



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[2022] 房评 字第 116 号

估价项目名称：富民县永定街道办事处大营街（和怡尚品花园）二期 2 幢 1 号住宅房地产市场价值评估

估价委托方：富民县人民法院

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：马海波 注册号：5320120022

罗开心 注册号：5320170024

估价报告出具日期：2022 年 07 月 01 日





## 致估价委托人函

富民县人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院执行富民县农村信用合作联社与富民龙源实业有限公司，唐琴映，朱存琼，蒋述能，富民鑫盛商贸有限公司，蒋博然 借款合同纠纷一案涉及的位于富民县永定街道办事处大营街（和怡尚品花园）二期2幢1号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：**2022年06月16日。

**估价对象：**

**财产范围：**估价对象证载面积的房地产（房屋所有权及其独用的土地使用权），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、可移动物品及其他债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**基本情况：**估价对象坐落于富民县永定街道办事处大营街（和怡尚品花园）二期2幢1号，房屋所有权人为朱存琼。估价对象建筑结构为钢混结构，总层数4层，估价对象位于第-1-3层，设计用途为住宅，实际用途为住宅，建筑面积为421.16 m<sup>2</sup>，目前空置，室内为毛坯房。所在项目土地性质及权属类型为国有出让，城镇住宅用地，终止日期2076年12月30日。

**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：¥310.06万元（取整至佰位）；大写金额：叁佰壹拾万零陆佰元整。**



估价对象评估结果明细表					
权利人	产权证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
朱存琼	昆明市房权证富民县字第 20162120 号	富民县永定街道办事处大营街(和怡尚品花园)二期 2 幢 1 号	421.16	7362	310.06
合计			421.16		310.06

## 特别提示

(一) 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。

(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 2022 年 06 月 16 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不承担任何责任。

(四) 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。

(五) 现场调查说明：

估价对象暂未取得土地权属相关登记证书，根据小区张贴的公告及不动产登记中心查询了解，估价对象小区有关土地权属相关问题已于 2022 年 6 月 1 日进行公告，于 2022 年 6 月 6 日起按调整后的土地权属信息进行登记。详见附件“公告”。

(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）评估报告使用限制说明

1、本评估结论仅作为富民县人民法院执行富民县农村信用合作联社与富民龙源实业有限公司，唐琴映，朱存琼，蒋述能，富民鑫盛商贸有限公司，蒋博然 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 07 月 01 日至 2023 年 06 月 30 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。

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）：

二〇二二年七月一日



## 目录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、价值依据.....	14
九、估价方法.....	15
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) 富民县人民法院评估委托书复印件
- (二) “房屋所有权证”、“不动产登记信息查询结果证明”、“房屋信息查询摘抄表”及“公告”复印件
- (三) 现场查勘记录表复印件
- (四) 估价对象区位图
- (五) 估价对象现场部分照片
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- (七) 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、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

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) 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 委托人提供了“富民县人民法院委托书”原件及“房屋所有权证”、“不动产登记信息查询结果证明”等复印件，注册房地产估价师前往富民县不动产登记中心对相关权属资料进行了查询及核对，取得了“房屋信息查询摘抄表”等资料，估价师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，以委托人提供的资料作为估价基础依据。

(三) 注册房地产估价师马海波与估价员尹永刚已于 2022 年 06 月 16 日与委托方承办法官唐晨、申请人代表杨建成等人抵达估价对象小区并进行了现场查勘。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) 我们未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，房屋建筑面积与《房屋所有权证》证载面积大体相当。

(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

无。

### 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，在公开市场转让是受到限制的，根



据估价目的及本次估价事项，本次评估不考虑查封等因素对房地产价值的影响，估价假设其可以在公开市场上进行交易。

2、估价对象存在抵押情况，抵押权人即为本案申请人，根据估价目的，本次估价不考虑设立有他项权的情况。

3、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

估价对象目前暂未取得土地权属相关登记证书，根据小区张贴的公告及不动产登记中心查询了解，估价对象小区有关土地权属相关问题已于2022年6月1日进行公告，于2022年6月6日起按调整后的土地权属信息进行登记。根据估价目的，本次假设估价对象土地权属为清晰的。

#### 六、本报告用的限制条件

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07月01日至2023年06月30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、本报告一式七份，均具有同等法律效力。其中交付估价委托人七份估价结果报告，另外技术报告作为估价方留存备查。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、本评估结论仅作为富民县人民法院执行富民县农村信用合作联社与富民龙源实业有限公司，唐琴映，朱存琼，蒋述能，富民鑫盛商贸有限公司，蒋博然 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：富民县人民法院

地址：昆明市富民县环城西路 23 号

委托案号：（2022）云 0124 执 317 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

估价对象证载面积的房地产（房屋所有权及其独用的土地使用权），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、可移动物品及其他债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）、估价对象基本状况描述

估价对象坐落于富民县永定街道办事处大营街（和怡尚品花园）二期 2 幢 1 号，房屋所有权人为朱存琼。估价对象建筑结构为钢混结构，总层数 4 层，估价对象位于第-1-3 层，设计用途为住宅，实际用途为住宅，建筑面积为 421.16 m<sup>2</sup>，



目前空置，室内为毛坯房。所在项目土地性质及权属类型未国有出让，城镇住宅用地，终止日期 2076 年 12 月 30 日。

### （三）估价对象区位状况描述与分析

项 目		内 容
位置状况描述	坐落	估价对象位于富民县永定街道办事处大营街（和怡尚品花园）二期 2 幢 1 号
	方位四至	位于富民县永定街道办事处大营街。东靠八一四队老年活动中心，南接大营街，西靠京昆高速富民收费站辅道，北临京昆高速。
	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 2 公里内。
	临街状况	临大营街
交通状况描述	公共交通	距离大营环岛公交车站约 1 公里，富民 10 路停靠，公共交通便捷度一般。
	主要交通道路	大营街
	交通管制	无。
	停车便捷度	估价对象所在小区附近有停车场，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、通信等设施保障率高。
	公共服务设施	学校：金蓓蕾幼儿园（大营街）、富民县大营中心小学、大营中学等； 银行：农村信用社、农业银行等。 医疗：富民县人民医院、富民城南医院、西华医院、一心堂大药房。 商业服务：大营农贸市场、大营街多家临街商店等。
环境状况	自然、人文、景观环境	较好
区位状况分析		估价对象位于富民县永定街道办事处大营街，周边多为住宅小区，基础设施保障率较高，生活服务设施配套保障率高，生活便利度较好；小区环境较好，整体区位状况较好。

### （四）估价对象土地实物状况描述及分析

估价对象所在项目暂未办理好土地分摊手续。国有出让城镇住宅用地，土地使用权人为富民龙源实业有限公司，坐落于富民县大营街道办事处大营社区居民委员会（和怡尚品花园），土地使用权总面积为 14907.40 m<sup>2</sup>，终止日期为 2076 年 12 月 30 日。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	富民县大营街道办事处大营社区居民委员会（和怡尚品花园）
项目四至	东靠八一四队老年活动中心，南接大营街，西靠京昆高速富民收费站辅道，北临京昆高速。
宗地形状	不规则
地形地势	较平坦
开发程度	宗地红线外通上水、下水、通路、通电、通讯、和宗地红线内场地平整
土地实物状况分析	土地开发程度较高，位置较好，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

估价对象建筑物登记状况为：坐落于富民县永定街道办事处大营街（和怡尚品花园）二期2幢1号，总层数4层，估价对象位于第-1-3层，房屋所有权人为朱存琼。证载用途为住宅，估价对象建筑面积为421.16 m<sup>2</sup>。

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：

建成年份	建成时间约2012年
设施设备	估价对象项目供水、排水、供电、通讯，性能较好。
朝向	东西
空间布局	双拼别墅之一，总4层，负一层主要为车库及储物间、影院厅布局，一层主要为客厅、餐厅及厨房、卫生间等布局。二层三层主要为客厅及卧室、卫生间。
使用及维护状况	空置，维护状况较好。
实际用途	住宅
房屋外观情况	墙砖饰面。
装饰装修	入户门为复合木防盗门，铝合金玻璃窗，室内未进行二次装修，仍为毛坯房。
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，综合成新率九成新。
建筑物实物状况分析	估价对象建成约2012年，维护较好，设施设备成新度较好，配套设施满足基本需求，规模适中，利于使用。

#### （六）估价对象权益状况描述及分析

房屋所有权人	朱存琼
共有情况	无
坐落	富民县永定街道办事处大营街（和怡尚品花园）二期2幢1号
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	421.16
规划用途/实际用途	住宅/住宅



房屋所有权证号	昆明市房权证富民县字第 20162120 号
层数	-1-3 层/总 4 层
建筑结构	钢混结构
使用权类型	出让
土地用途	城镇住宅用地
土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )	---
土地终止日期	2076 年 12 月 30 日
查封信息	有查封
抵押信息	业务宗号: PDFM1709220003 抵押权人: 富民县农村信用合作联社 被担保主债权数额(最高债权数额): 1710000 登记时间: 2017-07-09-22 不动产登记证明证号: 云(2017)富民县不动产证明第 0000401 号
租赁情况	无租赁
物业管理情况	有物业公司服务, 服务较好。
权属状况分析	估价对象权属清晰, 有查封及抵押情况, 根据本次估价目的, 抵押及查封情况已设定对本次估价无影响, 估价对象视为完整权属状况。

## 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 2022 年 06 月 16 日。

## 六、价值类型

房地产市场价格。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

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，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 46 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、《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、富民县人民法院委托书；
- 2、“房屋所有权证”、“不动产登记信息查询结果证明”等复印件；
- 3、估价委托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、现场查勘记录资料及“房屋信息查询摘抄表”；
- 2、富民县房地产市场租售价格资料；
- 3、富民县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 4、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，根据它们之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。估价对象为住宅，所在区域同类型房地产的交易市场活跃可比实例较多，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	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	不选取





	转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	地产的估价，收益法一般不适用。估价对象为住宅，目前周边同类型物业出租较少，租赁市场不景气，难于找到估价对象类似物业的出租案例，故本次住宅评估不宜选用收益法进行估价。	
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。估价对象为整幢建筑房产，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，估价对象为新近完成开发并投入使用中的住宅，不适宜选用假设开发法进行估价。	不选取

## （二）估价技术路线

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。

## 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：¥310.06 万元（取整至佰位） 大写金额：叁佰壹拾万零陆佰元整。**



估价对象评估结果明细表					
权利人	产权证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
朱存琼	昆明市房权证富民县字第 20162120 号	富民县永定街道办事处大营街(和怡尚品花园)二期 2 幢 1 号	421.16	7362	310.06
合计			421.16		310.06

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
马海波	5320120022		2022 年 07 月 01 日
罗开心	5320170024		2022 年 07 月 01 日

### 十二、实地查勘期

自 2022 年 06 月 16 日起至 2022 年 06 月 16 日止。

### 十三、估价作业日期

自接受委托之日 2022 年 06 月 10 日起至估价报告出具之日 2022 年 07 月 01 日止。

云南雨涵房地产评估有限责任公司

二〇二二年七月一日



## 附件

- (一) 富民县人民法院评估委托书复印件
- (二) “房屋所有权证”、“不动产登记信息查询结果证明”、“房屋信息查询摘抄表”及“公告”复印件
- (三) 现场查勘记录表复印件
- (四) 估价对象区位图
- (五) 估价对象现场部分照片
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件