**陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号住宅用途房地产司法鉴证估价报告**

[报告摘要]

本报告评估的是陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号住宅用途房地产市场价值,估价目的是为司法处置提供价格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.

房地产司法鉴证估价报告

估价报告编号：恒房地估曲字（2022）年第Y158号

估价项目名称：陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号住宅用途房地产司法鉴证估价评估

估价委托人： 陆良县人民法院

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28日

致估价委托方函

陆良县人民法院：

承蒙委托，我公司对陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号住宅用途房地产进行了司法鉴证评估。

估价目的：为司法处置提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

 估价对象：

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号 |
| 房屋所有权人 | 梁红宝、陈彩菊 | 共有情况 | 按份共有（各50%） |
| 不动产权证 | 云（2021）陆良县不动产权第0001581号 |
| 房屋规划用途 | 住宅 | 权属来源 | 购买 | 建筑面积 | 274.76m2 |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 | 使用权面积 | 136.67m2 | 土地权利性质 | 出让 |
| 使用权期限 | 2012年01月20日起2082年01月19日止 | 至价值时点剩余使用年期 | 59.2年 |
| 估价财产范围 | 本次估价范围包括建筑物建筑面积274.76㎡、分摊的国有土地使用权136.67m2、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10月11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：本次估价采用收益法、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10月11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：人民币壹佰捌拾叁万零伍佰肆拾捌元整（RMB：1,830,548.00元）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  估价对象 | 建筑面积（m2） | 单价（元/m2） | 总价（元） |
| 陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号 | 274.76 | 6,662.00 | 1,830,548.00 |

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28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 15](#_Toc18236186)

[附件 16](#_Toc18236187)

[一、估价委托书及风险告知书复印件 16](#_Toc18236188)

[二、估价对象权属证明复印件 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：无。

(三)、背离事实假设：估价对象已出租，但因为租期较短，为一年期，考虑到变卖流程耗时可能较长，本次估价未考虑已设立的租赁权对估价对象价值的影响。

(四)、不相一致假设：

1、估价对象登记位置为爨乡印象三期F-9号，经实地查勘，估价对象位于爨乡印象福园，门牌号为408号，经不动产登记中心查证，确定为同一房屋。

2、估价对象登记用途为城镇住宅用地/住宅，实地查勘发现估价对象建造设计和实际现状均作为商铺出租使用，存在用途和使用现状不一致事项。

(五)、依据不足假设：委托方未提供建成年代相关资料。经实地调查，估价对象于2008年建成，本次估价建筑物建成年代以实地调查为准。

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处置提供价格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28日至2023年10月27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、估价结果未扣除财产处置费用。

3、经查，未发现估价对象有拖欠的物业及水电费。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：陆良县人民法院

联系人：唐琦媛

联系电话：15308742037

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

为司法处置提供价格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 | 陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号 |
| 权益状况 | 不动产权证 | 云（2021）陆良县不动产权第0001581号 |
| 房屋所有权人 | 梁红宝、陈彩菊 | 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 | 274.76m2 |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 | 土地使用权面积 | 136.67m2 |
| 土地权利性质 | 出让 | 使用权期限 | 2012年01月20日起2082年01月19日止 |
| 实物状况 | 土地状况 | 土地四至 | 北临春光路，东临建筑物，西临广场，南临小区内部道路 |
| 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 | 证载用途 | 朝向 | 建造时间 |
| F-9号 | 钢混 | 2/1-2 | 住宅 | 西北 | 2008 |
| 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 | 一般，整体呈三角形 | 正常维护 | 商业 | 约8.5成 | 正常使用 |
| 装修情况 | 建筑物外墙涂料，入户卷帘门、铝合金窗，室内地面一层地砖，二层木地板：墙面乳胶漆：顶部乳胶漆，局部石膏板吊顶，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274.76㎡、分摊的国有土地使用权136.67m2、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 | 陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号 |
|  | 方位 | 估价对象位于陆良县城东。 |
| 距离 | 距陆良县人民政府约1.2公里，距陆良县汽车客运站约1.9公里。 |
| 朝向 | 朝向西北。 |
| 楼层 | 建筑物总层数为2层，估价对象位于1-2层。 |
| 临路状况 | 两面临街，北临春光路，西临内部路。 |
| 交通 | 道路状况 | 区域内有春光东路、西响线等主干道，路网密度大，道路通达度较好。 |
| 交通状况 | 附近有1路公交车站及出租车通行通过，距客运站约1.9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 | 附近有信用社、邮储银行等营业网点；附近有中枢街道第一中学、陆良县一中蓉峰中学等；附近有陆良县人民医院、陆良县中医医院等。 |
| 休闲娱乐购物 | 附近有陆良县滨江公园、温州商贸城标准化农贸市场、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，人流量一般，商业繁华度一般，居住密度一般。 |
| 住宅聚集度 | 区域内分布较多中档楼盘，如爨乡印象1至7期、明都东方小区等，住宅聚集度较高、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10月11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、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；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处置若干问题的规定》（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. 不动产信息查询结果；

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，特别是商铺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，商铺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。

 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；另估价对象属收益性房地产，故采用收益法估价。

综上所述，本次估价采用收益法和市场比较法。

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10月11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：人民币壹佰捌拾叁万零伍佰肆拾捌元整（RMB：1,830,548.00元）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  估价对象 | 建筑面积（m2） | 单价（元/m2） | 总价（元） |
| 陆良县中枢街道春光东路延长线爨乡印象三期F-9号 | 274.76 | 6,662.00 | 1,830,548.00 |

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28日 | 2022年10月28日 |

十二、实地查勘期

2022年10月11日

十三、估价作业期

2022年10月11日至2022年10月28日

附 件

一、估价委托书复印件

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