

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

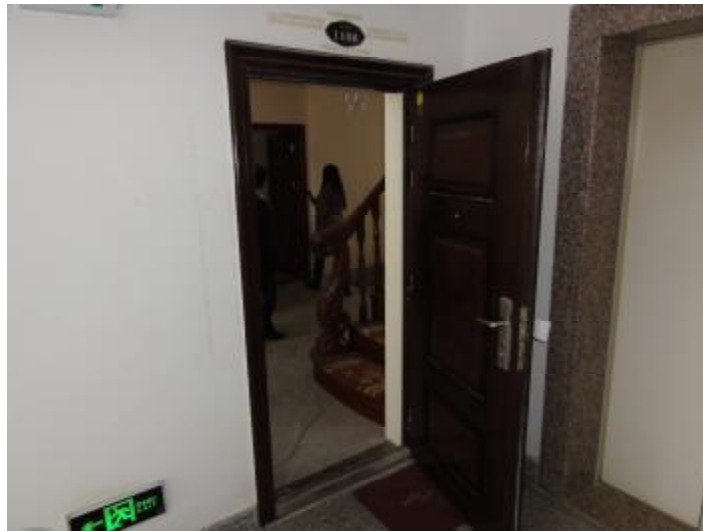
陆良县人民法院司法处置涉及的陆良县西华路延长线以

北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋市场价值

资产评估报告

云岭评报字（2022）第 029 号

（共 1 册）



云南云岭房地产土地资产评估有限公司
Yunnan Yunling Real estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

地址：云南·昆明市小坝路 2 号金尚俊园 C 座 805 号
电话：(0871)-65749838

传真：(0871)-65749838

邮政编码：650224
E-mail: ynylpg@126.com

陆良县人民法院司法处置涉及的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋市场价值评估报告

目 录

序号	内 容 提 要	页码起止号
1	声明	第 1 页
2	资产评估报告摘要	第 2 页
3	资产评估报告（正文）	第 3-11 页
4	房屋建筑物评估技术说明	第 12-19 页
5	资产评估结果汇总表	第 20 页
6	房屋建筑物清查评估明细表	第 21 页
7	委估房产现勘照片	第 22-23 页
8	陆良县人民法院出具的《委托评估函》	第 24 页
9	委估房产《权利人名下不动产信息查询结果》	第 25 页
10	评估机构营业执照、备案公告	第 26-27 页
11	资产评估师执业资格证书登记卡	第 28-29 页
12	资产评估师承诺函	第 30 页



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露。



陆良县人民法院司法处置涉及的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋市场价值评估报告

摘要

云岭评报字（2022）第 029 号

为方便有关人员快捷了解本评估报告的主要信息，我们作如下摘要。摘要内容源自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真仔细阅读资产评估报告全文。

一、评估目的：为陆良县人民法院拟将涉案资产处置变现，提供市场价值参考依据。

二、评估范围与对象：本次评估对象为陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋市场价值；评估范围为陆良县人民法院委托评估的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋，建筑面积 205.51 m²。

三、评估基准日：2022 年 5 月 17 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：云南云岭房地产土地资产评估有限公司接受陆良县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对其委托评估范围内的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋进行了实地勘察、核实，并实施了必要的评估工作程序，得出截至评估基准日 2022 年 5 月 17 日的市场参考价值为：

人民币：捌拾陆万肆仟元整（¥864,000.00 元）。

七、特别事项：评估报告使用者应特别关注本评估报告中特别事项说明和评估假设对评估结果的影响。

八、有效期：本报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2022 年 5 月 17 日至 2023 年 5 月 16 日有效。

九、报告提交日期：2022 年 5 月 24 日。

陆良县人民法院司法处置涉及的陆良县西华路延长线以北
龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋市场价值

资产评估报告

云岭评报字（2022）第 029 号

陆良县人民法院：

云南云岭房地产土地资产评估有限公司接受贵院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵院司法处置涉及的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋进行了评估工作，评估基准日为 2022 年 5 月 17 日。本次评估采用的评估方法为市场法，在评估过程中，云南云岭房地产土地资产评估有限公司的评估人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，并对相关资料等进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方及产权持有者简介

- 1) 委托方名称：陆良县人民法院
- 2) 委托方性质：国家司法机关
- 3) 产权持有人：委估房产《权利人名下不动产信息查询结果》记载的所有权人为宋志臣、刘小庆，但本次评估对象为涉案资产，已被委托方查封，产权人对房产的权利受到法院查封限制。

2、其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为实现评估目的时使用。除委托方外，其他评估报告使用者为法律法规规定的资产评估报告使用者。

评估人员和评估机构对上述报告使用者及其以外的其他单位及个人，不当使用评



估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

本次资产评估的目的是为陆良县人民法院拟将涉案资产处置变现，提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋市场价值；评估范围为陆良县人民法院委托评估的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋。

根据委托方提供的《权利人名下不动产信息查询结果》，房屋所有权人为宋志臣、刘小庆，产权证号为云（2018）陆良县不动产权第 0000720 号，建筑面积为 205.51 m²。

委估房产座落于陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室，所在建筑物共 11 层，委托评估房产位于第 11 层，为跃层，户型为 5 室 2 厅 3 卫。装修属住宅用途精装修。

委估房产已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司陆良支行，现勘时委估房产已被陆良县人民法院查封，处于闲置状态。

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估目的的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值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压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1、本项目资产评估的基准日定为 2022 年 5 月 17 日。本次资产评估过程中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

2、确定评估基准日的理由或条件：

本次评估基准日的选定，是根据评估委托日而确定。该评估基准日距离经济行为



的实现有足够时间,能良好地反映资产状况并与市场吻合、符合本次评估目的的要求。

六、资产评估依据

此次资产评估主要以下例行为、法规、产权、取价为主要依据:

(一) 行为依据:

委托方出具的《委托评估函》。

(二) 法律法规依据:

1、《中华人民共和国资产评估法》(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,自2021年1月1日起施行);3、《最高人民法院关于人民法院评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过);

3、《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修订);

4、《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修订);

5、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

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);

7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号);

8、其它与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据:

1、《资产评估基本准则》(2017);

2、《资产评估职业道德准则》(2017);

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则——资产评估程序》(2018);

4、《资产评估执业准则——资产评估档案》(2018);



- 5、《资产评估执业准则——不动产》（2017）；
- 6、《资产评估对象法律权属指导意见》（2017）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》；
- 8、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

（四）权属依据：

《权利人名下不动产信息查询结果》

（五）取价依据：

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》——北京科技出版社；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 3、委估房屋《权利人名下不动产信息查询结果》
- 4、相关房产市场价格信息资料及专业评估人员现勘记录；
- 5、评估人员对标的物及参照物相关信息的调查信息资料；
- 6、其他相关资料。

七、评估方法

1、评估方法的选择：

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行房地产价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，并考虑其价值最接近市场，恰当选择一种资产评估的基本方法。

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求“不动产评估应当在评估对象符合使用管制要求的情况下进行。对于不动产使用的限制条件，应当以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标为依据”，同时“当不动产存在多种利用方式时，应当在合法的前提下，以最优利用方式进行评估”。

资产评估基本方法选择分析如下：

（1）市场法

房地产价值评估中的市场法，是根据房屋现在的使用状况以住宅用途，采取市场比较法评估资产的房地合一参考价格，即所谓“房包地”的方式评估。该方法所得到的评估结果，其价值最接近市场。故采用市场法对委估房地产进行评估确定其价值。

采用市场法评估所确定的资产价值，是指在一个充分发育活跃的房地产市场，有



类似的交易参照物及其与评估资产可比较的指标、技术参数等资料，相互比较，经系数调整后得到的评估值。

（2）收益法

房地产价值评估中的收益法，是指通过将被评估的房地产预期的租金收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

由于陆良县房屋的租金水平较低，房屋租金水平与市场价格不匹配，用收益法评估不能满足其价值最接近市场的要求，故不采用收益法实施本次委托房地产的价格的评估。

（3）成本法

房地产价值评估中的成本法，是指对房屋建筑物及土地使用权分别用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性贬值、经济性贬值，得出被评估资产评估值的一种资产评估方法。

评估对象作为整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且评估师无法获取评估对象项目有关开发建设资料，故不宜选用成本法进行评估。

2、选定评估方法的运用

根据资产的实际情况，经上述分析决定采用“市场法”，对现登记所有权人为宋志臣、刘小庆的“陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋”一套进行评估。

采用“市场法”进行评估的理由和依据：

（1）本次评估目的是为委托方执行涉案资产涉及的房地产提供价格参考依据，本次评估采用了《资产评估执业准则-不动产》中的“最佳用途原则”，并根据使用现状设定房屋用途为住宅用途进行评估。

（2）商品房的交易市场发育较为成熟，交易案例便于收集，因此我们依据委托方提供的相关资料及可收集的资料，对拟纳入评估范围的住宅类房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

所谓市场法是通过委托评估资产在同一区域内或相似区域内，相同结构，取三个相同类别的房屋交易案例对交易信息的调查，作为参照物，获取其交易价格及相关



信息，将调查到的参照物信息与委托评估同类房屋的信息进行交易时间、交易状况、区域因素及个别因素之间进行比较分析，对参照物与委托评估房屋之间存在的差异进行调整修正后，得出三个比准价格，取三个价格的平均值得出委托评估资产的评估结果。即以“房地合一”的评估值确定上述资产的评估值。

评估公式如下：

基本公式：评估值=参照物交易价×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估过程

根据国家有关资产评估的规定和资产评估规范的要求，我们实施了接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、撰写报告等评估操作规程，现将具体评估过程反映如下：

1、接受委托：

(1) 2022 年 5 月 17 日，委托方出具了《委托评估函》，明确了评估目的、评估范围及对象，明确了双方的责任。

(2) 按资产评估准则的要求向委托方提交了我们认为需要提供的有关资料清单，收集评估对象产权资料、经济行为文件及相关文件。

2、资产清查及市场调查：

(1) 评估工作小组进入现场，评估人员根据委托评估资产的特点，对评估范围内的资产进行了清查。

(2) 到房屋产权登记机关查询房屋不动产登记信息。

(3) 按收集到的相关资料，评估人员对实物资产采取逐项核查的方式进行查证，以确认资产的真实性和可用性。

(4) 市场调查

陆良县房产交易市场发育较为成熟，交易案例便于收集，因此按住宅类房屋进行了大量资料的收集，对有可比的案例进行了现场调查，收集相关资料，进行差异分析。

3、评定估算：

在根据现场勘测、核实的基础上，根据所选择的评估方法，依据收集的市场信息资料，按国家有关规定以及相关的取费标准，科学、合理、公平的评定资产的价值并撰写评估说明。



4、评估汇总、撰写报告：

- (1) 依据评估人员在现场勘察及调查的情况，对评定测算所得的评估价值进行汇总，撰写资产评估报告；
- (2) 对汇总的评估结论，我们组织了有关专家对其分析、验证；
- (3) 完成上述评估过程，与委托方交换意见，并经过我公司内部三级审核后，于 2022 年 5 月 24 日定稿签发，并向委托方提供评估报告。

九、评估假设与限制条件

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

- ① 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中；
- ② 公开市场假设：假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够时间和能力获得相关资产的各种信息，并做出合理的决策；
- ③ 持续使用假设：假设委估资产将按原用途持续使用；
- ④ 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- ⑤ 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- ⑥ 假设评估对象为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产；
- ⑦ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

十、评估结论

云南云岭房地产土地资产评估有限公司接受陆良县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对其委托评估范围内的“陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋”进行了实地勘察、核实，并实施了必要的评估工作程序，得出截至评估基准日 2022 年 5 月 17 日的市场参考价值为：

人民币：捌拾陆万肆仟元整（¥864,000.00 元）。

（详见评估说明及评估明细表）



十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我公司对陆良县人民法院委托评估范围内的房产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的特定目的，而提出的估价意见，但未考虑以下因素：

1、评估过程中不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，也不考虑评估费、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；

2、特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

3、国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件等受到限制以及评估中遵循的假设前提发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

（二）本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下得出的，本评估机构及参加本次评估工作人员与委托方及产权持有人或其他当事人无任何利害关系，在本次评估过程中评估人员恪守职业道德和规范，并对评估工作尽职尽责。

（三）本房屋建筑物的评估价值已包含了装修价值及其所分摊占用的土地使用权价值。

（四）本次评估中的主要参数建筑面积、结构形式、等是依据房屋产权登记机关提供的《权利人名下不动产信息查询结果》为基础而得出的，建成时间是评估人员调查得到，上述资料数据的准确与否会对评估结果产生一定影响。

（五）委估资产因涉案需确定其市场价值，但实际交易价可能会因供求因素、交易信息的公开程度及其他交易条件等因素影响，从而与本评估报告所确定的市场价值产生一定的差异。资产评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，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。

（六）本报告是在委托方及房地产登记机关所提供法律文件的基础上得出的。资料的真实性、合法性、完整性由委托方及房产登记机关负责。本评估机构及资产评估



师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

（七）经查询，该房欠 2018 年 11 月至 2022 年 11 月物管费 11536 元，至 2022 年 1 月 1 日欠水电费 1193 元。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得本公司同意，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方另有约定的除外；
- 4、本报告仅在上述评估目的及评估基准日下成立。根据国家有关部门的规定评估结果的使用有效期为一年，即从 2022 年 5 月 17 日至 2023 年 5 月 16 日止，如超过一年则需重新进行资产评估。
- 5、本评估报告的全部或部分内容由云南云岭房地产土地资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

提供本评估报告的日期为 2022 年 5 月 24 日。

资产评估师：

资产评估师：

云南云岭房地产土地资产评估有限公司

二零二二年五月二十四日

云南云岭房地产土地资产评估有限公司
Yunnan Yunling Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.



房屋建筑物评估说明

一、评估范围及对象

本次评估对象为陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋市场价值；评估范围为陆良县人民法院委托评估的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋。

根据委托方提供的《权利人名下不动产信息查询结果》，房屋所有权人为宋志臣、刘小庆，产权证号为云（2018）陆良县不动产权第 0000720 号，建筑面积为 205.51 m²。

委估房产座落于陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室，所在建筑物共 11 层，委托评估房产位于第 11 层，为跃层，户型为 5 室 2 厅 3 卫。装修属住宅用途精装修。

委估房产已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司陆良支行，现勘时委估房产已被陆良县人民法院查封，处于闲置状态。

二、资产清查与核实情况

接受评估委托后，我公司即组织专业评估人员对纳入本次评估范围内的房屋建筑物进行了实地核查与资料核实等工作，其具体情况如下：

（一）实地核查情况

（1）评估对象真实性和合法性的查证，评估人员针对委托评估资产查证了建筑物的《权利人名下不动产信息查询结果》，上述资料显示房屋所有权人为宋志臣、刘小庆。

（2）房屋建筑物使用状态的调查

经了解，现勘时房屋建筑物处于查封闲置状态，内部还有被申请人的家具物品，未腾空。装修为住宅用途精装修。经评估人员调查，委估房屋建筑物的建成时间约为 2011 年。

上述调查的目的是通过调查和综合分析，为市场调查及评估计算提供参考依据。在此基础上评估人员与资产的物业管理人员、小区业主等有关人员沟通交流，全面分析已掌握的情况，并做进一步完善，做到对房屋建筑物的历史与现状有更全面的了解，从而综合评定资产经济性、技术性指标。

（二）房屋建筑物核查内容：



我公司专业评估人员在委托方相关人员配合下，对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察及核实，具体情况如下：

1、面积确认：

本次评估房产面积按《权利人名下不动产信息查询结果》记载的建筑面积 205.51 m²确定。

2、结构：

根据《权利人名下不动产信息查询结果》，并经评估人员现场勘察，评估范围内的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋为钢筋混凝土结构，所在建筑物共 11 层，委托评估房产位于第 11 层，内部结构为跃层。

3、装饰及装修：

经现场勘察，委估房产为住宅用途精装修。客厅、餐厅及卫生间地面为瓷质地砖铺贴，卧室地面铺强化木地板；卧室、客厅、餐厅墙面帖墙纸，顶部为木龙骨石膏板造型吊顶；卫生间墙面为瓷质墙砖铺贴至顶，顶部为铝扣板吊顶；主卫生间装有座便器、浴缸、柜式台盆等卫生洁具，其卫生间装有蹲坑、台盆等卫生洁具。

4、所处位置：

委托评估的房屋资产位于陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋。该区域位于陆良县城西北片区，交通便利，附近公交车站点有 K1、6 路等公交车，距陆良汽车客运北站约 1.6 公里。周边学校有陆良县第八中学、陆良县实验中学、中枢街道第二中学、陆良职业技术学校、新华书香幼儿园；周边购物场所图腾商业中心、同乐购物广场（爨园店）、圣邦购物广场；周边医院有陆良县中医院、戴家尧医院、陆良县人民医院；附近有农村信用社、富滇银行陆良支行、工商银行、中国建行等多家金融机构营业网点。

三、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行房地产价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种资产评估的基本方法。

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求“不动产评估应当在评估对象符合使用管制要求的情况下进行。对于不动产使用的限制条件，应当以有关部门依法规定的



用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标为依据”，同时“当不动产存在多种利用方式时，应当在合法的前提下，以最优利用方式进行评估”。

资产评估基本方法选择分析如下：

1、市场法

房地产价值评估中的市场法，是根据房屋现在的使用状况以普通住宅的用途，采取市场比较法评估资产的房地合一参考价格，即所谓“房包地”的方式评估。该方法所得到的评估结果，其评估价值其实是资产在评估基准日的市场价格。

采用市场法评估所确定的资产价值，是指在一个充分发育活跃的房地产市场，有类似的交易参照物及其与评估资产可比较的指标、技术参数等资料，相互比较，赋予差异调整系数调整后得到的评估值。

2、成本法

房地产价值评估中的成本法，是指对房屋建筑物及土地使用权分别用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性贬值、经济性贬值，得出被评估资产评估值的一种资产评估方法。

评估对象作为整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且评估师无法获取评估对象项目有关开发建设资料，故不宜选用成本法进行评估。

3、收益法

房地产价值评估中的收益法，是指通过将评估的房地产预期的租金净收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

由于陆良县房屋的租金水平较低，房屋租金水平与市场价格不匹配，用收益法评估不能满足其价值最接近市场的要求，故不采用收益法实施本次委托房地产的价格的评估。

(二) 选定评估方法的运用

根据资产的实际情况，经上述分析决定采用“市场法”，对现登记于宋志臣、刘小庆名下的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区02幢3单元1106室房屋进行评估。

采用“市场法”进行评估的理由和依据：

1、本次评估目的是为委托方案件审理涉及的房地产提供参考价格依据，本次评估采用了《资产评估执业准则-不动产》中的“最佳用途原则”，并根据使用现状设定房



屋用途为住宅用途进行评估。

2、商品房的交易市场发育较为成熟，交易案例便于收集，因此我们依据委托方提供的相关资料及可收集的资料，对拟纳入评估范围的住宅类房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

所谓市场法是通过委托评估资产在同一区域内或相似区域的，相同结构，取三个相同类别的房屋交易案例对交易信息的调查，作为参照物，获取其交易价格及相关信息，将调查到的参照物信息与委托评估同类房屋的信息进行交易时间、交易状况、区域因素及个别因素之间进行比较分析，对参照物与委托评估房屋之间存在的差异进行调整修正后，得出三个比准价格，取三个价格的平均值得出委托评估资产的评估结果。即以“房地合一”的评估值确定上述资产的评估值。

评估公式如下：

基本公式：

评估值=参照物交易价×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

四、评估计算分析

(一) 参照物的选取：

根据上述评估方法的参照物选择条件，参照物应该符合的主要条件是：具有相近出售面积的同类房产，及在与委托评估资产相同区域或相似区域内选择，经评估人员对陆良县二手房交易市场的多方调查及查询、分析比较确定选择以下参照物：

参照物 I： 陆良县龙湖壹号 3 室 2 厅在售房屋

【位置】： 位于同一小区；

【结构】： 钢混结构。

【户型】： 3 室 2 厅 2 卫

【出售建筑面积】： 119 m²

【装修情况】： 精装修。

【建成年度】： 2011 年。

【交易情况】： 待售。

【报价】： 50 万元，单价 4,201.68 元/m²，由于报价与实际成交价有一定差距，评估人员根据经验取报价与交易价格修正系数 0.97，则交易价格为：



【交易单价】：4,201.68 元/m²×0.97=3,907.56 元/m²。

参照物Ⅱ：陆良县龙湖壹号 4 室 2 厅在售房屋

【位置】：位于同一小区；

【结构】：钢混结构。

【户型】：4 室 2 厅 2 卫

【出售建筑面积】：152 m²

【装修情况】：精装修。

【建成年度】：2011 年。

【交易情况】：待售。

【报价】：65 万元，单价 4,276.32 元/m²，由于报价与实际成交价有一定差距，评估人员根据经验取报价与交易价格修正系数 0.97，则交易价格为：

【交易单价】：4,276.32 元/m²×0.97=3,976.98 元/m²。

参照物Ⅲ：陆良县龙湖壹号 4 室 2 厅在售房屋

【位置】：位于同一小区；

【结构】：钢混结构。

【户型】：4 室 2 厅 2 卫

【出售建筑面积】：168 m²。

【装修情况】：精装修。

【建成年度】：2011 年。

【交易情况】：待售。

【报价】：73.8 万元，单价 4,392.86 元/m²，由于报价与实际成交价有一定差距，评估人员根据经验取报价与交易价格修正系数 0.97，则交易价格为：

【交易单价】：4,392.86 元/m²×0.97= 4,085.36 元/m²。

(二) 参照物与委托评估房屋之间的对比分析：

参照物与标的物之间的比较见下表所示：



房地产市场价格比较法评估测算表

委托方名称：陆良县人民法院

评估基准日：2022年5月17日

1、比较因素条件说明表				
	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
坐落	陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区02幢3单元1106号房屋	陆良县龙湖壹号3室2厅在售房屋	陆良县龙湖壹号4室2厅在售房屋	陆良县龙湖壹号4室2厅在售房屋
交易日期	---	2022.5	2022.5	2022.5
交易状况	司法处置	中介挂牌	中介挂牌	中介挂牌
建筑面积（m ² ）	205.51	119.00	152.00	168.00
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
所在楼层	11/11（跃层）	中层/19	13/19	中层/19
交易价格（万元）	*****	50	65	73.8
交易单位价格（元/m ² ）	*****	4,201.68	4,276.32	4,392.86
区域因素	区位	较好	相同	相同
	交通条件	便利	相同	相同
	商业聚集度	一般	相同	相同
	商业辐射度	一般	相同	相同
	繁华程度	一般	相同	相同
	人流量	一般	相同	相同
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	楼层	11/11（跃层）	中层/19	13/19
	面积大小（m ² ）	205.51	119	152
	朝向	南北	南北	东南
	环境	一般	相同	相同
	装修情况	精装修	精装修	精装修
	建成年代	2011年	2011年	2011年

（三）对差异调整修正、计算比准单价：

根据以上对参照物与标的物之间相同及差异的对比，进行差异的调整修正：



2、比较因素修正系数表				
	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
坐落	陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区02幢3单元1106号房屋	陆良县龙湖壹号3室2厅在售房屋	陆良县龙湖壹号4室2厅在售房屋	陆良县龙湖壹号4室2厅在售房屋
交易日期	---	2022.5	2022.5	2022.5
交易状况	司法处置	中介挂牌	中介挂牌	中介挂牌
建筑面积 (m ²)	205.51	119.00	152.00	168.00
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
所在楼层	11/11 (跃层)	中层/19	13/19	中层/19
交易价格 (万元)	*****	50	65	73.8
交易单位价格 (元/m ²)	*****	4,201.68	4,276.32	4,392.86
月上涨率		-	-	-
交易情况修正修正系数	1	0.97	0.97	0.97
交易日期修正修正系数	1	1	1	1
区域因素	区位	100	100	100
	交通条件	100	100	100
	商业聚集度	100	100	100
	商业辐射度	100	100	100
	繁华程度	100	100	100
	人流量	100	100	100
	区域因素修正系数	1	1.0000	1.0000
个别因素	建筑结构	100	100	100
	楼层	100	98	98
	面积大小 (m ²)	100	102	101
	朝向	100	100	99
	环境	100	100	100
	装修情况	100	100	100
	建成年代	100	100	100
	个别因素修正系数	1	1.0000	1.0204
总修正系数	1	0.9700	0.9898	0.9798
比准单价		4,075.63	4,232.68	4,304.12
估价对象单价 (元/m ²)				4,204.14

(五) 评估结果计算:

计算“房地合一”的评估值:

取上面三个比准单价的算术平均值作为评估单价, 于是:

评估单价 = $(4,075.63 + 4,232.68 + 4,304.12) \div 3 \approx 4,204.14$ 元/m²

根据查询到的《权利人名下不动产信息查询结果》记载的建筑面积为 205.51 m², 计算的评估值如下:



评估值 = 建筑面积 × 评估单价 = 205.51 × 4,204.14 = 864,000.00 元（取整）

五、评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，得出陆良县人民法院委托评估的陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区 02 幢 3 单元 1106 室房屋（不动产权证号：云（2018）陆良县不动产权第 0000720 号）一套，于评估基准日 2022 年 5 月 17 日的市场参考价值为：

人民币：捌拾陆万肆仟元整（¥864,000.00 元）。

六、特别事项说明

- 1、评估值已经包括了装修价值及该房产所应该分摊的土地使用权价值。
- 2、提供相关资料的真实、合法、完整性是委托方的责任，我们的责任是在委托方提供真实资料的前提下，根据评估目的计算得出资产的参考价值。
- 3、本次评估设定的价值类型为“市场价值”类型，在评估登记于宋志臣、刘小庆名下的房产时，我们未考虑该资产欠负的抵押、担保等事项。
- 4、本次评估中的主要参数建筑面积、结构形式是依据房屋登记机关提供的《权利人名下不动产信息查询结果》为基础而得出的，房屋建成时间是评估人员调查得到的。上述资料数据的准确与否会对评估结果产生一定影响。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年5月17日

表1

共1页第1页

委托单位：陆良县人民法院

金额单位：人民币元

项 目		帐面原值	帐面净值	评估原值	评估净值	增值额	增值率%
		A	B	C	D	E=D-B	F= (D-B) /B×100
流动资产	1						
长期投资	2						
固定资产	3				864,000.00		
其中：房屋建筑物					864,000.00		
构筑物及管道沟渠							
机器设备							
车辆							
家具及物品							
在建工程							
无形资产	4						
其中：土地使用权							
其他资产	5						
资产总计					864,000.00		

评估机构：云南云岭房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：倪兴林

资产评估师： 吴永珍 倪兴林

房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2022年5月17日

委托单位：陆良县人民法院

表5_1_1
共1页第1页
金额单位：人民币元

序号	产权证号	土地使用权证号	建筑物名称	结构	建成年月	分摊土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	评估价值		增值率(%)	备注
								评估单价	评估总价		
1	云(2018)陆良县不动产权第0000720号		陆良县西华路延长线以北龙湖壹号小区02幢3单元1106室房屋	钢混	2011年		205.51	4,204.14	864,000.00		
合计							205.51		864,000.00		

评估人员：倪兴林 吴永珍