**房地产司法鉴定估价报告**

**估价报告编号：**海房评报字（2019）昆司第 017 号

**估价项目名称：**丘北县锦屏镇三鑫花园财富广场A幢地下停车场房地产

现状价值评估

**估价委托人：**昆明市中级人民法院

**房地产估价机构：**昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**蒋礼凯 （注册号：5320160076）

陈福邦 （注册号：5320090015）

**估价报告出具日期：** 2019年04 月17 日

致估价委托人函

昆明市中级人民法院：

承蒙委托，我公司本着客观、公正、科学、合法、独立的原则，对昆明远卓商贸有限 公司名下位于丘北县锦屏镇三鑫花园财富广场 A 幢地下停车场（建筑面积：661.44 平方 米（共计 52个车位），用途：其它）房地产的现状价值进行估价，价值时点：2019 年 04 月 08 日，估价目的：为昆明市中级人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据 而评估房地产现状价值。

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用收益法测算 并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的现状价 值为**RMB: 2633176元（取整），人民币大写：贰佰陆拾叁万叁仟壹佰柒拾陆元整；单 价为：50638 元/个**。具体估价结果见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 相关结果 | 估价方法 | | 收益法 |
|  |  | 总价（元） | 2633176 |
| 测算结果 |  | 单价（元/个） | 50638 |
| 评估价值 |  | 总价（元） | 2633176 |
|  | 单价（元/个） | 50638 |

特别提示：①当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之 日起五日内通过昆明市中级人民法院向我公司书面提出。

②经向相关部门了解，由于估价对象所在地下一层其车辆出入口占用了部分其他项目

用地等原因，一直未办理土地使用权登记手续。现亦不能办理不动产转移登记手续。 昆明海旭房地产土地资产评估有限公司 法定代表人：

2019年04月 17 日

目录

估 价 师 声 明 3

估 价 假 设 和 限 制 条 件 4

估 价 结 果 报 告 6

[（一）估价委托人 6](#bookmark10)

[（二）房地产估价机构 6](#bookmark13)

[（三）估价目的 6](#bookmark16)

[（四）估价对象 6](#bookmark19)

[（五）价值时点 7](#bookmark22)

[（六）价值类型 8](#bookmark25)

[（七）估价原则 8](#bookmark28)

[（八）估价依据 10](#bookmark31)

[（九）估价方法 11](#bookmark34)

[（十）估价结果 12](#bookmark37)

[（十一）注册房地产估价师 12](#bookmark40)

[（十二）实地查勘期 13](#bookmark43)

[（十三）估价作业期 13](#bookmark46)

[附件 14](#bookmark49)

估价师声明

**我们郑重声明：**

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. 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， 但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们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. 我们是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产业基本术 语标准》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
5. 我公司注册房地产估价师价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，蒋礼

凯为本项目负责人。

1. 没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助
2. 参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 蒋礼凯 | 5320160076 |  | 2019 年 04 月 17 日 |
| 陈福邦 | 5320090015 |  | 2019 年 04 月 17 日 |

估价假设和限制条件

1. 一般假设

（1） 经向相关部门了解，由于估价对象所在地下一层其车辆出入口占用了部分其他项 目用地等原因，一直未办理土地使用权登记手续。现亦不能办理不动产转移登记手续。 假设估价对象能补全相关土地使用权用地手续后能办理产权转移登记手续。

（2） 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或价格的重大因 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。

1. 未定事项假设

（1） 估价对象的《房产信息查询情况说明》及《房产分户平面图》中未记载建筑物的 建成年份，申请人及被申请人亦未提供相关建成年份资料。本次估价建筑物的建成年 份以注册房地产估价师实际调查为准，建成时间为2011 年左右。估价对象建成时间仅 在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（2） 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，应按照有关部 门的规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

1. 背离事实假设

（1） 本次估价结果是为昆明市中级人民法院办理案件确定涉案房地产现状价值提供参 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，当上述条件发生变化时，估价结 果一般亦会发生变化。

（2） 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误 或市场运作失当对其价值的影响。

（3） 截止价值时点，估价对象被设立抵押权，被依法查封。估价时没有考虑该因素对 估价结果的影响。

（4） 截止价值时点，估价对象系有租约。估价时没有考虑该因素对估价结果的影响。

1. 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

1. 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

1. 估价报告使用限制

（1） 本估价报告仅用于为估价委托人办理案件确定涉案房地产现状价值提供参考依 据，不得用于其他用途。

（2） 本估价报告自出具之日起一年内有效，即自2019年 04月 17 日起至2020 年04 月 16 日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，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，需重新进行 估价。

（3） 本估价报告专为估价委托人所使用，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） 本估价报告由昆明海旭房地产土地资产评估有限公司负责解释。

（5） 本估价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 机构仅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

委托人：昆明市中级人民法院

联系人：王果

联系电话：0871-64096837

（二）房地产估价机构

房地产估价机构名称：昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市五华区江东和谐家园F3幢2906号

法定代表人姓名：陈福邦

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第139号

联系电话：（0871）65720345 65720037

（三）估价目的

为昆明市中级人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产现 状价值。

（四）估价对象

1. **权益状况**

①权益登记情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序 号** | **房产证号** | **房屋坐落** | **房屋所有权人** | **建筑结 构** | **所在层/总 层数** | **规划用 途** | **建筑面积**5） |
| 1 | 丘北房锦屏字 第 00024223 号 | 丘北县锦屏镇三 鑫花园财富广场 A 幢地下停车场 | 昆明远卓商贸 有限公司 | 钢筋混 凝土结 构 | -1/6 | 其他 | 661.44 |
| 备注：经向相关部门了解，由于估价对象所在地下一层其车辆出入口占用了部分其他项目用地等 原因，一直未办理土地使用权登记手续。现亦不能办理不动产转移登记手续。 | | | | | | | |

②权益限制情况

截止价值时点，估价对象被设立抵押权，被依法查封。 截止价值时点，估价对象系有租约。

1. **实物状况**

丘北县锦屏镇三鑫花园财富广场位于丘北县彩云街与西正街交汇处东南侧区域内,由 云南三鑫集团有限公司于 2011年投资开发建设完成。

财富广场 A 幢是三鑫花园财富广场建筑之一，其为总层数 6 层钢混结构的商业体，其 中地上 5层，地下一层。地上 1-5 层为商业，地下 1 层为停车场及设备用房（包括消防水 池、水泵房、发电机房、配电房等）。本次估价对象为A幢地下1层停车场部分。A幢地 下一层室内层高约3.6米；据其分户平面图记载：整层建筑面积为 2348.22 平方米，其中 车位部分套内建筑面积661.44平方米，共52个车位，每个车位套内建筑面积12.72平方 米。该地下 1 层设有车辆出入口1 个， 电梯2部（电梯可达地上1-5层） 。

估价对象现被分隔为 2 部分，一部分用于乐每家生活超市的仓库，该部分地面为地胶， 墙面及顶面为白灰；另一部分现用于车位（共划有25 个停车位标识），该部分地面为地 胶，墙面及顶面为白灰。

1. **区位状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 丘北县锦屏镇三鑫花园财富广场 A 幢地下停车场 |
| 地理位置 | 位于彩云街与西正街交汇处东南侧区域内。 |
| 道路通达度 | 周边主要道路有彩云街、西正街、人民路、大营盘路等，道路通达度较好。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 交通便捷度 | 附近有附2 路、3 路、7 路等公交车通过，公共交通便利。 |
| 公共配套情况 | 估价对象附近：多数为老城区住宅，时代广场住宅小区，电力大厦写字楼； 教育配套：丘北德锦艺术幼儿园、博闻幼儿园、丘北县第一中学、丘北县锦 屏小学、丘北县第一中学； 金融配套：中国建设银行、丘北县农村信用合作社、中国农业银行； 医疗配套：丘北县中医医院、丘北县妇幼保健院； 其他配套：乐每家超市、财富广场、彩云公园等。 |
| 基础设施完善度 | 基础设施完善，水、电、能源等供应正常。 |

（五）价值时点

价值时点为实地查勘之日，即 2019年 04月 08 日。

（六）价值类型

房地产现状价值是指估价对象在价值时点的实际状况下的价值。实际状况包括依法判 定的权属、用途、规模、档次等。

（七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最 佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、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。“独立”是要求估价师和估价机构与 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，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”是要求估价师 和估价机构在估价中不要带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是 地进行估价。“公正”要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一 方，坚持原则、公平正直地进行估价。

1. 合法原则

遵循合法原则，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。依法判 定的估价对象权益包括合法产权、合法使用、合法处分及其他方面。在合法产权方面，应 以房地产权属证书和有关合同为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等 使用管制为依据；在合法处分方面，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依 据；在其他方面，评估出的价值应符合国家的价格政策。

1. 替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象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。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 其他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）的价格所牵制。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。

1. 价值时点原则

遵循价值时点原则，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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。 同一房地产在不同时间通常会有不同的价值。

1. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。在现实的房地产利用中，每个房地产拥有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其 房地产的潜力，以获取最大的经济利益。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财 务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模和档次。

（八）估价依据

1. 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》（2007 年8月30日修正）；

（2） 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年8月28日修正）；

（3） 《中华人民共和国物权法》（2007 年10 月1日起施行）；

（4） 《司法鉴定程序通则》（2016 年5月1 日起施行）；

（5） 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年12 月1日起实施）;

（6） 《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》（2009 年 11月 20 日起施行）；

（7） 《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》（2018年 9 月1 日起施行）。

1. 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/T50899－2013） ；

（3） 《房地产业基本术语标准》（JGJ/T 30-2015、备案号J 251-2015）。

1. 估价委托人及申请人提供的相关资料

（1） 昆明市中级人民法院鉴定委托书（ （2019）云01 昆法技评字第1 38号） 。

1. 注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握和搜集的其他相关资料

（1） 《房产登记信息查询情况说明》；

（2） 《房产分户平面图》；

（3） 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料。

九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等 4 种方法。根据本 次估价对象的特点和估价目的，结合估价人员现场查勘的实际情况，选取合理的估价方法。 在确定估价方法时，我们基于以下考虑：

1、 在估价对象所处区域内，无与估价对象类似的房地产交易，故本次评估不宜采用 比较法；

2、 估价对象周边虽无类似物业，但其现划有车位标识的车位，多数用于出租，租金 价格易于获取，存在收益，可以采用收益法；

3、 估价对象为商业用房的配套用房，不具备单独开发的潜力，不宜假设为独立的项 目进行开发，不宜用成本法；

4、 估价对象属于建成物业，目前使用、维护状况正常，从建筑环保的角度，不具有 开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

因此，本次评估选用收益法作为估价方法。

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价 值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折 算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期 原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经 济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的最基本的计算公式为：

1-（鴿）*-*]

*Y*-*g*

式中：V——收益价值；

A——年净收益;

Y——报酬率；

n——未来可获收益的年限;

g——租金年递增率。

十）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用收益法测算 并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的现状价 值为**RMB: 2633176元（取整），人民币大写：贰佰陆拾叁万叁仟壹佰柒拾陆元整；单 价为：50638 元/个**。具体估价结果见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 相关结果 | 估价方法 | | 收益法 |
|  |  | 总价（元） | 2633176 |
| 测算结果 |  | 单价（元/个） | 50638 |
|  |  | 总价（元） | 2633176 |
| 评估价值 |  | 单价（元/个） | 50638 |

十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 蒋礼凯 | 5320160076 |  | 2019 年04月17日 |
| 陈福邦 | 5320090015 |  | 2019 年04月17日 |

十二）实地查勘期

2019 年04 月08 日。

十三）估价作业期

2019 年04月08日至2019年04月17日。

附件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象现状照片；
3. 昆明市中级人民法院鉴定委托书（（2019）云01昆法技评字第138号）复印件
4. 《房产登记信息查询情况说明》复印件;
5. 《房产分户平面图》复印件；
6. 昆明海旭房地产土地资产评估有限公司勘验现场表（车位）复印件；
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；

注册房地产估价师估价资格证书复印件。