

房地产估价报告

估价报告编号：云瑞估 B2019[Z-090]

卷号：（2017）云 05 执 5-1 号

估价项目名称：保山市隆阳区永昌街道办事处和平路南侧一幢庭院式住宅楼及通商巷东侧商铺 7、8 号房屋房地产市场价值评估

估价委托人：保山市中级人民法院

房地产估价机构：云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陆莹（注册号：5320160065）

郑胜余（注册号：5320180032）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 31 日

致估价委托方函

保山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，对位于保山市隆阳区永昌街道办事处和平路南侧一幢庭院式住宅楼及通商巷东侧商铺 7、8 号房地产在价值时点 2019 年 12 月 13 日的房地产市场价值进行评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了评估，完成了法定的估价程序，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：保山市隆阳区永昌街道办事处和平路南侧一幢庭院式住宅楼及通商巷东侧商铺 7、8 号。

二、价值时点：2019 年 12 月 13 日。

三、价值类型：房地产市场价值。

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，即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。

四、估价目的：

为法院执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价值。

五、估价结果：

估价对象为保山市隆阳区永昌街道办事处和平路南侧一幢庭院式住宅楼及通商巷东侧商铺 7、8 号，在价值时点 2019 年 12 月 13 日采用比较法测算出的房地产市场价格总计人民币 353.50 元（大写：叁佰伍拾叁万伍仟元整），详见下表：

估价对象	所有权人	结构	总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
和平路南侧 一幢庭院式 住宅楼	赵豫华	砖混	局3	272.72	9428	257.12
通商巷东侧 商铺7、8号	赵豫华、 李涛	钢混	1/6	94.91	10155	96.38
合计				367.63	-	353.50

六、特别提示：

1、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；

2、本估价报告自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素，影响房地产市场价格变化时，需重新评估其价值；

3、本公司提供给估价委托人的本估价报告共一式肆份。

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：张华

二〇一九年十二月三十一日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(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
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) 估价对象概况	5
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
(十四) 估价报告应用的有效期	13
(十五) 特别事项说明	13
四、估价技术报告	15
(一) 估价对象描述与分析	15
(二) 市场背景描述与分析	18
(三) 最高最佳利用分析	20
(四) 估价方法适用性分析	22
(五) 估价测算过程	22
(六) 估价结果确定	28
五、附 件	35
(一) 《保山市中级人民法院司法评估委托书》复印件;	35
(二) 估价对象位置示意图;	35
(三) 估价对象现状图片;	35
(四) 《房屋所有权证》复印件;	35
(五) 《国有土地使用证》复印件;	35
(六) 房地产估价机构营业执照(副本)复印件;	35
(七) 房地产估价机构备案证书复印件;	35
(八) 房地产估价师资格证书复印件。	35

一、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、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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们并未得到授权也没有专业上的能力对由估价委托人提供的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等，进行考证，其真实性与可靠性由估价委托人负责。由于估价委托人提供资料不实造成的失误，相关估价师及估价人员不承担责任。
- 6、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘核实，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 7、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名：



二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，是法律允许在公开市场上可自由转让的房地产；

2、估价对象的评估结果是建立在建筑设计符合国家有关设计规范、建筑施工符合国家有关施工验收规范基础上；

3、估价委托人提供的资料真实、合法、完整；

4、估价对象的《房屋所有权证》复印件证载房屋与估价人员实地查勘时案件申请方指认的估价对象一致；

5、与估价对象相关的土地、规划、施工等税费已全部交清，权属明晰合法；

6、估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；

7、估价人员实地查勘时，没有专业能力对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和查验，本次估价假定其无建筑基础、结构等房屋安全方面的重大质量问题；

8、本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提；

9、估价对象能够按合法用途持续使用，估价对象配套的供水、排水、供电等设施、设备可正常持续使用；

（二）未定事项假设

1、由于估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年代，经估价人员实地调查并结合市场调查了解，估价对象所在小区建成于 2000 年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准；

（三）背离事实假设

本次评估估价对象无未定事项假设；

（四）不相一致假设：

本次评估估价对象无不相一致假设；

（五）依据不足假设

本次评估估价对象无依据不足假设；

本报告的估价结果在满足上述全部假设条件下成立。

（六）估价报告使用限制

1、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任；

2、本报告的估价结果仅为法院执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责；

3、本报告中估算采用的估价面积为估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件证载面积；由于受客观条件限制，估价人员无法对该面积进行复核；

4、本报告自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日之内有效；本报告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、

偶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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化，需重新评估其价值；

5、本报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的价格，若估价对象改变目前用途，其价格应重新评估；

6、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上；

7、本报告由云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：保山市中级人民法院

单位地址：正阳北路与金山路交叉口北侧 120 米路西

(二) 房地产估价机构

机构名称：云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：唐雅丽

住所：昆明市南屏街 88 号世纪广场 C₂ 幢 19 楼 B-C 单元

统一社会信用代码：91530000719404129M

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第 218 号

有效期限：2018 年 04 月 26 日至 2021 年 04 月 26 日

电话号码：0871-68585451

(三) 估价目的

为法院执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象概况

1、估价对象范围

估价对象为保山市隆阳区永昌街道办事处和平路南侧一幢庭院式住宅楼及通商巷东侧商铺 7、8 号；本报告评估范围包括估价对象各房屋建筑面积共计 367.63 m²的房屋所有权及相应占用的国有土地使用权，包含室内装饰装

修、不包含家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

2、估价对象区位状况

估价对象 I 为保山市隆阳区永昌街道办事处和平路南側一幢庭院式住宅楼；估价对象 II 为通商巷东侧商铺 7、8 号。

估价对象 I 位于保山市和平路与九龙路交叉口西 50 米处，又名和平小区 187 号。所在的住宅区东临九龙路，南邻武警医院，西邻其他自建住宅楼，北临和平路。

估价对象 I 所在区域为保山市隆阳区城区，区域内以城市道路为主，区域内有和平路、九龙路、文笔路、建设路、正阳北路、永昌路等多条道路形成的路网。估价对象附近的出行交通主要为出租车及网约车，有少数公交车设站通过。估价对象距城市主干道正阳北路约 600 米，附近无交通管制，估价对象地理位置较好，交通较便捷，出行方便。

估价对象 I 距城区商业繁华区域（九龙路与保岫东路交叉口）距离约 1.2 公里，区域内分布有四季阳光、平安小区、九龙锦绣苑、和平小区、双虹小区等成熟住宅区，居住氛围良好。分布有武警医院、保山市广播电视台、保山德康口腔医院、农民街等多种生活服务机构，居住密度较高。估价对象附近沿街分布有酒店、餐馆、银行、药店、便利店、农贸市场等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施，公共配套设施较完善。区域内道路、电力、通信、有线电视等公共基础设施已较成熟完善，区域内规划布局合理，发展成熟，生活便利，环境较好。

估价对象 II 位于保山市明强街与通商巷交叉口南 50 米处，所在的建筑物

东临朱紫街，南邻其他居民楼，西临通商巷，北临明强街。与估价对象 I 相距约 2 公里。

估价对象 II 所在区域为保山市隆阳区城区，区域内以城市道路为主，区域内有明强街、兰城路、九龙路、玉泉路、正阳北路、保岫西路等多条道路形成的路网。估价对象附近的出行交通主要为出租车及网约车，有少数公交车设站通过。估价对象距城市主干道正阳北路仅 150 米、保岫西路仅 180 米，附近无交通管制，估价对象地理位置较好，交通较便捷，出行方便。

估价对象 II 距城区商业繁华区域（九龙路与保岫东路交叉口）距离仅约 800 米，区域内分布有汇金湾市场、保山博爱医院、第六小学、保山交通幼儿园、永昌马里商业中心等各项生活服务机构，附近多为明强社区居民楼，人车流量较大，商业居住氛围较好。估价对象附近沿街分布有酒店、餐馆、银行、药店、便利店、农贸市场等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施，公共配套设施较完善。区域内道路、电力、通信、有线电视等公共基础设施已较成熟完善，区域内规划布局合理，发展成熟，生活便利，环境较好。

3、估价对象实物状况

估价对象 I 为保山市隆阳区永昌街道办事处和平路南侧一幢庭院式住宅楼，又名和平小区 187 号。所在院区建有数十栋庭院式住宅楼，建筑物之间间距适中，通风、采光良好，居住环境良好。院区内部道路有临时停车位，院外和平路上也可临时停车，停车较方便。

估价对象 I 详见下表：

建筑面积	272.72 m ²
------	-----------------------

证载用途	住宅
总层数	局部3层
结构	砖混
朝向	东西
建成年代	2000年
户型	门厅进入，中空客厅，一层：2室1卫，二层3室1卫1露台，三层2室1卫1露台
层高	3.2米
通风采光	良好
设施设备	房屋室内通水、电、宽带，装有太阳能
维护状况	目前出租给某会所作为员工宿舍使用
室外院坝	原车库改建一间卧室，约10 m ² 左右，其他空坝面积约26 m ² ，可停放非机动车。
室内外装饰装修	卧室实木地板，石膏线条，墙顶乳胶漆，部分卧室有木质大衣柜；卫生间瓷砖地面及墙面，顶面乳胶漆，立柱洗面台，浴缸，蹲便器；铝合金窗；铁栏杆；木质楼梯；不锈钢栏杆；露台铺设地砖，彩钢顶棚；整栋楼外墙为瓷砖，楼梯间坡屋顶。

估价对象II为通商巷东侧商铺7、8号，所在的建筑物为一栋总6层住宅楼，共3个单元，1层为临街商铺，2-6层为住宅，建成于2000年左右。估价对象为1层底商7、8号商铺，临通商巷，框架结构，层高约3.5米，宽深比约1:2。其中7号商铺已出租，未开始经营，室内新装：地面地砖，墙顶面乳胶漆刷白，带卫生间：立柱陶瓷面盆、蹲便器及扣板吊顶；7号商铺已出租给服装店，室内新装：地面强化木地板，墙顶面乳胶漆刷白，带卫生间：立柱陶瓷面盆、蹲坑及扣板吊顶。估价对象房屋室内通水、电、讯，维护状况良好。

4、估价对象权益状况

①根据估价对象的《房屋所有权证》，其权益状况如下：

估价对象 I						
房产证号	保山市房权证隆阳区字第 00029556 号					
所有权人	赵豫华					
房屋座落	永昌街道办事处和平路南侧					
房屋状况	幢号	房号	结构	总层数	设计用途	建筑面积
	1	-	框混	局 3	住宅	272.72 m ²
估价对象 II						
房产证号	保山市房权证隆阳区字第 00066936 号、00066937 号					
所有权人	李涛、赵豫华按份共有（各持 50%）					
房屋座落	隆阳区永昌街道办事处通商巷东侧商铺 7、8 号					
房屋状况	幢号	房号	结构	总层数	规划用途	建筑面积
	1	7、8 号	框架	6	商业	94.91 m ²

②根据估价对象的《国有土地使用证》，其土地权益状况如下：

估价对象 I	证号	隆国用（2006）第 00331 号
	土地使用权人	赵豫华
	坐落	隆阳区永昌街道办事处和平路南侧
	地号	001-0N-28-1-35
	地类（用途）	城镇单一住宅用地
	使用权类型	出让
	使用权面积	155.49 m ²
	终止日期	2068 年 03 月 29 日
估价对象 II	证号	隆国用（2013）第 04512 号、04513 号
	土地使用权人	李涛、赵豫华共用（面积各占 1/2 记入证内）
	坐落	隆阳区永昌街道办事处通商巷东侧商铺 7、8 号

地号	001-0B-05-63S001-00007-1、001-0B-05-63S001-00007-2
地类（用途）	商业用地
使用权类型	出让
使用权面积	7.91 m ²
终止日期	2053年05月08日

（五）价值时点

本次评估价的价值时点确定为 2019 年 12 月 13 日，为完成估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，即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

本报告遵循独立、客观、公正原则；遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

遵循独立、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。

遵循合法原则，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。

遵循价值时点原则，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。

遵循替代原则，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应偏差应在合理范围内。

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的利用。

（八）估价依据

1、《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，2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订，2009年8月27日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004年8月28日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（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）；

5、《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，2007年10月1日施行）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》国务院令 第55号；

7、《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》；

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

9、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

10、估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；

11、《保山市中级人民法院司法评估委托书》；

12、估价人员现场查看、丈量、记录的资料和搜集的市场信息资料。

（九）估价方法

根据估价对象的特点及项目的实际情况和估价委托人提供的有关资料，并经估价人员现场查看和市场调查，结合估价目的和估价对象的具体情况和现状考虑，由于当地房地产市场上与其用途类似的房地产在同一供需圈内有一定的市场交易实例，交易资料充分，可比性强，估价人员分析认为宜采用比较法进行估算。

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果

估价对象为保山市隆阳区永昌街道办事处和平路南侧一幢庭院式住宅楼及通商巷东侧商铺 7、8 号，在价值时点 2019 年 12 月 13 日采用比较法测算出的房地产市场价格总计人民币 353.50 元（大写：叁佰伍拾叁万伍仟元整）。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陆莹	5320160065		2019年12月31日
郑胜余	5320180032		2019年12月31日

(十二) 实地查勘期

2019年12月13日

(十三) 估价作业期

2019年12月5日到2019年12月31日

(十四) 估价报告应用的有效期

本报告自2019年12月31日至2020年12月30日之内有效。

(十五) 特别事项说明

- 1、本报告中估算采用的房屋估价面积为估价对象《房屋所有权证》复印件记载的建筑面积，由于受客观条件限制，估价人员无法对该建筑面积进行复核，本次估价假设其面积的合法、真实、准确性；
- 2、本结果中不含产权变更、转移所需发生的有关税、费；
- 3、本报告没有考虑估价对象可能存在的尚未注销的抵押权以及被查封的情况对市场价值的影响；
- 4、本报告估价结果为估价对象包含估价对象各房屋室内外装修及附属物

外装修的价值。

5、本报告不对估价对象的产权权属的合法性作出界定，仅对房屋的市场价值作出评估；

6、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响；

7、本报告估价对象《房屋所有权证》复印件记载房屋所有权人、土地使用者为赵豫华、李涛共有，而估价委托人为保山市中级人民法院，本报告不对估价委托人与房屋所有权人、土地使用者之间的授权委托关系作出界定，仅对房地产市场价格作出估算，在此提醒本报告使用者注意。