



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云昆名杰信（2022）房地评字第 43 号

估价项目名称：昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅房地产
市场价值评估

估价委托人：云南省富民县人民法院

房地产估价机构：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：奎佳芹(注册号：5320140033)

李微微(注册号：5320200037)

估价报告出具日期：2022 年 8 月 29 日



致估价委托人函

云南省富民县人民法院：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对李亚玲所有的位于昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅房地产进行评估。

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：本次估价对象为昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅房地产，其范围包括建筑面积为 250.78 m²的房屋所有权、房屋室内装饰装修及相应分摊的出让国有土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

根据《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》复印件显示：所有权人为李亚玲，房屋所有权证号为昆明市房权证富民县字第 20050084 号，房屋用途为住宅，建筑结构为混合结构，建筑面积为 250.78 m²；

《富民县自然资源局土地使用权信息查询函》显示：证书颁发号为富国用（1999）字第 066 号，土地使用权名称为富民综合房地产开发公司，土地坐落为富民县永定镇环城南路（永南路旁），面积为 12067 m²，土地用途为房地产开发，土地性质及权属类型为国有出让，土地使用权终止日期为 2049 年 07 月。

价值时点：2022 年 8 月 4 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

单价：5406 元/m²

总价：1355717 元(大写:壹佰叁拾伍万伍仟柒佰壹拾柒元整)（取整至个位）

特别提示：

1、上述估价结果是房地合一的价值，包含房屋所有权、房屋室内装饰装修及相应分摊的出让国有土地使用权价值，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；

2、本次估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，我们不对其他用途负责；

3、根据被申请人代理人介绍：昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅，实际门牌号为 B-7 号。提请报告使用者注意。

4、估价人员实地查勘时，估价对象的院子与其他房屋未进行围挡分割，估价人员无法确认估价对象的院子范围，院子作为别墅的附属设施，本次评估对象包含此部分，提请报告使用者注意。

5、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：（2022年8月29日至2023年8月28日），但报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结果；

6、本次估价对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，提请报告使用者注意；



7、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；

8、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；

9、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、我公司估价人员未能查询到物业费相关情况，即不确定该估价对象是否有所欠相关费用，提请报告使用者给予关注。

11、以上内容摘自涉执房地产处置司法评估报告书，报告使用者欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读估价报告书全文。

昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2022年8月29日



致估价委托人函附注:

估价对象状况及评估结果速查表

估价对象	房屋所有人	房屋所有权证号	建筑结构	朝向	所在层/总层数	平面布局	建筑年代	用途	建筑面积(m ²)	市场价值	
										单价(元/m ²)	评估总价(元)
昆明市富民县永定镇永南街B-8号住宅	李亚玲	昆明市房权证富民县字第20050084号	混合结构	南北	1-2/2	未入户	2001年	住宅	250.78	5406	1355717



目 录

注册房地产估价师声明	7
估价的假设和限制条件	9
一、估价的假设条件	9
二、估价的限制条件	10
房地产估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象概况	12
五、价值时点	15
六、价值类型与定义	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师（签名、盖章）	18
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业日期	19
附 件	20
1、估价对象实地查勘图样；	
2、估价对象区位图；	
3、《云南省富民县人民法院委托书》复印件；	
4、《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》复印件、《富民县自然资源局 土地使用权信息查询函》复印件；	
5、房地产估价机构营业执照复印件；	
6、房地产估价机构资质证复印件；	
7、注册房地产估价师资格证复印件。	



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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冲突，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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员已于2022年8月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（注册房地产估价师签名、盖章见下一页）



(此页无正文)

注册房地产估价师（签名、盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
奎佳芹	5320140033		2022年8月29日
李微微	5320200037		2022年8月29日



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、一般假设

①、房屋所有权人合法取得估价对象的《房屋所有权证》，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，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，假定估价对象在未来较长时间内能正常安全使用及房屋安全区域内无重大环境污染；

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。

2、未定事项假设

根据富民县自然资源局提供的《富民县自然资源局土地使用权信息查询函》显示：该估价对象所在宗地未进行土地分割，此函信息为大证信



息，土地用途为房地产开发。估价人员根据实地查勘，估价对象设计用途及实际用途均为住宅，故本次评估估价对象占用范围内的土地用途按住宅设定。

3、背离事实假设

根据估价目的，本次评估的是估价对象的公开房地产市场价值，这里不考虑估价对象抵押、查封等因素对其市场价值的影响。

4、不相一致假设

根据被申请人代理人介绍：昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅，实际门牌号为 B-7 号。经过估价人员多方调查、询问，在无理由怀疑其真实性的情况下，本次评估估价对象的实物状况以门牌号为 B-7 号房屋的实物状况为准。

5、依据不足假设

由于门牌号 B-7 号房屋不具备进入房屋室内进行实地查勘的条件，被申请人代理人告知门牌号 B-7 号房屋室内装修与门牌号 B-8 号室内装修一致。故估价人员对估价对象的外部状况及区位状况进行了实地查勘，室内装修按门牌号为 B-8 号室内装修来设定，即为普通装修。

二、估价的限制条件

1、估价结论是根据估价委托人的要求及相关部门提供的资料，对估价对象进行现有状况下的评估，该结论仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、本报告综合考虑了估价对象现有的布局、装修、附属设施、周边环境及商业服务设施，如以上因素发生变化，均会对估价结果产生较大影响。



3、本次估价结果未考虑国家宏观政治经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，如遇有以上情况，不能直接使用本报告。

4、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

5、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：（2022年8月29日至2023年8月28日）。但报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结果。

6、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，报告解释权为本估价机构所有。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：云南省富民县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：马啸南

住所：云南省昆明市五华区护国路 57 号华尔贝大厦 24 楼 A1 座

统一社会信用代码：91530100750677686M

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第 82 号

有效期限：自 2020 年 5 月 11 日至 2023 年 5 月 11 日

电话号码：0871-63136705

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、估价对象概况

1、估价对象财产范围

本次估价对象为昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅房地产，其范围包括建筑面积为 250.78 m²的房屋所有权、房屋室内装饰装修及相应分摊的出让国有土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

2、估价对象区位状况描述与分析



2.1、地理位置：估价对象位于昆明市富民县永定镇永南街，距离区域商业中心行车时间约 22 分钟左右，地理位置一般。

2.2、交通条件：估价对象所处区域由环城南路、永定街等道路构成交通网，道路通达度较好，对外交通便利度较好；途经公交线路有富民 2 路、10 路等公交车，公共交通条件较好。

2.3、商业繁华程度：估价对象位于昆明市富民县永定镇永南街，配套街边底商，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华度一般。

2.4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有：幼儿园：小叮铛幼儿园、富民县上河院幼儿园；中小学：富民县永定小学、昆明第一中学官渡学校、昆明市官渡区云溪小学；商场：悦购生活超市、润丰超市；邮局：中国邮政（富民环城南路邮政支局）、中国邮政（永定邮政支局）；医院：富民县人民医院、昆明捷莉亚医院、富民城南医院；银行：富民县农村信用合作联社、浦发村镇银行（富民支行）、中国农业银行（富民县支行）、中国邮政储蓄银行（富民县换成南路营业所）、中国人民银行（富民县支行）；配套设施齐全。

2.5、环境状况：估价对象处于昆明市富民县永定镇永南街，绿化率较高，无废气、污水、噪音污染，自然环境较好；周边多为商住区，治安状况较好，人文环境较好。

2.6、楼层及朝向：估价对象位于昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅，该幢楼总层数共 2 层，所在层数为第 1-2 层，房屋朝向为南北向。

2.7、区位状况优劣分析：估价对象位于昆明市富民县永定镇永南街，周边分布着多个住宅小区及商住区，学校、医院等公共配套服务设施完善，交通便利。综合分析，作为住宅用途房地产，区位状况优劣程度一般。



3、估价对象实物状况描述与分析

3.1、土地实物状况

估价对象坐落于昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅，根据《富民县自然资源局土地使用权信息查询函》显示：该估价对象所在宗地未进行土地分割，使用权人名称为富民综合房地产开发公司，面积为 12067 m²，土地用途为房地产开发，土地性质及权属类型：国有出让，终止日期为 2049-07。

根据估价人员实地查勘，该物业区四至：东临永定街、南接小叮铛幼儿园、西临螳螂川、北至环城南路。估价对象所处宗地形状较规则，地形地势平坦，土壤无污染，无不良地质现象；开发程度为六通一平（即通给水、通排水、通气、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

3.2、建筑物实物状况

估价对象坐落于昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅，建筑面积为 250.78 m²，用途为住宅，实为独栋别墅，房屋总层数 2 层，所在层数为第 1-2 层，建筑结构为混合结构，层高约 3 米，消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统、安保系统等设施设备齐全，竣工时间为 2001 年，成新率为 58%，目前为居住状态。外墙为墙砖，室内装修为普通装修。

4、估价对象权益状况描述与分析

估价对象的土地所有权属国家所有，房屋所有权属李亚玲所有。

根据《富民县自然资源局土地使用权信息查询函》显示：该估价对象所在宗地未进行土地分割，坐落为富民县永定镇环城南路（永南路旁），证书颁发号为富国用（1999）字第 066 号，证书编号为 No. 000604202，使用权人名称为富民综合房地产开发公司，面积为 12067



m²，土地用途为房地产开发，土地性质及权属类型：国有出让，终止日期为 2049-07，至价值时点还剩余 26.93 年。

房屋所有权人为李亚玲，房屋所有权证号为昆明市房权证富民县字第 20050084 号，用途为住宅，建筑结构为混合结构，所在层/总层数为 1-2/2 层，建筑面积为 250.78 m²。

根据《房屋信息查询摘抄表》显示：估价对象有抵押情况，抵押权人为富民县农村信用合作联社，估价对象目前处于查封状态，查封机关为富民县人民法院，查封期限为 2022 年 04 月 18 日至 2025 年 04 月 17 日。

五、价值时点

本次评估价值时点为实地查勘之日 2022 年 8 月 4 日。

六、价值类型与定义

1、价值类型

根据本次估价的估价目的及相关规定确定本次估价的类型价值为市场价值。

2、价值定义

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。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；



3、替代原则：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格；

4、价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格；

5、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用原则为估价前提；

八、估价依据

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 2010 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定第三次修正。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行。）；

4、《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，由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。）；

5、《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，于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；



- 6、《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院办公厅 法办[2018]237号）；
- 7、《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，国家标准，编号为GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起实施）；
- 8、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号，国家标准，编号为GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施）；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（自2021年9月1日起施行）；
- 10、《云南省富民县人民法院委托书》；
- 11、《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》、《富民县自然资源局土地使用权信息查询函》复印件；
- 12、估价对象实地查勘记录；
- 13、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
- 14、本估价机构掌握的房地产相关资料。

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。

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实例，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。

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，存在着较多类似的房地产交易。

十、估价结果

本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

单价：5406 元/m²

总价：1355717 元(大写:壹佰叁拾伍万伍仟柒佰壹拾柒元整)（取整至个位）

十一、注册房地产估价师（签名、盖章）

姓名	注册号	签名	签名日期
奎佳芹	5320140033		2022 年 8 月 29 日
李微微	5320200037		2022 年 8 月 29 日



十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期开始于 2022 年 8 月 4 日，完成于 2022 年 8 月 4 日。

十三、估价作业日期

2022 年 8 月 4 日至 2022 年 8 月 29 日



附 件

- 1、估价对象实地查勘图样；
- 2、估价对象区位图；
- 3、《云南省富民县人民法院委托书》复印件；
- 4、《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》复印件、《富民县自然资源局土地使用权信息查询函》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证复印件。



昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅房地产实地查勘图片：



外观



外观



昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅房地产实地查勘图片：



外观



外观



昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅房地产实地查勘图片：



外观



外观



估价对象位置：昆明市富民县永定镇永南街 B-8 号住宅

