
房地产估价报告

共1册 第1册

项目名称：孙丹厚名下位于宣威市经济技术开发区的房屋
价值评估报告（宣房权证字第 0012998 号）

项目编号：九道（资）评字（2019）第 025 号

云南九道房地产土地资产评估有限公司

二零一九年十二月二十五日

房 地 产 估 价 报 告

估价项目编号 : 九道(资)评字(2019)第025号
孙丹厚名下位于宣威市经济技术开发区
估价项目名称 : 的房屋价值评估报告(宣房权证字第
0012998号)
委托人 : 玉溪市中级人民法院
房地产估价机构 : 云南九道房地产土地资产评估有限公司
注册房地产估价师 : 李红雨 注册号: 5120110025
王玉霜 注册号: 3720130146
估价报告出具日期 : 2019年12月25日



云南九道房地产土地资产评估有限公司

Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址: 云南省曲靖市罗平县罗雄街道文笔路6号金海岸小区近水廊F19号商铺
邮政编码: 655800 电话: (0874) 8224746 传真: (0874) 8227660

房地产交易估价结果报告

一、估价委托人

委托方：玉溪市中级人民法院

地址：玉溪市红塔区龙马路 33 号

二、房地产估价机构

机构名称：云南九道房地产土地资产评估有限公司

机构地址：云南省曲靖市罗平县罗雄镇文笔路6号金海岸市场近水廊F20
商铺

资质级别：房地产叁级

资质证书号：房产：曲建房证估字〔2018〕暂1号

土地：云土估备字〔2018〕0038号

法定代表人：李红雨

联系电话：0874-8224746

邮政编码：655800

三、估价目的

为委托方确定在价值时点 2019 年 12 月 9 日的现状条件下办理案件提供拍卖价格依据而评估房屋价值。

四、估价对象

1、估价对象实物状况：

估价对象为孙丹厚名下位于宣威市经济技术开发区的房屋，实际用途为住宅，估价对象建筑物整体为 3 层别墅，建筑面积为 580.37m²，宗地面积为 907.64m²。2004 年 2 月 13 日建成，混合结构，外墙面为防水涂料，该建筑无电梯，院区内无物业管理，有停车位，停车方便，估价对象建筑物维护一般，设施设备一般。根据估价人员现场勘察，估价对象建筑物的具体情况如下：

估价对象为 3 层别墅，每层层高均约 3 米，房屋整体朝向为东西朝向，通

云南九道房地产土地资产评估有限公司



Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址：云南省曲靖市罗平县罗雄镇文笔路6号金海岸小区近水廊F19号商铺
邮政编码：655800 电话：(0874) 8224746 传真：(0874) 8227660

水通电，入户防盗门，铝合金窗，内门为木门，室内墙面及天花为乳胶漆，1层主要为客厅、厨房和卫生间及过道，客厅及过道地面为地砖，厨房和卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖；2层为卧室、卫生间及过道，卧室地面为木地板，卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖；3层为卧室、阳台及过道，卧室地面为木地板，阳台及过道地面为地砖，阳台顶墙为玻璃封闭式。房屋整体装修中档，估价对象室内布局较合理，采光通风良好。

2、估价对象房地产权益状况：

估价对象所有权人孙丹厚在宣威市房地产监理所领取了《房权证》（宣房权证字第 0012998 号）；在宣威市国土资源局领取了《土地使用证》（宣国用[2010]第 00555 号），登记情况如下表：

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	不动产单元号	权利类型性质	用途	房屋总层数	面积 (m ²)	使用权期限	权利其他状况
孙丹厚		宣威市经济技术开发区		国有出让建设用地使用权/房屋所有权	住宅	3	房屋建筑面积 580.37m ² ； 宗地面积 907.64m ²	终止日期 2072 年 5 月 18 日	

3、土地实物状况描述

估价对象所有权人孙丹厚名下位于宣威市经济技术开发区的房屋宗地面积 907.64m²，宗地号 001-0A-48-102，东临道路，南、北、西临住宅，形状规则，呈长方形。地形平坦，排水通畅。地质条件良好，对一般建筑地基有足够承载力，周边环境一般，地下水及土壤未被污染。地块内已达到“六通一平”开发程度。

4、估价对象区域因素状况：

(1) 位置状况描述：估价对象坐落于宣威市经济技术开发区锦西北路，该房屋北侧为宣威市公安小区，西侧为宣威市电力小区，东邻锦西北路，该区域属宣威市经济技术开发区。房屋为 3 层别墅，东西朝向，房屋布局较合理，采

云南九道房地产土地资产评估有限公司



Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址：云南省曲靖市罗平县罗雄街道文笔路 6 号金海岸小区近水廊 F19 号商铺
 邮政编码：655800 电话：(0874) 8224746 传真：(0874) 8227660

光通风良好。

(2) 交通状况描述：区域内有交通型主干道西宁路、锦西北路、榕峰西路、美仑路，道路宽，道路等级较高，通达状况较优，对外交通便利。周边有公交 7 路线路经过。估价对象院内有地面停车位，停车便捷度一般。

(3) 周围环境状况描述：所在区域自然环境一般，区域基本上无水污染，空气质量一般。居住环境以住宅为主，周边有宣威市公安小区、电力小区等住宅小区。景观环境以绿化带及小区绿化为主。

(4) 外部配套设施状况描述：①基础设施：估价对象所在区域通路、供水、排水、供电、电讯等基础设施条件完善。②公共服务设施：估价对象所在区域幼儿园、超市、银行、医院、农贸市场等公共服务设施齐全，如：北大培文实验幼儿园、交通银行、南方电网营业厅、火腿广场等。

(5) 区位状况分析：估价对象位于宣威市经济技术开发区，该路段住宅开发相对较早，环境一般，周边配套较为完善，居住密度一般，而且价格适宜，从而体现出较优的性价比，有利于估价对象作为住宅使用。

五、价值时点

2019 年 12 月 9 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

根据估价对象及估价委托人要求，本报告所评估的价格为估价对象在正常市场条件情况下的房地产交易价值。

所谓市场价格是估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件可取得的合理价格：

- (1) 交易双方是自愿进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

云南九道房地产土地资产评估有限公司



Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址：云南省曲靖市罗平县罗雄街道文笔路 6 号金海岸小区近水廊 F19 号商铺
 邮政编码：655800 电话：(0874) 8224746 传真：(0874) 8227660

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(6) 估价对象权属完整，估价期间房地产市场保持稳定。

本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价技术性原则：

合法原则：是要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

谨慎原则：在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计交易房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

最高最佳使用原则：是要求法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价格达到最大的一种最可能的使用；需要特别指出的是，最高最佳使用原则不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）许可范围内的最高最佳使用。

替代原则：是要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

价值时点原则：是要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价格。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《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常务委员会第五次会议通过，2007年10月1日施行）

云南九道房地产土地资产评估有限公司



Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址：云南省曲靖市罗平县罗雄街道文笔路6号金海岸小区近水廊F19号商铺
邮政编码：655800 电话：(0874) 8224746 传真：(0874) 8227660

值)。

十、估价结果

(一) 估价对象房地产市场价值

委托方委托评估的孙丹厚名下位于宣威市经济技术开发区的房屋(宣房权证字第 0012998 号), 评估总建筑面积为 580.37m², 宗地面积为 907.64m², 在价值时点 2019 年 12 月 9 日的房地产市场参考总价值为 **179.85 万元**, 大写: 人民币壹佰柒拾玖万捌仟伍佰元整。

房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
孙丹厚	宣威市经济技术开发区	住宅	580.37	3098.89	179.85

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号
李红雨	5120110025
王玉霜	3720130146

十二、实地查勘期

2019 年 12 月 9 日

十三、估价作业日期

2019 年 12 月 9 日至 2019 年 12 月 22 日

十四、相关风险提示

1、报告使用人应当关注房地产交易价值未来下跌的风险

本次交易评估是评估设定交易时的房地产价值, 但交易期限是一年或多年, 若期间房地产市场变动造成的房地产价值下降就会形成预期风险。房地产市场是地区性市场, 当地市场环境条件变化的影响比国家市场环境条件变化影响大

云南九道房地产土地资产评估有限公司



Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址: 云南省曲靖市罗平县罗雄街道文笔路 6 号金海岸小区近水廊 F19 号商铺
 邮政编码: 655800 电话: (0874) 8224746 传真: (0874) 8227660

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、估价对象区域因素状况：

(1) 位置状况描述：

估价对象坐落于宣威市经济技术开发区锦西北路，该房屋北侧为宣威市公安小区，西侧为宣威市电力小区，东邻锦西北路，该区域属宣威市经济技术开发区。房屋为3层别墅，东西朝向，房屋布局较合理，采光通风良好。

(2) 交通状况描述：区域内有交通型主干道西宁路、锦西北路、榕峰西路、美仑路，道路宽，道路等级较高，通达状况较优，对外交通便利。周边有公交7路线路经过。估价对象院内有地面停车位，停车便捷度一般。

(3) 周围环境状况描述：所在区域自然环境一般，区域基本上无水污染，空气质量一般。居住环境以住宅为主，周边有宣威市公安小区、电力小区等住宅小区。景观环境以绿化带及小区绿化为主。

(4) 外部配套设施状况描述：①基础设施：估价对象所在区域通路、供水、排水、供电、电讯等基础设施条件完善。②公共服务设施：估价对象所在区域幼儿园、超市、银行、医院、农贸市场等公共服务设施齐全，如：北大培文实验幼儿园、交通银行、南方电网营业厅、火腿广场等。

(5) 区位状况分析：估价对象位于宣威市经济技术开发区，该路段住宅开发相对较早，环境一般，周边配套较为完善，居住密度一般，而且价格适宜，从而体现出较优的性价比，有利于估价对象作为住宅使用。

2、估价对象实物状况描述与分析

2.1 土地实物状况描述

估价对象所有权人孙丹厚名下位于宣威市经济技术开发区的房屋宗地面积907.64m²，宗地号001-0A-48-102，东临道路，南、北、西临住宅，形状规则，

云南九道房地产土地资产评估有限公司



Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址：云南省曲靖市罗平县罗雄街道文笔路6号金海岸小区近水廊F19号商铺

邮政编码：655800

电话：(0874) 8224746

传真：(0874) 8227660

呈长方形。地形平坦，排水通畅。地质条件良好，对一般建筑地基有足够承载力，周边环境一般，地下水及土壤未被污染。地块内已达到“六通一平”开发程度。

2.2 建筑物实物状况描述

估价对象为孙丹厚名下位于宣威市经济技术开发区的房屋，实际用途为住宅，估价对象建筑物整体为 3 层别墅，建筑面积为 580.37m²，宗地面积为 907.64m²。2004 年 2 月 13 日建成，混合结构，外墙面为防水涂料，该建筑无电梯，院区内无物业管理，有停车位，停车方便，估价对象建筑物维护一般，设施设备一般。根据估价人员现场勘察，估价对象建筑物的具体情况如下：

估价对象为 3 层别墅，每层层高均约 3 米，房屋整体朝向为东西朝向，通水通电，入户防盗门，铝合金窗，内门为木门，室内墙面及天花为乳胶漆，1 层主要为客厅、厨房和卫生间及过道，客厅及过道地面为地砖，厨房和卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖；2 层为卧室、卫生间及过道，卧室地面为木地板，卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖；3 层为卧室、阳台及过道，卧室地面为木地板，阳台及过道地面为地砖，阳台顶墙为玻璃封闭式。房屋整体装修中档，估价对象室内布局较合理，采光通风良好。

3、估价对象权益状况描述与分析

估价对象所有权人孙丹厚在宣威市房地产监理所领取了《房权证》（宣房权证字第 0012998 号）；在宣威市国土资源局领取了《土地使用证》（宣国用[2010]第 00555 号），登记情况如下表：

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	不动产单元号	权利类型性质	用途	房屋总层数	面积 (m ²)	使用权期限	权利其他状况
孙丹厚		宣威市经济技术开发区		国有出让建设用地使用权/房屋所有权	住宅	3	房屋建筑面积 580.37m ² ； 宗地面积 907.64m ²	终止日期 2072 年 5 月 18 日	

云南九道房地产土地资产评估有限公司



Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址：云南省曲靖市罗平县罗雄街道文笔路 6 号金海岸小区近水廊 F19 号商铺
 邮政编码：655800 电话：(0874) 8224746 传真：(0874) 8227660

本次评估的估价对象所有权人孙丹厚名下位于宣威市经济技术开发区的房屋，权属清晰，本次评估不包含室内装修价值，估价对象价值内涵为房屋的交易价值。

二、市场背景描述与分析

2017 年以来，宣威市城市建成区面积达 41.5 平方千米，综合城镇化率为 47.8%，比上年提高 2 个百分点。2017 年以来启动了海绵城市、“城市双修”等规划编制。城乡建设加快推进，西一环、双龙路中段建成通车，打通城市断头路 2 条，升级改造电厂路等 6 条破损路面，地景公园、综合档案馆等项目主体工程完工，锦苑山公园、玉泉山公园、垃圾焚烧发电等项目加快推进，城市棚户区改造、文化路北段等项目开工建设，榕昌路、东山路等项目前期工作加快推进。改造农村危房 1.1 万户，完成 13 个抗震安居示范村、23 个省级重点村建设。实施城乡“四治三改一拆一增”和村庄“七改三清”环境整治行动，拆除“两违”建筑 23.1 万平方米，划定临时停车泊位 2 万多个，新建、改建公厕 97 座，集镇、建制村公厕覆盖率分别达 75%、67%。41 个“一水两污”项目加快推进，建成集镇垃圾中转站 10 个、垃圾处理场 24 个，生活垃圾处理设施覆盖率达 91%。关闭珠江源自然保护区非煤矿山 36 个，划定高污染燃料禁燃区。全面推行河长制，大力开展河道治理、造林绿化等工作。启动国家园林城市创建，完成营造林 1.03 万公顷，森林覆盖率提高到 47.5%。以“五网”建设为重点，宣威支线机场选址正式获批，预可研评审顺利完成，进场道路建设前期工作加快推进，启动临空经济区规划。宣曲、沾会高速宣威段建成通车，境内 G85 与 G56 实现互联互通，杨宣高速开工建设，国道 326 线宣威段改造全面推进，78 条 308 千米农村公路加快建设，通行政村公路硬化率达 100%。110 千伏双圩输变电项目建成投用，万家口子水电站和 35 千伏海岱、田坝等电力增容工程加快建设，天然气昭通支线宣威段输气管道一期工程建成投用、二期工程开工建设。年内完成投资 2.4 亿元，铺设光纤主干线 1 762 千米，新增 4G 基站 685 座，行政村光纤宽带和 4G 网络覆盖率达 100%。

云南九道房地产土地资产评估有限公司



Yunnan Nine Real Estate land assets appraisal co., LTD

联系地址：云南省曲靖市罗平县罗雄街道文笔路 6 号金海岸小区近水廊 F19 号商铺
邮政编码：655800 电话：(0874) 8224746 传真：(0874) 8227660