

房地产市场价值估价报告

估价报告编号：保山中瑞公司（2019）房（估）字第N011号

项目名称：兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：云南省怒江傈僳族自治州中级人民法院

估价机构：保山市中瑞房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：许成玉（注册号：4420070104）

崔宁宁（注册号：5320180037）

估价报告出具日期：2019年07月12日

致估价委托人函

云南省怒江傈僳族自治州中级人民法院：

承蒙委托，我公司按照《中华人民共和国城市房地产管理法》和《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准的规定，对杨兴雄所属，位于兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅房地产进行了评估，为贵方确定房地产市场价格提供参考依据。

我公司依照上述国家规定的法律法规及技术标准，根据估价目的，按照规定估价程序，对估价对象进行了实地勘察、核实，通过专业分析、测算和判断，计算出评估结果。在满足全部估价假设和限制条件下，采用比较法确定估价对象在价值时点（2019 年 07 月 12 日）的房地产市场价值为人民币¥495869.00 元，大写：肆拾玖万伍仟捌佰陆拾玖元整。房地产估价结果一览表如下：

兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅房地产市场价值估价报告

房地产估价结果一览表

房号	地址	不动产权证编号	设计用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	价值 (元)	备注
1	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室	兰坪县房权证金顶镇字第 00810224 号	住宅	钢筋混凝土结构	150.72	3290.00	495869.00	已装修
合计					150.72		495869.00	

估价详细内容请见后附的《估价结果报告》及《估价技术报告》。

特此函告

法人代表：

保山市中瑞房产土地评估有限公司

2019 年 07 月 12 日

目 录

致估价委托人函.....	- 1 -
注册房地产估价师声明.....	- 2 -
估价的假设和限制条件.....	- 3 -
一、假设条件.....	- 3 -
二、限制条件.....	- 4 -
估价结果报告.....	- 6 -
一、估价委托人.....	- 6 -
三、估价目的.....	- 6 -
四、估价对象.....	- 6 -
五、价值时点.....	- 9 -
六、价值类型.....	- 9 -
七、估价原则.....	- 10 -
八、估价依据.....	- 11 -
九、估价方法.....	- 12 -
十、估价结果.....	- 12 -
十一、注册房地产估价师.....	- 12 -
十二、实地查勘期.....	- 13 -
十三、估价作业日期.....	- 13 -
十四、房地产变现能力分析.....	- 13 -
估价报告.....	- 16 -
一、估价对象描述与分析.....	- 16 -
二、市场背景描述与分析.....	- 19 -
三、估价对象最高最佳利用分析.....	- 20 -
四、估价方法适用性分析.....	- 22 -
五、估价结果确定.....	- 22 -
附 件.....	- 24 -

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、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。

五、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师许成玉于 2019 年 07 月 12 日对本次估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
许成玉	4420070104		2019.07.12
崔宁宁	5320100037		2019.07.12

估价的假设和限制条件

一、假设条件

1、一般性假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《土地使用权证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整的。

(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使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

(4) 本次评估所采用的公开市场价值为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，基于以下假设：

- 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、知晓市场行情；
- 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。

(5) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使

用权。

(6) 委托方合法取得土地使用权及房屋所有权，并以所确认的房屋、土地用途评估估价对象的价值。

(7) 估价对象权属明晰，未设立过任何抵押、担保，且不存在、不涉及任何法律纠纷。

2、特殊类假设

(1) 未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2010 年，装修年份为 2010 年，本次估价房屋年份以实际调查为准。

(2) 背离事实假设：无

(3) 不相一致假设：无

(4) 依据不足假设：无

二、限制条件

1、本估价报告中有关证明材料由委托方负责提供，其真实性、合法性与完整性由委托方负责，评估人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

2、本估价报告的估价结论是根据委托方提供的有关资料和要求，对估价对象基于价值时点状况的评估，该结论仅限于为委托方确定房地产市场价格提供参考依据，不能用做其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、估价报告的使用期限原则上自完成估价报告之日起一年，即

自 2019 年 07 月 12 日起至 2020 年 07 月 11 日,过期本报告自行失效。有效期内若房地产市场或估价对象状况变化较大时,估价报告结果应进行及时调整或聘请评估公司进行重新评估。

4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇自然力和其他不可抗力对估价结论的影响,估价结果为房地产市场价格,未考虑快速变现等处分方式带来的影响,在此提醒报告使用者注意。

5、未经我公司书面同意,本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向委托方、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供。本估价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,也不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章,作为一个整体时有效,复印件无效。

7、本报告附件是本报告的重要组成部分,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,本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,差错部分无效,请及时通知本公司进行更正。

9、本估价报告由保山市中瑞房产土地评估有限公司负责解释。

10、本估价机构提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价的假设和限制条件》。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：云南省怒江傈僳族自治州中级人民法院

二、房地产估价机构

估价单位：保山市中瑞房产土地评估有限公司

估价机构资质级别：叁级

资格证书编号：云建房证估字第 156 号

法人代表：杨艳红

联系电话：0875-2138199 0886-3565666

单位地址：云南省保山市腾冲市腾越镇山源社区城南小区 8 号临
街 12-13 号

三、估价目的

为确定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅，包括分摊土地、房屋建筑及室内装饰装修。

（二）估价对象实物状况

估价对象实物状况见下表：

兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅房地产市场价值估价报告

土地状况	四至	东	人民路	南	小区道路	用途	住宅		
		西	小区道路	北	沧江路	土地面积	-平方米		
	土地形状	规则方形			地形	一般			
	地势	平坦			开发程度	五通一平			
建筑物状况	建筑面积	150.72 平方米			建筑结构	钢筋混凝土			
	建筑规模	适中			用途	住宅			
	建筑功能	用途功能满足			层高(米)	2.8			
	朝向	东西			外观	条式布局, 造型一般			
	工程质量	合格							
	总楼层	局五			评估楼层	4			
	装饰装修		地面	墙面	天棚	门窗	灯具	其它	
		4 楼	瓷砖	乳胶漆	石膏造型 吊顶	防盗门/ 铝合金窗	工艺灯	-	
		楼梯	水泥地面	乳胶漆	毛坯	无	无	-	
		卫生间	瓷砖	瓷砖	普通石灰 粉刷	塑钢门	吸顶灯	洁具	
		外墙面	外墙涂料		楼梯间	乳胶漆			
	设施设备	水电	齐全		电梯	无			
		煤气	无		消防	齐全			
		其它设备	-						
使用维护	建成时间	2010 年		装修时间	2010 年				
	使用状况	使用中		维护保养	一般				
	物业管理	一般							
完损状况	功能磨损	满足使用功能		成新率	8.7 成				

(三) 估价对象权属状况

1、土地权属登记状况见下表:

土地坐落	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室		
土地使用权人	杨兴雄	土地使用证号	-
地号	-	图号	-

兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅房地产市场价格价值估价报告

地类（用途）	住宅	取得价格	-
使用权类型	出让	终止日期	-年-月-日
使用权面积（m ² ）	-	分摊面积（m ² ）	-

2、房屋权属登记状况见下表：

房屋坐落	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室		
房屋所有权人	杨兴雄	房屋所有权证号	兰坪县房权证金顶镇字第 00810224 号
房屋共有人	无	房屋共有权证号	-
建筑面积（m ² ）	150.72	规划用途	住宅
登记时间	2010 年 09 月 16 日	房屋性质	-
房屋总层数	5	房屋所在层	4
他项权利摘要及附记	住宅		

（四）估价对象区位状况

估价对象区位状况见下表：

		区位状况描述	
位置 状况	坐落	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室	
	方位	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室	
	与重要场所距离	-	
	临街状况	临沧江路、人民路	
	朝向	东西	
	楼层	4	
交通 状况	道路 状况	主干道	沧江路
		次干道	人民路
	出入可 利用交 通工具	公交站 点	无
		地铁 站点	无
		的士 站点	无特别设定，招手可停
交通管制	无		

	停车方便程度	公共停车位	
外部 配套 设施 状况	基础设施	五通 通路、供水、排水、通电、通讯	
	公共 设施	生活 购物	东方家园一站式购物广场
		文化 教育	兰坪县民族中学、兰坪第一中学、海源中学、兰坪自治县城区第一完全小学等
		医疗 卫生	兰坪县人民医院、兰坪万和医院、兰坪县中医院
		金融 服务	中国工商银行(兰坪支行营业室)、中国农业银行(兰坪县支行营业室)、中国建设银行等
		餐饮 娱乐	洋芋西施、三江风味园、拉井风味小吃、通宝网城、铎都大酒店等
运动 休闲	玉屏公园、兰坪县中心广场		
环境 状况	自然环境	空气质量较好、临街噪声污染一般	
	人文环境	-	
	景观	-	

五、价值时点

价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日 2019 年 07 月 12 日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2019 年 07 月 12 日的市场价值。

房地产市场价值等于估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值扣除注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的余额。

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。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律法规规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、拖欠的建筑工程价款和其他法定优先受偿款，但不包括为实现抵押权而发生的诉讼费用、估价费用、拍卖费用以及营业税及附加等费用和税金。

七、估价原则

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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

（五）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。

（六）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

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《城市房地产抵押管理办法》；
- 6、《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房【2006】8号）；
- 7、《商业银行房地产贷款风险管理指引》。

(二) 本此估价采用的技术规程

- 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、《房地产抵押估价指导意见》。

(三) 委托方提供的有关资料

- 1、估价委托协议书；
- 2、委托方提供的产权资料及其他法律性文件、相关资料；

(四) 估价机构掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获取的资料。

九、估价方法

根据国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料，由于估价对象所在区域较为成熟，其市场化程度较高，商业用途的房地产交易案例容易搜集，故确定采用比较法进行估价。

比较法是根据替代原理，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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定位于兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅在价值时点的房地产市场价值为人民币¥495869.00 元，大写：肆拾玖万伍仟捌佰陆拾玖元整。

估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币¥495869.00 元，大写：肆拾玖万伍仟捌佰陆拾玖元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
许成玉	4420070104		2019.07.12

崔宁宁	5320100037		2019.07.12
-----	------------	--	------------

十二、实地查勘期

2019 年 07 月 12 日

十三、估价作业日期

2019 年 07 月 12 日至 2019 年 7 月 12 日。

十四、房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，较快将房地产转换为现金的可能性。一般需从以下几方面进行分析：

（一）通用性分析

所谓通用性，是抵押房产是否常见和普遍适用。一般而言，凡是常见和越是普遍适用的房产，即通用性越强，市场流动性越强，一旦进行处置，受众面广（市场上可能的购买者多），易于处置和变现，变现能力也越强。反之亦然。估价对象为住宅物业，区域市场同类物业较多，市场流动性好，易于处置和变现，通用性较好。

（二）独立使用性分析

独立使用性就是能否单独地使用而不受限制。一般来说，独立使用性越差的房产，越妨碍房产的使用，变现能力就越弱。估价对象为整栋物业中的个别单元，须依赖相关的配套用房、设备以及其他层公共空间、通道方可使用，单独使用性相对一般。

（三）可分割转让性分析

房产的可分割转让性是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。容易分割转让的房产，变现能力相对较强，主要的原因是因为价值量大变现能力弱。估价对象为成套单元住房，不可分割转让。

（四）房产的价值大小分析

一般地说，价值越大的房产，购买所需的资金越多，越不容易找到买家，变现能力自然越弱。估价对象价值量总额大，变现能力一般。

（五）变现时间长短

估价对象为住宅物业，各区域市场同类物业市场交易及拍卖市场成交较多。估价对象面积较大，不易变现，变现时间约 3-5 个月。

（六）变现可能产生的费用

估价人员通过对怒江州房产司法拍卖处置及二手房交易税费调查了解，在房产变现时卖方主要承担的税费见下表。

	税（费）项目	参考费率	备注
处置费用	拍卖公司佣金	按拍卖成交价 3-5%	
	底价评估费	按评估价 5‰	
	律师费	按评估价 5-7%	
	诉讼费	按国家规定收取	
	执行费	按国家规定收取	
交易税费	营业税	按拍卖成交价 5%	1、普通住宅满 2 年（含）免征，未满 2 年全征； 2、非普通住宅满 2 年（含）差额征收，未满 2 年全征。
	城市维护建设税	按营业税 7%	
	教育费附加	按营业税 3%	
	地方教育费附加	按营业税 1%	
	印花税	按拍卖成交价 0.25‰	住宅暂免
	所得税	按拍卖成交价 1%	住宅满 2 年且唯一免征，非住宅全征
	土地增值税	按拍卖成交价 1%	住宅免征
	转让手续费	6 元/平方米	买卖双方各承担一半

（七）变现时变现价值与市场价值的差异程度分析

如采用法院委托拍卖方式进行变现处置，根据《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（法释【2009】16号）》，规定拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价，未经评估的，保留价由人民法院参照市场价确定，并应当征询有关当事人的意见。

由于房地产为大宗物品，一旦抵押权清偿因短期变现，难以找到合适的买家，势必造成抵押物价值减损。经市场调查发现，如采用委托拍卖或变卖等其他快速变现处理方式进行处理，在其交易过程中容易受市场状况、交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素的影响，其最可能实现的交易价格一般比评估的市场价值要低。

根据估价对象所在区域的房地产市场状况，估价对象如在价值时点采用拍卖或变卖的方式短期强制处分，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，通常最可能实现的拍卖价格为评估价的 70%。

（六）清偿顺序

根据《物权法》的规定，同一房地产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押房地产所得的价款依照以下规定清偿：抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿；顺序相同的，按照债权比例清偿；抵押权已登记的先于未登记的受偿；抵押权未登记的，按照债权比例清偿。清偿款支付处置抵押房地产的费用、交纳交易税费、偿还法定优先受偿款、偿还抵押权人（或债权人）的债权本息及违约金、赔偿由

债务人违反合同而对抵押权人造成的损害，余款交还抵押人。

估价报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

		区位状况描述		
位置 状况	坐落	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室		
	方位	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室		
	与重要场所距离	-		
	临街状况	临沧江路、人民路		
	朝向	东西		
	楼层	4		
交通 状况	道路 状况	主干道	沧江路	
		次干道	人民路	
	出入可 利用交 通工具	公交站 点	无	
		地铁 站点	无	
		的士 站点	无特别设定，招手可停	
	交通管制		无	
	停车方便程度		公共停车位	
外部 配套 设施 状况	基础 设施	五通	通路、供水、排水、通电、通讯	
	公共 设施	生活 购物	东方家园一站式购物广场	
		文化 教育	兰坪县民族中学、兰坪第一中学、海源中学、兰坪自治县城区第一完全小学等	
		医疗 卫生	兰坪县人民医院、兰坪万和医院、兰坪县中医院	
		金融 服务	中国工商银行(兰坪支行营业室)、中国农业银行(兰坪县支行营业室)、中国建设银行等	
		餐饮	洋芋西施、三江风味园、拉井风味小吃、通宝网城、锌都大酒店等	

兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅房地产市场价值估价报告

	娱乐	玉屏公园、兰坪县中心广场
	运动 休闲	
环境 状况	自然环境	空气质量较好、临街噪声污染一般
	人文环境	-
	景观	-

(二) 估价对象实物状况描述与分析

土地 状况	四至	东	人民路	南	小区道路	用途	住宅		
		西	小区道路	北	沧江路	土地面积	-平方米		
	土地形状	规则方形			地形	一般			
	地势	平坦			开发程度	五通一平			
建筑 物 状况	建筑面积	150.72 平方米			建筑结构	钢筋混凝土			
	建筑规模	适中			用途	住宅			
	建筑功能	用途功能满足			层高(米)	2.8			
	朝向	东西			外观	条式布局, 造型一般			
	工程质量	合格							
	总楼层	局五			评估楼层	4			
	装饰装修		地面	墙面	天棚	门窗	灯具	其它	
		4 楼	瓷砖	乳胶漆	石膏造型 吊顶	防盗门/ 铝合金窗	工艺灯	-	
		楼梯	水泥地面	乳胶漆	毛坯	无	无	-	
		卫生间	瓷砖	瓷砖	普通石灰 粉刷	塑钢门	吸顶灯	洁具	
		外墙面	外墙涂料		楼梯间	乳胶漆			
	设施设备	水电	齐全		电梯	无			
		煤气	无		消防	齐全			
		其它设备	-						
使用维护	建成时间	2010 年		装修时间	2010 年				
	使用状况	使用中		维护保养	一般				
	物业管理	一般							
完损状况	功能磨损	满足使用功能		成新率	8.7 成				

(三) 估价对象权属状况描述与分析

1、土地权属登记状况描述

土地坐落	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室		
土地使用权人	杨兴雄	土地使用证号	-
地号	-	图号	-
地类(用途)	住宅	取得价格	-
使用权类型	出让	终止日期	-年-月-日
使用权面积(m ²)	-	分摊面积(m ²)	-

2、房屋权属登记状况见下表：

房屋坐落	兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室		
房屋所有权人	杨兴雄	房屋所有权证号	兰坪县房权证金顶镇字第 00810224 号
房屋共有人	无-	房屋共有权证号	-
建筑面积(m ²)	150.72	规划用途	住宅
登记时间	2010 年 09 月 16 日	房屋性质	-
房屋总层数	5	房屋所在层	4
他项权利摘要及附记	住宅		

3、估价对象权益状况分析

权益类型		权益状况现状	权益分析
权利性质	土地	出让国有土地使用权	经调查该项目为住宅，土地为国有出让用地。估价对象为完全产权，权属明晰，无权益限制情况。
	房屋	房屋所有权	
规划限制		无限制	
共有权		无	
租赁权		无	
相邻关系	通风	良好	

	采光	良好
	日照	良好
	受其他不利影响	无
地役权		无

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势和相关政策简况

2012 年是房地产政策调控最为严厉的时期，调控力度较大，全年怒江州房地产市场在土地开发节奏放缓，资金面略微放松，资金使用成本略有下降，地方政府出台限购措施继续执行等政策调控下，四季度房地产市场出现了稳中微升的局面。

2013 年全国房地产市场超预期，几乎所有的城市（温州等除外）房价都出现了大幅上涨，房地产销售额和投资额都创历史新高，双双超过 8 万亿元。

2014 年随着城镇居民人均住房面积及每年新增的住房数量大幅增加，中国房地产市场出现了过剩，部分城市尤其是部分中小城市的住房出现严重的供大于求并且由于影子银行风险暴露，财税政策整体步入了“去杠杆”的进程，楼市繁荣将难以为继。

2015 年 3 月政府相继出台了“个人转让两年以上住房免征营业税”、“二套房贷款首付比例降至四成”及“存款准备金率及贷款利率下调 0.25 个百分点”的政策，以提振目前低迷的房地产市场。

（二）房地产市场总体状况

根据中国房地产指数系统百城价格指数对 100 个城市新建住宅的全样本调查数据：2015 年 6 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价

为 10522 元/平米，环比微跌 0.01%，跌幅较上月缩小 0.14%；同比下跌 3.46%，跌幅扩大 0.27%。从涨跌城市个数看：39 个城市环比上涨，60 个城市环比下跌，1 个城市持平。

（三）怒江州住宅市场状况

虽然“连续降准释放出来的资金利好，在一定程度上降低了房地产企业的成本压力，不过对于购房者来说，市场本身的需求可释放空间并不明显，这也导致观望本身严重。

在 3·30 新政实施后，在一份市场调查中，表示“继续观望”的市民占比超过了 50%。这也印证了目前市场的不确定性。

综上所述，我们判断：

1、从长期来看，中国的城市化速度不断加快，大批人口流入城市，市场的需求很大。政府垄断和限制性的土地供给方式导致土地供给与住房需求的矛盾将长期存在。而且人们的消费方式结构的升级、投资理财意愿的增强等都给房地产市场的发展带来一定的支持。

2、从中期来看，房地产是国家经济的支柱产业，只要国家及地方政府对 GDP 增长的要求及方式没有较大的改变，该行业保持一定的发展依然是可以预期的。

3、新政之后，国内部分一线城市出现成交回暖，价格呈现走高的趋势，不过对于保山来说，由于缺乏产业链支撑住宅的去化率，加之高企的库存量，未来较长一段时间仍要以价换量来换取空间。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的

价值或价格为原则进行估价。

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，包括最佳的用途、规模、档次等。估价对象的最高最佳利用从以下几个方面分析：

1、最高最佳利用是在法律、法规、规章、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。对于每种潜在的利用方式，首先应判断是否为法律、法规、规章、政策和出让合同等所允许，如果不允许则不应改变其用途。

估价对象已经取得了《房屋所有权证》，证载用途为批发零售用地/商业用地，实际用途为批发零售用地/商业用地，登记用途与实际用途一致，所以估价对象用途是在法律允许范围内的最高最佳利用。

2、估价对象的各个组成部分搭配，技术上达到了最佳集约度和最佳规模且与其外部环境相协调，因此估价对象目前已是最高最佳利用。

3、在合法利用方式下，依然存在下列五种最高最佳利用前提：

(1) 保持现状前提；(2) 更新改造前提；(3) 改变用途前提；(4) 重新开发前提；(5) 上述情形的某种组合。根据估价对象的实际情况，估价人员从财务的角度判断，在上述 2-5 种利用前提下，新房地产的价值减去将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润小于现有房地产的价值，因此估价对象应以保持现状、继续利用为最高最佳利用。

综上所述，本次评估以维持估价对象现状（规模、档次等）不改变用途为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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。	预测估价对象的未来收益,然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数,将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润,然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。	求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选取理由	与估价对象规模、楼层、档次、设施完备度等相同或类似房地产交易案例较多,适宜用比较法进行评估。	由于目前房地产市场发展不平衡,估价对象类型的房地产租售比明显偏低,故不适宜采用收益法进行评估。	估价对象为现房,且改变规划的可能性基本不存在,不适宜用假设开发法进行评估。	估价对象为现房,且该类房地产市场充分活跃,不适宜用成本法进行评估。

五、估价结果确定

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,确定位于兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅在价值时点的房地产市场价值为人民币¥495869.00 元,大写:肆拾玖万伍仟捌佰陆拾玖元整。

估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币¥495869.00 元,大写:肆拾玖万伍仟捌佰陆拾玖元整。

兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室住宅房地产市场价值估价报告

房地产估价结果一览表

房号	地址	不动产权证编号	设计用途	建筑 结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	价值 (元)	备注
1	兰坪县城人 民东路江北 小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室	兰坪县房权证金顶镇字第 00810224 号	住宅	钢筋 混凝 土结 构	150.72	3290.00	495869.00	已装修
合计					150.72		495869.00	

附 件

- 一、估价对象位置示意图；
 - 二、估价对象外观和环境照片；
 - 三、估价对象内部照片；
 - 四、《房屋所有权证》复印件；
 - 五、“云南省怒江傈僳族自治州中级人民法院执行裁定书”复印件；
 - 六、委托书复印件；
 - 七、估价机构“营业执照”复印件；
 - 八、估价机构“资格证书”复印件；
 - 九、估价人员“资格证书”复印件。
-

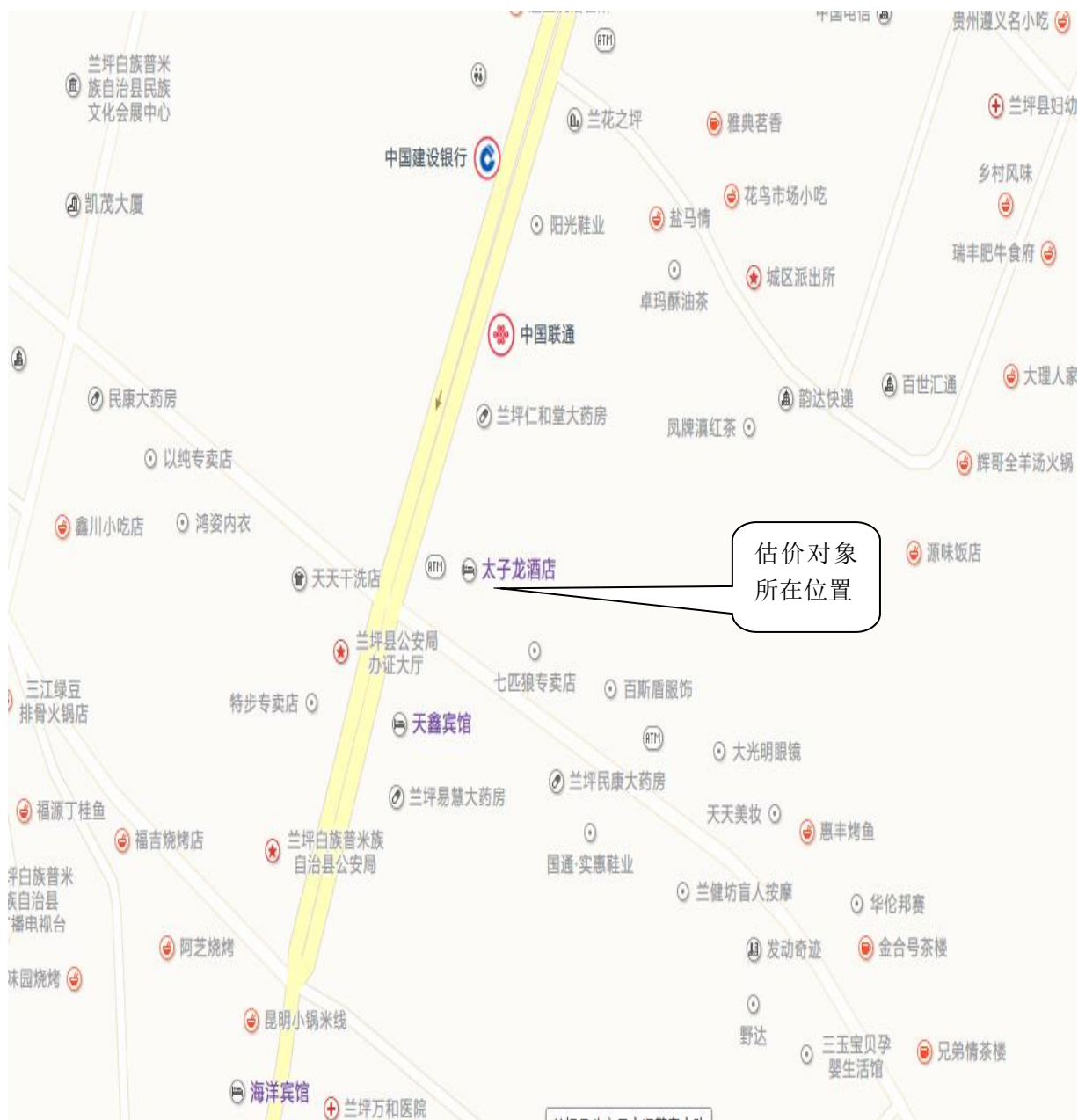
保山市中瑞房产土地评估有限公司

估价对象现场查勘区位图

估价对象：杨兴雄

勘查地址：兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室

现场查勘人员：崔宁宁



现场查勘估价对象照片

查勘时间： 2019 年 07 月 12 日

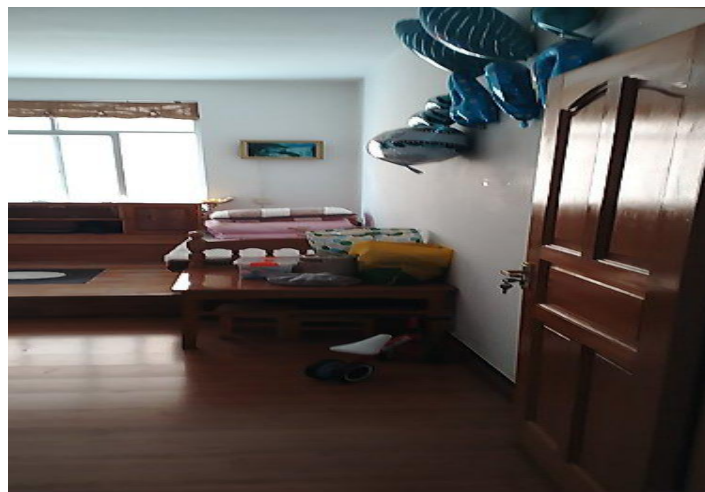
查勘地点： 兰坪县城人民东路江北小区 76 号 C 幢 3 单元 401 室（不动产权证编号：兰坪县房权证金顶镇字第 00810224 号；房屋所有权人为：杨兴雄；结构：钢筋混凝土结构；证载建筑面积为：150.72 m²。）

备注： 房屋类别住宅。

勘查人员： 崔宁宁

附图一：外部环境

附图二：内部环境



附图三：内部环境

附图四：内部环境



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91530522557791735Y

名称 保山市中瑞房产土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 云南省保山市腾冲市腾越镇山源社区城南小区8号
临街12-13号
法定代表人 杨艳红
注册资本 壹佰捌拾万元整
成立日期 2010年07月27日
营业期限 2010年07月27日 至 2030年07月27日
经营范围 房地产评估, 土地评估, 房地产信息咨询服务。(依法须经
批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年05月09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：保山市中瑞房产土地评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 杨艳红
住所：云南省保山市腾冲市腾越镇山源社区城南小区 8 号临街 12-13 号
统一社会信用代码：91530522557791735Y
备案等级：叁级
证书编号：云建房证估字第 156 号
有效期限：自 2017 年 9 月 22 日至 2020 年 9 月 22 日



发证机关(公章)
保山市住房和城乡建设局

中华人民共和国住房和城乡建设部制

	姓名 / Full name
许成玉	姓名 / Full name
女	性别 / Sex
430426198002010061	身份证件号码 / ID No.
4420070104	注册号 / Registration No.
保山市中瑞房产土地评估有限公司	执业机构 / Employer
2020-3-26	有效期至 / Date of expiry
	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.



发证机关

No. 00128026

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.



发证机关

No. 00121192



姓名 / Full name

崔宁宁

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330226198107087044

注册号 / Registration No.

5320100037

执业机构 / Employer

保山市中瑞房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-13

持证人签名 / Bearer's signature