

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云南基准房评字（2022）第 S0090602 号

估价项目名称：郑永祥名下位于陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期 5 幢 1 单元 301 号住宅房地
产市场价值评估

案号：（2021）云 0322 执 1750 号

估价委托人：陆良县人民法院

估 价 机 构：云南基准房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：程 天（注册号：5320040047）

陈春梅（注册号：5320210047）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 14 日

致估价委托人函

陆良县人民法院：

承蒙贵单位的委托（陆良县人民法院委托评估函），我公司根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定，遵循独立、客观、公正的原则，对以下位置的房地产进行了估价。现估价工作已完成，特致函于贵单位：

一、估价对象

估价对象为郑永祥名下位于陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期5幢1单元301号住宅房地产。估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及合理装修；不包含室内动产和权利人的债权债务、特许经营权等其他财产权益。估价对象基本信息如下表所示：

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	结构	用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)
1	云(2021)陆良县不动产权第0006025号	郑永祥	陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期5幢1单元301号	钢筋混凝土	住宅	3/7	122.26
合计							122.26

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点；

本次估价的时点为2022年04月29日。

四、估价方法

根据估价目的及收集资料情况，本次估价采用比较法和收益法。

五、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

六、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜



的估价方法，综合分析影响房地产价格的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下，经分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点价值如下：

单价：3751 元/m²

总价：458597 元

金额大写：肆拾伍万捌仟伍佰玖拾柒元整（取整至个位）

货币种类：人民币

估价结果汇总表

不动产权证书号	权利人	坐落	结构	用途	所在楼层/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
云（2021）陆良县不动产权第 0006025 号	郑永祥	陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期 5 幢 1 单元 301 号	钢筋混凝土	住宅	3/7	122.26	3751	458597
合计						122.26	-	458597

七、特别提示

1. 经估价人员到物业处问询，截止 2022 年 04 月 29 日，欠缴物业费共 1972 元（欠费时间为 2020 年 09 月 01 日至 2022 年 09 月 01 日）；欠缴电费 2306 元（欠费时间为 2020 年 10 月 01 日至 2022 年 03 月 31 日），此费用为现场调查了解，仅供参考；未查询到欠缴水费及其他费用，请报告使用者关注。

2. 本估价报告仅用于本次估价目的下为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

3. 本估价结果为不考虑抵押、查封、其他优先受偿权下的价值。

4. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价



对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8. 在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

9. 以上内容摘自房地产估价报告书，报告使用者欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读估价报告书全文。

云南基准房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年06月14日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	13
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业日期	17
附 件	18
一、委托人提供的及评估人员查询到的相关资料	18
二、估价对象照片、位置示意图资料	18
三、房地产估价机构资料	18



估价师声明

我们郑重声明：

1. 本次估价仅根据委托事项、现场勘验情况和调查资料等进行估价。
2. 我们在估价报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。
3. 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。
4. 我们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。
5. 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/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师于 2022 年 04 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，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现场查勘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，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
7. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。
8. 参加本次估价的注册房地产估价师：



姓 名	注册号	签 名	签名日期
程 天	5320040047		2022 年 06 月 14 日
陈春梅	5320210047		2022 年 06 月 14 日



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，是法律允许在公开市场上可自由转让的房地产；

2. 估价对象建筑物价格建立在建筑设计符合国家有关设计规范、建筑施工符合国家有关施工验收规范基础上；

3. 估价委托人提供的资料真实、合法、完整；

4. 估价对象的《权利人名下不动产信息查询结果表》记载房屋与估价人员实地查勘时申请人与被申请人指认的估价对象一致；

5. 估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；

6. 本次估价对房屋安全、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，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项的假设。

三、背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象存在抵押、查封等状况，本次估价不考虑估价对象抵押、查封因素的影响。

2. 估价对象有欠缴物业费、电费，人民法院未书面明确该欠缴费用从财产



处置价款中扣除，本次估价结果未考虑欠缴税金及相关费用的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

根据不动产登记查询资料，房屋竣工时间：06-4月-21，与实际调查的竣工时间（2019年）不一致，本次估价以实际调查的竣工时间为准。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足的假设。

六、本报告使用的限制条件

1. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不适用于其他目的。

2. 本次估价报告出具日期为2022年06月14日，报告使用有效期是自报告出具之日起壹年（即：2022年06月14日起至2023年06月13日止）。随着时间的推移，该房地产的价值应作相应调整，甚至重估。

3. 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，我们不承当相应的责任。

4. 本次估价结果未考虑国家宏观政治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，如遇有以上情况，估价结果应作相应调整或重新评估。

5. 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

6. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通



知本公司进行更正。

7. 如报告中计算结果与手工计算结果不一致,可能是运用 EXCEL 表格计算及数值四舍五入等操作造成,不影响报告的使用,以报告结果为准。

本估价机构提请估价报告使用方仔细阅读报告中的《估价的假设和限制条件》。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名 称：陆良县人民法院

案 号：（2021）云 0322 执 1750 号

二、估价机构

名 称：云南基准房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：9153010267088890XF

法定代表人：程天

资 格 等 级：贰级

资 格 证 号：云建房证估字第 165 号

住 所：云南省昆明市五华区人民中路阳光 A 版 11 层 A 座-1 号

电 话：0871-63190378

三、估价目的

根据《陆良县人民法院委托评估函》，对郑永祥名下坐落于陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期 5 幢 1 单元 301 号住宅房地产市场价值进行评估，故本次评估目的是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

根据《陆良县人民法院委托评估函》显示，本次估价对象为郑永祥名下位于陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期 5 幢 1 单元 301 号住宅房地产。估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权以及房地产不可分割的水电、不可移动的装饰装修和配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值；不包含室内动产和权利人的债权债务、特许经营权等其他财产权益。



（二）估价对象基本状况

1. 区位状况

房产坐落	陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期 5 幢 1 单元 301 号。		
所处区位	陆良县中纪吊桥线与春光路交汇处西北侧。		
小区简述	陆良县“爨乡印象”住宅小区，分为八期，由陆良县金水房地产开发有限公司开发建设，估价对象所在小区为五期“爨乡印象华园”。		
楼幢所处小区位置	估价对象所在楼幢为 5 幢，处于爨乡印象华园的中部。		
楼层	估价对象所在楼幢总层数为 7 层，估价对象位于第 3 层。		
朝向	估价对象为西南朝向。		
交通状况	道路状况	所在区域内道路通达程度较优，周边分布有中东昌路、春光路、西响线等城市交通主次干道，路网较密集，交通通达度较高。	
	交通工具	公交	距最近公交车站有一定的距离，乘坐公交便捷度一般。
		出租车	周边乘坐出租车方便。
		共享电动车	区域内有共享电动车停放点。
	交通管制情况	无特殊交通管制情况。	
停车便捷度	估价对象所在区域配有非机动车停车位、机动车停车位，停车便捷度较高。		
外部配套设施	基础设施	区域内城市基础设施建设基本完善，已达“六通”（通给水、通排水、通路、通电、通讯、通气）。	
	公共服务设施	周边有新印象购物广场、图腾商业中心等购物中心；有陆良县人民医院、陆良县中医院等医疗机构；有大泼小学、环城小学、陆良县一中荣峰中学、中枢街道第一中学、陆良第八中心等教育机构；有云南省农村信用社、中国邮政储蓄银行等金融机构。估价对象附近沿街分布有酒店、餐馆、银行、药店、便利店、农贸市场等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共配套设施完善。	
周围环境	自然环境	估价对象位于陆良县城东北部，空气、水等无污染，且周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾转运站、公共厕所等，自然环境较好。	
	人文环境	估价对象所在的区域居民素质较高，社会治安良好，卫生条件良好，人文环境较好。	
	景观	区域内主要为城景、街景，景观一般。	

2. 实物状况

（1）土地实物状况

名称	陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期 5 幢 1 单元 301 号
四至	东临规划道路、南临春光路、西临中纪吊桥线、北临明都东方。
分摊土地使用权面积	47.74 平方米



用途	城镇住宅用地
形状	较规则，较有利于布局。
地基	无不良地质现象，地基有足够承载力。
地形地势	地形为平地；小区路面地势略高于小区外路面，自然排水畅通，积水可能性较小。
开发程度	宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整）。

（2）建筑物实物状况

估价对象名称	陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期 5 幢 1 单元 301 号							
建筑规模	多层住宅小区	用途	住宅					
建筑面积	122.26 m ²	专有建筑面积	107.18 m ²					
分摊面积	15.08 m ²	朝向	西南					
房屋总层数	总 7 层	所在层数	第 3 层					
建筑结构	钢筋混凝土	层高	2.8m					
梯户比	1 梯 2 户	是否端头房	否					
建成时间	2019 年左右	完损程度 (%)	95%					
空间布局	所在楼幢，地上 1 层为车库，2 层及以上均为住宅，各层之间通过步行楼梯连接，估价对象为平层住宅，户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，平面布局合理，通风采光好。							
装饰装修								
项目	客厅	卧室	厨房	卫生间	门		窗	外墙
顶	抛光地砖	木地板	地砖	防滑地砖	入户门	防盗门	铝合金窗	涂料
墙面	乳胶漆	乳胶漆	贴瓷砖	贴瓷砖	卧室门	套装门		
地面	石膏板吊顶	石膏板吊顶	铝扣板吊顶	铝扣板吊顶	厕所门	铝合金		
设施设备								
水 电	通水，通电			电 梯		无		
管道天然气	有			消 防		有		
太阳能	无			单元门可视对讲系统		有		
使用及维护情况								
维修养护情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常，承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体完好未发现裂缝；屋面防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活；上下水管道畅通，卫生配件齐全；供电照明装置完好，能正常使用。								

3. 权益状况

根据相关资料，估价对象权益状况如下：

坐落	陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期 5 幢 1 单元 301 号
不动产权证书号	云（2021）陆良县不动产权第 0006025 号
权利人	郑永祥
共有情况	单独所有



不动产单元号	530322101082GB00008F00050022			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/市场化商品房	用途	城镇住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积：13414.86 m ² /房屋建筑面积：122.26 m ²			
使用期限	2012年01月20日起 2082年01月19日止			
权利其他状况	分摊土地使用权面积	47.74 m ²		
	独用土地面积	0 m ²		
	房屋结构	钢筋混凝土结构		
	专有建筑面积	107.18 m ²	分摊建筑面积	15.08 m ²
	房屋总层数	7层	所在层数	第3层
	房屋类型	住宅	房屋竣工时间	06-4月-21
	原土地证号	陆国用（2014）第975号		
附记	-			
他项权利状况	至价值时点，估价对象已在银行进行了抵押，存在抵押权			
其他限制权利状况	至价值时点，估价对象已被查封			
利用状况	至价值时点，估价对象自用			
拖欠费用情况	截止2022年04月29日，欠缴物业费共1972元（欠费时间为2020年09月01日至2022年09月01日）；欠缴电费2306元（欠费时间为2020年10月01日至2022年03月31日），此费用为现场调查了解，仅供参考；未查询到欠缴水费及其他费用			
物业服务水平	估价对象物业服务公司为桔橡物业服务有限公司，物业服务水平较好，物业服务费为0.5元/m ² ·月			

五、价值时点

根据《陆良县人民法院委托评估函》确定本次估价的价值时点为2022年04月29日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，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

（一）独立、客观、公正原则



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。

（二）合法原则

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。

（三）价值时点原则

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。

（四）替代原则

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。

（五）最高最佳利用原则

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。所谓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。

经估价人员实地查看，估价对象实际使用现状为住宅，证载设计用途为住宅，估价对象所在区域住宅集聚度较高，区域内规划合理，道路通畅，因此保持现状继续利用将使估价对象能得到最高最佳的利用，故本报告估价对象以保持现状继续利用为前提估价。

八、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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 32 号，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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号公布，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号公布，2008 年 1 月 1 日施行，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）；

7. 《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 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，1990 年 5 月 19 日起施行）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号公布，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，根据 2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；



9. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）；
10. 国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（国务院令[2005]448号）；
11. 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）；
12. 《中华人民共和国契税法》（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二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；
13. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，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全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；
14. 《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6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年09月01日起施行）；
15. 《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，自2009年11月20日起施行）；
16. 《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〔2020〕21号，自2021年01月01日起施行）；
17. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，自2007年09月01日起施行）；



18. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（2019年07月01日起施行）；

19. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年8月18日中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）通知，自2021年9月1日起施行）。

（二）本次估价依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）委托人提供的估价对象有关资料及评估人员查询的有关资料

1. 《陆良县人民法院委托评估函》；
2. 《权利人名下不动产信息查询结果表》、《不动产登记申请审批表》。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1. 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；
2. 估价对象所在地统计资料等。

（五）注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

1. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集估价对象周边同类房地产市场所取得的资料；
2. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）房地产基本估价方法

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，针对不



同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

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。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。

成本法是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求取估价对象价值的方法。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。新建开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合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等方法求取的待开发房地产。

（二）房地产基本估价方法适用性分析

根据估价对象的特点、实际状况以及估价目的，对估价方法的选用作如下分析：

1. 比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象所在区域可收集到类似交易案例，故本次估价采用比较法。



2. 收益法

收益法主要用于有现实收益或潜在收益的房地产估价。估价对象房屋用途为住宅，为收益性房地产。估价对象现为自用房，但周边同类房地产出租较多，大部分出租期均在 1 年以上，租金稳定且出租率较高，可选用收益法测算。

3. 成本法

成本法一般适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的；估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其他同类房地产没有租金等经济收入时。按照《房地产估价规范》中有关估价方法的选用要求，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、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。本次估价对象具有采用比较法进行估价的条件，因此本次不采用成本法进行评估。

4. 假设开发法

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可能采用比较法等成本法以外的方法求取的房地产。本次估价对象各项功能能满足使用，暂不具有投资开发和再开发潜力，故不适合采用假设开发法。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，本次估价采用比较法和收益法对其市场价值进行测算。

（三）选用的估价方法

（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。

计算公式为：

比较价值=可比实例价格×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



其中：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

（2）收益法

定义：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。

计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

V——收益价值

A_i ——期间收益

Y_i ——未来第 i 年的报酬率

Y_t ——期末报酬率

V_t ——期末转售收益

t——持有期

附注：以上公式为持有加转售模式。

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、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下，经分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点价值如下：

单价：3751 元/㎡

总价：458597 元

金额大写：肆拾伍万捌仟伍佰玖拾柒元整（取整至个位）

货币种类：人民币

（详见《估价结果汇总表》）



估价结果汇总表

不动产权证书号	权利人	坐落	结构	用途	所在楼层/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
云（2021）陆良县不动产权第0006025号	郑永祥	陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象五期5幢1单元301号	钢筋混凝土	住宅	3/7	122.26	3751	458597
合计						122.26	-	458597

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程天	5320040047		2022年06月14日
陈春梅	5320210047		2022年06月14日

十二、实地查勘期

2022年04月29日至2022年04月29日。

十三、估价作业日期

2022年04月29日至2022年06月14日。

云南基准房地产土地资产评估有限公司

2022年06月14日



附 件

一、委托人提供的及评估人员查询到的相关资料

1. 《陆良县人民法院委托评估函》复印件；
2. 《权利人名下不动产信息查询结果表》、《不动产登记申请审批表》复印件。

二、估价对象照片、位置示意图资料

1. 估价对象现勘照片；
2. 估价对象位置示意图。

三、房地产估价机构资料

1. 房地产估价机构营业执照复印件；
2. 房地产估价机构备案证书复印件；
3. 房地产估价师注册证书复印件。

内部编码：CCM-L1-4C-C1-CCM/XH