

房地产估价报告

估价项目名称：宁洱县天壁路以南普洱小镇 34 幢 1 单元 401 号住宅房
产市场价值评估

估价委托人：宁洱哈尼族彝族自治县人民法院

房地产估价机构：云南静优房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：魏 华（注册号 5320130053）

王丽娟（注册号 5320120018）

估价报告出具日期：二〇一九年七月九日

估价报告编号：云南静优房估字[2019]第 0107368 号

致估价委托人函

宁洱哈尼族彝族自治县人民法院：

承蒙贵院的委托，我公司秉着“独立、客观、公正、合法”等原则，对产权人肖永萍的位于宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401号住宅房地产（建筑面积为132.91m²）进行市场价值评估，其基本信息详见《估价结果明细表》。

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。

价值时点： 2019年07月05日。

价值类型： 依据估价目的，确定此次估价的类型类型为市场价值。

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。

估价方法： 比较法。

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，在认真分析现有资料、实地查勘与市场调查的基础上，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，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》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，充分考虑与市场价值有关的各项因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，经过分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

总价：¥608,728.00元；大写陆拾万零捌仟柒佰贰拾捌元整（取整至元）。

单价：¥4580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	合同编号	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	肖永萍	宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401号	普洱小镇 (住宅)34 幢1单元 401号房	4/5	框架	住宅	132.91	4580	608,728.00
合 计							132.91	-	608,728.00

特别提示:

报告使用者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，估价报告使用注意事项”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

云南静优房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（盖章）:

二〇一九年七月九日

目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 2 -
房地产估价结果报告.....	- 5 -
一、估价委托人.....	- 5 -
二、房地产估价机构.....	- 5 -
三、估价目的.....	- 5 -
四、估价对象.....	- 5 -
五、价值时点.....	- 6 -
六、价值类型.....	- 7 -
七、估价原则.....	- 7 -
八、估价依据.....	- 8 -
九、估价方法.....	- 9 -
十、估价结果.....	- 9 -
十一、注册房地产估价师.....	- 10 -
十二、实地查勘期.....	- 11 -
十三、估价作业期.....	- 11 -
房地产估价技术报告.....	- 12 -
一、估价对象描述与分析.....	- 12 -
二、市场背景描述与分析.....	- 13 -
三、最高最佳利用分析.....	- 13 -
四、估价方法适用性分析.....	- 14 -
五、估价测算过程.....	- 14 -
六、估价结果确定.....	- 22 -
附 件.....	- 23 -

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，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和准确的，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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《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。

6、参与本次估价的注册房地产估价师魏华、估价人员徐浩桉、郎坤已于价值时点2019年07月05日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

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
魏华	5320130053		2019年07月09日
王丽娟	5320120018		2019年07月09日

估价假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、本次估价所涉及的估价对象权利状况和建筑面积以估价委托人提供的《房屋测绘技术报告书》等资料为准，假设上述资料真实、合法，并且与事实相符；
- 3、我们已对估价对象房屋安全、环境污染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。
- 4、我们未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价以估价委托人提供的《房屋测绘技术报告书》复印件上记载建筑面积为计算依据。
- 5、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。本次估价结果未考虑估价对象上市交易缴纳的各种税费。
- 6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。
- 7、本次估价时未考虑国家及地区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；
- 8、本次估价结果未考虑估价对象及其房屋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。
- 9、估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

（二）未定事项假设

本报告出具的价值包含了国有土地使用权价值。若至价值时点止，房屋所有权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照相关规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设

无背离事实假设

（四）不相一致假设

无不相一致假设

（五）依据不足假设

由于委托人原因估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，注册房地产估价师进行了尽职调查，也难以取得该权属证明，本次估价对象房屋建筑面积以委托人提供的《房屋测绘技术报告书》为准。估价对象所占用土地情况假设为：使用权类型为出让，地类（用途）为住宅用地，土地使用年限为 70 年。

（六）估价报告使用限制

- 1、本估价报告结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
- 2、本估价报告自出具之日起一年内有效（即：自 2019 年 07 月 09 日起至 2020 年 07 月 08 日止），超过一年，需重新进行估价。但价值时点后，在报告使用有效期内估价对象的房地产状况、国家及地方政策、房地产市场状况等发生重大变化，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。
- 3、本估价报告专为估价委托人所使用。未经本估价机构书面同意，不得将估价报告向委托人、使用人和报告审查部门以外的任何单位和个人提供；本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，亦不得以任何公开方式公开发表。
- 4、本估价报告由云南静优房地产土地资产评估有限公司负责解释。
- 5、本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，对任何形式复制件概不认可且不承担责任。
- 6、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，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

（七）需要特殊说明的事项：

- 1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。
- 2、我们对委托人提供的与本次估价相关的资料进行了审慎检查但无法向政府有关部门和相关单位、个人进行核实。委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。
- 3、委托人提供了《商品房购销合同》复印件，合同上建筑套内面积119.18m²，合同

建筑面积133.48m²，但普洱至胜房地产宁洱分公司提供实测面积报告，建筑面积为132.91 m²，本次评估面积以《房屋测绘技术报告书》面积为准。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：宁洱哈尼族彝族自治县人民法院

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：

本次估价对象为宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401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：宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401号

(2) 权证情况：

根据委托人提供的《商品房购销合同》复印件编号为普洱小镇（住宅）34幢1单元401号房。

(3) 标的物所有权人：肖永萍

(4) 价值时点：2019年07月05日

(5) 标的物现状：

- ① 房屋用途：住宅
- ② 土地性质：出让国有土地使用权
- ③ 是否腾空：否
- ④ 租赁情况：未出租
- ⑤ 经营情况：—

(6) 权利限制情况：

- ① 查封：不详
- ② 抵押：不详

(7) 标的物介绍：

- ① 建筑面积：132.91 m²；
- ② 房屋建筑年代：2012年；
建筑结构：框架结构
- ③ 装修情况：中装
- ④ 房屋朝向：南北
- ⑥ 房屋楼层：第4层/最高5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：估价对象位于宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401号，无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以汽车为主，出行便捷度较高，小区大门道路临城市主干道。估价对象所在区域位于宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401号，房地产类型以商业、住宅为主，绿化程度一般，自然环境一般。所在区域人文环境条件一般。

(8) 欠费情况：不详。

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 07 月 05 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07月05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) 《司法鉴定程序通则》
- (9) 《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》
- (10) 《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《房屋测绘技术报告书》、《商品房购销合同》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、市场状况、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

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 07 月 05 日的市场价值为：

总价：¥608,728.00元；大写陆拾万零捌仟柒佰贰拾捌元整（取整至元）。

单价：¥4580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	合同编号	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	肖永萍	宁洱县天壁路以南普洱小镇 34 幢 1 单元 401 号	普洱小镇 (住宅) 34 幢 1 单元 401 号房	4/5	框架	住宅	132.91	4580	608,728.00
合 计							132.91	-	608,728.00

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
魏华	5320130053		2019 年 07 月 09 日
王丽娟	5320120018		2019 年 07 月 09 日

参加本次估价的估价人员（签名）：

签名日期： 年 月 日

十二、实地查勘期

2019年07月05日

十三、估价作业期

2019年07月05日至2019年07月09日

云南静优房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年七月九日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

据委托人提供的《房屋测绘技术报告书》、《商品房购销合同》复印件记载，房屋状况见下表：

产权人	房屋座落	房屋性质	建筑年代	建筑结构	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积(m ²)
肖永萍	宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401号	市场化商品房	2012年	框架	4/5	住宅	132.91

房屋装修状况：房屋外墙为外墙墙面漆，客厅为抛光地砖地面，瓷砖墙面，石膏板吊顶；卧室为木地板地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；厨房为防滑地砖地面、瓷砖墙面，集成吊顶；卫生间防水瓷砖墙地面；属中等装修。（详见现场照片）

(二)、估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的《商品房购销合同》复印件编号为普洱小镇（住宅）34幢1单元401号房。

(三)、估价对象区域状况描述与分析

位置状况：估价对象位于宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401号。该区域人流量较大，商业聚集较好。房屋总层数5层，所在层数4层。

交通状况：估价对象位于宁洱县天壁路以南普洱小镇34幢1单元401号，无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以汽车为主，出行便捷度较高，小区大门道路临城市主干道。

环境状况：估价对象所在区域位于墨江县南片新区，房地产类型以商业、住宅为主，绿化程度一般，自然环境一般。所在区域人文环境条件一般。

基础配套设施状况：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。

公共服务配套设施状况：一定距离内有酒店、学校、幼儿园。

规划限制：根据宁洱市城市总体规划，该区域规划以商业和住宅为主，估价对象作为住宅符合规划限制条件。

二、市场背景描述与分析

1、宁洱县域状况概述

宁洱哈尼族彝族自治县是中华人民共和国云南省普洱市下辖县之一。原名普洱哈尼族彝族自治县，2007年4月8日，更名为宁洱哈尼族彝族自治县，县政府驻宁洱镇。截止到2014年，宁洱县总面积3670平方公里，辖6个镇，3个乡，85个村，4个城镇社区。2010年宁洱县人口为18.57万人，各少数民族占总人口的52.56%。2013年，宁洱哈尼族彝族自治县实现生产总值（GDP）35.7亿元，三次产业结构比为25.1:39.2:35.7。

2、2017年宁洱经济概况

经济指标平稳增长，综合实力显著增强。2017年，实现地区生产总值47.39亿元，同比增长10.7%，比2012年的31.86亿元增长64%，年均增长13.2%；地方公共财政预算收入3.4亿元，同比增长6%，比2012年的2.4亿元增长43.6%，年均增长9.5%；规模以上固定资产投资55.47亿元，同比增长22.1%，比2012年的24.75亿元增长124%，年均增长22.4%；规模以上工业增加值7.1亿元，同比增长9.5%，比2012年的5.2亿元增长21.4%，年均增长4.8%；社会消费品零售总额12.28亿元，同比增长11.7%，比2012年的7.64亿元增长64.7%，年均增长12.6%；城镇、农村常住居民人均可支配收入分别达26014元、9007元，同比增长9.1%、10.9%，比2012年的18863元、5013元增长38.4%、79.7%，年均增长8.5%、15.8%；金融机构存、贷款余额分别为58.61亿元、34.18亿元，同比增长28%、15.1%，比2012年的30.9亿元、21.4亿元增长98.7%、59.6%，年均增长17.4%、12.4%。

三、最高最佳利用分析

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。

四、估价方法适用性分析

房地产估价的常用方法有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法。

本项目的估价技术思路与方法：由于作为较为成熟的成套住宅用途房地产，其利润率及其他参数与范围内供需情况及其他相关综合因素关系密切，成本法测算出的价值不能充分体现其市场价值，故本次估价不可采用成本法；其次，估价对象为已开发房地产，亦不宜采用假设开发法进行估价；再次，虽然委估对象同一供需范围内相似档次、类型、用途的房地产有出租情况，但作为成套住宅用途的房地产，在使用收益法求取估价结果时，采用的收益还原率无法精确的利用市场提取法获得，故本次估价不宜采用收益法估价；最后，考虑此次估价对象为成套住宅用途，在市场上挂牌或成交案例较多，且所在区域周边楼盘目前仍有在售房源，根据我们对估价对象同一区域类似房地产交易案例的调查，可采用市场比较法对估价对象进行估价。

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、市场状况、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

五、估价测算过程

采用比较法估算房地产价格

本次估价确定采用比较法中的直接比较法进行各因素对比，分别得出交易情况修正系数、交易日期调整系数、区位状况调整系数及实物状况调整系数，然后运用各项因素调整系数连乘式计算比准价格，最终确定估价对象评估价格。

比较法估算房地产价格的计算公式为：

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

(1) 估价思路

遵循比较法可比实例的选取原则，根据注册房地产估价师掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与估价对象处于同一供求范围内，并与估价对象有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地状况修正，求取估价对象的比准价格。

(2) 选择可比实例

可比实例收集：数量不少于三个，来源于房屋中介、二手房交易网、房地产报刊信息、实地和电话调查、我公司内部数据库等，真实可靠，依据充分。

根据估价人员对与估价对象处于同一地区内的类似房地产进行市场调查，筛选出位置相似，用途、结构、权利性质相同且规模、档次相当的三个可比实例。具体情况详见下表：

可比实例基本情况表

基本状况	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落	普洱小镇	普洱小镇	普洱小镇	普洱小镇
交易单价（元/m ² ）	-	4,965.24	4,800.75	4,204.55
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
交易状况	正常	正常	正常	正常
交易日期	-	2019.4	2019.4	2019.4
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
装饰装修	中装	精装	精装	精装
建成年代	2012 年	2012 年	2012 年	2012 年
所在楼层/总层数	4/5	2/5	3/5	4/5
朝向	南北	东南	南北	东西
建筑面积（m ² ）	132.91	100.70	138.52	132.00
建筑结构	框架	框架	框架	框架

(3) 比较因素的选择

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素。通过对估价对象与三个可比实例进行各自特点的分析，本次估价选择了交易日期、交易情况、区位、实物、权益状况等因素进行比较，具体详见下表：

比较因素条件说明表

估价对象及可比实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
坐落		普洱小镇	普洱小镇	普洱小镇	普洱小镇
交易日期		-	2019.4	2019.4	2019.4
交易状况		正常	正常	正常	正常
建筑面积 (m ²)		132.91	100.70	138.52	132.00
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
建筑结构		框架	框架	框架	框架
所在楼层/总层数		4/5	2/5	3/5	4/5
交易总价 (万元)		-	50.00	66.50	55.50
交易单价 (元/m ²)		-	4,965.24	4,800.75	4,204.55
区 位 状 况	地理位置	好	相当	相当	相当
	居住聚集度	较繁华	相当	相当	相当
	道路通达度	较通达	相当	相当	相当
	交通便捷度	较便捷	相当	相当	相当
	交通管制	无	相当	相当	相当
	停车方便程度	方便	相当	相当	相当
	环境质量	较好	相当	相当	相当
	景观	较好	相当	好于	相当
	基础设施	较完善	相当	相当	相当
	公共服务设施	一般	相当	相当	相当
	教育配套设施	一般	相当	相当	相当
	南北	南北	差于	相当	差于
楼层	4/5	差于	好于	相当	
实 物 状 况	建筑结构	钢混	相当	相当	相当
	建筑面积	适中	相当	相当	相当
	建成年代	2012年	相当	相当	相当
	室内净高	标准层高	相当	相当	相当
	通风采光	良好	相当	相当	相当
	噪音程度	无	相当	相当	相当
	户型结构	三室两厅	相当	相当	相当
	小区规模	适中	相当	相当	相当
	建筑质量	较大	相当	相当	相当
	装 修	中装	好于	好于	好于
设施设备	完善	相当	相当	相当	

	物业管理	管理完善	相当	相当	相当
	新旧程度	八成新	相当	相当	相当
权益状况	土地剩余使用年限	—	相当	相当	相当
	城市规划限制条件	较好	相当	相当	相当
	共有情况	无	相当	相当	相当
	出租或占用情况	自用	相当	相当	相当
	他项权利设立情况	无	相当	相当	相当
	其他特殊情况	无	相当	相当	相当

(4) 比较因素条件指数的确定

比较因素条件指数表

估价对象及可比实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
坐落		普洱小镇	普洱小镇	普洱小镇	普洱小镇
交易日期		—	2019. 4	2019. 4	2019. 4
交易状况		正常	正常	正常	正常
建筑面积 (m ²)		132. 91	100. 70	138. 52	132. 00
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
建筑结构		框架	框架	框架	框架
所在楼层/总层数		4/5	2/5	3/5	4/5
交易总价 (万元)		—	50. 00	66. 50	55. 50
交易单价 (元/m ²)		—	4, 965. 24	4, 800. 75	4, 204. 55
交易情况修正系数		1. 0000	1. 0000	1. 0000	1. 0000
交易日期调整系数		1. 0000	1. 0000	1. 0000	1. 0000
区位状况	地理位置	100	100	100	100
	居住聚集度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	交通管制	100	100	100	100
	停车方便程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	景观	100	100	102	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	朝向	100	98	100	98
	楼层	100	99	102	100
区位状况调整系数		1. 0000	1. 0307	0. 9612	1. 0204
实物	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100

状 况	建成年代	100	100	100	100
	室内净高	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	噪音程度	100	100	100	100
	户型结构	100	100	100	100
	小区规模	100	100	100	100
	建筑质量	100	100	100	100
	装 修	100	102	102	102
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	实物状况调整系数	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
权 益 状 况	土地剩余使用年限	100	100	100	100
	城市规划限制条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	出租或占用情况	100	100	100	100
	他项权利设立情况	100	100	100	100
	其他特殊情况	100	100	100	100
	权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

比较因素条件指数表取值说明如下：

(1) 交易情况修正：根据对可比案例的调查了解，可比案例均为正常交易，因此无须对交易情况进行修正。

(2) 交易时间修正：可比案例交易时间均为价值时点三个月以内，根据对估价对象所在区域近期房地产市场的调查了解，房地产市场发展平稳，近期房地产价格保持基本稳定，因此，本次估价不对交易时间进行修正。

(3) 区位、实物、权益状况修正系数

区位状况修正

①区域功能定位：将区域规划功能定位为商业、办公、居住、工业四种主要发展方向定为四个级别，以估价对象所在区域规划发展方向指数为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

②商服繁华度：分为繁华度高、较高、一般、较低、低五个级别，将估价对象所在区域繁华度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动

幅度为 1-5;

③交通便捷度：将交通便捷分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象交通便捷度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5;

④公共设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，以估价对象公共设施完善度设为 100, 各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5;

⑤基础设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，以估价对象基础设施完善度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5;

⑥楼层：根据下表进行修正

所在层次	总层数								
	八层以上	八	七	六	五	四	三	二	一
八层以上顶层	2								
八	电梯房每上升二层向上修 1%	3							
七		3	3						
六		2	2	2					
五		1	1	0	2				
四	0	3	3	2	1	-2			
三	0	2	2	3	2	2	-1		
二	-1	0	0	0	0	1	2	0	
一	-3	-2	-2	-2	-1	-1	-1	0	0

⑦朝向：根据下表进行修正

东南	东北	西南	西北	东西	南北
1%	-1%	0%	-2%	0%	2%

⑧环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象所在区域环境

质量指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

实物状况

①新旧程度：依据建筑新旧程度，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，因素指数变动幅度为 1-10；

②建筑结构：依据建筑结构的造价、耐久度、牢靠度，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，因素指数变动幅度为 1-10；

③设施设备：分为完善、较完善、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

④建筑面积：分为大、较大、适中、较小四个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑤采光、景观：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑥物业管理：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑦空间布局：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑧室内装修：分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯五个级别，以估价对象室内装修指数设为 100，各比较案例与之比较，因素指数变动幅度为 1-5；

权益状况

①规划条件：城市规划对估价对象及可比案例所在地有明确规划限制的应考虑规划限制对房地产价值的影响，分为有特殊规定、无特殊规定两种。以估价对象所在地有无城市规划限制为 100，若比较案例规划限制情况与之不同，则上修（无特殊规定）或下修（有特殊规定），修正幅度视规划限制的程度而定，一般为 5-10 之间；

②剩余使用年期限制：指根据调查了解物业土地剩余使用年限，并根据其对物业价

值的影响程度分为 60-70 年、50-60 年、40-50 年、30-40 年、30 年以下五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

③共有权：根据估价委托人提供的房地产证资料以及估价人员调查确定估价对象及可比案例是否存在共有权，共有权人数、共有权人关系、所占份额的具体情况以及共有与非共有情况下对房地产价值的影响做适当修正。

④租约限制：根据委托人提供的资料以及估价人员调查确定估价对象及可比案例是否受租约限制，受租约限制的物业在市场上的流通性稍差，视租约限制的具体情况以及租约水平与市场水平间的差异做适当修正。

⑤抵押、查封、产权清晰、拖欠税款限制：根据估价方提供的房地产证资料以及估价人员调查确定估价对象是否处于抵押状态，已抵押的物业涉及到法定优先受偿款的问题，视抵押物业变现时将被扣掉的法定优先受偿款的具体值确定修正幅度。

(5) 编制比较因素修正系数表并计算估价对象比准价格（见下表）

比较因素修正系数表

比较因素	普洱小镇	普洱小镇	普洱小镇
交易单价（元/m ² ）	4965.24	4800.75	4204.55
交易情况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况调整系数	1.0307	0.9612	1.0204
实物状况调整系数	0.9804	0.9804	0.9804
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
综合调整系数	1.0105	0.9423	1.0004
比准价格	5017.40	4523.85	4206.23
评估单价(元/m ²)	4580		

经测算，上述三个可比实例与估价对象位于类似区域内，其相似程度较高，比较价格差异不大，故本次估价取三个比较价格的简单算术平均值作为最终评估结果，即：

估价对象的评估单价=(5017.40 +4523.85+4206.23) ÷ 3=4580 元/m²。（取整至十位）

估价对象评估总价值

总价=估价对象建筑面积×估价对象评估单价

=132.91 m² × 4580 元/m²

=608,728.00 元（取整至元）

六、估价结果确定

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 factors 进行分析，采用比较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 07 月 05 日的市场价值为：

总价：¥608,728.00元；大写陆拾万零捌仟柒佰贰拾捌元整（取整至元）。

单价：¥4580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	合同编号	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	肖永萍	宁洱县天壁路以南普洱小镇 34 幢 1 单元 401 号	普洱小镇（住宅）34 幢 1 单元 401 号房	4/5	框架	住宅	132.91	4580	608,728.00
合 计							132.91	-	608,728.00

特别提示：委托人在使用本报告时，务必请注意本估价报告中的估价假设和限制条件，若要了解本次估价的测算过程，需认真阅读本估价报告的全部内容。

附 件

附件一、估价对象实地查勘照片；

附件二、估价对象位置示意图；

附件三、司法鉴定委托书；

附件四、估价委托人提供的《房屋测绘技术报告书》、《商品房购销合同》复印件；

附件五、云南静优房地产土地资产评估有限公司营业执照及估价资质证书复印件；

附件六、云南静优房地产土地资产评估有限公司注册房地产估价师资格证书复印件。