



# 房地产估价报告

估价报告编号：云昆名杰信（2021）房地评字第 34 号

估价项目名称：昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8 幢  
201 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：富民县人民法院

房地产估价机构：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：金次非(注册号：5320040001)

夏文美(注册号：5320180018)

估价报告出具日期：2021 年 7 月 15 日



## 致估价委托人函

**富民县人民法院：**

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对杨丽华所有的位于昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢201号房地产进行评估。

**估价目的：**为富民县人民法院确定财产处置参考价提供估价对象的房地产市场价值参考依据。

**估价对象：**本次估价对象为昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢201号房地产，其范围包括建筑面积为89.75 m<sup>2</sup>的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权、房屋室内装饰装修，不包含家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

房屋所有权人为杨丽华，房产证号：20150127号，设计用途为住宅，建筑面积为89.75 m<sup>2</sup>。

**价值时点：**2021年07月7日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）



Mingjie Xintong

单价：5989 元/m<sup>2</sup>

总价：537513 元(大写:伍拾叁万柒仟伍佰壹拾叁元整) (取整至个位)

**特别提示:**

1、上述估价结果是房地合一的价值，包含房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权、房屋室内装饰装修，不包含室内家具家电等动产及房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；

2、本次估价结果仅限于为富民县人民法院确定财产处置参考价提供估价对象的房地产市场价格参考依据，我们不对其他用途负责；

3、经我公司估价人员实地查勘，估价对象室外有一个面积大约为 22.5 m<sup>2</sup> 的露台，位于估价对象南面，为 1 楼商铺的屋顶。经估价人员实地了解，本次估价对象产权人仅能在不改变其现状面貌的情况下对其加以利用，且不得影响到楼下业主的日常使用，提请报告使用者注意。

4、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：(2021 年 7 月 15 日至 2022 年 7 月 14 日)，但报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结果；

5、以上内容摘自房地产估价报告书，报告使用者欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读估价报告书全文。

昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2021 年 7 月 15 日



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	3
一、估价的假设条件: .....	3
二、估价的限制条件: .....	4
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象概况 .....	6
五、价值时点 .....	7
六、价值类型与定义 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师(签名、盖章) .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业日期 .....	11
房地产估价技术报告 .....	12
一、估价对象描述与分析 .....	12
二、市场背景分析 .....	14
三、最高最佳使用分析 .....	14
四、估价方法选用 .....	19
五、估价测算过程 .....	21
六、估价结果确定 .....	38
附 件 .....	39
1、估价对象实地查勘图样;	
2、估价对象区位图;	
3、《富民县人民法院委托书》复印件;	
5、《房屋信息查询摘抄表》复印件;	
6、房地产估价机构营业执照复印件;	
7、房地产估价机构资质证复印件;	
8、注册房地产估价师资格证复印件。	



## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。
  - 3、注册房地产估价师与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冲突，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
  - 4、注册房地产估价师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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
  - 5、估价人员已于2021年07月7日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况。
  - 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- （注册房地产估价师签名、盖章见下一页）



*Mingjie*

(此页无正文)

注册房地产估价师（签名、盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
金次非	5320040001		
夏文美	5320180018		



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件：

#### 1、一般假设

①房屋所有权人合法取得估价对象的《房屋所有权证》，并以合法用途使用为假设前提；

②本报告以估价对象不改变土地和建筑物用途为假设前提；

③我们对估价对象房屋安全、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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在未来较长时间内能正常安全使用及房屋安全区域内无重大环境污染；

④本次估价对象为一整体物业中的局部，本次估价以估价对象享有合理分摊其公共配套设施、水、电等的供应及道路交通使用的权益为假设前提；

⑤本报告假设估价对象的过去、现在和未来均处于公开市场中，未受特殊因素影响。房地产的公开市场价格是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

- a 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产的真实价格；
- b 有一段合理的交易时间；
- c 房地产买卖符合国家法律规定；
- d 在此周期内，市场状况和价格水平是稳定的；
- e 不考虑特殊买家的额外出价。

#### 2、未定事项假设



*Mingjie*

本次估价不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

根据估价目的，本次评估的是估价对象的公开房地产市场价格，这里不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对其市场价值的影响。

### 4、不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

本次估价不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件：

1、估价结论是根据估价委托人的要求及提供的资料，对估价对象进行现有状况下的评估，该结论仅限于为富民县人民法院确定财产处置参考价提供估价对象的房地产市场价格参考依据，不对其他用途负责。

2、本报告综合考虑了估价对象现有的布局、装修、附属设施、周边环境及商业服务设施，如以上因素发生变化，均会对估价结果产生较大影响。

3、本次估价结果未考虑国家宏观政治经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，如遇有以上情况，不能直接使用本报告。

4、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

5、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：

（2021年7月15日至2022年7月14日）。但报告有效期内估价对象





的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结果。

6、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

7、本估价报告需经注册房地产估价师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。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：富民县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：马啸南

住所：云南省昆明市五华区护国路 57 号华尔贝大厦 24 楼 A1 座

统一社会信用代码：91530100750677686M

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第 82 号

有效期限：自 2020 年 5 月 11 日至 2023 年 5 月 11 日

电话号码：0871-63136705

## 三、估价目的

为富民县人民法院确定财产处置参考价提供估价对象的房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象概况

### 1、估价对象财产范围



本次估价对象为昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢201号房地产，其范围包括建筑面积为89.75 m<sup>2</sup>的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权、房屋室内装饰装修，不包含家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

## 2、土地基本状况

由于估价委托人未提供估价对象土地使用权登记信息资料，且经我公司估价人员到富民县不动产登记中心查询估价对象产权登记信息，该不动产登记中心工作人员口头回复该估价对象尚未办理土地使用权证，故估价对象土地使用权登记信息无法填写。该物业区四至：东临昆明行知中学、南接中共富民县委党校、西靠旧县路、北至环城南路。宗地形状规则，开发程度为六通一平（即通给水、通排水、通气、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

## 3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》显示：本次估价对象的房屋所有权人为杨丽华，房产证号为20150127号，建筑面积为89.75 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，房屋总层数为18层，所在层为第2层，户型结构为3室2厅1厨1卫，层高约为3米，建筑结构为钢混结构，消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统、安保系统等设施设备齐全，竣工时间为2014年，成新率约为88%，目前为自用状态。

其装饰装修如下表所示：

外墙面	外墙砖				
室内主要装修	墙面	地面	顶棚	门	窗
客厅	乳胶漆	抛光地砖	石膏板吊顶	复合防盗门	铝合金窗
卧室	乳胶漆	强化木地	乳胶漆	实木门	铝合金窗



		板			
厨房	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	实木门	铝合金窗
卫生间	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	实木门	铝合金窗

## 五、价值时点

本次评估价值时点为实地查勘之日 2021 年 07 月 7 日。

## 六、价值类型与定义

### 1、价值类型

根据本次估价的估价目的及相关规定确定本次估价的\*\*价值类型为市场价值\*\*。

### 2、价值定义

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

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；

3、替代原则：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；

4、价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格；

5、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用原则为估价前提；



## 八、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，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2006年8月30日通过，现予2006年8月30日公布，自公布之日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行。）；

3、《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，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，自2016年12月1日起施行）；

4、《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，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

5、《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院办公厅 法办[2018]237号）；

6、《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，国家标准，编号为GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起实施）；

7、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号，国家标准，编号为GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施）；



- 8、《富民县人民法院委托书》；
- 9、《房屋信息查询摘抄表》；
- 10、估价对象实地查勘记录；
- 11、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
- 12、本估价机构掌握的房地产相关资料。

## 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，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。

由于估价对象所处区域内可以找到规定数量的与估价对象类似的房地产交易实例，符合比较法房地产价格形成的替代原理，故本次估价宜采用比较法进行估价。

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。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。

## 十、估价结果

本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）、《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）、《人



民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

**单价：5989 元/m<sup>2</sup>**

**总价：537513 元(大写:伍拾叁万柒仟伍佰壹拾叁元整)**（取整至个位）

### 十一、注册房地产估价师（签名、盖章）

姓名	注册号	签名	签名日期
金次非	5320040001		
夏文美	5320180018		

### 十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期开始于 2021 年 07 月 7 日，完成于 2021 年 07 月 7 日。

### 十三、估价作业日期

2021 年 07 月 7 日至 2021 年 7 月 15 日



# 房地产估价技术报告

## 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、地理位置：估价对象位于富民县永定街道办事处环城南路，地理位置一般。

2、交通条件：估价对象所处区域由环城南路、富民大道、旧县路等道路构成交通网，道路通达度较好，对外交通便利度较好；该物业所处位置无公共交通线路经过，公共交通条件较差。

3、商业繁华程度：估价对象位于富民县永定街道办事处环城南路，所处区域为多为住宅区配套底商，一公里范围内无大型购物场所，商业繁华程度一般。

4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有：幼儿园：阳光幼儿园、金蓓蕾幼儿园；中小学：富民县大营中心小学、昆明知行中学；商场：社区超市；医院：富民县城南医院、富民县大营街道卫生院；银行：农村信用社（大营信用社）、邮政储蓄银行（环城南路营业所）；配套设施齐全。

5、环境状况：估价对象处于富民县永定街道办事处环城南路，绿化率较高，无废气、污水、噪音污染，自然环境较好；周边多为住宅区，治安状况较好，人文环境较好。

6、楼层及朝向：估价对象位于昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢201号，该幢楼总层数共18层，所在层数为第2层，朝向为南北向。





7. 区位状况优劣分析：估价对象位于富民县永定街道办事处环城南路，区域内学校、医院等公共配套服务设施完善，自然环境较好，交通便利度较差，商业繁华度一般。综合分析，作为住宅用途房地产，区位状况优劣程度一般。

## （二）估价对象实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况

由于估价估价委托人未提供估价对象土地使用权登记信息资料，且经我公司估价人员到富民县不动产登记中心查询估价对象产权登记信息，该不动产登记中心工作人员口头回复该估价对象尚未办理土地使用权证，故估价对象土地使用权登记信息无法填写。根据估价人员实地查勘，估价对象所处宗地形状较规则，地形地势平坦，土壤无污染，无不良地质现象；开发程度为六通一平（即通给水、通排水、通气、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

### 2、建筑物实物状况

估价对象建筑面积为 89.75 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，房屋总层数为 18 层，所在层为第 2 层，户型结构为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，层高约为 3 米，建筑结构为钢混结构，消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统、安保系统等设施设备齐全，竣工时间为 2014 年，成新率为 88%，目前为自用状态。

其装饰装修如下表所示：

外墙面	外墙砖				
室内主要装修	墙面	地面	顶棚	门	窗
客厅	乳胶漆	抛光地砖	石膏板吊顶	复合防盗门	铝合金窗
卧室	乳胶漆	强化木地	乳胶漆	实木门	铝合金窗



		板			
厨房	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	实木门	铝合金窗
卫生间	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	实木门	铝合金窗

### (三) 估价对象权益状况描述与分析

估价对象的土地所有权属国家所有，房屋所有权属杨丽华所有。

由于估价委托人未提供估价对象土地使用权登记信息资料，且经我公司估价人员到富民县不动产登记中心查询估价对象产权登记信息，该不动产登记中心工作人员口头回复该估价对象尚未办理土地使用权证，故估价对象土地使用权登记信息无法填写。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》显示：房屋所有权人为杨丽华，房产证号为 20150127 号，建筑面积为 89.75 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，房屋总层数为 18 层，所在层为第 2 层，目前为自用状态。

综上所述，估价对象的房屋所有权为杨丽华，无共有情况，产权状况清晰。

## 二、市场背景分析

### (一)、昆明市社会经济发展状况

2021 年 1 月 27 日，昆明市统计局公布了 2020 年昆明市经济运行情况。数据显示，经统一核算，2020 年昆明市地区生产总值 6733.79 亿元，按可比价格计算，同比增长 2.3%，增速较前三季度加快 1.2 个百分点。

#### 25 个行业工业增加值保持增长

分产业看，2020 年全市第一产业增加值 312.35 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 2102.93 亿元，增长 1.4%；第三产业增加值 4318.51 亿元，增长 2.5%。



具体到领域，农业生产保持稳定态势。全市农林牧渔业及农林牧渔服务业增加值 319.18 亿元，同比增长 5.7%。农林牧渔业总产值 519.50 亿元，按可比价计算，增长 5.7%。同时，粮食总产量 103.65 万吨；鲜切花产量 73.03 亿枝，增长 9.1%；蔬菜产量 332.57 万吨，增长 7.8%。

工业是经济发展的重要拉动力。去年全市工业生产基本平稳。其中，规模以上工业增加值同比增长 0.9%，增速较前三季度提高 1.7%。全市 38 个大类行业中，有 25 个行业工业增加值保持增长，行业增长面为 65.8%。在整体发展带动下，企业平稳发展。2020 年前 11 月，全市规模以上工业企业利润总额 250.89 亿元，同比增长 10.6%；四项费用（销售、管理、研发、财务费用）合计下降 4.1%，研发费用增长 13.5%。

与此同时，工业新兴产业拉动较强。规模以上工业新兴产业增加值增长 3.9%，拉动规上工业增长 0.6%，占规上工业增加值的比重为 14.9%，同比提高 0.5%。其中，先进装备制造增长 16.4%，电子信息增长 2.5%，新材料增长 6.7%。

产业平稳发展，重点行业也形成了较好支撑。数据显示，全市七大重点行业增加值合计增长 1.2%。其中，化学原料及化学制品制造业增长 11.0%，冶金工业增长 2.3%，装备制造业增长 8.5%，电力、热力的生产和供应业增长 21.1%。

### 金融市场运行平稳

消费投资是衡量经济运行情况的重要指标。2020 年，全市各类投资保持较快增长。其中，固定资产投资（不含农户）同比增长 8.1%，增速较前三季度加快 0.1%。工业投资增长 8.1%，房地产投资增长 8.0%，基础



设施投资增长 13.3%。社会民生领域，农业投资增长 20.6%，水利投资增长 27.8%，卫生投资增长 23.5%。民间投资活力增强，全年投资增长 10.5%，增速高于全部投资的 2.4%，占全部投资的 53.2%，较上年同期提高 1.2%。

消费方面，粮油、食品类增长 7.4%，饮料类增长 16.0%。消费升级类商品数据亮眼，其中，金银珠宝类增长 8.9%，中西药品类增长 6.8%，通讯器材类增长 7.7%。在线上消费快速发展的带动下，通过公共网络实现的商品销售增长 72.5%。

财政收支恢复向好，财政收入质量较高，保民生力度加大。去年税收收入占全市一般公共预算收入的比重为 79.2%；民生支出占一般公共预算支出的比重为 72.7%。从数额看，全市一般公共预算收入完成 650.47 亿元，同比增长 3.2%。其中，税收收入 515.38 亿元，增长 1.2%；非税收入 135.09 亿元，增长 11.9%。在主体税种中，企业所得税增长 15.3%，土地增值税增长 27.5%。支出上，一般公共预算支出完成 875.05 亿元，增长 6.6%。其中，教育支出增长 5.4%，卫生健康支出增长 11.4%，住房保障支出增长 61.0%。

克服疫情影响，金融市场运行情况也很平稳。全市金融机构（含外资）人民币存款余额 16324.65 亿元，比年初增加 1415.39 亿元，同比增长 9.5%。其中，住户存款 5962.79 亿元，增长 11.3%；非金融企业存款 5359.12 亿元，增长 5.7%。金融机构（含外资）人民币贷款余额 19740.44 亿元，比年初增加 1886.01 亿元，增长 10.6%。其中，住户贷



款 5034.88 亿元，增长 21.1%；企（事）业单位贷款 14647.30 亿元，增长 7.4%。

从外资外贸数据看，全市进出口总额 160.59 亿美元，同比增长 21.8%。其中，出口 77.45 亿美元，增长 114.8%。新批外商投资项目 163 个，比上年增加 45 个；实际利用外资 6.62 亿美元，增长 2.0%。

## （二）富民县房地产市场

富民县住宅价格水平在 4000-6500 元/平方米之间，二手房市场由于受信贷政策影响，同比有小幅下滑。但因其距离昆明主城大概 20 多公里，与主城之间有京昆高速、京昆线等多条快速通道，驾车半个多小时就可到达，交通十分便利。并且因为靠近昆明主城，是吸引购房者的一大优势。

## （三）、市场背景分析总结

1、从国家战略层面分析：昆明作为东南亚桥头堡，“一带一路”支点城市，链接着东南亚与中国的业务往来，随着泛亚高铁的落地，将会给昆明的经济带来积极正面的影响，由此可见，昆明是一个基本面很不错的城市；

2、目前昆明的住宅新房供应略大于成交量，供求关系基本平衡，且住宅物业认可度高，去化压力不大；

3、昆明市商业类物业库存量较高，去化周期较长，去化压力将影响商业类物业的价格走向；



4、本公司估价人员提醒报告使用人密切关注房地产行业的市场风险和法律风险，建议定期或在房地产市场有较大波动时，对估价对象市场价值进行再评估。

### 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、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

判断最高最佳利用，应从下列五种最高最佳利用前提进行分析：A、保持现状前提；B、更新改造前提；C、改变用途前提；D、重新开发前提；E、上述情形的某种组合。

最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、规章、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。对于每种潜在的利用方式，先检查它是否为法律、法规、规章、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的则应被淘汰。

1、法律上允许：根据估价委托人提供《房屋所有权证》显示：估价对象房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅，登记用途与实际用途一致，故估价对象产权合法，用途合法。

#### 2、技术上可能

A、规划设计方案的合理性：估价对象为住宅，周边为居民住宅区，建筑与周边环境相协调。

B、房屋结构体系的安全性：估价对象无明显质量缺陷，安全性、耐久性正常，房屋所在层数、高度适宜住宅。



C、建筑平面设计的适用性：房屋平面布局合理，能充分利用，使用功能良好。

D、建材与设备的选用：房屋建材与设备能满足住宅使用功能要求。

### 3、经济上可行

以下三个经济学原理有助于把握最高最佳利用：A、收益递增递减原理；B、均衡原理；C、适合原理。均衡原理以估价对象的各个组成部分是否搭配，来判定估价对象是否为最高最佳利用，还可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。适合原理加上均衡原理以及收益递增递减原理，即当估价对象与其外部环境相协调，同时其各个组成部分又搭配时，便为最高最佳利用。

估价对象为住宅，可自用，也可用于出租。出租使用时，出租人收取租金，承租人支付水电及物业管理等费用，年净租金水平远大于支出。因此，估价对象在经济上具有可行性。

### 4、价值最大化分析

估价对象为住宅，室内布局适宜居住，合法用途及实际用途均为住宅，与其外部环境协调，其各个组成部分且搭配。按住宅使用，已达到价值最大化利用。

综上所述：根据估价对象的实际情况，估价人员判断，认为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。

## 四、估价方法选用

### 1、房地产基本估价方法



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，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。

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。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。

## 2、房地产基本估价方法适用性分析

**比较法：**经调查分析，本次估价确定选用比较法。选用理由：一是估价对象所处区域内近期与之相同使用功能的房地产交易实例较多，具





备采用比较法的条件；二是比较法是利用已被市场验证的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，比较法是一种最直接、最有说明力的估价方法，其估价结果最容易被人们理解和接受。因此，本次估价宜选用比较法。

**收益法：**经调查分析，估价对象属有收益或潜在收益的房地产，理论上适用收益法。但由于估价对象所处区域内的住宅租金普遍较低，租售比严重失真，用租金测算的收益价值与市场水平严重脱节。因此，本次估价不考虑选用收益法。

**成本法：**经调查分析，估价对象所处区域内的土地取得成本及建筑成本资料较容易收集，理论上适用成本法。但由于成本法的测算过程主要是土地、建筑物成本的累加，不能充分反映出房地产市场供求状况等因素的影响，一般不适用于城市建成区的住宅估价。因此，本次估价不宜选用成本法。

**假设开发法：**由于估价对象属已开发完成投入使用的物业，目前不具备开发或再开发潜力，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象选用比较法进行估价。

**比较法公式：**比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 五、估价测算过程

### 1、选取可比实例



根据估价人员对估价对象周边房地产市场交易实例的调查、了解，选取了交易时间与价值时点相近的三个类似房地产交易实例进行比较计算。可比实例情况如下：

可比实例 A:

- (1) 可比实例来源：小区周边房地产中介实地调查；
- (2) 名称：富民县水岸家园（时代俊园）；
- (3) 位置：富民县永定街道办事处环城南路；
- (4) 基本状况：建筑面积为 89.54 m<sup>2</sup>，精装修，成交日期为 2021 年 5 月，按建筑面积市场售价为人民币 5897 元/m<sup>2</sup>，该售价为买卖双方正常负担各自税费下的价格；
- (5) 区位状况：详见“因素条件说明表”；
- (6) 实物状况：详见“因素条件说明表”；
- (7) 权益状况：详见“因素条件说明表”。

可比实例 B:

- (1) 可比实例来源：小区周边房地产中介实地调查；
- (2) 名称：富民县水岸家园（时代俊园）；
- (3) 位置：富民县永定街道办事处环城南路；
- (4) 基本状况：建筑面积为 89.87 m<sup>2</sup>，中等装修，成交日期为 2021 年 3 月，按建筑面积市场售价为人民币 5730 元/m<sup>2</sup>，该售价为买卖双方正常负担各自税费下的价格；
- (5) 区位状况：详见“因素条件说明表”；
- (6) 实物状况：详见“因素条件说明表”；



(7) 权益状况：详见“因素条件说明表”。

可比实例 C:

(1) 可比实例来源：小区周边房地产中介实地调查；

(2) 名称：富民县水岸家园（时代俊园）；

(3) 位置：富民县永定街道办事处环城南路；

(4) 基本状况：建筑面积为 89 m<sup>2</sup>，毛坯房，成交日期为 2021 年 4 月，按建筑面积市场售价为人民币 5843 元/m<sup>2</sup>，该售价为买卖双方正常负担各自税费下的价格；

(5) 区位状况：详见“因素条件说明表”；

(6) 实物状况：详见“因素条件说明表”；

(7) 权益状况：详见“因素条件说明表”。

## 2、编制比较因素条件说明表

表一 因素条件说明表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2021 年 7 月	2021 年 5 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月
区域状况	交通条件	道路等级高，公共交通便捷度一般，交通条件一般	道路等级高，公共交通便捷度一般，交通条件一般	道路等级高，公共交通便捷度一般，交通条件一般	道路等级高，公共交通便捷度一般，交通条件一般
	配套设施	3 公里范围幼儿园、学校、银行、医院等配套设施齐全	3 公里范围幼儿园、学校、银行、医院等配套设施齐全	3 公里范围幼儿园、学校、银行、医院等配套设施齐全	3 公里范围幼儿园、学校、银行、医院等配套设施齐全
	商业繁华程度	经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商，商业繁华度一般	经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商，商业繁华度一般	经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商，商业繁华度一般	经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商，商业繁华度一般



	环境状况	周边无特殊的污染源，绿化率较高，景观较好，总体环境较好	周边无特殊的污染源，绿化率较高，景观较好，总体环境较好	周边无特殊的污染源，绿化率较高，景观较好，总体环境较好	周边无特殊的污染源，绿化率较高，景观较好，总体环境较好
	所在层数/总层数	2/18	8/18	2/18	15/18
	朝向	南北	南北	南北	南北
实物状况	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	宗地形状	形状较规则，不影响利用	形状较规则，不影响利用	形状较规则，不影响利用	形状较规则，不影响利用
	地形及地势	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	市场接受程度	面积小，市场接受程度高	面积小，市场接受程度高	面积小，市场接受程度高	面积小，市场接受程度高
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	装饰装修	装修风格融入设计理念，有简单造型，标准为中装	室内装修有设计主题及文化，标准为精装	装修风格融入设计理念，有简单造型，标准为中装	毛坯房
	物业管理水平	安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好	安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好	安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好	安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好
	空间布局及使用功能	3室2厅1厨1卫，布局合理，使用功能良好	3室2厅1厨1卫，布局合理，使用功能良好	3室2厅1厨1卫，布局合理，使用功能良好	3室2厅1厨1卫，布局合理，使用功能良好
	新旧程度	建盖于2014年，成新率约为88%	建盖于2014年，成新率约为88%	建盖于2014年，成新率约为88%	建盖于2014年，成新率约为88%
	附属设施	带约22.5㎡露台	未带露台	未带露台	未带露台
权益状况	规划限制条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	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
	他项权利限制	无	无	无	无
	其它特殊情况	无	无	无	无

### 3、确定比较因素条件指数

(1) 交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行业的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的三个可比实例，均为正



常的市场交易价格，故无需进行交易情况修正。（详见比较因素条件指数表）

（2）市场状况调整：估价对象的价值时点与可比实例的交易日期接近，近期估价对象所处区域的市场成交价无明显波动，故不进行市场状况调整。（详见比较因素条件指数表）

（3）区域状况调整：考虑到估价对象为住宅用房，本次估价选取了交通条件、配套设施、商业繁华程度、环境状况、所在层数/总层数、朝向为主要影响因素进行区域状况调整。（详见比较因素条件评分表）

①交通条件：一般分为“好、较好、一般、差”四个档次，以各档次之间相差 2% 进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
好	道路通行条件高，500 米范围内的地铁站、公交车站，有 5 路以上公交车通过
较好	道路通行条件高，500 米范围内的公交车站，有 2 路以上公交车通过
一般	道路通行条件较高，1000 米范围内的公交车站，有 1 路以上公交车通过
较差	道路通行条件一般，1000 米范围内无公交车站，无公交车通过

估价对象：该区域道路通行条件一般，1000 米范围内无公交车站，无公交车通过，交通条件较差；

可比实例 A：该区域道路通行条件一般，1000 米范围内无公交车站，无公交车通过，交通条件较差。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。



可比实例 B：该区域道路通行条件一般，1000 米范围内无公交车站，无公交车通过，交通条件较差。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：该区域道路通行条件一般，1000 米范围内无公交车站，无公交车通过，交通条件较差。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

②配套设施：一般分为“齐全、较齐全、一般、差”四个档次，以各档次之间相差 2%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
齐全	2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场
较齐全	2 公里范围内有幼儿园、中小学、医院、银行、农贸市场
一般	2 公里范围内有幼儿园、小学、农贸市场
差	2 公里范围内有幼儿园

估价对象：该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全；

可比实例 A：该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。



③商业繁华程度：一般分为“优、较优、一般、差”四个档次，以各档次之间相差 2% 进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
优	市中心商业区或大型特色商业中心区
较优	1 公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求
一般	经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商
差	边远地区，仅有个别小卖部

估价对象：该区域经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商，人流量一般，商业繁华度一般；

可比实例 A：该区域经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商，人流量一般，商业繁华度一般。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：该区域经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商，人流量一般，商业繁华度一般。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：该区域经营业态未统一规划，1 公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商，人流量一般，商业繁华度一般。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

④环境状况：一般分为“优、较优、一般、差”四个档次，以各档次之间相差 2% 进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
优	紧临公园，目测范围内环境优美，空气质量好
较优	周边无特殊的污染源、绿化率高、景观较好
一般	周边无特殊的污染源，绿化率偏低，无景观
差	有少量的空气污染



估价对象：该区域周边无特殊的污染源，绿化率较高，景观较好，环境状况较好；

可比实例 A：该区域周边无特殊的污染源，绿化率较高，景观较好，环境状况较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：该区域周边无特殊的污染源，绿化率较高，景观较好，环境状况较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：该区域周边无特殊的污染源，绿化率较高，景观较好，环境状况较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑤所在层数/总层数：楼层修正分高层住宅和多层住宅两种不同情况，分别确定修正系数。

a、高层住宅：根据市场调查，高层住宅一般是由低到高、位于总层数 3 分之 2 处的楼层为最优楼层，以最接近于 3 分之 2 处的楼层为基准楼层，向上或向下楼层每相差一个楼层调整-0.15%。

b、多层住宅楼层修正系数表如下表所示：

总层数 所在层数	八	七	六	五	四	三	二	一
八	-3%							
七	-1%	-3%						
六	0%	-1%	-3%					
五	1%	1%	0%	-2%				
四	3%	3%	2%	1%	-2%			
三	2%	2%	3%	2%	2%	-1%		
二	0%	0%	0%	0%	1%	2%	0%	
一	-2%	-2%	-2%	-1%	-1%	-1%	0%	0%

本次估价对象为多层住宅，按照多层住宅楼层修正规则对可比实例

**A、B、C 进行如下修正：**

估价对象：所在楼层为 2 层/18 层，调整系数为 100%；





可比实例 A:所在楼层为 8 层/18 层, 调整系数为 100.9%。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.9%。

可比实例 B:所在楼层为 2 层/18 层, 调整系数为 100%。以估价对象为 100%, 调整系数为 100%。

可比实例 C:所在楼层为 15 层/18 层, 调整系数为 101.9%。以估价对象为 100%, 调整系数为 101.95%。

⑥朝向: 本次估价根据朝向调整系数表, 结合估价对象与可比实例之间的朝向差进行调整。朝向调整系数表如下:

朝向调整系数表

朝向	东南	西南	南北	南	南北	东北、西北	东	西	北
调整系数	1%	0.5%	0%	-0.5%	-1%	-1.5%	-2%	-2.5%	-3%

估价对象: 朝向为南北向, 调整系数为 100%;

可比实例 A: 朝向为南北向, 调整系数为 100%。以估价对象为 100%, 调整系数为 100%。

可比实例 B: 朝向为南北向, 调整系数为 100%。以估价对象为 100%, 调整系数为 100%。

可比实例 C: 朝向为南北向, 调整系数为 100%。以估价对象为 100%, 调整系数为 100%。

(4) 实物状况调整: 这里我们主要考虑了开发程度、宗地形状、地形及地势、市场接受程度、建筑结构、装饰装修、物业管理水平、空间布局及使用功能、新旧程度等实物状况进行调整。(详见比较因素条件评分表)



①开发程度：一般分为“高、较高、一般、较低、低”五个档次，

以各档次之间相差 0.5% 进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
高	七通一平
较高	六通一平
一般	五通一平
较低	四通一平
低	三通一平及以下

估价对象：六通一平，开发程度较高；

可比实例 A：六通一平，开发程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：六通一平，开发程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：六通一平，开发程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

②宗地形状：一般分为“矩形，土地可充分利用；形状较规则，不影响利用；形状不规则，利用有一定影响”三个档次，以各档次之间相差 2% 进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
规则	矩形，土地可充分利用
较规则	形状较规则，不影响利用
不规则	形状不规则，利用有一定影响

估价对象：形状较规则，不影响利用，宗地形状较规则；

可比实例 A：形状较规则，不影响利用，宗地形状较规则。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：形状较规则，不影响利用，宗地形状较规则。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。



可比实例 C: 形状较规则, 不影响利用, 宗地形状较规则。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

③地形及地势: 一般分为“平坦; 有起伏, 缓坡; 陡坡”三个档次, 以各档次之间相差 2% 进行调整。

估价对象: 所在宗地地形地势平坦;

可比实例 A: 所在宗地地形地势平坦。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 所在宗地地形地势平坦。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 所在宗地地形地势平坦。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

④市场接受程度: 一般情况下, 面积越大、价值越大的住宅, 受众面越小。本次估价按建筑面积来划分档次, 100 m<sup>2</sup> 以内的为高, 100 m<sup>2</sup>-200 m<sup>2</sup> 的为较高, 200 m<sup>2</sup>-350 m<sup>2</sup> 的为一般, 350 m<sup>2</sup>-500 m<sup>2</sup> 的为较小, 500 m<sup>2</sup> 以上的为小, 以各档次之间相差 2%-5% 进行调整。

档次	条件
高	100 m <sup>2</sup> 以内
较高	100 m <sup>2</sup> -200 m <sup>2</sup>
一般	200 m <sup>2</sup> -350 m <sup>2</sup>
较小	350 m <sup>2</sup> -500 m <sup>2</sup>
小	500 m <sup>2</sup> 以上

估价对象: 建筑面积 100 m<sup>2</sup> 以内, 市场接受程度高;

可比实例 A: 建筑面积 100 m<sup>2</sup> 以内, 市场接受程度高。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。



可比实例 B: 建筑面积 100 m<sup>2</sup> 以内, 市场接受程度高。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 建筑面积 100 m<sup>2</sup> 以内, 市场接受程度高。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

⑤ 建筑结构: 一般分为“钢结构、钢混结构、砖混结构”三个档次, 以各档次之间相差 3%-5% 进行调整。

估价对象: 建筑结构为钢混结构;

可比实例 A: 建筑结构为钢混结构。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 建筑结构为钢混结构。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 建筑结构为钢混结构。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

⑥ 装饰装修: 一般分为“未装、普装、中装、精装、高装”五个档次, 以各档次之间相差 2% 进行调整。各档次所需达到的条件如下:

档次	条件
高装	装修材料考究, 有独特的设计理念及设计风格, 做工精湛
精装	有设计主题及文化, 为表现这个文化还会增加一些内容, 如艺术造型吊顶、文化主题墙、沙发背景等
中装	装修风格融入设计理念, 有简单造型
普装	经济型装修, 一般不需要室内设计, 简单墙面处理、地砖铺设
未装	毛坯房

估价对象: 室内装修风格融入设计理念, 有简单造型, 装饰装修为中等装修;



可比实例 A: 室内装修有设计主题及文化, 装饰装修为精装。以估价对象为 100%, 调整系数为 102.00%。

可比实例 B: 室内装修风格融入设计理念, 有简单造型, 装饰装修为中等装修。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 毛坯房。以估价对象为 100%, 调整系数为 96.00%。

⑦物业管理水平: 一般分为“好、较好、一般、差”三个档次, 以各档次之间相差 2% 进行调整。各档次所需达到的条件如下:

档次	条件
好	有品牌物业公司全方位服务
较好	安保人员、清洁人员配备齐全
一般	有少量门卫及清洁工
差	无物管

估价对象: 安保人员、清洁人员配备齐全, 物业管理水平较好;

可比实例 A: 安保人员、清洁人员配备齐全, 物业管理水平较好。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 安保人员、清洁人员配备齐全, 物业管理水平较好。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 安保人员、清洁人员配备齐全, 物业管理水平较好。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

⑧空间布局及使用功能: 一般分为“好、较好、一般、差”四个档次, 以各档次之间相差 2%-5% 进行调整。各档次所需达到的条件如下:

档次	条件
好	室内功能分区合理, 动静分离, 起居室视野开阔, 休息区集中, 明厨明卫, 通风、采光好, 交通设计流畅, 空间利用率高
较好	室内功能分区较合理, 动静分离, 休息区较集中, 通风、采光较好, 厨房或卫生间为暗厨或暗卫, 交通设计流畅, 空间利用率较高



一般	起居室与休息区未明确分离，交通线路交叉穿越，影响休息区的安静，暗厨暗卫，空间利用有一定浪费
差	室内功能分区不合理，卧室有暗室

估价对象：室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好；

可比实例 A：室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑨新旧程度：一般分为“完好房屋、基本完好房屋、一般损坏房屋、严重损坏房屋”四个档次，以各档次之间相差 2%-5% 进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
完好房屋	成新率为 70%-100%
基本完好房屋	成新率为 50%-70%
一般损坏房屋	成新率为 30%-50%



严重损坏房屋	成新率为 30%以下
--------	------------

估价对象：建盖于 2014 年，成新率为 88%，调整系数为 100%；

可比实例 A：建盖于 2014 年，成新率为 88%，调整系数为 100%。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：建盖于 2014 年，成新率为 88%，调整系数为 100%。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：建盖于 2014 年，成新率为 88%，调整系数为 100%。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑩附属设施：一般为带花园或露台的房屋，每相差 25 平方米，调整 2%-5%。

估价对象：带大约 22.5 平方米露台，调整系数为 100%；

可比实例 A：未带露台，调整系数为 97%。以估价对象为 100%，调整系数为 97.00%。

可比实例 B：未带露台，调整系数为 97%。以估价对象为 100%，调整系数为 97.00%。

可比实例 C：未带露台，调整系数为 97%。以估价对象为 100%，调整系数为 97.00%。

(5) 权益状况调整：这里我们主要考虑了规划限制条件、土地使用权剩余年限、他项权利限制、其它特殊情况等权益状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件，规划限制条件、土地使用权剩余年限、他项权利限制、其它特殊情况等权益状况均一致，故本次估价不进行权益状况调整。



表二 比较因素条件指数表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5897	5730	5843
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区域状况	交通条件	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	所在层数/总层数	100	100.90	100	101.95
	朝向	100	100	100	100
实物状况	开发程度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	地形及地势	100	100	100	100
	市场接受程度	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	102	96
	物业管理水平	100	100	100	100
	空间布局及使用功能	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	附属设施	100	97	97	97
权益状况	规划限制条件	100	100	100	100
	土地用途	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100
	其它特殊情况	100	100	100	100

## 4、确定比较价值(详见因素比较调整系数表)

公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

表三 因素比较修正系数表

比较因素内容	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	5897	5730	5843





交易情况修正		100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况调整		100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域状况调整	交通条件	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	配套设施	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商业繁华程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境状况	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在层数/总层数	100/100	100 / 100.90	100 / 100	100 / 101.95
	朝向	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物状况调整	开发程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地形状	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	地形及地势	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	市场接受程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100/100	100 / 102	100 / 100	100 / 96
	物业管理水平	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	空间布局及使用功能	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	新旧程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
附属设施		100/100	100 / 97	100 / 97	100 / 97
权益状况调整	规划限制条件	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地用途	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利限制	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其它特殊情况	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
调整系数		/	1.0017	1.0309	1.0533
调整后价格(元/㎡)		/	5907	5907	6154
比较价值(元/㎡)		5989			
评估房地产面积(㎡)		89.75			
评估房地产总价(元)		537513			

以上三个可比实例与估价对象位于同一供求圈内，且影响房地产价格的各因素比较接近，故本次估价取各可比实例的调整后价格的算术平均值作为估价对象的比较价值：5989 元/㎡。



## 六、估价结果确定

本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

**单价：5989 元/m<sup>2</sup>**

**总价：537513 元(大写:伍拾叁万柒仟伍佰壹拾叁元整)**（取整至个位）



*Mingjieshi*

## 附 件

- 1、估价对象实地查勘图样；
- 2、估价对象区位图；
- 3、《富民县人民法院委托书》复印件；
- 4、《房屋信息查询摘抄表》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证复印件。



昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢 201  
号房地产实地查勘图片：



整体外观



单元门



昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢 201

号房地产实地查勘图片：



入户门



内部状况



昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢 201

号房地产实地查勘图片：



内部状况

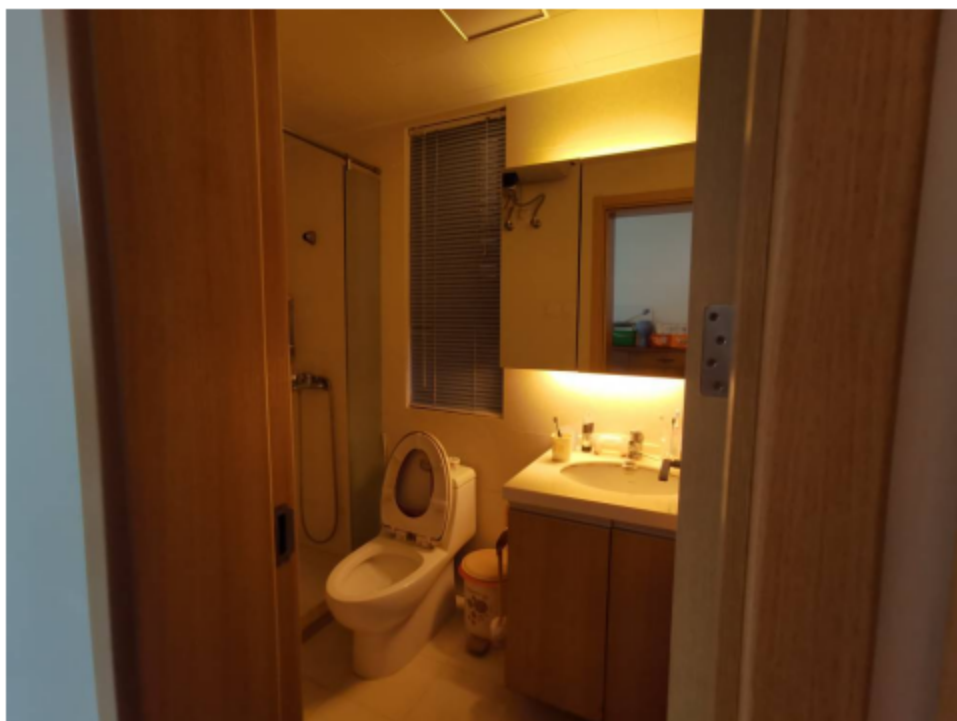


内部状况



昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢 201

号房地产实地查勘图片：



内部状况



室外露台



Mingjie

## 估价对象位置：昆明市富民县永定街道办事处环城南路（时代俊园）8幢201号



地址：昆明市护国路华尔贝大厦 24 楼 A1 座  
电话：0871-63136705