

# 房地产估价报告

估价报告编号：海房评报字（2020）昆司第 034 号

估价项目名称：虹山东路 123 号现代文庭小区 2 栋 14 层 1403 号房地产市场  
价值评估

估价委托人：禄劝彝族苗族自治县人民法院

房地产估价机构：昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋礼凯（注册号：5320160076）

陈福邦（注册号：5320090015）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 29 日

## 致估价委托人函

禄劝彝族苗族自治县人民法院：

承蒙委托，我公司本着客观、公正、科学、合法、独立的原则，对范海涛名下位于虹山东路 123 号现代文庭小区 2 栋 14 层 1403 号（建筑面积：50.43 平方米，用途：成套住宅）房地产的市场价值进行估价，价值时点：2020 年 5 月 28 日，估价目的：为禄劝彝族苗族自治县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产市场价格因素的分析，采用比较法测算并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价值为 RMB：932047 元（取整），人民币大写：玖拾叁万贰仟零肆拾柒元整。具体估价结果见《房地产估价结果汇总表》。

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	
	比较法	
测算结果	总价（元）	932047
	单价（元/平方米）	18482
评估价值	总价（元）	932047
	单价（元/平方米）	18482

昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 5 月 29 日

## 目录

估价师声明 .....	3
估价假设和限制条件 .....	4
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 .....	8
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	13
(十二) 实地查勘期 .....	13
(十三) 估价作业期 .....	13
附件 .....	14

## 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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与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. 我们是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
5. 我公司注册房地产估价师价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，蒋礼凯为本项目负责人。
6. 没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋礼凯	5320160076		2020年5月29日
陈福邦	5320090015		2020年5月29日

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 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或价格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，假定估价对象能正常安全使用。
- (3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：a) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；b) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；c) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；d) 交易双方有较充裕的时间进行交易；e) 不存在特殊买家的附加出价。

### 2. 未定事项假设

本报告出具的价格已包含国有土地出让金。若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照国家有关部门的规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### 3. 背离事实假设

(1) 本次估价结果是为禄劝彝族苗族自治县人民法院办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(3) 截至价值时点，估价对象有第三方在使用，估价对象被执法查封，查封机关为：禄劝彝族苗族自治县人民法院，估价时未考虑以上因素对估价结果的影响。

#### 4. 不相一致假设

本项目不存在不相一致事项。

#### 5. 依据不足假设

估价对象的《不动产登记信息》中未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料。本次估价建筑物的建成年份以注册房地产估价师实际调查为准，估价对象建成时间为 2017 年，该建成时间仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

#### 6. 估价报告使用限制

- (1) 本估价报告仅用于为估价委托人办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。
- (2) 本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2020 年 5 月 29 日起至 2021 年 5 月 28 日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。
- (3) 本估价报告专为估价委托人所使用，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和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。
- (4) 本估价报告由昆明海旭房地产土地资产评估有限公司负责解释。
- (5) 本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 估价结果报告

### （一）估价委托人

委托人：禄劝彝族苗族自治县人民法院

联系人：张靖宇

联系电话：13888921535

### （二）房地产估价机构

房地产估价机构名称：昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

住所：昆明市江东和谐家园 F3 幢 2906 号

法定代表人姓名：何雨

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 139 号

联系电话：（0871）65720037 68686063

### （三）估价目的

为禄劝彝族苗族自治县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

### （四）估价对象

#### 1. 权益状况

估价对象已办理了《不动产权证》。截止价值时点，估价对象有第三方在使用，具体情况如下：

## ①权益登记情况

受理号	201908190311	权利人	范海涛
权利人证件号码	410303197511090014	不动产权证号（证明）	云（2019）五华区不动产权第0351933号
不动产单元号	530102006002GB00044F00020093	权属来源	商品房买卖
坐落	虹山东路123号现代文庭小区2栋14层1403号	用途	成套住宅
面积（平方米）	50.43平方米	房屋结构	钢筋混凝土结构
是否抵押	否	是否查封	是
是否预告	否	是否异议	否
是否预抵	否	办理状态	结束（现势）
登记类型	国有建设用地上房屋所有权首次及转移登记	总层数	34
所在层数	14	权利性质	出让
登记时间	2019-08-19 14:13:02	房屋性质	市场化商品房

## ②权益限制情况

截止价值时点，估价对象有第三方在使用；被执法查封，查封机关为：禄劝彝族自治县人民法院，查封文号为：（2020）云0128执150号，查封期限：2020年03月12日/2023年03月11日。

## 2. 实物状况

## (1) 土地状况

估价对象未办理土地使用权分割手续，所在建设项目使用宗地坐落于虹山东路123号，其宗地形状不规则，地势有一定坡度；土地开发程度为宗地红线内“六通”（通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气），宗地内建有3幢建筑物，无不良地质情况。

## (2) 建筑物状况

该房屋户型方正，利用充分，具体情况如下：

价对象名称	虹山东路123号现代文庭小区2栋14层1403号		
建筑面积	50.43	建筑结构	钢筋混凝土结构

所在层/总楼层		14/34	朝向	西向
户型设计		1室1厅1厨1卫1阳台		
装修情况	外墙	墙砖	楼梯间,电梯间	楼梯间地面为水泥砂浆,墙面及顶为涂料;电梯间地面为地砖,墙面为涂料,顶为吊顶
	天花	客厅及卧室均为涂料	地面	地砖
	门	入户门为普通防盗门	窗	塑钢窗
	卫生间	地面铺地砖,墙面贴瓷砖,顶为吊顶。		
	厨房	地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶为白灰。		
设施设备	水电	水、电暗设	电 梯	2梯7户
	层高	约2.8米	其他配套	煤气、消防等
使用与维护	竣工时间	2017年左右	综合成新率	95%
	维护与保养	维护、保养状况正常	使用状况	作为住宅使用
物业概况	现代文庭小区建于2017年,小区共3幢建筑,其中2幢为住宅,1幢为其他用房。小区共有住户259户,小区车位配比为1:1。住宅2栋为总层数为34层(不含夹层,地下2层,地上32层)的住宅楼,2栋14层1403号房屋卧室与客厅无隔断,为敞开式。			

### 3. 区位状况

估价对象位于虹山东路123号现代文庭小区2栋14层1403号,其所在区域内住宅氛围浓厚,公共服务设施配套齐全,区位状况较好。其周边区域配套情况详见下表:

估价对象	虹山东路123号现代文庭小区2栋14层1403号
地理位置	位于虹山东路东侧的区域内。
道路通达度	周边主要道路有建设路、学府路、虹山东路等,道路通达度较好。
交通便捷度	附近有1路、98路、115路、244路、104路等公交车通过,公共交通一般。

公共配套情况	估价对象附近有：万科学府、金城小区、阳之光小区、云上城小区。鼎易天城，版筑翠园、安全新村等住宅小区； 教育配套：星光贝贝幼儿园、蜡笔树尚品幼儿园、昆明市第九幼儿园、昆明理工附小、莲华小学、虹山小学、师大实验中学、云大附中等学校； 金融配套：兴业银行、工商银行、交通银行、农村信用社； 医疗配套：五华区人民医院，昆明医科大学第二附属医院； 其他配套：艾购生活超市。
基础设施完善度	基础设施完善，水、电、能源等供应正常。

## （五）价值时点

为完成估价对象实地查勘之日，即 2020 年 5 月 28 日。

## （六）价值类型

房地产市场价格是指估价对象经过适当营销后，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。

## （七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、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。“独立”是要求估价师和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影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”是要求估价师和估价机构在估价中不要带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚

持原则、公平正直地进行估价。

## 2. 合法原则

遵循合法原则，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。依法判定的估价对象权益包括合法产权、合法使用、合法处分及其他方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关合同为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等使用管制为依据；在合法处分方面，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，评估出的价值应符合国家的价格政策。

## 3. 替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产（即同类型具有替代可能的房地产）的价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 4. 价值时点原则

遵循价值时点原则，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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。同一房地产在不同时间通常会有不同的价值。

## 5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其

房地产的潜力，以获取最大的经济利益。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模和档次。

## （八）估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修改）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修改）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日起施行）；
- （4）《司法鉴定程序通则》（2016 年 5 月 1 日起施行）；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起实施）；
- （6）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009 年 11 月 20 日起施行）；
- （7）《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》（2018 年 9 月 1 日起施行）。

### 2. 技术标准、规程、规范

- （1）《房地产估价规范》（GB/T 50291 - 2015）；
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899 - 2013）；
- （3）《房地产业基本术语标准》（JGJ/T 30-2015、备案号 J 251-2015）。

### 3. 估价委托人提供的相关资料

- （1）禄劝彝族苗族自治县人民法院评估、鉴定、拍卖委托书[（2020）禄法字第 22 号]；
- （2）《不动产登记信息》。

### 4. 注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握和搜集的其他相关资料；

- （1）估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料。

## （九）估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等 4 种方法。根据本次估价对象的特点和估价目的，结合估价人员现场查勘的实际情况，选取合理的估价方法。在确定估价方法时，我们基于以下考虑：

- 1、在估价对象所处区域内，与估价对象相同用途、相似房地产规模状况的房屋有交易实例，可以采用比较法估价；
- 2、估价对象所在区域有相同或相似房地产有租赁活动，但区域内房价/租金比比值较大，不能反映当前房地产市场价格，不宜选用收益法；
- 3、估价对象为成套住宅，不具备单独开发的潜力，均不宜假设为独立的房地产开发项目进行开发，故不宜采用成本法；
- 4、估价对象属于建成物业，目前使用、维护状况良好，从建筑环保的角度，不具有投资开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

综上，本次采用比较法进行评估。

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。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况}}{\text{调整系数}}$$

简要测算内容：调查整理与估价对象类型相似的交易实例，选取其中 3 个与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等的修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

## （十）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用比较法测算

并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价值为价值时点的市场价值为 RMB: 932047 元（取整），人民币大写：玖拾叁万贰仟零肆拾柒元整。具体估价结果见《房地产估价结果汇总表》。

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（元）		932047
	单价（元/平方米）		18482
评估价值	总价（元）		932047
	单价（元/平方米）		18482

### （十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋礼凯	5320160076		2020年5月29日
陈福邦	5320090015		2020年5月29日

### （十二）实地查勘期

2020年5月28日至2020年5月28日。

### （十三）估价作业期

2020年5月28日至2020年5月29日。

## 附件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象现状照片；
3. 禄劝彝族苗族自治县人民法院评估、鉴定、拍卖委托书[（2020）禄法字第 22 号]；
4. 《不动产登记信息》复印件；
5. 昆明海旭房地产土地资产评估有限公司堪实地查勘记录表复印件；
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

### 估价对象位置图



### 估价对象现状照片



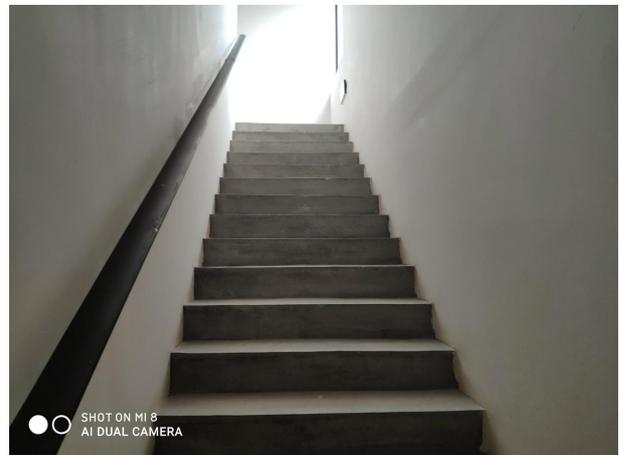
小区入口



外观



单元门



楼梯

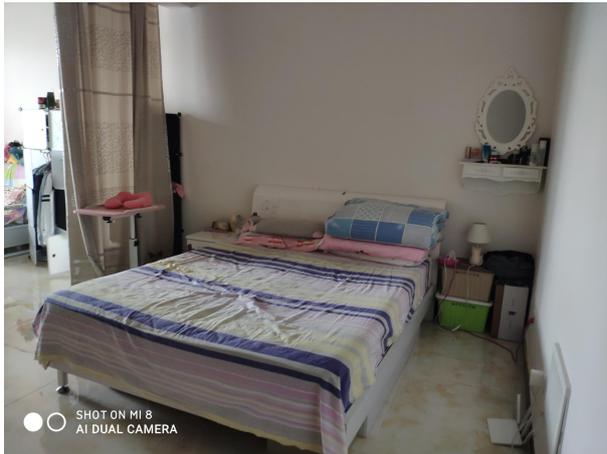


电梯间

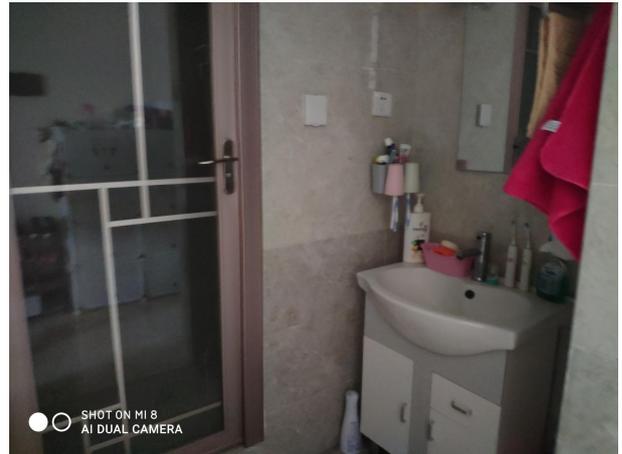


入户门

### 估价对象现状照片



卧室



卫生间



客厅



厨房



阳台



周边环境