**房地产估价报告**



**估价报告编号**：昆明云润房评字[2020]第SF07022号

**估价项目名称**：普洱市景谷县森林大道16号23套商铺及12套住宅共计35套房地产市场价值评估

**估价委托人**：云南省昆明市中级人民法院

**房地产估价机构**：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

**备案等级：** 贰级（云建房证估字第127号）

**注册房地产估价师**：段卫华（注册号：5320150033）

**注册房地产估价师**：王仕龙（注册号：5320180037）

**估价报告出具日期：2020年07月28日**

# **致估价委托人函**

**云南省昆明市中级人民法院：**

承蒙委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

**估价对象：**位于普洱市景谷县森林大道16号23套商铺及12套住宅共计35套房地产，其基本信息为:

估价对象一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **房产证号** | **所有权人** | **房屋坐落** | **幢号** | **房号** | **结构** | **总层数** | **档案记载所在层** | **实际所在层** | **设计用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 1 | 商20131082 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢1室 | 1 | 1 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 40.65 |
| 2 | 商20131083 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢3室 | 1 | 3 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 120.63 |
| 3 | 商20131084 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢5室 | 1 | 5 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 116.87 |
| 4 | 商20131088 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢12室 | 1 | 12 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 57.77 |
| 5 | 商20131089 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢13室 | 1 | 13 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 28.89 |
| 6 | 商20131090 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢3室 | 2 | 3 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 44.60 |
| 7 | 商20131091 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢5室 | 2 | 5 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 37.35 |
| 8 | 商20131092 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢6室 | 2 | 6 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 32.66 |
| 9 | 商20131093 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢7室 | 2 | 7 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 77.76 |
| 10 | 商20131094 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢8室 | 2 | 8 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 87.12 |
| 11 | 商20131095 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢9室 | 2 | 9 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 77.54 |
| 12 | 商20131096 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢10室 | 2 | 10 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 97.88 |
| 13 | 商20131097 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢11室 | 2 | 11 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 74.19 |
| 14 | 商20131098 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢12室 | 2 | 12 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 89.62 |
| 15 | 商20131099 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢13室 | 2 | 13 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 58.18 |
| 16 | 商20131100 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢14室 | 2 | 14 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 26.66 |
| 17 | 商20131101 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢1室 | 6 | 1 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 107.26 |
| 18 | 商20131102 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢2室 | 6 | 2 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 118.52 |
| 19 | 商20131103 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢4室 | 6 | 4 | 钢筋混凝土 | 12 | 4 | 1 | 商住小区（商铺） | 58.23 |
| 20 | 商20131104 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢5室 | 6 | 5 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 49.03 |
| 21 | 商20131085 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢9室 | 1 | 9 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 97.67 |
| 22 | 商20131086 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢10室 | 1 | 10 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 108.5 |
| 23 | 商20131087 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢11室 | 1 | 11 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 52.08 |
| 24 | 商20131198 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢-1单元-1501室 | 01 | 1-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 |
| 25 | 商20131199 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-1-1502 | 01 | 1-1502 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 |
| 26 | 商20131200 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1501 | 01 | 2-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 |
| 27 | 商20131201 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1502 | 01 | 2-1502 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 |
| 28 | 商20131202 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2-2-1501 | 02 | 2-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 93.19 |
| 29 | 商20131204 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3-1-1201 | 03 | 1-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 |
| 30 | 商20131205 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢1单元1202室 | 03 | 1-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 |
| 31 | 商20131206 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢-2单元-1201室 | 03 | 2-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 |
| 32 | 商20131207 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢-2单元-1202室 | 03 | 2-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 |
| 33 | 商20131209 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢1单元1202室 | 05 | 1-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 90.62 |
| 34 | 商20131210 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢2单元1201室 | 05 | 2-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 124.85 |
| 35 | 商20131211 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢2单元1202室 | 05 | 2-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 124.85 |
| 备注：估价对象所在建筑物建成于2013年，外墙刷涂料。现状用途：1幢1室香满裕菜馆后厨，所在层1层，出租；1幢3室香满裕菜馆，所在层1-2层，出租；1幢5室景谷县方圆建筑有限公司，所在层1-2层，出租；1幢12室空置，所在层1层；1幢13室空置，所在层1层；2幢3室鼎欣烟酒，所在层1层，出租；2幢5室空置，所在层2层；2幢6室至2幢14室博尚网络，所在层2层，出租；6幢1室普洱航帆教育，所在层1-2层，出租；6幢2室普洱优创企业管理咨询有限公司，所在层1-2层，出租；6幢4室啊叁早晚点，所在层1层，出租；6幢5室空置，所在层1层；1幢9室景东烧烤，所在层1-2层，出租；1幢10室、1幢11室财富新城营销中心，所在层1-2层，出租；12套住宅均空置，毛坯房，一梯两户。 | | | | | | | | | | | |

**估价目的：**为估价委托人执行案件的需要提供价值参考意见而对标的物市场价值进行评估。

**价值时点**：为估价人员完成实地查勘之日，即2020年07月07日。

**价值类型：**市场价值,即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。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，以及有关的各项有利和不利因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，**确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：￥11206406元（大写：人民币壹仟壹佰贰拾万零陆仟肆佰零陆元整），**详见《房地产市场价值估价结果明细表》。

**房地产市场价值估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **房产证号** | **所有权人** | **房屋坐落** | **幢号** | **房号** | **结构** | **总层数** | **档案记载所在层** | **实际所在层** | **设计用途** | **建筑面积（㎡）** | **单价（元/㎡）** | **总价（元）** |
| 1 | 商20131082 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢1室 | 1 | 1 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 40.65 | 5016 | 203900 |
| 2 | 商20131083 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢3室 | 1 | 3 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 120.63 | 5147 | 620883 |
| 3 | 商20131084 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢5室 | 1 | 5 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 116.87 | 5096 | 595570 |
| 4 | 商20131088 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢12室 | 1 | 12 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 57.77 | 4398 | 254072 |
| 5 | 商20131089 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢13室 | 1 | 13 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 28.89 | 4398 | 127058 |
| 6 | 商20131090 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢3室 | 2 | 3 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 44.6 | 6862 | 306045 |
| 7 | 商20131091 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢5室 | 2 | 5 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 37.35 | 3035 | 113357 |
| 8 | 商20131092 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢6室 | 2 | 6 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 32.66 | 3500 | 114310 |
| 9 | 商20131093 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢7室 | 2 | 7 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 77.76 | 3500 | 272160 |
| 10 | 商20131094 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢8室 | 2 | 8 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 87.12 | 3500 | 304920 |
| 11 | 商20131095 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢9室 | 2 | 9 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 77.54 | 3500 | 271390 |
| 12 | 商20131096 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢10室 | 2 | 10 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 97.88 | 3500 | 342580 |
| 13 | 商20131097 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢11室 | 2 | 11 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 74.19 | 3500 | 259665 |
| 14 | 商20131098 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢12室 | 2 | 12 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 89.62 | 3500 | 313670 |
| 15 | 商20131099 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢13室 | 2 | 13 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 58.18 | 3500 | 203630 |
| 16 | 商20131100 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢14室 | 2 | 14 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 26.66 | 3500 | 93310 |
| 17 | 商20131101 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢1室 | 6 | 1 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 107.26 | 4413 | 473338 |
| 18 | 商20131102 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢2室 | 6 | 2 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 118.52 | 4413 | 523029 |
| 19 | 商20131103 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢4室 | 6 | 4 | 钢筋混凝土 | 12 | 4 | 1 | 商住小区（商铺） | 58.23 | 5883 | 342567 |
| 20 | 商20131104 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢5室 | 6 | 5 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 49.03 | 5766 | 282707 |
| 21 | 商20131085 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢9室 | 1 | 9 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 97.67 | 5044 | 492647 |
| 22 | 商20131086 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢10室 | 1 | 10 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 108.5 | 5145 | 558233 |
| 23 | 商20131087 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢11室 | 1 | 11 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 52.08 | 5145 | 267952 |
| 24 | 商20131198 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢-1单元-1501室 | 01 | 1-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 | 3316 | 308189 |
| 25 | 商20131199 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-1-1502 | 01 | 1-1502 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 | 3316 | 308189 |
| 26 | 商20131200 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1501 | 01 | 2-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 | 3316 | 308189 |
| 27 | 商20131201 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1502 | 01 | 2-1502 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 | 3316 | 308189 |
| 28 | 商20131202 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2-2-1501 | 02 | 2-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 93.19 | 3316 | 309018 |
| 29 | 商20131204 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3-1-1201 | 03 | 1-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 | 3217 | 300532 |
| 30 | 商20131205 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢1单元1202室 | 03 | 1-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 | 3217 | 300532 |
| 31 | 商20131206 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢-2单元-1201室 | 03 | 2-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 | 3217 | 300532 |
| 32 | 商20131207 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢-2单元-1202室 | 03 | 2-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 | 3217 | 300532 |
| 33 | 商20131209 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢1单元1202室 | 05 | 1-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 90.62 | 3283 | 297505 |
| 34 | 商20131210 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢2单元1201室 | 05 | 2-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 124.85 | 3316 | 414003 |
| 35 | 商20131211 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢2单元1202室 | 05 | 2-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 124.85 | 3316 | 414003 |
| **市场价值合计** | | | | | | | | | | | **2838.61** | **——** | **11206406** |

**特别提示：**

1.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》《估价技术报告》及《房地产市场价值估价结果明细表》等。

2.估价结果为建筑面积单价，单价取整至元，总价取整至元，币种为人民币。

3.本报告估价结果含建筑物所有权价值、分摊土地使用权价格、室内装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施价值。

4.根据估价委托人提供的资料及实地查勘，估价对象可能存在欠缴水费、电费、物管费等费用的情况。本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、物业费等费用对其市场价值的影响；也未考虑司法拍卖估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

5.根据普洱市景谷傣族彝族自治县城建档案馆出具的《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》可知：估价对象均已抵押（估价对象1：抵押业务宗号TJG20151229061，抵押权人上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行，抵押时间2015-12-29。其余估价对象抵押状况详见附件）、已查封（估价对象1：查封业务宗号CJG20191125001，查封部门昆明市中级人民法院，查封时间2002-01-01；查封业务宗号CJG20171204001，查封部门云南省普洱市中级人民法院，查封时间2002-01-07。其余估价对象查封状况详见附件），依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

6.估价人员实地查勘时，部分估价对象已出租，由于申请人、被申请人及估价委托人均未提供合法有效的《房屋租赁合同》，根据《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）及[关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知]（法办[2018]273号），本次估价根据现有材料进行评估，未考虑租约对估价结果的影响。

7.估价人员实地查勘时，部分估价对象实际楼层与普洱市景谷傣族彝族自治县城建档案馆提供的《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》记载所在层不一致，估价人员与该小区物业管理部门核实了估价对象的所在层及所在位置信息，本次估价以申请人及该小区物业管理部门人员领勘情况准确为前提。

8.估价对象26[景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1501]因钥匙不匹配未能进入室内查勘，估价对象28[景谷县森林大道16号（财富新城）2-2-1501]因未找到钥匙未能进入室内查勘, 该小区物业管理部门人员介绍该两个估价对象均为毛坯房。估价对象4-7、17、18、21由于被申请人原因未能进入室内查勘，经估价人员调查后，估价对象4、5假设为毛坯房，估价对象6、7、17、18、21假设为普装。

9.经向当地自然资源局查询，其工作人员告知估价对象所在土地拥有6个《国有土地使用证》，但未提供任何土地信息；申请人及被申请人提供了估价对象所在土地的《国有土地使用证》及其中一块宗地的《土地登记卡》，本次估价以申请人及被申请人提供的《国有土地使用证》及《土地登记卡》为准。

10.估价报告使用期限为1年，自2020年07月28日至2021年07月27日止。

11.其他说明

**强制处分：**标的物的处分属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果处分不成，通常由法院主持处分标的物折价抵偿债务。

**快速变现：**由于交易方式的特点，买受人（购得标的物的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对处分标的物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。但由于房地产不可移动的特性决定了没有两宗相同的房地产，每一宗房地产的快速变现的能力是不同的，这主要取决于房地产的实物形态及其体现的市场流动性（包括通用性、独立使用性或可分割转让性、体量、区位和开发程度等）和类似房地产的市场状况（包括市场发育程度和市场景气程度等）。

估价对象所在区域内房地产业市场交易平台较成熟，但多为传统的中介或开发商销售形式，根据有关规定，司法拍卖处置资产现已在网络平台上进行，由于网络司法拍卖兴起不久，当地消费者对这种新的交易形式还比较陌生，市场认知度不高，再加之消费者本身的文化程度及消费观念的限制，对估价对象的变现能力会产生一定的影响。

**消费者心理因素：**购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得处分标的物的价格较低。

**购买者的额外支出：**由于竞买标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

**法定代表人：**

**昆明云润房地产土地资产评估有限公司**

**2020年07月28日**

目录

[致估价委托人函 - 2 -](#_Toc46821826)

[估价师声明 - 11 -](#_Toc46821827)

[估价假设和限制条件 - 12 -](#_Toc46821828)

[估价结果报告 - 16 -](#_Toc46821829)

[**一、估价委托人** - 16 -](#_Toc46821830)

[**二、房地产估价机构** - 16 -](#_Toc46821831)

[**三、估价目的** - 16 -](#_Toc46821832)

[**四、估价对象** - 16 -](#_Toc46821833)

[**五、价值时点** - 23 -](#_Toc46821834)

[**六、价值类型** - 23 -](#_Toc46821835)

[**七、估价原则** - 23 -](#_Toc46821836)

[**八、估价依据** - 26 -](#_Toc46821837)

[**九、估价方法** - 27 -](#_Toc46821838)

[**十、估价结果** - 30 -](#_Toc46821839)

[**十一、注册房地产估价师** - 30 -](#_Toc46821840)

[**十二、实地查勘期** - 30 -](#_Toc46821841)

[**十三、估价作业期** - 30 -](#_Toc46821842)

[附件 - 31 -](#_Toc46821843)

[1. 《昆明市中级人民法院评估委托书》复印件； - 31 -](#_Toc46821844)

[2. 估价对象实地查勘情况和相关照片及位置图； - 31 -](#_Toc46821845)

[3. 估价对象《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》《国有土地使用证》《土地登记卡》复印件； - 31 -](#_Toc46821846)

[4. 估价委托人提供的相关资料复印件； - 31 -](#_Toc46821847)

[5. 估价机构《营业执照》、《房地产估价机构备案证书》复印件； - 31 -](#_Toc46821848)

[6. 《注册房地产估价师注册证书》复印件。 - 31 -](#_Toc46821849)

# **估价师声明**

**我们郑重声明：**

1. 注册房地产估价师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. 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，也对估价对象、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》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师王仕龙等人于2020年07月07日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和目前的维护使用状况，对其被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
7. 除参与本次估价的人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

# **估价假设和限制条件**

**一、估价假设和限制条件**

(一)一般假设

1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2.估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3.任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

5.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6.本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7.本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8.本次估价对象的土地权属情况以《国有土地使用证》《土地登记卡》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

9.本次估价对象的房屋权属情况以《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

10.估价委托人未能出具产权资料原件。本次估价是以估价委托人提供的及我公司查询的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

11.估价人员对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

1.本报告出具的价格包含了估价对象的国有土地使用权出让金。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，应按照规定缴纳或从估价价值中相应扣减。

2.经向当地自然资源局查询，其工作人员告知估价对象所在土地拥有6个《国有土地使用证》，但未提供任何土地信息；申请人及被申请人提供了估价对象所在土地的《国有土地使用证》及其中一块宗地的《土地登记卡》，但估价对象对应宗地信息不定；本次估价假设估价对象所在土地位于该6宗土地中，并以《国有土地使用证》及《土地登记卡》记载内容为依据进行描述及测算。

(三)背离事实假设

1.根据普洱市景谷傣族彝族自治县城建档案馆出具的《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》可知：估价对象均已抵押（估价对象1：抵押业务宗号TJG20151229061，抵押权人上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行，抵押时间2015-12-29。其余估价对象抵押状况详见附件）、已查封（估价对象1：查封业务宗号CJG20191125001，查封部门昆明市中级人民法院，查封时间2002-01-01；查封业务宗号CJG20171204001，查封部门云南省普洱市中级人民法院，查封时间2002-01-07。其余估价对象查封状况详见附件），依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

2.估价人员实地查勘时，部分估价对象已出租，由于申请人、被申请人及估价委托人均未提供合法有效的《房屋租赁合同》，根据《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）及[关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知]（法办[2018]273号），本次估价根据现有材料进行评估，未考虑租约对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

估价人员实地查勘时，部分估价对象实际楼层与普洱市景谷傣族彝族自治县城建档案馆提供的《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》记载所在层不一致，估价人员与该小区物业管理部门核实了估价对象的所在层及所在位置信息，本次估价假设申请人及该小区物业管理部门人员领勘情况准确。

(五)依据不足假设

1.建成年代依据

估价对象普洱市景谷县森林大道16号23套商铺及12套住宅共计35套房地产的《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》没有载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，建筑物均建成于2013年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

2.室内查勘

估价对象26[景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1501]因钥匙不匹配未能进入室内查勘，估价对象28[景谷县森林大道16号（财富新城）2-2-1501]因未找到钥匙未能进入室内查勘，该小区物业管理部门人员介绍该两个估价对象均为毛坯房，户型与其他类似面积住宅相同；故本次估价假设估价对象26、28均为毛坯住宅，户型均为三室二厅一厨一卫二阳台。估价对象4-7、17、18、21由于被申请人原因未能进入室内查勘，经估价人员调查后，本次估价假设估价对象4、5为毛坯房，估价对象6、7、17、18、21为普装。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

(六)估价报告使用限制

1.本估价报告书仅为估价委托人审理、执行案件的需要提供价值参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2.未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3.本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4.本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2020年07月28日起为1.0年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

**估价工作程序**

（一）估价准备阶段

1. **明确估价业务基本事项、接受委托**

根据《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）及《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办[2018]273号）中相关规定，云南省昆明市中级人民法院于2020年06月29日委托本公司承担该项司法评估业务。我公司接受委托后，与办案法官取得了联系并进行充分的沟通，明确了估价目的，确定估价对象和估价范围，并确定以完成实地查勘之日为价值时点。

1. **编制评估计划**

根据评估业务的性质和复杂程度制定相应的评估计划，对估价工作进度、人员安排、费用预算、是否需要聘请专家协助等估价业务全过程进行了合理安排。同时，与估价委托人就估价计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

（二）收集资料阶段

**估价工作小组于2020年07月07日进入现场，主要工作如下：**

1. 对估价对象的外观和使用状况进行详细勘察并记录影像资料。
2. 通过市场调研和查询有关交易记录，收集价格信息。
3. 查阅估价对象产权等资料。

（三）评估价值测算及汇总阶段

1. 根据估价对象的实际状况和特点，确定具体估价方法。
2. 对估价对象进行计算机数据处理，做出评估，并初步测算出估价结果。
3. 根据专业评估工作小组对估价对象的初步结论进行汇总分析，检查有无错、漏、重评的情况，从而进行必要的调整、修改和完善，形成估价报告初稿。

（四）提交估价报告阶段

在上述工作基础上，起草《房地产估价报告》，根据机构内部《房地产估价报告》三级复核制度和程序，审慎地对《房地产估价报告》的内容进行修改、校对，最后出具正式《房地产估价报告》。

# **估价结果报告**

**一、估价委托人**

名称：云南省昆明市中级人民法院

**二、房地产估价机构**

名称：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王志萍

备案等级：贰级

备案证书编号：云建房证估字第127号

有效期限：2021年01月02日

统一社会信用代码：91530100797248758P

地址：昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期1幢（金尚壹号）9层901号

电话： (0871)63316177

**三、估价目的**

为估价委托人执行案件的需要提供价值参考意见而对标的物市场价值进行评估。

**四、估价对象**

**1、估价范围**

根据估价委托人提供的《昆明市中级人民法院评估委托书》、普洱市景谷傣族彝族自治县城建档案馆提供的《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》及申请人、被申请人提供的估价对象所在土地的《国有土地使用证》及其中一块宗地的《土地登记卡》等资料，本次估价对象为普洱市景谷县森林大道16号23套商铺及12套住宅共计35套房地产，建筑面积共计为2838.61㎡，本次估价范围包括房屋的所有权和所分摊土地在剩余使用年期的使用权、房屋室内装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、排水、供电等相关配套设施，不包含室内家具家电、债权债务及特许经营权。

**2、估价对象实物状况**

2.1建筑物状况

估价对象所在建筑均为钢筋混凝土结构，有电梯，于2013年建成使用，外墙为涂料，维护状况正常，使用状况良好，物业管理较好，配套设施较齐全。具体状况详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **房屋坐落** | **总层数** | **档案记载所在层** | **实际所在层** | **设计用途** | **建筑面积（㎡）** | **实际用途** | **所在位置/户型** | **临路状况/朝向** | **装修** |
| 1 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢1室 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 40.65 | 香满裕菜馆后厨 | 小区主门入口 | 临小区内道路 | 普装 |
| 2 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢3室 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 120.63 | 香满裕菜馆 | 小区主门入口 | 临森林大道 | 普装 |
| 3 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢5室 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 116.87 | 景谷县方圆建筑有限公司 | 临森林大道 | 临森林大道 | 普装 |
| 4 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢12室 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 57.77 | 空置 | 小区内单元门口 | 小区内 | 未能进入室内 |
| 5 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢13室 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 28.89 | 空置 | 小区内单元门口 | 小区内 | 未能进入室内 |
| 6 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢3室 | 15 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 44.6 | 鼎欣烟酒 | 小区主门入口 | 临森林大道 | 未能进入室内 |
| 7 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢5室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 37.35 | 空置 | 二层背街商铺 | 不临路 | 未能进入室内 |
| 8 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢6室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 32.66 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 9 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢7室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 77.76 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 10 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢8室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 87.12 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 11 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢9室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 77.54 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 12 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢10室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 97.88 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 13 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢11室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 74.19 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 14 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢12室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 89.62 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 15 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢13室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 58.18 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 16 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢14室 | 15 | 1 | 2 | 商住小区（商铺） | 26.66 | 博尚网络 | 小区出入口 | 临森林大道 | 中装 |
| 17 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢1室 | 12 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 107.26 | 普洱航帆教育 | 小区内道路 | 小区内道路 | 未能进入室内 |
| 18 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢2室 | 12 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 118.52 | 普洱优创企业管理咨询有限公司 | 小区内道路 | 小区内道路 | 未能进入室内 |
| 19 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢4室 | 12 | 4 | 1 | 商住小区（商铺） | 58.23 | 啊叁早晚点 | 小区内道路 | 小区内道路 | 普装 |
| 20 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢5室 | 12 | 1 | 1 | 商住小区（商铺） | 49.03 | 空置 | 小区内道路 | 小区内道路 | 毛坯 |
| 21 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢9室 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 97.67 | 景东烧烤 | 临森林大道 | 临森林大道 | 未能进入室内 |
| 22 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢10室 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 108.5 | 财富新城营销中心 | 临森林大道旁 | 临森林大道 | 中装 |
| 23 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢11室 | 15 | 1 | 1-2 | 商住小区（商铺） | 52.08 | 财富新城营销中心 | 临森林大道旁 | 临森林大道 | 中装 |
| 24 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢-1单元-1501室 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 南北 | 毛坯 |
| 25 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-1-1502 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 南北 | 毛坯 |
| 26 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1501 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 南北 | 毛坯 |
| 27 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1502 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 南北 | 毛坯 |
| 28 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2-2-1501 | 15 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 93.19 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 南北 | 毛坯 |
| 29 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3-1-1201 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 东西 | 毛坯 |
| 30 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢1单元1202室 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 东西 | 毛坯 |
| 31 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢-2单元-1201室 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 东西 | 毛坯 |
| 32 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢-2单元-1202室 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 东西 | 毛坯 |
| 33 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢1单元1202室 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 90.62 | 住宅 | 3室2厅1厨1卫2阳台 | 南北 | 毛坯 |
| 34 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢2单元1201室 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 124.85 | 住宅 | 3室2厅1厨2卫2阳台 | 南北 | 毛坯 |
| 35 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢2单元1202室 | 12 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 124.85 | 住宅 | 3室2厅1厨2卫2阳台 | 南北 | 毛坯 |

2.2土地状况

估价对象所在宗地座落为景谷县江东滨河东路法院东侧、景谷县滨河东路法院东侧，土地使用权人为景谷福泽房地产开发有限公司，地类（用途）为城镇混合住宅用地、其他商服用地，使用权类型为出让，终止日期为2060-06-25、2060-09-03、2069-09-03；经实地查勘，估价对象所在宗地地形平坦，形状规则，土地利用充分，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通供水、通排水、通电、通信、通路）及宗地红线内“五通一平”（即通供水、通排水、通电、通信、通路及场地平整），四至为：东至国家税务总局景谷傣族彝族自治县税务局、西至景谷傣族彝族自治县人民法院、南至森林大道、北至威远江。

**3、权益状况**

3.1房地产权属登记状况

估价对象《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》记载状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **房产证号** | **所有权人** | **房屋坐落** | **幢号** | **房号** | **结构** | **总层数** | **所在层** | **设计用途** | **建筑面积（㎡）** |
| 1 | 商20131082 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢1室 | 1 | 1 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 40.65 |
| 2 | 商20131083 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢3室 | 1 | 3 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 120.63 |
| 3 | 商20131084 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢5室 | 1 | 5 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 116.87 |
| 4 | 商20131088 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢12室 | 1 | 12 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 57.77 |
| 5 | 商20131089 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢13室 | 1 | 13 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 28.89 |
| 6 | 商20131090 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢3室 | 2 | 3 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 44.6 |
| 7 | 商20131091 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢5室 | 2 | 5 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 37.35 |
| 8 | 商20131092 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢6室 | 2 | 6 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 32.66 |
| 9 | 商20131093 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢7室 | 2 | 7 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 77.76 |
| 10 | 商20131094 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢8室 | 2 | 8 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 87.12 |
| 11 | 商20131095 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢9室 | 2 | 9 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 77.54 |
| 12 | 商20131096 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢10室 | 2 | 10 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 97.88 |
| 13 | 商20131097 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢11室 | 2 | 11 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 74.19 |
| 14 | 商20131098 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢12室 | 2 | 12 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 89.62 |
| 15 | 商20131099 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢13室 | 2 | 13 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 58.18 |
| 16 | 商20131100 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2幢14室 | 2 | 14 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 26.66 |
| 17 | 商20131101 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢1室 | 6 | 1 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 商住小区（商铺） | 107.26 |
| 18 | 商20131102 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢2室 | 6 | 2 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 商住小区（商铺） | 118.52 |
| 19 | 商20131103 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢4室 | 6 | 4 | 钢筋混凝土 | 12 | 4 | 商住小区（商铺） | 58.23 |
| 20 | 商20131104 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）6幢5室 | 6 | 5 | 钢筋混凝土 | 12 | 1 | 商住小区（商铺） | 49.03 |
| 21 | 商20131085 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢9室 | 1 | 9 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 97.67 |
| 22 | 商20131086 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢10室 | 1 | 10 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 108.5 |
| 23 | 商20131087 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢11室 | 1 | 11 | 钢筋混凝土 | 15 | 1 | 商住小区（商铺） | 52.08 |
| 24 | 商20131198 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1幢-1单元-1501室 | 01 | 1-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 |
| 25 | 商20131199 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-1-1502 | 01 | 1-1502 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 |
| 26 | 商20131200 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1501 | 01 | 2-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 |
| 27 | 商20131201 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）1-2-1502 | 01 | 2-1502 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 92.94 |
| 28 | 商20131202 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）2-2-1501 | 02 | 2-1501 | 钢筋混凝土 | 15 | 15 | 商住小区（住宅） | 93.19 |
| 29 | 商20131204 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3-1-1201 | 03 | 1-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 |
| 30 | 商20131205 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢1单元1202室 | 03 | 1-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 |
| 31 | 商20131206 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢-2单元-1201室 | 03 | 2-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 |
| 32 | 商20131207 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）3幢-2单元-1202室 | 03 | 2-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 93.42 |
| 33 | 商20131209 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢1单元1202室 | 05 | 1-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 90.62 |
| 34 | 商20131210 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢2单元1201室 | 05 | 2-1201 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 124.85 |
| 35 | 商20131211 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县森林大道16号（财富新城）5幢2单元1202室 | 05 | 2-1202 | 钢筋混凝土 | 12 | 12 | 商住小区（住宅） | 124.85 |

估价对象所在土地拥有的6个《国有土地使用证》记载状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **国有土地使用证号** | **土地使用权人** | **座落** | **地号** | **图号** | **地类（用途）** | **使用权类型** | **终止日期** | **使用权面积（㎡）** |
| 景国用（2010）第435号 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县江东滨河东路法院东侧 | —— | —— | 城镇混合住宅用地 | 出让 | 2060年06月25日 | 11849.35 |
| 景国用（2010）第436号 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县滨河东路法院东侧 | —— | —— | 其他商服用地 | 出让 | 2060年09月03日 | 3998.67 |
| 景国用（2010）第437号 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县滨河东路法院东侧 | —— | —— | 其他商服用地 | 出让 | 2060年09月03日 | 3959.19 |
| 景国用（2010）第438号 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县滨河东路法院东侧 | —— | —— | 其他商服用地 | 出让 | 2069年09月03日 | 2951.78 |
| 景国用（2010）第445号 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县滨河东路法院东侧 | —— | —— | 其他商服用地 | 出让 | 2060年09月03日 | 3137.43 |
| 景国用（2010）第446号 | 景谷福泽房地产开发有限公司 | 景谷县滨河东路法院东侧 | —— | —— | 其他商服用地 | 出让 | 2060年09月03日 | 3229.53 |

《土地登记卡》记载状况：景国用（2010）第435号，土地登记面积11849.35㎡，用途城镇混合住宅用地，座落景谷县江东滨河东路法院东侧，权利人景谷福泽房地产开发有限公司，使用权类型出让，终止日期2060-06-25。

3.2他项权利状况

根据估价委托人提供的资料显示，截至价值时点，估价对象已抵押、已查封，估价对象部分存在租赁权但不存在典权等他项权利限制，估价对象部分不存在租赁权、典权等他项权利限制；除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

4、区位状况描述与分析

4.1位置状况

估价对象（普洱市景谷县森林大道16号23套商铺及12套住宅共计35套房地产）地处普洱市景谷县森林大道以北财富新城小区，临森林大道，四至为：东至国家税务总局景谷傣族彝族自治县税务局、西至景谷傣族彝族自治县人民法院、南至森林大道、北至威远江。

4.2交通状况

估价对象（普洱市景谷县森林大道16号23套商铺及12套住宅共计35套房地产）周边有森林大道，为主干道；且估价对象附近有多路公交车经过，可通过汽车出行，对外交通便捷度较好，交通较便捷。

4.3外部配套状况

估价对象（普洱市景谷县森林大道16号23套商铺及12套住宅共计35套房地产）基础设施：道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等外部基础设施配套较完善；公共服务设施：周边有景谷一中、威远镇中心小学、景谷县中医院、景谷县妇幼保健院、景谷县人民医院、小型超市、便利店、农业银行、邮储银行等,配套较好；周围环境：治安状况良好，自然环境较好，人文环境较好；周边小区：金时代花园、金星小区、金色外滩等。

4.4区位状况分析

估价对象（普洱市景谷县森林大道16号23套商铺及12套住宅共计35套房地产） 区域内商业繁华程度为一般，人口密度流量、人流量一般，交通较便捷，外部配套设施较完善，且周边治安状况良好，自然环境较好，人文环境较好。因此，其区位因素会对估价对象价值产生正面的影响。

5、市场背景描述与分析

5.1景谷县经济发展状况

2019年初步核算，预计实现生产总值112亿元，增长8%；地方一般公共财政预算收入5亿元，下降20%，地方一般公共财政预算支出24.66亿元，下降15.2%；固定资产投资（不含农户）25.2亿元，下降26.2%；社会消费品零售总额29亿元，增长11 %；城镇常住居民人均可支配收入33314元，增长9%；农村常住居民人均可支配收入12206元，增长10%；金融机构人民币存款余额71.9亿元，下降2.9%，贷款余额56.86亿元，增长5.7%；城镇人口登记失业率3.23%；人口自然增长率5.03‰；居民消费价格总水平涨幅控制在2.5%以内；万元GDP能耗下降3.2%。

5.2景谷县房地产市场总体状况

2019年预计完成城市建设固定资产投资7.5亿元，实现建筑业产值12.5亿元。着力强化城市管理、夯实市政基础，县城建成区达9.5平方公里，常住人口城镇化率提高至44.12%。销售商品房5.35万平方米，房地产市场运行平稳。

**五、价值时点**

本次价值时点选择为：2020年07月07日。

**六、价值类型**

本估价报告中的市场价值, 即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；

房地产公开市场价值是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，目的是最大限度地追求经济效益，有较充裕的时间，在了解交易对象、掌握必要的专业知识、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格,是在公开市场上最可能形成或成立的价格；

**七、估价原则**

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产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的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料,估价对象权属清晰、没有争议，没有被依法查封、扣押、监管等限制措施，根据本估价目的的分析，估价对象不属于法律、法规和《城市房地产抵押管理办法》中第八条规定不得设立抵押的房地产，估价对象抵押具有合法性。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。评估中，运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

（1）以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（2）以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（3）以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（4）以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（5）以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（6）其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

（1）法律上允许。估价对象已取得相关权属资料，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为估价委托人执行案件的需要提供价值参考意见而对标的物市场价值进行评估，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

（2）技术上可能。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

（3）财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

（4）价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

**八、估价依据**

1. **本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章**
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019修正）》（中华人民共和国主席令第三十二号，全国人大常委会2019年08月26日发布，2020年01月01日实施）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，全国人大常委会2019年08月26日发布，2020年01月01日实施）；
4. 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，全国人民代表大会2007年03月16日发布，2007年10月01日实施）；
5. 《中华人民共和国担保法》（主席令[第50号]，全国人大常委会1995年06月30日发布，1995年10月1日实施）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，全国人大常委会2016年07月02日发布，2016年12月01日实施）；
7. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2019]19号，最高人民法院2019年12月25日发布，2020年05月01日起施行）；
8. 《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，2018年8月28日公布，自2018年9月1日起施行）；
9. 《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办[2018]273号，最高人民法院办公厅秘书一处2018年12月28日印发）。
10. **本次估价采用的技术规程**
11. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），[2015年12月1日起实施](http://www.so.com/link?m=aVmt2Fms8LMC1YzqZOlCsZn52GTL2%2BcrUkExW3XVBxwuMpyszOXi6LS3rVxam17RGlq1SpbymdAH4doymtJsPeGdGxFZ7xhVkv5gaK2CFQTK9op%2Fm5SN414qBha%2FQ2wfCuJSVpo1rQdygkE%2FH9ZxMNlD9A7wj5N2lVHe3NO9cKA%2FXlztp4cHYpQ%3D%3D)；
12. 《房地产评估基本术语》（GB/T50899—2013）。
13. **估价委托人提供的有关资料**
14. 《昆明市中级人民法院评估委托书》。
15. 其他相关资料。
16. **估价机构和估价人员现场勘查及调查了解所掌获的有关资料。**
17. 《国有土地使用证》复印件。
18. 《土地登记卡》复印件。
19. 《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》。

**九、估价方法**

(一)评估方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

1.估价方法适用性分析

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价目的 | 为估价委托人执行案件的需要提供价值参考意见而对标的物市场价值进行评估 | |
| 可选估价方法 | 估价方法定义 | 是否选取 |
| 比较法 | 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。 | 选取 |
| 收益法 | 收益法是将估价对象未来各期（通常为年）的正常纯收益（客观收益）通过适当的报酬率折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价值。其步骤为：估计估价对象每年的潜在总收益，扣除社会一般的正常费用，得到估价对象每年的客观纯收益，通过测算获得报酬率，收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 商铺选取，住宅不选取。 |
| 成本法 | 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值，理论依据是生产费用价值论。 | 不选取 |
| 假设开发法 | 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 不选取 |

2. 估价方法选择理由

| 估价方法 | 估价方法选择理由 |
| --- | --- |
| 比较法 | 周边类似房地产市场交易活跃，交易案例丰富，适于采用比较法。 |
| 收益法 | 估价对象商铺具有收益或潜在收益，适应采用收益法。估价对象住宅具有收益或潜在收益，但现行市场租售比严重背离，不适应采用收益法。 |
| 成本法 | 估价对象属于城市建成区内的商铺、住宅房地产，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，且成本法多用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本次估价住宅房地产不宜选用成本法。 |
| 假设开发法 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 |

（二）评估方法说明及计算公式

1）比较法

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。

比较法测算房地产价值的计算公式为：

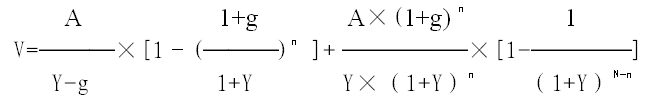
比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式。

收益法未来前n年各年净收益按照某个固定比率递增，未来n年后N-n年各年净收益不变计算公式为：



V—估价对象收益价值；是指采用收益法测算出的估价对象的价值或价格。

A—净收益；是指有关收入减去费用后归因于估价对象的收益。

Y—报酬率；是指将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率。

g—递增比率；是指未来各年净收益逐年递增的固定比率。

n—收益递增期。

N—收益期；是指预计在正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间，即自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止的时间。

此公式选用基于以下假设:

●年净收益在未来前n年收益期内按照固定比率g递增，递增比率g小于且不等于Y；

●报酬率Y大于且不等于0；

●收益期为有限年。

（三）估价技术路线

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价值时点近期的交易实例作为比较对象，对其进行交易情况修正及市场状况、区位状况、实物状况、权益状况调整，求取房地产的比准价格，进而求取估价对象的价值或价格。

采用收益法估价的技术路线为：通过对估价对象进行市场调查、分析、测算后得到估价对象在未来各期的出租收入及成本费用，估算其客观净收益；再根据具体情况选择适当的报酬率，并结合收益年限、收益变化趋势等因素，运用报酬资本化法进行测算，将预测的估价对象未来各年的净收益利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象的价值或价格。

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，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，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，**确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：￥11206406元（大写：人民币壹仟壹佰贰拾万零陆仟肆佰零陆元整），**详见《房地产市场价值估价结果明细表》。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签 章 | 签名日期 |
| 段卫华 | 5320150033 |  | 年 月 日 |
| 王仕龙 | 5320180037 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

2020年07月07日

**十三、估价作业期**

2020年07月07日至2020年07月28日

# **附件**

1. 《昆明市中级人民法院评估委托书》复印件；
2. 估价对象实地查勘情况和相关照片及位置图；
3. 估价对象《景谷县房地产交易管理所档案摘抄表》《国有土地使用证》《土地登记卡》复印件；
4. 估价委托人提供的相关资料复印件；
5. 估价机构《营业执照》、《房地产估价机构备案证书》复印件；
6. 《注册房地产估价师注册证书》复印件。