



房地产估价报告

项目名称：确定杨惠琼、黄华所有的位于江川县前卫镇渔村村委会第四组 991 号房屋的市场价值评估

- 委托方：玉溪市中级人民法院司法技术处
- 估价机构：云南弘力房地产土地资产评估有限公司
- 注册房地产估价师：郭一江 注册号 5319970038
- 飞云 注册号 5319970032
- 估价报告编号：云弘房地【2019】鉴字第 095 号
- 估价报告作业日期：2019 年 08 月 06 日—09 月 05 日

致估价委托人函

玉溪市中级人民法院司法技术处:

受贵单位委托，依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和贵单位提供的相关资料，遵循房地产估价原则，对委估对象进行了实地查勘，在查阅有关文件、产权资料的基础上完成了在现时条件下可以进行的估价工作程序。

估价对象为江川县前卫镇渔村村委会第四组 991 号的房地产，根据委托方提供的《集体土地使用证》：江集用（2003）字第 05-02-2308 号，土地使用者：黄华，座落：前卫镇渔村村委会第四组，用途：住宅，使用权类型：划拨，地号：05-02-2308 号。使用权面积：120.5 平方米。

《房屋所有权证》：房权证江政字第 1400021822 号、房权证江政字第 1400021821 号，房屋所有权人：杨惠琼、黄华，规划用途：住宅，结构：砖混结构，房屋建筑面积：112.37 平方米。经我公司估价师现场勘查发现房产证上原房屋已拆除，在委估宗地上已建盖四层房屋，该房屋未办理房屋所有权证，房屋面积委托我公司进行测绘，该房屋总建筑面积为 336.61 平方米，结构：砖混结构、简易结构，房屋总层数：4 层，所在层数：1-4 层，其中砖混结构房屋建筑面积为 291.70 平方米，简易结构房屋建筑面积为 44.91 平方米。

估价目的：为玉溪市中级人民法院确定估价对象拍卖保留价提供参考依据。价值时点为：2019 年 08 月 06 日。价值类型：估价对象的市场价值。

本着独立客观公正的总原则，经估价人员现场查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则、程序，选择成本逼近法，在认真分析有关资料的基础上，经过测算并结合估价经验，最终确定杨惠琼、黄华所有的位于江川县前卫镇渔村村委会第四组 991 号房地产在全部限制条件下的市场价值（取整）为：

评估总价值：¥1,086,044.00 元

（大写：人民币壹佰零捌万陆仟零肆拾肆元整）

币 种：人民币

特别提示：本估价报告自签发之日起生效，有效期一年，截止二〇二〇年九月四日，如过有效期，本估价报告应作相应调整或重新估价。估价的有关说明，详见以下《房地产估价报告》。

云南弘力房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇一九年九月五日



目录

| | | |
|----------------------|----|---|
| 致估价委托人函 | 1 | - |
| 注册房地产估价师声明 | 4 | - |
| 估价的假设和限制条件 | 5 | - |
| 房地产估价结果报告 | 7 | - |
| (一)、委托人..... | 7 | - |
| (二)、估价机构..... | 7 | - |
| (三)、估价目的..... | 7 | - |
| (四)、估价对象..... | 7 | - |
| (五)、价值时点..... | 11 | - |
| (六)、价值类型..... | 11 | - |
| (七)、估价原则..... | 11 | - |
| (八)、估价依据..... | 12 | - |
| (九)、估价方法..... | 13 | - |
| (十)、估价结果..... | 14 | - |
| (十一)、估价人员..... | 14 | - |
| (十二)、实地查勘日期..... | 15 | - |
| (十三)、估价作业日期..... | 15 | - |
| (十四)、估价报告应用的有效期..... | 15 | - |
| 附件..... | 16 | - |

注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师郭一江、飞云已于 2019 年 08 月 06 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。

六、我们具备本估价业务所需的执业资质和相关专业估价经验。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签章：

| 姓名 | 注册号 | 签字 | 签章及日期 |
|-----|------------|----|------------------|
| 郭一江 | 5319970038 | | 2019 年 09 月 05 日 |
| 飞云 | 5319970032 | | 2019 年 09 月 05 日 |

估价的假设和限制条件

1. 本次估价的假设前提

(1) 一般假设：本次估价房屋所采用的权属、用途等依据了《房屋所有权证》，面积以《房产分户图》为准，因我公司估价师现场勘查发现房产证上原房屋已拆除，在委估宗地上已建盖四层砖混结构房屋，该房屋未办理房屋所有权证，房屋面积委托我公司进行测绘；土地权属、用途、面积依据了《集体土地使用权证》证载情况。我们对权属证书上记载的权属、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托方提供的证件合法、真实、准确和完整。

(2) 未定事项假设：无未定事项假设。

(3) 背离事实假设：无背离事实假设。

(4) 不相一致假设：估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况存在不相一致的情况，经我公司估价师现场勘查发现房产证上原房屋已拆除，在委估宗地上已建盖四层砖混结构房屋，该房屋未办理房屋所有权证，房屋面积委托我公司进行测绘，并出具《房产分户图》，此次评估房屋建筑面积以《房产分户图》为准。

(5) 依据不足假设：依据不足假设是对房地产事实不了解时，而根据价值时点的估价目的进行的假设状况。本次估价对象无依据不足，故无依据不足假设

2. 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(1) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的拍卖保留市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险，但是报告中已经做了分析和提示。

(3) 估价结果未考虑估价对象及已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 本估价报告估价结果包括房屋主体、内外装饰、消防设施、水电、国有土地使用权价格等实体及权利价值。

4. 本报告使用的限制条件

(1) 本估价报告和《房产分户图》仅用于玉溪市中级人民法院司法技术处确定房地产拍卖保留价提供参考依据，不得用于其他用途。未经本公司同意，本估价报告和《房产分户图》的全部或任何一部分内容不得用于与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何公开形式发表。

(2) 本报告估价结果是以委估房地产现状条件和用途为依据得出，该房地产的整体或部分用途及产权如有改变，应相应调整估价报告或者重新进行估价。

(3) 委托方如发现报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请委托方通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及受影响部分无效。

(4) 本估价报告结论是为估价委托方提供专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

(5) 本估价报告由云南弘力房地产土地资产评估有限公司负责解释，本估价报告书一式肆份，无副本。任何使用本估价报告复印件的行为造成的后果与本次估价的机构和估价师无关。



房地产估价结果报告

（一）、委托方

委托方名称：玉溪市中级人民法院司法技术处

（二）、估价机构

估价机构名称：云南弘力房地产土地资产评估有限公司

估价机构资质等级：贰级

房地产估价机构资质证书编号：云建房证估字第 89 号

法定代表人：郭一江

估价机构地址：玉溪市珊瑚路 125 号时代新都汇 1 幢 1 单元 304 号

联系人：普永福、罗清武

联系电话：0877-2025889 、 13988466977

营业执照注册号：91530402748293712U

（三）、估价目的

为玉溪市中级人民法院司法技术处确定估价对象拍卖保留价提供市场价值参考依据。

（四）、估价对象

（1）估价对象范围

估价对象为江川县前卫镇渔村村委会第四组 991 号的房地产，根据委托方提供的《集体土地使用证》：江集用（2003）字第 05-02-2308 号，土地使用者：黄华，座落：前卫镇渔村村委会第四组，用途：住宅，使用权类型：划拨，地号：05-02-2308 号。使用权面积：120.5 平方米。

《房屋所有权证》：房权证江政字第 1400021822 号、房权证江政字第 1400021821 号，房屋所有权人：杨惠琼、黄华，规划用途：住宅，结构：砖混结构，

房屋建筑面积：112.37 平方米。经我公司估价师现场勘查发现房产证上原房屋已拆除，在委估宗地上已建盖四层房屋，该房屋未办理房屋所有权证，房屋面积委托我公司进行测绘，该房屋总建筑面积为 336.61 平方米，结构：砖混结构、简易结构，房屋总层数：4 层，所在层数：1-4 层，其中砖混结构房屋建筑面积为 291.70 平方米，简易结构房屋建筑面积为 44.91 平方米。本次估价范围包括估价对象的房屋主体、内外装饰、消防设施、水电、国有土地使用权价格等实体及权利价值。

（2）估价对象区位状况

地理位置：估价对象位于江川区前卫镇渔村村委会第四组，临翠大线，房屋朝向为东西朝向，房屋总层数 4 层，所在层数为 1-4 层，该房屋交通便捷度较好。片区内临翠大线和牌星路，地理位置较好。

道路通达度：估价对象以翠大线为主要出行道路，区域内有城市道路翠大线、牌星路，无交通管制，道路通达度较好。

交通便捷度：房屋门口无公交车通行，出行方式主要靠私家车出行，周边道路通畅，交通便捷度较好。

公共配套情况：估价对象周边有渔村村委会、渔村雏鹰幼儿园、江川区渔村蓓蕾幼儿园、鲜鱼庄、渔村小肚、陶学铜器制作坊等较多饭店和铜器加工坊，生活配套服务设施完善度较好，社区成熟度高。

周围环境状况：估价对象周边都是居民住宅区，人口密度较大，治安状况一般，周边植被覆盖率较高，居住氛围较好。

停车便利度：房屋门前均可以停车，停车较方便。

基础设施：至价值时点，基础设施达到宗地红线内外“五通一平”（通路、通电、通讯、通供水、通排水及场地平整）



(3) 土地实物状况

| | |
|---------|---|
| 坐落 | 前卫镇渔村村委会第四组 |
| 四至 | 东至相邻宗地、南至相邻宗地、西至相邻宗地、北至翠大线 |
| 面积 | 120.5 平方米 |
| 形状 | 较规则 |
| 地形地势 | 地势平坦，坡度 < 3% |
| 土壤地基 | 地基承载力较好，地质条件较好 |
| 土地平整 | 至估价时点，土地开发程度达到宗地红线内场地平整 |
| 基础设施完备度 | 至价值时点，基础设施达到宗地红线内外“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水及场地平整） |

(4) 估价对象实物状况

| | | | |
|----------------------------|----------------------|----------|--|
| 估价对象名称 | 江川县前卫镇渔村村委会第四组 991 号 | | |
| 砖混结构建筑面积 (m ²) | 291.70 | 建筑结构 | 砖混结构 |
| 简易结构建筑面积 (m ²) | 44.91 | 建筑结构 | 简易结构 |
| 总楼层 | 4 | 估价对象所在楼层 | 1-4 |
| 现实用途 | 1-2 层为商业，3-4 层为住宅 | 法定用途 | 住宅 |
| 所在建筑的形状 | 板式建筑 | 空间布局 | 一层为饭店，简易房部分为厨房，内部格局隔断成三室一厅。二层为饭店雅间，布局为 2 室 |

| | | | | |
|-----------|-------|---|------|--|
| | | | | 一厅一卫。三层为私人住宅区，布局为三室一厅，主卧带一个卫生间。四层简易房为厨房。 |
| | 朝向 | 东西 | 采光 | 两面采光 |
| 设施设 备 | 水电 | 暗设 | 交通 | 设楼梯一把 |
| | 管道天然气 | 无 | 消防 | 有 |
| | 宽带 | 宽带已入户 | 有线电视 | 有线电视入户 |
| 使用与 维护 | 竣工日期 | 2015 年 | | |
| | 维护与保养 | 根据估价人员现场查勘，估价对象装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常至价值时点房屋已使用 4 年。 | | |
| | 使用情况 | 估价对象 1-2 层现用于出租，3-4 层用于自住。 | | |
| | 物业管理 | 无物业管理公司管理，自行管理。 | | |
| | 备注 | - | | |

(5) 估价对象装修状况

估价对象为住宅，在价值时点时的装修状况为：房屋整体外墙涂料，一层前一部分为简易房，墙面为铁皮墙面，天棚为琉璃瓦。入户门为卷帘门，一层隔断成三室一厅，墙面均为乳胶漆，地面为瓷砖，天棚为乳胶漆。二层为两室一厅，地面为瓷砖，墙面为乳胶漆，天棚为乳胶漆，卫生间地面为防滑地砖，墙面贴白瓷砖到顶，天棚为乳胶漆。三层为三室一厅，主卧带卫生间，卧室及客厅墙面均为乳胶漆，地面均为瓷砖，天棚为乳胶漆；至估价期日委估对象弱电、照明、供水、排水、数字电视、太阳能等设备齐全。

(6) 估价对象权益状况

| | | | |
|----------------------------|---|--------|------------------|
| 估价对象 | 江川县前卫镇渔村村委会第四组 991 号 | | |
| 房产权益状况 | | | |
| 房产证号 | 房权证江政字第 1400021822 号、房权证江政字第 1400021821 号 | | |
| 所有权人 | 杨惠琼 | 共有权人 | 黄华 |
| 规划用途 | 住宅 | 实际用途 | 1-2 为商业，3-4 层为住宅 |
| 用益物权情况 | 无 | 担保物权情况 | 无 |
| 租赁或占用情况 | 有，1-2 层租赁给他人，用于开饭店。 | 拖欠税费情况 | 无 |
| 查封等情况 | 未查封 | 权属清晰情况 | 清晰 |
| 城市规划限制 | 无 | | |
| 分摊土地权益状况 | | | |
| 土地使用权证号 | 江集用（2003）字第 05-02-2308 号 | | |
| 使用权人 | 黄华 | 共有人 | - |
| 权利性质 | 划拨 | 规划用途 | 住宅用地 |
| 分摊土地使用权面积（m ² ） | 120.5 | 终止日期 | - |
| 他项权利状况 | | | |
| 经询问委托方至估价时点与陈有龙有民间借贷纠纷存在。 | | | |

(七)、价值时点

根据《人民法院委托评估工作规范》的通知，法办{2018}273号文件规定结合委托方需求，价值时点确定为现场查勘日 2019 年 08 月 06 日。

(八)、价值类型

本次评估价值是指估价对象在估价时点且满足本次估价的假设和限制条件下的市场价值。

(九)、估价原则

1、独立客观公正原则：本次估价我们遵守独立、客观、公正原则，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。

“独立”是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知

识、经验和职业道德进行估价。

“客观”是要求估价师和估价机构在估价中不要带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

“公正”要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：合法原则是指以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。本次估价目的是为玉溪市中级人民法院确定估价对象拍卖保留价提供参考依据，重点是权益价值，而权益是以合法性为前提的，因此我们遵守合法原则进行本次估价。

3、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。由于要遵守合法原则，因此本次估价我们遵循最高最佳使用原则中的维持现状、继续利用为前提。

4、替代原则：替代原则指要求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格。本次估价遵循了替代原则。

5、价值时点原则：价值时点原则指估价结论具有很强的时间相关性和时效性。本次估价遵循价值时点原则。

（十）、估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部、云南省、玉溪市人民政府及其有关部门颁布的法律法规和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，自 1995 年 10 月 1 日起施行）；

5、《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）；

6、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标准》（GB/T50899-2013）；

7、《司法鉴定程序通则》

8、《云南省司法鉴定管理条例》

9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知，法办{2018}273 号文件；

10、《中华人民共和国最高人民法院司法解释》法释{2018}15 号文件。

11、云南省人民政府、玉溪市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

12、委托方提供的（2019）云 04 评 120 号委托书和房地产权属证明等有关资料；

13、估价人员实地踏勘、收集整理的资料；

14、估价机构及估价人员掌握的其他信息资料；

15、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

（十一）、估价方法

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

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。估价方法通常包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于未完工的在建工程的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法运用的房地产评估项目、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产评估项目，也没有清晰完整，符合客观市场价格的不动产开发完成价值而限制假设开发法运用的房地产评估项目，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用人的特殊需要而开发建设的房地产；假设开发法适用于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、收益法等方法求取，后续开发成本、税费及应得利润能够可靠计量的房地产评估项目。

| 可选估价方法 | 比较法 | 收益法 | 假设开发法 | 成本法 |
|--------------|---|--|---|---|
| 估价方法定义 | 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。 | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 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。 | 测算估价对象在价值时点的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 |
| 是否选取 | 不选取 | 不选取 | 不选取 | 选取 |
| 估价方法选择与不选择理由 | 房地产在该类区域内近年来规模、档次、结构类型相同的交易较少，可比实例不易获得，故不可采用市场法进行评估。 | 委估对象物业收益不能量化，并在估价对象周边有该类型物业的租赁案例较少，故不宜选用收益法进行评估。 | 估价对象法定批准用途均为住宅，已建成投入使用，可待开发能力较低，故不宜选用假设开发法。 | 委估房地产在该类区域内交易案例较少，但相关建成成本易获得。故宜选用成本法 |

(十二)、估价结果

本着独立客观公正的总原则，经估价人员现场查勘和对估价对象所在区域的市

场分析，按照房地产评估的基本原则、程序，选择成本逼近法，在认真分析有关资料的基础上，经过测算并结合估价经验，最终确定杨惠琼、黄华所有的位于江川县前卫镇渔村村村委会第四组 991 号房地产在全部限制条件下的市场价值（取整）为：

评估总价值：¥1,086,044.00 元

（大写：人民币壹佰零捌万陆仟零肆拾肆元整）

币 种：人民币

（十三）、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------------------|
| 郭一江 | 5319970038 | | 2019 年 09 月 05 日 |
| 飞 云 | 5319970032 | | 2019 年 09 月 05 日 |

（十四）、实地查勘日期

2019 年 08 月 06 日

（十五）、估价作业日期

2019 年 08 月 06 日 ~ 2019 年 09 月 05 日

（十六）、估价报告应用的有效期

本估价报告自签发之日起生效，有效期一年，截止 2020 年 09 月 04 日，如过有效期，本估价报告应作相应调整或重新估价。

云南弘力房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇一九年九月五日



附 件

附件一：估价对象位置图

附件二：估价对象照片

附件三：《房屋所有权证》复印件

附件四：《国有土地使用权证》复印件

附件五：《房产分户图》复印件

附件六：估价机构营业执照复印件

附件七：估价机构资质证复印件

附件八：估价人员注册证复印件