

涉执房地产处置司法评估报告

- 估价报告编号：昆众房估字（2022）SF 第 060004 号
- 项目名称：陆良县中枢镇鑫城国际二期 26 幢 1 单元
606 室（住宅）不动产市场价值评估



- 委托人：陆良县人民法院
- 案号：（2022）云 0322 执恢 230 号
- 估价方：昆明众泰房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：李嘉兴（注册号：5320190012）
李文迪（注册号：5320190028）
- 估价报告出具日期：2022 年 6 月 17 日

昆明众泰房地产评估有限公司

Kunming Zhongtai Real Estate Appraisal Co., Ltd

致估价委托人函

陆良县人民法院：

受贵院委托，为贵院（2022）云 0322 执恢 230 号案件司法鉴定提供参考依据而对估价对象陆良县中枢镇鑫城国际二期 26 幢 1 单元 606 室房地产进行市场价值评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有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的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了评估，完成了法定的估价程序，现将估价结果报告如下：

一、估价对象基本情况

坐落	权利人	不动产权证号	用途	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积（m ² ）
陆良县中枢镇鑫城国际二期 26 幢 1 单元 606	李建乔 王陆玲	云（2016）陆良县不动产权第 0001712 号	住宅	钢混结构	6-7/23	204

二、价值时点：2022 年 6 月 07 日

三、价值类型：房地产市场价格

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，即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。

四、估价目的：

为法院执行案件确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

五、估价结果：

估价对象在价值时点 2022 年 6 月 07 日采用比较法测算出的市场价值为人民币：610,164 元(大写：陆拾壹万零壹佰陆拾肆元整) 评估单价 2,991 元/m²，详见后附评估结果明细表。

特别提示：

1、本估价报告仅供估价目的下使用，自出具之日起一年内有效；如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素影响房地产市场价值变化时，需要重新评估其价值。

2、本报告评估价值为估价对象房屋及其占用土地共同作用并发挥效用所体现的市场价值，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设备使用权价值、客观合理的估价对象房屋内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值等共同构成。

3、使用本估价结果请仔细阅读本估价报告中的估价假设和限制条件。

4、本评估报告对应的市场价值交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担的价值。

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6、在价值时点从物业处了解到估价对象欠 2015 年-2022 年物业费 19,584 元，欠电费：367.28 元，水费 30 元（物业电话：0874-6268638）。

昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 6 月 17 日

估价结果明细表

房屋座落	权利人	不动产权证号	所在层/ 总层数	建成 年代	房层 类型	建筑结 构	分摊土地 使用权面 积(m ²)	朝向	建筑面 积 (m ²)	评估单 价 (元/m ²)	评估总 价 (元)	布局	权利性质
陆良县中枢镇鑫城国际二期 26 幢 1 单元 606 室	李建乔 王陆玲	云(2016)陆良县不动产权第 0001712 号	6-7/23	2012	住宅	钢混	31.28	西北	204	2,991	610,164	4 室 3 厅 1 厨 3 卫 2 阳台 (客厅中空跃层)	出让/市场化商品房

目 录

第一部份	估价师声明.....	1
第二部份	估价假设和限制条件.....	3
	（一）、估价假设条件.....	3
	（二）、估价限制条件.....	4
第三部份	估价结果报告.....	5
	（一）、估价委托人.....	5
	（二）、房地产估价机构.....	5
	（三）、估价目的.....	5
	（四）、估价对象概况.....	5
	（五）、价值时点.....	10
	（六）、价值类型.....	11
	（七）、估价原则.....	11
	（八）、估价依据.....	12
	（九）、估价方法.....	13
	（十）、估价结果.....	15
	（十一）、注册房地产估价师.....	16
	（十二）、实地查勘期.....	16
	（十三）、估价作业期.....	16
	（十四）、估价报告应用有效期.....	16
第四部份	附 件.....	17
	1、陆良县人民法院委托书	
	2、估价对象位置图	
	3、估价对象实地查勘照片	
	4、陆良县不动产登记中心估价对象查询结果	
	5、估价对象不动产登记证复印件	
	6、估价机构营业执照复印件	
	7、估价机构估价资质备案证书复印件	
	8、估价人员估价资质注册证书复印件	

第一部分 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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、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《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象内部状况、外部状况及区位状况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有约定，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了重要专业帮助。

7、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方须对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，由委托方承担相应的责任。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本报告仅对估价对象价值作出合理估测，不作为其权属确认依据。

10、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李嘉兴	5320190012		2022 年 6 月 17 日
李文迪	5320190028		2022 年 6 月 17 日

第二部分 估价假设和限制条件

（一）、估价假设条件

1、一般假设：

（1）、委托方提供了权属证书复印件，同时提供了《陆良县自然资源局不动产登记中心出具的估价对象不动产登记信息查询结果》等相关资料。本公司估价人员对估价对象房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

（2）、我们对估价对象安全、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，假定估价对象是安全的。

（3）、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不符合的房地产。

（4）、估价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。

（5）、本次估价假设目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定前提下进行估价，即估价中所涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。

2、未定事项假设：

由于受工作权限的限制，对于建筑面积等有关数据及权属关系，我们均以有关产权资料等为依据，我们未进行实地丈量及确认。

3、背离事实假设：

截至价值时点，估价对象依法被陆良县人民法院查封，估价时未考虑该因素对估价结果的影响。

4、不相一致假设：本项目不存在不相一致假设。

5、依据不足假设：根据注册房地产估价师询问物业管理人員，估价对象建成于 2012 年 3 月，本次评估以估价对象建成年代 2012 年为合理的假设前提。

（二）、估价限制条件

1、本报告评估结果包含与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

3、未经本估价机构及委托方的书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

5、本估价报告自出具之日起有效期为一年，即自 2022 年 6 月 17 日至 2023 年 6 月 14 日内有效。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价，特请报告使用者注意。

6、报告中所使用的币种为人民币。

第三部分 估价结果报告

（一）、估价委托人

委托人：陆良县人民法院

承办法官：李超

电话：18182935834

（二）、房地产估价机构

估价单位：昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：张文江

统一社会信用代码：91530100799889823W

资质等级：贰 级

证书编号：云建房证估字第 132 号

备案证书有效期：2021 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 19 日

联系电话：0871-63603587、0871-63642071（传真）

单位地址：昆明市西山区前卫西路润城小区一区 12 幢 2403 号

（三）、估价目的

为委托方执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价值。

（四）、估价对象概况

1、名称及财产范围：估价对象为陆良县中枢鑫城国际二期 26 幢 1 单元 606 室房地产，本次估价范围包括建筑物及其所分摊土地面积的房地合一价值，房屋所有权及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设

施等在内的一切附属物价值。不包含债权债务，特许经营权。

2、估价对象基本状况描述：

(1)、区位状况描述

陆良县位于东经 $103^{\circ} 23' \sim 104^{\circ} 02'$ ，北纬 $24^{\circ} 44' \sim 25^{\circ} 18'$ ，地处云南省东部、曲靖市南部，东与罗平县毗邻，西与宜良县接壤，南与师宗、泸西、石林三县相连，北与麒麟区、马龙县为邻，全县总面积 1989.47 平方千米，坝区面积 771.99 平方千米，占总面积的 38.8%，云南省第一大高原平坝，辖区东西最大纵距 65.6 千米，南北最大纵距 62.8 千米。

中枢街道地处陆良坝子西部，位于东经 $103^{\circ} 36' 14'' \sim 103^{\circ} 43' 10''$ ，北纬 $24^{\circ} 58' 57'' \sim 25^{\circ} 6' 52''$ 之间，是陆良县政治、经济、文化、交通中心，距曲靖市 64 公里，距昆明市 123 公里，估价对象位于中枢镇鑫城国际小区，属于陆良县城中心，其四至为：东临陆良安置小区、南临同乐大道、西临爨乡路、北临西华小路（西华公园）。

区域繁华程度：估价对象坐落于陆良鑫城国际小区内，其周围有陆良陆良城市主干道同乐大道及爨乡路，道路周边临街商业较繁华、有易品购物广场等大型购物中心，目前现商业氛围较好，人流量较大，周边配套齐全，位置优势明显。

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况如下：

项 目		内 容
位置 状况 描述	距重要设施、 场所距离	距离陆良县人民政府 2.3km，陆良县汽车客运站约 2km。
	临街状况	估价对象小区临同乐大道及爨乡路，26 幢未临街。
	层次/总层数	6-7/23
	朝向	西北向

交通状况描述	公共交通	估价对象周边同乐大道鑫城国际（东）公交车站上有陆良公交 1 路、5 路及 8 路，鑫城国际（西）公交车站上有陆良公交 8 路，西华集市停车场有到陆良各乡镇客运车辆，估价对象地理位置较好，公共交通便捷度较好，出行较方便。
	周边道路	周边分布有同乐大道、古桥街、金叶巷子、爨乡路、吉祥街、朝阳西街、朝阳东街、中兴北路、曲陆高速路等多条道路形成的路网。
	交通管制	周边道双向车道，无交通管制
	停车便捷度	小区内设有地下停车库，停车较方便。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域城市基础设施配套齐全，供水、排水、道路、供电、通信等设施完善。
	公共服务设施	<p>商业服务设施：周边有新印象购物广场、易品购物广场、同乐购物广场；</p> <p>居住氛围：分布鑫城国际一、二、三期、金叶小区、丝绸厂二生活区、安置小区、良园小区、盛世明珠、印象家园、园禾苑、财苑小区、教师新村、旭光小区、圣邦新城等中小型住宅社区；</p> <p>医疗服务设施：分布有陆户县中医院、陆良县人民医院、陆良培芳医院、四通医院等；</p> <p>教育资源：陆良联办高级中学、陆良一中（老校区）、太一艺术幼儿园、陆良县中枢小学、文华小学、陆良县中枢镇中心学校等教育机构；</p> <p>金融机构：分布有中国邮政银行陆良支行、陆良农村商业银行（南环分行）、中国银行陆良支行、中国建设银行陆良支行、工商银行陆良支行等金融机构；</p> <p>估价对象附近沿街分布有健之佳健康药房、状元过桥米线店、唯美之缘化妆品店、中环商业百货、苏宁易购、海澜之家、君临商务宾馆、全友家居等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施，公共配套设施基本完善。</p>
环境状况	景观	估价对象周边有陆良县西华公园、陆良县滨江公园等，周围自然环境及景观一般，城镇绿化率一般，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，卫生环境良好。

自然环境	陆良县位于东经 103° 23' ~104° 02' , 北纬 24° 44' ~25° 18' , 地处云南省东部、曲靖市南部, 东与罗平县毗邻, 西与宜良县接壤, 南与师宗、泸西、石林三县相连, 北与麒麟区、马龙县为邻。全县总面积 1989.47 平方千米, 坝区面积 771.99 平方千米, 占总面积的 38.8%, 云南省第一大高原平坝, 辖区东西最大纵距 65.6 千米, 南北最大纵距 62.8 千米。年降雨量 796.5 毫米, 年平均气温 15.9℃, 年日照 2173.5 小时, 无霜期 273 天
人文环境	2020 年全县辖中枢街道、同乐街道 2 个办事处和马街镇、三岔河镇、板桥镇、芳华镇、召夸镇、大莫古镇、小百户镇、活水乡、龙海乡共 9 个乡镇及 1 个华侨管理区, 148 个村(居)委会。全县总户数 241834 户, 户籍总人口 699962 人, 其中, 少数民族人口 16788 人。年末常住人口 65.3 万人, 0-15 岁人口 17.15 万人, 16-59 岁人口 41.03 万人, 60 岁及以上人口 7.12 万人; 人口自然增长率 6.18%, 出生率 9.74%, 死亡率 3.56%, 城镇化率达 51%, 城镇人口 33.33 万人。

(2)、实物状况描述

2.1 建筑物实物状况

鑫城国际小期共分三期开发, 一、二区相连、三区与一、二区之间由同乐大道分开, 小区均为高层建筑、建筑规模较大, 估价对象所在栋 26 幢在二期, 为一幢高层建筑, 塔楼, 共 2 个单元, 2 梯 6 户, 1 至 23 层均为住宅, 外墙为小墙砖, 部份墙砖已脱落, 建成时间为 2012 年, 建筑结构为钢混结构, 整个小区内绿化、环境较好。

根据注册房地产估价师现场查勘, 估价对象建筑物状况如下:

项目	陆良县中枢镇鑫城国际二期 26 幢 1 单元 606
小区概况	鑫城国际小区建筑规模较大, 分三期开发, 均为高层建筑, 小区项目业态为商住一体, 小区内楼间距较大, 通风、采光良好, 绿化率较好, 居住环境较好, 配有地下停车库, 停车较便捷, 在小区入口处有专人 24 小时值班, 楼栋入口安装有可视单元防盗门, 物业管理较好。
设施设备	有电梯、有楼梯、消防设施、水电
层高	标准层高(客厅中空)

空间布局	跃层：4 室 3 厅 1 厨 3 卫 2 阳台（一层 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，二层 2 室 1 厅 2 卫 1 阳台，客厅中空，1、2 层各有间卧室为间接采光）
使用及维护状况	使用及维护状况一般
实际用途	住宅（空置）
朝向	西北
装饰装修	<p>公共部份：</p> <p>外墙：小墙砖（有部份脱落现象）；</p> <p>楼道：地面：地砖、墙面刮白、顶面石膏板吊顶刮白；</p> <p>单元门：有可视防盗单元门禁系统；</p> <p>室内部份：（毛坯）</p> <p>入户门：普通防盗入户门；</p> <p>窗：铝合金玻璃窗；</p> <p>客厅、卧室：地面水泥毛坯、墙面及顶面刮白；</p> <p>卫生间：毛坯；</p> <p>厨房：地面水泥毛坯、顶面刮白；</p>
完损程度	地基基础承载力好，无不均匀沉降，承重构件完好、屋面外墙有小墙砖脱落现象、楼地面较好，通水、电，综合成新率 83%。

2.2 土地实物状况

①开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、），基础设施完善；

②土地形状：较规则，对土地利用较为有利；

③地形地势：地势开阔，地形相对平坦，对土地利用较为有利；

④土地平整程度：宗地内场地平整；

⑤分摊土地使用权面积：31.28m²

（3）、权益状况描述：

陆良县中枢镇鑫城国际二期 26 幢 1 单元 606 室

不动产权证号	云（2016）陆良县不动产权第 0001712 号
权利人	李建乔/王陆玲
共有情况	共同共有（李建乔占比 50% 王陆玲占比 50%）
坐落	陆良县中枢镇鑫城国际二期 26 幢 1 单元 606 室
不动产单元号	530322101004GB00003F00260031
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	混合用途/住宅
使用期限	2008 年 08 月 16 日起 2058 年 08 月 15 日止
土地使用权面积	31.28 平方米
房屋建筑面积	204 平方米
专用建筑面积	174.96 平方米
分摊建筑面积	29.04 平方米
房屋类型	住宅
所在层及总层数量	6-7F/23F

（4）、限制权利及他项权利状况：

根据陆良县自然资源局不动产登记中心出具的查询结果显示估价对象有查封及抵押状态。

（五）、价值时点

1、本次估价目的的价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日 2022 年 6 月 7 日，估价中的一切取价标准为价值时点的有效价格标准。

2、此次价值日期的确定，主要依据委托方向我公司提出对估价对象估

价的委托,以及本公司评估人员会同委托方共同对估价对象实地查勘的日期。

3、本次房产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以此日之委托方提供的资料、外部经济环境以及市场情况等有关资料为依据。

(六)、价值类型

估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的房地产公开市场价值。

(七)、估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用及谨慎原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求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的原则。

4、替代原则：要求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的原则。

5、最高最佳利用原则：要求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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（八）、估价依据

1、法律、法规和政策文件：

（1）、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（2）、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（3）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正），本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

（5）、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，已于 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）；

(6)、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018) 273 号, 印发日期: 2018 年 12 月 10 日, 自印发之日起施行)。

2、技术标准、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》(GBT 50899-2013)。

(3)、中房学[2021]37 号中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知。

3、其他

(1)、《陆良县人民法院司法鉴定委托书》；

(2)、《陆良县自然资源局不动产登记中心查询结果表》；

(3)、《不动产登记证书复印件》；

(4)、估价人员实地踏勘和调查、收集、整理的相关资料；

(5)、估价人员实地拍摄的有关估价对象的照片；

(九)、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法选用分析：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选取理由	是否选取
--------	--------	------------	------

比较法	选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。	比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象所在区域相似的出售可比案例（同一供需圈、用途一致，邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价值进行估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成熟将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象用途为住宅，经估价师调查分析，估价对象所在区域房地产市场租售比价格差异过大，采用收益法评估将导致其价格出现较大偏离，故本次不选用收益法进行估价。	不选取
成本法	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的方法。	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的经济收益而限制了收益法运用的房地产或者可独立开发建设的整体房地产的价值或价格，本次估价项目属于价值较高的、近期存在大量交易实例的、具有出租经济收益的地产项目，根据估价目的、价值类型及价值内涵，从理论层面和客观现实层面讲，均不宜选用成本法。	不选取
假设开发法	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产。本次估价对象已作为住宅房地产使用并体现了其最高最佳利用，估价对象不再具有投资开发或再开发潜力，或者虽具有投资开发或再开发价值潜力，但重新开发后会造价值折损，理论上不符合假设开发法的运用条件，故本次估价不宜选用假设开发法。	不选取

2、估价方法概述

(1) 比较法：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。

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

计算公式为：

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整（交易日期修正）系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

通过比较法测算得到的结果，运用简单算术平均法统计方法合理得出综合测算结果。

（十）、估价结果

根据估价目的及估价对象的特点，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《人民法院委托评估工作规范》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，运用比较法进行评估，最终确定在价值时点 2022 年 6 月 07 日的评估市场总价值为人民币：¥610,164 元（大写：陆拾壹万零壹佰陆拾肆元整）评估单价：2,991 元/m²。

估价结果明细表

币种：人民币

房屋座落	权利人	不动产权证号	所在层/总层数	房层类型	建筑结构	朝向	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
陆良县中枢镇鑫城国际二期 26 幢 1 单元 606 室	李建乔 王陆玲	云(2016)陆良县不动产权第 0001712 号	6-7/23	住宅	钢混	西北	204	2,991	610,164

(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	签名	签名日期
李文迪	5320190028		2022 年 6 月 17 日
李嘉兴	5320190012		2022 年 6 月 17 日

(十二)、实地查勘期

2022 年 6 月 7 日。

(十三)、估价作业期

2022 年 6 月 7 日至 2022 年 6 月 17 日,即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

(十四)、估价报告应用有效期

2022 年 6 月 17 日起至 2023 年 6 月 16 日止。

第四部份 附 件

- 1、 陆良县人民法院鉴定委托书复印件；
- 2、 估价对象位置图；
- 3、 估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、 陆良县自然资源局不动产登记查询结果表；
- 5、 估价对象不动产权证复印件；
- 6、 房地产估价机构营业执照；
- 7、 房地估价机构估价机构估价资质备案证书复印件；
- 8、 估价人员估价资质注册证书复印件；

昆明众泰房地产评估有限公司

2022 年 6 月 17 日