

云南银信房地产土地资产评估有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

云银信房评字[2022]第 0075 号



项目名称：元谋县元马镇马街北路 17 号两套房地产估价

估价委托人：元谋县人民法院

委托书编号：(2022)云 2328 法鉴字 034 号

案 号：(2022)云 2328 执 611 号

估 价 方：云南银信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张莹姝 注册号：5320070013

陶云川 注册号：5320190040

估价报告出具日期：2022 年 8 月 31 日

致估价委托人函

元谋县人民法院：

承蒙贵法院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，采用公开市场价值标准，对位于元谋县元马镇马街北路 17 号两套房地产进行评估。价值时点为 2022 年 8 月 16 日；估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价是市场价值评估，估价作业期自 2022 年 7 月 11 日至 2022 年 8 月 31 日。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真研究现有资料及对影响房地产市场价格诸因素进行全面分析的基础上，结合估价经验，依据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)，采用比较法进行评估，经过科学、严密地测算并结合估价人员经验，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的总价为：

¥ 28.99 万元（大写人民币贰拾捌万玖仟玖佰元）

详见下表

序号	所有权人	项目名称	产权证号	用途	结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	李思俊	元谋县元马镇马街北路 17 号 (元马工商所内)	S15927	住宅	砖混	4/4	79.12	2721.82	21.54
2	李思俊	元谋县元马镇马街北路 17 号 (农贸市场内)	S15928	住宅	砖混	4/4	27.37	2721.82	7.45
		合计					106.49		28.99

云南银信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 8 月 31 日

目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价的假设和限制条件	7
第三部分 估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、估价方	12
三、估价目的	13
四、估价对象	13
五、价值时点	19
六、价值类型	19
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	22
十、估价结果	24
十一、注册房地产估价师	25
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业日期	25
十四、估价报告应用的有效期	25
第四部分 附 件	26
一、估价对象位置示意图;	
二、估价对象现场图片;	

- 三、司法鉴定委托书复印件;
- 四、《房屋信息查询摘抄表》(复印件);
- 五、《土地登记卡》(复印件);
- 七、司法鉴定现场勘察表(复印件);
- 八、房地产价格评估机构资格证书(复印件);
- 九、房地产价格评估机构《企业法人营业执照》(复印件);
- 十、房地产估价师资格证书(复印件)。

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本次估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、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假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、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。

五、注册房地产估价师和助理人员于2022年8月16日对本次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，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、报告由本机构独立完成，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、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。未经本公司同意，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引起的后果，我们不承担相应责任。

八、使用本评估报告，应当保持其完整性和严肃性。

九、评估报告属于估价机构的专业意见。当事人对评估报告有异议，应

当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。

十、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，我们的责任仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不具有对估价对象的权属确认和发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

十一、本报告由云南银信房地产土地资产评估有限公司负责解释。

第二部分 估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

一、一般假设

1、本次估价所涉及的估价对象权利状况以查档得到的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》为准，估价中以该档案资料准确无误，且与事实相符为假设；

2、本次评估对房屋安全、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，对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅作一般性勘察，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，本次估价设定其建筑结构是符合房屋安全质量标准。

3、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

4、本估价结果包括相应的出让性质的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，因此我们假设估价对象应享有公共部位的通行权及水电共用设施的使用权，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（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价值。

二、未定事项假设

估价对象《房屋信息查询摘抄表》和其他查档资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，元谋县元马镇马街北路 17 号两处住宅的竣工年限为 1991 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

本估价项目中根据产权相关权属材料和估价人员现场调查，该房产存在被执法查封的限制权利，但此次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑估价对象被查封以及原有的担保特权和其他优先受偿权，评估中未考虑查封因素对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

根据查档资料《房屋信息查询摘抄表》，估价对象为两套住宅，有两个坐落，分别位于元谋县元马镇马街北路 17 号（元马工商所内）和元谋县元马镇马街北路 17 号（农贸市场内），现场勘察时发现估价对象为元谋县元马镇元谋县工商所小区，实际门牌号为元谋县元马镇马街北路 6 号，两套住宅原为一套房屋，现分隔为两套房屋紧紧相邻，证载位置和实际位置存在不相一致，本次评估以实际门牌号为准，提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

本估价项目中不存在依据不足假设事项，故本估价报告无依据不足假设。

（二）估价报告使用限制

1、本估价报告的估价目的是对委托鉴定的房地产市场价值进行评估，为司法处置提供价值参考依据，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件，需作必要调整或者重新估价。

2、本报告估价结果仅作为委托方提供专业化评估意见，这个意见无强制执行效力，评估人员只对评估行为合乎规范要求负责，而不对拍卖业务定价决策负责；

3、本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点时变现时的实际情况，特提请报告使用人注意。

4、未经评估方和评估委托方书面同意，本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，也不得以其他方式在任何媒体上公开发布。

5、估价对象实际交易时需交纳转让手续费、税费等相关费用，评估结果中未考虑以上费用，提请报告使用者注意。

6、本评估报告经评估机构加盖公章并有相关评估人员签章、签字后方可有效。

7、估价报告应用的有效期为自完成估价报告之日起一年内有效，在有效期内使用报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展情况。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。

（三）需要说明的特别事项

1、评估报告使用人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、报告中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保留两位数据或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

3、本报告仅为法院办理案件确定评估对象于价值时点的市场价值提供参考，采用公开市场价值标准，即所评估出的客观价值是在公开市场上最可能形成的价格，并非实际交易价格。

现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费，**本报告的估价结果不包含估价对象房地产登记及转让时所发生的税费，提请报告使用人注意。**

4、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。

5、处置估价对象时，除考虑转让过程的相关税费，还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。**截至价值时点，估价对象未欠物业费。**

6、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

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。

7、本报告仅为委托方办理案件需要提供价值参考，不作为房地产权属或其他相关权益确认的依据。

8、评估工作现勘时，房地产估价师及助理人员在申请方工作人员及被申请方的共同见证下进行了现勘，在双方指认下确认了具体位置，我公司估价师按照司法评估要求在估价对象门口张贴了司法鉴定告知书，按规范履行完成了现场勘察程序。

9、评估报告属于估价机构的专业意见，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；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。

10、本估价对象为借款纠纷案件中所涉及的房地产，在价值时点变卖估价对象时，可能实现的价格会受到短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素的影响，在此，提请报告使用者注意。

11、因客观原因，实地查勘日和司法处置日之间通常有间隔时间，估价结果无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：元谋县人民法院

委托鉴定事项：因元谋兴福村镇银行股份有限公司与李思俊经司法确认的调解协议一案，需对被执行人李思俊名下位于元谋县元马镇马街北路17号的两处房产进行司法评估。

委托日期：2022年7月8日

收到委托书日期：2022年7月11日

委托书编号：（2022）云2328法鉴字034号

案号：（2022）云2328执611号

委托评估的鉴定材料：

- 1、元谋县人民法院司法鉴定委托书；
- 2、元谋县人民法院司法鉴定委托移送表；
- 3、《房屋信息查询摘抄表》；
- 4、《土地登记卡》。

二、估价方

公司名称：云南银信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：胥劲松

住所：云南省昆明市万华路天宇景苑 2-A 幢 1805 室

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 87 号

房地产估价机构资质有效期限：2020 年 12 月 7 日至 2023 年 12 月 7 日

联系电话：0871-63646059

三、估价目的

估价目的是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. 估价对象范围及区位状况

(1) 估价对象范围

估价对象为元谋县人民法院司法鉴定委托书[案号：(2022)云 2328 执 611 号]所列示房产：李思俊所有，位于元谋县元马镇马街北路 17 号两处房产，(实际门牌号为马街北路 6 号，为元谋县元谋县工商所小区，两套住宅原为一套房屋，现分隔后紧紧相邻，一套建筑面积为 79.12 m²，另一套建筑面积 27.37 m²，总建筑面积为 106.49 m²，属于普通住宅。(详见实物状况明细表)。

估价范围：根据元谋县人民法院的委托事项及内容，遵守《中华人民共和国民法典》第 397 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条，以及《房地产估价规范》5.4.2 的规定，设定估价对象房地产财产范围为房屋、室内装饰装修，应分摊的国有建设用地使用权、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与该房产相关的债权债务。

(2) 估价对象区位状况

估价对象位于元谋县元马镇马街北路 17 号两处房产，按《房屋信息查询摘抄表》坐落为两处，实际为同一位置，两套住宅原为一套房屋，现分隔使用，坐落于元谋县元马镇马街北路 6 号元马工商所内，小区位于元马农贸市场内，又名元谋县工商所小区，该小区东至马街北路，西邻元马农贸市场，南邻围墙，北邻元马农贸市场。

周边有较为成熟的住宅小区，如元谋矿业局、民政局职工宿舍、安居小区、滨河小区、鸿源小区、和颐园、邮政小区、永康小区、精英景城等住宅楼盘，周边商业密集度较好，繁华度较好，公共设施较多，有元马农贸市场、鹿城大厦、元谋中心客运站、元谋县政府、元谋县小学、元马镇医院、元谋新天地、元马中学等，公共配套设施齐全。

周边道路畅通，有马街北路、马街南路、凤翔街、团结路、中兴街、龙川街、萃芸街等多条城市主干道及次干道，小区周围有县城-黄瓜园、县城-老城、县城-西火车站三路公交车通过并设有站点，距离县城中心约 150 米，距离元马镇医院约 300 米，距元马中学约 800 米，距离凤凰湖公园约 2.3 公里，距元谋西火车站约 4.5 公里，区段内地势平坦，路网密集，交通条件较好。

2. 估价对象权利状况

(1) 房产权属状况

依据《房屋信息查询摘抄表》，登记显示内容要件如下：

A、元谋县元马镇马街北路 17 号（元马工商所内）

房屋信息查询摘抄表（编号：YN2182）

云南银信房地产土地资产评估有限公司

房屋坐落	元谋县元马镇马街北路 17 号（元马工商所内）		
所有权人	李思俊	共有人	
限制情况		产别	私有
业务宗号	SCY20150826010	建筑面积	79.12
房产证号	S15927	证书编号	00016520
有效性	有效	共有权证号	
项目名称	无项目	幢号	
房号		结构	砖混结构
总层数	4	所在层	4
设计用途	住宅	建筑面积	79.12 平方米
<p>该房产产权来源为：购买代庆会的房屋，申请办理产权转移登记。 经审核，申请人所交验证件符合登记类别要求，证件齐备，同意报批发证。</p>			

B、元谋县元马镇马街北路 17 号（农贸市场内）

房屋信息查询摘抄表（编号：YN2183）			
房屋坐落	元谋县元马镇马街北路 17 号（农贸市场内）		
所有权人	李思俊	共有人	
限制情况		产别	私有
业务宗号	SCY20150826011	建筑面积	27.37
房产证号	S15928	证书编号	00016521
有效性	有效	共有权证号	
项目名称	无项目	幢号	1
房号		结构	砖混结构

总层数	4	所在层	4
设计用途	住宅	建筑面积	27.37 平方米
该房产产权来源为：购买代庆会的房屋，申请办理产权转移登记。			
经审核，申请人所交验证件符合登记类别要求，证件齐备，同意报批发证。			

(2) 土地权属状况

依据《土地登记卡》，登记内容要件如下：

A、元谋县元马镇马街北路 17 号（元马工商所内）

土地登记卡（登记表编号：NO: 006389）					
土地使用权证号	元国用（2015）第 0738 号				
地号	532328101-0B-01-（F012041）				
土地登记面积	19.78	独用面积		分摊面积	
用途	城镇混合住宅用地	坐落	元谋县元马镇马街北路 17 号		
权利人	李思俊	权属性质	国有土地使用权		
单位性质	个人	通讯地址	元谋县元马镇马街北路 17 号		
使用权类型	出让	终止日期	2080-01-15	土地证书编号	030171495
调查表号	006389	审批表号	006389	归户卡号	006388
土地等级		标定地价		申报地价	
建筑容积率		建筑密度		建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型		申报建筑物权属	本宗地使用者
土地权属来源证明	国有土地使用证 元国用（2010）0237 号 2010-06-30				
土地权属来源证明	房屋产权证 元房字第 S15927 号 2015-08-26				

云南银信房地产土地资产评估有限公司

编号、日期	购房收条 2015-08-07 完税收据 2015-08-07
-------	------------------------------------

B、元谋县元马镇马街北路 17 号（农贸市场内）

土地登记卡（登记表编号：NO: 006388）					
土地使用权证号	元国用（2015）第 0737 号				
地号	532328101-00-00-（F012042-1）				
土地登记面积	6.84	独用面积		分摊面积	
用途	城镇混合住宅用地	坐落	元谋县元马镇马街北路 17 号		
权利人	李思俊	权属性质	国有土地使用权		
单位性质	个人	通讯地址	元谋县元马镇马街北路 17 号		
使用权类型	出让	终止日期	2084-07-01	土地证书编号	030171494
调查表号	006388	审批表号	006388	归户卡号	006388
土地等级		标定地价		申报地价	
建筑容积率		建筑密度		建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型		申报建筑物权属	本宗地使用者
土地权属来源证明违文件类型 编号、日期	国有土地使用证 元国用（2014）0862 号 2014-08-20 房屋产权证 元房字第 S15928 号 2015-08-26 购房收条 2015-08-07 完税收据 2015-08-07				

(3) 欠费状况

经估价人员现场调查，该小区未设物业管理中心，因此截止价值时点，估价对象未欠物业费。

3. 估价对象实物状况

房屋坐落 (证载坐落)	1、元谋县元马镇马街北路 17 号 (元马工商所内): 2、元谋县元马镇马街北路 17 号 (农贸市场内)		
实际坐落	元谋县元马镇马街北路 6 号元谋县工商所小区 1 幢 1 单元 4 楼 两套住宅原为一套房屋，现分隔后紧紧相邻		
套内格局	普通住宅，79.12 m ² 的住宅为两室两厅一厨一卫一阳台 27.37 m ² 的住宅为一室一厨一卫一阳台		
竣工年限	1991 年	建筑结构	砖混
朝向	东西向	建筑面积	79.12 m ² 、27.37 m ²
证载楼层	4/4	实际楼层	4/4
设计用途	住宅	实际用途	住宅
物业管理	无	采光	光照充足
绿化	绿化率较低	景观视野	较差
层高	标准层高，约 3 米		
装饰装修情况	估价对象为简单装修，具体装修情况如下： 79.12 m²的住宅为两室两厅一厨一卫一阳台： 客厅和餐厅：地面铺地砖，墙面和天棚为双飞粉； 卧室：地面铺地砖，墙面和天棚为双飞粉； 厨房和阳台：地面铺地砖，墙面和天棚为双飞粉，阳台已		

	<p>封闭，钢窗外装防盗栏；</p> <p>卫生间：地面铺地砖，墙面一半贴瓷砖，一半双飞粉，内间天棚为层板吊顶，存在剥落，外间天棚为双飞粉；</p> <p>27.37 m²的住宅为一室一厅一卫一阳台：</p> <p>卧室兼做客厅：地面铺地砖，墙面和天棚为双飞粉；</p> <p>厨房：地面铺地砖，墙面一半贴瓷砖，一半双飞粉；</p> <p>卫生间：地面铺地砖，墙面一半贴瓷砖，一半双飞粉，无门，仅有布帘；</p> <p>阳台：已封闭，地面铺地砖，墙面和天棚为双飞粉；</p> <p>两个估价对象入户门为复合防盗门，分室门为木门，铝合金窗，整幢房屋外墙为水刷石墙</p>
<p>维护使用状况</p>	<p>经现场勘查，估价对象目前正常在用，房屋整体维护情况一般。</p>

五、价值时点

司法鉴定委托书未约定价值时点，本次估价以现场勘察日为价值时点，即价值时点为 2022 年 8 月 16 日。

六、价值类型

根据元谋县人民法院司法鉴定委托书，结合《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》第 8 条和《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第 13 条的规定，确定本次估价结果的价值类型为市场价值。

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，不考虑抵

押、查封等因素的影响。

七、估价原则

1. 合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证明文件为依据；

②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；

③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

2. 最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

3. 替代原则，要求估价结果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的原则。

4. 价值时点原则，要求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的原则。

5. 独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，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的原则。

6. 谨慎原则，要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

(一) 法律法规:

1、《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);

2、《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);

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(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，自2019年4月23日起施行);

5、《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);

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》(法释[2018]15号，自2018年9月1日起施行);

7、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

8、《云南省司法鉴定管理条例》(第50号)。

(二) 估价技术标准:

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》;
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013 《房地产估价基本术语标准》;
- 3、中华人民共和国司法部令 (第 132 号) 《司法鉴定程序通则》;
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见 (试行)》 (本意见自 2021 年 9 月 1 日起施行)。

(三) 行为依据:

- 1、《元谋县人民法院委托书》;
- 2、元谋县不动产登记中心查档所得《房屋信息查询摘抄表》和元谋县自然资源局查档所得《土地登记卡》;
- 3、估价人员现场勘察记录、调查收集的相关资料及向委托方了解的情况;
- 4、本估价机构掌握的有关市场信息资料。

九、估价方法

1、估价方法的选择

估价方法常用方法有比较法、成本法、假设开发法。根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用比较法；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法；在无市场依据或依据不充分而不宜采用比较法、成本法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法。

我们深入细致地分析了估价对象的特点、现状、委托方提供的资料及现

有信息，在实地勘察、调研的基础上，根据《房地产估价规范》的要求和估价对象所处的市场情况，根据估价对象的设计用途结合实际用途，本次估价确定采用比较法进行评估，其依据是：

估价对象周边有一定量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的评估价格，故可选取比较法进行评估。

未选用收益法、成本法和假设开发法进行估价的依据：

(1) 估价对象现状用途属于收益性房地产，但价值时点上该区域市场景气程度稍弱，难以客观量化估价对象未来客观净收益变化及其面临的风险，不适宜选用收益法。

(2) 成本法是采用重置法进行估价，以开发或建造估价对象或类似物业所需耗费各项必要费用之和为基础，加上正常利税并考虑成新率后，确定估价对象价格的一种方法。估价对象所处区域房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，故本次估价不宜选用成本法。

(3) 估价对象均属于建成并已投入使用的物业，属于存量性质的房地产，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，估价对象目前已处于实际使用、利用价值的最好状态，既不存在再开发潜力的空间，更不需要去再开发。因此，本次估价不宜选用假设开发法。

2、估价方法的定义和公式

比较法定义：比较法是依据房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似的可比实例，分别进行实地勘察，并分别做出交易情况、交易日期、权益状况、区域因素与实物因素的调整，求取比准价格最终确定估价对象评估

价。比较法能够很好地体现估价对象的市场属性，具有很强的时点性并充分反映了当时、当地类似房地产的供求关系。

比较法所采用的基本公式如下：

- a. 估价对象评估总价=估价对象评估单价×估价对象建筑面积
- b. 估价对象评估单价=各可比实例比准价格之和÷可比实例数
- c. 比准价格=可比实例单价×总调整系数
- d. 总调整系数=交易情况修正系数×交易日期调整系数×权益状况调整系数×区域因素调整系数×实物因素调整系数

十、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则、遵循估价程序、选取科学的估价方法、在认真研究现有资料和对影响房地产市场价格诸因素进行综合分析的基础上，采用比较法，经过严密、科学地测算并结合估价人员的经验，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

¥28.99 万元（大写人民币贰拾捌万玖仟玖佰元）

详见下表

序号	所有权人	项目名称	产权证号	用途	结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	李思俊	元谋县元马镇马街北路17号（元马工商所内）	S15927	住宅	砖混	4/4	79.12	2721.82	21.54
2	李思俊	元谋县元马镇马街北路17号（农贸市场内）	S15928	住宅	砖混	4/4	27.37	2721.82	7.45
		合计					106.49		28.99

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张莹姝	5320070013		2022年8月31日
陶云川	5320190040		2022年8月31日

十二、实地查勘期

现场勘察日期为 2022 年 8 月 16 日

十三、估价作业日期

2022 年 7 月 11 日—2022 年 8 月 31 日

十四、估价报告应用的有效期

本报告自出具报告之日起一年内有效。(2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日)

云南银信房地产土地资产评估有限公司



2022 年 8 月 31 日

第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图;
- 二、估价对象现场图片;
- 三、司法鉴定委托书复印件;
- 四、《房屋信息查询摘抄表》(复印件);
- 五、《土地登记卡》(复印件);
- 七、司法鉴定现场勘察表(复印件);
- 八、房地产价格评估机构资格证书(复印件);
- 九、房地产价格评估机构《企业法人营业执照》(复印件);
- 十、房地产估价师资格证书(复印件)。