

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：洪业房评字（2022）第 056 号

估价项目名称：隆阳区板桥镇高海村保龙·龙王河古镇建设项目
26 幢 26-3 室房地产市场价格评估

估价委托人：保山市隆阳区人民法院

房地产估价机构：云南洪业房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张仕军（注册号：5320020014）

彭韶涛（注册号：5320020012）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 02 日

办公地址：保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附 107、108 室）

电话：0875—2130958；

传真：0875—2137958

电子邮箱：451288517@qq.com

邮编：678000

致估价委托人函

保山市隆阳区人民法院：

承蒙委托，本公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对属云南保龙食品集团有限公司拥有产权，坐落于隆阳区板桥镇高海村保龙·龙王河古镇建设项目 26 幢 26-3 室联排别墅的市场价格进行了评估。

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：坐落于隆阳区板桥镇高海村保龙·龙王河古镇建设项目 26 幢 26-3 室联排别墅，建筑面积 203.45m²，土地使用权面积 79.86m²。

价值时点：2022 年 08 月 02 日。

价值类型：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额。

本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集相关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的因素，选用比较法对估价对象进行了估价，经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币壹佰肆拾万零叁仟贰佰元整，小写：¥1,403,200.00 元。

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！估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

云南洪业房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年九月二日



目 录

估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件	- 3 -
一、一般假设	- 3 -
二、未定事项假设	- 3 -
三、背离事实假设	- 3 -
四、不相一致假设	- 4 -
五、依据不足假设	- 4 -
六、估价报告使用限制	- 4 -
七、其他说明	- 5 -
估价结果报告	- 6 -
一、估价委托人	- 6 -
二、房地产估价机构	- 6 -
三、估价目的	- 6 -
四、估价对象	- 6 -
五、价值时点	- 7 -
六、价值类型	- 8 -
七、估价原则	- 8 -
八、估价依据	- 9 -
九、估价方法	- 10 -
十、估价结果	- 11 -
十一、注册房地产估价师	- 12 -
十二、实地查勘期	- 12 -
十三、估价作业期	- 12 -

附件：

- 一、人民法院司法评估委托书复印件、估价对象位置图、估价对象实地查勘照片
- 二、估价对象产权来源资料、委托方提供其他材料复印件
- 三、估价机构营业执照、备案证书及房地产估价师注册证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实准确的，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和潜在的利害关系，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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师张仕军、彭韶涛已于 2022 年 08 月 02 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并作记录，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但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，依据委托人提供的资料进行评估。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重要专业帮助。
- 7、本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。本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其它原因发生误差时，请委托人及时通知估价机构更正，否则，误差部分无效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张仕军	5320020014		2022年09月02日
彭韶涛	5320020012		2022年09月02日

二〇二二年九月二日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价师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，假设委托人提供的相关资料合法、真实、准确和完整，并且与事实相符。

2、假设估价对象产权清晰无瑕疵，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、假设估价对象不存在特殊的交易方可能追加的价格等对其估价结果的影响，市场供求关系、市场价格保持稳定、交易过程中未发生重大变化及实质性改变。

4、假设估价对象没有欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

5、估价师对房屋安全、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，估价对象在查勘时不存在安全隐患。在没有请相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋可安全使用、无环境污染。

二、未定事项假设

委托人未提供产权人持有的《不动产权证书》，只提供了当地不动产登记部门出示的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，报告中所使用的信息都是《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》中记载的信息。

三、背离事实假设

本估价报告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，估价时考虑估价对象房地产瑕疵的影响，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、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房地产被查封及估价对象上原有的担保物权和其他法定优先受偿权对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、本次估价对象由估价委托人及其相关人员带领估价师进行了现场查勘。若现场查勘的房地产不是证载的房地产，估价委托人将对此欺骗行为承担责任，本估价报告无效。

2、估价人员现场查勘时，估价委托人未提供反映估价对象状况包括建筑物基础，梁、板、柱等隐蔽工程安全性检测的资料。由于专业分工及检测仪器的限制，估价师进行了尽职调查仍然难以取得估价对象安全性的资料。估价师通过肉眼观察估价对象可以正常使用，本次估价假设估价对象的建筑物基础、结构等隐蔽工程方面没有重大的质量问题。

六、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。

3、本报告使用的有效期为壹年（自2022年09月02日起计算，至2023年09月01日止）。

估价结果在价值时点之后的有效期内或超过有效期，因国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不允许

在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

七、特别说明

1、估价过程中可能会遇到一些不确定的因素，或者不是估价人员执业水平和能力所能控制、评定估算的有关事项。而这些不确定因素及有关事项会导致估价结果有误的，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、委托人应对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。如因资料失实、不完整等原因造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、本报告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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

6、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构做出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：保山市隆阳区人民法院

地址：隆阳区东城区

联系人：_____

联系电话：_____

二、房地产估价机构

名称：云南洪业房地产评估有限责任公司

住所：保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附 107、108 室）

法定代表人：林 伟

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 49 号

有效期限：自 2020 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 21 日

营业执照统一社会信用代码：9153050074525649X3

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

估价对象为云南保龙食品集团有限公司拥有产权、坐落在保山市隆阳区板桥镇高海村保龙·龙王河古镇建设项目 26 幢 26-3 室联排别墅房地产，包括房屋建筑面积 203.45m² 和土地使用权面积 79.86m² 以及该房所属的不可移动设施。

（二）估价对象基本状况

估价对象为保龙·龙王河古镇建设项目 26 幢 26-3 室联排别墅房地

产，房屋建成于 2021 年，钢筋混凝土结构，建筑面积 203.45m²。土地使用权面积 79.86m²。现场由办案法官领勘，现场勘察估价对象在保山市隆阳区板桥镇集镇范围内，具体位于板桥镇镇政府以北 100 米左右、320 国道西侧的龙王河古镇内。龙王河古镇东与项目开发商开发的古渡人家项目相连，南至孟官河河埂，西与一工厂相邻，北临一规划道路。小区是一个纯住宅小区，有单元式成套住户、联排别墅、双拼别墅。小区内道路布局合理，绿化率高，适宜居住

（三）土地基本状况

估价对象为保龙·龙王河古镇建设项目 26 幢 26-3 室联排别墅房地产，土地使用权面积 79.86m²，用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期 2087 年 11 月 01 日，地势平坦，土地开发程度达到宗地红线外“六通”，地基承载力及工程地质条件较好，基础设施完善，基本状况为：

（四）建筑物基本状况

估价对象为联排别墅，建筑面积 203.45m²，，基本情况为

项目	基本情况
坐向	东西
结构	钢筋混凝土
层高	一层客厅 3.7 米，其余 3.3 米，二、三层 3.1 米
外墙面	一层正面贴外墙砖，其他外墙为墙漆
楼地面	毛坯
内墙面	毛坯
天棚面	毛坯
设施	上下水、强弱电、有线电视已预留接口
平面布局	联排别墅，布局合理
维护保养	正常维护保养
完好程度	完好

五、价值时点

2022年08月02日（即实地查勘之日）。

六、价值类型

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额。

七、估价原则

本次估价具体依据以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

（二）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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规及地方性行政法规等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（三）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值，价值时点是评估房地产价格的时间界限。

（四）替代原则

替代原则要求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格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替

代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（五）最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。最高最佳使用包括用途（或用途组合）、规模、集约度、档次上的最佳。

八、估价依据

（一）法律法规和政策性文件

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72号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；

3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日执行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，2014年7月29日修正版）；

6、《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》（中华人民共和国国务院令第55号）。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 3、《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）；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会中房学〔2021〕37号）。

（三）委托人提供的相关资料

- 1、委托人出具的《保山市隆阳区人民法院委托书》〔（2022）云0502执1763号〕；
- 2、委托人提供的《保山市隆阳区人民法院执行裁定书》〔（2022）云0502执1763号〕；
- 3、委托人提供的《保山市隆阳区人民法院执行局执行笔录（选取评估机构）》；
- 4、委托人提供的保山市不动产登记中心出具的《房地产权登记信息（独幢、套、间房屋）》复印件；
- 5、委托人提供的其他相关资料。

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场价格、租金等数据资料。

九、估价方法

（一）房地产估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），常用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

1、比较法

比较法也称为市场比较法、交易实例比较法，是通过类似房地产的

成交价格来求取估价对象价值的方法；即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。

2、收益法

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法，即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。

3、成本法

成本法，是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法，即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。

4、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。

（二）本次估价方法的选择

房地产估价师认真分析了所掌握的资料，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认为：估价对象的实际及估价设定用途均为住宅用房（单元式成套住房），估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，适合采用比较法进行估价。因此，本报告选用比较法对估价对象进行估价。

十、估价结果

本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对

估价对象进行了实地查勘、广泛收集相关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的因素，选用适当的估价方法对估价对象进行了估价。经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值取整为人民币壹佰肆拾万零叁仟贰佰元整，小写：¥1,403,200.00 元。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张仕军	5320020014		2022年09月02日
彭韶涛	2320020012		2022年09月02日

十二、实地查勘期

2022年08月02日。

十三、估价作业期

2022年08月02日至2022年09月02日。

云南洪业房地产评估有限责任公司

二〇二二年九月二日



估价对象位置图



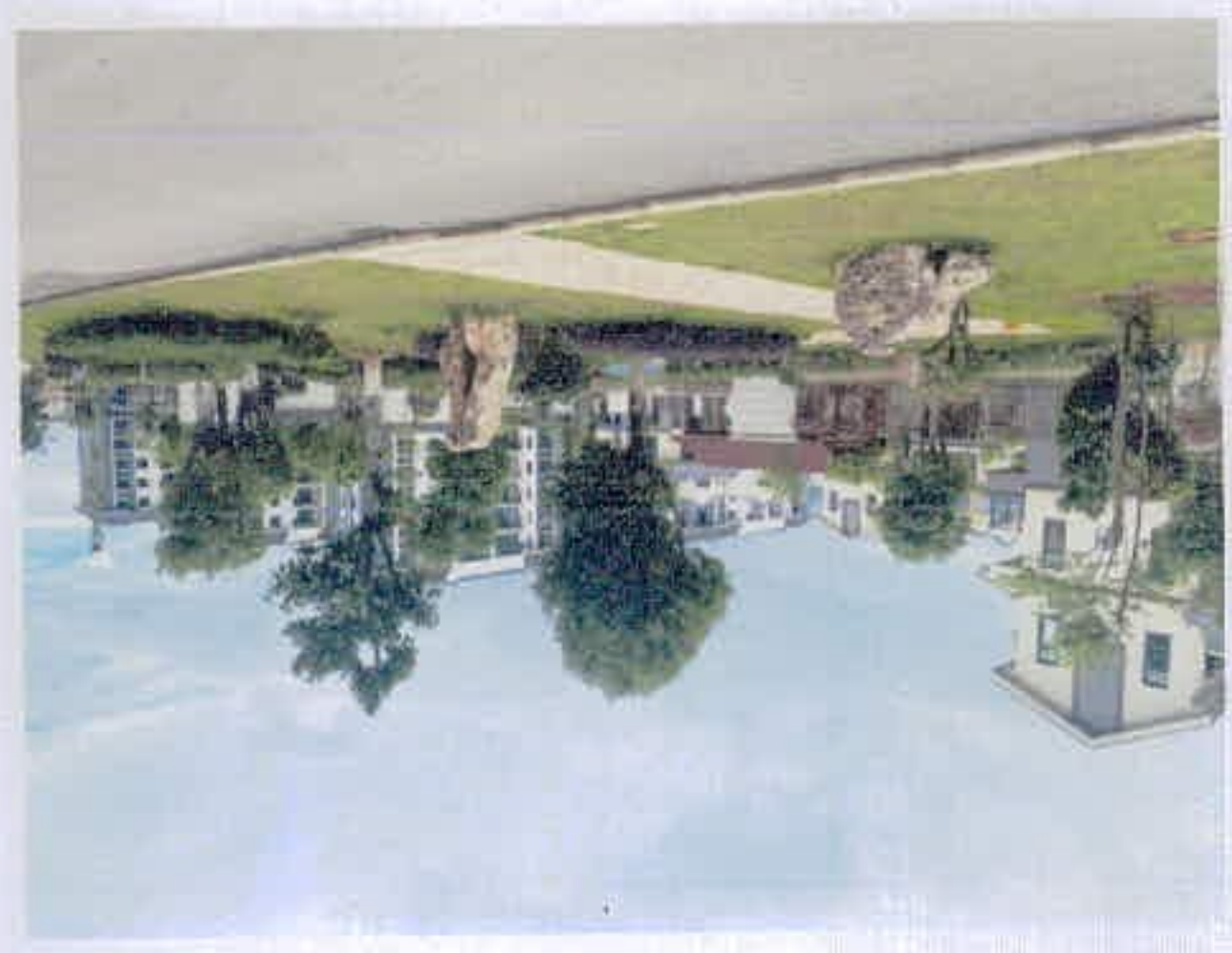
委估房地产实物照片

洪业房评字(2022)第056号

道路状况



小区状况



院内状况



小区入口



房屋立面



院内状况



委估洪业房地产评估有限责任公司

地址：隆阳区隆城路北侧（区建设局内附107、108）

电话：0875-2130958

不动产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产权单元号: 53050210120680080700260003 房地坐落: 昆阳镇板桥村海科保苑·龙王河古墩建设(自)26幢26-3室

第726号



业务号	202107220000095	房屋所有权人	云南保龙食品集团有限公司
证件种类	营业执照	房屋共有情况	单独所有
证件号	91530500748286934M	权利人类型	企业
登记类型	首次登记	登记原因	市场化商品房
土地使用情况		土地使用权人	云南保龙食品集团有限公司
独用土地面积(m²)	0	分摊土地面积(m²)	79.86
土地期限	2017年11月2日起 2087年11月1日止	房地产权交易价格(万元)	
规划用途	住宅	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	1-3/3
建筑面积(m²)	203.45	专有建筑面积(m²)	196.46
分摊建筑面积(m²)	6.99	竣工时间	24-3月-21
不动产权证书号	云(2021)昆阳不动产权第0084621号	登记时间	2021年07月28日 16时 06分38秒
登记人		备注	1. 本幢总建筑面积为: 400.88 m², 其中: 住宅面积为: 386.88 m², 2. 建筑物与有划分以外 的其他部分属全体业主共有。 共同管理使用。3. 该宗地分 属国有土地和集体土地。 共同管理使用。登记不受此 限制。



营 业 执 照

统一社会信用代码

9153050074525649X3



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。

名 称 云南洪业房地产评估有限责任公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 林伟

经营范围 房地产价值评估, 房地产交易代理, 代办房屋产权证, 房地产中介服务, 土地评估服务。(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)

注册 资 本 壹佰万元整

成 立 日 期 2002年11月07日

营 业 期 限 2002年11月07日至 2052年11月06日

住 所 云南省保山市隆阳区兰城路北段
(住房和城乡建设局内)



登 记 机 关



年 月 日

2021 4 20



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

机构名称: 云南洪业房地产评估有限责任公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 林伟
住 所: 保山市隆阳区兰城路北段(区住建局内附107、108号)
统一社会信用代码: N0530500100000363
备案等级: 贰级
证书编号: 云建房证估字第49号
有效期限: 2020年02月21日至2023年02月21日



发证机关(公章)



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. 00200999

发证机关

姓名 / Full name

张仕军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

533001197103150031

注册号 / Registration No.

5320020014

执业机构 / Employer

云南洪业房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

持证人签名 / Bearer's signature

张仕军



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有者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. 00201049

姓名 / Full name

彭韶涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

533001197303010017

注册号 / Registration No.

5320020012

执业机构 / Employer

云南洪业房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature

彭韶涛

