

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云南优化房评字（2022）第 0503 号

估价项目名称：昆明市官渡区人民法院确定财产处置参考价所涉及周晖名下位于耿马县孟定镇金旺路与永罕路交叉口傣丽豪庭 5-1-6-2、6-1-6-1、6-1-6-2 的房地产市场价格评估

委托方：昆明市官渡区人民法院

编 号：（2022）云 0111 执 727 号

房地产估价机构：云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：孙 彦 5320150030

李 旭 5320210006

估价报告出具日期：2022 年 08 月 31 日

致估价委托人函

尊敬的客户昆明市官渡区人民法院：

受贵方委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，遵照《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》、《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，对周晖名下位于耿马县孟定镇金旺路与永罕路交叉口傣丽豪庭5-1-6-2、6-1-6-1、6-1-6-2的房地产价格进行了专业分析、测算和判断，并出具此报告。

报告内容摘要如下：

- 一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 二、估价对象：位于耿马县孟定镇金旺路与永罕路交叉口傣丽豪庭5-1-6-2、6-1-6-1、6-1-6-2的住宅用房。
- 三、价值时点：2022年07月19日，以估价师完成现场踏勘的日期2022年07月19日为价值时点。
- 四、价值类型：市场价格
- 五、估价方法：比较法
- 六、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》，在对估价对象进行了实地查看、

广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料的基础上，全面分析影响房地产市场价格因素，利用有关数学公式或数学模型和数据进行测算，根据测算结果以及市场行情结合注册房地产估价师的专业经验，确定估价对象于价值时点满足估价设定条件下的市场价格(不包括卖方(原权利人)应承担交易税费)如下：

房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房号	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/平方米)	总价 (万元)
位于耿马县孟定镇金旺路与永罕路交叉口傣丽豪庭	5-1-6-2	236.99	2550	¥60.4325 (大写：人民币陆拾万零肆仟叁佰贰拾伍元整)
	6-1-6-1	237.44	2550	¥60.5472 (大写：人民币陆拾万零伍仟肆佰柒拾贰元整)
	6-1-6-2	237.44	2550	¥60.5472 (大写：人民币陆拾万零伍仟肆佰柒拾贰元整)
合计	—	711.87	—	¥181.5269 (大写：人民币壹佰捌拾壹万伍仟贰佰陆拾玖元整)

七、特别提示：若要了解本次评估的评估测算过程，需认真阅读本评估报告的全部内容。

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：



2022年08月31日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	13
一、估价委托人	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	13
四、估价对象	13
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
附 件	24

估价师声明

我们郑重声明:

一、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;

二、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,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制;

三、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;

四、注册房地产估价师是按照《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)》(中房学〔2021〕37号)的规定进行估价工作,撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1、本次估价是以估价对象能够持续使用为假设。
- 2、本次估价所涉及的估价对象权利状况、土地面积和建筑面积以实际调查真实、合法、并且与事实相符为假设。
- 3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，实地查勘完成日，依据现场一般性查看，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。
- 4、报告中估价结果为估价对象在价值时点的市场价格，即在价值时点预期能够成交的客观合理价格，它依据了如下假设：
 - ①足够多的自愿买家和卖家；
 - ②买卖双方的交易行为都是精明的和谨慎的；
 - ③估价对象可以在公开市场上自由转让；
 - ④在价值时点之前有一段合理的谈判周期；
 - ⑤在此周期内房地产市场价格水平是比较平稳的；
 - ⑥交易过程中未发生不可抗力或特殊交易对成交价格的影响。
- 5、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和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事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。
- 6、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象土地面积、房屋面积和权益

资料是房地产估价师李旭至耿马傣族佤族自治县自然资源局、耿马傣族佤族自治县住房和城乡建设局进行查询，由相关工作人员提供给我公司，估价人员李旭在权限范围内就估价对象的房屋、土地权属资料向耿马傣族佤族自治县自然资源局、耿马傣族佤族自治县住房和城乡建设局予以部分核实，对无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且受客观条件限制、无法予以核实的其他估价资料，假定其合法、真实、准确、完整。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象的权属、面积情况的披露不能作为对其权属、面积确认的依据，估价对象权属、面积界定以有权管理部门认定为准。

9、注册房地产估价师已经充分关注估价对象租赁权、用益物权及他人占有使用情况。实地查勘完成日，估价对象现状为空置，截止本报告出具日，估价机构未收悉估价委托人提供的有关估价对象存在租赁权、用益物权及他人占有使用的相关证明、评估处理方式资料，且估价机构及其注册房地产估价师无权判定前述使用关系的客观真实性、与本次司法评估的关联性、合法性；另一方面，估价机构未收悉估价委托人提供的有关估价对象欠缴税金及相关费用的相关证明、处理方式资料，受查询权限限制，注册房地产估价师无法知悉估价对象房地产欠缴税金及相关费用情况。结合《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第15条的规定，本次估价，估价结果未考虑估价对象房地产可能的前述债权债务影响，设定估价对象无债权债务。

10、人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），房地产估价机构经过尽职调查未发现存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

11、遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条的规定，结合估价对象现场查勘情况，依据《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》第5条的规定，无理由怀疑估价对象房地产司法处置存在法律障碍，交易假设成立。

12、估价结果为不含卖方交易税费价值，且不考虑估价对象欠缴的相关税费：

(1) 估价对象《云南省昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》未明确估价对象交易税费负担情况，截止本估价报告出具日，估价机构及其注册房地产估价师也未收悉估价委托人明确评估对象交易税费负担方式的书面资料。结合《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第30条的规定，以及价值时点近期估价委托人类似不动产执行标的司法处置“竞买公告”（“变卖公告”）（变卖成交买受人付清全部变卖价款后，凭法院出具的执行裁定书、协助执行通知书及变卖成交确认书自行至相关管理部门办理标的物权属变更手续），均针对估价对象司法拍卖成交价格；

(2) 如下表所示，估价对象司法处置主要涉及下述税费

序号	税种	依据
1	增值税	《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）； 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）附件1：营业税改征增值税试点实施办法； 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）。
2	城市维护建设税	《中华人民共和国城市维护建设税法》（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 中华人民共和国主席令第五十一号）。
3	教育费附加、地方教育附加	《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2005年8月20日中华人民共和国国务院令448号）； 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）； 《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调整地方教育附加征收政策的通知》（云财综[2011]46号）。
4	印花税	《中华人民共和国印花税法》（1988年8月6日中华人民共和国国务院令11号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）。

5	土地增值税	《国家税务总局云南省税务局关于土地增值税征管若干事项的公告》（2020年第7号）； 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税 计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）。
6	个人所得税	《中华人民共和国个人所得税法》（国税函[2007]1145号）； 《云南省地方税务局转发国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》云地税二字[2006]76号（国税发[2007]38号）；

价值时点，估价机构掌握的资料有限，注册房地产估价师仅依据掌握的情况资料，无法保证原权利人（卖方）税费测算结论的合法性、准确性，且估价结果与成交价格客观存在差异；

（3）《云南省昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》未明确估价对象欠缴费用负担情况，截止本估价报告出具日，估价机构也未收悉估价委托人明确估价对象欠缴费用负担方式的书面资料。另一方面，价值时点近期，估价委托人类似执行不动产司法处置“竞买公告”（“变卖公告”）载明“本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含买受人在拍卖标的物交割、过户时所发生的全部费用和税费。标的物转让登记手续由买受人自行办理，本次交易所涉及的税费由原权利人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担其应缴纳部分，由原权利人承担的过户税费须由买受人在办理转让登记手续时先行垫付；买受人自领取由法院出具的《执行裁定书》、《协助执行通知书》起15个工作日内向法院提交退款申请，并提交有关缴纳税费凭证原件，法院审核后退还买受人先行垫付的由原权利人承担的税费（不含历史欠税、欠费）；逾期未申请，该笔费用由买受人自行承担。”本次估价，估价对象欠缴税费处理方式，以前述估价委托人类似执行不动产司法处置欠缴税费处理方式为准，且实地查勘完成日与估价对象处置日客观存在差异，加之注册房地产估价师查询权限的限制，本次估价，估价对象欠缴费用以实际发生额为准，并根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第15条的规定，估价结果未考虑估价对象（可能）的欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

遵循《房地产估价规范》5.4.2，《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第13条的规定，设定在价值时点，估价对象房地产无查封、担保物权及其他优先受偿权等权利限定性瑕疵。

四、不相一致假设

至价值时点，估价机构查询到估价对象所处小区（傣丽豪庭）“云（2017）耿马县不动产权第001151号”《不动产权证书》，国有建设用地使用权登记用途为商服用地，经向耿马傣族佤族自治县自然资源局、耿马傣族佤族自治县住房和城乡建设局咨询核实，结合现场查勘情况，估价对象实际用途为住宅用地，与登记信息不一致，本次评估以实际用途住宅用地为合理假设。

五、依据不足假设

1、截止本报告出具日，估价机构未收悉估价委托人有关估价对象财产处置费用处理方式书面资料。鉴于估价机构掌握的相关财产处置费用估价资料有限，估价对象网络司法拍卖条件下，根据下表所示，财产处置费用均由被执行人负担的法律规定，本次估价，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第16条的规定，不考虑财产处置费用对评估结果的影响。

有关财产处置费用负担人的法律规定

序号	项目	依据
1	基本法律依据	《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） 第三百八十九条 担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。 第五百三十一条 债权人可以拒绝债务人部分履行债务，但是部分履行不损害债权人利益的除外。 债务人部分履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。

		<p>第五百六十一条 债务人在履行主债务外还应当支付利息和实现债权的有关费用，其给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，应当按照下列顺序履行：</p> <p>（一）实现债权的有关费用；</p> <p>（二）利息；</p> <p>（三）主债务。</p>
2	诉讼费(案件受理费、申请费)	<p>《诉讼费用交纳办法》(2006年12月19日中华人民共和国国务院令 第481号)</p> <p>第二十九条 诉讼费用由败诉方负担，胜诉方自愿承担的除外。</p> <p>《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》(2015年12月18日最高人民法院审判委员会第1636次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院民事调解工作若干问题的规定〉等十九件民事诉讼类司法解释的决定》修正)</p> <p>第二百零七条 判决生效后，胜诉方预交但不应负担的诉讼费用，人民法院应当退还，由败诉方向人民法院交纳，但胜诉方自愿承担或者同意败诉方直接向其支付的除外。</p> <p>当事人拒不交纳诉讼费用的，人民法院可以强制执行。</p>
3	律师费	<p>《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)</p> <p>第三百八十九条 担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。</p> <p>第五百三十一条 债权人可以拒绝债务人部分履行债务，但是部分履行不损害债权人利益的除外。</p> <p>债务人部分履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。</p> <p>第五百六十一条 债务人在履行主债务外还应当支付利息和实现债权的有关费用，其给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，应当按照下列顺序履行：</p> <p>（一）实现债权的有关费用；</p> <p>（二）利息；</p> <p>（三）主债务。</p>
4	评估费	<p>《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)</p> <p>第三十三条 网络询价费及委托评估费由申请执行人先行垫付，由被执行人负担。</p>
5	网络司法拍卖辅助工作(拍卖公司)	<p>《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号)</p> <p>第七条 实施网络司法拍卖的，人民法院可以将下列拍卖辅助工作委托社会机构或者组织承担：</p> <p>（一）制作拍卖财产的文字说明及视频或者照片等资料；</p> <p>（二）展示拍卖财产，接受咨询，引领查看，封存样品等；</p> <p>（三）拍卖财产的鉴定、检验、评估、审计、仓储、保管、运输等；</p> <p>（四）其他可以委托的拍卖辅助工作。</p> <p>社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担。</p>

2、至价值时点，估价机构未查询到估价对象房屋相关登记信息，依据估价人员至耿马傣族佤族自治县自然资源局、耿马傣族佤族自治县

县住房和城乡建设局现场咨询及实地踏勘，以现有资料作为估价对象合理假设。

六、估价报告使用的限制条件

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、本次评估涉执房地产处置司法评估结果不考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。
- 3、结合《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》第27条、《房地产估价规范》7.0.16第6款、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第29条的规定，在同时满足：（1）区域房地产市场状况、估价对象房地产状况等因素变化不会导致估价结果发生重大实质性变化；（2）满足本报告的相关假设和限制条件的前提条件的情形下，估价报告应用的有效期为自估价报告出具之日起至2023年08月30日。
- 4、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。
- 5、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，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 6、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。
- 7、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。

8、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。

9、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”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档，“估价结果报告”仅适用于本次估价目的，凡因委托方使用报告不当而引起的后果，我们不承担相应的责任。

10、未经本公司同意，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本公司所有。

七、需要说明的特别事项

1、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位数据或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

2、估价对象未办理相关登记，买受人需自行咨询办理相关手续并承担相关费用。在此，特提请报告使用者注意！

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：昆明市官渡区人民法院

地址：昆明市官渡区雨龙路1619号

联系电话：0871-67274046

二、房地产估价机构

名称：云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：伍小云

资格等级：贰级

资格证号：云建房证估字第149号

地址：云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室

电话：(0871) 65728659

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、估价对象界定

根据《云南省昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》委托评估事项，遵守《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》，本次估价服务于估价对象司法处置。遵守《中华人民共和国民法典》第397条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条，遵循本报告“估价假设及限制条件”，判定估价对象房地产财产范围为房屋（包含不可移动的装饰装修）及占用范围内出让国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权）不包含非房地产成分及债权债务。

2、估价对象状况

(1) 区位状况

①地理位置

估价对象位于耿马县孟定镇金旺路与永罕路交叉口傣丽豪庭5-1-6-2、6-1-6-1、6-1-6-2，房屋为南北朝向，总层数6层，所在层数6层，距离孟定镇舒健医院468米，距离孟定光明医院856米，距离孟定镇中心卫生院1.3千米，距离城关完小179米，距离孟定镇民族中学1.2千米。

②道路通达度

估价对象两面临路，临生活型主干道永罕路、金旺路，所在区域道路通达度优。

③交通便捷度

估价对象所在区域没有公交车站，有出租车经过，道路无特殊交通管制，公共交通便捷度一般。

④公共设施及基础设施状况

估价对象周边银行网点、学校、超市、医疗、餐饮、文化娱乐等公共设施齐全。估价对象所在区域基础设施达到“五通”（包括通路、上水、下水、电力、通讯），并能满足需要。公共配套设施较优，基础设施完善程度完备。

⑤环境状况

估价对象所在区域环境状况较好，所在区域属于城市城区地带，周边无特殊空气、水、辐射、固体废物等污染，环境状况、治安状况较好，无特殊景观。

(2) 实物状况

根据实地踏勘及现场咨询，估价对象位于耿马县孟定镇金旺路与永罕路交叉口傣丽豪庭，5-1-6-2号房屋面积为：236.99平方米，6-1-6-1号房屋面积为：237.44平方米，6-1-6-2号房屋面积为：237.44平方米，房屋用途：住宅，总层数6层，所在层数6层，建筑结构：钢筋混凝土结构，房屋结构：跃层，房屋竣工日期：2017年，通风、采光较好，实地查勘完成日，维护保养较好，房屋外部结构完好，新旧程度较新；装修情况：毛坯。

土地状况：所在宗地形状规则，地块地势平坦，与周边地块基本保持相同高度，地基承载力良好，地质条件良好。

(3) 权属状况

至价值时点，估价对象未进行分户登记，未办理相关权属证书，估价机构现有权属资料为：

证号	权利人	共有情况	土地面积	坐落	权利性质	用途	土地使用权起止日期
云(2017)耿马县不动产权第001151号	临沧市凤祥城建房地产开发有限公司孟定分公司	单独所有	9660.39平方米	耿马县孟定镇金旺路与永罕路交叉口	出让	商服用地	2011/07/15至2053/12/25

五、价值时点

2022年07月19日，以实地查勘日期2022年07月19日为价值时点。

六、价值类型

依据《云南省昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》，遵守《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》，本次房地产估价服务于人民法院确定财产处置参考价。结合《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》第5条、《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》第

13条、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第10条的规定，判定估价结果的价值类型为市场价格，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（卖方实得金额）。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、最高最佳使用原则：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、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列3个方面：①最佳用途；②最佳规模；③最佳集约度。

3、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

4、替代原则：替代原则要求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格。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，

任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵掣，相互接近。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（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修订，自2020年1月1日起施行）

4、《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)，于2019年5月6日发布，自2019年7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，现予公布，自2018年9月1日起施行。

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

7、《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日起施行）；

8、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）

9、《房地产估价机构管理办法》（2015年05月04日住房和城乡建设部令第24号修正）。

10、《诉讼费用交纳办法》（2006年12月19日中华人民共和国国务院令 第481号）

11、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）

12、《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）

13、《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）

14、《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日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正）；

15、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（2014年12月18日最高人民法院审判委员会第1636次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院民事调解工作若干问题的规定〉等十九件民事诉讼类司法解释的决定》修正）

16、《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）

17、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过根据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《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 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）；

18、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）。

（二）本次估价采用的技术规程

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》

3、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）

4、《房地产业基本术语标准》（JGJ/T 30-2015、备案号 J251-2015）

（三）估价对象相关资料；

《不动产权证书》、《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《商品房预售许可证明》、《建筑工程施工许可证》、《云南省昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》复印件。

(四) 估价人员现场踏勘及调查了解的相关资料

(五) 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

九、估价方法

1、技术路线

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产；假设开发法适用于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、收益法等方法求取的房地产。

2、选用的方法

结合委托估价对象的特点和现状，分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，估价对象所在区域可以收集到类似的近期已经发生交易的市场交易案例，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，采用比较法对房地产市场价格进行评估。

3、不宜选用的方法

①成本法适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产，故此次评估不宜选取

成本法。

②假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的估价，故此此次评估不宜选取假设开发法

③收益法是预测房地产在收益年限内的未来客观收益折算后的预期收益价值，估价对象所在区域类似房屋存在租赁可比实例，但其价格增长幅度远高于租金增长幅度，预期收益价值不但难以对比较价值进行佐证，还有可能造成对报告使用者的误导，基于避免当事人就估价方法纠纷，有利于估价目的实现，结合《民法典》第410条、《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》第5条、《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》第13条、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第10条、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第11条的规定，在适宜选用比较法进行估价的前提下，不宜选用收益法进行估价。

4、简要估价测算内容

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，简要程序如下：

- (1) 搜集交易实例
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；

(7) 计算比较价值:

计算公式: 委估房地产价格 = $\sum n$ (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) / n

十、估价结果

本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 运用科学的估价方法, 按照规范的估价程序, 依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》, 在对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料的基础上, 全面分析影响房地产市场价格因素, 利用有关数学公式或数学模型和数据进行测算, 根据测算结果以及市场行情结合注册房地产估价师的专业经验, 确定估价对象于价值时点满足估价设定条件下的市场价格 (不包括卖方 (原权利人) 应负担交易税费) 如下:

房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房号	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/平方米)	总价 (万元)
位于耿马县孟定镇金旺路与永罕路交叉口傣丽豪庭	5-1-6-2	236.99	2550	¥60.4325 (大写：人民币陆拾万零肆仟叁佰贰拾伍元整)
	6-1-6-1	237.44	2550	¥60.5472 (大写：人民币陆拾万零伍仟肆佰柒拾贰元整)
	6-1-6-2	237.44	2550	¥60.5472 (大写：人民币陆拾万零伍仟肆佰柒拾贰元整)
合计	--	711.87		¥181.5269 (大写：人民币壹佰捌拾壹万伍仟贰佰陆拾玖元整)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙彦	5320150030		
李旭	5320210006		

十二、实地查勘期

2022年07月19日

十三、估价作业期

2022年07月19日至2022年08月31日