

# 涉执房地产处置司法评估报告

- 估价报告编号：昆众房估字（2022）SF 第 070003 号
- 项目名称：双江县兴垦路德裕豪庭 22 幢 1-2 层(商铺)、11 幢 11-2、11-3、12 幢 12-2、12-3（联排别墅）21 幢 406、408（公寓）共 7 宗房地产市场价格价值评估



- 委托人：双江县拉祜族佤族布朗族傣族自治县人民法院
- 案号：（2022）云 0925 法鉴字 015 号
- 估价方：昆明众泰房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：李文迪（注册号：5320190028）  
李嘉兴（注册号：5320190012）
- 估价报告出具日期：2022 年 7 月 11 日

昆明众泰房地产评估有限公司

Kunming Zhongtai Real Estate Appraisal Co., Ltd



## 致估价委托人函

双江县拉祜族佤族布朗族傣族自治县人民法院：

受贵院委托，委托案号（2022）云 0925 法鉴字 015 号，为贵院执行案件提供参考依据而对双江县德裕房地产开发有限公司名下位于双江县兴垦路德裕豪庭小区 22 幢 1-2 层（商铺）、11 幢 11-2、11-3、12 幢 12-2、12-3（联排别墅）、21 幢 406、408（公寓）共 7 宗房地产进行市场价值评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循估价原则，运用比较法、收益法对估价对象进行了评估，完成了法定的估价程序，现将估价结果报告如下：

### 一、估价对象基本情况：

房屋座落	所有权人	所在层/ 总层数	用途	建筑结构	房产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
双江县德裕豪庭 22 幢裙楼（农场场部）	双江德裕房地产开发有限公司	1-2/6	商铺	钢混	双房权证 2012 字第 2012267 号	2,285.3
双江县德裕豪庭 11-2	双江德裕房地产开发有限公司	1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68
双江县德裕豪庭 11-3	双江德裕房地产开发有限公司	1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68
双江县德裕豪庭 12-2	双江德裕房地产开发有限公司	1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68
双江县德裕豪庭 12-3	双江德裕房地产开发有限公司	1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68
双江县德裕豪庭 21 幢 406	双江德裕房地产开发有限公司	4/6	公寓	钢混	未办理	34.83
双江县德裕豪庭 21 幢 408	双江德裕房地产开发有限公司	4/6	公寓	钢混	未办理	34.83
合计						3,477.68

二、价值时点：2022 年 5 月 31 日

三、价值类型：房地产市场价格

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。

四、估价目的：

为法院执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

五、估价结果：

双江县兴垦路德裕豪庭小区 22 幢 1-2 层（商铺）、11 幢 11-2、11-3、12 幢 12-2、12-3（联排别墅）、21 幢 406、408（公寓）共 7 宗房地产，在价值时点 2022 年 5 月 31 日采用比较法、收益法测算出的市场总价值为人民币：**18,040,877 元**（大写：**壹仟捌佰零肆万零捌佰柒拾柒元整**），详见后附估价结果明细表。

特别提示：

1、本估价结果市场价值对应的交易税费负担为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、本评估报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

3、使用本估价结果请仔细阅读本估价报告中的估价假设和限制条件。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、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，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，应通知本评

估机构对评估结果进行相应调整后才可使用。

6、在双江县拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局不动产登记中心未能查询到估价对象登记信息。

7、本次估价对象除德裕豪庭 22 幢 1-2 层商铺办理过双房权证 2012 字第 2012267 号产权证外，其余估价对象暂未办理产权证，未办证部份建筑面积，引用了昆明金慧科技有限公司双江分公司对“双江德裕豪庭建设工程项目”测绘报告。

昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 7 月 11 日



### 双江县人民法院委托对双江德裕豪庭项目估价结果明细表

房屋座落	所有权人	所在层/ 总层数	用途	建筑结 构	房产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
双江县德裕豪庭 22 幢 裙楼 (农场场部)	双江德裕房地产 开发有限公司	1-2/6	商铺	钢混	双房权证 2012 字第 2012267 号	2,285.3	4,367	9,979,905
双江县德裕豪庭 11 幢 11-2	双江德裕房地产 开发有限公司	1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68	6,892	1,934,447
双江县德裕豪庭 11 幢 11-3	双江德裕房地产 开发有限公司	1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68	6,892	1,934,447
双江县德裕豪庭 12 幢 12-2	双江德裕房地产 开发有限公司	1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68	7,105	1,994,231
双江县德裕豪庭 12 幢 12-3	双江德裕房地产 开发有限公司	1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68	7,105	1,994,231
双江县德裕豪庭 21 幢 406	双江德裕房地产 开发有限公司	4/6	公寓	钢混	未办理	34.83	2,923	101,808
双江县德裕豪庭 21 幢 408	双江德裕房地产 开发有限公司	4/6	公寓	钢混	未办理	34.83	2,923	101,808
合计						3,477.68		18,040,877





## 目 录

第一部分	估价师声明.....	- 1 -
第二部分	估价假设和限制条件.....	- 3 -
	（一）、估价假设条件.....	- 3 -
	（二）、估价限制条件.....	- 4 -
第三部分	估价结果报告.....	- 5 -
	（一）、估价委托人.....	- 5 -
	（二）、房地产估价机构.....	- 5 -
	（三）、估价目的.....	- 5 -
	（四）、估价对象概况.....	- 5 -
	（五）、价值时点.....	- 10 -
	（六）、价值类型.....	- 11 -
	（七）、估价原则.....	- 11 -
	（八）、估价依据.....	- 12 -
	（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.....	- 18 -
	（十三）、估价作业期.....	- 18 -
	（十四）、估价报告应用的有效期.....	- 18 -
第四部份	附件.....	19
	1、双江县人民法院估价鉴定委托书复印件；	
	2、估价对象位置图；	
	3、估价对象实地查勘情况和相关照片；	
	4、昆明金慧科技有限公司双江分公司对德裕豪庭小区建设工程测绘报告；	
	5、德裕豪庭 22 幢 1-2 层商铺产权证复印件；	
	6、双江县不动产登记中心查询情况反馈	
	7、双江德裕房地产开发有限公司德裕豪庭项目五证复印件；	
	8、房地产估价机构营业执照复印件；	
	9、房地产估价机构估价资质证书复印件；	
	10、估价人员估价资质注册证书复印件；	



## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象内部状况、外部状况及区位状况进行了实地查勘，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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告仅对估价对象价值作出合理估测，不作为其权属确认依据。

9、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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李文迪	5320190028		2022 年 7 月 11 日
李嘉兴	5320190012		2022 年 7 月 11 日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### （一）、估价假设条件

#### 1、一般假设：

（1）、委托方未提供权属证书原件或复印件、我公司估价人员到双江县拉祜族佤族布朗族傣族自治县自然资源局不动产登记中心查询估价对象相关登记资料，但查询反馈未办理过不动产登记，申请方提供了 22 幢 1-2 层产权证复印件及他项权证复印件，产权方提供了昆明金慧科技有限公司双江分公司“双江德裕豪庭建设项目”房屋面积测绘报告。我们对估价对象房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以申请方及产权方提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

（2）、我们对估价对象安全、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，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，假定估价对象是安全的。

（3）、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不合法的房地产。

（4）、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。

（5）、本次估价假设目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定前提下进行估价，即估价中所涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。

#### 2、未定事项假设：

由于受工作权限的限制，对于建筑面积等有关数据及权属关系，我们均以

申请方及产权方提供的资料等为依据，我们未进行实地丈量及确认，最终面积应以办理不动产权证时测绘结果为准。

### 3、背离事实假设：

截至价值时点，估价对象依法被双江县拉祜族布朗族傣族自治县人民法院查封，估价时未考虑该因素对估价结果的影响。

### 4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：未能在不动产登记中心查询到估价对象相关信息，相关信息均由申请人及产权方提供，无法核实其真实性及准确性。

## （二）、估价限制条件

1、本报告评估结果包含与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值，不包含家具、家电。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

3、未经本估价机构及委托方的书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，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，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：双江县拉祜族佤族布朗族傣族自治县人民法院

督办人：武志伟

电话：13987010250

#### （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

为委托方执行案件时确定财产处置参考价提供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：

估价对象为双江县德裕房地产开发有限公司名下位于双江县兴垦路德裕豪庭小区 22 幢 1-2 层（商铺）、11 幢 11-2、11-3、12 幢 12-2、12-3（联排别墅）、21 幢 406、408（公寓）共 7 宗房地产，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、装修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：

### 2.1 区位状况

临沧市位于云南省西南边境，区位独特；是南方丝绸之路和茶马古道上的重要节点，全市有 3 个县与缅甸接壤，边境线长 300 公里，有 3 个国家级开放口岸、19 条贸易通道、13 个边民互市点和 5 条通缅公路，是通往印度洋的最佳出境口，双江是全国唯一的拉祜族佤族布朗族傣族自治县，地处祖国西南部，距省城昆明 630 公里，距临沧市 78 公里。

德裕豪庭小区位于双江县兴垦路，东临云南电网双江供电局，南临兴垦路，西临兴垦路，北临待开发地块；距离双江县客运站约 5km，双江一中约 0.5km，双江县政府 1.5km，临沧火车站约 87km，沧源机场约 83km，临沧机场约 63km。

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况如下：

项 目		内 容
位置 状况 描述	距重要设施、场所距离	距离昆明约 630km，临沧 78km，双江客运站约 5km，临沧火车站约 87km。
	临街状况	11 幢、12 幢联排别墅位于小区中间，22 幢商铺及 21 幢临兴垦路
	层次/总层数	1-4/4（11 幢、12 幢）、1-2/6（22 幢）、4/6（21 幢）
	朝向	南北向、（21 幢 406、408 为北向）
交通 状况 描述	公共交通	小区周边 500 米范围内无公交车站，出行主要靠出租车及网约车，估价对象地理位置一般，公共交通便捷度一般。
	周边道路	有勐勐南路、兴垦路、公很路、育才路、白象路、北回归大道等多条道路，道路通达度较好，交通便捷度一般。
	交通管制	无
	停车便捷度	小区内设有露天停车位，联排别墅自带车库，停车方便度高。



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、通信等设施基本齐全，正在进行小区综合环境提升改造。
	公共服务设施	<p>商业服务设施 区域内分布有老祥云风物中心、双江钻石珠宝商城、苏宁易购（勐勐北路店）、华耀民族商业街等多个商业综合体；</p> <p>居住氛围：分布有教育小区、新村社区、召金旺乡园、怡安小区、公很社区、福宁花园、尹景花园、锦丽新城、都市双城、中天阳光茗苑等众多居住小区，居住氛围相对较好；</p> <p>医疗服务设施 有双江县民族中医院、双江自治县人民医院、仁爱医院、双江县妇幼保健院、公很社区卫生室、勐勐卫生院新村社区卫生室等多个医疗机构；</p> <p>教育资源 分布有双江一中、双江实验中学、勐勐中学、双江民族小学、城东幼儿园、解放皖小学校、城关完小、勐勐小学等教育资源；</p> <p>金融机构：有农行双江县营业室、双江农村信用社、中国邮政银行双江支行等金融金构；</p> <p>估价对象附近兴垦路沿街分布有帝果酒吧、五月私房菜、童颜科技美肤中心、伟东图文服务部、胡光友百货店、达美理发店、兴垦宾馆、谦享百货店等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施。</p>
环境状况	景观	周围有白象公园、白象寺等周围自然环境及景观良好，城市绿化率一般，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，卫生环境较好。
	自然环境	双江自然条件优越，北回归线横穿县城，境内最高海拔 3233 米，最低海拔 670 米，地貌高差悬殊、山地起伏、故地相间，立体气候特征明显，属南亚热带暖湿季风气候，年平均气温 19.5℃，年均日照时数 2223.3 小时，年平均降雨量为 1010.9 毫米，无霜期 352 天，气候条件极适宜茶的生长。勐库冰岛(当地人也称"丙岛")是双江县闻名的古茶树成片生长的村落，以盛产冰岛大叶种茶而著名，是该县最早有人工栽培茶树的地方之一。冰岛茶种是闻名的勐库大叶种的主要组成部门，冰岛村是勐库茶种的主要起源地。

	人文环境	双江自治县位于云南省西南部,因澜沧江和小黑江交汇于县境东南而得名。距省城昆明 627 千米,距临沧市政府所在地 78 千米,距临沧机场 59 千米,辖 4 乡 2 镇 72 个村 3 个社区 2 个农场管委会,辖区总面积 2165.03 平方公里,共管辖 4 个乡和 2 个镇。2020 年,双江县的常住人口为 18.57 万,有少数民族 23 个,占总人口的 45%。双江是全国唯一由拉祜族、佤族、布朗族、傣族 4 个民族共同自治的多民族自治县,境内居住有 23 种少数民族,少数民族人口占总人口的 47%,是布朗族的主要聚居地和文化发祥地之一,各民族同生共荣,民族文化丰富多彩,被称为“中国多元民族文化之乡”。
--	------	---

## 2.2 实物状况:

①、22 栋为一多层建筑,1-2 层为商铺,3-6 层为住宅,总建筑面积粉: 6217.79m<sup>2</sup>,建筑年代约为 2011 年,外墙为涂料、柱子部份为墙砖,估价对象商铺开间约 40 米,进深约 28 米,一层层高约 4.5 米,二层层高约 3.5 米,通间布局(毛坯房);呈不规则梯形状,公狠路通往双江一中道路一侧有 8 道卷帘门,北侧二楼与通往云南电网双江供电局路面齐平,共有 4 道卷帘门,丛商铺一层通往二层共有 2 部楼梯,建筑面积为 2,285.3m<sup>2</sup>,空置中,成新率约为 83%。

②11 栋、12 栋为联排别墅,钢混结构,建筑年代约为 2011 年,总层高为 4 层,每栋 4 户,11-2、11-3、12-2、12-3 建筑面积均为: 280.68m<sup>2</sup>,1、4 户为边户,2、3 户为中间户,一至二层外墙为小墙砖,3-4 层为涂料;户型为:6 室 2 厅 4 卫 2 阳台、2 衣帽间、1 露台、1 车库、1 储藏室(客厅为中空),一层: 1 车库、1 储藏室、1 室;二层: 1 室 2 厅 1 卫 1 阳台,三层: 3 室 2 卫 1 阳台 1 衣帽间,四层: 1 室 1 卫 1 衣帽间 1 露台(露台面积约 25m<sup>2</sup>)。

③21 栋为一多层建筑,总建筑面积为: 6,270.8m<sup>2</sup>,1 层为商铺,2-5 层为

住宅，钢混结构，建筑年代约为 2011 年，外墙 1 层为小墙砖 2-5 层为涂料共 2 个单元，楼道为内走廊，2-5 层每层 27 间，406、408 建筑面积均为 34.83m<sup>2</sup>（毛坯），户型为公寓：1 室 1 卫。

项目	双江县兴垦路德裕豪庭小区 22 幢 1-2 层（商铺）、11 幢 11-2、11-3、12 幢 12-2、12-3（联排别墅）、21 幢 406、408（公寓）共 7 宗房地产
小区概况	双江县德裕豪庭小区项目用地面积 25207.61m <sup>2</sup> （37.81 亩），共有 23 栋建筑；（其中：地块一用地面积：19894.61m <sup>2</sup> ，建筑占地面积 6879.81m <sup>2</sup> ，建筑总面积：30506.30m <sup>2</sup> ；地块二用地面积：2676.00m <sup>2</sup> ，建筑上地面积：1709.52m <sup>2</sup> ，建筑总面积：6383.15m <sup>2</sup> ；地块三用地面积：2637m <sup>2</sup> ，建筑占地面积：1504.61m <sup>2</sup> ，建筑总面积：8473.18m <sup>2</sup> ，项目液态有住宅、商铺、公寓、联排别墅。
设施设备	有水、电、卫、通信及消防等设施设备，无电梯。
层高	标准层高
空间布局	22 栋商铺：1-2 层，通间（未分割）
	11 幢 11-2、11-3、12 幢 12-2、12-3：1-4 层联排别墅 6 室 2 厅 4 卫 2 阳台、2 衣帽间、1 露台、1 车库、1 储藏室（客厅为中空）
	21 幢 406、408：1 室 1 卫（公寓）
使用及维护状况	使用维护状况一般
实际用途	商铺、住宅、公寓
朝向	22 栋商铺（南向）、11 幢、12 幢联排别墅偏南北、21 幢 406、408 公寓（北向）
装饰装修	本次估价对象均为毛坯
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 83%。
--	---------------

### 2.3 权益状况

除 22 幢 1-2 层商铺办理过房产证外其余估价对象均未办理产权证

#### (1)、房产信息：

所有权人	坐落	房产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	所在层/总层数
双江德裕房地产开发有限公司	双江县兴垦路德裕豪庭(农场部)	双房权证 2012 字第 2012267	2285.30	商铺	1-2/6

#### (2)、土地信息：

土地信息	地号	N10-3		
	使用权类型	出让	终止日期	2079-12-30

#### (3)、查封及抵押状况（限制权利及他项权利状况）：

房屋坐落	双江县兴垦路德裕豪庭（农场部）		
序号	1	抵押类型	一般抵押
抵押权人	双江县农村信用合作联社	抵押权证号	双房他证 2012 字第 2012342 号
债权数额	壹仟陆佰叁拾柒万壹仟贰佰陆拾		
登记时间	2012-07-23		

### 3、开发商相关证件：

(1)、建设工程规划许可证：建字第 53092520100006 号

(2)、建设用地规划许可证：地字第 530925201000041 号

(3)、资质证书：临建房证开字（2010）072 号 资质等级：四级

(4)、建筑工程施工许可证：533526201012214701

(5)、商品房预售许可证：预许 2011 字（001）号 预售面积 50797.14m<sup>2</sup>

## （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 2022 年 5 月 31 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产权方、申请方相关人员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。

## (八)、估价依据

### 1、有关法律、行政法规、部门规章依据

(1)、《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,自 2016 年 12 月 1 日起施行) ;

(2)、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日,十三届全国人大三次会议通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行) ; ;

(3)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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),本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行) ;

(4)、《中华人民共和国城乡规划法》(2008 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) ;

(5)、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,已于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过,自 2018 年 9 月 1 日起施行) ;

(6)、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018) 273 号,印发日期:2018 年 12 月 10 日,自印发之日起施行)。

### 2、技术标准、规范

- (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 50899-2015)。

### 3、委托方提供资料

- (1)、《双江县拉祜族布朗族傣族自治县人民法院委托书》；

### 4、受托估价方掌握的有关资料

- (1)、估价对象测绘相关资料；
- (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。

### (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。

1、估价方法选用分析：

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	选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。	比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象所在区域相似的出售可比案例（同一供需圈、用途一致，邻近区域）较多，故本次评估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，估价对象用途为商业服务，周边同类物业出租案例较多，可收集到现行市场租金水平作为收益参数，故本次商业服务用房评估宜选用收益法进行估价。	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求取估价对象的方法。	成本法适用的估价对象包括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或者可独立开发建设的整体房地产的价值或价格，本次估价项目属于价值较高的、近期存在大量交易实例的、具有出租经济收益的地产项目，根据估价目的、价值类型及价值内涵，从理论层面和客观现实层面讲，均不宜选用成本法。	不选取



假设开发法	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，然后将估价对象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。	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。本次估价对象已作为商业服务房地产使用并体现了其最高最佳利用，估价对象不再具有投资开发或再开发潜力，或者虽具有投资开发或再开发价值潜力，但重新开发后会造成价值折损，理论上不符合假设开发法的运用条件，故本次估价不宜选用假设开发法。	不选取
-------	--	--	-----

## 2、估价方法概述

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

计算公式为：

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整(交易日期修正)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

通过比较法测算得到的结果，运用简单算术平均法统计方法合理得出综合测算结果。

(2) 收益法：收益法是预测估价对象未来收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用收益法一般分为下列 5 个步骤：①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；②预测估价对象的未来的收益期或持有期；③采用适合的方法求取未来净收益或持有期末的房地产转售收益；④求取报酬率或资本化率、收益乘数；⑤选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

根据估价对象现状发展趋势，本次估价采用预测估价对象在未来持有 10 年，持有期间收益按一定比例增长，然后在持有期末进行房地产转售来进行估价。

$$\text{公式： } V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{V_n}{(1+Y)^n}$$

V：收益价格；

A：净收益；

Y：报酬率；

g：持有期收益增长率；

V<sub>n</sub>：持有期末转售收益；

n：持有期限。

## （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 2022 年 5 月 31 日市场价值为 **¥ 18,040,877 元**，**大写人民币：壹仟捌佰零肆万零捌佰柒拾柒元整**，详见估价结果明细表。

估价结果明细表

币种：人民币

房屋座落	所有人	所在层/ 总层数	用途	建筑结 构	房产证号	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	评估单 价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总 价(元)
双江县德裕豪庭 22 幢裙楼 (农场场部)	双江德裕房地 产开发有 限公 司	1-2/6	商铺	钢混	双房权证 2012 字第 2012267 号	2,285.3	4,367	9,979,905
双江县德裕豪庭 11 幢 11-2		1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68	6,892	1,934,447
双江县德裕豪庭 11 幢 11-3		1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68	6,892	1,934,447
双江县德裕豪庭 12 幢 12-2		1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68	7,105	1,994,231
双江县德裕豪庭 12 幢 12-3		1-4/4	联排别墅	钢混	未办理	280.68	7,105	1,994,231
双江县德裕豪庭 21 幢 406		4/6	公寓	钢混	未办理	34.83	2,923	101,808
双江县德裕豪庭 21 幢 408		4/6	公寓	钢混	未办理	34.83	2,923	101,808
合计						3,477.68		18,040,877

(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
李文迪	5320190028		2022 年 7 月 11 日
李嘉兴	5320190012		2022 年 7 月 11 日

### （十二）、实地查勘期

2022 年 5 月 31 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

2022 年 5 月 31 日至 2022 年 7 月 11 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

### （十四）、估价报告应用的有效期

本报告自出具之日起一年内有效。即自 2022 年 7 月 11 日至 2023 年 7 月  
10

日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素影响房地产市场价格价值变化时，需要重新评估其价值。



## 第四部分 附 件

- 1、双江县人民法院估价鉴定委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、昆明金慧科技有限公司双江分公司对德裕豪庭小区建设工程测绘报告；
- 5、德裕豪庭 22 幢 1-2 层商铺产权证复印件；
- 6、双江县不动产登记中心查询情况反馈；
- 7、双江德裕房地产开发有限公司关于德裕豪庭项目的五证复印件；
- 8、房地产估价机构营业执照复印件；
- 9、房地产估价机构估价资质证书复印件；
- 10、估价人员估价资质注册证书复印件；

昆明众泰房地产评估有限公司

2022 年 07 月 11 日