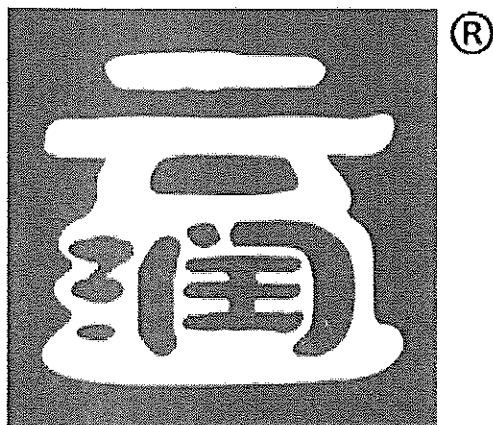


# 涉执房地产处置司法评估报告

---



估价报告编号：昆明云润房评字[2022]第 SF09001 号

估价项目名称：昆明市五华区龙泉路与二环北路交叉口  
万彩城市花园（A1 地块）地下室-4 层车  
位 B3167 号共 1 套车位房地产市场价值  
估价

估价委托人：昆明市官渡区人民法院

房地产估价机构：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：孟丽梅（注册号：5320210023）

注册房地产估价师：王仕龙（注册号：5320180037）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 05 日



## 致估价委托人函

昆明市官渡区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序对估价对象进行了估价工作。特此函告如下：

**估价对象：**位于昆明市五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园（A1 地块）地下室-4 层车位 B3167 号 1 套车位房地产，建筑面积为 33.34 m<sup>2</sup>，其基本信息为：

估价对象一览表

不动产权证号	权利人	不动产坐落	用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
云 (2020) 五华区不动产权第 0550988 号	高含彬	五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园 (A1 地块) 地下室-4 层车位 B3167 号	车位	37	-4	33.34
房屋性质	房屋结构	土地用途	土地权利性质	土地使用期限		土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )
市场化商品房	钢筋混凝土结构	城镇住宅用地	出让	2013 年 12 月 25 日/ 2083 年 12 月 24 日		10.73

估价对象实际用途为车位，简单装修，空置，已被查封。

**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估价房地产市场价值。

**价值时点：**为估价人员完成实地查勘之日，即 2022 年 08 月 29 日。

**价值类型：**市场价值，即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。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、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/T 50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，对估价对象进行了实地查勘，广泛收集估价对象相关资料及有关



市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，在满足估价的全部假设和限制条件及有关说明下，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：¥67032元（大写：人民币陆万柒仟零叁拾贰元整），详见《房地产估价结果明细表》。

房地产估价结果明细表

不动产权证号	权利人	坐落	总层数	所在层	建筑结构	用途	建成年代	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价单价(元/个)	估价总价(元)
云(2020)五华区不动产权第0550988号	高含彬	五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园(A1地块)地下室4层车位B3167号	37	-4	钢筋混凝土结构	车位	2017年	33.34	67032	67032
市场价值合计								33.34	—	67032

**特别提示：**

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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》及《房地产估价结果明细表》等。

2. 本报告车位房地产估价结果为车位个数单价，单价取整至元，总价取整至元，币种为人民币。

3. 本报告估价结果含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价格、室内不可移动装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、排水、供电等相关配套设施价值。

4. 经向物管询问，估价对象不存在欠缴物管费的情况。本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、物业费等费用对其市场价值的影响；也未考虑司法拍卖估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响；同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

5. 本报告估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式



为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

6. 根据昆明市不动产登记中心出具的估价对象的《昆明市不动产登记结果信息查询表》，并结合估价人员尽职调查可知：估价对象无抵押、已查封（详见附件）。依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

7. 估价报告使用期限自报告提交之日起原则上为一年，即2022年09月05日至2023年09月04日。

8. 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。

9. 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。

10. 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得相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

11. 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会使用。

12. 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。

13. 其他说明



**强制处分：**标的物的处分属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果处分不成，通常由法院主持处分标的物折价抵偿债务。

**快速变现：**由于交易方式的特点，买受人（购得标的物的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对处分标的物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。但由于房地产不可移动的特性决定了没有两宗相同的房地产，每一宗房地产的快速变现的能力是不同的，这主要取决于房地产的实物形态及其体现的市场流动性（包括通用性、独立使用性或可分割转让性、体量、区位和开发程度等）和类似房地产的市场状况（包括市场发育程度和市场景气程度等）。

估价对象所在区域内房地产业市场交易平台较成熟，但多为传统的中介或开发商销售形式，根据有关规定，司法拍卖处置资产现已在网络平台上进行，由于网络司法拍卖兴起不久，当地消费者对这种新的交易形式还比较陌生，市场认知度不高，再加之消费者本身的文化程度及消费观念的限制，对估价对象的变现能力会产生一定的影响。

**消费者心理因素：**购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得处分标的物的价格较低。

**购买者的额外支出：**由于竞买标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

法定代表人：

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

2022年09月05日



# 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件 .....	8
估价结果报告 .....	12
一、估价委托人 .....	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 .....	19
六、价值类型 .....	19
七、估价原则 .....	19
八、估价依据 .....	22
九、估价方法 .....	23
十、估价结果 .....	25
十一、注册房地产估价师 .....	25
十二、实地查勘期 .....	25
十三、估价作业期 .....	26
附件 .....	27
一、《云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函》复印件 .....	27
二、估价对象位置图 .....	27
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	27
四、《昆明市不动产登记结果信息查询表》复印件 .....	27
五、估价所依据的其他文件资料 .....	27
六、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 .....	27
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	27



## 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估价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，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。

4、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师王仕龙等人于2022年08月29日已对本估价报告中的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实地查勘仅限于其外观和目前的维护使用状况，对其被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本估价报告依据了估价委托人提供的及昆明市不动产登记中心出具的估价对象的相关资料，估价委托人、昆明市不动产登记中心对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和估价人员不承担相应的责任。



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。





## 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 3、 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、 根据昆明市不动产登记中心出具的《昆明市不动产登记结果信息查询表》等，我们对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，假定以上资料合法、真实、准确和完整。
- 5、 估价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）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买着的注意；（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；（5）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。
- 6、 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隐患且无相应的



专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准，能正常安全使用。

- 7、本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴税收、物业费、水电气费等及其滞纳金等税金及相关费用对估价结果的影响，估价时假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- 8、本次估价未考虑司法拍卖估价对象所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响；同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。
- 9、估价对象为一整体房地产的一部分，本次估价假设估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施。

## （二）未定事项假设

1. 昆明市不动产登记中心出具的《昆明市不动产登记结果信息查询表》等未载明估价对象建筑物的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对于 2017 年建成，本次估价建筑物的建成年份以实际调查的建成使用年代为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。
2. 本报告出具的价格包含了估价对象的国有土地使用权出让金。若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从估价价值中相应扣减。
3. 根据估价对象的相关资料，其均未载明估价对象的容积率，本次估价采用的容积率为估价对象的实际容积率。

## （三）背离事实假设

- 1、本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市



场结构转变、遇有自然力和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事宜，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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

- 2、本次估价未考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其市场价值的影响。
- 3、根据昆明市不动产登记中心出具的估价对象的《昆明市不动产登记结果信息查询表》，并结合估价人员尽职调查可知：估价对象无抵押、已查封。依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

- 1、实地查勘时估价人员已在能力范围内核实了估价委托人指认的物业位置和界址，但不排除其误指的可能，本次估价假设对估价对象实地查勘的位置准确，且估价对象的实物、权益状况与价值时点一致。

#### （六）估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。
- 2、本估价报告自出具之日起一年内（即 2022 年 09 月 05 日至 2023 年 09 月 04 日）有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量和价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新估价。
- 3、本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估



价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

- 4、 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。
- 5、 本报告由昆明云润房地产土地资产评估有限公司负责解释。
- 6、 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：昆明市官渡区人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第 127 号

房地产估价机构备案等级：贰级

统一社会信用代码：91530100797248758P

法定代表人：王志萍

地址：昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期 1 幢（金尚壹号）

9 层 901 号

电话：（0871）63316177

## 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而估价房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1、估价范围

根据估价委托人提供的《云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函》、昆明市不动产登记中心出具的《昆明市不动产登记结果信息查询表》等资料，并结合估价人员的实地查勘，纳入本次估价范围的房地产为昆明市五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园（A1 地块）地下室-4 层车位 B3167 号 1 套车位房地产，建筑面积为 33.34 m<sup>2</sup>。该估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权、房屋室内不可移动装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、排水、供电等相关配套设施；不包含：室内可移



动的家具、电器、软装等动产，可能存在的债权债务、欠付的管理费、水电费，特许经营权。

## 2、估价对象实物状况

### 2.1 建筑物状况

估价对象[五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园（A1 地块）地下室-4 层车位 B3167 号]所在建筑物有电梯，钢筋混凝土结构，建成于 2017 年，外墙刷涂料；估价对象建筑物总层数为 37 层，所在层为-4 层，建筑面积为 33.34 m<sup>2</sup>，证载用途为车位；实际用途为车位，空置，简单装修；维护状况较好，配套设施齐全。

估价对象装修及设施情况表

公共部分	建筑外墙：刷涂料；公共地面：地砖；公共内墙：乳胶漆；公共顶面：乳胶漆。				
车位	地面：水泥地坪；内墙：乳胶漆；顶：乳胶漆				
水电	市政	电梯	有		
消防	消防栓	宽带	入户	物业管理	较好
竣工年代	2017 年	成新度	九成新	使用状况	正常
维护与保养	较好				

### 2.2 土地状况

估价对象[五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园（A1 地块）地下室-4 层车位 B3167 号]所在宗地位于昆明市五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园（A1 地块），土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，估价对象分摊土地使用权面积为 10.73 m<sup>2</sup>，土地使用结束时间为 2083 年 12 月 24 日；经实地查勘，该宗土地地形平坦，形状较规则，土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通供水、通排水、通电、通信、通路、通气）及宗地红线内“六通一平”（即通供水、通排水、通电、通信、通路、通气及场地平整），四至为：东临盈江路，南临梅江路，西临龙泉路，北临教兴路。

## 3、估价对象权益状况



### 3.1 房地产权属登记状况

估价对象《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载状况如下：

不动产权证号	权利人	不动产坐落	用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
云 (2020) 五华区不动产权第 0550988 号	高含彬	五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园 (A1 地块) 地下室-4 层车位 B3167 号	车位	-	-4	33.34
房屋性质	房屋结构	土地用途	土地权利性质	土地使用期限		土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )
市场化商品房	钢筋混凝土结构	城镇住宅用地	出让	2013 年 12 月 25 日 / 2083 年 12 月 24 日		10.73

### 3.2 他项权利状况

根据昆明市不动产登记中心出具的估价对象的《昆明市不动产登记结果信息查询表》，并结合估价人员尽职调查可知：估价对象无抵押、已查封。估价对象不存在租赁权、典权等他项权利限制。

### 3.3 使用状况、拖欠费情况、物业服务水平

估价对象空置，能正常使用，有物业管理，物业服务水平一般，经过向物管询问，估价对象不存在欠缴物管费的情况。

## 4、估价对象区位状况

### 4.1 位置状况

估价对象 [五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园 (A1 地块) 地下室-4 层车位 B3167 号] 地处昆明市五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园小区内，估价对象位于第-4 层 (总层数 37 层)，四至为：东临盈江路，南临梅江路，西临龙泉路，北临教兴路，位置状况较好。

### 4.2 交通状况

估价对象 [五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园 (A1 地块) 地下室-4 层车位 B3167 号] 所在小区周边有盈江路、龙泉路、梅江路、教兴路、二环北路等主、次干道通过，道路较宽广，车流量大，无交通管制，停车方便度一般；估价对象附近有 10 路、55 路、96 路、105 路、114 路、146 路等多路公交车经过，可通过汽车、飞机、高铁、火车等对外出行，



交通便捷度好。

#### 4.3 外部配套设施状况

##### 4.3.1 基础设施

估价对象[五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园(A1地块)地下室-4层车位B3167号]所在区域内基础设施达到“六通”，基础设施完善，具体情况为：①通电：接城市电网，供电正常，保障率达到90%以上；②通供水：市政供水，供应充足；③通路：道路通达，与城市主干道通达性好；④通信：接入城市通信管网，通信正常；⑤通排水：接入排水管网，排水通畅；⑥通气：接入供气管网，供气正常。

##### 4.3.2 公共服务设施

估价对象[五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园(A1地块)地下室-4层车位B3167号]周边有江岸小区、实力壹方城、金呈北泰花园、翡翠湾、实力北岸多个住宅小区，还有昆明市五华区江滨小学、云南民族中学、云南旅游职业学院、五华区龙泉路小学、仁爱医院、解放军联勤保障部队第九二〇医院、小型超市、便利店、银行、龟龙湖公园等，区域内公共服务设施完善，适宜居住。

#### 4.4 周围环境状况

估价对象[五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园(A1地块)地下室-4层车位B3167号]所在区域自然环境较好，人文环境较好，治安状况较好，景观较好，没有污染企业分布，空气质量较好，周围环境状况较好。

### 5、市场背景描述

#### 5.1 昆明经济社会发展状况

2021年，是“十四五”规划和全面建设社会主义现代化国家的开局之年，面对错综复杂的国际国内环境，昆明全市上下坚持以习近平新时代中





国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，持续深入贯彻习近平总书记考察云南重要讲话和重要指示批示精神，坚持稳中求进工作总基调，统筹抓好疫情防控和经济社会发展，实现经济恢复性增长和社会事业发展进步。

2021年地区生产总值7222.5亿元，增长3.7%；固定资产投资（不含农户）下降7.8%；社会消费品零售总额3386.4亿元，增长10.3%，超计划目标0.3个百分点；一般公共预算收入689.1亿元，增长5.9%，超计划目标2.4个百分点；城乡居民人均可支配收入分别为52523元、19507元，分别增长9.4%、10.1%，居民收入增速跑赢经济增速；万元生产总值能耗预计下降3.5%，完成省下达任务；主要污染物排放量削减完成省下达任务；居民消费价格总水平上涨0.2%，低于控价目标3.3个百分点；城镇登记失业率3.86%，就业保持总体稳定；粮食产量104万吨，稳定在100万吨以上。

## 5.2 昆明房地产市场总体状况

### 5.2.1 商品住宅价格2021年上半年“不同天”

2021年，昆明住宅价格走势颇为“曲折”。

国家统计局数据显示，从去年4月起，昆明新建商品住宅价格一直呈上涨趋势，从11月至今年4月，涨幅一路扩大。5月，是房价变动的转折点。从6月起，昆明房价一路下跌。克而瑞数据显示，2021年上半年昆明住宅成交均价在15000元/m<sup>2</sup>以上，截至10月，降至13236元/m<sup>2</sup>，同比下降了12.69%。整体来看，2021年昆明房地产市场呈现出山下半年“不同天”的现象。而12月，是各大开发商冲刺年度业绩的最后时间，打折促销的情况将更多。

### 5.2.2 公寓价格无限下探



商务类产品的去化一直是昆明房地产市场的“老大难”问题，再加上如今行业不确定性增加，公寓市场更是难上加难。因此，这一年来，昆明公寓价格同样一路下探。这离不开昆明公寓“花式甩卖”模式：“第二套半价”、“买一送一”、“民水民电”、“送学位”……有原本 11000-12000 元/m<sup>2</sup>的公寓，活动价仅 4500-5600 元/m<sup>2</sup>；原来 8000 元/m<sup>2</sup>降至 4000 元/m<sup>2</sup>……有项目推出“员工内购”政策，公寓价格低至 2500 元/m<sup>2</sup>起。“价格战”对公寓市场的去化还是有成效的。克而瑞数据显示，截至 10 月，昆明办公/公寓类产品存量约 580 万 m<sup>2</sup>，存量环比明显减少，整体去化周期为 49.05 个月。其中，单看公寓的话，存量约为 298.48 万 m<sup>2</sup>，55756 套，去化周期 32.8 个月。

### 5.2.3 五大商业仅两个实现开业

2021 年，昆明计划开业的商业体有 5 个，分别为春之眼、宜家家居、海乐世界、西城 COHO·锦里荟、北大资源 APM 集美天街，都是 10 万 m<sup>2</sup>以上的商业体。而事实上，今年开业的仅有宜家家居和海乐世界。

### 5.2.4 房企“暴雷”，昆明多盘陷入停工

近两年，房地产进入深度调控期，巨大的债务压力致使不少房企摇摇欲坠。2021 年，恒大、协信、蓝光、泰禾、华夏幸福等企业相继暴雷。“城门失火，殃及池鱼”，房企“暴雷”导致多个在售项目停工。就昆明市场来看，经过这两年的努力，西南海、经典双城、云锡金地、绿城春江明月等多个烂尾相继被盘活。但又因恒大等房企的问题，又致多个项目停工。据悉，恒大在昆的恒大珺睿、恒大玫瑰湾、恒大云报华府等项目均已停工。而蓝光旗下楼盘的情况稍好，部分项目由中国中铁、南昌建工接手开发并正常销售。

### 5.2.5 昆明地铁线进展“喜忧参半”



除了已开通的地铁线路，昆明在建及规划中的线路进展并不尽人如意。

在建：1号线西北沿线、2号线二期；

规划：7、8、9号线、南北快线。

此外，地铁1号线西北延长线也传出好消息。

日前，昆明地铁建设管理有限公司发布1号线西北延工程动车调试和综合联调技术服务项目（第三次）招标公告。

按之前计划，西北延长线或于今年12月31日启动动车调试工作，最快或能在2022年实现通车。

不过，根据《昆明市轨道交通2号线二期工程（变更）环境影响评价公众参与信息公开》相关信息，地铁2号线二期计划于2023年底完成建设。

而规划中的地铁7、8、9号线，根据云南省发改委的回复：目前，国家发展改革委批复的昆明市城市轨道交通二期建设规划近期建设项目已全部开工建设，地铁7、8、9号线由于未列入二期建设规划，暂不具备开工建设条件。

#### 5.2.6 昆明土地市场冷淡

数据显示，2021年1-10月昆明仅29宗土地挂牌成交，19宗土地拍卖成交。土地成交量近4年来最低。受昆明整体土拍市场热度不高，招拍挂供地少，以及市场下行，房企拿地信心不足，近一年新进房企锐减。不难发现，从房价、商业、土地、房企等方面的表现，折射出昆明房地产市场最真实的现状：市场下行，下半年一直处于“淡季”。不过，这一轮的市场周期即将迎来尾声，行业信心正在逐渐复苏。



## 五、价值时点

2022年08月29日（估价人员完成实地查勘之日）。

## 六、价值类型

市场价值，即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。

市场价值过去称为公开市场价值，是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。三是谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。四是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。五是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

### 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的原则。

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。

## 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种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

## 3、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不同的市场价格。

#### 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，使得完全相同的房地产几乎没有，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掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 5、最高最佳利用原则

要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用要求房地产在法律上允许、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。

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。

## 八、估价依据

### 1、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（2019 修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号，全国人大常委会 2019 年 08 月 26 日发布，2020 年 01 月 01 日实施）；

(2) 《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，全国人大常委会 2019 年 08 月 26 日发布，2020 年 01 月 01 日实施）；

(3) 《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 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，全国人大常委会 2016 年 07 月 02 日发布，2016 年 12 月 01 日实施）；

(5) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2019]19 号，最高人民法院 2019 年 12 月 25 日发布，2020 年 05 月 01 日起施行）；

(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》（法释[2018]15 号，2018 年 8 月 28 日公布，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；



(7) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号，最高人民法院办公厅秘书一处2018年12月28日印发）。

## 2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

3、《云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函》《昆明市不动产登记结果信息查询表》等资料；

4、估价人员实地查勘所得的资料；

5、房地产估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

6、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以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。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发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采用比较法、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。

### 1、估价方法适用性分析





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估价房地产市场价格。	
可选估价方法	估价方法定义及适用条件	是否选取
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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。	选取
收益法	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。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。	不选取
成本法	成本法是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。成本法适用于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，对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产。	不选取
假设开发法	假设开发法是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或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。假设开发法适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、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。	不选取

## 2、估价方法选择理由

估价方法	估价方法选择理由
比较法	估价对象为车位房地产，所在区域房地产市场交易活跃，近期内类似估价对象房地产的市场交易实例较多，因此本次估价适宜选用比较法。
收益法	估价对象《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载房屋用途为车位，土地用途为城镇住宅用地，其实际用途为车位，估价对象虽是有收益或有潜在收益的房地产，且该区域类似估价对象房地产物业出租较为普遍，可以收集到相关收益及税费数据，但现行市场租售比严重背离，故本次估价不宜选用收益法。
成本法	估价对象属于城市建成区内的车位房地产，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，且成本法多用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本次估价不宜选用成本法。
假设开发法	估价对象作为土地开发利用成熟区域的已开发完成的车位房地产，故本次估价不宜选用假设开发法。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对估价对象实际情况加以综合考虑，本次估价选用比较法进行估价。

### （二）估价技术路线

采用比较法估价的技术路线为：选取在同一供求范围内并在价值时点近期的交易实例作为比较对象，对其进行交易情况修正及市场状况、区位状况、实物状况、权益状况调整，求取房地产的比准价格，进而求取估价对象的价值或价格。

### （三）估价方法说明及计算公式

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。比较法测算房地产价值的计算公式为：



比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：¥67032元（大写：人民币陆万柒仟零叁拾贰元整），详见《房地产估价结果明细表》。

房地产估价结果明细表

不动产权证号	权利人	坐落	总层数	所在层	建筑结构	用途	建成年 代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价单价 (元/个)	估价总价 (元)
云(2020)五华区不动产权第0550988号	高含彬	五华区龙泉路与二环北路交叉口万彩城市花园(A1地块)地下室-4层车位B3167号	37	-4	钢筋混凝土结构	车位	2017年	33.34	67032	67032
市场价值合计								33.34	—	67032

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孟丽梅	5320210023		2022.09.05
王仕龙	5320180037		2022.9.05

## 十二、实地查勘期

2022年08月29日。



### 十三、估价作业期

2022年08月15日至2022年09月05日。

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

