

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：云南省普洱市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：云南静优房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：魏华

住所：云南省昆明市五华区南屏街5号云南信托大厦B座2703号

估价机构资质级别：贰级

房地产估价机构备案证书号：云建房证估字第209号

联系人：魏华

联系电话：13888580006

三、估价目的

确定委估房地产的市场价值，为司法处置提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象名称及财产范围：

本次估价对象为澜沧县民族街开发区（华隆家园）1-S117、1-S118、1-S120B号商铺及2-8-202号住宅，财产范围包括房屋的所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的使用权、与估价对象结构不可分离的装修及附属于房屋的设施设备部分，不包括动产（可移动的家具及装饰品等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况、权益状况、区位状况描述与分析

（1）标的物名称：澜沧县民族街开发区（华隆家园）1-S117、1-S118、1-S120B号商铺及2-8-202号住宅

（2）权证情况：

根据委托人提供的《澜沧县房产管理局档案摘抄表》复印件，产权证号为（2013）

0766、(2013) 0767、(2013) 0763、(2013) 1351

(3) 标的物所有权人：余飞

(4) 价值时点：2019年04月26日

(5) 标的物现状：

- ① 房屋用途：商铺、住宅
- ② 土地性质：出让
- ③ 是否腾空：未腾空
- ④ 租赁情况：商铺有租约权限制，住宅不祥。
- ⑤ 经营情况：不祥

(6) 权利限制情况：

- ① 查封：查封
- ② 抵押：——

(7) 标的物介绍：

- ① 建筑面积：48.50 m²、27.00 m²、32.50 m²、123.60；
- ② 房屋建筑年代：2012年；
- ③ 建筑结构：框架结构
- ④ 装修情况：普装
- ⑤ 房屋朝向：住宅南北、商铺东南
- ⑥ 房屋楼层：商铺第1层/最高6层，住宅第2层/最高6层
- ⑦ 周边配套：估价对象所在区域的开发程度已达到“五通一平”，

即：通路、通电、通上水、通下水、通讯和场地平整，基础配套设施完善。

⑧ 位置状况描述开放程度：估价对象位于澜沧县民族街开发区（华隆家园）1-S117、1-S118、1-S120B号商铺及2-8-202号住宅，无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以汽车为主，出行便捷度一般，小区大门临芦笙路。估价对象所在区域位于澜沧县民族街开发区（华隆家园）1-S117、1-S118、1-S120B号商铺及2-8-202号住宅，房地产类型以商宅为主，绿化程度较好，自然环境较好。所在区域人文环境条件较好。一定距离内有华峰大酒店、建国酒店、澜沧一中、澜沧县小，靠近芦笙路。

(8) 欠费情况：不祥。

五、价值时点

本次估价依据价值时点原则和评估目的确定以实地查勘日为价值时点，即 2019 年 04 月 26 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

本次估价在遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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。具体地说，“独立”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、实践经验和职业道德进行估价；“客观”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；“公正”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

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。房地产估价应以依法判定的估价对象实物状况、区位状况、权益状况为前提进行，做到评估价值与依法判定的房地产状况相匹配。依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利，具体地说，1)、依法判定的权利类型及归属，应以不动产登记簿、权属证书及有关合同（如租赁权应依据租赁合同）等为依据；2)、依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据；3)、依法判定的处分权利，

应以法律法规和政策或合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；4）、依法判定的其他权利，评估出的价值应符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

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。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为：2019年04月26日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

4、替代原则

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偏差在合理的范围内。要求估价结果不得非合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价格来确定估价对象的客观合理价值，体现了替代原则。

5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使估价对象价值最大的合理、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符合以下四个标准：（1）法律上允许；（2）技术上可能；（3）财务上可行；（4）价值最大化。

根据委托人提供的相关资料，估价对象房屋用途为住宅，估价人员分析认为，保持现状使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，即本估价报告以估价对象作为住宅使用为前提进行估价。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、政策性文件

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》
- （2）《中华人民共和国土地管理法》
- （3）《中华人民共和国城乡规划法》
- （4）《中华人民共和国物权法》
- （5）《城市房地产转让管理规定》

- (6)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- (7)《人民法院司法鉴定工作暂行规定》
- (8)《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》
- (9)《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

2、本次估价的技术标准、规程、规范

- (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、估价委托书及委托人提供的有关资料

- (1) 司法鉴定委托书
- (2) 委托人提供的《澜沧县房产管理局档案摘抄表》等有关资料
- (3) 委托人提供的其他资料

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 本估价机构估价人员对估价对象的实地查勘记录及市场调查记录
- (2) 本估价机构掌握的房地产市场状况、同类房地产市场交易数据等相关资料
- (3) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料

九、估价方法

1、估价方法选用

本次采用比较法、收益法进行估价。

2、估价技术路线

采用比较法估价的技术路线为：根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、交易状况、区位状况、实物状况、权益状况五个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

比较法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

收益法是预计估价对象未来的各期的正常净收益，选用适当的报酬率将其折算到价值时点的现值后相累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。步骤：根据

估价委托人提供的资料和估价人员现场查勘的情况及相关各技术参数指引，估算估价对象各年的有效毛收入，扣除社会客观正常费用后的得到各年净收益，通过对净收益变化趋势分析和测算获得报酬率，运用恰当的公式计算得到估价对象的收益价值。

收益法公式：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

式中：A 为年净收益，Y 为报酬率，n 为物业剩余使用年限。

该公式选用基于以下假设：

- ①净收益在未来 n 年收益期内保持不变；
- ②折现率 Y 不等于零；
- ③收益年限为有限年 n。

估价思路：由于房地产的净收益一般不会是固定不变的，往往会呈现出逐年递增的情况，估价对象年净收益在未来按一定比例增长，无租约限制的，根据《房地产估价规范》的有关规定，计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：A 为年净收益，Y 为报酬率，g 为年增长率，n 为物业剩余使用年限。

该公式选用基于以下假设：

- ①净收益在未来 n 年收益期内按照固定比率 g 递增；
- ②报酬率 Y 不等于零；
- ③收益年限为有限年 n。

估价对象年净收益在未来按一定比例增长，有租约限制的，根据《房地产估价规范》的有关规定，计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{Y-g_1} \left[1 - \left(\frac{1+g_1}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{A_2}{Y-g_2} \left[1 - \left(\frac{1+g_2}{1+Y} \right)^{n-t} \right] \cdot \frac{1}{(1+Y)^t}$$

式中：A₁ 为租期内期初年净收益，A₂ 为租期外期初年净收益，Y 为报酬率，g₁ 为租约内年增长率，g₂ 为租约外年增长率，n 为物业剩余使用年限，t 为租约期限。

该公式选用基于以下假设：

- ①净收益在租期 t 内按固定比率 g_1 递增，租期外 n-t 年收益期内按固定比率 g_2 递增；
- ②报酬率 Y 不等于零；
- ③收益年限为有限年 n。

十、估价结果

本估价机构估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序和技术标准，在认真分析现有资料、实地查勘与市场调查的基础上，依据相关法律法规及估价委托人提供的产权资料和我们实地查勘的情况，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，采用比较法、收益法对估价对象进行评估，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2019 年 04 月 26 日的市场价值为：

总价：人民币1153296元；大写壹佰壹拾伍万叁仟贰佰玖拾陆元整（取整至个位）。

估价对象1-3单价：¥6490元/ m²（取整至拾位）

估价对象4单价：¥3660元/ m²（取整至拾位）

估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	所在楼层/总楼层	建筑结构	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	余飞	澜沧县民族街开发区(华隆家园) 1-S117号	(2013) 0766	1/6	框架	商铺	48.50	6490	314765
2	余飞	澜沧县民族街开发区(华隆家园) 1-S118号	(2013) 0767		框架		27.00		175230
3	余飞	澜沧县民族街开发区(华隆家园) 1-S120B号	(2013) 0763		框架		32.50		210925
4	余飞	澜沧县民族街开发区(华隆家园) 2-8-202号	(2013) 1351	2/6	框架	住宅	123.60	3660	452376
合 计							231.60	-	1153296