

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：洪业房评字（2020）第 05007 号

估价项目名称：施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室

房地产市场价值评估

估价委托人：施甸县人民法院

房地产估价机构：云南洪业房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张仕军（注册号 5320020014）

彭韶涛（注册号 5320020012）

估价报告出具日期：2021 年 05 月 24 日

办公地址：保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附 107、108 室）	
电话：0875—2130958；	传真：0875—2137958
电子邮箱：451288517@qq.com	邮编：678000

致估价委托人函

施甸县人民法院：

承蒙委托，本公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对属杜志雨所有产权、坐落于施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室商住用房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：为坐落于施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室的商住用房地产，产权属杜志雨所有，房屋建筑面积 240.27m²，土地使用权面积 72.06m²。

价值时点：2021 年 05 月 10 日。

价值类型：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。

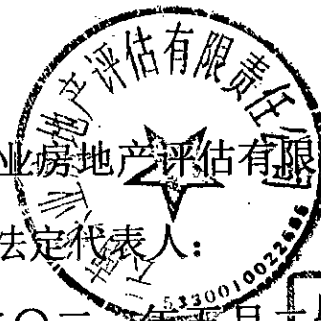
本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集相关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的因素，选用比较法对估价对象进行了估价。经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值取整为人民币壹佰贰拾捌万壹仟壹佰元整，小写：¥1,281,100.00 元。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

云南洪业房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二一年五月二十三日



目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 3 -
一、一般假设.....	- 3 -
二、未定事项假设.....	- 3 -
三、背离事实假设.....	- 3 -
四、不相一致假设.....	- 4 -
五、依据不足假设.....	- 4 -
六、估价报告使用限制.....	- 4 -
七、其他说明.....	- 5 -
估价结果报告.....	- 6 -
一、估价委托人.....	- 6 -
二、房地产估价机构.....	- 6 -
三、估价目的.....	- 6 -
四、估价对象.....	- 6 -
五、价值时点.....	- 8 -
六、价值类型.....	- 8 -
七、估价原则.....	- 8 -
八、估价依据.....	- 9 -
九、估价方法.....	- 10 -
十、估价结果.....	- 11 -
十一、注册房地产估价师.....	- 12 -
十二、实地查勘期.....	- 12 -
十三、估价作业期.....	- 12 -
估价技术报告.....	- 13 -
一、估价对象描述与分析.....	- 13 -
二、市场背景描述与分析.....	- 16 -
三、估价对象最高最佳利用分析.....	- 17 -
四、估价方法适用性分析.....	- 18 -
五、估价测算过程.....	- 19 -
六、估价结果.....	- 23 -
附件:	
一、云南省施甸县人民法院司法鉴定委托书、估价对象位置图、估价对象实地查勘照片	
二、估价对象不动产权证复印件	
三、估价机构营业执照、备案证书及房地产估价师注册证书复印件	

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和潜在的利害关系，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/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张仕军、彭韶涛已于 2021 年 05 月 10 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并作记录，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整

体时有效，复印件无效。本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其它原因发生误差时，请委托人及时通知估价机构更正，否则，误差部分无效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	注册印章	签名日期
张仕军	5320020014		2021年05月24日
彭韶涛	5320020012		2021年05月24日

二〇二一年五月二十四日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价师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，假设委托人提供的相关资料合法、真实、准确和完整，并且与事实相符。

2、假设估价对象产权清晰无瑕疵，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、假设估价对象不存在特殊的交易方可能追加的价格等对其估价结果的影响，市场供求关系、市场价格保持稳定、交易过程中未发生重大变化及实质性改变。

4、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，估价对象在查勘时不存在安全隐患。在没有请相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋可安全使用、无环境污染。

二、未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、本估价报告估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时考虑估价对象房地产瑕疵的影响，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇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房地产被查封及估价对象上原有的担保物权和其他法定优先受偿权对房地产价值的影响。

2、估价结果未考虑估价对象房地产上原有的租赁权和用益物权对其

价值的影响。

四、不相一致假设

根据委托人提供的资料，产权人持有云（2018）施甸县不动产权第0002447号《不动产权证书》，证载房屋为四层钢筋混凝土结构住宅用房地产，经注册房地产估价师现场查勘：该房屋一层为临街商铺、楼梯，与证载不一致。根据实际情况，本次评估按实际用途商住用房进行估价。该房屋第四层露台上的彩钢瓦简易棚不在证载范围内，再考虑到加建的彩钢瓦简易棚对估价对象房地产价值基本无影响，故本次估价未将其纳入评估范围。请报告使用者特别注意这一情况！

五、依据不足假设

1、本次估价对象由估价委托人和相关人员带领估价师进行了现场查勘。若现场查勘的房地产不是证载的房地产，委托人将对此欺骗行为承担责任，本估价报告无效。

2、估价人员现场查勘时，估价委托人未提供反映估价对象状况包括建筑物基础，梁、板、柱等隐蔽工程安全性检测的资料。由于专业分工及检测仪器的限制，估价师进行了尽职调查仍然难以取得估价对象安全性的资料。估价师通过肉眼观察估价对象可以正常使用，本次估价假设估价对象的建筑物基础、结构等隐蔽工程方面没有重大的质量问题。

六、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。

3、本报告使用的有效期为壹年（自2021年05月24日起计算，至2022年05月23日止）。

估价结果在价值时点之后的有效期内或超过有效期，因国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

七、其他说明

1、估价过程中可能会遇到一些不确定的因素，或者不是估价人员执业水平和能力所能控制、评定估算的有关事项。而这些不确定因素及有关事项会导致估价结果有误的，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、委托人应对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。如因资料失实、不完整等原因造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：施甸县人民法院
地址：施甸县白云路北侧
联系人：刘源
联系电话：0875-8125319

二、房地产估价机构

名称：云南洪业房地产评估有限责任公司
住所：保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附 107、108 室）
法定代表人：林伟
备案等级：贰级
证书编号：云建房证估字第 49 号
有效期限：自 2020 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 21 日
营业执照统一社会信用代码：9153050074525649X3

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为杜志雨所有产权、坐落在施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室的一宗土地使用权及地上建筑物，估价对象房屋建筑面积 240.27m²，土地使用权面积 72.06m²。

（二）估价对象基本状况

估价对象为位于施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室的房地产，钢筋混凝土结构，房屋建筑面积：240.27m²，土地使用权面积：72.06m²，用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期 2074 年 07 月 04 日，

土地形状规则，地形地势平坦，土地开发程度达到宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整，地基承载力及工程地质条件较好，基础设施完善。

权益状况见下表：

不动产权证号	云（2018）施甸县不动产权第 0002447 号				
权利人	杜志雨				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室				
登记时间	2018 年 10 月 11 日				
不动产单元号	530521101060GB00001F00470013				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/市场化商品房				
用途	城镇住宅用地/住宅				
使用期限	2004 年 07 月 05 日起 2074 年 07 月 04 日止				
房屋类型	住宅				
房屋建筑面积	240.27m ²	土地使用面积	72.06m ²		
房屋结构	钢筋混凝土	房屋总层数	4	所在层数	1-4

估价对象房地产为商住用房，证载房屋建筑面积 240.27m²（其中分摊建筑面积 6.36m²）。现场查勘估价对象为四层钢筋混凝土结构商住用房，一层为临街商铺、楼梯，二至四层为住宅；一层层高 3.3 米、二至四层层均高 3.0 米，建成于 2008 年，房屋中档装饰。

房屋南北朝向建盖，使用功能较好，采光、通风好，供排水、电等设施齐全。

房屋外墙正面、背面刷墙漆，第一层铺面内墙面贴墙纸，天棚面一部分为石膏板吊顶，一部分刷乳胶漆，地面镶贴地面砖，铝合金卷帘门、防盗门，铝塑窗。第二至四层厨房、卫生间内墙面贴墙砖、天棚面为铝塑扣板吊顶，一间房间天棚面为石膏板吊顶，其余内墙、天棚面刷乳胶漆，客厅和五间房间楼面铺设复合地板条，厨房和卫生间楼面镶贴地面

砖，实木门、铝合金门，铝塑窗。楼梯踏步镶贴大理石砖。

房屋现为空置，维护保养一般，房屋完损等级为完好。

五、价值时点

2021年05月10日（即实地查勘之日）。

六、价值类型

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。

七、估价原则

本次估价具体依据以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规及地方性行政法规等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（三）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则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值，价值时点是评估房地产价格的时间界限。

（四）替代原则

替代原则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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（五）最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。最高最佳使用包括用途（或用途组合）、规模、集约度、档次上的最佳。

八、估价依据

（一）法律法规和政策性文件

- 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72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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；
- 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》（中

华人民共和国国务院令 第 55 号)。

(二) 技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；
- 3、《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)。

(三) 委托人提供的相关资料

- 1、委托人出具的《云南省施甸县人民法院司法鉴定委托书》(2021)云 0521 法鉴字第 009 号]；
- 2、委托人提供的“云(2018)施甸县不动产权第 0002447 号”《不动产权证》复印件；
- 3、委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易价格、租金等数据资料。

九、估价方法

(一) 房地产估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 240.27291—2015)，常用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

1、比较法

比较法也称为市场比较法、交易实例比较法，是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法；即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。

2、收益法

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法，即预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、成本法

成本法，是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法，即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。

4、假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得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应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）本次估价方法的选择

房地产估价师认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后认为：估价对象的实际及估价设定用途为商住用房，估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内市场上类似房地产的市场交易案例较多，适合采用比较法进行估价。因此，本报告选用比较法对估价对象进行估价。

十、估价结果

本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集相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价值的因素，选用适当的估价方法对估

价对象进行了估价。经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值取整为人民币壹佰贰拾捌万壹仟壹佰元整，小写：¥1,281,100.00 元。

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	注册房地产估价师	签名日期
张仕军	5320020014		2021年05月24日
彭韶涛	5320020012		2021年05月24日

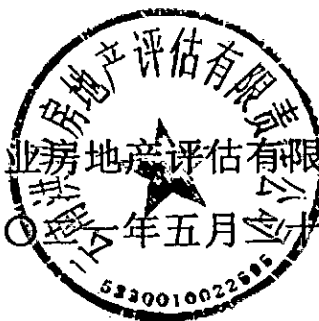
十二、实地查勘期

2021年05月10日。

十三、估价作业期

2021年05月10日至2021年05月24日。

云南洪业房地产评估有限责任公司
二〇二一年五月二十四日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述与分析

(1) 坐落：施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室；

(2) 方位：房地产所处院落东与居民住宅相邻；南邻公共设施；西与居民住宅相邻；北邻公共设施；

(3) 与主要设施距离：位于县级商业中心区域；

(4) 临街状况：南临摩苍路；东临兰溪路；

(5) 朝向：建筑物朝向为南北向；

(6) 楼层：建筑物共四层，估价对象位于一至四层。

2、交通状况描述与分析

(1) 道路状况：区域内有摩苍路、兰溪路等主次干道，道路通达度高；

(2) 公共交通：附近有 1、2、3 路等多条公交线路，公交便捷度好；

(3) 停车方便程度：院内设有停车位，停车方便度好。

3、外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：估价对象所在区域宗地红线外“五通”、红线内场地平整，基础设施完备度高；

(2) 公共服务设施：估价对象周围有医院、学校、农贸市场、餐饮、超市、酒店、银行等市政配套设施，公共服务设施完善。

4、周围环境和景观状况描述与分析

(1) 自然环境：估价对象为城区中心区域的综合小区，现已大部分开发为住宅楼，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般；

(2) 人文环境：估价对象为城区中心区域的综合小区，临近学校，

治安状况好，卫生状况好；

(3) 景观：附近多为商住小区，小区内绿化多，景观较好。

5、区位状况未来变化趋势分析

估价对象位于施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室，为县城中心区域，公共服务设施完善、基础设施完备度高，治安状况、卫生状况良好，区位状况好。

根据城区规划，未来一段时间内区位状况无较大变化。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况

(1) 名称：施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室；

(2) 土地四至：所处院落东与居民住宅相邻；南邻公共设施；西与居民住宅相邻；北邻公共设施；

(3) 土地面积：72.06m²；

(4) 土地用途：城镇住宅用地；

(5) 土地使用权类型：国有出让；

(6) 终止日期：2074 年 07 月 04 日；

(7) 土地形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；

(8) 地形地势：地形开阔、地势平坦，对土地利用较为有利；

(9) 土壤地基：地基承载力较好，工程地质条件较好；

(10) 土地开发程度：宗地红线外“五通”，基础设施完备度高，红线内场地平整，所处院落地上建有多幢房屋。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室；

(2) 建筑规模：建筑面积 240.27m²；

(3) 建筑结构：钢筋混凝土结构；

(4) 设施设备：供排水、电、通讯等设施齐全；

(5) 装饰装修：房屋外墙正面、背面刷墙漆，第一层铺面内墙面贴墙纸，天棚面一部分为石膏板吊顶，一部分刷乳胶漆，地面镶贴地面砖，铝合金卷帘门、防盗门，铝塑窗。第二至四层厨房、卫生间内墙面贴墙砖、天棚面为铝塑扣板吊顶，一间房间天棚面为石膏板吊顶，其余内墙、天棚面刷乳胶漆，客厅和五间房间楼面铺设复合地板条，厨房和卫生间楼面镶贴地面砖，实木门、铝合金门，铝塑窗。楼梯踏步镶贴大理石砖。

(6) 空间布局：平面布局较合理，使用功能较好，采光、通风好；

(7) 建筑功能：该产权建成于 2008 年的四层商住用房；

(8) 建筑外观：房屋外墙刷墙漆，色彩、外观符合规划要求，造型较好，设计合理；

(9) 建筑新旧程度：现场勘查房屋室内中档装饰，设施设备完好，管道畅通，维护状况一般，属于完好房。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的资料，申请执行人云南农村商业银行股份有限公司与被执行人杜志雨、段叶金融借款合同纠纷一案中，需对杜志雨所有的位于施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室的房地产进行价格评估。权益状况见下表：

不动产权证号	云（2018）施甸县不动产权第 0002447 号
权利人	杜志雨
共有情况	单独所有
房屋坐落	施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室
登记时间	2018 年 10 月 11 日
不动产单元号	530521101060GB00001F00470013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
使用期限	2004 年 07 月 05 日起 2074 年 07 月 04 日止
房屋类型	住宅

房屋建筑面积	240.27m ²	土地使用面积	72.06m ²		
房屋结构	钢筋混凝土	房屋总层数	4	所在层数	1-4

二、市场背景描述与分析

(一) 施甸县地理位置与概况

1、位置面积 施甸县地处云南西部，位于东经 98°54'—99°21'，北纬 24°16'—25°00'之间。东连昌宁，南邻永德，西与龙陵隔江相望，北与隆阳毗邻；东西横距最宽处 45 千米，南北纵距 79 千米；总面积 2009 平方公里。人口密度每平方千米 164 人，县城位于施甸坝子南端甸阳镇，海拔 1470 米，距云南省会昆明 571 千米，距保山市政府驻地 61 千米。

2、建置沿革 夏、商、周时为哀劳部族居地，汉时属不韦县。南北朝（齐）时更名不建县，唐南诏时属永昌节度，宋大理政权时属永昌府，元十一年（1274），清顺治六年（1649）设平彝州；乾隆三十五年（1770）设施甸巡政厅，隶永昌府；民国元年（1912）设施甸分治县，1932 年并保山县。中华人民共和国建立初期，1950 年设四、五、六 3 个区，隶属保山县。1962 年 12 月 1 日，经国务院批准设立施甸县，辖太平、由旺、施甸、姚关、酒房 5 个区。1963 年 2 月 1 日中共施甸县委、县人民政府正式办公，隶属德宏傣族景颇族自治州，同年改属保山地区专员公署。

3、行政区划 1978 年全县辖 19 个公社 1 镇，有 111 个大队 1263 个生产队，2004 年末全县辖甸阳、由旺、姚关 3 镇，等子、太平、水长、保场、老麦、仁和、何元、万兴、酒房、旧城 10 个乡和木老元、摆榔 2 个民族乡。有 135 个村民委员会，2 个街道居民委员会。有 1627 个村民小组。

4、人口与民族 2004 年末，全县总人口 329445 人，其中农业人口 302307 人，占总人口的 91.76%，非农业人口 27138 人，占总人口的 8.2%，少数民族人口 24705 人，占总人口的 7.5%，境内居住着汉、彝、布朗、回、佤、傣等 22 个民族。

（二）自然条件

1、地型 属怒山尾翼山地峡谷区，地势大致北高南低，地貌为三河两山夹一坝，县境东北部的大水河头山，海拔 2895.4 米，是全县最高点；东南的三江口，海拔 560 米，是全县最低点。

2、山脉 县境山脉属怒山之尾翼，山脉主体为南北走向。靠怒江东岸的山脉有两列：一列从北向南延伸，由大阱山、弥勒喜山、老坎山、董家山头、五里凹山等组成；另一列从亮山头向北延伸，由木莲花山、亮山头、大尖山、象山等组成。东部以大水河头山为最高，向南北延伸。南有四大山、鹰窝山、大栗柴坝山等，北有葛根山、土地堂、平头山、李家山等，北部山脉较为清晰，南部多为崇山峻岭。

3、水系 县境河流有 69 条，总长约 586.6 千米，属怒江水系。主要有怒江、勐波罗河、施甸河、姚关河、太平河。江河流经落差大，蕴藏着丰富的水电资源。

4、气候 属中亚热带为主体的低纬高原季风气候。年平均气温 17℃；最冷月（1 月）平均气温 9.9℃，最热月（6 月）平均气温 21.7℃；极端最高气温 32.4℃，极端最低气温 3.2℃，全年无霜期 273 天。

（三）施甸县甸阳镇房地产市场状况

甸阳镇位于县境中部，施甸坝南端，是施甸政治、经济、文化和商业贸易中心，镇人民政府驻石鼓东路中段，距昆明市 654 公里，距保山市 62 公里，东与木老元布朗族彝族乡接壤，南与姚关镇相连，西与何元乡为界，北与仁和镇为邻。

估价对象是坐落在施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧 47 幢 13 室的商住用房地产，地处县城中心区域范围，较宜居住。估价对象房地产面积较合适、通用性较好，该区域类似房地产市场前景状况较优。

三、估价对象最高最佳利用分析

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，技术上可能、经济上可行，经充分合理考虑，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

据委托人提供的相关产权资料及实地查勘，估价对象所在区域为县城综合区。经估价师对估价对象个别因素和区位因素进行分析，并综合考虑估价对象的平面布局、实物状况、周边环境和目前房地产市场状况，估价师判定估价对象房地产维持目前的实际用途，作为商住用房使用比较符合房地产估价的最高最佳利用原则，并以此作为本报告的估价前提。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用的估价对象是经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺等；收益法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如写字楼、旅馆、商店、餐馆等；成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、机场、码头以及公益为目的的医院、学校等房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，如可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

（一）适用的估价方法

房地产估价师认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后认为：估价对象的实际及估价设定用途为商住用房地产，估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内市场上类似房地产的市场交易案例较多，适合采用比较法进行估价。因此，本报告选用比较法对估价对象进行估价。

（二）不适用的估价方法

估价对象为商住用房地产，近年来施甸县房地产销售市场增长较快，根据调查虽然估价对象所在区域用于出租的类似房地产案例充足，但区

域内租赁市场较房地产销售市场短期内并未出现明显增长的势头，仍然比较稳定，显现出房地产租金的上涨幅度及时间滞后于房地产售价上涨的幅度及时间，采用收益法计算估价对象的价值，无法更好的体现出估价对象在价值时点的价值，因此不宜采用收益法进行估价；现时商住用房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不宜采用成本法进行估价；且估价对象属于已建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，再开发则规划限制等条件不可预测，因此不宜采用假设开发法进行估价。

五、估价测算过程

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。其基本公式为：

估价对象比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况（区域因素及个别因素）修正系数

1、可比实例选择：经筛选确定 A、B、C 三个可比实例。

实例 A：施甸县兰溪苑 47 幢 1-4 层的商住用房，建筑面积 240.27m²，建成于 2008 年，南北向建盖，室内中档装饰；所属土地使用权为出让方式获得的城镇住宅用地，于 2021 年 04 月协议成交，统一价格内涵和形式后的成交总价为 126.7 万元（合 5273 元/m²）。

实例 B 施甸县兰溪苑 34 幢 1-4 层的商住用房，建筑面积 241.55m²，建成于 2008 年，东西向建盖，室内中档装饰；所属土地使用权为出让方式获得的城镇住宅用地，于 2021 年 04 月协议成交，统一价格内涵和形式后的成交总价为 126.0 万元（合 5216 元/m²）。

实例 C：施甸县兰溪苑 40 幢 1-4 层的商住用房，建筑面积 242.0m²，建成于 2008 年，东西向建盖，室内中档装饰；所属土地使用权为出让方式获得的城镇住宅用地，于 2021 年 03 月协议成交，统一价格内涵和形

式后的成交总价为 123 万元（合 5083 元/m²）。

2、估价测算

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，比较因素主要有交易情况、交易日期、房地产状况（区域因素及个别因素）等。具体比较、测算过程详见表一、表二、表三。

表一

估价对象与可比因素条件说明表

比较因素		估价对象及可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
交易日期				2021-04	2021-04	2021-03	
房屋坐落			兰溪苑	兰溪苑	兰溪苑	兰溪苑	
建筑面积（平方米）			240.27	240.27	241.55	242.0	
交易单价（元/平方米）				5273	5216	5083	
交易情况				正常	正常	正常	
区域因素	交通便捷度		便利	便利	便利	便利	
	小区配套		完善	完善	完善	完善	
	生活服务设施		好	好	好	好	
	教育配套设施		好	好	好	好	
	基础设施		完善	完善	完善	完善	
	环境质量		一般	一般	一般	一般	
	楼层		1-4/4	1-4/4	1-4/4	1-4/4	
	朝向		南北	南北	东西	东西	
个别因素	权益状况	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	
		土地使权类型	出让	出让	出让	出让	
		其它权利	无	无	无	无	
	实物状况	停车方便度		方便	方便	一般	一般
		物业管理		较完善	较完善	较完善	较完善
		建筑结构		钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
		建筑面积		适中	适中	适中	适中
		平面布局		较合理	较合理	较合理	较合理
		采光通风		好	好	好	好
		建造年代		2008 年	2008 年	2008 年	2008 年
室内装修		中档装饰	中档装饰	中档装饰	中档装饰		

表二

估价对象与可比因素指数表

比较因素		估价对象及可比实例				
		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
交易日期		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
区域因素	交通便捷度	100	100	100	100	
	小区配套	100	100	100	100	
	生活服务设施	100	100	100	100	
	教育配套设施	100	100	100	100	
	基础设施	100	100	100	100	
	环境质量	100	100	100	100	
	楼层	100	100	100	100	
	朝向	100	100	98	98	
个别因素	权益状况	土地用途	100	100	100	100
		土地使权类型	100	100	100	100
		其它权利	100	100	100	100
	实物状况	停车方便度	100	100	98	98
		物业管理	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		建筑面积	100	100	100	100
		平面布局	100	100	100	100
		采光通风	100	100	100	100
		建造年代	100	100	100	100
		室内装修	100	100	100	100

表三

估价对象与可比因素比较修正表

比较因素		估价对象及可比实例			
		实例 A	实例 B	实例 C	
交易日期		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
区域因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	
	小区配套	100/100	100/100	100/100	
	生活服务设施	100/100	100/100	100/100	
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100	
	基础设施	100/100	100/100	100/100	
	环境质量	100/100	100/100	100/100	
	楼层	100/100	100/100	100/100	
	朝向	100/100	100/98	100/98	
个别因素	权益状况	土地用途	100/100	100/100	100/100
		土地使权类型	100/100	100/100	100/100
		其它权利	100/100	100/100	100/100
	实物状况	停车方便度	100/100	100/98	100/98
		物业管理	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100/100	100/100	100/100
		建筑面积	100/100	100/100	100/100
		平面布局	100/100	100/100	100/100
		采光通风	100/100	100/100	100/100
		建造年代	100/100	100/100	100/100
		室内装修	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.00	1.0412	1.0412	
可比实例成交价格 (元/平方米)		5273	5216	5083	
可比实例修正价格 (元/平方米)		5273	5431	5293	
估价对象单价计算公式		$(5273 + 5431 + 5293) \div 3$			
估价对象比准价格 (元/平方米)		5332			

由于三个比较案例测算出来的价格较为接近，差距较小，估价人员根据市场状况决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价。则：估价对象评估价值 = $240.27\text{m}^2 \times 5332 \text{元}/\text{m}^2 = 1281119.64 \text{元} \approx 128.11 \text{万元}$ 。

比较修正说明：

① 交易情况修正：所选取的实例均是正常交易，交易双方无利害关系，对市场情况都基本了解，交易税费按规定各自承担，因此交易情况不作修正，即修正系数为 $100 / (100 \pm 0)$ 。

② 交易日期修正：所选实例交易日期到价值时点这段时间点以来，城区范围内类似商住用房地产交易平稳，市场价格基本保持不变，故交易日期不作修正，即修正系数确定为 $(100 \pm 0) / 100$ 。

③ 房地产状况（区域因素和个别因素）修正：采用直接比较法。以估价对象为基准（评分 100），将可比实例各因素与估价对象各因素进行逐个比较、评分，可比实例因素比估价对象因素差的，评分低于 100 分，反之就高于 100 分。

六、估价结果

本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集相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价值的因素，选用适合的估价方法对估价对象进行了估价。经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值取整为人民币壹佰贰拾捌万壹仟壹佰元整，小写：¥1,281,100.00 元。

云南洪业房地产评估有限责任公司

二〇二一年五月二十四日



云南省施甸县人民法院 司法鉴定委托书

(2021)云0521法鉴字第009号

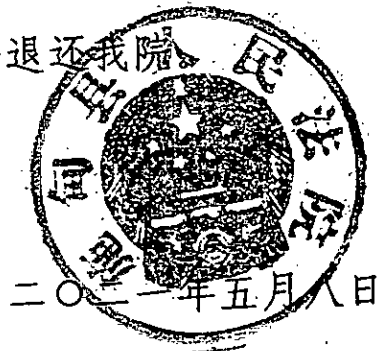
云南洪业房地产评估有限责任公司:

我院执行局移送的云南施甸农村商业银行股份有限公司与杜志雨、段叶借款合同纠纷一案，需要对位于施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧兰溪苑小区47栋13室房产被执行人杜志雨名下的房产进行评估，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释的规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴评估。鉴定人进行评估后，应当出具评估报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附件1:《委托评估要求》

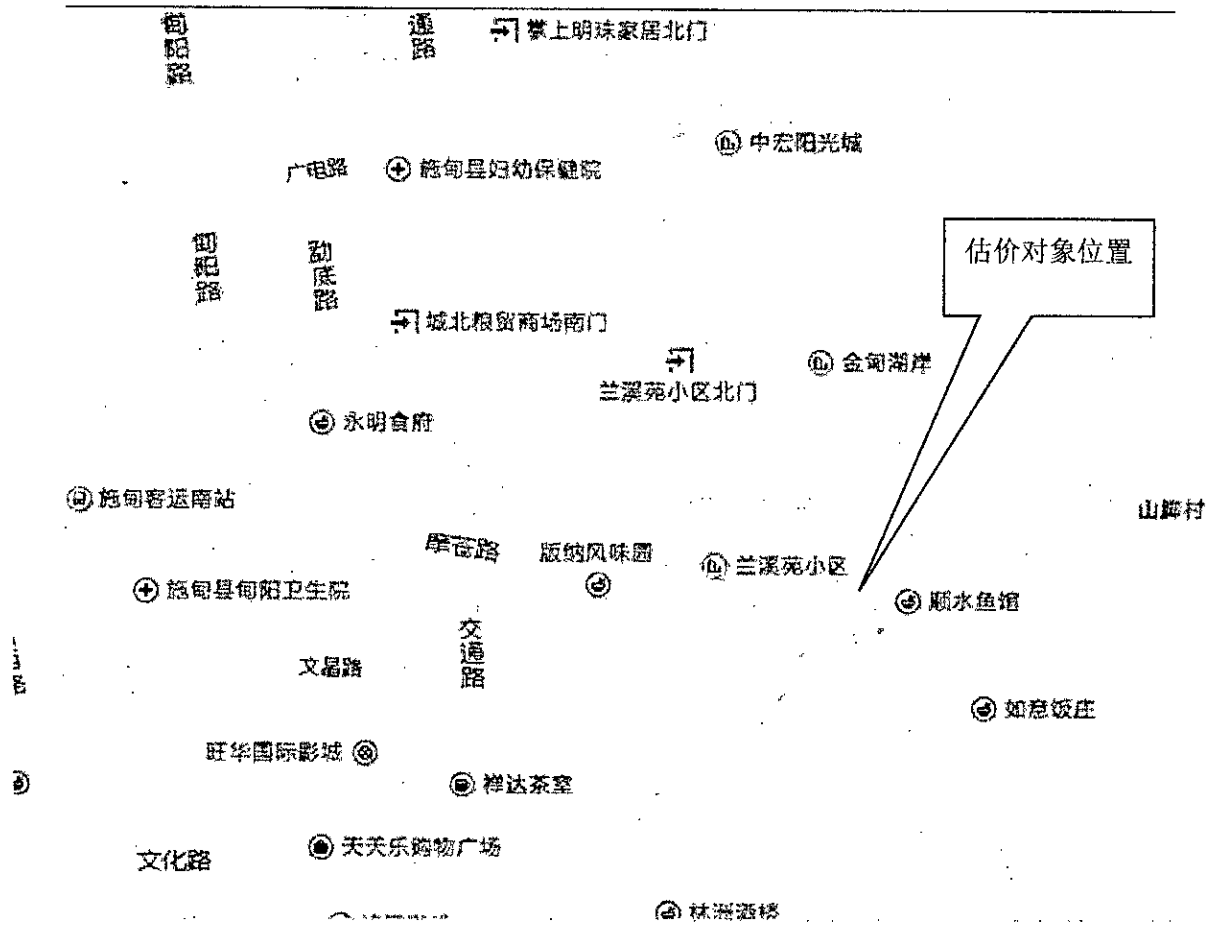
附件2:《委托评估材料清单》



督办人: 鲍奕平 电话: 0875-8121421

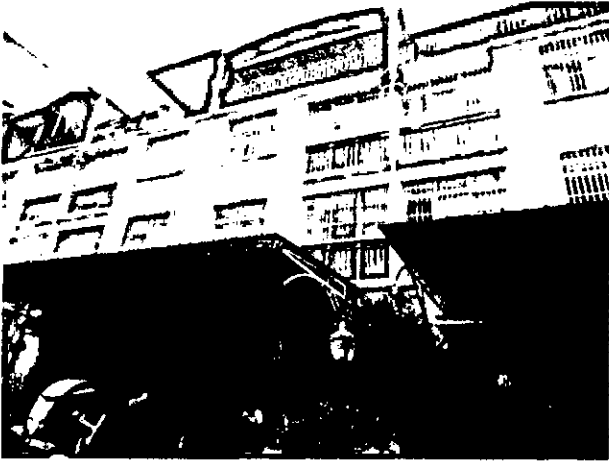
承办法官: 刘源 电话: 0875-8125319、13987542263

杜志雨户估价对象位置图



杜志雨户委估房地产实物照片

洪业房评字（2021）第 05007 号



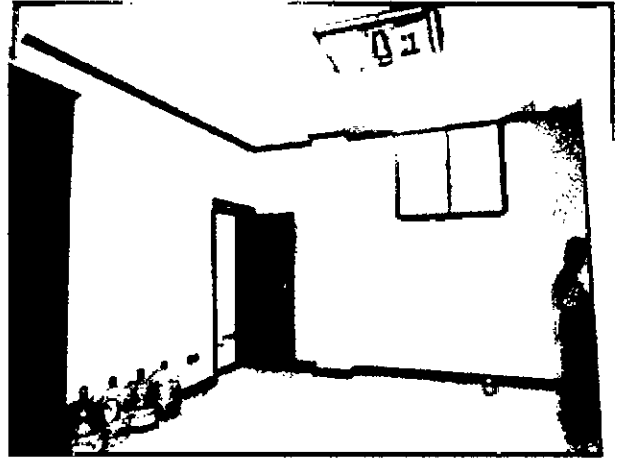
房屋立面



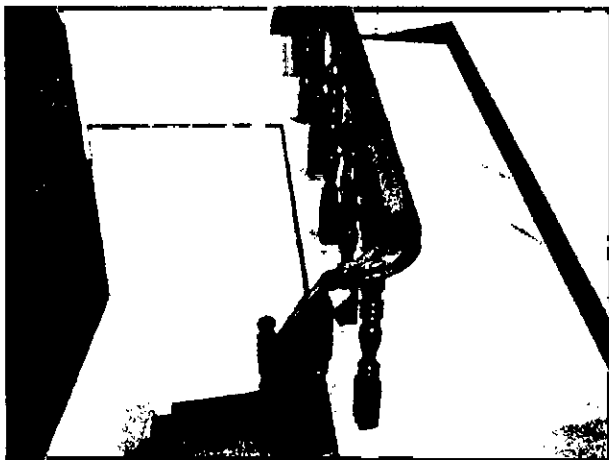
房屋立面



一层铺面



一层室内状况

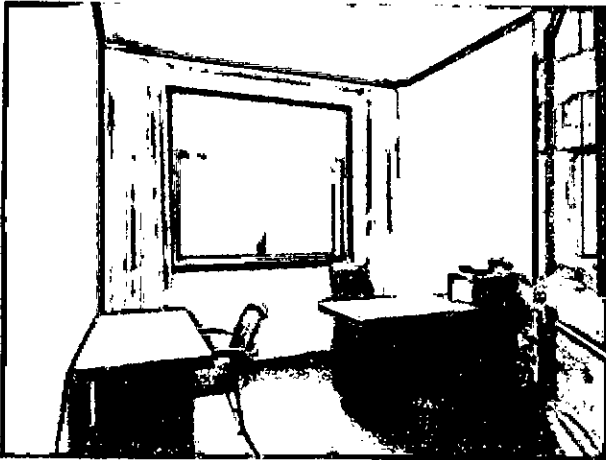


楼梯

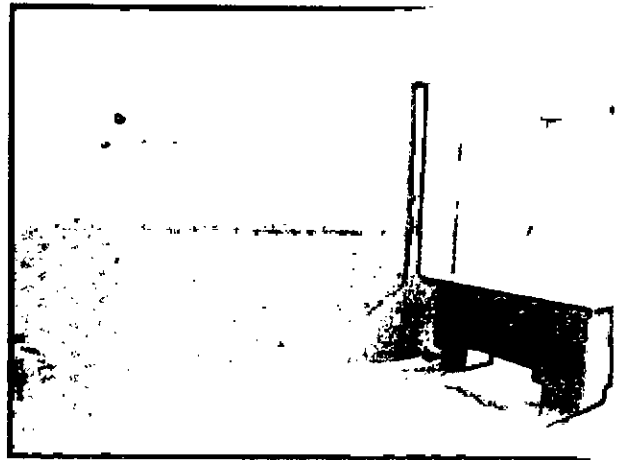


二层室内状况

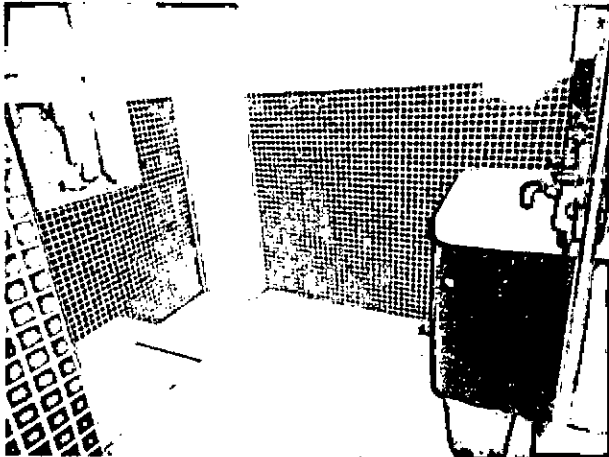
杜志雨户委估房地产实物照片



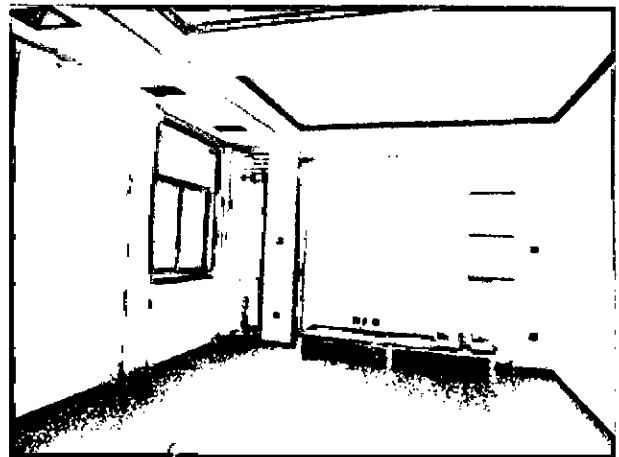
二层室内状况



二层室内状况



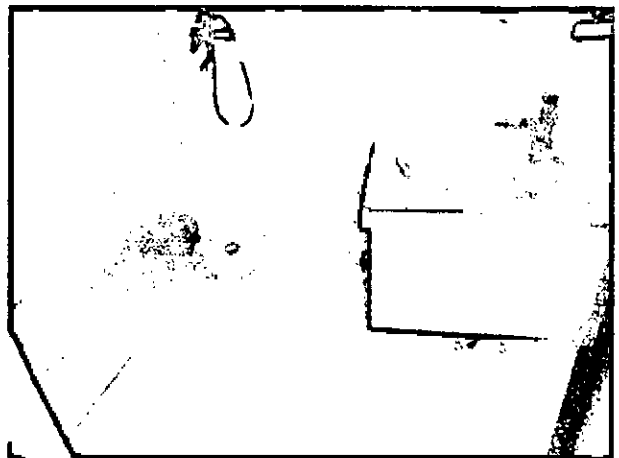
二层卫生间



三层室内状况

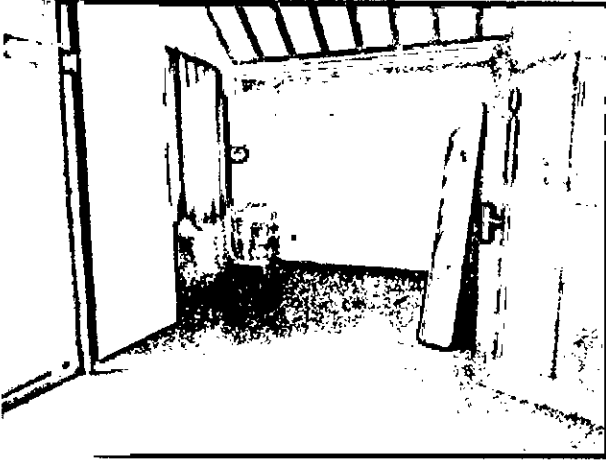


三层室内状况

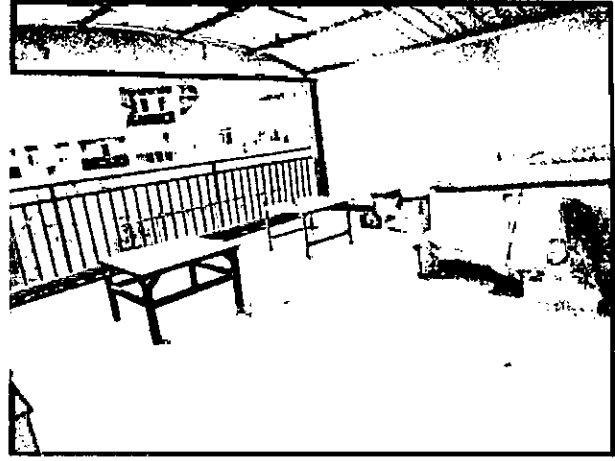


三层卫生间

杜志雨户委估房地产实物照片



四层室内状况



露台



临路状况



临路状况



中國共產黨
中央委員會

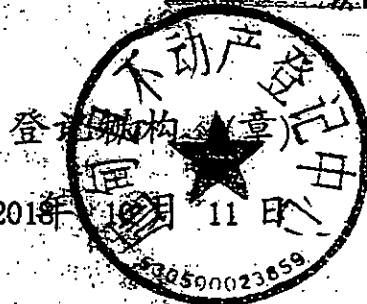


根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

复印件与原件相符

核对人：[Signature]

行 [Signature]



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 53001599120

权利人	杜志雨
共有情况	单独所有
坐落	施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧47幢13室
不动产单元号	530521101060GB00001F00470013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积：12798.96平方米/房屋建筑面积：240.27
使用期限	2004年07月05日起2074年07月04日止
权利其他状况	<p> 独用土地面积：72.06平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：233.91平方米 分摊建筑面积：6.36平方米 房屋总层数：4层 所在层数：1-4层 房屋类型：住宅 原房产证号：施甸县房权证甸阳镇字第A-A10-0876号 原土地证号：施国用（2010）第409号 </p> <div data-bbox="1021 1159 1404 1400" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 复印件与原件 核对人： 行 务 部 </div>

附 记

宗地四至:

东至: 本已与熊毕坚户以南中心线分界;
南至: 本己房屋墙皮外邻公共设施;
西至: 本己与李红户以墙中心线分界;
北至: 本己房屋墙皮外邻公共设施。

复印件与原件相符

核对人: 夏经楠

行 名: 营业部

宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 530521101060GB00001

土地权利人: 嘉州御景住宅小区(兰溪苑二期)全体业主

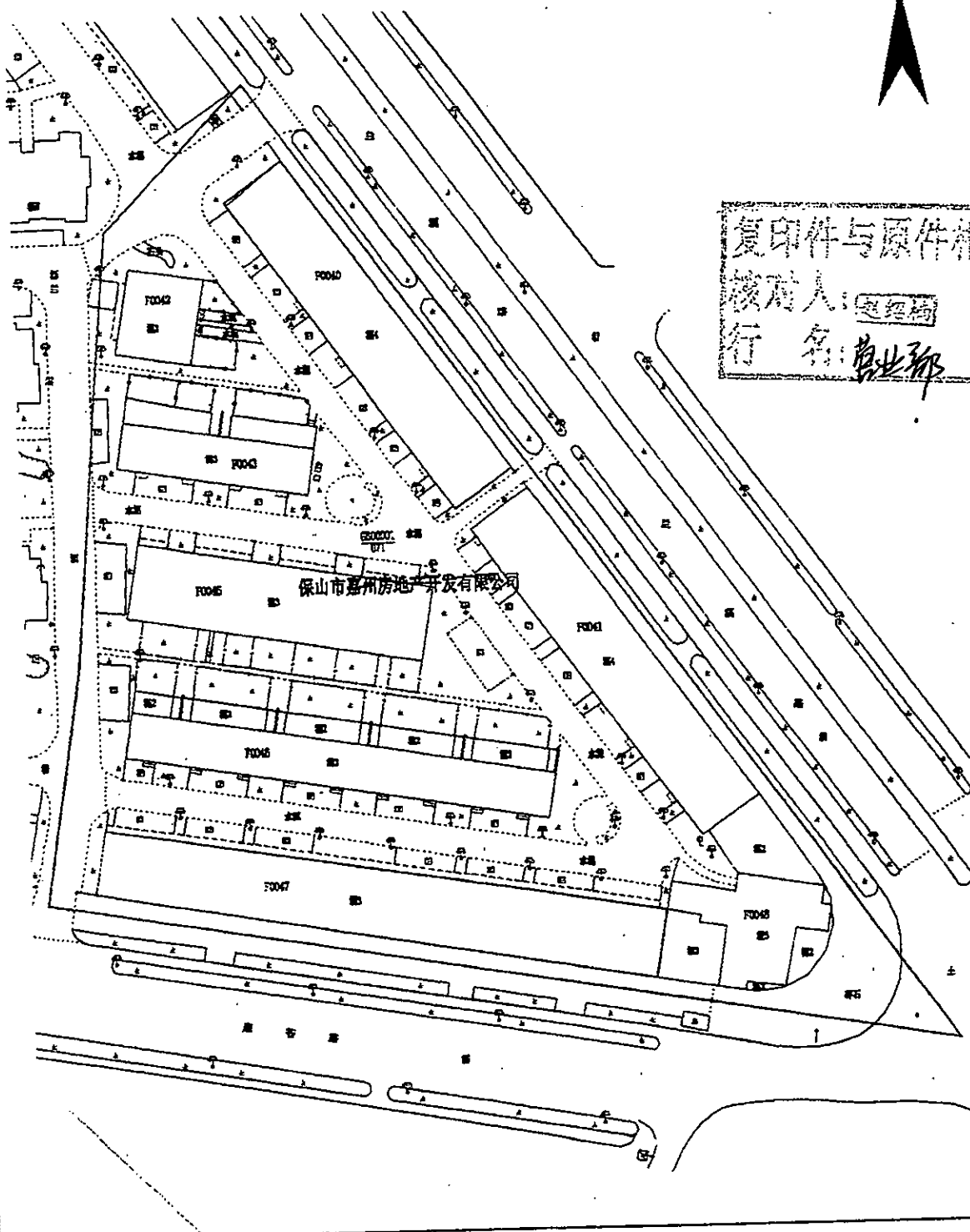
所在图幅号: 2736.25-33519.00, 2736.00-33519.00, 2736.00-33519.25, 2736.25-33519.25

宗地面积: 12798.96

北



复印件与原件相符
核对人: 赵经楠
行 名: 物业部



施甸县国土资源局

解析法测绘界址点
制图日期: 2016年05月19日
审核日期: 2016年05月19日

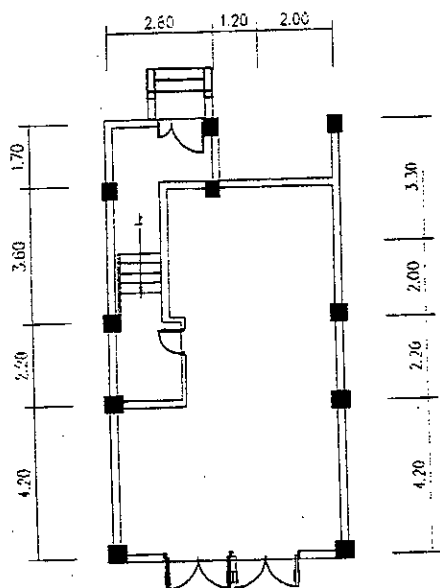
1: 1000

制图者: 何婷
审核者: 陈永福

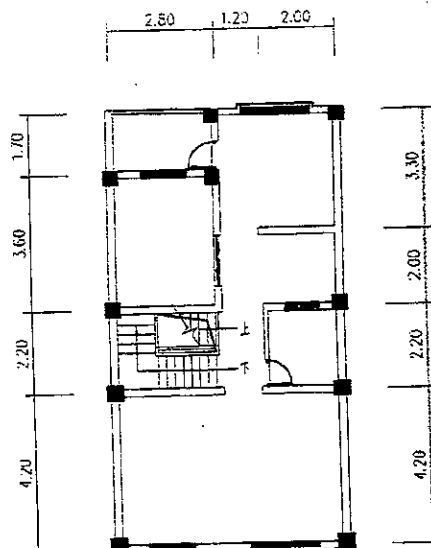
房产分户图

单位: m, m²

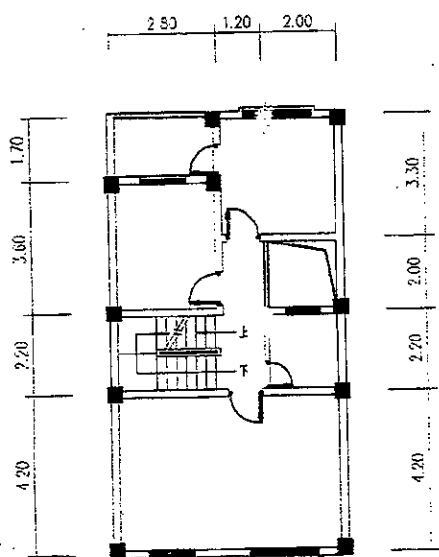
宗地代码	530521101060GB00001	结构	框架	专有建筑面积	233.91
幢号	F0047	总层数	4	分摊建筑面积	6.36
户号	002	所在层次	1、2、3、4	建筑面积	240.27
坐落	施甸县甸阳镇摩苍路东段北侧47幢13室				



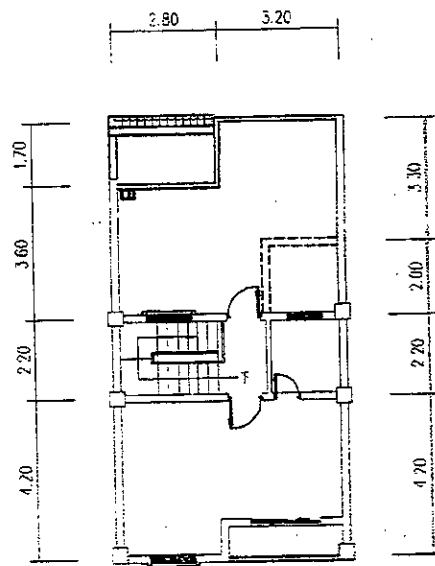
一层平面图



二层平面图

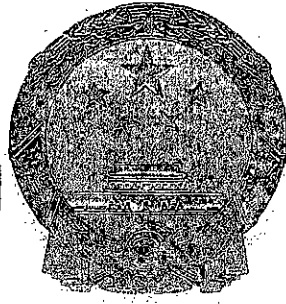


三层平面图



四层平面图

复印件与原件一致
 复核人: [Signature]
 行名: 营业部



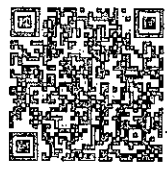
营业执照

统一社会信用代码 9153050074525649X3

名称	云南洪业房地产评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	云南省保山市隆阳区兰城路北段(住房和城乡建设局内)
法定代表人	林伟
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2002年11月07日
营业期限	2002年11月07日至2052年11月06日
经营范围	房地产价值评估, 房地产交易代理, 代办房屋产权证, 房地产中介服务, 土地评估服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



与原件相符
二次复印无效



登记机关

2017 年 9 月 7 日

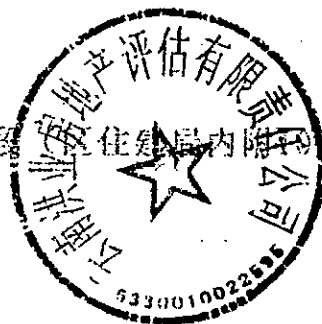


中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：云南洪业房地产评估有限责任公司
 法定代表人：
(执行事务合伙人) 林伟
 住 所：保山市隆阳区兰城路北段(住建局内附楼108号)
 统一社会信用代码：N0530500100000363
 备案等级：贰级
 证书编号：云建房证估字第49号
 有效期限：2020年02月21日至2023年02月21日

与原件相符
二次复印无效



发证机关(公章)



2020年02月21日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00201049

姓名 / Full name

彭韶涛

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

533001197303010017

注册号 / Registration No.

5320020012

执业机构 / Employer

云南洪业房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

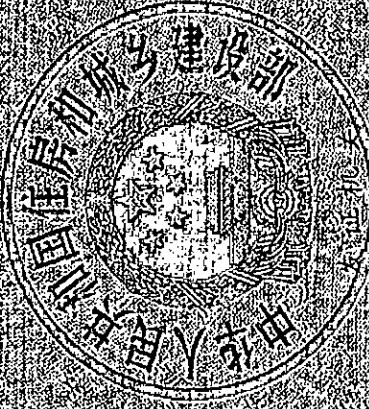
持证人名 / Bearer's signature

彭韶涛



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部
 住房和城乡建设部批准颁发
 本证书合法持有者有权使用注册
 房地产估价师名称执行房地产估价业务
 有效在有效期内
 在公共报告上签名

This certificate is approved and issued by
 the Ministry of Housing and Urban-Rural
 Development of the People's Republic of China.
 The bearers of this certificate is entitled to
 use the designation of Registered Real Estate
 Appraiser to protect real estate appraisal practice
 and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00260999

姓名 / Full name

张仕平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

53300197103150031

注册号 / Registration No.

5320020014

执业机构 / Employer

云南洪业房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

持证人签名 / Bearer's signature

[Handwritten signature]



云南洪业
 房地产评估
 有限公司
 印章无效