



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：昆明清风司鉴报（2022）字第 028 号

估价项目名称：昆明市盘龙区人民法院为确定财产处置参考价涉及的位于昆明市席子营一期 4 幢 1 单元 6 层 603 号房地产的市场价格及快速变现价格评估

估价委托人：昆明市盘龙区人民法院

委托书编号：（2022）云 0103 法鉴字 790 号

案 号：（2022）云 0103 执恢 634 号

房地产估价机构：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谢新艳（执业证号：5320160049）

郭 乾（执业证号：5320140057）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 21 日

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：昆明清风司鉴报（2022）字第 028 号

估价项目名称：昆明市盘龙区人民法院为确定财产处置参考价涉及的位于昆明市席子营一期 4 幢 1 单元 6 层 603 号房地产的市场价格及快速变现价格评估

估价委托人：昆明市盘龙区人民法院

委托书编号：（2022）云 0103 法鉴字 790 号

案 号：（2022）云 0103 执恢 634 号

房地产估价机构：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谢新艳（执业证号：5320160049）

郭 乾（执业证号：5320140057）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 21 日

致估价委托人函

昆明市盘龙区人民法院暨评估报告使用者：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于昆明市席子营一期4幢1单元6层603号房地产在价值时点的市场价格进行了评估。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：昆明市席子营一期4幢1单元6层603号房地产，估价对象具体情况详见下述估价结果明细表。

3、价值时点：2022年11月16日。

4、价值类型：市场价格及快速变现价格。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则和评估程序，以及中华人民共和国相关法律法规以及《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），在认真分析现有资料和综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象进行专业分析、测算和判断，昆明市席子营一期4幢1单元6层603号房地产市场价格估价结果总价为人民币**56.3609**万元，大写：**伍拾陆万叁仟陆佰零玖元整**。结合本次估价目的、快速变现的市场情况及估价师经验，快速变现价格为人民币**50.7248**万元，大写：**伍拾万零柒仟贰佰肆拾捌元整**。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

本评估报告的应用有效期自本评估报告提交之日起一年内有效，请特别关注本估价报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。

估价结果明细表

币种：人民币

| 坐落 | 不动产权证号 (证明) | 权利人 | 房屋性质 | 登记房屋用途 | 设定用途 | 房屋结构 | 装修状况 | 朝向 | 户型 | 总层数/ 所在层 | 建筑面积(m ²) | 评估市场价格 | | 快速变现价格(万元) |
|---------------------|-------------------------|-------------|--------|--------|------|------|------|-----|----------|-------------|-----------------------|---------------------------|------------|------------|
| | | | | | | | | | | | | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) | |
| 昆明市席子营一期4幢1单元6层603号 | 201171797、 201171798 | 杨照喜、 李文淑 | 市场化商品房 | 住宅 | 住宅 | 混合结构 | 简单装修 | 西南向 | 3室1厅1厨1卫 | 7/6 | 62.01 | 9089 | 56.3609 | 50.7248 |

备注：评估财产的范围包括房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权价值、房屋客观合理的室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值以及估价对象区域内共用的基础设施使用权和公共配套设施设备使用权价值，不包括可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。估价对象权利性质为划拨，本次评估价格不包括需补缴的土地使用权出让金或需上缴的划拨土地收益。

特别提示:

1、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。

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，也不应当被视为是对估价对象处置成交价格的保证。

3、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估价对象状况、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。

4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者评估结果未使用之前，如果估价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。

5、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。

6、本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价不考虑估价对象占有使用状况对评估市场价格的影响，未考虑估价对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权对评估市场价格的影响。此次评估的公开市场价格不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

7、由于估价委托人未书面明确交易税费负担方式，本次交易所涉及的

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。

8、根据产权部门提供的《昆明市不动产登记结果信息查询表》及申请人提供的《国有土地使用证》记载，土地分摊面积为 8.86 m²，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为划拨，土地使用期限为无年期限限制，土地使用权人为杨珑。

依据《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 自 1995 年 5 月 19 日起施行），第四十五条 符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物，其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：

(1)土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；

(2)领有国有土地使用证；

(3)具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；

(4)依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

估价对象再次转让办理产权登记时，需补办相关手续补缴土地使用权出让金或上缴划拨土地收益。

9、经向产权部门查询，根据产权部门提供的《昆明市不动产登记结果信息查询表》、《公证书》记载，估价对象为按份共有，其中杨照喜 50%、李文淑 50%。根据《昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书》记载，被执行人仅为杨照喜，本次评估未考虑共有人对评估价格的影响，提请报告使用人注意；

10、根据产权部门提供的《昆明市不动产登记结果信息查询表》，至价值时点，估价对象无抵押登记；

11、至价值时点，估价对象已查封，查封法院、查封文号、查封起止日期详见报告后面附件《昆明市不动产登记结果信息查询表》；

12、经向席子营社区委员会工作人员咨询，席子营一期无物业服务机构，由此设定估价对象不存在欠缴的物业费；经拨打服务电话查询，2022年11月，暂无电费欠缴情况，燃气费欠缴56.05元；未收集到水费缴纳情况；

13、本次估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，一年内有效，即自2022年11月21日起至2023年11月20日止，当出现房地产市场情况的变化较快、国家相关政策调整以及估价对象现状发生变化的情况时，应对估价结果作相应调整或重新评估。

14、本次估价是基于估价报告中的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。本机构提醒评估报告使用方注意阅读报告中的《假设和限制条件》。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。

特此函告！

昆明清风房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

冯傲

5301000404271

致函日期：二〇二二年十一月二十一日



目 录

| | |
|--------------------|----|
| 估价结果明细表 | I |
| 特别提示: | I |
| 估价师声明 | 1 |
| 估价的假设和限制条件 | 3 |
| 一、估价假设条件 | 3 |
| 二、估价报告使用限制条件 | 6 |
| 房地产估价结果报告 | 9 |
| 一、估价委托人 | 9 |
| 二、房地产估价机构 | 9 |
| 三、估价目的 | 9 |
| 四、估价对象 | 10 |
| 五、价值时点 | 13 |
| 六、价值类型与定义 | 13 |
| 七、估价原则 | 13 |
| 八、估价依据 | 17 |
| 九、估价方法 | 19 |
| 十、估价结果 | 21 |
| 十一、注册房地产估价师 | 23 |
| 十二、实地查勘日期 | 23 |
| 十三、估价作业日期 | 23 |
| 附 件 | 24 |
| 一、委托评估资料 | 24 |
| 二、评估机构资质证明 | 24 |

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本评估报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本评估报告中的分析、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，但受到本评估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。

四、我们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）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，并形成意见和结论，撰写本评估报告。

五、我公司注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于其外观和使用状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

七、本评估报告依据了委托人、申请方及产权部门提供的相关资料。委托人、申请方及产权部门对资料的合法性、真实性负责，因资料失实造成的任何影响或估价结果有误的，本评估机构和评估人员不承担相应责任。若估价对象发生产权争议或有其他虚假成份，本评估机构不承担任何责任；

若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本评估机构及相关评估人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本评估机构不承担连带责任。

房地产估价师

执业证号

签字

谢新艳

5320160049



郭乾

5320140057



2022年11月21日

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

一般假设是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；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，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，对其安全的合理假定等。

1、根据产权部门提供的《昆明市不动产登记结果信息查询表》，申请方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们对上述材料记载的信息进行了审慎检查。本次估价是以假设《昆明市不动产登记结果信息查询表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，其真实性、合法性、准确性、完整性由产权部门负责。如产权部门、申请方提供资料有误，而造成评估值失实，估价机构和评估专业人员不承担相应责任。

2、对于房地产权属状况的有关资料、数据，均以产权部门提供的资料和数据为法律依据，并以所确认合法的房屋用途和土地用途为假设前提。

3、经注册房地产估价师实地查勘，至价值时点，估价对象为居住使用中，被申请人口述为其家人使用。委托方及案件当事人双方均未提供租赁合同，注册房地产估价师经尽职调查后未掌握相关租赁材料，此次评估的公开市场价格未考虑估价对象租赁权、用益物权及占有使用状况对评估市场价格的影响。

4、人民法院未明确是否存在欠缴税金及相关费用，注册房地产估价师以及评估专业人员尽职调查，至2022年11月，欠缴燃气费56.05元。结合本次估价目的，此次评估结果不考虑估价对象欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

5、本次评估结果以委托评估的房地产现有使用用途及利用方式保持不变，并处于完好状态为假设前提。

6、我们仅对估价对象进行一般性查勘，并未接受进行结构测试的要求，因此，不能确定其有无内部缺损，本次评估以其安全、完好状态为假设前提。

7、估价对象与其他生产要素相结合，能满足其剩余使用年期内的正常使用要求，并得到有效使用。

8、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

9、本次评估未考虑委估房地产是否分割等因素对房地产价值的影响。

10、房地产的市场价格应是在剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后形成的大量成交价格的平均价格。

（二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》，估价对象无抵押登记。

查封限制情况如下表：

查封限制情况表

| | | | |
|------------|-------------------------|--------|---|
| 不动产权证号（证明） | 201171797, 201171798 | 不动产单元号 | 530103103004GB00015F00010025 |
| 坐落 | 席子营一期4幢1单元6层603号 | | |
| 序号 | 1 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2018-07-18 10:25:37.0 | 限制机关 | 重庆市垫江县人民法院 |
| 限制期限 | 2018年07月18日/2021年07月17日 | 限制文号 | 协助执行通知书/（2018）渝0231执保260号 |
| 序号 | 2 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2018-12-06 15:47:09.0 | 限制机关 | 昆明市盘龙区人民法院 |
| 限制期限 | 2018年12月06日/2021年12月05日 | 限制文号 | （2018）云0103执保948号/（2018）封1180号 |
| 序号 | 3 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2021-08-19 14:39:32.0 | 限制机关 | 垫江县人民法院 |
| 限制期限 | 2021年08月19日/2024年08月18日 | 限制文号 | 协助执行通知书/（2020）渝0231执恢206号 |
| 序号 | 4 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2021-08-25 16:38:31.0 | 限制机关 | 重庆市垫江县人民法院 |
| 限制期限 | 1899年11月30日/2999年11月30日 | 限制文号 | 协助执行通知书/（2021）渝0231执恢712号之一 |
| 序号 | 5 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2021-11-25 14:41:44.0 | 限制机关 | 昆明市盘龙区人民法院 |
| 限制期限 | 2021年11月25日/2024年11月24日 | 限制文号 | （2021）云0103执9645号/（2021）云0103执9645号/续（2018）云0103执保948号的查封 |
| 序号 | 6 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2022-04-06 11:37:04.0 | 限制机关 | 昆明市盘龙区人民法院 |
| 限制期限 | 2022年04月06日/2025年04月05日 | 限制文号 | 协助执行通知书/（2022）云0103执2201号之一 |

此次评估目的是为昆明市盘龙区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故此次评估的公开市场价格未考虑估价对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权对评估市场价格的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据《房屋所有权证》与《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载，房屋产权为杨照喜、李文淑按份共有，共有份额均为50%。根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行，中华人民共和国主席令第45号），第三百五十七条：建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。根据《国有土地使用证》记载，土地使用权人为杨珑。本次评估根据《国有土地使用证》记载，设定土地使用权人为杨珑。

根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载，估价对象土地用途为城镇住宅用地；根据《国有土地使用证》记载，土地用途为住宅用地。本次评估土地用途按照《昆明市不动产登记结果信息查询表》设定为城镇住宅用地。

（五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

无依据不足假设事项。

二、估价报告使用限制条件

（一）本报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象市场价格，不作其它估价目的使用。本评估报告结论仅适用于委托人在本次估价目的下使用，不得用于其它用途。

（二）本评估报告使用者为估价委托人，未经本评估机构和评估人员同意，评估报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用该报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担相应

的责任。

（三）本估价报告由本估价机构出具，解释权为本估价机构所有。未经本评估机构和评估专业人员同意，本评估报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上。本报告书的结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用。对非法使用本报告或报告之部分的第三者或用作他项用途者，本评估机构和评估人员均不负任何法律或经济责任。

（四）估价对象是否能继续正常使用，委托人提供的使用功能布局方案是否有变，均对估价结果产生一定影响。

（五）本次估价结果是在满足上述假设前提下的估价对象用于报告所列明的目的的的市场价格，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响。

（六）本估价报告有效期内如估价对象的质量、结构、用途、规模发生变化，如估价对象的实物形态、使用功能、设备安装、建筑品质或价格标准发生重大变化或房地产市场产生较大波动，如遇国家政策调整、经济、税收等影响房地产价值的因素发生变化及特殊交易行为、其他不可抗力等因素对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，本估价结果需作调整或重新进行确定。

（七）本评估报告结论系为委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

（八）本次估价结果是评估人员在专业知识和能力范围内，对估价对象在价值时点的市场公允价格做出的判定，并非实际成交价格。

（九）本估价报告之结果未对估价对象交易税费作任何的考虑，若估价对象权属发生转移时，可能产生的各种税费在评估结果中未加以论述和

测算。

（十）本报告仅为法院执行案件确定资产处置价值涉及的房地产提供市场价格参考依据，不作为房地产权属或其他相关权益确认的依据。

（十一）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。

（十二）由于此次估价对象涉及司法处置，其变现过程中可能出现的不可预测因素较多。而评估价格的计算仅从理论上和估价人员对市场的直观判断及经验做出估测，因此被评估标的的实际变现价格可能会与通常情况下的变现价格出现一定程度的差距或背离，甚至形成有价无市的 market 交易格局，从而导致评估结果与实际交易价格产生差异。由于房地产不易变现的特点，出现欲对房地产进行短期强制处分时，则可能导致处置价格远远低于其正常价值，特此提请报告的使用者注意。

（十三）本评估报告在市场情况无较大波动时自提交报告之日起一年内有效，即自2022年11月21日起至2023年11月20日止，请估价委托人在一年有效期内使用，若市场有较大波动或超过一年，不能直接使用本估价结论，应当重新进行评估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：昆明市盘龙区人民法院

委托书号：（2022）云 0103 法鉴字 790 号

案号：（2022）云 0103 执恢 634 号

委托日期：2022 年 11 月 9 日

二、房地产估价机构

名称：昆明清风房地产土地资产评估有限公司

地址：云南省昆明市盘龙区水岸路 69 号金辰办事处盘江苑二期南侧幼儿园 B 幢 2-3 层

评估业务范围：土地评估；资产评估；房地产评估

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第 119 号

资质级别：贰级

法定代表人：冯傲

联系电话：0871-63121180

三、估价目的

昆明市盘龙区人民法院因确定财产处置参考价的需要，特委托昆明清风房地产土地资产评估有限公司按照《司法鉴定程序通则》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《云南省司法鉴定管理条例》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）等法律法规和行业规范的要求评估昆明市席子营一期 4 幢 1 单元 6 层 603 号房地产市场价格，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

估价对象为昆明市席子营一期4幢1单元6层603号房地产。

评估财产的范围包括房屋建筑物及其分摊的国有划拨土地使用权价值、房屋客观合理的室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值以及估价对象区域内共用的基础设施使用权和公共配套设施设备使用权价值，不包括家具、家电可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象不动产权益状况

根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》、《国有土地使用证》，估价对象具体权益状况见下表：

估价对象权益状况表

| | |
|----------|--------------------------------|
| 房屋所有权状况 | 该房屋为按份共有，其中杨照喜 50%、李文淑 50%。 |
| 土地所有权状况 | 国有土地。 |
| 土地使用权状况 | 权利性质为划拨，权利类型为国有建设用地使用权，权利人为杨珑。 |
| 他项权利设立情况 | 估价对象无抵押登记 |
| 土地使用管制 | 土地用途为城镇住宅用地，分摊土地面积为 8.86 平方米。 |
| 其他特殊情况 | 至价值时点，估价对象存在查封限制情况，查封限制情况见下表。 |

查封限制情况表

| | | | |
|------------|-------------------------|--------|---|
| 不动产权证号(证明) | 201171797, 201171798 | 不动产单元号 | 530103103004GR00015F00010025 |
| 坐落 | 席子营一期4幢1单元6层603号 | | |
| 序号 | 1 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2018-07-18 10:25:37.0 | 限制机关 | 重庆市垫江县人民法院 |
| 限制期限 | 2018年07月18日/2021年07月17日 | 限制文号 | 协助执行通知书/(2018)渝0231执保260号 |
| 序号 | 2 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2018-12-06 15:47:09.0 | 限制机关 | 昆明市盘龙区人民法院 |
| 限制期限 | 2018年12月06日/2021年12月05日 | 限制文号 | (2018)云0103执保918号/(2018)封1180号 |
| 序号 | 3 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2021-08-19 14:39:32.0 | 限制机关 | 垫江县人民法院 |
| 限制期限 | 2021年08月19日/2024年08月18日 | 限制文号 | 协助执行通知书/(2020)渝0231执恢206号 |
| 序号 | 4 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2021-08-25 16:38:31.0 | 限制机关 | 重庆市垫江县人民法院 |
| 限制期限 | 1899年11月30日/2999年11月30日 | 限制文号 | 协助执行通知书/(2021)渝0231执恢712号之一 |
| 序号 | 5 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2021-11-25 14:41:44.0 | 限制机关 | 昆明市盘龙区人民法院 |
| 限制期限 | 2021年11月25日/2024年11月24日 | 限制文号 | (2021)云0103执9645号/(2021)云0103执9645号/续(2018)云0103执保948号的查封 |
| 序号 | 6 | 限制类型 | 查封 |
| 限制登记时间 | 2022-04-06 11:37:04.0 | 限制机关 | 昆明市盘龙区人民法院 |
| 限制期限 | 2022年04月06日/2025年04月05日 | 限制文号 | 协助执行通知书/(2022)云0103执2201号之一 |

2、土地实物状况

根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》及实地查勘，昆明市席子营一期4幢1单元6层603号房产涉及的土地实物状况如下：

(1) 四至：根据评估专业人员实地查勘情况，估价对象所在地块东临荷泰温泉酒店、南临新兴路、西临多寿巷、北临穿金路。

(2) 面积：根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载，土地分摊面积为 8.86 m²。

(3) 用途：根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载土地用途为城镇住宅用地，故此次评估设定土地用途为城镇住宅用地。

(4) 形状：根据评估专业人员实地查勘，估价对象所在宗地形状为多

边形。宗地形状对建筑物使用有积极影响。

(5) 地形地势：估价对象所在地块地势平坦，对建筑物使用无不利影响。

(6) 地基：地基承载力较优。

(7) 基础设施完备程度：估价对象宗地外达到“六通”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通气，基础设施状况好。

(8) 所在宗地规划限制条件：未收集到规划限制条件。

(9) 土地权利性质与使用年期：根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》，土地权利性质为划拨，土地使用期限为无年期限制。

3、建筑物基本状况

(1) 建筑面积：根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载，本次估价对象建筑面积为 62.01 平方米。

(2) 用途：根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载，估价对象登记用途为住宅，现状用途为住宅，评估设定用途为住宅。

(3) 建筑层数与朝向：根据实地查勘，估价对象所在建筑总层数为 7 层，估价对象位于第 6 层。朝向为西南向。

(4) 建筑结构：根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载与实地查勘情况，估价对象建筑结构为混合结构。

(5) 设施设备与装饰装修

建筑单元内配有楼梯一部，估价对象入户门为老式铁防盗门。室内布局为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫。3 个卧室地面为水泥仿地砖铺设，墙顶面刷乳胶漆，装老式木门，其中一个房间带小阳台；客厅地面为水泥仿地砖铺设，墙顶面刷乳胶漆；厨房为另一小阳台改造，阳台地面为水磨石，装老式滑动铁

门，墙面装老式玻璃窗；卫生间地面、墙面贴瓷砖。综上所述，装修状况综合设定为简单装修。

（6）建成时间与成新：根据实地查勘，估价对象建成时间为 1990 年左右，房屋结构为混合结构，综合设定成新度为六成新。

（7）估价对象使用状况以及维护、完损状况：至价值时点，估价对象处于使用状态；估价对象维护一般，结构基本完好。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 11 月 16 日，为实地查勘完成之日。一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正。

六、价值类型与定义

估价中采用公开市场价格标准。

房地产的市场价格应是在剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异后形成的大量成交价格的平均价格。

依据 GB/T50291 - 2015《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）》（中房学〔2021〕37号）中针对房地产司法拍卖估价的要求，本次评估价格不考虑估价对象原有的债权债务状况等法定优先受偿权、抵押和查封等担保限制权利对估价对象房地产价值的影响。

快速变现价格是指估价对象在没有充足的时间进行营销情况下形成的快速变现的平均价格。

七、估价原则

本评估报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则上，结合估价目的对估价对象进行估价。具体表现在运用了如下估价原则：

（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。

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓客观，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓公正，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则，公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同

等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据的合法权属证明等资料进行评估。

（三）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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格，因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其

中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的，卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得在同一个房地产市场上没有完全相同的房地产，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格，因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法就遵循了替代原则。

（五）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房

地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

八、估价依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019修正）（自2020年1月1日起施行，中华人民共和国主席令第32号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）（自2020年1月1日起施行，中华人民共和国主席令第32号）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021修订）（自2021年9月1日起施行，中华人民共和国国务院令第743号）

4、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行，中华人民共和国主席令第45号）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正，中华人民共和国主席令第29号）；

6、《中华人民共和国契税法》（2021年9月1日起施行）；

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011年1月8日修订）；

8、《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》（2020年修订，国务院令第732号）；

9、《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行，中华人民共和国主席令第46号）；

10、《不动产登记暂行条例》(2019修订)；

11、《不动产登记暂行条例实施细则（2019年修正）》（2016年1月1日国土资源部令第63号公布，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会

修正)；

12、《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》
(2018年9月1日起施行)；

13、《中评协关于印发<人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见>的通知》(中评协〔2019〕14号)(2019年7月1日起施行)；

14、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(法释〔2019〕19号)；

15、省、市有关政策、法规。

(二) 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、中华人民共和国司法部令(第132号)《司法鉴定程序通则》；

4、《云南省司法鉴定管理条例》；

5、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

6、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；

7、《关于印发<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) 委托人、产权部门、申请人提供的资料

1、《昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书》；

2、《昆明市不动产登记结果信息查询表》；

3、《房屋所有权证》复印件；

4、《国有土地使用证》复印件

5、《公证书》复印件；

6、涉及委估房地产的有关资料。

(四) 估价机构掌握的资料

- 1、估价对象实地查勘记录；
- 2、委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
- 3、本估价机构掌握的房地产相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用分析

评估专业人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》

(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,我们最终使用比较法进行计算。具体分析见下表:

估价方法选择说明

| 估价方法 | 估价方法定义 | 适用对象 | 估价方法是否选择理由 | 是否选取 |
|-------|--|--|--|------|
| 比较法 | 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 | 同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定的可比性的房地产 | 所在区域与估价对象相似的成交可比实例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，且资料可调查取得，故本次评估宜选取比较法进行估价。 | 是 |
| 收益法 | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率和资本化率、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 | 收益性的房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆等 | 评估专业人员实地查勘、调查收集资料，发现房屋剩余收益期不明，难以预测各年净收益。采用“持有加转售模式”估价时，持有到期后的转售价格较难确定，且现阶段此类房地产异常的租售比造成了租金收益在合理收益年限内难以体现房地产的现时价格。综上所述，估价对象不宜采用收益法。 | 否 |
| 假设开发法 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格的方法 | 待开发房地产 | 估价对象已开发建设完成，不宜采用假设开发法。 | 否 |
| 成本法 | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法 | 新开发房地产、旧的房地产、在建工程、计划开发房地产；比较法、收益法使用受到限制的房地产；单独建筑物或者其装饰装修 | 对于活跃的市场来说，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而成本法所得到价格并不能真正体现市场较活跃的房地产市场价格，基于本次评估目的，估价对象不宜采用成本法。 | 否 |

（二）本次选用估价方法定义及基本公式

本次选用估价方法为比较法，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。基本公式如下：

房地产市场价格=比较案例房地产价格×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

本评估机构根据估价目的，遵循估价原则和评估程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料和综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象进行专业分析、测算和判断，得出昆明市席子营一期4幢1单元6层603号房地产市场价格估价结果总价为人民币**56.3609**万元，大写：**伍拾陆万叁仟陆佰零玖元整**。结合本次估价目的、快速变现的市场情况及估价师经验，快速变现价格为人民币**50.7248**万元，大写：**伍拾万零柒仟贰佰肆拾捌元整**。估价详细结果及有关说明，详见《估价结果汇总表》。



估价结果汇总表

币种：人民币

| 坐落 | 不动产权证号（证明） | 权利人 | 房屋性质 | 登记房屋用途 | 设定用途 | 房屋结构 | 装修状况 | 朝向 | 户型 | 总层数/所在层 | 建筑面积(m ²) | 评估市场价格 | | 快速变现价格（万元） |
|---------------------|---------------------|---------|--------|--------|------|------|------|-----|----------|---------|-----------------------|-----------------------|---------|------------|
| | | | | | | | | | | | | 单价（元/m ² ） | 总价（万元） | |
| 昆明市席子营一期4幢1单元6层603号 | 201171797、201171798 | 杨照喜、李文淑 | 市场化商品房 | 住宅 | 住宅 | 混合结构 | 简单装修 | 西南向 | 3室1厅1厨1卫 | 7/6 | 62.01 | 9089 | 56.3609 | 50.7248 |

备注：评估财产的范围包括房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权价值、房屋客观合理的室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值以及估价对象区域内共用的基础设施使用权和公共配套设施设备使用权价值，不包括可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。估价对象权利性质为划拨，本次评估价格不包括需补缴的土地使用权出让金或需上缴的划拨土地收益。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 谢新艳 | 5320160049 |  | 2022.11.21 |
| 郭乾 | 5320140057 |  | 2022.11.21 |

十二、实地查勘日期

估价对象完成实地查勘日期为 2022 年 11 月 16 日。

十三、估价作业日期

2022 年 11 月 9 日至 2022 年 11 月 21 日。

附 件

一、委托评估资料

- 1、《昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书》复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象照片；
- 4、《昆明市不动产登记结果信息查询表》复印件；
- 5、《房屋所有权证》复印件；
- 6、《国有土地使用证》复印件；
- 7、《公证书》复印件。

二、评估机构资质证明

- 1、营业执照复印件；
- 2、估价机构资格证书复印件；
- 3、估价师资格证书复印件。。