

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：昆俊达房估字[2022]第[0656]号

估价项目名称：富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区F栋1
单元1301室房地产市场价格评估

估价委托方：云南省富民县人民法院

委托书编号：（2021）云0124执145号

房地产估价机构：昆明俊达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘世义（注册号：5320110028）

刘世兴（注册号：5320140041）

估价报告出具日期：2022年07月22日

一、致估价委托方函

云南省富民县人民法院：

受贵院的委托，我公司对房屋所有权人李芝所有的位于富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室（建筑面积：128.37 m²）房地产的市场价值进行了评估，评估范围含装饰装修不包含动产、债权债务。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价时点是为 2022 年 07 月 05 日。价值类型为市场价值。我公司经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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、合法的原则，选用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值为人民币 537619 元，大写人民币伍拾叁万柒仟陆佰壹拾玖元整。详见估价对象评估结果明细表：

| 估价对象评估结果明细表 | | | | | | | | | |
|-------------|------|-------------------------------------|---------|----|----------|------|-----------------------|-------------------------|--------------|
| 房产证号 | 所有权人 | 房屋坐落 | 所在层/总层数 | 结构 | 建成年代 | 规划用途 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估价值(元,取整至元) |
| 20162254 | 李芝 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | 13/16 | 钢混 | 约 2014 年 | 住宅 | 128.37 | 4188.04 | 537619 |
| 合计 | | | | | | | 128.37 | | 537619 |

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，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》。

昆明俊达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二零二二年七月二十二日

目 录

| | |
|------------------------|----|
| 一、 估价师声明 | 1 |
| 二、 估价的假设和限制条件 | 2 |
| (一) 一般假设 | 2 |
| (二) 未定事项假设 | 2 |
| (三) 背离事实假设 | 3 |
| (四) 不相一致假设 | 3 |
| (五) 依据不足假设 | 3 |
| (六) 本估价报告使用的限制条件 | 3 |
| 三、 估价结果报告 | 5 |
| (一) 估价委托方 | 5 |
| (二) 房地产估价机构 | 5 |
| (三) 估价目的 | 5 |
| (四) 估价对象 | 5 |
| (五) 估价时点 | 7 |
| (六) 价值类型 | 8 |
| (七) 估价原则 | 8 |
| (八) 估价依据 | 9 |
| (九) 估价方法 | 10 |
| (十) 估价结果 | 12 |
| (十一) 特殊事项说明 | 13 |
| (十二) 注册房地产估价师 | 13 |
| (十三) 实地查勘期 | 13 |
| (十四) 估价作业期 | 13 |
| (十五) 估价报告使用期限 | 14 |
| 四、 估价技术报告 | 15 |
| (一) 估价对象描述与分析 | 15 |
| (二) 市场背景描述与分析 | 17 |
| (三) 估价对象最高最佳利用分析 | 18 |
| (四) 估价方法适用性分析 | 19 |
| (五) 估价测算过程 | 21 |
| (六) 估价结果确定 | 26 |
| 五、 附 件 | 27 |

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、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。

5、参与本次估价的注册房地产估价师于2022年07月05日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师（签名、盖章）：

| 姓名 | 注册号 | 签名、盖章 | 签名日期 |
|-----|------------|-------|-------------|
| 刘世义 | 5320110028 | | 2022年07月22日 |
| 刘世兴 | 5320140041 | | 2022年07月22日 |

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、根据我公司查询的《房屋信息查询摘抄表》编号：FM21477，我们对其记载的权属、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、准确性和完整性的情况下，假定资料合法、真实、准确。

2、房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3、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、建筑工程质量合格。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等的交易市场。

5、估价对象能够按规划的法定用途持续使用。

6、建筑物配套的排水、供电、通讯等设施、设备可正常持续使用。

（二）未定事项假设

1、估价对象的《房屋信息查询摘抄表》编号：FM21477 中，未记载建筑物建成年份，估价委托方亦未提供相关建成年份资料，本次估价房屋建成年份以估价师实地调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、估价人员现场勘察时，未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问

题。

3、本次估价结果假设国家宏观经济政策、货币政策、财政政策未发生重大变化以及不遇自然力和其他不可抗力为前提。

（三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

（六）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告是受云南省富民县人民法院的委托,评估估价对象的房地产市场价格,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不适用于其他目的和用途,同时对任何第三人不承担法律责任。评估结论未考虑估价对象由于抵押、查封、拖欠物业管理费、水电费等权利限制或瑕疵产生的价值影响。

2、本报告使用的有效期限自估价报告出具之日起计算为一年,超过一年需重新进行评估。在估价报告有效期内,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生较大变化时,评估结果需进行相应调整才可使用。

3. 本估价报告由云南省富民县人民法院使用,昆明俊达房地产土地资产评估有限公司对本报告估价结果有解释权。

4、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。

5、如果估价委托方提供估价对象的权属资料不真实，将导致本估价报告的评估结果无效。

6、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；

7、评估结果仅为人民法院司法拍卖提供价值参考，不应当被视为对评估对象成交价格的保证；

8、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；

9、本估价报告需完整使用，我们不对任何分割使用报告的行为负责，否则由此引起的后果与本房地产评估机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师无关；本报告涂改、换页、复印均无效。

10、本报告专为委托方使用，未经本公司书面同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

三、估价结果报告

（一）估价委托方

名称：云南省富民县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：昆明俊达房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市五华区富春街116号5幢1单元402室

法定代表人：刘世义

统一社会信用代码：91530100778593900H

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第143号

电话：13888276273

（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

1、估价对象范围界定

估价对象范围为富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区F栋1单元1301室（建筑面积：128.37平方米）住宅的房屋（含装饰装修）及其占地范围内分摊土地使用权价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

2、估价对象基本状况

（1）土地基本状况

| | | | |
|------|-------------------------------------|-----------|----|
| 座落 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | | |
| 土地四至 | 东至居民户，南临富民县幼儿园，西临北邑村公路，北临伽峰路 | | |
| 开发程度 | 通给水、通排水、通电、通路、通讯及场地平整 | | |
| 形状 | 较规则 | 土地使用权终止日期 | -- |

(2) 建筑物基本状况

| | | | | | | |
|------------------------|-------------------------------------|------|------|-------|------|---------|
| 房产坐落 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | | | | | |
| 设施设备 | 通讯、通电等 | | | | | |
| 空间布置 | 三室二厅一厨二卫二阳台 | | | | | |
| 建成年代 | 约 2014 年 | 房屋类别 | 商品房 | 朝向 | 东南 | |
| 所在层数/总层数 | 13/16 | 建筑结构 | 钢混 | 实际用途 | 住宅 | |
| 建筑面积 (m ²) | 128.37 | 设计用途 | 住宅 | 规模 | 较大 | |
| 小区绿化及配套 | 绿化较好，配套设施齐全 | | | | | |
| 估价对象所在房屋外饰面 | 涂料 | | | | | |
| 配套设施 | 通水、通电等 | | | | | |
| 室内装饰装修情况 | | | | | | |
| 项目 | 墙面 | 地面 | 顶面 | 门 | 窗户 | 备注 |
| 客厅 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | 复合防盗门 | 铝合金窗 | -- |
| 厨房 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | -- | 铝合金窗 | 带一个阳台 |
| 餐厅 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | -- | -- | -- |
| 卫生间 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 水泥砂浆 | -- | 铝合金窗 | -- |
| 主卧 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | -- | 铝合金窗 | 带阳台、卫生间 |
| 主卧卫生间 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 水泥砂浆 | -- | 铝合金窗 | -- |
| 次卧 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | -- | 铝合金窗 | -- |
| 维护使用状况 | 完损状况 (成新率) | | 建筑结构 | 装饰装修 | 设施设备 | |
| | 九成 | | 维护较好 | 维护较好 | 维护较好 | |

(3) 估价对象权益状况

本次评估根据我公司查询的《房屋信息查询摘抄表》编号：FM21477 等资料记载，其权属状况为：

| 建筑物权益状况 | | | |
|---------|-------------------------------------|------------------------|--------|
| 房屋坐落 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | | |
| 业务宗号 | SFM20160629233 | | |
| 房产证号 | 20162254 | | |
| 证书编号 | 00011983 | | |
| 所有权人 | 李芝 | 建筑面积 (m ²) | 128.37 |
| 建筑结构 | 钢混 | 所在层/总层数 | 13/16 |
| 设计用途 | 住宅 | 共有情况 | / |
| 其他特殊情况 | 查封机关：富民县人民法院 | | |
| | 查封类型：查封 | | |
| | 查封文号：(2021)云 0124 执 145 号 | | |
| | 查封文件：(2021)云 0124 执 145 号 | | |
| | 查封期限：2021-07-05 至 2024-07-04 | | |

(4) 估价对象区位状况

| 项 目 | | 内 容 |
|------------|------------|-------------------------------------|
| 位置状况 描述 | 坐落 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 |
| | 方位四至 | 东至居民户，南临富民县幼儿园，西临北邑村公路，北临伽峰路 |
| | 距重要设施、场所距离 | 与辖区主要医院、学校、购物中心等距离基本在 1 公里以内 |
| | 临街状况 | 临伽峰路 |
| | 朝向 | 东南 |
| | 所在层数/总层数 | 13/16 |
| 交通状况 描述 | 公共交通 | 富民 2 路等公共交通 |
| | 主要交通道路 | 伽峰路 |
| | 交通管制 | 无 |
| | 停车方便程度 | 物业设有停车场 |
| 外部配套 | 基础设施 | 通给水、通排水、通电、通路、通讯 |

| | | |
|-------------|-------------------|---|
| 设施状况 | 公共设施 | 学校：永定中心小学、富民县幼儿园等 银行：云南省农村信用社（富民永定二分社）、富滇银行（富民黎阳社区支行）等 商业：千佰汇超市（兴港名都店）、联品生鲜等 医疗：富民县人民医院等 |
| 环境状况 | 自然环境、人文环境一般，景观一般。 | |
| 委估对象区位状况较好。 | | |

（五）估价时点

根据估价目的，以现场勘查之日为价值时点，即 2022 年 07 月 05 日。

（六）价值类型

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。本次评估委估对象的市场价值为委估对象在估价时点的市场价值。

（七）估价原则

本次估价在遵循“独立、客观、公正”的基本原则下，结合估价目的还要遵循合法原则、估价时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师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

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。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。房地产估价之所以要遵守替代原则，是因为根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

5、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许可、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用，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。最高最佳利用必须同时符合四个标准：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

（八）估价依据

1、有关法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《中华人民共和国民法典》；
- (6) 《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）；

（7）《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号；

2、技术标准、规程、规范

（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）；

3、评估委托协议及估价委托方提供的相关资料

（1）《云南省富民县人民法院评估委托书》（2021）云0124执145号；

（2）《房屋信息查询摘抄表》编号：FM21477；

（3）委托方提供的其他相关资料；

4、房地产估价机构、注册房地产估价师调查收集的相关资料

（1）房地产估价师现场勘查、市场调查和估价机构掌握的相关资料；

（2）估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

（九）估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际情况，决定选取比较法进行评估，不选取收益法、成本法和假设开发法进行评估。

1、各种估价方法的适用范围：

（1）比较法适用于估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

（2）收益法适用于估价对象有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

(3) 成本法主要适用于评估建筑物是新的或比较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用人的特殊需要而开发建设的房地产，不适用于评估建筑物过于老旧的房地产的价值。

(4) 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益等方法求取的房地产都适用假设开发法估价包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新装饰装修改造或改变用途的房地产。

2、估价方法选取的理由是：

(1) 估价对象为住宅，周边有同类型的住宅出售，类似房地产交易活动较为频繁，市场交易案例较多，较易取得销售成交资料，宜选取比较法进行估价。

(2) 估价对象为住宅，租赁案例较多，因租售比较低，因此不适宜采用收益法进行估价。

(3) 估价对象为住宅，属于整幢房屋的一部分，成本法一般适于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，因此不适宜采用成本法进行估价。

(4) 估价对象为已建成的房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜用假设开发法进行估价。

3、估价方法定义

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理

价格或价值。

(2) 收益法：根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。具体讲是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

(3) 成本法是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求取估价对象的方法。

(4) 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，然后将估价对象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。

(十) 估价结果

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，在组织专业人员进行了实地查勘、市场调查与询证的基础上，认真对现有资料和影响估价对象价格的各项因素综合分析，选用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，估价对象在估价时点的房地产市场价值为人民币 537619 元，大写人民币伍拾叁万柒仟陆佰壹拾玖元整。详见估价结果汇总表。

| 相关结果 | | 估价方法 | 比较法 |
|------|-----------|------|---------|
| | | | 市场价值 |
| 测算结果 | 总价（元） | | 537619 |
| | 单价（元/平方米） | | 4188.04 |
| 评估价值 | 总价（元） | | 537619 |
| | 单价（元/平方米） | | 4188.04 |

（十一）特殊事项说明

1、由于此次估价对象涉及司法拍卖，与本次评估有关的各方在拍卖时，需全面考虑以决定委估对象的价值。

2、因委托方未提供《不动产权证书》，故本次评估以我公司查询的《房屋信息查询摘抄表》编号：FM21477 为依据。

3、经向物业公司查询，委估对象至估价时点 2022 年 07 月 05 日已欠缴物业服务费、垃圾清理费、二次加压费及电梯维护运行费共 11943 元。

（十二）注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名、盖章）：

| 姓名 | 注册号 | 签名、盖章 | 签名日期 |
|-----|------------|-------|------------------|
| 刘世义 | 5320110028 | | 2022 年 07 月 22 日 |
| 刘世兴 | 5320140041 | | 2022 年 07 月 22 日 |

（十三）实地查勘期

2022 年 07 月 05 日

（十四）估价作业期

2022 年 07 月 05 日至 2022 年 07 月 22 日

(十五) 估价报告使用期限

本报告使用的有效期限自估价报告出具之日起计算为一年，超过一年需重新进行评估。在估价报告有效期内，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生较大变化时，评估结果需进行相应调整才可使用。

四、估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1、估价对象实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况描述与分析

| | | | |
|------|-------------------------------------|-----------|----|
| 座落 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | | |
| 土地四至 | 东至居民户，南临富民县幼儿园，西临北邑村公路，北临伽峰路 | | |
| 开发程度 | 通给水、通排水、通电、通路、通讯及场地平整 | | |
| 形状 | 较规则 | 土地使用权终止日期 | -- |

(2) 建筑物实物状况描述与分析

| | | | | | | |
|------------------------|-------------------------------------|------|------|-------|------|---------|
| 房产坐落 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | | | | | |
| 设施设备 | 通讯、通电等 | | | | | |
| 空间布置 | 三室二厅一厨二卫二阳台 | | | | | |
| 建成年代 | 约 2014 年 | 房屋类别 | 商品房 | 朝向 | 东南 | |
| 所在层数/总层数 | 13/16 | 建筑结构 | 钢混 | 实际用途 | 住宅 | |
| 建筑面积 (m ²) | 128.37 | 设计用途 | 住宅 | 规模 | 较大 | |
| 小区绿化及配套 | 绿化较好，配套设施齐全 | | | | | |
| 估价对象所在房屋外饰面 | 涂料 | | | | | |
| 配套设施 | 通水、通电等 | | | | | |
| 室内装饰装修情况 | | | | | | |
| 项目 | 墙面 | 地面 | 顶面 | 门 | 窗户 | 备注 |
| 客厅 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | 复合防盗门 | 铝合金窗 | 带阳台 |
| 厨房 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | -- | 铝合金窗 | -- |
| 餐厅 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | -- | -- | -- |
| 卫生间 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 水泥砂浆 | -- | 铝合金窗 | -- |
| 主卧 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | -- | 铝合金窗 | 带阳台、卫生间 |
| 主卧卫生间 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 水泥砂浆 | -- | 铝合金窗 | -- |

| | | | | | | |
|--------|-----------|------|------|------|------|----|
| 次卧 | 水泥砂浆 | 水泥地坪 | 腻子粉 | -- | 铝合金窗 | -- |
| 维护使用状况 | 完损状况(成新率) | | 建筑结构 | 装饰装修 | 设施设备 | |
| | 九成 | | 维护较好 | 维护较好 | 维护较好 | |

(3) 估价对象权益状况

本次评估根据我公司查询的《房屋信息查询摘抄表》编号：FM21477等资料记载，其权属状况为：

| 建筑物权益状况 | | | |
|---------|-------------------------------------|------------------------|--------|
| 房屋坐落 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | | |
| 业务宗号 | SFM20160629233 | | |
| 房产证号 | 20162254 | | |
| 证书编号 | 00011983 | | |
| 所有权人 | 李芝 | 建筑面积 (m ²) | 128.37 |
| 建筑结构 | 钢混 | 所在层/总层数 | 13/16 |
| 设计用途 | 住宅 | 共有情况 | / |
| 其他特殊情况 | 查封机关：富民县人民法院 | | |
| | 查封类型：查封 | | |
| | 查封文号：(2021)云 0124 执 145 号 | | |
| | 查封文件：(2021)云 0124 执 145 号 | | |
| | 查封期限：2021-07-05 至 2024-07-04 | | |

(4) 估价对象区位状况

| 项 目 | 内 容 | |
|--------|------------|-------------------------------------|
| 位置状况描述 | 坐落 | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 |
| | 方位四至 | 东至居民户，南临富民县幼儿园，西临北邑村公路，北临伽峰路 |
| | 距重要设施、场所距离 | 与辖区主要医院、学校、购物中心等距离基本在 1 公里以内 |
| | 临街状况 | 临伽峰路 |
| | 朝向 | 东南 |
| | 所在层数/总层数 | 13/16 |
| 交通状况 | 公共交通 | 富民 2 路等公共交通 |

| | | |
|-------------|-------------------|---|
| 描述 | 主要交通道路 | 伽峰路 |
| | 交通管制 | 无 |
| | 停车方便程度 | 物业设有停车场 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 通给水、通排水、通电、通路、通讯 |
| | 公共设施 | 学校：永定中心小学、富民县幼儿园等 银行：云南省农村信用社（富民永定二分社）、富民银行（富民黎阳社区支行）等 商业：千佰汇超市（兴港名都店）、联品生鲜等 医疗：富民县人民医院等 |
| 环境状况 | 自然环境、人文环境良好，景观较好。 | |
| 委估对象区位状况较好。 | | |

（二）市场背景描述与分析

1、宏观经济形势和相关政策简况

富民县位于昆明市西北，县城距昆明市 23 公里。富民县东与嵩明、寻甸相邻，北与禄劝山水相连，西与禄丰、武定接壤，南靠西山区。富民县是个山区较多的县，地势南高北低，东西宽 44.2 公里。南北长 51.6 公里。由南向北倾斜，望海山把县境分为螳螂川和款庄河两大水系。最大坝子由永定、勤劳、大营组成，螳螂川贯穿其间，坝子西部为金铜盆山，海拔 2817 米，为富民最高点，中部的望海山，海拔 2672 米，东部与嵩明分界的老鸦山，海拔 2873 米，构成富民的三大山脉与两大水系。者北、赤鹫、罗免的田坝为低山环状河谷型，款庄为狭长和河谷型。坝区中部与主峰高差在 800-1000 米之间。

2021 年富民县实现地区生产总值 112.45 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.0%。分产业看，第一产业增加值 17.06 亿元，同比增长 6.4%；

第二产业增加值 43.23 亿元，同比下降 1.1%；第三产业增加值 52.16 亿元，同比增长 5.4%。

2、当地房地产市场总体状况

2019 年中央明确表态调控不放松，多城落实地方主体责任，政策密集出台。昆明市政府于 2018 年 3 月 1 日发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》、2018 年 7 月 1 日发布了《关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》等调控政策。2021 年 10 月 20 日云南省住房和城乡建设厅印发了《云南省住房和城乡建设厅关于规范商品房销售行为的通知》。

2021 年富民县房地产投资同比增长 33.1%，占全县投资总量的 21.0%。

3、市场背景分析

十九大报告中指出“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，在全国楼市调控的大背景下，预计 2022 年富民县房地产市场环境将持续相对宽松，房地产的供应量、成交量将启稳回升，成交均价将相对稳定。

（三）估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应该以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上许可，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

1、合法性

根据委托方提供的相关产权证资料记载委估房屋的规划用途为住宅，实际用途为住宅，符合规划条件。

2、技术可能性

建设委估对象目前从地基勘察、房屋设计、房屋施工、房屋监理、房屋装修等技术手段能够满足要求,建筑材料性能、施工机械等能满足要求。

3、经济可行性

委估对象作为住宅可自己使用也可以出租,经核算如果用于出租的财务内部收益率大于定期存款基准利率而且收入现值大于支出现值,因此具有经济可行性。

4、最高最佳利用方式

估价对象所在区域交通便捷,基础设施配套完善,商网配套设施齐全,生活条件便利,适合用于住宅,其使用功能为住宅已经符合法律上许可、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳利用条件。

(四) 估价方法适用性分析

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘,根据估价对象的特点和实际情况,决定选取比较法进行评估,不选取收益法、成本法和假设开发法进行评估。

1、各种估价方法的适用范围:

(1) 比较法适用于估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

(2) 收益法适用于估价对象有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

(3) 成本法主要适用于评估建筑物是新的或比较新的房地产价值,也适用于很少发生交易而限制比较法的运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产,以及以公益、公用为目的和有独特

设计或只针对个别使用人的特殊需要而开发建设的房地产，不适用于评估建筑物过于老旧的房地产的价值。

(4) 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益等方法求取的房地产都适用假设开发法估价包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新装饰装修改造或改变用途的房地产。

2、估价方法选取的理由是：

(1) 估价对象为住宅，周边有同类型的住宅出售，类似房地产交易活动较为频繁，市场交易案例较多，较易取得销售成交资料，宜选取比较法进行估价。

(2) 估价对象为住宅，租赁案例较多，因租售比较低，因此不适宜采用收益法进行估价。

(3) 估价对象为住宅，属于整幢房屋的一部分，成本法一般适于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，因此不适宜采用成本法进行估价。

(4) 估价对象为已建成的房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜用假设开发法进行估价。

3、估价方法定义

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

(2) 收益法：根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。具体讲是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

(3) 成本法是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求取估价对象的方法。

(4) 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，然后将估价对象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。

4、估价技术路线

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。计算公式为：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整（交易日期修正）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。

（五）估价测算过程

1、选取可比实例

针对估价对象的功能及特点，注册房地产估价师对估价对象所在同一区域内的类似房地产进行了市场调查及比较分析，从中选取可比性较强的三个可比实例，详见下表。

| 可比实例情况说明表（表一） | | | | |
|---------------|------|--------|--------|--------|
| 可比实例情况 | 评估对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| | | | | |

| | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|----------|----------|----------|
| 坐落 | 富民县永定街道办事处 伽峰路富强花园小区F栋 1单元1301室 | 富强花园小区 | 富强花园小区 | 富强花园小区 |
| 规划用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易日期 | 2022年07月05日 | 2022年05月 | 2022年04月 | 2022年06月 |
| 实例来源 | | 经纪公司 | 经纪公司 | 经纪公司 |
| 税费负担 | | 各自承担 | 各自承担 | 各自承担 |
| 交易总价(万元) | | 52.8 | 54.6 | 52 |
| 交易单价(元/m ²) | | 4689.58 | 4245.72 | 4048.90 |
| 建筑面积(m ²) | 128.37 | 112.59 | 128.6 | 128.43 |
| 所在层 | 13/16 | 7/16 | 12/16 | 15/16 |
| 成新度 | 九成 | 九成 | 九成 | 九成 |
| 结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 装修状况 | 毛坯 | 精装修 | 精装修 | 普通装修 |
| 朝向 | 东南 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 外观 | 涂料 | 涂料 | 涂料 | 涂料 |
| 采光 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 景观 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 面积比较 | 相似 | 相似 | 相似 | 相似 |
| 空间布局 | 布局合理 | 布局合理 | 布局合理 | 布局合理 |
| 建筑功能 | 设计合理 | 设计合理 | 设计合理 | 设计合理 |
| 基础设施完善程度 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 |

2、建立比准基础

建立价格比较基础，是对可比实例的成交价格进行标准化处理，以统一可比实例成交价格的内涵和形式，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间的口径一致、相互可比。一般包括：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位，详见《成交价格内涵一览表》

| 项目 | | 委估对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|------|------------|------|----------|----------|----------|
| 财产范围 | 是否含有非房地产成分 | 否 | 否 | 否 | 否 |
| | 是否带有债权债务 | 否 | 否 | 否 | 否 |
| | 房地产实物范围 | 毛坯 | 含装修 | 含装修 | 含装修 |
| 付款方式 | | - | 成交日一次性付款 | 成交日一次性付款 | 成交日一次性付款 |
| 税费负担 | | 正常负担 | 正常负担 | 正常负担 | 正常负担 |
| 计价单位 | 价格表示方式 | 单价 | 单价 | 单价 | 单价 |
| | 币种 | 人民币 | 人民币 | 人民币 | 人民币 |
| | 货币单位 | 元 | 元 | 元 | 元 |

| 面积内涵 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 |
|------|------|------|------|------|
| 面积单位 | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |

3、确定调整系数

(1) 交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除或修正为正常成交价。本次估价所选可比实例均为拍卖市场交易行为，需对此项进行修正。

(2) 市场状况调整

市场状况调整是指将可比实例在成交日期的价格调整到在价值时点时的价格。

(3) 房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

① 区位状况调整

区位状况是房地产一定范围的外部环境对房地产价格有所影响的因素。主要包括位置、交通便利程度、商业繁华程度、外部配套设施、周围环境等，单套住宅调整还应包括所处楼幢、楼层、朝向等。根据物业所处区位的不同，需对影响物业价格的区位状况进行调整。具体做法是将区位状况中所包含的各项子因素进行打分，均以估价对象得分为 100，各可比实例与之对比，好于估价对象则得分超过 100，反之则得分小于 100。

② 实物状况调整

实物状况是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素。主要包括房屋建筑规模（如面积大小）、建筑结构、层高、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度、物业管理等。每宗房地产均具有独一无二的特性，在实物状况上均有别于其它房地产的因素，需进行调整。

具体做法是将实物状况中所包含的各项子因素进行打分，均以估价对象得分为 100，各可比实例与之对比，好于估价对象则得分超过 100，反之则得分小于 100。

③权益状况调整

权益状况是房屋产权对房地产价格影响的因素，主要包括规划条件、土地使用年限等。具体做法是将权益状况中所包含的各项子因素进行打分，均以估价对象得分为 100，各可比实例与之对比，好于估价对象则得分超过 100，反之则得分小于 100。

| 比较因素条件说明表 | | | | | | | | | |
|--------------------------|----------|-------------------------------------|-----|-------------|------|-------------|------|-------------|------|
| 可比实例 | | 估价对象 | | 可比实例 A | | 可比实例 B | | 可比实例 C | |
| 比较因素 | | | | | | | | | |
| 项目名称 | | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | | 富强花园小区 | | 富强花园小区 | | 富强花园小区 | |
| 成交单价 (元/m ²) | | 待估 | | 4689.58 | | 4245.72 | | 4048.9 | |
| 交易方式 | | 设定为正常交易方式 | | 委托经纪公司交易 | | 委托经纪公司交易 | | 委托经纪公司交易 | |
| 成交日期 | | 2022 年 07 月 05 日 | | 2022 年 05 月 | | 2022 年 04 月 | | 2022 年 06 月 | |
| 付款方式 | | | | 一次性 | | 一次性 | | 一次性 | |
| 交易税费负担 | | | | 买卖双方各自承担 | | 买卖双方各自承担 | | 买卖双方各自承担 | |
| 交易目的 | | | | 房地产转让 | | 房地产转让 | | 房地产转让 | |
| 因素说明 | | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 |
| 区位状况 | 交通便捷程度 | 较便捷 | 100 | 较便捷 | 100 | 较便捷 | 100 | 较便捷 | 100 |
| | 基础设施完善程度 | 六通一平 | 100 | 六通一平 | 100 | 六通一平 | 100 | 六通一平 | 100 |
| | 公共配套设施 | 配套齐全 | 100 | 配套齐全 | 100 | 配套齐全 | 100 | 配套齐全 | 100 |
| | 环境状况 | 好 | 100 | 好 | 100 | 好 | 100 | 好 | 100 |
| | 区域位置 | 好 | 100 | 好 | 100 | 好 | 100 | 好 | 100 |
| | 治安状况 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| | 楼层 | 13/16 | 100 | 7/16 | 98.5 | 12/16 | 99.5 | 15/16 | 99.5 |
| | 朝向 | 东南 | 100 | 南北 | 98 | 南北 | 98 | 南北 | 98 |
| | 采光 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| | 景观 | 好 | 100 | 好 | 100 | 好 | 100 | 好 | 100 |
| 实物 | 成新度 | 九成 | 100 | 九成 | 100 | 九成 | 100 | 九成 | 100 |

| | | | | | | | | | |
|------|------------------------|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|
| | 建筑规模 | 较大 | 100 | 较大 | 100 | 较大 | 100 | 较大 | 100 |
| | 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| | 建筑面积 (m ²) | 128.37 | 100 | 112.59 | 100 | 128.6 | 100 | 128.43 | 100 |
| | 装修状况 | 毛坯 | 100 | 精装修 | 107 | 精装修 | 107 | 普通装修 | 103 |
| | 外观 | 涂料 | 100 | 涂料 | 100 | 涂料 | 100 | 涂料 | 100 |
| | 空间布局 | 布局合理 | 100 | 布局合理 | 100 | 布局合理 | 100 | 布局合理 | 100 |
| | 设施设备 | 运行正常 | 100 | 运行正常 | 100 | 运行正常 | 100 | 运行正常 | 100 |
| | 建筑功能 | 设计合理 | 100 | 设计合理 | 100 | 设计合理 | 100 | 设计合理 | 100 |
| 权益状况 | 土地使用年限 | 与估价对象使用年限相似 | 100 | 与估价对象使用年限相似 | 100 | 与估价对象使用年限相似 | 100 | 与估价对象使用年限相似 | 100 |
| | 地役权 | 无地役权 | 100 | 无地役权 | 100 | 无地役权 | 100 | 无地役权 | 100 |

4、调整系数及估算结果确定

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）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；

估价对象估价单价=（案例 1 修正后单价+案例 2 修正后单价+案例 3 修正后单价）÷3，详见下表。

| 可比实例 | | 估价对象 | 案例 A | | | 案例 B | | | 案例 C | | |
|--------------------------|----------|-------------------------------------|---------|---|------|---------|---|------|--------|---|------|
| 比较因素 | | | | | | | | | | | |
| 项目名称 | | 富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 F 栋 1 单元 1301 室 | 富强花园小区 | | | 富强花园小区 | | | 富强花园小区 | | |
| 成交单价 (元/m ²) | | | 4689.58 | | | 4245.72 | | | 4048.9 | | |
| 交易情况修正系数 | | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 市场状况调整系数 | | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 区位状况 | 交通便捷程度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 基础设施完善程度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 公共配套设施 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 环境状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 区域位置 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 治安状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 楼层 | 100 | 100 | / | 98.5 | 100 | / | 99.5 | 100 | / | 99.5 |
| | 朝向 | 100 | 100 | / | 98 | 100 | / | 98 | 100 | / | 98 |
| | 采光 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 景观 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 区位状况调整系数 | | -- | 1.0359 | | | 1.0255 | | | 1.0255 | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|-----|---------|---|-----|--------|---|-----|---------|---|-----|
| 实物 状况 调整 | 成新度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 建筑规模 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 建筑面积 (m ²) | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 装修状况 | 100 | 100 | / | 107 | 100 | / | 107 | 100 | / | 103 |
| | 外观 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 空间布局 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 设施设备 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 建筑功能 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 实物状况调整系数 | -- | 0.9346 | | | 0.9346 | | | 0.9709 | | |
| 权益 状况 调整 | 土地使用年限 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 地役权 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 权益状况调整系数 | -- | 1 | | | 1 | | | 1 | | |
| 综合调整系数 | | -- | 0.9682 | | | 0.9584 | | | 0.9957 | | |
| 比准单价 (元/m ²) | | | 4540.45 | | | 4069.1 | | | 4031.49 | | |
| 比较法评估单价 (元/m ²) | | | 4188.04 | | | | | | | | |

(六) 估价结果确定

本次估价采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断,在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下,估价对象在估价时点的房地产市场价值为人民币 537619 元,大写人民币伍拾叁万柒仟陆佰壹拾玖元整。详见估价结果汇总表。

| 相关结果 | | 估价方法 | 比较法 |
|------|------------|---------|-----|
| | | 市场价值 | |
| 测算结果 | 总价 (元) | 537619 | |
| | 单价 (元/平方米) | 4188.04 | |
| 评估价值 | 总价 (元) | 537619 | |
| | 单价 (元/平方米) | 4188.04 | |

五、附 件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象现场勘查照片；
3. 《云南省富民县人民法院评估委托书》（2021）云 0124 执 145 号（复印件）；
4. 我公司查询的《房屋信息查询摘抄表》编号：FM21477（复印件）；
5. 《鉴定人承诺书》（试行）原件；
6. 评估机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构备案证书复印件；
8. 注册房地产估价师注册证书复印件。