



决策评估

房地产估价报告



估价报告编号：云决策房评字（2020）第 SF0401 号
项目名称：云南省楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅
委托方：云南省楚雄市人民法院
委托书编号：（2020）云 2301 委评 5 号
估价机构：云南决策房地产土地评估有限公司
注册房地产估价师：陈云川（注册号：5320020020）
李宇红（注册号：4420040162）
估价报告出具日期：2020 年 4 月 3 日

致估价委托方函

云南省楚雄市人民法院:

承蒙委托, 本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对以下房地产进行了价值评估。

估价对象名称: 楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅;

坐落: 楚雄市阳光大道与茶花大道交汇处东南侧;

规划用途: 住宅;

估价对象建筑面积: 268.48 m²; 土地分摊面积: 93.95 m²;

房屋所有权人: 金梅、符国友;

估价对象财产范围: 所属楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅所分摊的土地使用权、房屋所有权及室内装饰装修的价值;

价值时点: 2020 年 3 月 27 日;

估价目的: 为人民法院确定估价对象拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值;

价值类型: 房地产市场价值。

本公司根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 在实地查勘和分析现有资料的基础上, 结合估价经验与对影响房地产市场价格等因素分析, 采用比较法为估价方法, 经过测算, 确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方, 并进入市场无障碍的条件下, 于价值时点可能实现的价值如下: ¥1935204.00 (大写: 人民币壹佰玖拾叁万伍仟贰佰零肆元整) 取整至个位。

市场单价: 7208.00 元/m²

(特别提示: 欲全面了解本评估项目情况, 请认真阅读本报告中《估价假设和限制条件》、《房地产估价结果报告》特别提示、《房地产估价技术报告》等内容。)

云南决策房地产土地评估有限公司

法定代表人  报告专用章

2020 年 4 月 3 日

估价对象汇总表

估价对象基本情况汇总表									
序号	房产证号	证书编号	坐落	所有权人	结构	总层数/所在层	产别	设计用途	建筑面积 m ²
1	00150242	00150242	楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号	金梅、符国友	砖混	3/1-3	私产	住宅	268.48
	《国有土地证》证号	土地使用权人	座落	地号		地类(用途)	使用权类型	使用权面积m ²	终止日期
	楚土国用(2016)第236号	金梅	楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢	532301001002GB00002S050-3		城镇住宅用地	出让	93.95	2081-03-30
	建成年份	住宅类型	户型	朝向	实际用途	装修情况	限制情况	抵押权人	
	2012年	联排别墅住宅	四室三厅三卫一厨及带前后花园	南北向	住宅	精装	已限制	中国建设银行股份有限公司楚雄州分行	
备注	无。								
评估结果汇总表									
估价方法		比较法							
估价对象及结果									
楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号住宅		市场单价	7208.00元/m ²						
		市场总价	¥1935204.00(大写:人民币壹佰玖拾叁万伍仟贰佰零肆元整)取整至个位						

目录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、估价的假设条件:	2
二、估价的限制条件:	3
房地产估价结果报告.....	4
一、委托方:	4
二、估价方:	4
三、估价目的:	4
四、估价对象:	4
五、价值时点:	7
六、价值类型:	7
七、估价依据:	7
八、估价原则:	8
九、估价方法:	9
十、估价结果:	10
十一、实地查勘期:	10
十二、估价作业日期:	10
十三、估价人员(签名盖章):	10
十四、评估结果特别提示:	10
房地产估价技术报告.....	12
一、估价对象描述分析:	12
二、市场背景分析:	15
三、最高最佳使用分析:	18
四、估价方法选用:	19
五、估价测算过程:	20
六、估价结果确定:	27
附件.....	28
1、估价对象实地查勘情况及相关照片;	28
2、估价对象区位图;	28
3、委托方提供的《云南省楚雄市人民法院司法鉴定委托书》;	28
4、委托方提供的《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》;	28
5、评估机构营业执照复印件;	28
6、评估机构资质证复印件;	28
7、注册估价师资格证复印件;	28



估价师声明

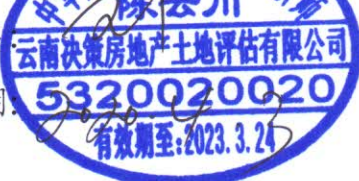

我们郑重声明:

- 1、 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的, 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估价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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。
- 5、 我们(陈云川、李宇红)已于2020年3月27日对估价报告中的估价对象进行了实地勘察, 估价对象与委托方提供的楚雄市不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》上的房屋为同一房屋。
- 6、 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

注册房地产估价师:

陈云川 (注册编号: 5320020020) 李宇红 (注册编号: 4420040162)

签名:  

日期:  

2020年4月3日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件:

(一) 一般性假设:

- 1、委托方提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋信息查询摘抄表》复印件，我们未向相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象其内部结构及隐蔽未暴露部分，能正常安全使用。
- 2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以委托方提供的楚雄市不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》上记载建筑面积为计算依据。
- 3、委估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）交易双方自愿进行交易；（2）交易双方有较充裕的时间进行交易；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）不考虑特殊买家的额外出价。
- 4、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) 未定事项假设:

- 1、由于楚雄市不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以注册房地产估价师实际调查为准。

(三) 背离事实假设:

- 1、在价值时点，估价对象已被云南省楚雄市人民法院申请执行查封。此次估价不考虑估价对象已被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿

权、租赁权、拖欠物管费及水、电费和用益物权等限制因素对价格的影响。

(四) 不相一致假设:

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设:

无依据不足假设。

二、 估价的限制条件:

- 1、 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(即2020年4月3日至2021年4月2日)。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象发生重大变化,估价结果需做相应调整或重新估价。
- 2、 本估价报告结论仅限于为人民法院确定估价对象拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值使用,不对其他用途负责;若改变估价目的及使用条件,评估价格需作重新调整甚至重新评估。
- 3、 本报告中价值为估价对象土地使用权、房屋所有权及室内装饰装修的价值,未考虑该等资产所欠负的查封、抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。
- 4、 估价中未考虑实地查勘之后,处置完毕之前,因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。
- 5、 估价对象为住宅用房,此类物业价值受宏观经济及区域经济运行情况影响波动较大,同时也受到周边城建、土地、规划、环保及房地产政策等国家相关政策影响,如影响较大时不能直接使用本报告,需重新做出评估。
- 6、 未经本估价机构和估价人员同意,本估价报告的全部和任何一部分内容不得向委托方、报告使用者和报告审查部门以外的单位及个人提供,也不得以任何形式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、 本报告附件是本报告的重要组成部分,使用本报告时请仔细阅读附件,本估价报告需估价人员盖章及加盖估价机构公章,作为一个整体时有效。
- 8、 本估价报告由云南决策房地产土地评估有限公司负责解释。

云南决策房地产土地评估有限公司

2020年4月3日



房地产估价结果报告

一、委托方:

名称: 云南省楚雄市人民法院

二、估价方:

机构名称: 云南决策房地产土地评估有限公司

法定代表人: 陈云川

住所: 云南省昆明市盘龙区联盟街道办事处瀚文云鼎商务大厦 5 层 S506 室

统一社会信用代码: 91530100770455511A

资质等级: 贰级

行政许可决定书号: 云建房准[2016]第 91 号

证书编号: 云建房证估字第 106 号

有效期限: 自 2016 年 7 月 4 日至 2019 年 7 月 4 日

联系电话: (0871) 63603179

三、估价目的:

为人民法院确定估价对象拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象:

(一) 估价对象财产范围:

本次评估对象财产范围: 所属楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅分摊的土地使用权、房屋所有权及室内装饰装修的价值。

(二) 估价对象基本情况:

(1)、估价对象区位状况:

估价对象地处楚雄市阳光大道与茶花大道交汇处东南侧“世纪花园鹿城苑”(世纪花园小区为市政府小区,共由龙川苑、鹿城苑、复兴苑、东华苑等组成),鹿城苑所在小区四至为:西北面为阳光大道,西南面为茶花大道,东北面为固业路,东南面为鹿城镇中心学校。

“世纪花园鹿城苑”为联排和双拼别墅住宅小区，约建成于2012年左右；小区内景观较好，绿化率较高；物业管理好；估价对象所在幢位于小区中间位置，南北坐向；小区与楚雄实验中学仅隔固业路。

估价对象周边有阳光大道、茶花大道、固业路、鹿城南路等主、次干道，交通便利；附近有8路、13路等路公交。

估价对象附近无废水、废气、噪音等污染源，空气质量较优；区域周边多为山地、住宅区、机关单位，有配套学校、农贸市场、医院等，治安状况好，人文环境好；周边有峨碌公园等休闲景观。

估价对象小区基础设施达到“五通”：即通上水、通下水、通路、通电、通讯。区域周边公共服务设施有万家坝安居小区、鹿城花园小区、栗子园小区、铜鼓花园等住宅小区及配套商网；附近有楚雄实验中学、鹿城镇中心学校、楚雄师院附中、楚雄市和源农贸市场、楚雄州人民医院新区医院等公共服务设施及配套。

(2) 估价对象权属状况:

《房屋信息查询摘抄表》

编号: CX21989

序号	房产证号	证书编号	坐落	所有权人	共有人	结构	总层数/所在层	产别	设计用途	建筑面积 m ²	限制情况	抵押权人
1	00150242	00150242	楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号	金梅	符国友	砖混	3/1-3	私产	住宅	268.48	已限制	中国建设银行股份有限公司楚雄州分行
合计	---	---	---	---	---	---	---	---	---	268.48	---	---

《房屋所有权证》记载情况汇总表

序号	《房屋所有权证》证号	房屋坐落	房屋所有权人	共有情况	建筑面积 (m ²)	结构	规划用途	总层数/所在层数	附记
1	楚雄市房权证鹿城字第00150242号	楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号	金梅	共同共有	268.48	砖混	住宅	3/1-3	该房屋属金梅、符国友，共同共有
合计	---	---	---	---	268.48	---	---	---	---

《国有土地使用证》证载情况表

序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
1	楚土国用(2016)字第236号	金梅	楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号	532301001002GB00002S050-3	城镇住宅用地	出让	93.95	2081-03-30
合计	---	---	---	---	---	---	---	---

根据委托方提供的估价对象的委托书及相关资料显示：楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号住宅用房已被云南省楚雄市人民法院申请限制。存在他项权权利人：中国建设银行股份有限公司楚雄州分行。估价对象现自用，无出租情况。小区内物业管理好。

(三) 估价对象实物状况：

土地状况：

经现场勘查及核对估价对象资料：估价对象所在地块的使用者为金梅。估价对象所占分摊土地使用权面积为93.95 m²；土地使用期限至2081-03-30止；所在小区四至为：西北面为阳光大道，西南面为茶花大道，东北面为固业路，东南面为鹿城镇中心学校；宗地形状规则；所在地块地势为平地，基础设施达到五通一平，地质、水文状况良好。

建筑物状况：

经现场勘查：估价对象楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号住宅所在建筑建成于2012年左右，该建筑为多层无电梯住宅：总层数为3层，估价对象所在层为第1-3层，为联排别墅住宅；其外墙刷外墙漆局部贴条砖；砖混结构；坐向为南北坐向；位于小区中间位置；建筑面积：268.48 m²；户型为：四室三厅三卫一厨及带前后花园(其中1楼：2厅1卫1厨约50多平米前后花园；2楼：2室1厅1卫；3楼：2室1厅1卫)；二面通风采光；室内一层层高约3.5米，二至三层层高约2.8米，三层坡屋顶最高处为3.1米；成新约为九成新。小区内绿化面积较大。其室内装饰装修情况、维护及配套设施情况如下：

	项目 位置	内墙	地面	天花板	门	窗
	室内主要装修情况	客厅	墙纸	80×80地 板砖	石膏板二级 艺术吊顶	复合防 盗门
餐厅		乳胶漆	复合木地 板	石膏板二级 艺术吊顶	—	—
卧室		部分刷乳胶漆、 部分贴墙纸	复合木地 板	乳胶漆	实木门	塑钢窗
厨房		瓷砖墙面	防滑地砖	石膏板吊顶	复合防 盗门	铝合金 窗
卫生间		瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	铝合金 玻璃门	铝合金 窗
维护状况	良好			完损状况	完好	
配套设施(水、 电、气等)	水、电、可视对讲、宽带网					

五、 价值时点:

注册房地产估价师已于2020年3月27日对估价对象进行了实地查勘,为能较好地服务估价目的,确定实地查勘日期为价值时点。即此次估价价值时点为2020年3月27日。

六、 价值类型:

本报告书提供的房地产价值或价格是满足上述假设和限制条件,根据估价目的为确定估价对象拍卖保留价服务的公开市场价值。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。是估价对象在市场上的平均交易价格。

而拍卖保留价的确定既要保证产权人的权益尽可能地不受到伤害,又要保证拍卖保留价符合市场接受能力,能够得到竞拍人的认可从而最大可能地促成拍卖成交。

依据GB/T50291-2015《房地产估价规范》中针对房地产司法拍卖估价的要求,本次评估价值不考虑估价对象原有的债权债务状况等法定优先受偿权、租赁权和用益物权、抵押和查封等担保限制权利对估价对象房地产价值的影响。

七、 估价依据:

- 1、《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七十二号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2004]第28号);

- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 5、《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》（1990年5月19日国务院令第55号）；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》及 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 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》（法释[2009]16号）；
- 8、中华人民共和国司法部令第132号《司法鉴定程序通则》（修订版）及其司法解释；
- 9、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号；
- 10、《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》法释〔2018〕15号；
- 11、委托方提供的《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
- 12、委托方提供的《云南省楚雄市人民法院司法鉴定委托书》（2020）云2301委评5号；
- 13、估价对象现场勘察记录；
- 14、本估价机构掌握的房地产市场调查及相关资料；

八、 估价原则：

房地产估价应遵循以下原则：

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的原则。要求估价机构及注册房地产估价师在评估中不受任何人的影响，凭专业知识、实践经验和职业道德，按照事物的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。
2. 合法原则：评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。是指依法判定估价对象是那种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房

地产来估价。

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的原则。不论采用何种估价方法进行估价，只有当评估价值没有不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格时，才可以说评估价值是合理的。
5. 最高最佳利用原则：评估价值应为估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。估价对象最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化进行分析、筛选或判断。它是在法律、法规、政策等允许范围内的最高最佳利用。

九、 估价方法：

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

根据估价对象的区位状况、实际使用情况及规划用途等因素，考虑估价对象作为住宅用房的特点及《房地产估价规范》中规定的方法选用原则，本估价报告选用比较法为估价方法，经过综合分析，得出结果。

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。是一种最直接且有说服力的估价方法。其本质是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且有一定可比性的房地产。另外，比较法估价需要进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况（包括区位状况、权益状况、实物状况三方面）调整。《房地产估价规范》中规定：《房地产估价规范》中规定：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用以比较法。由于估价对象周边同类房地产有较多交易，符合比较法选用规定，故本次估价宜采用比较法进行估价。

比较法具体估价思路：是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，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的

已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

十、 估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅于价值时点可能实现的市场价值如下：

评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法
估价结果		
评估价值	单价	7208.00 元/m ²
	总价	¥1935204.00（大写：人民币壹佰玖拾叁万伍仟贰佰零肆元整）取整至个位

十一、 实地查勘期：

2020 年 3 月 27 日

十二、 估价作业日期：

2020 年 3 月 16 日至 2020 年 4 月 3 日。

十三、 估价人员（签名盖章）：

注册房地产估价师：

陈云川 (注册号: 5320020020)

李宇红 (注册号: 4420040162)

签名：

日期：

估价助理：刘芸红



十四、 评估结果特别提示：

1、 财产拍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。

云南决策房地产土地评估有限公司



房地产估价技术报告

一、估价对象描述分析:

(一) 估价对象区位状况描述分析:

1、位置状况: 估价对象楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅坐落于楚雄市阳光大道与茶花大道交汇处东南侧“世纪花园鹿城苑”(世纪花园小区为市政府小区, 共由龙川苑、鹿城苑、复兴苑、东华苑等组成), 鹿城苑所在小区四至为: 西北面为阳光大道, 西南面为茶花大道, 东北面为固业路, 东南面为鹿城镇中心学校。估价对象位于小区中间位置, 坐向为南北坐向, 该建筑总层数 3 层, 估价对象位于第 1-3 层, 为联排别墅住宅。估价对象小区与楚雄实验中学仅一街之隔。

2、交通条件: 周边有阳光大道、茶花大道、固业路、鹿城南路等主次干道, 交通便利。小区内配套有地上车位可停车, 停车方便; 附近有 8 路、13 路等公交设站; 周边无交通管制情况。

3、周围环境状况:

自然环境: 估价对象所在“世纪花园鹿城苑”小区是双拼、联排别墅等业态建筑为主的住宅小区, 小区内绿化面积较大, 楼间距宽, 居住环境好; 周边无废水、废气、噪音等污染源, 空气质量优。

人文环境: 估价对象小区地处楚雄市阳光大道与茶花大道交汇处东南侧“世纪花园鹿城苑”, 治安状况好; 周边多为住宅区及机关单位, 小区附近商业配套, 附近有学校、医院等, 人文环境较好。

景观: 估价对象周边有峨碌公园等景观。

4、基础设施及公共服务设施:

基础设施: 达到“五通”。即通上水、通下水、通路、通电、通讯。

公共服务设施: 估价对象所在区域周边有万家坝安居小区、鹿城花园小区、栗子园小区、铜鼓花园等住宅小区及配套商网; 附近有楚雄实验中学、鹿城镇中心学校、楚雄师院附中、楚雄市和源农贸市场、楚雄州人民医院新区医院等公共服务设施及配套。

综上所述: 估价对象为位于楚雄市阳光大道与茶花大道交汇处东南侧“世

纪花园鹿城苑”住宅小区内住宅，区位一般；周边有阳光大道、茶花大道、固业路、鹿城南路等主次干道，交通通达度好；附近有峨碌公园，空气质量优；周边基础设施、公共服务设施配套基本齐全，综合分析估价对象区位状况优劣程度为好。

(二) 估价对象实物状况描述与分析:

1、土地实物状况描述与分析:

土地情况勘察表

名称	楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅		
土地使用期限	2081-03-30	地类(用途)	城镇住宅用地
分摊土地使用权面积(m ²)	93.95	形状	规则
所在小区四至	西北面为阳光大道，西南面为茶花大道，东北面为固业路，东南面为鹿城镇中心学校。	地势	平地
开发程度	基础设施完备程度	通给水、通排水、通电、通路、通讯	
	土地平整程度	宗地红线内外场地平整	

综上所述：估价对象所在位于楚雄市阳光大道与茶花大道交汇处东南侧，所处区域地势为平地，开发程度良好，周边为山地、住宅用地、机关单位用地。综合分析估价对象土地实物状况好。

2、建筑物实物状况描述分析:

建筑物状况:

经现场勘查：估价对象楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅所在建筑建成于 2012 年左右，该建筑为多层无电梯住宅：总层数为 3 层，估价对象所在层为第 1-3 层，为联排别墅住宅；其外墙刷外墙漆局部贴条砖；砖混结构；坐向为南北坐向；位于小区中间位置；建筑面积：268.48 m²；户型为：四室三厅三卫一厨及带前后花园(其中 1 楼:2 厅 1 卫 1 厨约 50 多平米前后花园;2 楼:2 室 1 厅 1 卫;3 楼:2 室 1 厅 1 卫);二面通风采光;室内一层层高约 3.5 米，二至三层层高约 2.8 米，三层坡屋顶最高处为 3.1 米;成新约为九成新。小区内绿化面积较大。其室内装饰装修情况、维护及配套设施情况如下:

室内主要装修情况	项目位置	内墙	地面	天花板	门	窗
	客厅	墙纸	80×80 地板砖	石膏板二级艺术吊顶	复合防盗门	塑钢落地窗
餐厅	乳胶漆	复合木地板	石膏板二级艺术吊顶	—	—	
卧室	部分刷乳胶漆、部分贴墙纸	复合木地板	乳胶漆	实木门	塑钢窗	
厨房	瓷砖墙面	防滑地砖	石膏板吊顶	复合防盗门	铝合金窗	
卫生间	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	铝合金玻璃门	铝合金窗	
维护状况	良好			完损状况	完好	
配套设施(水、电、气等)	水、电、可视对讲、宽带网					

综上所述：估价对象为多层不带电梯的联排别墅住宅用房，建筑外型设计好、户型设计实用，同时估价对象维护状况良好，配套设施完备，小区内绿化面积大。综合分析估价对象建筑物实物状况为较优。

(三)、权益状况描述分析：

《房屋信息查询摘抄表》

编号：CX21989

序号	房产证号	证书编号	坐落	所有人	共有人	结构	总层数/所在层	产别	设计用途	建筑面积 m ²	限制情况	抵押权人
1	00150242	00150242	楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号	金梅	符国友	砖混	3/1-3	私有	住宅	268.48	已限制	中国建设银行股份有限公司楚雄州分行
合计	---	---	---	---	—	—	---	—	---	268.48	---	---

《房屋所有权证》证载情况汇总表

序号	《房屋所有权证》证号	房屋坐落	房屋所有人	共有情况	建筑面积 (m ²)	结构	规划用途	总层数/所在层数	附记
1	楚雄市房权证鹿城字第00150242号	楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号	金梅	共同共有	268.48	砖混	住宅	3/1-3	该房屋属金梅、符国友，共同共有
合计	---	---	---	---	268.48	—	---	---	---

《国有土地使用证》证载情况表

序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
1	楚土国用(2016)字第236号	金梅	楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号	532301001002GB00002S050-3	城镇住宅用地	出让	93.95	2081-03-30
合计	---	---	---	---	---	---	---	---

据现场勘查，估价对象现自用，无出租情况。小区内物业管理好。

综上所述：依据委托方提供的《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及现场勘查显示：估价对象房屋所有权、土地使用权清晰；存在他项权、无租赁权，已被云南省楚雄市人民法院申请限制。综合分析估价对象权益状况受一定限制。

二、市场背景分析：

(1)、宏观经济形势分析：

楚雄市为楚雄彝族自治州的首府，也是楚雄彝族自治州的行政、经济、文化、交通中心。

楚雄市位于楚雄州中西部，地处北纬 24° 30' ~ 25° 15'，东经 100° 35' ~ 101° 48' 之间。东邻禄丰县，南连双柏县，西接南华县，北同牟定县毗邻。楚雄州、市人民政府驻地鹿城镇，海拔 1773 米。楚雄市距离昆明市 152 千米，距离大理市 179 千米。与昆明市、曲靖市、玉溪市构成滇中城市群；是省会昆明通往滇西 8 州市和进入东南亚、南亚国际大通道的重要承接点和物流集散地，素有“省垣门户，迤西咽喉”之称。

2017 年末，楚雄市辖鹿城、东瓜、吕合、紫溪、东华、子午、苍岭、三街、八角、中山、新村、西舍路 12 个镇和大过口、大地基、树苴 3 个乡，154 个村（居）民委员会，2834 个村（居）民小组。行政区域面积 4433 平方千米。年末有耕地面积 35.8 万亩。全市户籍总人口 530491 人，有少数民族人口 133567 人，占户籍人口的 25.2%。

楚雄高新技术产业开发区地处云南省中部偏北的楚雄州，是省会昆明西出滇西 8 州（市）及缅甸的必经之地。园区紧临泛亚铁路、楚大高速，是距南亚、东南亚国家和地区最近的国家高新技术产业开发区之一。

楚雄高新区发展过程经历了五大阶段：1992 年建立楚雄经济技术开发区，1999 年升格为楚雄市政府管辖的正县级行政机构，2006 年省政府将“楚雄天然药物产业园区”和“楚雄经济技术开发区”合并更名为云南楚雄经济开发区，2014 年被省政府认定为省级高新区，2018 年 2 月国务院批复同意楚雄高新区升级为国家高新技术产业开发区。

经过 25 年的奋发努力，开发建设取得了长足发展，排头兵的作用日益凸显，已成为全州新型工业化的先导区、创新驱动发展的重要引擎。楚雄高新区已经形成了一区多园的发展空间，现规划范围 127.48 平方公里，规划控制区面积 51.61 平方公里，区内共聚集高新技术企业 24 户，集聚国家级工程（技术）研究中心 2 个、院士工作站 5 个、省级工程（技术）研究中心 2 个、省级实验室 2 个、省级企业技术中心 8 个、省级科技企业孵化器 1 个，引进“两院”院士 7 人、国家“千人计划”人才 3 人、“万人计划”人才 2 人，建成产业创新联盟 1 个、创新型试点企业 5 家，获批云南省首家国家知识产权试点园区、云南省首批高层次人才创新创业示范基地和首个云南省知识产权局专利信息工作站。初步形成了以冶金化工、烟草及配套、生物医药、绿色食品加工、商贸旅游等为主的产业体系。

(2) 当地房地产市场总体状况:

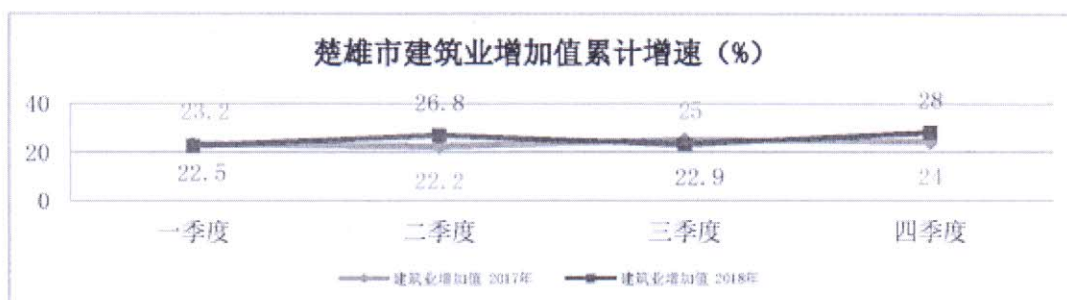
2019 年 1 至 9 月，楚雄市房地产市场依然保持高位增长态势，全市完成房地产开发投资 63.77 亿元，同比增长 54.4%。房地产销售面积 74.97 万平方米，同比下降 5.2%；完成房地产销售额 47.93 亿元，同比增长 10.5%。

商品房销售面积同比增长 2.8%，增速与 1 至 9 月（-3.3%）相比，实现了正增长，回升了 6.1 个百分点，与上年同期（-5.6%）比，提高了 8.4 个百分点。

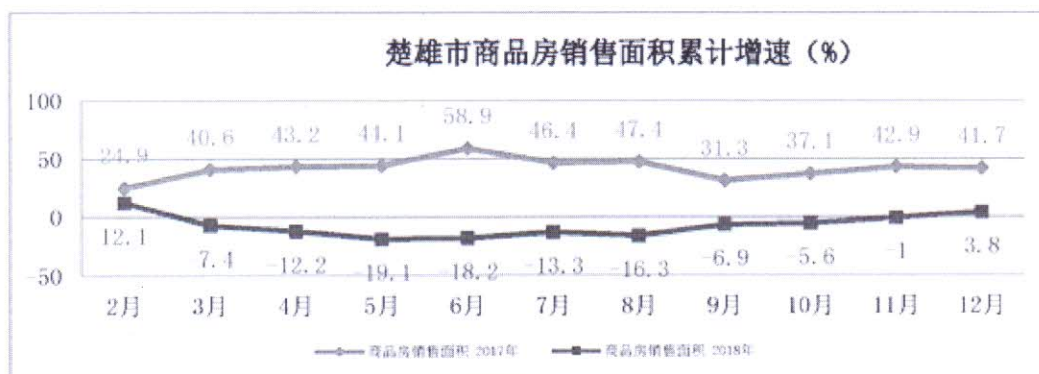
全市具有三级以上资质等级建筑企业 73 户，完成建筑企业总产值 54.72 亿元，增长 38.2%；房屋施工面积 259.17 万平方米，增长 52%。全市完成规模以上固定资产投资 424.79 亿元，增长 25.2%。其中，第一产业完成投资 27.09 亿元，下降 12.1%；第二产业完成投资 136.57 亿元，下降 2.4%，第三产业完成投资 261.13 亿元，增长 55%。民间投资占规模以上投资的比重达 45.3%。

2018年以来,受房地产政策宏观调控、银行信贷规模严控等经济政策效应影响,全市房地产开发土地、资金压力增大,投资增速持续回落,新开工面积持续下降。全市房地产投资增速同比下降27.8%,其中住宅下降18.8%;土地购置费下降42.1%。新开工面积106.21万平方米,同比下降6.0%,商品房销售面积实现132.47万平方米,同比下降0.96%,已连续两个月实现降幅收窄。商品房销售额扭负为正,实现63.32亿元,同比增长5.8%。

(三)建筑业增加值完成69.85亿元,增长28%(现价)。



(九)商品房销售面积完成156.87万平方米,增长3.8%。



(3) 当地同类房地产市场状况分析:

从市场成交数据来看,2019年楚雄二手房均价4928元/m²,环比去年上涨0.51%↑,同比去年同期上涨7.48%。楚雄州城区现平层住宅房价为4500-5500元/平方米左右。别墅住宅房价为6000-8500元/平方米左右。宾馆、酒店用房根据区域及楼层房价在4500元/m²至7500元/m²不等。办公、写字楼等商业用房房价在5500元/m²至7500元/m²左右不等。

未来促进楚雄房地产市场要注意以下问题:1、要继续加大城区改造力度,在挖潜土地价值的同时,引导企业开发高品质楼盘,满足市场高品质需求。

2、加大区域内配套设施建设,培育和形成新的房地产开发热点。

3、加强房地产政策引导和管控，促进市场有序发展。合理调节商品房开发，加强市场检查，促进房地产市场健康平稳发展。打击投机性购房、恶意哄抬价格等行为，确保房地产价格不出现大起大落的现象。

4、适应现实需要，加强房地产租赁市场和保障房建设，做到按需而建。

总之，要努力把楚雄房地产开发成为提升城市品质、促进转型发展、优化经济结构、拉动经济增长的重要引擎。

三、最高最佳使用分析：

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可行、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值使用，衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

1、合法性（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、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。估价对象规划用途为住宅用房，与城市规划发展要求无冲突，符合合法性要求。

2、技术可能性：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，估价对象技术上按住宅设计，层高及户型均达到住宅用房使用要求。

3、经济可行性：即估价价格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收益的使用方式的估价结果。估价对象为住宅，达到使用条件，可自用可出租。

4、最高最佳利用方式：在合法利用方式下，存在下列五种最高最佳利用前提：1、保持现状前提；2、更新改造前提；3、改变用途前提；4、重新开发前提；5 上述情形的某种组合。

估价对象楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅位于楚雄市阳光大道与茶花大道交汇处东南侧，该区域交通便利，基础设施、配套设施建设基本完善，估价对象房地产维持现状、继续利用最为有利，故本次评估以维持现状不改变用途为前提进行估价作为住宅用房使用，其使用功能已为最高最佳使用。

四、估价方法选用：

房地产估价的基本方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

(1) 估价方法适用性分析及选用理由：

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。是一种最直接且有说服力的估价方法。其本质是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且有一定可比性的房地产。另外，比较法估价需要进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况（包括区位状况、权益状况、实物状况三方面）调整。《房地产估价规范》中规定：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用以比较法。由于估价对象周边同类房地产有较多交易，符合市场法选用规定，故本次估价宜采用比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的预期收益为导向求得房地产的价值或价格。适用于估价对象或其他同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。《房地产估价规范》中规定：估价对象或其他同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。本报告估价对象《商品房买卖合同登记备案表》资料记载情况记载用途为住宅用房。经市场调查：估价对象所处区域内相同使用功能的房地产较少有出租的。故本次估价不宜选用收益法进行估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。《房地产估价规范》中规定：当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其他同类房地产没有租金等收入时，应选用成本法。如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产特别适用

成本法估价。化工厂、发电厂、码头、机场等只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或其他装饰装修部分，通常也采用成本法进行评估。估价对象为住宅用房，同小区有较多同类房地产交易近期成交；另估价对象非单独的建筑物或其他装饰装修部分评估，故本报告综合考虑不宜选用成本法进行估价。

假设开发法是求得后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及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利润得到估价对象价值或价格的方法。其本质与收益法相同，是以房地产的预期收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及利润后的余额）为导向求得房地产的价值。《房地产估价规范》中规定：具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象设计用途为住宅，其设计用途已为最高最佳，合法使用上不存在开发或再开发潜力，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

(2) 选用方法的估价技术路线：

比较法具体估价思路：是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，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

(3) 综合分析确定最终的估价结果

根据估价对象的设计用途、区位状况、实际使用情况等因素，考虑估价对象作为住宅用房的特点，本估价报告选用比较法为估价方法，经过综合分析，得出结果。

五、估价测算过程：

比较法：

A、比较法估价步骤：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；

- 3、建立价格可比基础;
- 4、进行交易情况修正;
- 5、进行市场状况调整;
- 6、进行房地产状况调整;
- 7、计算比较价值。

B、比较法计算公式:

估价对象价格=Σ n(可比实例×交易情况修正系数×市场状况评分×房地产状况评分)/n。

C、比较法计算过程:

1、搜集交易实例:

交易实例是指真实成交的房地产等财产或相关权益及有关信息,包括:交易对象基本状况、交易双方基本情况、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况、交易目的等。

2、选取可比实例:

根据估价人员对周边房地产中介进行房地产市场调查、了解,选取了交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的与估价对象地段相似、用途相同的三个房地产交易实例进行比较计算。我们从收集的交易实例中选择了近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的三个可比实例与估价对象进行比较计算,具体情况如下:

可比实例 A:位于楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 62 幢 1-3 层 62-3 号住宅,联排别墅中位,建筑面积 268 平方米,总 3 层/位于第 1-3 层,南北坐向,精装修,成交价 190 万,成交日期 2020 年 1 月。

可比实例 B:位于楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 105 幢 1-3 层 105-5 号住宅,联排别墅中位,建筑面积 268.5 平方米,总 3 层/位于第 1-3 层,南北坐向,高装修,成交价 203 万,成交日期 2019 年 12 月。

可比实例 C:位于楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 25 幢 1-3 层 25-3 号住宅,联排别墅中位,建筑面积 268.5 平方米,总 3 层/位于第 1-3 层,南北坐向,精装修,成交价 195 万,成交日期 2020 年 3 月。

(1)、估价对象与可比实例各因素具体情况表:

		可比实例			
实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
位置	楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 50 幢 1-3 层 50-3 号住宅	楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 62 幢 1-3 层 62-3 号住宅	楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 105 幢 1-3 层 105-5 号住宅	楚雄市鹿城镇固业路 333 号世纪花园小区鹿城苑 25 幢 1-3 层 25-3 号住宅	
交易时间	2020 年 3 月 27 日	2020 年 1 月	2019 年 12 月	2020 年 3 月	
交易情况	---	正常交易, 卖方实得价	正常交易, 卖方实得价	正常交易, 卖方实得价	
单价 (元/m ²)	---	7090	7561	7263	
付款方式	---	一次性付清	按揭(等同一次性付清)	按揭(等同一次性付清)	
区位状况	位置	位于楚雄市阳光大道与茶花大道交汇处东南侧, 繁华程度一般			
	外部设施完备程度	小区周边临固业路有配套商网, 附近有楚雄实验中学、鹿城镇中心学校、楚雄师院附中、楚雄市和源农贸市场、楚雄州人民医院新区医院等配套,			
	周围环境状况	空气质量优, 周边为山地、住宅小区、机关单位, 附近有峨碌公园			
	交通便捷度	周边有阳光大道、茶花大道、固业路、鹿城南路等, 有公交			
	小区内位置	小区中间	小区中间	小区中间	小区中间
	总楼层/所在楼层	3/1-3	3/1-3	3/1-3	3/1-3
	朝向	南北向	南北向	南北向	南北向
	绿化、景观	好	好	好	好
实物状况	建筑面积 (m ²)	268.48	268	268.5	268.5
	住宅类型	联排别墅中位	联排别墅中位	联排别墅中位	联排别墅中位
	户型	四室三厅三卫一厨及带前后花园	四室三厅三卫一厨及带前后花园	四室三厅三卫一厨及带前后花园	四室三厅三卫一厨及带前后花园
	成新	九成新	九成新	九成新	九成新
	结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	工程质量	未发现破损	未发现破损	未发现破损	未发现破损
	采光、通风	二面通风采光	二面通风采光	二面通风采光	二面通风采光
	配套设施	水、电	水、电	水、电	水、电
	装修	精装	精装	高装	精装
	维护情况	好	好	较优	好
花园面积	约 50 多 m ²	约 50 多 m ²	约 50 多 m ²	约 50 多 m ²	
停车方便度	有地上停车位, 停车方便	有地上停车位, 停车方便	有地上停车位, 停车方便	有地上停车位, 停车方便	
权益状况	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	担保物权设立情况	无	无	无	无
	拖欠税费及查封情况	无	无	无	无
	租赁或占用情况	自用	自用	自用	自用
	物业管理	好	好	好	好
	土地使用期限	2081 年 3 月 30 日	2081 年 3 月 30 日	2081 年 3 月 30 日	2081 年 3 月 30 日

注：可比实例中的装修中的精装是指：内墙刷乳胶漆或贴墙纸、天花板刷乳胶漆或石膏板二级艺术吊顶，地面铺复合木地板，室内门为实木门等。

高装是指：内墙刷乳胶漆或贴墙纸、天花板刷乳胶漆或石膏板二级艺术吊顶，地面铺实木地板，室内门为实木门等。

3、建立价格可比基础：

(1)、以上可比实例财产范围均为所属房屋所有权、室内装饰装修和分摊的土地使用权的价值；

(2)、以上可比实例均为一次性付款；

(3)、以上可比实例均为卖方实得价（不含交易税费）；

(4)、以上可比实例统一计价单位为：单价 = 元/建筑面积 m^2 ；

(5)、以上可比实例均为统一融资条件下的价格。

4、确定可比实例修正系数的依据：

以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行调整，具体如下：

(1)、交易情况修正：可比实例交易情况均为卖方实得价（不含交易税费），交易情况相同，可不作修正；

(2)、市场状况调整修正：市场状况调整是指将可比实例在成交日期的价格调整到在价值时点时的价格。本次评估调查的成交案例均为近期（3个月内）成交案例，因价值时点较接近，故不进行市场状况调整。

(3)、区域状况修正：估价对象与可比实例的区域因素（包括位置及繁华程度、外部设施完备程度、周围环境状况、交通便捷度、小区内位置、楼层、朝向、景观）进行各项对比修正；

A、位置及繁华程度因素调整：以估价对象为 100，实例 A、B、C 与估价对象同一小区，繁华程度一样，故评分均为 100；

B、外部设施完备程度因素调整：以估价对象为 100，实例 A、B、C 与估价对象处于同一区域，小区周边有临固业路有配套商网，附近有楚雄实验中学、鹿城镇中心学校、楚雄师院附中、楚雄市和源农贸市场、楚雄州人民医院新区医院等配套等，外部设施完备程度一样，故评分均为 100；

C、周围环境状况因素调整：以估价对象为 100，实例 A、B、C 与估价对象

处于同一区域，周边为空气质量优，周边为山地、峨碌公园，附近无污染源，故评分均为 100；

D、交通便捷度因素调整：以估价对象为 100，实例 A、B、C 与估价对象周边有阳光大道、茶花大道、固业路、鹿城南路等，与估价对象一致，故评分均为 100；

E、小区内位置因素调整：以估价对象位于小区中间为 100，实例 A、B、C 位于小区中间，位置与估价对象一致，故评分为 100，

F、楼层因素调整：以估价对象位于总 3 层/1-3 层为 100，实例 A、B、C 位于总 3 层/1-3 层，与估价对象一致，故评分为 100；

G 朝向因素调整：以估价对象南北向为 100（东西向房屋比南北向房屋在日照及通风差一点）。实例 A、B、C 朝向为南北向，与估价对象朝向一致，故评分均为 100；

H、绿化、景观因素调整：以估价对象小区内有绿化为 100，实例 A、B、C 绿化与估价对象一致，故评分均为 100；

(4)、实物状况修正：估价对象与可比实例的个别因素（包括建筑规模、住宅类型、户型、新旧程度、建筑结构、工程质量、装修、通风采光、配套设施、维护情况、花园面积、停车方便度等）进行各项对比修正；

A、建筑规模因素调整：以估价对象 268.48 m² 为 100，实例 A、B、C 面积为 268. m² - 268.5 m²，与估价对象面积接近，故评分均为 100；

B、住宅类型因素调整：以估价对象联排别墅中位住宅为 100，实例 A、B、C 均为联排别墅中位住宅，故评分均为 100；

C、户型因素调整：以估价对象四室三厅三卫一厨及带前后花园布局为 100，实例 A、B、C 均为四室三厅三卫一厨及带前后花园，与估价对象户型一致，故评分均为 100；

D、新旧程度因素调整：以估价对象九成新为 100，实例 A、B、C 与估价对象均为九成新，故评分均为 100；

E、建筑结构因素调整：以估价对象砖混结构为 100，实例 A、B、C 均为砖混结构，故评分均为 100；

F、通风、采光因素调整：以估价对象二面采光，通风、采光好为 100，实

例 A、B、C 二面采光，通风、采光好，与估价对象一致，故评分均为 100；

G、配套设施因素调整：以估价对象配套设施有水、电为 100，实例 A、B、C 配套设施均估价对象一样，故评分均为 100；

H、装修因素调整：以估价对象精装修为 100，实例 A、C 均为精装修，装修与估价对象相似，评分均为 100；实例 B 为高装，装修情况比估价对象好，评分为 130；

I、维护情况因素调整：以估价对象维护情况好为 100，实例 A、C 维护情况好，与估价对象相似，故评分均为 100；实例 B 维护情况较优，维护情况比估价对象好，故评分均为 120；

J、花园面积因素调整：以估价对象花园面积 50 多 m^2 左右为 100，实例 A、B、C 花园面积均为 50 多 m^2 左右，与估价对象花园面积大小相似，综合考虑使用价值差异，故评分均为 100；

K、停车方便度因素调整：以估价对象有地上停车位，停车方便为 100，实例 A、B、C 均有地上停车位，停车方便，与估价对象停车方便度相似，综合考虑使用价值差异，故评分均为 100；

(5)、权益状况修正：估价对象与可比实例的（权属清晰情况、城市规划限制、担保物权设立情况、拖欠税费及查封情况、租赁或占用情况、土地使用期限等）等方面因素进行修正。

A、权属清晰情况因素调整：以估价对象权属清晰为 100，实例 A、B、C 权属清晰，故评分均为 100；

B、城市规划限制因素调整：以估价对象城市规划限制无为 100，实例 A、B、C 城市规划限制无，故评分均为 100；

C、担保物权设立因素情况调整：以估价对象担保物权设立无为 100，实例 A、B、C 担保物权设立无，故评分均为 100；

D、欠税费及查封情况因素情况调整：估价对象与实例 A、B、C 不考虑欠税费及查封情况，故评分均为 100；

E、物业管理因素调整：以估价对象物业管理好为 100，实例 A、B、C 物业管理好，故评分均为 100；

F 租赁或占用情况因素情况调整：估价对象与实例 A、B、C 不考虑租赁或占

用情况情况，故评分均为 100；

G、土地使用期限因素情况调整：估价对象与比较实例 A、B、C 均为住宅，使用年限至 2081 年 3 月 30 日，现行土地政策为住宅用地到期自动续期，无须另外缴费。因故无须做土地使用年期修正。

5、交易实例各项状况系数调整修正情况：

以估价对象为 100，对三个可比实例进行综合评定如下表：

住宅交易实例修正									
比较因素		权重	估价对象	实例 A		实例 B		实例 C	
				评价	评分	评价	评分	评价	评分
市场状况调整		1	1	相似	1.000	相似	1.000	相似	1.000
交易情况		1	100	相似	100	相似	100	相似	100
区位状况	位置及繁华程度	0.2	100	相似	100	相似	100	相似	100
	外部设施完备程度	0.2	100	相似	100	相似	100	相似	100
	周围环境状况	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	交通便捷度	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	小区内位置	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	总楼层/所在楼层	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	朝向	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	景观	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
合计	——	1	——	100	——	100	——	100	
实物状况	建筑规模	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	住宅类型	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	空间布局	0.05	100	相似	100	相似	100	相似	100
	成新	0.1	100	九成新	100	九成新	100	九成新	100
	结构	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	工程质量	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	通风、采光	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	配套设施	0.05	100	相似	100	相似	100	相似	100
	装修	0.1	100	相似	100	稍好	130	相似	100
	维护情况	0.05	100	相似	100	稍好	120	相似	100
	花园面积	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
	停车方便度	0.05	100	相似	100	相似	100	相似	100
合计	——	1	——	100	——	104	——	100	
权益状况	权属清晰情况	0.2	100	相似	100	相似	100	相似	100
	城市规划限制	0.2	100	相似	100	相似	100	相似	100
	担保物权设立情况	0.2	100	相似	100	相似	100	相似	100
	拖欠税费及查封情况	0.2	100	相似	100	相似	100	相似	100
	租赁或占用情况	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100
物业管理	0.1	100	相似	100	相似	100	相似	100	
合计	——	1	——	100	——	100	——	100	
	土地使用权年限	1	1	相似	1.0000	相似	1.0000	相似	1.0000

6、根据对三个可比实例的综合评定,对可比实例成交价格进行修正:

可比实例	A			B			C		
成交单价(元/m ²)	7090			7561			7263		
交易状况修正	1	/	1.000	1	/	1.000	1	/	1.000
交易日期修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产区位状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产实物状况修正	100	/	100	100	/	104	100	/	100
房地产权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
土地使用权年限修正	1	/	1	1	/	1	1	/	1
比准价格(元/m ²)	7090			7270.19			7263		

7、对调整后的比准价格综合考虑各成交案例在小区内位置、装修、户型等相关可比因素与估价对象最相似的原则,确定取其算术平均数进行计算,求出估价对象的比准价格为:

$$(7090.00 + 7270.19 + 7263.00) / 3 = 7208.00 \text{ 元/平方米}$$

六、估价结果确定:

根据估价目的及估价对象的特点,结合市场状况,确定估价对象楚雄市鹿城镇固业路333号世纪花园小区鹿城苑50幢1-3层50-3号住宅于估价时点在完好状态的市场价值为:

$$\begin{aligned} \text{估价对象市场价值} &= \text{估价对象的建筑面积} \times \text{估价对象的单价} \\ &= 268.48 \text{ m}^2 \times 7208.00 \text{ 元/m}^2 \\ &= 1935204.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

取整至个位为¥1935204.00 (大写:人民币壹佰玖拾叁万伍仟贰佰零肆元整)

云南决策房地产土地评估有限公司

2020 报告专用章
(1)

附件

- 1、估价对象实地查勘情况及相关照片；
- 2、估价对象区位图；
- 3、委托方提供的《云南省楚雄市人民法院司法鉴定委托书》；
- 4、委托方提供的《房屋信息查询摘抄表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
- 5、评估机构营业执照复印件；
- 6、评估机构资质证复印件；
- 7、注册估价师资格证复印件。