



房地产估价报告

云通房评报字（2019）第 95 号

估价项目名称：江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9
幢 2 号、9 幢 3 号房地产市场价格价值评估

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 12 月 18 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、合法的原则，对位于江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号、9 幢 3 号房地产市场价格进行评估，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。

1、价值时点为：2019 年 12 月 16 日。

2、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。

3、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。

4、估价对象房地产状况见下表：

估价对象房地产状况表

表 1

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	结构	竣工时间	用途	建筑面积 (m ²)
1	周海	房权证江政字第 1400022705 号	江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号	框架	2000 年	住宅	403.49
	张兰丽	房权证江政字第 1400022706 号					
2	周波	房权证江政字第 1400022703 号	江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号	框架	2000 年	住宅	404.49
	郭玉兰	房权证江政字第 1400022704 号					

表 2

序号	土地使用权人	土地使用权证	坐落	用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
1	周海	江国用 (2010) 第 C10043 号	江川县大街镇玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号	城镇单一住宅用地	出让	120.80	2068 年 12 月 01 日

2	周波	江国用 (2010)第 C10044号	江川县大街镇 玉泉花园A型组 团9幢3号	城镇单一 住宅用地	出让	121.28	2068年12月 01日
---	----	---------------------------	----------------------------	--------------	----	--------	-----------------

5、评估结果

估价人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并考虑了影响房地产市场价值的各项因素，确定估价对象在价值时点2019年12月16日的评估总价值为**¥6,481,616.00元**（大写：**陆佰肆拾捌万壹仟陆佰壹拾陆元整**），详见下表。

估价结果统计表（币种：人民币）

表3

序号	房屋坐落	用途	结构	楼层	房屋建筑 面积（m ² ）	单价 （元/m ² ）	总价（元）
1	江川县大街街道玉泉 路玉泉花园A型组团 9幢2号	住宅	框架	1-5/5 层	403.49	8022	3236797
2	江川县大街街道玉泉 路玉泉花园A型组团 9幢3号	住宅	框架	1-5/5 层	404.49	8022	3244819
合计					807.98	——	6481616

估价对象所涉及土地使用权以出让方式取得，江川县大街街道玉泉路玉泉花园A型组团9幢2号土地使用权人为周海，江川县大街街道玉泉路玉泉花园A型组团9幢3号土地使用权人为周波，估价结果包含相应的土地使用权价值。

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：

二〇一九年十二月十八日

目录

目录.....	0
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.....	9
（六）、价值类型.....	9
（七）、估价原则.....	9
（八）、估价依据.....	10
（九）、估价方法.....	12
（十）、估价结果.....	12
（十一）、实地查勘期.....	13
（十二）、估价作业期.....	13
（十三）、参与估价人员.....	13
附 件.....	14

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，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、估价委托人及估价关系人没有偏见。

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 12 月 16 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 4

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 12 月 18 日	2019 年 12 月 18 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》、《国有土地使用权证》。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，本次评估涉及的基础信息以《房屋所有权证》记载为准。

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，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

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）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

房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2000 年，本次估价房屋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，他项权人为云南红塔银行股份有限公司江川支行（原玉溪市商业银行股份有限公司江川支行），本次估价的类型价值为市场价值，设定估价对象没有抵押（担保）情况，估价测算时不考虑抵押情况对房地产价值的影响。

3、不相一致假设

无

4、依据不足假设

估价人员现场勘查时因故未能进入江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号 3-5 层进行现场踏勘，本次评估假设 3-5 层装修状况为一般装修。

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，即 2019 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 17 日。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估价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

估价对象为江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号、9 幢 3 号住宅房屋两幢，其权属、用途、规模等基本情况详见表 5。

估价对象房屋所有权产权登记状况

表 5

序号	房屋所有权人	权属证明	坐落	结构	竣工时间	用途	建筑面积 (m ²)
1	周海	房权证江政字第 1400022705 号	江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号	框架	2000 年	住宅	403.49
	张兰丽	房权证江政字第 1400022706 号					
2	周波	房权证江政字第 1400022703 号	江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号	框架	2000 年	住宅	404.49
	郭玉兰	房权证江政字第 1400022704 号					

估价对象江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号涉及一宗土地使用权的土地使用者为周海，江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号涉及一宗土地使用权的土地使用者为周波，其他情况详见表 6。

估价对象土地使用权登记状况一览表

表 6

序号	土地使用权人	土地使用权证	坐落	用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
1	周海	江国用 (2010) 第 C10043 号	江川县大街镇玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号	城镇单一住宅用地	出让	120.80	2068 年 12 月 01 日
2	周波	江国用 (2010) 第 C10044 号	江川县大街镇玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号	城镇单一住宅用地	出让	121.28	2068 年 12 月 01 日

2、估价对象权益状况

估价对象江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号房地产产权人为周海、张兰丽，江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号房地产产权人为周波、郭玉兰，具体情况见上表，委估房地产存在抵押情况，他项权人为云南红塔银行股份有限公司江川支行（原玉溪市商业银行股份有限公司江川支行），无其他担保、典权等情况。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、区位状况、建筑物状况描述

估价对象位于江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号、9 幢 3 号，具体状况见表 7。

估价对象区位状况、建筑物状况一览表

表 7-1

房产坐落		江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号		
估价对象类别		住宅	估价对象属性	——
实物 状况	建筑结构:	框架	现状用途:	商业、住宅
	建成时间:	2000	房屋朝向:	南北
	物业外墙:	外墙砖	户型结构:	联排
	入户门:	铁门、卷帘门	窗:	铝合金窗
	室内装修:	1 层地面铺花岗石地砖，墙面为喷塑墙，顶面石膏板吊顶，2 层地面铺抛光地砖，墙面滚乳胶漆，顶面滚乳胶漆，3-5 层地面铺木地板，墙面滚乳胶漆，顶面滚乳胶漆，室内卫生间地面铺地砖，墙面粘瓷砖墙裙和滚乳胶漆，顶面滚乳胶漆。其中 1-2 层现状为商业用房，现出租为吉彩仿大理石漆使用。		
	配套设施:	水、电、数字电视，部份配有洗漱卫生洁具。		
小区环境:	一般	装修等级:	普装	
区位 状况	东临:	小区其他住房	南临:	小区巷道
	西临:	小区其他住房	北临:	玉泉路
	公交线路:	城乡公交	所属片区:	中心城区
	邻近:	江川区中医院、师范大学江川实验中学、乾景商业中心等		

估价对象区位状况、建筑物状况一览表

表 7-2

房产坐落		江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号		
估价对象类别		住宅	估价对象属性	——
实物 状况	建筑结构:	框架	现状用途:	商业、住宅
	建成时间:	2000	房屋朝向:	南北
	物业外墙:	外墙砖	户型结构:	联排
	入户门:	铁门、卷帘门	窗:	铝合金窗
	室内装修:	1 层地面铺花岗石地砖，墙面为喷塑墙，顶面石膏板吊顶，2 层地面铺抛光地砖，墙面滚乳胶漆，顶面滚乳胶漆，3-5 层未能进入室内查勘，装修状况不详，本次估价设定 3-5 层装修状况为一般装修。其中 1-2 层现状为商业用房，现出租为奇迹动物诊所使用。		

	配套设施:	水、电、数字电视, 部份配有洗漱卫生洁具。		
	小区环境:	一般	装修等级:	普装
区位 状况	东临:	小区其他住房	南临:	小区巷道
	西临:	小区其他住房	北临:	玉泉路
	公交线路:	城乡公交	所属片区:	中心城区
	邻近:	江川区中医院、师范大学江川实验中学、乾景商业中心等		

2、土地状况描述

根据委托人提供的《国有土地使用权》及估价人员现场调查, 土地实物状况见表 8。

土地实物状况一览表

表 8-1

产权证号	江国用(2010)第 C10043 号
土地坐落	江川县大街镇玉泉花园 A 型组团第 9 幢 2 号
土地使用权人	周海
用途	城镇单一住宅用地
面积	120.80 平方米
形状	较规则
地质条件	地形平坦, 地势无坡度
土壤地基	地质条件良好
基础设施条件	通供水、排水、通电、通信、通路及场地平整
土地权利状况	作为估价对象房屋使用

土地实物状况一览表

表 8-2

产权证号	江国用(2010)第 C10044 号
土地坐落	江川县大街镇玉泉花园 A 型组团第 9 幢 3 号
土地使用权人	周波
用途	城镇单一住宅用地
面积	121.28 平方米
形状	较规则

地质条件	地形平坦，地势无坡度
土壤地基	地质条件良好
基础设施条件	通供水、排水、通电、通信、通路及场地平整
土地权利状况	作为估价对象房屋使用

（三）区域状况

1、城市地理位置：江川区位于云南中部偏东，地跨东经 $102^{\circ} 35' \sim 102^{\circ} 55'$ ，北纬 $24^{\circ} 12' \sim 24^{\circ} 32'$ 之间，东南与华宁、通海两县交界，西南与红塔区接壤，西北与晋宁区、澄江县相邻，区政府驻地大街街道，海拔 1730 米，距省会昆明市 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。

2、估价对象所处区域

估价对象所处区域为江川区中心城区，附近有江川区中医院、师范大学江川实验中学、大街镇中学、乾景商业中心、中国银行、红塔银行等生活配套设施。

（五）、价值时点

价值时点：二〇一九年十二月十六日

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》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
6. 《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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
7. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
8. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
9. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
10. 《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第132号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 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）；
14. 《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）；
15. 关于印发《人民法院委托评估工作规范的通知》（法办〔2018〕273号）；
16. 《委托书》（2019）云04评177号复印件及其它资料；
17. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件及其它资料；
18. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；
19. 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、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、估价对象区域类似房地产交易较多，故适合采用比较法估价。
- 2、估价对象部份已出租，且周边类似房地产出租的较多，客观租金收益较可以确定，但租金收益较低，难以反应客观房地产价值，故不适合采用收益法。
- 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、估价对象房屋为普通建筑物，其建造成本资料易收集，但房屋建造成本与房屋市场价值差距较大，且土地使用权客观价值较难确定，不采用成本法进行评估。

（十）、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并考虑了影响房地产市场价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 16 日的评估总价值为 **¥6,481,616.00 元**（大写：**陆佰肆拾捌万壹仟陆佰壹拾陆元整**），详见下表。

估价结果统计表（币种：人民币）

表 9

序号	房屋坐落	用途	结构	楼层	房屋建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号	住宅	框架	1-5/5 层	403.49	8022	3236797
2	江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号	住宅	框架	1-5/5 层	404.49	8022	3244819
合计					807.98	——	6481616

估价对象所涉及土地使用权以出让方式取得，江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 2 号土地使用权人为周海，江川县大街街道玉泉路玉泉花园 A 型组团 9 幢 3 号土地使用权人为周波，估价结果包含相应的土地使用权价值。

（十一）、实地查勘期

2019 年 12 月 16 日

（十二）、估价作业期

2019 年 12 月 16 日至 2019 年 12 月 18 日

（十三）、参与估价人员

表 10

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

二〇一九年十二月十八日

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、（2019）云 04 评 177 号委托书复印件
- 四、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《房屋他项权证》、《土地使用权他项权证》复印件
- 五、估价机构备案证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件