



5、本估价报告自出具之日起有效期为一年，即自 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日内有效。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价，特请报告使用者注意。

6、报告中所使用的币种为人民币。

第三部分 估价结果报告

(一)、估价委托人

委托人：澜沧拉祜族自治县人民法院

(二)、房地产估价机构

估价单位：昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：张文江

资质等级：贰 级

证书编号：云建房证估字第 132 号

联系电话：0871-63603587、0871-63642071（传真）

单位地址：昆明市西山区前卫西路润城小区一区 12 幢 2403 室

(三)、估价目的

为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四)、估价对象概况

1、名称及财产范围：估价对象为澜沧县思澜公路至澜沧入口处右侧菊香园小区 A 幢 5-1 室房地产，本次估价范围包括建筑物及其所分摊土地面积的房地合一价值，房屋所有权及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施等在内的一切附属物价值。不包含债权债务，特许经营权。





2、估价对象概况：

项目	澜沧县思澜公路至澜沧入口处右侧菊香园小区A幢5-1室			
位置	位于澜沧县城东片区思澜公路以北，伴山观澜斜对面处，距离县城中心区约1.5km。			
四至	东至	空地（坡地）	南至	思澜公路
	西至	云南小松澜沧服务站	北至	简易砖木厂房
所有权人	唐建惠		共有权人	单独所有
房产证号	澜沧县房权证勐朗镇字第（2013）2635号		登记时间	2013年12月25日
规划用途	住宅		房屋性质	私有
面积	173.93 m ²		建筑结构	框架结构
外墙	涂料外墙		利用现状	自用（居住）
屋顶	斜屋顶		朝向	南北朝向
楼梯间	地面地砖，墙面墙砖，顶面乳胶漆。		户型	4室2厅1厨2卫
总层数	6层（含地下1层）		所在楼层	6层
建筑年代	2013年		成新率	约91%
土地证号	澜国用（2013）第1711号		使用权人	唐建惠
地号	530828101-101-15-079-1		图号	F001010501
所有权类型	出让		使用权面积	30.48 m ²
地类（用途）	住宅		取得价格	50元/m ²
终止日期	2054年9月20日			
装饰装修	客厅：	地面铺设地砖，墙面乳胶漆（局部贴墙纸等），顶面石膏造型顶；		
	卧室：	地面铺设地砖，墙面墙纸，顶面刷乳胶漆；		
	厨房：	地面铺设地砖，墙面瓷片到顶，顶面吊顶，铝塑板镶面灶台；		
	卫生间：	地面铺设地砖，墙面瓷片到顶，顶面吊顶，洁具有蹲坑、洗手盆等；		
	门、窗等：	防盗门，塑钢窗、水晶灯及普通照明，管线暗敷、水电卫设施齐全，并且使用状况良好。		
设施设备	有水、电、卫、通信及消防等			
	供气、供热	电炊、太阳能热水器		
	内环境	一般	物业管理	一般
	泊车条件	设有地下车库及露天停车位，停车供需情况较好，停车方便度较高。		
	道路及交通便捷度	思澜公路为交通主干道，无公交线路经过，道路通达度相对较好，交通便捷度相对一般。		
	配套设施	估价对象所处区域市政条件完善程度一般，能基本满足日常生活的需求。周边有医院、学校、小型商店等生活服务设施，管理一般。		
	周围环境	估价对象所处区域内自然环境、人文环境及景观等良好，基本无噪音，无空气污染。		
备注	-			





3、其他状况：

项 目		内 容
限制 权利 状况	类型	查封
	查封业务宗号	CLC20181106001
	查封部门	澜沧拉祜族自治县人民法院
	查封时间	2018-11-06
他项 权利 状况	抵押权人	澜沧县农村信用合作社
	抵押业务宗号	TLC20140123004
	抵押时间	2014-01-23
	他项权证证号	-

(五)、价值时点

1、本次估价目的的价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日 2019 年 7 月 23 日，估价中的一切取价标准为价值时点的有效价格标准。

2、此次价值日期的确定，主要依据委托方向我公司提出对估价对象估价的委托，以及本公司评估人员会同委托方相关人员对估价对象实地查勘的日期。

3、本次房产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以此日之委托方提供的资料、外部经济环境以及市场情况等有关资料为依据。

(六)、价值类型

估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的房地产公开市场价值。

(七)、估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用及谨慎原则等技术性原则。

1、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的原则。

2、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的原则。





3、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的原则。

4、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或价格偏差在合理范围内的原则。

5、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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

(八)、估价依据

1、法律、法规和政策文件：

- (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)、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- (4)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5)、《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》；
- (6)、《中华人民共和国担保法》；
- (7)、《中华人民共和国城乡规划法》；
- (8)、《城市房地产开发经营管理条例》；
- (9)、《云南省城市房地产开发交易管理条例》；
- (10)、《中华人民共和国房产税暂行条例》；





- (11)、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (12)、云南省人民政府和云南省建设厅、国土资源厅颁发的有关文件；
- (13)、普洱市人民政府、普洱市住房和城乡建设委员会、普洱市国土资源局颁发的有关文件。

2、技术依据

- (1)、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- (2)、《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013)。

3、委托方提供资料

- (1)、《司法鉴定委托书》；
- (2)、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等复印件
- (3)、与本次估价相关的其他资料。

4、受托估价方掌握的有关资料

- (1)、《澜沧县房产管理局档案摘抄表》、《土地登记卡》等相关资料；
- (2)、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料；
- (3)、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- (4)、估价对象所在地统计资料；
- (5)、估价对象所在地城市规划资料；
- (6)、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；
- (7)、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
- (8)、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；



(9)、估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片；

(10)、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口、房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料。

(九)、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本报告根据估价对象的特点及项目的实际情况，委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘察和市场调查，结合估价目的，选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价并得出估价对象价值。

区域内房地产市场交易较为活跃，近期类似房地产的市场交易案例也相对较多，因此本次评估首选比较法进行测算；同时待估房地产均具有较强的收益性，因此在首选比较法的同时也选用收益法进行估价测算；通过两种方法综合比较分析，选取相应权数，最后求取房地产的评估结果。

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

采用比较法估价的技术路线为：选取在同一供求范围内并在估价时点近期的交易案例作为比较对象，对其进行一般因素、交易情况、时间因素、区域因素和个别因素修正，求取房地产的比准价格。

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×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

收益法是预测估价对象未来收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数





将未来收益转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用收益法一般分为下列 5 个步骤：①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；②预测估价对象的未来的收益期或持有期；③采用适合的方法求取未来净收益或持有期末的房地产转售收益；④求取报酬率或资本化率、收益乘数；⑤选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

根据估价对象现状发展趋势，本次估价采用预测估价对象在未来持有 5-10 年，持有期间收益按一定比例增长，然后在持有期末进行房地产转售来进行估价。

$$\text{公式： } V = \frac{A}{R-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^n \right] + \frac{V_n}{(1+R)^n}$$

V: 收益价格;

A: 净收益;

R: 报酬率;

g: 持有期收益增长率;

V_n : 持有期末转售收益;

n: 持有期限。

(十)、估价结果

根据估价目的及估价对象的特点，遵循估价原则，结合市场状况，采用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经估价人员实地查勘及市场调查，详细分析影响房地产价格的各项因素并进行专业的测算和判断，完成了法定的估价程序，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 23 日市场总价值为 ¥632,409 元，大写人民币陆拾叁万贰仟肆佰零玖元整，面价单价为 3,636 元/m²。

