



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 D 栋 1

单元 1502 室处置司法评估

估价委托人：云南省富民县人民法院

房地产估价机构：昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗颖（注册号：5320040020）

杨大虎（注册号：5320210005）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 27 日

估价报告编号：昆三阳房估[司]字 2022 第 054 号

## 致估价委托人函

富民县人民法院：

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	富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区D栋1单元1502室 估价对象当前小区名称为：学府1号		
坐落	富民县永定街道办事处伽峰路		
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）	129.06 m <sup>2</sup>	用途	住宅
案由	卷号	(2022)云0124执347号	
	委托人	云南省富民县人民法院	
	申请人	富民县农村信用合作联社	
	被申请人	唐盈	
权属状况			
房屋所有权人	唐盈	所有权证号	20162411
土地使用权人	-	使用权证号	-

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08月10日）的房地产市场价格为人民币¥472618元，大写：肆拾柒万贰仟陆佰壹拾捌圆整。

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	富民县永定街道办事处 伽峰路富强花园小区 D栋1单元1502室
市场价值	总价（元）		472618
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		3662

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08月27日至2023年08月26日。（5）估价对象有未结清的物管费，具体金额以物管处结算为准。

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08月27日



# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、假设条件 .....	2
二、限制条件 .....	4
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	8
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 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业日期 .....	13
十四、评估结果使用特别提示 .....	14
附    件 .....	15
一、估价对象位置示意图 .....	15
二、估价对象照片 .....	15
三、《评估委托书》复印件 .....	15
四、“房屋信息查询摘抄表”复印件 .....	15
五、估价机构“营业执照”复印件 .....	15
六、估价机构“资格证书”复印件 .....	15
七、估价人员“资格证书”复印件 .....	15

## 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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、我公司注册房地产估价师于2022年08月10日对本次估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、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 日期

罗颖 5320040020 2022.8.27



杨大虎 5320210005 2022.8.27



## 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“相关权属证明资料”，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“相关权属证明资料”记载建筑面积大体相当。

(4) 本次评估所采用的公开市场价格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费用，经现场查勘估价机构仅证实估价对象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物管费以外的税费。

(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“相关权属证明资料”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

估价对象小区实际名称为：学府1号，与登记名称不一致，依据惯例按登记名称进行评估。

(4) 依据不足假设

①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。

②估价人员通过尽职调查仍未能查询到估价对象土地相关权属资料，假设估价对象土地使用权为合法取得。

## 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、估价对象为住宅用房，目前处于空置状态，不存在租赁权、用益物权及占用使用的情况。由于人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖，因此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 08 月 27 日至 2023 年 08 月 26 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

富民县人民法院

### 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：段傑津

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

本次估价对象为富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 D 栋 1 单元 1502 室房地产，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：富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 D 栋 1 单元 1502 室，小区当前名称为：学府 1 号。

坐落：富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区。

规模：建筑面积 129.06 m<sup>2</sup>。

用途：住宅

权属：房屋所有权人唐盈，使用权证号为 20162411。

##### （三）土地基本状况

四至：东至周边住宅，南至富民县幼儿园，西至永定小学，北至伽峰路。

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 2015 年，约 9 成新。

建筑结构：钢混结构

设施设备：给水、排水、供电、通讯设施



装饰装修：毛坯房。

维护状况：目前处于空置状态，保养状况一般。

## 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08月10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額。

### （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、人民法院评估委托书;

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、《不动产档案信息查询表》。

## 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，确定位于富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区D栋1单元1502室房地产在价值时点的房地产市场价格为人民币¥472618元，大写：肆拾柒万贰仟陆佰壹拾捌圆整。

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区D栋1单元1502室
市场价值	总价（元）		472618
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		3662

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		2022.8.27
杨大虎	5320210005		2022.8.27

十二、实地查勘期

2022年08月10日

十三、估价作业日期

2022年08月08日至2022年08月27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08月27日

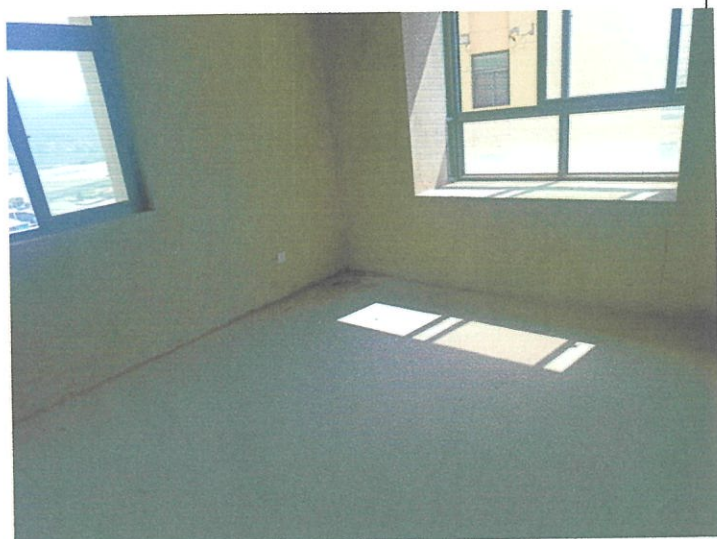
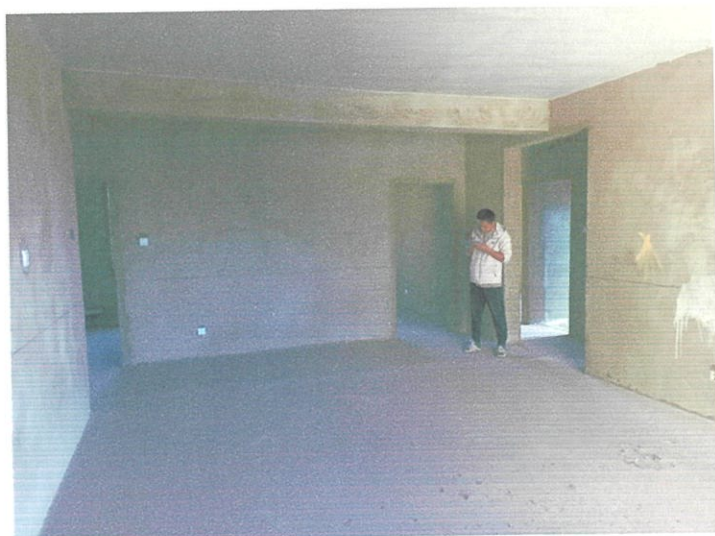
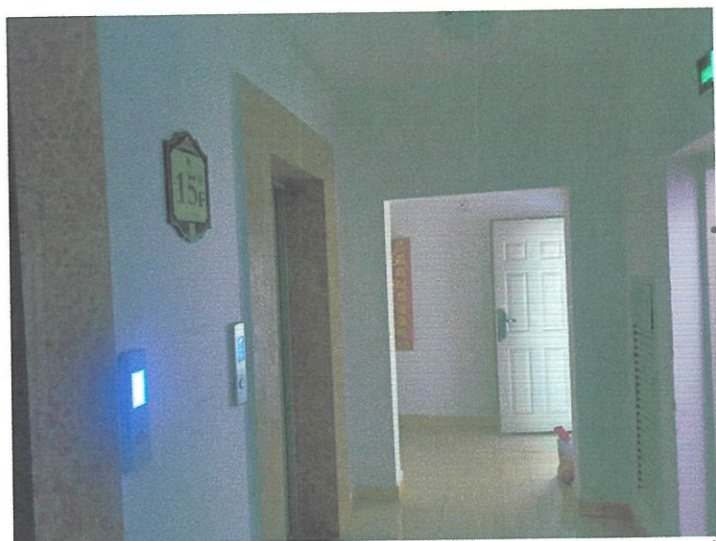


## 附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、《评估委托书》复印件
- 四、“房屋信息查询摘抄表” 复印件
- 五、估价机构“营业执照”复印件
- 六、估价机构“资格证书”复印件
- 七、估价人员“资格证书”复印件

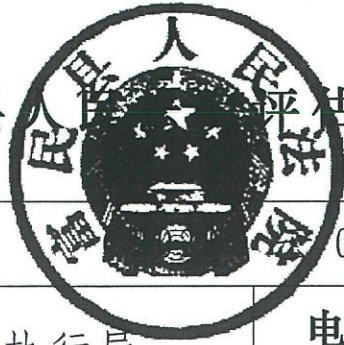






富强花园小区D栋1单元1502室照片  
(当前小区名称号为：学府1号)

云南省富民县

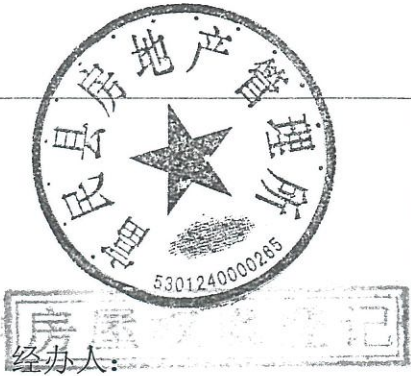


评估委托书之一

<b>卷号</b>		0124 执 347 号		
<b>移交部门</b>		执行局	<b>电话</b>	0871-68812454
<b>委托评估机构</b>		昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司		
<b>委托日期</b>		2022 年 8 月 8 日		
<b>当事人</b>	<b>申请人</b>	富民县农村信用 合作联社	<b>联系电话</b>	谷祥 13888921949
<b>委托事项及内容</b>	对被执行人唐盈所有的、位于富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区 D 栋 1 单元 1502 室、不动产权证书号为昆明市房权证富民县字第 20162411 号的涉案房产进行价值评估。			
<b>备注</b>	承办人: 金厚兴 联系电话: 0871-68812454 另: 评估完成后, 请将评估标的物的照片 (jpg 格式) 及盖有你公司签章的评估报告 (pdf 格式) 存入刻录光盘随正式报告一并寄送我院。			

# 房屋信息查询摘抄表

编号：FM21751

查档人	档案位置
工作单位	呈送单位
查档目的	
查档类型 诉讼	限制情况 已限制
所有权人 唐盈	身份证号 532126197812090547
共有人	产别 私有
房屋座落	富民县永定街道办事处伽峰路富强花园小区D栋1单元1502室
业务宗号 SFM20160629277	建筑面积 129.06
房产证号 20162411	证书编号 00007889 有效性 有效
共有权证号	
档案摘要内容	<p>项目名称：富强花园小区D幢；幢号：D幢；房号：1502；结构：钢混结构；总层数：15；所在层：15；设计用途：住宅；建筑面积：129.06平方米</p> <p>业务号：202204290001 查封机关：富民县人民法院 查封类型：查封 查封文号：（2022）云0124执347号 查封文件：（2022）云0124执347号 查封期限：2022-04-29至2025-04-28 登记时间：2022-04-29 附记：原告：富民县农村合作联社 法官名称：金厚兴 被查封权利人：唐盈 被查封权利人：唐盈</p> <p>业宗号：FDFM1706070013 抵押权人：富民县农村信用合作联社黎阳分社 被担保主债权数额（最高债权数额）：430000 登记时间：2017-06-23 不动产登记证明证号：云（2017）富民县不动产证明第0000279号</p>
	契税状况
附记	

2022年8月10日 11:11:59



# 营业执照

统一社会信用代码  
91530111681285522B

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。



副本编号：1-1

(副本)

**名称** 昆明三阳开泰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** 段傑津

**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；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；工程管理服务；招投标代理服务；社会稳定性风险评估；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

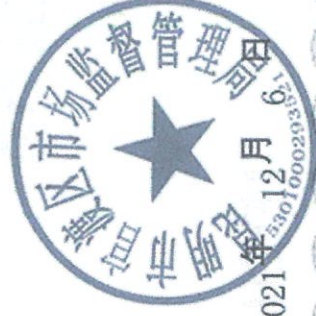
**成立日期** 2008年12月01日

**营业期限** 2008年12月01日至长期

**住所** 中国(云南)自由贸易试验区昆明片区官渡区关坡村关中路3号1-2幢4-20号

此复印件  
仅限于估价报  
再次复印  
日期 2022年 8月 24日

与原件一致  
准服救  
解理用  
代效



登记机关

2021

12月6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

昆明三阳开泰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)  
住所：  
统一社会信用代码：  
备案等级：  
证书编号：  
有效期限：

段傑津

昆明市官渡区

915301116812852852

贰级

云建房证字[2021]第0011号

2021年03月19日至2024年03月19日

此复印件  
日期 2022年 月 日  
与原件一致  
仅用于估价报告附件使用  
再次复印无效

官渡区官渡中路3号12幢420号



发证机关(公章)  
2021年03月19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. 00204342

姓名 / Full name

罗颖

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



此复印件与原件一致  
仅限于估价报告附件使用  
再次复印无效  
日期 2022年 8月 27日

530112197409150335  
注册号 / Registration No.

5820910020  
执业机构 / Employer

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00240881

姓名 / Full name

杨大虎

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

5302901198408021479

注册号 / Registration No.

此复印件  
与原件一致  
仅限于估价报告附件使用  
再次复印无效  
日期 2022年 8月 27日

执业机构 / Employer

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

杨大虎

