

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云通房评 2022-0902 号

估价项目名称：寻甸回族彝族自治县人民法院拟司法执行财产处置  
委托的位于寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢  
02 室住宅用途房地产市场价格价值评估



估价委托方：寻甸回族彝族自治县人民法院

委托号：（2022）云 0129 执 356 号

估价机构：云南通达土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：	姓 名	注册号
	解 昱	5320190009
	董保佐	5320210029

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十日

## 致估价委托方函

寻甸回族彝族自治县人民法院：

承蒙贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对李正升名下位于寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室住宅用途房地产市场价值进行评估，情况如下：

估价目的：为寻甸回族彝族自治县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象名称：财产范围：寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室住宅用途房地产建筑面积 220.36 平方米的房屋所有权及其分摊土地面积 89.1 平方米的使用权、房屋室内装饰装修，不包含室内家具家电等动产，详细信息见下表：

名称	权利人	坐落	产权证号	建筑结构	建成年代(年)	用途	所在层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	共有情况
估价对象	李正升	寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室	云(2021)寻甸县不动产权第 0002144 号	钢和钢筋混凝土结构	2016 年	住宅	1-4/4	220.36	单独所有

价值时点：二〇二二年九月六日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：我公司依据国家、省、市等的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室住宅用途房地产在二〇二二年九月六日（设定价值时点）的市场价值评估结果为：

## 房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象 项目及结果		寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室
市场价值	总价	1,200,081.00 元（大写：壹佰贰拾万零捌拾壹元整）
	单价	5,446.00 元/m <sup>2</sup>

### 特别提示：

1. 估价委托方应完整使用估价报告。
2. 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。未经本评估机构及估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。
3. 估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自 2022 年 9 月 20 日至 2023 年 9 月 19 日。如超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方和估价报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。
4. 委托方及当事人均未向我公司提供估价对象相关产权登记信息，故我公司于 2022 年 9 月 6 日前往寻甸回族彝族自治县不动产登记中心对本次委托的估价对象相关登记信息进行查询；并根据寻甸回族彝族自治县不动产登记中心工作人员向我公司出具的《不动产登记中心》查档资料对估价对象实物进行核实。经估价师现场核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象实际情况与《不动产登记中心》查档资料一致。
5. 《不动产登记中心》查档资料上登记估价对象所在层为 1-3 层，总楼层为 3 层。据我公司估价师现场勘查，估价对象实际所在层为 1-4 层，实际总楼层为 4 层。根据被申请人提供的《房产分户平面图》复印件得知，

估价对象实际 1 层为架空层（不计入住宅产权面积）。本次评估估价对象的所在层、总楼层以实际所在层、实际总楼层为准；建筑面积以我公司查询到的《不动产登记中心》查档资料为准，特提醒报告使用方注意。

6. 根据我公司查询到的《不动产登记中心》查档资料得知，估价对象已被法院查封。由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第 5.4.2 的第 2 条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。

7. 我公司估价师于 2022 年 9 月 6 日向估价对象所在小区物管处查询，根据小区物管处工作人员介绍，截止评估基准日：

① 估价对象尚未缴纳 2022 年的物管费为人民币 2010 元（大写：贰仟零壹拾元整），具体物管费拖欠金额以物管处出具的金额为准，特提醒报告使用方注意；

② 估价对象尚未缴纳 2022 年的生活垃圾处理费为人民币 75 元（大写：柒拾伍元整），具体生活垃圾处理费拖欠金额以物管处出具的金额为准，特提醒报告使用方注意；

③ 估价对象尚未缴纳 2021 年 4 月至 2022 年 7 月的水费为人民币 776 元（大写：柒佰柒拾陆元整），具体水费拖欠金额以物管处出具的金额为准，特提醒报告使用方注意；

④ 估价对象电费使用情况请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。

8. 本次评估价为正常税费负担价，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。

9. 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。

10. 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。

11. 本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费  
用及其对评估结果的影响。

12. 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！估价的详细结果、  
过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

特此函告。

云南通达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十日



房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

名称	权利人	坐落	产权证号	建筑结构	建成年代(年)	用途	所在层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价时点	评估单价(元/平方米)	市场价值评估总价(元)
估价对象	李正升	寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期81幢02室	云(2021)寻甸县不动产权第0002144号	钢筋混凝土结构	2016年	住宅	1-4/4	220.36	2022年9月6日	5446	1,200,081.00
合计	-	-	-	-	-	-	-	220.36	-	-	1,200,081.00

云南通达土地房地产评估有限公司

二〇二二年九月二十日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	7
估价假设和限制条件 .....	9
估价结果报告 .....	12
一、估价委托方 .....	12
二、房地产估价机构 .....	12
三、估价目的 .....	12
四、估价对象 .....	12
五、价值时点 .....	14
六、价值类型及价值定义 .....	15
七、估价依据 .....	15
八、估价原则 .....	16
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	19
十一、注册房地产估价师 .....	21
十二、实地查勘期 .....	21
十三、估价作业日期 .....	21
十四、估价报告使用期限 .....	21
附件 .....	22
1、委估房屋位置示意图; .....	22
2、委估房屋现场勘查图; .....	22
3、委托书复印件; .....	22
4、估价对象权属证明复印件; .....	22
5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件; .....	22
6、房地产估价机构资质证书复印件; .....	22
7、注册房地产估价师注册证书复印件。 .....	22

## 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。

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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

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）、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师已于 2022 年 9 月 6 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价



师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 本报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本报告由云南通达土地房地产资产评估有限公司负责解释。

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	日期
解昱	5320190009		2022年9月20日
董保佐	5320210029		2022年9月20日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设前提条件：

1. 根据寻甸回族彝族自治县不动产登记中心工作人员向我公司出具的《不动产登记中心》查档资料，我们已将查询表所登记的房屋权属、房屋坐落、房号及用途等信息与估价对象实际状况进行核对，经估价师现场核对，登记信息与估价对象实际状况一致，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定我公司查询到的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师解显、董保佐已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象其内部结构及隐蔽未暴露部分能正常安全使用。

3. 估价师已于 2022 年 9 月 6 日，对估价报告中的估价对象进行了实地勘察，根据我公司的业务范围，估价师不具备对估价对象进行专业测量的能力，按照《房地产估价规范》的要求在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设本次评估的估价对象的面积与《不动产登记中心》查档资料上登记的面积一致，且合法有效。

4. 委估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）交易双方自愿进行交易；（2）交易双方有较充裕的时间进行交易；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）不考虑特殊买家的额外出价。

### （二）未定事项假设：

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设：

根据我公司查询到的《不动产登记中心》查档资料得知，估价对象已

被法院查封。由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第 5.4.2 的第 2 条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。

（四）不相一致假设：

《不动产登记中心》查档资料上登记估价对象所在层为 1-3 层，总楼层为 3 层。据我公司估价师现场勘查，估价对象实际所在层为 1-4 层，实际总楼层为 4 层。根据被申请人提供的《房产分户平面图》复印件得知，估价对象实际 1 层为架空层（不计入住宅产权面积）。本次评估估价对象的所在层、总楼层以实际所在层、实际总楼层为准；建筑面积以我公司查询到的《不动产登记中心》查档资料为准，特提醒报告使用方注意。

（五）依据不足假设：

无依据不足假设。

**二、估价的限制条件：**

（一）本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务、租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

（二）本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

（三）本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托方使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所

导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（五）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，报告解释权为本公司所有。

（六）本估价报告需经估价人员签名、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。

（七）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇二二年九月二十日至二〇二三年九月十九日。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。

（八）如发现本估价报告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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托方

估价委托方：寻甸回族彝族自治县人民法院

联系地址：云南省昆明市寻甸县凤梧路 86 号

联系电话：0871-62669967

### 二、房地产估价机构

估价机构：云南通达土地房地产资产评估有限公司

住所：昆明市中级白云路 525 号北京路花苑 2 幢 301 室

法定代表人：顾欣

资质等级：贰级

资质证号编号：云建房证估字第 197 号

资质证书有效期限：自 2021 年 04 月 23 日至 2024 年 04 月 23 日

营业执照统一社会信用代码：91530000431203651G

联系电话：0871-65645199

### 三、估价目的

为寻甸回族彝族自治县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次估价对象的范围是指寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室住宅用途房地产（包括地上房屋建筑物及其分摊的土地）。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象基本状况表

项目名称	寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室住宅用途房地产	
坐落	寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室	
规模	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	220.36

	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	89.1		
用途	规划用途	住宅	登记用途	住宅
	实际用途	住宅		
权属	土地所有权	归国家所有		
	土地使 用权	权利类 型	出让	
	权利人	李正升		
	其他需要说明的事项	<p>1. 《不动产登记中心》查档资料上登记估价对象所在层为 1-3 层，总楼层为 3 层。据我公司估价师现场勘查，估价对象实际所在层为 1-4 层，实际总楼层为 4 层。根据被申请人提供的《房产分户平面图》复印件得知，估价对象实际 1 层为架空层（不计入住宅产权面积）。本次评估估价对象的所在层、总楼层以实际所在层、实际总楼层为准；建筑面积以我公司查询到的《不动产登记中心》查档资料为准，特提醒报告使用方注意。</p> <p>2. 根据我公司查询到的《不动产登记中心》查档资料得知，估价对象已被法院查封。由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）第 5.4.2 的第 2 条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。</p>		

### （三）土地基本状况

估价对象土地基本状况表

项目	基本状况	
项目名称	寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室住宅用途房地产	
坐落	寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室	
权属	权利人	李正升
	权属登记编号	云（2021）寻甸县不动产权第 0002144 号
四至	四至为：东至东倘公路，南至铜都路，西至中庆路，北至凤翥路	
形状	估价对象所占土地形状较规则	
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	89.1	
用途	城镇住宅用地	
土地使用剩余年限	62.74	
土地开发程度	“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）	

## (四) 建筑物基本状况

估价对象建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室住宅用途房地产
坐落		寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室
权属	权利人	李正升
	产权证号	云(2021)寻甸县不动产权第 0002144 号
规模	登记面积 (m <sup>2</sup> )	220.36
	评估面积 (m <sup>2</sup> )	220.36
设计用途		住宅
所在层/总层数		1-4/4
层高		1 层层高约 2.7 米, 2-4 层层高约 3 米
建筑结构		钢和钢筋混凝土结构
建成时间		2016 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途为住宅, 在使用。
装饰装修情况		外墙装饰为涂料; 门为防盗门; 室内装修: <b>1 层:</b> 车库地面为地砖, 墙面为乳胶漆, 顶面为乳胶漆; 储物间地面为地砖, 墙面为墙砖, 顶面为乳胶漆; 房间地面为地砖, 墙面为墙布, 顶面为石膏吊顶; 卧室地面为地砖, 墙面为墙布, 顶面为石膏吊顶; 卫生间地面为地砖, 墙面为墙砖, 顶面为铝扣板。 <b>2 层:</b> 厨房地面为地砖, 墙面为墙砖, 顶面为铝扣板; 餐厅地面为地砖, 墙面为墙布, 顶面为石膏吊顶; 客厅地面为地砖, 墙面为墙砖、墙布, 顶面为石膏吊顶。 <b>3 层:</b> 房间地面为地砖, 墙面为墙布, 顶面为石膏吊顶; 卧室地面为木地板, 墙面为墙纸, 顶面为石膏吊顶; 卫生间地面为地砖, 墙面为墙砖, 顶面为铝扣板。 <b>4 层:</b> 茶室地面为木地板, 墙面为墙纸, 顶面为石膏吊顶; 房间地面为木地板, 墙面为墙布, 顶面为钢架加玻璃顶; 卧室地面为木地板, 墙面为墙布, 顶面为石膏吊顶; 衣帽间地面为地砖, 墙面为乳胶漆, 顶面为乳胶漆; 卫生间地面为地砖, 墙面为墙砖, 顶面为铝扣板。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况		根据估价师现场调查, 估价对象使用及维护状况良好
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查, 估价对象成新率为 9 成

## 五、价值时点

本公司估价人员已于二〇二二年九月六日对估价对象进行了实地勘

察，本次评估依据价值时点原则，确定以现场勘察日为价值时点，即价值时点为二〇二二年九月六日。

## 六、价值类型及价值定义

价值类型：市场价值。

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。

本次评估不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款。

## 七、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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，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》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修订，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第三次修正，本次修正自2020年1月1日起施行）；

3. 《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，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第一次修正，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第二次修正。）；



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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（主席令第 23 号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正，自 2004 年 8 月 28 日）；

6. 《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》已于 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。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

#### （三）估价委托方及申请人提供的相关资料

《寻甸回族彝族自治县人民法院委托书》原件。

#### （四）本估价机构估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料；

《不动产登记中心》查档资料、《房产分户平面图》。

#### （五）本估价机构掌握的有关市场信息资料。

#### （六）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

### 八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

#### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评

估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

## （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

## （三）替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价值和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。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偏差在合理范围内。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价值来确定估价对象的客观合理价值，体现了替代原则。

## （四）最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

根据我公司查询到的《不动产登记中心》查档资料得知，估价对象房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅。估价人员分析认为，估价对象为合法的住宅，保持登记用途将使估价对象能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象以登记用途进行估价，符合最高最佳利用原则。

## （五）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值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为二〇二二年九月六日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

## 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、成本法、假设开发法。根据委托方提供的相关资料及估价人员实地查勘结果并依据《房地产估价规范》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的具体情况和开发现状。估价方法选用情况如下：

### （一）本次评估未选用的方法及理由

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，根据寻甸县类似用途房屋的销售情况与类似用途的房屋出租情况得知，房屋租金增长较房屋销售而言相对滞后，租金与售价之间不成正比，采用收益法评估的价值会造成与市场客观价值偏差较大，故本次估价对象不宜选用收益法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无收益或房地产市场发育不成熟，成交实例不多，不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本次估价对象不宜选用成本法进行估价。

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。其理论论据与收益法相同，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比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。但由于估价对象所在小区地产项目已经开发完成，本次估价对象由于在同区域内可以找到充足的与估价对象类似的房地产交易实例，故本次估价对象不宜选用假设开发法进行估价。

## （二）本次评估选用的方法及理由

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。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估价时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。据调查区域内与估价对象类似的房地产交易实例较多，估价房地产在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比案例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上客观准确地反映了当前房地产市场的状况，体现出房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素、权益状况等）加以修正应可以得出估价对象当前时期的价值，故本次估价对象宜采用比较法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象选用比较法进行估价。

## 十、估价结果

1. 我公司依据国家、省、市的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室住宅用途房地产在二〇二二年九月六日（设定价值时点）的评估价值为：

## 房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象 项目及结果		寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室
市场价值	总价	1,200,081.00 元（大写：壹佰贰拾万零捌拾壹元整）
	单价	5,446.00 元/m <sup>2</sup>

2、估价对象在价值时点拍卖或者变现最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度、变现时间长短分析：

拍卖或者变现处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，如果资产处置方采用公开市场条件下的变现方式，由于受到房地产相关政策、市场需求状况、资产规模、具体交易方式、买卖双方心理因素等的影响，变现时间通常随行就市；以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。根据变现方式不同，可能实现的变现价值一般会比评估市场价值低 20%-40%。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及签章	日期
解昱	5320190009		2022年9月20日
董保佐	5320210029		2022年9月20日

## 十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇二二年九月六日。

## 十三、估价作业日期

本次估价作业日期为二〇二二年九月六日至二〇二二年九月二十日。

## 十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自 2022 年 9 月 20 日至 2023 年 9 月 19 日。如超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方和报告使用人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

## 附件

- 1、委估房屋位置示意图;
- 2、委估房屋现场勘查图;
- 3、委托书复印件;
- 4、估价对象权属证明复印件;
- 5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件;
- 6、房地产估价机构资质证书复印件;
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。

# 委估房屋位置示意图





## 委估房屋现场勘查图

委托方：寻甸回族彝族自治县人民法院

权利人：李正升

勘查时间：2022年9月6日

勘查地点：寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期81幢02室

勘查人：解昱、普金花



小区入口



小区环境



小区环境



外立面、车位

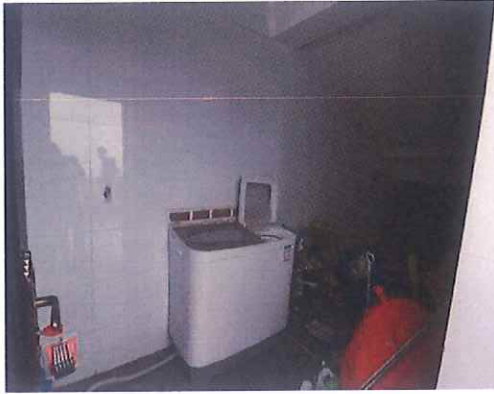


外立面



1层车库

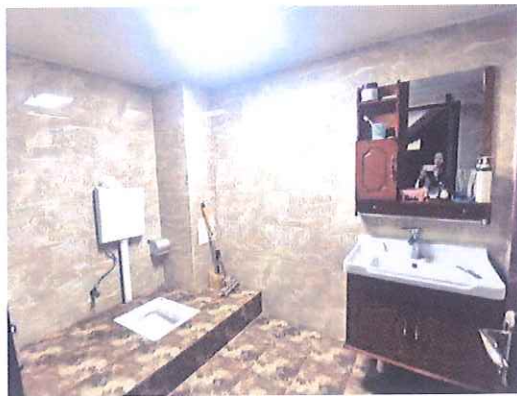
委估房屋现场勘查图



1 层储物间



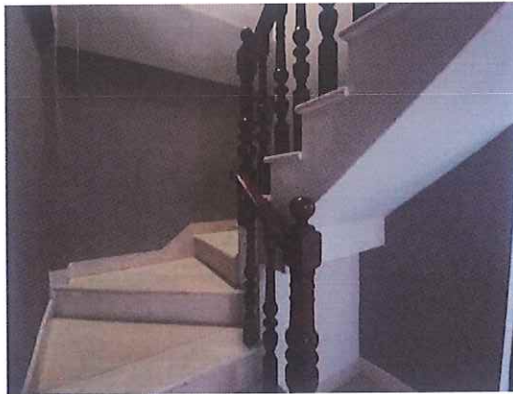
1 层卧室



1 层卫生间



1 层茶室



楼梯



2 层客厅

委估房屋现场勘查图



2层餐厅



2层厨房



3层房间



3层卧室



3层卧室



3层卫生间

委估房屋现场勘查图



3层卫生间



4层房间



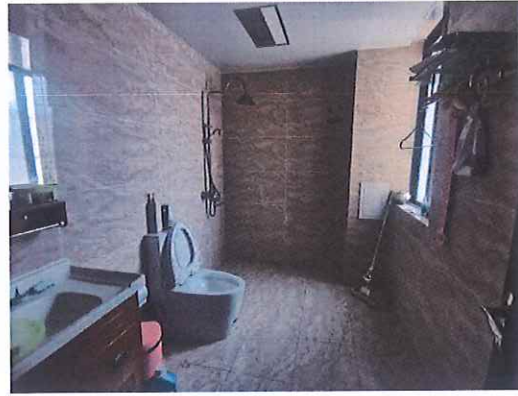
4层茶室



4层衣帽间

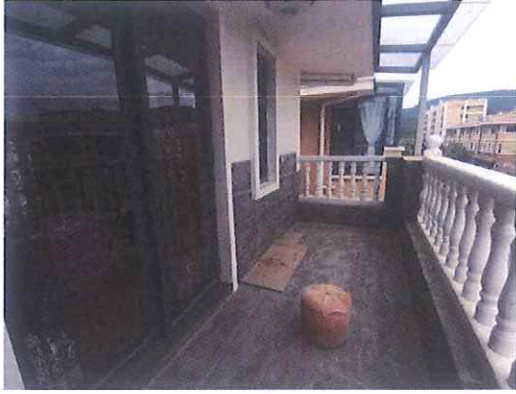


4层卧室



4层卫生间

委估房屋现场勘查图



4层阳台



花园

# 寻甸回族彝族自治县人民法院

## 委托书

(2022)云 0129 执 356 号

云南通达土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行张何清与李正升 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：

寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期 81 幢 02 室。



承办人：郭昌永 联系电话：0871-62669967

联系人：郭昌永 联系电话：18988085269

本院地址：云南省昆明市寻甸县凤梧路 86 号

## 不动产登记中心

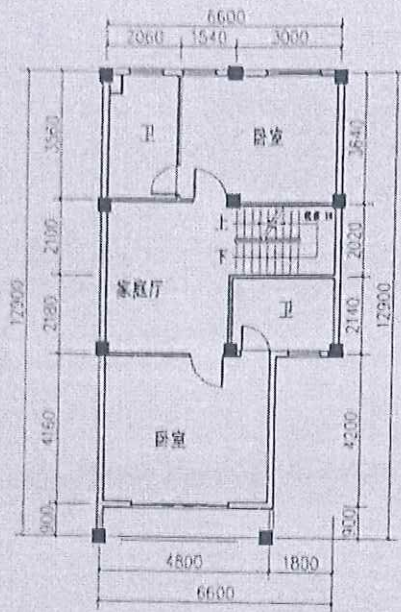
查档人	普金花			
档案位置				
工作单位		呈送单位		
查档目的				
查档类型	查询	限制情况	已经查封1次	
权属状况	权属状态现势			
档案摘抄内容	房屋所有人	李正升	身份证号	532231197512122515
	共有情况	单独所有		
	竣工时间	2016/11/10 0:00:00		
	房屋坐落	寻甸县倘甸镇马街村委会华盛新城子山苑一期81幢02室		
	业务宗号	202109240116	建筑面积 (平方米)	220.3600
	不动产权证号	云(2021)寻甸县不动产权第0002144号		
	<p>项目名称: 华盛新城子山苑一期, 幢号: 530129403005GB00016F0081, 不动产单元号: 530129403005GB00016F00810002, 房号: 0002, 结构: 钢和钢筋混凝土结构, 房屋总层数: 3, 房屋所在层: 第1至3层, 房屋用途: 住宅, 土地用途: 城镇住宅用地, 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权, 已经查封1次, 分摊建筑面积: 6.8700, 专有建筑面积: 213.4900, 分摊土地面积: 89.1000, 独用土地面积: 0.0000, 宗地面积: 183863.8200, 经审核, 申请人所交验证件符合登记类别要求, 证件齐备。审批表审核的房屋状况均与图表一致; 产权认定符合《不动产登记暂行条例实施细则》之规定。</p>			
契税状况				
附记	<p>权利性质: 出让                      使用期限: 2015年06月04日 — 2085年06月03日</p>			
	经办人:	何娇娇	日期:	2022-09-06 10:18



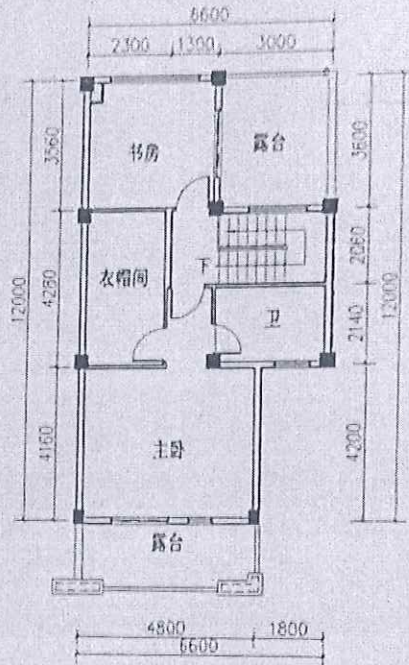
附件一：该商品房房屋分户平面图

房产分户平面图

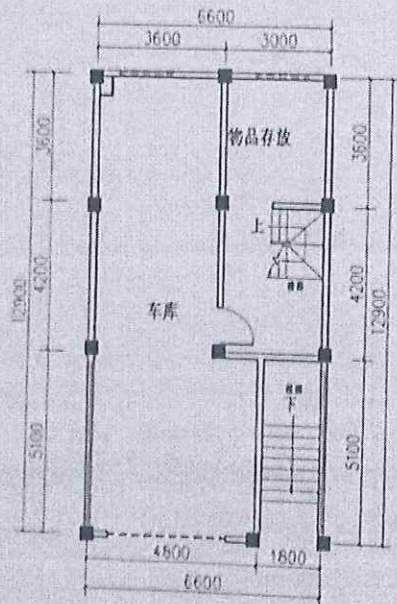
李正斗



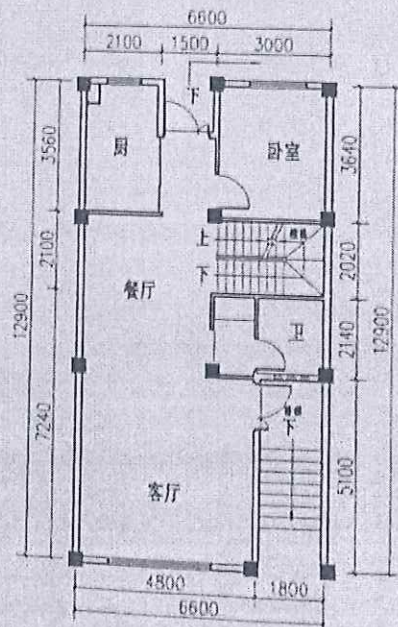
2层



3层



架空层(不计入住宅产权面积)



1层





# 营业执照

统一社会信用代码

91530000431203651G



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

(副本)

副本编号: 2-1

名称 云南通达土地房地产资产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年10月29日

法定代表人 顾欣

营业期限 1999年10月29日至 长期

经营范围 房地产估价; 土地评估; 资产评估; 项目可行性研究报告编制; 市场调研; 数据库建设; 档案管理 (国家涉密档案除外); 房地产开发及经营; 房地产信息咨询; 不动产登记代理; 商务代理服务; 商务信息咨询 (1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益); 汽车租赁 (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)

住所 云南省昆明市北京路花园2幢301号



登记机关

2021

年 月 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>

请于每年1月1日-5月30日在国家企业信用信息公示系统(云南)报送上一年度年报, 并将依法处理, 并公示。当年报送登记的, 自下一年度报送并公示。逾期未申报的, 将依法处理。

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



再次复印无效

机构名称	云南通达土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	顾欣
住所	云南省昆明市白芸路535号北京路花园301室
邮政编码	650224
联系电话	13577178972
统一社会信用代码	91530000431203651G
组织形式	有限责任公司
成立日期	1999年10月29日
注册资本 (出资额)	贰佰万元整
备案等级	贰级
证书编号	云建房证估字第197号
有效期限	2021年04月23日至2024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.

再次复印无效



发证机关

No. 00260122

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

7 530112198501116514

注册号 / Registration No.

5320190009

执业机构 / Employer

云南通达土地房地产资产评估有限

公司

有效期至 / Date of expiry

025-03-15

持证人签名 / Bearer's signature

解星

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. 00241621



姓名 / Full name

董保佐

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

533024198903210521

注册号 / Registration No.

5320210029

执业机构 / Employer

云南通达土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature

董保佐

再次复印无效