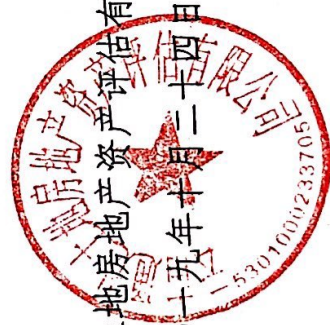


房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币												
名称	所有人	坐落	产权证号	建筑结构	建成年代(年)	规划(设计)用途	楼层/总楼层	面积(㎡)	估价时点	评估单价(元/平方米)	市场价值评估总价(元)	备注
房产	刘红昌	银河路西段	00015650	砖混	1991年	住宅	1/2	103.92	2019年10月16日	775.00	80,538.00	-
土地	刘石安、刘达昌、刘宝昌、刘红昌	蒙自市文澜路141号	蒙国用(2013)第5112号	-	-	城镇住宅	-	123.18	2019年10月16日	3,682.00	113,387.00	土地为四人共同所有，本次评估对象土地权益价值按照总土地价值的25%计算。
合计:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193,925.00	-



云南通达土地房地产资产评估有限公司

二〇一九年十月二十四日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：蒙自市人民法院执行局

联系地址：天马路云南省蒙自市人民检察院西北 120 米

联系电话：13529470843

二、房地产估价机构

估价机构：云南通达土地房地产资产评估有限公司

住所：昆明市盘龙区白云路 525 号北京路花苑 2 幢 301 室

法定代表人：顾欣

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 197 号

资质证书有效期限：自 2018 年 4 月 16 日至 2021 年 4 月 16 日

营业执照统一社会信用代码：91530000431203651G

联系电话：0871-65645199

三、估价目的

为蒙自市人民法院执行局司法处置提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象的范围是指银河路西段（文澜路 141 号）一套住宅用途房地产（包括地上房屋建筑物及其分摊的土地）。

（二）估价对象基本状况

估价对象基本状况表

项目名称	银河路西段（文澜路 141 号）一套住宅用途房地产			
坐落	银河路西段（文澜路 141 号）			
规模	土地面积（m ² ）	123.18	建筑面积（m ² ）	103.92



用途	规划用途	住宅	登记用途	住宅
	实际用途	住宅		
权属	土地所有权	归国家所有		
	土地使用权	权利类型	划拨	
		使用权人	刘石安、刘达昌、刘宝昌、刘红昌	
	权利人	刘红昌		
其他需要说明的事项	估价师现场调查了解，估价对象现部分为出租，部分为空置，设定有抵押他项权利，有租约限制等情况。			

(三) 土地基本状况

土地基本状况表

项目	基本状况	
项目名称	银河路西段（文澜路 141 号）一套住宅用途房地产	
坐落	蒙自市文澜路 141 号	
权属	权利人姓名	刘石安、刘达昌、刘宝昌、刘红昌
	权属登记编号	蒙国用（2013）第 5112 号
四至	所在小区四至为：东至银河路，南至兴盛路，西至凤凰路，北至天马路	
形状	估价对象所占土地形状较规则	
土地使用权面积 (m ²)	123.18	
用途	城镇住宅	
土地使用期限	-	
土地开发程度	“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）	

(三) 建筑物基本状况

估价对象建筑物基本情况表

项目	基本情况	
项目名称	银河路西段（文澜路 141 号）一套住宅用途房地产	
坐落	银河路西段（文澜路 141 号）	
权属	权利人名称	刘红昌
	权属登记证书号	00015650



规模	登记面积 (m ²)	103.92
	评估面积 (m ²)	103.92
用途		住宅
所在层/总层数		1/2
层高		3 米
建筑结构		砖混
建成时间		1991 年
户型		六室一卫
朝向		东向
实际用途及使用现状		估价对象为住宅，现部分为出租，部分为空置
装饰装修情况		外墙装饰为涂料，室内装修为简单装修：入口门为铁门，房间门为铁门，窗户为塑钢窗，墙面为双飞粉，顶部为双飞粉；卫生间门为铝合金玻璃门，地面为地砖，墙面为墙砖，顶部为双飞粉。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、无线电视、水表、电表等设施齐备均为完好；
使用及维修状况		根据估价师现场调查，房间内部分双飞粉脱落，估价对象使用及维护状况一般
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 5 成

五、价值时点

本公司估价人员已于二〇一九年十月十六日对估价对象进行了实地勘察，本次评估依据价值时点原则，确定以现场勘察日为价值时点，即价值时点为二〇一九年十月十六日。

六、价值类型及价值定义

价值类型：市场价值。

价值定义：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。

本次评估不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权



和其他优先受偿款。

七、估价依据

（一）本次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》（中华人民共和国主席令第 72 号，2004 年 8 月 30 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第 28 号，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2004 年 10 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（主席令第 23 号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正，自 2004 年 8 月 28 日）；

6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号，由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2004 年 1 月 1 日起施行）。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料



1、房地产估价委托合同（或房地产估价委托书）；

（四）本估价机构估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料；

（五）本估价机构掌握的有关市场信息资料；

（六）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

（三）替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价值和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价



值。评估价值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。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）价值来确定估价对象的客观合理价值，体现了替代原则。

（四）最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

根据蒙自市不动产登记中心向估价师出示的《蒙自市房产档案摘抄表》，估价对象房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅。估价人员分析认为，估价对象为合法的住宅，保持现状使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象作为住宅进行估价，符合最高最佳利用原则。

（五）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。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二〇一九年十月十六日，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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据委托方提供的相关资料及估价人员实地查勘结果并依据《房地产估价规范》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的具体情况和开发现状。估价方法选用情况如下：

（一）本次评估未选用的方法及理由



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，对它们的成交价值进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。现阶段与本报告估价对象类似的房地产无交易案例，估价房地产在同等供求范围内找不到规定数量满足要求的交易实例作为可比实例，不符合比较法房地产价值形成的替代原理，故本次评估不宜采用比较法进行估价。

收益法是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。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，根据调查估价对象所在区域用于出租的类似用途案例较少，无法获取估价对象的客观收益，因此本次评估不采用收益法进行评估。

假设开发法是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。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。但由于估价对象已经开发完成，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

（二）本次评估选用的方法及理由

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新建开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无收益或房地产



市场发育不成熟，成交实例不多，不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估的情况下，估价对象为自建房，区域内用于出租或出售的类似物业较少，类似物业的房地产市场并不成熟，故本报告宜选用成本法进行估价。

十、估价结果

1. 我公司依据国家、省、市的有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出银河路西段（文澜路 141 号）住宅用途房地产在二〇一九年十月十六日（设定价值时点）的评估价值为：人民币 193,925.00 元（大写：壹拾玖万叁仟玖佰贰拾伍元整）。

2、估价对象在价值时点拍卖或者变现最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度、变现时间长短分析：

拍卖或者变现处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，如果资产处置方采用公开市场条件下的变现方式，由于受到房地产相关政策、市场需求状况、资产规模、具体交易方式、买卖双方心理因素等的影响，变现时间通常随行就市；以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。根据变现方式不同，可能实现的变现价值一般会比评估市场价值低 20%-40%。

