

TOUCHSTONE

房 地 产 估 价 报 告

报 告 编 号：深同诚评字(2019U)07QC 第 008 号

估价项目名称：大理市祥云县祥城镇龙翔路 38 号房
地 产 市 场 价 值 评 估

估价委托人：大理白族自治州中级人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：李绍松 5320090020

张永生 5320130008

估价报告出具日期：二〇一九年六月十七日



防伪码(2019-33962491)

电脑编号：2019-33962491

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.com

致估价委托人函

大理白族自治州中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于大理市祥云县祥城镇龙翔路38号房地产进行估价，包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象权属状况为自建房，建筑面积分997.42 m²、106.05 m²、794.56 m²、164.28 m²（已拆除），规模较大，设计用途为住宅，实际用途为商业、住宅，房屋所有权人为胡光前。土地使用权证号为祥国用（2010）第0548号，土地使用权人胡光前，土地使用权面积为1979.02 m²，使用权类型为出让，土地用途为城镇单一住宅用地，土地使用权终止日期为2080-6-1。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》，本次价值时点设定为完成实地查勘之日2019年5月16日，估价目的是为云南省大理白族自治州中级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；本报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时报告使用期限为一年（自二〇一九年六月十七日起至二〇二〇年六月十六日止），本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，或房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法、成本法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为16,025,954元（取整至个位），大写人民币壹仟陆佰零贰万伍仟玖佰伍拾肆元整，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

房屋坐落	权利人	房屋所有权证	证载面积 (m ²)	测绘面积 (m ²)	楼层	房屋用途	现状建筑结构	评估单价 (元/m ²)	房地产评估价 (元)
祥云县祥城镇龙翔路38号	胡光前	祥云县房权证祥城镇字第100761号	997.42	—	1-3/3	住宅	砖混	600	598,452
			106.05	—	1/1	住宅	砖木	385	40,829
			794.56	—	1-3/3	住宅	砖混	600	476,736
			164.28	已拆	1/1	住宅	砖木	0	0
小计			2062.31						1,116,017
土地坐落	权利人	土地证号	土地面积	评估面积	使用权类型	土地用途	终止日期	评估单价 (元/m ²)	土地评估价值
祥云县祥城镇龙翔路38号	胡光前	祥国用(2010)第0548号	1979.02	1979.02	出让	城镇单一住宅用地	2080年6月1日	7,534	14,909,937
合计									16,025,954

特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：



（注册房地产估价师）

二〇一九年六月十七日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	16
三、估价对象最高最佳利用分析	20
四、估价方法适用性分析	21



五、估价测算过程	24
六、估价结果确定	34
七、风险提示	34
附 件	36
一、昆明市云南省大理白族自治州中级人民法院鉴定委托书复印件	36
二、估价对象位置图	36
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	36
四、估价对象权属证明复印件	36
五、专业帮助情况和相关专业意见（无）	36
六、委托人提供的其他法律系文件、相关资料	36
七、房地产估价机构营业执照复印件	36
八、房地产估价机构备案证书复印件	36
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	36

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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，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。

4、注册房地产估价师是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标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见》《涉执房地产处置司法评估指导意见》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。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 对于估价对象的权属、面积、用途等，以对于估价对象的权属、面积、用途等，以《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《县房地产管理所档案摘抄表》记载为依据，注册房地产估价师已向相关部门进行复核确保权属资料的合法性、真实性、准确性和完整性。

2. 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。

3. 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；

4. 估价对象为商住房地产，本次估价结果假设以估价对象正常使用、持续经营为估价前提。

5. 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。

6. 设定大理白族自治州中级人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

1. 估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成年份为 1984 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 我司未能掌握估价对象是否欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电费、燃气费等情况及金额。本次评估未考虑以上数值对评估价值的影响。

三、背离事实假设

1. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。



2.据祥云县房地产交易中心提供《县房地产管理所档案摘抄表》（产权证号 100761、共 101221；共 101222；共 101223；共 101224）显示，估价对象均已设定他项权、均已被查封。本次估价设定本报告的估价结果未考虑查封、设立担保物权及其他优先受偿权对评估价值的和影响。

3. 根据注册估价师现场查勘，04 栋砖木结构，建筑面积为 164.28 平方米住宅房屋已拆除，不在本次评估范围内。

四、不相一致假设

本次评估的估价委托人与产权方不属于同一人，本次评估假定本次经济行为为得到产权方的认可为前提。

五、依据不足假设

本估价项目无依据不足假设，故本次估价不存在依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》，本次价值时点设定为完成实地查勘之日二〇一九年五月十六日。

2、本估价报告使用期限：自二〇一九年六月十七日起至二〇二〇年六月十六日止，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

3、估价目的是为云南省大理白族自治州中级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；报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。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甚至重新估价。

4、本估价结果包括相应的出让性质的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5、本次估价时设定估价对象可以正常使用及持续经营为前提。

6、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

7、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

9、本次估价结果含房屋价值及房屋所分摊的出让土地使用权价值，未扣司法变现时、交易可能发生的税费。

10、本次评估根据人民法院意见结合涉执房地产处置工作实际情况确定交易税费按照以往涉执房地产处置惯例负担。

11、祥城镇龙翔路 38 号 4 幢砖木结构建筑物，面积为 164.28 平方米的住宅用房于估价时点已拆除。本次评估不做描述。

12、特别提示

①财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

②在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

③委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

④、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证

司法处置费用，主要包括：

(1) 评估费：按照司法部自 2009 年 11 月 1 日起施行的资产评估收费管理办法中评协〔2009〕199 号文的相关规定进行收费；

(2) 拍卖费：根据《中华人民共和国拍卖法》实施细则定按成交价格 3%计收；

(3) 过户交易时应由出售缴纳的相关税费，主要包括：①增值税及附加；②印花税；③交易鉴证费；④测量工本费。

本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

13、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：大理白族自治州中级人民法院

地址：大理市下关镇鹤庆路 58 号

二、房地产估价机构

名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

资质等级：国家一级房地产估价机构（证书编号：粤建房估证字[2017]0006号）

全国范围内从事土地评估业务（备案编号：2019440223）

地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

电话：（0755）82541218

三、估价目的

估价目的是为云南省大理白族自治州中级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格

四、估价对象

（一）、估价对象范围

本次估价对象范围为大理州祥云县祥城镇龙翔路 38 号，包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象权属状况为商品房，建筑面积分别为 997.42 m²、106.05 m²、794.56 m²、164.28 m²（已拆除）。规模较大，设计用途为住宅，实际用途为商业、住宅，房屋所有权人胡光前、高会芬、胡建锋、刘致德。

（二）估价对象实物状况

1. 土地实物状况

宗地地址	祥云县祥城镇龙翔路北侧
四至	估价对象位于龙翔路北侧，东至文化东路、南临彩云路、西靠八里路、北连龙翔路，道路通达度较高。
面积	1979.02 m ²
用途	城镇单一住宅用地



形状	较规则
开发程度	至价值时点，估价对象所在土地已达到红线内外“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、土地平整），供水供电保证度较好
土地使用终止日期	2080-6-1
地质、土壤	地质条件好、土壤水肥条件好
地势、地形	估价对象位于祥云县市中心，其宗地一面临路，城市地质稳定性较高，形状较规则，地势平坦。

2. 建筑物实物状况

估价对象名称	大理州祥云县祥城镇龙翔路 38 号			
估价对象坐落	大理州祥云县祥城镇龙祥路			
房屋所有权人	胡光前	共有人	高会芬、胡建锋、刘致德	
结构	平层	平面布置	1 栋 1 层商铺，其余整层住宅	
层高	3 米	设施设备	无	
工程质量	一般	外观	1 幢正面涂料其余清水外墙；2、3 幢清水外	
建筑功能	住宅	规模	较大	
装饰装修情况	内墙：1 幢一层乳胶漆；二层石膏粉；2 幢、3 幢石膏粉 楼地面：1 幢地砖；2-3 幢水泥地坪 门：1 幢一层卷帘门；二、三楼木门；2、3 幢木门 窗：1 幢一层、二层部分铝合金窗，其余为木窗；2、3 幢木窗			
使用与维护	建成时间	1987 年	综合成新率	四成
	使用状况	已查封	租金水平	——
	维护与保养	良好		
	物业管理	无		

（三）权益状况

1. 土地权益状况

坐落	祥云县祥城镇龙翔路北侧	
权属证明	《国有土地使用权证》(证号：祥国用（2010）第 0548 号)	
土地所有权状况	国有	
土地	权属人	胡光前



使用权状况	土地使用权类型	出让
	土地用途	城镇单一住宅用途
	土地面积	1979.02 平方米
	土地使用年限	2080-6-1
土地使用管制		无
共有情况		无
担保物权设立情况		无
出租或者占用情况		无
拖欠税费等情况		无
查封等形式限制权力情况		已查封
用益物权		无
权属清晰情况		权属清晰
其他特殊情况		无

2. 建筑物权益状况

房屋坐落		大理州祥云县祥城镇龙翔路 38 号
权属证明		《房屋所有权证》(证号: 祥云县房权证祥城镇字第 100761 号)
房屋所有权状况	权属人	胡光前
	房屋产别	私有
	设计用途	住宅
	房屋权属来源	自建
	共有情况份额	胡光前、高会芬、胡建锋、刘致德共同所有
	建筑面积	1 幢 997.42 平方米; 2 幢 106.05 平方米; 3 幢 794.56 平方米; 4 幢已拆除
他项权利设立情况		中国农业银行
担保物权设立情况		无
出租或者占用情况		无
拖欠税费等情况		无



查封等形式限制权力情况	已查封
用益物权	无
权属清晰情况	权属清晰
其他特殊情况	无

(四) 区位状况

1. 位置状况

坐落	大理州祥云县祥城镇龙翔路 38 号		
方位	估价对象位于龙翔路北侧，东至文化东路、南临彩云路、西靠八里路、北连龙翔路，道路通达度较高。		
与重要场所（设施）的距离	距祥云县中医院约 100 米左右		
临街（路）状况	临龙翔路		
所在楼层/总楼层	1 幢 1-3/3; 2 幢 1/1; 3 幢 1-3/3	朝向	东西

2. 交通状况

道路状况	估价对象临龙翔路，道路通达度较高
出入可利用交通工具	自驾
交通管制情况	无
停车方便程度	停车便捷度较好，道路状况较好

3. 环境状况

自然环境	绿化较多，自然环境较好
人文环境	良好
景观	无特殊景观，景观状况好

4. 外部配套设施状况

基础设施	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施完善
公共服务设施	周边有祥城镇第一初级中学、祥华中学、祥云县中医院、博爱医院、祥城卫生院、农村商业银行(城南分社)、中国邮政储蓄银行(南大街支行)、立新家具金精品城、家乐福、佳和广场等公共配套设施，配套设施完善。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》，本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日：2019年5月16日。

六、价值类型

（一）价值类型

本估价报告采用的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是指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

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，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：

1、独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。

“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳利用原则

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

4、替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5、价值时点原则

房地产市场是变动的,在不同的时间上,同一宗房地产往往会有不同的价格,估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值,这个时间就是价值时点,确定价值时点原则的意义在于,价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关,这些法律、法规的发布、变更、实施日期,均有可能影响待估房地产的价值。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 2017 年 3 月 16 日公布, 自 2017 年 10 月 1 日起施行)

(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, 2004 年 8 月 28 日第二次修正公布并施行)

(3) 《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, 2017 年 8 月 30 日修正公布并施行)

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第 256 号令)

(5) 建设部颁发《房屋完损等级评定标准》

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(4) 《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》

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》

3、委托方提供的资料

(1) 《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《县房地产管理所档案摘抄表》

(2) 云南省大理白族自治州中级人民法院司法评估委托书

(3) 估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

4、估价人员调查的其它相关资料

(1) 现时大理市房地产市场租售价格调查及有关信息

(2) 房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，选择成本法、市场比较法作为本次估价的测算方法。

采用土地价值+房屋重置成本求取房地产价值：

①、住宅用地估价方法：

估价对象位于祥城镇，周边存在大量小宗地转让实例故选取市场比较法测算委估宗地市场价值。

②、建筑物估价方法

建筑物的评估采用成本法作为基本估价方法，即在公开市场价值标准的前提下，采用成本法计算估价对象的积算价格，在测算得出的积算价格的基础结合其成新率得出其评估值，即重置成新价

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用成本法、市场比较法，对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为 16,025,954 元（取整至个位），大写人民币壹仟陆佰零贰万伍仟玖佰伍拾肆元整，详见《估价结果明细表》

《估价结果明细表》

房屋坐落	权利人	房屋所有权证	证载面积 (m ²)	测绘面积 (m ²)	楼层	房屋用途	现状建筑结构	评估单价 (元/m ²)	房地产评估价 (元)
祥云县祥城镇龙翔路38号	胡光前	祥云县房权证祥城镇字第100761号	997.42	---	1-3/3	住宅	砖混	600	598,452
			106.05	---	1/1	住宅	砖木	385	40,829
			794.56	---	1-3/3	住宅	砖混	600	476,736
			164.28	已拆	1/1	住宅	砖木	0	0
小计			2062.31						1,116,017
土地坐落	权利人	土地证号	土地面积	评估面积	使用权类型	土地用途	终止日期	评估单价 (元/m ²)	土地评估价值
祥云县祥城镇龙翔路38号	胡光前	祥国用(2010)第0548号	1979.02	1979.02	出让	城镇单一住宅用地	2080年6月1日	7,534	14,909,937
合计									16,025,954

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张永生	5320130008	 张永生	2019.6.17
李绍松	5320090020	 李绍松	2019.6.17

十二、实地查勘期

二〇一九年五月十六日

十三、估价作业期

二〇一九年五月十六日至二〇一九年六月十七日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一)、估价对象范围

本次估价对象范围为大理州祥云县祥城镇龙翔路 38 号，包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修，但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象权属状况为商品房，建筑面积分别为 997.42 m²、106.05 m²，794.56 m²，164.28 m²（已拆除）。规模较大，设计用途为住宅，实际用途为商业、住宅，房屋所有权人胡光前、高会芬、胡建锋、刘致德。

(二) 估价对象实物状况

1. 土地实物状况

宗地地址	祥云县祥城镇龙翔路北侧
四至	估价对象位于龙翔路北侧，东至文化东路、南临彩云路、西靠八里路、北连龙翔路，道路通达度较高。
面积	1979.02 m ²
用途	城镇单一住宅用地
形状	较规则
开发程度	至价值时点，估价对象所在土地已达到红线内外“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、土地平整），供水供电保证度较好
土地使用终止日期	2080-6-1
地质、土壤	地质条件好、土壤水肥条件好
地势、地形	估价对象位于祥云县市中心，其宗地一面临路，城市地质稳定性较高，形状较规则，地势平坦。

2. 建筑物实物状况

估价对象名称	大理州祥云县祥城镇龙翔路 38 号		
估价对象坐落	大理州祥云县祥城镇龙翔路		
房屋所有权人	胡光前	共有人	高会芬、胡建锋、刘致德
结构	平层	平面布置	1 栋 1 层商铺，其余整层住宅
层高	3 米	设施设备	无



工程质量	一般	外观	1幢正面涂料其余清水外墙；2、3幢清水外墙	
建筑功能	住宅	规模	较大	
装饰装修情况	内墙：1幢一层乳胶漆；二层石膏粉；2幢、3幢石膏粉 楼地面：1幢地砖；2-3幢水泥地坪 门：1幢一层卷帘门；二、三楼木门；2、3幢木门 窗：1幢一层、二层部分铝合金窗，其余为木窗；2、3幢木窗			
使用与维护	建成时间	1987年	综合成新率	四成
	使用状况	已查封	租金水平	---
	维护与保养	良好		
	物业管理	无		

(三) 权益状况

1. 土地权益状况

坐落	祥云县祥城镇龙翔路北侧	
权属证明	《国有土地使用权证》(证号：祥国用(2010)第0548号)	
土地所有权状况	国有	
土地 使用 权状 况	权属人	胡光前
	土地使用权类型	出让
	土地用途	城镇单一住宅用途
	土地面积	1979.02平方米
	土地使用年限	2080-6-1
土地使用管制	无	
共有情况	无	
担保物权设立情况	无	
出租或者占用情况	无	
拖欠税费等情况	无	
查封等形式限制权力情况	已查封	
用益物权	无	
权属清晰情况	权属清晰	



其他特殊情况	无
--------	---

2. 建筑物权益状况

房屋坐落	大理州祥云县祥城镇龙翔路 38 号		
权属证明	《房屋所有权证》（证号：祥云县房权证祥城镇字第 100761 号）		
房屋所有权状况	权属人	胡光前	
	房屋产别	私有	
	设计用途	住宅	
	房屋权属来源	自建	
	共有情况份额	胡光前、高会芬、胡建锋、刘致德共同所有	
建筑面积	1 幢 997.42 平方米；2 幢 106.05 平方米；3 幢 794.56 平方米；4 幢已拆除		
他项权利设立情况	中国农业银行		
担保物权设立情况	无		
出租或者占用情况	无		
拖欠税费等情况	无		
查封等形式限制权力情况	已查封		
用益物权	无		
权属清晰情况	权属清晰		
其他特殊情况	无		

（四）区位状况

1. 位置状况

坐落	大理州祥云县祥城镇龙翔路 38 号		
方位	估价对象位于龙翔路北侧，东至文化东路、南临彩云路、西靠八里路、北连龙翔路，道路通达度较高。		
与重要场所（设施）的距离	距祥云县中医院约 100 米左右		
临街（路）状况	临龙翔路		
所在楼层/总楼层	1 幢 1-3/3；2 幢 1/1；3 幢 1-3/3	朝向	东西

2. 交通状况



道路状况	估价对象临龙翔路，道路通达度较高
出入可利用交通工具	自驾
交通管制情况	无
停车方便程度	停车便捷度较好，道路状况较好

3. 环境状况

自然环境	绿化较多，自然环境较好
人文环境	良好
景观	无特殊景观，景观状况好

4. 外部配套设施状况

基础设施	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施完善
公共服务设施	周边有祥城镇第一初级中学、祥华中学、祥云县中医院、博爱医院、祥城卫生院、农村商业银行(城南分社)、中国邮政储蓄银行(南大街支行)、立新家具金精品城、家乐福、佳和广场等公共配套设施，配套设施完善。

二、市场背景描述与分析

(一)、区域因素分析

云南简称“云”或“滇”，地处中国南北边陲，北回归线横贯南部。总面积39.4万平方公里，占全国总面积的4.1%。东与广西壮族自治区和贵州省毗邻，北以金沙江为界与四川省隔江相望，西北隅与西藏自治区相连，西部与缅甸唇齿相依，南部和东南部分别与老挝、越南接壤，共有陆地边境线4061公里。

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，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。

大理市位于中国云南省西北部，横断山脉南端，地处东经99°58′至100°27′，北纬25°25′至25°58′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。大理市总面积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。大理地处云贵高原与横断山脉结合部位，地势西北高，东南低。地貌复杂多样，点苍山以西为高山峡谷区。点苍山以东、祥云以西为中山陡坡地形。境内的山脉主要属云岭山脉及怒山山脉，点苍山位

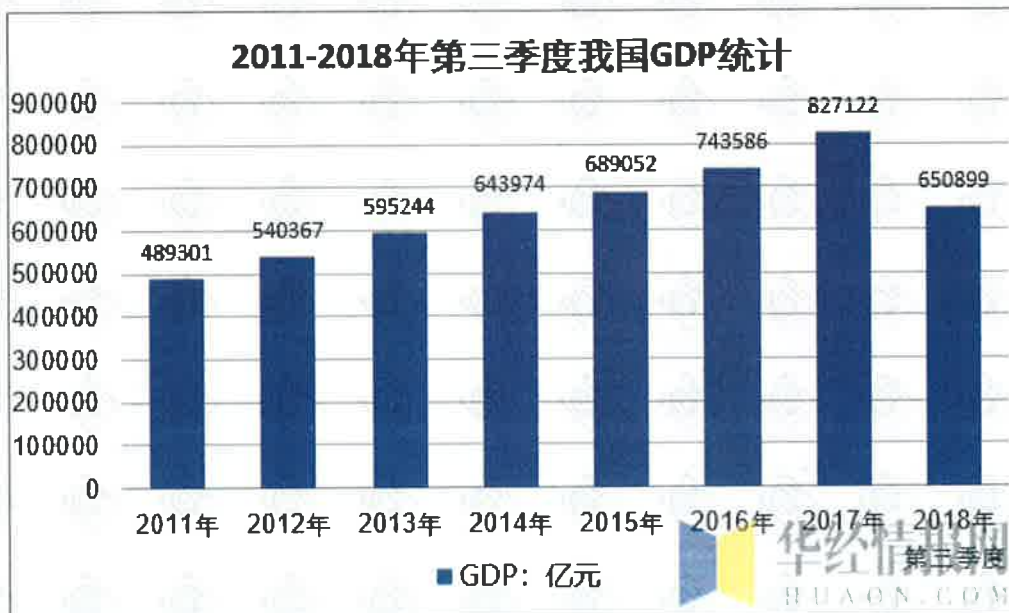
于大理境中部，如拱似屏，巍峨挺拔。北部剑川与丽江地区兰坪交界处的雪斑山是大理内群山的最高峰，海拔 4295 米。最低点是云龙县怒江边的红旗坝，海拔 730 米。州内湖盆众多，面积在 1.5 平方公里以上的盆地有 18 个，面积共 1871.49 平方公里。占全州总面积的 6.6%。盆地多为线形盆地，呈带状分布，从西向东排列为 6 个带。第四纪山岳冰川遗址分布于洱海以西，永平以北的高山区。

祥云县位于云南省中部偏西北，面积 2425 平方公里，2011 年末总人口 47.16 万人。这里冬无严寒，夏无酷暑，是滇西交通枢纽，铁路、高速公路、320 国道贯通县境，柏油路星罗棋布。这里是滇西历史上的重要政治、经济、文化中心，自然风光雄伟绮丽，历史文化底蕴深厚，文物古迹星罗棋布，人文资源古老独特，民俗风情绚丽多彩，是名副其实的文物重点县和旅游资源大县。

(二)、经济社会发展状况分析

1. 全国经济社会发展状况分析

前三季度国内生产总值 650899 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 42173 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 262953 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 345773 亿元，增长 7.7%。



2. 云南省经济社会发展状况分析

(1) 云南省地区生产总值增长 8.9%，固定资产投资(不含农户)增长 11.6%，

地方一般公共预算收入增长 5.7%，居民消费价格指数上涨 1.6%，社会消费品零售总额增长 11.1%，外贸进出口总额增长 24.7%，城镇常住居民人均可支配收入增长 8%，农村常住居民人均可支配收入增长 9.2%，城镇新增就业 51.9 万人，农村贫困人口脱贫 151 万人，人口自然增长率为 6.8% 左右，万元地区生产总值能耗下降 3%。12 项国民经济和社会发展主要指标中，地区生产总值等 11 项指标完成情况较好，达到或超过计划目标；固定资产投资增速低于 2018 年预期目标 4.4 个百分点，增速居全国第三位。

(2) 全市上下认真贯彻执行市委、市政府的各项稳增长、促发展的政策措施，积极应对经济下行压力，着力解决经济运行中的突出矛盾，全市经济运行总体平稳，国民经济实现了较快平稳增长，今年以来，在国内外经济形势依然错综复杂的大环境下，全市上下认真贯彻执行市委、市政府的各项稳增长。

(三) 大理市房地产市场分析

大理是四五线城市的体量，二线城市的房价，2017 年云南房价涨幅前三是昆明、大理、西双版纳，昆明无须赘述，大理和版纳是旅游城市，在全国范围内有很高的人气，特别是大理，这几年旅游市场稳定发展，旅游环境红利越发明显，无形中给大理市房地产加分，开发商卖的不仅仅是房子，还是大理的景色，苍山洱海。海景房、半山别墅，很多外来购房者都青睐这样的房子。所以大理的置业者基本是本地购房者和外地购房者对半，有时候外地购房者的比重还要高于本地购房者，这也无形中致使大理房价居高不下。

大理新建住宅成交备案套数共计 7700 套；大理州 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，大理州商业物业主力成交面积区间集中在 70-90 m²、90-120 m²、150-300 m² 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，受大理州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%；大理州 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，大理州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%；大理州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%；大理州二手房的成交同比分析为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个百分点。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。

综上所述，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。房协将继续积极响应国家和地方政府推进供给侧结构性改革的号召，引导企业调整供应结构，积极填补市场空缺，提高房屋供给质量和配套服务，做好宣传营销大理等，为大理州房地产业的持续、稳定、健康发展努力

未来5-10年大理市房地产价格仍将继续上涨

1、由于大理市特殊地理位置导致的浑然天成、有山有水的湖光山色、四季如春的气候宜居特性及历史文化积淀深厚等等原因，大理房地产价格一直都是云南省除昆明以外房地产价格最高的地州市。

最近两年的第二轮上涨导致了大理市房地产价格是一种上涨空间被全面、完全打开的态势，这种上涨现在完全可以定性为是一种趋势性上涨！

根据资本市场趋势性上涨理论：趋势一旦形成，趋势能够改变的可能性微乎其微！由于在此之前全国各地在大理市置业买房的人个个都赚了个盆满钵满，这一情况发生后的连锁反应必将引发更多的外地人到大理买房置业！

2、对苍山洱海加大力度的保护直接导致了城市能够供给的土地数量、规模大幅减少，直接影响到未来几年大理市新开发楼盘的供应数量。妇孺皆知，在市场经济中，供求关系是决定价格最重要的因素之一。现在的大理海东与改革开放初期“大上海”之浦东非常相似！是大理市今后开疆扩土唯一、唯一、唯一的发展方向！

3、现在的大理，已经变成云南、全国、甚至是全世界“最宜居”的旅游热土，需知，全世界房地产价格最高的地方并不是大城市或者特大城市，而是世界旅游胜地—摩纳哥的蒙特卡洛！

4、大理市新一轮“功在千秋、利在子孙”后代的旧城改造、棚户区改造目前正在如火如荼进行之中。并且，根据国家的现行政策，全国上下今后行政、事业在职人员、企退休人员工资增加将制度化、常态化。故，现在的通缩是暂时的，通货膨胀仍是今后中国经济发展过程的主旋律。

5、大理与昆明现在之情况相比，与 2010 年国际旅游岛开发时三亚与海口的房地产价格有类似的地方：当时，虽然开发前三亚的房地产价格远低于海南省城海口市，在其后的短短几年时间，三亚的房地产价格就全面超越省城海口市并将海口远远甩在了后面。至少，大理四季如春的气候特点绝对不是夏季烈日炎炎让人烦躁焦虑之三亚可以相提并论的！

6、根据资本市场的趋势波浪理论，大理在已经有了第一轮、第二轮上涨的基础下，未来大概率仍有上涨最猛、最快、涨幅巨大的第三轮上涨。

三、估价对象最高最佳利用分析

1、法律上允许(规划及相关政策法规许可)：即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，根据对象所属项目《房屋所有权证》、《土地使用权证》显示胡光前、高会芬、胡建锋、刘致德拥有估价对象的占有、使用、收益权、处分权，产权清晰、合法。

2、技术上可能：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。估价对象 1、3 幢建筑结构为砖混结构、2 幢为砖木结构，估价该建筑技术已经成熟并得到大量应用。

3、经济上可行：即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的

投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前设计用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，产权方可以将其对外出租，能获得稳定的租赁现金回报，其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

4、价值最大化，即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象设计用途为住宅，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

5、外部环境分析，即房地产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象周边有较多类似住宅，估价对象现实用途符合项目区内需求，交通便捷度较好，基础和公共配套设施较齐备。估价对象设计用途符合最高最佳使用原则。

6、使用前提说明与分析，估价对象为已建成建筑物，现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。我们认为保持现状最为有利，以保持现状为前提条件进行估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，确定估价对象最高最佳利用为维持现状用途住宅和商业。

四、估价方法适用性分析

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，如《房地产估价规范》4.1.2中规定：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。在确定估价方法时，我们以下考虑：

（一）估价方法选用

1、比较法

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。

比较法主要用于有充足的具有替代性交易实例的地区。估价对象土地设计用途为城镇住宅用地，周边类似有大量类似小宗地交易实例，交易案例丰富，适于采用比较法。

2、收益法

收益法是预测估价对象未来收益，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。

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象现建筑物老旧，房屋收益年限远短于土地剩余使用年限，实际可实现收益价值低且空置率高，无法确定估价对象建筑物剩余年限内客观收益和剩余期限土地使用权价值，故不适用收益法。

3、成本法

重置成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，具体来说，是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为向来求取房地产的价值，简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据，此次采用房地分估进行测算，故此次估价适于采用成本法。

4、假设开发法

假设开发法是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。

假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。故本次未选用假设开发法。

综合以上分析，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用比较法、成本法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

（二）估价的思路

采用土地价值+房屋重置成本求取房地产价值：

1. **房屋成本法**：是拟取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法,具体来说,是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧,然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值,简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据,适用于房地产市场不发达,难以运用比较法的房地产估价。

成本方式的基本公式为:

房屋价格=房屋开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

运用成本法估价应按下列步骤进行:

- ①搜集有关成本、税费、开发利润等资料
- ②估算重置价格或重建价格
- ③估价折旧
- ④求出积算价格

2. 土地市场比较法: 在求取一宗待估土地的价格时, 根据替代原则, 将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照, 并依据后者已知的价格, 参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别, 修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

其计算公式为: $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

式中: PD——待估宗地价格

PB——比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较案例宗地交易日期地价指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}}$$

运用比较法估价一般应按下列步骤进行:

- ①搜集交易案例



- ②选取可比案例
- ③建立价格可比基础
- ④进行交易情况修正
- ⑤进行交易日期修正
- ⑥进行区域因素修正
- ⑦进行个别因素修正
- ⑧求出比准价格

五、估价测算过程

采用土地价值+房屋重置成本求取房地产价值：

(一) 采用成本法求取估价对象房屋成本价值：

1、求取建筑物重置成本价

建筑物市场价值=完全重置单价×成新率-折旧

参考大理市建筑工程价格信息确定重置单价，根据现场勘察采用观察法并结合使用年限后确定综合成新率。

① 建造成本

房屋开发成本主要包括土石方工程、钢筋、砌体工程、外墙工程、水电安装、屋面工程、门窗工程、干装修工程、湿装修工程、室内装修工程等，根据项目的具体情况，参考大理市的建筑工程价格信息，估算建筑物的工程建造成本 F=1160 元/平方米，详见下表：

编号	项目	单价 (元/m ²)
1	土石方工程	230
2	钢筋	110
3	砌体工程	180
4	外墙工程	230
5	水电安装	80
6	屋面工程	60
7	门窗工程	60
8	干装修工程	60
9	湿装修工程	70
10	室内装修工程	80
合计		1160

② 专业费



专业费是指项目开发过程中发生的可行性研究、规划、勘察、设计等费用，在估价过程中通常用建造成本的 2%~6%来测算，本次估价选取建造成本的 2%，即为 23.20 元/平方米。

③ 管理费

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商人员工资及福利费、办公费等。根据对普洱市同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在 2%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用比率取房屋成本与专业费用之和的 2%，即为 23.66 元/平方米。

④ 销售费用

销售费用也称为销售成本，指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用，包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费用等。根据调查，目前普洱市类似项目的销售代理费为预期销售收入的 0.5%~2%；估价人员结合估价对象预期开发项目的情况，结合市场分析及估价人员经验，销售费用取销售价格的 1%。

$$\text{销售费用} = P \times 1\%$$

④ 投资利息

投资利息指房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。估价对象建设期为 1 年，假设在建设期内均匀投入。至估价时点，中国人民银行公布的 1 年期贷款基准利率为 4.35%，即利息为 $25.97 + 0.02P$ 元/平方米。

⑤ 开发利润

开发利润是指房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。目前大理市市场投资利润率约 10~15%，本次估价投资利润率取 10%，即利润为 $120.69 + 0.10P$ 元/平方米。

⑥ 销售税费

销售税费包括城市维护建设税和教育费附加，地方教育附加等，取以上几项之和的 5.72%。

$$\text{⑦ 完全重置成本单价} = (1160 + 23.2 + 23.66 + 25.97 + 120.69) / (1 - 1\% - 0.02\% - 5.72\% - 0.10\%)$$



=1450 (元/平方米)

2、求取建筑物成新率

估价对象建筑物于 1984 年建成，其砖混结构非生产性建筑物经济耐用年限为 50 年，已使用 35 年，按年限计算成新率为 30%。估价人员现场查勘其维护及保养，经打分测算，其完损等级成新率为 53%。年限成新率的权重为 50%，完损等级成新率的权重为 50%。计算建筑物的综合成新率为：

$$53\% \times 50\% + 30\% \times 50\% = 42\%$$

具体详见《建筑物成新率测算表》。

建筑物综合成新率计算表							
类别	名称	评定标准	标准分值	现场勘察情况	评估人评分	修正系数	分项评分
结构部分	1.基础	有足够承载能力，有少量不均匀下沉	20	有少量不均匀下沉	10.0		
	2.承重构件	墙、柱、梁基本完好，屋架各部件节点	25	承重力不足	10.0		
	3.非承重构件	轻微裂缝，面层破损	15	风化、腐蚀	10.0		
	4.屋面、屋架	局部渗漏，排水设施基本畅通	25	局部渗漏	10.0		
	5.楼地面	整体面层基本完好	15	局部低凹	10.0		
	结构得分合计			100		50.0	0.80
装饰部分	1.门窗工程	少量开关不灵、玻璃五金少量残缺、油漆脱落，明显损坏	20	油漆脱落，明显损坏	10.0		
	2.外墙装饰	稍有空谷，裂缝、风化	20	稍有风化	15.0		
	3.内墙、地面装饰	稍有空谷，裂缝、风化	20	稍有风化	15.0		
	4.顶棚	少量面层破裂、缺损，少量压条脱钉	15	少量压条脱钉	10.0		
	装饰得分合计			75		50.0	0.10
设备部分	1.水卫	上下水管道基本畅通，各种卫生器具完好	50	使用状况一般，水电老化	40.0		
	2.电照（力）	线路、照明装置基本完好	50		40.0		
	设备得分合计			100		80.0	0.10
A、	完损等级成新率%				53%		
B、	按年限计算成新率%						
	砖混结构耐用年限（年）	已用年限（年）	尚可使用（年）	30.00%			
	50	35	15				
C、	综合成新率						
	完损权重%	年限权重%			42%		
	50.00%	50.00%					

3、求取建筑物经济性贬值额及功能性贬值额

功能折旧是指由于消费观念变更、规划设计更新、技术进步等原因导致建筑物在功能方面的相对残缺、落后和不适用所造成的其价值损失。

经济性折旧——经济性折旧是指由房地产外在因素导致的效用和价值降低造成的损失和价格下降。这常常是由于市场变化或政府行为导致的房地产最佳用途的改变而引起的，主要包括竞争对手增加、需求减少、城市发展重心转移、

市容老化、公共设施不足、居民区接近污染严重的工业区等造成的相对减价。

据委托方介绍估价对象建筑物于 1984 年建成，维护及保养一般，所处区域产业聚集度较好，本次评估设定经济性贬值额及功能性贬值额 0。

4、求取建筑物重置单价

$$\begin{aligned} \text{建筑物单价} &= \text{完全重置单价} \times \text{成新率} - \text{经济性贬值额} - \text{功能性贬值额} \\ &= 1450 \times 42\% - 0 - 0 = 600 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

同理可得 2 幢砖木结构建筑物重置单价=385 元/平方米

(二) 宗地市场价值的求取：

A、市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

其计算公式为： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

式中：PD——待估宗地价格

PB——比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较案例宗地交易日期地价指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}}$$

(1) 比较实例的选择

选择比较交易案例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- A、与待估宗地的用途相同
- B、与待估宗地的交易类型相同
- C、交易案例必须属于正常交易
- D、与待估宗地所处的区域及个别条件相近
- E、与待估宗地的估价期日接近或可进行比较修正
- F、统一价格基础

根据委估地块情况和估价方掌握的资料，本次估价选择了与估价对象条件相类似的三个实例作为比较案例，其基本情况介绍如下：



实例一：祥云县祥城镇龙祥路，交易方式：出让，交易时间：2017年05月，土地用途：城镇住宅用地，宗地面积：212.32 平方米，容积率为 2.2，地号：532923005011GB00068，成交土地单价：9514 元/平方米。

实例二：祥云县祥城镇龙祥路，交易方式：出让，交易时间：2017年05月，土地用途：城镇住宅用地，宗地面积：207.25 平方米，容积率为 2.2，地号：532923005011GB00069，成交土地单价：8685 元/平方米。

实例三：祥云县祥城镇龙祥路，交易方式：出让，交易时间：2017年05月，土地用途：城镇住宅用地，宗地面积：201.42 平方米，容积率为 2.2，地号：532923005011GB00070，成交土地单价：8192 元/平方米。

(1) 编制比较因素修正指标表

根据待估宗地与比较案例各种因素具体情况，根据相关情况编制比较因素条件指数表：



比较因素		估价对象与可比实例	估价对象	祥云县祥城镇龙祥路	祥云县祥城镇龙祥路	祥云县祥城镇龙祥路	
		内容					
交易单价 (元/m ²)			待估	9,514	8,685	8,192	
位置			祥云县祥城镇龙祥路	祥云县祥城镇龙祥路	祥云县祥城镇龙祥路	祥云县祥城镇龙祥路	
用途			城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	
交易情况			——	挂牌	挂牌	挂牌	
交易时间			2019年5月	2017年5月	2017年5月	2017年5月	
区域因素	交通条件	道路通达度	较好	较好	较好	较好	
		距中心距离	1公里	1公里	1公里	1公里	
		公交便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷	
		对外联系和方便程度	便捷	便捷	便捷	便捷	
	基础设施状况			完善	完善	完善	完善
	公用设施完备度			完善	完善	完善	完善
	居住舒适度			一般	较好	较好	较好
	环境质量优劣度			一般	较好	较好	较好
个别因素	绿地覆盖率			一般	一般	一般	
	容积率			0.96	1.60	1.60	1.60
	宗地面积 (平方米)			1979.02m ² , 面积适中, 开发便利度一般	212.32m ² , 面积小, 开发便利度较好	207.25m ² , 面积小, 开发便利度较好	201.42m ² , 面积小, 开发便利度较好
	实用率			较高	一般	一般	一般
	宗地形状			较规则	不规则	不规则	不规则
	临路状况			一面临路	两面临路	两面临路	两面临路
	地质条件			较好	较好	较好	较好
	土地开发程度			红线外五通, 宗地内平整	红线外五通, 宗地内平整	红线外五通, 宗地内平整	红线外五通, 宗地内平整
	年限修正			60.9890411	70	70	70
	规划限制			无限制	无限制	无限制	无限制

(2) 交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差, 将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素概括起来主要有下列 9 种:

- ① 有利害关系人之间的交易;
- ② 急于出售或者购买情况下的交易;
- ③ 受债权债务关系影响的交易;
- ④ 交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易;
- ⑤ 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
- ⑥ 相邻地块的合并交易;
- ⑦ 特殊方式的交易;
- ⑧ 交易税费非正常负担的交易;
- ⑨ 其它非正常的交易。

将各特殊因素对地价的影响程度求和, 得出宗地情况指数, 再按公式计算。

交易情况修正公式为：

$$VE=V0 \times Ep/EE$$

式中：VE：情况修正后的比较实例价格

V0：情况修正前比较实例价格

Ep：待估宗地情况指数

EE：比较实例宗地情况指数

据估价人员调查了解，三个比较案例的交易情况均属于正常交易，故对交易情况不作修正。

(3) 交易日期修正

根据估价人员对大理州住宅用地地价指数涨幅调查得知近年来地价呈平稳上升趋势，2017-2018年土地年度涨幅持平，2018-2019土地年度涨幅为1%。根据估价对象于案例实际情况本次评估设定年度涨幅为1%，案例日期为2017年5月，估价时点2019年5月16日，故设定案例一二三比较因素说明系数为99。

(4) 区域因素、个别因素修正

①道路通达度：分为好，较好，一般，较差，差，每上升或下降一个等级，指数减少或增加2

②距离市中心的距离：以估价对象离市中心距离为100，分为<500米、500-1000米、1000-2000米、2000-3000米、>3000米，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2

②对外交通便利度：分为便捷，较便捷，一般，较差，差，每上升或下降一个等级，指数减少或增加2。

③对外联系和方便程度：分为便捷，较便捷，一般，较差，差，每上升或下降一个等级，指数减少或增加2。

④基础设施状况：分为完善，较完善，一般，较差，差，每个级别调整率为2；

⑤公共服务设施完备度：分为完善，较完善，一般，较差，差，每个级别调整率为2；

④居住舒适度：分为好，较好，一般，较差，差，每增加或减少一个级别，指数增加或减少3；

⑤环境质量优劣度：以估价对象环境状况为100，通过距公园、景点的距离来衡量，分为好，较好，一般，较差，差，每上升或下降一个等级，指数上升

或下降 5；

II、个别因素：

①宗地形状：分为不规则、较规则、规则三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

②规划限制条件：分为无限制，有一定限制，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

③宗地外开发程度：分为七通一平，五通一平，三通一平，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

④临路状况：分为不临路、一面临路、两面临路、三面临路、四面临路五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5；

⑤地势状况：分为地势平坦，地势较平坦，地势有一定坡度，地势坡度较大，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1；

⑥宗地面积：根据用地的规模分为<1 亩、1-5 亩，5-10 亩，10 亩以上以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2；

⑦实用率：按照土地利用状况分为差，较差，一般，较好，好每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1；

⑧土地剩余使用年限：公式中：K 为使用年限修正系数；r 为土地还原利率，土地还原利率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率为现行银行一年期存款利率 1.75%，风险调整值则根据大理州住宅用地的土地市场风险状况取 6.25%，故还原利率 $r=1.75\%+6.25\%=8.0\%$ 。待估宗地设定剩余土地使用年限为 60.98 年，故本次评估应进行使用年期修正，年期修正公式：

$$(1-1/(1+r)^m)/(1-1/(1+r)^n)$$

式中：K-土地使用年期修正系数

r-取安全利率+风险报酬率，r 取 8.0%

m-待估宗地土地使用年期

n-比较实例宗地土地使用年期

估价对象出让条件下剩余使用年限为 60.89 年，比较实例土地使用年限均为 70 年。

$$K = (1-1/(1+8\%)^{60.89}) / (1-1/(1+8\%)^{70}) = 0.9953$$

可比案例年期修正系数=100/0.9955=100.02

⑨工程地质：分为承载力和稳定性好、承载力和稳定性较好、承载力和稳



定性一般，以估价对象规划限制为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

⑩ 容积率修正

设定估价对象容积率为实际容积率 1.04；案例一二三交易时容积率为为祥云县住宅区域平均容积率 1.6，根据估价人员调查了解祥云县近年土地成交价值与容积率的关系。确定容积率没上升 1，地价指数上升 10. 故确定估价对象修正指数为 100，可比案例 1.2.3 指数=100+ (1.6-1.04) *10=106。

3、编制比较因素修正指数表

根据待估宗地与比较案例各种因素具体情况，根据相关情况编制比较因素修正指数表：

估价对象与可比实例 内 比较因素		估价对象	案例1	案例2	案例3
交易单价 (元/m ²)		待估	9,514	8,685	8,192
位置		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	99	99	99
区域因素	交通条件	道路通达度	100	100	100
		距区域中心距离	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100
		对外联系和方便程度	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100
	公用设施完备度		100	100	100
	居住舒适度		100	103	103
	环境质量优劣度		100	105	105
个别因素	绿地覆盖率		100	100	100
	容积率		100	106	106
	宗地面积		100	102	102
	实用率		100	98	98
	宗地形状		100	98	98
	临路状况		100	105	105
	地质条件		100	100	100
	土地开发程度		100	100	100
	年限修正		100	100.02	100.02
	规划限制		100	100	100

(4) 因素比较修正系数表

在因素条件指数表的基础上。进行比较案例交易时间、交易情况、土地用



途、区域因素和个别因素等修正，即将估价对象的因素条件与比较案例的因素条件进行比较，得到各区域修正系数，并得出比准价格。如下表：

估价对象与可比实例 比较因素		内 容		案例1	案例2	案例3
交易单价 (元/m ²)				9,514	8,685	8,192
位置				100 / 100	100 / 100	100 / 100
用途				100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况				100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易时间				100 / 99	100 / 99	100 / 99
区域因素	交通条件	道路通达度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
		距区域中心距离		100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
		对外联系和方便程度		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	公用设施完备度		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	商业繁华度		100 / 103	100 / 103	100 / 103	
	环境质量优劣度		100 / 105	100 / 105	100 / 105	
	个别因素	绿地覆盖率		100 / 100	100 / 100	100 / 100
容积率			100 / 106	100 / 106	100 / 106	
宗地面积			100 / 102	100 / 102	100 / 102	
实用率			100 / 98	100 / 98	100 / 98	
宗地形状			100 / 98	100 / 98	100 / 98	
临路状况			100 / 105	100 / 105	100 / 105	
地质条件			100 / 100	100 / 100	100 / 100	
土地开发程度			100 / 100	100 / 100	100 / 100	
年限修正			100.00 / 100.02	100.00 / 100.02	100.00 / 100.02	
规划限制			100 / 100	100 / 100	100 / 100	
综合修正系数				0.86	0.86	0.86
比准地价				8,148	7,438	7,016

(6) 市场比较法试算价格的确定

可比案例与估价对象均位于同一区域，可比性相当且测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格较为接近，故取上述三个比较实例比准价格的算术平均值，作为本次市场比较法的评估测算市场价格。

$$\begin{aligned} \text{则：地面单价} &= (8,148 + 7,438 + 7,016) / 3 \\ &= 7534 (\text{元/平方米}) (\text{保留至个位}) \end{aligned}$$

可信度分析

市场比较法是将可比案例通过修正得出地价，由于近年来龙翔路的住宅用地较多，在反映估价对象市场价值时可比性强，本次评估土地案例用途、条件与估价对象基本一致或类似，对于一些与估价对象存在的差异，已进行定量和定性分析比较、修正，三个实例经过修正后得出的比准价格差异率小，比准价格可信度较高。

六、估价结果确定

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法和成本法，对估价对象进行估价测算，并以市场法测算的结果来确定估价对象于价值时点的市场价值为16,025,954元（取整至个位），大写人民币壹仟陆佰零贰万伍仟玖佰伍拾肆元整，详见P1页《估价结果明细表》。

七、风险提示

1. 影响房地产市场价值下跌的因素分析

（1）经济因素：包括经济发展状况、物价水平、工资及就业水平、房价租金比等因素。

若房地产所在区域的经济发展状况滞后或缓慢，物价水平过高，工资及就业水平低，房价租金比差异大，可能导致房地产市场价值下降。

（2）政策因素：包括房地产供给政策、房地产金融政策、房地产产权及交易政策、房地产价格政策等因素。

若房地产所在区域的房地产供给政策变化，造成供给过剩，供大于求；政府实行紧缩的货币政策，如提高存款准备金率、提高贷款利率或首付比例；提高房地产交易税费；实行房地产限价政策等措施，都可能导致房地产市场价值下降。

（3）环境因素：包括大气环境、噪音环境、视觉环境、卫生环境等因素。

房地产所在区域受大气污染、噪音增加、采光及景观等视觉环境的变差、卫生环境的恶化等，会导致房地产市场价值下降。

（4）房地产状况：包括房地产区位状况、权益状况、实物状况等因素。

片区规划的负面调整，又或配套设施如商场、公园的搬迁造成负面影响；房地产使用和保养情况差等各种自身因素，亦可能导致房地产市场价值下降。

（5）心理因素：主要指影响房地产的心理因素。

2. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生的影响

（1）估价对象状况

估价对象权利状况：估价对象房屋性质为自建房，设计用途为住宅，现状为住宅和商业，产权清晰，可按相关规定进入市场自由转让。

估价对象实物状况：估价对象设计用途为住宅，现状为住宅、商业。根据现场查勘，估价对象建筑物平面布局一般，整体维护使用状况一般。

估价对象产权明晰，目前使用正常，维护状况良好，有利于房地产市场价值的保持；随着时间变化，估价对象在生产经营活动中因分割使用、非正常使用、维护不充分及不能获得赔偿的意外事故等均可能导致其市场价值发生一般损耗或严重减损；

（2）房地产市场状况

因社会环境、经济环境、法律环境变化，可能导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化，进而导致估价对象房地产市场价值发生减损；

3. 合理使用评估价值

本估价报告有关结论仅为云南省大理白族自治州中级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，不对其他用途负责；委托方应完整使用本估价报告，合理使用估价结论。

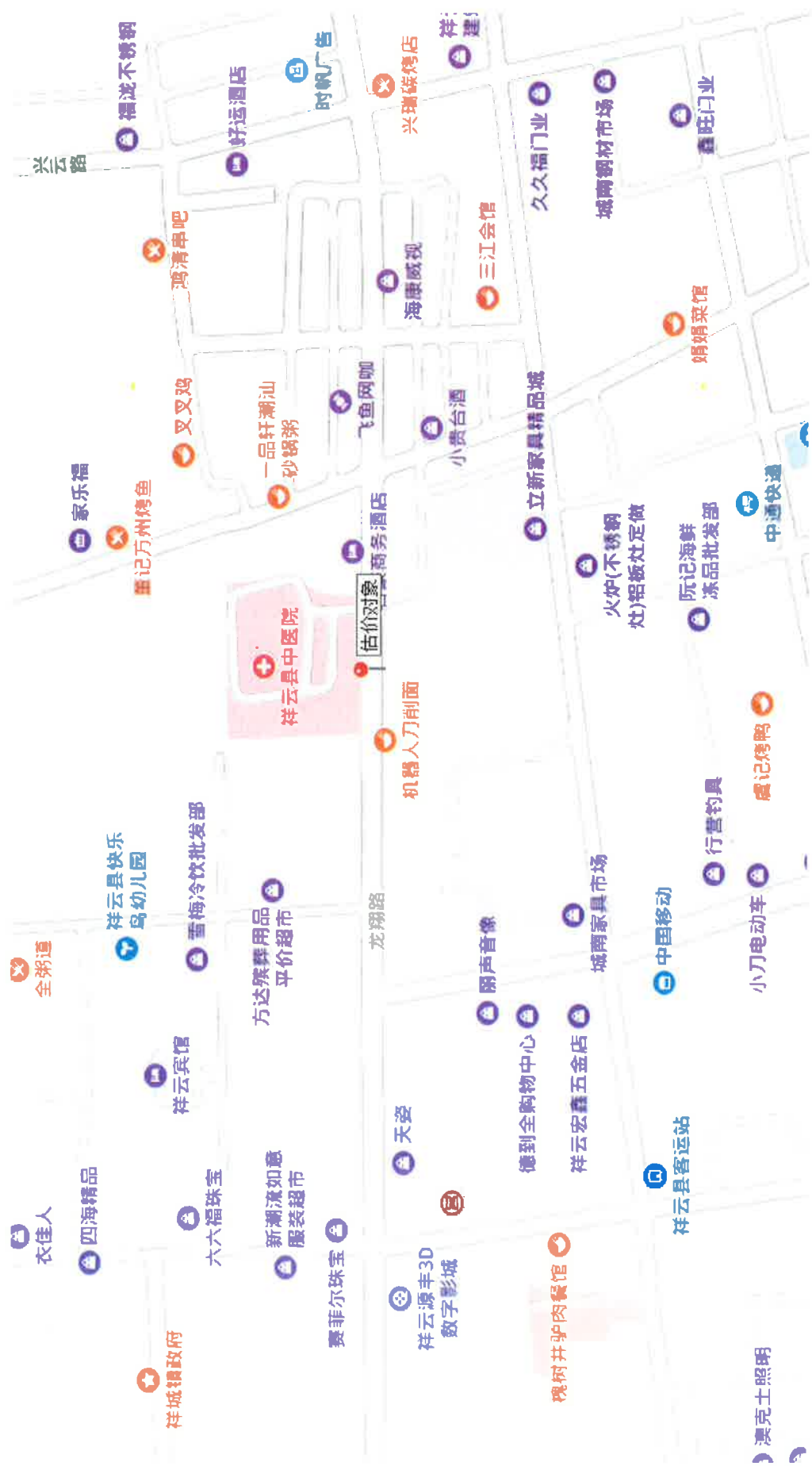
5. 定期或适时再评估

影响房地产市场的因素较多，房地产市场价值经常处于波动状态，建议金融机构定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

附 件

- 一、昆明市云南省大理白族自治州中级人民法院司法评估委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
注：注册房地产估价师李绍松进行了实地查勘
- 四、估价对象权属证明复印件
《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《县房地产管理所档案摘抄表》
- 五、专业帮助情况和相关专业意见（无）
- 六、委托人提供的其他法律系文件、相关资料
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件一：估价对象地理位置示意图



附件二：估价对象相关照片

注册房地产估价师已于 2019 年 05 月 16 日查勘现场，现场照片如下：



外观



外观



室内



室内



室内



外观



室内



室内



室内



室内



外观



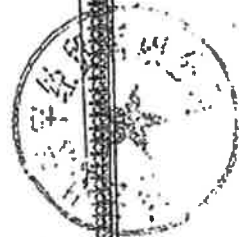
外观

附件三：估价对象权属证明复印件

祥云县 房权证祥城镇 字第： 100761 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

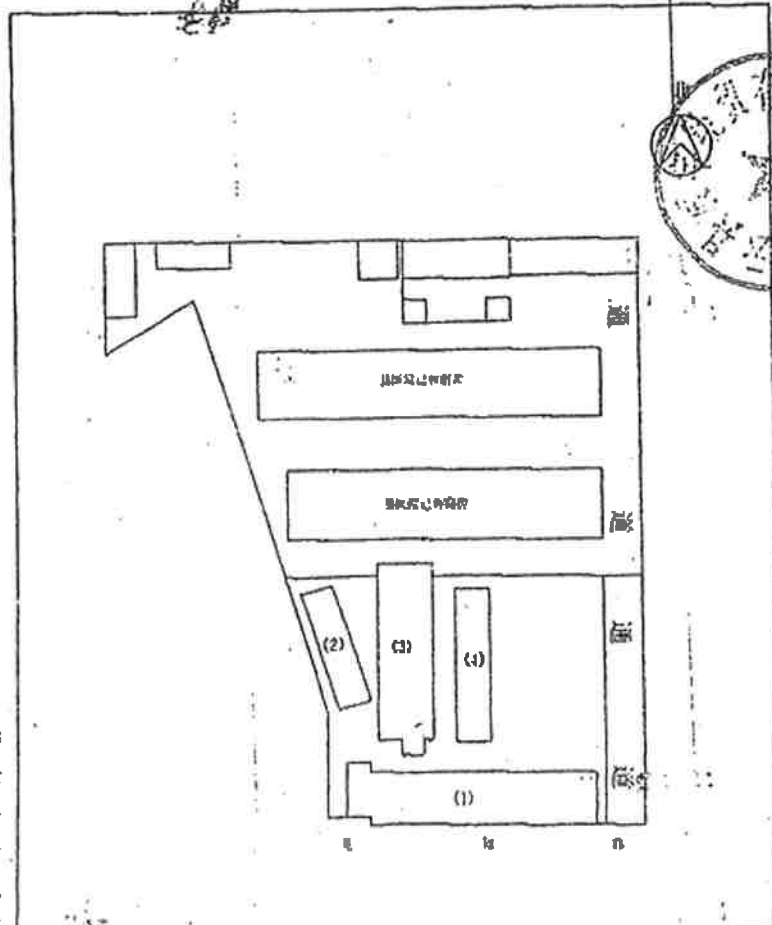
发证机关（盖章）



房屋所有人		胡光前					
房屋坐落		祥城镇龙翔路38号					
丘(地)号					产别	私有	
房屋状况	座号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	用途
	01		砖混结构	3		997.42	住宅
	02		砖木结构	1		106.05	住宅
	03		砖混结构	3		794.55	住宅
	04		砖木结构	1		164.28	住宅
						2062.31	
共有人胡光前等4人			共有权证号自 101221 至 101234				
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

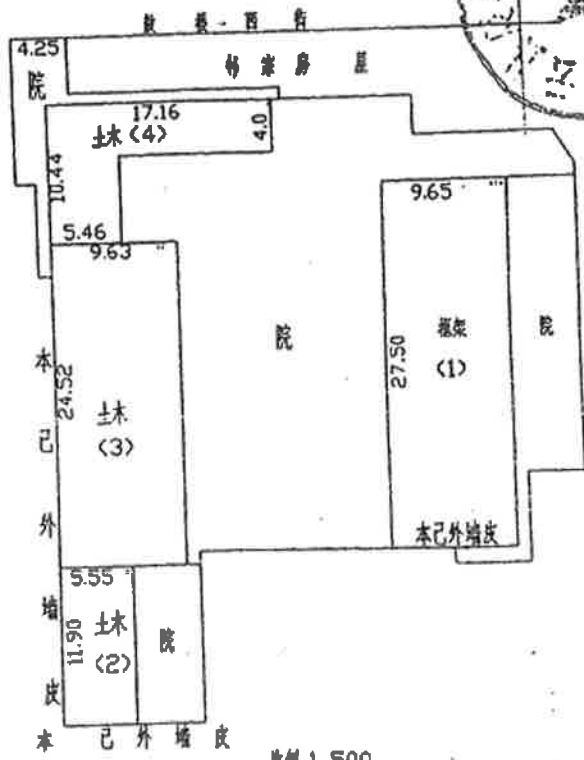


房产分户平面图



祥城县房地产管理所

产权人	胡光前	比例	1:1000
座落	祥城镇龙翔路38号		
测量		绘图	任鹏云



比例 1:500

祥云县 房祥城镇共字第 101224 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》,为保护房屋共有权人的合法权益,对共有权人申请登记的本证所列范围内的共有权利,经审查属实,特发此证。

发证机关



房屋共有人	刘致德		
房屋所有权证持证人	胡光前		
房屋所有权证号	100761		
房屋坐落	祥城镇龙翔路38号		
房屋建筑面积 (平方米)	2062.31		
共有人所占份额	共同共有		
设定他项权利摘要			
权利人	设定日期	约定期限	注销日期

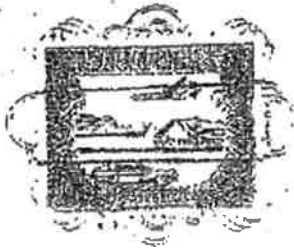
原件

祥国用(2010)第0548号

土地使用权人	胡光前		
座落	祥云县祥城镇龙翔路北段		
地号	010-02-37-12-04	图号	10.50-37-50
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2030年06月01日
使用权面积	1978.02 m^2	其中	独用面积
			分摊面积



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



祥云县土地管理局
2010年10月10日

祥云县土地管理局

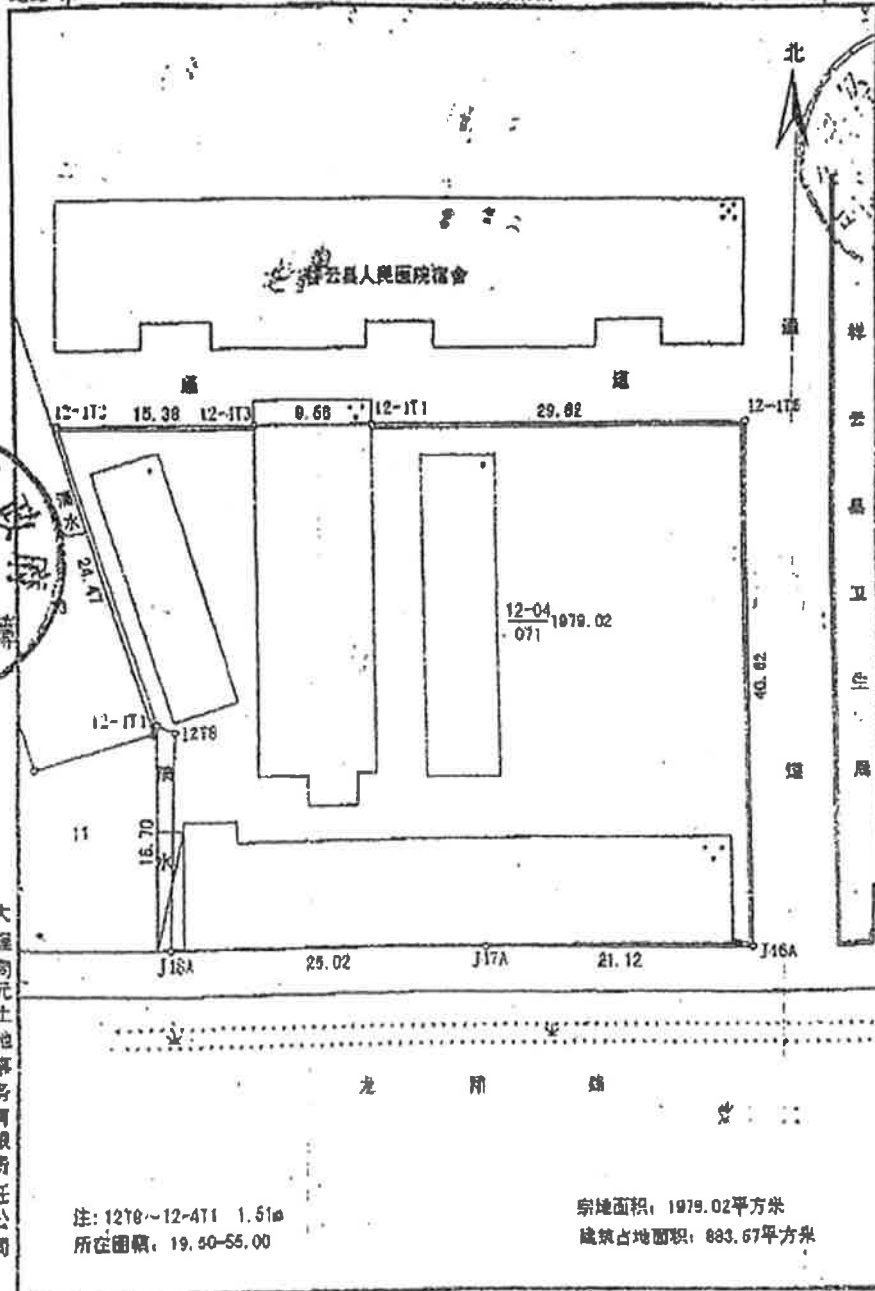
制证

宗地图

地籍号 02-(37)-12-04

土地权利人: 胡光前

(单位: 米)



大理同元土地事务有限责任公司

注: 1210~12-471 1.51m
所在图幅: 19.50-55.00



宗地面积: 1979.02平方米
建筑占地面积: 883.67平方米

制图员: 胡会晓
检查员: 袁飞

1:500


日期: 2010年5月18日

县房地产管理所档案摘抄表

查档人	李绍松			
档案位置				
工作单位	同致诚评估公司	呈送单位		
查档目的				
查档类型	诉讼	限制情况	已查封 已抵押	
档案摘抄内容	房屋所有权人	胡光前 胡光前;高会芬;胡建锋;刘致德		
	共有情况	共同共有		
	房屋座落	祥城镇龙翔路38号		
	业务宗号	SXY20100524001	建筑面积	2,062.31平方米
	房产证号	100761 共101221;共101222;共101223;共101224		
	项目名称:	无项目; 幢号: 01; 房号: ; 结构: 砖混结构; 总层数: 3; 所在层: ; 设计用途: 住宅		
	项目名称:	无项目; 幢号: 02; 房号: ; 结构: 砖木结构; 总层数: 1; 所在层: ; 设计用途: 住宅		
	项目名称:	无项目; 幢号: 03; 房号: ; 结构: 砖混结构; 总层数: 3; 所在层: ; 设计用途: 住宅		
	项目名称:	无项目; 幢号: 04; 房号: ; 结构: 砖木结构; 总层数: 1; 所在层: ; 设计用途: 住宅		
		查封业务宗号: CXY20160902002	查封部门:	查封时间: 2016-09-02
	查封业务宗号: CXY20160902002	查封部门:	查封时间: 2016-09-02	
	查封业务宗号: CXY20160902002	查封部门:	查封时间: 2016-09-02	
	查封业务宗号: CXY20160902002	查封部门:	查封时间: 2016-09-02	
	查封业务宗号: CXY20171102001	查封部门:	昆明市西山区有民法院 查封时间: 2017-	
	契税状况			
附记	 经办人:  2019年5月16日星期四 下午 03:15:31			

云南省大理白族自治州中级人民法院 司法评估委托书

(2019)大中委鉴字第 18 号

受委托部门		深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司昆明分公司		
案由		借款合同纠纷		
案情摘要	<p>申请执行人农行祥云县支行与被执行人祥云县辰宇经贸有限公司、胡光前、高会芬、胡建锋、刘致德因借款合同纠纷一案，因被执行人未履行法定义务，故申请执行抵押资产。</p>			
提供材料	<p>1、被执行人位于祥云县祥城镇龙祥路 38 号的房地产证书（祥云县房权证祥城镇字第 100761 号、祥国用 2010 第 0548 号）。 2、云南省高级人民法院（2017）云民终 320 号《民事判决书》</p>			
委托目的	对被执行人位于祥云县祥城镇龙祥路 38 号的房地产（祥云县房权证祥城镇字第 100761 号、祥国用 2010 第 0548 号）进行司法评估作价。			
委托单位	名称	大理州法院司法技术处	经办人	邱文明 0872-2209536
	领导批示	<p style="text-align: center;">同意 5.14</p> <div style="text-align: right;">  <p>(盖章) 2019年5月14日</p> </div>		

附件四：估价机构资质



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
法定代表人 陈平
成立日期 2001年05月18日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日—6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年04月27日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION LICENSE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
法定代表人：陈平
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

统一社会信用代码：91440300728566509J

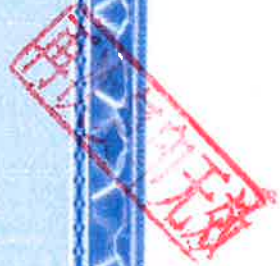
备案等级：壹级

证书编号：粤建房估深备(2017)0006 号

有效期：2020 年 10 月 26 日止



发证机关 2020 年 10 月 27 日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00155066



姓名 / Full name

李绍松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

530111198010012334

注册号 / Registration No.

5320090020

执业机构 / Employer

深圳市同致诚房地产估价顾问有限公司昆明分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature

李绍松

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



姓名 / Full name

张永生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

530103196310183312

注册号 / Registration No.

5320130008

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司昆明分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

持证人签名 / Bearer's signature

张永生



发证机关

No. 00174820

