

房地产估价报告

- 估价报告编号：云南红诚房估(2020)建字第 SF07001 号
- 估价项目名称：建水县临安镇红庙村委会胡广村房地产公开市场价值评估
- 估价委托人：云南省建水县人民法院
- 房地产估价机构：云南红诚房地产土地资产评估有限公司
- 注册房地产估价师：张云松（注册号：5320080030）
王丹霞（执业号：5320040029）
- 估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十八日

地址：中国 昆明市 呈贡区实力心城9幢21层2108号
电话：0873—3725656



致估价委托人函

委托人：云南省建水县人民法院

受贵单位的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对唐营、李梅所属位于建水县临安镇红庙村委会胡广村的房地产公开市场价值进行了评估。估价目的是：为委托方确定房地产拍卖底价提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点是：2020年07月22日。

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用成本法测算并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的公开市场价值为人民币壹拾捌万伍仟柒佰伍拾贰元整（¥185752.00），单价 1896.59 元/m²。

权利人	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	建筑结构	规划用途	单价(元/m ²)	估价结果
唐营、李梅	1-3/3	97.94	35.20	混合	--	1896.59	¥185752 元
坐落	建水县临安镇红庙村委会胡广村						
房屋产权证号	建水县房权证临安镇字第 20144000 号						
土地使用权证号	建集用(2014)第 351 号						

特别提示：

本估价机构提请贵方及其他使用者在使用本报告时注意阅读报告中的《估价的假设和限制条件》及其他相关内容正确使用。

云南红诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人(签字)：

张云松

2020年07月29日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：云南省建水县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：云南红诚房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市呈贡区实力心城9幢21层2108号

法定代表人：张云松

资质等级：贰级

行政许可决定书号：云建房准[2016]第45号

证书编号：云建房证估字第133号

三、估价目的

为委托方确定房地产拍卖底价提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属

1、估价对象财产范围：建水县临安镇红庙村委会胡广村房地产。

2、估价对象名称：建水县临安镇红庙村委会胡广村房地产。

3、估价对象坐落：建水县临安镇红庙村委会胡广村。

4、估价对象规模：建筑物面积为97.94平方米。

5、估价对象用途：规划用途：未知，现状用途：住宅。

6、估价对象权属状况

(1)、房屋权属状况



根据委托人提供的《房屋所有权证》显示，房屋产权证号为：建水县房权证临安镇字第 20144000 号；房屋所有权人：唐营、李梅；座落：建水县临安镇红庙村委会胡广村；规划用途为未知，现状用途为住宅。

(2)、土地权属状况

根据委托人提供的《集体土地使用证》显示，估价对象土地使用证号为：建集用（2014）第 351 号；土地使用权人：唐营；座落：建水县临安镇红庙村委会胡广村 77 号；地号：53252404-0401-0667-1；图号：13.25-00.75；地类（用途）：住宅；土地使用权类型：批准拨用宅基地，土地使用权面积：35.20 平方米，土地使用权终止日期：无。

(3)、他项权利状况

估价对象未设置他项权利。

(三)、估价对象基本状况

1、小区土地基本状况

①四至：东至：私户；西至：私户；南至：私户；北至：私户。

②形状：较规则。

③开发程度：至价值时点，估价对象土地开发程度达到宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整。

2、建筑物基本状况

估价对象共 3 层，处 1-3 层，混合结构，装修状况：普装，外墙水泥刮灰，室内地砖，墙面腻子粉，窗：铝合金窗，建成年代：2014 年；综合成新率：8.8 成新；房屋朝向：东北向；格局：六室两厅一厨一卫。

建筑物完损状况：根据估价师现场勘查，估价对象主体结构基本完好，装饰装修维护情况一般。



五、价值时点

本项目估价的价值时点为 2020 年 07 月 22 日,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),价值时点以我公司注册房地产估价师进行现场勘查之日确定。

六、价值类型

本报告的估价结果为房地产公开市场价值,公开市场价值是指估价对象在充分发达的公开市场条件下,交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、合理的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

1、合法原则:要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行,合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据;在其他方面,如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则:所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现,是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力,采用最高最佳利用方式,取得最大的利益。

3、替代原则:根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或



服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

4、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、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，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

八、估价依据

（一）、法律、法规及政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；

（二）、技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014 《城镇土地估价规程》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；

（三）、委托方提供的相关资料

- 1、《房屋所有权证》复印件；



2、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

(四)、估价人员掌握和收集的相关资料

1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市等数据资料。

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、假设开发法等，针对不同的估价目的和估价对象的状况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。本次评估的估价对象位于城市边缘农村，市场上交易案例较少，不宜选用比较法估价。

收益法是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，适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。市场上不存在脱离土地使用权单独租赁建筑物的成交案例，故本次估价不宜选用收益法。

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向来求取房地产的价值，理论依据是生产费用价值论。针对建筑物部分，当地类似建筑物的取得成本相关的价格信息公开、透明，适宜采用成本法估价；本次估价对象处城市边缘农村，其征地成本、取得费用等数据较为公开、故采用成本法估价。

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...



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。估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故本次估价不宜采用假设开发法。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对估价对象实际情况加以综合考虑，本次估价在选用成本法进行估价，以此作为估价对象的最终结果。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法计算公式：

$$\text{建筑物价值} = \text{建筑物重新购建价格} - \text{建筑物折旧}$$

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用成本法测算并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的公开市场价值为人民币壹拾捌万伍仟柒佰伍拾贰元整（¥185752.00），单价 1896.59 元/m²。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）：

姓名	注册号	签名日期
张云松	5320080030	2020年07月28日
王丹霞	5320040029	2020年07月28日



十二、实地查勘期

2020年07月22日至2020年07月22日

十三、估价作业期

2020年07月17日至2020年07月28日

云南红诚房地产土地资产评估有限公司

2020年07月28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、位置状况描述与分析：

①位置：建水县临安镇红庙村委会胡广村；

②四至：东至：私户；西至：私户；南至：私户；北至：私户。

2、交通状况描述与分析：

①道路：区域内有村寨小路等道路，道路通达度较差；

②公共交通情况：公共交通较差；

③交通管制情况：无。

④停车方便程度：周边设无临时停车位，泊车位较差。

3、外部配套设施状况描述与分析

①、基础设施：估价对象共用地块开发红线内外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整。

②、商业设施：无。

③、公共服务设施：估价对象生活配套设施和公共配套设施较差，区域内有、小学、便利店等，生活较便利。

4、周围环境状况描述与分析

①、自然环境：周边主要为村镇聚集区，自然环境一般，空气质量优。

②、人文环境：周边主要为村镇聚集区，人文环境一般。

③、景观：区域内房地产主要为村镇聚集区为主，景观较差。



(二)、估价对象实物状况描述与分析

1、估价对象所在小区土地实物状况描述与分析

- ①、估价对象土地面积：35.20 平方米。
- ②、土地形状：较规整。
- ③、土地地形：较平坦。
- ④、土地地势：地势平缓。
- ⑤、地质：地基承载力较好，地质条件较好。
- ⑥、土壤：土壤为红壤。
- ⑦、开发程度：至价值时点，估价对象土地开发程度达到宗地红线外“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整。

2、建筑物实物状况描述与分析

- ①、建筑规模：村镇住宅，规模较小。
- ②、建筑结构：混合结构。
- ③、设施设备：供水供电；管线暗装；通讯：电话线路、宽带、光纤；消防设施：消防栓、灭火器。

④、装饰装修状况：外墙水泥刮灰，室内客厅地面地砖，墙面腻子粉，屋面刷白；卧室地面地砖，墙面腻子粉；厨房地面、墙面贴瓷砖；卫生间地面、墙面贴瓷砖；防盗入户门，铝合金窗。

- ⑤、户型格局：六室两厅一厨一卫。
- ⑥、规划用途：未知、实际用途住宅。
- ⑦、外观：一般。
- ⑧、新旧程度：8.8 成新。
- ⑨、朝向：东北。



(三)、估价对象权益状况描述与分析

- ①、用途、规划条件：未知、实际用途住宅。
- ②、所有权：房屋所有权人：唐营、李梅。
- ③、土地使用权：集体土地使用权。
- ④、共有情况：有。
- ⑤、用益物权设立情况：未设立用益物权。
- ⑥、担保物权设立情况：已设立担保物权。
- ⑦、租赁和占用情况：自用。
- ⑧、查封情况：被建水县人民法院查封

二、市场背景描述与分析

1、建水县概况：建水县位于云南省东部，地理坐标为 $23^{\circ} 37' N$, $102^{\circ} 50' E$ ，总面积为 3940 平方千米。县境东临开远市，西与石屏县接壤，北依通海县，南临元阳县。全县国土面积 3789 平方公里，辖 8 镇 6 乡、138 个村委会、15 个社区，2012 年户籍总人口 53.03 万。主要有汉、彝、回、哈尼、傣、苗六个世居民族，少数民族人口 21.15 万，占 39.9%。农业人口 43.13 万，占 81.3%。所辖 14 个乡镇分别是：临安镇、官厅镇、西庄镇、青龙镇、南庄镇、岔科镇、曲江镇、面甸镇、普雄乡、李浩寨乡、坡头乡、盘江乡、利民乡、甸尾乡，县城所在地为临安镇。建水地区位于低纬度地区，北回归线横穿南境，光照时间长，无霜期长，有效积温高，属南亚热带季风气候。受季节和地形变化影响，呈现出夏季炎热多雨，冬季温和少雨的立体气候特征。年平均气温 $19.8^{\circ}C$ ，年平均地温 $20.8^{\circ}C$ ，年平均相对湿度 72%，年平均日照时数 2332.13 小时，年平均降雨量 805 毫米。全年无霜期 307 天。



2、建水县房地产总体状况：①房地产开发投资情况：上半年，全县完成房地产开发投资 414023 万元，同比增长 77.02%。其中，商品房住宅完成投资 234559 万元，同比增长 55.13%，占房地产开发投资的 57.15%。全县商品房施工面积 284.42 万平方米，同比增长 0.48%；商品房新开工面积 81.48 万平方米，同比下降 0.33%。②商品房销售情况：上半年，全县商品房的销售面积为 31.12 万平方米，同比增长 1.71%，其中，住宅销售面积为 28.67 万平方米，同比增长 7.78%。商品房销售额 112601 万元，同比下降 6.64%，其中，住宅销售额 100890 万元，同比增长 1.19%。③房地产开发企业资金来源情况：上半年，房地产开发企业本年资金来源合计 492098 万元，同比增长 20.9%。其中，国内贷款 72648 万元，同比增长 506.26%；自筹资金 234009 万元，同比增长 88.12%；其他资金 84730 万元，同比下降 39.36%。在其他资金中，定金及预收款 36671 万元，同比下降 52.48%；个人按揭贷款 47637 万元，同比增长 20.2%。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用，是指法律上许可，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经过充分合理的论证，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托方提供的相关资料并结合现场勘查，对估价对象的个别因素和区位因素进行分析，估价对象维持现状、继续利用最为合理，选择维持现状前提进行估价，估价对象作为住宅使用为房地产最高最佳利用途径。

四、估价方法适用性分析

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，针对不



同的估价目的和估价对象的状况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。本次评估的估价对象位于城市边缘农村，市场上交易案例较少，不宜选用比较法估价。

收益法是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，适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。市场上不存在脱离土地使用权单独租赁建筑物的成交案例，故本次估价不宜选用收益法。

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。针对建筑物部分，当地类似建筑物的取得成本相关的价格信息公开、透明，适宜采用成本法估价；本次估价对象处城市边缘农村，其征地成本、取得费用等数据较为公开、故采用成本法估价。

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。估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故本次估价不宜采用假设开发法。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对估价对象实际情况加以综合考虑，本次估价在选用成本法进行估价，以此作为估价对象的最终结果。



成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法计算公式：

$$\text{建筑物价值} = \text{建筑物重新购建价格} - \text{建筑物折旧}$$

五、估价测算过程

I、成本法测算估价对象土地使用权市场价值

所谓成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其计算公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地所有权收益（或土地增值收益）}$$

1、土地取得费

(1)、征地补偿费

根据云南省国土资源厅关于修订云南省 15 个州（市）征地补偿标准公告，建水县征地统一年产值补偿标准表和委托方提供资料，结合委估宗地和周边土地利用情况及估价人员现场查勘、调查、收集整理的有关征地资料，此次委估的集体用地征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费）为 53604 元/亩，即 80.41 元/平方米。

2、税费。包括征地管理费、耕地占用税、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费。

(1)、征地管理费

根据云计价格[2003]46号文件，征用土地在 35 公顷以下，其他土地 70 公



顷以下的，征地管理费按不超过征地补偿费总额的 2.8% 计算，即 2.25 元/平方米。

(2)、耕地占用税

根据《云南省耕地占用税实施办法》（云南省人民政府令 149 号），建水县耕地占用税征收标准为 20.00 元/m²。

(3)、耕地开垦费

按《云南省物价局、省财政厅关于耕地开垦费收费》（云价综合[2011]18 号）文件要求，建水县耕地开垦费为 13 元/平方米。

(4)、新增建设用地有偿使用费

根据财政部、国土资源部发布的《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知（财综【2009】24 号）文件》，建水县新增建设用地有偿使用费为 14 元/平方米。

(5)、税费合计

$$\begin{aligned} \text{税费} &= \text{征地管理费} + \text{耕地占用税} + \text{耕地开垦费} + \text{新增建设用地有偿使用费} \\ &= 2.25 + 20 + 13 + 14 = 49.25 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

3、土地开发费

通过对建水县近期基本情况的调查，结合该宗地的实际情况，该宗地已开发属于场地平整。类似估价对象的土地开发费用为 70-150 元/平方米，因此本次估价的土地开发费用取 120 元/平方米。

4、投资利息

根据评估地块的规模及土地利用状况等条件，调查建水县相类似的土地开发周期，一般为 1 年，本次评估取土地开发周期为 1 年。投资利息率取估价期日中国人民银行近期公布的一年期固定资产贷款利息率 4.35% 计，由于土地取得费及



税费为一次性投入，其利息应合并计算，而其余土地开发费则按1年期分期投入计算，故：

$$\begin{aligned}
 \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times [(1 + 4.35\%)^{\text{土地开发期}} - 1] + \text{土地开发费} \times \\
 &\quad [(1 + 4.35\%)^{\text{土地开发期}/2} - 1] \\
 &= (80.41 + 49.25) \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + 120 \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1] \\
 &= 5.64 + 2.58 = 8.22 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

5、投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因素投资利润应与同行业投资回报相一致，土地开发投资应获得相应的投资回报，考虑到建水县土地开发投资利润收益实际情况，以25%作为本次土地评估的投资利润率。

$$\begin{aligned}
 \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\
 &= (80.41 + 49.25 + 120) \times 10\% \\
 &= 62.42 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

6、土地所有权收益

根据待估地块的区位条件、实际利用情况以及当地土地所有权收益率的取值标准，集体土地所有权收益率确定为25%。土地所有权收益的计算公式为：

$$\begin{aligned}
 \text{土地所有权收益} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \\
 \text{土地所有权收益率} & \\
 &= (80.41 + 49.25 + 120 + 8.22 + 62.42) \times 25\% \\
 &= 80.08 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

7、待估宗地年期土地价格确定

待估宗地为集体划拨方式取得，无使用年限，故本次评估不对宗地年期进行



的成新率为 90%，综合估价对象维护状况和实际使用年限，确定估价对象综合成新率为 88%。

3、求取估价对象重置价值

$$\text{重置价值} = \text{重新购建价格} \times \text{成新率} = 1991.71 \times 88\% = 1752.7 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{估价对象重置总价} = 1752.7 \times 97.94 = 171659 \text{ 元}$$

III、求取估价对象房地产公开市场价值

$$\text{估价对象公开市场价值} = \text{土地使用权价值} + \text{建筑物市场价值}$$

$$= 14093 + 171659 = 185752 \text{ 元}$$

$$\text{估价对象评估单价} = 185752 \div 97.94 = 1896.59 \text{ 元/m}^2$$

六、估价结果确定

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用成本法测算并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的公开市场价值为人民币壹拾捌万伍仟柒佰伍拾贰元整（¥185752.00），单价 1896.59 元/m²。



估价对象位置图

