

**云南雨涵房地产评估有限责任公司**

涉执房地产处置司法评估报告

**估价报告编号:云雨涵[2021]房评字第B217号**

**估价项目名称：香格里拉建塘镇江克村藏尚墅共七套住宅的房地产市场价值评估**

估价对象所在地块

估价对象所在地块

 **估价委托方:云南省迪庆藏族自治州中级人民法院**

评雨

估涵

 **估价机构: 云南雨涵房地产评估有限责任公司**

 **注册房地产估价师: 王娅萍 注册号：5320210031**

**罗开心 注册号：5320170024**

 **估价报告出具日期: 2022年04月06日**

评雨

估涵



评雨

估涵

评雨

估涵

评雨

估涵

**致估价委托人函**

云南省迪庆藏族自治州中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院执行香格里拉市农村信用合作联社与云南龙凤祥大酒店有限公司、迪庆州联创房地产开发经营有限公司的借款合同纠纷一案中涉及的位于香格里拉建塘镇江克村藏尚墅共七套住宅房地产的市场价值进行了评估。

**估价目的:**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点**：2021年09月08日2020年04月14日。

**估价对象**：估价对象均坐落于香格里拉建塘镇江克村藏尚墅，小区位于江克路南侧。因尚未竣工验收，目前该小区物业不能办理不动产权登记，估价对象均已在迪庆州住房和城乡建设局备案登记。宗地土地使用权人为迪庆州联创房地产开发经营有限公司，目前抵押于香格里拉市农村信用合作联社，土地使用权类型为出让，用途为住宅用地，终止日期至2080年，估价对象未办理土地分割登记。根据《商品房买卖合同登记备案表》记载，估价对象基本情况如下：

估价对象藏尚墅1-2号，买受人为李德祥，单独所有。估价对象建筑结构为框架结构，总层数3层，估价对象位于第1-3层，设计用途为住宅。建筑面积为193.59㎡（套内建筑面积187.14㎡，公摊面积6.45㎡），室内标准层高，精装修，为小区售楼时样板房，家具用品齐全，目前闲置。

估价对象藏尚墅7-3号，买受人为李德祥，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数3层，估价对象位于第1-3层，设计用途为住宅。建筑面积为206.53㎡（套内建筑面积198.28㎡，公摊面积8.25㎡），室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅7-4号，买受人为李德祥，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数3层，估价对象位于第1-3层，设计用途为住宅。建筑面积为206.53㎡（套内建筑面积198.28㎡，公摊面积8.25㎡），室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅9-2号，买受人为杨鹏，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，设计用途为住宅。建筑面积为259.51㎡（套内建筑面积248.75㎡，公摊面积10.76㎡），室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅9-3号，买受人为杨鹏，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，设计用途为住宅。建筑面积为259.51㎡（套内建筑面积248.75㎡，公摊面积10.76㎡），室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅9-5号，买受人为杨鹏，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，设计用途为住宅。建筑面积为259.77㎡（套内建筑面积249㎡，公摊面积10.77㎡），端头房，花园较大，室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅12-6号，买受人为李德祥，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，设计用途为住宅。建筑面积为259.31㎡（套内建筑面积249㎡，公摊面积10.31㎡），端头房，室内标准层高，毛坯房，一楼有杂物堆放，目前闲置。

本次估价范围包含上述估价对象证载或登记面积的房地产（房屋及其独用或应分摊的土地使用权），含装修及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等），不含其他存在的建（构）筑物、其他债权债务、特许经营权等其他财产或权益。应估价委托人要求，本次估价对象藏尚墅1-2号房屋包含室内动产（家具），评估总价值为4.32万元，具体详见附件。

**价值类型**：市场价值。

**估价方法**：比较法。

**估价结果**：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，运用科学的估价方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为（币种：人民币）：

**总价：¥822.16万元；**

**大写金额：捌佰贰拾贰万壹仟陆佰元整。**

评估单价详见下表：

|  |
| --- |
| **估价对象评估结果明细表** |
| **序号** | **合同登记号** | **权利人** | **坐落** | **层数** | **用途** | **建筑结构** | **面积 （㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 1 | DQ2017051700184 | 李德祥 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅1幢2号 | 1-3/3 | 住宅 | 框架 | 193.59 | 5671 | 109.78  |
| - | 室内动产 | - | - | - | 4.32  |
| 小计 | 114.10  |
| 2 | DQ2017051700182 | 李德祥 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅7幢3号 | 1-3/3 | 住宅 | 砖混 | 206.53 | 4820 | 99.55  |
| 3 | DQ2017051700183 | 李德祥 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅7幢4号 | 1-3/3 | 住宅 | 砖混 | 206.53 | 4820 | 99.55  |
| 4 | DQ2017051700188 | 杨鹏 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢2号 | 1-4/4 | 住宅 | 砖混 | 259.51 | 4866 | 126.28  |
| 5 | DQ2017051700191 | 杨鹏 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢3号 | 1-4/4 | 住宅 | 砖混 | 259.51 | 4866 | 126.28  |
| 6 | DQ2017051700189 | 杨鹏 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢5号 | 1-4/4 | 住宅 | 砖混 | 259.77 | 4963 | 128.92  |
| 7 | DQ2017051700186 | 李德祥 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅12幢6号 | 1-4/4 | 住宅 | 砖混 | 259.31 | 4916 | 127.48  |
| **合计** | **1644.75** | **-** | **822.16**  |

**特别提示：**

（一）、因项目尚未竣工验收，目前藏尚墅小区的物业不能办理不动产权登记，估价对象均已在迪庆州住房和城乡建设局备案登记。本报告估价结果中不包含司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费、住房维修基金及其他应付费用及税金。若进行过户交易，请提前向房管部门及税务主管部门咨询了解相关政策及税费，以免造成不必要的损失。

（二）、本次评估涉及的财产范围由委托人因案件审理的需要确定，委托人对委托评估房地产的内容、数量的真实性、完整性负责；本报告评估结论是对2021年09月08日这一价值时点委托评估房地产价值的反映，我机构对价值时点后房地产价值发生的重大变化不负任何责任；对未来社会环境发生不可预见的变化不承担发表意见的责任。

（三）、本报告是以委托人提供的房地产范围为基础，经评定估算而得到的结果，因资料的真实性、合法性、完整性等原因而影响评估结果的客观性、正确性，我机构及注册房地产估价师人不承担任何责任。

（四）、本次估价对象藏尚墅1-2号房屋包含室内动产（家具），由评估人员、申请人、估价委托人现场清点而来。评估结果由云南松山资产评估有限公司协助完成，本次评估未考虑动产（家具）处置时拆卸、运输等费用，提请报告使用人注意。

（五）、本报告所称“评估价值”系指所评估房地产在价值时点之状况，根据文中所述的原则、依据、假设、方法程序，为本报告所列明的目的而得出的价值参考依据，评估结论只有在相应的有关原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

（六）、重大期后事项

1、房地产价格标准发生重大变化，并对评估价值已产生了严重影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

2、发生价值时点后的重大期后事项时,不能直接使用本评估报告结论。

（七）、对委托人存在的可能影响房地产评估值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，我机构及注册房地产估价师不承担相关责任。

（八）、根据房地产评估的要求，评估测算中所依据的部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，我公司注册房地产估价师将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结论不同的责任。

（九）、本报告评估价值时点为现场勘验日2021年09月08日，因委托方云南省迪庆藏族自治州中级人民法院的案件审理需要，本报告出具时间为2022年04月06日。根据注册房地产估价师调查，在2021年09月08日至2022年04月06日期间，估价对象所在片区的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，估价对象自身状况未发生重大变化或实质性改变，估价对象市场价值在此期间内无较大波动。

（十）、评估报告使用限制说明

1、本评估结论仅作为云南省迪庆藏族自治州中级人民法院执行申请人香格里拉市农村信用合作联社与被申请人云南龙凤祥大酒店有限公司、迪庆州联创房地产开发经营有限公司的借款合同纠纷一案时使用，不得作其他用途，如由于使用不当造成的不良后果，与我机构及注册房地产估价师无关，评估结论的有效性依赖于本次评估的假设、限制。本评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征得本机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

2、报告使用期限：根据《房地产估价规范》的有关规定，本估价报告使用期限自估价报告出具日期起壹年，即使用期限自2022年04月06日至2023年04月06日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告，相关责任由使用者承担。

3、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“特别提示”、“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！欲全面了解本估价项目情况，请见附后《估价结果报告》，《估价技术报告》由估价方留存备查。

云南雨涵房地产评估有限责任公司

法定代表人（签名或盖章）：

二○二二年四月六日

**目录**

[估价师声明 7](#_Toc83637838)

[估价假设和限制条件 8](#_Toc83637839)

[估价结果报告 11](#_Toc83637840)

[**一、估价委托人** 11](#_Toc83637841)

[**二、房地产估价机构** 11](#_Toc83637842)

[**三、估价目的** 11](#_Toc83637843)

[**四、估价对象** 11](#_Toc83637844)

[**五、价值时点** 17](#_Toc83637845)

[**六、价值类型** 17](#_Toc83637846)

[**七、估价原则** 17](#_Toc83637847)

[**八、价值依据** 19](#_Toc83637848)

[**九、估价方法** 20](#_Toc83637849)

[**十、估价结果** 22](#_Toc83637850)

[**十一、注册房地产估价师** 23](#_Toc83637851)

[**十二、实地查勘期** 23](#_Toc83637852)

[**十三、估价作业日期** 23](#_Toc83637853)

[附件 24](#_Toc83637854)

1. “云南省迪庆藏族自治州中级人民法院委托书”复印件
2. 委托评估房地产清单复印件
3. 藏尚墅小区总平面布置图复印件
4. “国有土地使用证”复印件
5. “他项权证”复印件
6. “土地归户卡、土地登记卡”复印件
7. “商品房买卖合同登记备案表”复印件
8. “现场勘验记录表”复印件
9. “香格里拉藏尚墅1-2号家具类资产价值估算意见函及评估明细表”复印件
10. 估价对象区位图、宗地卫星图
11. 估价对象现场部分照片
12. 注册房地产估价师估价资格证书复印件
13. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

**估价师声明**

**郑重声明:**

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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。我们对本估价报告中的估价对象、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】等标准规范，进行分析、整理，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价对象藏尚墅1-2号室内动产（家具）的价值评估由云南松山资产评估有限公司协助完成，该价值仅为委托人处理案件提供参考依据，不作为资产成交的价格保证。

6、注册房地产估价师保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管委托人提供的资料。

**估价假设和限制条件**

**一、一般假设**

（一）、估价对象所在藏尚墅小区，因项目尚未竣工验收，目前尚不能办理不动产权登记，注册房地产估价师在测算过程中已对权益状况缺陷导致的房地产价格减损进行充分考虑。本报告以假设估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。

（二）、委托人提供了“云南省云南省迪庆藏族自治州中级人民法院司法评估委托书”原件、委托评估房地产清单复印件以及藏尚墅小区总平面布置图复印件等资料；申请人香格里拉市农村信用合作联社提供了“国有土地使用证”复印件及“他项权证”复印件；注册房地产估价师前往迪庆州住房和城乡建设局、香格里拉市不动产登记中心对相关权属资料进行了查档，并取得“土地归户卡、土地登记卡”复印件及“商品房买卖合同登记备案表”复印件。应当地产权部门现行政策规定，以上复印件资料未加盖相关部门印章，估价师已对相关材料进行了必要的审慎性核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，以该项目权属状况准确、完整、明晰为前提。

（三）、注册房地产估价师王娅萍、罗开心已于2021年09月08日在委托方云南省迪庆藏族自治州中级人民法院承办人和群、苏学军及申请人香格里拉市农村信用合作联社工作人员王建光、汪春林的见证下对估价对象香格里拉建塘镇江克村藏尚墅共七套房地产进行了现场查勘。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。

（四）、估价对象为整个房地产项目中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

（五）、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。

（六）、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、交易双方均为自愿；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、相关产权登记机关提供的权属资料均未登记估价对象建成年份，估价对象所在小区藏尚墅目前尚未竣工验收，据注册房地产估价师调查，估价对象的建成年份约为2014年，本次估价以此为前提，本次调查的建成年份仅用于本次估价报告。

2、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，估价对象尚有任何应缴未缴税费，应按照规定缴纳。

**三、背离实际情况假设**

1、估价对象为涉执财产，资料显示有查封、抵押情况，在公开市场转让是受到限制的，根据估价目的，本次评估价值类型是市场价值，不考虑抵押他项权利、查封等因素对房地产价值的影响，本次估价假设其可以在公开市场上进行交易。

2、估价中未考虑估价对象价值时点之后、处置之前期间因不可抗力、人为破坏等因素造成的实物加速损耗对评估价值的影响。

**四、不相一致假设**

无。

**五、依据不足假设**

无。

**六、本报告使用的限制条件**

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

2、本次估价结果受价值时点限制，且本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效，即2022年04月06日至2023年04月06日止。在报告有效期内房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告一式五份，均具同等法律效力。估价结果报告交付估价委托人使用，技术报告由估价方留存备查。本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印本估价报告均无效。

4、本评估结论仅作为云南省迪庆藏族自治州中级人民法院执行申请人香格里拉市农村信用合作联社与被申请人云南龙凤祥大酒店有限公司、迪庆州联创房地产开发经营有限公司的借款合同纠纷一案时使用，不得作其他用途，如由于使用不当造成的不良后果，与我机构及注册房地产估价师无关，评估结论的有效性依赖于本次评估的假设、限制。本评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征得本机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

6、本报告必须经加盖估价机构公章、注册房地产估价师签章后方可使用，估价机构仅对本报告原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，本次估价无法考虑影响评估对象价格实现的所有因素，我们出具的估价报告中的分析、判断和结论受评估报告中载明的假设和限制条件的限制，在此提醒本估价报告使用者，充分考虑估价报告中载明的假设和限制条件及其对估价结果的影响，估价结果不可作为该估价对象可实现价格的保证，我们不能保证估价结果的实现，也不承担有关当事人决策的责任。在此我们建议委托人及其他估价报告使用者合理采用估价结果。

8、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

**估价结果报告**

**一、估价委托人**

名称： 云南省迪庆藏族自治州中级人民法院

地址：香格里拉市建塘镇康珠大道

案号：（2021）云34执77号

**二、房地产估价机构**

名称：云南雨涵房地产评估有限责任公司

住所：云南省昆明市盘龙区穿金路205号霖岚广场A幢714号

法定代表人：马海波

统一社会信用代码：9153010078737665XC

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第118号

电话（传真）：（0871）63121005

**三、估价目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价对象**

（一）、估价对象财产范围

 估价对象证载或登记面积的房地产（房屋及其独用或应分摊的土地使用权），含装修及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等），不含其他存在的建（构）筑物及其他债权债务、特许经营权等其他财产或权益。应估价委托人要求，本次估价对象藏尚墅1-2号房屋包含室内动产（家具），评估总价值为4.32万元，具体详见附件。

（二）、估价对象基本状况描述

估价对象均坐落于香格里拉建塘镇江克村藏尚墅，小区位于江克路南侧。因尚未竣工验收，目前该小区物业不能办理不动产权登记，估价对象均已在迪庆州住房和城乡建设局备案登记。宗地土地使用权人为迪庆州联创房地产开发经营有限公司，目前抵押于香格里拉市农村信用合作联社，土地使用权类型为出让，用途为住宅用地，终止日期至2080年，估价对象未办理土地分割登记。根据《商品房买卖合同登记备案表》记载，估价对象基本情况如下：

估价对象藏尚墅1-2号，买受人为李德祥，单独所有。估价对象建筑结构为框架结构，总层数3层，估价对象位于第1-3层，设计用途为住宅。建筑面积为193.59㎡（套内建筑面积187.14㎡，公摊面积6.45㎡），室内标准层高，精装修，为小区售楼时样板房，家具用品齐全，目前闲置。

估价对象藏尚墅7-3号，买受人为李德祥，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数3层，估价对象位于第1-3层，设计用途为住宅。建筑面积为206.53㎡（套内建筑面积198.28㎡，公摊面积8.25㎡），室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅7-4号，买受人为李德祥，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数3层，估价对象位于第1-3层，设计用途为住宅。建筑面积为206.53㎡（套内建筑面积198.28㎡，公摊面积8.25㎡），室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅9-2号，买受人为杨鹏，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，设计用途为住宅。建筑面积为259.51㎡（套内建筑面积248.75㎡，公摊面积10.76㎡），室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅9-3号，买受人为杨鹏，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，设计用途为住宅。建筑面积为259.51㎡（套内建筑面积248.75㎡，公摊面积10.76㎡），室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅9-5号，买受人为杨鹏，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，设计用途为住宅。建筑面积为259.77㎡（套内建筑面积249㎡，公摊面积10.77㎡），端头房，花园较大，室内标准层高，毛坯房，目前闲置。

估价对象藏尚墅12-6号，买受人为李德祥，单独所有。估价对象建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，设计用途为住宅。建筑面积为259.31㎡（套内建筑面积249㎡，公摊面积10.31㎡），端头房，室内标准层高，毛坯房，一楼有杂物堆放，目前闲置。

（三）估价对象小区区位状况描述与分析

|  |  |
| --- | --- |
| **项 目** | **内 容** |
| **位置状况描述** | **坐落** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅。 |
| **方位四至** | 东至建塘镇江克路56号，南靠“花果山”，西至江克路圣地小区，北至江克路。 |
| **距重要设施、场所距离** | 与所在地市一级的（医院、中学、电影院、行政服务中心等）重要设施距离在1公里以外。 |
| **临街状况** | 不临街。 |
| **交通状况描述** | **公共交通** | 附近设有州政协站、州政府、坛城广场站等公交站台，有1路、3路、10路公交车经过并停靠，区域内有城市出租车及网约车运营，公共交通方便。 |
| **主要交通道路** | 小区共一个出入口，临支干道，向北可到达江克路，沿江克路向西可到达旺池路，江克路为其主要对外交通路网。 |
| **交通管制** | 无管制情况。 |
| **停车便捷度** | 部分别墅自带车库，小区设有停车位、停车场，停车便捷度较好。 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 估价对象所在区域基础设施配套齐全，供水、排水、道路、供电、通信、通燃气等设施保障率高。 |
| **公共服务设施** | 学校：迪庆州幼儿园、偃秋宏深小学、迪庆州香格里拉中学、香格里 拉第三中学、香格里拉第一中学等；银行：建设银行（24小时自助银行）、邮政储蓄银行（长征路营业所）、 工商银行（长征路支行）等；医疗：迪庆香格里拉人民医院等；商业：金桥信合购物广场（东旺路店）、建塘镇集贸市场、美好家园 购物中心（长征大道店）、旺家福购物中心（金沙路店）等；休闲：龙潭湖公园、坛城广场等。 |
| **环境****状况** | **自然环境** | 小区南靠山体，区域内自然环境较好，片区内主要为道路绿化景观。 |
| **人文环境** | 所在片区为纯住宅片区，附近有江克路圣地小区、诚远家园小区及自建庭院房，人口密度一般，多为本地居民，区域内人文环境较好。 |
| **景观** | 小区内已做绿化工程，因无人管理，较杂乱。 |
| **区位状况分析** | 估价对象所在小区位于建塘镇江克路南侧，地理上接近香格里拉市城边，区域内配套设施齐全，基本能满足生活需要，整体区位状况一般。 |

（四）、估价对象土地实物状况描述及分析

根据 “国有土地使用证”复印件、“土地归户卡、土地登记卡”复印件记载，估价对象所在小区宗地土地为国有建设用地，坐落于建塘镇江克村，权利人为迪庆州联创房地产开发经营有限公司，于2010年5月31日补交土地出让金取得。用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期至2080年。估价对象尚未办理国有土地使用证分割登记。

根据注册房地产估价师现场查勘，所在项目宗地实物状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **坐落** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅 |
| **项目四至** | 东至建塘镇江克路56号，南靠“花果山”，西至江克路圣地小区，北至江克路 |
| **宗地面积** | 36200㎡ |
| **宗地形状** | 不规则多边形，详见附件宗地图 |
| **地形地势** | 有一定坡度，但不影响房地产的使用 |
| **基础设施** | 宗地红线外通上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气和宗地红线内场地平整，小区内燃气、自来水未通（目前使用井水） |
| **开发程度** | 地上已建成8栋联排别墅物业，尚未竣工验收 |
| **土地实物状况分析** | 估价对象土地开发程度较高，地形地势较好，对房屋使用无不良影响 |

（五）、估价对象建筑物实物状况描述及分析

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象建筑物状况如下：

|  |
| --- |
| **1-2号：**样板房、精装修，室内家具齐全；联排别墅（共六户），东南朝向，双面采光，无车库；室内格局：一层（一厨一卫两厅一花园），二层（三室一卫），三层（两室一卫，主卧带衣帽间）；室内已安装地暖。 |
| **7-3号、7-4号：**毛坯房；联排别墅（共六户），南北朝向（入户门朝南），双面采光；无车库，门口有车位；室内格局：一层（一厨一卫两厅一花园），二层（三室一卫），三层（一室一卫一露台，顶面为坡顶）。 |
| **9-2号、9-3号：**毛坯房；联排别墅（共五户），东北朝向，双面采光；门口有车位，带车库；室内格局：一层（车库、入户厅、一厨一卫一厅一花园），二层（一厨一卫两厅一阳台），三层（三室一卫），四层（一室一卫一露台一阳台）；厨房、露台已安装玻璃门，窗户已安装。 |
| **9-5号：**端头房，三面采光，花园为L形，较大；其余同上。 |
| **12-6号：**端头房，三面采光，南北朝向，入户门朝北；联排别墅（共六户），门口无车位；室内格局：一层（车库、入户厅、一厨一卫一厅一花园），二层（一厨一卫两厅一阳台），三层（三室一卫），四层（一室一卫一露台一阳台）；一楼堆放杂物，花园已装修，做成阳光玻璃房，其余毛坯。 |
| **小区状况：**约2014年建成，目前有七八户业主居住；房屋内水电网线路已预埋，小区燃气、暖气未通，已通电，自来水未通，目前使用井水；小区绿化已完工，但因无人管理，较杂乱；暂无物业公司入驻。因尚未竣工验收，目前该小区物业不能办理不动产权登记。 |

|  |
| --- |
| **完损程度：**地基基础承载力好，无不均匀沉降，承重构件完好、屋面完好、楼地面较好，综合成新率95%。 |
| **建筑物实物状况分析：**估价对象小区目前尚未竣工验收，建筑物已基本完工，毛坯房室内格局可改造程度较高，楼栋分布详见附件卫星图，小区配套设施设备尚不齐全，对房屋使用有一定影响。 |

（六）、估价对象权益状况描述及分析

估价对象所在项目因尚未竣工验收，目前该小区物业不能办理不动产权登记，估价对象均已在迪庆州住房和城乡建设局备案登记。根据“商品房买卖合同登记备案表”复印件、“国有土地使用证”复印件、“他项权证”复印件等资料记载，估价对象权益状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象1** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅1幢2号 |
| **房屋买受人** | 李德祥 |
| **共有情况** | 无 |
| **建筑面积（㎡）** | 193.59（套内187.14㎡，公摊6.45㎡） |
| **用途** | 住宅 |
| **合同备案号** | DQ2017051700184 |
| **层数** | 1-3层/总3层 |
| **建筑结构** | 框架结构 |
| **估价对象2** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅7幢3号 |
| **房屋买受人** | 李德祥 |
| **共有情况** | 无 |
| **建筑面积（㎡）** | 206.53（套内198.28㎡，公摊8.25㎡） |
| **用途** | 住宅 |
| **合同备案号** | DQ2017051700182 |
| **层数** | 1-3层/总3层 |
| **建筑结构** | 砖混结构 |
| **估价对象3** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅7幢4号 |
| **房屋买受人** | 李德祥 |
| **共有情况** | 无 |
| **建筑面积（㎡）** | 206.53（套内198.28㎡，公摊8.25㎡） |
| **用途** | 住宅 |
| **合同备案号** | DQ2017051700183 |
| **层数** | 1-3层/总3层 |
| **建筑结构** | 砖混结构 |
| **估价对象4** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢2号 |
| **房屋买受人** | 杨鹏 |
| **共有情况** | 无 |
| **建筑面积（㎡）** | 259.51（套内248.75㎡，公摊10.76㎡） |
| **用途** | 住宅 |
| **合同备案号** | DQ2017051700188 |
| **层数** | 1-4层/总4层 |
| **建筑结构** | 砖混结构 |
| **估价对象5** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢3号 |
| **房屋买受人** | 杨鹏 |
| **共有情况** | 无 |
| **建筑面积（㎡）** | 259.51（套内248.75㎡，公摊10.76㎡） |
| **用途** | 住宅 |
| **合同备案号** | DQ2017051700191 |
| **层数** | 1-4层/总4层 |
| **建筑结构** | 砖混结构 |
| **估价对象6** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢5号 |
| **房屋买受人** | 杨鹏 |
| **共有情况** | 无 |
| **建筑面积（㎡）** | 259.77（套内249㎡，公摊10.77㎡） |
| **用途** | 住宅 |
| **合同备案号** | DQ2017051700189 |
| **层数** | 1-4层/总4层 |
| **建筑结构** | 砖混结构 |
| **估价对象7** | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅12幢6号 |
| **房屋买受人** | 李德祥 |
| **共有情况** | 无 |
| **建筑面积（㎡）** | 259.31（套内249㎡，公摊10.31㎡） |
| **用途** | 住宅 |
| **合同备案号** | DQ2017051700186 |
| **层数** | 1-4层/总4层 |
| **建筑结构** | 砖混结构 |
| **土地使用者** | 迪庆州联创房地产开发经营有限公司 |
| **宗地号** | B-301-1 |
| **土地面积（㎡）** | 36200.00 |
| **使用权类型** | 出让 |
| **土地用途** | 住宅用地 |
| **终止日期** | 2080年（取得时间：2010年5月31日） |
| **查封信息** | 有查封，详细内容请至房管部门咨询了解 |
| **抵押信息** | 抵押权人：香格里拉市农村信用合作联社，抵押时间：2015-10-20，抵押期限：三年，他项权类型：全宗地抵押贷款，他项权证号：迪土他项（2015）第934号 |
| **租赁情况** | 无租赁 |
| **物业管理情况** | 小区尚无物业管理方入驻 |
| **其他情况** | 项目未竣工验收，不能办理产权登记，土地未办理分割登记 |
| **权属状况分析** | 估价对象房屋权属状况有瑕疵，过户交易时有一定限制，对房地产价值有影响。有查封及抵押情况，根据本次估价目的，查封及抵押情况已设定对本次估价无影响。 |

**五、价值时点**

司法评估委托书未约定价值时点，根据估价目的，本次估价以完成房地产现场查勘日期为价值时点，即价值时点为2021年09月08日。

**六、价值类型**

房地产市场价值。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。

**七、估价原则**

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）、合法原则

合法原则要求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和有关证件为依据；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、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（二）、独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则，应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。独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以注册房地产估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

（三）、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象价值最大化。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等。确定估价对象的最高最佳利用状况，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力。若两者的开发利用权利不同，应根据估价目的确定是从权利人角度还是从意向取得者角度进行估价，相应确定最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提做出下列之一的判断和选择，并在估价报告中说明。

（四）、替代原则

替代原则要求房地产估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。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。

（五）、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是在由估价目的确定的某一特定日期的价值。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。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

**八、价值依据**

（一）、有关法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第47.45号公布）；

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》（1990年5月19日国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

6、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2016年3月2日）；

 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》（法释[2018]15号）。

（二）、技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013）。

3、《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日）；

 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号通知，2021年9月1日起施行）。

（三）、其他与估价项目相关资料

1、云南省迪庆藏族自治州中级人民法院委托书；

2、委托评估房地产清单复印件；

3、藏尚墅小区总平面布置图复印件；

4、“国有土地使用证”复印件；

5、“他项权证”复印件；

6、估价委托人及申请人提供的其他相关资料。

（四）、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握有关资料

1、“土地归户卡、土地登记卡”复印件；

2、“商品房买卖合同登记备案表”复印件；

3、现场查勘记录资料；

4、香格里拉市房地产市场租售价格资料；

5、香格里拉市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

6、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

**九、估价方法**

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。

（一）、估价对象方法定义及适用性分析

根据估价对象具体情况，按照技术规范，选取比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象的价值或价格。选用的理由及估价方法定义如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 可选估价方法 | 估价方法定义 | 估价方法是否选取理由 | 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。 | 比较法适用的同类型房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。对于数量很少的房地产，很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，则难以采用比较法进行估价。估价对象为未竣工的预购商品房，宜参照类似预售商品房的价格进行评估，也可以参照类似存量房的价格进行评估，并考虑权益缺失、可能延期交付等风险因素所导致的价值减损。综上所述，本次评估宜选取比较法对估价对象市场价值进行估价。 | 选取 |
| 收益法 | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成熟将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法适宜用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产，对于行政办公楼、学校、公园等公共、公益性房地产的估价，收益法一般不适用。估价对象目前均为闲置状态，暂无收益价值，且周边同类型物业出租案例较少，难以测算市场租金水平，故本次住宅评估不宜选用收益法进行估价。 | 不选取 |
| 成本法 | 求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来的求取估价对象的方法。 | 成本法可用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。也适用于很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在的经济收益而限制了收益法运用的房地产。估价对象为整个开发项目中的一部分，属于高价值物业，与成本关联性弱，故本次不宜选用成本法作为估价方法。 | 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。 | 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，估价对象项目虽尚未竣工验收，但已完成土地及建筑物开发，并可投入使用，不适宜选用假设开发法进行估价。 | 不选取 |

（二）估价技术路线

1、比较法定义

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。

2、运用比较法求取估价对象比较价值，按照以下步骤进行：

 （1）搜集交易实例；

 （2）选取可比实例；

 （3）建立比较基础；

 （4）进行交易情况修正；

 （5）进行市场状况调整；

 （6）进行房地产状况调整；

 （7）计算比较价值。

3、基本公式如下：

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×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

**十、估价结果**

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，运用科学的估价方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为（币种：人民币）：

**总价：¥822.16万元；**

**大写金额：捌佰贰拾贰万壹仟陆佰元整。**评估单价详见下表：

|  |
| --- |
| **估价对象评估结果明细表** |
| **序号** | **合同登记号** | **权利人** | **坐落** | **层数** | **用途** | **建筑结构** | **面积 （㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 1 | DQ2017051700184 | 李德祥 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅1幢2号 | 1-3/3 | 住宅 | 框架 | 193.59 | 5671 | 109.78  |
| - | 室内动产 | - | - | - | 4.32  |
| 小计 | 114.10  |
| 2 | DQ2017051700182 | 李德祥 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅7幢3号 | 1-3/3 | 住宅 | 砖混 | 206.53 | 4820 | 99.55  |
| 3 | DQ2017051700183 | 李德祥 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅7幢4号 | 1-3/3 | 住宅 | 砖混 | 206.53 | 4820 | 99.55  |
| 4 | DQ2017051700188 | 杨鹏 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢2号 | 1-4/4 | 住宅 | 砖混 | 259.51 | 4866 | 126.28  |
| 5 | DQ2017051700191 | 杨鹏 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢3号 | 1-4/4 | 住宅 | 砖混 | 259.51 | 4866 | 126.28  |
| 6 | DQ2017051700189 | 杨鹏 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅9幢5号 | 1-4/4 | 住宅 | 砖混 | 259.77 | 4963 | 128.92  |
| 7 | DQ2017051700186 | 李德祥 | 香格里拉建塘镇江克村藏尚墅12幢6号 | 1-4/4 | 住宅 | 砖混 | 259.31 | 4916 | 127.48  |
| **合计** | **1644.75** | **-** | **822.16**  |

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名、盖章 | 日期 |
| 王娅萍  | 5320210031 |  | 2022年04月06日 |
| 罗开心 | 5320170024 |  | 2022年04月06日 |

**十二、实地查勘期**

自2021年09月08日起至2021年09月08日止。

**十三、估价作业日期**

因委托方云南省迪庆藏族自治州中级人民法院的案件审理需要，本次估价作业日期自2021年08月30日起至2022年04月06日止。

**附件**

1. **“云南省迪庆藏族自治州中级人民法院委托书”复印件**
2. **委托评估房地产清单复印件**
3. **藏尚墅小区总平面布置图复印件**
4. **“国有土地使用证”复印件**
5. **“他项权证”复印件**
6. **“土地归户卡、土地登记卡”复印件**
7. **“商品房买卖合同登记备案表”复印件**
8. **“现场勘验记录表”复印件**
9. **“香格里拉藏尚墅1-2号家具类资产价值估算意见函及评估明细表”复印件**
10. **估价对象区位图、宗地卫星图**
11. **估价对象部分照片**
12. **注册房地产估价师估价资格证书复印件**
13. **房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件**