

# 房地产司法鉴定估价报告

云南智衡 [2019] 房评鉴字第 J-040 号

项目名称：镇雄县乌峰镇南广路 54 号附 42 号 1 单元 202 室住宅

房地产市场价值评估

委托方：威信县人民法院

估价方：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

注册房地产估价师：舒 勇（注册号：5320160007）

吴林蔓（注册号：5320070021）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十九日

# 目 录

第一部分：致估价委托人函.....	1
第二部分：注册房地产估价师声明.....	5
第三部分：估价的假设前提和限制条件.....	7
一、估价假设.....	7
二、本报告使用的限制条件.....	10
第四部分：估价结果报告.....	11
一、委托方.....	11
二、估价方.....	11
三、估价对象.....	11
四、估价目的.....	18
五、价值时点.....	18
六、价值类型.....	18
七、估价依据.....	18
八、估价原则.....	20
九、估价方法.....	21
十、估价结果.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、估价人员.....	24
十三、实地查勘日期.....	25
十四、估价作业日期.....	25
十五、估价报告应用的有效期.....	25
第五部分：附    件.....	26
一、估价委托书复印件.....	26
二、《国有土地使用权证》复印件.....	26
三、《房屋所有权证》复印件.....	26
四、估价对象区位图.....	26
五、估价对象照片.....	26
六、评估机构营业执照复印件.....	26
七、评估机构资质证书复印件.....	26
八、评估机构两名估价师注册证书复印件.....	26

## 第一部分：致估价委托人函

威信县人民法院：

受贵院的委托，本公司于 2019 年 11 月 22 日派员对坐落于镇雄县乌峰镇南广路 54 号附 42 号 1 单元 202 室(以下简称估价对象)的房地产进行了现场查看，并对其进行了房地产市场价值评估。

根据贵院所提供的房地产相关资料《房屋所有权证》：镇房权证乌字第 00015641 号；《国有土地使用权证》：镇国用（2016）第 108 号；估价对象坐落于镇雄县乌峰镇南广路 54 号附 42 号 1 单元 202 室，房屋为向荣福、杨吉雍共同共有，建筑面积为 118.58 平方米，结构为混合结构，规划用途为住宅，房屋总层数为 7 层，所在层数为第 2 层。

估价对象实物状况：镇雄县乌峰镇南广路 54 号附 42 号 1 单元 202 室，于 2010 年建，成新约八五成。装修情况：外墙为水泥抹平，室内客厅地面铺设地板砖，墙面贴墙纸，石膏板吊顶；主、次卧地面铺设木地板，墙面滚涂乳胶漆，无吊顶；餐厅墙面滚涂乳胶漆，地面铺地板砖，无吊顶；厨房、卫生间地墙砖满贴，塑扣板吊顶；入户门为防盗门，卫生间门为玻璃门，其余为套装木门；窗为铝合金窗，窗外加装铝合金防盗网。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：本次估价以现勘完成并委托方移送完整资料之日 2019 年 11 月 22 日作为价值时点。

价值类型：本次估价的价值类型为估价对象房地产的市场价值，

不考虑抵押、查封及其他担保物权的影响。

估价方法：本次估价选用的估价方法为比较法。

估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，选用了比较法进行测算，最终确定估价对象房地产在 2019 年 11 月 22 日的评估结果如下：

估价结果汇总表

项目名称	产权证号	所有权人	用途	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	价值(元)
镇雄县乌峰镇南广路 54 号附 42 号 1 单元 202 室	镇房权证乌字第 00015641 号	向荣福 杨吉雍	住宅	混合	2/7	118.58	4338	514400
合计						118.58		514400

总价值：¥514400 元，人民币金额（大写）：伍拾壹万肆仟肆佰元整。

特别提示：

1、房地产市场价格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。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中应缴纳的相关税费。

3、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

4、本报告测算过程中涉及到的房屋相关数据均以委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》的相关数据为依据。

5、本机构通过现勘掌握估价对象不存在租赁权以及用益物权，本估价结论未考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。若估价对象存在租赁权以及用益物权，则需考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。如果存在已预收租金，当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除已预收的剩余合同有效期内的租金，或者由被执行人另行负担已预收租金。

6、本估价结论未考虑抵押对评估结果的影响，估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除借款中未还部分由债权人优先受偿。

7、人民法院未明确从财产处置价款中扣除或者由申请执行人、被执行人另行负担评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。本估价结论是以假设估价对象处置时由被执行人另行负担全部财产处置费用为前提。否则当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除财产处置费用。

8、本机构未掌握估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价结论是以假设估价对象不存在欠缴税费为前提。若估价对象存在欠缴税费，则需考虑欠缴税费对评估结果的影响。当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除欠缴税费，或者由被执行人另行负担。

9、本机构未掌握估价对象交易税费负担方式，本估价结论是以假设估价对象交易税费全部由受让方承担为前提。

10、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

11、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

12、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二十九日



## 第二部分：注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、委托方已带领本估价机构人员于2019年11月22日对本估价报告中的委估对象进行了实地现勘，我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其位置、外观和使用状况，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行查勘的责任。

5、现堪到场人员有：委托方、估价机构人员，并已在查勘记录表上签字。未到场人员有：被申请人，申请人经执行法官邓帅传唤也未到场。由此导致估价报告出具后申请人和被申请人对现勘有关的情况有异议与估价机构无关，估价机构和人员不承担相应的责任。

6、估价结果含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

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。

8、本次估价是在委托人提供的现有资料基础上，结合现场查勘情况进行的评估测算，如在估价报告完成后，委托人重新提供新的估价资料，对估价结果有重大影响的，应对估价结果进行调整。

9、我公司不承担因材料不齐所致假设条件下的评估价值风险。

中国注册房地产估价师

注册签章

舒勇（注册号：5320160007）



吴林蔓（注册号：5320070021）



云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇一九年十一月二十九日





## 第三部分：估价的假设前提和限制条件

### 一、估价假设

#### 1、一般假设

是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；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，对其安全的合理假定。

本次估价的一般假设包括了：

(1) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产状况与实地查勘完成之日的估价对象状况和房地产状况相同。

(2) 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》，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、完整。

(3) 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，假设估价对象能正常安全使用。

(4) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评

估以委托方提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》所记载的面积为依据。

(5) 本估价结论是以公开市场假设为前提，买卖双方具有同样的市场地位和享有对等的市场信息，能进行理性的判断，所能达成的一致市场价值。不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(6) 本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

(7) 人民法院未明确从财产处置价款中扣除或者由申请执行人、被执行人另行负担评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。本估价结论是以假设估价对象处置时由被执行人另行负担全部财产处置费用为前提。否则当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除财产处置费用。

(8) 本机构未掌握估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价结论是以假设估价对象不存在欠缴税费为前提。若估价对象存在欠缴税费，则需考虑欠缴税费对评估结果的影响。当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除欠缴税费，或由被执行人另行负担。

(9) 本机构未掌握估价对象交易税费负担方式，本估价结论是以假设估价对象交易税费全部由受让方承担为前提。

## 2、未定事项假设

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等

事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无背离事实假设。

### 3、背离事实假设

是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价目的是司法拍卖评估，价值类型是公开市场价值，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。因此本次估价作出背离事实假设：假设估价对象在价值时点未被查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

### 4、不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

## 二、本报告使用的限制条件

1、本估价结论仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经我们和我们所在估价机构的同意，使用者不得修改或提供给其它单位和个人，亦不得见诸各类媒体。

4、本估价报告有效使用期自 2019 年 11 月 29 日至 2020 年 11 月 28 日内有效，有效期限为一年。若超过有效期，本估价报告失效，若在有效期之内估价对象或房地产市场情况发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分仅提供给行业主管部门。

6、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，请通知本公司进行更正。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇一九年十一月二十九日

## 第四部分：估价结果报告

### 一、委托方

名称：威信县人民法院

### 二、估价方

单位名称：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

地址：云南省昭阳区二环路时代峰尚5幢7号

法人代表：吴林蔓

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第153号

营业执照注册号：530602100007707

### 三、估价对象

#### 1、评估范围

本次估价范围为：镇雄县乌峰镇南广路54号附42号1单元202室，房屋总建筑面积为118.58平方米。评估范围包括房屋和分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

#### 2、估价对象概况

##### 2.1 土地实物状况描述与分析

土地实物状况描述见下表

土地实物状况		
(1)	座落	镇雄县南台街道办事处文卫社区团结巷54-42号1单元202室
(2)	用途	城镇混合住宅用地

(3)	权利性质	出让
(4)	终止日期	2045年11月10日
(5)	使用权面积	18.19 m <sup>2</sup>
(6)	地块四至	东靠过道，南临过道，西接邓声才空地，北依私人住宅。
(7)	基础设施完 备程度	五通
(8)	规划	符合区域规划
(9)	形状	四边行
(10)	地形地势	平坦
(11)	开发程度	五通一平

综合分析上述土地实物状况，认为估价对象各方面充分考虑原有地形地势状况，开发程度能够满足使用需要，与其市政设施和基础设施的保障程度高，与其用途很好的相匹配，整体土地实物状况属于较优。

## 2.2 建筑物实物状况与分析

### 2.1.1 建筑物实物状况描述见下表

建筑物实物状况		
(1)	坐落	镇雄县乌峰镇南广路54号附42号1单元202室
(2)	建造年代	2010年
(3)	成新	约八五成

(4)	外墙	水泥抹平
(5)	朝向	坐西向东
(6)	采光	二面采光
(7)	用途	住宅
(8)	楼层	总7层，所在第2层；
(9)	建筑面积	118.58 m <sup>2</sup>
(10)	层高	约2.8米
(11)	结构	混合结构
(12)	平面结构	平层
(13)	装修	室内客厅地面铺设地板砖，墙面贴墙纸，石膏板吊顶；主、次卧地面铺设木地板，墙面滚涂乳胶漆，无吊顶；餐厅墙面滚涂乳胶漆，地面铺地板砖，无吊顶；厨房、卫生间地墙砖满贴，塑扣板吊顶；入户门为防盗门，卫生间门为玻璃门，其余为套装木门；窗为铝合金窗，窗外加装铝合金防盗网。
(14)	物业设施及管理	水、电采用暗敷；通讯设施；宽带、有线电视；消防设施：无；电梯：无；物业管理：无；管道燃气：无。
(15)	维护保养	经过估价人员现场勘查，估价对象主卧墙面有大片污迹，次卧墙面污损严重，并有部分脱落，餐厅墙面有大片污迹，部分墙体有轻微损坏，

		其余设施设备完好，维护保养较好，管道畅通，使用正常。
--	--	----------------------------

### 2.1.2 楼层状况

估价对象为多层步梯房，共7层，所在第2层，通行便利；采光、日照、通风条件稍好。

### 2.1.3 朝向状况

估价对象地形东面临过道，西面临空地，南面、北面接私人住宅，坐西向东有利于估价对象的通行便利及采光等，因此朝向状况较好。

综合分析上述建筑物实物状况，认为各估价对象各方面充分考虑了自身建筑物与周边楼宇相互配合，建筑功能得到正常发挥，与其用途较好地相匹配，建筑物实物状况属于较优。

## 2.2 区位状况描述与分析

### (1) 地理位置

镇雄县，隶属于云南省昭通市，位于云、贵、川三省结合部；东以赤水河为界与四川叙永相邻，南连贵州毕节、赫章，西毗彝良，北抵威信。县属坡头乡德隆村，即“鸡鸣三省”之地。镇雄，取“镇守雄关”之意，自西汉武帝建元六年（公元前135年）置南广县起，迄今已有2100多年。

估价对象位于乌峰镇团结路，团结路是镇雄县的重要道路之一，不仅减轻县城内的交通压力，更带动估价对象周边经济发展，加快城乡一体化发展。

### (2) 交通状况



区域内以团结路、赤水源大道、爱民路等形成道路网，道路宽度，车流量较大，具备有公交、出租等交通工具，交通便捷，且区域内有大型停车场，停车方便。

### 2.3 区域概况与分析

估价对象位于团结路，所在区域内人流量较大，商业繁华度较好；附近无垃圾站、公厕、工厂等污染源，环境卫生较好，区域内有镇雄县民族中学、文武二小等学校，治安状况良好，人文环境较好，区域内城市化程度较高，自然环境稍差，基础设施达到五通一平。

### 2.4 外部配套设施状况

#### (1) 基础设施

基础设施达到“五通”，即通上水、通下水、通路，通电，通讯。

#### (2) 公共服务设施

估价对象紧邻团结巷，周围分布有镇雄县民族中学、文武二小、镇雄县质量技术监督局、赤水源广场、镇雄县南台街道办事处、镇雄县实验中学、沿街商铺等生活配套，公共服务设施的服务半径在0.5公里以内。

### 2.5 周围环境状况

#### (1) 自然环境

乌峰镇属于云南省昭通市镇雄县政府所在地，座落在高峻雄伟的乌峰山下，展翅欲飞的凤翅山侧前临沱泊河，后靠乌峰山，左有圆宝山、凤翅山，右有马厂梁子，县城周围群山环绕，风景优美。估价对象位于环城北路，属于城乡结合地段，能看到群山环绕的自然风光。

## (2) 人文环境

估价对象位于团结路，区域内有镇雄县民族中学、文武二小等学校，治安状况良好，人文环境较好。

## (3) 景观

凤翅山：凤翅山海拔 1899 米，与乌峰山相连，与圆宝山毗邻，峰峦参差，南高北低，俨如凤翠斜舒。故名“凤翅山”。凤翅山山腰曾建“文昌阁”，后拆除。在凤翅山与圆宝山山峰交界之沟有岩泉，涓涓下注，四时不竭，名曰：“白人岩”。晨雾起有仙人影印其中，故名“白人仙影”为镇雄八景之一。州人张启楠赋诗：“皜皜瑞色兆丰年，有影无形气化仙，愿似雪花飞六出，仓箱从此乐尧天。”今建有凤翅山森林公园为县城运动休闲场所之一。

乌峰山：据《四川总志》及多种志书所载，“乌通山，在府治北五里，夷语‘首’曰‘乌’，‘立’曰‘通’，谓此山巍然独峙，高入云端，如人翘首特立。”据上所言，乌通山，意为第一巍然独峙之大山。乌峰山耸立城北，成为冬日屏障，以档刺骨之寒风；又是一只晴雨表，每当云雾笼罩山头，天气必定转阴或降雨，故有“乌峰山戴帽，镇雄城雨到”之谚语。乌峰山成了镇雄的象征，刊物、商标、商店、镇名多以它命名。只因长期采石、伐木、水土流失严重，望众保护之，将来会成更好胜地。



## 2.6 区位状况优劣分析

估价对象位于镇雄县乌峰镇南广路 54 号附 42 号 1 单元 202 室，自然环境稍差，人文环境较好，周围公共配套服务设施较完善，交通较便利，房屋楼层状况一般，朝向状况较好。综合分析，区位状况优劣程度为稍好。

## 3、权益状况

房地产权益状况描述见下表

土地权益状况		
(1)	国有土地使用权证号	镇国用(2016)字第 108 号
(2)	土地使用权人	向荣福、杨吉雍
(3)	坐落	镇雄县南台街道办事处文卫社区团结巷 54-42 号 1 单元 202 室
(4)	地类(用途)	城镇混合住宅用地
(5)	使用权类型	出让
(6)	终止日期	2045 年 11 月 10 日
(7)	使用权面积	18.19 m <sup>2</sup>
(8)	地号	532128001-01-49-20-05
(9)	图号	01
(10)	其他特殊情况	无
房屋权益状况		
(1)	产权证号	镇房权证乌字第 00015641 号
(2)	房屋所有权人	向荣福、杨吉雍

(3)	共有情况	共同共有
(4)	房屋坐落	镇雄县乌峰镇南广路 54 号附 42 号 1 单元 202 室
(5)	登记时间	2012 年 11 月 05 日
(6)	建筑面积	118.58 m <sup>2</sup>
(7)	层数	总 7 层，所在第 2 层
(8)	规划用途	住宅
(9)	结构	混合
(10)	租赁或者占用情况	自用

#### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

本次估价以现勘完成并委托方移送完整资料之日 2019 年 11 月 22 日作为价值时点。

#### 六、价值类型

房地产市场价格。市场价格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。不考虑抵押、查封及其他担保物权等因素的影响。

#### 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、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国

国主席令第 62 号公布)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布)；

5、最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定(法释【2018】15 号)；

6、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定(法释〔2016〕18 号)；

7、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定(法释〔2011〕21 号)；

8、人民法院委托评估工作规范，法办[2018]273 号；

9、《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第 107 号；

10、其他涉及房地产评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

## (二) 本次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、国家及行业协会发布的有关评估的其他技术规范。

## (三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、司法鉴定委托书；
- 2、《国有土地使用权证》（镇国用（2016）第 108 号）复印件；
- 3、《房屋所有权证》（镇房权证乌字第 00015641 号）复印件；
- 4、其他资料。

#### （四）估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象现场查看记录；
- 2、估价对象现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产询价资料；
- 4、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

### 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，具体遵循了如下估价原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

该原则要求评估价值应为站在中立的立场上，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。

#### 2、合法原则

该原则要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

#### 3、价值时点原则

该原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

#### 4、替代原则

该原则要求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应在合理范围内。

#### 5、最高最佳利用原则

该原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### 九、估价方法

#### 估价方法适用性

根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法等四种。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产估价，收益法适用于收益性房地产的估价，成本法一般适用于独立开发的整体房地产的估价，在不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下通常采用成本法估价，假设开发法适用于具有开发的或再开发潜力的且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应采用假设开发法求取的房地产估价。

#### 理论上不适用的估价方法

本次对已建成的房地产进行市场价值评估，估价前提为维持现状、继续使用。从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用于正在使用的房地产估价，因此，不宜选用假设开发法。

理论上，住宅房地产市场价值评估适用比较法、收益法。

#### 1、未选用的估价方法

(1) 估价对象为住宅，目前为自用，已装饰装修，所处地理位置

较好，可出租使用，但未来收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，部分数据取值只能根据估价师经验取值，本估价报告作为鉴定性报告，对经验值的取值会存在争议，因此本报告不采用收益法作为估价方法。

## 2、选用的估价方法

估价对象作为住宅房地产，在同一供求内能找到该类房地产的交易信息，有足够的可比实例，另因比较法修正、调整体系完善，故选用比较法作为估价方法。

估价技术路线：估价对象选用比较法进行估价，以比较法测算的评估结果作为最终的估价结果。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，选用了比较法进行测算，最终确定估价对象房地产在2019年11月22日的评估结果如下：

估价结果汇总表

项目名称	产权证号	所有权人	用途	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	价值(元)
镇雄县乌峰镇南广路54号附42号1单元202室	镇房权证乌字第00015641号	向荣福 杨吉雍	住宅	混合	2/7	118.58	4338	514400
合计						118.58		514400

总价值：¥514400元，人民币金额（大写）：伍拾壹万肆仟肆佰元整。



## 十一、特别事项说明

1、房地产市场价格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。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中应缴纳的相关税费。

3、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

4、本报告测算过程中涉及到的房屋相关数据均以委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》的相关数据为依据。

5、本机构通过现勘掌握估价对象不存在租赁权以及用益物权，本估价结论未考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。若估价对象存在租赁权以及用益物权，则需考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。如果存在已预收租金，当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除已预收的剩余合同有效期内的租金，或者由被执行人另行负担已预收租金。

6、本估价结论未考虑抵押对评估结果的影响，估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除贷款中未还部分由债权人优先受偿。

7、人民法院未明确从财产处置价款中扣除或者由申请执行人、被执行人另行负担评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

本估价结论是以假设估价对象处置时由被执行人另行负担全部财产处置费用为前提。否则当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除财产处置费用。

8、本机构未掌握估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本估价结论是以假设估价对象不存在欠缴税费为前提。若估价对象存在欠缴税费，则需考虑欠缴税费对评估结果的影响。当估价对象处置后应从估价对象处置价款中扣除欠缴税费，或者由被执行人另行负担。

9、本机构未掌握估价对象交易税费负担方式，本估价结论是以假设估价对象交易税费全部由受让方承担为前提。

10、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

11、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

12、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

## 十二、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

舒 勇	5320160007		2019.11.29
吴林蔓	5320070021		2019.11.29

### 十三、实地查勘日期

2019年11月22日

### 十四、估价作业日期

2019年11月22日至2019年11月29日

### 十五、估价报告应用的有效期

本报告自2019年11月29日至2020年11月28日内有效，有效期限为一年。若超过有效期限，本估价报告失效，若在有效期限之内估价对象或房地产市场情况发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇一九年十一月二十九日



## 第五部分：附 件

一、估价委托书复印件

二、《国有土地使用权证》复印件

三、《房屋所有权证》复印件

四、估价对象区位图

五、估价对象照片

六、评估机构营业执照复印件

七、评估机构资质证书复印件

八、评估机构两名估价师注册证书复印件