

房地产估价报告

云通房评报字（2019）第 072 号

估价项目名称：陈艳因金融借款及抵押合同纠纷而涉及的位于江川县大街街道景新路南段景新公寓 6 幢 9 单元 601 室房地产的市场价值评估

估价委托人：玉溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：云南通力房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李全富（注册号：5320110023）

殷子祥（注册号：5320080024）

估价报告出具日期：2019 年 9 月 11 日

致估价委托人函

玉溪市中级人民法院司法技术处：

受贵方委托，本公司秉承独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对位于江川县大街街道景新路南段景新公寓 6 幢 9 单元 601 室属陈艳所有的房地产市场价值进行评估，为江川区人民法院执行财产处置提供参考价服务。本公司经过实地查看和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，确定估价对象在价值时点的总价值。

价值时点为：2019 年 8 月 26 日。

价值类型：市场价值，估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价目的：为江川区人民法院执行财产处置提供参考价服务。

估价对象房地产登记状况表

表 1

房屋所有权证	房权证江政字第 1300020678 号
土地使用权证	江国用（2013）第 BG13679 号
权利人	陈艳
坐落	江川县大街街道景新路南段景新公寓 6 幢 9 单元 601 室
权利性质	出让/存量住房
用途	城镇单一住宅用地/住宅
面积	房屋建筑面积：185.57 m ² 土地使用权面积：27.59 m ²
土地使用期限	2077 年 4 月 24 日止
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋总层数	7
房屋所在层	6-7
其他权利状况	已在江川区农村信用合作联社抵押

评估面积：**185.57 m²**

评估单价：**5,072.00 元/m²**

评估总价：**人民币玖拾肆万壹仟贰佰壹拾壹元整（¥941,211.00 元）。**

注：估价对象所涉及土地使用权以出让方式取得，估价结果包含土地使用权价值。

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

此致

云南通力房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年九月十一日

目录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一)、估价委托人	5
(二)、房地产估价机构	5
(三)、估价目的	5
(四)、估价对象	5
(五)、价值时点	8
(六)、价值类型	8
(七)、估价原则	8
(八)、估价依据	9
(九)、估价方法	10
(十)、估价结果	11
(十一)、实地查勘期	11
(十二)、估价作业期	12
(十三)、参与估价人员	12
附 件	22

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系；也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象于 2019 年 8 月 26 日进行了实地查勘并进行了记录，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分，则依据委托人提供资料及假定其为完好状态进行评估。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、报告估价结果仅为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
- 8、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。因资料失实而造成的结果有误的，我们不承担相应的责任。

9、参加本次估价的注册房地产估价师签章：

表 2

注册房地产估价师	李全富	殷子祥
注册号	5320110023	5320080024
签名		
签字日期	2019 年 9 月 11 日	2019 年 9 月 11 日

二、估价的假设和限制条件

一、本次估价报告结论成立的假设前提

(一) 一般性假设

1、本次估价是以估价对象能够保持现状持续使用为假设。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证书》、《国有土地使用权证》，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象证载部分房屋建筑面积与《房屋所有权证书》记载建筑面积一致。

5、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) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 特殊类假设

1、未定事项假设

(1) 委托人提供的《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2013 年，本次估价对象建成年份以实际调查为准。

(2) 除非另有说明，本次估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

2、背离事实假设

估价对象有抵押（担保）情况，委估房地产属江川区农村信用合作联社抵押物，本次估价的价值类型为市场价值，设定估价对象没有抵押（担保）、查封情况，估价测算时不考虑抵押、查封等情况对房地产价值的影响，即本次评估价值的影响因素不包括该房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

3、不相一致假设

无

4、依据不足假设

无

二、本报告使用的限制条件

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(2) 本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整或重新估价。

(3) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由

估价机构存档备查。

(4) 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

(5) 特别限制条件：本报告采用公开市场价值标准进行价值评估，所得结论仅作为市场价值参考。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。在此我们建议委托人及其他估价报告使用者采用适当的处理方式，对本报告估价结果进行修正以决定最后结果，有利于各方利益得到最大保障。

三、估价结果报告

(一)、估价委托人

估价委托人：玉溪市中级人民法院司法技术处

联系电话：0877-2616020

(二)、房地产估价机构

云南通力房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李全富

统一社会信用代码：9153040056881498XB

备案等级：叁级

备案证书编号：云建房证估字第 164 号

住所：玉溪市高新区科技园创业大厦（A 座）第 11 层 A-1103 号

联系电话（传真）：（0877）8899966

(三)、估价目的

为江川区人民法院执行财产处置提供参考价服务。

(四)、估价对象

(一) 估价对象基本情况

1、估价对象范围及产权概况

估价对象：陈艳所有的位于江川县大街街道景新路南段景新公寓 6 幢 9 单元 601 室，建筑面积 185.57 平方米，土地使用权面积共计 27.59 平方米。

其权属、用途、规模等基本情况详见表 3。

估价对象房地产权利登记状况

表 3

房屋所有权证	房权证江政字第 1300020678 号
--------	----------------------

土地使用权证	江国用（2013）第 BG13679 号
权利人	陈艳
坐落	江川县大街街道景新路南段景新公寓 6 幢 9 单元 601 室
权利性质	出让/存量住房
用途	城镇单一住宅用地/住宅
面积	房屋建筑面积：185.57 m ² 土地使用权面积：27.59 m ²
土地使用期限	2077 年 4 月 24 日止
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋总层数	7
房屋所在层	6-7
其他权利状况	已在江川区农村信用合作联社抵押

2、估价对象权益状况

估价对象房地产权利人为陈艳，委估房地产抵押于玉溪市江川区农村信用合作联社，但无典权、查封等情况，亦无权属争议等情况。总体来看，估价对象房屋所有权与土地使用权权利主体一致，权属无争议。

（二）估价对象实物状况

1、估价对象

区位状况、建筑物状况、土地状况描述

估价对象房地产位于江川县大街街道景新路南段景新公寓 6 幢 9 单元 601 室，情况详见表 5：

表 4

产权证号	所有权人	坐落	类别		面积 (m ²)	所在层/总层数/用途	现状描述
房权证江政字第 1300020678 号	陈艳	江川县大街街道景新路南段景新公寓 6 幢 9 单元 601 室	房屋	钢筋混凝土结构	185.57	6-7/31/住宅	位于大街街道景新路南段景新公寓，小区环境较好。外墙涂彩色涂料，内墙面贴墙纸，石膏板二级吊顶，地面贴 800*800 地砖，卧室铺复合木地板。
			土地	2077 年 4 月 24 日止	27.59	-/-/出让/城镇单一住宅用地	

（三）区域状况

1、城市地理位置：江川位于云南中部偏东，地跨东经 102° 35' -102° 55'，北纬 24° 12' -24° 32' 之间，东南与华宁、通海两县交界，西南与江川区接壤，西北与晋宁、澄江两县相邻，大街街道海拔 1730 米，距省会昆明 100 公里，距玉溪市政府所在地州城 21 公里。东西最大横距 31.9 公

里，南北最大纵距 35.7 公里，总面积 850 平方公里，其中山区、半山区占 71.67%，坝区占 15.96%，湖面占 12.37%。土地肥沃，水利条件优越，适种作物广，尤其烤烟优质高产，素有“鱼米之乡”和“云烟之乡”的美称。烤烟、仔猪、蔬菜、花卉、磷化工是当前的经济支柱产业。蔬菜、鲜切花、黄磷、赤磷是主要出口创汇产品。以牛虎铜案为代表的李家山青铜文化，是古滇文化中的瑰宝。

2、县区人口：2012 年末常住人口初步预计 28.3 万人，城镇人口 9.9 万人，城镇化率 35.0%。按公安户籍人口统计的年末总人口为 27.6 万人，比 2011 年增长 0.3%。其中：农业人口 22.6 万人，非农业人口 4.9 万人。本年出生人口 2572 人，死亡人口 1819 人，人口自然增长率为 2.7%。在总人口中，汉族人口 25.7 万人，占总人口的 93.2%；少数民族人口 1.9 万人，占总人口的 6.8%。

2014 年末，江川常住人口 28.53 万人，人口密度每平方公里 331 人。汉族和彝族是本地人口最多的两个民族。

3、自然条件：江川区属中亚热带半干燥高原季风气候，夏无酷暑，冬无严寒，四季如春，干湿季分明。江川境内有主要河流 16 条，河道总长 184.8 公里，属珠江流域西江水系，最大洪水流量 315 立方米/秒，多数为季节性河流。星云湖为南北向不规则的椭圆形，南北长 10.5 公里，东西平均宽 3.8 公里，湖岸线长 36.3 公里，容水量 1.84 亿立方米，面积 34.71 平方公里，最大水深 10 米，平均水深 7 米，正常水位海拔 1722 米。县境内还辖有全国第二大淡水深水湖泊抚仙湖，形如葫芦状，南北长约 30 公里，东西宽约 10 公里，湖岸线长 90.6 公里，总容水量 185 亿立方米，总面积 212 平方公里，江川占水面总面积的 32.5%，共 68.94 平方公里，最大水深

约 150 米，平均水深 80 米。

4、经济状况：2019 年上半年，江川区完成地方生产总值 42.7 亿元，同比增长 12%，增速全市排名第二；规模以上固定资产投资完成 24.7 亿元，同比增长 25.9%，排名第一位；规模以上工业增加值增长 18.3%，排名第五；社会消费品零售总额 14.9 亿元，增长 12%，排名第一位；城镇居民人均可支配收入 20443 元，增长 9.3%，排名第二；农村居民人均可支配收入 7332 元，增长 10.6%，排名第二。

（五）、价值时点

价值时点：二〇一九年八月二十六日

价值时点的确定：根据估价目的，价值时点以注册房地产估价师实地查勘日确定。

（六）、价值类型

市场价值，估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）、估价原则

1、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原则。

2、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或价格的原则。

3、价值时点原则

要求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。

4、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或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

6、最高最佳利用

房地产在法律上允许、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. 《中华人民共和国资产评估法》（2017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）；

2. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订）；

5. 《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）；

6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

8. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

9. 《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第132号）；

10. 《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》（2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过）；
11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；
12. 云南省高级人民法院、云南省司法厅印发《关于建立司法鉴定管理与使用衔接机制的实施办法》的通知（云司通〔2017〕110号）；
13. 《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》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；
14. 关于印发《人民法院委托评估工作规范的通知》（法办〔2018〕273号）；
15. 《委托书》（2019）云04评127号；
16. 《房屋所有权证》《土地使用权证》复印件及其它资料；
17. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；
18. 本房地产评估机构掌握的有关资料。

（九）、估价方法

根据《房地产估价规范》，通常使用的房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种。

适用性分析：

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法适用的估价对象是具有收益或潜在收益的房地产。

成本法适用于很少发生交易的房地产和不具有经济收益或潜在经济收益的房地产。

假设开发法适用于规划条件明确，具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法等成本法以外的方法求取的房地产。

估价方法的选取：

1) 估价对象为住宅用房，同类房地产的交易实例很多，在同一供需圈内容易找到符合条件的可比实例，具备采用比较法估价的条件，故可以采用比较法估价。

2) 估价对象为住宅用房，没有固定租金收益，类似房屋出租情况也较少，租金收益难以收集，故不宜选用收益法。

3) 估价对象房屋目前用途明确，根据区位条件及土地使用权情况再开发可能性较小，因此未选用假设开发法。

4) 估价对象房屋为住宅用房，具有经济收益或潜在经济收益，故不宜采用成本法估价。

综上所述，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，确定采用比较法进行估价。

（十）、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房产价值为：

评估面积：185.57 m²

评估单价：5,072.00 元/m²

评估总价：人民币玖拾肆万壹仟贰佰壹拾壹元整（¥941,211.00 元）。

（十一）、实地查勘期

2019年8月26日

(十二)、估价作业期

2019年8月26日至2019年9月11日

(十三)、参与估价人员

表 5

姓名	房地产估价资格	注册号/证书编号	签名
李全富	注册房地产估价师	5320110023	
殷子祥	注册房地产估价师	5320080024	

云南通力房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年九月十一日

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、周围环境和景观以及内外部状况的照片
- 三、权属证明材料及委托人资料复印件
- 四、估价机构备案证书复印件
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件