

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云瑞估 B2022[F-038]

委托号：（2022）云 0181 执 2617 号

估价项目名称：安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号房屋房
地产市场价值评估

估价委托人：安宁市人民法院

房地产估价机构：云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陆莹（注册号：5320160065）

郑胜余（注册号：5320180032）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 19 日

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

《涉执房地产处置司法评估报告》

摘 要

标的名称		安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号房屋
委托号		(2022) 云 0181 执 2617 号
房地产评估价值时点		2022 年 9 月 1 日
标的权证情况		合同登记号: AN2014052802091
房屋买受人		刘加龙
标的权利限制情况	抵押	——
	查封	2022 年 8 月 17 日被安宁市人民法院查封, 期限三年
标的介绍	面积(m ²)	143.22 m ²
	房屋结构	钢混结构
	所在层数/总层数	9/18
	用途	住宅
	土地分摊面积	——
	土地用途	城镇单一住宅用地
	权利性质	出让
	终止日期	2077 年 4 月 1 日
	建成年代	约为 2014 年
	装修情况	毛坯
	设施设备	安装有消防、电梯
区位状况	方位、四至	估价对象为安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号房屋, 所在的玉龙名苑一期实际为龙湾 1 号一期, 位于安宁市太平镇始甸村委会, 小区东临空地, 南邻玉龙湾公园, 西邻龙湾 1 号二期, 北临太兴路。

	<p>区域配套设施</p>	<p>1、交通条件：估价对象所在区域内以城市道路为主，周边分布有太兴路等道路形成的交通路网。小区北侧太兴路上设有龙湾 1 号公交站点，有安宁太平新城 1 路公交通过，区域内公共交通便捷度一般，居民多以自驾出行为主。</p> <p>2、公共配套设施：估价对象所在区域内分布有商业综合体砂之船昆明奥莱，商业聚集度一般；分布有龙旺瑞城、创佳·半山御府、玉龙湾翠堤溪谷等住宅小区，居住氛围一般；分布有云南省第一人民医院新昆华医院、云岭方辰幼儿园、太平镇妥乐小学、安宁市安宁中学太平学校等医疗、教育机构；估价对象周边区域分布有酒店、餐馆、银行、药店、便利店、农贸市场等少量中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施，公共配套设施完善度一般。</p> <p>3、市政基础设施：区域内道路、电力、通信、有线电视等公共基础设施较完善。</p>
<p>标的评估价值</p>	<p>市场价值</p>	<p>85.52 万元</p>
	<p>特别说明</p>	<p>1、拍卖标的有查封情况，本估价结果不考虑估价对象房地产被查封的影响，也没有考虑估价对象可能存在的原有担保物权和其他优先受偿权的影响；</p> <p>2、估价对象房地产未取得不动产权证书，根据其《商品房买卖合同登记备案表》复印件载明建筑面积为 143.22 m²，本次估价，估价对象房地产建筑面积以 143.22 m²为准。</p> <p>3、截至报告出具日，未获得估价对象的物业费、水电气等存在欠费情况的证明资料，本次评估，设定估价对象房地产无前述债务；</p> <p>4、估价结果总价、单价均包含相应分摊的土地价值，不包含非房地产成分及债权债务等其他财产权益。</p>

致估价委托人函

安宁市人民法院：

我公司受贵院委托，对位于安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号房屋在价值时点 2022 年 9 月 1 日的房地产市场价格价值进行评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及《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），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了评估，完成了法定的估价程序，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号。

二、价值时点：2022 年 9 月 1 日。

三、价值类型：房地产市场价格。

市场价格是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，即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。

四、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价结果：

估价对象为安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号，建筑面积为

143.22 m²，用途为住宅，在价值时点 2022 年 9 月 1 日的市场价值为人民币 85.52 万元（大写：捌拾伍万伍仟贰佰元整），详见下表：

房屋买受人	房屋坐落	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
刘加龙	安宁市玉龙名苑一期 高层 127 幢 1 单元 901 号	9/18	住宅	143.22	5971	85.52

六、特别提示：

1、鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，估价本身是一个估算（估价对象重要性价值影响因素判断、测算）过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托人（含协助查询）提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信，且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，估价结果不应当被视为对估价对象处置成交价格现价格的保证。谨请估价报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注，并充分考虑其对估价结果及对应司法处置事宜的影响，以免使用不当，造成损失；

3、至价值时点，估价对象房地产未取得不动产权证书，根据其《商品房买卖合同登记备案表》复印件载明建筑面积为 143.22 m²，本次估价，估价对象房地产建筑面积以 143.22 m²为准。

4、据估价人员了解，截至报告出具日，未获得估价对象的物业费、水电

气等存在欠费情况的纸质证明资料，本次评估，设定估价对象房地产无前述债务，在此提醒本报告使用者注意；

5、在本报告有效期内，本估价机构估价人员不承担诉讼当事人（利害关系人）提供新证据对估价结果影响的责任；

6、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，如导致评估结果对应的评估估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等因素发生明显变化时，评估结果应进行相应调整后才可使用；

7、本估价报告自 2022 年 9 月 19 日至 2023 年 9 月 18 日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场价值变化时，需重新评估其价值；

8、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式叁份。

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十九日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
三、 涉执房地产处置司法估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象概况	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
(十四) 估价报告应用的有效期	14
(十五) 特别事项说明	15
四、 附件	17
(一) 《安宁市人民法院委托书》复印件;	17
(二) 估价对象位置示意图;	17
(三) 估价对象实地查勘照片;	17
(四) 《商品房买卖合同登记备案表》复印件;	17
(五) 估价对象所在整宗土地的《国有土地使用证》复印件;	17
(六) 房地产估价机构营业执照复印件;	17
(七) 房地产估价机构备案证书复印件;	17
(八) 房地产估价师注册证书复印件。	17

一、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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们并未得到授权也没有专业上的能力对估价对象的有关数据、资料及权属证明、法律性文件的真实性和准确性等进行考证，相关资料均由估价人员至当地相关部门查询取得，若其提供资料不实造成的失误，相关估价人员不承担责任。
- 6、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据相关资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：



二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象在价值时点已被查封，本次司法评估依据《安宁市人民法院委托书》实施，根据《房地产估价规范》及相关法律法规，无理由怀疑估价对象房地产司法处置存在法律障碍；

2、估价对象建筑物价格建立在建筑设计符合国家有关设计规范、建筑施工符合国家有关施工验收规范基础上；

3、估价委托人提供的资料真实、合法、完整；

4、估价对象的《安宁市人民法院委托书》委托房屋与估价人员查询到的《商品房买卖合同登记备案表》复印件、实地查勘时当事人指认的估价对象一致；

5、与估价对象相关的土地、规划、施工等税费已全部交清，权属明晰合法；

6、估价结果受评估材料完整性的限制以及其他客观条件的制约，估价利害关系人对案情及执行标的的知悉客观优于估价人员，估价人员提请当事人提供的估价资料可能不尽完整。为充分维护当事人的合法权益，一方面，在本次司法评估《风险告知书》、《实地查勘告知书》中，本估价机构均提示当事人提供全部有关执行标的的情况与资料（含案件有关情况）。另一方面，注册房地产估价师勤勉尽责，在权限范围内（含在估价委托人协助下）就估价对象房地产权属等估价资料向有权管理部门予以部分核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合

法、真实、准确和完整的合理假定；

7、估价人员实地查勘时，没有专业能力对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和检验，本次估价假定其无建筑基础、结构等房屋安全方面的重大质量问题；

8、本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到其使用功能为假设前提；

9、估价对象能够按合法设计用途持续使用，其余配套的供水、排水、供电等设施、设备可正常持续使用；

10、截止本报告出具日，估价机构未收到估价委托人提供的明确估价对象欠缴税金及相关费用的资料，且受查询权限限制，仅根据实地查勘，无证据证明估价对象房地产存在税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，故设定在价值时点，估价对象不存在欠缴税金及相关费用；

11、截止本报告出具日，估价机构未收到估价委托人提供的明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的资料，且根据实地查勘情况、结合现有资料了解分析，分析估价人员也未发现上述情况，故设定在价值时点，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

（二）未定事项假设

由于注册房地产估价师未取得估价对象房屋建成年份书面证明资料，经实地查勘，估价对象所在的龙湾 1 号一期建成于 2014 年左右，本次估价对象建成年份以实际调查为准；

（三）背离事实假设

遵循《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)》，设定在价值时点，不考虑估价对象已被查封因素的影响；

(四) 不相一致假设

本次评估估价对象无不相一致假设；

(五) 依据不足假设

本次评估估价对象无依据不足假设；

本报告的估价结果在满足上述全部假设条件下成立。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任；

2、本报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责；

3、本报告中估算采用的房屋建筑面积为估价对象《商品房买卖合同登记备案表》复印件记载的建筑面积，由于受客观条件限制，估价人员无法对该建筑面积进行复核；

4、本报告自 2022 年 9 月 19 日至 2023 年 9 月 18 日之内有效；本报告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、偶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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化，需重新评估其价值；

5、本报告的估价结果为估价对象在价值时点的合法设计用途及使用状态下的价值，若估价对象改变设计用途，其价值应重新评估；

6、本报告的结果报告部分及附件提供给估价委托人在本次估价目的下使用，本报告的技术报告部分仅作为估价机构的存档和有关部门审阅备案使用；

7、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和估价委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上；

8、本报告由云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、涉执房地产处置司法估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：安宁市人民法院

单位地址：安宁市金晖路 2 号

(二) 房地产估价机构

机构名称：云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李欣

住所：昆明市南屏街 88 号世纪广场 C₂ 幢 19 楼 B-C 单元

统一社会信用代码：91530000719404129M

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第 218 号

有效期限：2021 年 04 月 23 日至 2024 年 04 月 23 日

电话号码：0871-68585451

(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、估价对象范围

估价对象为安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号房屋，本报告评估范围包括建筑面积 143.22 m²的房屋所有权及相应分摊的国有出让土地使用权（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、估价对象区位状况

估价对象为安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号房屋，所在的玉龙名苑一期实际为龙湾 1 号一期，位于安宁市太平镇始甸村委会，小区东临空地，南邻玉龙湾公园，西邻龙湾 1 号二期，北临太兴路。

估价对象所在区域内以城市道路为主，周边分布有太兴路等道路形成的交通路网。小区北侧太兴路上设有龙湾 1 号公交站点，有安宁太平新城 1 路公交车通过，区域内公共交通便利度一般，居民多以自驾出行为主。

估价对象所在区域内分布有商业综合体砂之船昆明奥莱，商业聚集度一般；分布有龙旺瑞城、创佳·半山御府、玉龙湾翠堤溪谷等住宅小区，居住氛围一般；分布有云南省第一人民医院新昆华医院、云岭方辰幼儿园、太平镇妥乐小学、安宁市安宁中学太平学校等医疗、教育机构；估价对象周边区域分布有酒店、餐馆、银行、药店、便利店、农贸市场等少量中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施，公共配套设施完善度一般。区域内道路、电力、通信、有线电视等公共基础设施较完善，规划布局合理，环境较好。

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况

估价对象所在小区宗地形状规则，地势平整，地质条件较好，地基承载力大，对建筑物影响较小，宗地开发程度为六通一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气及宗地红线内场地平整）。

(2) 建筑物状况

估价对象所在的玉龙名苑一期实际为龙湾 1 号一期，建成于 2014 年左右，由一百多幢多层、小高层住宅及联排、双拼、独栋别墅组成，小区楼间距充足，通风、采光条件较好，居住环境较好，绿化面积较大，设施较完

善。小区建有地下停车场，附近地面规划有机动车和非机动车停车位，泊车较方便。小区有两个出入口，有保安 24 小时值班，楼栋入口安装有单元防盗门，物业管理较完善。

估价对象所在的玉龙名苑一期高层 127 幢位于小区东北侧，为钢混结构住宅楼，该幢共两个单元，估价对象位于 1 单元，该单元总层数 18 层，均为地上层。该幢设有 2 部消防楼梯，2 部电梯，估价对象位于第 9 层，该层共有 2 户。

估价对象为安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号房屋，建筑面积为 143.22 m²，朝向为南北，用途为住宅。估价对象户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台 1 衣帽间。房间为平层设计，布局合理，采光、通风条件较好，装修情况为毛坯。估价人员实地查勘之日估价对象房屋为空置状态，楼栋内安装有通风、消防、应急照明等设施，维护状况较好。

(3) 估价对象权益状况

①估价对象房地产未取得不动产权证书，根据估价对象《商品房买卖合同登记备案表》复印件，权益状况如下：

合同登记号	AN2014052802091
出卖方	昆明盛博龙投资有限公司
买受人	刘加龙
项目名称	玉龙名苑一期高层 126-128 栋
共有人	——
合同房屋情况	幢号：127 幢；单元：1；层数：18；层次：9； 房号：901 号；建筑结构：钢混结构；用途：住宅； 建筑面积：143.22 m ²
其他限制权力状况	2022 年 8 月 17 日被安宁市人民法院查封，期限三年

②由于估价对象房地产未办理土地分割手续，根据估价对象当事人提供的估价对象所在整宗土地的《国有土地使用证》复印件，权益状况如下：

土地使用者	昆明盛博龙投资有限公司
座落	太平镇妥乐村
用途	城镇单一住宅
使用权类型	出让
终止日期	2077年4月1日
使用权面积	192280 m ²

（五）价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》及估价目的，确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即本次评估价的价值时点确定为2022年9月1日。

（六）价值类型

房地产市场价值。

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，即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

本报告遵循独立、客观、公正原则；遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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。

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。

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。

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应偏差应在合理范围内。

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的利用。

依据《商品房买卖合同登记备案表》记载估价对象用途为住宅，经估价人员实地查看，实际设计用途为住宅，其用途相符，同时根据本报告的估价目的，结合估价对象设计功能，遵循估价合法原则，估价人员分析认为，估价对象作为住宅使用将使估价对象得到最高最佳的利用。

（八）估价依据

一）、法律、法规和政策性文件

1、《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，2016年12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修订，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（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修正）；

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

会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（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）；

6、《城市房地产转让管理规定》（2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令 第 96 号）

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》国务院令 第 55 号；

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、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5 号）；

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》（法释〔2009 年〕16 号）；

11、《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》（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）；

12、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（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）；

13、《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）；

14、其他相关性法律、法规和政策性文件；

二）、技术标准、规程、规范

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

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《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）；

三）、估价委托人及当事人提供资料

1、《安宁市人民法院委托书》原件；

2、估价对象所在整宗土地的《国有土地使用证》复印件

3、其他相关资料；

四）、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价对象《商品房买卖合同登记备案表》复印件；

2、估价对象实地查勘鉴证表、实地查勘记录；

3、估价对象所处区域类似房地产市场调查资料；

4、其他相关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、比较法、假设开发法。本报告根据估价对象的特点、项目的实际情况，并经估价人员实地查勘和市场调查，结合估价目的，选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价，分析得出估价对象房地产市场价值。

1、比较法估价适宜性分析

估价对象同一供需圈内，该类型房地产有一定的交易量，相似房地产的交易价格有可比性，适宜选用比较法进行评估。

2、收益法估价适宜性分析

通过估价人员市场调查分析，估价对象同片区同类型住宅租售比较不合理，其租赁价格不能完全反映其市场价值，故不宜选用收益法进行估价。

3、成本法估价适宜性分析

估价对象作为土地开发利用较成熟区域的房地产，其房地产市场价值与开发成本的关联性弱，成本价值难以客观体现市场对估价对象效用的认可，不适宜选用成本法进行估价。

4、假设开发法估价适宜性分析

估价对象处于司法查封条件下，结合估价资料，估价对象最高最佳利用为按设计用途及空间布局持续利用，不宜选用假设开发法进行估价。

综上分析，本次估价，选用比较法评估估价对象市场价值。

比较法是指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。

计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×权益因素修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数

技术路线：

- 1、选取合适的可比实例并建立比较基础；
- 2、测算估价对象房地产可比实例比较价值；

3、确定估价对象房地产比较价值；



4、确定估价对象房地产市场价值。

(十) 估价结果

估价对象为安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号，建筑面积为 143.22 m²，用途为住宅，在价值时点 2022 年 9 月 1 日的市场价值为人民币 85.52 万元（大写：捌拾伍万伍仟贰佰元整）。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陆莹	5320160065		2022 年 9 月 19 日
郑胜余	5320180032		2022 年 9 月 19 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 9 月 1 日

(十三) 估价作业期

2021 年 8 月 22 日到 2022 年 9 月 19 日

(十四) 估价报告应用的有效期

本报告自 2022 年 9 月 19 日至 2023 年 9 月 18 日之内有效。

（十五）特别事项说明

1、估价对象房地产未取得不动产权证书，本报告中估算采用的房屋建筑面积为估价人员至相关部门查询的《商品房买卖合同登记备案表》复印件记载的建筑面积，由于受客观条件限制，估价人员无法对该建筑面积进行复核，本次估价假设其面积的合法、真实、准确性；

2、由于注册房地产估价师未取得估价对象房屋建成年份书面证明资料，经实地查勘，估价对象所在的龙湾 1 号一期建成于 2014 年左右，本次估价对象建成年份以实际调查为准；

3、本结果中不含产权变更、转移所需发生的有关税、费；

4、本报告没有考虑估价对象尚未注销的已查封情况对市场价值的影响；

5、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋的市场价值作出评估；

6、本报告评估结果中不包含因处置房地产所需发生的评估费、拍卖费、律师费等；

7、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响；

8、在本报告有效期内，本估价机构估价人员不承担诉讼当事人（利害关系人）提供新证据对估价结果影响的责任；

9、本报告及估价结果仅为估价委托人执行案件时确定财产处置参考价提供参考依据，当用于其他目的时，本报告评估结果无效；

10、报告中数据部分采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按四舍五入保留小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情

况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性；

11、据估价人员了解，截至报告出具日，未获得估价对象的物业费、水电气等存在欠费情况的证明资料，本次评估，设定估价对象房地产无前述债务，在此提醒本报告使用者注意；

12、本报告估价对象《商品房买卖合同登记备案表》记载房屋买受人为刘加龙，估价委托人为安宁市人民法院，本报告不对估价委托人及房屋买受人之间的授权委托关系作出界定，仅对房地产市场价格价值作出估算，在此提醒本报告使用者注意。

四、 附件

- (一) 《安宁市人民法院委托书》复印件；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 估价对象实地查勘照片；
- (四) 《商品房买卖合同登记备案表》复印件；
- (五) 估价对象所在整宗土地的《国有土地使用证》复印件；
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (七) 房地产估价机构备案证书复印件；
- (八) 房地产估价师注册证书复印件。

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月十九日



安宁市人民法院

委托书

(2022)云 0181 执 2617 号

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行中国工商银行股份有限公司昆明护国支行与刘加龙金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号。



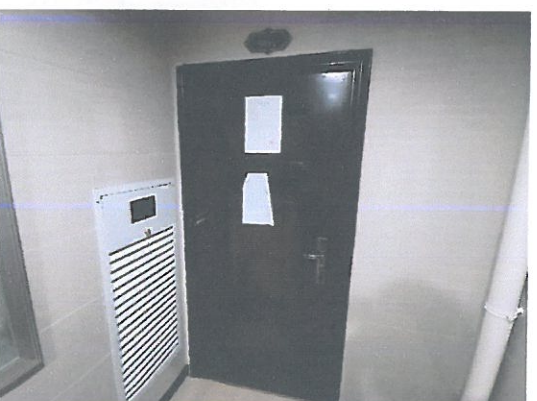
承办人：章亚洲 联系电话：

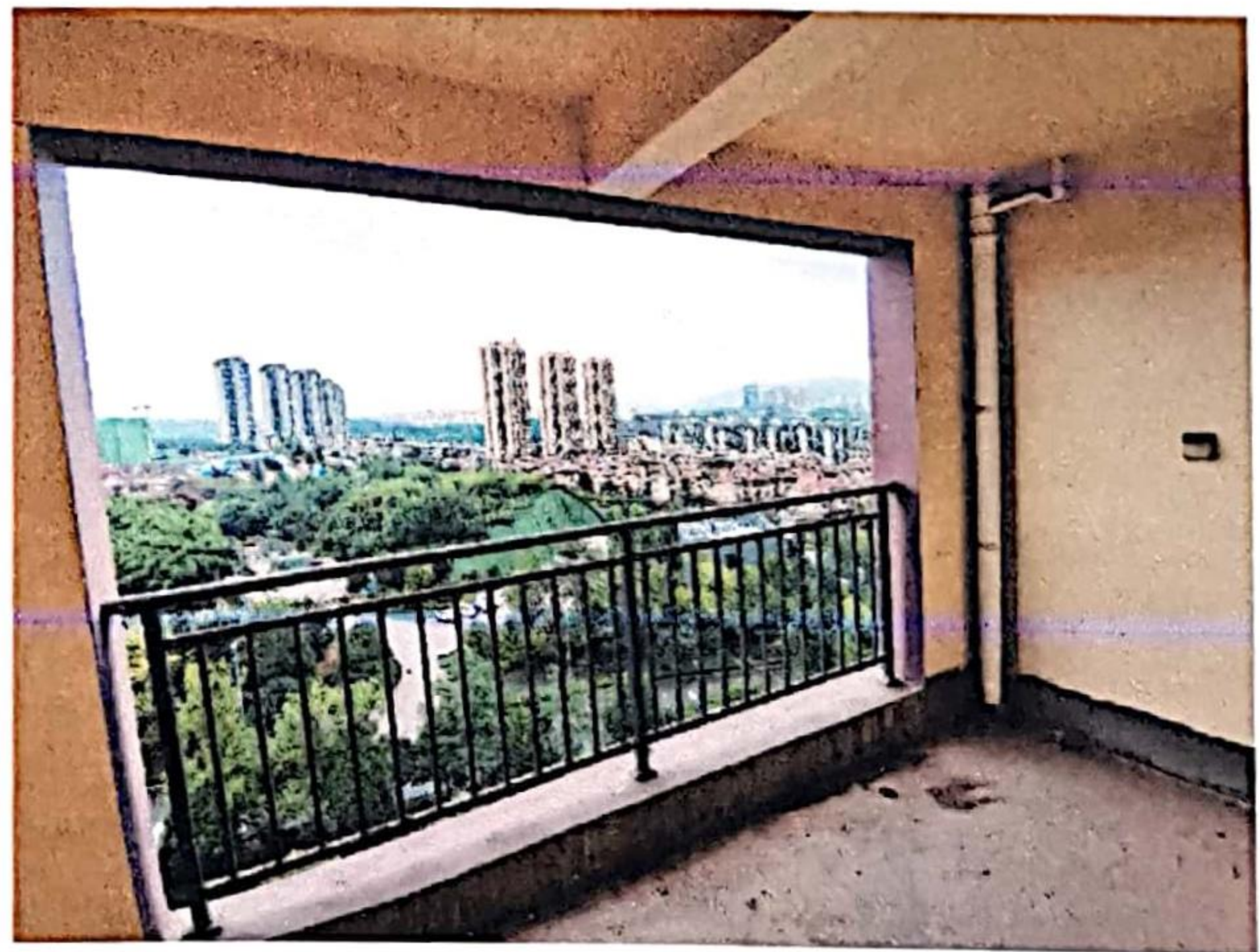
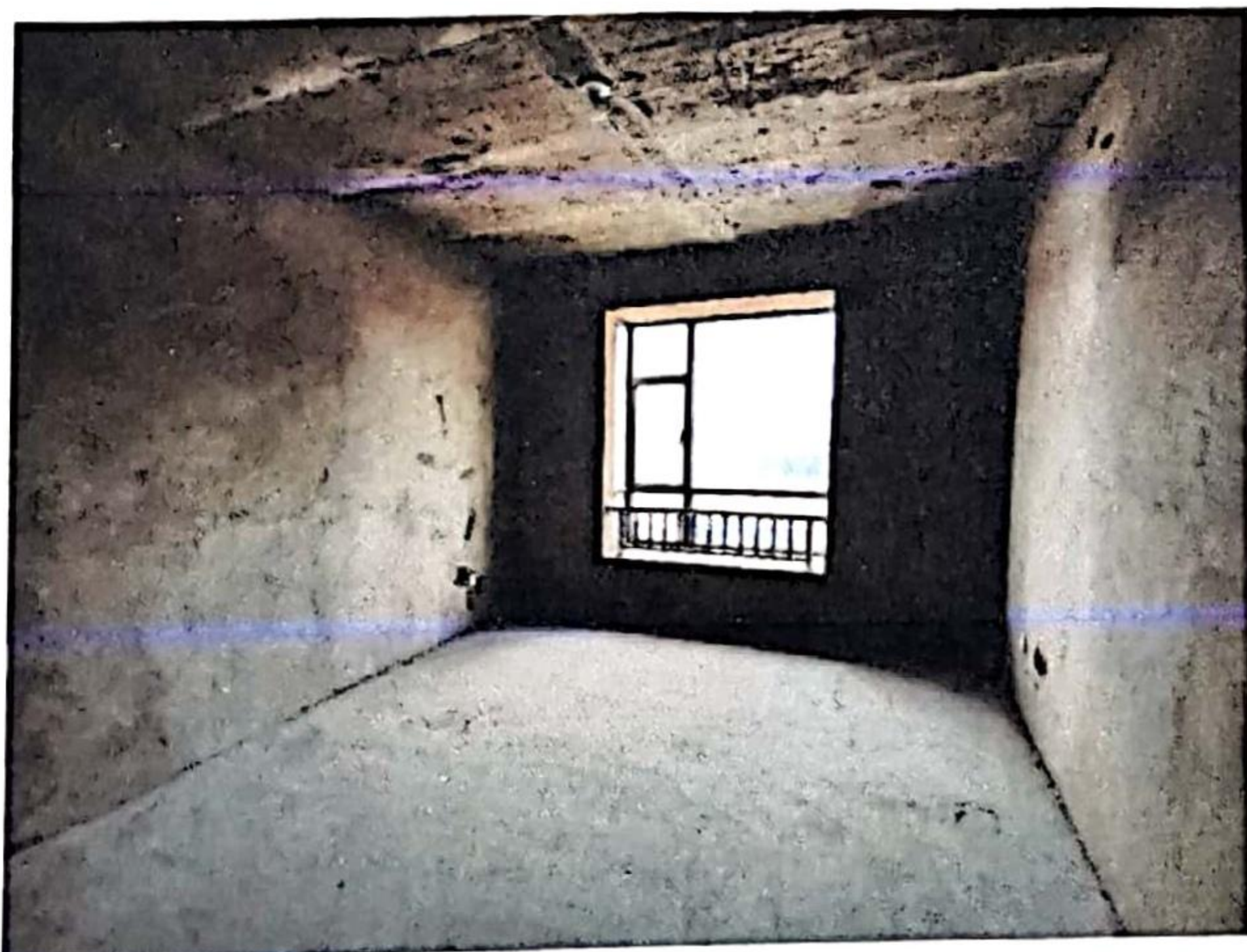
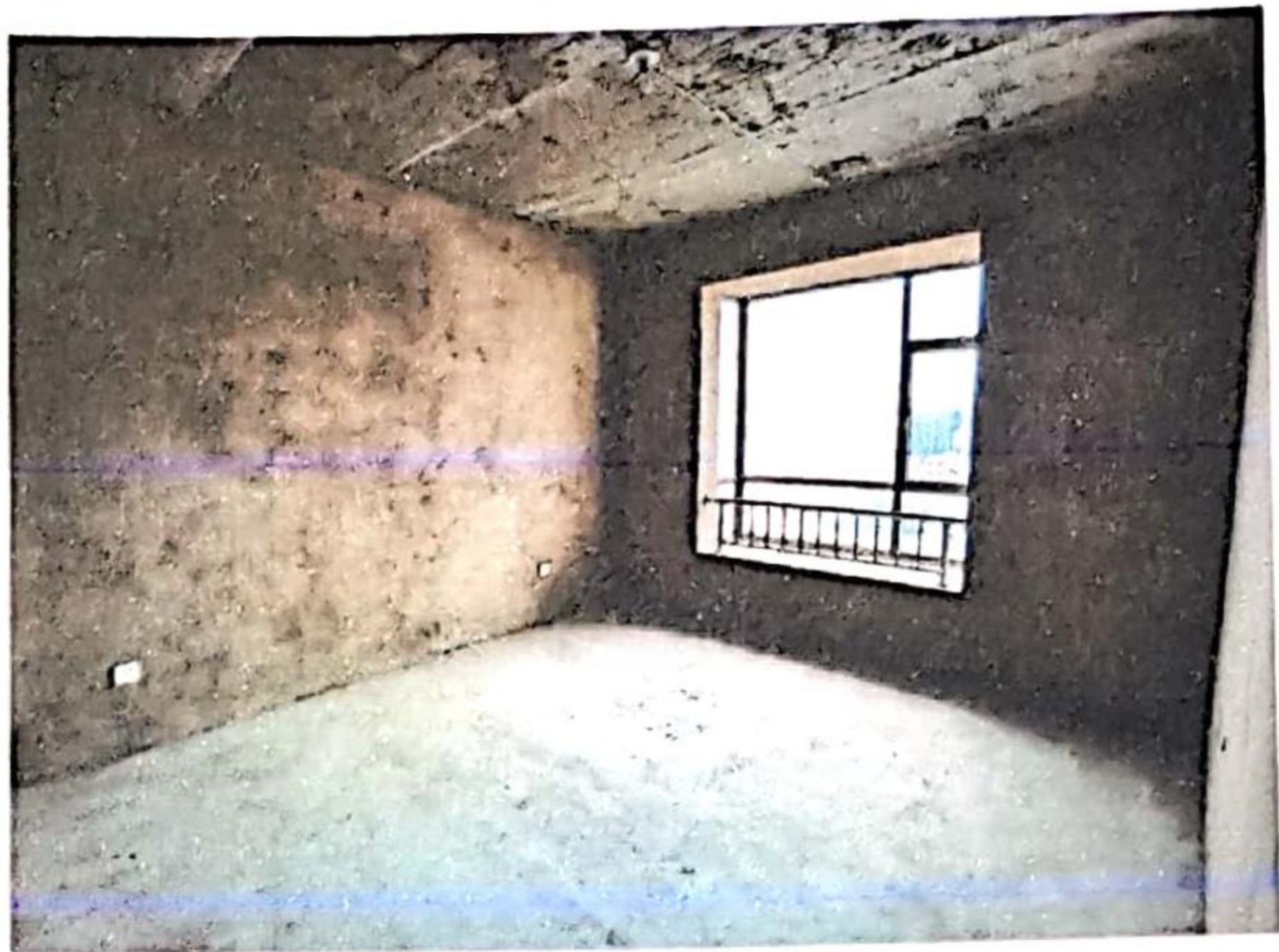
联系人：王利强 联系电话：0871-68697682

本院地址：安宁市金晖路 2 号。

估价对象：安宁市玉龙名苑一期高层 127 幢 1 单元 901 号房屋
实地查勘期：2022 年 9 月 1 日
参与人员：房地产估价师郑胜余、陆莹，估价助理王黎

估价对象实地查勘照片







商品房买卖合同登记备案表

合同登记号 (AN2014052802091)

出卖方 (甲方) 昆明盛博龙投资有限公司

代理人 _____

买受人 (乙方) 刘加龙

代理人 _____

买受人身份证 (或护照) 53032619850325445X

一、乙方所购商品房:

1、项目名称: 玉龙名苑一期高层126-128栋

2、坐落于: 安宁市太平镇始甸村委会

二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件:

1、资质证书 _____

2、国有土地使用证 安国用(2007)字第0136号

3、建设工程规划许可证 安规建字第530181201000010号

4、施工许可证 530181201203220101

5、商品房预售许可证或现售备案 预许安房字2012-024

三、合同标的基本情况:

1、合同的计价方式: 按套计 2、合同总金额: 人民币68.181600万元

3、合同共有人情况 (详见下表):

共有人姓名	证件名称	证件号码	共有情况	共有份额	地址或住所
\	\	\		0%	\

4、合同房屋情况 (详见下表):

幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积 (平方米)		
							套内	公摊	合计
127幢	1	18	9	901	钢混结构	住宅	123.86	19.36	143.22
合计							123.86	19.36	143.22

备注

5、付款方式 (详见下表):

付款方式	付款金额 (万元)	付款日期
按揭	21.181600	2014-05-21

注: 合同中与本表相同条款, 内容应当一致。本表内容应与网上查询信息相同, 查询网址WWW.ANHOUSE.ORG.

备案机关: 安宁市住房保障和房地产发展综合服务中心

经办人: _____

备案登记时间: 2014-05-28


分割前土地用途: 城镇住宅用地

国有出让

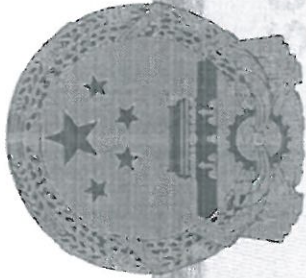
年限: 70年

经查询, 该合同于 2014年5月28日备案, 并于 2022.8.17 被安宁法院查封, 期限三年



土地使用者	昆明盛博龙投资有限公司		
座落	太平镇妥乐村		
地号	53012310430038	图号	56.40—55.60
用途	城镇单一住宅	土地等级	空====白
使用权类型	出让	终止日期	2077\04\01
使用权面积	192280.00 平方米		
其中共用分摊面积	空====白		
填证机关			

日期	2007年05月09日
记事内容	该宗地待工程竣工验收后, 重新进行地籍调查、测量, 换发土地证书。期限 2007 年 05 月至 2009 年 05 月 前止。



营业执照

统一社会信用代码

91530000719404129M



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李欣

经营范围 许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：房地产评估；房地产经纪；房屋租赁；土地调查评估服务；不动产中介服务；土地整治服务；资产评估；信息咨询（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；社会稳定风险评估；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；图文设计制作；平面设计；安全咨询服务；工程造价咨询服务；工程管理服务；企业信用调查和评估；企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年12月28日

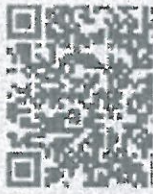
营业期限 2001年08月26日至长期

住所 云南省昆明市南屏街88号世纪广场C2幢19楼B-C单元



登记机关

2021年8月25日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

机构名称:

法定代表人:
(执行事务合伙人)

李欣

住所:

昆明市南屏街88号世纪广场C2幢19楼B-C单元

统一社会信用代码:

91530000719404129M

备案等级:

壹级

证书编号:

云建房证估字第218号

有效期限:

2021年04月23日至2024年04月23日



发证机关(公章)
2021年04月23日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00264142

姓名 / Full name

陆莹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430121199002170088

注册号 / Registration No.

5320160065

执业机构 / Employer

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature

陆莹
此证二次复印无效



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00247793

姓名 / Full name

郑胜余

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

500381199109276224

注册号 / Registration No.

5320180032

执业机构 / Employer

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

郑胜余
此证二次复印无效