



房地产估价 结果报告

估价项目名称：临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾 3 幢 1202
室房地产市场价格价值评估

估价委托人：临沧市临翔区人民法院

估价机构：云南云英恒房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈文银（注册号 5320110001）
赵建新（注册号 5320060023）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 30 日

估价报告编号：YYH 评估 1 组评字第 201911 (GD-0024) 号

致估价委托人函

临沧市临翔区人民法院：

承蒙贵法院的委托，我们对贵法院所委托的位于临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾 3 幢 1202 室房地产市场价格价值进行了估价。

估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

价值时点：2019 年 09 月 18 日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵循《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公平、公正、合法、谨慎的原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面细致测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：**¥33.23 万元（大写：叁拾叁万贰仟叁佰元整）**，评估单价：**4,240.00 元/m²（币种：人民币）**



详见下表：

委托人：临沧市临翔区人民法院 申请执行人：浦美青 被执行人：李鲜、沈彬 案由：民间借贷纠纷								
估价对象：临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾3幢1202室							房屋类型	住宅
所有人	建筑结构	建盖年代	总层数	所在层数	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
沈彬、杨妍媛	钢混	2012	18层	12层	住宅	78.37	4,240.00	33.23
《房屋所有权证》：20151036-1、20151036-2								
备注：①此价值包含所分摊土地价值，即房地合一的综合价值； ②此价值包括室内装修价值（地面、墙面、顶面的装修；灯具、窗帘布艺、卫浴洁具、厨柜、门窗、装饰灯、墙柜等）未包含可移动家电家具； ③此价值未扣除拖欠的物管费、电费、水费等。								

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

云南云英恒房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵建新

二〇一九年十月三十日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
一、本次估价的假设条件:	3
二、估价限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人及基本情况:	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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
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、估价作业期.....	15
十四、估价报告应用的有效期.....	16
十五、其他需要说明的事项.....	16
十六、报告使用提示.....	17
附 件.....	18
(1) 估价委托书复印件;	18
(2) 估价对象相关照片;	18
(3) 估价对象位置示意图;	18
(4) 估价对象权属证明复印件;	18
(5) 估价机构营业执照复印件.....	18
(6) 估价机构资格证书复印件.....	18
(7) 注册估价师资格证书复印件.....	18

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、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，也与估价对象、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》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

5、本公司已派专业估价人员陈文银、蔡亿君于 2019 年 09 月 18 日对估价对象进行了实地现场勘查，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则依据委托方提供资料及假定其为完好状态进行评估；

6、在本次报告撰写过程中，没有人对估价报告提供过重要的专业帮助；

7、委托方或资产占有方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任；

8、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。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及审查部门以外的单位及个人提供，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的责任；

9、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本机构所有；

10、未来市场风险、政策风险、个别风险等风险的变化对估价对象价值均产生一定的影响，请报告使用者在办理相关事宜时需全面考虑。

11、参加本次估价的人员（签名、盖章）：

姓 名	注册号	签 名	盖 章
陈文银	5320110001		
赵建新	5320060023		

云南云英恒房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十月三十日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件:

(一) 一般假设

1. 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的《云县住房和城乡建设局档案摘抄表》复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未予以核实，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. 市场供应关系，市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
4. 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。
5. 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：(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 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；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

(二) 未定事项假设:

1. 估价对象《云县住房和城乡建设局档案摘抄表》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，经注册房地产估价师实地调查，结合估价对象的状况，确定该房建成于 2012 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2. 本次估价测算的预期实现的处置税金为估价对象于价值时点进入市场出让时，卖方需负担的正常税费，仅供参考，其预期实现抵押权的处置税金应以有关税务部门计算的为准。

(三) 背离事实假设:

1. 估价结果是为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考，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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等估价结果的影响。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其价值的影响。

(四) 不相一致假设: 无

(五) 依据不足假设: 无

二、估价限制条件

1. 本报告评估结果包含与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。

2. 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。

3. 未经本估价机构及委托方的书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4. 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，本评估机构保留报告解释权。

5. 本估价报告有效期为一年（自报告出具之日起计算）。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价，特请报告使用者注意。

6. 权利人实现处置权时，将房地产转换为现金，存在资金损失和不能快速变现的可能性。

7. 报告中所使用的币种为人民币。



房地产估价结果报告

一、估价委托人及基本情况:

委托人: 临沧市临翔区人民法院

基本情况:

申请执行人: 浦美青

被执行人: 李鲜、沈彬

案由: 民间借贷纠纷

二、房地产估价机构

名称: 云南云英恒房地产土地资产评估有限公司

住所: 昆明市五华区青年路鸿城广场 12 楼 28-29 号

统一社会信用代码: 91530100745252325A

法定代表人: 赵建新

备案等级: 贰级

证书编号: 云建房证估字第 62 号

电话: (0871) 63172772 传真: (0871) 63172778

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

(一) 估价对象实物状况

(1) 估价对象范围:

根据委托方提供的产权资料, 纳入评估范围为沈彬、杨妍媛名下的位于临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾 3 幢 1202 室住宅一套, 建筑面

积为 78.37 m²，本次评估包括房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

(2) 建筑物基本状况:

坐落	临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾 3 幢 1202 室		
建筑面积 (m ²)	78.37	建筑结构	钢混结构
总层数	共 18 层	估价楼层	第 12 层
设计用途	住宅	实际用途	住宅
房屋座向	东西	采光	二面采光
户型	两室一厅一厨一卫	净层高	标准层高
装饰 装修 情况	估价对象自身装修状况		
	外墙面	外墙刷涂料	
	客厅	地面铺地砖、墙面乳胶漆及墙纸、顶刷乳胶漆	
	卧室	地面铺木地板、墙面刷乳胶漆、顶刷乳胶漆	
	厨房	地面铺地砖、瓷砖至顶、铝扣板吊顶	
	卫生间	地面铺地砖、瓷砖至顶、铝扣板吊顶	
	窗	铝合金窗	
设施 设备	分户门	防盗门	内门 套装木门
	水电	暗设	电梯 有
	管道煤气	市政配套	消防 有
使用 与 维 护	宽带	有	有线电视 有
	竣工年月	2012	成新度 9 成新
	使用状况	设计为住宅，实际用作住宅	维护与保养 有正常维护，使用状况良好

估价对象的楼宇基础无沉降情况，估价对象室内空间布局合理，采光、通风较好，经实地查勘，估价对象保养维护情况良好，为基本完好房。

(二) 估价对象权益状况

1、房权证登记状况:

房产证号	20151036-1、20151036-2
房屋所有权人	李鲜、沈彬
共有情况	共同共有
房屋坐落	临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾 3 幢 1202 室



房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	3	1202	钢混	18	12	78.37	住宅

根据委托方提供的《云县住房和城乡建设局档案摘抄表》复印件资料，至价值时点，估价对象房屋所有权人为沈彬、杨妍媛共同共有，已设立抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司云县支行，但本次评估目的为司法诉讼，属于市场公允价值，不考虑其他限制条件。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况描述与分析

- 1) 坐落：临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾，四至情况：北至滨河东路、南至云县劳动局、西至兴泽园、东至道路。附近有：兴泽园、财富中心、云县中医院等，配套设施完善。位置状况“较好”；
- 2) 方位：县城区内，县政府以南；
- 3) 离商业中心距离：估价对象距离财富中心商业区，1公里以内，综合“较好”；
- 4) 临街状况：两面，临街状况较好；
- 5) 朝向：楼宇主朝东、西；
- 6) 楼层：总层为18层，估价对象位12层。

2、交通状况描述与分析

- 1) 道路状况：周边有滨河东路、云洲路等道路，等级为双向两车道，道路通达程度为“较高”；
- 2) 出入可利用的交通工具：暂无公交线路，但位于县城区内，交通出行便捷度“便捷”。

3) 交通管制情况: 区域属于县城区内, 附近主要为住宅区及商业区, 较少有交通管制措施。

4) 停车方便程度: 区域属于县城区内, 该小区有地下停车场, 停车便捷程度“较好”。

3. 环境状况描述与分析

1) 自然环境: 估价对象所在区域属于县城区内, 现已大部分开发为住宅区, 原始地貌及自然环境已城市化, 自然环境“一般”。

2) 人文环境: 估价对象所在区域属于县城区内, 治安状况较好, 卫生条件较好。

3) 景观: 区域内主要有城景、街景。

4. 外部配套设施状况描述与分析

1) 基础设施: 估价对象位于县城区内, 供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接, 可保证日常使用, 基础配套设施“较完善”。

2) 公共设施成熟度: 属于成熟区域, 周边学校、医院、超市、银行等配套设施完善。

5. 区域状况未来变化趋势分析

估价对象位于临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾, 位于县城区内, 随着城市发展, 区域未来的产业空间布局将作为重点进行调整和优化, 对估价对象住宅价值有着积极的推动作用。

综上, 估价对象区位状况较“较优”

五、价值时点

本次价值时点委托方未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以评估人员现场勘查之日 2019 年 09 月 18 日作为本次评估对象的价值时点。

六、价值类型

1. 价值类型

价值类型为市场价值。

2. 价值定义内涵

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。

七、估价原则

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、谨慎的原则。

1、独立、客观、公正原则：

评估价值应为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：

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规、当地政府规定或以合同约定等允许的处分方式为依据。其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则：

该原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。最高最佳利用必须同时符合一下四个标准：（1）法律上许可；（2）技术上可能；（3）经济上可行；（4）价值最大化。

4、替代原则：

要求评估价值不允许不合理的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。

5、预期收益原则：

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为房地产权利人带来不同收益，且权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定其利用方式的依据。以估价对象最高最佳利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据，将其折算到估价时点，得到一个客观、公正、合理、科学的收益价格。在收益法测算中，我们应以此原则来确定估价对象未来客观有效的预期收益。

6、估价时点原则：

要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的客观合理价格或价值。

7、谨慎原则：

在存在不确定因数的情况下，房地产估价师做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、

未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款，并在估价报告中做必要的风险提示。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件：

1. 《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 29 号）；
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）；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
6. 《中华人民共和国担保法》；

（二）技术依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GBT 50899-2014）；
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（三）委托方提供的相关资料

1. 估价委托书---临沧市临翔区人民法院委托书（2019）云 0902 执 712 号；
2. 《云县住房和城乡建设局档案摘抄表》复印件；
3. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
2. 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

等数据资料；

九、估价方法

1、估价技术路线的确定

房地产估价的技术路线是指导整个房地产估价过程的技术思路，是估价人员对估价对象房地产的价格形成过程的认识。确定房地产估价技术路线，也就是确定房地产价格形成过程。确定估价技术路线的结果和目的是：确定价格内涵和价格形成过程。确定房地产估价技术路线，要对估价对象房地产本身有充分的认识，要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

房地产估价是估价人员模拟房地产价格形成过程以确定房地产的客观合理价格的过程，房地产估价技术路线就是估价人员模拟房地产价格形成过程、揭示房地产价格内涵时的思路。因此，房地产估价技术路线体现的正是估价对象房地产的价格形成过程，反映的正是估价对象房地产的价格内涵。

2、估价方法的选用

通用的房地产评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规则，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 估价对象法定批准规划用途为住宅，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可待开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

(2) 估价对象规划用途为住宅，属于收益性物业，但收益价

值不能反映现在的市场交易价值，故此评估不适宜采用收益法。

(3) 估价对象所在区域居住物业房地产市场发展势头良好，成熟片区，市场交易活跃，同一类型居住物业近 2 年成交案例较多，故宜采用市场比较法进行评估。

(4) 近几年临沧市房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜市场比较法进行评估。

4、计算公式

市场比较法：是将估价对象与在估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

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×区域因素修正系数×个别因数修正系数

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序和技术标准，在认真分析现有资料、市场调查与询价的基础上，依据相关法律法规及估价委托人提供的产权资料和我们实地查勘的情况，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，依据《房地产估价规范》，采用适宜的估价方法，经过周密科学的测算，确定估价对象于价值时点 2019 年 09 月 18 日的评估价值为：¥33.23 万元（大写：叁拾叁万贰仟叁佰元整），评估单价：4,240.00 元/



m² (币种: 人民币) 详见下表:

委托人: 临沧市临翔区人民法院 申请执行人: 浦美青 被执行人: 李鲜、沈彬 案由: 民间借贷纠纷								
估价对象: 临沧市云县爱华镇云顶·蓝水湾 3 幢 1202 室							房屋类型	住宅
所有人	建筑结构	建盖年代	总层数	所在层数	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元 / m ²)	评估总价 (万元)
沈彬、杨妍媛	钢混	2012	18 层	12 层	住宅	78.37	4,240.00	33.23
《房屋所有权证》: 20151036-1、20151036-2								
备注: ① 此价值包含所分摊土地价值, 即房地合一的综合价值; ② 此价值包括室内装修价值 (地面、墙面、顶面的装修; 灯具、窗帘布艺、卫浴洁具、厨柜、门窗、装饰灯、墙柜等) 未包含可移动家电家具; ③ 此价值未扣除拖欠的物管费、电费、水费等。								

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章
陈文银	5320110001		
赵建新	5320060023		

十二、实地查勘期

2019 年 09 月 18 日至 2019 年 09 月 18 日

十三、估价作业期

2019 年 09 月 18 日至 2019 年 10 月 30 日

十四、估价报告应用的有效期

按照现行国家规定，有效期自估价报告出具之日起原则上一年内有效（即：2019年10月30日起至2020年10月29日止）。但是市场状况变化很大时或超出报告有效期时，需要重新评估。

十五、其他需要说明的事项

1、本项估价的有关资料来源于委托估价方及估价人员调查、收集和整理；

2、估价人员根据国家有关法律、法规、房地产估价规程及地方有关房地产评估技术标准，结合估价对象的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；

3、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

4、本估价结果仅供委托方和有关机构参考，最终价格以司法拍卖成交价格为准。

4、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

5、在本估价报告和估价结果报告有效期内，如发生以下变动，则应重新进行估价：

①当房地产市场发生重大变化（如：短期未处理）导致地价水平变动较大的；

②土地开发程度、土地用途、容积率等用地条件发生重大变化

导致地价水平变动较大的；

③估价对象土地权利状况发生变动。

6、本报告中的数据全部采用电算化连续计算而出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况。

十六、报告使用提示

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》撰写本估价报告，形成意见和结论；

2、本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效；

3、本报告估价结果是在满足假设与限制条件下，估价对象的土地利用方式、估价基准日、开发状况、剩余使用年限、建筑面积、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；

4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任；

5、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释；

6、在房地产状况和当地地产市场状况未发生重大变化时，本估价技术报告和估价结果报告自提交技术报告之日起一年内有效；

7、根据国家有关规定，本估价报告经在估价方执业的不少于2名注册房地产估价师签字，并经估价方盖章后发生法律效力。

附 件

- (1) 估价委托书复印件;
- (2) 估价对象相关照片;
- (3) 估价对象位置示意图;
- (4) 估价对象权属证明复印件;
- (5) 估价机构营业执照复印件
- (6) 估价机构资格证书复印件
- (7) 注册估价师资格证书复印件