

关于云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡 水井包包 84 号房屋的价格评估报告

皓评报（滇）字 [2022] 第 019 号

皓天评估集团有限责任公司

二〇二二年七月二十二日

目 录

声 明.....	1
价格评估报告摘要.....	3
价格评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人的概况.....	5
二、价格评估目的.....	6
三、价格评估对象和评估范围.....	6
四、价格类型及定义.....	6
五、价格评估基准日.....	6
六、价格评估依据.....	6
七、价格评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、价格评估假设.....	13
十、价格评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、价格评估报告使用限制说明.....	15
十三、价格评估报告日.....	15
十四、价格鉴证师签字、评估单位签章.....	15
价格评估报告附件.....	16

附件一、价格评估技术报告

附件二、估价对象现场照片

附件三、《委托评估函》复印件

附件四、《房屋所有权证》复印件

附件五、《国有土地使用证》复印件

附件六、《房屋他项权证》复印件

附件七、鉴定人承诺书

附件八、价格鉴证评估机构资质复印件

附件九、价格鉴证师职业资格证影印件

声 明

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格鉴证评估机构及价格鉴证师不承担责任。

三、本价格评估报告仅供委托人、价格评估委托书中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为价格评估报告的使用人。

四、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师提示价格评估报告使用人应当正确理解和使用价格评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、价格评估报告使用人应当关注价格评估报告结论成立的假设前提、价格评估报告特别事项说明和使用限制。

六、委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

八、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期

的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经价格鉴证评估机构同意，不得向委托人、价格评估委托书中约定的其他价格评估报告使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人之外的任何单位和个人提供，评估报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

价格评估报告摘要

皓天评估集团有限责任公司云南分公司(以下简称:本公司)接受云南省威信县人民法院(以下简称:威信县人民法院)的委托,对申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司邵通市分行与被执行人赵贵兵金融借款合同纠纷一案评估项目完成了必要的评估程序,按威信县人民法院《委托评估函》的约定,出具价格评估报告。现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下:

一、委托人和其他评估报告使用人:委托人为威信县人民法院。

《委托评估函》约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位:赵贵兵。

三、价格评估目的:为威信县人民法院办理申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司邵通市分行与被执行人赵贵兵金融借款合同纠纷一案提供价格参考依据。

四、价格评估对象和范围:云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋。

五、价格类型:市场价格。

六、价格评估基准日及评估结论使用有效期:评估基准日为 2022 年 7 月 14 日(现场勘察日),评估结论的有效使用期为一年,即自报告日 2022 年 7 月 22 日至 2023 年 7 月 21 日。

七、价格评估方法:成本法。

八、价格评估结论:本次评估结论采用成本法的评估结果。采用成本法评估,截至评估基准日,取整确定云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋在价格评估基准日的评估价值为**¥360.81 万元**(大写:人民币叁佰陆拾万零捌仟壹佰元整),评估单价为 2224 元/平方米。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

价格评估报告

(正文)

威信县人民法院：

在贵院办理的申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司邵通市分行与被执行人赵贵兵金融借款合同纠纷一案中，皓天评估集团有限责任公司(以下简称“本公司”)接受《委托评估函》的委托，按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋的市场价格进行了评估。现将价格评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人的概况

(一) 委托人概况

委托人为威信县人民法院。

(二) 被评估单位概况

被评估单位为赵贵兵。

(三) 委托人与被评估单位关系

本次评估的委托人为威信县人民法院，被评估对象为云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋，委托方为人民法院，被评估单位为案件当事人。

(四) 评估鉴定委托书约定的其他评估报告使用人概况

本次评估报告其他使用人为本案当事人。

二、价格评估目的

为威信县人民法院办理申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司邵通市分行与被执行人赵贵兵金融借款合同纠纷一案提供价格参考依据。

三、价格评估对象和评估范围

(一) 评估对象：云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋。

(二) 评估范围：云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋。

四、价格类型及定义

(一) 本企业价格评估所选取的价格类型为：市场价格。

(二) 价格类型定义：市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价格估计数额。

(三) 价格类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次房屋价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、价格评估基准日

本项目价格评估基准日为 2022 年 7 月 14 日（现场勘察日）。

六、价格评估依据

(一) 经济行为依据

云南省威信县人民法院《委托评估函》原件。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国价格法》（1997年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自1998年5月1日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

5、《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正）；

6、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】。

（三）行业标准、准则依据

1、《价格鉴证评估行为指南》（国家市场监督管理总局价格监督检查和反不正当竞争局2021年5月24日）

2、《价格鉴证评估执业规范》中价协（2020）28号；

3、《不动产价格鉴证评估技术规范》中价协（2020）39号；

- 4、《价格鉴证评估文书指引》中价协（2021）3号；
- 5、《价格评估专业人员自律守则》中价协事字（2017）26号；
- 6、《价格评估行业职业操守》中价协估字（2017）4号；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。

（四）产权证明依据

- 1、《房屋所有权证》复印件；
- 2、《国有土地使用证》复印件；
- 3、《房屋他项权证》复印件。

（五）取价依据

现场勘查资料、市场调查资料。

（六）其他参考资料：/。

七、价格评估方法

价格鉴证评估基本方法包括市场法、成本法和收益法及其衍生评估方法。

经研究分析，评估人员确定采用成本法进行评估。

不采用市场法的理由：本次评估的评估对象房屋为自建房，该类评估对象在市场上难以找到可比案例，使市场法的使用受限，使市场法的使用受限，故不采用市场法。

不采用收益法的理由：收益法就是预测估价对象未来收益，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。本次评估标的为自建房，客观租金和租赁成本费用难以预测，所面临的风险难以量化，故不采用收益法。

采用成本法的理由：成本法的评估路线是通过评估被评估对象的现时重置成本，然后扣减相关贬值，从而得出评估值。在本次评估中，估价对象的重置费用相关数据容易获得，因此可采用成本法评估。

经研究分析，本公司及签字评估师采用成本法进行测算评估，本次评估结论采用了成本法的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关法律法规和规定，按照威信县人民法院《委托评估函》所约定的事项，组织评估人员对云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋的市场价格进行了评估，先后经过接受委托、评估对象核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

2022 年 7 月 8 日，威信县人民法院向本公司出具《委托评估函》，本公司按照规定履行了必要的前期工作程序。

（二）评估范围核实阶段

本公司接受委托后，按照委托方规定的时间（2022 年 7 月 14 日），在相关当事人的配合下进行了现场勘查。

本次评估对象为位于云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋，共 5 层。根据申请人提供的《房屋所有权证》、《国

有土地使用证》及《房屋他项权证》显示：

房屋权利情况

- 产权证号：威房权证扎西镇字第 20150110 号
- 房屋所有权人：赵贵兵
- 共有情况：单独所有
- 坐落：威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号
- 规划用途：住宅
- 建筑面积（m²）：1622.39 m²
- 登记时间：2015 年 03 月 30 日
- 总层数：5 层

土地权利情况

- 产权证号：威国有（2015）第 008 号
- 坐落：扎西镇桂花办龙洞社
- 土地使用权人：赵贵兵
- 地类（用途）：城镇单一住宅
- 使用权类型：出让。
- 终止时间：2055 年 1 月 22 日
- 使用权面积（m²）：421.76 m²

房屋他项权情况

- 房屋他项权证号：威房他证扎西镇字第 20150163 号
- 房屋所有权人：赵贵兵
- 坐落：威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号

- 他项权利种类：抵押贷款
- 债权数额：壹佰捌拾叁万圆整
- 登记时间：2015年6月26日

查封情况：已司法查封。

使用情况：闲置。

根据现场勘察可知，房屋实物状况为：

该房屋修建于2000年，框架结构。装饰装修：外墙贴墙砖，入户门为玻璃门、铝合金窗；一层房间地面贴地砖，墙面局部贴墙砖刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条，厨卫地面地砖，墙面墙砖，顶面刷乳胶漆，大厅地面地砖，墙面墙砖，木工吊顶；二层房间地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，集成吊顶，公共部分地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条；三层房间地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条，公共部分地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条；四层大厅地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条，房间地面部分水泥青光，部分铺木地板，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条；五层地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条，房间地面铺木地板，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条；楼梯间为木扶手，地面地砖，墙面局部贴墙砖刷乳胶漆，墙顶刷乳胶漆。

估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权及室内装修，以及应分享的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

（三）评定估算阶段

价格鉴证师根据对评估对象的初步评估结果进行分析,确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估,并根据分析情况,对评估结果进行调整、修改和完善。各项测算方法如下:

A、房屋建筑价值

计算公式:评估值=重置成本×成新率

$$= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率}$$

房屋重置单位成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

测算过程中重置成本用 V 表示。

B、土地价值测算

成本逼近法是以开发土地所耗费的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增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本公式为:

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×(1±区位修正系数)×年期修正系数

具体评估过程详见《价格评估技术报告》。

(四) 评估汇总阶段

各项目评估单价与数量的乘积即为该项目评估价,然后对各项目评估价进行汇总,得出评估总价。被评估对象云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋在价格评估基准日的评估价值

为¥360.81 万元，评估单价为 2224 元/平方米。

（五）提交报告阶段：

本评估报告形成后，按照本公司内部质量管理体系，严格按照“三级审核”制度进行了质量审核，直至达到可出具报告条件。

九、价格评估假设

（一）评估前提

本次评估是以房屋按原有用途继续使用条件为评估假设前提，以评估对象在正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

1、以委托人与被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为条件。

4、以评估基准日后不发生不可抗力事件为条件。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价格的反映为具体条件。

2、估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经签字评估师实地调查，房屋建成年份为 2000 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、本次估价对象由指定相关人员现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

4、估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

5 评估对象在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，既能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自生利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (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) 不存在特殊买者的附加出价。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

十、价格评估结论

采用成本法评估，经过测算，取整确定云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋在价格评估基准日的评估价值为 **¥360.81 万元**（大写：人民币叁佰陆拾万零捌仟壹佰元整），评估单

价为 2224 元/平方米。

十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中,委托人和被评估单位提供的《委托评估函》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《房屋他项权证》等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础,委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责;价格鉴证师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导,应承担由此而产生的一切法律后果;

(二) 本次评估报告是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市价,未考虑国家宏观经济政策发生变动以及遇自然力及其他不可抗力对价值的影响。当前述评估目的等条件发生改变时,评估结果一般会失效。

十二、价格评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及《委托评估函》中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用。未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年,即自报告日 2022 年 7 月 22 日至 2023 年 7 月 21 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 7 月 22 日。

十四、价格鉴证师签字、评估机构签章

机构名称：皓天评估集团有限责任公司

机构资质证书号：中 J240006

法定代表人签字：

皓天评估集团有限责任公司云南分公司

社会统一信用代码：91530102MA6NK3C7XJ

执业资格名称	资格证号	姓名	签字(盖章)
--------	------	----	--------

价格鉴证师：	0009827	韩丽娟	
--------	---------	-----	--

价格鉴证师：	0017163	刘超	
--------	---------	----	--

皓天评估集团有限责任公司

二〇二二年七月二十二日

价格评估报告附件：

- 1、价格评估技术报告
- 2、估价对象现场照片
- 3、《委托评估函》复印件
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、《国有土地使用证》复印件
- 6、《房屋他项权证》复印件
- 7、鉴定人承诺书
- 8、评估机构资质复印件
- 9、价格鉴证师资质复印件

价格评估技术报告

一、 评估对象概况

本次评估对象为位于云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋，共 5 层。根据申请人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《房屋他项权证》显示：

房屋权利情况

- 产权证号：威房权证扎西镇字第 20150110 号
- 房屋所有权人：赵贵兵
- 共有情况：单独所有
- 坐落：威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号
- 规划用途：住宅
- 建筑面积（m²）：1622.39 m²
- 登记时间：2015 年 03 月 30 日
- 总层数：5 层

土地权利情况

- 产权证号：威国有（2015）第 008 号
- 坐落：扎西镇桂花办龙洞社
- 土地使用权人：赵贵兵
- 地类（用途）：城镇单一住宅
- 使用权类型：出让。
- 终止时间：2055 年 1 月 22 日

●使用权面积 (m²) : 421.76 m²

房屋他项权情况

●房屋他项权证号：威房他证扎西镇字第 20150163 号

●房屋所有权人：赵贵兵

●坐落：威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号

●他项权利种类：抵押贷款

●债权数额：壹佰捌拾叁万圆整

●登记时间：2015 年 6 月 26 日

查封情况：已司法查封。

使用情况：闲置。

根据现场勘察可知，房屋实物状况如下：

该房屋修建于 2000 年，框架结构。装饰装修：外墙贴墙砖，入户门为玻璃门、铝合金窗；一层房间地面贴地砖，墙面局部贴墙砖刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条，厨卫地面地砖，墙面墙砖，顶面刷乳胶漆，大厅地面地砖，墙面墙砖，木工吊顶；二层房间地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，集成吊顶，公共部分地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条；三层房间地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条，公共部分地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条；四层大厅地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条，房间地面部分水泥青光，部分铺木地板，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条；五层地面地砖，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条，房间地面铺木地

板，墙顶刷乳胶漆，阴角线贴石膏线条；楼梯间为木扶手，地面地砖，墙面局部贴墙砖刷乳胶漆，墙顶刷乳胶漆。

估价范围包括估价对象应分摊的土地使用权及室内装修，以及应分享的公共配套权益，但不包括室内可移动物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

二、市场背景分析

1、威信县概况

威信县，隶属于云南省昭通市，位于云、贵、川三省结合部，俗有“鸡鸣三省”之称，中国工农红军长征途中曾在这里召开了著名的“扎西会议”。全县幅员面积近 1600 平方公里。威信是一个典型的山区县，农业以玉米和水稻、烤烟为主。威信县拥有观斗山石雕群、扎西会议会址和规模宏大的天台山溶洞，彝人悬棺及天星国家级森林公园等。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，威信县常住人口为 352288 人。2019 年 4 月 30 日，云南省人民政府决定威信县退出贫困县序列。2019 年 12 月 16 日，成贵高速铁路全线开通，威信接入全国高铁线路网。

2、威信县国民经济和社会发展状况

2019 年，全县生产总值（GDP）达 636287 万元，按可比价格计算（下同），比上年增长 9.2%。分产业看，第一产业实现增加值 98189 万元，比上年增长 5.5%；第二产业实现增加值 167434 万元，比上年增长 13.6%。其中：工业增加值 65479 万元，比上年增长 29.6%，建筑业增加值 102754 万元，比上年增长 2.9%；第三产业实现增加值

370694 万元,比上年增长 8.1%。三次产业结构由原来的 20.5:36:43.5 调整为 15.4: 26.3: 58.3, 经济结构呈“三二一”型。三次产业对经济的贡献率分别为 9.5%、40.6%、49.9%, 分别拉动经济增长 0.9、3.7、4.6 个百分点。按常住人口计算, 人均 GDP 为 15370 元, 比上年增长 7.8%。

投资需谨慎, 房市有风险。以前, 房地产业作为国家的支柱产业, 受过去多年持续宽松的货币政策的刺激, 房地产开发速度增长快, 房价居高不下, 同时, 库存也较高。目前, 房地产不再作为国家支柱产业, 房地产市场已经进入了去库存的后时代。国家主要领导人多次公开讲话“房子是用来住的, 不是拿来炒的”, 目的是为抑制房地产投机需求。对于商业地产, 近几年受电商冲击, 实体店经营状况大不如前, 商业地产的有效需求有所减缓。在新常态新经济新时代下, 经济结构的转变、人口红利的消失、房产税的即将开征、人民币贬值, 供需失衡, 国家对住房不炒的定位, 都不支持房价高位运行, 在未来一段时间内, 房地产市场和工业品市场不容乐观。

三、价格评估原则

- 1、合法原则
- 2、替代原则
- 3、最高最佳使用原则
- 4、时点原则
- 5、预期收益原则
- 6、客观、公正原则

7、综合分析原则

四、最高最佳使用分析

即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下,按评估对象的最佳使用状态进行评估,本次评估以保持现状为前提。

五、评估方法

成本法。

六、评估过程

A、房屋建筑价值测算

根据委托方提供《房屋所有权证》,估价对象云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋的建筑面积为 1622.39 平方米,结构均为框架结构。

1、评估方法

评估方法:成本法

计算公式:评估值 = 重置成本 × 成新率

$$= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率}$$

房屋重置单位成本 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润。

测算过程中重置成本用 V 表示。

2、重置成本

建设成本包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设配套费、其他工程费、开发期间税费。

(1) 建设成本

1.1 建筑安装工程费

根据《云南省建设工程造价计价标准定额》（2020版），按照目前当地人工工资水平、建筑材料价格等工程造价行情，结合估价对象具体情况估算其建筑安装工程费为2100元/m²（含装修）。

1.2 勘察设计和前期工程费

包含可行性研究、勘察测量、规划设计、环境影响评价等。

市场平均数据，市场调节收费为主。以建筑安装工程费为基数（可行性研究1.5%、地质勘察测量1.5%、规划设计1.5%，环境影响评价1%等）合计为建筑安装工程费的5.5%。

$$\text{勘察设计和前期工程费} = 2100 \times 5.5\% = 115.5 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

1.3 基础设施建设配套费

基础设施建设费包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的建设费用。

结合估价对象实际情况，不用考虑。

1.4 其他工程费

市场调节收费。其他工程费包括工程监理费、竣工验收费等，一般按建安费的2%估算。

$$\begin{aligned} \text{其他工程费} &= \text{建筑安装工程费} \times 2\% \\ &= 2100 \times 2\% \\ &= 42 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

1.5 开发期间税费

开发期间税费包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如人防工程费等。

根据《云南省计委、省财政厅、省人防办关于调整我省防空地下室易地建设收费标准的通知》云计价格[2002]635号，结合估价对象实际情况，不用考虑。

建设成本合计为： $2100+115.5+42 \approx 2258$ 元/ m^2 。

(2) 管理费及不可预见费

管理费是指建设单位为组织和管理建设项目的必要支出，包括人员工资及福利费、办公费、差旅费等。不可预见费是指正常停工停业、材料涨价等在签订工程合同时无法事先预见的费用。一般为建筑成本的5%，合112.9元/ m^2 ($2258 \times 5\%$)。

(3) 销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费等，一般占重置价的2%~3%。结合估价对象实际情况，不用考虑。

(4) 投资利息

应计息项目包括建安费、其他工程费、管理费及不可预见费、销售费用。

估价对象规模较大，按照一般正常的施工工序，建设周期为一年，投资利率按中国人民银行2021年最新贷款利率(2015年10月24日起执行)1-3年期贷款年利率4.35%计，建设周期取一年，建安费、其他工程费、管理费及不可预见费、销售费用在建设期内均匀投入，勘察设计和前期工程费和配套费在开发前一次性投入。

利息 = (勘察设计和前期工程费+配套费) $\times [(1+4.35\%)^1 - 1]$ +

$$\begin{aligned}
& (\text{建筑安装工程} + \text{管理费及不可预见费} + \text{其它工程费}) \times [(1 + 4.35\%) \\
& ^{0.5} - 1] \\
& = (115.5 + 0) \times [(1 + 4.35\%)^{1-1}] + (2100 + 112.9 + 42) \times \\
& [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] \\
& \approx 53.55 \text{ (元/m}^2\text{)}
\end{aligned}$$

(5) 销售税费

主要考虑增值税 5%，城建税 7%（县级 5%）、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。印花税 0.05%。

$$\begin{aligned}
& \text{税费合计} = 1 / (1 + 5\%) * 5\% * (1 + 5\% + 3\% + 2\%) + 0.05\% \\
& \approx 5.29\%
\end{aligned}$$

按重置成本的 5.29% 计算，即 0.0529V。

(6) 开发利润

取销售利润。根据对类似开发项目的调查分析，当地房地产开发销售利润率一般在 20% 左右，结合本项目的实际情况，房屋销售利润率取 20%，即 0.20V。

(7) 重置单价 (V)

重置单价 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

$$\begin{aligned}
& V = 2258 + 112.9 + 0 + 53.55 + 0.0529V + 0.20V \\
& \approx 3245 \text{ (元/m}^2\text{)}
\end{aligned}$$

(8) 成新率的确定

采用综合成新率，年龄-寿命法，结合现场勘察实物情况确定。

该房屋建成于 2000 年，建成至今已经 22 年，框架结构房屋经济

耐用年限一般为 60 年，不考虑残值。

采用年龄-寿命法计算，

$$\text{房屋理论新率} = (60 - 22) / 60 \times 100\% = 63\%$$

评估人员通过现场勘察房屋使用年限，新旧程度，维护保养、现实状况等各方面因素，根据以往经验确定现场勘察成新率为 70%。

综合考虑委估房屋的实际情况，本次评估理论成新率与勘察成新率的权重分别确定为 0.4、0.6，

则综合成新率为：

$$\text{综合成新率} = 63\% \times 0.4 + 70\% \times 0.6 = 67\%$$

(9) 建筑物评估值

建筑物评估值 = 面积 × 评估单价 = 面积 × 重置单价 × 成新率

$$= 1622.39 \times 3245 \times 67\%$$

$$\approx 3527076 \text{ (元)}$$

B、土地价值测算

根据委托方提供的《国有土地使用权证》显示土地使用权面积为 421.76 平方米。

1、评估方法

成本逼近法是以开发土地所耗费的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增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × (1 ± 区位修正系数) × 年期修正系数

2、土地取得费用

根据【云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地地区片综合地价的通知】（云自然资〔2020〕173号）内容，威信县扎西镇桂花社区的征地补偿标准为：耕地 43000 元/亩。则土地取得费用为：

$$43000/666.67 \approx 64.50 \text{ 元/平方米}$$

3 相关税费

3.1 耕地占地稅

根据《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月25日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过），威信县耕地占地稅适用税额为 23 元/平方米。

3.2 耕地开垦費

根据云南省物价局财政厅发布的《云价综合（2011）18号》相关规定，威信县耕地开垦費适用税额为 18 元/平方米。

3.3 社保资金

县级以上人民政府给予被征地农民的一次性养老保险补偿标准，按不低于被征地时所在市、州上年度农村居民年人均纯收入的 3 倍确定。根据云南省物价局财政厅发布的《云价综合（2011）18号》确定威信县的平均年产值为 1500 元/亩，则社保资金为：

$$1500 \div 666.67 \times 3 \approx 6.75 \text{ 元/平方米}$$

3.4 其他稅費

根据《农村集体土地价格评估技术指引》文件，对于通过农用地转用形成的新增集体建设用地，参照集体农用地价格评估方法确定土地取得費。对于通过旧村改造、土地整治、增减挂钩等调整后形成的

新增集体建设用地,运用成本逼近法时应考虑建新区和拆旧复垦区与之直接相关的客观成本费用,各类涉地指标费用不应纳入。确需参照征地相关费用时,应注意分析集体建设用地与国有建设用地在成本构成上的差异,不应包括其中对土地所有权转移的补偿费和仅在征地环节发生的税费。确定相关税费时,应根据当地具体的政策规定确定税费项目及标准,对于从土地增值中提取的税费项目(例如:土地增值收益调节金、土地增值税等)不应纳入相关税费。

相关税费合计=23+18+6.75=47.75 元/平方米

4、土地开发费

待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“四通一平”(即通路、通电、通讯、通水及宗地范围内土地平整。通过实地勘查并进行调查了解后,待估宗地土地开发费合计 50 元/平方米。

5、投资利息

根据待估宗地的规模及项目特点,确定土地开发周期为半年,投资利息接近期中国人民银行公布执行的短期贷款利率 4.35%,土地取得费和税费为取得土地时一次性投入,土地开发费在半年的土地开发周期中均匀投入,则:

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] + \text{土地开发} \\ &\text{费} \times [(1 + 4.35\%)^{0.25} - 1] \\ &\approx 2.95 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

6、投资利润

根据等量资金获得等量利润的经济原理,土地作为一种生产要素参与企业生产经营,应该得到相应的投资回报,评估对象所在区域土

地投资回报率为 5~15%，综合确定本次评估土地的投资利润率为 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费}) \times 10\% \\ &= (64.50 + 47.75 + 50) \times 10\% \\ &\approx 16.23 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

7、土地增值收益

土地增值收益是指农业用地转为建设用地并进行相应开发后，达到建设用地的某种利用条件而发生的增值。估价对象为使用性质为出让，故不用计算土地增值收益。

8、区位条件及个别因素修正

在现实中，宅基地的转让价根据位置不同而不同，城郊或者乡镇街上、游泳景区内的宅基地通常较高，因此，需作区位条件修正。结合当地地价水平，估价对象位于较好区域，故取 20% 的区位条件修正系数。

9、年期修正系数

根据委托方提供的《国有土地使用权证》显示，估价对象土地的终止年限为 2055 年 1 月 2 日，距评估基准日土地剩余使用年限约为 32.55 年，土地用途为住宅，使用权类型为出让，住宅用地最高使用年限为 70 年，土地还原率以安全利率加风险调整值确定，安全利率采用 2015 年 10 月中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，风险调整值根据投资人承担额外风险所要求的补偿和估价对象所在的地区、行业、市场状况、区位等因素综合取 5%，报酬率为 6.5%。

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1/(1 + r_d)^m] \div [1 - 1/(1 + r_d)^n]$$

$$=[1-1 \div (1+6.5\%)^{32.55}] \div [1-1 \div (1+6.5\%)^{70}]$$
$$\approx 0.8820$$

10、土地价格的确定

$$\text{土地单价} = (64.50+47.75+50+2.95+16.23) \times (1+20\%) \times 0.8820$$
$$\approx 192 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{土地总价} = 192 \times 421.76 \approx 80978 \text{ (元)}$$

C、评估结果的确定

评估对象总价=土地价值+建筑物价值

$$= (80978+3527076) \div 10000$$
$$\approx 360.81 \text{ (万元)}$$

估价对象单价=评估对象总价/建筑面积

$$= 360.81 \div 1622.39 \times 10000$$
$$\approx 2224 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

七、评估结果的确定

经过测算，取整确定云南省昭通市威信县扎西镇桂花村龙洞坡水井包包 84 号房屋在价格评估基准日的评估价值为为**¥360.81 万元**（大写：人民币叁佰陆拾万零捌仟壹佰元整），评估单价为 2224 元/平方米。