

富乙评估

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：昆明市呈贡区人民法院拟确定财产处置参考价涉及的位于昆明市呈贡区金盾俊园A4地块A4-1地下室-2层车位B257号房地产市场价值评估

估价委托人：昆明市呈贡区人民法院

房地产估价机构：昆明富乙房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈文君 注册号：5320020021

陈 霜 注册号：5320170010

估价报告出具日期：2022年7月11日

估价报告编号：昆富房评字（2022）第A-019号

## 致估价委托人函

昆明市呈贡区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业人员，对估价对象进行了实地查勘。我公司根据估价目的，遵循估价原则，依据相关法律法规，及委托人提供的相关资料和我们实地查勘的情况，采用科学合理的估价办法，在认真分析现有资料的基础上，本着合法、客观、规范、公正的原则对估价范围内的房屋评估技术路线进行了认真的分析，做出以下评定：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

2、估价对象：

权属 状况	权利人	王俊、邓丽萍		
	房屋性质/权利性质	市场化商品房/ 出让	土地使用期限	2012年01月13日 /2082年01月13日
	不动产权证号	云（2018）呈贡区不动产权第0234131号、云（2018）呈贡区不动产权第0234132号		
自然 状况	不动产坐落	昆明市呈贡区金盾俊园A4地块A4-1地下室-2层车位B257号		
	不动产单元号	530121201002GX0 0002F00310942	房屋结构	钢筋混凝土结构
	房屋面积	27.9 m <sup>2</sup>	土地分摊面积	17.02 m <sup>2</sup>
	房屋用途	车位	土地用途	城镇住宅用地
限制	是否抵押	否	是否预抵	否
权利 状况	是否查封	是	查封机关	昆明市呈贡区人民法院
	查封文号	协助执行通知书、裁定书/（2022）云0114执恢94号之一、		

		(2022)云0114执恢94号之一		
	查封登记时间	2022-06-07 13:58:07.0	查封日期	2022年06月07日/2025 年06月06日
其他	共有情况	共同共有		

3、价值时点：估价对象现场查勘之日，即2022年7月8日。

4、价值类型：市场价值，即在满足本次估价交易条件假设限制前提下，估价对象房地产经适当营销后，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。

5、估价方法：市场比较法

6、估价结果：估价对象于价值时点可能实现的市场价值为：

**估价结果汇总表**

币种：人民币

序号	坐落	用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元/个)
1	昆明市呈贡区金盾俊园 A4 地块 A4-1 地下室-2 层车位 B257 号	车位	-2/2	27.9	7.88
合计					7.88
<b>大写（人民币）：柒万捌仟捌佰元整</b>					

7、特别提示：

(1) 本次估价的财产范围包括建筑物（包含装饰装修）、应分摊的土地使用权的价值及公共配套设施，不包括其他建构物、动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

(2) 估价结果不包含资产处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

(3) 根据注册房地产估价师通过询问物业管理公司，估价对象至价值时点，欠缴车位管理费 210 元，此次估价结果不包含所欠缴的费用及其

他权利状况对估价结果的影响。

(4) 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会使用。

(5) 本次估价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。

(6) 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。

(7) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年（即 2022 年 7 月 11 日至 2023 年 7 月 10 日），但当估价对象的使用功能、质量价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响，或者房地产市场状况变化很大时，不能直接使用本估价结论，需要申请具有相应评估资质的机构重新评估。



昆明富乙房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：文君

二〇二二年七月十一日

# 报告书目录

致估价委托人函.....	1
第一部分：注册房地产估价师声明.....	5
第二部分：估价假设和限制条件.....	6
一、估价的假设条件：.....	6
二、估价的限制条件：.....	7
第三部分：房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人：.....	9
二、房地产估价机构：.....	9
三、估价目的：.....	9
四、估价对象：.....	9
五、价值时点：.....	13
六、价值类型：.....	13
七、估价原则：.....	13
八、估价依据：.....	14
九、估价方法：.....	15
十、估价结果：.....	17
十一、注册房地产估价师：.....	18
十二、实地查勘期：.....	18
十三、估价作业期：.....	18
第四部分：附件.....	19
1、估价委托书复印件；.....	19
2、估价对象位置图；.....	19
3、估价对象实地查勘照片；.....	19
4、估价对象权属证明（复印件）；.....	19
5、房地产评估机构资质（复印件）；.....	19
6、注册房地产估价师资格证书（复印件）。.....	19

## 第一部分：注册房地产估价师声明

- 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 进行分析，形成意见及结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师于 2022 年 7 月 8 日已对估价报告中的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，依据委托方提供的资料进行评估。
- 6、本报告由本公司独立完成，没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

注册房地产估价师：



注册号：

签名日期：

2022年7月11日

2022年7月11日

## 第二部分：估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件：

#### 1、一般假设

- ①房屋权利人合法取得《不动产权证书》，并以合法用途使用为假设前提；
- ②本报告以估价对象不改变土地和建筑物用途为假设前提；
- ③我们对估价对象房屋安全、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，估价人员没有对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，本报告以估价对象在未来较长时间内房屋安全区域内无重大环境污染为假设前提；
- ④本次估价对象为一整体物业中的局部，本次估价以估价对象可享有合理分摊其公共配套设施、水、电等的供应及道路交通使用的权益为假设前提；
- ⑤我公司估价人员到昆明市不动产登记中心查询了估价对象相关信息，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。
- ⑥在评估结果有效期内，房地产本身价值将保持稳定；
- ⑦本报告假设估价对象的过去、现在和未来均处于公开市场中，未受特殊因素影响。房地产的公开市场价格是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：
  - a 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产的真实价格；
  - b 有一段合理的交易时间；
  - c 房地产买卖符合国家法律规定；
  - d 在此周期内，市场状况和价格水平是稳定的；

e 不考虑特殊买家的额外出价。

⑧)根据注册房地产估价师通过询问物业管理公司,估价对象至价值时点,欠缴车位管理费 210 元,此次估价结果不包含所欠缴的费用及其他权利状况对估价结果的影响。

⑨本次评估按照相关法律法规规定,交易税费由转让人和买受人各自负担。

## 2、未定事项假设

注册房地产估价师到昆明市不动产登记中心查询的信息未记载建筑物的建成年份,委托方也未提供相关建成年份资料,经注册房地产估价师实地调查,估价对象房屋建成于 2018 年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准,仅在本报告中使用,不作其他用途。

## 3、背离事实假设

依据《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)规定:涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响,故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

无不相一致性假设。

## 5、依据不足假设

无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件:

1、本报告估价结果仅作为估价目的用途,不得做其他用途。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。



- 2、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，并且不得对外发表。
- 3、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。
- 4、估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起原则上为一年（即 2022 年 7 月 11 日至 2023 年 7 月 10 日），但当估价对象的使用功能、质量价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响，或者房地产市场状况变化很大时，不能直接使用本估价结论。应申请具有相应资质的评估机构重新进行评估。

昆明富乙房地产土地评估有限责任公司



二〇二二年七月十一日

## 第三部分：房地产估价结果报告

### 一、估价委托人：

估价委托人：昆明市呈贡区人民法院

地址：云南省昆明市呈贡区石龙路 998 号

### 二、房地产估价机构：

房地产估价机构名称：昆明富乙房地产土地评估有限责任公司

住所：昆明市官渡区拓东路 2 号二楼

法定代表人：陈文君

资质等级：二级

资质证书编号：云建房证估字第 84 号

### 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而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象：

#### 1、估价对象财产范围：

估价对象财产范围包括建筑物（包含装饰装修）、应分摊的土地使用权的价值及公共配套设施，不包括其他建构物、动产、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况：

##### （一）区位状况分析：

(1) 位置状况:

坐落	昆明市呈贡区金盾俊园 A4 地块 A4-1 地下室-2 层车位 B257 号
方位	土地四至为：北临博欣路、南临博大路、东临雨花路、西临渔博路
与重要场所的距离	估价对象位于博欣路与渔博路交叉口，距离昆明南站约有 7.5 公里的距离，距离昆明市级行政中心约有 7.3 公里的距离
临路状况	临近交通主次干道渔浦路、渔博路、雨花路、博欣路、博大路，临路状况较好
楼层	地下车位总层数为 2 层，估价对象所在楼层为-2 层

(2) 交通概况:

道路状况	周边有渔浦路、渔博路、雨花路、博欣路、博大路等城市交通主次干道、路网密集，交通通达度高
出入可利用交通工具	出入可利用公交车、出租车、私家车、地铁；周边有 Z15 路、Z73 路、C5 路、K19 路等多路公交车在此经过，此外估价对象距离地铁 1 号线大学城南站约 1.4 公里的距离，交通便捷度高
交通管制	没有单行道、车辆限行等交通管制
停车方便程度	估价对象小区内配有停车位，车位充足，停车方便程度较高

(3) 外部配套设施:

基础设施	基础设施已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯及场地平整），水电供应保证率高，基础设施完善
公共服务设施	周边学校有：快乐谷幼儿园、金盾幼儿园、昆明市中华小学、四川师范大学附属昆明实验学校天骄校区、云南艺术学院、云南开放大学、云南中医药大学等；医院有：呈贡区雨花街道明潭社区卫生服务站、嘉嘉康综合门诊部；商超有：时代俊园善程超市、聚鑫源超市、雨花商业广场等；银行有：云南省农村信用社、中国邮政储蓄银行等；公园有：大渔公园、梁王河湿地公园。

(4) 周围环境:

自然环境	昆明属北纬低纬度亚热带-高原山地季风气候, 由于受印度洋西南暖湿气流的影响, 日照长、霜期短、年平均气温 15℃, 年均日照 2200 小时左右, 无霜期 240 天以上。气候温和, 夏无酷暑, 冬无严寒, 四季如春, 气候宜人, 年降水量 1450mm, 具有典型的温带气候特点, 城区温度在 0~29℃ 之间, 年温差为全国最小, 这样的气候特征在全球少有, 鲜花常年开放, 草木四季常青, 是著名的“春城”、“花城”; 估价对象位于呈贡区博欣路与渔博路交叉口, 该地段大多为住宅区, 人口密度不大, 小区周边绿化植被较多, 绿化较好, 周围环境较好
人文环境	估价对象小区属于高层住宅区, 小区周边人流不大, 人文环境较好
景观	区域内有大渔公园、梁王河湿地公园, 小区内配套有花园景观, 绿化较多, 景观环境较好

(5) 区位状况优劣度分析:

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套设施、环境状况, 估价对象的区位整体较好, 对估价对象价值产生有利影响。

(二)、实物状况分析:

(1) 土地实物状况:

名称	昆明市呈贡区金盾俊园 A4 地块 A4-1 地下室-2 层车位 B257 号
面积	土地分摊面积: 17.02 m <sup>2</sup>
四至	土地四至为: 北临博欣路、南临博大路、东临雨花路、西临渔博路
形状	土地形状较规则, 小区布局较好
地形地势	地形平坦, 地势比小区外路面略高, 自然排水通畅
开发程度	开发程度为六通一平 (通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯及场地平整)

(2) 建筑物实物状况:

名称	昆明市呈贡区金盾俊园 A4 地块 A4-1 地下室-2 层车位 B257 号		
规模	建筑面积: 27.9 m <sup>2</sup>		
楼层	地下车位总层数为 2 层, 估价对象所在楼层为-2 层		
建筑结构	钢筋混凝土结构	建成时间	建成于 2018 年
设施设备	水电、电梯、消防设施齐全		
使用及维护状况	车位正常使用, 维护状况较好		
完损状况	经实地查勘, 房屋基础有足够的承载力, 无超过允许范围的不均匀沉降, 承重结构部件及非承重墙体完好, 为完好房		
装饰装修	地面公共部分刷地坪漆, 停车位地面为水泥地; 墙面和顶面刷双飞粉乳胶漆; 柱子有一半刷涂料、一半刷双飞粉乳胶漆。		
新旧程度	房屋建成于 2018 年		

(三)、权益状况分析:

权属状况	权利人	王俊、邓丽萍		
	房屋性质/权利性质	市场化商品房/出让	土地使用期限	2012 年 01 月 13 日 /2082 年 01 月 13 日
	不动产权证号	云 (2018) 呈贡区不动产权第 0234131 号、云 (2018) 呈贡区不动产权第 0234132 号		
自然状况	不动产坐落	昆明市呈贡区金盾俊园 A4 地块 A4-1 地下室-2 层车位 B257 号		
	不动产单元号	530121201002GX00002F00310942	房屋结构	钢筋混凝土结构
	房屋面积	27.9 m <sup>2</sup>	土地分摊面积	17.02 m <sup>2</sup>
	房屋用途	车位	土地用途	城镇住宅用地

限制 权利 状况	是否抵押	否	是否预抵	否
	是否查封	是	查封机关	昆明市呈贡区人民法院
	查封文号	协助执行通知书、裁定书/ (2022) 云 0114 执恢 94 号之一、 (2022) 云 0114 执恢 94 号之一		
	查封登记时间	2022-06-07 13:58:07.0	查封日期	2022年06月07日/2025 年06月06日
其他	共有情况	共同共有		

### 五、价值时点：

估价对象现场查勘之日，即 2022 年 7 月 8 日。

### 六、价值类型：

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为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：

本次估价遵循以下原则：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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

价值或价格偏差应在合理范围内；

- 5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

## 八、估价依据：

（一）有关法律法规：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号，全国人大常委会 2019 年 08 月 26 日发布，2020 年 01 月 01 日实施）；
- 2、《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，全国人大常委会 2019 年 08 月 26 日发布，2020 年 01 月 01 日实施）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行；《中华人民共和国担保法》同时废止）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，全国人大常委会 2016 年 07 月 02 日发布，2016 年 12 月 01 日实施）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号；
- 7、《云南省司法鉴定管理条例》云南省第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《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；

11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号）。

12、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37号）。

（二）有关估价技术标准：

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》；

（三）有关行为依据：

1、《昆明市呈贡区人民法院司法鉴定委托书》（2022）云 0114 法鉴字 085 号；

2、昆明市不动产登记中心查询的资料；

3、《房地产现场查勘表》；

4、本估价机构掌握的有关市场调查信息资料。

## 九、估价方法：

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

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。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着一定数量类似的房地产交易。由于估价对象所处区域内可以找到规定数量的与估价对象类似的房



地产交易案例，符合比较法房地产价格形成的替代原理，故本次估价宜采用比较法进行估价。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。本报告估价对象《昆明市不动产登记结果信息查询表》（编号：CX202207073757），记载用途为车位，估价对象目前作为车位在使用。由于车位租赁市场租金价格受个人因素（出租方惜租及承租方喜好）影响较大，租金价格波动较大，变化较快，准确地预测估价对象房地产的未来潜在收益就显得十分的困难。加之目前该区域房地产市场车位物业租售比严重失真，故本次估价不宜选用收益法进行估价。

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价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本报告不宜选用成本法进行估价。

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。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。由于估价对象属已开发完成

投入使用的物业，目前不具备开发或再开发潜力，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象选用比较法进行估价。

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。

比较法测算房地产价值的计算公式为：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

采用比较法估价的技术路线为：选取在同一供求范围内并在价值时点近期的交易实例作为比较对象，对其进行交易情况修正及市场状况、区位状况、实物状况、权益状况调整，求取房地产的比准价格，进而求取估价对象的价值。

## 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本估价机构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，采用市场比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	坐落	用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元/个)
1	昆明市呈贡区金盾俊园 A4 地块 A4-1 地下室-2 层车位 B257 号	车位	-2/2	27.9	7.88
合计					7.88
大写（人民币）：柒万捌仟捌佰元整					

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈文君	5320020021	陈文君	2022年7月11日
陈霜	5320170010	陈霜	2022年7月11日

十二、实地查勘期： 2022 年 7 月 8 日

十三、估价作业期： 2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 11 日

昆明富乙房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年七月十一日



## 第四部分：附 件

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘照片；
- 4、估价对象权属证明（复印件）；
- 5、房地产评估机构资质（复印件）；
- 6、注册房地产估价师资格证书（复印件）。