

# 房地产估价报告

估价项目名称：确定坐落于江川县大街镇王字街 10 幢 5 号的门市住宅房地  
产市场价值司法鉴定评估

估价委托方：玉溪市中级人民法院司法技术处

估价机构名称：云南平程房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：何安琪（注册号 5320170032）

徐艳琴（注册号 5320160041）

估价报告出具日期：2019 年 06 月 25 日

估价报告编号：平程玉房估字（2019）第 115 号

# 致估价委托人函

玉溪市中级人民法院司法技术处：

受贵方的委托，我们对位于江川县大街镇王字街 10 幢 5 号的门市住宅房地产，建筑面积 296.29 平方米，土地总面积：103.29 平方米的房地产市场价值进行了评估，房屋所有权人为李惠芬、刘德富，估价目的：为委托单位司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。价值时点：2019 年 06 月 20 日。价值类型：估价对象的市场价值。经实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法、市场比较法进行了分析和测算，确定坐落于江川县大街镇王字街 10 幢 5 号的门市住宅房地产于价值时点 2019 年 06 月 20 日的市场价值为：

**房地产总价值：人民币贰佰陆拾万零伍仟捌佰捌拾伍元整（¥2,605,885.00 元）**

## 房地产价值一览表

房屋所有权人	坐落	不动产登记档案查询结果通知书编号	用途	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
李惠芬、刘德富	江川县大街镇王字街 10 幢 5 号	江不动档查 [2019]第 1693 号	门市住宅	1-3/3	296.29	103.29	8795.05	260.5885
合计					296.29	103.29		260.5885

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

云南平程房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签章：

二〇一九年六月二十五日

# 目 录

致 估 价 委 托 人 函.....	1
注 册 房 地 产 估 价 师 声 明.....	3
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	5
估 价 结 果 报 告.....	7
一、 估 价 委 托 方.....	7
二、 估 价 机 构.....	7
三、 估 价 目 的.....	7
四、 估 价 对 象.....	7
五、 价 值 时 点.....	9
六、 价 值 类 型 .....	9
七、 估 价 依 据.....	10
八、 估 价 原 则.....	10
九、 估 价 方 法 (适 用 性 分 析).....	11
十、 估 价 结 果.....	12
十 一、 注 册 房 地 产 估 价 师.....	13
十 二、 实 地 查 勘 日 期.....	13
十 三、 估 价 作 业 期.....	13
十 四、 估 价 报 告 使 用 期 限.....	13
估 价 技 术 报 告.....	14
附 件.....	28

# 注册房地产估价师 声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中分析、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。

三、注册房地产估价师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。

四、注册房地产估价师是依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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师何安琪、徐艳琴已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行实地查看并进行记录。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、估价师签字、盖章。



# 估价的假设和限制条件

## （一）、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记档案查询结果通知书》，我们对权属证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、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。
- 4、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关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检查的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑买家的附加出价。
- 6、假定估价对象在价值时点的状况与其在实地查勘之日的状况一致。

## （二）、不确定事项假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

2、委托方提供的《不动产登记档案查询结果通知书》未记载估价对象的建筑结构，经估价师现场查勘收集资料，估价对象结构为框架结构，仅在本报告中使用，不作其他用途使用；

3、因委托方提供的《不动产登记档案查询结果通知书》未详细记载估价对象一层门市及二至三层住宅的建筑面积，经估价师现场查勘，委估对

象无空地及花园，土地使用权面积 103.29 m<sup>2</sup> 其为一层建筑面积，即：一层门市面积为 103.29m<sup>2</sup>，二至三层住宅面积为 193.00 m<sup>2</sup>（此面积仅作为本报告使用，不得作为他用）。

### （三）、背离事实的假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

估价对象设定状况与实际状况一致，故本次评估无背离事实假设。

### （四）、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅用于为委托方司法拍卖提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得估价委托人和报告审查部门之外单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由云南平程房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章，注册房地产估价师签字盖章方可生效，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

云南平程房地产资产评估测绘有限公司

二〇一九年六月二十五日



# 估价结果报告

一、估价委托人：玉溪市中级人民法院司法技术处

联系人：王庆生

联系电话：0877-2616020

申请执行人：张永明

二、估价机构：

估价方：云南平程房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：史惠仙

住所：玉溪市红塔区玉水金岸 B-4-4 号

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 140 号

有效期限：自 2018 年 11 月 21 日至 2021 年 11 月 21 日

注册房地产估价师：何安琪 徐艳琴

三、评估目的：

为委托方司法拍卖提供参考依据，而评估房地产市场价格。

四、估价对象：

## （一）估价对象区位状况描述与分析

1	位 置 状 况	坐落	江川县大街镇王字街 10 幢 5 号
		方位	东至其他单位用房；南至其他单位用房；西至其他单位用房；北至振兴街
		楼层	1-3/3 层
		朝向	南北朝向



2	交通状况	道路	委估对象临振兴街，临路状况较好，便捷度较高，交通管制较好
		公共交通	附近有公交车、出租车经此处，公共交通条件较好
		交通管制	委估对象临振兴街，较少有交通管制措施
		停车便利度	区域属于玉溪市江川区，停车较方便
3	环境状况	自然环境	自然环境较好，周边人文环境较好，景观较好
		人文环境	人文环境较好
		景观	估价对象景观较好
4	外部配套设施	基础设施	五通一平
		公共服务设施	估价对象坐落于江川县大街镇王字街10幢5号，附近有大街社区卫生服务中心、马医生诊所、江川区政府、世文大厦、星云大药房等，公共服务设施齐全。

## (二) 估价对象实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况

坐落	江川县大街镇王字街10幢5号
四至	东至其他单位用地；南至其他单位用地；西至其他单位用地；北至振兴街
面积	103.29平方米
用途	---
形状	较规则矩形
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土壤地基	地基承载力一般，地质条件一般
土地开发程度及基础设施完备度	至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整

### 2、建筑物实物状况

规模	建筑面积：296.29 m <sup>2</sup>	用途	门市住宅
建筑结构	框架结构	建成时间	2003年
空间布局	较合理	所在层/总层数	1-3/3
层高	标准层高约2.8米		

委估对象至价值时点的装修状况为：整幢外墙刷涂料，一层为商铺，入户门为钢化玻璃门，地面铺复合木地板，墙面涂料艺术喷绘、滚乳胶漆，天棚石膏板吊顶装筒灯、射灯；二至三层为住宅，地面水泥抹平，墙面及天棚滚乳胶漆，卫生间地面铺地砖，墙面满贴墙砖，天棚滚乳胶漆；楼梯设有钢架栏杆扶手（详见附图）。

### (三) 估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的权属资料，估价对象权益状况描述与分析见下表。

一 土地权益状况：			
1	不动产登记档案查询结果通知书编号	江不动档查[2019]第 1693 号	
2	土地性质	出让	
3	土地面积	103.29 平方米	
4	土地权属情况	所有权	国有建设用地使用权
		使用权	李惠芬、刘德富以出让方式取得该土地使用权
		他项权	无
5	目前使用情况	地上建筑已竣工	
6	土地使用管制	无	
7	土地使用年限	土地使用权至 2053 年 05 月 3 日	
8	其他特殊情况：	无	
二 建筑物权益状况：			
1	不动产登记档案查询结果通知书编号	江不动档查[2019]第 1693 号	
2	不动产权状况	房屋权利人李惠芬 建筑面积为 296.29 m <sup>2</sup>	
3	占用情况	李惠芬、刘德富共同共有	
4	他项权利设立情况	无	
5	其他特殊情况：	无	

### 五、价值时点：

2019 年 06 月 20 日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

### 六、价值类型

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格，公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

## 七、估价依据：

### 1、法律、法规和政策性文件

- ①、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ②、《中华人民共和国土地管理法》；
- ③、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- ④、《中华人民共和国物权法》；
- ⑤、《司法鉴定程序通则》；
- ⑥、《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》；

### 2、技术标准、规程、规范

- ①、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）  
和国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
- ②、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

### 3、委托方提供的相关资料

- ①、《不动产登记档案查询结果通知书》复印件；
- ②、《司法评估委托书》等资料；

### 4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

## 八、估价原则：

本次估价遵循的房地产估价原则包括：独立、客观、公正原则、合法

原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

根据估价目的和价值类型，本估价报告遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。要求估价结果不得非合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。房地产估价要以估价对象的最高最佳利用状况下为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大受益的使用方式的估价结果。最高最佳利用必须同时符合以下四个标准：1、法律上允许；2、技术上可能；3、财务上可行；4、价值最大化。

## 九、估价方法(适用性分析)：

通用的房地产评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边及同区域的同类房地产市场情况进行调查之后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过

反复研究，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，考虑方法的适宜性和可操作性，决定采用收益法、市场比较法进行评估。

可选估价方法	市场比较法	收益法	假设开发法	成本法	基准地价修正法
估价方法定义	将估价对象与在估价时点近期交易的同区域或同一供需圈内类似房地产进行比较和适当修正或调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价宗地土地价格的一种方法。	首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润并求和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。	在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格。
是否选取	选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择与不选择理由	住宅用房房地产在该类区域内易收集到规模、档次、结构类型相似的交易案例资料，故可采用市场比较法进行评估。	委估对象一层为商铺用房，有租赁收入，且类似房屋租金收入及运营成本相关资料易收集，故可選用收益法进行评估。	估价对象用途为门市住宅用房，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可待开发能力较低，故不宜选用假设开发法。	委估对象竣工于2003年，不容易收集到该区域内同类房产的建造成本费用资料及土地取得成本费用资料，故不宜采用成本法进行房产价值和土地价值估价。	估价对象在基准地价范围内，但本次评估不涉及宗地评估，故不选用基准地价修正法进行评估。

### 十、估价结果：

本次估价的估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，经过测算并结合估价经验，确定坐落于江川县大街镇王字街10幢5号的门市住宅房地产于价值时点2019年06月20日的市场价值为：

**房地产总价值：人民币贰佰陆拾万零伍仟捌佰捌拾伍元整（¥2,605,885.00元）**

### 房地产价值一览表

房屋所有权人	坐落	不动产登记档案查询结果通知书编号	用途	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
李惠芬、刘德富	江川县大街镇王字街 10 幢 5 号	江不动档查 [2019] 第 1693 号	门市住宅	1-3/3	296.29	103.29	8795.05	260.5885
合计					296.29	103.29		260.5885

#### 十一、注册房地产估价师：

何安琪 (注册号 5320170032)

何安琪



徐艳琴 (注册号 5320160041)

徐艳琴



#### 十二、实地查勘日期：

2019 年 06 月 20 日

#### 十三、实地作业日期：

2019 年 06 月 20 日至 2019 年 06 月 25 日

#### 十四、估价报告使用期限：

按照现行国家规定，有效期自估价报告出具之日起原则上一年内有效（即：2019 年 06 月 25 日起至 2020 年 06 月 24 日止）。但是市场状况变化很大时或超出报告有效期时，需要重新评估。

# 估价技术报告

## 一、估价对象：

### (一) 估价对象区位状况描述与分析

1	位 置 状 况	坐落	江川县大街镇王字街 10 幢 5 号
		方位	东至其他单位用房；南至其他单位用房；西至其他单位用房；北至振兴街
		楼层	1-3/3 层
		朝向	南北朝向
2	交 通 状 况	道路	委估对象临振兴街，临路状况较好，便捷度较高，交通管制较好
		公共交通	附近有公交车、出租车经此处，公共交通条件较好
		交通管制	委估对象临振兴街，较少有交通管制措施
		停车便利度	区域属于玉溪市江川区，停车较方便
3	环 境 状 况	自然环境	自然环境较好，周边人文环境较好，景观较好
		人文环境	人文环境较好
		景观	估价对象景观较好
4	外 部 配 套 设 施	基础设施	五通一平
		公共服务设施	估价对象坐落于江川县大街镇王字街 10 幢 5 号，附近有大街社区卫生服务中心、马医生诊所、江川区政府、世文大厦、星云大药房等，公共服务设施齐全。

### (二) 估价对象实物状况描述与分析

#### 1、土地实物状况

坐落	江川县大街镇王字街 10 幢 5 号
四至	东至其他单位用地；南至其他单位用地；西至其他单位用地；北至振兴街
面积	103.29 平方米
用途	---
形状	较规则矩形
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土壤地基	地基承载力一般，地质条件一般
土地开发程度及基础设施完备度	至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整

#### 2、建筑物实物状况

规模	建筑面积：296.29 m <sup>2</sup>	用途	门市住宅
----	----------------------------	----	------

建筑结构	框架结构	建成时间	2003 年
空间布局	较合理	所在层/总层数	1-3/3
层高	标准层高约 2.8 米		

委估对象至价值时点的装修状况为：整幢外墙刷涂料，一层为商铺，入户门为钢化玻璃门，地面铺复合木地板，墙面涂料艺术喷绘、滚乳胶漆，天棚石膏板吊顶装筒灯、射灯；二至三层为住宅，地面水泥抹平，墙面及天棚滚乳胶漆，卫生间地面铺地砖，墙面满贴墙砖，天棚滚乳胶漆；楼梯设有钢架栏杆扶手（详见附图）。

### （三）估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的权属资料，估价对象权益状况描述与分析见下表。

一	<b>土地权益状况：</b>		
1	不动产登记档案查询结果通知书编号	江不动档查[2019]第 1693 号	
2	土地性质	出让	
3	土地面积	103.29 平方米	
4	土地权属情况	所有权	国有建设用地使用权
		使用权	李惠芬、刘德富以出让方式取得该土地使用权
		他项权	无
5	目前使用情况	地上建筑已竣工	
6	土地使用管制	无	
7	土地使用年限	土地使用权至 2053 年 05 月 3 日	
8	其他特殊情况：	无	
二	<b>建筑物权益状况：</b>		
1	不动产登记档案查询结果通知书编号	江不动档查[2019]第 1693 号	
2	不动产权状况	房屋权利人李惠芬 建筑面积为 296.29 m <sup>2</sup>	
3	占用情况	李惠芬、刘德富共同共有	
4	他项权利设立情况	无	
5	其他特殊情况：	无	



## 二、市场背景分析

江川县（区）地处滇中，省会昆明之南，为省城屏障，迤南要道。东邻华宁，西界玉溪红塔区，南接通海，北连晋宁、澄江，总面积 850 平方公里；属高原湖泊地貌，平坝经济类型，是云南高原上自然条件较好的平坝县之一。

江川县（区）属中亚热带半湿润高原季风气候，夏无酷暑，冬无严寒，温和湿润，四季如春；土地肥沃，水利条件优越，是粮食和经济作物的高产区，素有鱼米之乡、云烟之乡的美誉。境内山明水秀，风景优美，旅游资源丰富，星云、抚仙两个淡水湖，人称“高原明珠”。

全县辖 5 镇 2 乡，69 个村委会、3 个社区居委会，345 个自然村，463 个村民小组。2007 年末，全县有 87119 户，270179 人，其中农业人口 238737 人，占 88.49%，非农业人口 31442 人，占总人口的 5.91%。人口密度 315.5 人/平方公里。

江川县（区）2016 年上半年生产总值（GDP）完成 317228 万元，比 2015 年上半年增长 11.5%（增速在 7 县 2 区中排第 4 位）。分产业看，第一产业增加值完成 51637 万元，同比增长 5.4%；第二产业 114681 万元，增长 16.0%；第三产业 150910 万元，增长 10.2%。分行业看，农林牧渔业增加值完成 53008 万元，同比增长 5.4%；工业 102909 万元，增长 16.6%；建筑业 12391 万元，增长 10.7%；批发和零售业 48772 万元，增长 11.9%；交通运输、仓储和邮政业 7014 万元，增长 4.8%；住宿和餐饮业 12253 万元，增长 8.6%；金融业 14516 万元，增长 4.4%；房地产业 9050 万元，增长 7.7%；其他服务业 57315 万元，增长 12.0%。

玉溪市房地产业起步较晚，约于二十世纪九十年代初期才放开房地产

市场。但自九十年代中期后，房地产市场的发展较快。因此，目前玉溪市房地产价格与省内其他地州同级城市相比价格较高，与昆明市及省外其他开放城市相比就稍低。但由于玉溪市北接省会昆明（高速公路贯通两市），南通东南亚，玉溪市将在我国大西南通道中占重要地位。江川县（区）县城大街镇距离玉溪市政府所在地红塔区 21 公里，有玉江高速公路相通，随着玉溪市经济的发展，同时随着江川县（区）两环四区（即环抚仙湖明星——小凹文化旅游圈，以古滇国文化园建设为重点，发展文化旅游业；环星云湖水乡文化旅游开发，以打造“高原水乡”生态旅游品牌为切入点，以县城北部滨湖广场建设为重点，规划开发星云湖文化旅游业。四区：即大街、江城、螺蛳铺、九溪四个产业片区）的打造，这将带动江川县（区）房地产业的高速发展，使江川县（区）的房地产业成为目前及以后房地产投资的理想城市。

估价对象处于江川县大街镇王字街 10 幢 5 号，该区域居住环境较好，交通较为便捷。随着城市的开发建设，各项基础设施、交通路况等将越来越好，居住、商业氛围将更加成熟，公共设施将更加完善。

### 三、最高最佳使用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

委估房地产为门市住宅用房，根据最高最佳使用原则和合法原则，以及城市规划、周边用地类型及房地产用途，并结合委估对象现状，委估房地产用途明确，使用合理，维持现状为最高最佳使用，因此按此现状用途

进行评估。

#### 四、估价方法选用(适用性分析)

通用的房地产评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边及同区域的同类房地产市场情况进行调查之后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，考虑方法的适宜性和可操作性，决定采用收益法、市场比较法进行评估。

可选估价方法	市场比较法	收益法	假设开发法	成本法	基准地价修正法
估价方法定义	将估价对象与在估价时点近期交易的同区域或同一供需圈内类似房地产进行比较和适当修正或调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价宗地土地价格的一种方法。	首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。	在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格。
是否选取	选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择与不选择理由	住宅用房房地产在该类区域内易收集到规模、档次、结构类型相似的交易案例资料，故可采用市场比较法进行评估。	委估对象一层为商铺用房，有租赁收入，且类似房屋租金收入及运营成本相关资料易收集，故可选用收益法进行评估。	估价对象用途为门市住宅用房，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可待开发能力较低，故不宜选用假设开发法。	委估对象竣工于2003年，不容易收集到该区域内同类房产的建造成本费用资料及土地取得成本费用资料，故不宜采用成本法进行房产价值和土地价值估价。	估价对象在基准地价范围内，但本次评估不涉及宗地评估，故不选用基准地价修正法进行评估。

## 五、估价测算过程

### (一) 收益法测算一层商铺房地产价值

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以次估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估采用报酬资本化法中的净收益为有限年公式测算。

采用公式如下： $V=A/(Y-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^N\}$

式中：V：物业现值（收益价格）      A：未来各期净收益

Y：报酬率      N：收益期限（剩余使用年限）

g：净收益逐年递增的比率

**房地产价值测算表**

设计用途	门市	实际用途	门市	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	103.29
序号	项目	取值依据及计算公式		计算结果	单位
一	年有效毛收入	平均月租金×建筑面积×12个月×(1-空置率)×有效出租率		10.8331	万元/年
1	平均月租金	本次租赁收入的确定根据周边同类型的综合出租实例、收集同档次类型的物业租金水平结合目前的市场出租状况，综合分析确定该房屋的市场租金水平单位建筑面积内为95-100元/m <sup>2</sup> .月；经估价人员综合分析，确定综合估价对象现状条件下可能实现的的市场租金水平为95元/m <sup>2</sup> .月。注：此租赁收入包含其他租赁保证金利息收入。		95	元/m <sup>2</sup> .月
2	空置率	根据估价人员的调查，考虑目前该地段综合的供给需求状况及空置水平，周边人流量适中，商业繁华度稍好，确定空置率为8%。		8	%
3	有效出租率	根据估价人员对周边市场的调查，周边同类型商业物业的出租面积一般按其产权登记的建筑面积为出租面积。		100	%
二	年运营费用	维修费+保险费+管理费+相关税费		1.7568	万元/年

	房屋重置价	根据《云南省建筑工程定额》，结合价值时点的类似建筑工程造价及估价对象的实际情况，并参考同类其他工程造价，估价对象房屋重置价（含结构、装修、水、电、设备（电梯、消防安装）	1500.00	元/m <sup>2</sup>
1	维修费	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的1%~5%计算，本次评估取2%	0.3099	万元/年
2	保险费	按房屋现值乘以保险费率，我国房屋的保险费率在1‰~2‰，本次评估按房屋重置价取1‰计取	0.0155	万元/年
3	管理费	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年有效毛收入的1%~3%计算，本次评估取1%	0.1083	万元/年
4	相关税费	根据《云南省财政厅 云南省地方税务局关于转发财政部国家税务总局关于调整综合用房及食堂租赁市场税收政策的通知》，估价对象为综合楼，需要缴纳的税费如下：房产税税率4%，个人所得税税率3%。则以上累加按年有效毛收入的7.0%计取。增值税率5%，估价对象位于本区域内城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加费分别为营业税的5%、3%、2%，计算为5.5%，根据《营业税改征增值税试点实施办法》，“营改增”后，按5.5%的征收率缴纳增值税，和营业税相同，但由于增值税是价外税，在税基上要除以(1+5.5%)	1.3231	万元/年
三	年纯收益 (A)	年有效毛收入一年运营费用	9.0763	万元/年
四	报酬率 (Y)	报酬率的确定我们主要采用累加法，累加法又称为安全利率加风险调整法，是以安全利率为基础，再加上风险调整值作为基准折现率。以中国人民银行同期公布的一年期存款利率作为安全利率，加上一定的风险调整值，在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况确定房屋的报酬率。	8.0	%

五	收益年限 (N)	估价对象建成于 2003 年，建筑物为框架结构，正常合理维护下有效使用年限为 60 年，建筑物剩余使用年限为 44 年，土地剩余使用年限为 33.95 年。根据房屋经济耐用剩余年限与土地剩余使用年限孰短的原则，至价值时点建筑物剩余使用年限 33.95 年为收益年限。	33.95	年
六	年租金递增率 (g)	根据评估人员调查并结合房地产当前租赁市场状况，本次评估设定年租金递增率。	5	%
七	估价对象价值 (V)	$V=A/(Y-g)*\{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$	186.2835	万元 (取整)
八	估价对象单位价格	估价对象价值/估价对象建筑面积	18035.00	元/m <sup>2</sup> (取整)

## (二) 市场比较法测算二至三层住宅房地产价值

因标的物所处地区，房屋交易市场比较活跃，存在较多类似房地产交易，故采用市场比较法评估。其公式为：

估价对象价格 = 可比实例价格 × 100 / (交易情况修正) × (交易日期修正) / 100 × 100 / (房地产状况修正)

### 1、可比实例的选择：

A、位于江川县振兴街，建筑面积 215.62m<sup>2</sup>，框架结构，总层数为 3 层，房屋所在层 1-3 层，竣工于 2005 年。房屋普通装修，成交价 86.03 万元，建筑面积单价 3990.00 元 / m<sup>2</sup>，南北朝向。成交日期 2019 年 01 月，户型合理。

B、位于江川县明珠路，建筑面积 180.50m<sup>2</sup>，框架结构，总层数为 3 层，房屋所在层 2-3 层，竣工于 2003 年。房屋为普通装修，成交价 71.23 万元，建筑面积单价 5310.00 元 / m<sup>2</sup>，东西朝向。成交日期 2018 年 12 月，户型合理。

C、位于江川区下营西街，建筑面积 211.10m<sup>2</sup>，框架结构，总层数为 3 层，房屋所在层 1-3 层，竣工于 2005 年，房屋为中档装修，成交价 86.76 万元，建筑面积单价 4110.00 元 / m<sup>2</sup>，东西朝向。成交日期 2019 年 03 月，户型合理。

**2、建立比较基准：**①统一财产范围②统一付款方式③统一税费负担 ④统一计价单位

①统一财产范围：根据对可比实例的调查了解：以上所选取的 3 个可比实例均为纯粹的房地产，不附带家具家电，不附带地役权等。房地产实物范围已调整相同。

②统一付款方式

根据对可比实例的调查，所选取的 3 个可比实例统一付款方式均已调整。

③统一税费负担

三个可比的成交实例，均为买方交付相关的营业税、城市维护建设税、教育费附加、契税、交易手续费等。

④统一计价单位

三个可比的成交实例，均采用单价交易。

**3、对可比实例进行交易情况修正**

交易情况修正：经过调查，选取的可比实例均为正常交易，没有特殊行为造成的交易价格偏差，交易情况修正系数为：可比实例 A：100/100  
可比实例 B：100/100      可比实例 C：100/100

**4、对可比实例进行市场状况修正**

可比实例交易时间与价值时点相隔不到 1 年，从江川区住宅房地产价

格走向趋势看，2019年区域内江川区住宅房地价格趋势稳定，故交易日期修正系数为可比实例 A：100/100 可比实例 B：100/100 可比实例 C：100/100

#### 5、对可比实例进行房地产状况修正，详见下表：

房地产状况修正包括：区位状况、权益状况、实物状况。

区位状况：影响住宅房地产的区位状况为环境卫生、治安状况、交通便捷程度、小区绿化、公共设施完备程度。

权益状况：土地用途、使用权类型。

实物状况：经过对可比实例进行分析，影响住宅房地产的实物状况为基础设施状况、新旧程度、建筑物结构、装修状况、套内布局、楼层、朝向、工程质量等。



房地产状况因素说明表（表一）

价对象及可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素					
交易日期		-----	2019 年 01 月	2018 年 12 月	2019 年 03 月
房屋坐落		江川县大街镇王字街 10 幢 5 号 2-3 层	江川区振兴街	江川区明珠路	江川区下营西街
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		193.00	215.62	180.50	211.10
单价 (元/ m <sup>2</sup> )		待估	3990.00	3946.00	4110.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位状况	内外景观	较好	较好	较好	较好
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	便捷	较便捷
	环境质量	人文、自然环境较好	人文、自然环境较好	人文、自然环境较好	人文、自然环境稍好
	公共设施完备程度	完备	完备	完备	完备
	基础设施	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
权益状况	土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	城市规划限制	符合城市规划要求	符合城市规划要求	符合城市规划要求	符合城市规划要求
实物状况	层高 (米)	2.8	2.8	2.8	2.8
	朝向	朝北	朝南	朝东	朝西
	建筑规模	193.00	215.62	180.50	211.10
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	套内布局	合理	合理	合理	合理
	新旧程度	75%	80%	75%	80%
	楼层/总楼层	2-3/3	1-3/3	2-3/3	1-3/3
	建筑物结构	框架	框架	框架	框架
	装修状况	普通	普通	普通	中档
	建筑功能	完善	完善	完善	完善
	工程质量	合格	合格	合格	合格
物业管理	一般	一般	一般	一般	

房地产状况指数表（表二）

估价对象 可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
		交易日期	100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100	
房地产 状况	区域 因素	内外景观	100	100	100	100
		交通便捷程度	100	100	102	100
		环境质量	100	100	100	98
		公共设施完备程度	100	100	100	100
		基础设施	100	100	100	100
		小计	100	100	102	98
	权益 状况	土地用途	100	100	100	100
		土地使用权类型	100	100	100	100
		城市规划限制	100	100	100	100
		小计	100	100	100	100
	实物 状况	层高（米）	100	100	100	100
		朝向	100	102	102	100
		建筑规模	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		套内布局	100	100	100	100
		新旧程度	100	102	100	102
		楼层	100	100	100	100
		建筑物结构	100	100	100	100
		装修状况	100	100	100	105
		建筑功能	100	100	100	100
工程质量	100	100	100	100		
物业管理	100	100	100	100		
小计	100	104	102	107		

## 6、求取最终比准单价

先分别求取三个可比实例修正、调整后的单个比准单价，再根据分析判断采用平均数、中位数或众数计算最终比准单价。因三个比准单价结果较符合客观情况，故采用三者简单算术平均数确定最终比准单价：

最终比准单价= $[\Sigma (\text{可比实例成交价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数})] / \text{选取的可比实例个数}$

测算过程表

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	3990.00	3946.00	4110.00
交易情况修正	100	100	100	100
交易日期调整	100	100	100	100
区域状况调整	100	100	102	98
权益状况调整	100	100	100	100
实物状况调整	100	104	102	107
比准单价 (元/m <sup>2</sup> )	100	3837.00	3793.00	3920.00

7、将上述三个比准价值的简单算数平均数作为市场法的测算结果，则委估对象于价值时点 2019 年 06 月 20 日的市场价值为：

$$(3837.00 + 3793.00 + 3920.00) / 3 = 3850.00 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

$$3850.00 \text{ 元/平方米} \times 193.00 \text{ 平方米} = 74.3050 \text{ 万元 (取整)}$$

## 六、估价结果

本次估价的估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，经过测算并结合估价经验，确定坐落于江川县大街镇王字街 10 幢 5 号的门市住宅房地产于价值时点 2019 年 06 月 20 日的市场价值为：

**房地产总价值：人民币贰佰陆拾万零伍仟捌佰捌拾伍元整 (¥2,605,885.00 元)**

### 房地产价值一览表

房屋所有权人	坐落	不动产登记档案查询结果通知书编号	用途	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
李惠芬、刘德富	江川县大街镇王字街 10 幢 5 号	江不动档查 [2019] 第 1693 号	门市住宅	1-3/3	296.29	103.29	8795.05	260.5885
合计					296.29	103.29		260.5885

### 七、估价师签章

姓名

注册号

签章

何安琪

5320170032

何安琪



徐艳琴

5320160041

徐艳琴



云南平程房地产资产评估测绘有限公司

二〇一九年六月二十五日



# 附 件

- 1、司法评估委托书；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象内外部状况照片；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。

# 委 托 书

(2019)云 04 评 83 号

云南平程房地产资产评估测绘有限公司：

江川区人民法院在执行申请执行人张永明与被执行人李慧芬民间借贷纠纷一案中，需对玉溪市江川区大街街道王字街 10 幢 5 号及文祥街 1 号房屋进行价值评估。现委托你公司对上述事项进行价值评估，请指派具有该评估事项执业资质的专业技术人员依照该行业相关规定和我院《评估要求》进行评估，评估工作完成后应出具书面评估意见书，由评估人在意见书上签字并加盖你公司印章，意见书一式五份请于评估工作完成后送交我处。评估费用由申请执行人张永明预交。

附：（2019）云 0421 执 16 号委托评估财产清单原件一份一页、（2018）云 0421 民初 554 号民事判决书彩印件一份六页、江不动档查[2019]第 380 号不动产登记档案查询结果通知书彩印件一份一页。上述材料请于评估完成后退回我处。

玉溪市中级人民法院司法技术处

二〇一九年六月十一日







# 估价对象现状照片









# 玉溪市江川区不动产登记档案查询结果通知书

江不动产登记[2019]第1693号

申请人：云南省玉溪市人民法院

代理人：张雪楠 工作证 53041222

被查询人	李惠芬	身份证	532422195712160028					
<p>根据您（您们）提出的《不动产登记档案查询申请》，截止2019年6月20日15时59分52秒被查询人在江川区不动产登记信息系统的不动产产权登记信息如下：</p>								
序号	不动产坐落	产权证号	权利人	共有情况	土地面积	建筑面积	用途	备注
1	江川县大街镇王字街10幢5	1000011649.(2010)C10034	李惠芬	刘德富	103.29	296.29	门市住宅	未抵押 已查封 建筑年代： 2003年，使用 年限至2053年5 月31日。

注：本通知7个工作日内有效

经办人：邓星霞

玉溪市江川区不动产登记中心  
2019年6月20日15时59分52秒





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91530402767072202G

名称 云南平程房地产资产评估测绘有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 云南省玉溪市红塔区玉水金岸水云间B区B-4-4号  
法定代表人 史惠仙  
注册资本 壹佰万元整  
成立日期 2004年03月01日  
营业期限 2004年03月01日 至 长期  
经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估；工程测量、地籍测绘、土地勘测定界、日常地籍变更调查、工程造价咨询的服务；政府资金扶持项目申报专家评审服务；政府资金扶持项目验收评审服务；政府资金扶持项目申报代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2017 年 12 月 19 日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA



机构名称： 云南平程房地产资产评估测绘有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 史惠仙  
住所： 云南省玉溪市红塔区玉水金岸水云间B区B-4-4号  
统一社会信用代码：  
91530402767072202G  
备案等级： 贰级  
证书编号： 云建房证估字第140号  
有效期限： 2018年11月21日至2021年11月21日



发证机关(公章)

2018年11月21日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00148170

姓名 / Full name

徐艳琴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

532426198110240345

注册号 / Registration No.

5320160041

执业机构 / Employer

云南平程房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00148173

姓名 / Full name

何安琪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

53040219890914006X

注册号 / Registration No.

5320170032

执业机构 / Employer

云南平程房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature

