**致估价委托人函**

寻甸回族彝族自治县人民法院：

承蒙委托，我公司按照《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》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》和《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）等法律法规及技术标准的规定，对以下估价对象进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象基本状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 寻甸县凤梧佳苑5幢2单元201号及1-81号车位 | | |
| 坐落 | 寻甸县仁德镇龙泉路凤梧佳苑 | | |
| 财产范围 | 分摊土地使用权、建筑物和室内装饰装修 | | |
| 规模（建筑面积） | 住宅137.03㎡  车位28.21㎡ | 用途 | 住宅  车位 |
| 案由 | 卷号 | （2022）云0129执1253号 | |
| 委托人 | 寻甸回族彝族自治县人民法院 | |
| 申请人 | 白游春 | |
| 被申请人 | 冯学琼、杜存宽 | |
| 权属状况 | | | |
| 房屋所有权人 | 杜存宽 | 登记备案号 | XD2010120202033 |
| 车位所有权人 | 杜存宽 | 登记备案号 | XD2010120902630 |

我公司根据估价目的，按照规定估价程序，对估价对象进行了实地勘察、核实，通过专业分析、测算和判断，计算出评估结果。在满足全部估价假设和限制条件下，采用比较法确定估价对象在价值时点（2022年09月05日）的房地产市场价格为**人民币¥750573元，大写：柒拾伍万零伍佰柒拾叁圆整** 。

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **坐落** | **估价**  **方法** | **面积**  **（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总价**  **（元）** |
| 寻甸县凤梧佳苑5幢2单元201号 | 比较法 | 137.03 | 4952 | 678573 |
| 寻甸县凤梧佳苑1-81号车位 | 比较法 | 28.21 | - | 72000 |
| **合计** | | **-** | | **750573** |

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权、也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2022年09月25日至2023年09月24日。（5）**特别提示：①估价对象的部分产权是接受继承所得，在交易过程中可能会产生额外税费；②估价对象建筑总面积中包含未经审批自行加盖的面积，在办理相关产权手续时可能面临政策风险。**

估价详细内容请见后附的《估价结果报告》。

特 此 函 告

法定代表人：

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

2022年09月25日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc115302930)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc115302931)

[一、假设条件 2](#_Toc115302932)

[二、限制条件 4](#_Toc115302933)

[估价结果报告 6](#_Toc115302934)

[一、估价委托人 6](#_Toc115302935)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc115302936)

[三、估价目的 6](#_Toc115302937)

[四、估价对象 7](#_Toc115302938)

[五、价值时点 8](#_Toc115302939)

[六、价值类型 8](#_Toc115302940)

[七、估价原则 9](#_Toc115302941)

[八、估价依据 9](#_Toc115302942)

[九、估价方法 11](#_Toc115302943)

[十、估价结果 12](#_Toc115302944)

[十一、注册房地产估价师 12](#_Toc115302945)

[十二、实地查勘期 12](#_Toc115302946)

[十三、估价作业日期 13](#_Toc115302947)

[十四、评估结果使用特别提示 13](#_Toc115302948)

[附 件 14](#_Toc115302956)

[一、估价对象位置示意图 14](#_Toc115302957)

[二、估价对象外观和环境照片 14](#_Toc115302958)

[三、估价对象内部照片 14](#_Toc115302959)

[四、《评估委托书》复印件 14](#_Toc115302960)

[五、“商品房买卖合同登记备案表” 复印件 14](#_Toc115302961)

[六、估价机构“营业执照”复印件 14](#_Toc115302962)

[七、估价机构“资格证书”复印件 14](#_Toc115302963)

[八、估价人员“资格证书”复印件 14](#_Toc115302964)

# 估价师声明

**我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：**

1. 我们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. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》、《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。
6. 我公司注册房地产估价师于2022年09月05日对本次估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名 注册号 签字（盖章） 日期

罗 颖 5320040020 2022.09.25

段傈津 5320000017 2022.09.25

# 估价假设和限制条件

## 一、假设条件

1、一般性假设

（1）估价委托人提供了估价对象的“相关权属资料”，我们未向政府有关部门进行核实，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、准确和完整的。

（2）注册房地产估价师已对房屋安全、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。

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与“相关权属资料”记载建筑面积大体相当。

（4）本次评估所采用的公开市场为估价对象在价值时点的房地产市场，其为公开、平等、自愿的交易市场，基于以下假设：

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。

（6）房屋所有权人合法取得土地使用权及房屋所有权，并以所确认的房屋、土地用途评估估价对象的价值。

（7）人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（8）由于评估委托书未明确价值时点，因此以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

（9）由于人民法院未明确估价对象存在欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金的税费，经现场查勘估价机构仅证实估价对象不存在欠缴物业费的情况，其他税费未能掌握，因此假设估价对象不存在欠缴的税费。

（10）由于人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，因此评估结果对应的交易税费负担（处理）方式设定为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、特殊类假设

（1）未定事项假设

估价对象“相关权属资料”未记载估价对象建成年份，经注册房地产估价师实地调查，本次估价房屋年份以实际调查为准。

（2）背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（3）不相一致假设

估价对象建筑面积实际状况与登记状况不一致，当前有未经审批的加盖面积，根据委托方意见，按相关权属资料登记状况进行评估。

（4）依据不足假设

可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

## 二、限制条件

1、本估价报告中有关证明材料由估价委托人负责提供，其真实性、合法性与完整性由估价委托人负责，评估人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

2、本估价报告的估价结论是根据估价委托人提供的有关资料和要求，对估价对象基于价值时点状况的评估，该结论仅限于为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不能用做其他用途。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甚至重新估价。

3、人民法院明确财产处置费用（包括并不限于：评估费、拍卖费、诉讼费、律师费）从财产处置价款中扣除，因此未考虑预估的处置费用对估价结果的影响。

4、经估价人员现场与被执行人交流，其积极配合评估工作，预计不会发生评估对象被迫转让及处置后不自愿配合交付的情形，因此未考虑此因素对评估结果的不利影响。

5、估价对象为住宅及车位，目前处于自用状态，不存在租赁权、用益物权及占用使用的情况。故评估结果未考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。

6、估价报告的使用期限原则上自完成估价报告之日起一年，即自2022年09月25日至2023年09月24日，过期本报告自行失效。有效期内若房地产市场或估价对象状况变化较大时，估价报告结果应进行及时调整或聘请评估公司进行重新评估。

7、未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供。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，也不得以其他任何方式公开发表。

8、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。

9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

10、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，差错部分无效，请及时通知本公司进行更正。

11、本估价报告由昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司负责解释。

12、本估价机构提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价假设和限制条件》。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

寻甸回族彝族自治县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

营业执照注册号：91530111681285522B

法定代表人：段傈津

经营范围：测绘服务; 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；工程管理服务；招投标代理服务；社会稳定风险评估。

资质等级：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 等级 | 执业范围 | 行政许可文号 | 备案证书号 |
| 房地产评估 | 贰级 | 全国 | 云建房证估字第144号 | — |
| 土地评估 | — | — | 云土估备字【2018】0052号 |

办公地址：黄土坡立交桥西侧活力空间A座1202号

电话/传真：63150162

## 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

（一）估价对象范围

本次估价对象为寻甸县凤梧佳苑5幢2单元201号住宅及1-81号车位，包括房屋配套设施设备、装饰装修、相关场地等财产。

（二）估价对象基本状况

名称：寻甸县凤梧佳苑5幢2单元201号住宅及1-81号车位

坐落：寻甸县仁德镇龙泉路凤梧佳苑

规模：住宅建筑面积137.03㎡，车位建筑面积28.21㎡。

用途：住宅及车位

权属：房屋所有权人杜存宽。

（三）土地基本状况

四至：东至周边道路，南至凤苑街，西至龙泉路，北至凤凰路。

形状：规整

土地使用期限：共70年。

开发程度：五通一平。

（四）建筑物基本情况

建成时间及新旧程度：建成于2011年，约8.5成新。

建筑结构：钢混结构

设施设备：给水、排水、供、通讯设施

装饰装修：住宅为中等装修，客厅、饭厅、厨房地面为地砖，墙面、顶面乳胶漆；卧室地面为木地板，墙面、顶面乳胶漆；户型为3室2厅1厨房2卫生间，南北朝向。

车位为标准车位，混凝土地坪。

维护状况：使用状况良好，保养状况良好。

## 五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》，价值时点设定为对估价对象完成实地查勘完成之日2022年09月05日。

## 六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

市场价格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。

（三）市场价格内涵

市场价格内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；具备“五通”。

## 七、估价原则

（一）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的原则。  
 （二）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。

（三）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。

（四）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

（五）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。

## 八、估价依据

（一）本此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》（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）；

2、《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，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）；

5、《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第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；

6、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21号）；

7、《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）；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）。

（二）本此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）。

3、涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（中房学【2021】37号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、寻甸回族彝族自治县人民法院委托书；

2、房地产评估所需的材料清单。

（四）估价机构掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获取的资料。

1、现场勘查记录表；

2、现场部分照片；

3、相关权属资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

因此依据上述《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）相应规范，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料，由于估价对象所在区域较为成熟，其市场化程度较高，居住用途的房地产交易案例容易搜集，故确定采用比较法进行估价。

比较法是根据替代原理，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。计算公式为：

比较价格=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

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定位于寻甸县凤梧佳苑5幢2单元201号住宅及1-81号车位在价值时点的房地产市场价格为**人民币¥750573元，大写：柒拾伍万零伍佰柒拾叁圆整**。

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **坐落** | **估价**  **方法** | **面积**  **（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总价**  **（元）** |
| 寻甸县凤梧佳苑5幢2单元201号 | 比较法 | 137.03 | 4952 | 678573 |
| 寻甸县凤梧佳苑1-81号车位 | 比较法 | 28.21 | - | 72000 |
| **合计** | | **-** | | **750573** |

## 十一、注册房地产估价师

姓名 注册号 签名（盖章） 签名日期

罗颖 5320040020 2022.09.25

段傈津 5320000017 2022.09.25

## 十二、实地查勘期

2022年09月05日

## 十三、估价作业日期

2022年09月05日至2022年09月25日。

## 十四、评估结果使用特别提示

（一）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；

（二）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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（三）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；

（四）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；

（五）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。

估价机构：昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

2022年09月25日

# 附 件

## 一、估价对象位置示意图

## 二、估价对象外观和环境照片

## 三、估价对象内部照片

## 四、《评估委托书》复印件

## 五、“商品房买卖合同登记备案表” 复印件

## 六、估价机构“营业执照”复印件

## 七、估价机构“资格证书”复印件

## 八、估价人员“资格证书”复印件