弘光评估

房地产估价报告

- **估价报告编号：** 弘光（临）房法估字（2022）第053号
- **估价项目名称：** 云南省临沧市中级人民法院委托估价的刘生城名下位于临翔区汀旗路136号附8号住宅用途房地产市场价值估价报告
- **估价委托人：** 云南省临沧市中级人民法院
- **房地产估价机构：** 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司
- **注册房地产估价师：** 杨　新　　5320120042

  杨少斌　　5320170031
- **估价报告出具日期：** 2022年9月13日

临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co..Ltd

致估价委托人函

云南省临沧市中级人民法院:

受贵单位委托，本估价机构于2022年8月25日对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：受人民法院委托，为人民法院确定执行司法案件的相关房地产价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：刘生城名下位于临翔区汀旗路136号附8号住宅用途房地产，财产范围包括建筑物、室内不可移动装饰装潢、独用的土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；依据委托方提供的临沧市房权证临字第020055号《房屋所有权证》，估价对象权利人为刘生城；共有情况：单独所有；登记时间：2015年2月25日；规划用途：住宅；房屋建筑面积为352.97㎡；总层数：3层，所在层数：1-3层；《国有土地使用证》证号：临国用（2015）第000324号；土地使用权人：刘生城；地号：530902002002GB00083；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：2054-06-01；使用权面积：192.16㎡，其中独用面积192.16㎡。

价值时点：2022年8月25日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、成本法。

估价结果：市场价值总额为￥2708692.00元，人民币大写为贰佰柒拾万捌仟陆佰玖拾贰元整。（详见下表）

表1：估价对象房地产价值评估结果表

币种：人民币

证　号	类型	用途	面积（㎡）	单价（元/㎡）	总价（元）
临翔区汀旗路136号附8号	房地产	住宅	352.97	7674.00	2708692.00
备注：此价值包含建筑物（含不可移动装饰装潢）及其所对应的土地使用权的合并价值，土地使用权价值不单独计算					

特别提示：

（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

（2）估价结果中未考虑拍卖及转让过程中预计应交纳的处置费用和税金等款项。

（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。

（4）本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过1年。

（5）估价结果中的市场价值总额包含了建筑物（含不可移动装饰装潢）及其所对应的土地使用权的合并价值。

（6）详细状况请阅读本估价报告全文。

特此函告

临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:

2022年9月13日

目 录

- 估价师声明 ····· 5
- 估价假设和限制条件 ····· 6
  - 一、本次估价的各项估价假设 ····· 6
  - 二、估价报告使用限制 ····· 8
  - 三、其他说明事项 ····· 9
- 估价结果报告 ····· 10
  - 一、估价委托人 ····· 10
  - 二、房地产估价机构 ····· 10
  - 三、估价目的 ····· 10
  - 四、估价对象 ····· 11
  - 五、价值时点 ····· 13
  - 六、价值类型 ····· 13
  - 七、估价原则 ····· 14
  - 八、估价依据 ····· 15
  - 九、估价方法 ····· 16
  - 十、估价结果 ····· 19
  - 十一、注册房地产估价师 ····· 20
  - 十二、估价实地查勘期 ····· 20
  - 十三、估价作业期 ····· 20
  - 十四、其他需要说明的事项 ····· 20
  - 十五、附件 ····· 23

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明:

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现时或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、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/T50899-2013 以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、在本次报告撰写过程中，没有本公司以外的人员对本次估价报告提供重要专业帮助。

六、参加本次估价的注册房地产估价师:

姓　名	注册号	签名盖章	日　期
杨　新	5320120042		
杨少斌	5320170031		

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

1、一般假设

（1）估价委托人提供的估价对象权属资料为临沧市房权证临字第020055号《房屋所有权证》及临国用（2015）第000324号《国有土地使用证》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的所有资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

（2）此次估价对象现场由云南省临沧市中级人民法院执行法官引领估价人员进行实地查勘，此次估价人员实地查勘的估价对象与《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件的估价对象一致，具有唯一性。

（3）估价委托人提供的估价对象权属资料为《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，此次估价产权面积以相关产权证书登记为准。

（4）关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依据规定判断，假定房屋质量是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

（5）本次估价以估价对象可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。

（6）本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费为假设前提。

（7）本次估价依据估价对象法定用途及现有利用方式进行评估并假设其能保持不变且能持续正常使用。

（8）本次估价结果是在报告书中所述估价目的、价值时点、价值定义、房地产状况（区域因素和个别因素）等条件下的房地产市场价值，若上述条件发生变化，则估价结果也将随之发生改变。市场价值的内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房地产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房地产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

2、未定事项假设

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象约建成于2007年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他用途使用的依据。

3、背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（云南省临沧市中级人民法院）。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

5、报告中的有关证明材料由委托方负责提供，其真实性由委托方负责。

6、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过1年。本报告自提交之日起，估价目的在有效期内实现时，估价结果可以作为价值参考依据；价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，委托方应聘请评估机构进行调整或重新确定其估价价值。

三、其他说明事项

1、本估价报告之结果未对估价增减额作任何土地增值税的纳税考虑。

2、估价结果中未考虑拍卖及转让过程中预计应交纳的处置费用和税金等款项;

3、本报告出具的估价结果未考虑在价值时点期后报告有效期内国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对资产价格产生的影响，也没有考虑特殊的交易情况可能对估价价格产生的影响。

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

1、委托估价方：云南省临沧市中级人民法院

2、权属人：刘生城

二、房地产估价机构

名称：临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

住所：临沧市临翔区忙角社区新安路177号1楼

法定代表人：杨 新

估价资质等级：贰 级

资质证书编号：云建房证估字第61号

统一社会信用代码：915309007452542917

传真电话：（0883）2155776

三、估价目的

受人民法院委托，为人民法院确定执行司法案件的相关房地产价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象基本状况

1、估价对象范围及产权概况。

估价对象：刘生城名下位于临翔区汀旗路136号附8号住宅用途房地产，财产范围包括建筑物、室内不可移动装饰装潢、独用的土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；依据委托方提供的临沧市房权证临字第020055号《房屋所有权证》，估价对象权利人为刘生城；共有情况：单独所有；登记时间：2015年2月25日；规划用途：住宅；房屋建筑面积为352.97㎡；总层数：3层，所在层数：1-3层；《国有土地使用证》证号：临国用（2015）第000324号；土地使用权人：刘生城；地号：530902002002GB00083；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：2054-06-01；使用权面积：192.16㎡，其中独用面积192.16㎡。

2、估价对象权益状况。

估价对象权利人为刘生城；土地属国家所有；截止价值时点，依据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，终止日期为2054年06月01日，土地剩余使用期限为31.79年。

（二）估价对象实物状况

A：土地状况描述

根据委托方提供的临国用（2015）第000324号《国有土地使用

证》复印件，估价对象土地使用权面积：192.16 ㎡，用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，终止日期为2054年06月01日，宗地形状规则，地形平坦，红线外开发程度已达“五通一平”（通供水、通排水、通电、通讯、通路），红线内场地平整，无不良地质情况。

B、建筑物状况描述

建筑物基本状况说明表

建筑物	坐落	房号	用途	层数	结构	建筑面积（㎡）	建成时间	朝向
	临翔区汀旗路136号附8号	/	住宅	3	混合	352.97	2007	朝南
设施设备	水电等设施齐全							
装饰装修	外墙贴外墙砖，内墙乳胶漆，套装门，铝合金窗，地板砖地面，局部强化地板地面和水磨石地面，不锈钢加木楼梯扶手，具体详见估价对象现勘照片							
使用及维护状况	现场查勘日估价对象闲置，维护状况一般							
外观	建筑物外观较好							
房屋布局	整幢							

（三）估价对象区域状况

1、 区域位置状况

估价对象位于临翔区汀旗路136号附8号，周边人流量较大，距临翔区客运站约2.8km。

2、交通状况

估价对象位于临翔区汀旗路136号附8号，交通便捷度较高，门前无交通管制，估价对象周边停车方便。

3、环境状况

该区域地理位置较好、生活服务及教育设施完善、环境较好。

4、外部配套设施

估价对象靠近临翔区政府，区域内公共配套设施较齐全;银行网点：建设银行等;医院：临沧市医院青华医院等；相关配套：各类大小便利店等;

区域内基础设施完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

五、价值时点

价值时点为2022年8月25日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，房地产基础设施条件达到“五通”。

七、估价原则

本次估价主要遵循独立、客观、公正的原则。以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（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和时效性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用

应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、 估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据:

1、《中华人民共和国民法典》；

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、《中华人民共和国资产评估法》；

5、《中华人民共和国城市规划法》；

6、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》；

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(司发通〔2016〕98号）；

10、云南省高级人民法院 云南省司法厅 云南省商务厅《关于在诉讼活动中委托鉴定、拍卖工作的若干规定》（自2009年9月9日施行）；

11、《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);

12、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办[2019]364号);

13、司法部《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）;

14、本次司法评估中涉及的国家或地方其他法律、法规和政策文件。

（二）估价标准依据:

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;

（三）估价委托人提供的资料依据:

1、《云南省临沧市中级人民法院评估委托书》〔（2022）云09执201号之一〕;

2、临沧市房权证临字第020055号《房屋所有权证》;

3、临国用（2015）第000324号《国有土地使用证》。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据:

1、估价对象现勘照片;

2、估价对象实地查勘记录;

3、可比实例等相关资料;

4、评估机构收集的有关技术、统计资料。

九、估价方法

（一）估价对象估价方法介绍:

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

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，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

1、方法采用的理由

①选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。选用收益法的理由

②选用成本法的理由

市场上可以收集到估价对象客观的土地取得费用和建筑物的各种开发及建设费用等相关资料，故宜选用成本法；运用成本法，采用房地分估模式，其中房屋采用成本法，土地使用权价值采用市场比较法及基准地价系数修正法进行估算。

2、未采用方法的理由

①不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

②不选用收益法的理由

收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象具有潜在性收益的房地产，但因同一供求范围缺乏与估价对象相类似的房地产，收益资料难以获得，故不宜采用收益法进行估算。

通过以上分析，本次估价运用比较法进行评估。

（三）估价技术思路

1、比较法

（1）搜集买卖交易实例;

（2）选取3个可比实例;

（3）对可比实例的实际成交价格进行适当处理;

（4）求取比较价值（单价）。

2、本次估价对象为国有城镇住宅用地及地上建筑物，运用成本法，采用房地分估模式，其中土地使用权价值采用市场比较法及基准地价系数修正法，房屋采用成本法进行估算，得出估价对象在价值时点的市场价值。

（1）土地使用权价值采用市场比较法及基准地价系数修正法进行估价:

①市场比较法其修正公式为

估价对象宗地价值＝比较实例宗地价值×交易情况修正系数×

估价期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

（2）基准地价系数修正法其修正公式为

$P=P_{ib}\times(1\pm\Sigma K_i)\times K_j+D$

P—待估宗地价格;

P_{ib}——某用途、某级别(均质区域)的基准地价;

Σ_{Ki}——宗地地价修正系数;

K_j——估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数;

D——土地开发程度修正值。

（3）建筑物价值采用成本法进行估价，其计算公式为:

建筑物评估单价=建筑物重置成本单价×年限成新率

其中：建筑物重置成本单价=建筑安装工程费+专业费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年8月25日）的估价结果为:

市场价值总额为￥2708692.00元，人民币大写为贰佰柒拾万捌仟陆佰玖拾贰元整。（详见下表）

表1：估价对象房地产价值评估结果表

币种：人民币

证　号	类型	用途	面积（㎡）	单价（元/㎡）	总价（元）
临翔区汀旗路136号附8号	房地产	住宅	352.97	7674.00	2708692.00
备注：此价值包含建筑物（含不可移动装饰装潢）及其所对应的土地使用权的合并价值，土地使用权价值不单独计算					

十一、注册房地产估价师

表　　注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名盖章	日　期
杨　新	5320120042		
杨少斌	5320170031		

十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年8月25日。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日2022年8月25日起至估价报告出具之日2022年9月13日止。

十四、其他需要说明的事项

（1）我公司在估价时以委托方提供的相关资料为依据。

（2）本报告所得出的结论为刘生城名下位于临翔区汀旗路136号附8号住宅用途房地产的市场价值，财产范围仅包括土地使用权、地上建筑物、装饰装潢及公共配套设施；不包括动产、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（3）在估价时将该工程视为一般合格工程，相关产权登记面积以委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》为准。

（4）本报告仅为委托方提供本报告列示之目的所使用资产在价值时点的市场价值，未考虑价值时点后可能存在的功能性变更，交易税费以及其它不可预见因素对估价价值的影响。

（5）本报告所涉及的有关资料和文件，由委托方提供，其真实性、合法性由委托方负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（6）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，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（7）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，报告解释权为本评估机构所有。

（8）按现行规定，本报告有效期为壹年（自2022年9月13日起至2023年9月12日），如在此有效期内，因国家政策、市场和估价标准的变化，对估价结果产生较大影响时，应对估价结果作相应调整，乃至重新估价。

（9）本报告附件，为房地产估价报告书的重要组成部分，与报告书正文具有同等法律效力。

临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:

2022年9月13日

十五、 附 件

（一）估价对象位置图及现勘照片;

（二）《云南省临沧市中级人民法院评估委托书》〔（2022）云09执201号之一〕（复印件）;

（三）临沧市房权证临字第020055号《房屋所有权证》、临国用（2015）第000324号《国有土地使用证》（复印件）;

（四）评估机构营业执照（复印件）;

（五）评估机构资质证书（复印件）;

（六）估价师资格证书（复印件）。