

涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：云南中宝司法房估评[2022]第 004 号



估价项目名称：元谋县人民法院拟执行案件（申请人云南元谋农村商业银行股份有限公司、被申请人邬占仙）涉及被执行人邬占仙、刘关江共同所有的位于元谋县元马镇能禹进站公路南侧（不动产权证号：云（2017）元谋县不动产权第 0001248 号）国有土地及房产价值评估

估价委托人：元谋县人民法院

申请人：云南元谋农村商业银行股份有限公司

被申请人：邬占仙

估价师：张兵 注册号：5320090030

李克亮 注册号：5320120032

委托文号：（2022）云 2328 法鉴字 009 号

估价机构：云南中宝房地产土地资产评估有限公司

估价报告出具日期：2022 年 05 月 12 日

致估价委托人函

元谋县人民法院：

受贵单位的委托，我公司对邬占仙、刘关江共同所有的位于元谋县元马镇能禹进站公路南侧（不动产权证号：云（2017）元谋县不动产权第 0001248 号）国有土地及房产，备案登记建筑面积为 375.18 平方米的房地产价值进行评估。价值时点为 2022 年 04 月 13 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房地产参考市场价值总价取整为：142.38 万元。（大写：壹佰肆拾贰万叁仟捌佰元整），货币单位：人民币。详见“估价结果汇总表”。

估价结果汇总表

序号	房屋坐落	房屋所有权人/买受人	不动产权证号	登记用途	实际用途	建筑结构	建筑年代	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	参考单价 (元/m ²)	参考总价 (万元)	备注
1	元谋县元马镇能禹进站公路南侧	邬占仙、刘关江	云（2017）元谋县不动产权第 0001248 号	住宅	商住楼	钢混结构	2017 年 1 月	1-5/5	375.18	3795	142.38	包括城镇住宅划拨用地的价格
合 计：									375.18	—	142.38	—

特别提示：

1、本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的用。

2、本估价报告有效期为从报告出具日起壹年，自 2022 年 05 月 12 日起至 2023 年 05 月 11 日止。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整及房地产市场波动较大等因素影响，房地产市场价格发生大幅变化时，建议重新评估其价值。

3、该委托项目涉及当事人有：（1）申请人：云南元谋农村商业银行股份有限公司，（2）被申请人：邬占仙。

4、关于司法评估的特别说明：

（1）估价对象权属以委托人提供的《不动产权证号：云（2017）元谋县不动产权第 0001248 号》为依据，评估对象的用途按维持现状用途进行评估。

（2）本次评估为不动产评估，评估参考价格为房地合一价值，评估价值包含房屋应分摊土地的相对应的划拨土地价值；评估价值已包含装修价值，但不包含可移动的家具家电等设施和其他债权债务。

（3）评估结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估结论不等同于估价对象可实现价格，评估结论不应当被认为是可实现价格的保证。实际成交价可能高于、也可能低于本次评估价值，由拍卖时的市场来决定。

（4）**现勘在场人员：到场人有：**①申请人：云南元谋农村商业银行股份有限公司代表：王德学；②被申请人：邬占仙；③估价机构：云南中宝房地产土地资产评估有限公司评估人员；④委托人代表：赵和武。

（5）由于估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据相关法律法规，本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

(6) 假设双方当事人和委托人代表带领看现场人带领我公司评估专业人员现场勘查时，双方当事人带领看现场人了解评估对象的具体情况，没有错误或虚假介绍评估对象的具体情况，若相关带领看现场人现场指认错误，则本评估报告及评估结论需要重新调整。

(7) 委托方及双方当事人均未提供评估对象存在欠缴水电费、欠缴税金及滞纳金的相关资料，评估专业人员未掌握当事人欠缴的与评估对象相关的水电费、物业费、税费等相关情况。本次评估结论基于假定评估对象不存在水电费、欠缴税金及滞纳金，评估结论没有考虑相关费用的扣除。

(8) 本次评估对象为划拨用地上自建商住楼类房地产，根据国家行政法规规定，原通过划拨方式获得土地使用权的土地使用者，将土地使用权有偿转让，出租，抵押，作价入股和投资等，还需要办理划拨补办出让相关手续，补缴土地使用权出让金；本次评估参考价格仅用于法院解决金融借款合同纠纷，评估对象中的土地使用权价值为划拨用地的评估价值，不是出让用地的地价，评估价值不包含应补缴的土地使用权出让金，不能当作补交土地出让金的依据。特别提醒报告使用者注意！

(9) 其他需要特殊说明的情况：由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。因此买受人可能需承担本次交易完成后的全部交易税费，包括但不限于增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、土地增值税、补交土地出让金等，具体金额以当地主管税务机关核定的数据为准，交易税金可能对本次财产处置产生重大影响，在此提请报告使用

者向有关方面落实交易税金缴纳详细情况。

云南中宝房地产土地资产评估有限公司（盖章）

法定代表人（盖章）：

刘进

2022年05月12日

目 录

一、估 价 师 声 明	1
二、估价的假设和限制条件	3
三、房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业日期	14
四、附 件	15

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价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有没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291—2015）《房地产估价规范》、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们公司评估专业人员李克亮、赵昆于 2022 年 04 月 13 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。除另有协议，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、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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。

8、本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构不承担责任。

9、评估结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估结论不等同于估价对象可实现价格，评估结论不应当被认为是可实现价格的保证。实际成交价可能高于、也可能低于本次评估价值，由拍卖时的市场来决定。

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，报告解释权为本估价机构。

二、估价的假设和限制条件

1、一般性假设

(1) 委托人及当事人双方应当向估价机构应如实提供估价对象有关情况 and 估价对象的权属、面积、用途等信息，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。评估人员依据评估的有关规定对委托人和当事人双方提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注。评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，而不是对评估对象法律权属确认或发表意见，这样做超出评估师的执业范围。因而评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

(2) 本次估价建立在以估价对象建筑设计符合国家有关设计规范、工程质量不存在安全隐患为估价前提。

(3) 估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得处置的房地产。

(4) 当地房地产市场稳定、供应关系、市场结构保持稳定，相关房地产政策未有重大变化。

(5) 委托人提供的资料：《鉴定委托书》委托文号：（2022）云 2328 法鉴字 009 号、《司法鉴定委托移送表》原件、不动产权证复印件等。

(6) 本次估价评估的房地产价值为市场价值。

市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

① 交易双方是自愿地进行交易的——卖者不是被迫地将房地产卖

给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产；

②交易双方是出于利己动机进行交易的——交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

③交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情——交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；

④交易双方有较充裕的时间进行交易——卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次评估，无背离事实假设。

4、不相一致假设

根据委托人提供的《不动产权证号：云（2017）元谋县不动产权第0001248号》证载用途为住宅，第1层实际用途为门面，与证载用途不一致。

5、依据不足假设

本次评估，无不相一致假设。

6、估价报告使用限制条件

(1) 本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的用。如果目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 本估价报告有效期为从报告出具日起壹年。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整及房地产市场波动较大等因素影响，房地产市场价格发生大幅变化时，建议重新评估其价值。

(3) 报告中数据部分采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按四舍五入保留小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4) 本报告仅提供估价对象在价值时点的价值参考，报告使用单位在使用该报告时注意关注本报告的假设和限制条件，注意控制风险。

(5) 未经本估价机构同意，不得向估价委托人之外的单位或个人提供；本报告的全部及部分内容不得在任何公开文件、媒体上公开发表。

(6) 本估价报告若出现文字、数字等因打印、校对或其他原因发生错误时，请估价报告委托人及时通知本估价机构更正。

(7) 本评估报告由云南中宝房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：元谋县人民法院

案件承办人：赵和武

联系电话：0878-8214671

审管办联系电话：0878-8214671

（二）房地产估价机构

受托估价机构：云南中宝房地产土地资产评估有限公司

估价机构住所：昆明市五华区青年路敷润桥鸿城广场 11 层 09 号

评估资质等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 105 号

（三）估价目的

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、检案摘要

根据《鉴定委托书》委托文号：（2022）云 2328 法鉴字 009 号及《司法鉴定委托移送表》，基本事项如下：案号：（2022）云 2328 执恢 79 号，案由：金融借款合同纠纷，委托单位：元谋县人民法院，委托日期：2022 年 03 月 08 日，申请人：云南元谋农村商业银行股份有限公司，联系电话 13987895066，被申请人：邬占仙，联系电话 15912928948，案件承办人：赵和武，联系电话：18087879907 传真：

0878-8214671。委托事项及内容：对被执行人邬占仙、刘关江共同所有的位于元谋县元马镇能禹进站公路南侧房屋（产权证号：云（2017）元谋县不动产权第 0001248 号）的国有土地及房产进行价值评估。

2、估价对象范围

估价对象范围为元谋县元马镇能禹进站公路南侧房地产，证载建筑面积为 375.18 平方米（包括对应的土地使用权）。

3、权益状况

（1）房产登记状况

序号	房屋坐落	房屋所有权人/买受人	不动产权证号	登记用途	实际用途	建筑结构	建筑年代	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)
1	元谋县元马镇能禹进站公路南侧	邬占仙、刘关江	云（2017）元谋县不动产权第 0001248 号	住宅	商住楼	钢混结构	2017 年 1 月	1-5/5	375.18

（2）土地使用权登记状况

序号	坐落	不动产权证号	权利人	权利性质	用途	独用土地面积 (m ²)	分摊土地使用权面积 (m ²)	使用期限	对应的房屋建筑面积 (m ²)
1	元谋县元马镇能禹进站公路南侧	云（2017）元谋县不动产权第 0001248 号	邬占仙、刘关江	划拨	城镇住宅用地	87.3	-	一起一止	375.18

4、房地产基本状况

现勘过程及现勘估价对象的基本情况：

2022 年 04 月 13 日，抵达案件所涉及位于元谋县元马镇能禹进站

公路南侧房屋所在位置，我公司估价人员在法院代表人（赵和武）、申请人云南元谋农村商业银行股份有限公司代表人（王德学）、被申请人（邬占仙）陪同指认下，对房屋进行现场勘察、拍照，向陪同指认现勘人员了解详细情况，并进行了相应的询证过程。估价对象外墙为瓷砖，总五层。1层分隔为两个铺面，层高3.3m，进深4.15m，开户门是卷帘门，窗子是塑钢窗，地面是地砖铺垫，墙面及屋顶是腻子粉涂刷；第2层至第4层各有几个房间和1个卫生间，装修概况：房间：地面为地砖，墙面和顶面刷腻子粉，墙面有部分有墙裙；第5层只有1间厨房，地面为地砖，墙面和顶面刷腻子粉，墙面有墙裙。

在场申请人代表：王德学；被申请人：邬占仙；委托人代表：赵和武。对评估鉴定机构现勘记录无异议及补充，确认签字，最终形成评估基础资料。

5、区位状况

位置：估价对象为元谋县元马镇能禹进站公路南侧。

交通状况：

（1）道路状况：估价对象元谋县元马镇能禹进站公路南侧房屋所在区域道路网密集度一般，其附近有G108国道、京昆高速等，交通流量一般。

（2）出入可利用的交通工具：估价对象所在区域内有出租车、公交车元谋一路等，公共交通便捷度较差。

（3）交通管制情况：估价对象所处区域无特别交通管制。

（4）停车方便程度：估价对象所处区域停车较方便。

环境状况：

（1）自然环境：估价对象附近环境优一般、整洁度一般，环境卫

生状况一般。

(2) 人文环境：估价对象所在地区的声誉一般，地区治安状况一般，人文环境一般。

外部配套设施状况：

(1) 基础设施：区域基础设施已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）。

(2) 公共服务设施：估价对象区域外部公共服务设施配套一般，区域内购物、银行、医疗、餐饮、教育设施配套一般。

(五) 价值时点

确定以现场勘察结束日为价值时点，即 2022 年 04 月 13 日。

(六) 价值类型

市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的——卖者不是被迫地将房地产卖给特定的买者，买者不是被迫地从特定的卖者那里购买房地产；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的——交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

(3) 交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情——交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易——卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、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。

2、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。

3、最高最佳使用原则

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。

4、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。

5、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。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号，2016 年 7 月 2 日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）；

（2）《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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）中华人民共和国主席令（第四十五号）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日实施）；

（5）其他涉及评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

2、本次估价采用的技术规程

（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/T 50899-2013）。

3、委托人及双方当事人提供的有关资料

（1）《鉴定委托书》委托案号：（2022）云 2328 法鉴字 009 号、《司法鉴定委托移送表》原件；

（2）《不动产权证》复印件、抵押权登记证明复印件；

(3) 委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构估价人员所搜集掌握的有关资料

- (1) 房地产政策；
- (2) 房地产市场资料；
- (3) 现场勘察资料。

(九) 估价方法

1、选用估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、其他估价方法。

本次评估估价对象采用比较法进行评估，其理由如下：

由于与评估对象同种或类似类型的房地产数量较多且经常发生出售或转让交易，市场上可以调查到较多的房屋出售或转让信息，因此可采用比较法估价。

评估对象为整栋的住宅类房地产，该类房地产市场租金水平也较难反映其房地产的市场价值，故不适宜采用收益法进行评估。

由于近年来位于评估对象区域的房地产涨幅较大，用成本累加得出的成本结果偏离市场房地产市场价格较大，故不适宜采用成本法来估算。

2、选用估价方法的定义

比较法也称市场法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件的类似房地产，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。

采用比较法估价的技术路线为：选取估价对象周边可比实例，对其进行各因素修正或调整得出估价对象的比准价值。

比较法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×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

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房地产参考市场价值总价取整为：**142.38万元**。（大写：壹佰肆拾贰万叁仟捌佰元整），详见“估价结果汇总表”。

估价结果汇总表

序号	房屋坐落	房屋所有权人/买受人	不动产权证书号	登记用途	实际用途	建筑结构	建筑年代	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	元谋县元马镇能禹进站公路南侧	邬占仙、刘关江	云(2017)元谋县不动产权第0001248号	住宅	商住楼	钢混结构	2017年1月	1-5/5	375.18	3795	142.38	包括城镇住宅划拨用地的价格
合 计:								—	375.18	—	142.38	—

(十一) 注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师：

序号	签章	签名日期
1		2021年05月12日
2		2021年05月12日

(十二) 实地查勘期

自 2022 年 04 月 13 日止起至 2022 年 04 月 13 日止。

(十三) 估价作业日期

2022 年 03 月 8 日至 2022 年 05 月 12 日。

四、附件

- 附件 1 估价对象位置示意图
- 附件 2 估价对象照片
- 附件 3 《鉴定委托书》委托案号：（2022）云 2328 法鉴字 009 号 、《司法鉴定委托移送表》复印件
- 附件 4 《不动产权证》复印件
- 附件 5 评估相关资料复印件
- 附件 6 估价人员，估价机构资质证书复印件