

云南评银房地产土地资产评估有限公司

报告编号：云南评银司法房估[2020]第 001 号



估价项目名称：云南省勐海县人民法院拟执行案件（申请人勐海县农村信用合作联社，被申请人蒋克强、陈清素）涉及勐海县打洛镇开发区综合楼及办公楼、勐海县勐海镇景养路 47 号第 1-2 层住宅价值评估报告

估价委托人：云南省勐海县人民法院

委托书编号：（2019）云 2822 委评字 24 号

估价机构：云南评银房地产土地资产评估有限公司

估价报告出具日期：2020 年 04 月 13 日

致估价委托人函

云南省勐海县人民法院：

受贵单位的委托，我公司对被申请人蒋克强、陈清素所有的位于勐海县打洛镇开发区[不动产权证证号：（2018）勐海县不动产权第0001818号综合楼及办公楼、勐海县勐海镇景养路47号1-2层住宅[国有土地使用证证号：海国用（2015）第001227号；房屋所有权证证号：海房权证勐海镇字第2015GB207号]价值进行评估。评估对象价值时点为2020年02月26日，估价目的是为人民法院提供财产处置参考价。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，本次评估综合楼和办公楼采用成本法和收益法，住宅采用市场法，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，最后确定估价对象在价值时点的房地产评估价值总价为：**695.7108万元**。（大写：陆佰玖拾伍万柒仟壹佰零捌元整）。货币单位：人民币。

估价结果汇总表

币种：人民币

| 序号 | 坐落 | 所有权人 | 共有情况 | 土地使用权剩余使用年限(年) | 土地使用权性质 | 对应土地用途 | 房屋产权证号 | 房屋用途 | 所在层数/总层数 | 建筑面积(m ²) | 单价(元/m ²) | 总价(万元) |
|----|--------------|-----------------|------|----------------|---------|-----------|-----------------------------|------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| 1 | 勐海县打洛镇开发区 | 蒋克强、陈清素 | 共同共有 | 13.74 | 出让 | 商业服务 | 云（2018）勐海县不动产权第0001818号（新证） | 综合 | 1-5/5 | 2633.70 | 2092 | 550.8711 |
| | | | | | | | | 办公楼 | 1-3/3 | 273.43 | 1760 | 48.1189 |
| 2 | 勐海县勐海镇景养路47号 | 蒋克强、蒋明明、蒋云川、陈清素 | 共同共有 | - | 划拨 | 城镇住宅用地/住宅 | 海房权证勐海镇字第2015GB207号 | 住宅 | 1-2/2 | 185.36 | 5218 | 96.7208 |
| 合计 | | | | | | | | | | | | 695.7108 |

特别提示：1、本报告估价目的是为人民法院提供财产处置参考

地址：昆明市五华区青年路敷润桥鸿城广场11层09号；邮编：650000；第1页

电话：0871-65093155；

价，不作其他估价目的用。

2、本估价报告有效期为从报告出具日起壹年，自 2020 年 04 月 13 日起至 2021 年 04 月 12 日止。

3、该委托项目涉及当事人有：（1）申请人：勐海县农村信用合作联社，（2）被申请人：蒋克强、陈清素。

4、委托评估鉴定范围中位于勐海县勐海镇桥头新村，云（2019）勐海县不动产权第 0000113 号土地存在产权争议，根据委托方和当事人双方确认不纳入本次评估范围。

5、勐海县打洛镇开发区综合楼、办公楼的评估单价受房屋对应的土地剩余使用年限只有 13.74 年、房屋空置时间较长、房屋存在一定的受损等因素影响。

6、关于司法评估的特别说明：

（1）被鉴定对象房地产产权基础资料以委托方提供的被鉴定对象的《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》为依据。

（2）因法院委托评估鉴定，鉴定对象拟处置方式的特殊性（司法拍卖），需要在短时间内快速变现的影响，故在评估鉴定时考虑到处置方式对价值的影响。

（3）现场勘查由申请人勐海县农村信用合作联社工作人员和被申请人陪同指认下完成。打洛开发区房地产**到场人有**：①申请人：勐海县农村信用合作联社李美琼、刀奕维；②被申请人：蒋克强；③估价机构：云南评银房地产土地资产评估有限公司工作人员。**未到场人有**：①被申请人：陈清素；②委托方；景养路 47 号**房地产到场人有**：①申请人：勐海县农村信用合作联社李美琼、刀奕维；②被申请人：蒋克强；③估价机构：云南评银房地产土地资产评估有限公司工作人员。

未到场人有：①被申请人：陈清素；②委托方。③房屋共有人蒋明明、蒋云川。特别说明：被申请人陈清素和房屋共有人蒋明明、蒋云川由委托人通知到现场配合，但陈清素、蒋明明、蒋云川未到现场配合指认，由此导致评估报告出具后被申请人和房屋共有人对评估鉴定现勘有关的情况有异议与我估价机构无关，估价机构和人员不承担相应的责任。

(4) 于价值时点，根据委托方提供的《云南省勐海县人民法院协助执行通知书（回执）》等资料，估价对象房屋已查封。

(5) 根据《不动产登记资料查询结果证明》勐海县打洛开发区房地产的不动产权证号为（2018）勐海县不动产权第 0001818 号，证载土地使用权类型为出让，规划用途商业服务，房屋建筑面积 2709.13 m²，土地使用权面积 2167.96 m²。根据原国有土地使用证证号：海国用（2015）第 000203 号；原房屋所有权证证号：海房权证打洛镇字第 2014188 号，原土地证证载用途住宿餐饮用地。地块上共有 2 幢房屋，第 1 幢为 5 层砖混结构综合用房，第 2 幢为 3 层砖混结构办公用房。1996 年竣工。2 幢房屋于 2003 年停业，2017 年房屋受损，委托方和当事人未提供房屋质量鉴定报告，是否为危房不详。装修均已损坏，要重新装修后才能正常使用。

勐海县勐海镇景养路 47 号的房地产土地使用权类型为划拨，用途为城镇住宅用地/住宅，证载建筑物为 2 层住宅，第 3 层为加盖层，无合法产权证明材料，双方当事人确认第 3 层不纳入本次评估范围。

云南评银房地产土地资产评估有限公司（盖章）

法定代表人（盖章）：

2020 年 04 月 13 日

目 录

| | |
|---------------------|----|
| 致估价委托人函 | 1 |
| 一、估 价 师 声 明 | 1 |
| 二、估价的假设和限制条件 | 3 |
| 三、房地产估价结果报告 | 6 |
| (一) 估价委托人 | 6 |
| (二) 房地产估价机构 | 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 | 11 |
| (八) 估价依据 | 11 |
| (九) 估价方法 | 12 |
| (十) 估价结果 | 14 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 15 |
| (十二) 实地查勘期 | 15 |
| (十三) 估价作业日期 | 15 |
| 四、附 件 | 16 |
| 五、房地产估价技术报告 | 17 |

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、我们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有没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291—2015）《房地产估价规范》、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）、《云南省司法鉴定管理条例》（云南省第十二届人民代表大会常务委员会公告（第 50 号）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们于 2020 年 02 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、装修品牌、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构、装饰装修质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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的责任。

8、本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分，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，本估价机构不承担责任。

9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构。

二、估价的假设和限制条件

1、一般性假设

(1) 委托方及当事人双方应当向估价机构应如实提供估价对象有关情况 and 估价对象的权属、面积、用途等信息，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。由于查阅产权证原件条件受限，估价人员对委托方提供的有关资料的复印件进行了必要的检查，无理由怀疑委托方所提供的情况和资料的合法性、真实性、准确性和完整性。

(2) 本次估价建立在以估价对象建筑设计符合国家有关设计规范、工程质量不存在安全隐患为估价前提。

(3) 估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得处置的房地产。

(4) 当地房地产市场稳定、供应关系、市场结构保持稳定，相关房地产政策未有重大变化。

(5) 委托方提供的资料：《云南省勐海县人民法院委托鉴定书》(2019)云 2822 委评字 24 号等原件；鉴定对象《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》等复印件。

(6) 本次估价评估的房地产价值为市场价值。

市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

① 交易双方是自愿地进行交易的——卖者不是被迫地将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产；

② 交易双方是出于利己动机进行交易的——交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

③交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情——交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；

④交易双方有较充裕的时间进行交易——卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

本次评估，由于委托方和当事人未能提供新不动产权证书，《不动产登记资料查询结果证明》和原《国有土地使用证》、《房屋所有权证》均没有明确房屋建筑结构类型。根据估价人员现场勘察了解，经双方当事人确定估价对象房屋建筑结构均为砖混结构，本次估价对象按砖混结构为假设前提进行评估。

打洛开发区房屋 1996 年竣工投入使用，2003 年停业，2017 年房屋受损，是否为危房不详。委托方和当事人未提供房屋质量鉴定报告，本次评估按不是危房为假设前提进行评估。

3、背离事实假设

本次评估，无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次评估，打洛开发区院内有 1 层砖木结构无证房屋，景养路 47 号房屋第三层为加盖无证房屋，根据合法原则，根据当事人双方确认无证房屋不纳入本次评估。

根据《不动产登记资料查询结果证明》勐海县打洛开发区房地产的不动产权证号为（2018）勐海县不动产权第 0001818 号，证载土地使用权类型为出让，规划用途商业服务，房屋建筑面积 2709.13 m²，土地使用权面积 2167.96 m²。根据原国有土地使用证证号：海国用（2015）第 000203 号；原房屋所有权证证号：海房权证打洛镇字第 2014188 号，原土地证证载用途住宿餐饮用地。地块上共有 2 幢房屋，第 1 幢为 5 层砖混结构综合用房，第 2 幢为 3 层砖混结构办公用房。评估时用途按原证载用途：综合楼、办公楼进行评估。

委托评估鉴定范围中位于勐海县勐海镇桥头新村，云（2019）勐海县不动产权第 0000113 号土地存在产权争议，根据委托方和当事人双方确认不纳入本次评估范围。

5、依据不足假设

本次评估，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制条件

（1）本报告估价目的是为人民法院提供财产处置参考价，不作其他估价目的用。如果目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（2）本估价报告有效期为从报告出具日起壹年。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整及房地产市场波动较大等因素影响，房地产市场价格发生大幅变化时，建议重新评估其价值。

（3）报告中数据部分采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按四舍五入保留小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

（4）本报告仅提供估价对象在价值时点的价值参考，报告使用单

位在使用该报告时注意关注本报告的假设和限制条件，注意控制风险。

(5) 未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本报告的全部及部分内容不得在任何公开文件、媒体上公开发表。

(6) 本评估报告由云南评银房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人：云南省勐海县人民法院

案件承办人：杨博艺

联系电话：18088050235

(二) 房地产估价机构

受托估价机构：云南评银房地产土地资产评估有限公司

估价机构住所：昆明市五华区青年路敷润桥鸿城广场 11 层 09 号

评估资质等级：贰级

法定代表人：张兵

证书编号：云建房证估字第 105 号

联系人：张兵

联系电话：0871—65093155

（三）估价目的

估价目的是为人民法院提供财产处置参考价。

（四）估价对象

1、检案摘要

根据《云南省勐海县人民法院委托鉴定书》（2019）云 2822 委评字 24 号、《云南省勐海县人民法院委托鉴定清单》，基本事项如下：案号（2019）云 2822 执 515 号，案由：金融借款合同纠纷，申请人：勐海县农村信用合作联社，代理人：刀奕维，联系电话：18008813299；被申请人：蒋克强、陈清素，联系电话：13759266481；案件承办人：杨博艺，联系电话：18088050235；委托事项及内容：对被执行人蒋克强、陈清素名下所有的位于勐海县打洛镇开发区内云（2018）勐海县不动产权第 0001818 号房屋、位于勐海县勐海镇景养路 47 号海房权证勐海镇字第 2015GB207 号房屋，位于勐海县勐海镇桥头新村云（2019）勐海县不动产权第 0000113 号房屋进行价值评估。

委托评估鉴定范围中位于勐海县勐海镇桥头新村，云（2019）勐海县不动产权第 0000113 号土地存在产权争议，根据委托方和当事人双方确认不纳入本次评估范围。故本次评估只对位于勐海县打洛镇开发区和勐海县勐海镇景养路 47 号的两处房地产进行评估。

2、估价对象范围及概况

估价对象范围为位于勐海县打洛镇开发区综合楼及办公楼、勐海县勐海镇景养路 47 号 1-2 层住宅两处房地产。

估价对象范围及概况详见下表：

| 序号 | 坐落 | 所有权人 | 共有情况 | 不动产权证号 | 房屋所有权证号 | 房屋用途 | 所在层数/总层数 | 建筑面积 (m ²) |
|----|----|------|------|--------|---------|------|----------|------------------------|
| | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|--------------|-----------------|------|-----------------------------|-----------------------|-----|-------|---------|
| 1 | 勐海县打洛镇开发区 | 蒋克强、陈清素 | 共同共有 | 云(2018)勐海县不动产权第0001818号(新证) | 海房权证打洛镇字第2014188号(原证) | 综合 | 1-5/5 | 2633.70 |
| | | | | | | 办公楼 | 1-3/3 | 273.43 |
| 2 | 勐海县勐海镇景养路47号 | 蒋克强、蒋明明、蒋云川、陈清素 | 共同共有 | - | 海房权证勐海镇字第2015GB207号 | 住宅 | 1-2/2 | 185.36 |

3、土地基本状况

| 序号 | 证号 | 坐落 | 土地使用权人 | 土地使用权面积(m ²) | 使用权类型 | 用途 | 终止日期 | 对应建筑面积(m ²) |
|----|-----------------------|--------------|--------|--------------------------|-------|--------|------------|-------------------------|
| 1 | 海国用(2015)第000203号(原证) | 勐海县打洛镇开发区 | 蒋克强 | 2167.96 | 出让 | 住宿餐饮用地 | 2033-11-21 | 2907.13 |
| 2 | 海国用(2015)第001227号 | 勐海县勐海镇景养路47号 | 蒋克强 | 197.00 | 划拨 | 城镇住宅用地 | - | 185.36 |

4、建筑物基本状况

现勘过程及现勘估价对象的基本情况：

估价人员于2020年02月26日，抵达案件所涉及房屋所在位置，在申请人勐海县农村信用合作联社李美琼、刀奕维及被申请人蒋克强陪同指认下，对估价对象进行现场勘察、拍照，向陪同指认现勘人员了解详细情况，并进行了相应的询证过程。

估价对象：勐海县打洛开发区房地产土地使用权类型为出让，规划用途商业服务，原土地证证载用途住宿餐饮用地。地块上共有2幢房屋，1996年竣工。第1幢为总5层砖混结构综合用房，墙砖外墙面，1层原餐厅地板砖地面，两面墙体已损坏，双飞粉顶面，有脱落现象；原大堂地板砖地面，临路墙体已损坏，双飞粉顶面，有脱落现象。2-5层地板砖地面、双飞粉墙面和顶面，脱落现象严重。铝合金窗，木门大部分已损坏。第2幢办公楼为总3层砖混结构办公用房，地板砖地

面、双飞粉墙面和顶面，脱落现象严重。铝合金窗，木门大部分已损坏。此 2 幢房屋于 2003 年停业，2017 年房屋受损，委托方和当事人未提供房屋质量鉴定报告，是否为危房不详。装修均已损坏，要重新装修后才能正常使用。

勐海县勐海镇景养路 47 号的房地产土地使用权类型为划拨，用途为城镇住宅用地，不锈钢大门入院，院内可停车。房屋于 1991 年竣工，坐南朝北，砖混结构。实木门入户，一层为开放式厨房，地板砖地面、双飞粉墙面、铝扣板吊顶。二层为卧室，地板砖地面、双飞粉墙面和顶面、铝合金窗；卫生间防滑地砖地面、墙砖墙面、铝扣板吊顶。第三层为加盖层，无合法产权证明材料，经双方当事人确认第三层加盖层不纳入本次评估范围。

委托评估鉴定范围中位于勐海县勐海镇桥头新村，云（2019）勐海县不动产权第 0000113 号土地存在产权争议，根据委托方和当事人双方确认不纳入本次评估范围。

在场当事人及其代表对评估鉴定机构现勘记录无异议及补充，确认签字，最终形成评估基础资料。

5、权益状况

打洛开发区房地产：

(1)所有权证号：《不动产权证》(2018)勐海县不动产权第 0001818 号（原国有土地使用证证号：海国用（2015）第 000203 号；原房屋所有权证证号：海房权证打洛镇字第 2014188 号）。

(2)房屋所有权人：蒋克强、陈清素。

(3)出租或占用情况：空置。

(4)其他权利设立情况：于价值时点，根据委托方提供的《云南

省勐海县人民法院协助执行通知书（回执）》等资料，估价对象房屋已查封。

勐海县勐海镇景养路 47 号房地产：

（1）所有权证号：国有土地使用证证号：海国用（2015）第 001227 号；房屋所有权证证号：海房权证勐海镇字第 2015GB207 号。

（2）房屋所有权人：蒋克强、蒋明明、蒋云川、陈清素。

（3）出租或占用情况：自住。

（4）其他权利设立情况：于价值时点，根据委托方提供的《云南省勐海县人民法院协助执行通知书（回执）》等资料，估价对象房屋已查封。

（五）价值时点

确定以现场勘察日为价值时点，即 2020 年 02 月 26 日。

（六）价值类型

市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

（1）交易双方是自愿地进行交易的——卖者不是被迫地将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产；

（2）交易双方是出于利己动机进行交易的——交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情——交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易——卖方不是急于出售，

买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(七) 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、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。

2、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，是指符合国家的法律、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。

3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性和时效性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号，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）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

（4）《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

（5）《云南省司法鉴定管理条例》（云南省第十二届人民代表大会常务委员会公告（第 50 号），自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

（6）其他涉及评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

2、本次估价采用的技术规程

（1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

（2）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（3）《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第 132 号；

3、委托方提供的有关资料

（1）《云南省勐海县人民法院委托鉴定书》（2019）云 2822 委评

字 24 号原件；

(2) 鉴定对象《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件；

(3) 《云南省勐海县人民法院执行裁定书》（2019）云 2822 执 515 号复印件；

(4) 委托方提供的其他相关资料。

4、估价机构估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 房地产政策；

(2) 房地产市场资料；

(3) 现场勘察资料。

（九）估价方法

1、选用估价方法

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、其他估价方法。

打洛开发区房地产评估方法的选择：

估价对象为商业用房的房地产，根据商业房地产的特点，拟选用收益法和成本法进行评估。相关选用理由如下：

比较法是最能客观反映房地产价值的一种估价方法。但由于估价对象所处乡镇的同类商业用房交易案例较少，难以收集到近期具有可比性的同类型交易案例来作为可比实例进行评估，故本次评估无法采用市场法估价。

估价对象为商业房地产，可以用于出租或者经营，是有经济收益及潜在收益的房地产，在估价对象所在地区类似商业用房房地产较多用于出租使用，租金水平容易确定，故适合采用收益法评估。

由于估价对象所在区域可以搜集及掌握类似房地产的成本及费用资料，从成本角度可反映出估价对象的客观市场价值，故适宜采用成本法进行评估。

勐海县勐海镇景养路 47 号住宅评估方法的选择：

估价对象为住宅，根据住宅房地产的特点，拟选用市场法进行评估。相关选用理由如下：

估价对象为住宅类房地产，市场租金水平较难反映住房的市场价值，故不适合采用收益法评估。

由于近年来位于估价对象区域的同类房地产涨幅较大，用成本累加得出结果偏离市场价格较大，故不适宜用成本法来估价。

由于与估价对象同种类型的房地产数量较多且经常发生交易，在价值时点的近期有较多的类似房地产的报价或交易，因此可采用市场法估价。

2、选用估价方法的定义

(1) 成本法

成本法是在估价时点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础，再加上投资利息及正常利润和税费，得出估价对象的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估价值=重置成本（建安成本+管理费用+前期费用+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润）×成新率

(2) 收益法：

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此

估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法估价的技术路线为：搜集估价对象周边类似用途房地产的市场租金，分析比较来确定得出客观租金，然后扣除其营运费用，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，得出估价对象收益价值。

收益法的计算公式： $V = [a / (r - g)] \times \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\}$

式中：V——收益价格

a——房地产年净收益

r——房地产资本化率

n——未来可获收益的年限

g——净收益逐年递增的比例，其中，净收益未来第一年为 a，未来第 2 年为 $a(1 + g)$ ，未来第 3 年为 $a(1 + g)^2$ ，依次类推，未来第 n 年为 $a(1 + g)^{n-1}$

(3) 比较法：

比较法也称市场法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

采用市场法估价的技术路线为：选取估价对象周边可比实例，对其进行各因素修正或调整得出估价对象的市场价格。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易时间修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，本次评估商业用房采用成本法和收益法，住宅采用市场法，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，最后确定估价对象在价值时点的房地产评估价值总价取整为：**695.7108 万元**。（大写：**陆佰玖拾伍万柒仟壹佰零捌元整**）。货币单位：人民币。

估价结果汇总表

币种：人民币

| 序号 | 坐落 | 所有权人 | 共有情况 | 土地使用权剩余使用年限(年) | 土地使用权性质 | 对应土地用途 | 房屋产权证号 | 房屋用途 | 所在层数/总层数 | 建筑面积(m ²) | 单价(元/m ²) | 总价(万元) |
|----|--------------|-----------------|------|----------------|---------|-----------|-----------------------------|------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| 1 | 勐海县打洛镇开发区 | 蒋克强、陈清素 | 共同共有 | 13.74 | 出让 | 商业服务 | 云(2018)勐海县不动产权第0001818号(新证) | 综合 | 1-5/5 | 2633.70 | 2092 | 550.8711 |
| | | | | | | | | 办公楼 | 1-3/3 | 273.43 | 1760 | 48.1189 |
| 2 | 勐海县勐海镇景养路47号 | 蒋克强、蒋明明、蒋云川、陈清素 | 共同共有 | - | 划拨 | 城镇住宅用地/住宅 | 海房权证勐海镇字第2015GB207号 | 住宅 | 1-2/2 | 185.36 | 5218 | 96.7208 |
| 合计 | | | | | | | | | | | | 695.7108 |

（十一）注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师：

| | | | |
|----|-----|----|------|
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|-----|----|------|

| | | | |
|----|------------|--|--|
| 李非 | 5320080044 | | |
|----|------------|--|--|

2020年04月13日

张兵 5320090030

2020年04月13日

(十二) 实地查勘期

自2020年02月26日起至2020年02月26日止。

(十三) 估价作业日期

2020年02月26日至2020年04月13日。

四、附 件

附件 1 估价对象位置示意图

附件 2 估价对象照片

附件 3 《云南省勐海县人民法院委托鉴定书》（2019）云 2822 委评字 24 号；

附件 4 《云南省勐海县人民法院执行裁定书》（2019）云 2822 执 515 号复印件

附件 5 《不动产登记资料查询结果证明》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件

附件 6 评估相关资料复印件

附件 7 估价人员，估价机构资质证书复印件