

## 致估价委托人函

致楚雄彝族自治州中级人民法院：

昆明市金字房地产评估有限责任公司接受贵方的委托，根据“为人民法院确定强制拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价格”之估价目的，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，对胡龙梅名下位于姚安县栋川镇龙华苑小区住房 5 套（3 幢 1-401、3 幢 1-402、7 幢 2-101、7 幢 1-102、7 幢 1-103 及所辖土地使用权）；胡龙梅名下位于姚安县栋川镇龙华苑小区商铺 20 间（1 幢 1 号、1 幢 2 号、1 幢 3 号、1 幢 4 号、1 幢 5 号、1 幢 6 号、1 幢 7 号、1 幢 8 号、2 幢 2 号、2 幢 3 号、2 幢 4 号、2 幢 5 号、2 幢 6 号、2 幢 7 号、3 幢 4 号、6 幢 1 号、4 幢 3 号、4 幢 5 号、4 幢 6 号、5 幢 3 号）及所辖土地使用权；林官民名下位于姚安县栋川镇西街社区居委会小寺冲的土地及房屋（房产证号为姚房权证栋川镇字第（2007）0329 号、土地使用权证号为姚国用 2005 第 1778 号）在价值时点 2019 年 5 月 14 日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，采用市场法、收益法、成本法等方法确定估价结果总价为 ¥9933243 元（大写人民币玖佰玖拾叁万叁仟贰佰肆拾叁元整）。

欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结果，需阅读本评估报告的全部内容。

附表：估价结果一览表

昆明市金字房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二零一九年五月二十八日

估价结果一览表

序号	估价对象坐落	房屋所有权证号	所有权人	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	姚安县栋川镇龙华苑小区3幢1-401住宅	姚房权证栋川镇字第20150034	胡龙梅	113.39	2626	297762
2	姚安县栋川镇龙华苑小区3幢1-402住宅	姚房权证栋川镇字第20150034	胡龙梅	113.39	2626	297762
3	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢2-101住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	105.64	3414	360655
4	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢1-102住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	66.78	3414	227987
5	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢1-103住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	105.64	3414	360655
6	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢1号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.66	6778	445043
7	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢2号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50	6778	389735
8	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢3号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91	6778	378958
9	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢4号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41	6778	443349
10	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢5号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41	6778	443349
11	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢6号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91	6778	378958
12	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢7号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50	6778	389735
13	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢8号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.66	6778	445043
14	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢2号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50	6778	389735
15	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢3号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91	6778	378958
16	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢4号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41	6778	443349



17	姚安县栋川镇龙华苑小区 2 幢 5 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	65.41	6778	443349
18	姚安县栋川镇龙华苑小区 2 幢 6 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	55.91	6778	378958
19	姚安县栋川镇龙华苑小区 2 幢 7 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	57.50	6778	389735
20	姚安县栋川镇龙华苑小区 3 幢 4 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	45.48	7795	354517
21	姚安县栋川镇龙华苑小区 6 幢 1 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	40.87	7591	310244
22	姚安县栋川镇龙华苑小区 4 幢 3 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	52.16	7795	406587
23	姚安县栋川镇龙华苑小区 4 幢 5 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	62.90	7795	490306
24	姚安县栋川镇龙华苑小区 4 幢 6 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	52.16	7795	406587
25	姚安县栋川镇龙华苑小区 5 幢 3 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	58.68	7591	445440
26	姚安县栋川镇西街社区居委会小寺冲的土地	姚房权证栋川镇字第(2007)0329号	林光明	218.31		236487(含土地使用权价格)
合计				1882		9933243
估价对象房地产财产范围		房屋及占用范围内的国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权), 不包括非房地产成分, 无债权债务。				



## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、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 .....	6
三、房地产估价结果报告 .....	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 .....	18
(六) 价值类型 .....	18
(七) 估价原则 .....	19
(八) 估价依据 .....	20
(九) 估价方法 .....	22
(十) 估价结果 .....	24
(十一) 注册房地产估价师 .....	26
(十二) 实地查勘期 .....	27
(十三) 估价作业期 .....	27
四、附 件 .....	28





## 一、 估价师声明

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、在执行此次估价业务活动中，我们遵守职业道德、勤勉尽责，具备执行本次估价业务活动的专业胜任能力和执业经验。

3、本估价报告中的分析、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。

4、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，同时，对估价对象及估价利害关系人没有偏见。

5、我们遵守国家法律、法规，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》（GB/T 50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司房地产估价师单峰于 2019 年 5 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，没有对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查看。

7、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

(此页无正文)

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
单峰	5320160017		2019年5月28日
王朝喜	5320100010		2019年5月28日

昆明市金宇房地产评估有限责任公司

二零一九年五月二十八日



## 二、估价假设和限制条件

本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托人及相关当事人提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘及到当地政府机关补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信。且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。谨请估价报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注并充分考虑其对估价结果及对应经济行为的影响。

### （一）估价假设条件

#### （1）一般假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律和法规。

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

3、估价委托人或相关当事人提供了估价对象的权属等资料复印件，注册房地产估价师在权限范围内(含在委托人协助下)就估价对象房地产权属向有权管理部门予以部分核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积和土地使用权面积测绘。

4、本报告假设估价对象在价值时点处于完好状态。我公司注册房地

产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、设备和环境安全进行调查的责任，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，对于其内部结构及隐蔽未暴露部分，假定其是合格的。

5、根据《房地产估价基本术语标准》3.0.5、《房地产估价规范》5.4.2的规定，遵循司法拍卖的市场交易惯例，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）自愿销售的卖方及自愿购买的买房；（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（6）估价对象房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税费，及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。

6、依据《房地产估价规范》5.4.2的规定，司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产（拍卖房地产）被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，无理由怀疑估价对象房地产司法处置存在法律障碍，交易假设成立。

7、估价对象房地产交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对估价对象房地产交易造成重大不利影响。

8、本次估价对应经济行为系司法拍卖，根据《云南省楚雄彝族自治州中级人民法院价格评估委托书》委托评估事项，遵照《中华人民共和国



物权法》第 182 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条，以及《房地产估价规范》5.4.2 的规定，设定估价对象房地产房地产财产范围为房屋及应分摊的出让国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权)，不包含非房地产成分，无债权债务。

### (2) 未定事项假设

1、由于估价委托人或当事人未提供有关估价对象建成年代的相关证明文件，估价人员通过实地走访也未了解到估价对象位于姚安县栋川镇西街社区居委会小寺冲的土地上建筑物具体建成年代，在此提请报告使用者注意。

2、注册房地产估价师现场勘查时发现姚安县栋川镇龙华苑小区 7 幢 2-101 住宅、7 幢 1-102 住宅、7 幢 1-103 住宅未标有门牌号，在估价委托人或当事人、物业管理协助下并参照姚安县不动产登记中心提供的户型图，推定所现场勘查房地产为委托估价房地产，在此提请报告使用人注意。

3、受客观条件限制，对未进入估价对象内部实施实地查勘的，注册房地产估价师根据估价委托人或当事人的介绍，设定估价对象装修状况为毛坯。

### (3) 背离事实假设

1、根据《房地产估价规范》5.4.2 “司法拍卖估价目的下不应包括估价对象房地产(拍卖房地产)被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”的规定，设定在价值时点，估价对象房地产无查封、抵押权利限制。



2、估价结果是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，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项，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本次估价的价值时点为 2019 年 05 月 14 日，实地查勘日 2019 年 05 月 22 日。自价值时点至完成实地查勘日，无相反证据证明，有导致鉴定意见发生实质性改变的房地产状况变化事项发生。故设定估价对象在价值时点的房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

#### （4）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### （5）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

## （二）估价限制条件

1、本估价报告仅公允反映估价对象房地产在价值时点 2019 年 05 月 14 日的市场价值，为人民法院确定估价对象房地产强制拍卖保留价提供参考依据，不得用于其他任何目的和用途。

2、本估价报告专为估价委托人及相关当事人所使用，未经本估价机

构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。除上述使用人外，本估价机构及注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本《房地产估价报告》的义务。未经本估价机构书面同意，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。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，在此提醒报告使用者注意。

4、本《房地产估价报告》一式陆份，交于委托人就本次估价对应司法强制拍卖行为使用。本估价机构出具的《房地产估价报告》涂改、换页、复印均无效。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的使用功能、设备安装及质量价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构、注册房地产估价师及估价人员不承担相应的责任。

7、本次报告估价结果中单位面积房地产价值为总价值除以建筑面积经电算化后取整得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于取整位数不同，总价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性，对本次估价服务事项不产生实质性的影响。

#### 8、估价报告使用期限

结合《房地产估价规范》的规定，在同时满足下述前提条件的情形下，

本《房地产估价报告》使用期限自报告出具日 2019 年 05 月 28 日起至 2020 年 05 月 27 日止。

9、本报告由昆明市金宇房地产评估有限责任公司负责解释。

昆明市金宇房地产评估有限责任公司

二零一九年五月二十八日





### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

云南省楚雄彝族自治州中级人民法院

#### (二) 房地产估价机构

单位名称：昆明市金宇房地产评估有限责任公司

法定代表人：王朝喜

公司地址：昆明市宝善街 57 号华尔贝大厦 11 楼 C1 座

估价机构备案等级：房地产评估贰级

证书编号：云建房证估字第 46 号

#### (三) 估价目的

为人民法院确定强制拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价格。

#### (四) 估价对象

根据《云南省楚雄彝族自治州中级人民法院司法评估委托书》，确定估价对象为：

##### 1、 估价对象范围：

序号	估价对象坐落	房屋所有权证号	所有权人	面积 (m <sup>2</sup> )
1	姚安县栋川镇龙华苑小区 3 幢 1-401 住宅	姚房权证栋川镇 字第 20150034	胡龙梅	113.39
2	姚安县栋川镇龙华苑小区 3 幢 1-402 住宅	姚房权证栋川镇 字第 20150034	胡龙梅	113.39



3	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢2-101住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	105.64
4	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢1-102住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	66.78
5	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢1-103住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	105.64
6	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢1号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.66
7	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢2号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50
8	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢3号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91
9	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢4号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41
10	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢5号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41
11	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢6号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91
12	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢7号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50
13	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢8号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.66
14	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢2号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50
15	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢3号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91
16	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢4号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41
17	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢5号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41
18	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢6号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91
19	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢7号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50
20	姚安县栋川镇龙华苑小区3幢4号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	45.48
21	姚安县栋川镇龙华苑小区6幢1号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	40.87
22	姚安县栋川镇龙华苑小区4幢3号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	52.16
23	姚安县栋川镇龙华苑小区4幢5号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	62.90
24	姚安县栋川镇龙华苑小区4幢6号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	52.16
25	姚安县栋川镇龙华苑小区5幢3号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	58.68
26	姚安县栋川镇西街社区居委会小寺冲的土地	姚房权证栋川镇字第(2007)0329号	林光明	218.31

估价对象范围为房产以及所应分摊的土地使用权和为维持房地产正常使用而附属于建筑物的水、电、网络等市政公用配套设施；不包含家具



家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

## 2、实物状况:

### (1) 建筑物基本状况

建筑物实物状况一览表（一）

房产坐落	姚安县栋川镇龙华苑小区3幢1-401住宅、1-402住宅					
估价对象类别	多层		估价对象属性		商品房	
区位	东面	S217省道	建筑面积(m <sup>2</sup> )		1-401号: 113.39 1-402号: 113.39	
	南面	荷城北路	所在层数/总层数		4/5	
	西面	迎曦街	结构类型		框架	
	北面	文兴路	建成年代		2015年	
估价对象法定用途	住宅		实际用途		住宅	
维护、保养、使用情况	良好		平面布置/梯户比		一梯二户	
设施设备完备程度	水、电、通信、消防等设备设施齐全					
小区景观及配套	小区绿化良好，固定配套设施齐全					
估价对象所在幢的情况及外饰面:	外墙为涂料					
室内装修情况(未进入室内)						
项目	地面	墙面	顶面	门	窗户	门窗套
客厅	---	---	---	复合防盗门	铝合金窗	---
餐厅	---	---	---	---	---	---
卧室	---	---	---	---	铝合金窗	---
厨房	---	---	---	---	铝合金窗	---
卫生间	---	---	---	---	铝合金窗	---

建筑物实物状况一览表（二）

房产坐落	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢2-101住宅住宅、7幢1-102住宅、7幢1-103住宅					
估价对象类别	多层		估价对象属性		商品房	
区位	东面	S217省道	建筑面积(m <sup>2</sup> )		2-101号: 105.64 1-102号: 66.78 1-103号: 105.64	

	南面	荷城北路	所在层数/总层数	1/5		
	西面	迎曦街	结构类型	框架		
	北面	文兴路	建成年代	2015年		
估价对象法定用途	住宅		实际用途	住宅		
维护、保养、使用情况	良好		平面布置/梯户比	/		
设施设备完备程度	水、电、通信、消防等设备设施齐全					
小区景观及配套	小区绿化良好，固定配套设施齐全					
估价对象所在幢的情况及外饰面：	外墙为涂料					
<b>室内装修情况（未进入室内）</b>						
项目	地面	墙面	顶面	门	窗户	门窗套
客厅	---	---	---	卷帘门	---	---
餐厅	---	---	---	---	---	---
卧室	---	---	---	---	---	---
厨房	---	---	---	---	---	---
卫生间	---	---	---	---	---	---

建筑物实物状况一览表（三）

房产坐落	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢1号商铺、1幢2号商铺、1幢3号商铺、1幢4号商铺、1幢5号商铺、1幢6号商铺、1幢7号商铺、1幢8号商铺					
估价对象类别	多层		估价对象属性	商品房		
区位	东面	S217省道	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	1-1号：65.66		
				1-2号：57.50		
				1-3号：55.91		
				1-4号：65.41		
			1-5号：65.41			
			1-6号：55.91			
			1-7号：57.50			
			1-8号：65.66			
	南面	荷城北路	所在层数/总层数	1/5		
	西面	迎曦街	结构类型	框架		
	北面	文兴路	建成年代	2015年		
估价对象法定用途	商铺		实际用途	商铺		
维护、保养、使用情况	良好		平面布置/梯户比	/		



设施设备完备程度	水、电、通信、消防等设备设施齐全					
配套	固定配套设施齐全					
估价对象所在幢的情况及外饰面:	外墙为涂料					
室内装修情况(未进入室内)						
项目	地面	墙面	顶面	门	窗户	门窗套
室内	---	---	---	卷帘门	---	---
卫生间	---	---	---	---	---	---

建筑物实物状况一览表(四)

房产坐落	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢2号商铺、2幢3号商铺、2幢4号商铺、2幢5号商铺、2幢6号商铺、2幢7号商铺					
估价对象类别	多层		估价对象属性		商品房	
区位	东面	S217省道	建筑面积(m <sup>2</sup> )		2-2号: 57.50 2-3号: 55.91 2-4号: 65.41 2-5号: 65.41 2-6号: 55.91 2-7号: 57.50	
	南面	荷城北路	所在层数/总层数		1/5	
	西面	迎曦街	结构类型		框架	
	北面	文兴路	建成年代		2015年	
估价对象法定用途	商铺		实际用途		商铺	
维护、保养、使用情况	良好		平面布置/梯户比		/	
设施设备完备程度	水、电、通信、消防等设备设施齐全					
配套	固定配套设施齐全					
估价对象所在幢的情况及外饰面:	外墙为涂料					
室内装修情况(2-2号、2-6号、2-7号未进入室内, 2-3号、2-4号、2-5号龙武建材经营部整体经营使用)						
项目	地面	墙面	顶面	门	窗户	门窗套
室内 (2-3、4、5号)	防滑地砖	腻子粉抹白	腻子粉抹白	卷帘门	领合金窗	---
卫生间	水泥地坪	腻子粉抹白	腻子粉抹白	PVC门	---	---

建筑物实物状况一览表(五)



房产坐落	姚安县栋川镇龙华苑小区3幢4号商铺、4幢3号商铺、4幢5号商铺、4幢6号商铺					
估价对象类别	多层		估价对象属性		商品房	
区位	东面	S217省道	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		3-4号: 45.48 4-3号: 52.16 4-5号: 62.90 4-6号: 52.16	
	南面	荷城北路	所在层数/总层数		1/5	
	西面	迎曦街	结构类型		框架	
	北面	文兴路	建成年代		2015年	
估价对象法定用途	商铺		实际用途		商铺	
维护、保养、使用情况	良好		平面布置/梯户比		/	
设施设备完备程度	水、电、通信、消防等设备设施齐全					
配套	固定配套设施齐全					
估价对象所在幢的情况及外饰面:			外墙为涂料			
室内装修情况(未进入室内)						
项目	地面	墙面	顶面	门	窗户	门窗套
室内	---	---	---	卷帘门	---	---
卫生间	---	---	---	---	---	---

建筑物实物状况一览表(六)

房产坐落	姚安县栋川镇龙华苑小区5幢3号商铺、6幢1号商铺					
估价对象类别	多层		估价对象属性		商品房	
区位	东面	S217省道	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		5-3号: 58.68 6-1号: 40.87	
	南面	荷城北路	所在层数/总层数		1/5	
	西面	迎曦街	结构类型		框架	
	北面	文兴路	建成年代		2015年	
估价对象法定用途	商铺		实际用途		商铺	
维护、保养、使用情况	良好		平面布置/梯户比		/	
设施设备完备程度	水、电、通信、消防等设备设施齐全					
配套	固定配套设施齐全					



估价对象所在幢的情况及外饰面:		外墙为涂料				
室内装修情况(未进入室内)						
项目	地面	墙面	顶面	门	窗户	门窗套
室内	---	---	---	卷帘门	---	---
卫生间	---	---	---	---	---	---

建筑物实物状况一览表(六)

房产坐落	姚安县栋川镇西街社区居委会小寺冲的土地及建筑物					
估价对象类别	低层		估价对象属性		/	
区位	东面	姚麻段	建筑面积(m <sup>2</sup> )		1-401号: 113.39 1-402号: 113.39	
	南面	西小段	所在层数/总层数		4/5	
	西面	小寺冲	结构类型		框架	
	北面	麻古段	建成年代		2015年	
估价对象法定用途	仓库		实际用途		仓库	
维护、保养、使用情况	差		平面布置/梯户比		/	
设施设备完备程度	水、电、通信等设备设施齐全					
小区景观及配套	小区绿化差, 固定配套设施齐全					
估价对象所在幢的情况及外饰面:		外墙为土木+砖瓦				
室内装修情况(未进入室内)						
项目	地面	墙面	顶面	门	窗户	门窗套
房间	---	---	---	木门	---	---

综上, 龙华苑小区建筑物设计合理, 使用功能齐全, 设施设备完善, 通风采光条件良好, 能满足日常生活需求, 小寺冲的土地及建筑物为土木结构建筑, 建成年代不详, 维护和使用情况差, 已经不能满足基本生产、生活需要。

## (2) 土地基本状况

估价对象位于姚安县栋川镇龙华苑小区, 小区所在宗地四至为: 东临

S217 省道，南临荷城北路，西临迎曦路，北临文兴路；估价对象已取得《国有土地使用权证》，分别为：姚国用 2015 第 4906 号（地号：532325101002-I-1-01，图号：23.5-74.0、23.75-74.0，地类用途：商住用地，土地使用权面积为 128.2 平方米；土地使用权类型为：出让；土地终止日期为 2082 年 3 月 8 日），姚国用 2015 第 4907 号（地号：532325101002-I-1-02，图号：23.50-74.0、23.75-74.0，地类用途：商业用地，土地使用权面积为 75.9 平方米；土地使用权类型为：出让；土地终止日期为 2052 年 3 月 8 日），姚国用 2015 第 4908 号（地号：532325101002-I-1-03，图号：23.50-74.0、23.75-74.0，地类用途：商住用地，土地使用权面积为 120.2 平方米；土地使用权类型为：出让；土地终止日期为 2052 年 3 月 8 日），姚国用 2015 第 4910 号（地号：532325101002-I-1-04，图号：23.50-74.0、23.75-74.0，地类用途：商住用地，土地使用权面积为 135.8 平方米；土地使用权类型为：出让；土地终止日期为 2082 年 3 月 8 日），姚国用 2015 第 4911 号（地号：532325101002-I-1-05，图号：23.50-74.0、23.75-74.0，地类用途：商业用地，土地使用权面积为 12.5 平方米；土地使用权类型为：出让；土地终止日期为 2052 年 3 月 8 日），姚国用 2015 第 4912 号（地号：532325101002-I-1-06，图号：23.50-74.0、23.75-74.0，地类用途：商住用地，土地使用权面积为 126.8 平方米；土地使用权类型为：出让；土地终止日期为 2082 年 3 月 8 日），姚国用 2015 第 4913 号（地号：532325101002-I-1-07，图号：23.50-74.0、23.75-74.0，地类用途：住宅用地，土地使用权面积为 175 平方米；土地使用权类型为：出让；土地终止日期为 2082 年 3 月 8 日），根据实地查勘调查得知，该小区所在土



地开发程度达到“五通”，即宗地内通路、通上水、通下水、通电、通讯。经综合分析，该地块土地平整，形状规则，地形地势平坦，土壤地基夯实度高，地质水文状况良好，基础设施完备程度高，开发程度较高。

估价对象位于姚安县栋川镇西街社区居委会小寺冲，估价对象所在宗地四至为：东临姚麻段，南临西小段，西临小寺冲，北临麻古段。估价对象已取得《国有土地使用权证》，姚国用 2005 第 1778 号，地号：110-0S-07-1-30，地类用途：住宅单一住宅用地，土地使用权面积为 847.80 平方米；土地使用权类型为：出让；土地终止日期为 2075 年 4 月 25 日。

根据实地查勘调查得知，该地块所在土地开发程度达到“三通”，即宗地内通路、通电、通讯。经综合分析，该地块形状规则，地形地势平坦，土壤地基夯实度差，地质水文状况一般，有一定地质安全风险，不临路，地块通行情况较差。

### 3、权益状况：

(1) 根据相关当事人提供的他项权证，经姚安县不动产交易中心核实：姚房他证栋川镇字第 2015-0187 号，房屋他项权利人为：楚雄市农村信用合作联社永安分社，房屋所有权人：胡龙梅，房屋座落：栋川镇东片区龙华苑小区，登记时间 2015 年 3 月 31 日。房权证号：(2015) 0031。

(2) 根据相关当事人提供的他项权证，经姚安县不动产交易中心核实：姚房他证栋川镇字第 2015-0188 号，房屋他项权利人为：楚雄市农村信用合作联社永安分社，房屋所有权人：胡龙梅，房屋座落：栋川镇东片区龙华苑小区，登记时间 2015 年 3 月 31 日。房权证号：(2015) 0032。

(3) 根据相关当事人提供的他项权证，经姚安县不动产交易中心核实：



姚房他证栋川镇字第 2015-0189 号，房屋他项权利人为：楚雄市农村信用合作联社永安分社，房屋所有权人：胡龙梅，房屋座落：栋川镇东片区龙华苑小区，登记时间 2015 年 3 月 31 日。房权证号：（2015）0034。

（4）根据相关当事人提供的他项权证，经姚安县不动产交易中心核实：姚房他证栋川镇字第 2015-0190 号，房屋他项权利人为：楚雄市农村信用合作联社永安分社，房屋所有权人：林光明，房屋座落：栋川镇西街小寺冲，登记时间 2015 年 3 月 31 日。房权证号：（2007）0329。

（5）根据相关当事人提供的他项权证，经姚安县不动产交易中心核实：姚他项 2015 第 042 号，房屋他项权利人为：楚雄市农村信用合作联社永安分社，义务人：林光明，座落：栋川镇西街社区居委会小寺冲，登记时间 2015 年 4 月 1 日，地号：110-0S-07-1-30。地类：住宅用地，使用权面积：847.8 平方米。存续期限：2015 年 3 月 30 日至 2018 年 3 月 30 日。

## （五）价值时点

以《云南省楚雄彝族自治州中级人民法院司法评估委托书》（(2019)云 23 执恢 13 号）委托日期 2019 年 05 月 14 日作为本次房地产评估的价值时点。

## （六）价值类型

本报告的估价结果是指房地产市场价格。市场价格是指如果买卖双方是理性的、掌握充分的信息并已自身利益最大化为目标，同时假设双方均未受到不当的胁迫，则市场价格是指某一特定的房地产权利在公平交易和



完全竞争市场中停留一段合理时间后，最有可能成交的价格，无论该价格是以现金、现金等价物还是其他明确界定的交易方式表示。

## （七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

**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的原则。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、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

**价值时点原则：**同一估价对象在不同的价值时点会呈现出不同的价值，价值时点原则要求房地产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。

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偏差在合理范围内的原则，即房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值的原则，即房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、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、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- （1）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- （2）《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）；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正根据2003年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）；
- （5）《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);

(6) 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

(7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

(8) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 60 号);

(9) 《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);

(10) 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号);

(11) 其他法律规定、政策文件等。

## 2、本次估价采用的技术规程

(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);

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(4) 《房地产估价报告评审标准》(试行)

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 委托方与本估价机构签订的司法评估委托书;

(2) 估价委托人或相关人提供的产权资料及相关资料。

#### 4、估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地勘察记录和估价机构掌握的其他相关资料

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### (九) 估价方法

#### 1、估价方法介绍:

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

**比较法定义:**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。

**收益法定义:**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。

**成本法定义:**测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

**假设开方法定义:**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后续开发的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。

#### 2、房地产评估司法鉴定技术方法适用性分析:



(1)、与估价对象规模、楼层、档次、设施完备度等相同或类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

(2)、估价对象所在区域此类型房屋存在租赁案例，估价对象未来客观净收益及其面临的风险能够较为客观量化，适宜选用收益法进行估价。

(3)、估价对象为现房，且该类房地产市场充分活跃，价格波动较大，不适宜用成本法进行估价。

(4)、估价对象为现房，不具备开发或再开发潜力，结合估价目的，不适宜用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价，选用收益法评估姚安县栋川镇龙华苑小区商铺、选用比较法评估姚安县栋川镇龙华苑小区住宅，选用成本法评估西街社区居委会小寺冲的土地及建筑物。

本次估价，比较法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格=交易案例房地产成交价格×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

收益法采用持有加转售模式报酬资本化法评估估价对象房地产市场价值，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right] + \frac{V_{\text{转售}}}{(1 + Y)^n}$$

其中，

$V$  —— 估价对象市场价值（收益价值）；

$V_{\text{转售}}$  —— 租赁期末转售净收益；

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+r)^n$$

$(1+r)^n$ ——租赁期内房价变动系数;

$A$ ——估价对象未来第一年客观租赁净收益;

$g$ ——租赁净收益年增长率;

$n$ ——租赁期,  $n=10$  年;

$r$ ——租赁期年房价变动率;

$Y$ ——综合报酬率。

成本法估算房地产价值的计算公式为:

$$V = V_{\text{重新}} - E_t$$

其中,

$V$ ——估价对象标的成本价值

$V_{\text{重新}}$ ——估价对象标的重新购建价格

=土地取得成本+工程费+专业费等其他费用+管理费用

$E_t$ ——估价对象标的折旧

## (十) 估价结果

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,结合估价经验与对影响房地产市场价格因素分析,确定估价对象于价值时点能实现的房地产市场价值为人民币: **¥9933243 元**(大写人民币玖佰玖拾叁万叁仟贰佰肆拾叁元整)。

### 估价结果一览表





序号	估价对象坐落	房屋所有权证号	所有权人	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	姚安县栋川镇龙华苑小区3幢1-401住宅	姚房权证栋川镇字第20150034	胡龙梅	113.39	2626	297762
2	姚安县栋川镇龙华苑小区3幢1-402住宅	姚房权证栋川镇字第20150034	胡龙梅	113.39	2626	297762
3	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢2-101住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	105.64	3414	360655
4	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢1-102住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	66.78	3414	227987
5	姚安县栋川镇龙华苑小区7幢1-103住宅	姚房权证栋川镇字第20150031	胡龙梅	105.64	3414	360655
6	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢1号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.66	6778	445043
7	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢2号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50	6778	389735
8	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢3号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91	6778	378958
9	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢4号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41	6778	443349
10	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢5号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41	6778	443349
11	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢6号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91	6778	378958
12	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢7号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50	6778	389735
13	姚安县栋川镇龙华苑小区1幢8号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.66	6778	445043
14	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢2号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	57.50	6778	389735
15	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢3号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	55.91	6778	378958
16	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢4号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41	6778	443349
17	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢5号商铺	姚房权证栋川镇字第20150032	胡龙梅	65.41	6778	443349
18	姚安县栋川镇龙华苑小区2幢6号商铺	姚房权证栋川镇字第	胡龙梅	55.91	6778	378958

		20150032				
19	姚安县栋川镇龙华苑小区 2 幢 7 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	57.50	6778	389735
20	姚安县栋川镇龙华苑小区 3 幢 4 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	45.48	7795	354517
21	姚安县栋川镇龙华苑小区 6 幢 1 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	40.87	7591	310244
22	姚安县栋川镇龙华苑小区 4 幢 3 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	52.16	7795	406587
23	姚安县栋川镇龙华苑小区 4 幢 5 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	62.90	7795	490306
24	姚安县栋川镇龙华苑小区 4 幢 6 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	52.16	7795	406587
25	姚安县栋川镇龙华苑小区 5 幢 3 号商铺	姚房权证栋川镇字第 20150032	胡龙梅	58.68	7591	445440
26	姚安县栋川镇西街社区居委会小寺冲的土地	姚房权证栋川镇字第 (2007) 0329 号	林光明	218.31		236487 (含土地使用权价格)
合计				1882		9933243
估价对象房地产财产范围		房屋及占用范围内的国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权), 不包括非房地产成分, 无债权债务。				

### (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
单峰	5320160017		2019 年 5 月 28 日



王朝喜	5320100010		2019年5月28日
-----	------------	--	------------

(十二) 实地查勘期

2019年5月22日至2019年5月22日。

(十三) 估价作业期

2019年5月14日至2019年5月28日。

昆明市金宇房地产评估有限责任公司

二零一九年五月二十八日



## 四、附 件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象实地查勘照片；
- 3、估价对象权属证明复印件；
- 4、云南省楚雄彝族自治州中级人民法院价格评估委托书复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构估价备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

