

致估价委托人函

昆明市官渡区人民法院：

受贵单位的委托(云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函：(2022)云0111执6480号)，本估价机构根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定，遵循独立、客观、公正的原则，对以下位置的房地产进行估价。

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：腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号共6套房地产。详细

情况如下表：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积(m ²)
1	腾冲县房权证腾越镇字第20132140号	雷锦	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附33号(22#-3)	框架结构	1-4/4	住宅	283.59
2	腾冲县房权证腾越镇字第20132141号	雷锦	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附34号(23#-1)	框架结构	1-6/6	商住	429.29
3	腾冲县房权证腾越镇字第20132142号	雷锦	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附35号(23#-2)	框架结构	1-6/6	商住	429.29
4	腾冲县房权证腾越镇字第20132143号	雷锦	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附36号(23#-3)	框架结构	1-6/6	商住	429.29
5	20140936	雷锦	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号1幢4号商铺	框架结构	-1/7	商铺	71.989
6	20140944	雷锦	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号1幢5号商铺	框架结构	-1/7	商铺	36.083
合计							1679.532

价值时点：2022年11月03日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价

原则，采用比较法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点的估价结果如下：

总价：860.2661 万元

大写：捌佰陆拾万零贰仟陆佰陆拾壹元整（取整至个位）

币种：人民币

评估结果汇总表

序号	不动产权证号	坐落	结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	腾冲县房权证腾越镇字第20132140号	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附33号(22#-3)	框架结构	1-4/4	住宅	283.59	5522	156.5984
2	腾冲县房权证腾越镇字第20132141号	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附34号(23#-1)	框架结构	1-6/6	商住	429.29	5128	220.1399
3	腾冲县房权证腾越镇字第20132142号	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附35号(23#-2)	框架结构	1-6/6	商住	429.29	5128	220.1399
4	腾冲县房权证腾越镇字第20132143号	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附36号(23#-3)	框架结构	1-6/6	商住	429.29	5128	220.1399
5	20140936	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号1幢4号商铺	框架结构	-1/7	商铺	71.989	3936	28.3349
6	20140944	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号1幢5号商铺	框架结构	-1/7	商铺	36.083	4133	14.9131
合计						1679.532	-	860.2661

特别提示：

1、本估价结果是房地合一的价值。本估价结果包含房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权及合理的装修。不包含估价对象动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本估价结果为不考虑抵押、查封、其他优先受偿权下的价值。


3、在估价报告有效期内，若估价假设及估价报告使用的限制条件发生变化，则应及时调整估价结果。

4、本次估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对

象客观存在的价格或价值、显示出来。估价结果是估价机构提供给委托方和相关当事方的一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

估价委托人若要了解本次估价的估价过程，需认真阅读本估价报告的全部内容。

云南凯天房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年11月25日

目录

一、致估价委托人函	1
二、估价假设和限制条件	4
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	18
(十) 估价结果	20
(十一) 注册房地产估价师	20
(十二) 实地查勘期	21
(十三) 估价作业日期	21
四、附件	22
(一) 估价委托人相关资料	22
(二) 估价对象相关资料、照片、位置图等资料	22
(三) 房地产估价机构资料	22

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价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。

4、注册房地产估价师是按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对搜集的估价所需资料进行了检查，对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本次估价仅根据委托事项、现场查勘情况和调查资料等进行估价。

7、除参与本次估价的人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师：

（下转第 2 页）

(上接第 1 页)

姓名	注册号	签名	签名日期
罗敏	5320190035	 罗敏	2022 年 11 月 25 日
程朝枢	5320070019	 程朝枢	2022 年 11 月 25 日

二、估价假设和限制条件

(一) 本次估价结论的成立依赖于下列假设：

1、一般假设：

(1) 估价委托人提供的资料真实、合法、完整。

(2) 估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《腾冲县房地产档案资料》记载房屋与估价人员实地查勘时的估价对象一致。

(3) 估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

(4) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(5) 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、室内布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(6) 本次报告以估价对象能够按合法用途持续使用及配套设施维持现状并持续使用为前提。

2、未定事项假设：

估价对象为已建成房地产，《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《腾冲县房地产档案资料》等资料未记载估价对象建成年代。根据注册房地产估价师实地调查并结合相关资料分析，估价对象建成于2012年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准，假设估价对象建成于2012年。

3、背离事实假设：

在价值时点，估价对象存在查封、抵押状况，本次估价不考虑估价对象已被查封、抵押因素的影响。

4、不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设：

本次估价无依据不足假设。

（二） 估价报告使用的限制条件：

1、本报告提出的估价结果，目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不用当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、本报告的估价结果为估价对象在价值时点的现状条件、用途及使用状态下的价格，若估价对象改变用途或使用条件，需要重新估价。

3、本报告的结果报告部分及附件仅提供给委托人在本次估价目的下使用，未经估价机构同意，估价报告不得向估价委托人以外的单位及个人提供，本报告的技术报告部分仅作为估价机构存档及有关部门审阅备案时使用。

4、未经估价机构同意，估价报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，报告解释权为估价机构所有。

5、本估价报告经估价机构加盖公章，法定代表人签字及注册房地产估价

师签字盖章后作为一个整体时有效，复印件无效。

6、本次估价结果受价值时点的限制，且估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年（即：2022年11月25日起至2023年11月24日止），估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化及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适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。若以上条件发生变化时，需要重新估价。

7、财产拍卖或者变卖之日与估价时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等于财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，如上述状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

本估价机构提请估价报告使用方仔细阅读报告中的《估价假设和限制条件》。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：

估价委托人：昆明市官渡区人民法院

(二) 估价机构：

机构名称：云南凯天房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码： 915307216812681592

法定代表人：程朝枢

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 141 号

住 所：云南省昆明市盘龙区席子营霖岚广场地块一 A 栋 5 层

电 话：0871-68666688

(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、估价对象财产范围：

本次估价涉及的估价对象为腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区 36 号共 6 套房地产，包含房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权及合理的装修。

不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况描述：

(1) 区位状况

估价对象为腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区 36 号，所处位置为腾冲市

观音塘路与文星路交汇处东侧，东临二环东路，南临腾跃路，西临文星路，北临观音塘路。

估价对象周边基础设施完善，公共配套设施齐全，有香槟庄园、和顺里、观音塘小区、朝阳新居、腾越古镇、玉泉名居等住宅小区；有腾越镇观音塘民族完小、桃李文化艺术学校等教育机构；有中国农业银行(腾冲翡翠支行)、腾冲农村商业银行(观音塘支行)、中国工商银行(腾冲文星楼支行)等金融机构；有腾冲鑫稳医院、腾冲光大医院等医疗服务机构；有恩多奇购物中心(和顺里店)、腾冲利佰特购物中心、腾越文化广场等便民服务设施。该区域内医院、超市、银行、餐饮均有分布，生活配套一应俱全，方便居民的日常生活，商业繁华度一般，人流量一般。

估价对象周边有观音塘、文星路、腾越路、二环东路等城市交通主次干道，路网较密集，交通通达度较高。有腾冲1路、腾冲2路、腾冲3路内环、腾冲3路外环、腾冲6路、腾冲7路、腾冲8路、腾冲9路、腾冲火山专线等多路公交设站经过，乘坐公交方便。区域配有非机动车停车位及机动车停车位，停车便捷度高，无特殊交通管制情况。周边乘坐出租车方便，有共享单车停放点，骑行方便。

周边景观主要为城景、街景，环境一般，自然环境较好，人文环境较好。

(2) 土地实物状况

估价对象宗地为分摊土地，土地用途为城镇混合住宅用地，权利性质为出让，土地使用期限自2008年02月21日至2058年02月21日。宗地形状较规则，开发程度为宗地红线外“五通”(通给水、通排水、通路、通电、通讯)，宗地红线内“五通一平”(通给水、通排水、通路、通电、通讯及平整场地)。宗地地形平地，地势高于宗地外路面，自然排水畅通，积水可能性较小。宗地

土地无断层、褶皱等影响建筑物安全使用、场地地基稳定性的不良地质现象，土壤无退化及污染的情况。

(3) 建筑物实物状况

本次估价涉及的6个估价对象建成于2012年，通水、电，无电梯。经实地查勘，房屋维护状况一般，房屋基础有足够的承载力，无沉降现象，墙体完好，门窗及五金配件齐全，设备管道运行正常，未见明显影响安全的问题。

估价对象1：腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附33号（22#-3）号房地产，南北朝向，规划用途和实际用途均为住宅，住宅类型为别墅，结构为框架结构，防水、保温、隔热、隔声、日照等建筑功能较好。房屋证载总层数为4层，实际总层数为5层，估价对象所在层数为1-5层（第1层：车库、储物间、附带20m²左右花园；第2层：1室1厅，客厅层高约4米；第3层：2室2厅1厨1卫2阳台，第4层：1室1厅1卫1露台，第5层：1室1露台）。房屋外墙为乳胶外墙漆，室内装修为毛坯，分户门为复合防盗门，外墙窗为铝合金窗。

估价对象2至4：腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附34号（23#-1）、附35号（23#-2）、附36号（23#-3）房地产为同面积、同户型的联排商住别墅，南北朝向，规划用途和实际用途均为商住用房，结构为框架结构，防水、保温、隔热、隔声、日照等建筑功能较好。房屋总层数为6层，估价对象所在层数为1-6层（第1层：车库、储物间；第2层：3套房屋的第2层打通使用，经营优鲜派生鲜超市；第3层：1室1厨1卫2阳台，第4层：3室1厨1卫2阳台，第5层：2室1卫1露台，第6层：1室1露台）。房屋外墙为乳胶外墙漆，室内装修为毛坯（第2层除外。第2层地面为水泥地面，墙面为乳胶漆，顶为乳胶漆，门为卷帘门），分户门为复合防盗门，外墙窗为铝合金窗。

估价对象 5：腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区 36 号 1 幢 4 号房地产，东朝向，规划用途为商铺，实际用途为办公（现为物管用房），结构为框架结构，防水、保温、隔热、隔声、日照等建筑功能一般。房屋总层数为 7 层，估价对象所在层数为-1 层，户型为 2 室 2 厅 1 卫。房屋外墙为乳胶外墙漆，室内装修：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶为乳胶漆；卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶为乳胶漆；分户门为防盗门，外墙为铝合金窗。

估价对象 6：腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区 36 号 1 幢 5 号房地产，南北朝向，规划用途为商铺，实际用途为办公（现为空置状态），结构为框架结构，防水、保温、隔热、隔声、日照等建筑功能一般。房屋总层数为 7 层，估价对象所在层数为-1 层，户型为 1 室 1 卫。房屋外墙为乳胶外墙漆，室内装修：地面为木质地板，墙面为木质墙面，顶为木质扣板吊顶；卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶为塑料扣板吊顶；分户门为防盗门，外墙为铝合金窗。

（4）权益状况

根据估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《腾冲县房地产档案资料》，权利人为雷锦，建筑面积合计 1679.532 m²。

拖欠费状况：未查询到估价对象拖欠水、电及物业费用等情况。

物业服务水平：小区物业，物业服务一般。

共有情况：本次估价涉及的 6 套房屋无共有情况。

抵押情况：腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区 36 号附 33 号（22#-3）、附 34 号（23#-1）、附 35 号（23#-2）、附 36 号（23#-3）存在抵押情况。

查封情况：腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区 36 号附 33 号（22#-3）、附 34 号（23#-1）、附 35 号（23#-2）、附 36 号（23#-3）存在查封情况。

详细状况如下表：

估价对象		1	2
房屋 登记 情况	房屋所有权证书号	腾冲县房权证腾越镇字第 20132140号	腾冲县房权证腾越镇字第 20132141号
	房屋所有权人	雷锦	雷锦
	共有情况	单独所有	单独所有
	房屋坐落	腾越镇观音塘社区花园小区 36号附33号(22#-3)	腾越镇观音塘社区花园小区 36号附34号(23#-1)
	登记时间	2013-12-30	2013-12-30
	规划用途	住宅	商住
	总层数	4	6
	建筑面积	283.59	429.29
土地 登记 情况	国有土地使用证号	腾国用(2013)第120574号	腾国用(2013)第120575号
	土地使用权人	雷锦	雷锦
	座落	腾越镇观音塘社区花园小区	腾越镇观音塘社区花园小区
	地号	533023101-0A-08-313	533023101-0A-08-307
	图号	34 44	34 44
	地类(用途)	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地
	取得价格	/	/
	使用权类型	出让	出让
	终止期日	2058年2月21日	2058年2月21日
	使用权 面积	独用面积 /	独用面积 /
	分摊面积 148.90	分摊面积 107.70	
抵押 情况	不动产权证书	云(2019)腾冲市不动产证明第0008986号	
	权利人	云南省融资担保有限责任公司	
	抵押方式	一般抵押(联合抵押)	
查封 情况	1	查封时间	2021/10/12至2024/10/11
		查封期限	3
		查封单位	昆明市官渡区人民法院
		查封内容	财产保全
		查封文件	协助执行通知书(2021)云0111执保982号/民事裁定书(2021)云0111民初13461号
		其他	36号附33号(22#-3)、附34号(23#-1)、附35号(23#-2)、附36号(23#-3)四宗于2019年6月4日向昆明官渡农村合作银行大板桥支行抵押贷款,于2019年11月22日向云南省融资担保有限责任公司抵押,为顺位抵押。
	2	查封时间	2022/1/7至2025/1/6
		查封期限	3
		查封单位	云南省昆明市中级人民法院
		查封内容	追偿权纠纷
		查封文件	轮候查封,之前查封情况:昆明市官渡区人民法院(2021)云0111执保982号,数据已查封。
		其他	36号附33号(22#-3)、附34号(23#-1)、附35号(23#-2)、附36号(23#-3)四宗于2019年6月4日向昆明官渡农村合作银行大板桥支行抵押贷款,于2019年11月22日向云南省融资担保有限责任公司抵押,为顺位抵押。

估价对象		3	4	
房屋登记情况	房屋所有权证书号	腾冲县房权证腾越镇字第20132142号	腾冲县房权证腾越镇字第20132143号	
	房屋所有权人	雷锦	雷锦	
	共有情况	单独所有	单独所有	
	房屋坐落	腾越镇观音塘社区花园小区36号附35号(23#-2)	腾越镇观音塘社区花园小区36号附36号(23#-3)	
	登记时间	2013-12-30	2013-12-30	
	规划用途	商住	商住	
	总层数	6	6	
	建筑面积	429.29	429.29	
土地登记情况	国有土地使用证号	腾国用(2013)第120576号	腾国用(2013)第120573号	
	土地使用权人	雷锦	雷锦	
	座落	腾越镇观音塘社区花园小区	腾越镇观音塘社区花园小区	
	地号	533023101-0A-08-308	533023101-0A-08-309	
	图号	34 44	34 44	
	地类(用途)	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地	
	取得价格	/	/	
	使用权类型	出让	出让	
	终止期日	2058年2月21日	2058年2月21日	
	使用权面积	独用面积 分摊面积	/ 104.40	/ 107.30
抵押情况	不动产权证书	云(2019)腾冲市不动产证明第0008986号		
	权利人	云南省融资担保有限责任公司		
	抵押方式	一般抵押(联合抵押)		
查封情况	1	查封时间	2021/10/12至2024/10/11	
		查封期限	3	
		查封单位	昆明市官渡区人民法院	
		查封内容	财产保全	
		查封文件	协助执行通知书(2021)云0111执保982号/民事裁定书(2021)云0111民初13461号	
	2	其他	36号附33号(22#-3)、附34号(23#-1)、附35号(23#-2)、附36号(23#-3)四宗于2019年6月4日向昆明官渡农村合作银行大板桥支行抵押贷款,于2019年11月22日向云南省融资担保有限责任公司抵押,为顺位抵押。	
		查封时间	2022/1/7至2025/1/6	
		查封期限	3	
		查封单位	云南省昆明市中级人民法院	
		查封内容	追偿权纠纷	
查封文件	轮候查封,之前查封情况:昆明市官渡区人民法院(2021)云0111执保982号,数据已查封。			
其他	36号附33号(22#-3)、附34号(23#-1)、附35号(23#-2)、附36号(23#-3)四宗于2019年6月4日向昆明官渡农村合作银行大板桥支行抵押贷款,于2019年11月22日向云南省融资担保有限责任公司抵押,为顺位抵押。			

估价对象		5	6	
房屋 登记 情况	房屋所有权证书号	20140936	20140944	
	房屋所有权人	雷锦	雷锦	
	共有情况	单独所有	单独所有	
	房屋坐落	腾越镇观音塘社区花园小区 36 号 1 幢 4 号商铺	腾越镇观音塘社区花园小区 36 号 1 幢 5 号商铺	
	登记时间	/	/	
	规划用途	商铺	商铺	
	总层数	7	7	
	建筑面积	71.989	36.083	
土地 登记 情况	国有土地使用证号	腾国用(2014)第 122914 号	腾国用(2014)第 122898 号	
	土地使用权人	雷锦	雷锦	
	座落	腾越镇观音塘社区花园小区 36 号 1 幢 4 号商铺	腾越镇观音塘社区花园小区 36 号 1 幢 5 号商铺	
	地号	533023101-0A-08-353	533023101-0A-08-353	
	图号	34 44	34 44	
	地类(用途)	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地	
	取得价格	/	/	
	使用权类型	出让	出让	
	终止期日	2058 年 2 月 21 日	2058 年 2 月 21 日	
	使用权 面积	独用面积	/	30
		分摊面积	19.69	9.87
抵押情况		无抵押	无抵押	
查封情况		无查封	无查封	

(五) 价值时点:

价值时点又称为估价时点、评估基准日、评估期日,是指所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。

委托方未对价值时点进行约定,根据估价目的,结合估价对象实地查勘日期,确定本次估价价值时点为 2022 年 11 月 03 日。

(六) 价值类型:

1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义或内涵

市场价值为是房地产经适度营销，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。

本次估价不考虑房地产被查封、抵押及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

（七） 估价原则：

1、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。所谓独立，是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构，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，估价机构人员在估价中不应受外部干扰因素的影响。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

2、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。房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，应以房地产权属证书和有关证件、城市规划、土地用途管以及法律、行政法规或合同等为依据。

3、价值时点原则：同一估价对象在不同的价值时点会呈现出不同的价值，价值时点原则要求房地产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。

4、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偏差在合理范围内的原则，即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值。本次估价中，比较法选取具有替代性的实例就遵循了替代原则。

5、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的原则，即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、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。

（八） 估价依据：

1. 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

（4）《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，自2021年01月01日起施行）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行，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）；

(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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日施行）；

(8) 《中华人民共和国契税法》（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，自2021年09月01日起施行）。

(9)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，根据2011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全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正)；

(10)《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）》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年09月01日起施行）；

(11)《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，自2009年11月20日起施行）；

(12)《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》（法释〔2020〕21号，自2021年01月01日起施行）；

(13)《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，自2007年09月01日起施行）；

(14) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（2019年07月01日起施行）；

(15) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（施行）》的通知（中房学[2021]37号）。

2、本次估价依据的技术标准

(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、估价委托人提供的有关资料及估价人员调查资料

(1) 《云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函》；

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《腾冲县房地产档案资料》。

4、房地产估价机构掌握的有关资料

(1) 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

(2) 估价对象所在地统计资料；

(3) 估价对象所在地城市规划资料；

(4) 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

5、注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘和调查收集估价对象周边同类房地产场所取得的资料；

(2) 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

(3) 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

(九) 估价方法：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用，应符合下列规定：

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

(3) 估价对象可假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4) 估价对象具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

1、方法的选用

本次估价方法的选择是根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑如下：

(1) 比较法。估价对象所在区域内与其用途和现状相同或相似的房屋交易资料较多，同一市场供需圈内同类房地产有一定的市场交易量，交易价格具有可比性，可选用比较法测算。

(2) 收益法。估价对象周边同类房地产出租较多，有稳定的租金收入，可选用收益法测算。

(3) 成本法。估价对象作为整体房地产的局部，不可假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设；同类房地产交易多，且其同类房地产有租金等经

济收入。与成本法的选用规定不符，故不选用成本法测算。

(4) 假设开发法。估价对象房地产项目 2012 年开发完成，截至价值时点，估价对象处于最佳使用状态，故不适宜选用假设开发法测算。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法测算估价对象的市场价值。

2、估价方法定义及公式

(1) 比较法

定义：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为：

比较价值=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

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法

定义：收益法是预测估价对象的未来收益，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。

计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i ——未来第 i 年的净收益

Y_i ——未来第 i 年的报酬率

n ——收益期

(十) 估价结果:

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,根据估价委托人提供的相关资料以及注册房地产估价师掌握的资料,按照估价目的,遵循估价原则,采用比较法和收益法进行分析、测算和判断,在满足估价假设和限制条件下,确定估价对象于价值时点的估价结果如下:

总价: 860.2661 万元

大写: 捌佰陆拾万零贰仟陆佰陆拾壹元整 (取整至个位)

币种: 人民币

评估结果汇总表

序号	不动产权证号	坐落	结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	腾冲县房权证腾越镇字第20132140号	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附33号(22#-3)	框架结构	1-4/4	住宅	283.59	5522	156.5984
2	腾冲县房权证腾越镇字第20132141号	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附34号(23#-1)	框架结构	1-6/6	商住	429.29	5128	220.1399
3	腾冲县房权证腾越镇字第20132142号	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附35号(23#-2)	框架结构	1-6/6	商住	429.29	5128	220.1399
4	腾冲县房权证腾越镇字第20132143号	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号附36号(23#-3)	框架结构	1-6/6	商住	429.29	5128	220.1399
5	20140936	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号1幢4号商铺	框架结构	-1/7	商铺	71.989	3936	28.3349
6	20140944	腾冲市腾越镇观音塘社区花园小区36号1幢5号商铺	框架结构	-1/7	商铺	36.083	4133	14.9131
合计						1679.532	-	860.2661

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
罗敏	5320190035	 罗敏	2022年11月25日
程朝枢	5320070019	 程朝枢	2022年11月25日

(十二) 实地查勘期:

2022年11月03日至2022年11月03日。

(十三) 估价作业日期:

2022年11月03日至2022年11月25日。

云南凯天房地产土地资产评估有限公司

2022年11月25日