

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：云南凯天房评字（2021）第 S0201203 号

估价项目名称：石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号、  
石林中路与东山路交叉口、巴江俪岛小区  
共 6 宗房地产市场价格价值评估

估价委托人：昆明市中级人民法院

估价机构：云南凯天房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗 敏（注册号：5320190035）  
程朝枢（注册号：5320070019）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 30 日

## 致估价委托人函

昆明市中级人民法院：

受贵单位的委托(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633号)，本估价机构根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定，遵循独立、客观、公正的原则，对以下位置的房地产进行估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：石林县鹿阜镇石林中路共6宗房地产。详细情况如下表：

序号	房屋产权证号	房屋所有权人	坐落	结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	201204039	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	混合结构	1-5/5	住宅	856.29
2	202104040	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	混合结构	1-2/2	住宅	297.91
3	201204038	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	钢混结构	1-3/3	厂房	975.14
				混合结构	1/1	办公室	69.39
4	201101313	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	钢混结构	1-4/4	非住宅	907.87
5	201101331	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	钢混结构	1-4/4	非住宅	907.87
6	201102284	李莉莹	石林县鹿阜镇石林中路巴江俪岛小区149幢	钢混结构	1-3/3	住宅	449.24
合计							4463.71

价值时点：2021年12月09日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点的估价结果如下：

总价：27642478 元

大写：贰仟柒佰陆拾肆万贰仟肆佰柒拾捌元整（取整至个位）

币种：人民币

### 评估结果汇总表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	坐落	结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	201204039	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	钢混结构	1-5/5	住宅	856.29	5136	4397905
2	202104040	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	钢混结构	1-2/2	住宅	297.91	6772	2017447
3	201204038	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	钢混结构	1-3/3	厂房	975.14	7280	7099019
				混合结构	1/1	办公室	69.39	4986	345979
4	201101313	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	钢混结构	-1-3/4	非住宅	907.87	5568	5055020
5	201101331	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	钢混结构	-1-3/4	非住宅	907.87	5568	5055020
6	201102284	李莉莹	石林县鹿阜镇石林中路巴江俪岛小区149幢	钢混结构	1-3/3	住宅	449.24	8174	3672088
合计							4463.71	-	27642478

特别提示：

1、本估价结果是房地合一的价值。本估价结果包含房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权及合理的装修。不包含估价对象动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号1幢（房屋所有权证号：201204039）、2幢（房屋所有权证号：201204040）、3幢至4幢

（房屋所有权证号：201204038）房地产的土地使用权（国有土地使用证号：石国用（2012）第 001367 号）面积未进行分摊分割，在此提醒报告使用人注意。

3、本估价结果为不考虑抵押、查封、其他优先受偿权下的价值。

4、在估价报告有效期内，若估价假设及估价报告使用的限制条件发生变化，则应及时调整估价结果。

5、本次估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值、显示出来。估价结果是估价机构提供给委托方和相关当事方的一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

估价委托人若要了解本次估价的估价过程，需认真阅读本估价报告的全部内容。

云南凯天房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 12 月 30 日

# 目录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	13
(六) 价值类型 .....	16
(七) 估价原则 .....	16
(八) 估价依据 .....	17
(九) 估价方法 .....	19
(十) 估价结果 .....	21
(十一) 注册房地产估价师 .....	22
(十二) 实地查勘期 .....	22
(十三) 估价作业日期 .....	22
四、附件.....	23
(一) 估价委托人相关资料 .....	23
(二) 估价对象产权资料、照片、位置图等资料.....	23
(三) 房地产估价机构资料 .....	23

# 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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，也对估价对象、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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对搜集的估价所需资料进行了检查，对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本次估价仅根据委托事项、现场查勘情况和调查资料等进行估价。

7、除参与本次估价的人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师：

（下转第 2 页）

(上接第 1 页)

姓名	注册号	签名	签名日期
罗 敏	5320190035		2021 年 12 月 30 日
程朝枢	5320070019		2021 年 12 月 30 日

## 二、估价假设和限制条件

(一) 本次估价结论的成立依赖于下列假设：

1、一般假设：

(1) 估价委托人提供的资料真实、合法、完整。

(2) 估价对象的《房屋信息查询摘抄表》记载房屋与估价人员实地查勘时的估价对象一致。

(3) 估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

(4) 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，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(5) 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、室内布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(6) 本次报告以估价对象能够按合法用途持续使用及配套设施维持现状并持续使用为前提。

2、未定事项假设：



估价对象为已建成房地产，《房屋信息查询摘抄表》等资料未记载估价对象建成年代。根据注册房地产估价师实地调查并结合相关资料分析，估价对象双龙北巷 19 号建成于 1994 年左右，石林中路与东山路交叉口建成于 2008 年左右，巴江俪岛小区建成于 2008 年左右。本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### 3、背离事实假设：

在价值时点，估价对象存在查封状况，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### 4、不相一致假设：

石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号 1 幢房屋证载用途为住宅，实际用途 1 楼为商业，2 至 5 楼为住宅。3 幢房屋证载用途为厂房，实际用途 1 楼为商业，2 至 3 楼为办公。结合估价对象所在宗地土地用途为商业、住宅，本次估价以实际用途进行评估。

石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号 1 幢《房屋所有权证》证载部分面积与房屋信息查询摘抄表登记面积不一致。根据《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（施行）》，本次估价以房屋信息查询摘抄表登记面积为准。

石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口 B-1 幢及 B-4 幢《国有土地使用证》证载面积与不动产登记中心登记面积不一致。根据《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（施行）》，本次估价以不动产登记中心登记面积为准。

石林县鹿阜镇石林中路巴江俪岛小区 149 幢，证载幢号为 149，实际幢号 E-12。在此提醒报告使用人注意！

### 5、依据不足假设：

石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号 1 幢及 4 幢房屋，限于客观情况，估价人员未能进入室内进行查勘，但房屋门锁为防盗门，有使用痕迹，外墙窗户有窗帘遮挡。经判断，房屋已进行过装修，本次估价假设室内装修情况为普通装修进行估价。

本次估价涉及的 6 宗房地产中，石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号 1 幢 1 楼、3 幢 1 楼、4 幢及石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口 B-1 幢 1 楼为出租；石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口 B-1 幢-1 楼、2 至 3 楼及 B-4 幢-1 至 3 楼、巴江俪岛小区 149 幢为空置；其余房屋均为自用。因委托人未提供估价对象相关房地产租赁证明材料，估价人员也无法收集到相关资料，本次估价以估价对象无租赁限制条件下的正常市场价值为假设。

## （二） 估价报告使用的限制条件：

1、本报告提出的估价结果，目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不用当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、本报告的估价结果为估价对象在价值时点的现状条件、用途及使用状态下的价格，若估价对象改变用途或使用条件，需要重新估价。

3、本报告的结果报告部分及附件仅提供给委托人在本次估价目的下使用，未经估价机构同意，估价报告不得向估价委托人以外的单位及个人提供，本报告的技术报告部分仅作为估价机构存档及有关部门审阅备案时使用。

4、未经估价机构同意，估价报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，报告解释权为估价机构所有。

5、本估价报告经估价机构加盖公章，法定代表人签字及注册房地产估价师签字盖章后作为一个整体时有效，复印件无效。

6、本次估价结果受价值时点的限制，且估价报告应用的有效期自估价报

告完成之日起原则上为一年（即：2021年12月30日起至2022年12月29日止），估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化及其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的适宜以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。若以上条件发生变化时，需要重新估价。

7、财产拍卖或者变卖之日与估价时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等于财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，如上述状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

本估价机构提请估价报告使用方仔细阅读报告中的《估价假设和限制条件》。

## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人：

估价委托人：昆明市中级人民法院

### （二）估价机构：

机构名称：云南凯天房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：915307216812681592

法定代表人：程朝枢

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 141 号

住 所：云南省昆明市盘龙区席子营霖岚广场地块一 A 栋 5 层

电 话：0871-68666688

### （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、估价对象财产范围：

石林县鹿阜镇石林中路共 6 宗房地产，包含房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权及合理的装修。

不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况描述：

##### A. 石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号

##### （1）区位状况

本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号共有 4 幢房屋，所处位置为石林县石林中路与双龙北巷交叉口西北侧，东临石林中路，南临双龙

北巷，西临双龙街，北临石林县国家税务局用地。

估价对象周边基础设施完善，公共配套设施齐全，附近有有双龙商住小区、巴江明珠岭城、双龙锦苑、石林巴江美苑、竹雨雅苑、水岸星城等住宅小区，有石林彝族自治县幼儿园、石林县民族中学、民族小学等教育机构；有云南农村信用社(鹿阜镇分社)、中国工商银行(石林支行)、中国建设银行(石林支行)、中国农业银行(石林阿诗玛东路支行)等金融机构；有石林莲花医院、石林县疾控中心、石林彝族自治县鹿阜卫生院、石林彝族自治县妇幼保健院等医疗服务机构，该区域内医院、超市、银行、餐饮均有分布，生活配套一应俱全，方便居民的日常生活，商业繁华度较高，人流量较大。

周边有石林中路、东山路、石林大道、G326 国道等城市交通主次干道，路网较密集，交通通达度较高。有石林 5 路、石林 9 路、石林 66 路等多路公交，乘坐公交方便。配有非机动车停车位及机动车停车位，停车便捷度较高，无特殊交通管制情况。周边乘坐出租车方便，有共享单车停放点，骑行方便。

区域内有双龙公园、巴江河、石林会议中心、石林民族体育场，景观环境较优，自然环境较优，人文环境一般。

## (2) 土地实物状况

本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号共有 4 幢房屋均位于同一宗地内，估价对象所在宗地形状规则，土地使用权面积 2945.30 m<sup>2</sup>，土地用途为商业、住宅，权利性质为出让，终止日期 2072 年 12 月 30 日。宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通给水、通排水、通路、通电、通讯），宗地红线内“五通一平”（通给水、通排水、通路、通电、通讯及平整场地）。宗地地形平地，地势高于宗地外路面，自然排水畅通，积水可能性较小。宗地土地无断层、褶皱等影响建筑物安全使用、场地地基稳定性的不良地质现象，土壤无退化及污染的情况。

### (3) 建筑物实物状况

本次估价所涉及的石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号共 4 幢房屋建成于 1994 年左右，通水、电，配备消防设施。房屋情况明细详见下表：

序号	坐落	幢号	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	装修	使用情况
1	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号	1	1-5/5	住宅	856.29	南北	外墙为墙砖、水刷石；外墙窗为铝合金窗、塑钢窗；分户门为复合防盗门。1 楼室内地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶为乳胶漆。2 至 5 楼未能进入室内查勘。	1 楼经营商铺，2 至 5 楼为住宅
2	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号	2	1-2/2	住宅	297.91	南北	外墙为墙砖，外墙窗为铝合金窗。室内客厅地面为地砖，墙面为瓷砖，顶为乳胶漆，卧室地面为木地板，墙面为墙纸，顶为乳胶漆，厨房及卫生间地面为为地砖，墙面为瓷砖，顶为乳胶漆，分户门为实木门。	住宅
3	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号	3	1-3/3	厂房	975.14	南北	外墙为墙砖、水刷石；外墙窗为铝合金窗。1 楼室内地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶为乳胶漆。2 楼室内地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶为石膏板吊顶，分室门为实木门。3 楼室内地面为水泥地面，墙面为双飞粉，顶为双飞粉。	1 楼经营商铺，2 至 3 楼主要用途为办公
		4	1/1	办公室	69.39	东西	外墙为墙砖；外墙窗为铝合金窗；分户门为木门。未能进入室内查勘。	办公

经实地查勘，房屋维护状况良好，房屋基础有足够的承载力，无沉降现象，墙体完好，门窗及五金配件齐全，设备管道运行正常，未见明显影响安全的问题。

### (4) 权益状况

根据估价对象的《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，云南石林兴亚建筑工程有限公司合法取得产权证书。权益状况如下表：

估价对象	房屋产权证号	坐落	丘号	产别	幢号	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权证号

1	201204039	石林县鹿阜镇 石林中路双龙 北巷 19 号	00100204	集体	1	混合 结构	856.29	2945.30	石国用 (2012)第 001367号
2	202104040	石林县鹿阜镇 石林中路双龙 北巷 19 号	00100203	集体	2	混合 结构	297.91		
3	201204038	石林县鹿阜镇 石林中路双龙 北巷 19 号	00100202	私有	3	钢混 结构	975.14		
					4	混合 结构	69.39		

地号：5301261011060400600，图号：2740.40-552.50，地类（用途）：  
商业、住宅，使用权类型：出让，终止日期：2072年12月30日。

拖欠费用情况：未查询到估价对象水、电等欠费信息。

共有情况：本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号共 4 幢房屋无共有情况。

抵押情况：本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷 19 号共 4 幢房屋存在抵押情况，抵押业务宗号：TSL20130306004，抵押权人：中国工商银行石林县支行，抵押时间：2015-03-13，房屋他项权证证号/不动产登记证明证号：T201505154。

限制情况：已经查封 1 次，查封机关：昆明市中级人民法院查封，查封期限：2019 年 04 月 22 日至 2022 年 04 月 21 日。

## B. 石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口

### （1）区位状况

本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口共有 2 幢房屋，所处位置为石林县石林中路与东山路交叉口北侧，东临石林大道，南临东山路，西临临江街，北临秀河线。

估价对象周边基础设施完善，公共配套设施齐全，附近有有丽江花园、水岸星城、石林巴江美苑、双龙商住小区、烟草小区、信合佳园等住宅小区，有

爱丁堡幼儿园、民族小学、鹿阜小学、石林县民族中学等教育机构；有云南农村信用社(鹿阜镇分社)、中国工商银行(石林支行)、中国建设银行(石林支行)、中国农业银行(石林阿诗玛东路支行)等金融机构；有石林莲花医院、石林县疾控中心、石林彝族自治县鹿阜卫生院、石林彝族自治县妇幼保健院等医疗服务机构，该区域内医院、超市、银行、餐饮均有分布，生活配套一应俱全，方便居民的日常生活，商业繁华度一般，人流量一般。

周边有石林中路、东山路、石林大道、G326 国道等城市交通主次干道，路网较密集，交通通达度较高。有石林 5 路、石林 9 路等多路公交，乘坐公交方便。配有非机动车停车位及机动车停车位，停车便捷度较高，无特殊交通管制情况。周边乘坐出租车方便，有共享单车停放点，骑行方便。

区域内有双龙公园、巴江河、石林会议中心、石林民族体育场，景观环境较优，自然环境较优，人文环境一般。

### (2) 土地实物状况

石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口 B-1 幢宗地及 B-4 幢宗地，宗地形状规则，土地用途为商业用地，权利性质为出让，终止日期 2050 年 10 月 29 日。宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通给水、通排水、通路、通电、通讯），宗地红线内“五通一平”（通给水、通排水、通路、通电、通讯及平整场地）。宗地地形坡度，自然排水畅通，积水可能性较小。宗地土地无断层、褶皱等影响建筑物安全使用、场地地基稳定性的不良地质现象，土壤无退化及污染的情况。

### (3) 建筑物实物状况

本次估价所涉及的石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口共 2 幢房屋建成于 2008 年左右，通水、电，配备消防设施。房屋情况明细详见下表：

序号	坐落	幢号	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	装修	使用情况



4	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	B-1	-1-3/4	非住宅	907.87	东西	外墙为涂料。-1楼室内地面为地砖，墙面为瓷砖墙裙，顶为乳胶漆，分户门为卷帘门，外墙窗为铝合金窗，有防盗栏。1楼地面为水磨石地砖，墙面为乳胶漆，顶为石膏板吊顶，分户门为钢化玻璃门，外墙窗为钢化玻璃窗。2至3楼室内地面为水磨石地砖，墙面为乳胶漆墙面，顶为乳胶漆顶，分户门为复合防盗门，外墙窗为铝合金窗。	办公
5	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	B-4	-1-3/4	非住宅	907.87	东西	外墙为涂料。-1楼室内地面为强化木地板，墙面为乳胶漆，顶为乳胶漆，分户门为卷帘门，外墙窗为塑钢窗。1楼分户门为卷帘门，未能进入室内查勘。2至3楼室内地面为水磨石地砖，墙面为乳胶漆墙面，顶为乳胶漆顶，分户门为复合防盗门，外墙窗为铝合金窗。	办公

经实地查勘，房屋维护状况良好，房屋基础有足够的承载力，无沉降现象，墙体完好，门窗及五金配件齐全，设备管道运行正常，未见明显影响安全的问题。

#### (4) 权益状况

根据估价对象的《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，云南石林兴亚建筑工程有限公司合法取得产权证书。权益状况如下表：

房屋权益状况									
估价对象	房屋产权证号	坐落	丘号	产别	幢号	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	不动产登记土地面积 (m <sup>2</sup> )
4	201101313	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	00200936	私有	B-1	钢混结构	907.87	非住宅	220.14
5	201101331	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	00200933	私有	B-4	钢混结构	907.87	非住宅	221.54
土地权益状况									
估价对象	土地使用权证号	坐落	地号	图号	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积	
4	石国用(2011)第3085号	石林县石林中路立交桥	53012610110205009	40.50-52.75	商业用地	出让	2050年10月29日	219.34	

5	石国用 (2011)第 3086号	石林县石 林中路由 立交桥	5301261 0110205 005	40.50-52.75 40.50-52.72	商业 用地	出让	2050年10 月29日	219.34
备注：B-1幢及B-4幢《国有土地使用证》证载面积与不动产登记中心登记面积不一致。本次估价以不动产登记中心登记面积为准。								

拖欠费用情况：未查询到估价对象水、电等欠费信息。

共有情况：本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口B-1幢及B-4幢房屋无共有情况。

抵押情况：本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口B-1幢及B-4幢房屋存在抵押情况，抵押业务宗号：TSL20130306004，抵押权人：中国工商银行石林县支行，抵押时间：2015-03-13，房屋他项权证证号/不动产登记证明证号：T201505154。

限制情况：

估价对象	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口 B-1幢	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口 B-4幢
限制类型	1	1
限制业务宗号	201904220012	201904220013
限制部门	昆明市中级人民法院	昆明市中级人民法院
限制时间	2019-04-23	2019-04-23
限制备注	-	-

### C. 石林县鹿阜镇石林中路巴江俪岛小区 149 幢

#### (1) 区位状况

本次估价涉及的石林县鹿阜镇石林中路巴江俪岛小区 149 幢，所处位置为石林县石林中路与东城路交叉口北侧，东临石林大道，南临信合佳园，西临巴江，北临巴江。

估价对象周边基础设施完善，公共配套设施齐全，附近有有丽江花园、水岸星城、石林巴江美苑、烟草小区、信合佳园、桃源水乡等住宅小区，有爱丁堡幼儿园、石林彝族自治县第一幼儿园、石林彝族自治县小乐台旧小学、民族

小学、石林巴江中学等教育机构；有云南省农村信用社、中国工商银行等金融机构；有鹿阜卫生院、石林莲花医院等医疗服务机构，该区域内医院、超市、银行、餐饮均有分布，生活配套一应俱全，方便居民的日常生活，商业繁华度一般，人流量一般。

周边有石林中路、石林大道、东城路、G326 国道等城市交通主次干道，路网较密集，交通通达度较高。有石林 5 路、石林 9 路等多路公交，乘坐公交方便。配有非机动车停车位及机动车停车位，停车便捷度较高，无特殊交通管制情况。周边乘坐出租车方便，有共享单车停放点，骑行方便。

区域内有双龙公园、巴江河、桃源湖公园，景观环境较优，自然环境较优，人文环境一般。

## （2）土地实物状况

石林县鹿阜镇石林中路巴江俪岛小区 149 幢，宗地形状规则，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，终止日期 2076 年 12 月 30 日。宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通给水、通排水、通路、通电、通讯），宗地红线内“五通一平”（通给水、通排水、通路、通电、通讯及平整场地）。宗地地形坡度，自然排水畅通，积水可能性较小。宗地土地无断层、褶皱等影响建筑物安全使用、场地地基稳定性的不良地质现象，土壤无退化及污染的情况。

## （3）建筑物实物状况

本次估价所涉及的石林县鹿阜镇石林中路巴江俪岛小区 149 幢房屋建成于 2008 年左右，建筑面积 449.24 m<sup>2</sup>，钢混结构，南北朝向，房屋用途为住宅，设计为独栋别墅，带有花园。该房屋共 3 层，估价对象位于 1 至 3 层，布局合理，通水、电，防水、保温、隔声、隔热、通风、采光、日照条件较好。

经实地查勘，房屋维护状况良好，房屋基础有足够的承载力，无沉降现象，墙体完好，门窗齐全，未见明显影响安全的问题。

估价对象外墙为涂料、墙砖，内部装修情况为：毛坯，室内地面、墙面、顶均为水泥砂浆抹平。分户门为防盗门，外墙窗为塑钢窗。

#### (4) 权益状况

根据估价对象的《房屋信息查询摘抄表》及《国有土地使用证》，李莉莹合法取得产权证书，权益状况如下表：

估价对象		6
房屋状况	坐落	石林县鹿阜镇石林中路巴江俪岛小区 149 幢
	房产证号	201102284
	所有权人	李莉莹
	共有人	-
	产别	私有
	房屋结构	钢混
	总层数	3 层
	所在层数	1 至 3 层
	建筑面积	449.24 m <sup>2</sup>
土地状况	国有土地使用证号	石国用（2012）第 0692 号
	地号	530126101103010100F149000101
	图号	41.00-53.00
	地类（用途）	城镇住宅用地
	使用权类型	出让
	终止日期	2076 年 12 月 30 日
	使用权面积	419.35 m <sup>2</sup>
抵押情况	有抵押。抵押业务宗号：TSL20130306004，抵押权人：中国工商银行石林县支行，抵押时间：2015-03-13，房屋他项权证证号/不动产权登记证明证号：T201505154。	
其他限制权利状况	1. 限制类型：1，限制业务宗号：201904220010，限制部门：昆明市中级人民法院，限制时间：2019-04-23，限制备注：-。 2 限制类型：1，限制业务宗号：201904230018，限制部门：昆明市中级人民法院，限制时间：2019-04-23，限制备注：-。	
使用状况	空置。	
拖欠费状况	至价值时点，未查询到估价对象水、电等欠费信息。	

#### (五) 价值时点：

价值时点又称为估价时点、评估基准日、评估期日，是指所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

委托方未对价值时点进行约定，根据估价目的，结合估价对象实地查勘日

期，确定本次估价价值时点为 2021 年 12 月 09 日。

#### （六） 价值类型：

##### 1、 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

##### 2、 价值定义或内涵

市场价值为是房地产经适度营销，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。

本次估价不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

#### （七） 估价原则：

1、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。所谓独立，是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，估价机构人员在估价中不应受外部干扰因素的影响。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

2、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。房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，应以房地产权属证书和有关证件、城市规划、土地用途管以及法律、行政法规或合同等为依据。

3、价值时点原则：同一估价对象在不同的价值时点会呈现出不同的价值，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的原则。

4、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

值偏差在合理范围内的原则,即房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。本次估价中,比较法选取具有替代性的实例就遵循了替代原则。

5、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的原则,即房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、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。经研究分析,我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。

#### (八) 估价依据:

##### 1. 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号,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,自2020年1月1日起施行);

(2) 《中华人民共和国资产评估法》(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,现予公布,自2016年12月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号,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,自2020年1月1日起施行);

(4) 《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01月01日起施行);

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日国务院

第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号公布，2008 年 1 月 1 日施行，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)；

(7) 《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 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，1990 年 5 月 19 日施行)；

(8) 《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2021 年 09 月 01 日起施行)。

(9)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正)；

(10)《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)》(2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 09 月 01 日起施行)；

(11)《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》(法释〔2009〕16 号，自 2009 年 11 月 20 日起施行)；

(12)《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》(法释〔2020〕21 号，自 2021 年 01 月 01 日起施行)；

(13)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号，自 2007 年 09 月 01 日起施行)；

(14)《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(2019 年

07月01日起施行)；

(15) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(施行)》的通知(中房学[2021]37号)。

## 2、本次估价依据的技术标准

(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、估价委托人提供的有关资料及估价人员调查资料

(1) 《司法鉴定委托书》复印件；

(2) 《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》、《房地产平面图》、《国有土地使用证》复印件；

## 4、房地产估价机构掌握的有关资料

(1) 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

(2) 估价对象所在地统计资料；

(3) 估价对象所在地城市规划资料；

(4) 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

## 5、注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘和调查收集估价对象周边同类房地产场所取得的资料；

(2) 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

(3) 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## (九) 估价方法：

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)以及《房地产估价基本术语



标准》（GB/T50899-2013）房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用，应符合下列规定：

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

（2）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。

（3）估价对象可假设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。

（4）估价对象具有开发或者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。

#### 1、方法的选用

本次估价方法的选择是根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑如下：

（1）比较法。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，同一市场供需圈内同类房地产有一定的市场交易量，交易价格具有可比性，可选用比较法测算。

（2）收益法。估价对象所在区域有一定数量类似房地产的出租实例，但租金普遍较低，租售比严重失真，用租金测算的收益价值与市场水平严重脱节，故不宜选用收益法测算。。

（3）成本法。估价对象作为整体房地产的局部，不可假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设；同类房地产交易多，且其同类房地产有租金等经济收入。与成本法的选用规定不符，故不选用成本法测算。

（4）假设开发法。估价对象房地产项目截至价值时点，估价对象处于最佳使用状态，故不适宜选用假设开发法测算。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法测算估

价对象的市场价值。

## 2、估价方法定义及公式

### (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。

计算公式为：

比较价值=可比实例价格×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

其中：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

### (十) 估价结果：

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点的估价结果如下表：

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	坐落	结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	201204039	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	钢混结构	1-5/5	住宅	856.29	5136	4397905
2	202104040	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	钢混结构	1-2/2	住宅	297.91	6772	2017447
3	201204038	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路双龙北巷19号	钢混结构	1-3/3	厂房	975.14	7280	7099019
				混合结构	1/1	办公室	69.39	4986	345979
4	201101313	云南石林兴亚建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石林中路与东山路交叉口	钢混结构	-1-3/4	非住宅	907.87	5568	5055020

5	201101331	云南石林兴亚 建筑工程有限公司	石林县鹿阜镇石 林中路与东山路 交叉口	钢混结构	-1-3/4	非住宅	907.87	5568	5055020
6	201102284	李莉莹	石林县鹿阜镇石 林中路巴江俪岛 小区 149 幢	钢混结构	1-3/3	住宅	449.24	8174	3672088
合计							4463.71	-	27642478

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
罗 敏	5320190035		2021 年 12 月 30 日
程朝枢	5320070019		2021 年 12 月 30 日

(十二) 实地查勘期:

2021 年 12 月 09 日至 2021 年 12 月 09 日。

(十三) 估价作业日期:

2021 年 12 月 09 日至 2021 年 12 月 30 日。

云南凯天房地产土地资产评估有限公司

2021 年 12 月 30 日

## 四、附 件

### （一）估价委托人相关资料

- 1、《司法鉴定委托书》复印件。

### （二）估价对象相关资料、照片、位置图等资料

- 1、估价对象《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》、《房地产平面图》、《国有土地使用证》复印件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象实地查勘照片。

### （三）房地产估价机构资料

- 1、房地产估价机构营业执照复印件；
- 2、房地产估价机构备案证书复印件；
- 3、注册房地产估价师注册证书复印件。