**房地产估价报告**

（昆明）正信（2020）（司拍估）字第ZXS187号

**估价项目名称：**昆明市五华区人民法院拟确定财产处置参考价所涉及昆明市盘龙区金辰街道办事处云波社区居委会云润天阳小区Ⅱ13幢2单元202号住宅房地产现状价值评估

**估价委托人：**昆明市五华区人民法院

**房地产估价机构：**昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：**杨文新（注册号：5320150011）

 郑 宇（注册号：5320090027）

**估价报告出具日期：**2020年09月01日

**致估价委托人函**

致：昆明市五华区人民法院

昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司接受委托，选派注册房地产估价师杨文新、郑宇，根据“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产现状价值”之估价目的，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，按照必要的估价程序，运用比较法，对昆明市盘龙区金辰街道办事处云波社区居委会云润天阳小区Ⅱ13幢2单元202号住宅房地产在价值时点2020年8月14日的现状价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价结果总价**¥1721100元（大写人民币壹佰柒拾贰万壹仟壹佰元整）**。估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。

特别提示：

1、价值时点，估价对象房地产项目取得《商品房预售许可证或现售备案证明》（昆2015027号），估价对象房地产具备《商品房买卖合同登记备案表》，尚未取得不动产权证书，根据实地查勘，云润天阳小区2016年已经入住，实地查勘日，房屋买受人均未办理不动产权证书。遵循《中华人民共和国建筑法》第61条第二款、《中华人民共和国合同法》第279条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第27条、第39条、第46条、《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》第7条、《中华人民共和国物权法》第6条、《不动产登记暂行条例实施细则》第35条的规定，价值时点，非司法处置条件下，估价对象房地产转让、租赁存在法律障碍，买受人无法合法取得估价对象房屋转让、租赁收益。司法处置条件下，根据《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》第2条、《房地产估价基本术语标准》3.0.7的规定，判定估价结果价值类型为现状价值。

2、欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结果，应阅读估价报告全文。

附表**：**估价结果一览表

昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司

 法定代表人：

2020年09月01日

附表：估价结果一览表（公章）

**估价结果一览表**

**币种:**人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产名称** | **买受人** | **用途** | **房屋所有权证号** | **结构** | **楼层** | **面积(㎡)** | **单价(元/㎡)** | **总价(元)（取整至元）** |
| 1 | 昆明市盘龙区金辰街道办事处云波社区居委会云润天阳小区13幢Ⅱ2单元602号 | 陈龙耀 | 住宅 | KM2015062942614 | 钢混 | 2/10 | 165.57 | 10395 | 1721100 |
| 合计 |  |  |   |  |  |  |  | 1721100 |
| **估价对象房地产财产范围** | 房屋及占用范围内出让国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分及债权债务。 |

目 录

[第一部分 估价师声明 1](#_Toc50117597)

[第二部分 估价假设和限制条件 2](#_Toc50117598)

[第三部分 房地产估价结果报告 9](#_Toc50117599)

[一、估价委托人 9](#_Toc50117600)

[二、房地产估价机构 9](#_Toc50117601)

[三、估价目的 9](#_Toc50117602)

[四、估价对象 9](#_Toc50117603)

[五、价值时点 12](#_Toc50117604)

[六、价值类型 12](#_Toc50117605)

[七、估价原则 13](#_Toc50117606)

[八、估价依据 14](#_Toc50117607)

[九、估价方法 17](#_Toc50117608)

[十、估价结果 19](#_Toc50117609)

[十一、注册房地产估价师 19](#_Toc50117610)

[十二、实地查勘期 20](#_Toc50117611)

[十三、估价作业期 20](#_Toc50117612)

[第四部分附件 21](#_Toc50117613)

一、《昆明市五华区人民法院司法评估鉴定委托协议》

二、估价对象房地产位置图

三、估价对象实地查勘情况

四、估价对象房地产相关照片

五、专业帮助情况和相关专业意见

六、估价对象《商品房买卖合同登记备案表》复印件

七、房地产估价机构营业执照复印件

八、房地产估价机构资质证书复印件

九、注册房地产估价师估价注册证书复印件

**第一部分 估价师声明**

为了提醒估价报告使用者恰当、准确地使用本估价报告，昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司执行本次估价业务的注册房地产估价师杨文新、郑宇特作如下郑重声明。

一、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；

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师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；

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 杨文新 | 5320150011 |  |  年 月 日 |
| 郑宇 | 5320090027 |  | 年 月 日 |

**第二部分 估价假设和限制条件**

特别提示

**鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，估价本身是一个估算(估价对象重要性价值影响因素判断、测算)过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托人及相关当事人提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信。且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。谨请估价报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注并充分考虑其对估价结果及对应经济行为的影响！**

一、一般假设

**（一）估价对象房地产权属证明等估价资料合法性、真实性、准确性、完整性假设**

注册房地产估价师在权限范围内（含在委托人协助下）就估价对象房地产权属向有权管理部门予以部分核实。对无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且无权向有权部门予以核实的其他估价资料和情况，依据《房地产估价机构管理办法》第30条的规定，假定其合法、真实、准确、完整。

**（二）交易假设**

价值时点，估价对象房地产项目取得《商品房预售许可证或现售备案证明》（昆2015027号），估价对象房地产具备《商品房买卖合同登记备案表》，尚未取得不动产权证书，根据实地查勘，云润天阳小区2016年已经入住，实地查勘日，房屋买受人均未办理不动产权证书。遵循《中华人民共和国建筑法》第61条第二款、《中华人民共和国合同法》第279条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第27条、第39条、第46条、《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》第7条、《中华人民共和国物权法》第6条、《不动产登记暂行条例实施细则》第35条的规定，价值时点，非司法处置条件下，估价对象房地产转让、租赁存在法律障碍，买受人无法合法取得估价对象房屋转让、租赁收益。司法处置条件下，根据《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》第2条，交易假设成立。

**注：**《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》（法〔2012〕151号）

二、执行程序中处置未办理初始登记的房屋时，具备初始登记条件的，执行法院处置后可以依法向房屋登记机构发出《协助执行通知书》；暂时不具备初始登记条件的，执行法院处置后可以向房屋登记机构发出《协助执行通知书》，并载明待房屋买受人或承受人完善相关手续具备初始登记条件后，由房屋登记机构按照《协助执行通知书》予以登记；不具备初始登记条件的，原则上进行“现状处置”，即处置前披露房屋不具备初始登记条件的现状，买受人或承受人按照房屋的权利现状取得房屋，后续的产权登记事项由买受人或承受人自行负责。

**（三）交易时间——价值时点的设定**

基于避免当事人就价值时点纠纷，对当事人均公平，有利于估价结果有效服务于案件执行的原则，以《昆明市五华区人民法院司法评估鉴定委托协议》委托日期2020年8月14日，作为本次房地产评估价值时点。

**（四）交易条件——市场条件的设定**

1、不考虑估价对象房地产被查封及其可能原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；

2、买受人或承受人对估价对象开发建设成本予以认可；

3、估价对象宗地、建构筑物再取得交易条件根据价值时点当地土地出让一级市场、建筑承发包市场交易条件（规则）确定；

4、估价对象房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的税、费，及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。

 **（五）交易环境——估价外部环境设定**

估价对象房地产交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对估价对象房地产交易造成重大不利影响。

**（六）估价对象房地产正常安全施工假设**

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但仅对实地查勘期估价对象房地产外观与维护管理作一般性现场查看，在无理由怀疑估价对象存在施工安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假定估价对象房地产无施工安全隐患。

 **（七）估价对象房地产规模假设**

遵循《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》第2条的规定，估价对象房地产房屋建筑面积以《商品房买卖合同登记备案表》记载面积为准。

**（八）有关估价对象房地产最高最佳使用的一般假设**

遵循《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》第2条的规定，确定估价对象房地产最高最佳利用为其《商品房买卖合同登记备案表》载明住宅用途现状条件下持续利用。

**（九）有关估价对象房地产财产范围的一般假设**

遵循《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》第2条的规定，估价结果价值类型为现状价值，当事人对估价对象在价值时点现状条件下土地出让一级市场、建筑市场再取得开发成本扣除折旧后的价值予以认可，系本次估价交易假设成立前提，同时遵循《房地产估价规范》5.4.2的规定，估价仅涉及估价对象开发成本、新旧程度，不涉及估价对象可能的权利限制及债权债务，相应地，设定估价对象房地产财产范围为房屋及占用范围内的土地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分及债权债务。

二、未定事项假设

实地查勘日，估价对象房地产项目住宅已经大量入住使用,注册房地产估价师无法取得估价对象房屋竣工验收的书面证据，仅能依据一般性实地查勘确定估价对象现状。本次估价，估价对象现状以实地查勘为准。

三、背离事实假设

1、遵循《房地产估价规范》5.4.2“司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产（拍卖房地产）被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”的规定，设定在价值时点，估价对象房地产无查封、抵押权利限制。

2、本次估价的价值时点为2020年8月14日，实地查勘日2020年8月18日。自价值时点至完成实地查勘日，无相反证据证明，有导致估价结果发生实质性改变的房地产状况变化事项发生。故设定估价对象在价值时点的房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

四、不相一致假设

本次估价，估价对象《商品房买卖合同登记备案表》记载的楼层为2/10层，现勘时实际情况为：因地形为坡地，该栋楼所处平台下二层分别为地下室和车库，平台上为八层，估价对象为平台之上第二层，按十层计应为第四层。

五、依据不足假设

（一）实地查勘日，估价对象空置，受查询权限限制，仅根据实地查勘，无证据证明估价对象房地产存在税款、水费、电费、物业服务费等欠费情况，故设定估价对象房地产无前述债权债务。

（二）经注册房地产估价师实地调查，现状房屋建成年份约为2016年，本次估价现状房屋建成年份以2016年为准。

六、估价方法应用假设前提——假定估价对象完成权属登记条件下估价方法应用假设前提

**（一）比较法估价应用假设前提**

1、付款方式为在成交日期一次性付清。

2、可比实例成交价格均以总价（万元/套）作为价格表示单位的，根据建立比较基础的需要，统一采用单价（元/建筑面积㎡，全文简称“元/㎡”）；

3、以建筑面积作为计价基准；

4、当地个人房地产转让市场的交易惯例，交易税费由买方负担，成交价格为卖方实得金额。为客观体现估价对象房地产价值，有利于本次估价对应服务事项的实施，遵循当地个人转让房地产市场惯例，以及司法强制拍卖惯例，估价对象房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的税费均由买受人承担，本次估价，不对可比实例价格进行统一税费负担调整。

七、本《房地产估价报告》使用限制

（一）本《房地产估价报告》仅公允反映估价对象房地产在价值时点2020年8月14日的现状价值，为人民法院确定估价对象房地产处置参考价提供价值参考依据，不得用于其他任何目的和用途。

（二）本《房地产估价报告》仅供委托人、相关当事人使用，以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本估价机构及注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本《房地产估价报告》的义务。未经本估价机构书面同意，本《房地产估价报告》的全部或部分及任何参考资料均不得被摘抄、引用或公开披露。法律规定以及另有约定的除外。

（三）结合《房地产估价规范》的规定，在同时满足下述前提条件的情形下，本《房地产估价报告》使用期限自报告出具日2020年09月01日起至2021年08月31日止。

1、区域房地产市场状况、估价对象房地产状况等因素变化对估价结果的影响，不会导致委托人、相关当事人的有关决策发生实质变化；

2、满足本《房地产估价报告》的相关假设和限制条件。

（四）本《房地产估价报告》一式陆份，其中本估价机构存档壹份，伍份交于委托人就本次估价对应财产司法处置使用。

（五）其他特殊使用提示

1、本《房地产估价报告》有效期内，本估价机构及注册房地产估价师不承担诉讼当事人提供新证据对估价结果影响的责任。

2、估价结果系EXCEL表连续计算得出，本《房地产估价报告》中测算过程陈述涉及的测算中间参数结论、估价结果数据均来源于EXCEL测算表。可能出现测算陈述计算结果与EXCEL测算表格中对应测算结论不完全相等、出现微小误差的情形，系EXCEL测算表格连续计算导致测算路径与报告陈述不同引起，对本次估价服务事项不产生实质性的影响。

**第三部分 房地产估价结果报告**

一、估价委托人

昆明市五华区人民法院

二、房地产估价机构

名 称：昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司

住 所：昆明市东风东路汇都中心D栋617

法定代表人：李 伟

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第45号

房地产估价机构资质有限期限：自2018年07月30日至2021年07月30日

电话：0871－63116719 0871－63116610

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产现状价值。

四、估价对象

根据《昆明市五华区人民法院司法评估鉴定委托协议》，依据估价对象《商品房买卖合同登记备案表》，确定估价对象为：买受人陈龙耀，位于昆明市盘龙区金辰街道办事处云波社区居委会云润天阳小区Ⅱ13幢2单元202号，建筑面积165.57㎡的住宅；

**（一）估价对象财产范围**

遵循《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》第2条的规定，估价结果价值类型为现状价值，当事人对估价对象在价值时点现状条件下土地出让一级市场、建筑市场再取得开发成本扣除折旧后的价值予以认可，系本次估价交易假设成立前提，同时遵循《房地产估价规范》5.4.2的规定，本次估价仅涉及估价对象开发成本、新旧程度，不涉及估价对象可能的权利限制及债权债务，相应地，设定估价对象房地产财产范围为房屋及占用范围内的土地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分及债权债务。

**（二）估价对象基本状况**

**1、估价对象区位状况。**

**估价对象区位状况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| **位置** | 昆明市盘龙区金辰街道办事处云波社区居委会云润天阳小区Ⅱ13幢2单元202号房地产；东至沣源路、南至穿金路、西至铂金大道，北至沣誉路，南北向，一梯二户，2/10层，带电梯，3米层高，小区内住宅楼。 |
| **生活服务设施** | 一定距离内有欣都龙城购物中心、沃尔玛（霖雨路店）、盘龙区人民医院、时光连锁酒店、北金宾馆、昆明球恋大酒店、中国银行、中国农业银行、交通银行、建设银行、广发银行、民生银行，盘龙区人民医院，533医院，云南省精神病医院。 |
| **小区简述** | 小区位于盘龙区穿金路，2016年建成，开发商：昆明贵山天阳房地产开发有限公司，建筑结构：钢混结构；建筑类型：板塔结合；建筑面积：230000平方米，占地面积：64666平方米；房屋总数：591户，楼栋总数：12栋；绿化率：65%；容 积 率：2.50 |
| **教育配套设施** | 一定距离内有金辉双语幼儿园、盘龙小学、云南师范大学附属俊发城中学，教育配套较好。 |
| **交通条件** | 距离昆明市北部汽车客运站约2.6km,距离昆明市西北部汽车客运站约9.5km,距离昆明市东部汽车客运站约6.2km,距离昆明西部汽车客运站约13.2km,距离昆明南部汽车客运站约17.6km,距离昆明长水机场约17.2km。一定距离内有公交车10、47、71、235 路经过，交通较方便，停车便捷度较好（小区地下停车场停车），交通条件较好。 |
| **声望形象** | 在区域房地产中有较好知名度。 |
| **周边环境** | 自然环境：区域无污染，空气质量状况良好，环境良好；人文环境：人口较稠密，区域治安状况良好；小区绿化良好，景观良好。 |

**2、估价对象实物状况**

根据《商品房买卖合同登记备案表》，结合实地查勘，估价对象基本实物状况如下表所示。

**估价对象建筑物、土地实物状况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| **坐 落** | 昆明市盘龙区金辰街道办事处云波社区居委会云润天阳小区Ⅱ13幢2单元202号 |
| **建筑面积（㎡）** | 165.57 |
| **现状用途** | 住宅 |
| **建筑结构** | 钢混 |
| **设施设备** | 水、电、燃气等设施齐备 |
| **户型** | 四室二厅二卫 |
| **层高** | 约3m |
| **建成时间（年）** | 2016年 |
| **使用及维护状况** | 维护保养状况较好 |
| **完损状况** | 9.3成新 |
| **装饰装修基本状况** | 毛坯房，尚未装修 |
| **四 至** | 项目用地东至沣源路、南至穿金路、西至铂金大道，北至沣誉路 |
| **形 状** | 较规则 |
| **地形地势** | 坡地，北高南低 |
| **开发程度** | 宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通气、通信及宗地内场地平整） |
| **备 注** |  |

  **3、估价对象权益状况**

估价对象建筑物、土地权益状况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| **坐 落** | 昆明市盘龙区金辰街道办事处云波社区居委会云润天阳小区Ⅱ13幢2单元202号 |
| **楼号/幢号** | 13幢 | **房号/部位** | 202号 |
| **买受人** | 陈龙耀 |
| **合同登记号** | KM2015062942614 |
| **产 别** | -- | **产权性质** | -- |
| **他项权利** | 按揭 |
| **限制状态** | 1、（2018）云0102执保1053号，查封时间：2018-10-19至2021-10.18，五华区人民法院 查封2、（2019）云0102至5360号，查封时间：2019-08-19至2022-08-18，五华区人民法院查封 |
| **物业服务** | 有专业物业公司管理，管理水平一般。 |
| 拖欠费情况 | 本次估价不考虑拖欠费用 |
| **备注** | ①实地查勘日，估价对象空置。②价值时点，估价对象房地产项目取得《商品房预售许可证或现售备案证明》（昆2015027号），估价对象房地产具备《商品房买卖合同登记备案表》，尚未取得不动产权证书，根据实地查勘，云润天阳小区2016年已经入住，实地查勘日，房屋买受人均未办理不动产权证书。 |
| **土地使用证号** | 盘国用（2013）第00061号 |
| **四 至** | 项目用地东至沣源路、南至穿金路、西至铂金大道，北至沣誉路 |
| **他项权利** | -- |

五、价值时点

基于避免当事人就价值时点纠纷，对当事人均公平，有利于估价结果有效服务于案件执行的原则，以《昆明市五华区人民法院司法评估鉴定委托协议》委托日期2020年8月14日，作为本次房地产评估价值时点。

六、价值类型

价值时点，估价对象房地产项目取得《商品房预售许可证或现售备案证明》（昆2015027号），估价对象房地产具备《商品房买卖合同登记备案表》，尚未取得不动产权证书，根据实地查勘，云润天阳小区2016年已经入住，实地查勘日，房屋买受人均未办理不动产权证书。遵循《中华人民共和国建筑法》第61条第二款、《中华人民共和国合同法》第279条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第27条、第39条、第46条、《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》第7条、《中华人民共和国物权法》第6条、《不动产登记暂行条例实施细则》第35条的规定，价值时点，非司法处置条件下，估价对象房地产转让、租赁存在法律障碍，买受人无法合法取得估价对象房屋转让、租赁收益。司法处置条件下，根据《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》第2条、《房地产估价基本术语标准》3.0.7的规定，判定估价结果价值类型为现状价值。

现状价值是指不考虑估价对象房地产可能的权利限制及债权债务的影响，在价值时点土地出让一级市场、建筑市场再取得现状条件下估价对象房地产的必要开发成本扣除折旧后的价值。

七、估价原则

根据估价目的及估价对象的特点，遵守《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》的规定，本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

**（一）基本原则：独立、客观、公正原则**

依据《中华人民共和国资产评估法》第四条的规定，“评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则”。

独立、客观、公正原则是在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

**（二）技术性原则**

1、合法原则

合法原则是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的原则。

2、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。

3、替代原则

遵循替代原则，要求估价结果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在合理范围内。

4、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。

八、估价依据

1、《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、《房地产估价机构管理办法》（2015年05月04日住房和城乡建设部令第24号修正）；

3、《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）；

4、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；

5、《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》（法释[2012年]16号）；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）;

7、《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知（法发[2004]5号）;

8、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（法释[2007]14号）；

9、《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》（法〔2012〕151号）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正；根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

11、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正　根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改＜中华人民共和国建筑法＞等八部法律的决定》第二次修正）；；

12、《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正））；

13、《中华人民共和国建筑法》（997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过　根据2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》第一次修正　根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

14、《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日中华人民共和国国务院令第248号发布　根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修改）；

15、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

**（二）有关估价标准**

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、《云南省房地产估价报告评审标准》（试行）。

**（三）估价委托人提供的估价所需资料**

《昆明市五华区人民法院司法评估鉴定委托协议》。

**（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料**

1、估价对象实地查勘记录；

2、估价对象《商品房买卖合同登记备案表》；

3、估价对象所处区域类似房地产租售调查资料；

4、全国注册房地产估价师执业资格考试用书《房地产估价理论与方法》（2017年6月第八版）。

九、估价方法

**（一）估价对象现状价值估价方法选择**

1、比较法估价适宜性分析

注册房地产估价师知晓，遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》第38条的规定，房地产转让（物权转让）以已经依法登记领取权属证书为前提，价值时点，依据《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》第2条的规定，估价对象房地产财产转移依据司法裁定实施，估价对象现状价值系财产权价值、非房地产物权价值。鉴于价值时点近期，“云润天阳”估价对象类似房地产交易（财产权价值交易、“合同公证”交易）满足《房地产估价规范》可比实例选取的数量要求，适宜选用比较法进行评估。

2、收益法估价适宜性分析

估价对象所在区域此类型房屋存在租赁可比实例，但其价格增长幅度远高于其租金增长幅度，且收益法是预测房地产在收益年限内的未来客观收益折算后的预期收益价值，与价值时点市场对估价对象房地产效用的认可存在较大差异，收益价格不利于估价目的实现，故不采用收益法评估其现状价值。

3、成本法估价适宜性分析

估价对象系整体房地产项目的局部，且就本次估价服务的案件，开发商系案外人，注册房地产估价师无法自开发商处获取估价对象项目开发资料，无法按重置的思路实施估价，不适宜选用成本法进行评估。

4、假设开发法估价适宜性分析

估价对象系整体房地产项目的局部，估价对象项目价值时点未竣工验收，可能存在后续开发（支出），但就本次估价服务的案件，开发商系案外人，注册房地产估价师无法自开发商处获取估价对象项目价值时点竣工验收的书面证据，对可能的后续开发成本（支出）无法量化，故不适宜选用假设开发法进行估价。

综上分析，本次估价，选用比较法评估估价对象的市场价值。

（二）估价方法定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象房地产进行比较，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房地产价值或价格的方法。

（三）估价测算的简要内容

1、搜集交易实例、选取可比实例；

2、建立比较基础：

（1）统一财产范围

（2）统一付款方式（融资条件）

（3）统一价格单位

（4）统一税费负担

3、进行交易情况修正，确定交易情况修正系数；

4、进行市场状况修正，确定市场状况调整系数；

5、进行房地产状况调整，确定房地产状况调整系数：

（1）确定房地产状况价格影响比较因素；

（2）确定比较因素条件指数；

（3）确定房地产状况调整系数。

6、计算修正调整后可比实例比较价值；

7、确定估价对象比较价值。

十、估价结果

按照国家相关法律法规和规范，根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序，选用比较法，确定估价对象房地产于价值时点2020年8月14日的现状价值为**¥1721100元（大写人民币壹佰柒拾贰万壹仟壹佰元整）**。

**估价结果汇总表**

**币种：**人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价方法及估价结果** **估价对象及估价结果**  | **比较法** | **估价结果** |
|
| **昆明市盘龙区金辰街道办事处云波社区居委会云润天阳小区Ⅱ13幢2单元202号** | **测算结果** | **总价（元）** | 1721100 | 1721100 |
| **单价（元/㎡）** | 10395 | 10395 |
| **评估价值** | **总价（元）** | 1721100 | 1721100 |
| **单价（元/㎡）** | 10395 | 10395 |

十一、注册房地产估价师

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 杨文新 | 5320150011 |  |  年 月 日 |
| 郑宇 | 5320090027 |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

2020年8月18日。

十三、估价作业期

2020年8月14日至2020年09月01日。

**第四部分附件**

一、《昆明市五华区人民法院司法评估鉴定委托协议》；

二、估价对象房地产位置图；

三、估价对象房地产相关照片；

四、估价对象实地查勘情况；

五、专业帮助情况和相关专业意见；

六、估价对象《商品房买卖合同登记备案表》复印件；

 七、房地产估价机构营业执照复印件；

 八、房地产估价机构备案证书复印件 ；

 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件 。