

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：诚房评报字（2022）司第 07-047 号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置所涉及的富民县永定街道办事处何官营村
“经典墅一期” 10 幢住宅房地产市场价格评估



估价委托人：云南省富民县人民法院

房地产估价机构：昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张 旋 注册号：5320200053

蒋 丽 注册号：5320070023

估价报告出具日期：二〇二二年七月十四日

致估价委托人函

1. **致函对象：**云南省富民县人民法院

2. **估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3. **估价对象：**估价对象为富民县永定街道办事处何官营村“经典墅一期”10幢住宅，依据《房屋信息查询摘抄表》[编号：FM20982]，所有权人：余发祥，结构：框架结构，用途：住宅，建筑面积：339.13 m²，房屋总层数：2层，所在层：1-2层，其财产范围包含房屋所有权和土地在剩余使用年期的使用权及室内装修，不包含家具、家电等动产及房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；

估价对象户型为7室2厅1厨3卫2阳台1衣帽间1车库，装修为毛坯，入户门为子母防盗门，铝合金窗，东西朝向，独栋别墅，独立围院，围院围护为毛石挡墙、砖墙带铁栏杆，房屋目前空置；

经昆明沐海物业管理有限公司查询，估价对象至2022年06月27日物业管理费、水电费未交，合计人民币40408.80元。

4. **价值时点：**2022年06月27日，为完成估价对象实地查勘之日。

5. **价值类型：**市场价值。

6. **估价方法：**比较法。

7. **估价结果：**估价对象在价值时点的房地产市场价值为RMB：2,560,432元（取整），人民币大写：贰佰伍拾陆万零肆佰叁拾贰元整，单价：7,550元/m²；详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

不动产权利人	不动产权证号	房屋坐落	结构	用途	装修	所在层/总层	面积(m ²)	评估价值单价(元)	评估价值总价(元)	备注
余发祥	20140805	富民县永定街道办事处何官营村“经典墅一期”10幢	框架	住宅	毛坯	1-2/2	339.13	7,550	2,560,432	

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；

(4) 经实地查看，估价对象为独栋别墅，独立围院，围院围护为毛石挡墙、砖墙带铁栏杆，其入户花园地面未做硬化，土方部分已被挖除。

(5) 本次评估，由委托方配合进行实地查勘工作，申请人及被申请人未到现场，不对房地产价值造成影响；

(6) 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》。

8. **估价报告：**公司提供给估价委托人的本估价报告共一式陆份。

9. **致函日期：**二〇二二年七月十四日

房地产估价机构：昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：

目 录

估 价 师 声 明	5
估价的假设和限制条件	6
估 价 结 果 报 告	7
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	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件:	16
1、《云南省富民县人民法院委托书》（2022）云 0124 执 370 号复印件	16
2、估价对象位置示意图	16
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	16
4、估价对象权属证明复印件等相关资料	16
5、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	16
6、注册房地产估价师资格证书复印件	16

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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本次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。

4、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。

5、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。

6、我公司注册房地产估价师张旋及估价助理刘浩杉于2022年06月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 旋	5320200053		
蒋 丽	5320070023		

估价的假设和限制条件

一、一般假设：

1、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，是法律允许在公开市场上可自由转让的房地产。

2、估价对象建筑物价格建立在建筑设计符合国家有关设计规范、建筑施工符合国家有关施工验收规范基础上。

3、本估价报告依据的估价对象权属、面积、用途等相关资料：委托方提供的《房屋信息查询摘抄表》[编号：FM20982]复印件、《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《有（无）抵押查封证明》复印件，由委托方对资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、估价对象能够按合法用途持续使用，估价对象配套的供水、排水、供电等设施、设备可正常持续使用。

5、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、本报告基于以下假设：

(1) 市场为公开公平市场，卖方愿意出售，并有合理的时间让买卖双方来议价；

(2) 议价期间物业市场基本稳定；

(3) 买卖程序符合法律规定；

(4) 不考虑特殊买家的附加条件；

7、本次估价对房屋安全、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。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，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，也无环境污染问题。

8、本次估价未考虑欠缴税费、物业费、水电气费等及其滞纳金的影响，即评价值为合法且完全权利状态下的正常市场价值。

9、本次估价未考虑司法拍卖估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、

评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

二、未定事项假设：

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设：

根据估价目的，本次估价不考虑已设定的他项权利、其他优先受偿权及查封等因素对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足事项假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供依据，不作它用。

2、本报告使用的有效期为壹年。即估价目的在报告出具之日起计算，壹年内实现（2022年07月14日至2023年07月13日），估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过壹年，需重新进行评估。

3、本估价报告的估价技术报告部分，仅作为估价方的机构存档和有关部门审阅备案之用，该部分不作为本估价报告的附件提供给委托方。

4、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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告中的评估结果有异议的，应当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。

6、未经本估价机构和估价人员同意，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，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

估价结果报告

诚房评报字（2022）司第 07-047 号

一、估价委托人

委托方：云南省富民县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：蒋 丽

住所：昆明市威远街 166 号龙园金威阁 703 号

备案等级：贰级

备案证书编号：云建房证估字第 33 号

备案证书有效期：2022 年 02 月 11 日至 2025 年 02 月 11 日

统一社会信用代码：91530100727326597K

电话：（0871）63139375 63139379（传真）

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）估价缘由及估价对象财产范围

1、估价缘由

云南省富民县人民法院在执行中国民生银行股份有限公司昆明分行与余发祥，谢先雁，昆明清泰洗涤服务有限公司借款合同纠纷一案中，由云南省富民县人民法院委托昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司对富民县永定街道办事处

处何官营村“经典墅一期”10幢住宅房地产进行市场价值。

2、估价对象财产范围

依据委托方提供的相关资料，估价对象为富民县永定街道办事处何官营村“经典墅一期”10幢住宅，其财产范围包含房屋所有权和土地在剩余使用年期的使用权及室内装修，不包含家具、家电等动产及房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

（二）估价对象权益状况

依据《房屋信息查询摘抄表》[编号：FM20982]复印件、《不动产登记信息查询结果证明》复印件、《有（无）抵押查封证明》复印件，相关部分内容显示资料如下：

《房屋信息查询摘抄表》[编号：FM20982]：

档案 摘 抄 内 容	所有权人	余发祥	身份证号	530629196904020714		
	共有人			产别	私有	
	房屋坐落	富民县永定街道办事处何官营村“经典墅一期”				
	业务宗号	SFM20140910014		建筑面积	339.13	
	房产证号	20140805	证书编号	00013703	有效性	有效
	共有权证号					
	项目名称：无项目；幢号：10；房号：住房；结构：框架结构；总层数：2；所在层：1-2；设计用途：住宅；建筑面积：339.13平方米					

《不动产登记信息查询结果证明》：

不动产坐落		富民县永定街道办事处何官营村“经典墅一期”							
权利人信息		姓名	证件号			不动产登记证号			
		余发祥	530629196904020714			20140805			
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋总 层数	所 在 层	建筑面 积	专有面 积	分 摊 面 积	设 计 用 途
		住房		2	1	339.13	339.13		住宅
土 地 状 况	使用权类型			使用 权 面 积	地类（用 途）	终 止 日 期	共 有 面 积	独 用 面 积	
	国有建设用地使用权/				10				

	房屋（构筑物）所有权						
不动产限制信息							
产权是否有效	是	是否有抵押	是	是否有查封	否	是否有异议登记	否

《有（无）抵押查封证明》：

所有 权人	所有权人 证件号码	不动产单元 号	不动产权证/ 证明号	坐落	抵押查 封情况	预告抵 押情况	抵押机构	查封 法院
余发 祥	53062919 69040207 14	9000000000 00LB00000F 00017683	20140805	富民县永定街道 办事处何官营村 “经典墅一期”	已抵押 无查封	未预抵	中国民生股 份有限公司 昆明分行	

（三）估价对象实物状况

估价对象户型为7室2厅1厨3卫2阳台1衣帽间1车库，独栋别墅，四周有独立围院，围院围护为毛石挡墙、砖墙带铁栏杆，其入户花园地面未做硬化，土方部分已被挖除，地势坡度较大，两侧花园较窄为竹林，后花园部分绿化，地势坡度较平整，入户门为子母防盗门，铝合金窗，内部装修为毛坯；一层净高2.92米，中空客厅净高3.75米，二层净高2.94米；房屋建筑结构、设施设备维护一般。

（四）估价对象区位状况

地理位置	估价对象位于富民县永定街道办事处何官营村“经典墅一期”；四至：东临龙腾森林公园，南临龙腾苑，西临何官营公路，北临京昆线。
商业繁华程度	估价对象位于富民县永定街道办事处何官营村“经典墅一期”，商服繁华度一般。
朝向	东西
交通便捷度	周边设有网约车，交通便捷度一般。
停车方便度	小区设有地上停车场，停车方便度较好。
自然环境	估价对象无噪音影响、大气污染，区域内绿化状况较好，自然环境较好。
人文环境	周边以住宅小区为主，区域内治安状况较好，人文环境较好。
基础配套情况	基础设施：通给水、通排水、通电、通路、通讯，基础配套齐全。
外部配套情况	医疗：富民城南医院、富民县大营街道卫生院； 教育：富民县大营中心小学、昆明行知中学； 商业：富民百货大楼； 银行：中国农业银行（富民大营支行）； 公共配套较完善。

五、价值时点

2022年06月27日，为完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价以市场价值为标准。房地产市场价值是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。

七、估价原则

本报告遵循独立、客观、公正原则；遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

遵循合法原则，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。

遵循价值时点原则，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。

遵循替代原则，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应偏差应在合理范围内。

遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

八、估价依据

1、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》2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，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；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》2004年8月28日中华人民共和国主席

令第 28 号公布, 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;

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 29 号, 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);

(4) 《中华人民共和国民法典》(根据 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》, 自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 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于 2016 年 7 月 2 日通过, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

2、本次估价采用的技术规程

(1) 最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》法释〔2001〕33 号;

(2) 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估协会、中国珠宝首饰首饰行业协会联合印发的《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号;

(3) 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;

(4) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》;

(5) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》。

(6) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37 号)。

3、估价资料

(1) 《云南省富民县人民法院委托书》(2022)云 0124 执 370 号原件;

(2) 《房屋信息查询摘抄表》[编号: FM20982]复印件;

(3) 《不动产登记信息查询结果证明》复印件;

(4) 《有(无)抵押查封证明》复印件;

(5) 评估人员实地查勘记录及本估价机构掌握的有关市场信息资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、假设开发法。根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

根据估价对象资产市场发育状况，并结合该项目的估价目的等具体特点，在选用估价方法时考虑如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	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。	估价对象所在区域内与其用途和现状相同或相似的房屋交易资料较多，交易价格具有可比性，故选用比较法；	选用
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。	估价对象属具有潜在收益的房地产，因该片区现行住宅房地产市场租价比严重偏离，故不适于选用收益法进行测算。	不选用
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象或其同类房地产有较多交易且同类房屋有租金等经济收入，不选用成本法。	不选用
假设开发法	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设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建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。	本次估价对象为已开发完成且办理不动产权证的房地产，故不适于选用假设开发法。	不选用
综上所述，本次估价选用比较法进行测算。			

(二) 估价方法说明

比较法是指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。

其公式为： 估价对象价格=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

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则和程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》，依据委托方提供的相关资料，经过实地查勘和市场调查，对影响房地产市场价格因素进行分析、测算后；

估价对象在价值时点的房地产市场价值为 RMB: 2,560,432 元（取整），人民币大写：贰佰伍拾陆万零肆佰叁拾贰元整，单价：7,550 元/m²；详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

不动产权利人	不动产权证号	房屋坐落	结构	用途	装修	所在层/总层	面积(m ²)	评估价值单价(元)	评估价值总价(元)	备注
余发祥	20140805	富民县永定街道办事处何官营村“经典墅一期”10幢	框架	住宅	毛坯	1-2/2	339.13	7,550	2,560,432	

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
张旋	5320200053		
蒋丽	5320070023		

十二、实地查勘期

2022年06月27日至2022年06月27日。

十三、估价作业期

2022年06月23日至2022年07月14日。

附件：

- 1、《云南省富民县人民法院委托书》（2022）云 0124 执 370 号复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、估价对象权属证明复印件等相关资料；
- 5、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象位置示意图



估价对象实地查勘情况

1、我公司注册房地产估价师张旋及估价助理刘浩杉于2022年06月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次实地查勘是在委托方（刘郭华）参与下进行并现场签字确认。

2、实地查勘情况：估价对象户型为7室2厅1厨3卫2阳台1衣帽间1车库，独栋别墅，独立围院，围院围护为毛石挡墙、砖墙带铁栏杆，装修为毛坯，入户门为子母防盗门，铝合金窗，东西朝向，房屋目前空置。

3、估价对象部分照片如下：



估价对象整幢外观



估价对象幢号



估价对象车库门



估价对象前花园



估价对象1层内部情况



估价对象1层内部情况

估价对象相关照片



估价对象 1 层内部情况



估价对象 1 层内部情况



估价对象 2 层内部情况



估价对象 2 层内部情况



估价对象 2 层内部情况



估价对象后花园



估价对象后花园



注册房地产估价师与委托方现勘合影



CHENG YUE

房地产市场价值评估
