定要求:1.评估参考的类似对照标的不得少于2个;2.评估报告需附有:(1)房屋建筑面积、公摊面积、房间格局、朝向、几室几厅(附照片);(2)土地登记查询情况、预抵押登记查询情况;(3)查询情况(查封法院、查封文号、查封起止日期);(4)无产权证的是否具备办理产权证条件(是否已办理初始登记等);(5)是否需要交纳土地出让金(6)欠缴公共维修基金、物管费、水电费的情况;(7)该房屋产权时是否存在继承、赠与等情况。



产权人	产权人身份证号码	房屋坐落	用途	建筑面积	产权证号	共有人I	共有人I身份证号码	其它情况
李艳萍	532501196112171522	金湖东路云锡新村55幢3单元301号	住宅	81.96	61588			查封

备注：此查询表不包括商品房合同备案、不包括不动产登记查询。



云南雨涵房地产评估有限责任公司查询情况回执表

查询单位：个旧市不动产登记中心

日期：2022年6月15日

序号	所提供的查询信息	土地登记信息/不动产登记信息	是否已查封、抵押、扣押（查封、抵押单位）	备注
1	坐落：个旧市金湖东路云锡新村55幢3单元301号 证号：个旧市国用（2014）第0206号	土地登记信息：权利人：李艳萍， 坐落：个旧市金湖东路云锡新村55幢（F06）3单元301号，证号：个旧市国用（2014）第0206号，地号：E-（03）-1 F063031，使用权面积：11.73平方米，用途：城镇住宅用地，使用权类型：划拨。	1、该宗地于2021年12月29日被昆明市盘龙区人民法院查封，查封期限：2021年12月29日至2024年12月28日。 2、截止查询之日该宗地在我中心无抵押登记信息。	不含原房屋所有权证及商品房备案信息。

本人提交的申请材料真实、合法、有效，并严格按照有关要求查阅、利用不动产登记资料，严格按照查询目的使用查询结果。如有虚假或违反，由本人（单位）承担相关法律责任。

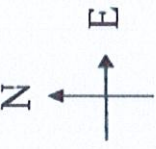
查询申请人：

马海波

13208891005

云南雨涵房地产评估有限责任公司现场勘察记录表

标的物: <u>个旧市大锡新村55-3-20</u> 委托方: <u>盘龙区</u> 人民法院 委托时间: <u>2022年5月31日</u>			
房产性质	<u>商品房</u> / 房改房、自建房、厂房	使用状况	<u>自用、已查封、已腾空、闲置、出租</u>
基础设施	<u>水、电、煤气、有线电视、电话、太阳能、小区宽带网</u>		
用途	<u>住宅、商网、写字楼、其他:</u>		
户型	<u>平层</u> / 跃层、独栋、联排、双拼、叠加	结构	<u>3室1厅1卫1厨1阳台</u>
附属	<u>衣帽间、储物室、花园、车位/车库、阁楼/天台、夹层</u>		
楼层	<u>3/7</u>	主阳台朝向	<u>东、西、南、北</u> <u>东北</u> 通风 <u>较好</u> / 一般
是否临街	<u>是</u> / 否	无电梯、户数	<u>1梯2户</u> 采光 <u>一面、双面、多面</u>
装修情况	<u>豪华、精装修、中等装修、毛坯</u>		
外墙面	<u>1、防水涂料; 2、磁砖; 3、玻璃幕墙; 4、水刷石; 5、石材; 6、其他:</u>		
客厅	地面	<u>1、抛光地砖; 2、木地板; 3、花岗岩; 4、无砂地面; 5、其他:</u>	
	墙面	<u>1、双飞粉; 2、乳胶漆; 3、墙纸; 4、硅藻泥; 5、墙砖; 6、电视背景墙装饰</u>	
	顶棚	<u>1、双飞粉; 2、乳胶漆; 3、石膏板装饰; 4、木吊顶; 5、玻璃吊顶; 6、石膏线条</u>	
卧室	地面	<u>1、地砖; 2、木地板; 3、花岗岩; 4、无砂地面; 5、其他:</u>	
	墙面	<u>1、双飞粉; 2、乳胶漆; 3、墙纸; 4、石灰刷白; 5、其他:</u>	
	顶棚	<u>1、双飞粉; 2、乳胶漆; 3、石膏板装饰; 4、木吊顶; 5、玻璃吊顶; 6、石膏线条</u>	
厨房	地面	<u>1、地砖; 2、木地板; 3、花岗岩; 4、无砂地面; 5、其他:</u>	
	墙面	<u>1、墙砖(到顶、墙裙); 2、双飞粉; 3、乳胶漆; 4、石灰刷白; 5、其他:</u>	
	顶棚	<u>1、塑扣板; 2、石膏板; 3、木吊顶; 4、玻璃吊顶; 5、铝扣板; 6、集成吊顶</u> <u>7、双飞粉</u>	
厨柜	<u>1、整体厨柜; 2、一般厨柜; 3、磁砖操作台; 4、吊柜; 5、其他:</u>		
卫生间	地面	<u>1、地砖; 2、木地板; 3、花岗岩; 4、无砂地面; 5、其他:</u>	
	墙面	<u>1、墙砖(到顶、墙裙); 2、双飞粉; 3、乳胶漆; 4、石灰刷白; 5、其他:</u>	
	顶棚	<u>1、塑扣板; 2、石膏板; 3、木吊顶; 4、玻璃吊顶; 5、铝扣板; 6、集成吊顶</u>	
卫生洁具	<u>1、坐式马桶; 2、墩坑; 3、洗漱台/洗面盆; 4、浴缸; 5、淋浴; 6、汗蒸室</u>		
门	单元门	<u>1、电子防盗门; 2、可视防盗门; 3、普通防盗门; 4、其他:</u>	
	分户门	<u>1、复合防盗门; 2、普通防盗门; 3、实木门; 4、木包门; 5、其他:</u>	
	分室门	<u>1、实木门; 2、木包门; 3、玻璃木门; 4、铝合金推拉门; 5、其他:</u>	
窗	<u>1、铝合金窗; 2、塑钢窗; 3、钢窗; 4、木窗; 5、防盗笼; 6、阳台玻璃门; 7、其他:</u>		
小区环境、绿化	<u>1、优良; 2、中等; 3、一般; 4、较差</u>		
物业管理状况	1、优良; 2、中等; 3、一般	物业公司	<u>元物管公司</u>
	缴费状况	<u>30.18元/月</u>	<u>4-6楼</u> 联系电话 <u>0873-3025662</u>
	水	<u>电</u>	<u>燃气</u>
停车便捷度	<u>地下</u> 层停车场、地面停车位、无;	<u>充足、紧张、1:1</u>	
购物方便程度	<u>超市(小型、中型、大型)、商场、市场</u>		
交通状况	<u>临主干道、临次干道; 公交、出租车、网约车</u>		
周边配套状况	<u>医院、学校、银行、公园、其他:</u>		
估价师			勘察日期 <u>2022.6.15</u>
到场人员签字	<u>马海波. 王娅萍</u>		
其他	<u>云锡机关小区.</u>		



估价对象区位图

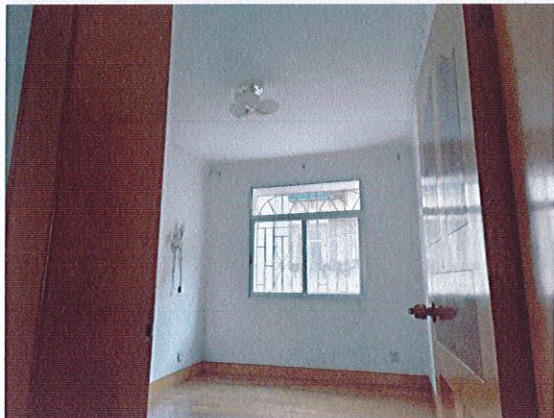
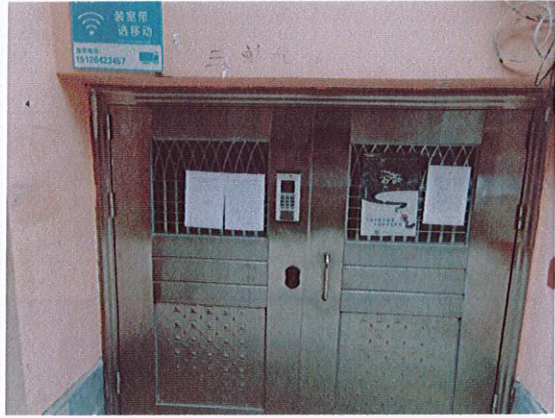
云南省个旧市金湖东路云锡新村55幢3单元301号



现场查勘部分照片（一）

查勘人：马海波、王娅萍

查勘日期：2022年06月15日



现场查勘部分照片（二）

查勘人：马海波、王娅萍

查勘日期：2022年06月15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.



发证机关

No. 00242588

姓名 / Full name

马海波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

530103196908050338

注册号 / Registration No.

5320120022

执业机构 / Employer

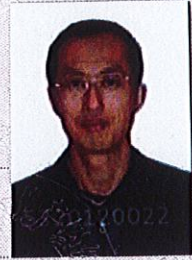
云南雨涵房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

马海波



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.



发证机关

No. 00241623

姓名 / Full name

王娅萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

532923198808281921

注册号 / Registration No.

5320210031

执业机构 / Employer

云南雨涵房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature

王娅萍





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： 云南雨涵房地产评估有限责任公司
 法定代表人： 马海波
 (执行事务合伙人)
 住所： 云南省昆明市盘龙区穿金路205号霖岚广场A幢714号
 统一社会信用代码： 9153010078737665XC
 备案等级： 贰级
 证书编号： 云建房证估字第118号
 有效期限： 2020年09月29日至2023年09月29日





营业执照

统一社会信用代码 9153010078737665XC

名称	云南雨涵房地产评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	云南省昆明市盘龙区穿金路205号霖岚广场A幢714号
法定代表人	马海波
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2006年05月16日
营业期限	2006年05月16日至2026年05月15日
经营范围	房地产评估、土地评估; 房地产营销策划; 测绘服务(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



2019 年1 月22 日

