涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云南弘诚房估[2022]司字第 026 号

估价项目名称：大理市人民法院委托的申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行与被执行人肖兰仙、陈建云金融借款合同纠纷一案涉及的肖兰仙、陈建云所有位于弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼的房地产价值评估报告

估价委托单位（人）：大理市人民法院

房地产估价机构：云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：施江涛（注册号：5320070003）

王慧聪（注册号：5320130047）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 20 日

致估价委托人函

大理市人民法院:

承蒙委托，我公司对贵院审理的申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行与被执行人肖兰仙、陈建云金融借款合同纠纷一案涉及的肖兰仙、陈建云所有位于弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼的房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象范围：根据委托方要求，本次委托评估的估价对象范围为肖兰仙、陈建云共同共有，坐落于弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼的房地产。累计房屋建筑面积为 639.64 ㎡（其中；一层建筑面积为 159.92 ㎡，二至四层为 479.72 ㎡），实际用途为商住楼，房屋结构为砖混结构，总层数为 4 层，所在楼层为第 1-4 层。土地性质为出让，用途为综合用地，土地使用权面积为 184.48 ㎡，终止日期 2051 年 03 月 01 日。

价值时点：2022 年 7 月 26 日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、收益法

估价结果：我公司估价人员，根据我国相关法律、法规、政策规定和贵院提供的相关资料，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的估价程序，选用公认的、科学的估价方法，经过详实的现场查勘、市场调查、询证与周密的分析计算，并结合估价经验，对估价对象的实际情况和影响估

价对象价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，在满足本次估价的假设和限制条件的前提下，确定委托的估价对象在价值时点 2022 年 7 月 26 日的市场价值为：人民币 2,755,569.00 元 大写：人民币贰佰柒拾伍万伍仟伍佰陆拾玖元整。

评估结果一览表

产权人	估价对象 坐落	建筑面积（㎡）	土地使用权面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估价值（元）
陈建云、肖兰仙	弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼	639.64	184.48	4308	2,755,569.00

特别提示：（1）估价委托人应完整使用估价报告，根据估价目的使用报告，在报告有效期内使用报告。（2）报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十日

目录

估 价 师 声 明 5
估价的假设和限制条件 7
估 价 结 果 报 告 10
一、估价委托方 10
二、房地产估价机构 10
三、估价目的 10
四、估价对象概述 10
五、价值时点 13
六、价值类型 13
七、估价依据 14
八、估价原则 15
九、估价方法 16
十、估价结果 18
十一、注册房地产估价师 18
十二、实地查勘期 19
十三、估价作业日期 19
十四、需要特殊说明事项 19
附 件： 20

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、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利害关系和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）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，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。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进行检视的责任。

6、注册房地产估价师中的王慧聪对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有本公司以外的专业人士和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、估价人员以委托方及当事人提供的有关资料为依据，本报告以估价所需资料的真实性、准确性与合法性为前提，若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担相应责任。

9、本估价报告仅供委托方按报告确定的估价目的正常的完整使用方为

有效，不得做其他用途，我公司对以其他目的使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，均不负任何法律或经济责任。

10、我们承诺未经委托方同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或中心内容，国家法律另有规定的除外。未经我公司事先授权，任何人不得以任何目的复制、派发、出版此报告或其中内容，我公司保留除委托方合理使用此报告之外的一切权利。

11、本报告书（云南弘诚房估[2022]司字第 026 号）含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

12、参加本次估价的注册房地产估价师:

姓 名	注册号	签 名及签 章
施江涛	5320070003	
王慧聪	5320130047	

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1.一般性假设

（1)本报告估价结果是估价对象在价值时点2022年7月26日的市场价值，该价值是在估价对象同一时点的市场价值的基础上形成的。所谓市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有:

①具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场;

②估价对象能够自由的在市场上进行交易活动;

③交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化;

④交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，不考虑特殊买者的附加出价;

⑤为使交易完成以及达成合理交易成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的。

（2）估价对象现状用途符合最高最佳使用原则。

（3)估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限持续有效的使用。

（4）委托方在估价对象的房屋所有权和土地使用权是合法、完整的。

（5)本报告估价结果包含估价对象的土地使用权价值和房屋所有权价值及室内装修价值，不包含可移动的家居用品等设备设施价值。

2.未定事项假设

（1）本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，在可剩余经济耐用年限内持续使用。

（2）委托方提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件，经估价人员向委托方进行征询查证，委托方提供的资料真实有效。

3.背离事实假设

无

4.不相一致假设

无

5.依据不足假设

无

二、估价的限制条件

（1）本次评估的范围、面积、权利状况等基础数据以及估价目的都是由委托方提供或指定的，如果发生变化，本估价报告随之失效。

（2）本报告仅在报告使用的目的下使用，不作他用。

（3）估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价值参考，是在价值时点的市场状况下得出的，没有考虑国家宏观经济、市场供应关系、市场结构发生重大改变，和遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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。当上述条件发生变化时，评估结果会发生变化。

（4）本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及诉讼费用的负担。本报告中对估价对象评定的价格与发生所有权变更时有可能补偿、缴纳或支付的任何费用无关。

（5）本报告所称法定优先受偿权指已抵押担保的债权，未考虑其他优先受偿权。

（6）房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只使用于特定的时期。因此本次估价的结果是估价对象在价值时点下的价值，不能将估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效时期内。

（7）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用；本报告必须完整使用方为有效，翻印、复制、修改无效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

（8）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 8 月 20 日起至 2023 年 8 月 19 日止。若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估，如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托方：大理市人民法院

二、房地产估价机构：

估价机构全称：云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司

法定 代 表人：施 江 涛

机 构 地 址：大理经济开发区息龙公寓 97001 幢 A-1 号

资 格 等 级：国家三级

证 书 编 号：云建房证估字第 135 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。

四、估价对象概述

估价对象财产范围的确定：根据委托方要求，本次委托评估的估价对象范围为肖兰仙、陈建云共同共有，坐落于弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼的房地产。累计房屋建筑面积为 639.64 ㎡（其中；一层建筑面积为 159.92 ㎡，二至四层为 479.72 ㎡），实际用途为商住楼，房屋结构为砖混结构，总层数为 4 层，所在楼层为第 1-4 层。土地性质为出让，用途为综合用地，土地使用权面积为 184.48 ㎡，终止日期 2051 年 03 月 01 日。

（一）估价对象地理位置及区域内基础及公共服务设施概况

1、地理位置：弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼，位于弥渡县城南片区，地理位置相对一般。

2、交通条件：估价对象临建安路，道路通达度较好，对外交通便利度较好，公共交通条件较好。

3、商业繁华程度：估价对象位于弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼，周边业态主要有餐饮、建材、生活超市等，商业繁华度相对一般。

4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有：弥渡县交通运政稽查大队、弥城镇人民政府、弥渡县市场监督管理局、弥渡县妇幼保健院等单位，生活、购物相对便捷，该区域公共基础设施及配套服务设施完善，周围水、电、通讯等各项市政基础设施成熟完善，可充分保障正常经营、生产、生活需要。

5、环境状况：估价对象处于弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼，周边多为住宅区，地势平坦，绿化率较高，无废气、污水、噪音污染，自然环境较好，治安状况良好，人文环境良好，居住环境较好，景观环境良好。

6、楼层及朝向：估价对象位于弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼，房屋总层数为 4 层，所在层数为第 1-4 层，朝向为南北向。

7、区位状况优劣分析：估价对象所处地段生活购物方便，公共配套服务设施成熟完善，交通便利，居住环境较好。综合分析，估价对象作为商住用途物业，区位状况优劣程度较好，整体上看，该处在地理位置、道路通达度、交通便捷度、商业繁华度、基础设施配套等方面的条件相对较好。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述

（1）土地坐落：弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼

（2）土地用途：综合用地

（3）土地性质：出让

（4）四至：东临相邻户，南临道路，西临相邻户，北临通道

（5）开发程度：宗地外已达“五通”，宗地内土地平整

（6）地形地势：长方形，地势平坦

（7）土地使用权面积：184.48 ㎡

2、建筑物实物状况描述

估价对象房屋坐落弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼，累计房屋建筑面积为 639.64 ㎡（其中；一层建筑面积为 159.92 ㎡，二至四层为 479.72 ㎡），规划用途为住宅，类型为商住楼，总层数为 4 层，所在楼层为第 1-4 层，房屋结构为砖混结构，房屋朝向为南北向，房屋建于 1998 年，后期维护保养状况一般，房屋成新率约为 60%。整栋房屋为原煤厂宿舍单间住宅楼，房屋各层南北两端均为公共通道走廊，中间部分为单间住宅，整栋房屋使用一把公共楼梯出入，房屋功能布局相对滞后。一层共 6 间单间住宅，目前被户主整层改造为商铺使用。二至四层共 18 间单间住宅，目前作单间宿舍住宅及出租使用。房屋实际状况如下；

一层；地面铺设地板砖，墙面普粉及局部贴瓷砖，顶部普粉，门窗；临街面为折叠钢门、内部木门、铝合金窗。估价对象一面临街，被户主整层改造为商铺使用，目前处于空置状态。

二至四层；地面铺设地板砖及木地板，墙面普粉及乳胶漆，顶部普粉及石膏板吊顶，门窗；木门、铝合金窗。目前作单间宿舍住宅及出租使用。

（三）估价对象权益状况

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》（弥房证字第003846号、弥房证字第003957号）及《国有土地使用证》弥国用（2001）字第0038号复印件中记载，陈建云、肖兰仙共同共有估价对象的房屋所有权，陈建云拥有估价对象的土地使用权，坐落于弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼，房屋规划用途为住宅，总楼层为4层，所在楼层为第1-4层，累计房屋建筑面积为639.64㎡。土地登记用途为综合用地，土地使用权类型为出让,土地使用权面积为184.48㎡,土地剩余使用年限为28.60年(终止日期2051年3月1日）。

五、价值时点:

本次评估的价值时点确定为对估价对象的现场实地查勘日，即为2022年7月26日。

六、价值类型:

（一）价值类型

本次估价采用公开市场价值标准

市场价值: 是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,易公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值定义

市场价值是假定估价对象在符合下面一系列条件下进行交易而最可能实现的价格。

(1)交易双方是自愿进行交易的;

(2)交易双方是出于利己动机进行交易的;

(3)交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5)不存在买主者因特殊兴趣而给以的附加出价。

七、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国资产评估法》；

5、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》；

6、《中华人民共和国担保法》；

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 》；

（二）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/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、中华人民共和国标准国家GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；

4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）；

5、《通用安装工程工程量清单计价规范》（GB 50856-2013）；

6、《房屋建筑与装饰工程工程量计价规范》（GB 50854-2013）；

7、《房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（TY 01-31 2015）；

8、《通用安装工程消耗量定额》（TY 02-31 2015）。

（三）委托方提供的有关资料

1、云南省大理市人民法院司法鉴定委托函（2022）大委鉴字第30号，附对外委托工作交接表;

2、云南省大理市人民法院执行裁定书（2020）云2901执1608号;

3、云南省大理市人民法院执行裁定书（2022）云2901执恢27号之二;

4、估价对象《房屋所有权证》（弥房证字第003846号、弥房证字第003957号）;

5、估价对象《国有土地使用证》弥国用（2001）字第0038号。

（四）其他依据

1、估价人员实地查勘纪录的资料;

2、市场调查询价;

3、本所收集的其他相关价格信息。

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构有完全独立性，房地产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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象具备合法产权，能够合法利用、合法处分为前提进行。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、替代原则

是指估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

5、价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

（一）根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。在对估价对象进行实地勘察和类似房地产市场调查后，估价人员认真分析了影响估价对象价值的相关因素，确定采用成本法和收益法作为本次估价的方法。

1、比较法是遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相近的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。在对估价对象

进行实地勘察和类似房地产市场调查后，近期无类似用途、规模、布局的交易实例，无法搜集类似交易案例，故不选用比较法。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。在对估价对象进行实地勘察和类似房地产市场调查后，根据估价对象的实际具体使用状况，估价人员认真分析了影响估价对象价值的相关因素，考虑到估价对象属收益性房地产，存在明显的经营收益，估价对象周边为商业、住宅区交错布局，出租率相对较高，租金水平相对透明，故确定采用收益法作为本次估价的方法。

3、成本法是先分别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，成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。成本法多用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下。根据对估价对象的现场勘查和实际状况并结合估价对象的特殊性，经过反复研究，估价对象的重新购建价格和折旧可以通过市场调查取得，故本次估价宜选用成本法进行估价。

4、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。其理论依据与收益法相同，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市场法、收

益法等方法求取的待开发房地产。估价对象地处房屋已建盖完成，且近期并没有新的规划方案，房地产开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润都难以准确预测，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

（二）估价方法的确定：经过对以上几种基本估价方法的综合分析，并结合估价对象的实际情况加以综合考虑，经过估价人员反复研究，综合上述因素确定选用成本法和收益法求取估价对象的房地产价值。

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过精密、细致的测算，并结合估价经验，在满足本次估价的假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 26 日的市场价值为：人民币 2,755,569.00 元 大写：人民币贰佰柒拾伍万伍仟伍佰陆拾玖元整。

评估结果一览表

产权人	估价对象 坐落	建筑面积 （㎡）	土地使用权 面积（㎡）	评估单价 （元/㎡）	评估价值 （元）
陈建云、肖兰仙	弥渡县弥城镇中和路南端原煤厂住宅楼	639.64	184.48	4308	2,755,569.00

十一、注册房地产估价师：

注册房地产 估价师	注册证书 编号	签字	日期
施江涛	5320070003		2022 年 8 月 20 日

王慧聪	5320130047		2022 年 8 月 20 日

十二、实地查勘期：2022 年 7 月 26 日起至 2022 年 7 月 26 日止

十三、估价作业日期：2022 年 7 月 26 日至 2022 年 8 月 20 日

十四、需要特殊说明事项

1、我们已经对估价对象进行了实地勘察，现场勘察日期为 2022 年 7 月 26 日，申请执行方代理人、被执行方、评估机构估价人员共同进行了实地勘察。

2、本报告书中确定的价格具有时效性，是在相对应的价值时点下的价格，未扣除该房地产存在的优先受偿权，评估结果仅为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责，我们提示委托方在审理案件过程中应注意本次估价对象存在的优先受偿权。

3、评估结果仅为委托方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。

4、如发现本报告书中文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。本报告由大理市人民法院使用，云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司对本报告书评估结果有解释权。

云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司

2022 年 8 月 20 日

附　件:

（一）云南省大理市人民法院司法鉴定委托函（2022）大委鉴字第30号，附对外委托工作交接表;

（二）云南省大理市人民法院执行裁定书（2020）云2901执1608号;

（三）云南省大理市人民法院执行裁定书（2022）云2901执恢27号之二;

（四）估价对象《房屋所有权证》（弥房证字第003846号、弥房证字第003957号）;

（五）估价对象《国有土地使用证》弥国用（2001）字第0038号。

（六）现场勘查记录

（七）估价对象位置图及相关照片

（八）房地产估价机构《营业执照》、《资质证书》复印件

（九）房地产估价人员《注册证书》复印件