

# 房地产市场价格价值估价报告

估价报告编号：诚房评报字（2021）司第 08-061 号



**估价项目名称：**为人民法院确定财产处置所涉及的昆明市金福地花园项目 545 套房地产、昆明市海运花园项目 391 套房地产共计 936 套房地产市场价格评估

**估价委托人：**云南省昆明市中级人民法院

**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：** 二〇二一年八月三十一日

## 致估价委托人函

1. **致函对象：**云南省昆明市中级人民法院
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：**

昆明市官渡区君安路金福地花园项目 545 套房地产，开发企业为云南金福地房地产开发经营有限公司，房屋用途包含车位 461 套，库房 12 套，商业用房 68 套，写字楼 2 套，住宅 2 套；

昆明市官渡区彩云北路海运花园项目 391 套房地产，开发企业为云南海运房地产开发经营有限公司，房屋用途为车位 391 套；

详见报告附件“估价结果明细表”。

4. **价值时点：**2021 年 08 月 17 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、收益法。
7. **估价结果：**

估价对象金福地花园项目 545 套房地产在价值时点的房地产市场价值为 RMB：69180156 元（取整），人民币大写：陆仟玖佰壹拾捌万零壹佰伍拾陆元整。

估价对象海运花园项目 391 套房地产在价值时点的房地产市场价值为 RMB：32452200 元（取整），人民币大写：叁仟贰佰肆拾伍万贰仟贰佰元整。

估价对象房地产市场价值共计 RMB：101632356 元（取整），人民币大写：壹亿零壹佰陆拾叁万贰仟叁佰伍拾陆元整。

估价结果基本情况详见报告附件“估价结果明细表”。

### 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）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；

（5）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：**二〇二一年八月三十一日

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 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	15
六、价值类型 .....	16
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	16
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	19
十一、注册房地产估价师 .....	20
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
<b>附件:</b> .....	<b>21</b>
1、《估价结果明细表》 .....	21
2、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》[(2021)云 01 法鉴字 208、210 号]复印件 .....	21
3、估价对象位置示意图 .....	21
4、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	21
5、估价对象权属证明复印件等相关资料 .....	21
6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件 .....	21
7、注册房地产估价师资格证书复印件 .....	21

# 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蒋丽及估价助理刘浩杉、孙劲、普应生、唐志强、吴俊雄、张华、万雄强于2021年06月01日至2021年08月17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《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》[(2021)云01法鉴字208、210号]原件、昆明市房屋交易产权管理处提供的《网签备案表》原件、昆明市不动产登记档案管理中心提供的《土地登记卡》及《宗地图》原件、昆明市房兴测绘有限公司提供的《房屋建筑面积计算书》；由委托方、昆明市房屋交易产权管理处及昆明市房兴测绘有限公司对资料的真实性、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、本次委托的估价对象均未办理产权证，根据合法性原则，本次估价对象房地产的用途、建筑面积、房号均依据昆明市房屋交易产权管理处提供的《网签备案表》登记信息为假设前提，空间布局以《网签备案表》对应的《房屋建筑面积计算书》的分层平面示意图为合理假设前提。

5、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；

6、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。

7、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；

8、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。

## 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：

1、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。

2、经实地查勘，估价对象金福地花园 6 幢商铺 01 至 03、6 幢商铺 06 至 08、7 幢商铺 01 至 03、7 幢商铺 05 至 08、7 幢商铺 13、7 幢商铺 14 实际状况内部格局已改造连通使用（详见报告附件“估价结果明细表”）；估价对象金福地花园 4 幢商铺 06、07 号无入户门，依据《网签备案表》和《房屋建筑面积计算书》，上述房地产具备可还原性，故本次估价对象的空间布局以《房屋建筑面积计算书》的分层平面示意图为合理假设前提。

3、经实地查勘，金福地花园(商务设施地块)地下车库标准车位（83 个）B033-B041, B057-B062, B070-B072, B110-126, B134-B149, B168-B172, B176-B186, B196-B199, B201-B212, 现状改变为二层升降横移类停车设备，与网签备案状况不一致，本次估价以《网签备案表》及《房屋建筑面积计算书》的分层平面示意图为合理假设前提，且考虑现状对上述标准车位价值的影响。

4、经实地查勘，估价对象金福地花园部分商业服务用房存在租赁情况，委托方及当事人未能提供经过质证的《房屋租赁合同》，注册房地产估价师进行了尽职调查也未能取得该资料，故本次评估不考虑租赁对房地产价值的影响。

5、海运花园 3 号地下室，估价对象共计 345 套房地产，包含 342 套标准车位 B001-B334、F001-F008，3 套二层升降横移类停车设备（5 车位）J001-J003；

经实地查勘，地下室标准车位未画车位号及边框，本次估价依据《网签备案

表》、《房屋建筑面积计算书》登记的房号及分层平面示意图为合理假设前提，且考虑 J001-J003 现状对机械车位价值的影响。

#### 四、不相一致假设

经估价人员实地查勘，现状房号与网签备案房号不一致的情况如下：

(1) 金福地花园(商务设施地块)地下车库戊类库房 01 至 012 现状房号与网签备案房号不一致；

(2) 金福地花园(商务设施地块)地下车库车位 B001-B032、B042-B056、B063-B069、B073-B109、B127-B133、B150-B167、B173-B175、B187-B195、B200、B213-B384、F001-F012，合计 313 套现状房号与网签备案房号不一致；

(3) 金福地花园 6 幢商铺 14 至商铺 17、金福地花园 7 幢商铺 01、02 现状房号与网签备案房号不一致；

上述估价对象的房号以《网签备案表》及《房屋建筑面积计算书》的分层平面示意图为合理假设前提。

#### 五、依据不足假设

1、金福地花园(商务设施地块)地下车库戊类库房 01-10、12 号无法入户，金福地花园 2 幢商铺 01-18 号、4 幢商铺 01、03、05-07、4 幢写字楼 2604 号、5 幢商铺 01-07 号、6 幢商铺 09、11、7 幢商铺 12、15 号、10 幢住宅 208、209 号无法入户。经外部实地查勘，本次估价对象依据《网签备案表》及《房屋建筑面积计算书》的分层平面示意图、戊类库房室内装饰装修设定为毛坯、商铺室内装饰装修设定为简装、住宅及写字楼室内装饰装修设定为精装为合理假设前提。

2、经估价人员实地查勘、且与《网签备案表》和《房屋建筑面积计算书》比对后，金福地花园(商务设施地块)地下车库 J001-J065 为二层升降横移类停车设备，无房号，有设备自编号，详见报告附件“估价结果明细表”，故本次估价对象车位 J001-J065 的房号以《网签备案表》登记的房号、空间布局以《房屋建筑面积计算书》的平面示意图为合理假设前提。

#### 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参考依据，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（2021年08月31日至2022年08月30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、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。

5、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（2021）司第 08-061 号

## 一、估价委托人

委托方：云南省昆明市中级人民法院

## 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：自 2019 年 01 月 31 日至 2022 年 01 月 31 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

云南省昆明市中级人民法院因执行工作需要，由云南省昆明市中级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昆明市金福地花园项目 545 套房地产、昆明市海运花园项目 391 套房地产，共计 936 套房地产进行市场价值评

估。

## 2、估价对象财产范围

依据委托方提供的相关资料，估价对象为昆明市金福地花园项目 545 套房地产、昆明市海运花园项目 391 套房地产，共计 936 套房地产，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

估价对象未办理产权证，依据《网签备案表》原件、《土地登记卡》及《宗地图》原件，相关部分内容显示资料如下：

1、昆明市金福地花园项目 545 套房地产，开发企业为云南金福地房地产开发经营有限公司，房地产用途包含车位 461 套、库房 12 套、商业用房 68 套、写字楼 2 套、住宅 2 套，估价对象房号、用途、建筑面积信息详见报告附件《网签备案表》，经昆明市不动产信息档案管理中心查询，估价对象土地权益状况为大证未分割，目前登记的昆明市金福地花园项目土地权益状况为云南金福地房地产开发经营有限公司(地块一)，面积：44133.55 m<sup>2</sup>，地籍号：530111108-525-005-20118；

2、昆明市海运花园项目 391 套房地产，开发企业为云南海运房地产开发经营有限公司，房地产用途为车位，估价对象房号、用途、建筑面积信息详见报告附件《网签备案表》；

经昆明市不动产信息档案管理中心查询，估价对象土地权益状况为大证未分割，昆明市海运花园项目整体土地权益状况详见下表：

地块一
地号：525-005-20114，图号：2761.25-501.75
宗地面积：7279.05 m <sup>2</sup> ，座落：官渡区矣六街道办事处子君社区居委会
用途：商务金融用地，权利人：云南海运房地产开发经营有限公司
权属性质：国有建设用地使用权，使用权类型：出让
土地权利证书编号：019481074，使用期限：40 年，终止日期：2051 年 10 月 21 日
土地权利证书颁发证号：昆国用（2011）第 00792 号
使用权面积：7279.05 m <sup>2</sup> ，其中独用面积：7279.05 m <sup>2</sup> 。

地块二
地号：525-005-20115，图号：2761.20-501.70
宗地面积：21243.18 m <sup>2</sup> ，座落：官渡区矣六街道办事处子君社区居委会
用途：城镇住宅用地，权利人：云南海运房地产开发经营有限公司
权属性质：国有建设用地使用权，使用权类型：出让
土地权利证书编号：019481218，使用期限：70年，终止日期：2081年10月21日
土地权利证书颁发证号：昆国用（2011）第00793号
使用权面积：21243.18 m <sup>2</sup> ，其中独用面积：21243.18 m <sup>2</sup> 。

地块三
地号：530111108-525-005-20116，图号：2761.00-501.75
宗地面积：31572.6 m <sup>2</sup> ，座落：官渡区矣六街道办事处子君社区居委会
用途：城镇住宅用地，权利人：云南海运房地产开发经营有限公司
权属性质：国有建设用地使用权，使用权类型：出让
土地权利证书编号：019481164，使用期限：70年，终止日期：2081年10月21日
土地权利证书颁发证号：昆国用（2011）第00794号
使用权面积：31572.6 m <sup>2</sup> ，其中独用面积：31572.6 m <sup>2</sup> 。

地块四
地号：530111108-525-005-20117，图号：2760.75-501.75
宗地面积：24820.38 m <sup>2</sup> ，座落：官渡区矣六街道办事处子君社区居委会
用途：商务金融用地，权利人：云南海运房地产开发经营有限公司
权属性质：国有建设用地使用权，使用权类型：出让
土地权利证书编号：019481165，使用期限：40年，终止日期：2051年10月21日
土地权利证书颁发证号：昆国用（2011）第00795号
使用权面积：24820.38 m <sup>2</sup> ，其中独用面积：24820.38 m <sup>2</sup> 。

### （三）估价对象实物状况

## 1、昆明市金福地花园项目

### (1) 车位

车位位于金福地花园(商务设施地块)地下车库负一层，车位类型包含标准车位、二层升降横移类停车设备（3 车位）、二层升降横移类停车设备（5 车位）；标准车位划有黄色停车位边框，标有车位号，车位形状规整，停车使用方便；二层升降横移类停车设备（3 车位），上下二层车位数为 3，设备铭牌制造日期为 2011 年 09 月；

二层升降横移类停车设备（5 车位），上下二层车位数为 5，设备铭牌制造日期为 2011 年 09 月；

停车场地面为水泥地坪，墙顶面刷墙漆，车辆行驶方向标志较清晰，设有电梯、车辆识别系统，车辆进出安全、通行效率较高，安装照明设施、消防设施齐全；

B033-B041, B057-B062, B070-B072, B110-126, B134-B149, B168-B172, B176-B186, B196-B199, B201-B212 合计 83 个标准车位, 现状改变为二层升降横移类停车设备（为可移动设备），经尽职调查，未能获取上述停车设备评估资料，本次估价考虑现状对上述标准车位价值的影响；B001-B032、B042-B056、B063-B069、B073-B109、B127-B133、B150-B167、B173-B175、B187-B195、B200、B213-B384、F001-F012 合计 313 个标准车位现状房号与网签备案房号不一致，J001-J065 为二层升降横移类停车设备，无房号，有设备自编号，详见报告附件“估价结果明细表”；

(2) 库房位于金福地花园(商务设施地块)地下车库负一层，为戊类库房，01 至 012 现状房号与网签备案房号不一致，11 号分户入户门为套装门，室内装饰装修为毛坯，01-10、12 号无法入户，参照 11 号室内装修，01-10、12 号设定室内装饰装修为毛坯。

(3) 商业用房位于金福地花园 1、2、4、5、6、7 幢一层，为住宅底商，估价对象金福地花园 6 幢商铺 01 至 03、6 幢商铺 06 至 08、7 幢商铺 01 至 03、7 幢商铺 05 至 08、7 幢商铺 13、7 幢商铺 14 实际状况内部格局已改造连通使用，4 幢商铺 06、07 号无入户门，现状改变，6 幢商铺 14 至商铺 17、金福地花园 7 幢商铺 01、02 现状房号与网签备案房号不一致，金福地花园 2 幢商铺 01-18 号、4

幢商铺 01、03、05-07、4 幢写字楼 2604 号、5 幢商铺 01-07 号、6 幢商铺 09、11、7 幢商铺 12、15 号、10 幢住宅 208、209 号无法入户，估价对象房号、空间布局、户型以《网签备案表》、《房屋建筑面积计算书》为准，室内装饰装修设定为毛坯。

#### (4) 写字楼、住宅

金福地花园 1 幢 2506 号写字楼，金福地花园 4 幢 2604 号写字楼，金福地花园 10 幢 208 号住宅、209 号住宅，分层梯户比为 3 梯 9 户；

1 幢 2506 号写字楼，经查勘，户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，室内装饰装修为精装，房间地面安装强化木地板、踢脚线，墙面天面刷乳胶漆，安装铝合金窗、套装木门，客厅餐厅安装强化木地板、踢脚线，墙面刷乳胶漆，天面安装石膏板造型吊顶，安装壁柜、套装防盗入户门，厨房地面墙面贴瓷砖，天面安装扣板吊顶，安装整体橱柜、玻璃推拉门，卫生间地面墙面贴瓷砖，天面安装 PVC 吊顶，安装卫浴柜、淋浴房、蹲坑、PVC 玻璃门，阳台地面墙面贴瓷砖，天面安装 PVC 吊顶，安装铝合金窗、玻璃推拉门。

4 幢写字楼 2604 号、10 幢住宅 208、209 号无法入户，室内装饰装修设定为精装，估价对象空间布局、户型以《网签备案表》、《房屋建筑面积计算书》为准。

#### 2、昆明市海运花园项目

昆明市海运花园项目 3 号地下室负一层 391 套车位，车位类型包含标准车位 388 套、二层升降横移类停车设备（5 车位）3 套；

经实地查勘，标准车位未画车位号及边框，车位 J001-J003 主体设备未安装，停车场地面为水泥地坪，墙顶面刷墙漆，设有电梯、车辆识别系统，安装照明设施、消防设施齐全，3 号地下室停车场实地查勘期为空置封闭状态。

#### (四) 估价对象区位状况

##### 1、昆明市金福地花园

地理位置	估价对象位于昆明市官渡区君安路金福地花园四至：东临安和路，南临君安路，西临子君村，北临子君村农贸市场。
商业繁华程度	估价对象位于金福地广场商业区，商业繁华程度一般。

商业用房 临街状况	估价对象一面临街，临街状况较好。
交通便捷度	多路公交车设站经过，出租车、网约车较多，距离新亚洲体育城地铁站较近，交通便捷度较好。
停车方便度	外部有地上停车场，地下有停车场，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	基础设施已达“六通”（即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气），基础配套齐全。
外部配套情况	医疗：普键金福地医院、昆明市第一人民医院星耀医院、子君社区卫生服务站； 教育：昆明市官渡区子君幼儿园、昆明市官渡区子君中心学校、官渡区第六中学； 商业：金福地广场； 公园：官渡古镇、如意公园； 银行：中国农业银行、工商银行、招商银行； 社区物流：顺丰速运； 公共配套完善。

## 2、昆明市海运花园

地理位置	估价对象位于昆明市官渡区彩云北路海运花园 四至：东临子君村，南临广福路，西临彩云北路，北至星泽园。
商业繁华程度	估价对象位于海运花园社区商业区，商业繁华程度一般。
交通便捷度	多路公交车设站经过，出租车、网约车较多，距离新亚洲体育城地铁站较近，交通便捷度较好。
停车方便度	外部有地上停车场，地下有停车场，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	基础设施已达“六通”（即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气），基础配套齐全。
外部配套情况	医疗：普键金福地医院、昆明市第一人民医院星耀医院、子君社区卫生服务站； 教育：昆明市官渡区子君幼儿园、昆明市官渡区子君中心学校、官

	渡区第六中学； 商业：悦成国际商业广场； 公园：官渡古镇、如意公园； 银行：中国工商银行 24 小时自助银行服务、中国工商银行、农村信用社 24 小时自助银行； 社区物流：菜鸟驿站； 公共配套完善。
--	--

## 五、价值时点

2021 年 08 月 17 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、中国珠宝玉石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) 《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第132号;

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

(6) 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》。

## 3、估价资料

(1) 《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》[(2021)云01法鉴字208、210号]原件;

(2) 昆明市房屋交易产权管理处提供的《网签备案表》原件、昆明市房兴测绘有限公司提供的《房屋建筑面积计算书》原件、昆明市不动产信息档案管理中心提供的《土地登记卡》及《宗地图》原件;

(3) 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、收益法、成本法、假设开发法。根据《房地产估价规范》，估价对象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。	车位、商业用房、写字楼、住宅：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
		库房：估价对象所在区域内与其用途和现状相同或相似的房地产交易资料少，在市场上难以搜集到可供参照的可比实例，故不适于选用比较法。	不选用
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。	商业用房、库房：估价对象具有客观的市场租金收益并能反映其市场价值，故选用收益法。	选用
		车位、写字楼、住宅：估价对象属具有潜在收益的房地产，因该片区现行车位、写字楼、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网签备案的房地产，故不适于选用假设开发法。	不选用
综上所述，本次估价，车位选用比较法进行测算，商业用房选用比较法、收益法进行测算，写字楼、住宅选用比较法进行测算，库房选用收益法进行测算。			

## （二）估价方法说明

1、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

2、收益法是指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，本次选用报酬资本化法估价，采用持有加转售模式，其公式为：

$$V = \frac{A_i}{Y_i - R} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+R}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V \times (1+g)^t \times (1-d)}{(1+Y_i)^t}$$

式中：V-收益价值（元）                      A<sub>i</sub>-年纯收益（元）  
Y<sub>i</sub>-持有期内的报酬率（%）              R-年租金增长率（%）  
t-持有期（年）                              Y<sub>t</sub>-期末报酬率（%）  
g-年房地产价值增长率（%）              d-房地产交易税费（%）

## 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，经过实地勘察和市场调查，对影响房地产市场价格因素进行分析、测算后；

估价对象金福地花园项目 545 套房地产在价值时点的房地产市场价值为 RMB：69180156 元（取整），人民币大写：陆仟玖佰壹拾捌万零壹佰伍拾陆元整；

估价对象海运花园项目 391 套房地产在价值时点的房地产市场价值为 RMB：32452200 元（取整），人民币大写：叁仟贰佰肆拾伍万贰仟贰佰元整；

估价对象房地产市场价值共计 RMB：101632356 元（取整），人民币大写：壹亿零壹佰陆拾叁万贰仟叁佰伍拾陆元整；

估价结果基本情况详见附件“估价结果明细表”。

## 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

2021年06月01日至2021年08月17日。

## 十三、估价作业期

2021年05月13日至2021年08月31日。

## 附件：

- 1、《估价结果明细表》
- 2、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》[(2021)云01法鉴字208、210号]复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、估价对象权属证明复印件等相关资料：《网签备案表》复印件、《房屋建筑面积计算书》复印件、《土地登记卡》及《宗地图》复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象金福地花园位置示意图



估价对象海运花园位置示意图



### 估价对象实地查勘情况

1、我公司注册房地产估价师蒋丽及估价助理刘浩杉、孙劲、普应生、唐志强、吴俊熊、张华、万雄强于2021年06月01日至2021年08月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次实地查勘是在申请人（谭开春及代理律师张琳）的参与下进行，被申请人经通知无人到场，我公司已在标的物相关位置粘贴了《司法评估告知函》。

#### 2、实地查勘情况：

昆明市金福地花园项目 545 套房地产，开发企业为云南金福地房地产开发经营有限公司，房屋用途包含车位 461 套，库房 12 套，商业用房 68 套，写字楼 2 套，住宅 2 套；

昆明市海运花园项目 391 套房地产，开发企业为云南海运房地产开发经营有限公司，房屋用途为车位 391 套。

#### 3、估价对象部分照片如下：



图 1：房地产估价师与申请人合影



图 2：标的物相关位置粘贴了《司法评估告知函》



估价对象金福地花园(商务设施地块)地下车库相关照片



图 1：地下停车场



图 2：地下停车场



图 3：地下停车场



图 4：地下停车场



图 5：标准车位

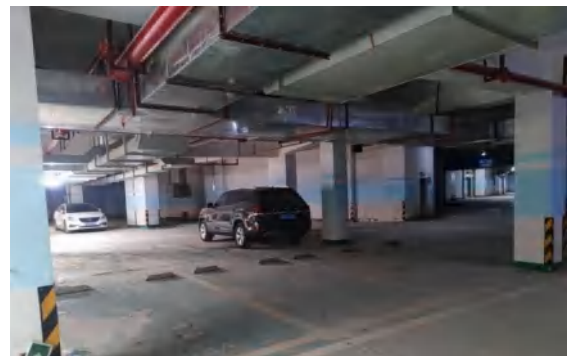


图 6：标准车位



图 7：标准车位



图 8：标准车位

估价对象金福地花园(商务设施地块)地下车库相关照片



图 9：二层升降横移类停车设备（3 车位）



图 10：二层升降横移类停车设备（3 车位）



图 11：二层升降横移类停车设备（5 车位）



图 12：二层升降横移类停车设备（5 车位）



图 13：戊类库房 01



图 14：戊类库房 03



图 15：戊类库房 07



图 16：戊类库房 10

估价对象金福地花园住宅、写字楼相关照片



图 1: 金福地花园 10 幢 208 住宅



图 2: 金福地花园 10 幢 209 住宅



图 3: 10 幢单元入口



图 4: 1 幢 2506 写字楼



图 5: 1 幢单元入口



图 6: 4 幢 2604 号写字楼



图 7: 4 幢单元入口



图 8: 建筑外立面

估价对象金福地花园商业用房相关照片



图 1：金福地花园 1 幢 06 号商铺



图 2：金福地花园 6 幢 03 号商铺



图 3：金福地花园 7 幢 03 号商铺



图 4：金福地花园 7 幢 08 号商铺



图 5：金福地花园 2 幢 02 号商铺



图 6：金福地花园 4 幢 05 号商铺

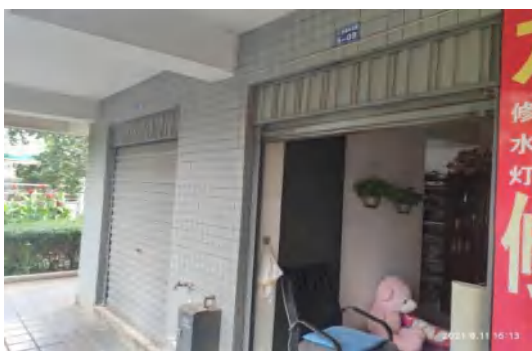


图 7：金福地花园 5 幢 06 号商铺



图 8：金福地花园 7 幢 01 号商铺

估价对象金福地花园其他相关照片



图 1：金福地花园小区内部环境



图 2：金福地花园小区内部环境



图 3：金福地花园地下室出入口



图 4：金福地花园小区外部环境



图 5：金福地花园小区外部环境



图 6：金福地花园小区外部环境

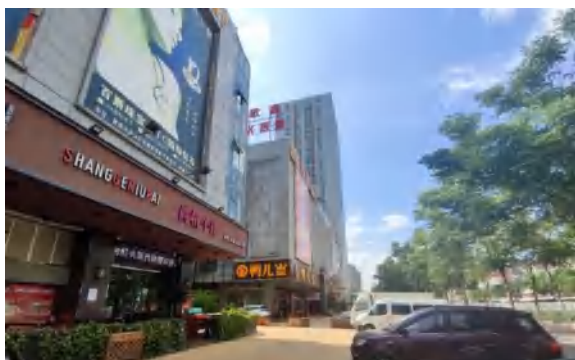


图 7：金福地花园小区外部环境



图 8：金福地花园人行出入口

估价对象海运花园车位相关照片

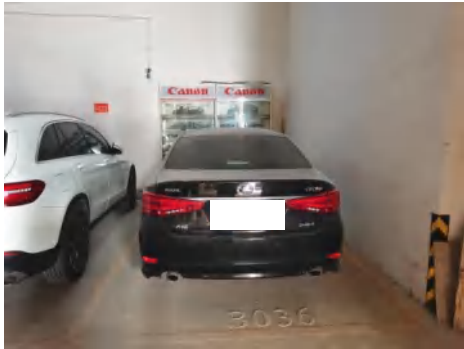


图 1：海运花园 1 号地下室 B036 车位



图 2：海运花园 1 号地下室 B044 车位



图 3：海运花园 1 号地下室



图 4：海运花园 1 号地下室出入口



图 5：海运花园 2 号地下室 B092 车位



图 6：海运花园 2 号地下室 B355 车位



图 7：海运花园 2 号地下室



图 8：海运花园 2 号地下室出入口

估价对象海运花园车位相关照片



图 1：海运花园 3 号地下室出入口



图 2：海运花园 3 号地下室



图 3：海运花园 3 号地下室



图 4：海运花园 3 号地下室



图 5：海运花园 3 号地下室



图 6：海运花园小区出入口



图 7：海运花园小区内环境



图 8：海运花园小区内环境

