

房地产估价报告

- 估价报告编号：昆众房估字（2020）F第080006号
- 项目名称：蒙自市强路小区5栋1单元3层302号（住宅）
市场价值评估



- 委托人：蒙自市人民法院
- 估价方：昆明众泰房地产评估有限公司
- 估价人员：张文江（注册号：5320080051）
李嘉兴（注册号：5320190012）
- 估价报告出具日期：2020年08月18日

昆明众泰房地产评估有限公司

Kunming Zhongtai Real Estate Appraisal Co., Ltd



扫描全能王 创建

致估价委托人函

蒙自市人民法院：

受贵院委托[委评字号：（2020）蒙执委鉴字第61号，案号：（2019）云2503执2262号]，为司法鉴定提供参考依据而对估价对象蒙自市强路小区5栋1单元3层302号（住宅）房地产进行市场价值评估。估价对象建筑面积：89.87 m²，买受人：邓银松（身份证号：532522198608121554），合同登记备案号：4876，备案日期2013年9月25。

价值类型：估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的房地产公开市场价值。

根据国家有关法规、政策以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在现有资料的基础上，经估价人员实地查勘及市场调查，选用比较法，详细分析影响房地产价格的各项因素并进行专业的测算和判断，完成了法定的估价程序。确定估价对象在价值时点2020年08月11日市场总价值为¥408,279元，大写人民币：肆拾万零捌仟贰佰柒拾玖元整，面积单价为4,543元/m²（详见下表）。

项目	买受人	用途	朝向	结构	建筑年代	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
蒙自市强路小区5栋1单元3层302号	邓银松	住宅	东西	钢混	2013年	3F/6F	89.87	4,543	408,279

特别提示：未查询到估价对象相关土地信息；至价值时点，估价对象欠3年物业费¥2880元（960元/年）；本估价报告自出具之日起一年内有效。

昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：

2020年08月18日

昆明众泰房地产评估有限公司



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、本估价报告自出具之日起有效期为一年，即自2020年08月18日至2021年08月17日内有效。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、报告中所使用的币种为人民币。

第三部分 估价结果报告

（一）、估价委托人

委托人：蒙自市人民法院

（二）、房地产估价机构

估价单位：昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：张文江

资质等级：贰级

证书编号：云建房证估字第132号

联系电话：0871-63603587、0871-63642071（传真）

单位地址：昆明市西山区前卫西路润城小区一区12幢2403室

（三）、估价目的

为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。



(四)、估价对象概况

1、名称及财产范围:

估价对象为蒙自市文汇路强路小区5栋1单元3层302号房地产,本次估价范围包括建筑物及其所分摊土地面积的房地合一价值,房屋所有权及与房地产不可分割的水、电、以及配套的相关辅助设施等在内的一切附属物价值。不包含可移动的家具、家电、债权债务,特许经营权。

2、估价对象概况:

项目	蒙自市文汇路强路小区5栋1单元3层302			
位置	位于蒙自市文汇路路段,到蒙自客运约4公里,到蒙自火车北站约17公里。			
四至	东至	明德路	南至	观澜路
	西至	在建规划路	北至	文汇路
买受人	邓银松		共有权人	-
合同备案号	4876		用途	住宅
国有土地使用证号	未查询到土地信息		土地性质	-
建筑面积	89.87 m ²		建筑结构	钢混结构
			屋顶	平屋顶
外墙	涂料		朝向	东西
			户型	3室2厅1厨1卫2阳台
所在楼层/总层数	3F/ 6F		成新率	约88%
建筑年代	2013年			
装饰装修	毛坯房(入户门:普通防盗门;公共部份:楼梯地面地砖、墙面及顶面刮白、不锈钢扶手、单元门可视对讲门)。			
设施设备	有水、电、卫、通信及消防等。			
	内环境	良好	物业管理	一般
	泊车条件	底层架空层为停车位,停车供需情况良好,停车方便度较高。		
	道路及交通便捷度	区域内有观澜路、红河大道、北京路、银河路、文汇路、文萃路、彩云路、兴盛路等多条道路,有1路、7路、9、22、101路公交车并设有站点,离蒙自客运站约4km,道路通达度良好,交通便捷度高。		
	配套设施	估价对象所处区域市政条件完善,能满足日常生活的需求。周边有春熙苑、文萃·景园、国税局家属院、工商局家属院、云龙花园、创泰·华景、民生小区、百合园、金平小区、紫竹人家、电力小区、双河小区等众多居住小区;有蒙自市第二小学、蒙自三中、水沟小学、小博士幼儿园、蒙贝幼儿园等教育资源;有红河州第一人民医院、红河州妇幼保健院、蒙自市中医院、玛丽娜医院等医疗机构;有华夏银行红河支行、建行银河南路分理下、曲靖市商业银行红河分行、中国邮政储蓄银行银路路营业所、蒙自泸农商村镇银行、农行红竺分理处等金融		



		机构；有寓源兴裕农贸市场、人民通惠商城、美嘉乐购物中心、锦欣大酒店、红大酒店、蒙自世纪酒店等生活服务设施。
	周围环境	估价对象所处区域内地势平坦，路网密集，交通条件较好。
备注	估价对象欠3年物业费¥2880元（960元/年）；未能查询到土地证信息。	

（五）、价值时点

1、本次估价目的的价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日 2020 年 08 月 11 日，估价中的一切取价标准为价值时点的有效价格标准。

2、此次价值日期的确定，主要依据委托方向我公司提出对估价对象估价的委托，以及本公司评估人员会同申请人共同对估价对象实地查勘的日期。

3、本次房产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以此日之委托方提供的资料、外部经济环境以及市场情况等有关资料为依据。

（六）、价值类型

估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的房地产公开市场价值。

（七）、估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用及谨慎原则等技术性原则。

1、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的原则。

2、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的原则。

3、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的原则。

4、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的原则。



5、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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

(八)、估价依据

1、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》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- (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)、《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[2009]16号)
- (7)、《司法部关于印发〈司法鉴定职业道德基本规范〉的通知》(司发[2009]24号)；
- (8) 《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)；
- (9)《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)；
- (10)、《中华人民共和国担保法》；
- (11)、《中华人民共和国城乡规划法》；
- (12)、《城市房地产开发经营管理条例》；



- (13)、《云南省城市房地产开发交易管理条例》；
- (14)、《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- (15)、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (16)、云南省人民政府和云南省建设厅、国土资源厅颁发的有关文件；
- (17)、蒙自市人民政府、蒙自市住房和城乡建设委员会、蒙自市自然资源局颁发的有关文件。
- (18)、《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)。

2、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 50899-2013)。

3、委托方提供资料

- (1)、《司法鉴定(评估)对外委托书》
- (2)、《裁定书复印件》
- (3)、《蒙自市人民法院房产合同备案查询表》

4、受托估价方掌握的有关资料

- (1)、蒙自市房地产管理处出具的房屋备案信息表；
- (2)、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料；
- (3)、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- (4)、估价对象所在地统计资料；
- (5)、估价对象所在地城市规划资料；
- (6)、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；
- (7)、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地



条件方面的资料；

(8)、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

(9)、估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片；

(10)、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口、房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料。

(11)、估价对象房屋租赁情况。

(九)、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本报告根据估价对象的特点及项目的实际情况，委托方提供的有关资料，并经估价人员现场勘察和市场调查，结合估价目的，选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价并得出估价对象价值。

由于本次估价对象所在区域较为成熟，其市场化程度较高，居住用途的房地产交易案例较容易搜集，故确定对估价对象采用比较法对其进行估价。

比较法是根据替代原理，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

采用比较法估价的技术路线为：选取在同一供求范围内并在估价时点近期的交易案例作为比较对象，对其进行一般因素、交易情况、时间因素、区域因素和个别因素修正，求取房地产的比准价格。

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

根据估价目的及估价对象的特点，遵循估价原则，结合市场状况，采用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经估价人员实地查勘及市场调查，详细分析影响房地产价格的各项因素并进行专业的测算和判断，完成了法定的估价程序，确定估价对象在价值时点 2020 年 08 月 11 日市场总价值为 **¥408,279 元**，大写人民币：**肆拾万零捌仟贰佰柒拾玖元整**，面积单价为 **4,543 元/m²**。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	比较法
测算结果	总价 (元)		408,279
	单价 (元/m ²)		4,543
汇总评估价值	总值 (元)		408,279
	平均单价 (元/m ²)		4,543

(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
张文江	5320080051		2020 年 08 月 18 日
李嘉兴	5320190012		2020 年 08 月 18 日

(十二)、实地查勘期

2020 年 08 月 11 日，即自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

(十三)、估价作业期

2020 年 08 月 05 日至 2020 年 08 月 18 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。



第四部份 估价技术报告

(一)、估价对象描述与分析

1、区位状况：

位置：估价对象蒙自市强路小区5栋1单元3层302房产位于位于蒙自市文汇路路段，到蒙自客运约4公里，到蒙自火车北站约17公里。其四至为：东至明德路，南至观澜路，西至规划路，北至文汇路，估价对象在小区中位置相对一般，东西朝向，总层数：6层，所在楼层：3层。

交通：估价对象所处地段有观澜路、红河大道、北京路、银河路、文汇路、文萃路、彩云路、兴盛路等多条道路，有1路、7路、9、22、101路公交车并设有站点，离蒙自客运站约4km，道路通达度良好，交通便捷度高。

配套设施：估价对象所处区域市政条件基本完善，基本配置“五通一平”标准（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整），能充分满足日常生活的需求，基础设施完善。周边有春熙苑、文萃·景园、国税局家属院、工商局家属院、云龙花园、创泰·华景、民生小区、百合园、金平小区、紫竹人家、电力小区、双河小区等众多居住小区；有蒙自市第二小学、蒙自三中、水沟小学、小博士幼儿园、蒙贝幼儿园等教育资源；有红河州第一人民医院、红河州妇幼保健院、蒙自市中医院、玛丽娜医院等医疗机构；有华夏银行红河支行、建行银河南路分理下、曲靖市商业银行红河分行、中国邮政储蓄银行银河路营业所、蒙自沪农商村镇银行、农行红竺分理处等金融机构；有寓源兴裕农贸市场、人民通惠商城、美嘉乐购物中心、锦欣大酒店、红大酒店、蒙自世纪酒店等生活服务设施。

周围环境：估价对象所处区域地势平坦，路网密集，交通条件较好。随着城市化进程的不断加快，该区域人流量将会不断增加。



2、实物状况：

估价对象所在小区地势平坦，建筑规模一般，小区总建筑面积 11190.52 平方米，均为多层建筑，总共 6 栋建筑，9 个单元，90 套房屋，底层均为架空层，全部为车位，估价对象所在楼栋总层高为 6 层，2-6 层为住宅，平屋顶，钢混结构，建筑年代为 2013 年，外墙涂料饰面，成新率约为 88%，无电梯，内环境良好，物业管理一般，底层为停车位，停车供需情况良好，停车方便度较好；有水、电、卫、通信及消防等设施设备。

至价值时点，估价对象利用现状为：空置，户型：3 室 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台，空间布局合理，视野较好。该房屋防水、保温、隔热、隔声较好，通风、采光及日照等较好。其装修情况如为：屋内尚未装修，即毛坯房（入户门：普通防盗门；公共部份：楼梯地面地砖、墙面及顶面刮白、不锈钢扶手、单元门可视对讲门）。

3、权益状况：

3.1、房产信息：

权利人	邓银松	合同备案号	4876
备案日期	2013 年 9 月 25 日	产别	私有
设计用途	住宅	利用现状	空置（已查封）
建筑面积	89.87 m ²	建筑结构	钢混结构

3.2、土地信息：未查询到土地相关信息；

3.3、其他状况：该房屋查封中；欠 3 年物业费¥2880 元（960 元/年）。

4、综合分析：

估价对象区位状况较好，实物状况较好，权益状况相对一般，综合状况较好。

（二）、市场背景描述与分析

蒙自市是云南省红河州下辖市之一，是红河哈尼族彝族自治州首府，位于云南省东南部，是滇南中心城市核心区，东邻文山县，南接屏边县，西连个旧



市，北与开远市接壤。北回归线从境内鸣鹭镇小坝心、西北勒乡苏租、文澜镇大台子、雨过铺镇新光、长桥海东坝穿过蒙自市。所辖面积 2228 平方公里，其中坝区面积 544.2 平方公里，占总面积的 24.4%，主城区面积 30.8 平方公里，辖区内有省级蒙自经济开发区和省级红河工业园区。2003 年 1 月 29 日，国务院批复同意将红河州政府驻地由个旧市迁移至蒙自县，2003 年 7 月 11 日，省政府滇南中心城市现场办公会研究决定，建设以蒙自为核心的蒙(自)个(旧)开(远)——滇南中心城市，2010 年 9 月 10 日，经国务院批准，民政部批复：撤销蒙自县，设立蒙自市。

根据第四次全国经济普查结果，全市地区生产总值 2018 年首次突破 300 亿元大关、跃居全州第二、提前两年完成“十三五”规划目标，再次跻身云南省县域经济发展“10 强县”阵营。2019 年实现地区生产总值 355.15 亿元、增长 13.6%，增速全州第二，三次产业结构比调整为 8.6:42.5:48.9，第三产业占比超过第二产业；规模以上固定资产投资 377.23 亿元、增长 15.2%，增速全州第一；一般公共预算收入 15.98 亿元、增长 4.5%，其中税收占比达到 68.1%，为近 5 年最好水平；一般公共预算支出 36.7 亿元、增长 6%；社会消费品零售总额 121.85 亿元、增长 12%；规模以上工业增加值增长 19.3%；城镇、农村居民人均可支配收入分别增长 9.1%和 10.5%。

蒙自曾先后获得“中国西部最具特色城市”、“中国最具发展潜力旅游城市”、“国家卫生城市”、“全国双拥模范城市”等荣誉称号。为深入贯彻支持国家“一带一路”重大战略的推进实施，按照城市发展定位，打造城区常住人口百万级大城市，实现“滇南中心，国家门户”的发展目标。蒙自作为滇南中心城市的核心区，将积极打造面向南亚东南亚开放的国家门户，区域性综合交通枢纽，云南省重要经济增长极，以发展外向型经济为主的生态人文之都。



估价对象得分为 100，各可比实例与之对比，好于估价对象则得分超过 100，反之则得分小于 100，各子因素的得分累加后与估价对象进行比较，求取区域个别调整系数（见表二）。

表二 比较因素条件指数表

项目名称		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)		-	4,473	5,006	4,075
交易情况修正		100	100	100	100
交易日期修正		100	100	100	100
区域因素修正	基础配套设施	100	100	100	100
	交通便利程度	100	100	100	100
	商务聚集程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	区位状况	100	100	100	100
个别因素修正	所在层	100	100	100	100
	装修情况	100	98	99	98
	新旧程度	100	100	105	103
	朝向	100	102	102	98
	维护保养	100	100	100	100
	面积	100	98	100	100
	光照	100	100	100	100
	停车条件	100	100	99	98
	物业管理条件	100	100	100	100
	设备、设施条件	100	100	100	99

3.5、求取比准价格

比准价格=实例交易单价×交易情况修正系数×交易时间调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数（见表三）

表三 因素比较修正系数表

项目名称		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)		待交易	4,473	5,006	4,075
交易情况修正		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期修正		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	基础配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便利程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	商务聚集程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	100/100



个别因素修正	区位状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	所在层	100/100	100/98	100/99	100/98
	装修情况	100/100	100/100	100/105	100/103
	新旧程度	100/100	100/100	100/99	100/98
	朝向	100/100	100/102	100/102	100/100
	维护保养	100/100	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/98	100/100	100/100
	光照	100/100	100/100	100/100	100/100
	停车条件	100/100	100/100	100/99	100/98
	物业管理条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	设备、设施条件	100/100	100/100	100/100	100/99
	修正系数	-	1.02082	0.96229	1.04196
修正后价格 (元/m ²)	-	4,566	4,817	4,246	

4、计算估价对象评估单价

通过对可比实例价格进行调整，可比实例 A、B、C 与待估对象处于同一供需圈，与待估对象在区位、周边环境、物业管理等各方面较为接近，故取三个案例修正后价格的算数平均值作为评估单价，即：

$$= (4,566 + 4,817 + 4,246) \div 3$$

$$= 4,543 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{市场价值} = \text{比准价格} \times \text{总建筑面积}$$

$$= 4,543 \text{ 元/m}^2 \times 89.87 \text{ m}^2$$

$$= 408,279 \text{ 元 (取整)}$$

(六)、估价结果确定

根据估价目的及估价对象的特点，遵循估价原则，结合市场状况，采用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经估价人员实地查勘及市场调查，详细分析影响房地产价格的各项因素并进行专业的测算和判断，完成了法定的估价程序，确定估价对象在价值时点 2020 年 08 月 11 日市场总价值为 **¥408,279 元**，
 大写人民币：**肆拾万零捌仟贰佰柒拾玖元整**，面积单价为 **4,543 元/m²**。

