

## 致估价委托人函

石屏县人民法院:

我公司受贵单位委托,于2019年7月12日对由贵单位委托的位于石屏县异龙镇湖滨路(景洲康园)7单元301号(以下简称估价对象)进行现场查看。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值。

估价对象:为石屏县异龙镇湖滨路(景洲康园)7单元301号,产权人为张光荣和徐丽华,钢混结构,总层数7层,位于第3层,设计用途为住宅,建筑面积为138.80 m<sup>2</sup>。

价值时点:2019年7月12日。

遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》和《房地产估价规范》及其它相关法律法规,选用比较法进行了评定估算。在满足本估价报告所有“估价假设和限制条件”下,对估价结果取整,确定估价对象的市场价值为:(币种:人民币)

估价对象		异龙镇湖滨路(景洲康园)7单元301号
房地产市场价值	总价(元)	487188
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3510
大写金额:肆拾捌万柒仟壹佰捌拾捌元整		

估价有关情况和相关的专业意见,请见附后的估价报告,本报告有效期自2019年7月25日至2020年7月24日止。

本报告一式五份,存档一份,提交给委托人四份。

特此函告



# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
估价技术报告.....	10
一、估价对象描述与分析.....	10
二、市场背景描述与分析.....	10
三、估价对象最高最佳利用分析.....	16



四、估价方法适用性分析.....	16
五、估价测算过程 .....	17
六、估价结果确定 .....	17
<b>附件.....</b>	<b>26</b>
一、估价委托书复印件	
二、估价对象及可比实例位置示意图	
三、估价对象外观和内部状况照片	
四、估价对象周围环境和景观照片	
五、可比实例图片	
六、《房屋产权证》、《他项权证》复印件	
七、不动产中心资料查询结果证明复印件	
八、人民法院拍卖财产信息表复印件	
九、人民法院民事判决书复印件	
十、人民法院执行裁定书复印件	
十一、实地查勘记录复印件	
十二、房地产估价机构营业执照复印件	
十三、房地产估价机构资质证书复印件	

## 估价师声明

我们根据自己的良好知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已经说明的估价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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语》(GB/T50899-2013)、《司法鉴定程序通则》、《人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》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。

姓名	段恒松		乐甫	
注册号	5325000052		5320100043	
签名				



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 本报告的估价结果为价值时点房地产的市场价值，并依据了如下假设：

本报告以交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性为前提，且房地产交易行为符合国家相关法律、法规，交易双方负担各应负担的税费。

(二) 估价委托方提供了估价对象相关资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 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) 本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，估价对象在按法定用途合法使用、保持持续经营、现有使用状态以及未改变房屋装修和结构、使用用途、未转变产权所有人等情况下的估价结论。

(五) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表，报告解释权为本估价机构所有。凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

### 二、估价报告使用限制

(一) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(二) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(三) 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

(四) 本次估价结果仅限于为确定财产处置提供参考，不得用于其它交易目的，否则，因使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(五) 本次估价结果为估价对象范围内的整体价值，包括房屋、附属物、装饰装修及其附属设施设备和占用范围内应分摊的土地使用权价格，并考虑无法从建筑物剥离且影响建筑物使用价值的装修及满足房屋现用途功能所必须的配套设施价值对估价结果的影响。

(六) 本次估价是基于估价对象的管理及国家、地区宏观经济调控政策稳定的前提进行的。敬请相关方面在运用本估价报告时注意此点，特此提示。

(七) 本估价报告有效期为一年（2019年7月25日起至2020年7月24日止）。

**本估价机构提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价假设和限制条件》**

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：石屏县人民法院

法定代表人：赵绕全

地址：石屏县湖滨路

联系电话：0873-4855204

### 二、房地产估价机构

机构名称：红河恒信房地产土地评估有限公司

详细地址：蒙自市兴州路兆丰苑1幢三层2号

法定代表人：段恒松

营业执照统一社会信用代码：91532846207638805442

资质等级：贰级

备案证号：云建房证估字第100号

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

(一)范围界定：异龙镇湖滨路（景洲康园）7单元301号，含室内装饰装修、附属设施和设备。

#### (二)区位状况

1、坐落：估价对象位于石屏县，房屋向东，位于小区门口左边，总层数为7层，估价对象住宅位于第3层。

2、商业繁华：估价对象位于湖滨路，毗邻宝塔路，月兴隆酒店，道路两侧分布有零售店和餐饮店，车流量较多、人流量较大，商业繁华程度较好。

3、交通状况：(1)估价对象位于湖滨路，道路通达度较好。(2)交通便捷：有公交车和大量



出租车经过，交通条件较好。(3)对外交通：估价对象距客运站约3公里，客运站有发往省城昆明和红河州内各县市的城市客车，对外交通条件较好。

4、城市设施状况：(1)基础设施：通水、排水、通电、通讯等设施。(2)生活设施：邻近医院、便利店、餐厅等，生活服务设施配套完备度较好。(3)文化娱乐设施：无。

5、环境状况：估价对象所处区域景观环境、卫生、空气质量较好，道路两侧人行道种植许多绿化植物，且估价对象周边多为住宅小区，周围环境好。

### (三)权益状况

在本次估价过程中，我们对估价对象产权进行了详细调查。估价对象产权清晰、无争议，已办理房屋所有权证和，产权人为张光荣和徐丽华，产权证号为：石屏县房权证异龙字第8384号。通过调查，估价对象在价值时点2019年7月12日时无租赁或占用情况、无拖欠税费情况、查无封等形式限制，权利情况、权属清晰情况等，小区有专业物业管理，服务较好。

### (四)物质实体状况

#### 1、建筑物情况：

估价对象为异龙镇湖滨路（景洲康园）7单元301号

建筑面积：138.80 m<sup>2</sup>。

设计用途：住宅。

结构：钢混结构。

层数：该房屋总层数为7层，估价对象住宅位于第3层。

装饰装修：客厅、餐厅地面800×800地砖，石膏板吊顶，墙面墙纸，厨房地面800×800地砖，300×600墙砖，整体厨柜，铝塑板吊顶，卧室木地板，套装门，石膏板吊顶，墙面墙纸，卫生间300×300地砖，300×600墙砖，铝塑板吊顶，属普通装修。

设备设施：室内生活给水、排水、供电照明、通讯和网络等设备齐全。

空间布局：估价对象主体建筑平面由单元楼构成，单元楼平面布局为一梯两户，客厅、餐厅、厨房、卫生间，卧室、阳台各功能分区清晰。

竣工时间：不祥。



层高：3米

工程质量和维护保养：工程质量合格，维护保养正常。

新旧程度：根据现场查勘，房屋，结构构件基本完好，管道基本完好，设备完好，齐全按照《房地产估价规范》成新判定标准，结合建成年代确定估价对象成新率八成新。

利用现状：自住。

## 2、土地情况：

区位：估价对象位于湖滨路，人流量较大、车流量较大，自然地理区位较好，基础设施较好，各项公共配套设施较完善。

四至：东临湖滨路、南临宝塔路、西邻钟秀街、北邻烟草小区。

基础设施：(1)供电：市政220伏生活用电；(2)供水：市政供水；(3)排水：市政管网；(4)

通讯：由市电信局接入；(5)道路：湖滨路。

地势、地质、水文状况：土地平整，地势平坦，水文状况较好，对利用无影响。

开发程度：宗地内外“五通”场地平整。

## 五、价值时点

本次估价价值时点委托书未做约定，则以实地查看日2019年7月12日为价值时点，故我们确定本次价值时点为2019年7月12日。

## 六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，财产处置评估应采用市场价值标准。

## 七、估价原则

本次估价依据房地产估价的独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、和最高最佳利用原则。

(一)独立、客观、公正原则：注册房地产估价师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或价格。

(二)合法原则：估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)价值时点原则：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。

(四) 替代原则：估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

(五) 最高最佳利用原则：估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，最高最佳利用是指一般应从意向取得者角度进行估价。

## 八、估价依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

3、《中华人民共和国土地管理法》

4、《中华人民共和国物权法》

5、《司法鉴定程序通则》

6、《人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

7、《中华人民共和国拍卖法》

(二) 本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)

2、《房地产估价基本术语》(GB/T50899-2013)

(三) 委托方提供的资料

1、房地产估价委托合同

2、《房屋所有权证》

3、《他项权使用权证》

4、不动产中心查询资料

5、人民法院拍卖财产信息表

6、人民法院民事判决书和执行裁定书

(四) 估价机构和估价人员现场勘查及调查了解所掌获的有关资料。



## 1、实地查看表

## 九、估价方法

## (一)评估方法的选用

根据《房地产估价规范》规定：同类房地产有较多交易的房地产，应选用比较法估价；收益性房地产，应选用收益法估价；假设可独立进行重新开发建设的房地产，应选用成本法估价；具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产，应选用假设开发法估价。

估价对象为住宅，根据估价对象的现状及估价目的，在遵守有关法规、政策和符合评估技术标准基础上，经过评估人员的实地查勘和认真分析：认为估价对象宜采用比较法进行估价。

## (二)评估方法的定义及说明

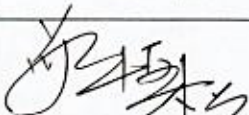
比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

本着公正、公平、合理的总原则，在分析现有资料的基础上，采用比较法为估价方法，我们确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 12 日的市场价值为：(币种：人民币)

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
(景洲康园) 7-301 室	总价(元)	487188	/	487188
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3510	/	3510
大写金额：肆拾捌万柒仟壹佰捌拾捌元整				

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
段恒松	5325000052		2019 年 7 月 25 日

乐甫	5320100043	乐甫	2019年7月25日
----	------------	----	------------

十二、实地查勘期

2019年7月12日

十三、估价作业期

2019年7月12日至2019年7月25日



## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 区位状况

1、坐落：估价对象位于石屏县景洲康园，位于小区门口左边，房屋向东，东临湖滨路，西临钟秀街，南临宝塔路，北临住宅，总层数为7层，估价对象位于第3层。

2、商业繁华：估价对象位于湖滨路，毗邻月兴隆酒店，烟草小区，道路两侧分布有零售店和餐饮店，车流量较多、人流量较大，商业繁华程度较好。

3、交通状况：(1)估价对象位于景洲康园小区，临湖滨路、宝塔路道路通达度较好。(2)交通便捷：公交车和大量出租车经过，交通条件较好。(3)对外交通：估价对象距客运站约3公里，客运站有发往省城昆明和红河州内各县市的的城市客车，对外交通条件较好。

4、城市设施状况：(1)基础设施：通水、排水、通电、通讯等设施。(2)生活设施：邻近医院、焕文影院等，生活服务设施配套完备度较好。(3)文化娱乐设施：无。

5、环境状况：估价对象所处区域景观环境、卫生、空气质量较好，道路两侧人行道种植许多绿化植物，且估价对象周边多为住宅小区，周围环境好。

#### (二) 权益状况

在本次估价过程中，我们对估价对象产权进行了详细调查。估价对象产权清晰、无争议，已办理房屋所有权证，产权人为张光荣和徐丽华，产权证号为：石屏县房权证异龙字第8384号。通过调查，估价对象在价值时点2019年7月12日时无租赁或占用情况、无拖欠税费情况、查封等形式限制，权利情况、权属清晰情况等，小区有专业物业管理，服务较好。

#### (三) 物质实体状况

##### 1、建筑物情况：

估价对象为异龙镇湖滨路（景洲康园）7单元301号

建筑面积：138.80 m<sup>2</sup>。

设计用途：住宅。

层数：该房屋总层数为7层，估价对象住宅位于第3层。

装饰装修：客厅、餐厅地面800×800地砖，石膏板吊顶，墙面墙纸，厨房地面800×800地砖，300×600墙砖，整体厨柜，铝塑板吊顶，卧室木地板，套装门，石膏板吊顶，墙面墙纸，卫生间300×300地砖，300×600墙砖，铝塑板吊顶，属普通装修。

设备设施：室内生活给水、排水、供电照明、通讯和网络等设备齐全。

空间布局：估价对象主体建筑平面由单元楼构成，单元楼平面布局为一梯两户，客厅、餐厅、厨房、卫生间，卧室、阳台各功能分区清晰。

竣工时间：不祥。

层高：3米

工程质量和维护保养：工程质量合格，维护保养正常。

新旧程度：根据现场查勘，房屋，结构构件基本完好，管道基本完好，设备完好，齐全按照《房地产估价规范》成新判定标准，结合建成年代确定估价对象成新率八成新。

利用现状：自住。

## 2、土地情况：

区位：估价对象位于湖滨路，人流量较大、车流量较大，自然地理区位较好，基础设施较好，各项公共配套设施较完善。

四至：东临湖滨路、南临宝塔路、西邻钟秀街、北邻烟草小区。

基础设施：(1)供电：市政220伏生活用电；(2)供水：市政供水；(3)排水：市政管网；(4)通讯：由市电信局接入；(5)道路：湖滨路。

地势、地质、水文状况：土地平整，地势平坦，水文状况较好，对利用无影响。

开发程度：宗地内外“五通”场地平整。

## 二、市场背景描述与分析

### (一) 石屏县经济社会发展状况：

石屏县位于云南省东南部，红河哈尼族彝族自治州的西部，东与建水县接壤，南与红河县隔江相望，西与元江县、新平县毗邻，北接通海县、峨山两县。东西宽59公里，南北长88公



里。石屏县总面积：3037 平方千米，其中，山区面积占 94.6%，是一个“九分山有余，一分坝不足”的山区农业县。全县耕地面积 26 万亩，人均 0.93 亩。全县辖 9 镇 3 乡，115 个村委会，978 个自然村。人口 30.73 万。县人民驻地：异龙镇。石屏县境内交通便利，蒙(白)宝(秀)铁路及 323 国道松(村)高(大)公路过境，鸡街至石屏高速和石屏至杨武高速贯穿石屏境内。随着国际经济全球化深入发展，经济结构转型加快，中国—东盟自由贸易区建成运行，国家实施新一轮西部大开发，中央扩大内需以及国家支持云南加快发展政策的深入实施，给发展带来了新的历史机遇。

## (二) 全国 2017 年房地产政策：

2017 年成为近几年以来，房地产调控政策出台最为密集的一年。楼市将全面进入“限购、限贷、限价、限售”四限时代。

### 1、1 月 10 日——两部门：住房保障家庭户均租赁补贴面积不超 60 平米

住建部、财政部联合印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。《意见》提出，各地要结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过 60 平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。

### 2、1 月 24 日——政策利率 6 年内首次上调 再度抑制房地产泡沫

央行网站与微博同时发布消息，对 22 家金融机构开展中期借贷便利(MLF)操作共 2455 亿元，其中 6 个月 1385 亿元、1 年期 1070 亿元，中标利率分别为 2.95%、3.1%，较上期上升 10BP。

### 3、2 月 2 日——非“限购”城市房贷首付款比例最低可达 20%

中国人民银行、银监会公布通知，对个人住房贷款首付比例进行调整。

在不实施限购措施的城市，家庭首套房商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，二套房再次申请商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

对于购房者而言，此项政策的直接影响有限。此次优惠针对的是非限购城市，而目前购房地址：蒙白市兴州路兆丰苑 1 幢三层 2 号



者首付压力比较大的城市主要集中在一线城市，二三线城市首付压力相对较小。据统计，截至2017年1月22日，全国46个限购城市，仅剩5个城市(北京、上海、广州、深圳、三亚)没有取消限购，而首付压力较大的城市大都集中于此。

#### 4、3月17日——北京3·17新政进一步维护房地产市场稳定

3月17日下午，北京楼市调控进一步升级。认房又认贷、二套房首付比例上调10%；首套、二套均暂停发放贷款期限25年(不含25年)以上的个人住房贷款(含公积金贷款)。随后，更陆续出台了明确“过道学区房”不能做入学条件、16家银行降低首套房贷优惠力度、非京籍购房需连缴个税60个月、开发商必须按报价明码销售、异形房不予登记不予落户、离婚1年内申请房贷按二套执行、商办项目不得作为居住使用、禁止中小学与房地产商合作办学、住宅平房纳入限购等10余项政策，在18天时间内，将所有市场化住房都纳入限购范围。

#### 5、4月6日——住建部：商品房库存周期36个月以上城市停止供地

住房和城乡建设部、国土资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。《通知》指出对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

#### 6、5月20日——中国将建立购租并举住房制度 利于市场平稳发展

为建立购租并举的住房制度，规范住房租赁和销售行为，保护当事人合法权益，日前，住建部发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。据记者采访的业内人士认为，这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场，待条例正式发布后还需各地出台执行细则。

#### 7、7月3日——全国超20个城市已接入公积金异地转移接续平台

自今年7月1日起，全国所有地方的住房公积金管理中心将按照《全国住房公积金异地转移接续业务操作规程》的要求，通过平台办理住房公积金异地转移接续业务。据不完全统计，目前已有包括北京、上海、广州、深圳等20余个城市已接入全国住房公积金异地转移接续平台。

#### 8、7月10日——宅基地确权登记不征收契税



财政部、国家税务总局下发《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》(以下简称《通知》),对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。

#### 9、7月18日——12城试点住房租赁市场改革

近年来,国家连续出台政策,多管齐下建立购租并举的住房制度,满足多层次的住房需求。7月18日,住建部会同发改委、公安部、财政部、国土部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆12个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。

#### 10、9月1日落实适当降低企业住房公积金缴存比例政策

意见指出,允许失业保险总费率为1.5%的地方将总费率阶段性降至1%,落实适当降低企业住房公积金缴存比例政策,推动各地出台或完善户口迁移政策和配套措施。

#### 11、10月19日——提出坚持房子是用来住的不是用来炒的

中国共产党第十九次全国代表大会开幕会上,习大大代表十八届中央委员会向大会作报告,在报告中习大大提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。

#### 12、10月31日——我国将建全国征地信息共享平台

国土资源部副部长王广华30日在全国国土资源政务公开与新闻宣传工作研讨会上说,征地信息公开涉及群众切身利益,一直是政务公开的重点内容。

#### 13、12月4日——规范推进特色小镇和特色小城镇建设

近日,国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部发布《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》。意见表示,不能把特色小镇当成筐、什么都往里装,要严防政府债务风险,严控房地产化倾向,严格节约集约用地,严守生态保护红线。

#### 14、12月8日——加快住房制度改革和长效机制建设

8日召开的中共中央政治局会议分析研究2018年经济工作,提出加快住房制度改革和长效机制建设是明年要着力抓好的一项重点工作。



### 15、12月9日——逾50城出台住房租赁政策房企深度布局

北京、上海、成都、武汉等地陆续出台新一轮住房租赁方面的扶持政策，多家银行和房企也相继发布租赁住房业务方面的发展规划。据市场机构统计，受多方利好影响，将有数千亿资金涌入住房租赁市场。

#### (三) 石屏县房地产市场总体状况:

1、经济运行总体平稳，但下行压力持续加大。2015年上半年以来，面对经济下行和改革创新的双重压力，以及受宏观经济形势持续低迷影响，全县经济运行仍面临不少困难，下行压力持续加大。上半年，全县地区生产总值增速为9.6%，较一季度上升1.5个百分点，增速相对缓慢，要保持全年经济持续较快增长的难度较大，要完成全年目标任务压力相对较大。

2、固定资产投资形势严峻，资金投入不足。2015年上半年，固定资产投资有312个新建及续建项目，截止6月份只有62个项目完工。其主要原因是资金严重短缺，到位差。在资金来源中，国内贷款18400万元，同比下降22.0%；其他资金到位5111万元，同比下降30.5%。

3、城乡居民收入水平仍然较低。2016年上半年，全县城镇常住居民人均可支配收入同比增长9.2%，低于同期GDP增速0.4个百分点，增速较上年同期上升0.4个百分点；农村常住居民人均可支配收入同比增长11.4%，高于同期GDP增速1.8个百分点，增速较上年同期上升0个百分点，居民收入与全省、全州的差距呈扩大之势。从目前情况看，经济增长与居民收入不同步，拉动居民整体收入快速增长的因素尚未形成，要想实现经济增长与收入同步增长难度加大。

4、2014年从中央到地方，救市政策一波又一波，呈现出密集、立体化、全方位、组合使用的特点。3月30日，中央发布房地产“新政”，开启今年政策密集出台救市的路径。二套房首付比例的调整，带来的最大利好在于改善型需求置业的门槛得到大幅降低。门槛的降低，带来改善型购房需求的积极释放，市场需求量加大，供不应求，房价也将因此上涨。公积金首付降至二成，购房者尤其是改善置业者的购房成本将大大降低，这大大刺激市场消化库存。

(四) 石屏县房地产近年来市场状况：石屏县新建楼盘湖滨路、汇源路和焕文路，均价在2680-4000元之间，其他区域约在2000~3000元/m<sup>2</sup>。

(五) 石屏县目前住宅用房市场状况：石屏县住宅用房主要分部在湖滨路、汇源路和焕文路



等，小区环境、配套较好，价格在 2800-4000 元之间，老城区主要文化街步行街、西山路、钟秀街、文化街等，价格在 2200-3000 元之间，经济适用房，价格在 1500-2500 之间/m<sup>2</sup>。其余老城区巷道因环境较差，房价较低。

(六)石屏县未来住宅用房市场价值的分析：石屏县房地产业获得了较快发展，房地产业呈现出快速发展态势。石屏县主城区基础配套已经相当完善，新建楼盘多集中在湖滨路、汇源路和焕文路，均价在 2800-4000 元之间，二手房成交量与去年同期持平，多集中于湖滨路等周边，其余路段房屋价格相对提高。

(七)石屏县未来房地产市场价格的分析：2018 年整个石屏县城区的供应量有所增加，新盘供应较小，整个市场上接受度较高的产品是面积在 80-120 m<sup>2</sup>的三室两厅户型。石屏县主要以农业产品为支柱产业，随着石屏县的快速发展，大量的旅游、投资、经商、务工人员不断涌入泸西，周边各市县投资客是房地产消费的主要客群，但总体城市消费者对区域认同度不高，农业人口均有自建房屋，对房地产需求小，石屏县总体人口规模较小，目前已开发和待开发的楼盘较多，且大多为高层住宅，商品住宅总体供应量较大，许多已交付使用的楼盘入住率较低，整体供给数量大于需求数量，市场会保持相对的稳定。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价中的最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。通常有以下六种使用方式可供选择：(一)维持现状利用；(二)更新改造利用；(三)改变用途利用；(四)扩大规模利用；(五)重新开发利用；(六)上述情况的某种组合。

估价对象用途为住宅，估价对象从法律上看，其改变用途受一系列法律法规制约，转变用途的可能性小；从技术上看，估价对象格局功能、生活服务配套设施均为针对非住宅设计建造，进行改造的可行性极小；从经济角度看，其他用途均不能获取高于非住宅使用的综合利益。

综上所述，我们认为估价对象应以维持现状按住宅用途继续使用为估价前提，估价对象能达最高最佳使用。

### 四、估价方法适用性分析

(一)比较法：估价对象为住宅，类似结构用途房屋近期在市场上能够搜集到足够多的可比实例，具备采用比较法的条件，适用于比较法进行估价。

(二)收益法：估价对象可通过出租产生租金收益，类似房地产出租市场较好，出租案例较多，但目前市场租金滞后于售价的增长，用当前的租金去衡量物业的价值会偏低，且报酬率的确定具有一定的难度，报酬率稍有偏差就将导致评估价格偏离市场，用一个不准确的结果去检验一个通过市场比较得的结果是不恰当的，故不采用收益法对住宅进行估价。

(三)成本法：估价对象为整幢房屋中的局部，不能独立进行重新开发建设，且委托方未提供相关的土地资料，故不适用成本法估价。

(四)假设开发法：估价对象为现房不具有再开发潜力，故不适用假设开发法估价。

通过上述估价方法适用性分析，我们确定采用比较法进行估价。估价思路如下：

(一)搜集交易实例。

(二)选取可比实例。

(三)建立比较基础。

(四)进行交易情况修正。

(五)进行市场状况调整。

(六)进行房地产状况调整。

(七)计算比较价值

比较法：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。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

## 五、估价测算过程

(一)搜集交易实例

我们在日常工作中通过以下方式搜集交易实例：1、查阅房地产和土地管理部门的房屋和土地交易资料；2、向房地产交易当事人、促使交易协议达成的经纪人、银行有关人员等了解其知晓的房地产成交价格资料和有关交易情况；3、与房地产出售者洽谈，获得其房地产的要价资料；



4、查阅报刊、网络资源上有关房地产出售、出租的广告、信息等资料；5、参加房地产交易展示会，了解房地产价格行情，搜集有关信息，索取有关资料；6、同行之间相互提供。建立房地产交易信息数据库，在开展估价工作时通过调阅数据库信息和即时补充搜集需要的信息。

## (二) 选取可比实例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个同类型房地产交易案例进行比较。

详见表一。

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
基本情况	喜燕街 54 号	天竺路	佳园小区
成交价格(元/m <sup>2</sup> )	3418	3461	3500
成交日期	2019. 4	2019. 3	2019. 2
交易情况	正常	正常	正常
交易税费负担	各自负担	各自负担	各自负担
交易方式	买卖	买卖	买卖
交易双方	/	/	/
交易目的	居住	居住	居住
付款方式	一次付清	一次付清	一次付清
融资条件	无融资	无融资	无融资
交易双方	个人	个人	个人
位置	喜燕街	天竺路	佳园小区
交通条件	较好	较好	较好
外部设施配套	完善	完善	完善
周围环境和景观	较好	较好	较好
楼幢		/	/
楼层	3/6	3/6	6/7

朝向	南	南	南
房屋结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修情况	普通装修	普通装修	普通装修
建筑面积(m <sup>2</sup> )	140.43	130	120
新旧程度	80%	80%	80%
设备设施	齐全	齐全	齐全
层高(m)	3米	3米	3米
空间布局	平层成套	平层成套	平层成套
建筑功能	通风采光较好	通风采光较好	通风采光较好
工程质量	合格	合格	合格
外观	完好	完好	完好
物业管理	有	有	有
权利性质	私有	私有	私有
土地使用期限	相当	相当	相当
规划条件	符合	符合	符合
共有情况	相当	相当	相当
出租情况	未出租	未出租	未出租
相邻关系	无影响	无影响	无影响

### (三) 建立比较基础

1、统一财产范围：三个可比实例交易的对象均为房屋、室内装修及应分摊的国有土地使用权，不含附属设施。

2、统一付款方式：三个案例均为一次付清所有房款方式。

3、统一融资条件：无融资。

4、统一税费负担：本次选择的三个可比实例不存在交易税费的非正常负担，交易税费均由



各自负担,以估价对象为 100,我们确定交易情况修正系数分别为:案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

5、统一计价单位:当地二手房屋交易市场,住宅的交易计价方式均是采取建筑面积为计价单位,人民币结算。则:

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
成交价格(元/m <sup>2</sup> )	3418	3461	3500
修正系数	100/100	100/100	100/100
	1	1	1
统一后的价格(元/m <sup>2</sup> )	3418	3461	3500

#### (四)进行交易情况修正

三个案例交易类型均为正常,故可比实例不作修正,以估价对象为 100,则交易情况修正指数分别为:案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
修正系数	100/100	100/100	100/100
	1	1	1

#### (五)进行市场状况调整

可比实例成交日期至价值时点(2019年7月12日)石屏房地产市场价格无较大变化,以估价对象为 100,则交易日期修正指数分别为:案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
成交日期	2019.4	2019.3	2019.2
调整系数	100/100	100/100	100/100
	1	1	1

#### (六)进行房地产状况调整

##### 1、位置调整系数的确定

估价对象位置与三个可比实例相当，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 2、交通条件调整系数的确定

估价对象交通条件与三个可比实例相当，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 3、外部设施配套调整系数的确定

估价对象外部设施配套与三个可比实例相当，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 4、周围环境和景观调整系数的确定

估价对象周围环境和景观好，而三个可比实例为较好，将环境和景观分为，好、较好、一般，每相差一个等级修正 3%，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 97、案例 B 为 97、案例 C 为 97。

#### 5、楼幢调整系数的确定

楼幢位置对交易结果无影响，故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 6、楼层调整系数的确定

估价对象与三个可比实例的楼层分别为 3/7、3/6、3/6、6/7，根据市场调查确定楼层系数分别为 2, 3, 3, -1，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 101、案例 B 为 101、案例 C 为 97。

#### 7、朝向调整系数的确定

估价对象为东，根据市场调查，可比实例分别为南，南，南，朝向略低，每低一个等级修正 2%，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 102、案例 B 为 102、案例 C 为 102。计算过程如下：

区位状况调整：

估价对象 可比实例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
--------------	------	------	------	------



比较因素		因素	调整系数	因素	调整系数	因素	调整系数
位置	湖滨路	喜燕街	100/100	天竺路	100/100	佳园小区	100/100
交通条件	较好	较好	100/100	较好	100/100	较好	100/100
外部设施配套	完善	完善	100/100	完善	100/100	完善	100/100
周围环境和景观	好	较好	100/97	较好	100/97	较好	100/97
楼幢	/	/	100/100	/	100/100	/	100/100
楼层	3/7	3/6	100/101	3/6	100/101	6/7	100/97
朝向	东	南	100/102	南	100/102	南	100/102
区位状况调整系数		1.0007		1.0007		1.0420	

#### 1、房屋结构调整系数的确定

估价对象与三个可比实例均为钢混结构房屋，故不做调整，以估价对象为 100，则可比实例的修正系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 2、装饰装修情况调整系数的确定

估价对象为与三个可比实例均为普通装修，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 3、建筑面积调整系数的确定

估价对象与三个可比实例建筑面积相当，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 4、新旧程度调整系数的确定

估价对象与三个可比实例的新旧程度分别为 80%、80%、80%、80%，根据市场调查，我们认为可比实例与估价对象成新率基本相当，对价格的影响程度为 0，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 5、设备设施调整系数的确定

估价对象设备设施与三个可比实例相当，故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比

实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 6、层高调整系数的确定

估价对象与三个可比实例的层高均为 3 米，故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 7、空间布局调整系数的确定

估价对象与三个可比实例空间布局相当，故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 8、建筑功能调整系数的确定

估价对象与三个可比实例建筑功能相当，故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 9、工程质量调整系数的确定

估价对象与三个可比实例工程质量相当，故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 10、外观调整系数的确定

估价对象与三个可比实例外观均完好，故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

#### 11、物业管理调整系数的确定

估价对象与三个可比实例均有物业管理，故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

比较因素	估价对象 可比实例	案例 A		案例 B		案例 C	
		因素	调整系数	因素	调整系数	因素	调整系数
房屋结构	钢混	钢混	100/100	钢混	100/100	钢混	100/100
装饰装修情况	普装	普装	100/100	普装	100/100	普装	100/100



建筑面积(m <sup>2</sup> )	137	140.43	100/100	130	100/100	120	100/100
新旧程度	80%	80%	100/100	80%	100/100	80%	100/100
设备设施	齐全	齐全	100/100	齐全	100/100	齐全	100/100
层高	3米	3米	100/100	3米	100/100	3米	100/100
空间布局	平层	平层	100/100	平层	100/100	平层	100/100
建筑功能	通风采光 较好	通风采光 较好	100/100	通风采光 较好	100/100	通风采 光较好	100/100
工程质量	合格	合格	100/100	合格	100/100	合格	100/100
外观	完好	完好	100/100	完好	100/100	完好	100/100
物业管理	有	有	100/100	有	100/100	有	100/100
实物状况 调整系数			1		1		1

权益状况调整:

#### 1、权益状况调整系数的确定

估价对象与三个可比实例权利性质相同、土地使用期限相当、规划条件相当、共有情况相当、出租情况相当、相邻关系相同。故可比实例不作调整，以估价对象为 100，则可比实例的调整系数分别为：案例 A 为 100、案例 B 为 100、案例 C 为 100。

估价对象 可比实例 比较因素	估价对象	案例 A		案例 B		案例 C	
		因素	调整 系数	因素	调整 系数	因素	调整 系数
权利性质	私有	私有	100/100	私有	100/100	私有	100/100
土地使用期限	相当	相当	100/100	相当	100/100	相当	100/100
规划条件	符合	符合	100/100	符合	100/100	符合	100/100
共有情况	相当	相当	100/100	相当	100/100	相当	100/100
出租情况	未出租	未出租	100/100	未出租	100/100	未出租	100/100
相邻关系	无影响	无影响	100/100	无影响	100/100	无影响	100/100

权益状况		1	1	1
调整系数		1	1	1

## (七) 计算比较价值

对修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值，经过分析，我们认为相似度较高，采用简单算术平均计算比较价值。根据公式计算： $\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$ 。则：

$$\text{可比实例 A:} = 3418 \times 1 \times 1 \times 1.0007 \times 1 \times 1 = 3420.39 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{可比实例 B:} = 3461 \times 1 \times 1 \times 1.0007 \times 1 \times 1 = 3463.42 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{可比实例 C:} = 3500 \times 1 \times 1 \times 1.0420 \times 1 \times 1 = 3647 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{比较价值:} = (3420.39 + 3463.42 + 3647) \div 3 = 3510 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

$$\text{估价对象价值} = \text{估价对象单价} \times \text{建筑面积}$$

$$= 3510 \text{ 元/m}^2 \times 138.80 \text{ m}^2$$

$$= 487188 \text{ 元 (取整)}$$

## 六、估价结果确定

经过计算及综合分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 12 日满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值定义”条件下的市场价值为：(币种：人民币)

项目及结果		估价对象	异龙镇湖滨路（景洲康园）7 单元 301 号
		房地产市场价值	
		总价(元)	487188
		单价(元/m <sup>2</sup> )	3510
大写金额：肆拾捌万柒仟壹佰捌拾捌元整			

红河恒信房地产土地评估有限公司

二〇一九年七月二十二日



## 附件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象及可比实例位置示意图
- 三、估价对象外观和内部状况照片
- 四、估价对象周围环境和景观照片
- 五、可比实例图片
- 六、《房屋产权证》、《他项权证》复印件
- 七、不动产中心资料查询结果证明复印件
- 八、人民法院拍卖财产信息表复印件
- 九、人民法院民事判决书复印件
- 十、人民法院执行裁定书复印件
- 十一、实地查勘记录复印件
- 十二、房地产估价机构营业执照复印件
- 十三、房地产估价机构资质证书复印件