

瑞尔 评估



REPORT OF APPRAISAL



地址 南屏街88号 五华区
世纪广场C2座19楼
昆明 云南 650021

电话 0871 63648259 63648258
0871 68585451 63636188

传真 0871 63640231

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

Add 88 Nanping St, Wuhua Dis,
19F C2 Century Plaza
Kunming, Yunnan 650021

Tel 0871 63648259 63648258
0871 68585451 63636188

Fax 0871 63640231

Yunnan Ruier Real Estate Appraisal Co., Ltd



扫描全能王 创建

房地产估价报告

估价报告编号：云瑞估 B2020[F-016]

案号：（2020）云 0111 执 552 号

估价项目名称：昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋房地产
市场价值评估

估价委托人：昆明市官渡区人民法院

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：2020 年 5 月 13 日

REALL



致估价委托方函

昆明市官渡区人民法院：

我公司受贵院委托，对位于昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋房地产在价值时点 2020 年 5 月 9 日的房地产市场价格进行评估。

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：昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋。

二、价值时点：2020 年 5 月 9 日。

三、价值类型：房地产市场价格。

市场价格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格。

五、估价结果：

REALL



估价对象为昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋，估价面积为 207.55 m²，设计用途为住宅，在价值时点 2020 年 5 月 9 日采用比较法测算出的市场价值为人民币 215.31 万元（大写：贰佰壹拾伍万叁仟壹佰元整），详见下表：

房屋所有权人	房屋座落	所在层/总层数	房屋结构	设计用途	估价面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
王亚清	昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号	1-2/19	钢混	住宅	207.55	10374	215.31

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 2020 年 5 月 13 日至 2021 年 5 月 12 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，影响房地产市场价值变化时，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伍份。

云南瑞尔房地产土地资产评估有限公司

法定代表人： 

二〇二〇年五月十五日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	1
(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.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告应用的有效期.....	12
(十五) 特别事项说明.....	12
四、估价技术报告.....	14
(一) 估价对象描述与分析.....	14
(二) 市场背景描述与分析.....	16
(三) 最高最佳利用分析.....	17
(四) 估价方法适用性分析.....	21
(五) 估价测算过程.....	22
(六) 估价结果确定.....	22
五、附件.....	28
(一) 《昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》复印件.....	28
(二) 估价对象位置示意图.....	28
(三) 估价对象实地查勘照片.....	28
(四) 《房屋信息查询摘抄表》、《昆明市个人已购住房土地登记查询登记表》复印件.....	28
(五) 房地产估价机构营业执照(副本)复印件.....	28
(六) 房地产估价机构备案证书复印件.....	28
(七) 房地产估价师资格证书复印件.....	28



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估价对象的有关数据、资料及权属证明、法律性文件等进行考证，相关资料均由估价人员至当地相关部门查询取得，若其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，依据相关资料进行评估，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字



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竣工验收规范基础上；
- 3、估价委托人提供的资料真实、合法、完整；
- 4、估价对象的《房屋信息查询摘抄表》证载房屋与估价人员实地查勘时申请执行人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实验，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其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

由于估价对象相关资料未记载估价对象的建成年代，经估价人员实地调查，并结合相关资料分析，估价对象所在的世纪城茗春苑建成于 2006 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

在价值时点，估价对象存在查封及抵押状况，本次估价不考虑估价对象已被查封、被抵押因素的影响；

（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，不对其它用途负责；

3、本报告中估算采用的房屋估价面积为估价对象《房屋信息查询摘抄表》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；

4、本报告自 2020 年 5 月 13 日至 2021 年 5 月 12 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：昆明市官渡区人民法院

单位地址：昆明市官渡区雨龙路 1619 号

(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

估价对象为昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋，本报告评估范围包括建筑面积为 207.55 m²的房屋所有权（包含室内装饰装修）及相应分摊的国有土地使用权，不包含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



估价对象昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号所在的昆明市世纪城，位于昆明市官渡区广福路与金源大道交汇处东侧，其东临彩云北路，南临珥季路，西临广福路，北临金源大道。其中茗春苑为世纪城内的一个院落，位于世纪城的正北方，其东邻世纪金源购物中心，南临金源大道，西邻农贸市场，北临物流城。

估价对象所在区域内以城市道路为主，周边分布有广福路、金源大道、永中路、昌宏西路、彩云北路等多条道路形成的路网。估价对象小区门口金源大道上设有茗春苑公交站，有 161 路;169 路;173 路;174 路;232 路;267 路;269 路等多路公交车通过；估价对象距地铁 1 号线珥季路站直线距离约 1.4 公里；估价对象地理位置较好，公共交通较便捷，出行较方便。

估价对象所在区域内分布有海伦城市广场、世纪金源购物中心、大都摩天轮等多个商业综合体；分布有海伦国际、世纪城、织布营社区多个大中型住宅社区；分布有得胜家具城、雨龙家家具城、东聚汽配城、五金机电城等多个专业综合市场；估价对象附近沿街分布有酒店、超市、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，公共配套设施是较完善。区域内道路、电力、通信、有线电视等基础设施已成熟完善，区域内规划布局合理，发展成熟，生活便利，环境较好。

2、估价对象实物状况

①土地状况

估价对象所在小区的宗地形状较规则（四边形），宗地开发程度为六通一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气及宗地红线内场地平



整)。

②建筑物状况

估价对象所在的世纪城共有 26 个庭院，由昆明金源房地产有限责任公司开发建成，小区内除住宅区外，还拥有购物广场、大型公园、五星级酒店、商业街、九年制学校及幼儿园、大型市级医院及部分写字楼。其中茗春苑于 2006 年左右建成，院内建筑物之间间距适中，通风、采光良好，生活环境良好，配有水池景观和凉亭，空气质量较好，环境较好，且设有地下停车场，停车较方便。在庭院入口处有专人 24 小时值班，物业管理较完善。

估价对象所在昆明市世纪城茗春苑 6 幢为一幢钢混结构建筑物，证载总层数 19 层（含地下 1 层），6 幢位于茗春苑中间位置，临中央花园，该幢共 4 个单元，单元内设有两部电梯，一部爬梯，为一层三户设计。

估价对象为昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋，该房屋为中空复式设计，建筑面积为 207.55 m²，房屋东南朝向，空间布局合理，采光、通风条件良好。房屋室内通水、电、气、宽带、有线电视。房屋户型为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 储藏室，该房屋室内装修情况为普装，目前产权人自住，维护使用状况良好。

3、估价对象权益状况

①根据估价对象的《房屋信息查询摘抄表》，其权益状况如下：

房产证号	20715030						
所有权人	王亚清						
房屋座落	昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号						
房屋状况	幢号	房号	结构	总层数	所在层	设计用途	建筑面积
	6	4-1K	钢混	19	1-2	住宅	207.55



查封情况 (最新)	业务号	查封机关	查封类型	查封文号	查封文件	查封期限	登记时间
	201907100815	西山区人民法院	轮候查封	(2019)云0112执保628、629号	(2019)云0112民初8630号	2019-07-10到2022-07-09	2019-07-10
抵押情况	业宗号	抵押权人	被担保主债权数额 (最高债权数额)		登记时间	不动产登记证明证号	
	FDGD1808230025	中海信托股份有限公司	1350000		2018-08-29	云(2018)官渡区不动产证明第6002741号	

②根据估价对象的《昆明市个人已购住房土地登记查询登记表》，其土地权益状况如下：

地权益状况如下：

房屋坐落		昆明市世纪城茗春苑6幢4单元1K号			
土地登记信息	申请单位	昆明世纪城房地产有限责任公司			
	宗地地址	昆明市世纪城茗春苑			
	宗地号	530111107-106-0300-0007	用途	住宅	
	使用权类型	出让	终止日期	2074-4-20	
分宗信息	分宗号	530111107-106-0300-0007F006			
	分宗面积	1506.95 m ²	建筑总面积	22139.60 m ²	
	总层数	19	分摊系数	0.06807	
分户信息	土地使用者	-	分户号	-	
	分摊面积	14.128	用途	住宅	
	使用权类型	出让	终止日期	2074-4-20	
	颁发号	-	证书编码	-	
备注	经查询，该户未办理过土地使用证。				



（五）价值时点

根据估价目的确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即本次评估的价值时点确定为 2020 年 5 月 9 日。

（六）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。

（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《房屋信息查询摘抄表》、《昆明市个人已购住房土地登记查询登记表》；
- 11、《云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函》；
- 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《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本报告根据估价对象的特点、项目的实际情况，并经估价人员实地查勘和市场调查，结合估价目的，选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价，分析得出估价对象房地产市场价值。

估价对象法定用途为住宅，实际亦作为住宅使用，估价对象作为土地开发利用成熟区域的、在用住宅房地产，不宜采用假设开发法、成本法进行估价；其次，估价对象位于密集商业住宅区，通过估价人员市场调查分析，同类型房屋租售比较不合理，其租赁价格不能完全反映其市场价值，故不宜采用收益法进行估价；最后估价对象同一供需圈内，该类型房地产有一定的交易量，相似房地产的交易价格有可比性，宜采用比较法进行估算。因此，本报告采用比较法对估价对象房地产价值进行估算，确定估价对象的市场价值。

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

估价对象为昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋，估价面积为 207.55 m²，设计用途为住宅，在价值时点 2020 年 5 月 9 日采用比较法测算出的市场价值为人民币 215.31 万元（大写：贰佰壹拾伍万叁仟壹佰元整）。



(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	签字	签名日期
陆莹	5320160065		2020年5月13日
郑胜余	5320180032		2020年5月13日

(十二) 实地查勘期

2020年5月9日

(十三) 估价作业期

2020年4月26日到2020年5月13日

(十四) 估价报告应用的有效期

本报告自2020年5月13日至2021年5月12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《房屋信息查询摘抄表》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；

5、本报告评估结果中不包含潜在抵押权实现时因处置房地产所需发生的评估费、拍卖费、律师费等；

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、本报告没有考虑估价对象是否结清物业管理费等对市场价值的影响；由于客观原因估价人员尚未查询到，在此提醒本报告使用者注意；

8、本报告估价对象《房屋信息查询摘抄表》记载房屋所有权人为王亚清，估价委托方为昆明市官渡区人民法院，本报告不对估价委托方与房屋所有权人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。



四、估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1、区位因素分析

(1) 位置状况:

估价对象昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号所在的昆明市世纪城, 位于昆明市官渡区广福路与金源大道交汇处东侧, 其东临彩云北路, 南临珥季路, 西临广福路, 北临金源大道。其中茗春苑为世纪城内的一个院落, 位于世纪城的正北方, 其东邻世纪金源购物中心, 南临金源大道, 西邻农贸市场, 北临物流城。

(2) 交通状况:

估价对象所在区域内以城市道路为主, 周边分布有广福路、金源大道、永中路、昌宏西路、彩云北路等多条道路形成的路网。估价对象小区门口金源大道上设有茗春苑公交站, 有 161 路;169 路;173 路;174 路;232 路;z67 路;z69 路等多路公交车通过; 估价对象距地铁 1 号线珥季路站直线距离约 1.4 公里; 估价对象地理位置较好, 公共交通较便捷, 出行较方便。

(3) 外部配套设施状况:

a、公共配套设施: 估价对象所在区域内分布有海伦城市广场、世纪金源购物中心、大都摩天轮等多个商业综合体; 分布有海伦国际、世纪城、织布营社区多个大中型住宅社区; 分布有得胜家具城、雨龙家家具城、东聚汽配城、五金机电城等多个专业性综合市场; 估价对象附近沿街分布有酒店、超市、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。

b、基础设施：区域内道路、电力、通信、有线电视等公共基础设施较成熟完善，区域内规划布局合理。

(4) 环境状况：

a、自然环境：估价对象所在区域内噪音污染较小，空气质量较好，环境卫生较好，自然环境较好；

b、人文环境：估价对象所在区域治安状况较好，居民的收入水平较高，文化程度较高，相邻房地产多为商业及住宅，整体人文环境较好；

c、景观：估价对象所在区域无特殊景观，景观环境一般。

2、实物因素分析

①土地状况

估价对象所在小区的宗地形状较规则（四边形），宗地开发程度为六通一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气及宗地红线内场地平整）。

②建筑物状况

估价对象所在的世纪城共有 26 个庭院，由昆明金源房地产有限责任公司开发建成，小区内除住宅区外，还拥有购物广场、大型公园、五星级酒店、商业街、九年制学校及幼儿园、大型市级医院及部分写字楼。其中茗春苑于 2006 年左右建成，院内建筑物之间间距适中，通风、采光良好，生活环境良好，配有水池景观和凉亭，空气质量较好，环境较好，且设有地下停车场，停车较方便。在庭院入口处有专人 24 小时值班，物业管理较完善。

估价对象所在昆明市世纪城茗春苑 6 幢为一幢钢混结构建筑物，证载总



层数 19 层（含地下 1 层），6 幢位于茗春苑中间位置，临中央花园，该幢共 4 个单元，单元内设有两部电梯，一部爬梯，为一层三户设计。

估价对象为昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋，该房屋为中空复式设计，建筑面积为 207.55 m²，房屋东南朝向，空间布局合理，采光、通风条件良好。房屋室内通水、电、气、宽带、有线电视。房屋户型为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 储藏室，该房屋室内装修情况为普装，目前产权人自住，维护使用状况良好。

3、权益因素分析

根据估价对象的《房屋信息查询摘抄表》记载，估价对象权利人为王亚清，无共有人，权属清晰，无争议。但房屋存在抵押、查封状况，但本次估价不考虑房屋已被抵押及被查封因素的影响。

（二）市场背景描述与分析

1、地理位置及自然环境

昆明，云南省省会，地处云贵高原中部，北与凉山彝族自治州相连，西南与玉溪市、东南与红河哈尼族彝族自治州毗邻，西与楚雄彝族自治州接壤，东与曲靖市交界，是滇中城市群的核心圈、亚洲 5 小时航空圈的中心，国家一级物流园区布局城市之一。昆明是享“春城”之美誉，是中国面向东南亚、南亚开放的门户城市，我国重要的旅游、商贸城市及西部地区重要的中心城市之一。昆明市下辖 7 个市辖区、1 个县级市、3 个县、3 个自治县。昆明市人民政府驻呈贡区锦绣大街 1 号。

昆明市为山原地貌，地势大致北高南低，多溶洞和溶岩地貌，溶岩盆地



有石林坝子。属北亚热带低纬高原山地季风气候。年平均气温 16.5℃，年均降雨量 1450 毫米，无霜期 278 天，气候宜人。昆明三面环山，南濒滇池，滇池是云南省最大的高原湖泊，全国第六大淡水湖泊，沿湖两岸风光绮丽。由于地处低纬高原而形成“四季如春”的气候，特别是有高原湖泊滇池在调节着温湿度，使这里空气清新、天高云淡、阳光明媚、鲜花常开。

2、整体经济状况

今年 1-2 月，全市各级各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府各项决策部署，统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，有序推动企业复工复产，生产生活秩序逐步恢复。受新冠肺炎疫情影响，昆明市主要经济指标呈下降态势，但疫情对经济发展的影响总体可控。

一、工业生产下降；1-2 月，全市规模以上工业增加值同比下降 8.9%，降幅比全国低 4.6 个百分点，比全省高 5.1 个百分点。从工业三大门类看：采矿业下降 26.0%，制造业下降 8.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降 9.5%；七大重点行业中：烟草制品业增加值增长 2.7%，化学原料和化学制品制造业下降 6.7%，冶金工业下降 8.3%，石油、煤炭及其他燃料加工业下降 14.1%，医药制造业下降 20.0%，装备制造业下降 31.6%，电力、热力生产及供应业下降 13.9%。二、固定资产投资下滑；1-2 月，全市固定资产投资（不含农户）同比下降 49.7%，降幅分别比全国、全省高 25.2、20.4 个百分点。房地产投资下降 43.7%，非房地产投资下降 57.6%，工业投资下降 31.4%，基础设施投资下降 69.2%。三、消费品市场下降；1-2 月，全市社会



消费品零售总额 365.33 亿元，同比下降 17.4%，降幅分别比全国、全省低 3.1、0.2 个百分点。按经营单位所在地分：城镇零售额 342.80 亿元，下降 17.3%，乡村零售额 22.53 亿元，下降 18.5%；从消费形态看：商品零售 309.31 亿元，下降 14.6%，餐饮收入 56.02 亿元，下降 30.3%；分行业看：批发业销售额下降 3.0%，零售业销售额下降 14.5%，住宿业营业额下降 44.2%，餐饮业营业额下降 36.0%。

从年初新冠肺炎疫情暴发以来，各级政府坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快恢复经济社会秩序。一季度，防疫物资保障有力，企业复工复产加快，重要行业生产稳定，生活必需品供应充裕。据资料分析认为，一季度，全市经济持续向好的基础正逐步恢复，全市经济社会大局稳定。同时也要看到，当前国际疫情蔓延，国际国内经济下行风险加剧，不稳定不确定因素显著增多，云南经济社会发展面临新的困难和挑战。下一步，全市各级各部门要狠抓保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转各项任务，加快推进生产生活秩序全面恢复。

3、城市交通建设

2020 年，昆明市为加快推进区域性国际中心城市建设工作，确保“一枢纽、四中心、三品牌”建设取得成效，制定多项重点工作主要是加快打造国际性综合交通枢纽 1. 加快建设国际航空枢纽。进一步加大国际航线开辟力度，加快构建国际化、广覆盖的航空网。推进昆明机场航站区改扩建工程建设，抓好昆明长水国际机场改扩建工程前期工作。2. 积极建设国际铁路枢



纽。推进渝昆高铁建设工作。推进昆明铁路枢纽西客站综合交通工程前期工作。3. 完善骨干路网功能。继续推进宜良至石林、武定至倘甸至寻甸、昆明（眠山）至楚雄（广通）、昆明至倘甸、昆明（福德立交）至宜良、曲靖三清至昆明清水（昆明段）6条高速公路建设，确保宜良至石林高速公路建成通车。继续推进昆明晋宁至玉溪易门、禄会高速（云南段）等高速公路项目前期工作。4. 积极发展水路运输。主动融入国家长江经济带发展战略，发掘我市水运发展潜力，加快推进东川港项目前期工作。5. 完善城市骨干公共交通网络。加快推进城市轨道交通1号线西北延、2号线二期、4号线、5号线、6号线二期工程项目建设。继续推进轨道交通7号线、8号线、9号线、嵩明线、安宁线前期工作。加快推进金碧路道路恢复提升工程（线性工程部分）、滇缅大道快速路（一期）、飞虎大道北段项目建设，推进支、次路路网建设，打通断头路，增加城市道路微循环功能。进一步优化城市公共交通，多方式促进公共交通发展，全市公共交通机动化出行分担率达58%。

4、估价对象市场背景分析

2020年1月16日，国家统计局发布了《2019年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》，数据显示，去年12月昆明新房价格环比下降0.3%，这是昆明新房房价自2016年来连涨41个月后首次回落，12月也是去年昆明唯一房价环比下降的月份。虽有降幅，但仅为0.3%。如此之小的降幅，并不足以说明昆明房价已经出现涨跌拐点，因此多家研究机构在年初接受云南房网采访时，均认为今年昆明房价以稳为主，或者略有上浮，上浮幅度不超过6%。但2020年突受疫情影响，今年1、2月



昆明房价很可能将延续去年 12 月环比下降的趋势，尽管降幅可能很小，
毕竟新冠疫情对房地产行业的影响不可低估

按照房地产市场的季节规律，每年春节前后都是价格和销量较低的时期，今年春节比较早，昆明各大楼盘的商品房销售进入 1 月中旬后就开始收尾，这也导致大部分房企的年底促销活动提前到去年 12 月就开始进行，去年 12 月房价微降与此不无关系，正常情况下，受春节影响，1 月和 2 月的房价最多与去年 12 月持平。但突如其来、至今无法判断何时结束的疫情，让今年国内经济形势变得十分严峻，国内大部分地区，尤其城市的经济活动还无法恢复正常，房地产行业也不可避免地要受到影响。有可能让今年昆明的房价一直徘徊在去年 12 月的水平上，甚至有可能微降。另外，客流减少、销售下降会导致现金流减少，可是拉长工期又会增加成本，增加银行还贷压力，因此到 3 月份后，即便疫情开始缓解，开发商的资金压力也会明显上升，这会让部分强调高周转的房企牺牲利润，低价快速走货。对于持有较多商业物业的房企来说，面临的经营压力将更为巨大。但目前随着各地复工复产工作的陆续展开，经济活动正处于恢复中。随着各地区陆续下降防疫等级，交通开始恢复，二手房市场也逐渐呈现出恢复的态势。据了解，3 月市场的成交量正在快速修复中，二手房的成交量上涨，较一二月大幅上升。但与 2019 年同期相比依然低迷，目前成交量仅为去年 3 月的 63%。随着疫情逐渐淡去，房地产市场成交量正在复苏，届时又有望来一波“小阳春”。

（三）最高最佳利用分析

房地产估价应当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、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。

经估价人员实地查看，估价对象现状用途与法定用途基本相符，估价对象所在的区域建设、发展已经成熟，商业、生活服务等各项设施完善，片区居住环境良好，居住人口较多，同时根据本报告的估价目的，结合估价对象设计功能，遵循估价合法原则，估价人员分析认为，保持现状利用将使估价对象得到最高最佳的利用，因此本报告将估价对象作为住宅使用为最高最佳利用条件进行估价，即本报告以估价对象保持现状利用为前提进行估价。

（四）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本报告根据估价对象的特点、项目的实际情况，并经估价人员实地查勘和市场调查，结合估价目的，选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价，分析得出估价对象房地产市场价值。

估价对象法定用途为住宅，实际亦作为住宅使用，估价对象作为土地开发利用成熟区域的、在用住宅房地产，不宜采用假设开发法、成本法进行估价；其次，估价对象位于密集商业住宅区，通过估价人员市场调查分析，同类型房屋租售比较不合理，其租赁价格不能完全反映其市场价值，故不宜采用收益法进行估价；最后估价对象同一供需圈内，该类型房地产有一定的交易量，相似房地产的交易价格有可比性，宜采用比较法进行估算。因此，本报告采用比较法对估价对象房地产价值进行估算，确定估价对象的市场价值。

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。

（五）估价测算过程

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。

计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×权益因素修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数

（1）选取可比实例

根据估价对象特点，分别选取与估价对象建筑结构、区位、用途等类似的三个交易实例作为可比实例，基本情况见下表：

	实例一	实例二	实例三
坐落	茗春苑	茗春苑	茗春苑
交易价格（元/m ² ）	9903	12560	10723
交易时间	2020.3	2020.4	2020.3
交易情况	正常	正常	正常
所在层/地上总层	5-6/16	13-14/16	9-10/16
建筑面积（m ² ）	207	207	195.84
室内装修	精装	豪装	精装

（注：以下测算中涉及的楼层数均为物理层数，与实际房号有出入）

（2）建立比较基础

本次选择的可比实例成交价格已进行标准化处理，标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。



(3) 比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响住宅房地产价格的主要因素确定比较因素。结合房地产估价师收集的资料，参照可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况等差别，本次估价选择以下因素作为比较因素：

1、交易情况：可比实例的成交价格是实际发生的，它可能是正常的，也可能是不正常的。应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

2、市场状况：应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比案例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

3、房地产状况：应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

(1) 影响住宅价值的因素

①区位因素：周围道路等级、商业居住氛围、交通便捷度、区域交通限制、公共配套设施、市政基础设施、环境条件等；

②实物因素：建筑结构、建筑面积、所在层、距电梯口距离、距出入口距离、泊车方便度、车位配比状况、设施设备、物业服务等；

③权益因素：规划条件、权属状况。

4、将估价对象与选取的可比实例各比较因素条件进行分类后，编制比较因素条件说明表（表一）。



比较因素条件说明表

表一

估价对象及可比实例 比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
坐落		茗春苑 6-4-1K	茗春苑	茗春苑	茗春苑
成交价格 (元/m ²)		待估	9903	12560	10723
交易时间		2020. 5. 9	2020.3	2020.4	2020.3
交易情况		——	正常	正常	正常
区位因素	周围道路等级	城市道路	城市道路	城市道路	城市道路
	商业居住氛围	良好	良好	良好	良好
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	区域交通限制	无	无	无	无
	公共配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	市政基础设施	完善	完善	完善	完善
	环境条件	较好	较好	较好	较好
	朝向	东南	东南	东南	东南
	所在层/地上总层	1-2/16	5-6/16	13-14/16	9-10/16
实物因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积 (m ²)	207. 55	207	207	195.84
	室内装修	毛坯	精装	豪装	精装
	建筑形式	板楼	塔楼	板楼	板楼
	使用维护状况	较好	较好	较好	较好
	物业管理	较完善	较完善	较完善	较完善
	建成年代	2006 年	2006 年	2006 年	2006 年
	泊车条件	较好	较好	较好	较好
权益因素	规划条件	住宅	住宅	住宅	住宅
	权属状况	明晰	明晰	明晰	明晰



5、根据表一中估价对象与可比实例各项比较因素的说明情况，以估价对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例中各比较因素指标差异折算为反映价格差异的条件指数，编制比较因素条件指数表（表二）。

比较因素条件指数表

表二

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
坐落		茗春苑 6-4-1K	茗春苑	茗春苑	茗春苑
成交价格（元/m ² ）		待估	9903	12560	10723
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位因素	周围道路等级	100	100	100	100
	商业居住氛围	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	区域交通限制	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	市政基础设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	所在层/地上总层	100	103	106	104
实物因素	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积（m ² ）	100	100	100	100
	室内装修	100	103	105	103
	建筑形式	100	95	100	100
	使用维护状况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100



	泊车条件	100	100	100	100
权益因素	规划条件	100	100	100	100
	权属状况	100	100	100	100

6、在各因素条件指数表的基础上，进行可比实例各因素修正，即将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，编制比较因素修正系数表（表三），并依此确定各可比实例比准价格，最后依据比准价格确定估价对象评估单价。

比较因素修正系数表

表三

估价对象及可比实例比较因素		实例一	实例二	实例三
坐落		茗春苑	茗春苑	茗春苑
成交价格（元/m ² ）		9903	12560	10723
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位因素	周围道路等级	100/100	100/100	100/100
	商业居住氛围	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	区域交通限制	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	市政基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	所在层/地上总层	100/103	100/106	100/104
实物因素	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积（m ² ）	100/100	100/100	100/100
	室内装修	100/103	100/105	100/103



	建筑形式	100/95	100/100	100/100
	使用维护状况	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	泊车条件	100/100	100/100	100/100
权益因素	规划条件	100/100	100/100	100/100
	权属状况	100/100	100/100	100/100
	比准价格 (元/m ²)	9826	11285	10010

7、估价对象房屋房地产价值确定

根据上述估算，修正后的各比准价格数值相近，故采用简单算术平均法确定估价对象房地产单价价值，即：

$$\text{评估单价} = (9826 + 11285 + 10010) \div 3 = 10374 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{评估总价} = 10374 \text{ 元/m}^2 \times 207.55 \text{ m}^2 = 215.31 \text{ 万元}$$

(六) 估价结果确定

估价对象为昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号房屋，估价面积为 207.55 m²，设计用途为住宅，在价值时点 2020 年 5 月 9 日采用比较法测算出的市场价值为人民币 215.31 万元（大写：贰佰壹拾伍万叁仟壹佰元整），详见下表：

房屋所有权人	房屋座落	所在层/总层数	房屋结构	设计用途	估价面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
王亚清	昆明市世纪城茗春苑 6 幢 4 单元 1K 号	1-2/19	钢混	住宅	207.55	10374	215.31

