



云南安信

Yun Nan An Xin

# 涉执房地产处置司法评估报告

---

---

云安房土资司房屋评鉴字[2022]第 23 号

**估价项目名称：昆明市世纪金源大道与广福路交汇处春城时光花园 12 号地块地下车库-1 层 B1312 号市场价值评估**

**估价委托人：云南省昆明市官渡区人民法院**

**房地产估价机构：云南安信房地产土地资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：曾自荣（注册号 5320100016）**

**李宗发（注册号 5320180033）**

**估价报告出具日期：2022 年 08 月 16 日**

## 致估价委托人函

云南省昆明市官渡区人民法院:

受贵方委托,本公司秉承独立、客观、公正、合法的原则,对贵方所委托评估的房地产进行了评估。本公司经过实地查看和市场调查,根据估价目的,遵循估价原则,采用市场比较法及收益法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,确定估价对象在价值时点的价值。

价值时点为:2022年8月15日。

价值类型:市场价值。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。

估价目的:为云南省昆明市官渡区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 估价对象车库状况表

所有权证	云(2019)官渡区不动产权第0169192号
房屋所有权人	余荣珍
坐落	昆明市世纪金源大道与广福路交汇处春城时光花园12号地块地下车库-1层B1312号
结构	框架结构
所在楼层	-1
用途	车库
车库实际面积(m <sup>2</sup> )	11.5 m <sup>2</sup>
土地用途	车位
使用权类型	出让
终止日期	2081年12月12日

评估对象：车库一个（实际面积：11.5 m<sup>2</sup>）。

评估市场总价值：¥8.13 万元，大写：捌万壹仟叁佰元整。

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

此致

云南安信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年八月十六日

# 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告 .....	4
(一) 估价委托人 -----	4
(二) 房地产估价机构 -----	4
(三) 估价目的 -----	4
(四) 估价对象 -----	4
(五) 价值时点 -----	6
(六) 价值类型 -----	6
(七) 估价原则 -----	7
(八) 估价依据 -----	7
(九) 估价方法 -----	8
(十) 估价结果 -----	10
(十一) 实地查勘期 -----	10
(十二) 估价作业期 -----	10
(十三) 参与估价人员 -----	10
(十四) 需要说明的特殊事项 -----	10
附件 .....	12

## 一、注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、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。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、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，则依据委托方提供资料及假定其为完好状态进行评估。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
- 8、本报告中所依据的有关估价对象权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。因资料失实而造成的结果有误的，我们不承担相应的责任。

### 9、参加本次估价的注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师	曾自荣	李宗发
注册号	5320100016	5320180033
签字		
签字日期	2022年8月16日	2022年8月16日

## 二、估价的假设和限制条件

### 一、本次估价报告结论成立的假设前提

#### (一) 一般性假设

1、本次估价是以估价对象能够保持现状持续使用为前提。

2、估价委托人提供了估价对象的《昆明市不动产登记结果信息查询表》，我们未向有关产权部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、房地产估价师已对车库安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

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

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### (二) 特殊类假设

##### 1、未定事项假设

除非另有说明，本次估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

2、背离事实假设：无

3、不相一致假设：无

4、依据不足假设：无

## 二、本报告使用的限制条件

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，有效期截至2023年08月15日。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。

(2) 本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整或重新估价。

(3) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

(4) 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

(5) 特别限制条件：本报告采用公开市场价值标准进行价值评估，所得结论仅作为市场价值参考。鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，本次估价无法考虑影响评估对象价格实现的所有因素，我们出具的估价报告中的分析、判断和结论受评估报告中载明的假设和限制条件的限制，在此提醒本估价报告使用者，充分考虑估价报告中载明的假设和限制条件及其对估价结果的影响。在此我们建议委托方及其他估价报告使用者采用适当的处理方式，对本报告估价结果进行修正以决定最后结果，有利于各方利益得到最大保障。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：云南省昆明市官渡区人民法院

联系电话：0871-67274133

#### (二) 房地产估价机构

云南安信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：曾自荣

统一社会信用代码：91532600688580874B

备案等级：贰级

备案证书编号：云建房证估字第 164 号

住所：云南省昆明市五华区江滨西路 8 号石油大厦 11 楼 1103-1105

室

联系人：李宗发

联系电话：13887602464

#### (三) 估价目的

为云南省昆明市官渡区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、估价对象基本情况

##### (1) 估价对象范围

估价对象为昆明市世纪金源大道与广福路交汇处春城时光花园 12 号地块地下车库-1 层 B1312 号，根据委托方提供的相关资料，估价对象房屋权益情况详见下表。



### 估价对象房屋权益状况表

序号	房屋坐落	房产证号	房屋所有权人	规划用途	竣工时间	所在层数	车库实际面积 (m <sup>2</sup> )
1	昆明市世纪金源大道与广福路交汇处春城时光花园12号地块地下车库-1层B1312号	云(2019)官渡区不动产权第0169192号	余荣珍	车库	2018年	-1	11.5

#### (2) 估价对象权益状况

估价对象房地产产权人为余荣珍，具体情况见上表，委估房地产无抵押（担保），本次评估将为《云南省昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》（2022）云0111执6090号执行财产处置提供参考价，无其他权利限制状况。

#### 2、估价对象实物状况

##### (1) 土地状况描述

根据委托方提供的《昆明市不动产登记结果信息查询表》及估价人员现场调查，车库实际面积 11.5m<sup>2</sup>。

根据评估人员实地查勘：该宗地形状规则，地势条件平坦，宗地基础设施条件达到宗地红线内外“五通一平”（通供水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整）的开发程度。

##### (2) 建筑物状况描述

评估鉴定车库位于负一层，形状规整，实际面积 11.5m<sup>2</sup>，上层为住宅，价对象所在的昆明市世纪金源大道与广福路交汇处春城时光花园12号，该建筑物建成于2018年左右，内部设施良好、功能齐全，供水、供电、通讯、通风、消防等设施完备，使用功能较为完善。

#### 3、区域状况

##### (1) 区域概况

鉴定车库位于昆明市世纪金源大道与广福路交汇处春城时光花园 12 号地块地下车库-1 层 B1312 号，车库南临金源大道，北临永中路，西临广福路，该车库所在小区附近医疗、生活设施齐全、方便，房屋所在位置受噪音污染小，小区环境一般，交通便利，通达性、可及性好。

(2) 交通条件：车库南临金源大道，北临永中路，西临广福路，交通便利。

(3) 基础设施条件：估价对象所处区域的供水目前为城市自来水公司供水网络给水，接城市排水管网，根据委托方提供的资料及现场查勘结果，供水保证率高，排水通畅，供电保证率高；区域内通讯与市政通讯网相连，通讯线路畅通。

(4) 商服繁华情况：估价对象所在区域有医院、学校、银行、超市，少有大型商业服务中心聚集，属住宅区域，繁华程度一般。

#### (5) 周围环境

该房地产周边分布各类住宅小区，学校，银行，周边大中小型酒店、小型超市聚集。公共设施分布密集，生活便捷度较高。

#### (五) 价值时点

价值时点：二〇二二年八月十五日

价值时点的确定：根据估价目的，价值时点以注册房地产估价师实地查勘日确定。

#### (六) 价值类型

市场价值。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原则。

### 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或价格的原则。

### 3. 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。

### 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或价格偏差在合理范围内的原则。

### 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或价格的原则。最高最佳利用是指估价对象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、节约度等。

## （八）估价依据

### 1. 法律法规依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（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)；

(3) 《中华人民共和国民法典》；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(5) 云南省政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知；

(6) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(7) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》；

(9) 《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》(2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过)；

(10) 《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》(2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过)；

(11) 《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》(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)；

(12) 关于印发《人民法院委托评估工作规范的通知》(法办〔2018〕273号)。

## 2. 行为依据

(1) 《云南省昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》(2022)云 0111 执 6090 号；

## 3. 其他依据

(1) 《昆明市不动产登记结果信息查询表》；

(2) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；

(3) 本房地产评估机构掌握的有关资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，通常使用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。

适用性分析：

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法适用的估价对象是具有收益或潜在收益的房地产。

成本法适用于很少发生交易的房地产和不具有经济收益或潜在经济收益的房地产。

假设开发法适用于规划条件明确，具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

估价方法的选取：

1、估价对象区域内与估价对象类似规模、用途的房地产交易案例较多，可收集到交易案例，具备市场比较法使用条件，因此可采用市场比较法对该房地产进行评估。

2、估价对象为配套使用车库，难以收集到与估价对象类似的客观经营资料，因此不宜采用收益法对该房地产进行估价。

3、估价对象为已建成物业，根据估价目的和估价对象现状，不宜采用假设开发法。

4、成本法多用于交易发生较少、新建及无经济收益的房地产估价，故未选用。

综上所述，本次评估根据评估对象的用途及适用条件宜采用市场比较

法进行评估。

### (十) 估价结果

评估对象：车库一个（实际面积：11.5 m<sup>2</sup>）。

评估市场总价值：¥8.13 万元，大写：捌万壹仟叁佰元整。

评估详细结果见本报告首页《致估价委托人函》

### (十一) 实地查勘期

2022 年 8 月 15 日。

### (十二) 估价作业期

2022 年 08 月 15 日至 2022 年 08 月 16 日。

### (十三) 参与估价人员

姓名	房地产估价资格	注册号/证书编号	签字
曾自荣	注册房地产估价师	5320100016	
李宗发	注册房地产估价师	5320180033	

### (十四) 需要说明的特殊事项

1、本报告中，我评估机构对产权人具备完全产权的估价对象在价值时点的房地产现状利用条件下的市场价值进行评估。未考虑在房地产交易过程中所发生的各项交易税费、房地产开发商未缴纳完毕的工程欠款、应交税金、物业管理费等因素的影响。所评估的房地产价值是在公开市场状况下，能在市场上正常交易、不受附加条件影响的房地产市场价格。

2、本次估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目前前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是

房屋折旧，土地使用年限缩短等），房地产市场也会发生变化，因此估价对象的价值也会与本估价结果产生偏差。另外，短期内估价对象被强制处分，估价对象的变现价值通常会低于价值时点的正常市场价格。因此报告使用人需关注短期强制处分影响因素。

3、本次委托鉴定的对象土地使用权性质为城镇住宅用地，到期日为2081年，估价基准日，土地使用权使用年限还剩余59年。根据《民法典》（自2021年1月1日起施行）第三百五十九条：住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

由于截止估价基准日相关法律法规未明确非住宅建设用地使用权期限届满后的续期办理方式，本着保护相关当事人的合法权益的原则，本次评估结果未考虑土地使用权提前结束对车库价值的影响，在此特别提醒报告使用人注意。

云南安信房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年八月十六日

