**房地产估价报告**



**估价报告编号**：昆云房鉴字[2019]第11024号

**估价项目名称**：锦屏镇石缸坝新城区、锦屏镇锦华路44号、锦屏镇商贸街4套住宅房地产市场价值评估

**估价委托人**：云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院

**房地产估价机构**：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

**资格等级：** 贰级（云建房估证字第127号）

**注册房地产估价师**：王志萍（注册号：5320040040）

 段卫华（注册号：5320150033）

**估价报告出具日期：2019年11月28日**

**致估价委托人函**

**云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院：**

承蒙委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

**估价对象：**位于锦屏镇石缸坝新城区、锦屏镇锦华路44号、锦屏镇商贸街，其基本信息为:

估价对象一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **房屋所有权证号** | **房屋所有权人** | **用途** | **所在层数** | **建成年代** | **建筑结构** | **建筑面积(㎡)** |
| 锦屏镇锦华路44号 | 丘北房权证（2007）字第00008421号 | 潘先辉 | 住宅 | 1-3 | 2007 | 混合 | 310.4 |
| 锦屏镇石缸坝新城区1-4层 | 00018462 | 杨建康、何丽香 | 住宅 | 1-4 | 2011 | 钢混 | 747.17 |
| 锦屏镇商贸街(实勘地址：锦屏镇锦华路48号) | 丘北房权证（2006）字第00000224号 | 唐修武 | 住宅 | 1-4 | 2006 | 钢筋混凝土 | 487.34 |
| 锦屏镇石缸坝新城区5层 | 00018463 | 杨建康、何丽香 | 住宅 | 5 | 2011 | 钢混 | 131.18 |
| **合计** |  | 1676.09 |

**估价目的：**为委托方案件执行的需要提供价值参考意见而对标的物市场价值进行评估。

**价值时点**：为估价人员完成实地查勘之日，即2019年11月19日。

**价值类型：** 市场价值,是指在评估基准日公开市场上最佳使用状态下交换价值的估计值。

**估价方法：**收益法、比较法。

**估价结果：**本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，以及有关的各项有利和不利因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，**确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：￥852.68万元（大写：人民币捌佰伍拾贰万陆仟捌佰元整）。**

**房地产价值估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **房屋所有权证号** | **房屋所有权人** | **用途** | **所在层数** | **建成年代** | **建筑面积(㎡)** | **单价(元/㎡)** | **总价(万元)** |
| 锦屏镇锦华路44号 | 丘北房权证（2007）字第00008421号 | 潘先辉 | 住宅 | 1-3 | 2007 | 310.4 | 5096.0 | 158.18 |
| 锦屏镇石缸坝新城区1-4层 | 00018462 | 杨建康、何丽香 | 住宅 | 1-4 | 2011 | 747.17 | 5408.0 | 404.07 |
| 锦屏镇商贸街(实勘地址：锦屏镇锦华路48号) | 丘北房权证（2006）字第00000224号 | 唐修武 | 住宅 | 1-4 | 2006 | 487.34 | 5086.0 | 247.86 |
| 锦屏镇石缸坝新城区5层 | 00018463 | 杨建康、何丽香 | 住宅 | 5 | 2011 | 131.18 | 3245.0 | 42.57 |
| **市场价值合计** | 1676.09 | - | 852.68 |

特别提示：

1. 报告使用人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”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》及《房地产市场价值估价结果明细表》。

2.估价结果为建筑面积单价，单价取整至元，总价取整至百位，币种为人民币。

3.本报告估价结果含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价格、室内装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施价值。

4.本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、物业费等费用对其市场价值的影响；也未考虑司法拍卖估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

5. 根据不动产登记中心《房产登记信息查询情况说明》及《房产抵押信息查询情况说明》记载，估价对象设定抵押权并已被查封。依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

6. 根据估价委托人提供的资料，估价对象部分出租，部分自用。

7.本次估价未能查询到清激土地增值税的相关情况，在此提请报告使用人特别注意。

8.估价报告使用期限为1年，自2019年11月28日至2020年11月27日止。

**法定代表人：**

**昆明云润房地产土地资产评估有限公司**

**2019年11月28日**

目录

[**估价师声明** - 6 -](#_Toc25924967)

[**估价假设和限制条件** - 7 -](#_Toc25924968)

[**估价结果报告** - 11 -](#_Toc25924969)

[**一、估价委托人** - 11 -](#_Toc25924970)

[**二、房地产估价机构** - 11 -](#_Toc25924971)

[**三、估价目的** - 11 -](#_Toc25924972)

[**四、估价对象** - 11 -](#_Toc25924973)

[**五、价值时点** - 14 -](#_Toc25924974)

[**六、价值类型** - 14 -](#_Toc25924975)

[**七、估价原则** - 14 -](#_Toc25924976)

[**八、估价依据** - 18 -](#_Toc25924977)

[**九、估价方法** - 19 -](#_Toc25924978)

[**十、估价结果** - 21 -](#_Toc25924979)

[**十一、注册房地产估价师** - 21 -](#_Toc25924980)

[**十二、实地查勘期** - 22 -](#_Toc25924981)

[**十三、估价作业期** - 22 -](#_Toc25924982)

[**附件** - 23 -](#_Toc25924983)

[1. 估价委托书复印件； - 23 -](#_Toc25924984)

[2. 估价对象区位图； - 23 -](#_Toc25924985)

[3. 估价对象部分照片及查勘资料； - 23 -](#_Toc25924986)

[4. 估价对象《房产登记信息查询情况说明》复印件； - 23 -](#_Toc25924987)

[5. 委托人提供的相关资料复印件； - 23 -](#_Toc25924988)

[6. 估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件； - 23 -](#_Toc25924989)

[7. 《注册房地产估价师注册证书》复印件。 - 23 -](#_Toc25924990)

# **估价师声明**

**我们郑重声明：**

1. 注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师段卫华、估价助理杨枭于2019年11月18日至2019年11月19日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和目前的维护使用状况，对其被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
7. 除参与本次估价的人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

# **估价假设和限制条件**

**一、估价假设和限制条件**

(一)一般假设

1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2.估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3.任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

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有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

5.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6.本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7.本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8.本次估价对象的土地权属情况以《房产登记信息查询情况说明》及《房产抵押信息查询情况说明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

9. 本次估价对象的房屋权属情况均以《房产登记信息查询情况说明》及《房产抵押信息查询情况说明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

10.报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

11.估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

12.本次估价价值时点为2019年11月19日，实地查勘日期为2019年11月18日至2019年11月19日，本次估价假定价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致。

（二）未定事项假设

无未定事项假设

(三)背离事实假设

根据不动产登记中心《房产登记信息查询情况说明》及《房产抵押信息查询情况说明》记载，估价对象设定抵押权并已被查封。依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

(五)依据不足假设

1.关于核对原件

估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》、《国有土地使用证》产权资料的原件，但因委托人原因，估价人员未能查看上述产权资料原件，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及不动产登记中心出具的《房产登记信息查询情况说明》为依据。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 关于建筑物建成年代

估价对象锦屏镇锦华路44号的《房产登记信息查询情况说明》没有载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查及被申请人口述，建筑物建成于2007年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

估价对象锦屏镇商贸街(实勘地址：锦屏镇锦华路48号)的《房产登记信息查询情况说明》没有载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查及被申请人口述，建筑物建成于2006年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

估价对象锦屏镇石缸坝新城区1-4层的《房产登记信息查询情况说明》没有载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查及被申请人口述，建筑物建成于2011年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

估价对象锦屏镇石缸坝新城区5层的《房产登记信息查询情况说明》没有载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查及被申请人口述，建筑物建成于2011年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

3. 估价对象锦屏镇石缸坝新城区1-4层及锦屏镇石缸坝新城区5层为同一幢建筑的1-5层，由于没有调取到《房屋所有权证》的原件，《房产登记信息查询情况说明》及《房产抵押信息查询情况说明》没有清楚载明上述两套房产的房屋所有权证号，本次评估以锦屏镇石缸坝新城区1-4层的房屋所有权证号为00018462，锦屏镇石缸坝新城区5层的房屋所有权证号为00018463，为估价前提，如上述情况发生变化，则需作相应调整。

(六)估价报告使用限制

1.本估价报告书仅为委托方案件执行的需要提供价值参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2.未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3.本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4.本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2019年11月28日起为1.0年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5.本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

**鉴定工作程序**

1. **明确估价业务基本事项、接受委托**

根据《最高人民法院关于人民法院工作若干问题的规定（试行）》第四十七条和《最高人民法院关于法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条以及《云南省司法鉴定管理条例》中相关规定，云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院于2019年10月30日委托本机构承担该项司法鉴定业务。我公司接受委托后，与办案法官取得了联系并进行充分的沟通，明确了估价目的，确定估价对象和估价范围，并确定以现场勘查日为价值时点。经通知，本案申请人于2019年11月15日明确表示支付相关评估费，我公司于2019年11月15日正式投入评估工作。

1. **编制评估计划**

根据评估业务的性质和复杂程度制定相应的评估计划，对估价工作进度、人员安排、费用预算、是否需要聘请专家协助等估价业务全过程进行了合理安排。同时，与委托人就估价计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

（二）收集资料阶段

**估价工作小组于2019年11月18日至2019年11月19日进入现场，主要工作如下：**

1. 对估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况进行详细勘察并记录影像资料。
2. 通过市场调研和查询有关交易记录，收集价格信息。
3. 查阅估价对象产权等资料。

（三）评估价值测算及汇总阶段

1. 根据估价对象的实际状况和特点，确定具体估价方法。
2. 对估价对象进行计算机数据处理，做出评估，并初步测算出估价结果。
3. 根据专业评估工作小组对估价对象的初步结论进行汇总分析，检查有无错、漏、重评的情况，从而进行必要的调整、修改和完善，形成鉴定意见书初稿。

（四）提交意见书阶段

在上述工作基础上，起草司法鉴定意见书，根据机构内部司法鉴定意见书三级复核制度和程序，审慎地对意见书的内容进行修改、校对，最后出具正式司法鉴定意见书。

# **估价结果报告**

**一、估价委托人**

委托人：云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院

地址：云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院

**二、房地产估价机构**

名称：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王志萍

资格等级：贰级

资格证号： 云建房估证字第127号

有效期限：2021年01月02日

营业执照注册号：91530100797248758P

地址：昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期1幢（金尚壹号）9层901号

电话： (0871)63316177

**三、估价目的**

为委托方案件执行的需要提供价值参考意见而对标的物市场价值进行评估。

**四、估价对象**

**1、估价范围**

根据委托人提供的产权资料，本次估价对象为锦屏镇石缸坝新城区、锦屏镇锦华路44号、锦屏镇商贸街4套住宅，建筑面积为1676.09㎡，包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，以及房屋内部装修，不包含债权债务，特许经营权。

估价对象一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **房屋所有权证号** | **房屋所有权人** | **用途** | **所在层数** | **建成年代** | **建筑结构** | **建筑面积(㎡)** |
| 锦屏镇锦华路44号 | 丘北房权证（2007）字第00008421号 | 潘先辉 | 住宅 | 1-3 | 2007 | 混合 | 310.4 |
| 锦屏镇石缸坝新城区1-4层 | 00018462 | 杨建康、何丽香 | 住宅 | 1-4 | 2011 | 钢混 | 747.17 |
| 锦屏镇商贸街(实勘地址：锦屏镇锦华路48号) | 丘北房权证（2006）字第00000224号 | 唐修武 | 住宅 | 1-4 | 2006 | 钢筋混凝土 | 487.34 |
| 锦屏镇石缸坝新城区5层 | 00018463 | 杨建康、何丽香 | 住宅 | 5 | 2011 | 钢混 | 131.18 |
| **合计** |  | 1676.09 |

**2、估价对象实物状况**

2.1建筑物状况

估价对象锦屏镇锦华路44号所在建筑物无电梯，混合结构，于2007年建成使用，外墙为瓷砖；估价对象证载房屋总层数为3层，其位于第1-3层，建筑面积为310.4㎡，规划用途为住宅；实地查勘估价对象为临街自建房，使用状况为一层出租为商铺、二三层出租为住宅，东西朝向，装修为简装，维护状况正常，使用状况良好，物业管理一般，水、电、通讯等配套设施齐全。

估价对象锦屏镇商贸街(实勘地址：锦屏镇锦华路48号)所在建筑物无电梯，钢筋混凝土结构，于2006年建成使用，外墙为瓷砖；估价对象证载房屋总层数为4层，其位于第1-4层，建筑面积为487.34㎡，规划用途为住宅；实地查勘估价对象为临街自建房，使用状况为一层出租为商铺、二三四层出租为住宅，东西朝向，装修为简装，维护状况正常，使用状况良好，物业管理一般，水、电、通讯等配套设施齐全。

估价对象锦屏镇石缸坝新城区1-4层所在建筑物无电梯，钢混结构，于2011年建成使用，外墙为涂料；估价对象证载房屋总层数为5层，其位于第1-4层，建筑面积为747.17㎡，规划用途为住宅；实地查勘估价对象为临街自建房，使用状况为一二层出租为商铺、四层出租为住宅、三层自用，南北朝向，装修为简装，维护状况正常，使用状况良好，物业管理一般，水、电、通讯等配套设施齐全。

估价对象锦屏镇石缸坝新城区5层所在建筑物无电梯，钢混结构，于2011年建成使用，外墙为涂料；估价对象证载房屋总层数为5层，其位于第5层，建筑面积为131.18㎡，规划用途为住宅；实地查勘估价对象为临街自建房，使用状况为自用，南北朝向，装修为简装，维护状况正常，使用状况良好，物业管理一般，水、电、通讯等配套设施齐全。

2.2土地状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **使用权终止日期** | **使用权类型** | **规划用途** |
| 锦屏镇锦华路44号 | 2077年03月25日 | 出让 | 城镇住宅用地 |
| 锦屏镇石缸坝新城区1-4层 | 2056年11月09日 | 出让 | 城镇混合住宅用地 |
| 锦屏镇商贸街(实勘地址：锦屏镇锦华路48号) | 2063年11月18日 | 出让 | 城镇住宅用地 |
| 锦屏镇石缸坝新城区5层 | 2056年11月09日 | 出让 | 城镇混合住宅用地 |

**3、权益状况**

3.1房地产权属登记状况

根据估价委托人提供的资料及不动产登记服务中心出具的《房产登记信息查询情况说明》，估价对象登记状况如下：

**房产登记状况**

| **坐落** | **房屋所有权人** | **房屋所有权证号** | **建筑面积(㎡)** | **证载用途** | **共有人** | **共有证号** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 锦屏镇锦华路44号 | 潘先辉 | 丘北房权证（2007）字第00008421号 | 310.4 | 住宅 | #刘娇 | 丘北房权证（2007）共字第00020010号，丘北房权证（2007）共字第00020011号 |
| 锦屏镇石缸坝新城区1-4层 | 杨建康 | 00018462 | 747.17 | 住宅 | 何丽香 | -- |
| 锦屏镇商贸街(实勘地址：锦屏镇锦华路48号) | 唐修武 | 丘北房权证（2006）字第00000224号 | 487.34 | 住宅 | -- | -- |
| 锦屏镇石缸坝新城区5层 | 杨建康 | 00018463 | 131.18 | 住宅 | 何丽香 | -- |

**土地登记状况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **土地使用证号** | **土地使用权人** | **使用权终止日期** | **使用权类型** | **规划用途** | **土地面积(㎡)** | **四至** |
| 锦屏镇锦华路44号 | -- | -- | 2077年03月25日 | 出让 | 城镇住宅用地 | 128.0 | 东至民居、西至锦华路、南至民居、北至民居 |
| 锦屏镇石缸坝新城区1-4层 | 丘国用（2010）第7817号 | -- | 2056年11月09日 | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 199.1（共用） | 东至民居、西至青峰路、南至常青路、北至民居 |
| 锦屏镇商贸街(实勘地址：锦屏镇锦华路48号) | -- | -- | 2063年11月18日 | 出让 | 城镇住宅用地 | 124.0 | 东至民居、西至锦华路、南至民居、北至民居 |
| 锦屏镇石缸坝新城区5层 | 丘国用（2010）第7817号 | -- | 2056年11月09日 | 出让 | 城镇混合住宅用地 | 199.1（共用） | 东至民居、西至青峰路、南至常青路、北至民居 |

3.2他项权利状况

根据估价委托人提供的资料显示，截至价值时点，估价对象存在租赁权、抵押权等他项权利。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

**五、价值时点**

本次价值时点选择为：2019年11月19日。

**六、价值类型**

本估价报告中的市场价值,是指在评估基准日公开市场上最佳使用状态下交换价值的估计值；

房地产公开市场价值是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，目的是最大限度地追求经济效益，有较充裕的时间，在了解交易对象、掌握必要的专业知识、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格,是在公开市场上最可能形成或成立的价格；

**七、估价原则**

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就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、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就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。所谓“公正”，就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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料,估价对象权属清晰、没有争议，没有被依法查封、扣押、监管等限制措施，根据本估价目的的分析，估价对象不属于法律、法规和《城市房地产抵押管理办法》中第八条规定不得设立抵押的房地产，估价对象抵押具有合法性。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。评估中，运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

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或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

（1）以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（2）以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（3）以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（4）以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（5）以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（6）其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

（1）法律上允许。估价对象已取得相关权属资料，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值，应以合法原则及谨慎原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

（2）技术上可能。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

（3）财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

（4）价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

**八、估价依据**

1. **本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章**
2. 《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，自1995年1月1日起施行, 2009年8月27日第二次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1999年１月１日起施行，2004年8月28日第二次修正）；
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，自1995年10月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
7. 最高人民法院《有关民事诉讼证据的若干规定》；
8. 《司法估价程序通则》；
9. 《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》；
10. 《司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知》；
11. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等管理规定》；
12. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
13. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
14. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
15. 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告；
16. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及相关配套法规；
17. **本次估价采用的技术规程**
18. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），[2015年12月1日起实施](http://www.so.com/link?m=aVmt2Fms8LMC1YzqZOlCsZn52GTL2%2BcrUkExW3XVBxwuMpyszOXi6LS3rVxam17RGlq1SpbymdAH4doymtJsPeGdGxFZ7xhVkv5gaK2CFQTK9op%2Fm5SN414qBha%2FQ2wfCuJSVpo1rQdygkE%2FH9ZxMNlD9A7wj5N2lVHe3NO9cKA%2FXlztp4cHYpQ%3D%3D)；
19. 《房地产评估基本术语》【GB/T 50899-2013】；
20. **委托人提供的有关资料**
21. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《土地登记查询结果表》、《房产登记信息查询情况说明》。
22. 其他相关资料。
23. **估价机构和估价人员现场勘查及调查了解所掌获的有关资料。**

**九、估价方法**

(一)评估方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

1.估价方法适用性分析

|  |  |
| --- | --- |
| 评估目的 | 为委托方案件执行的需要提供价值参考意见而对标的物市场价值进行评估 |
| 可选估价方法 | 估价方法定义 | 是否选取 |
| 比较法 | 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。 | 选取 |
| 收益法 | 收益法是将估价对象未来各期（通常为年）的正常纯收益（客观收益）通过适当的报酬率折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价值。其步骤为：估计估价对象每年的潜在总收益，扣除社会一般的正常费用，得到估价对象每年的客观纯收益，通过测算获得报酬率，收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 选取 |
| 成本法 | 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 不选取 |
| 假设开发法 | 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格的方法。 | 不选取 |

2. 估价方法选择理由

| 估价方法 | 估价方法选择理由 |
| --- | --- |
| 比较法 | 周边类似房地产市场交易活跃，交易案例丰富，适于采用比较法。 |
| 收益法 | 估价对象为具有收益或潜在收益，适应采用收益法。 |
| 成本法 | 运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。 |
| 假设开发法 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 |

（二）评估方法说明

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整。

比较法通过估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整，将可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，所采用公式表达如下：

估价对象估价总价=估价对象估价单价×估价对象建筑面积

其中：

a. 估价对象估价单价=各可比实例比准价格之和÷可比实例个数

b. 比准价格=可比实例单价×总调整系数

c. 总调整系数=交易情况修正系数×市场状况调整系数×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. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式。

技术路线是将估价对象未来各期（通常为年）的正常纯收益（客观收益）通过适当的报酬率折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价值。其步骤为：估计估价对象每年的潜在总收益，扣除社会一般的正常费用，得到估价对象每年的客观纯收益，通过测算获得报酬率，运用适当的公式计算得到估价对象的市场价值，其计算公式：

V──估价对象房地产价值； A──估价对象初始年的房地产净收益；

Y──报酬率； g──递增比率；

n──估价对象递增收益年限；N──估价对象收益年限。

该公式选用基于以下假设:

●年净收益在前n年内按递增率g逐年递增；

●报酬率Y不等于零，递增率g小于且不等于Y；

●收益年限为有限年N。

（三）估价技术路线

1. 运用收益法、比较法求取估价对象房地产价值。

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，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，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，**确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：￥852.68万元（大写：人民币捌佰伍拾贰万陆仟捌佰元整），**详见《房地产价值估价结果明细表》。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签 章 | 签名日期 |
| 王志萍 | 5320040040 |  | 年 月 日 |
| 段卫华 | 5320150033 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

2019年11月18日至2019年11月19日

**十三、估价作业期**

2019年11月19日至2019年11月28日

# **附件**

1. 估价委托书复印件；
2. 估价对象区位图；
3. 估价对象部分照片及查勘资料；
4. 估价对象《房产登记信息查询情况说明》复印件；
5. 委托人提供的相关资料复印件；
6. 估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件；
7. 《注册房地产估价师注册证书》复印件。