**永胜县永北镇兰桂小区2单元502室住宅用途房地产司法鉴定估价报告**

[报告摘要]

本报告评估的是永胜县永北镇兰桂小区2单元502室住宅用途房地产市场价值,估价目的是为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

曲靖市恒通房地产土地评估有限公司

Qu Jing City Heng Tong real estate appraises Ltd.

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：恒房地估曲字（2022）年第Y152号

估价项目名称：永胜县永北镇兰桂小区2单元502室住宅用途房地产司法鉴定评估

估价委托人： 永胜县人民法院

房地产估价机构： 曲靖市恒通房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：杨高云（注册号5320060029）

 刘承文（注册号5320040057）

估价报告出具日期: 2022年10月10日

致估价委托方函

永胜县人民法院：

承蒙委托，我公司对永胜县永北镇兰桂小区2单元502室住宅用途房地产进行了司法鉴定评估。

估价目的：为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

 估价对象：

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 永胜县永北镇兰桂小区2单元502室 |
| 房屋所有权人 | 贺东红、李鹏鸿 | 共有情况 | 按份共有（各50%） |
| 不动产权证 | 云（2018）永胜县不动产权第0001621号 |
| 房屋规划用途 | 住宅 | 权属来源 | 购买 | 建筑面积 | 131.33m2 |
| 土地用途 | 其他商服用地 | 使用权面积 | 29.22m2 | 土地权利性质 | 出让 |
| 使用权期限 | 2007年11月26日起2057年11月26日止 | 至价值时点剩余使用年期 | 约35.17年 |
| 估价财产范围 | 本次估价范围包括建筑物建筑面积131.33㎡、分摊国有土地使用权、室内二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。 |

 价值时点：2022年09月21日（实地勘察估价对象之日）。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：本公司依据《房地产估价规范》，遵守各项估价原则，运用科学的估价方法，以进行现场查勘的2022年09月21日为价值时点，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的结果为：人民币陆拾叁万柒仟叁佰肆拾肆元整（RMB：637,344.00元）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  估价对象 | 建筑面积（m2） | 单价（元/m2） | 总价（元） |
| 永胜县永北镇兰桂小区2单元502室 | 131.33 | 4,853 | 637,344.00 |

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

 特此函告！

曲靖市恒通房地产土地评估有限公司

法定代表人（签章）：

2022年10月10日

目 录

[目录 4](#_Toc18236170)

[估价师声明 5](#_Toc18236171)

[估价的假设和限制条件 6](#_Toc18236172)

[估价结果报告 9](#_Toc18236173)

[一、估价委托人 9](#_Toc18236174)

[二、房地产估价机构 9](#_Toc18236175)

[三、估价目的 9](#_Toc18236176)

[四、估价对象 9](#_Toc18236177)

[五、价值时点 1](#_Toc18236178)0

[六、价值类型 10](#_Toc18236179)

[七、估价原则 11](#_Toc18236180)

[八、估价依据 11](#_Toc18236181)

[九、估价方法 13](#_Toc18236182)

[十、估价结果 1](#_Toc18236183)4

[十一、注册房地产估价师 14](#_Toc18236184)

[十二、实地查勘期 14](#_Toc18236185)

[十三、估价作业期 14](#_Toc18236186)

[附件 16](#_Toc18236187)

[一、估价委托书及风险告知书复印件 16](#_Toc18236188)

[二、估价对象不动产权证复印件 16](#_Toc18236189)

[三、估价对象地理位置图及影像资料 16](#_Toc18236190)

[四、估价对象现场查勘表复印件 16](#_Toc18236191)

[五、房地产估价机构营业执照、估价资质证及房地产估价师注册证书复印件 16](#_Toc18236192)

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在该估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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、我们是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）、《人民法院委托评估工作规范》进行估价工作，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、本估价报告由曲靖市恒通房地产土地评估有限公司负责解释。

估价的假设和限制条件

一、估价报告成立的假设前提：

(一)、一般假设：

1. 由估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与资料记载的估价对象一致，具有唯一性。

2. 估价对象于价值时点的市场价值假设前提为：

（1）房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；

（2）交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；

（3）交易双方具有必要的房地产专业知识，并了解估价对象；

（4）交易双方掌握必要的市场信息；

（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（6）不存在特殊买家的附加出价；

（7）交易双方负担各自应负担的税费。

3、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，认真查验估价对象外观和使用状况，也关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，在本次估价中假定估价对象在价值时点处于完好状态，并在房屋耐用年限或土地使用期限内能够保持持续使用。

(二)、未定事项假设：估价对象不定产权证未记载建筑物建成时间。经实地调查，估价对象于2011年建成，本次估价建筑物建成年代以实际调查为准。

(三)、背离事实假设：估价对象已查封。结合估价目的，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，此次评估我们按无他项权利限制设定。

(四)、不相一致假设：无。

(五)、依据不足假设：无。

二、估价报告使用的限制条件：

(一)、本估价报告估价结论仅作为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值，若用于其他用途，本估价报告估价结论无效。

(二)、本次估价结果自报告提交之日起有效期为一年。本估价报告应在确定的估价报告应用有效期内（自出具估价报告之日起即2022年10月10日至2023年10月09止）使用，超过估价报告应用有效期使用本报告，相关责任由使用者承担。

(三)、价值时点后，估价报告应用有效期内估价对象的质量及价格标准发生重大变化，并对估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，应当对估价结果做出调整或者重新评估。

(四)、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

(五)、本估价报告的技术部分，仅作为估价方的机构存档和有关部门审阅备案之用，该部分不作为本估价报告应用的依据。

(六)、本报告复印件无效，报告缺页无效，我们对无效报告不承担任何法律责任。本报告经估价师签字盖章及估价机构负责人签字盖章后方生效。

(七)、本估价报告书一式五份，委托方四份，估价机构存档一份, 未经评估机构或本人书面同意，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，亦不得修改或提供给其他任何单位和个人。

三、报告使用特殊提示：

1、本次估价未考虑估价对象房地产可能存在的他项权利对估价对象房地产价值的影响。

2、交易税费的负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

3、估价结果未扣除财产处置费用。

4、估价对象共有情况为按份共有，贺东红、李鹏鸿二人各持有50%。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：永胜县人民法院

联系电话：0888-6560367

二、房地产估价机构

名称：曲靖市恒通房地产土地评估有限公司

法定代表人：刘承文

机构地址：曲靖市沾益区西平街道农信社一楼

资质证书编号：云建房证估字第65号

资质等级：贰级

联系人；杨高云 联系电话：13887401865

三、估价目的

为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象及估价财产范围

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 永胜县永北镇兰桂小区2单元502室 |
| 权益状况 | 不动产权证 | 云（2018）永胜县不动产权第0001621号 |
| 房屋所有权人 | 贺东红、李鹏鸿 | 共有情况 | 按份共有（各50%） |
| 房屋规划用途 | 住宅 | 权属来源 | 购买 | 建筑面积 | 131.33m2 |
| 土地用途 | 其他商服用地 | 土地使用权面积 | 29.22m2 |
| 土地权利性质 | 出让 | 使用权期限 | 2007年11月26日起2057年11月25日止 |
| 实物状况 | 土地状况 | 土地四至 | 北临建筑物，东至凤鸣路，西临内部巷道，南临无名道路 |
| 地形地势 | 宗地地形规则，地势平坦，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况。 |
| 土地开发程度 | 宗地外五通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯及过地内场地平整）。 |
| 建筑物状况 | 幢号及房号 | 结构 | 总层数/所在层 | 用途 | 朝向 | 建造时间 |
| 2单元502室 | 混合 | 5/5 | 住宅 | 东西 | 2011 |
| 通风采光 | 户型设计 | 维护保养 | 实际用途 | 成新度 | 使用情况 |
| 较好 | 户型布局较好 | 正常维护 | 住宅 | 约8.5成 | 正常使用 |
| 装修情况 | 建筑物外墙涂料，入户为防盗门、铝合金窗，室内地面木地板，厨卫地砖：墙面乳胶漆、厨卫墙砖：顶部客厅石膏板吊顶、厨卫铝板吊顶，建筑物维护较好，可正常使用。 |
| 估价财产范围 | 本次估价范围包括建筑物建筑面积131.33㎡、分摊国有土地使用权、室内二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。 |

（二）估价对象区位状况描述

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 永胜县永北镇兰桂小区2单元502室 |
|  | 方位 | 估价对象位于永北镇凤凰公园对面。 |
| 距离 | 距永胜县人民政府约0.8公里，距永胜县汽车客运站约2公里。 |
| 朝向 | 东西向。 |
| 楼层 | 建筑物总层数为5层，估价对象位于5层。 |
| 临路状况 | 凤鸣路以西。 |
| 交通 | 道路状况 | 区域内有凤鸣路、南华路等主干道，路网密度大，道路通达度较好。 |
| 交通状况 | 附近有9路公交车站及出租车通行通过，距客运站约2公里，对内外交通较便捷。 |
| 交通管制 | 区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通。 |
| 停车状况 | 所在区域有停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 |
| 外部配套设施 | 城市基础设施 | 所在区域已达到了“五通一平”，上水、下水、电、路，通讯宗地内场平，基础设施完备。 |
| 公共服务设施 | 银教卫情况 | 附近有永胜农村商业银行、富滇银行等营业网点；附近有凤鸣小学、永胜一中等学校；附近有永大医院、永胜县妇幼保健院等。 |
| 休闲娱乐购物 | 附近有凤凰公园、永胜县第二农贸市场、酒店、便利超市等。 |
| 周围环境和景观 | 自然环境 | 区域内街道整洁，绿化率一般，无大气、水文等污染，环境相对安静；区域内沿街绿化较好，无自然景观。 |
| 人文环境 | 所在区域居民以经商、自由职业者为主，治安状况良好。相邻房地产以商业、住宅等用途为主，区域内店铺林立，人流量较大，商业繁华度较好，居住密度高。 |
| 住宅聚集度 | 区域内分布较多中档楼盘，如凤凰花园、阳光小区等，住宅聚集度高，利于房地产的保值增值。 |
| 未来变化趋势 | 该区域目前周边主要为居住、商业区，人流量较大。目前区域暂未出台新的规划，基本维持现状，总体氛围基本不会有较大的改变。 |

 五、价值时点

2022年09月21日（估价师实地勘察估价对象之日）

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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、室内二次装修、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（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通一平”；币种为人民币。

七、估价原则

本次评估除应遵循市场价值评估的原则，即应遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

遵循不同估价原则的评估价值，应符合下列规定：

（一）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

（五）遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

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》（2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月01日实施）；

5. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发[2007]5号）；

6.《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2020修正）；

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》（2020修正）；

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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；

9.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（2017年1月1日起施行，法释[2016]18号）；

 10.《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》（2018年9月1日起施行，法释[2018]15号）。

 (二)估价标准依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3.《人民法院委托评估工作规范》。

 (三)估价委托人提供的资料依据

1. 估价委托书；

2. 估价委托人提供的房地产权属证明复印件等相关法律凭证。

3. 房屋产权信息情况表；

4. 估价人员现场踏勘表及本公司掌握的市场相关资料。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象影像图片资料；

2. 可比实例等相关资料。

3. 估价人员现场踏勘表；

4. 本公司调查搜集的当地房地产市场相关资料。

九、估价方法

房地产估价应在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），一般适用的估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。

（一）定义

|  |  |
| --- | --- |
| 估价方法 | 定义 |
| 比较法 | 是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。 |
| 收益法 | 是指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。 |
| 成本法 | 是指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。 |
| 假设开发法 | 是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 |

 （二）估价方法适用性分析

1.不选用估价方法的理由

（1）不选用假设开发法的理由：估价对象为已建成正常使用的房屋，目前使用正常，属于非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，故不选用假设开发法。

（2）不选用成本法的理由：理论上应选用成本法估价，但受到运用的客观条件限制，特别是住宅主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅价格与开发成本的关联性较弱，房地产的开发成本不能反映房地产现时的市场价格，故不选用成本法估价。

（3）不选用收益法的理由：估价对象房地产现行租售比不匹配，脱节明显。

2.选用估价方法的理由

经本公司估价人员市场调查知，可调查同一供求圈内类似房地产交易实例，故选用比较法估价。

综上所述，本次估价仅采用市场比较法进行评估。

十、估价结果

本公司依据《房地产估价规范》，遵守各项估价原则，运用科学的估价方法，以进行现场查勘的2022年09月21日为价值时点，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的结果为：人民币陆拾叁万柒仟叁佰肆拾肆元整（RMB：637,344.00元）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  估价对象 | 建筑面积（m2） | 单价（元/m2） | 总价（元） |
| 永胜县永北镇兰桂小区2单元502室 | 131.33 | 4,853 | 637,344.00 |

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓名 | 杨高云 | 刘承文 |
| 注册号 | 5320060029 | 5320040057 |
| 签 名 |  |  |
| 签名日期 | 2022年10月10日 | 2022年10月10日 |

十二、实地查勘期

2022年09月21日

十三、估价作业期

2022年09月21日至2022年10月10日

附 件

一、估价委托书及风险告知书复印件

二、估价对象权属证明复印件

三、估价对象地理位置图及影像资料

四、估价对象现场查勘表复印件

五、房地产估价机构营业执照、估价资质证及房地产估价师注册证书复印件

估价技术报告目录

[一、估价对象描述与分析 18](#_Toc19110986)

[二、市场背景描述与分析 2](#_Toc19110987)0

[三、估价对象最高最佳利用分析 2](#_Toc19110988)2

[四、估价方法的适用性分析 23](#_Toc19110989)

[五、估价测算过程 25](#_Toc19110990)

[六、估价结果确定 3](#_Toc19110991)1

估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

（一）权益状况、土地基本状况、建筑物基本状况描述

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 永胜县永北镇兰桂小区2单元502室 |
| 权益状况 | 不动产权证 | 云（2018）永胜县不动产权第0001621号 |
| 房屋所有权人 | 贺东红、李鹏鸿 | 共有情况 | 按份共有（各50%） |
| 房屋规划用途 | 住宅 | 权属来源 | 购买 | 建筑面积 | 131.33m2 |
| 土地用途 | 其他商服用地 | 土地使用权面积 | 29.22m2 |
| 土地权利性质 | 出让 | 使用权期限 | 2007年11月26日起2057年11月25日止 |
| 实物状况 | 土地状况 | 土地四至 | 北临建筑物，东至凤鸣路，西临内部巷道，南临无名道路 |
| 地形地势 | 宗地地形规则，地势平坦，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况。 |
| 土地开发程度 | 宗地外五通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯及过地内场地平整）。 |
| 建筑物状况 | 幢号及房号 | 结构 | 总层数/所在层 | 用途 | 朝向 | 建造时间 |
| 2单元502室 | 混合 | 5/5 | 住宅 | 东西 | 2011 |
| 通风采光 | 户型设计 | 维护保养 | 实际用途 | 成新度 | 使用情况 |
| 较好 | 户型布局较好 | 正常维护 | 住宅 | 约8.5成 | 正常使用 |
| 装修情况 | 建筑物外墙涂料，入户为防盗门、铝合金窗，室内地面木地板，厨卫地砖：墙面乳胶漆、厨卫墙砖：顶部客厅石膏板吊顶、厨卫铝板吊顶，建筑物维护较好，可正常使用。 |
| 估价财产范围 | 本次估价范围包括建筑物建筑面积131.33㎡、分摊国有土地使用权、室内二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。 |

（二）估价对象实物状况、权益状况分析

1、估价对象实物状况分析

估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，土地承载能力较强，五通一平（通上水，通下水，通电，通讯，通路，宗地内场平），土地利用科学合理；其建筑物建筑规模、建筑物设计结构，平面布局较好，朝向、采光通风、建筑物维护及设施设备均能较好的满足现状用途需求。实物状况对估价对象价值无不良影响。

2、估价对象权益状况分析

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，包括对专有部分享有所有权和对专有部分以外的公共部分享有共有和共同管理的权。建筑物区分所有权的专有部分为估价对象套内部。建筑物区分所有权的共有和共同管理部分：①估价对象所在建筑物分摊部位，包括但不限于外墙、楼梯、设备间、公共通道、大堂、物管房等；②所在建筑物的基本结构部分，包括但不限于基础、承重结构、外墙、屋顶等；③建筑物的非专有附属设施、设备，包括但不限于消防、照明、上下水管道、电线、通讯线路、水泵、发电机、电梯等附属设施、设备；④估价对象所在建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，包括但不限于公共花园、绿化景观、路灯、道路。估价对象已办理《不动产权证》，权益状况对估价对象的价值无不利影响。

（三）估价对象区位状况描述

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 永胜县永北镇兰桂小区2单元502室 |
|  | 方位 | 估价对象位于永北镇凤凰公园对面。 |
| 距离 | 距永胜县人民政府约0.8公里，距永胜县汽车客运站约2公里。 |
| 朝向 | 东西向。 |
| 楼层 | 建筑物总层数为5层，估价对象位于5层。 |
| 临路状况 | 凤鸣路以西。 |
| 交通 | 道路状况 | 区域内有凤鸣路、南华路等主干道，路网密度大，道路通达度较好。 |
| 交通状况 | 附近有9路公交车站及出租车通行通过，距客运站约2公里，对内外交通较便捷。 |
| 交通管制 | 区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通。 |
| 停车状况 | 所在区域有停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 |
| 外部配套设施 | 城市基础设施 | 所在区域已达到了“五通一平”，上水、下水、电、路，通讯宗地内场平，基础设施完备。 |
| 公共服务设施 | 银教卫情况 | 附近有永胜农村商业银行、富滇银行等营业网点；附近有凤鸣小学、永胜一中等学校；附近有永大医院、永胜县妇幼保健院等。 |
| 休闲娱乐购物 | 附近有凤凰公园、永胜县第二农贸市场、酒店、便利超市等。 |
| 周围环境和景观 | 自然环境 | 区域内街道整洁，绿化率一般，无大气、水文等污染，环境相对安静；区域内沿街绿化较好，无自然景观。 |
| 人文环境 | 所在区域居民以经商、自由职业者为主，治安状况良好。相邻房地产以商业、住宅等用途为主，区域内店铺林立，人流量较大，商业繁华度较好，居住密度高。 |
| 住宅聚集度 | 区域内分布较多中档楼盘，如凤凰花园、阳光小区等，住宅聚集度高，利于房地产的保值增值。 |
| 未来变化趋势 | 该区域目前周边主要为居住、商业区，人流量较大。目前区域暂未出台新的规划，基本维持现状，总体氛围基本不会有较大的改变。 |

（四）估价对象区位状况分析

估价对象位于永胜县永北镇兰桂小区2单元502室，区位状况较好，商业繁华程度较好，居住密度高。区域内有凤鸣路、南华路等主干道，路网密度大，道路通达度较好。所在小区停车方便，基础设施和配套设施完善。周围学校、银行、医院及休闲娱乐场所等公共服务设施完善，利于估价对象房地产价值的正常体现。

## 二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势和相关政策简况

2020年至今，全国房地产业因疫情影响出现不稳定情况，一二线城市价格出现较大波动，结合房地产去库存，实施有效用地调节政策，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模;对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应;允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。用地政策要结合“稳增长”进行调整，支持创新融资模式。同时，完善国有土地资产处置政策，促进国有企业改革。积极推进工业用地市场化配置试点，有效降低实体经济用地成本。按照去产能要求，严格控制钢铁、煤炭等产能过剩行业和“僵尸企业”土地供应，制定鼓励支持政策，引导其退出、转产和兼并重组。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，建立与国有土地同等入市、同权同价、流转顺畅、收益共享的入市机制。这些国家宏观政策调控势必会对房地产市场发展前景产生很大的影响，沾益区委、区政府一直以来都在深入研究相关政策，有规划、有计划地调整结构，支持、鼓励房地产业稳定、健康发展。

（二）当地房地产市场总体状况

全县地区生产总值从2012年的43.3亿元增加到2021年的111.8亿元，突破百亿大关，年均增长9.9%，增速高于全国、全省、全市平均水平。人均地区生产总值从10939元增加到33092元，年均增长9.7%。固定资产投资累计完成76.8亿元，是2012年的2.08倍，年均增长12.8%。地方一般公共预算收入完成4.37亿元，是2012年的1.53倍，年均增长8%。城镇常住居民人均可支配收入从2012年的15494元增加到33625元，年均增长9.9%。农村常住居民人均可支配收入从5177元增加到14681元，年均增长13%，经济实力和质量效益大幅提升。

2021年末全市金融机构各项存款余额847.21亿元,比上年增长5.4%;各项贷款余额691.58亿元,增长17.24%。2021年全年接待游客2625.1万人次，下降51.4%，恢复到上年的48.6%；旅游业总收入510.4亿元，下降52.6%，恢复到上年的47.4%。2021年从房地产开发看,房地产开发投资比上年下降1.0%,商品房销售面积增长0.5%。2022一季度年规模以上工业增加值同比增速6.3%;固定资产投资同比增速20.4%,其中,

美丽县城（一期）建设项目纳入全国PPP综合信息平台管理库。县城凤鸣路南延线、县城至华丽高速程海立交连接线和永宁高速西立交、北立交连接线建设项目有序推进，老客运站至教育文化园区连接路、环城北路建成通行。杆子河污水及环境综合整治项目积极推进。四条主题街区、民主广场片区改造和县城综合垃圾资源化处理厂等项目前期工作进展顺利。原客运站、小板田、白马庙等 6 个绿化休闲公园投入使用，凤凰山生态休闲公园建设稳步推进。县城污水处理厂提标改造工程竣工运行。省级文明卫生县城通过审查。县城五星级酒店招商签约。华兴商贸、康桥别苑、凤凰华府住宅小区开盘预售。城乡人居环境PPP 项目完成投资 0.93 亿元。实施棚户区改造 71 户。新建改造城乡公厕 135 座、旅游厕所 2 座、无害化卫生户厕 2583 座。7 个乡镇建成污水处理设施。村组保洁员实现全覆盖。省森林督察反馈问题扎实整改。森林草原防灭火工作得到加强。启动国土空间总体规划编制前期工作。加强农村宅基地个人建房管理。全面清理整治“大棚房”、违建别墅”。依法注销、吊销砂石土矿采矿许可证 21 个。13 个乡村振兴“百村示范”行动示范点建设扎实推进。建成高标准农田 4.23 万亩。完成仁和镇石板箐地质灾害搬迁工程。涛源移民特色小镇、永胜红酒康养小镇加快建设。美丽三川田园综合体项目前期工作基本完成。羊坪乡落雪坪村入选全国乡村治理示范村，东山乡牦牛坪村委会大洋坪村列为云南省少数民族特色村寨。

综上所述，永胜县房地产总体开发投资和销售情况有所下降，但在宏观调控的背景下，虽短期内房地产价格小幅度回落，但整体房地产市场处于健康发展状态。

## 三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用，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，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。

（一）衡量、判断的标准如下：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

2、技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3、经济上可行。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4、价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

（二）最高最佳使用分析的前提条件

1、维持现状继续使用前提：认为维持现状继续使用仍然妥当时，为在维持现状继续使用下的估价。

2、直接转换用途前提：认为转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑用途转换后再予以使用下的估价。

3、装修改造继续使用前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用较为妥当时，为在考虑装修改造但不转技用途再予以使用下的估价。

4、装修改造转换用途前提：认为装修改造并转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑装修改造并转换用途后再予以使用的估价。

5、拆除重新利用前提：认为拆除建筑物再予以利用更为妥当时，为在考虑建筑物拆除后再予以利用下的估价。

综上，估价对象的实际用途为其合法利用、同时满足技术上可能、经济上可行及价值量最大化条件，我们认为估价对象维持现状用途使用为其最高最佳使用

## 四、估价方法的适用性分析

房地产估价应在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），一般适用的估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。

（一）定义

|  |  |
| --- | --- |
| 估价方法 | 定义 |
| 比较法 | 是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。 |
| 收益法 | 是指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。 |
| 成本法 | 是指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。 |
| 假设开发法 | 是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 |

 （二）估价方法适用性分析

1.不选用估价方法的理由

（1）不选用假设开发法的理由：估价对象为已建成正常使用的房屋，目前使用正常，属于非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，故不选用假设开发法。

（2）不选用成本法的理由：理论上应选用成本法估价，但受到运用的客观条件限制，特别是住宅主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅价格与开发成本的关联性较弱，房地产的开发成本不能反映房地产现时的市场价格，故不选用成本法估价。

（3）不选用收益法的理由：估价对象房地产现行租售比不匹配，脱节明显。

2.选用估价方法的理由

经本公司估价人员市场调查知，可调查到同一供求圈内类似房地产交易实例，故选用比较法估价。

综上所述，本次估价仅采用市场比较法进行评估。

（三）估价技术路线

根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，本报告采用比较法进行估价。

其计算公式：

基准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

步骤：1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、求取基准价值；8、利用基准价值进行楼层修正，求取估价对象价值。

五、估价测算过程

（一）选取可比实例

##  经筛选，选取了与估价对象房地产状况相当的三个交易实例作为可比实例，可比实例情况如下表所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  可比实例 项目 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
|
| 物业名称位置 | 兰桂小区 | 兰桂小区 | 凤凰花园一期 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 物业类型 | 多层住宅 | 多层住宅 | 多层住宅 |
| 建筑结构 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 建筑面积 | 154 | 134 | 109.34 |
| 朝向 | 东西 | 东西 | 东西 |
| 装修状况 | 毛坯 | 普通装修 | 普通装修 |
| 总层数/所在层 | 5/1 | 5/5 | 5/2 |
| 建成时间 | 2011年 | 2011年 | 2010年 |
| 交易日期 | 2022年09月 | 2022年09月 | 2022年09月 |
| 交易价格（元/m2） | 4,286.00 | 4,776.00 | 4,738.00 |

## （二）建立比较基础

##  1、统一房地产范围：本次评估在筛选可比实例时，选择了不带债权债务，不含非房地产成分，实物范围一致的可比房地产。

##  2、统一付款方式：本次选取可比实例均为一次性付款的价格。

##  3、统一价格单位：本次评估选取可比实例价格为单价，币种为人民币，单位为元/平方米，按建筑面积计价。

 （三）估价对象与可比实例统一价格基础修正表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 交易价格（元/㎡） | 4,286.00 | 4,776.00 | 4,738.00 |
| 统一房地产范围 | 不带债权债务，不含非房地产成分，实物范围一致 | 不带债权债务，不含非房地产成分，实物范围一致 | 不带债权债务，不含非房地产成分，实物范围一致 |
| 统一付款方式（元/㎡） | 一次性 | 一次性 | 一次性 |
| 统一价格单位（元/㎡） | 元/㎡ | 元/㎡ | 元/㎡ |
| 统一可比基础后价格（元/㎡） | 4,286.00 | 4,776.00 | 4,738.00 |

##  （四）估价对象与可比实例详细情况详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 物业名称 | 兰桂小区 | 兰桂小区 | 兰桂小区 | 凤凰花园一期 |
| 价格内涵 | 交易价格 | / | 4,286.00 | 4,776.00 | 4,738.00 |
| 计价单位 | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) |
| 付款方式 | 一次性支付 | 一次性支付 | 一次性支付 | 一次性支付 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
|
| 交易日期 | 2022年09月 | 2022年09月 | 2022年09月 | 2022年09月 |
|
| 区位状况 | 位置状况 | 坐落及方位 | 永胜县城中心 | 永胜县城中心 | 永胜县城中心 | 永胜县城中心 |
| 与相关场所距离 | 距县人民政府约0.8公里  | 距县人民政府约0.8公里  | 距县人民政府约0.8公里  | 距县人民政府约1.1公里  |
| 朝向 | 东西 | 东西 | 东西 | 东西 |
| 总层数/所在层 | 5/5 | 5/1 | 5/5 | 5/2 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | 区域内有凤鸣路、南华路等主干道，路网密度大，道路通达度较好。 | 区域内有凤鸣路、南华路等主干道，路网密度大，道路通达度较好。 | 区域内有凤鸣路、南华路等主干道，路网密度大，道路通达度较好。 | 区域内有凤鸣路、南华路等主干道，路网密度大，道路通达度较好。 |
| 公交便捷度 | 附近有9路公交车站及出租车通行通过，距客运站约0.7公里，对内外交通较便捷。 | 附近有9路公交车站及出租车通行通过，距客运站约0.7公里，对内外交通较便捷。 | 附近有9路公交车站及出租车通行通过，距客运站约0.7公里，对内外交通较便捷。 | 附近有9路公交车站及出租车通行通过，距客运站约0.9公里，对内外交通较便捷。 |
| 停车方便程度 | 所在小区自备停车场，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，停车较方便。 |
| 周围环境和景观 | 空气质量较好，绿化率较好，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率较好，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率较好，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率较好，社会治安较好 |
| 外部配套设施 | 城市基础设施 | 城市基础设施配套完善，保障度较高 | 城市基础设施配套完善，保障度较高 | 城市基础设施配套完善，保障度较高 | 城市基础设施配套完善，保障度较高 |
| 公共服务设施 | 附近有永胜农村商业银行、富滇银行等营业网点；附近有凤鸣小学、永胜一中等学校；附近有永大医院、永胜县妇幼保健院等。 | 附近有永胜农村商业银行、富滇银行等营业网点；附近有凤鸣小学、永胜一中等学校；附近有永大医院、永胜县妇幼保健院等。 | 附近有永胜农村商业银行、富滇银行等营业网点；附近有凤鸣小学、永胜一中等学校；附近有永大医院、永胜县妇幼保健院等。 | 附近有永胜农村商业银行、富滇银行等营业网点；附近有凤鸣小学、永胜一中等学校；附近有永大医院、永胜县妇幼保健院等。 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 物业管理 | 半封闭式管理方式 | 半封闭式管理方式 | 半封闭式管理方式 | 半封闭式管理方式 |
| 装修状况 | 普通装修 | 毛坯 | 普通装修 | 普通装修 |
| 平面布局 | 四室二厅一厨二卫，布局优 | 五室二厅一厨二卫，布局较优 | 四室二厅一厨二卫，布局优 | 三室二厅一厨二卫，布局较优 |
| 通风及采光 | 通风及采光较好 | 通风及采光较好 | 通风及采光较好 | 通风及采光较好 |
| 维护保养情况 | 正常维护 | 未维护 | 维护保养差  （有点漏雨） | 正常维护 |
| 建成时间(成新率) | 2011年(85%) | 2011年(85%) | 2011年(85%) | 2010年(85%) |
| 权益状况 | 权益状况清晰 | 权益状况清晰 | 权益状况清晰 | 权益状况清晰 |

##  （五）交易情况修正

##  估价对象与所选取的三个可比实例均为正常交易，无需修正，故交易情况修正系数均为100/100。

## 进行市场状况调整（交易日期修正）

##  估价对象与所选取的三个可比实例均为2022年9月进行交易，无需修正，故交易情况修正系数均为100/100。

##  （七）房地产状况调整

##  房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

## 影响住宅用房价格的区位状况有位置状况、交通状况、周围环境和景观、外部配套设施等；实物状况有建筑结构、物业管理、装修状况、平面布局、通风及采光、维护保养状况、建成时间（新旧程度）等、权益状况有土地使用权年限、城市规划限制条件（容积率）等。

##  根据我公司对区域影响住宅房地产的房地产状况调查，以估价对象状况为基准（每种因素的分数定为100分），将可比实例状况与估价对象状况逐个因素进行比较评分，当可比实例状况好于估价对象状况时，分数高于100分，反之，所得分数低于100分。再将所得分数转化为调整价格的比率。

（八）楼层系数修正

本次修正基数以估价对象所在的1层为标准，经过估价人员周边区域市场调查，确定楼层因素修正系数表如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 层次 | 1层 | 2层 | 3层 | 4层 | 5层 |
| 系数 | 100 | 101 | 102 | 101 | 100 |

 （九）平面布局修正

 将平面布局状况分为优、较优、一般、 较劣、劣五个级别，以估价对象平面布局系数为100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则系数增加或减小2。

 （十）装修状况修正

 将装饰装修状况分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修、豪华装修五个级别，估价对象平面布局系数为100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则系数增加或减小2。

##  （十一）房地产状况各影响因素比较评分表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 基准房 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 比较 | 评分 | 比较 | 评分 | 比较 | 评分 | 比较 | 评分 |
| 交易情况修正系数 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 市场状况调整系数 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 区位状况 | 位置状况 | 坐落及方位 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 与相关场所距离 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 差于 | 98 |
| 朝向 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 所在楼层 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 好于 | 101 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 公交便捷度 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 停车方便程度 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 周围环境和景观 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 外部配套设施 | 城市基础设施 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 公共服务设施 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 物业管理 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 装修状况 | 标准 | 100 | 差于 | 96 | 相似 | 100 | 好于 | 100 |
| 平面布局 | 标准 | 100 | 差于 | 98 | 相似 | 100 | 差于 | 98 |
| 通风及采光 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 维护保养情况 | 标准 | 100 | 差于 | 98 | 差于 | 95 | 相似 | 100 |
| 建成时间(成新率) | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 权益状况 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |

##  （十二）比较价值计算

## 通过上述影响住宅类房地产的因素比较，我们建立了交易情况、市场状况、房地产状况等的修正体系表，采用调整系数连乘公式计算比较价值，然后采用算术平均法测算出估价结果。

## 比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

## 比较价值计算表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 交易价格(元/㎡) | 4,286.00 | 4,776.00 | 4,738.00 |
| 统一可比基础后价格（元/㎡） | 4,286.00 | 4,776.00 | 4,738.00 |
| 交易情况修正系数 | 1 | 1 | 1 |
| 市场状况调整系数 | 1 | 1 | 1 |
| 区位状况修正系数 | 位置状况 | 坐落及方位 | 1 | 1 | 1 |
| 与相关场所距离 | 1 | 1 | 1.0204 |
| 朝向 | 1 | 1 | 1 |
| 所在楼层 | 1 | 1 | 0.9901 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | 1 | 1 | 1 |
| 公交便捷度 | 1 | 1 | 1 |
| 停车方便程度 | 1 | 1 | 1 |
| 周围环境和景观 | 1 | 1 | 1 |
| 外部配套设施 | 城市基础设施 | 1 | 1 | 1 |
| 公共服务设施 | 1 | 1 | 1 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 1 | 1 | 1 |
| 物业管理 | 1 | 1 | 1 |
| 装修状况 | 1.0417 | 1 | 1 |
| 平面布局 | 1.0204 | 1 | 1.0204 |
| 通风及采光 | 1 | 1 | 1 |
| 维护保养情况 | 1.0204 | 1.0526 | 1 |
| 建成时间(成新率) | 1 | 1 | 1 |
| 权益状况修正系数 | 1 | 1 | 1 |
| 修正后单价（元/㎡） | 4,649.00 | 5,027.00 | 4,884.00 |
| 比较价值单价（元/㎡） | 4,853.00 |
| 建筑面积（㎡） | 131.33 |
| 评估总价（元） | 637,344.00 |
|  由于三个可比实例与估价对象在同一区域范围内，且三个可比实例价格均为正常市场价值，通过上述三个可比实例进行比较修正后获得的比较价值，其结果具有较高的可信度，较为客观地反映了估价对象的真实价值。三个比较价值相差不大，且在合理范围内，故取三个可比实例的比较价值的算术平均值求取估价对象市场价值。 |

 六、估价结果确定

本公司依据《房地产估价规范》，遵守各项估价原则，运用科学的估价方法，以进行现场查勘的2022年09月21日为价值时点，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的结果为：人民币陆拾叁万柒仟叁佰肆拾肆元整（RMB：637,344.00元）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  估价对象 | 建筑面积（m2） | 单价（元/m2） | 总价（元） |
| 永胜县永北镇兰桂小区2单元502室 | 131.33 | 4,853 | 637,344.00 |