
涉执房地产处置 司法评估报告



估价报告编号：云瑞房估字（2022R）第（11-036）号

估价项目名称：昆明市盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城 1
栋 44 层 4406 号房地产市场价值及快速变现价评估

估价委托人：昆明市盘龙区人民法院

房地产估价机构：云南瑞合房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：房燕（注册号：5320060040）

尹锐（注册号：5320150056）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 16 日

致估价委托人函

昆明市盘龙区人民法院：

受贵法院委托（昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书（2022）云 0103 法鉴字第 771 号），本公司秉着客观、公正、独立的原则，对位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城 1 栋 44 层 4406 号房地产市场价值及快速变现价进行评估，价值时点为 2022 年 11 月 07 日，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在组织专业人员进行了实地查勘、市场调查与询证的基础上，认真对现有资料和影响房地产价格的各项因素综合分析的基础上，结合估价经验，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013），对估价对象采用市场比较法进行估价，经评估测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的市场价值为：人民币玖拾叁万玖仟伍佰肆拾柒元整（¥939547 元）；快速变现价为：人民币柒拾伍万壹仟陆佰叁拾捌元整（¥751638 元）（¥939547 元×80%快速变现率）。（详见《房地产估价结果明细表》）

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！

房地产估价结果明细表

不动产权证号 (证明)	估价对象坐落	权利人	结构	用途	所在层数 /总层数	竣工 日期	建筑面 积(m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
云(2018)盘龙区不动产权第0183475号	盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城1栋44层4406号	王曼	钢筋混凝土结构	住宅	44层/45层	2016年	79	11893	939547

特别提示:

1、本次估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,估价结果中不包括房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,也不包括房地产上原有的租赁权和用益物权。

2、本次估价的时点,原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日,评估委托书另有约定的除外,本次估价报告价值时点按照房地产估价师完成现场勘验日2022年11月07日确定。

3、本次估价财产范围为估价对象的房屋及相应土地使用权,不包括家具家电、动产(机器设备等)、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。包含属于房地产的房屋配套设施设备、装饰装修物(门窗、墙面、地面、顶面)。

4、本次估价的结果中没有扣除拍卖过程中发生的处置费用、税金及相关费用。

5、限制、提示事项:根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》,权利人王曼,不动产权证号:云(2018)盘龙区不动产权第0183475号,房屋性质:市场化商品房,权利性质:出让,土地使用期限2013年01月31日/2083年01月30日,面积79平方米(专有建筑面积62.12平方米,分摊建筑面积16.88平方米),土地分摊面积:2.17平方米;至价值时点,估价对象已抵押,抵押机构:广州惠金小额贷款有限公司,抵押权证明号:云(2019)盘龙区不动产权证明第0049473号,已查封,查封登记时间2022年08月31日,限制期限2022年08月31日/2025年08月30日,限制机关:昆明市盘龙区人民法院,限制文号:协助执行通知书/(2022)云0103执9188号。估价对象房屋产权不存在继承、赠与。

6、《昆明市不动产登记结果信息查询表》房产分户图记载房屋总层数45层,所在层次

44层，电梯轿厢内显示地上44层及地下负3层，估价人员实地现勘核实房屋总层数为地面44层，所在层44层。本幢为4梯13户，户型2室1厅（客厅餐厅联通）1厨1卫2阳台，朝向东面，现状室内已有人居住，居住人口头告知2019年向产权人已支付首付款，从2019年10月居住到现在。

7、物业缴费情况：物业管理费已缴纳到今年12月；水电费由居住人自行缴纳，电费户号0501133017044281，水费户号：406326962；维修基金缴纳情况：盘龙区住建物管科查询口头告知小区维修基金是由开发商代收的，未移交住建局；被申请人查询后2022年11月9日提供维修基金单据拍照图片，金额7110元，收款为云南俊发物业服务有限公司。

8、本估价报告有效使用期限为自出具估价报告之日起一年（2022年11月16日-2023年11月15日），但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象现状的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

9、本次估价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、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。

估价机构（盖章）：云南瑞合房地产评估有限责任公司

法定代表人（盖章）：

二〇二二年十一月十六日

目 录

致估价委托人函	1
目 录	4
估价师声明	5
一、 估价的假设和限制条件:	7
估价假设和限制条件	7
二、 价值时点期后的调整事项:	9
一、 估价委托方.....	11
二、 房地产估价机构:	11
三、 估价目的:	11
四、 估价对象:	11
估价结果报告	11
五、 价值时点:	15
六、 价值类型:.....	15
七、 估价原则:	16
八、 估价依据:.....	16
九、 估价方法:	18
十、 估价结果:	19
十一、 注册房地产估价师:	19
十二、 实地查勘期.....	19
十三、 估价作业日期:	19
十四、 其他需要说明的事项:	19
附 件	20

估价师声明

我公司根据自己的专业能力和职业道德，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、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、 估价报告中的分析、意见和结论，是我们公正的专业分析、意见和结论，但要受本报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、 我们与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、 我们依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、 估价机构估价人员尹锐、包利伟于 2022 年 11 月 07 日，由于申请人代理人临时有事，标的物在被申请人的领勘下进行现场勘验，但我们的现场勘察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，依据委托方提供的资料及查档信息进行评估。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、 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、 本报告中所依据的相关产权资料均为我公司到昆明市不动产信息档案管理中心查阅的档案，不动产所有权依据《昆明市不动产登记结果信息查询表、房产分户图》。

8、 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分，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，本估价机构不承担责任。

10、本估价报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

11、报告使用方应充分关注房地产市场价值未来下跌的风险。预期可能导致房地产市场价值下跌的因素包括估价对象房屋维护保养不善、土地使用权使用年限接近到期且不可续期或续期的费用高、估价对象类似房地产供大于需、宏观经济不景气等。

12、报告使用方应充分关注估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生的影响。

13、鉴定委托书（2022）云 0103 法鉴字第 771 号没有明确说明评估对象交易税费负担方式，本次估价中估价对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担（一般由买受人全部负担）。

14、报告使用方应合理使用评估价值，定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章：

中国注册房地产估价师：房燕

注册号 5320060040

中国注册房地产估价师：尹锐

注册号 5320150056

估价假设和限制条件

一、估价的假设和限制条件：

（一）、一般假设

1、 本报告的评估结果，估价目的仅为人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据，仅适用于本次估价所确定的特定评估目的，本次评估结果对于其他方面的客观性未作探讨。

2、 估价委托人提供了估价对象相关资料，我公司到昆明市不动产信息档案管理中心对其权属登记信息进行了查询，并以此查询信息为合法用途使用为假设前提，本公司责任仅对在其提供资料的基础上，于价值时点（2022年11月07日）的价值发表意见；

3、 本报告以估价对象不改变土地和建筑物用途、继续使用为假设前提。

4、 估价对象权属清晰，手续齐全、可在公开市场上自由转让。

5、 当地房地产市场稳定、相关房地产政策未有重大变化。

6、 本次估价对象为一整体物业中的局部，本次评估以估价对象可享有合理分摊其公共配套设施、水、电等的供应及道路交通使用的权益为假设前提。

7、 本次评估依据现场勘验及《昆明市不动产登记结果信息查询表》信息结果，不动产坐落：盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城 1 栋 44 层 4406 号，查档编号：CX202211043821，不动产权证号（证明）：云（2018）盘龙区不动产权第 0183475 号，权利人为王曼，建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋用途住宅，面积 79 平方米（专有建筑面积 62.12 平方米，分摊建筑面积 16.88 平方米），土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，土地使用期限 2013 年 01 月 31 日/2083 年 01 月 30 日，土地分摊面积 2.17。

8、本次估价中委托书没有明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估实地查勘时估价对象为第三方居住状态，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

9、本次估价中欠缴公共维修基金、物管费、水电费的情况：维修基金缴纳情况：盘龙区住建物管科查询口头告知小区维修基金是由开发商代收的，未移交住建局；被申请人查询后 2022 年 11 月 9 日提供维修基金单据拍照图片，金额 7110 元，收款为云南俊发物业服务服务有限公司。物业缴费情况：物业管理费已缴纳到今年 12 月；水电费由居住人自行缴纳，电费户号 0501133017044281，水费户号：406326962。

10、评估人员实地查勘时，仅对房地产进行了一般性的勘测，并未进行结构性测试，因此，不可能亦无法确定其内部缺损，假定建筑结构是安全的，截止价值时点估价对象为合格工程。

11、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，其中的市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：（1）交易双方是自愿地进行交易的一卖者不是被迫地将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产；（2）交易双方是出于利己动机进行交易的一交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情一交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易一卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

12、本次评估估价对象房地产市场价值为房地合一价值，包含其土地使用权价值。

（二）、未定事项假设

1、估价对象“昆明市不动产登记结果信息查询表”未记载估价对象房屋的建成年份，

房屋建成年份根据估价人员现勘调查建于 2016 年，本次估价房屋建成年份以估价人员现勘调查为准。

（三）、背离事实假设

本次估价目的为人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据，房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权的影响，原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价没有考虑估价对象被查封对估价结果的影响。

（四）、不相一致假设

估价对象《昆明市不动产登记结果信息查询表》房产分户图记载房屋总层数 45 层，所在层次 44 层，电梯轿厢内显示地上 44 层及地下负 3 层，估价人员实地现勘核实房屋总层数为地面 44 层，所在层 44 层，本次按实际勘验楼层进行评估。

（五）、依据不足假设

本次评估根据《昆明市不动产登记结果信息查询表》编号: CX202211043821，经系统查询,以查询的不动产档案信息结果为依据，故本估价报告无依据不足假设。

二、价值时点期后的调整事项:

1、根据我公司查询的《昆明市不动产登记结果信息查询表、房产分户图》，本次估价是假设估价对象查询信息为合法用途使用为前提下进行的，若从价值时点开始到本报告出具日估价对象相关信息有变化并对估价对象的价值有重大影响，则估价结果需要调整。

2、本报告估价目的为人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据，不作其它估价目的用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

3、本评估报告之结果未对评估增减额作任何土地增值税纳税考虑，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。

4、按现行国家政策规定，评估有效期限为自出具估价报告之日起壹年（2022年11月16日-2023年11月15日）本报告自出具之日起，评估目的在一年内实现时，可以评估结果作为价值参考依据；在有效期内，如果估价对象数量和价格标准发生变化，并对评估价值产生明显影响时，委托方应聘请评估机构进行调整或重新确定其评估价值。

5、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。

6、本报告出具的评估结果未考虑在价值时点期后报告有效期内国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对评估价格产生的影响。也没有考虑特殊的交易情况可能对评估价格产生的影响。

7、由于此次估价对象涉及司法拍卖，其变现过程中可能出现的不可预测因素较多。而评估价值的计算仅从理论上和评估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市场交易格局，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。

估价结果报告

一、估价委托方

委托方：昆明市盘龙区人民法院

二、房地产估价机构：

房地产估价机构：云南瑞合房地产评估有限责任公司

法人代表：房燕

统一社会信用代码：91530103589631293Y

公司地址：云南省昆明市盘龙区唐家营、状元楼、金唐巷汇都中心 A 幢 8 层 809 室

经济性质：有限责任公司

资质等级：贰 级

行政许可决定书号：昆建房准（2016）第 10 号

证书编号：云建房证估字第 180 号

电 话：0871-65702153

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）房地产基本状况

- 1、名称：盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城 1 栋 44 层 4406 号。
- 2、坐落：云南省昆明市盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城 1 栋 44 层 4406 号。
- 3、四至：东：小区 5 幢，南：小区 2 幢，西：麦丰路，北：求实街。
- 4、规模：估价对象档案查询建筑面积为 79 m²（专有建筑面积 62.12 平方米，分摊

建筑面积 16.88 平方米)。

5、用途：估价对象的房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地。

6、权属：估价对象权利人为王曼。

二) 房地产实物状况

1、房地产实物状况

(1) 范围：估价对象位于盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城 1 栋 44 层 4406 号，档案查询建筑面积 79 m²，本次评估为估价对象房地产合一价值。

(2) 楼层：《昆明市不动产登记结果信息查询表》房产分户图记载总层数 45，所在层次 44，估价人员现场勘验，总层地面 44 层，所在层 44 层。

(3) 外观：外墙为涂料。

(4) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(5) 设施设备：估价对象设备设施齐全，包括自来水管、排水、照明等。

(6) 装饰装修：室内装修为开发商统一装修，客厅地砖地面，乳胶漆墙面和顶面；厨房和卫生间地砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶；卧室木地板，乳胶漆墙面和顶面；户型 2 室 1 厅（客厅餐厅联通）1 厨 1 卫 2 阳台。

(7) 采光：自然采光，采光性好。

(8) 年龄（屋龄、房龄）：估价对象建成年代为 2016 年。

(9) 朝向：东。

(10) 维修养护情况及完损程度：估价人员现场非专业勘查，估价对象基础的稳固性较好、未见不均匀沉降。

三) 不动产权益状况

(1) 不动产权益状况：我公司查询的《昆明市不动产登记结果信息查询表》，房屋

权属状况详见下表。

权 属 状 况	权利人	王曼		权利人证件号码	-	
	登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记		权利性质	出让	
	权利类型	/		权属来源	离婚析产	
	房屋性质	市场化商品房		土地使用期限	2013年01月31日/2083年01月30日	
	登记时间	2018-07-09 15:19:57		办理状态	结束(现势)	
	不动产权证号(证明)	云(2018)盘龙区不动产权第0183475号				
自 然 状 况	不动产坐落	盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城1栋44层4406号				
	不动产单元号	530103107012GB00023F00014406	房屋结构	钢筋混凝土结构		
	面积	79平方米	土地分摊面积	2.17		
	房屋用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地		
其 他	共有情况	/				
	附记	/				
附 图 页	宗地代码	530103107012GB00023	结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积(m ²)	62.12
	幢号	F0001	总层数	45	分摊建筑面积(m ²)	16.88
	户号	4406	所在层次	44	建筑面积(m ²)	79

(2) 出租或占用情况：在价值时点，现状室内已有人居住，居住人口头告知 2019 年向产权人已支付首付款，从 2019 年 10 月居住到现在。

(3) 他项权利设立情况：已抵押，抵押机构：广州惠金小额贷款有限公司，抵押权证明号：云(2019)盘龙区不动产证明第 0049473 号；已被查封，查封登记时间 2022 年 08 月 31 日，查封期限：2022 年 08 月 31 日/2025 年 08 月 30 日，查封文号：协助执行通知书/(2022)云 0103 执 9188 号。本次评估设定为无抵押、担保等他项权利。

(4) 其他：--

四) 房地产区位状况

1、坐落

估价对象坐落：盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城 1 栋 44 层 4406 号。

2、方位

估价对象处于云南省昆明市盘龙区北京路 1367 号俊发名城百合苑。

3、距离（直线距离）

估价对象到达北部公交枢纽站约 1.3 公里，到达昆明市北部汽车客运站约 1.1 公里，到达昆明长水国际机场约 17.9 公里，到达昆明火车站约 10.5 公里。

4、交通

估价对象所在区域路网稠密度较好，估价对象周边有北京路、沔源路、麦丰路、云源路，司麦路等道路通达，估价对象区域内有 241 路、z129 路、z149 路及地铁 2 号线停靠，对外交通便捷度好，无特别交通管制。

5、外部配套设施

（1）外部基础设施：区域基础设施已达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）。

（2）外部公共服务设施：估价对象位于盘龙区龙泉街道办事处宝云社区俊发名城 1 栋 44 层 4406 号，商业繁华度目前一般，周边医院、学校、商场、农贸市场等公共服务设施齐全。

生活配套：学校：云南师范大学附属俊发城小学、明通小学丰源校区、云南师范大学附属俊发城中学、龙泉中学、昆明长城中学、云南省建筑技工学校等；

商场：中汇商业中心、龙庆生活超市(百合苑店)、亿佳生活超市、社区便利店等；

银行：云南省农村信用社、中信银行(昆明俊发城社区支行)、中国民生银行(昆明俊发城社区支行)、交通银行(昆明金江支行)、盘龙兴福村镇银行；

医院：盘龙区龙泉街道宝云俊发城社区卫生服务站、盘龙区龙泉社区卫生服务中心等；

其他：物业管理规范。

6、周围环境和景观

(1) 自然环境：估价对象所在区域内有俊发城闻一多公园、金江公园，距昆明瀑布公园约 2.4 公里，自然环境良好。周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。

(2) 人文环境：估价对象所在区域治安状况良好。

(3) 景观：300 米范围内俊发城闻一多公园，小区环境良好。

五、价值时点：

1、本次评估的价值时点为 2022 年 11 月 07 日，估价中的一切取价标准为价值时点的有效价格标准。

2、此次价值时点的确定，本次估价的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，评估委托书另有约定的除外。本次估价报告价值时点为房地产估价师实地现场勘验日 2022 年 11 月 07 日。

六、价值类型：

依据估价目的，确定此次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的——卖者不是被迫地将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的——交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情——交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易——卖方不是急于出售，买方不是急于购买，

交易对象在市场上进行了合理时间的展示；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

依据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》中针对房地产司法拍卖估价的要求，本次评估价值不考虑估价对象原有的债权债务状况等法定优先受偿权、租赁权和用益物权、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。

七、估价原则：

依照国家有关法律、法规之规定，在估价过程中严格遵循如下具体估价原则：

1、遵循独立性、客观性、公正性的工作原则；

2、遵循合法原则、最高最佳使用原则、可替代原则、价值时点原则。

(1) 合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

(2) 最高、最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。

(3) 可替代原则：要求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格。

(4) 价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

3、估价中遵循标准与方法相匹配、方法与目的相匹配、目的与估价结果相匹配的原则；

4、遵循国家及行业规定的公认的原则。

八、估价依据：

(一)、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》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2013年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国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、《中华人民共和国城乡规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

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，自2018年9月1日起施行）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

8、《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令（第132号）。

（二）估价技术标准：

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/T18508—2014《城镇土地估价规程》；

3、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》。

（三）估价委托人提供及估价人员调查收集的相关资料：

1、《昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书》（2022）云0103法鉴字第771号；

2、评估机构在昆明市不动产信息档案管理中心查询的《昆明市不动产登记结果信息查询表、房产分户图》；

3、估价师现勘资料及市场调查资料；

4、房地产市场其它相关资料。

九、估价方法：

根据委托评估目的，结合估价对象的特点，评估人员通过现场勘查，委托方提供的资料及评估工作中常用的评估方法，在了解估价对象状况和市场信息的情况下，本次评估确定对估价对象采用市场比较法对其进行估价。

1、市场比较法：市场比较法是指估价对象在同一供需圈内有较多的可比案例的前提下，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象相关的实例，做出交易情况、交易日期、区域因素与个别因素的修正，从而估算出估价对象客观合理的价值的方法。由于本次估价对象房地产在同一供需圈内有较多的可比实例，故采用市场比较法进行评估。

2、收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来预期的平均正常纯收益折算到价值时点上的现值，得出估价对象房地产价格的一种估价方法；估价对象属于住宅，虽属于收益性物业，且已被查封，未来难以客观量化客观净收益变化及其面临的风险，故本次不适宜采用收益法。

3、成本法：成本法是根据评估目的及估价对象现状的重置价格或重建价格，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应缴纳的税金来求取其积算价格。估价对象为已建成使用的房地产，通过重置价格或重建价格扣除折旧后测算的结果不能较好的体现市场价值，故本次不宜选用成本法进行估价。

4、假设开发法：假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值，扣除预测的未来正常开发完成后的成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为已建成使用的房地产，且近期没有改造或开发计划，不具备投资开发或再开发的潜力，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

十、估价结果：

估价对象房地产在价值时点的市场价值为：人民币玖拾叁万玖仟伍佰肆拾柒元整（¥939547 元）；快速变现价为：人民币柒拾伍万壹仟陆佰叁拾捌元整（¥751638 元）（¥939547 元×80%快速变现率）。（详见《 房地产评估结果明细表》）

房地产估价结果明细表

不动产权证号 (证明)	估价对象坐落	权利 人	结构	用 途	所在层数 /总层数	竣工 日期	建筑面 积(m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
云(2018)盘 龙区不动产权 第0183475号	盘龙区龙泉街道办 事处宝云社区俊发 名城1栋44层4406 号	王曼	钢筋混凝 土结构	住 宅	44层/45 层	2016 年	79	11893	939547

十一、注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师： 房 燕

尹 锐

注册号：5320060040

注册号：5320150056

十二、实地查勘期

2022年11月07日

十三、估价作业日期：

2022年11月07日至2022年11月16日

十四、其他需要说明的事项：

按现行规定，自出具估价报告之日起壹年（2022年11月16日-2023年11月15日）

内有效。

附 件

- 1、《昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书》（2022）云 0103 法鉴字第 771 号、《昆明市盘龙区人民法院司法鉴定委托移送表》复印件；
- 2、估价对象区位图；
- 3、估价对象照片；
- 4、房地产权属相关资料《昆明市不动产登记结果信息查询表、房产分户图》复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价师执业资格证书复印件；

云南瑞合房地产评估有限责任公司

二〇二二年十一月十六日