

**房地产估价报告**

**估价报告编号**：云鼎司法评报字2020（01）0002号

**估价项目名称**：砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房地产市场价值评估

**估价委托人**：砚山县人民法院

**房地产估价机构**：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

**资格等级：**壹级（云建房证估字第50号）

**注册房地产估价师**：宗云（注册号：5320100032）

王波（注册号：5320080003）

**估价报告出具日期：**二○二○年一月二十日

**致估价委托人函**

**砚山县人民法院：**

承蒙贵方委托，我公司对位于砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房地产市场价值进行评估，其基本信息为：

不动产权证号为云（2017）砚山县不动产权第0005241号，所有权人为蒋剑、汪丹虹，建筑面积为115.47㎡，房屋用途为住宅，楼宇总层数为7层，估价对象位于7层。

**估价目的：**为委托方执行案件提供参考依据而评估所涉及的砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房地产市场价值。

**价值时点**：为估价人员完成实地查勘之日，即二○二○年一月十六日。

**价值类型：**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、收益法

**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，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定估价对象于价值时点的估价结果为人民币：

**单价：2701元/㎡**

**总价：311884元（详见评估结果明细表）**

**大写: 叁拾壹万壹仟捌佰捌拾肆元整**

**评估结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **估价对象** | **权利证号** | **所有权人** | **用途** | **所在层数** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（元）** |
| 1 | 砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房 | 云（2017）砚山县不动产权第0005241号 | 蒋剑、汪丹虹 | 住宅 | 7 | 115.47 | 2701 | 311884 |

**特别提示：**（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权；（2）本估价结果不应作为价格实现的保证；（3）本估价报告使用期限自2020年1月20日至2021年1月19日。欲知详情，请阅读本估价报告全文。

**法定代表人：**

**云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司**

**二○二○年一月二十日**

目录

[**估价师声明** - 4 -](#_Toc30408635)

[**估价假设和限制条件** - 5 -](#_Toc30408636)

[**估价结果报告** - 7 -](#_Toc30408637)

[**一、估价委托人** - 7 -](#_Toc30408638)

[**二、房地产估价机构** - 7 -](#_Toc30408639)

[**三、估价目的** - 7 -](#_Toc30408640)

[**四、估价对象** - 7 -](#_Toc30408641)

[**五、价值时点** - 9 -](#_Toc30408642)

[**六、价值类型** - 9 -](#_Toc30408643)

[**七、估价原则** - 10 -](#_Toc30408644)

[**八、估价依据** - 10 -](#_Toc30408645)

[**九、估价方法** - 11 -](#_Toc30408646)

[**十、估价结果** - 13 -](#_Toc30408647)

[**十一、注册房地产估价师** - 13 -](#_Toc30408648)

[**十二、实地查勘期** - 13 -](#_Toc30408649)

[**十三、估价作业期** - 14 -](#_Toc30408650)

[**附件** - 15 -](#_Toc30408651)

[一、估价对象区位图； - 15 -](#_Toc30408652)

[二、估价对象部分照片； - 15 -](#_Toc30408653)

[三、《云南省砚山县人民法院价格评估委托书》、《委托评估财产清单》、《云南省砚山县人民法院协助执行通知书回执》复印件； - 15 -](#_Toc30408654)

[四、《不动产权证》复印件； - 15 -](#_Toc30408655)

[五、《房产信息查询情况说明表》复印件； - 15 -](#_Toc30408656)

[六、估价机构《企业法人营业执照》复印件； - 15 -](#_Toc30408657)

[七、估价机构《房地产价格评估机构备案证书》复印件； - 15 -](#_Toc30408658)

[八、《注册房地产估价师注册证书》复印件。 - 15 -](#_Toc30408659)

# **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。

# **估价假设和限制条件**

1. **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，以及可能发生的办理抵押登记、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、房屋权属情况以《不动产权证》云（2017）砚山县不动产权第0005241号为依据，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

9.报告以相关当事人领勘准确性为估价前提。

10.估价人员王波曾于2020年1月16日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。

11.本次估价价值时点为2020年1月16日，实地查勘日期为2020年1月16日，本次估价价值时点与实地查勘日期一致。

**二、未定事项假设**

无未定事项假设。

**三、背离事实假设**

估价对象在实地查勘日已被查封，本次估价结果类型为市场价值，未考虑查封对估价结果的影响。

**四、不相一致假设**

无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

无不相一致假设。

**六、估价报告使用限制**

1.本估价报告书仅为委托方执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值，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.估价报告使用者为估价委托人（砚山县人民法院）。

3.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。

4.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。

5.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起为壹年，即2020年1月20日至2021年1月19日。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。

6.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，估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权及室内装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

7. 在本项目收益法测算过程中，考虑到实际可操作性，依据《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》（财税〔2016〕36号），本次评估增值税按简易方式处理，若有具体的增值税进项抵扣税额，则该税项应作相应调整，估价结果也应相应调整。

# **估价结果报告**

**一、估价委托人**

估价委托人：砚山县人民法院

**二、房地产估价机构**

名称：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：赵俊飞

资格等级：壹级

资格证号：云建房证估字第50号

有效期限：自2018年3月20日至2021年3月19日

统一社会信用代码：91530103738098067L

地址：云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心ⅢB栋10层1001号

电话：（0871）63160601

**三、估价目的**

为委托方执行案件提供参考依据而评估所涉及的砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房地产市场价值。

**四、估价对象**

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，及室内装修。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象区位状况

估价对象为砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房。所有权人为蒋剑、汪丹虹，建筑面积为115.47㎡，房屋用途为住宅，楼宇总层数为7层，估价对象位于7层。

1、地理位置：估价对象位于砚山县通广路与江那南路交叉口东侧，地理位置较好。

2、交通条件：估价对象所处区域由通广路、江那南路等构成交通网，道路交通便捷度较好，无公共交通。总体来看，交通条件一般。

3、商业繁华程度：估价对象周边有锦华宾馆等酒店，盛庭花园、馨怡花园、绿景豪庭等住宅小区，人流量较大，周边商业聚集度一般，商业繁华度一般。

4、外部设施：估价对象周边有江那镇羊街小学、世纪新星双语幼儿园、砚山县中医院、[中国农业银行(砚山砚华支行)](javascript:void(0);)、[中国工商银行(砚山县支行)](javascript:void(0);)等。

5、环境状况：估价对象周边主要为小区绿化及沿路绿化，治安状况较好，人文环境较好，周边无特殊的污染源，空气质量较好。

6、楼层及朝向：

估价对象楼宇总层数为7层，估价对象位于第7层，朝向为东西。

（三）土地基本状况

根据《不动产权证》云（2017）砚山县不动产权第0005241号，其状况为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋座落 | 砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房 | | |
| 四至 | 东至无名路，南至通广路，西至江那南路，北至砚山县中医医院。 | | |
| 不动产权证 | 云（2017）砚山县不动产权第0005241号 | | |
| 土地使用者 | 蒋剑、汪丹虹 | 面积 | 21.13㎡ |
| 使用权类型 | 出让 | 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| 终止日期 | 2083年3月26日 | | |
| 备注 | 开发程度为五通一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯、宗地红线内场地平整）。 | | |

（四）建筑物基本状况

1.建筑物基本状况说明：

建筑物基本状况说明表

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房 |
| 建筑结构、质式 | 钢混结构、多层建筑 |
| 设施设备 | 有水、电等设施 |
| 装饰装修 | 建筑物外墙面为涂料饰面。估价对象墙面、顶部刷双飞粉，主卫生间地面铺地砖，墙面为瓷片到顶；其余部分未装修。 |
| 建成时间 | 2014年左右 |
| 使用状况 | 空置 |
| 外观 | 建筑物外观良好。 |
| 建筑面积（㎡） | 估价对象建筑面积为115.47 |
| 户型 | 3室2厅1厨2卫 |
| 楼幢位置 | 1幢 |
| 总层次及层次 | 楼宇总层数为7层，估价对象位于第7层。 |

2. 房屋权属登记：

根据《不动产权证》，其登记状况为：

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋座落 | 砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房 |
| 证号 | 云（2017）砚山县不动产权第0005241号 |
| 所有权人 | 蒋剑、汪丹虹 |
| 共有人 | 共同共有 |
| 房号 | 702号 |
| 结构 | 钢混结构 |
| 房屋总层数 | 7层 |
| 所在层数 | 7层 |
| 建筑面积（㎡） | 115.47 |
| 设计用途 | 住宅 |

**五、价值时点**

价值时点为估价人员实地查勘日，即二○二○年一月十六日。

**六、价值类型**

1.价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2.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。

3.价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权及室内装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

**七、估价原则**

本次估价遵循以下原则：

报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全独立性，从客观实际出发，公平正直的进行估价；

合法原则：估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑规格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价；

价值时点原则：房地产市场是不断变化的，同一宗房地产在不同时间往往会有不同的价格，价值与时间密不可分，估价通常是求取估价对象在某一特定时间的价值；

替代原则：根据经济学原理，同一市场上效用相同的商品价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。在评估房地产价格时，可以运用效用相近且已知价格的房地产，与待估房地产进行比较，对其差别加以适当的修正，从而确定待估房地产的价值；

最高最佳使用原则：估价结果应是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指在法律上许可、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。

**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**

1. 《中华人民共和城市房地产管理法》（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）；
2. 《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）；
3. 《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）；

（4）《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）。

**2.本次估价采用的估价标准**

（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）。

**3.估价委托人、申请人提供的资料依据**

（1）《云南省砚山县人民法院价格评估委托书》原件、《委托评估财产清单》原件、《云南省砚山县人民法院协助执行通知书回执》复印件；

（2）《不动产权证》复印件。

**4.估价机构和估价人员搜集的资料依据**

（1）《房产信息查询情况说明表》；

（2）估价对象照片；

1. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

**九、估价方法**

1.评估方法的选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

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。

在确定估价方法时，我们以下考虑：

（1）估价对象法定用途为住宅，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。

（2）估价对象为具有收益或潜在收益的物业，周边类似房地产市场租赁价格宜于取得，适于采用收益法。

（3）近几年，砚山县房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

（4）估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳利用，无法采用假设开发法进行估价。

2.评估方法说明

本次估价采用比较法和收益法。

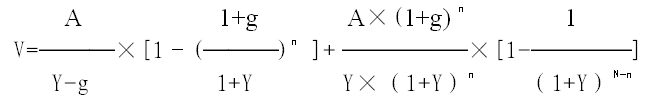
（1）比较法技术路线：通过估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（2）收益法技术路线：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。

**十、估价结果**

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（二○二○年一月十六日）的估价结果为人民币：

**单价：2701元/㎡**

**总价：311884元（详见评估结果明细表）**

**大写: 叁拾壹万壹仟捌佰捌拾肆元整**

**评估结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **估价对象** | **权利证号** | **所有权人** | **用途** | **所在层数** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（元）** |
| 1 | 砚山县江那镇绿景龙庭小区1幢2单元702号房 | 云（2017）砚山县不动产权第0005241号 | 蒋剑、汪丹虹 | 住宅 | 7 | 115.47 | 2701 | 311884 |

**特别提示：**（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权；（2）本估价结果不应作为价格实现的保证；（3）本估价报告使用期限自2020年1月20日至2021年1月19日。欲知详情，请阅读本估价报告全文。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 宗云 | 5320100032 |  | 年 月 日 |
| 王波 | 5320080003 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

开始于二○二○年一月十六日，完成于二○二○年一月十六日

**十三、估价作业期**

开始于二○二○年一月十六日，完成于二○二○年一月二十日

# **附件**

## 一、估价对象区位图；

## 二、估价对象部分照片；

## 三、《云南省砚山县人民法院价格评估委托书》、《委托评估财产清单》、《云南省砚山县人民法院协助执行通知书回执》复印件；

## 四、《不动产权证》复印件；

## 五、《房产信息查询情况说明表》复印件；

## 六、估价机构《企业法人营业执照》复印件；

## 七、估价机构《房地产价格评估机构备案证书》复印件；

## 八、《注册房地产估价师注册证书》复印件。