

房地产估价报告

估价报告编号：深龙房估字（2019）第 034 号

估价项目名称：云南省玉龙县雪山水城生态住宅半山一期 3 幢
A6003 号房地产市场价格评估

估价委托人：深圳市福田区人民法院

房地产估价机构：深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姓名：黎东泽 注册号：4420170045

姓名：钟学政 注册号：4420040098

估价报告出具日期：2019 年 10 月 14 日



深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司

龙房地
LFD EVALUATION

SHENZHEN LFD LAND & REAL ESTATE APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

公司地址：深圳市龙岗区中心城黄阁北路天安龙岗数码新城一号楼 B 座 603 室

电 话：89310191 89312039 89312051

传 真：89312053

致估价委托人函

深圳市福田区人民法院：

承蒙委托，我对云南省玉龙县雪山水城生态住宅半山一期 3 幢 A6003 号房地产的市场价值进行了评估。房屋的房产证号为玉字第 S20131094 号，权利人为蔡少扬、杨璇真，建筑面积为 105.67 平方米，房屋用途为住宅。本次估价的价值时点为 2019 年 09 月 25 日，估价目的是为司法处置（拍卖）提供参考依据而评估房地产市场价格。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术标准，遵循独立客观公正、合法、替代等原则，分别选用了比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的评估总额为 RMB1,828,725 元，大写：人民币壹佰捌拾贰万捌仟柒佰贰拾伍元整。（详见估价结果明细表）

估价结果明细表

估价对象	房产证号	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
半山一期 3 幢 A6003	玉字第 S20131094 号	蔡少扬、杨璇真	105.67	17,306	1,828,725

特别提示：1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是对“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2. 税费及评估净值的计算仅供参考，详见附件。

深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇一九年十月十四日

目 录

一、估价师声明	2
二、估价的假设和限制条件	3
三、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.....	7
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附件	12

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师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经说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与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；

4、注册房地产估价师是按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/T5089）进行估价工作，撰写估价报告的。

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、我们对估价委托人提供的《不动产登记查询》复印件上记载的权属、面积等信息进行了审慎检查，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地勘察，并且对土地环境、交通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安全使用。

3、我们未实地测量估价对象的面积，估价对象的面积、用途、等以委托方提供的资料披露为准。

4、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）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。

（二）未定事项假设

本次估价不存在相关的未定事项，故无背离事实假设。

（三）背离事实假设

本次估价不存在估价对象状况与估价对象实际状况背离的情况，故无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致事项，故不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托方提供的《不动产登记查询》中未载明估价对象房屋所在土地的使用年限及其截止使用日期，本次估价均以使用年限 70 年为前提进行评估测算。

（六）估价报告使用限制

1、本报告考虑了估价对象交易时预计发生的各项税费，详见附件。本次估价未考虑存在的查封、抵押、担保、瑕疵、租约限制等因素对其价值的影响，亦未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他不可抗力对评估结论的影响。

2、本报告仅限于为本次估价目的使用，不作其他用途。

3、本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

4、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

5、本报告是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果应作相应调整。

6、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现个别等式左右不完全相等的情况，最终数据以合计结果为准。

7、本报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（2019年10月14日-2020年10月13日）。若使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托重新估价。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：深圳市福田区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：谢红春

单位住所：深圳市龙岗区龙城街道中心城龙岗天安数码创新园
一号厂房 B602

备案等级：一级

备案证书编号：粤房估备字壹 0200030 号

有效期限：2021 年 05 月 14 日止

(三) 估价目的

为司法处置（拍卖）提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

本次评估的估价对象财产范围为：房屋及包含其应分摊的土地使用权和保证房屋正常使用的设施设备（水、电、通讯、消防等）及室内装修装饰。

2、估价对象基本状况

估价对象名称	半山一期 3 幢 A6003 号房地产		
位 置	云南省玉龙县文笔山		
权 利 人	蔡少扬、杨璇真		
产权证号	玉字第 S20131094 号		
基本概况			
建筑面积 (m ²)	105.67	建筑结构	框架
评估楼层/总楼层	整栋	竣工年限	——
平面布置	平层	用途	居住

估价对象名称	半山一期 3 幢 A6003 号房地产		
居住氛围	位于成片别墅区，有一定的居住氛围		
临路状况	所在小区四面临路		
使用和维护状况			
使用状况	居住		
维护与保养	良好	成新率	约 0.8

3、土地基本状况

估价对象位于云南省玉龙县雪山水城，四至：北至文笔山景区，南至无名小路，西至碧山路，东至溪月路。土地呈规则多边形，土地开发程度五通（通路、通给水、通排水、通电、通讯），地基承载力好。土地使用年限为 70 年。

4、建筑物基本状况

估价对象名称	半山一期 3 幢 A6003 号房地产		
装修情况			
室内	地面：木地板 天花：造型吊顶 墙面：乳胶漆 厨房及卫生间：防滑 1 地砖、贴瓷墙裙		
设施设备			
水 电	暗装	电 梯	无

（五）价值时点

本报告价值时点设定为现场勘查之日 2019 年 09 月 25 日。

（六）价值类型

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并在本报告假设和限制条件下最可能形成的客观合理价值。

（七）估价原则

根据估价物业的特点及条件，遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则进行评定和估算。

1、独立客观公正原则

是指要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都公平合理的价值。

2、合法原则

是指估价应以估价对象的合法权益为前提进行，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

3、最高最佳使用原则

房地产估价要求以房地产的最高最佳使用为前提估价。

4、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。

5、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。

（八）估价依据

1、法律法规及规章

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号）；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 8 号）；
- ③ 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- ④ 《中华人民共和国资产评估法》。

2、技术标准及规范性文件

- ① 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》(GB/T5089);

③《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》;

④《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》。

3、委托方提供的资料

①《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》(案号:(2019)粤0304执8794号)。

②《不动产登记查询》。

4、估价机构和估价人员掌握和收集的资料

①云南省丽江市房地产市场租售价格信息;

②估价人员实地勘察调查的实况和资料。

(九) 估价方法

《房地产估价规范》规定的常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据丽江市房地产市场发展情况,结合估价对象的具体特点及估价目的,我们分别选用了比较法和收益法,理由如下:

1、周边市场近期有一定数量的类似房地产的成交案例,适宜采用比较法。

2、估价对象用途为高档住宅,为具有一定收益性的房地产,且租金容易从市场上获得,适宜采用收益法。

3、房地产市场发展至今,购买房屋及车位使用权的需求依然旺盛,其超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本,采用成本法难以反映目前正常的价格水平,故不采用成本法。

4、估价对象为已建成的房地产,从经济和环保的角度上分析,

估价对象不具有开发或再开发价值，不适合采用假设开发法进行估价。

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，根据期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。公式为：比准价格=可比实例成交价格×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（区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）

收益法是预测估价对象未来收益，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。收益法中的直接资本化法的公式如下：

$$V = \frac{A_1}{(R-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^N}{(1+R)^N} \right]$$

其中：V：估价对象在价值时点的收益价格；A1：估价对象第1年的净收益；R：报酬率；g：增长率；N：剩余收益总年限。

(十) 估价结果

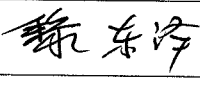
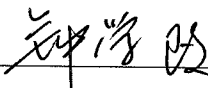
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘察与市场调查，分别选用了比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象云南省玉龙县雪山水城生态住宅半山一期 3 幢 A6003 号房地产在价值时点扣除预计税费后的评估净值为 RMB1,828,725 元，大写：人民币壹佰捌拾贰万捌仟柒佰贰拾伍元整。（详见估价结果明细表）。

估价结果明细表

估价对象	房产证号	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单 价 (元/ m ²)	评估总值 (元)
半山一期 3 幢 A6003	玉字第 S20131094 号	蔡少扬、杨 璇真	105.67	17,306	1,828,725

(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
黎东泽	4420170045		2019.10.14
钟学政	4420040098		2019.10.14

(十二) 实地查勘期

2019 年 09 月 25 日

(十三) 估价作业期

2019 年 09 月 25 日至 2019 年 10 月 14 日

四、附件

- 1、《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地勘察情况及照片
- 4、估价对象权属证明等相关资料
- 5、税费及净值估算
- 6、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件

广东省深圳市福田区人民法院 委托评估书

深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位依法对下列标的物进行评估：

被执行人蔡少扬、杨璇真名下位于玉龙县雪山水城生态住宅半山一期 3 幢 A6003 号房产（玉龙县房权证玉字第 S20131094 号）。

1、我院委托你单位对上述标的物进行评估的目的是：

拍卖参考

2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责，不得向他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告提出异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无证据力

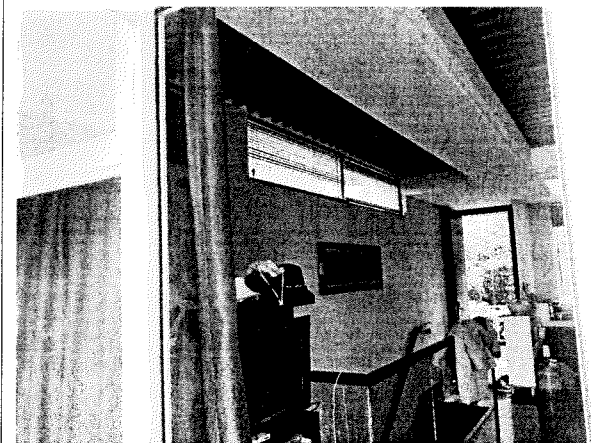
估价对象照片



外观



客厅（二楼）



客厅（二楼）



厨房及洗手间



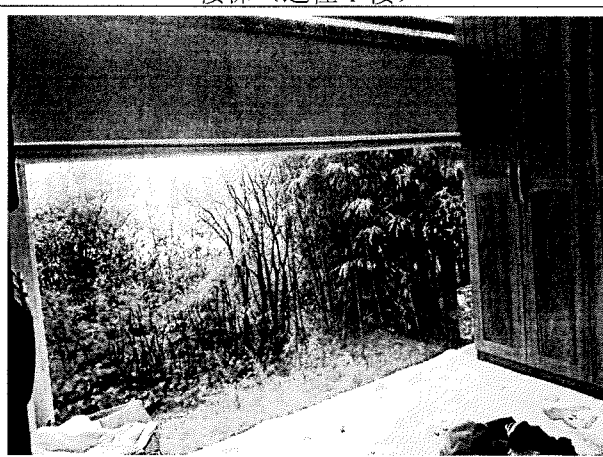
阳台



楼梯（通往1楼）



卧室带卫生间（一楼）



卧室（一楼）

实地查勘住宅房地产状况记录表

房地产名称	半山一期生态住宅A6003		坐落	丽江市玉龙县		
四至	东至_____ (地标性建筑: _____); 西至_____ (地标性建筑: _____) 南至_____ (地标性建筑: _____); 北至_____ (地标性建筑: _____)					
总楼层	2	评估层	1-2	层户数	1	竣工日期
户型	<input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 复式 <input type="checkbox"/> 错层; <u>1</u> 房 <u>1</u> 厅 <u>2</u> 卫 <input type="checkbox"/> 阳台 (<u> </u> 个 <u> </u> m ²) <input type="checkbox"/> 入户花园 (<u> </u> m ²) <input type="checkbox"/> 天台花园 (<u> </u> m ²) <input type="checkbox"/> 露台 (<u> </u> m ²) 别墅				面积	宗地面积: m ² 建筑面积: m ² 套内建筑面积: m ²
朝向	南北建造		通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		
使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 闲置 <input checked="" type="checkbox"/> 出租 (租约情况: <u>按年出租</u>)					
现状用途	土地现状用途: _____ 与证载用途 <input type="checkbox"/> 一致 <input type="checkbox"/> 不一致 (证载用途为: _____) 建筑物现状用途: _____ 与证载用途 <input type="checkbox"/> 一致 <input type="checkbox"/> 不一致 (证载用途为: _____)					
维护状况	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差		目测成新率	0.8		
交通条件	道路状况: <u>小区道路、溪月路</u>					
	公交站名称: <u>无</u> , 共 <u> </u> 个, 距离公交站约 <u> </u> m					
	地铁站名称: <u>无</u> , 共 <u> </u> 个, 距离地铁站约 <u> </u> m					
	交通管制: <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 单向限行 <input type="checkbox"/> 限时通行 <input type="checkbox"/> 单双号限行 <input type="checkbox"/> 禁止通行 <input type="checkbox"/> 其他					
	与相关场所距离: _____ 停车方便程度: <u>便捷</u>					
基础设施						
公共服务设施	(周边500米范围内的商业服务、金融邮电、教育、医疗、文化、体育、社区服务、行政管理等设施) <u>周边区域处于开发阶段, 公共服务设施较为缺乏。</u>					
景观环境	(周围的景观、自然环境、人文环境等) <u>背靠文笔山、文笔海, 丽江千古情景区, 景观及自然人文环境较好。</u>					
设施	电梯	<input type="checkbox"/> 共 <u> </u> 部, <u> </u> 部到评估层; 品牌: _____ 载重: _____ kg <input type="checkbox"/> 无				
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 破损				
	消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 破损				
	网络	<input type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 宽带 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 破损				
	管道燃气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 破损				
	其他					

不动产登记查询

经玉龙县房管系统（不含商品房合同备案）和不动产登记系统中查询杨璇真（身份证号：440521197205250023）蔡少扬（身份证号：440521197401100073）名下有坐落于玉龙县雪山水城生态住宅半山一期3幢A6003号，房产证号：玉字第S20131094号的房产登记记录，实测建筑面积：105.67。此宗房产处于抵押，查封状态；抵押权人：中国农业银行股份有限公司丽江分行；查封机关：深圳市福田区人民法院。

玉龙纳西族自治县不动产登记中心

2019年09月25日

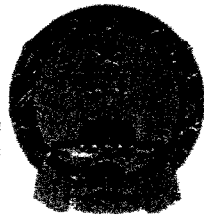
税费及净值估算

税费测算：估价对象为非普通住宅，根据云南省二手房屋交易税费的有关规定进行测算，详见下表：

市场价格（元）	1,828,725	登记价/原值（元）	未知
权利人类型	个人	房屋用途	住宅
税（费）种	税（费）率	计算公式	税（费）额卖方（元）
卖方税费			
增值税	5%	市场价格*5%	91,436
城市维护建设	7%	增值税额*7%	6,401
教育及地方教育附加	5%	增值税额*5%	4,572
印花税	0.05%	计税价格*0.05%	0
土地增值税		个人销售住房暂免征	0
个人所得税	1%	交易价的1%	18,287
交易手续费	3元/m ²	建筑面积*3元/m ²	317
小计			121,013

根据以上测算扣除预计税费后，估价对象的评估净值=1,828,725元-121,013元=1,707,712元。

说明：以上税费及净值的估算结果根据云南省、丽江市相关税费标准进行测算，仅供参考。实际转让时所产生的税费受交易情况、计税依据、计税方式选择的不同，而导致实际税费与估算税费存在较大差异，当以转让时所产生的实际交易税费为准。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300757608747E

名称 深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市龙岗区龙城街道中心城龙园天安数码
 创新园一号厂房B002 (办公住所)
法定代表人 谢红春
成立日期 2003年12月12日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。
 2. 商事主体经营期间应当及时公示年度报告及多报信息和其他信用信息。请登录深圳市市场和监督管理局企业信用信息公示平台（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>）或扫描执照的二维码查询。
 3. 商事主体应于每年1月1日至3月15日向商事登记机关报送上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向企业公示信息。



登记机关

2017年05月24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

机构名称：深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：谢红春
(执行事务合伙人)

住所：深圳市龙岗区龙城街道中心城龙岗天安数码创新园一号厂房B602（办公住所）

统一社会信用代码：91440300757608747E

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200030

有效期限：2021年05月14日止



发证机关(公章) 05月15日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师估价资格证书复印件

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. 00134276



姓名 / Full name

蔡东洋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430523199010254374

注册号 / Registration No.

4420170045

执业机构 / Employer

深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

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. 00165326



姓名 / Full name

钟学政

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440106197210200439

注册号 / Registration No.

4420040098

执业机构 / Employer

深圳市龙房地土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-15

持证人签名 / Bearer's signature