

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：石屏县人民法院

法定代表人：赵绕全

地址：石屏县湖滨路

联系电话：0873-4855204

二、房地产估价机构

机构名称：红河恒信房地产土地评估有限公司

详细地址：蒙自市兴州路兆丰苑1幢三层2号

法定代表人：段恒松

营业执照统一社会信用代码：91532846207638805442

资质等级：贰级

备案证号：云建房证估字第100号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一)范围界定：石屏县异龙镇湖滨路上段1幢非住宅和湖滨路20号住宅，含室内装饰装修、附属设施和设备。

(二)区位状况

1、坐落：估价对象位于石屏县西北方向，房屋向北，位于湖滨路上段，临街为非住宅总层数为6层，估价对象住宅位于第1-6层；院内为住宅总层数为5层，估价对象住宅位于第1-5层。

2、商业繁华：估价对象临湖滨路，道路两侧多为商住小区，附近没有大型的商业中心，沿路两侧分布有小型零售商业和餐饮店面，商业店铺聚集度一般，人气集聚度一般，繁华程度一

数。

3、交通状况：(1)估价对象位于湖滨路，道路通达度较好。(2)交通便捷：有出租车经过，交通条件一般。(3)对外交通：估价对象距客运站约2公里，客运站有发往省城昆明和红河州内各县市的城市客车，对外交通条件较好。

4、城市设施状况：(1)基础设施：供水、排水、通电、通讯等设施。(2)生活设施：邻近医院、便利店、餐厅等，生活服务设施配套完备度较好。(3)文化娱乐设施：文化公园。

5、环境状况：估价对象所处区域景观环境、卫生、空气质量较好，道路两侧人行道种植许多绿化植物，且估价对象周边多为住宅小区，周围环境好。

(三) 权益状况

在本次估价过程中，我们对估价对象产权进行了详细调查。估价对象产权清晰、无争议，已办理房屋所有权证，产权人为孔丽萍和余应洪。

序号	建筑物名称	产权人	证号
1	湖滨路上段非住宅	孔丽萍	石屏县房权证异龙字第 4066 号
			异龙共字第 4066-1 号
2	湖滨路上段住宅	余应洪	石屏县房权证异龙字第 7200 号
			异龙共字第 7200-1 号

通过调查，估价对象在价值时点2019年12月20日时，权利情况、权属清晰情况等。

(四) 物质实体状况

1、建筑物情况：

建筑面积：估价对象非住宅面积为1821.34 m²，住宅面积为1224.21 m²。有效使用面积约90%、得房率较高，建筑物层高3米，较为合理。

规划用途：估价对象证载规划临街1-6层为用途为非住宅，院内1-5层用途为住宅；实际临街1层为商铺，2-6层用作酒店房间。

层数：非住宅房屋总层数6层，估价对象位于第1-6层，同类型房屋数在1~6层之间，较为合理；住宅房屋总层数5层，估价对象位于第1-5层，同类型房屋数在1~5层之间，较为合理。

结构：钢筋混凝土结构。

装饰装修：估价对象临街一层为商铺简单装修，2-6层为酒店简单装修。

设备设施：室内生活给水、排水、供电照明、通讯和网络等设备齐全。

空间布局：估价对象主体建筑平面由1幢1-6层和1幢1-5层房屋构成，平面布局临街一层为商铺和酒店大厅，二到六层由楼梯连通，均为酒店房间。

竣工时间：不详。

工程质量和维护保养：按国家建筑规范进行施工，工程质量合格，建筑物能达到预计的使用年限，使用安全能得到保障，按照《房地产估价规范》钢筋混凝土结构非生产用房耐用年限为60年，维护保养正常。

新旧程度：根据现场查勘，房屋，结构构件基本完好，管道基本完好，设备完好，齐全按照《房地产估价规范》成新判定标准，结合建成年代确定估价对象成新率八成新。

利用现状：现由产权人出租。

建筑物位于石屏县湖滨路上段(湖滨路20号)，有专业物业管理，小区内无污染，卫生环境较好。

2、土地情况：

区位：估价对象位于湖滨路，人流量一般、车流量较大，自然地理区位较好，基础设施较好，各项公共配套设施较完善。

四至：东临私宅、南临消防通道、西邻私宅、北邻湖滨路。

基础设施：(1)供电：市政220伏生活用电；(2)供水：市政供水；(3)排水：市政管网；(4)通讯：由市电信局接入；(5)道路：湖滨路。

地势、地质、水文状况：土地平整，地势平坦，水文状况较好，对利用无影响。

开发程度：宗地内外“五通”场地平整。

五、价值时点

本次估价价值时点委托书未做约定，则以实地查看日2019年12月20日为价值时点，故我们确定本次价值时点为2019年12月20日。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，财产处置评估应采用市场价值标准。

七、估价原则

本次估价依据房地产估价的独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、和最高最佳利用原则。

(一)独立、客观、公正原则：注册房地产估价师应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二)合法原则：估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)价值时点原则：估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四)替代原则：估价结果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在合理范围内。

(五)最高最佳利用原则：估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，最高最佳利用是指一般应从意向取得者角度进行估价。

八、估价依据

(一)本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自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》

3、《中华人民共和国土地管理法》

4、《中华人民共和国物权法》

5、《司法鉴定程序通则》

6、《人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

7、《中华人民共和国拍卖法》

(二)本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)

2. 《房地产估价基本术语》(GB/T50899-2013)

(三) 委托方提供的资料

1. 房地产估价委托合同
2. 《国有土地使用权证》
3. 不动产中心查询资料
4. 人民法院民事判决书
5. 人民法院执行裁定书

(四) 估价机构和估价人员现场勘查及调查了解所掌获的有关资料。

1. 实地查看表

九. 估价方法

(一) 评估方法的选用

根据《房地产估价规范》规定：同类房地产有较多交易的房地产，应选用比较法估价；收益性房地产，应选用收益法估价；假设可独立进行重新开发建设的房地产，应选用成本法估价；具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产，应选用假设开发法估价。

估价对象为非住宅和住宅，根据估价对象的现状及估价目的，在遵守有关法规、政策和符合评估技术标准基础上，经过评估人员的实地查勘和认真分析：认为估价对象宜采用比较法进行估价。

(二) 评估方法的定义及说明

比较法：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。

十、估价结果

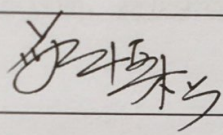
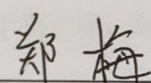
本着公正、公平、合理的总原则，在分析现有资料的基础上，采用比较法为估价方法，我们确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 20 日的市场价值为：(币种：人民币)

估价对象	石屏县异龙镇湖滨路
------	-----------

地址：蒙自市兴州路兆丰苑 1 幢三层 2 号

项目及结果		1-6层非住宅	1-5层住宅	构筑物	
房地 产市 场价 值	A幢1-1号	总价(元)	7449280	3495119	483288
		单价(元/m ²)	4090	2855	/
合计: 11427687 元					
大写金额: 壹仟壹佰肆拾贰万柒仟陆佰捌拾柒元整					

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
段恒松	5325000052		2020年1月2日
郑梅	5320000050		2020年1月2日

十二、实地查勘期

2019年12月20日

十三、估价作业期

2019年12月20日至2020年1月2日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况

1、坐落：估价对象位于石屏县西北方向，房屋向北，位于湖滨路上段，临街为非住宅总层数为6层，估价对象住宅位于第1-6层；院内为住宅总层数为5层，估价对象住宅位于第1-5层。

2、商业繁华：估价对象临湖滨路，道路两侧多为商住小区，附近没有大型的商业中心，沿路两侧分布有小型零售商业和餐饮店面，商业店铺聚集度一般，人气集聚度一般，繁华程度一般。

3、交通状况：(1)估价对象位于湖滨路，道路通达度较好。(2)交通便捷：有出租车经过，交通条件一般。(3)对外交通：估价对象距客运站约2公里，客运站有发往省城昆明和红河州内各县市的城市客车，对外交通条件较好。

4、城市设施状况：(1)基础设施：通水、排水、通电、通讯等设施。(2)生活设施：邻近红河州皮肤病防治所、和济中医、石屏县文化馆、便利店、餐厅等，生活服务设施配套完备度较好。(3)文化娱乐设施：文化公园。

5、环境状况：估价对象所处区域景观环境、卫生、空气质量较好，道路两侧人行道种植许多绿化植物，且估价对象周边多为住宅小区，周围环境好。

(二) 权益状况

在本次估价过程中，我们对估价对象产权进行了详细调查。估价对象产权清晰、无争议，已办理房屋所有权证，产权人为孔丽萍和余应洪。

序号	建筑物名称	产权人	证号
1	湖滨路上段非住宅	孔丽萍	石屏县房权证异龙字第4066号
			异龙共字第4066-1号
2	湖滨路上段住宅	余应洪	石屏县房权证异龙字第7200号
			异龙共字第7200-1号

			异龙共字第 7200-1 号
--	--	--	----------------

通过调查，估价对象在价值时点 2019 年 12 月 20 日时，权利情况、权属清晰情况等

(三) 物质实体状况

建筑面积：估价对象非住宅面积为 1821.34 m²，住宅面积为 1224.21 m²。有效使用面积约 98%，得房率较高，建筑物层高 3 米，较为合理。

规划用途：估价对象证载规划临街 1-6 层为用途为非住宅，院内 1-5 层用途为住宅。

层数：非住宅房屋总层数 6 层，估价对象位于第 1-6 层，同类型房屋数在 1~6 层之间，较为合理；住宅房屋总层数 5 层，估价对象位于第 1-5 层，同类型房屋数在 1~5 层之间，较为合理。

结构：钢筋混凝土结构，钢筋混凝土柱、梁和板为建筑物的承重构件，砖墙分隔。

装饰装修：估价对象临街一层为商铺简单装修，2-6 层为酒店简单装修，地面铺设地砖，墙面和顶部墙漆刷白。

设备设施：室内生活给水、排水、供电照明、通讯和网络等设备齐全。

空间布局：估价对象主体建筑平面由 1 幢 1-6 层和 1 幢 1-5 层房屋构成，平面布局临街一层为商铺和酒店大厅，二到六层由楼梯连通，均为酒店房间。

竣工时间：不祥。

工程质量和维护保养：按国家建筑规范进行施工，工程质量合格，建筑物能达到预计的使用年限，使用安全能得到保障，按照《房地产估价规范》钢筋混凝土结构非生产用房耐用年限为 60 年，维护保养正常。

新旧程度：根据现场查勘，房屋，结构构件基本完好，管道基本完好，设备完好，齐全按照《房地产估价规范》成新判定标准，结合建成年代确定估价对象成新率八成新。

利用现状：现由产权人出租。

建筑物位于石屏县湖滨路上段(湖滨路 20 号)，有专业物业管理，小区内无污染，卫生环境较好。

2. 土地情况：

区位：估价对象位于湖滨路，人流量一般、车流量较大，自然地理区位较好，基础设施较好，各项公共配套设施较完善。

西至：东临私宅、南临消防通道、西邻私宅、北邻湖滨路。

基础设施：(1)供电：市政 220 伏生活用电；(2)供水：市政供水；(3)排水：市政管网；(4)通讯：由市电信局接入；(5)道路：湖滨路。

地势、地质、水文状况：土地平整，地势平坦，水文状况较好，对利用无影响。

开发程度：宗地内外“五通”场地平整。

二、市场背景描述与分析

(一) 石屏县经济社会发展状况：

石屏县位于云南省东南部，红河哈尼族彝族自治州的西部，东与建水县接壤，南与红河县隔江相望，西与元江县、新平县毗邻，北接通海县、峨山两县。东西宽 59 公里，南北长 88 公里。石屏县总面积：3037 平方千米，其中，山区面积占 94.6%，是一个“九分山有余，一分坝不足”的山区农业县。全县耕地面积 26 万亩，人均 0.93 亩。全县辖 9 镇 3 乡，115 个村委会，978 个自然村。人口 30.73 万。县人民驻地：异龙镇。石屏县境内交通便利，蒙(白)宝(秀)铁路及 323 国道松(村)高(大)公路过境，鸡街至石屏高速和石屏至杨武高速贯穿石屏境内。随着国际经济全球化深入发展，经济结构转型加快，中国—东盟自由贸易区建成运行，国家实施新一轮西部大开发，中央扩大内需以及国家支持云南加快发展政策的深入实施，给发展带来了新的历史机遇。

(二) 全国 2017 年房地产政策：

2017 年成为近几年以来，房地产调控政策出台最为密集的一年。楼市将全面进入“限购、限贷、限价、限售”四限时代。

1、1 月 10 日——两部门：住房保障家庭户均租赁补贴面积不超 60 平米

住建部、财政部联合印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。《意见》提出，各地要结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过 60 平方米，

出租情况	未出租	未出租	100/100	相当	100/100	相当	100/100
租赁关系	无影响	无影响	100/100	无影响	100/100	无影响	100/100
权益状况							
调整系数		1		1		1	

(7) 计算比较价值

对修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。经过分析，我们认为相似度较高，采用简单算术平均计算比较价值。

根据公式计算： $\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$ 。则：

$$\text{可比实例 A}_1 = 2960.89 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9804 \times 1 = 2902.86 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{可比实例 B}_1 = 2862.05 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9804 \times 1 = 2805.95 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{可比实例 C}_1 = 2913.50 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.9804 \times 1 = 2856.40 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{比较价值} = (2902.86 + 2805.95 + 2856.40) \div 3 = 2855 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

房地产市场价值 = 估价对象单价 × 建筑面积

$$= 2855 \text{ 元/m}^2 \times 1224.21 \text{ m}^2$$

$$= 3495119 \text{ 元 (取整)}$$

(三) 测算估价对象构筑物：

旧建筑物价格 = 建筑物的重新购建价格 × 成新率

经过市场调查，与估价对象简易结构相同，规模和档次相当的同类型房屋按现行定额、取费标准、建安工程造价指标、人工价格等测算，只考虑其建设成本，则：

结构	重置价内涵	层高	重置价 (元/m ²)
----	-------	----	----------------------------

砖墙彩钢瓦棚	毛石基础(600 mm×400 mm), 砖墙(墙厚240 mm), 水泥地面, 内墙面水泥砂浆抹灰、双飞粉罩面, 外墙面水泥砂浆抹灰, 木屋架石棉瓦顶, 普通钢门窗, 通电, 简单装修。	3.5米以上	750
彩钢瓦棚	钢管支撑, 彩钢瓦顶棚。	3.5米以上	120

序号	结构	重置单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	成新率	成本单价 (元/m ²)	成本总价(元)
1	砖墙彩钢瓦棚	750	788.40	80%	600.00	473040
2	彩钢瓦棚	120	122.0	70%	84.00	10248
合计						483288

六、估价结果确定

经过计算及综合分析, 确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 20 日满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值定义”条件下的市场价值为: (币种: 人民币)

项目及结果		估价对象	石屏县异龙镇湖滨路		
			1-6 层非住宅	1-5 层住宅	构筑物
房地产市场价值	A 幢 1-1 号	总价(元)	7449280	3495119	483288
		单价(元/m ²)	4090	2855	/
合计: 11427687 元					
大写金额: 壹仟壹佰肆拾贰万柒仟陆佰捌拾柒元整					

红河恒信房地产土地评估有限公司

二〇二〇年一月二日