

房地产估价报告

估价项目名称：确定坐落于玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层的非成套住宅房
地产市场价值司法鉴定评估

估价委托方：玉溪市中级人民法院司法技术处

估价机构名称：云南平程房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：何安琪（注册号 5320170032）

张桥言（注册号 5320060028）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 25 日

估价报告编号：平程玉房估字（2019）第 212 号

致估价委托人函

玉溪市中级人民法院司法技术处：

受贵方的委托，我们对位于玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层的非成套住宅，建筑面积 886.88 平方米，土地使用权面积 152 平方米（用途为城镇住宅用地，使用权类型为国有出让，终止日期为 2069 年 01 月 01 日）的房地产市场价值进行了评估，房屋所有权人为王正坤，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务。价值时点：2019 年 10 月 30 日。价值类型：估价对象的市场价值。经实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法进行了分析和测算，确定坐落于玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层的非成套住宅房地产于价值时点 2019 年 10 月 30 日的市场价值为（结果取整）：
房地产总价值：人民币叁佰捌拾玖万零陆拾玖元整（¥3,890,069.00 元）

房地产价值一览表

房屋所有权人	坐落	产权证号	用途	层数	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	总价 (万元)
王正坤	玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层	玉房权证玉溪市字第 2011002409 号	非成套住宅	1-6/6	886.88	152.00	4386.24	389.0069

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

云南平程房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签章：

史志山

二〇一九年十二月二十五日

目 录

致 估 价 委 托 人 函.....	1
注 册 房 地 产 估 价 师 声 明.....	3
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	5
估 价 结 果 报 告.....	7
一、 估 价 委 托 方.....	7
二、 估 价 机 构.....	7
三、 估 价 目 的.....	7
四、 估 价 对 象.....	7
五、 价 值 时 点.....	10
六、 价 值 类 型	10
七、 估 价 依 据.....	10
八、 估 价 原 则.....	11
九、 估 价 方 法 (适 用 性 分 析).....	12
十、 估 价 结 果.....	13
十一、 注 册 房 地 产 估 价 师.....	13
十二、 实 地 查 勘 日 期.....	13
十三、 估 价 作 业 期.....	13
十四、 估 价 报 告 使 用 期 限.....	13
估 价 技 术 报 告.....	14
附 件.....	25

注册房地产估价师 声明

我们郑重声明：

一、本房地产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具的，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

二、我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

三、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。

四、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，也对估价报告中的估价对象，估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》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。

六、注册房地产估价师何安琪、张桥言已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行实地查看并进行记录。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、估价师签字、盖章。

姓名

注册号

签字

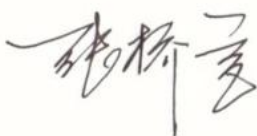
何安琪

5320170032



张桥言

5320060028



云南平程房地产资产评估测绘有限公司

二〇一九年十二月二十五日



估价的假设和限制条件

（一）、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》《土地他项权证》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、市场供应关系，市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 4、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关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检查的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑买家的附加出价。
- 6、假定估价对象在价值时点的状况与其在实地查勘之日的状况一致。

（二）、不确定事项假设

- 1、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。
- 2、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等证书上未记载估价对象的建成年份，经估价师现场查勘收集资料及产权人提供信息，估价对

象建成年份为 1998 年左右，仅在本报告中使用，不作其他用途使用。

（三）、背离事实的假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

估价对象设定状况与实际状况一致，故本次评估无背离事实假设。

（四）、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供服务，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得估价委托人和报告审查部门之外单位和个人提供；本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由云南平程房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章，注册房地产估价师签字盖章方可生效，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

云南平程房地产资产评估测绘有限公司

二〇一九年十二月二十五日



估价结果报告

一、估价委托人：玉溪市中级人民法院司法技术处

联系人：王庆生

联系电话：0877-2616020

申请执行人：玉溪市江川区农村信用合作联社

二、估价机构：

估价方：云南平程房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：史惠仙

住所：玉溪市红塔区玉水金岸 B-4-4 号

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 140 号

有效期限：自 2018 年 11 月 21 日至 2021 年 11 月 21 日

注册房地产估价师：何安琪 张桥言

三、评估目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、估价对象：

（一）估价对象区位状况描述与分析

1	位 置 状 况	坐落	玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层
		方位	东至其他单位用房；南至财新路；西至其他单位用房；北至其他单位用房
		楼层	1-6/6
		朝向	南北朝向

2	交通状况	道路	委估对象临财新路，离明珠路较近，临路状况较好，便捷度较高，交通管制一般
		公共交通	附近有公交车、出租车经此处，公共交通条件较好
		交通管制	委估对象临财新路，较少有交通管制措施
		停车便利度	区域属于红塔区，停车较方便
3	环境状况	自然环境	自然环境较好，周边人文环境较好，景观较好
		人文环境	人文环境较好
		景观	估价对象景观较好
4	外部配套设施	基础设施	五通一平
		公共服务设施	估价对象坐落于玉溪市财新路30号1幢1-6层，附近有玉溪第六中学、葫芦社区幼儿园、玉溪市第二人民医院、新明珠建材市场、玉溪广慈医院等，公共服务设施齐全。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况

坐落	玉溪市财新路30号
四至	东至其他单位用房；南至财新路；西至其他单位用房；北至其他单位用房
面积	152.00平方米
用途	城镇住宅用地
形状	较规则矩形
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土壤地基	地基承载力一般，地质条件一般
土地开发程度及基础设施完备度	至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整

2、建筑物实物状况

规模	建筑面积：886.88 m ²	用途	非成套住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构	建成时间	1998年
空间布局	较合理	所在层/总层数	1-6/6
层高	标准层高约2.8米		

委估对象一至三层至价值时点的装修状况为：外墙贴墙砖，一层门为卷帘门、铝合金防盗门；地面铺地砖，墙面部分贴墙砖、部分滚乳胶漆，天棚石膏板吊顶装筒灯、滚乳胶漆；二层门为复合防盗门，窗为塑钢窗（设有不锈钢防盗栏），地面铺地砖，墙面滚乳胶漆，天棚石膏板吊顶装筒灯；三层门为复合

防盗门，窗为塑钢窗（设有不锈钢防盗栏），地面铺复合木地板，墙面贴墙纸，天棚石膏板吊顶装筒灯；

委估对象四至六层至价值时点的装修状况为：门为复合防盗门，窗为塑钢窗（设有不锈钢防盗栏），餐厅地面铺地砖，墙面滚乳胶漆，天棚石膏板吊顶，厨房地面铺地砖，墙面满贴墙砖，天棚铝塑板扣板吊顶，整体橱柜出具齐全；卧室地面铺复合木地板，墙面、天棚滚乳胶漆；卫生间地面铺地砖，墙面满贴墙砖，天棚铝塑扣板吊顶；楼梯梯面铺地砖，扶手为铝合金扶手；楼顶设有小花园，种有花草（详见附图）。

（三）估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的权属资料，估价对象权益状况描述与分析见下表。

一	土地 权益状况:		
1	国有土地使用证号	玉红国用（2011）第 1976 号	
2	土地性质、用途	出让、城镇住宅用地	
3	土地使用权面积	152.00 平方米	
4	土地权属情况	所有权	国有建设用地使用权
		使用权	王正坤以出让方式取得该土地使用权
		他项权	至价值时点，依据玉红他项（2015）第 0982 号《土地他项权证》记载，土地他项权利人为：江川县农村信用合作联社，他项权利种类及范围为：国有土地使用权抵押登记，设定日期为：2015 年 06 月 18 日，存续期限为：2015 年 06 月 17 日止 2018 年 06 月 17 日，最高抵押额为：35.68 万元。
5	目前使用情况	地上建筑已竣工	
6	土地使用管制	无	
7	土地使用年限	土地使用权至 2069 年 01 月 01 日	
8	其他特殊情况:	无	
二	建筑物 权益状况:		
1	房屋所有权证号	玉房权证玉溪市字第 2011002409 号	
2	不动产权状况	房屋所有权人王正坤 建筑面积为 886.88 m ²	
3	占用情况	属王正坤单独所有	

4	他项权利设立情况	至价值时点，依据玉房他证玉溪市字第 2015002509 号《房屋他项权证》记载，房屋处于抵押状态，房屋他项权利人：江川县农村信用合作联社，他项权利种类为：最高额抵押权，债权数额为：400 万元，登记时间：2015 年 06 月 19 日。
5	其他特殊情况：	无

五、价值时点：

2019 年 10 月 30 日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格，公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价依据：

1、法律、法规和政策性文件

- ①、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ②、《中华人民共和国土地管理法》；
- ③、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- ④、《中华人民共和国物权法》；
- ⑤、《司法鉴定程序通则》；
- ⑥、《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》；

2、技术标准、规程、规范

- ①、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
- ②、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

3、委托方提供的相关资料

- ①、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- ②、《房屋他项权证》、《土地他项权证》复印件；
- ③、《司法评估委托书》等资料；

4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

八、估价原则：

本次估价遵循的房地产估价原则包括：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

根据估价目的和价值类型，本估价报告遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。要求估价结果不得非合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。房地产估价要以估价对象的最高最佳利用状况下为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大受益的使用方式的估价结果。最高最佳利用必须同时符合以下四个标准：1、法律上允许；2、技术上可能；3、财务上可行；4、价值最大化。

九、估价方法(适用性分析):

通用的房地产评估方法有市场比较法、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》和遵照国家有关法律、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,决定采用收益法评估房地产价值。

可选估价方法	市场比较法	收益法	假设开发法	成本法	基准地价修正法
估价方法定义	将估价对象与在估价时点近期交易的同区域或同一供需圈内类似房地产进行比较和适当修正或调整,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定估价宗地土地价格的一种方法。	首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润并求和,再结合成新率(综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取)估算出估价对象的市场价格。	在政府确定公布了基准地价的地区,由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格。
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择与不选择理由	非成套住宅房地产在该区域内不易收集到规模、档次、结构类型相似的交易案例资料,故不可采用市场比较法进行评估。	委估对象为非成套住宅,收益可量化,类似房屋租金收入及运营成本相关资料易收集,故可选用收益法进行评估。	估价对象用途为非成套住宅,已建成投入使用,不属于待开发房地产,可待开发能力较低,故不宜选用假设开发法。	委估对象竣工于1998年,不容易收集到该区域内同类型房产的建造成本费用资料及土地取得成本费用资料,故不宜采用成本法进行房产价值和土地价值估价。	估价对象在玉溪市红塔区县城区基准地价范围内,但本次评估不涉及宗地评估,故不选用基准地价修正法进行评估。

十、估价结果:

本次估价的估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析有关资料的基础上,经过测算并结合估价经

验，确定坐落于玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层的非成套住宅房地产于价值时点 2019 年 10 月 30 日的市场价值为（结果取整）：

房地产总价值：人民币叁佰捌拾玖万零陆拾玖元整（¥3,890,069.00 元）

房地产价值一览表

房屋所有权人	坐落	产权证号	用途	层数	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	总价 (万元)
王正坤	玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层	玉房权证玉溪市字第 2011002409 号	非成套住宅	1-6/6	886.88	152.00	4386.24	389.0069

十一、注册房地产估价师：

何安琪

（注册号 5320170032）

何安琪



张桥言

（注册号 5320060028）

张桥言



十二、实地查勘日期：

2019 年 10 月 30 日

十三、实地作业日期：

2019 年 10 月 30 日至 2019 年 12 月 25 日

十四、估价报告使用期限：

按照现行国家规定，有效期自估价报告出具之日起原则上一年内有效（即：2019 年 12 月 25 日起至 2020 年 12 月 24 日止）。但是市场状况变化很大时或超出报告有效期时，需要重新评估。

估价技术报告

一、估价对象：

(一) 估价对象区位状况描述与分析

1	位置状况	坐落	玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层
		方位	东至其他单位用房；南至财新路；西至其他单位用房；北至其他单位用房
		楼层	1-6/6
		朝向	南北朝向
2	交通状况	道路	委估对象临财新路，离明珠路较近，临路状况较好，便捷度较高，交通管制一般
		公共交通	附近有公交车、出租车经此处，公共交通条件较好
		交通管制	委估对象临财新路，较少有交通管制措施
		停车便利度	区域属于红塔区，停车较方便
3	环境状况	自然环境	自然环境较好，周边人文环境较好，景观较好
		人文环境	人文环境较好
		景观	估价对象景观较好
4	外部配套设施	基础设施	五通一平
		公共服务设施	估价对象坐落于玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层，附近有玉溪第六中学、葫芦社区幼儿园、玉溪市第二人民医院、新明珠建材市场、玉溪广慈医院等，公共服务设施齐全。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况

坐落	玉溪市财新路 30 号
四至	东至其他单位用房；南至财新路；西至其他单位用房；北至其他单位用房
面积	152.00 平方米
用途	城镇住宅用地
形状	较规则矩形
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土壤地基	地基承载力一般，地质条件一般
土地开发程度及基础设施完备度	至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整

2、建筑物实物状况

规模	建筑面积：886.88 m ²	用途	非成套住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构	建成时间	1998年
空间布局	较合理	所在层/总层数	1-6/6
层高	标准层高约 2.8 米		

委估对象一至三层至价值时点的装修状况为：外墙贴墙砖，一层门为卷帘门、铝合金防盗门；地面铺地砖，墙面部分贴墙砖、部分滚乳胶漆，天棚石膏板吊顶装筒灯、滚乳胶漆；二层门为复合防盗门，窗为塑钢窗（设有不锈钢防盗栏），地面铺地砖，墙面滚乳胶漆，天棚石膏板吊顶装筒灯；三层门为复合防盗门，窗为塑钢窗（设有不锈钢防盗栏），地面铺复合木地板，墙面贴墙纸，天棚石膏板吊顶装筒灯；

委估对象四至六层至价值时点的装修状况为：门为复合防盗门，窗为塑钢窗（设有不锈钢防盗栏），餐厅地面铺地砖，墙面滚乳胶漆，天棚石膏板吊顶，厨房地面铺地砖，墙面满贴墙砖，天棚铝塑板扣板吊顶，整体橱柜出具齐全；卧室地面铺复合木地板，墙面、天棚滚乳胶漆；卫生间地面铺地砖，墙面满贴墙砖，天棚铝塑扣板吊顶；楼梯梯面铺地砖，扶手为铝合金扶手；楼顶设有小花园，种有花草（详见附图）。

（三）估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的权属资料，估价对象权益状况描述与分析见下表。

一	土地权益状况：		
1	国有土地使用证号	玉红国用（2011）第 1976 号	
2	土地性质、用途	出让、城镇住宅用地	
3	土地使用权面积	152.00 平方米	
4	土地权属情况	所有权	国有建设用地使用权
		使用权	王正坤以出让方式取得该土地使用权
		他项权	至价值时点，依据玉红他项（2015）第 0982 号《土地他项权证》记载，土地他项权利人为：江川县农村信用合作联社，他项权利种类及范围为：国有土地使用权抵押登记，设定日期为：2015 年 06 月 18 日，存续期限为：2015 年 06 月 17 日止 2018 年 06 月 17 日，最高抵押额为：35.68

		万元。
5	目前使用情况	地上建筑已竣工
6	土地使用管制	无
7	土地使用年限	土地使用权至 2069 年 01 月 01 日
8	其他特殊情况:	无
二	建筑物 权益状况:	
1	房屋所有权证号	玉房权证玉溪市字第 2011002409 号
2	不动产权状况	房屋所有权人王正坤 建筑面积为 886.88 m ²
3	占用情况	属王正坤单独所有
4	他项权利设立情况	至价值时点, 依据玉房他证玉溪市字第 2015002509 号《房屋他项权证》记载, 房屋处于抵押状态, 房屋他项权利人: 江川县农村信用合作联社, 他项权利种类为: 最高额抵押权, 债权数额为: 400 万元, 登记时间: 2015 年 06 月 19 日。
5	其他特殊情况:	无

二、市场背景分析

(一)、一般因素

(1). 地理位置因素

玉溪市位于云南省中部, 处于北纬 23° 19' ~ 24° 53'、东经 101° 16' ~ 103° 09' 之间。东北和北面接昆明市, 西南和西面接普洱市, 东南部与红河哈尼族彝族自治州相邻, 西北靠楚雄彝族自治州。市委、市政府驻地红塔区州城距云南省省会昆明市 88 千米。区域内最大横距 172 千米, 最大纵距为 163.5 千米。总面积 15, 285 平方公里, 其中, 红塔区、江川、澄江、通海 4 个县(区)是坝区县, 面积共 3348 平方千米, 占总面积的 21.9%。

玉溪气候温和, 夏无酷暑, 冬无严寒, 是得天独厚的世界一流优质烤烟最佳种植区。玉溪有丰富的矿产资源, 40 种矿产资源的潜在经济价值达 4000 亿元

以上，其中铁、铜、磷、镍、钴 5 种优势矿产的潜在经济价值在 1650 亿元以上，已探明主要矿产资源 20 多种，铁矿、铜、镍、钴资源储量位居全省第一位，镍金属储量还是全国第二大矿床，磷矿资源储量居全省第三。玉溪还有丰富的生物资源，农耕水平享有盛誉，被誉为“滇中粮仓”。目前，玉溪市在全省环境综合整治定量考核中已连续 5 年获得第一名，高等级公路等基础设施建设得到长足发展，并成为西南地区投资环境最好的城市之一。

(2). 民族文化

在这块神奇、美丽的红土地的怀抱中，聚居着多个民族，各族人民勤劳勇敢、自强不息、能歌善舞、朴实热情。各民族因所处的自然环境和历史发展的不同而呈现不同的社会文化形态，创造出无数特色鲜明、丰富多彩的民族文化，并以其独特、奇异的生活习俗和传统流下了形态各异、灿烂丰富的民族文化遗产。

(3). 交通枢纽

玉溪市红塔区地处滇中腹地，全区国土面积 1004 平方公里，是玉溪市政治、经济、文化中心，距离省会昆明 85 公里，国道 213 线、G8511 国家高速、晋红高速纵贯南北，玉江高速、玉通路和即将修建的弥玉高速横跨东西，泛亚铁路中线、南线纵横交汇，构成了得天独厚的区位优势，成为玉溪市“三区一港”建设的核心区域和融入滇中城市经济圈前沿阵地。居于这样的机遇和优势，自省委省政府提出交通基础设施建设“三年攻坚”、“五年大会战”以来，红塔区抓机遇、争项目，不断加大公路交通基础设施建设力度，夯实经济社会发展

基础，取得了显著成效。截止 2015 年底，红塔区境内公路通车里程达 1380.89 公里（高速公路 44.14 公里、国道 47 公里、省道 22.2 公里、县道 162.735 公里、乡道 1011.281 公里、村道 93.534 公里）；公路网密度 137.5 千米/百平方千米。全区 11 个乡（街道）、104 个村（社区、居）委会全部通水泥路或油路，硬化率 100%；442 个自然村全部通公路，硬化率 60%以上。

（4）. 气温变化

玉溪气候温和，一年四季温差在 16℃之间，以春秋气候为主。年平均气温 17.4~23.8℃，年均降水量 670~2412 毫米，属中亚热带湿润冷冬高原季风气候，立体气候的特征十分明显，既有四季如春的山区平坝，也有被称为“天然温室”的谷地。

（5）. 经济状况

据统计，2018 年全市生产总值增长 8.9%，一般公共预算收入增长 3.8%，固定资产投资增长 11.3%，社会消费品零售总额增长 12%，城镇居民人均可支配收入增长 8%，农村居民人均可支配收入增长 9%，居民消费价格总水平上涨 1.9%，城镇登记失业率 3.19%，城镇化率达 52.5%，单位生产总值能耗下降 2.9%。计划执行的主要情况是：

高质量打好“绿色食品牌”。优质农产品供给增加，圆满完成 150 万担烤烟收购任务，烟农收入 22.5 亿元，蔬菜、水果、花卉完成产值 120 亿元，畜牧业产值突破百亿元。新认定“三品一标”农产品 60 个，新增云南名牌农产品 7 个，农产品加工业产值增长 10%。

高标准打好“绿色能源牌”。595 辆新能源汽车投入运营，铺设城镇燃气管道 39.6 千米，中心城区天然气气化率达 76.5%。220 千伏永济（曲陀关）输变电工程、110 千伏圆明变二期工程建成投产，完成农网线路改造升级 261 千米。环宇赛尔锂离子动力电池生产线启动建设。

高品质打好“健康生活目的地牌”。中山大学澄江教学医院、览海国际健康旅游谷项目前期工作提速，寒武纪、杨广智慧农业等 6 个特色小镇创建工作稳步推进。38 个旅游重点项目有序实施，接待国内游客 3866 万人次、增长 8%，实现旅游总收入 328 亿元、增长 16%。

（二）、房地产市场

目前玉溪市各县房地产种类的开发由普通商品房逐渐转为经济适用房、公租房、廉租房、限价商品房等，依据城乡规划玉溪市将要打造多个城市综合体，改善投资环境增加外来投资力度。依照政府等部门制定的房地产城市总体规划、详细规划及用地总体规划、土地利用年度计划、土地供应计划，将对旧城区域进行全方面的拆迁改造，调整有余土地，增加房地产供给量。目前保障性住房的开发主要在玉溪市各县、红塔区（高新区、高龙潭、北城、大营街、研和）等片区大量开发。预计在未来房地产供给量依据人口增长率、家庭结构、居民平均收入水平、物价等等的相互影响供给量将会大于或等于需求量。影响房地产的主要市场因素有：金融制度政策当中的房地产货币紧松方案进行调节贷款额度，税收制度政策中进行房地产买卖双方税收比例高低调节政策等。达到有效控制房地产业的健康发展趋势。

随着房价“稳中有降”格局的逐步形成，许多刚性购房者的观望情绪也日渐浓厚，观望的人多，购买的人越来越少，市场由原来的卖方市场已逐步转入买方市场，市场成交率比前年逐年降低，房地产价格预计在未来将回落到正常的房地产交易市场，直到房地产保值或合理的增值范围内以带动玉溪市其他产业结构的和谐发展，成为目前或以后的房地产投资理想城市。

估价对象处于玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层，该区域居住环境较好，交通较为便捷。随着城市的开发建设，各项基础设施、交通路况等将越来越好，商业氛围将更加成熟，居住环境将更加完善。

三、最高最佳使用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

委估房地产为非成套住宅，根据最高最佳使用原则和合法原则，以及城市规划、周边用地类型及房地产用途，并结合委估对象现状，委估房地产用途明确，使用合理，维持现状为最高最佳使用，因此按此现状用途进行评估。

四、估价方法选用(适用性分析)

通用的房地产评估方法有市场比较法、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》和遵照国家有关法律、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，决定采用收益法评估房地产价值。

可选估价方法	市场比较法	收益法	假设开发法	成本法	基准地价修正法
估价方法定义	将估价对象与在估价时点近期交易的同区域或同一供需圈内类似房地产进行比较和适当修正或调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税金等费用后，以价格余额来确定估价宗地土地价格的一种方法。	首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润并求和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。	在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格。
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择与不选择理由	非成套住宅房地产在该区域内不易收集到规模、档次、结构类型相似的交易案例资料，故不可采用市场比较法进行评估。	委估对象为非成套住宅，收益可量化，类似房屋租金收入及运营成本相关资料易收集，故可选用收益法进行评估。	估价对象用途为非成套住宅，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可待开发能力较低，故不宜选用假设开发法。	委估对象竣工于1998年，不容易收集到该区域内同类型房产的建造成本费用资料及土地取得成本费用资料，故不宜采用成本法进行房产价值和土地价值估价。	估价对象在玉溪市红塔区县城区基准地价范围内，但本次评估不涉及宗地评估，故不选用基准地价修正法进行评估。

五、估价测算过程

收益法测算房地产价值

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估采用报酬资本化法中的净收益为有限年公式测算。

采用公式如下： $V=A/(Y-g) * \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^N\}$

式中：V：物业现值（收益价格） A：未来各期净收益

Y：报酬率 N：收益期限（剩余使用年限）

g：净收益逐年递增的比率

房地产价值测算表

设计用途	非成套住宅	实际用途	一至三商业、四至六层住宅	建筑面积 (m ²)	886.88
序号	项目	取值依据及计算公式		计算结果	单位
一	年有效毛收入	平均月租金 × 建筑面积 × 12 个月 × (1 - 空置率) × 有效出租率		20.7530	万元/年
1	平均月租金	本次租赁收入的确定根据周边同类型的综合出租实例、收集同档次类型的物业租金水平结合目前的市场出租状况,综合分析确定该房屋的市场租金水平单位建筑面积内为 25-30 元/m ² .月;经估价人员综合分析,确定综合估价对象现状条件下可能实现的的市场租金水平为 26 元/m ² .月。注:此租赁收入包含其他租赁保证金利息收入。		26.00	元/m ² .月
2	空置率	根据估价人员的调查,考虑目前该地段综合的供给需求状况及空置水平,周边人流量适中,商业繁华度一般,确定空置率为 25%。		25	%
3	有效出租率	根据估价人员对周边市场的调查,周边同类型商业物业的出租面积一般按其产权登记的建筑面积为出租面积。		100	%
二	年运营费用	维修费 + 保险费 + 管理费 + 相关税费		5.7220	万元/年
	房屋重置价	根据《云南省建筑工程定额》,结合价值时点的类似建筑工程造价及估价对象的实际情况,并参考同类其他工程造价,估价对象房屋重置价(含结构、装修、水、电、设备(电梯、消防安装))		1590.00	元/m ²
1	维修费	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,一般按房屋重置价的 1%~5%计算,本次评估取 2%		2.8203	万元/年
2	保险费	按房屋现值乘以保险费率,我国房屋的保险费率在 1‰~2‰,本次评估按房屋重置价取 1‰计取		0.1410	万元/年
3	管理费	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按年有效毛收入的 1%~3%计算,本次评估取 1%		0.2075	万元/年

4	相关税费	根据《云南省财政厅 云南省地方税务局关于转发财政部国家税务总局关于调整住房市场税收政策的通知》，估价对象为非成套住宅，需要缴纳的税费如下：房产税税率 4%，个人所得税税率 3%。则以上累加按年有效毛收入的 7.0% 计取。增值税率 5%，估价对象位于本县城内城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加费分别为营业税的 7%、3%、2%，计算为 5.6%，根据《营业税改征增值税试点实施办法》，“营改增”后，按 5.6% 的征收率缴纳增值税，和营业税相同，但由于增值税是价外税，在税基上要除以 (1+5.6%)	2.5532	万元/年
三	年纯收益 (A)	年有效毛收入 - 年运营费用	15.0310	万元 / 年
四	报酬率 (Y)	报酬率的确定我们主要采用累加法，累加法又称为安全利率加风险调整法，是以安全利率为基础，再加上风险调整值作为基准折现率。以中国人民银行同期公布的一年期存款利率作为安全利率，加上一定的风险调整值，在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况确定房屋的报酬率。	8.0	%
五	收益年限 (N)	估价对象建成于 1998 年，建筑物为钢筋混凝土结构，正常合理维护下有效使用年限为 60 年，建筑物剩余使用年限为 39 年，土地使用期限为 2069 年 01 月 01 日，土地剩余使用年限 49.17 年。根据房屋经济耐用剩余年限与土地剩余使用年限孰短的原则，至价值时点建筑物剩余使用年限 39 为收益年限。	39	年
六	年租金递增率 (g)	根据评估人员调查并结合房地产当前租赁市场状况，本次评估设定年租金递增率。	6.0	%
七	估价对象价值 (V)	$V=A / (Y-g) * \{1 - [(1+g) / (1+Y)]^n\}$	389.0065	万元 (取整)
八	估价对象单位价格	估价对象价值 / 估价对象建筑面积	4386.24	元 / m ²

六、估价结果

本次估价的估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，经过测算并结合估价经

验，确定坐落于玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层的非成套住宅房地产于价值时点 2019 年 10 月 30 日的市场价值为（结果取整）：

房地产总价值：人民币叁佰捌拾玖万零陆拾玖元整（¥3,890,069.00 元）

房地产价值一览表

房屋所有权人	坐落	产权证号	用途	层数	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	总价 (万元)
王正坤	玉溪市财新路 30 号 1 幢 1-6 层	玉房权证玉溪市字第 2011002409 号	非成套住宅	1-6/6	886.88	152.00	4386.24	389.0069

七、估价师签章

姓名

注册号

何安琪

5320170032

何安琪



张桥言

5320060028

张桥言



云南平程房地产资产评估测绘有限公司

二〇一九年十二月二十五日



附 件

- 1、司法评估委托书复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象内外部状况照片；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象位置示意图

估价对象位置：玉溪市财新路30号1幢1-6层



估价对象现状

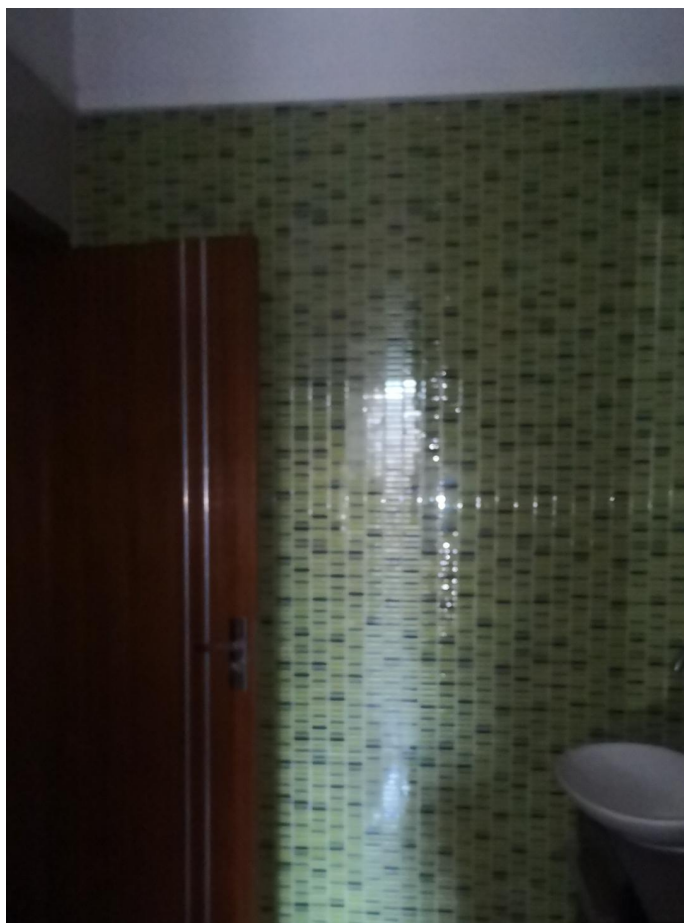
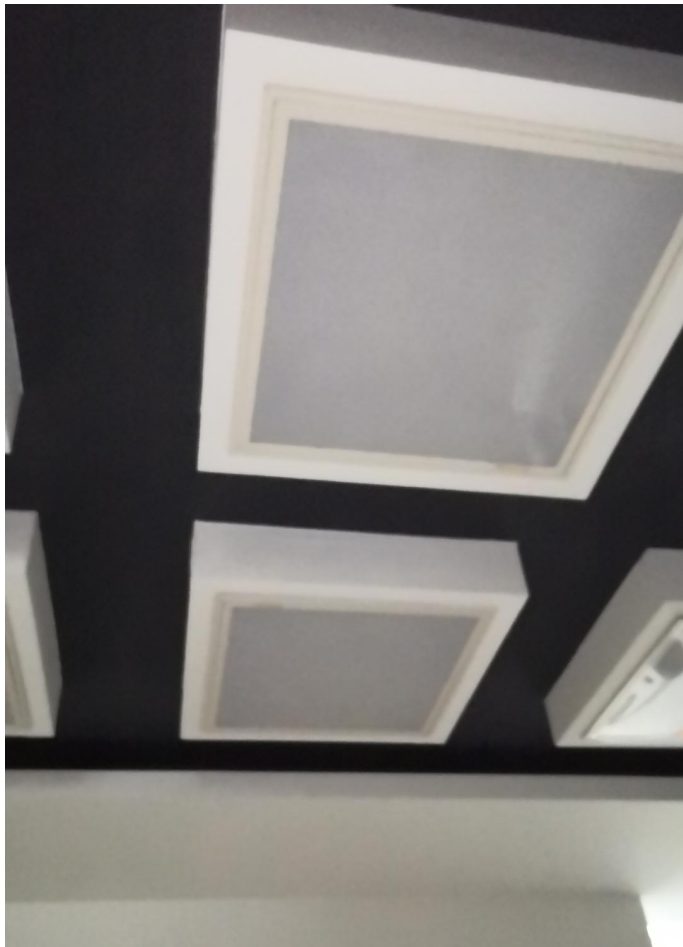
估价对象外观及周边环境：



一层:



二层:

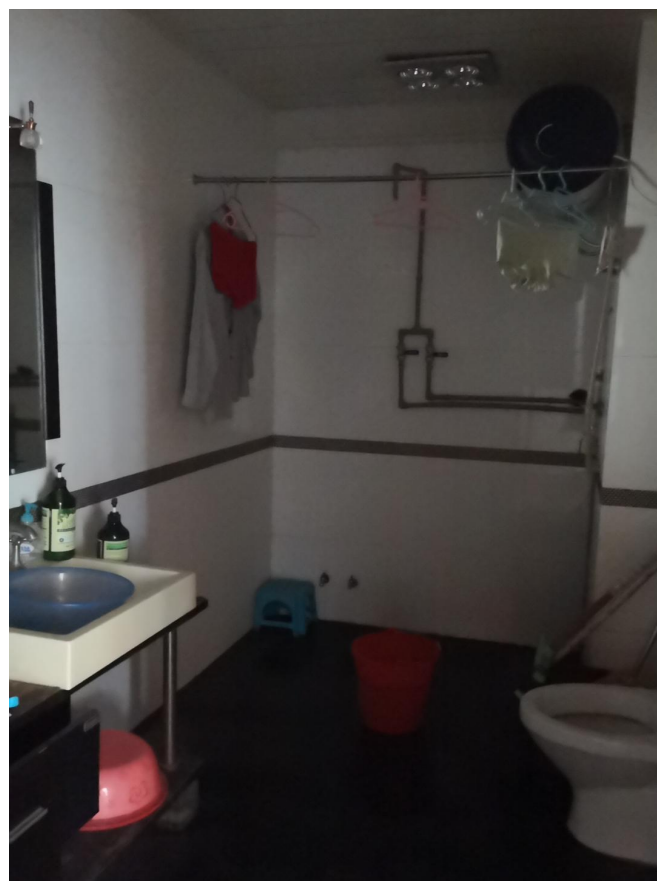


三层:



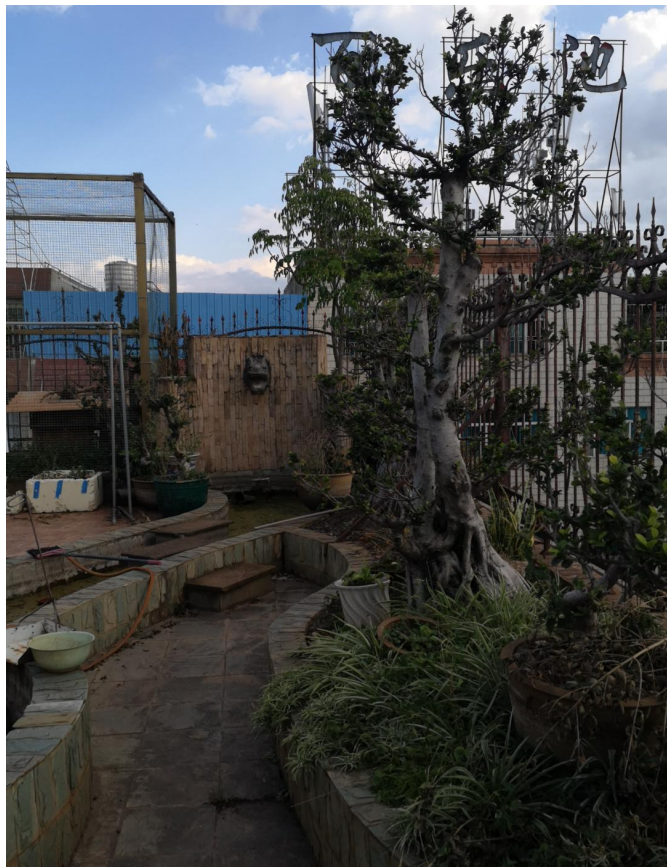


四至六层:

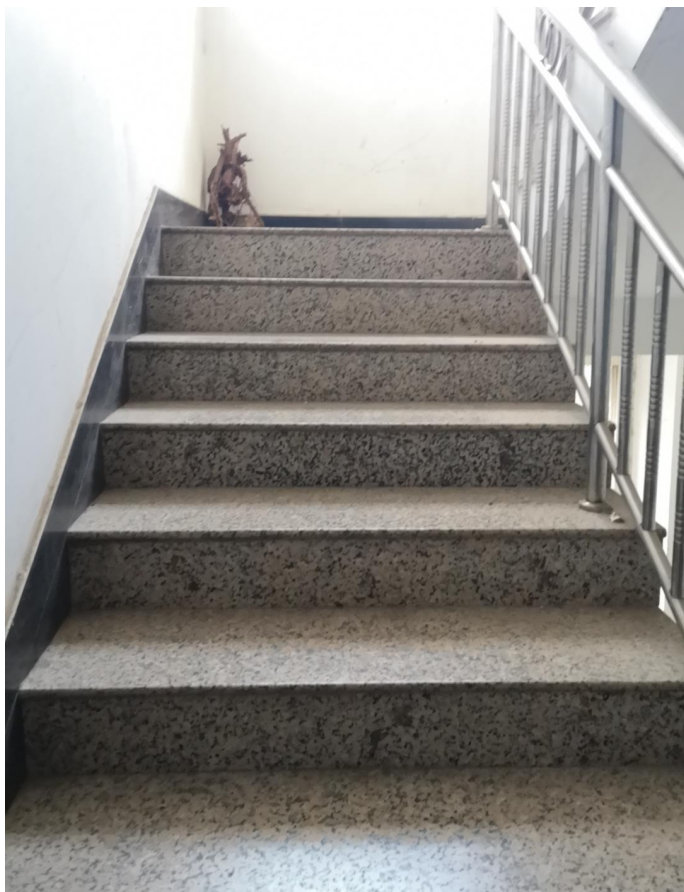




楼顶天台：



楼梯间：



玉 房权证 玉溪市字第 2011002409 号

房屋所有权人	王正坤		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	玉溪市财新路30号1幢1-6层		
登记时间	2011年05月18日		
房屋性质			
规划用途	非成套住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	886.88	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

- 1、产权面积按GB/T17986.1-2000国家标准核定。
- 2、共发放房屋所有权证壹本。



房地产平面图

图幅号:

产册号: 93009825-84-043-010101
 出典号: 2011005808
 出典于2011年6月18日

比例尺 1:

房屋分户图

所有人	田正其	
建筑面积	886.88	
其中套内面积	5.66	8.20
分摊面积	2.34	12.60
建筑结构	钢筋混凝土结构	
房屋分户平面图	房屋平面图	

绘图: 上海田正其房地产测绘有限公司
 绘图: 田正其
 2011年05月18日

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的, 除有证据证明房屋登记簿确有错误外, 以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

编号:

00096834

上海田正其房地产测绘有限公司

玉红 国用 (2011) 第 1976 号

土地使用权人	王正坤		
座 落	玉溪市财新路30号		
地 号	532401001-0C-16-089	图 号	93.00-98.25
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2069年01月01日
使用权面积	152.00 M ²	其中	
		独用面积	152.00 M ²
		分摊面积	M ²

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。

原件与复印件
核对人：宋雪凤
玉溪市红塔区 人民政府 (章)

2011 年 06 月 15 日

记 事

1、2011-06-15 其中建筑占地面积：152.0平方米

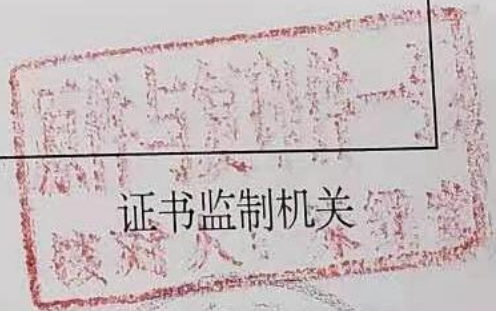
2、2011-06-15

使用年限自批准之日起至2069年1月1日止

3、2011-06-15

本户在该宗地内位置为：1幢1-6层，详见附图

登 记 机 关



溪市国土资源局红塔分局

(章)

2011年06月15日



Nº

玉房他证 玉溪市字第15002509号

房屋他项权利人	江川县农村信用合作联社	
房屋所有权人	王正坤	
房屋所有权证号	2011002409	
房屋坐落	玉溪市财新路30号1幢	
他项权利种类	最高额抵押权	
债权数额	肆佰万元整	
登记时间	2015年06月19日	

江川县农村信用合作联社

江川县农村信用合作联社
附记

王正坤

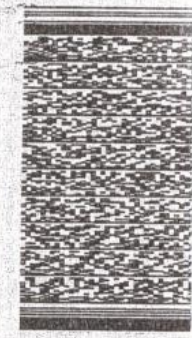
20150619

玉溪市财新路30号1幢

最高额抵押权



填发单位



玉红他项 (2015) 第 0982 号

土地他项权利人	江川县农村信用合作社		
义务人	王正坤		
座落	玉溪市财新路30号		
地号	532401001-0C-16-089	图号	93.00-98.25
权属性质	国有土地使用权	使用权面积	152 M ²
地类(用途)	城镇住宅用地	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发
此证。

玉溪市国土资源局红塔分局(发证机关章)
2015年8月18日

他项权利 种类 及范围	国有土地使用权抵押登记。		
设定日期	2015-06-18		
权利顺序	江川县农村信用合作社		
存续期限	2015年06月17日至2018年06月17日		
记事	权利人享有532401001-0C-16-089宗地，土地 使用权152.0平方米的抵押权，设定最高 抵押额为：44.60万元×80%=35.68万元。		

附 图 粘 贴 线

证书监制机关





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91530402767072202G

名称 云南平程房地产资产评估测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 云南省玉溪市红塔区玉水金岸水云间B区B-4-4号
法定代表人 史惠仙
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2004年03月01日
营业期限 2004年03月01日 至 长期
经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估；工程测量、地籍测绘、土地勘测定界、日常地籍变更调查、工程造价咨询的服务；政府资金扶持项目申报专家评审服务；政府资金扶持项目验收评审服务；政府资金扶持项目申报代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2017 年 12 月 19 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA



机构名称：云南平程房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人：史惠仙
(执行事务合伙人)
住所：云南省玉溪市红塔区玉水金岸水云间B区B-4-4号
统一社会信用代码：91530402767072202G
备案等级：贰级
证书编号：云建房证估字第140号
有效期：2018年11月21日至2021年11月21日



发证机关(公章)
2018年11月21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. 00148172

姓名 / Full name

张桥言

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532429197210250932

注册号 / Registration No.

5320060028

执业机构 / Employer

云南平程房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

持证人签名 / Bearer's signature

张桥言



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. 00148173

姓名 / Full name

何安琪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

53040219890914006X

注册号 / Registration No.

5320170032

执业机构 / Employer

云南平程房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature

何安琪

