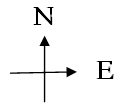




**估价报告编号: 云雨涵[2019] 房评 字第041号**

**估价项目名称：大理经济开发区三江花园481号、大理经济开发区金贝商业城31幢共计两套房地产价值评估**

估价对象所在地块

估价对象所在地块

**估价委托方:昆明市中级人民法院**

**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: 2019年08月06日**



**致估价委托人函**

昆明市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对大理经济开发区三江花园481号、大理经济开发区金贝商业城31幢共计两套的房地产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而评估房地产市场价值。

**价值时点**：2019年07月24日。

**估价对象**：

财产范围：估价对象证载或登记面积的地上建筑物及其独用或应分摊的土地使用权价值，含室内装饰装修及附着于房地产的、与估价对象功能相匹配的且不可分割的设施、设备等，不含其他存在的建（构）筑物及室内可移动物品、其他债权债务。

估价对象一为大理经济开发区三江花园481号，砖混结构，建成约2005年，总层数3层，估价对象位于1-3层，联排别墅端头房，权利人为李树云，登记用途及实际用途均为住宅，目前自用。室内装修：整体装修为精装修标准，其他信息见涉执财产摘抄信息表。

估价对象二位于大理经济开发区金贝商业城31幢，砖混结构，建成约2000年，总层数3层，估价对象位于1-3层，权利人为李树云，登记用途为住宅，实际为综合用房，目前房屋为第三方在用。室内装修为简单装修标准，其他信息见涉执财产摘抄信息表。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **涉执财产摘抄信息** | | | | | | | |
| 坐落 | 建筑结构 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 | 土地面积（㎡） | 土地用途 | 权利性质 | 土地终止日期 |
| 大理经济开发区三江花园481号 | 砖混 | 212 | 住宅 | 135.29 | 住宅用地 | 出让 | 2069-10-28 |
| 5大理经济开发区金贝商业城31幢 | 砖混 | 419.19 | 住宅 | 139.50 | 综合用地 | 出让 | 2047-09-08 |

**价值类型**：房地产市场价值，估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

**估价对象方法**：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，运用科学的估价方法，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，运用比较法进行评估，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：¥720.58万元，大写金额：柒佰贰拾万零伍仟捌佰元整（取整至佰位）。详见估价对象评估结果明细表**。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象评估结果明细表** | | | | | | | | | |
| **序号** | **产权证号** | **坐落** | **权利人** | **所在层/总层** | **登记用途** | **实际用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 1 | S2005094 | 大理经济开发区三江花园481号 | 李树云 | 1-3层/总3层 | 住宅 | 住宅 | 212 | 12953 | 274.60 |
| 2 | S2004376 | 大理经济开发区金贝商业城31幢 | 李树云 | 1-3层/总3层 | 住宅 | 综合用房 | 419.19 | 10639 | 445.98 |
| **合计** | | | | |  | | **631.19** | **--** | **720.58** |

**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、过户税费及其他应付费用；

（二）、本次估价所依据的《评估鉴定机构选定通知书》、（财产线索清单）、《昆明市中级人民法院司法技术鉴定委托书》、（评估、鉴定财产清单）原件均由委托人昆明市中级人民法院提供；《房产证查档结果》由大理经济开发区房产管理办公室提供；土地登记卡由大理市不动产登记中心创新工业园区分中心提供。

（三）、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2019年08月06日至2020年08月05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。

（四）经注册房地产估价师现场查勘，在查勘之日，大理经济开发区三江花园481号为被申请人居住。大理经济开发区金贝商业城31幢为第三方大理恒创地基基础工程有限公司使用，据该公司负责人王总告知，房屋权利人李树云已将该幢房屋售卖给他，有买卖合同和转款凭证，因该房屋目前仍在抵押期内，故暂未办理产权变更登记。因相关资料并未提供给现场查勘的注册房地产估价师，对事实无法进行核实。

（五）、根据大理经济开发区房产管理办公室提供的房产证查询结果，估价对象大理经济开发区金贝商业城31幢设有抵押权，抵押期限为2016年09月28日起至2019年09月28日止，贷款金额1550000元，他项权利人为云南大理市农村合作银行。

（六）经注册房地产估价师现场查勘，估价对象大理经济开发区金贝商业城31幢土地登记用途为综合用地，房屋登记用途为住宅，房屋实际用途为综合用房。

（七）、经注册房地产估价师现场查勘，估价对象大理经济开发区金贝商业城31幢已被列为大理火车站站前片区棚户区改造项目房屋征收范围，详细见附件“大理市人民政府关于大理火车站站前片区棚户区改造项目房屋征收范围的公告”。

（八）报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别注意“特别提示”、“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！欲全面了解本估价项目情况，请见附后《估价结果报告》。

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○一九年八月六日

**目录**

[估价师声明 5](#_Toc16166295)

[估价假设和限制条件 6](#_Toc16166296)

[估价结果报告 9](#_Toc16166297)

[**一、估价委托人** 9](#_Toc16166298)

[**二、房地产估价机构** 9](#_Toc16166299)

[**三、估价目的** 9](#_Toc16166300)

[**四、估价对象** 9](#_Toc16166301)

[**五、价值时点** 16](#_Toc16166302)

[**六、价值类型** 16](#_Toc16166303)

[**七、估价原则** 16](#_Toc16166304)

[**八、价值依据** 18](#_Toc16166305)

[**九、估价方法** 19](#_Toc16166306)

[**十、估价结果** 20](#_Toc16166307)

[**十一、注册房地产估价师** 21](#_Toc16166308)

[**十二、实地查勘期** 22](#_Toc16166309)

[**十三、估价作业日期** 22](#_Toc16166310)

[**十四、估价报告应用的有效期** 22](#_Toc16166311)

[估价技术报告 23](#_Toc16166312)

[**一、估价对象描述与分析** 23](#_Toc16166313)

[**二、市场背景描述与分析** 29](#_Toc16166314)

[**三、最高最佳利用分析** 31](#_Toc16166315)

[**四、估价方法适用性分析** 32](#_Toc16166316)

[**五、估价测算过程** 33](#_Toc16166317)

[**六、估价结果确定** 56](#_Toc16166318)

[附件 57](#_Toc16166320)

1. 《昆明市中级人民法院司法技术处评估鉴定机构选定通知书》及“财产线索”复印件
2. 《昆明市中级人民法院司法技术鉴定委托书》及“财产清单”复印件
3. “房产证查档结果”复印件
4. “土地登记卡”复印件
5. 《大理市人民政府关于大理火车站站前片区棚户区改造项目房屋征收范围的公告》复印件
6. “联系双方当事人--截图”
7. 现场勘验记录表
8. 估价对象区位图
9. 估价对象部分照片
10. 注册房地产估价师估价资格证书复印件
11. 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。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名、盖章 | 日期 |
| 马海波 | 5320120022 |  | 2019年08月06日 |
| 罗开心 | 5320170024 |  | 2019年08月06日 |

**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）、注册房地产估价师依据估价委托人提供的昆明市中级人民法院司法技术鉴定委托书前往大理市经济开发区房产管理办公室及大理市不动产登记中心创新工业园区分中心，对估价对象的房屋登记信息及土地登记信息进行查询并要求出具结果，相关部门工作人员向注册房地产估价师提供了”房产证查档结果”及“土地登记卡”，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定产权登记机关提供的资料合法、真实、准确、完整。

（三）、注册房地产估价师马海波、罗开心已于2019年7月24日前往估价对象所在位置，在张先生及王总的分别协助下对估价对象进行现场查勘；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）、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量但予以关注，经现场查勘观察，房屋建筑面积与”房产证查档结果”登记建筑面积大体相当。

（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**

（一）、相关产权登记机关提供的”房产证查档结果”及”土地登记卡”中未登记估价对象建成年份，据注册房地产估价师调查，估价对象大理经济开发区三江花园481号的建成年份为2005年，大理经济开发区金贝商业城31幢的建成年份为2000年，本次估价以此为前提。

（二）、经注册房地产估价师现场查勘及调查，大理经济开发区金贝商业城31幢为第三方大理恒创地基基础工程有限公司在用，据该公司负责人王总告知，房屋权利人李树云已将该幢房屋售卖给他，有买卖合同和转款凭证，因该房屋目前仍在抵押期内，故暂未办理产权变更登记。因相关资料并未提供给现场查勘的注册房地产估价师，对事实无法进行核实，本次估价假定该或有事项对估价对象价值不造成影响。

**三、背离实际情况假设**

1、估价对象为涉执财产，在公开市场转让是受到限制的，根据估价目的，本次评估价值类型是市场价值，不考虑抵押他项权利、查封等因素对房地产价值的影响，本次估价假设其可以在公开市场上进行交易。

2、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**

无。

**六、本报告使用的限制条件**

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2019年08月06日至2020年08月05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、本估价报告“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告，对提供的报告内容进行割裂使用或应用的行为，本机构不对此负责，由此引起的后果与本机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师无关；本报告涂改、换页、复印均无效。

4、本估价报告及估价结论仅供估价委托人使用以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本估价报告及估价结论的义务。未征得本房地产评估机构书面同意，本估价报告的全部内容或部分及任何参考资料不得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。法律、法规规定以及本次估价相关当事方另有约定的除外。

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、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，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，有利于各方利益得到最大保障。

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：昆明市中级人民法院

地址：昆明市西山区滇池路485号

案件卷号：（2019）云01执719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 有效期：自2017年10月20日至2020年10月20日

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而评估房地产市场价值。

**四、估价对象**

（一）、估价对象基本情况及财产范围

本次估价的房地产为：1、大理经济开发区三江花园481号，建筑面积为212㎡，土地使用权面积为135.29㎡，土地登记用途为住宅用地，建筑物登记用途为住宅，实际用途也为住宅。2、大理经济开发区金贝商业城31幢，建筑面积为419.19㎡，土地使用权面积为139.50㎡，土地用途为综合用地，建筑物登记用途为住宅，实际用途为综合用房。

估价对象财产范围为证载或登记面积的地上建筑物及其独用或应分摊的土地使用权价值，含室内装饰装修及附着于房地产的、与估价对象功能相匹配的且不可分割的设施、设备等，不含其他存在的建（构）筑物及室内可移动物品、其他债权债务。

（二）、估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

估价对象土地所有权归国家所有，根据大理市不动产登记中心创新工业园区分中心提供的”土地登记卡”，登记信息为：

估价对象1坐落于大理经济开发区三江花园481号，权利性质为出让，土地用途为住宅用地，使用期限为2069年10月28日止,权利人为李树云。土地使用权面积为：135.29㎡。

估价对象2坐落于大理经济开发区金贝商业城31幢，权利性质为出让，土地用途为综合用地，使用期限为2047年9月8日止,权利人为李树云。土地使用权面积为：139.50㎡。

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：

估价对象1：大理经济开发区三江花园481号

|  |  |
| --- | --- |
| **坐落** | 大理经济开发区颐苑路三江花园 |
| **四至** | 东：颐苑小区；南：颐苑路；西：金凯小区；北：洱海公园动物园区 |
| **宗地形状** | 较规则 |
| **地形地势** | 地势较平坦 |
| **开发程度** | 宗地红线内、外通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整 |

估价对象2：大理经济开发区金贝商业城31幢

|  |  |
| --- | --- |
| **坐落** | 大理经济开发区苍山路南金贝商业城 |
| **四至** | 东：富海路；南：巍山路；西：云岭大道；北：五台路 |
| **宗地形状** | 较规则 |
| **地形地势** | 地势较平坦 |
| **开发程度** | 宗地红线内、外通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整 |

2、估价对象建筑物实物状况

根据大理经济开发区房产管理办公室提供的”房产证查档结果”，估价对象建筑物登记状况为：

估价对象1坐落于大理经济开发区三江花园481号，权利人为李树云，建筑结构为砖混结构，登记用途为住宅，总楼层为3层，所在层位于1-3层，总建筑面积为212㎡。

估价对象2坐落于大理经济开发区金贝商业城31幢，权利人为李树云，建筑结构为砖混结构，登记用途为住宅，总层数3层，所在层1-3层，总建筑面积为419.19㎡。

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：

估价对象1：大理经济开发区三江花园481号

|  |  |
| --- | --- |
| **建成年份** | 2005年 |
| **设施设备** | 估价对象供水、排水、供电、通讯，基础设施配置齐全，性能较好。 |
| **楼栋户型** | 小区内编号为A排15号，联排别墅，端头房 |
| **使用及维护状况** | 居住使用，维护状况良好 |
| **实际用途** | 住宅 |
| **朝向** | 南北 |
| **装饰装修** | 建筑物外墙面刷防水涂料，入户门一面带花园，花园外建有砖石围墙并安装有铁栅栏，院门为铁艺大门，入户门为复合木门，铝合金玻璃窗。室内第一层布局主要为客厅、厨房、饭厅、卫生间及车库（后改为娱乐室），主要装修情况为：客厅地面铺复合木地板，墙面刷乳胶漆，带电视背景墙，顶面做造型吊顶装饰，饭厅及厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，饭厅顶面做造型吊顶，厨房顶面为铝扣板吊顶；室内楼梯为工艺栏杆扶手，楼梯踏步为复合木地板，楼梯间贴有木质墙裙。第二层及第三层主要布局为卧室、卫生间及阳台，卧室地面铺复合木地板，墙面刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆带石膏线条装饰；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶面为铝扣板吊顶装饰； |
| **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，门、窗开关使用状况较好，水卫设施通畅，电照绝缘好，综合成新率90%。 |

估价对象2：大理经济开发区金贝商业城31幢

|  |  |
| --- | --- |
| **建成年份** | 2000年 |
| **设施设备** | 估价对象供水、排水、供电、通讯，基础设施配置齐全，性能较好。 |
| **楼栋位置** | 建筑物临项目内道路，楼宇与其他户建筑相接 |
| **使用及维护状况** | 在使用中，维护状况较好 |
| **实际用途** | 综合用房 |
| **朝向** | 东南 |
| **装饰装修** | 建筑物外墙面贴瓷砖，一层装有六道卷帘门，两道门设为出入口，其余四道卷帘门加装落地玻璃。室内地面一层、二层、三层装修大致相同，地面均铺地砖，墙面及顶面刷乳胶漆。内部为敞开式布局。每层带一个卫生间，卫生间地面、墙面均贴瓷砖。 |
| **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，门、窗开关使用状况较好，水卫设施通畅，电照绝缘好，综合成新率85%。 |

（三）估价对象权益状况描述及分析

1、根据理市不动产登记中心创新工业园区分中心提供的”土地登记卡”，估价对象土地权益状况为：

估价对象土地所有权归国家所有；估价对象1坐落于大理经济开发区颐苑路三江花园，使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权面积为135.29㎡，使用期限为2069年10月28日止，权利人为李树云。无土地使用管制。

估价对象2坐落于大理经济开发区苍山路南金贝商业城，使用权类型为出让，土地用途为综合用地，土地使用权面积为139.50㎡，使用期限为2047年9月8日止，权利人为李树云。无土地使用管制。

2、根据大理经济开发区房产管理办公室提供的”房产证查档结果”，估价对象建筑物权益状况为：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 坐落 | 大理经济开发区三江花园481号 | 大理经济开发区金贝商业城31幢 |
| 房产证号 | S2005094 | S2004376 |
| 房产证书编号 | S2005094 | S2004376 |
| 产别 | 私有 | 私有 |
| 产权人 | 李树云 | 李树云 |
| 房号 | 481 | -- |
| 所在层/总层数 | 1-3/3 | 1-3/3 |
| 房屋结构 | 砖混结构 | 砖混结构 |
| 面积 | 212 | 419.19 |

根据大理经济开发区房产管理办公室提供的”房产证查档结果”，估价对象大理经济开发区金贝商业城31幢设有他项权利，他项权证号为20161026，他项权利人为云南大理市农村合作银行，权利类型为抵押贷款，贷款期限为3年，日期为自2016年9月28日自2019年9月28日，贷款金额1550000元，权利价值2000000元，抵押卷宗号为TJK20160928006。

（四）估价对象区位状况描述与分析

估价对象1：大理经济开发区三江花园481号

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项 目** | | **内 容** |
| **位置状况描述** | 坐落 | 估价对象位于大理经济开发区三江花园481号 |
| 方位四至 | 位于大理市洱海公园隔壁，明珠广场旁，东：颐苑小区；南：颐苑路；西：金凯小区；北：洱海公园动物园区 |
| 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）重要设施距离多数在1公里以内 |
| 临街状况 | 项目小区临颐苑路，估价对象位于项目内A排15号 |
| **交通状况描述** | 公共交通 | 0.5公里距离内公交车站有6个，有11、22、26、通勤2号线、通勤4号线、支线4路等公交车线停靠，距离大理火车站约1.4公里，距离大理机场约8.8公里。综合分析公共交通便捷度良好。 |
| 主要交通道路 | 颐苑路 |
| 交通管制 | 无。 |
| 停车便捷度 | 估价对象所在项目内外有划线停车位，停车位数量充裕，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：大理明珠幼儿园、育才二小、育才中学距离较近，  金融：邮政储蓄、中国银行、农村信用社等距离较近。  医疗：大理州人民医院（开发区分院）、大理博济医院。  市场：天井服装批发市场、龙山市场 |
| **环境**  **状况** | 自然环境 | ①估价对象位于云南省大理市，大理市位于大理州中部，东与宾川、祥云相连，南与巍山、弥渡相邻，西接漾濞以点苍山为界，北与洱源、鹤庆交界，下关是大理白族自治州和大理市人民政府所在地，为全州政治、经济、文化中心。全市总面积1815平方千米，距省会昆明329千米。  ②大理市主要由高山分水岭冰蚀地形、高山山麓洪积扇地形、湖滨倾斜坝地形、中山宽谷及盆地复合地形、中山谷地及湖滨复合地形组成。地形复杂，境内高山、湖泊、河流、丘陵、盆地相间分布。东有玉案山，南有哀牢山，西有点苍山，三山环状相连。中间则有洱海断陷盆地及西高东低的狭长缓坡区。  ③大理市地处横断山脉南端，是孟加拉湾西南季风带的迎风区，属亚热带高原季风气候类型。光照充足，光照资源量多质好。太阳全年可照时数4400小时左右，多年平均日照时数2276.6小时。由于地形和季节变化影响，市内日照分配不均，洱海周围的下关、海东、挖色、大理日照较多，凤仪南部和太邑山区日照较少。冬春季节天气晴朗，日照时数较多，夏秋季节阴雨天多，日照时数较少。雨热同季，干湿季分明。 |
| 人文环境 | 大理市历史悠久，文化灿烂。远在新石器时代，这里就有白族、彝族等少数民族先民繁衍生息。公元前109年，大理地区正式纳入西汉王朝版图。唐宋时期的南诏、大理国先后在这里建都，使大理一度成为云南政治、经济、文化中心。大理市是大理白族自治州州府所在地，是集国家级历史文化名城、风景名胜区、自然保护区于一身的城市，市内设有省级经济开发区和省级旅游度假区。境内苍山洱海珠联璧合，相映成趣。素有“高原明珠”、“东方瑞士”之美誉。自1983年县市合并以来，大理市先后荣获“全国双拥模范城”、“全国科技工作先进市”、“全国文化先进市”、“全国体育先进市”、“中国优秀旅游城市”、“最佳中国魅力城市”、“中国十佳旅游休闲城市”、“全球人居环境绿色城市”、“国际文化休闲旅游魅力城市”等多项荣誉称号。 |
| 景观 | 估价对象位于大理市明珠广场一侧，距离洱海公园、洱海较近。 |

估价对象2：大理经济开发区金贝商业城31幢

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | | 内 容 |
| **位置状况描述** | 坐落 | 估价对象位于大理经济开发区金贝商业城31幢 |
| 方位四至 | 位于大理火车站对面，东：富海路；南：巍山路；西：云岭大道；北：五台路 |
| 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）重要设施距离多数在1公里以内 |
| 临街状况 | 项目小区临巍山路，估价对象位于项目内 |
| **交通状况描述** | 公共交通 | 0.5公里距离内公交车站有8个，有1、5、8、17、21等十余公交车线停靠，距离大理火车站约0.15公里，距离大理机场约9.6公里。综合分析公共交通便捷度良好。 |
| 主要交通道路 | 巍山路 |
| 交通管制 | 无。 |
| 停车便捷度 | 估价对象所在项目内外有划线停车位，停车位数量充裕，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：大理明珠幼儿园、育才二小、育才中学距离较近，  金融：恒丰银行、交通银行、工商银行、建设银行等距离较近。  医疗：大理州人民医院（开发区分院）、大理民族医院。  市场：天井服装批发市场、龙山市场、大理好世界购物广场 |
| **环境**  **状况** | 自然环境 | ①估价对象位于云南省大理市，大理市位于大理州中部，东与宾川、祥云相连，南与巍山、弥渡相邻，西接漾濞以点苍山为界，北与洱源、鹤庆交界，下关是大理白族自治州和大理市人民政府所在地，为全州政治、经济、文化中心。全市总面积1815平方千米，距省会昆明329千米。  ②大理市主要由高山分水岭冰蚀地形、高山山麓洪积扇地形、湖滨倾斜坝地形、中山宽谷及盆地复合地形、中山谷地及湖滨复合地形组成。地形复杂，境内高山、湖泊、河流、丘陵、盆地相间分布。东有玉案山，南有哀牢山，西有点苍山，三山环状相连。中间则有洱海断陷盆地及西高东低的狭长缓坡区。  ③大理市地处横断山脉南端，是孟加拉湾西南季风带的迎风区，属亚热带高原季风气候类型。光照充足，光照资源量多质好。太阳全年可照时数4400小时左右，多年平均日照时数2276.6小时。由于地形和季节变化影响，市内日照分配不均，洱海周围的下关、海东、挖色、大理日照较多，凤仪南部和太邑山区日照较少。冬春季节天气晴朗，日照时数较多，夏秋季节阴雨天多，日照时数较少。雨热同季，干湿季分明。 |
| 人文环境 | 大理市历史悠久，文化灿烂。远在新石器时代，这里就有白族、彝族等少数民族先民繁衍生息。公元前109年，大理地区正式纳入西汉王朝版图。唐宋时期的南诏、大理国先后在这里建都，使大理一度成为云南政治、经济、文化中心。大理市是大理白族自治州州府所在地，是集国家级历史文化名城、风景名胜区、自然保护区于一身的城市，市内设有省级经济开发区和省级旅游度假区。境内苍山洱海珠联璧合，相映成趣。素有“高原明珠”、“东方瑞士”之美誉。自1983年县市合并以来，大理市先后荣获“全国双拥模范城”、“全国科技工作先进市”、“全国文化先进市”、“全国体育先进市”、“中国优秀旅游城市”、“最佳中国魅力城市”、“中国十佳旅游休闲城市”、“全球人居环境绿色城市”、“国际文化休闲旅游魅力城市”等多项荣誉称号。 |
| 景观 | 估价对象位于大理市大理火车站对面，周边建有绿化景观。 |

**五、价值时点**

司法鉴定委托书未约定价值时点，本次估价以现场查勘日期为价值时点，即价值时点为2019年07月24日。

**六、价值类型**

房地产市场价值。估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。不考虑抵押、查封等因素的影响。

**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，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、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布)；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

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[90]55号令；

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）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日）

（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）；

（三）、其他与估价项目相关资料

1、昆明市中级人民法院司法技术处评估鉴定机构选定通知书及财产线索；

2、昆明市中级人民法院司法技术鉴定委托书；

3、财产清单；

4、”房产证查档结果”；

5、”土地登记卡”；

6、“大理市人民政府关于大理火车站站前片区棚户区改造项目房屋征收范围的公告”影印件；

7、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、现场勘察记录资料；

2、大理市房地产市场租售价格资料；

3、大理市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

4、中国人民银行公布的资金存、贷利率；

5、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、复合一定条件、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1为大理经济开发区三江花园481号登记用途及实际用途均为住宅，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1的市场价值进行估价；估价对象2为大理经济开发区金贝商业城31幢，登记用途为住宅，实际用途为综合用房，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2的市场价值进行估价 | 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1登记用途和实际用途为住宅；估价对象2登记用途为住宅，实际为综合用房。周边同类物业出租较多，但租金水平过低，租金水平增长速度滞后于市场价值增长速度，估价对象未来收益变化及风险量化程度难于预测，故本次评估不宜选用收益法进行估价。 | 不选取 |
| 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的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，估价对象为已建成的高价值整体房地产，与成本关联性较弱，故本次评估不选用成本法作为估价方法。 | 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建设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建设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，估价对象未已完成开发的物业，故本次评估不选用假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |

（二）、估价技术路线

估价对象1为大理经济开发区三江花园481号，估价对象2为大理经济开发区金贝商业城31幢，根据估价对象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）几个方面进行综合修正计算得出估价对象的比较价格。

**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，运用科学的估价方法，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，运用比较法进行评估，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：¥720.58万元（取整至佰位）**

**大写金额：柒佰贰拾万零伍仟捌佰元整**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象评估结果明细表** | | | | | | | | | |
| **序号** | **产权证号** | **坐落** | **权利人** | **所在层/总层** | **登记用途** | **实际用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 1 | S2005094 | 大理经济开发区三江花园481号 | 李树云 | 1-3层/总3层 | 住宅 | 住宅 | 212 | 12953 | 274.60 |
| 2 | S2004376 | 大理经济开发区金贝商业城31幢 | 李树云 | 1-3层/总3层 | 住宅 | 综合用房 | 419.19 | 10639 | 445.98 |
| **合计** | | | | |  | | **631.19** | **--** | **720.58** |

**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 |  | 2019年08月06日 |
| 罗开心 | 5320170024 |  | 2019年08月06日 |

**十二、实地查勘期**

自2019年07月24日起至2019年07月24日止。

**十三、估价作业日期**

自2019年07月15日起至2019年08月06日止。

**十四、估价报告应用的有效期**

如自本估价报告出具日2019年08月06日起，未来一年中估价对象所在区域房地产市场状况、估价对象状况等因素无重大变化、并满足本估价报告中"估价的假设和限制条件"，本估价报告有效期为一年，至2020年08月05日止。

**估价技术报告**

**一、估价对象描述与分析**

**（一）估价对象实物状况描述与分析**

1、估价对象土地实物状况

估价对象土地所有权归国家所有，根据大理市不动产登记中心创新工业园区分中心提供的”土地登记卡”，登记信息为：

估价对象1坐落于大理经济开发区三江花园481号，权利性质为出让，土地用途为住宅用地，使用期限为2069年10月28日止,权利人为李树云。土地使用权面积为： 135.29㎡。

估价对象2坐落于大理经济开发区金贝商业城31幢，权利性质为出让，土地用途为综合用地，使用期限为2047年9月8日止,权利人为李树云。土地使用权面积为：139.50㎡。

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：

估价对象1：大理经济开发区三江花园481号

|  |  |
| --- | --- |
| **坐落** | 大理经济开发区颐苑路三江花园 |
| **四至** | 东：颐苑小区；南：颐苑路；西：金凯小区；北：洱海公园动物园区 |
| **宗地形状** | 较规则 |
| **地形地势** | 地势较平坦 |
| **开发程度** | 宗地红线内、外通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整 |

估价对象2：大理经济开发区金贝商业城31幢

|  |  |
| --- | --- |
| **坐落** | 大理经济开发区苍山路南金贝商业城 |
| **四至** | 东：富海路；南：巍山路；西：云岭大道；北：五台路 |
| **宗地形状** | 较规则 |
| **地形地势** | 地势较平坦 |
| **开发程度** | 宗地红线内、外通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整 |

2、估价对象建筑物实物状况

根据大理经济开发区房产管理办公室提供的”房产证查档结果”，估价对象建筑物登记状况为：

估价对象1坐落于大理经济开发区三江花园481号，权利人为李树云，建筑结构为砖混结构，登记用途为住宅，总楼层为3层，所在层位于1-3层，总建筑面积为212㎡。

估价对象2坐落于大理经济开发区金贝商业城31幢，权利人为李树云，建筑结构为砖混结构，登记用途为住宅，总层数3层，所在层1-3层，总建筑面积为419.19㎡。

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：

估价对象1：大理经济开发区三江花园481号

|  |  |
| --- | --- |
| **建成年份** | 2005年 |
| **设施设备** | 估价对象供水、排水、供电、通讯，基础设施配置齐全，性能较好。 |
| **楼栋户型** | 小区内编号为A排15号，联排别墅，端头房 |
| **使用及维护状况** | 居住使用，维护状况良好 |
| **实际用途** | 住宅 |
| **朝向** | 南北 |
| **装饰装修** | 建筑物外墙面刷防水涂料，入户门一面带花园，花园外建有砖石围墙并安装有铁栅栏，院门为铁艺大门，入户门为复合木门，铝合金玻璃窗。室内第一层布局主要为客厅、厨房、饭厅、卫生间及车库（后改为娱乐室），主要装修情况为：客厅地面铺复合木地板，墙面刷乳胶漆，带电视背景墙，顶面做造型吊顶装饰，饭厅及厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，饭厅顶面做造型吊顶，厨房顶面为铝扣板吊顶；室内楼梯为工艺栏杆扶手，楼梯踏步为复合木地板，楼梯间贴有木质墙裙。第二层及第三层主要布局为卧室、卫生间及阳台，卧室地面铺复合木地板，墙面刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆带石膏线条装饰；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶面为铝扣板吊顶装饰； |
| **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，门、窗开关使用状况较好，水卫设施通畅，电照绝缘好，综合成新率90%。 |

估价对象2：大理经济开发区金贝商业城31幢

|  |  |
| --- | --- |
| **建成年份** | 2000年 |
| **设施设备** | 估价对象供水、排水、供电、通讯，基础设施配置齐全，性能较好。 |
| **楼栋位置** | 建筑物临项目内道路，楼宇与其他户建筑相接 |
| **使用及维护状况** | 在使用中，维护状况较好 |
| **实际用途** | 综合用房 |
| **朝向** | 东南 |
| **装饰装修** | 建筑物外墙面贴瓷砖，一层装有六道卷帘门，两道门设为出入口，其余四道卷帘门加装落地玻璃。室内地面一层、二层、三层装修大致相同，地面均铺地砖，墙面及顶面刷乳胶漆。内部为敞开式布局。每层带一个卫生间，卫生间地面、墙面均贴瓷砖。 |
| **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，门、窗开关使用状况较好，水卫设施通畅，电照绝缘好，综合成新率85%。 |

**（二）、估价对象区位状况描述与分析**

估价对象1：大理经济开发区三江花园481号

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | | 内 容 |
| **位置状况描述** | 坐落 | 估价对象位于大理经济开发区三江花园481号 |
| 方位四至 | 位于大理市洱海公园隔壁，明珠广场旁，东：颐苑小区；南：颐苑路；西：金凯小区；北：洱海公园动物园区 |
| 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）重要设施距离多数在1公里以内 |
| 临街状况 | 项目小区临颐苑路，估价对象位于项目内A排15号 |
| **交通状况描述** | 公共交通 | 0.5公里距离内公交车站有6个，有11、22、26、通勤2号线、通勤4号线、支线4路等公交车线停靠，距离大理火车站约1.4公里，距离大理机场约8.8公里。综合分析公共交通便捷度良好。 |
| 主要交通道路 | 颐苑路 |
| 交通管制 | 无。 |
| 停车便捷度 | 估价对象所在项目内外有划线停车位，停车位数量充裕，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：大理明珠幼儿园、育才二小、育才中学距离较近，  金融：邮政储蓄、中国银行、农村信用社等距离较近。  医疗：大理州人民医院（开发区分院）、大理博济医院。  市场：天井服装批发市场、龙山市场 |
| **环境**  **状况** | 自然环境 | ①估价对象位于云南省大理市，大理市位于大理州中部，东与宾川、祥云相连，南与巍山、弥渡相邻，西接漾濞以点苍山为界，北与洱源、鹤庆交界，下关是大理白族自治州和大理市人民政府所在地，为全州政治、经济、文化中心。全市总面积1815平方千米，距省会昆明329千米。  ②大理市主要由高山分水岭冰蚀地形、高山山麓洪积扇地形、湖滨倾斜坝地形、中山宽谷及盆地复合地形、中山谷地及湖滨复合地形组成。地形复杂，境内高山、湖泊、河流、丘陵、盆地相间分布。东有玉案山，南有哀牢山，西有点苍山，三山环状相连。中间则有洱海断陷盆地及西高东低的狭长缓坡区。  ③大理市地处横断山脉南端，是孟加拉湾西南季风带的迎风区，属亚热带高原季风气候类型。光照充足，光照资源量多质好。太阳全年可照时数4400小时左右，多年平均日照时数2276.6小时。由于地形和季节变化影响，市内日照分配不均，洱海周围的下关、海东、挖色、大理日照较多，凤仪南部和太邑山区日照较少。冬春季节天气晴朗，日照时数较多，夏秋季节阴雨天多，日照时数较少。雨热同季，干湿季分明。 |
| 人文环境 | 大理市历史悠久，文化灿烂。远在新石器时代，这里就有白族、彝族等少数民族先民繁衍生息。公元前109年，大理地区正式纳入西汉王朝版图。唐宋时期的南诏、大理国先后在这里建都，使大理一度成为云南政治、经济、文化中心。大理市是大理白族自治州州府所在地，是集国家级历史文化名城、风景名胜区、自然保护区于一身的城市，市内设有省级经济开发区和省级旅游度假区。境内苍山洱海珠联璧合，相映成趣。素有“高原明珠”、“东方瑞士”之美誉。自1983年县市合并以来，大理市先后荣获“全国双拥模范城”、“全国科技工作先进市”、“全国文化先进市”、“全国体育先进市”、“中国优秀旅游城市”、“最佳中国魅力城市”、“中国十佳旅游休闲城市”、“全球人居环境绿色城市”、“国际文化休闲旅游魅力城市”等多项荣誉称号。 |
| 景观 | 估价对象位于大理市明珠广场一侧，距离洱海公园、洱海较近。 |

估价对象2：大理经济开发区金贝商业城31幢

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 | | 内 容 |
| **位置状况描述** | 坐落 | 估价对象位于大理经济开发区金贝商业城31幢 |
| 方位四至 | 位于大理火车站对面，东：富海路；南：巍山路；西：云岭大道；北：五台路 |
| 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）重要设施距离多数在1公里以内 |
| 临街状况 | 项目小区临巍山路，估价对象位于项目内 |
| **交通状况描述** | 公共交通 | 0.5公里距离内公交车站有8个，有1、5、8、17、21等十余公交车线停靠，距离大理火车站约0.15公里，距离大理机场约9.6公里。综合分析公共交通便捷度良好。 |
| 主要交通道路 | 巍山路 |
| 交通管制 | 无。 |
| 停车便捷度 | 估价对象所在项目内外有划线停车位，停车位数量充裕，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：大理明珠幼儿园、育才二小、育才中学距离较近，  金融：恒丰银行、交通银行、工商银行、建设银行等距离较近。  医疗：大理州人民医院（开发区分院）、大理民族医院。  市场：天井服装批发市场、龙山市场、大理好世界购物广场 |
| **环境**  **状况** | 自然环境 | ①估价对象位于云南省大理市，大理市位于大理州中部，东与宾川、祥云相连，南与巍山、弥渡相邻，西接漾濞以点苍山为界，北与洱源、鹤庆交界，下关是大理白族自治州和大理市人民政府所在地，为全州政治、经济、文化中心。全市总面积1815平方千米，距省会昆明329千米。  ②大理市主要由高山分水岭冰蚀地形、高山山麓洪积扇地形、湖滨倾斜坝地形、中山宽谷及盆地复合地形、中山谷地及湖滨复合地形组成。地形复杂，境内高山、湖泊、河流、丘陵、盆地相间分布。东有玉案山，南有哀牢山，西有点苍山，三山环状相连。中间则有洱海断陷盆地及西高东低的狭长缓坡区。  ③大理市地处横断山脉南端，是孟加拉湾西南季风带的迎风区，属亚热带高原季风气候类型。光照充足，光照资源量多质好。太阳全年可照时数4400小时左右，多年平均日照时数2276.6小时。由于地形和季节变化影响，市内日照分配不均，洱海周围的下关、海东、挖色、大理日照较多，凤仪南部和太邑山区日照较少。冬春季节天气晴朗，日照时数较多，夏秋季节阴雨天多，日照时数较少。雨热同季，干湿季分明。 |
| 人文环境 | 大理市历史悠久，文化灿烂。远在新石器时代，这里就有白族、彝族等少数民族先民繁衍生息。公元前109年，大理地区正式纳入西汉王朝版图。唐宋时期的南诏、大理国先后在这里建都，使大理一度成为云南政治、经济、文化中心。大理市是大理白族自治州州府所在地，是集国家级历史文化名城、风景名胜区、自然保护区于一身的城市，市内设有省级经济开发区和省级旅游度假区。境内苍山洱海珠联璧合，相映成趣。素有“高原明珠”、“东方瑞士”之美誉。自1983年县市合并以来，大理市先后荣获“全国双拥模范城”、“全国科技工作先进市”、“全国文化先进市”、“全国体育先进市”、“中国优秀旅游城市”、“最佳中国魅力城市”、“中国十佳旅游休闲城市”、“全球人居环境绿色城市”、“国际文化休闲旅游魅力城市”等多项荣誉称号。 |
| 景观 | 估价对象位于大理市大理火车站对面，周边建有绿化景观。 |

**（三）、估价对象权益状况描述与分析**

1、根据理市不动产登记中心创新工业园区分中心提供的”土地登记卡”，估价对象土地权益状况为：

估价对象土地所有权归国家所有；估价对象1坐落于大理经济开发区颐苑路三江花园，使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权面积为135.29㎡，

使用期限为2069年10月28日止，权利人为李树云。无土地使用管制。

估价对象2坐落于大理经济开发区苍山路南金贝商业城，使用权类型为出让，土地用途为综合用地，土地使用权面积为139.50㎡，使用期限为2047年9月8日止，权利人为李树云。无土地使用管制。

2、根据大理经济开发区房产管理办公室提供的”房产证查档结果”，估价对象建筑物权益状况为：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 坐落 | 大理经济开发区三江花园481号 | 大理经济开发区金贝商业城31幢 |
| 房产证号 | S2005094 | S2004376 |
| 房产证书编号 | S2005094 | S2004376 |
| 产别 | 私有 | 私有 |
| 产权人 | 李树云 | 李树云 |
| 房号 | 481 | -- |
| 所在层/总层数 | 1-3/3 | 1-3/3 |
| 房屋结构 | 砖混结构 | 砖混 |
| 面积 | 212 | 419.19 |

根据大理经济开发区房产管理办公室提供的”房产证查档结果”，估价对象大理经济开发区金贝商业城31幢设有他项权利，他项权证号为20161026，他项权利人为云南大理市农村合作银行，权利类型为抵押贷款，贷款期限为3年，日期为自2016年9月28日自2019年9月28日，贷款金额1550000元，权利价值2000000元，抵押卷宗号为TJK20160928006。

**二、市场背景描述与分析**

（一）昆大理市总体经济社会发展状况

大理市位于中国云南省西部，是大理白族自治州的州政府驻地。大理市地处云贵高原上的洱海平原，苍山之麓，洱海之滨， 被誉为“东方日内瓦” 。是古代南诏国和大理国的都城，作为古代云南地区的政治、经济和文化中心，时间长达五百余年。日照充足， 气候温和，四季如春，风景优美，民族风情浓郁，且历史悠久，是国务院公布的国家级历史文化名城、风景名胜区、自然保护区。为中国首批十大魅力城市之首。

大理市位于中国云南省西北部，横断山脉南端，地处东经99°58ˊ至100°27ˊ，北纬25°25ˊ至25°58ˊ之间。是一个依山傍水的高原盆地。市境东西横距46.3公里，南北纵距59.3公里。全市总面积1815平方公里，山地面积占70%、水域面积占15%、坝区面积占15%。历史以来大理市就是陆路连接滇西八地州和通往东南亚的交通要冲。

2018年第三季度，大理市生产总值(GDP)：全市生产总值完成292.35亿元，同比增长8.1%。其中第一产业增加值完成12.53亿元，同比增长5.6%;第二产业增加值完成111.76亿元，同比增长8%;第三产业增加值完成168.06亿元，同比增长8.4%。

（二）、大理市房地产市场发展状况

2018年1-6月份大理新建住宅成交备案套数共计7700套；大理1-6月份新建非住宅成交备案面积共计187804平方米，新建非住宅类产品主要包括商业、写字楼、公寓等，自3月份以来销售金额与面积趋势平稳，据数据分析，大理商业物业主力成交面积区间集中在70-90㎡ 、90-120㎡ 、150-300㎡三个面积区间段，备案成交总价集中在30-60万元、120-180万元、180-300万元之间。

二手住宅成交备案套数共计2065套，受大理新建住宅供应量受限的影响，大理二手市场量价呈双增长平均单价从年初的4777.95元/平方米，稳步递增到6月末的5300.61元/平方米，平均增幅达到9.39%；大理1-6月份二手非住宅成交备案面积15202平方米，二手非住宅类产品主要包括商业、公寓、写字楼等，大理内二手非住宅类物业销售体量不大，仅占同期新建非住宅类面积的8%；大理新建商品房成交总量的同比分析为1-6月份成交面积116万平方米，上涨28%，成交金额75亿元，上涨48%；大理[二手房](http://www.chinabgao.com/report/c_second-hand-house/)的成交同比分析为1-6月份，成交面积26.5万平方米，同比下降6.4%，成交金额14.4亿元，同比上涨16%。

房地产开发投资53.72亿元，同比下降23.77%，比上年同期回落26.31%，增速比1-8月提高1.26个百分比。市本级房地产开发投资28.77亿元，同比下降1.13%，占全市投资53.55%；经开区投资10.25亿元，同比增长3.28%，占全市投资19.09%；度假区投资6.16亿元，同比下降61.84%，占全市投资11.47%；海开委投资8.54亿元，同比下降44.21%，占全市投资15.9%。房地产开发企业房屋施工面积655.19万平方米，同比下降18.03%，增速比1-8月提高1.62个百分点。房屋新开工面积78.16万平方米，同比增长1.06倍，增速比1-8月提高34.17个百分点。房屋竣工面积37.44万平方米，同比下降43.89%，增速比1-8月回落15.88个百分点。

（三）、未来同类型房地产的市场状况

大理房地产市场不会有断崖式的涨跌，新项目将会集中在海东片区，下关市区，房价在响应国家政策背景下稳中略升，外来购房者与本地住户仍是购房主力。估价对象隶属昆明市大理经济开发区内，根据估价人员调查，估价对象所在区域位置较好，公共配套设施完善，片区发展成熟。该片区目前房地产市场的供需量较大，因经济发展政策的拓展，该片区的房地产需求还将持续保持。

**三、最高最佳利用分析**

房地产估价应该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。

最高最佳利用前提：1、保持现状利用；2、装修改造利用；3、改变用途利用；4、重新开发利用；5、以上任意两种或多种情况并存。

根据估价目的及相关权属资料再结合现场查勘，对估价对象区位、实物、权益等状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下保持现状继续使用使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

（一）、合法性分析

根据大理经济开发区房产管理办公室提供的”房产证查档结果”，估价对象登记用途均为住宅，建筑面积已确定，本次估价目的是为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。估价对象继续保持现状持续使用，法律上允许。

（二）、技术可行性

估价对象登记用途均为住宅，形状较规则，维护保养良好，从现场查勘的情况来看，估价对象保持现状利用技术上可行。

（三）、经济上可行性分析

估价对象已经投入使用，按照现状持续使用能够满足需要，估价对象维持现状、继续使用在经济上可行。

（四）、价值最大化分析

估价对象登记用途均为住宅，规模已确定，按设计用途使用，故继续保持现状持续使用能在合法原则的前提下使估价对象产生最高经济收益。估价对象各部分价值可达最大化。

**四、估价方法适用性分析**

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、复合一定条件、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1为大理经济开发区三江花园481号登记用途及实际用途均为住宅，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1的市场价值进行估价；估价对象2为大理经济开发区金贝商业城31幢，登记用途为住宅，实际用途为综合用房，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2的市场价值进行估价 | 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1登记用途和实际用途为住宅；估价对象2登记用途为住宅，实际为综合用房。周边同类物业出租较多，但租金水平过低，租金水平增长速度滞后于市场价值增长速度，估价对象未来收益变化及风险量化程度难于预测，故本次评估不宜选用收益法进行估价。 | 不选取 |
| 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的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，估价对象为已建成的高价值整体房地产，与成本关联性较弱，故本次评估不选用成本法作为估价方法。 | 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建设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建设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，估价对象未已完成开发的物业，故本次评估不选用假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |

（二）、估价技术路线

估价对象1为大理经济开发区三江花园481号，估价对象2为大理经济开发区金贝商业城31幢，根据估价对象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）几个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

**五、估价测算过程**

（一）、大理经济开发区三江花园481号比较法测算

1、比较法定义及计算公式

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。

运用比较法进行估价时，应按照下列步骤进行：

（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。

基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×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

2、选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定：

（1）可比实例应从交易实例中选取且不得少与三个；

（2）可比实例的交易方式应适合估价目的；

（3）可比实例房地产应与估价对象房地产相似；

（4）可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年；

（5）可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；

（6）在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

根据以上可比实例选取规定，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个作为可比实例。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **可比实例情况说明表** | | | | | |
| **项目名称** | | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 大理经济开发区三江花园481号 | 三江花园 | 三江花园 | 颐园小区 |
| **位置** | | 明珠广场旁颐苑路 | 明珠广场旁颐苑路 | 明珠广场旁颐苑路 | 明珠广场旁颐苑路 |
| **用途** | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| **交易/挂牌日期** | | 2019-7-24 | 2019-07 | 2019-05 | 2019-07 |
| **实例来源** | | -- | 房地产交易数据 | 房地产交易数据 | 房地产交易数据 |
| **价值类型** | | ---- | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| **交易总价（万元）** | | 待估 | 350 | 206 | 380 |
| **交易单价（元/㎡）** | | 待估 | 14113 | 13051 | 15987 |
| **建筑面积（㎡）** | | 195.77 | 248 | 157.84 | 237.69 |
| **所在层** | | 1-3层/总3层 | 1-3/3 | -1-3/4 | 1-3/3 |
| **成新度** | | 9成新 | 9成新 | 9成新 | 9成新 |
| **结构** | | 砖混 | 砖混 | 砖混 | 钢混 |
| **装修状况** | | 精装修 | 精装修 | 精装修 | 精装修 |
| **朝西** | | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| **区域状况** | | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 |
| **实物状况** | | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 |
| **权益状况** | | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 |
| **价**  **格**  **内**  **涵** | **财产范围** | 房地产（含装饰装修） | 房地产（含装饰装修） | 房地产（含装饰装修） | 房地产（含装饰装修） |
| **付款方式** | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 |
| **融资条件** | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 |
| **税费负担** | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 |
| **币种/单位** | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 |
| **面积内涵** | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 |
| **面积单位** | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |

3、建立比较基础

选取了可比实例后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致，相互可比，并同意到需要求取的估价对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

建立价格可比基础一般包括以下几个方面：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。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建立比较基础** | | | | | |
| **项目**  **比较因素** | | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 大理经济开发区三江花园481号 | 三江花园 | 三江花园 | 颐园小区 |
| **成交单价** | | -- | **14113** | **13051** | **15987** |
| **标准化处理后价格** | 统一财产范围后 | 房地产（含装饰装修） | 14113 | 13051 | 15987 |
| 统一付款方式后 | 一次性付款 | 14113 | 13051 | 15987 |
| 统一税费负担后 | 正常税费负担 | 14113 | 13051 | 15987 |
| 统一融资条件后 | 常规融资条件下 | 14113 | 13051 | 15987 |
| 统一币种后 | 人民币 | 14113 | 13051 | 15987 |
| 统一面积内涵后 | 建筑面积 | 14113 | 13051 | 15987 |
| 统一面积单位后 | 平方米 | 14113 | 13051 | 15987 |

4、交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除或修正为正常成交价。可比案例单价皆为挂牌价，根据注册房地产估价师调查了解，成交价一般为挂牌价的90%-95%，即有10%-5%的下浮空间，对估价对象项目分析，本次对可比案例修正8％，以下计算即以正常、公开、公平、自愿的交易为前提。

5、市场状况调整

估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期调整。本次估价所选取的可比实例均为距价值时点较近期以内的交易实例，且此期间本地区同类型的房地产市场价格较为平稳，此项将不作调整。

6、房地产状况调整

（1）、比较因素说明及比较因素调整分数说明

①区位状况调整因素

a、交通便捷度

根据估价对象所在的区域主要道路及公共交通站点距离，将交通便捷度分为四个等级，即临近城市主干道，距离公交站500米以内＞临近城市主次干道，距离公交车站超过500米，但在1000米以内＞距城市主次干道有一定距离，公交站、跌铁站距离超过1000米，有少量公交线路经过＞城市主次干道通达度较差，基本无公交线路经过；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

b、基础设施完善程度

根据估价对象所在的区域基础设施完善程度，分为五个等级，即七通一平＞六通一平＞五通一平＞四通一平＞三通一平；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

c、公共配套

根据估价对象距离银行、商超、学校、医院等距离，将公共配套分为三个等级，即银行、商超、学校、医院等，在步行5分钟或1000米范围内＞学校、医院、银行、超市等，在步行30分钟或2000米范围内＞学校、医院、银行、超市等，在步行1小时以上或超过2000米范围；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

d、环境状况

根据估价对象周边自然环境、景观、人文环境等情况，将环境状况分为五个等级，即：自然环境、景观良好，人文环境良好＞自然环境较、景观较好，人文环境较好＞自然环境、景观、人文环境一般＞自然环境、景观、人文环境较差＞自然环境、景观、人文环境差；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

e、规划现状

根据估价对象所在区域规划现状情况，分为五个等级，即：纯居住片区＞居住、办公混合区＞居住、办公、商业混合区＞居住、商业混合区＞居住、工厂混合区；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

f、治安状况

根据所在区域的治安好坏情况，将分为三个等级，即良好＞一般＞差，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

g、临街状况

根据估价对象是否临街情况，将临街状况分为两个等级，即不临街＞临街；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

h、景观

根据估价对象所在区域景观视野情况，将分为四个等级，即望主景观花园，视野开阔＞望花园、楼房＞望内街或楼房＞望外街，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

②实物状况调整因素

a、成新度

根据估价对象新旧程度，将成新度分为五个等级，即9.5成新左右＞9成新左右＞七至八成新之间＞五成新以上七成新以下＞五成新以下；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

b、建筑结构

根据建筑结构的不同，将建筑结构分为五个等级，钢结构＞钢混结构、框架结构＞砖混结构、混合结构＞砖木结构＞土木结构；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

c、建筑面积

估价对象为别墅，根据对别墅使用上的舒适性及通透性等，建筑面积对别墅的实际使用有着一定的影响，将建筑面积区间分为三个等级，区间[260-350]＞区间[350-460]或区间[200-260]＞区间[500以上]或区间[200以下；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

d、装修情况

将装修档次分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯五个档次，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少3。

e、层高

将层高分为四个等级，即标准层高＞2.8米-3米＞2.5米-2.8米＞2.5米以下，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

f、楼层

对于别墅项目，所在楼层数对价格也有一定的影响，根据调查，1-3层/总3层＞1-4层/总4层＞-1-2层/总3层＞1-5层/总5层或-1-3层/总4层，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

g、朝向

大理市地处东经99°58ˊ至100°27ˊ，北纬25°25ˊ至25°58ˊ之间，处于云贵高原上，根据对大理地区日照及估价对象周边情况调查后分析，将朝向分别为五个等级，即南北＞东南或正南＞西南＞东、西＞东北、西北＞北；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

h、采光、通风

将采光、通风面的多少分为三个等级，即多面采光＞两面采光＞一面采光，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

i、随房附加实用状况

根据调查，房地产市场中存在实际使用面积大于正在建筑面积的情况，特别是别墅项目，如有阳台、地下室、夹层、花园、车库等不计入证载面积的使用空间，根据调查，将赠送的使用情况划分三个等级，大面积花园、带大面积地下室、车库＞一般面积花园、带半地下室、车库＞小面积花园；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少3。

g、平面布局

将平面布局分为四个等级，即布局结构合理，适合使用＞布局结构基本合理，稍加改变后更能方便使用＞布局结构不太合理且改变难度较大，影响正常使用＞布局结构不合理且无法改变，无法正常使用；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

k、设施设备

将设施设备情况分为五个等级，即较新，运行好，充分满足需要＞运行较好，能满足需要＞需要一定的维修，基本能满足需要＞需要大修，基本能满足需要＞有一定的损坏，不能满足需要；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少1；

l、停车位配比情况

将停车位配比情况分为四个等级，即1:1配备停车位或车库，完全满足需要＞停车位配备程度小于居住户数，但基本能满足需要＞小区配有少量停车位，仅能满足部分停车需要＞小区未配备停车位，无法满足停车需要；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

③权益状况调整因素

a、土地使用年限

将土地使用年限分为三个等级，即比估价对象使用年限长＞布与估价对象使用年限相当＞比估价对象使用年限短；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少4。

b、共有情况

将是否有共有情况分为两个等级，即无共有情况＞有共有情况；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少4；

c、租约限制

将是否有租约限制情况分为两个等级，即无租约限制＞有租约限制；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少4；

d、物业管理

将物业管理情况分为五个等级，即全封闭物业管理，品牌物业管理公司＞物业管理较好，一般物业管理公司＞半封闭物业管理＞有基本物业管理＞无物业管理；将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2；

2）估价对象与可比实例基本情况及比较因素修正情况

对照区位状况、实物状况、权益状况调整，估价对象与可比实例基本情况及比较因素修正情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象与可比实例基本情况及比较因素修正表 | | | | | | | | | |
| **比较因素** | | **估价对象** | | **可比实例A** | | **可比实例B** | | **可比实例C** | |
| **项目名称** | | 大理经济开发区三江花园481号 | | 三江花园 | | 三江花园 | | 颐园小区 | |
| **坐落位置** | | 明珠广场旁颐苑路 | | 明珠广场旁颐苑路 | | 明珠广场旁颐苑路 | | 明珠广场旁颐苑路 | |
| **交易单价（元/㎡）** | | 待估 | | 14113 | | 13051 | | 15987 | |
| **因素说明** | | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 |
| **区位状况** | **交通便捷度** | 临近城市主次干道，距离公交车站超过500米，但在1000米以内 | 100 | 临近城市主次干道，距离公交车站超过500米，但在1000米以内 | 100 | 临近城市主次干道，距离公交车站超过500米，但在1000米以内 | 100 | 临近城市主次干道，距离公交车站超过500米，但在1000米以内 | 100 |
| **基础设施完善程度** | 五通一平 | 100 | 五通一平 | 100 | 五通一平 | 100 | 五通一平 | 100 |
| **公共配套设施** | 学校、医院、银行、超市等，在步行5分钟或1000米范围内 | 100 | 学校、医院、银行、超市等，在步行5分钟或1000米范围内 | 100 | 学校、医院、银行、超市等，在步行5分钟或1000米范围内 | 100 | 学校、医院、银行、超市等，在步行5分钟或1000米范围内 | 100 |
| **环境状况** | 自然环境较、景观较好，人文环境较好 | 100 | 自然环境较、景观较好，人文环境较好 | 100 | 自然环境较、景观较好，人文环境较好 | 100 | 自然环境较、景观较好，人文环境较好 | 100 |
| **规划现状** | 纯居住片区 | 100 | 纯居住片区 | 100 | 纯居住片区 | 100 | 纯居住片区 | 100 |
| **治安状况** | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| **临街状况** | 不临街 | 100 | 不临街 | 100 | 不临街 | 100 | 不临街 | 100 |
| **景观** | 望花园、楼房 | 100 | 望花园、楼房 | 100 | 望花园、楼房 | 100 | 望主景观花园，视野开阔 | 102 |
| **实 物 状 况** | **成新度** | 区间为8.5成新至9.5成新 | 100 | 区间为8.5成新至9.5成新 | 100 | 区间为8.5成新至9.5成新 | 100 | 区间为8.5成新至9.5成新 | 100 |
| **建筑结构** | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| **建筑面积** | 212 | 100 | 248 | 100 | 157.84 | 98 | 237.69 | 100 |
| **装修状况** | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 | 精装修 | 100 |
| **层高** | 标准高度 | 100 | 标准高度 | 100 | 标准高度 | 100 | 标准高度 | 100 |
| **楼层** | 1-3层/总3层 | 100 | 1-3/3 | 100 | -1-3/4 | 100 | 1-3/3 | 100 |
| **朝向** | 南北 | 100 | 南北 | 100 | 南北 | 100 | 南北 | 100 |
| **采光、通风** | 多面采光 | 100 | 多面采光 | 100 | 多面采光 | 100 | 多面采光 | 100 |
| **随房附加实用状况** | 一般面积花园、带半地下室、车库 | 100 | 大面积花园、带大面积地下室、车库 | 103 | 一般面积花园、带半地下室、车库 | 100 | 大面积花园、带大面积地下室、车库 | 103 |
| **平面布局** | 布局结构合理，适合使用 | 100 | 布局结构合理，适合使用 | 100 | 布局结构合理，适合使用 | 100 | 布局结构合理，适合使用 | 100 |
| **设施设备** | 较新，运行好，充分满足需要 | 100 | 较新，运行好，充分满足需要 | 100 | 较新，运行好，充分满足需要 | 100 | 较新，运行好，充分满足需要 | 100 |
| **停车位配比情况** | 1:1配备停车位或车库，完全满足需要 | 100 | 1:1配备停车位或车库，完全满足需要 | 100 | 1:1配备停车位或车库，完全满足需要 | 100 | 1:1配备停车位或车库，完全满足需要 | 100 |
| **权 益 状 况** | **土地使用年限** | 与估价对象使用年限相当 | 100 | 与估价对象使用年限相当 | 100 | 与估价对象使用年限相当 | 100 | 与估价对象使用年限相当 | 100 |
| **共有情况** | 无共有情况 | 100 | 无共有情况 | 100 | 无共有情况 | 100 | 无共有情况 | 100 |
| **租约限制** | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 |
| **物业管理** | 全封闭物业管理，一般物业管理 | 100 | 全封闭物业管理，一般物业管理 | 100 | 全封闭物业管理，一般物业管理 | 100 | 全封闭物业管理，一般物业管理 | 100 |

6、计算比较价值

估价对象价格=实例交易单价×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（区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）

(1）比较因素修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素修正系数表 | | | | | | | | | | | |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例A | | | 案例B | | | 案例C | | |
| 项目名称 | | 大理经济开发区三江花园481号 | 三江花园 | | | 三江花园 | | | 颐园小区 | | |
| 交易单价（元/㎡） | |  | 14113 | | | 13051 | | | 15987 | | |
| **交易情况修正系数** | | **1** | **0.92** | | | **0.92** | | | **0.92** | | |
| **交易日期调整系数** | | **1** | **1** | | | **1** | | | **1** | | |
| **区位状况** | 交通便捷度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 基础设施完善程度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 环境状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 规划现状 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 治安状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 临街状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 景观 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 102 |
| **区位状况调整系数** | **--** | **1** | | | **1** | | | **0.9804** | | |
| **实物状况调整** | 成新度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 建筑结构 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 98 | 100 | / | 100 |
| 装修状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 层高 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 朝向 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 采光、通风 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 随房附加实用状况 | 100 | 100 | / | 103 | 100 | / | 100 | 100 | / | 103 |
| 平面布局 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 设施设备 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 停车位配比情况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **实物状况况调整系数** | **--** | **0.9709** | | | **1.0204** | | | **0.9709** | | |
| **权益状况调整** | 土地使用年限 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 共有情况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 租约限制 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 物业管理 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **权益状况况调整系数** | -- | 1 | | | 1 | | | 1 | | |
| **总修正系数** | | **--** | **0.8932** | | | **0.9388** | | | **0.8757** | | |
| **比准单位价格（元/㎡）** | | | **12606** | | | **12252** | | | **14000** | | |

( 2）根据“比较因素修正系数表”中列举的各因素修正系数，采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例成交价格经因素修正后达到估价对象条件下的比准价值。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过换算处理的三个可比实例的比准价格差异在合理范围内，可比实例1，2、3比准价值较接近，同时考虑到估价对象的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比准价值，即：

房地产单价＝(12606+12252+14000)÷3≈12953元/平方米，取整。

（3）大理经济开发区三江花园481号比较价格为12953元/平方米。

(二)大理经济开发区金贝商业城31幢比较法测算

1、比较法定义及计算公式

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。

运用比较法进行估价时，应按照下列步骤进行：

（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。

基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×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

2、选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定：

（1）可比实例应从交易实例中选取且不得少与三个；

（2）可比实例的交易方式应适合估价目的；

（3）可比实例房地产应与估价对象房地产相似；

（4）可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年；

（5）可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；

（6）在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

根据以上可比实例选取规定，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个作为可比实例。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **可比实例情况说明表** | | | | | |
| **项目名称** | | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 大理经济开发区金贝商业城31幢 | 金贝商业城 | 金贝商业城 | 金贝商业城 |
| **位置** | | 大理火车站对面 | 大理火车站对面 | 大理火车站对面 | 大理火车站对面 |
| **用途** | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| **交易/挂牌日期** | | 2019-7-24 | 2019-07 | 2019-06 | 2019-05 |
| **实例来源** | | -- | 房地产交易数据 | 房地产交易数据 | 房地产交易数据 |
| **价值类型** | | ---- | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| **交易总价（万元）** | | 待估 | 298 | 360 | 350 |
| **交易单价（元/㎡）** | | 待估 | 11161 | 10286 | 10903 |
| **建筑面积（㎡）** | | 419.19 | 267 | 350 | 321 |
| **装修状况** | | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| **所在层** | | 1-3层/总3层 | 1-3/3 | -1-3/4 | 1-3/3 |
| **成新度** | | 8.5成新 | 8.5成新 | 8.5成新 | 8.5成新 |
| **结构** | | 砖混 | 砖混 | 砖混 | 钢混 |
| **区域状况** | | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 |
| **实物状况** | | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 |
| **权益状况** | | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 | 详见比较因素条件说明表 |
| **价**  **格**  **内**  **涵** | **财产范围** | 房地产（含装饰装修） | 房地产（含装饰装修） | 房地产（含装饰装修） | 房地产（含装饰装修） |
| **付款方式** | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 | 一次性付款 |
| **融资条件** | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 |
| **税费负担** | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 |
| **币种/单位** | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 |
| **面积内涵** | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 |
| **面积单位** | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |

3、建立比较基础

选取了可比实例后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致，相互可比，并同意到需要求取的估价对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

建立价格可比基础一般包括以下几个方面：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。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建立比较基础** | | | | | |
| **项目**  **比较因素** | | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 大理经济开发区金贝商业城31幢 | 金贝商业城 | 金贝商业城 | 金贝商业城 |
| **成交单价** | | -- | 11161 | 10286 | 15987 |
| **标准化处理后价格** | 统一财产范围后 | 房地产（含装饰装修） | 11161 | 10286 | 15987 |
| 统一付款方式后 | 一次性付款 | 11161 | 10286 | 15987 |
| 统一税费负担后 | 正常税费负担 | 11161 | 10286 | 15987 |
| 统一融资条件后 | 常规融资条件下 | 11161 | 10286 | 15987 |
| 统一币种后 | 人民币 | 11161 | 10286 | 15987 |
| 统一面积内涵后 | 建筑面积 | 11161 | 10286 | 15987 |
| 统一面积单位后 | 平方米 | 11161 | 10286 | 15987 |

4、交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除或修正为正常成交价。可比案例均实际成交价，根据注册房地产估价师调查了解，对估价对象项目分析，本次对可比案例不做修正，以下计算即以正常、公开、公平、自愿的交易为前提。

5、市场状况调整

估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期调整。本次估价所选取的可比实例均为距价值时点较近期以内的交易实例，且此期间本地区同类型的房地产市场价格较为平稳，此项将不作调整。

6、房地产状况调整

（1）、比较因素说明及比较因素调整分数说明

①区位状况调整因素

a、交通便捷度

根据估价对象所在的区域主要道路及公共交通站点距离，将交通便捷度分为四个等级，即临近城市主干道，距离公交站500米以内＞临近城市主次干道，距离公交车站超过500米，但在1000米以内＞距城市主次干道有一定距离，公交站、跌铁站距离超过1000米，有少量公交线路经过＞城市主次干道通达度较差，基本无公交线路经过；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

b、基础设施完善程度

根据估价对象所在的区域基础设施完善程度，分为五个等级，即七通一平＞六通一平＞五通一平＞四通一平＞三通一平；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

c、公共配套

根据估价对象距离银行、商超、学校、医院等距离，将公共配套分为三个等级，即银行、商超、学校、医院等，在步行5分钟或1000米范围内＞学校、医院、银行、超市等，在步行30分钟或2000米范围内＞学校、医院、银行、超市等，在步行1小时以上或超过2000米范围；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

d、地段繁华程度

根据估价对象周边区域繁华程度情况，将为三个等级，即：市级商业中心＞区级商业中心＞小区级商业中心；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

e、周边主要商业业态

根据估价对象所在区域规划现状情况，分为四个等级，即：以商业（商业中心、写字楼）为主＞商住混合＞住宅为主、有零星商业＞工业区；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

f、临街状况

根据估价对象是否临街情况，将临街状况分为四个等级，即多面临街、临主要加通道路，与路面齐平＞多面或一面临街，临次要道路，与路面齐平或略高于路面＞一面临街、临巷道、与路面齐平或略高于路面＞不临街；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

②实物状况调整因素

a、成新度

根据估价对象新旧程度，将成新度分为五个等级，即9.5成新左右＞9成新左右＞七至八成新之间＞五成新以上七成新以下＞五成新以下；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

b、建筑结构

根据建筑结构的不同，将建筑结构分为五个等级，钢结构＞钢混结构、框架结构＞砖混结构、混合结构＞砖木结构＞土木结构；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

c、建筑面积

估价对象登记用途为住宅，实际用途为综合用房，根据对实用性的分析，将建筑面积区间分为三个等级，区间[200-300]＞[300以上]或区间[80-200]＞ [80以下；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

d、装修情况

将装修档次分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯五个档次，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少3。

e、层高

将层高分为四个等级，即标准层高＞2.8米-3米＞2.5米-2.8米＞2.5米以下，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

f、楼层

根将楼层分为四个等级，1-3层/总3层＞1-4层/总4层＞-1-2层/总3层＞1-5层/总5层或-1-3层/总4层，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

g、空间利用情况

将空间利用情况分别为五个等级，即建筑物形状规则，临街宽度大于临街深度＞建筑物形状较规则，临街宽度略小于或等于临街深度＞建筑物形状不规则，空间利用一般＞建筑物形状不规则，空间利用难度较大；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

h、采光、通风

将采光、通风面的多少分为三个等级，即多面采光＞两面采光＞一面采光，以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

i、平面布局

将平面布局分为四个等级，即布局结构合理，适合使用＞布局结构基本合理，稍加改变后更能方便使用＞布局结构不太合理且改变难度较大，影响正常使用＞布局结构不合理且无法改变，无法正常使用；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

j、设施设备

将设施设备情况分为五个等级，即较新，运行好，充分满足需要＞运行较好，能满足需要＞需要一定的维修，基本能满足需要＞需要大修，基本能满足需要＞有一定的损坏，不能满足需要；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少1；

k、停车位配比情况

将停车位配比情况分为四个等级，即1:1配备停车位或车库，完全满足需要＞停车位配备程度小于居住户数，但基本能满足需要＞小区配有少量停车位，仅能满足部分停车需要＞小区未配备停车位，无法满足停车需要；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2。

③权益状况调整因素

a、土地使用年限

将土地使用年限分为三个等级，即比估价对象使用年限长＞布与估价对象使用年限相当＞比估价对象使用年限短；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少4。

b、共有情况

将是否有共有情况分为两个等级，即无共有情况＞有共有情况；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少4；

c、租约限制

将是否有租约限制情况分为两个等级，即无租约限制＞有租约限制；以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少4；

d、物业管理

将物业管理情况分为五个等级，即全封闭物业管理，品牌物业管理公司＞物业管理较好，一般物业管理公司＞半封闭物业管理＞有基本物业管理＞无物业管理；将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减少2；

2）估价对象与可比实例基本情况及比较因素修正情况

对照区位状况、实物状况、权益状况调整，估价对象与可比实例基本情况及比较因素修正情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象与可比实例基本情况及比较因素修正表 | | | | | | | | | |
| **比较因素** | | **估价对象** | | **可比实例A** | | **可比实例B** | | **可比实例C** | |
| **项目名称** | | 大理经济开发区金贝商业城31幢 | | 金贝商业城 | | 金贝商业城 | | 金贝商业城 | |
| **交易单价（元/㎡）** | | 待估 | | 11161 | | 10286 | | 10903 | |
| **因素说明** | | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 |
| **区位状况** | **交通便捷程度** | 临近城市主干道，距离公交站500米以内 | 100 | 临近城市主干道，距离公交站500米以内 | 100 | 临近城市主干道，距离公交站500米以内 | 100 | 临近城市主干道，距离公交站500米以内 | 100 |
| **基础设施完善程度** | 五通一平 | 100 | 五通一平 | 100 | 五通一平 | 100 | 五通一平 | 100 |
| **公共配套设施** | 学校、医院、银行、超市等，在步行5分钟或1000米范围内 | 100 | 学校、医院、银行、超市等，在步行5分钟或1000米范围内 | 100 | 学校、医院、银行、超市等，在步行5分钟或1000米范围内 | 100 | 学校、医院、银行、超市等，在步行5分钟或1000米范围内 | 100 |
| **地段繁华程度** | 区级商业中心 | 100 | 区级商业中心 | 100 | 区级商业中心 | 100 | 区级商业中心 | 100 |
| **周边主要商业业态** | 商住混合 | 100 | 商住混合 | 100 | 商住混合 | 100 | 商住混合 | 100 |
| **临街状况** | 一面临街、临巷道、与路面齐平或略高于路面 | 100 | 一面临街、临巷道、与路面齐平或略高于路面 | 100 | 一面临街、临巷道、与路面齐平或略高于路面 | 100 | 一面临街、临巷道、与路面齐平或略高于路面 | 100 |
| **实物状况** | **成新度** | 区间为8.5成新至9.5成新 | 100 | 区间为8.5成新至9.5成新 | 100 | 区间为8.5成新至9.5成新 | 100 | 区间为8.5成新至9.5成新 | 100 |
| **建筑结构** | 砖混 | 100 | 砖混 | 100 | 砖混 | 100 | 砖混 | 100 |
| **建筑面积** | 419.19 | 100 | 267 | 102 | 350 | 100 | 321 | 100 |
| **装修状况** | 简单装修 | 100 | 简单装修 | 100 | 简单装修 | 100 | 简单装修 | 100 |
| **层高** | 标准高度 | 100 | 标准高度 | 100 | 标准高度 | 100 | 标准高度 | 100 |
| **楼层** | 1-3层/总3层 | 100 | 1-3/3 | 100 | 1-3/3 | 100 | 1-3/3 | 100 |
| **空间利用情况** | 建筑物形状较规则，临街宽度略小于或等于临街深度 | 100 | 建筑物形状规则，临街宽度大于临街深度 | 102 | 建筑物形状较规则，临街宽度略小于或等于临街深度 | 100 | 建筑物形状较规则，临街宽度略小于或等于临街深度 | 100 |
| **平面布局** | 布局结构基本合理，正常使用 | 100 | 布局结构基本合理，正常使用 | 100 | 布局结构基本合理，正常使用 | 100 | 布局结构基本合理，正常使用 | 100 |
| **设施设备** | 较新，运行好，充分满足需要 | 100 | 较新，运行好，充分满足需要 | 100 | 较新，运行好，充分满足需要 | 100 | 较新，运行好，充分满足需要 | 100 |
| **停车位配比情况** | 公共停车位，基本能满足需要 | 100 | 公共停车位，基本能满足需要 | 100 | 公共停车位，基本能满足需要 | 100 | 公共停车位，基本能满足需要 | 100 |
| **权益状况** | **土地使用年限** | 与估价对象使用年限相当 | 100 | 与估价对象使用年限相当 | 100 | 与估价对象使用年限相当 | 100 | 与估价对象使用年限相当 | 100 |
| **共有情况** | 无共有情况 | 100 | 无共有情况 | 100 | 无共有情况 | 100 | 无共有情况 | 100 |
| **租约限制** | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 |
| **物业管理** | 有基本物业管理 | 100 | 有基本物业管理 | 100 | 有基本物业管理 | 100 | 有基本物业管理 | 100 |
| **地役权** | 无地役权 | 100 | 无地役权 | 100 | 无地役权 | 100 | 无地役权 | 100 |

6、计算比较价值

估价对象价格=实例交易单价×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（区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）

(1）比较因素修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素修正系数表 | | | | | | | | | | | |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例A | | | 案例B | | | 案例C | | |
| 项目名称 | | 大理经济开发区金贝商业城31幢 | 金贝商业城 | | | 金贝商业城 | | | 金贝商业城 | | |
| 交易单价（元/㎡） | |  | 11161 | | | 10286 | | | 10903 | | |
| **交易情况修正系数** | | **1** | **1** | | | **1** | | | **1** | | |
| **交易日期调整系数** | | **1** | **1** | | | **1** | | | **1** | | |
| **区位状况** | 交通便捷程度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 基础设施完善程度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 地段繁华程度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 周边主要商业业态 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 临街状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **区位状况调整系数** | **--** | **1** | | | **1** | | | **1** | | |
| **实物状况调整** | 成新度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 建筑结构 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 装修状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 层高 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 空间利用情况 | 100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 平面布局 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 设施设备 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 停车位配比情况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **实物状况况调整系数** | **--** | **0.9612** | | | **1** | | | **1** | | |
| **权益状况调整** | 土地使用年限 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 共有情况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 租约限制 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 物业管理 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 地役权 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **权益状况况调整系数** | -- | 1 | | | 1 | | | 1 | | |
| **总修正系数** | | **--** | **0.9612** | | | **1** | | | **1** | | |
| **比准单位价格（元/㎡）** | | | **10728** | | | **10286** | | | **10903** | | |

( 2）根据“**比较因素修正系数表**”中列举的各因素修正系数，采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例成交价格经因素修正后达到估价对象条件下的比准价值。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过换算处理的三个可比实例的比准价格差异在合理范围内，可比实例1，2、3比准价值较接近，同时考虑到估价对象的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的比准价值，即：

房地产单价＝(10728+10286+10903)÷3≈10639元/平方米，取整。

（3）大理经济开发区金贝商业城31幢比较价格为10639元/平方米。

（三）估价对象评估价格汇总

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **坐落** | **建筑面积（㎡）** | **估价方法** | **评估单价**  **（元/㎡）** | **评估总价(万元)** |
| **大理经济开发区三江花园481号** | 212 | 比较法 | 12953 | 274.60 |
| **大理经济开发区金贝商业城31幢** | 419.19 | 比较法 | 10639 | 445.98 |
| **合计** | 631.19 |  |  | 720.58 |

**六、估价结果确定**

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，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，运用比较法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：**总价：¥720.58万元，大写金额：柒佰贰拾万零伍仟捌佰元整（取整至佰位）。详见下表估价对象评估结果明细表**。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象评估结果明细表** | | | | | | | | | |
| **序号** | **产权证号** | **坐落** | **权利人** | **所在层/总层** | **登记用途** | **实际用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元）** |
| 1 | S2005094 | 大理经济开发区三江花园481号 | 李树云 | 1-3层/总3层 | 住宅 | 住宅 | 212 | 12953 | 274.60 |
| 2 | S2004376 | 大理经济开发区金贝商业城31幢 | 李树云 | 1-3层/总3层 | 住宅 | 综合用房 | 419.19 | 10639 | 445.98 |
| **合计** | | | | |  | | **631.19** | **--** | **720.58** |

云南雨涵房地产评估有限责任公司

二○一九年八月六日

**附件**

1. **《昆明市中级人民法院司法技术处评估鉴定机构选定通知书》及“财产线索”复印件**
2. **《昆明市中级人民法院司法技术鉴定委托书》及“财产清单”复印件**
3. **“房产证查档结果”复印件**
4. **“土地登记卡”复印件**
5. **《大理市人民政府关于大理火车站站前片区棚户区改造项目房屋征收范围的公告》复印件**
6. **“联系双方当事人--截图”**
7. **现场勘验记录表**
8. **估价对象区位图**
9. **估价对象部分照片**
10. **注册房地产估价师估价资格证书复印件**
11. **房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件**