

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

武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产价值评估项目

## 资产评估报告

云汇坤资评报字[2022]第019号

云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

地址：中国·云南·楚雄

评估报告日：二〇二二年五月六日



## 评估报告目录

第一部分 评估报告的声明.....	3
第二部分 评估报告摘要.....	4
第三部分 评估报告正文.....	8
一、委托人、资产占有方和委托书约定的其他评估报告使用者概况.....	8
二、案情摘要.....	9
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	10
五、价值类型及其定义.....	13
六、评估基准日.....	13
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	16
九、评估程序实施过程和情况.....	21
十、评估假设.....	24
十一、评估结论.....	25
十二、特别事项说明.....	27
十三、评估报告使用限制说明.....	30
十四、评估报告日.....	30
十五、签字盖章.....	31
第四部分 评估明细表.....	32
第五部分 评估报告附件.....	32

## 第一部分 评估报告的声明

本报告声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并按照相关法律规定对评估结论的合理性承担相应责任。

二、评估对象涉及的委托鉴定事项、送检材料由委托人在委托鉴定书中明确，所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系。与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证，我们已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并关注该事项可能对评估结果产生的影响。

五、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充分考虑和关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，合理理解并恰当使用评估报告。

六、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

七、本评估报告成立的前提条件是本报告列示的相关经济行为符合现行法律法规规定并按规定程序获得有关方面的批准或同意。

八、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，资料和信息真实性、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。

云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月六日

## 第二部分 评估报告摘要

为方便有关人员快捷了解本评估报告主要信息，我们作如下摘要。

云南汇坤房地产土地资产评估有限公司接受武定县人民法院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产在2022年4月13日表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

### 一、评估目的

根据武定县人民法院编号（2022）云2329执委鉴字第4号《武定县人民法院委托鉴定书》，本次评估目的是公允反映武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产在评估基准日2022年4月13日的市场价值，为武定县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

### 二、评估对象和评估范围

本次评估对象为武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产。该房地产房屋所有权人和土地使用权人为李桂英，房屋为单独所有。

评估范围为李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产[房屋所有权证证号为：武房权证己字第15367号，用途为住房，



房屋建筑面积 249.4 m<sup>2</sup>。土地使用证证号为：武国用（2008）第 1002083 号，用途为住宅用地，土地使用权面积 105.35 m<sup>2</sup>。评估范围已包含实地查勘时已办理房屋所有权证和国有土地使用证的房屋（建筑物）、土地使用权和房屋装修，不含可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、洗衣机、冰箱、太阳能、整体浴房等设备设施和沙发、桌椅等家具，不含房屋内堆放的其他物品及商品，不含与评估范围内房地产相连的李桂英其他未办理产权证的房屋及房屋装修，不含房地产任何交易税费。

### 三、价值类型

依据本次评估目的及委评资产状况，确定本次评估的价值类型为：市场价值。

### 四、评估基准日

本次资产评估基准日为2022年4月13日。

### 五、评估方法

本次评估房屋（建筑物）采用成本法、土地采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

### 六、评估结论

在评估基准日 2022 年 4 月 13 日，武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

单位：元

项目名称	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地面积(m <sup>2</sup> )	所在楼层及用途	装修	建筑面积评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值人民币元(取整)	备注
李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场房地产	混合	249.40	105.35	1-3层(住房)	简装	1856.46	463,000.00	包含已办理房产证的房屋及土地价值、房屋装修价值,不含未办理产权证的房地产及房屋装修价值
合计		249.40	105.35				463,000.00	

上述委评房地产评估值为¥463,000.00元,人民币大写肆拾陆万叁仟元整。

七、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(包括但不限于):

特别事项说明详见本评估报告正文第十一段。

提请评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

按现行规定,本评估结论的有效使用期限为一年,从评估基准日

2022年4月13日起计算,至2023年4月12日止。

本报告仅供委托人和资产占有方及相关当事方实现本评估报告载明的评估目的之用,不得用于其它目的。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月六日



### 第三部分 评估报告正文

武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的  
房地产价值评估项目  
资产评估报告

云汇坤资评报字[2022]第 019 号

武定县人民法院：

云南汇坤房地产土地资产评估有限公司接受您方的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产在 2022 年 4 月 13 日表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产占有方（被申请人）和委托书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

委托人名称：武定县人民法院

住所：云南省楚雄州武定县狮山镇北片区

（二）资产占有方、被申请人概况

资产占有方（被申请人）名称：李桂英

住址：武定县己衣镇板桥村委会营上村 60 号。



### （三）委托书约定的其他评估报告使用者概况

委托书约定的其他评估报告使用者包括：鉴于本次评估的特定目的，评估报告使用者除委托人、申请人及资产占有方（被申请人）外，还有本次经济行为的政府主管部门及评估目的涉及的相关当事方。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本评估机构确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、案情摘要

申请人武定县农村信用合作联社申请执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷一案，武定县人民法院依据已经发生法律效力云南省武定县人民法院（2020）云2329民初1165号民事判决书，向被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行生效法律文书所确定的义务，但被执行人至今未履行。武定县人民法院于2022年3月10日向被执行人发出（2022）云2329执165号执行裁定书，查封被执行人李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产[房屋产权证号为：武房权证己字第15367号、土地使用权证为：武国用（2008）第1002083号]。经申请人武定县农村信用合作联社申请，受武定县人民法院委托，对被申请人李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产[房屋产权证为：武房权证己字第15367号，土地使用证号为：武国用（2008）第1002083号]进行司法价值评估鉴定。

## 三、评估目的

根据武定县人民法院编号（2022）云2329执委鉴字第4号《武定县人民法院委托鉴定书》，本次评估目的是公允反映武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融

借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产在评估基准日 2022 年 4 月 13 日的市场价值，为武定县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

#### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为武定县人民法院拟执行武定县农村信用合作联社与李志铁、张世芬、李荣仙、李桂英金融借款合同纠纷案涉及的李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产。该房地产房屋所有权人和土地使用权人为李桂英，房屋为单独所有。

评估范围为李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场的房地产[房屋所有权证证号为：武房权证己字第 15367 号，用途为住房，房屋建筑面积 249.4 m<sup>2</sup>。土地使用证证号为：武国用(2008)第 1002083 号，用途为住宅用地，土地使用权面积 105.35 m<sup>2</sup>]。评估范围已包含实地查勘时已办理房屋所有权证和国有土地使用证的房屋（建筑物）、土地使用权和房屋装修，不含可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、洗衣机、冰箱、太阳能、整体浴房等设备设施和沙发、桌柜等家具，不含房屋内堆放的其他物品及商品，不含与评估范围内房地产相连的李桂英其他未办理产权证的房屋及房屋装修，不含房地产任何交易税费。

委托评估对象和评估范围与武定县人民法院编号（2022）云 2329 执委鉴字第 4 号《武定县人民法院委托鉴定书》委托鉴定事项涉及的和被申请人确认的评估对象和评估范围一致。评估对象的法律权属状况、经济状况和物理状况如下：

##### （一）评估对象法律权属状况

##### 房屋所有权证登记状况

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

房屋所有权证证号	武房权证己字第 15367 号		
房屋所有权人	李桂英		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	武定县己衣乡己衣街大牲畜市场		
登记时间	2014 年 5 月 15 日	房屋性质	私产（住房）
规划用途			
房屋状况	房屋总层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	房屋结构
	3	249.4	混合结构
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	E-0101-(11-2)	出让	
填发单位	武定县住房和城乡建设局		

土地使用证登记状况

土地使用证证号	武国用（2008）第 1002083 号		
土地使用权人	李桂英		
座落	己衣乡己衣街大牲畜市场		
地号	E-0101-(11-2)	图号	
地类（用途）	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2077 年 12 月 18 日
使用权面积	105.35 m <sup>2</sup>	其 独用面积	105.35 m <sup>2</sup>
		中 分摊面积	m <sup>2</sup>
填发单位	武定县人民政府		
填发日期	2008 年 5 月 13 日		

## (二) 评估对象经济状况

委托评估房地产座落于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场。委评对象四至为：东面临李志铁房地产，南面临规划街道，西面临刘成海房地产，北面临武有鸿房地产。委评对象附近有医院、饭店、酒店、学校、银行等生活服务设施，周围有武定县农村信用合作联社己衣信用社、武定县己衣镇人民政府、武定县己衣镇派出所、己衣镇卫生院等多个办公、住宿综合区和居住条件成熟的居民区，繁华程度一般。委评对象门前街道为己衣街，周围道路通畅，交通较为便利。区域内地势起伏，水、电、数字电视、电话通畅，基础设施齐全、公用设施配套。区域内大部分房屋为住宅、营业用房，环境质量一般。

## (三) 物理状况

### 1、房屋建筑物状况

序号	权证编号	建筑物名称	结构、朝向	计量单位	面积或体积等	房屋装修情况及布置情况
1	武房权证己字第15367号	李桂英住房	混合结构、南北朝向	m <sup>2</sup>	249.4	房屋装修外墙为墙砖贴面；室内一层客厅、卧室地面为水磨石地板，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面、天棚为双飞粉刮白；卫生间地面为防滑地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为双飞粉刮白。二层商铺地面为水磨石地板，瓷砖踢脚线，墙面、天棚双飞粉刮白；厨房地面为水磨石地板，瓷砖踢脚线，墙面1.2米高油漆墙裙，其余墙面、天棚双飞粉刮白。三层客厅地面为地板砖贴面，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面、天棚双飞粉刮白；卧室地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚双飞粉刮白。楼梯地面为水磨石地板，墙面、天棚双飞粉刮白，不锈钢楼梯扶手。进户门为单开铁门，一层、三层房门为复合防盗门，二层商铺门为卷帘门，窗户为铝合金窗。房屋布置：一层为客厅一间，卧室三间，卫生间一间；二层为商铺二间，厨房一间，进户通道一间；三层为客厅一间，卧室三间。
合计		-		m <sup>2</sup>	249.4	



## 2、土地使用权状况

序号	土地证证号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	武国用(2008)第1002083号	己衣乡己衣街大牲畜市场	2008年5月13日	出让	住宅	2077年12月18日	五通一平	105.35

截止评估基准日，上述纳入评估房地产已被抵押、查封，未办理产权证的房屋（建筑物）经被申请人确认未列入本次评估范围。

## 五、价值类型及其定义

本次评估目的是为委托人拟处置资产提供价值参考意见，根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》第十条规定：人民法院委托司法执行财产处置资产评估的价值类型一般为市场价值。故本次评估以资产能够持续使用为前提下的市场价值作为选定的价值类型，并与评估方法运用参数选择相匹配。

具体定义如下：

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。

持续使用在本报告中是指资产占有方的使用会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 六、评估基准日

（一）本项目评估基准日为2022年4月13日。

（二）确定评估基准日时考虑的主要因素

评估是对具体时点委托评估对象的市场价值提出专业意见，根据评估目的及《委托鉴定书》内容及要求确定评估基准日。

（三）本次评估工作中所采用的一切取价标准及相关参数均为评估

基准日的有效标准。

## 七、评估依据

### （一）行为依据

《武定县人民法院委托鉴定书》编号（2022）云 2329 执委鉴字第 4 号。

### （二）法律法规依据及有关技术标准

1、《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）。

2、《中华人民共和国资产评估法》由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号公布，于 2016 年 12 月 1 日起施行。

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，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）。

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》1990 年 5 月 19 日国务院令第五十五号发布，自发布之日起施行。

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

6、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。

7、《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》。

8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范（GB/T20291-2015）》。

9、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）。

10、国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》。

11、国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》。

12、国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 GB/T21010-2017《土地利用现状分类》。

13、国土资源部 TD/T 1052-2017《标定地价规程》。

14、《武定县己衣镇集镇规划区土地定级与基准地价更新测算技术报告》。

15、2020年11月《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》。

### （三）评估准则依据

1、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》的通知（财资〔2017〕43号，2017年8月23日）。

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号，2017年9月8日）。

3、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号，2017年9月8日）。

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35号）。

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号，2017年9月8日）。

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）。

7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）。

8、《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37号，2018年10月29日）。

9、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号，2017年9月8日）。

10、中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协〔2019〕14号，2019年5月6日）。

#### （四）权属依据

- 1、《房屋所有权证》武房权证己字第15367号。
- 2、《国有土地使用证》武国用（2008）第1002083号。
- 3、其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、我公司以往掌握的相关价格信息。
- 2、评估师现场勘察时同相关人员交谈了解到的与估价相关的资料信息。
- 3、市场调查：通过附近房产中介及搜房网、58同城、中国土地市场网、房天下网等房产信息网络平台和淘宝网等搜集的相关价格信息及成交案例。

#### （六）其他参考依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》。
- 2、其他资料。

### 八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估师根据国家及行业对评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则，对纳



入评估范围的所有项目进行了全面清查盘点和必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了必要评估程序，在此基础上，分别对市场法、收益法和成本法三种评估方法的适用性进行了分析判断，根据本次评估的特定目的、评估范围及被评估对象的特点，本次评估房屋采用成本法，具体为重置成本法，土地采用成本逼近法和基准地价系数修正法。

### （一）房屋建筑物评估方法的简介及适用性分析

#### 1、市场法

是根据经济学替代原理，将评估对象房地产与在近期已发生交易的类似房地产加以对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知市场价值，修正得到评估对象房地产市场价值的一种评估方法。即选择一项或几项与被评估资产相同或相似的资产作为比较对象，分析比较对象的交易价格和交易条件，进行对比调整，估算待评估资产价值的方法。

委评房地产所处位置二手房买卖市场不成熟，周边市场相同或类似房地产无法找到整幢房地产成交实例，整幢房地产不具备采用市场法进行评估的条件。

#### 2、收益法

是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。即通过估算委托评估资产在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

由于本项目评估对象为住房房地产，该房地产为自用，评估对象所在区域类似房地产租金案例较少，且相关运营费用难以测算，故本次房地产评估不宜采用收益法。

#### 3、成本法

是用现时条件下重新购建一套相同功能全新状态的被评估资产所需全部成本称为重置全价，考虑被评估资产已发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值等因素，确定综合成新率，以相乘后的数额，作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本次评估的已办理房屋所有权证和土地使用证的房地产，可以合理确定重置价值中各价格组成部分价值，适宜采用成本法进行评估。其中房屋（建筑物）可以合理确定重置价值中各价格组成部分价值，根据房屋（建筑物）使用年限和目前实际状况可以合理的测算成新率，适宜采用重置成本法进行评估。

房屋（建筑物）评估的重置成本法：重置成本法是采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与评估对象具有同等功能效用的全新状态的房屋（建筑物）的重置成本，将重置成本减去折旧后得到评估对象价值或价格的方法。其计算公式为：

房屋评估价值=房屋（建筑物）的重置成本—房屋（建筑物）的折旧

实际应用中采用以下公式进行计算：

房屋（建筑物）评估价值计算公式为  $V=C \cdot Q$

式中：

V——房屋（建筑物）的评估值（元）

C——房屋（建筑物）的重置成本（元）

Q——房屋（建筑物）成新率（%），成新率根据现场勘察打分及结合估价对象使用年限综合评定。

## （二）土地使用权评估方法的简介及适用性分析

根据国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会

GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》，常用土地估价技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（含基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法）等五种。本次评估对象为住宅用地。根据《城镇土地估价规程》，住宅用地估价方法选择应遵循以下原则：（1）宜选用市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法；（2）如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法（基准地价系数修正法）；（3）对租赁性及经营性的住宅用地，宜选用收益还原法；（4）对已建成房地产及待开发的住宅用地，可选用剩余法（假设开发法）。

### 1、市场比较法

委估宗地位于武定县己衣镇集镇规划区，由于武定县己衣镇集镇规划区近年来住宅用地挂牌成交的案例较少，不能满足市场比较法评估的需要，因此不宜采用市场比较法评估。

### 2、收益还原法

委估宗地上已建有住房用房地产，该房地产为自用，无收益数据，周边也没有类似宗地出租的案例，无法获得租金收益情况。因此不宜采用收益还原法评估。

### 3、剩余法

采用剩余法（假设开发法）评估，委估宗地上已建有房屋，不属于投资建设后出售的房地产用地，且宗地周边缺少同类房地产出售案例，无法获得潜在客观不动产总价，因此不宜采用剩余法（假设开发法）评估。

### 4、基准地价系数修正法

评估对象处于武定县己衣镇集镇规划区 I 级住宅用地基准地价覆

盖范围，具备采用基准地价系数修正法进行评估的条件，适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum k_i) \times k_j + F$$

式中：

V：土地价格

$V_{1b}$ ：某一用途土地在某一土地级别上的基准地价

$\sum k_i$ ：宗地地价修正系数

$k_j$ ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

F：开发程度差异修正值

## 5、成本逼近法

委评房地产所占土地为国有出让土地，类似土地征用和取得及开发成本资料能搜集齐全，具备采用成本逼近法进行评估的条件，适宜采用成本逼近法进行评估。

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所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$V = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times K \times K_j = (V_E + R_3) \times K \times K_j$$

式中：

V：土地价格

Ea: 土地取得费

Ed: 土地开发费

T: 税费

R1: 利息

R2: 利润

R3: 土地增值

VE: 土地成本价格

K: 年期修正系数

Kj: 个别因素修正系数

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估工作自2022年3月25日开始至2022年5月6日出具正式报告，整个评估工作包括以下阶段：

### （一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托人达成的意向，经与委托人洽谈后，明确以下基本事项：委托人、被申请人、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系，评估目的；评估对象及评估范围；适用的价值类型；评估基准日；本经济行为审批情况；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与资产评估机构的工作配合和协调事项等。

### （二）接受司法鉴定委托

在明确上述评估业务基本事项的基础上，经评估风险评价，确定接受该评估项目，对本评估机构和委托人的权利、义务和其他重要事项进行了进一步洽谈了解。

### （三）编制评估计划



根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理时间安排和工作配合安排。同时，与委托人就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

#### （四）收集评估资料、现场勘察核实资产及市场价格行情调查

1、评估人员根据评估的有关原则和规定，充分收集了与评估业务相关的信息资料，具体步骤如下：

（1）指导委托人或申请人对评估对象进行了清查并确认评估范围。

（2）收集评估所需文件资料，并听取委托人有关人员对于评估对象的情况介绍。

2、评估人员根据评估对象的特点，对评估范围内的评估项目进行勘察核实，具体步骤如下：

（1）根据评估委托资料的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录，并与委托人提供的相关记录数据进行核对。

（2）与产权人进行交谈，了解委评资产的使用、管理及维护状况。

（3）查验委托评估资产的相关批复文件、产权证明文件等有关资料。

#### 3、市场价格行情调查：

开展市场调研、询价工作，收集相关政策规定和各种市场价格信息。评估人员实地走访了房产中介收集房屋交易的实际成交价案例，调查评估区域类似房地产成交案例及整个市场价格行情，调查同区域内类似评估对象的房屋建设成本，调查与委托评估资产相关的建造和购买价格信息。其次通过百度网址、搜房网、58同城、中国土地市场网、房天下网等房产信息网络平台获取大量价格信息。

### （五）分析验证、整理运用评估资料

从多方位多角度综合分析验证线上线下的市场调查结果，包括向委托人调查获取的信息资料，选取可信度及质量度较高的信息资料，经最终分析鉴别、综合处理后获取同区域内类似评估对象市场价格行情资料。

### （六）选定合理的评估方法及相关参数，进行评定估算

1、根据具体评估项目的实际状况和特点，进行评估方法的选取理由及适用性分析，选取适用的评估方法；

2、评估方法运用实施过程：按确定的评估方法，选定合理的相关参数，进行详细的评定估算。

### （七）综合分析初步结果，形成最终评估结果

1、根据评估人员初步评估结果，进行评估结论分析工作。

2、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善，确定最终评估结果。

### （八）编制和提交评估报告

1、撰写评估报告书、评估说明，并进行三级审核。

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，经与委托人就评估报告有关内容进行必要的沟通，向委托人提交正式评估报告书。

### （九）工作底稿归档

按照中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37号，2018年10月29日）规定严格进行工作底稿归档。

## 十、评估假设

本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提：

### （一）一般性假设

1、交易假设：即假定待评资产已经处在交易过程中。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象可能实现的交易价值的估计值。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的。在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的，也不存在特殊的交易方式。评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。

3、持续使用假设：即假设本次评估对应的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的规模、用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）评估对象于评估基准日状态假设

1、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据。

2、假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定，产权方确实拥有所提供的评估基准日的各项资产的完整产权。

3、假设评估对象及其所涉及资产权利干净，除实现本评估目的之

外，均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债等任何权利限制。

4、假设评估对象及其所涉及资产无影响其持续使用的重大质量故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质。

(三) 评估对象于评估基准日所处外部环境状态假设：本次评估假设评估基准日评估对象所处外部环境不变。

1、本次评估业务所涉及国家宏观经济政策、地区的社会、政治、法律、经济等经营环境没有发生足以影响评估结论的重大变化。

2、无其他不可抗力及不可预测因素对评估对象价值产生不利影响。

(四) 其他假设

1、收集的评估资料真实性假设：假设委托人及资产占有方提供的评估资料及评估师现场勘察所收集的评估资料真实、有效、准确、完整，本次评估范围仅以委托人《委托鉴定书》所载内容和现场勘察确认表或评估鉴定确认书为准。

2、依据中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协〔2019〕14号，2019年5月6日），假设委评资产是以没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产为前提进行评估。

3、假设二手房屋交易与委托评估资产相关的资产市场价格和同区域内类似评估对象的房屋建设成本等不发生剧烈波动。

本评估报告及评估结论仅在满足上述评估假设条件的情况下设立，若本次评估中遵循的上述评估假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会失效。

## 十一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着

独立、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公允的评估方法对所属相关资产进行了评估，得出评估对象在评估基准日 2022 年 4 月 13 日的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：元

项目名称	建筑 结构	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	土地面 积 (m <sup>2</sup> )	所在 楼层 及用 途	装 修	建筑面 积评估 单价(元 /m <sup>2</sup> )	评估价值人 民币元(取 整)	备注
李桂英名下位于武定县己衣镇己衣街大牲畜市场房地产	混 合	249.40	105.35	1-3 层 (住 房)	简 装	1856.46	463,000.00	包含已办理房产证的房屋及土地价值、房屋装修价值，不含未办理产权证的房地产及房屋装修价值
合计		249.40	105.35				463,000.00	

上述委评房地产评估值为¥463,000.00元，人民币大写肆拾陆万叁仟元整。

评估结论详细情况见评估明细表。



## 十二、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）本次评估无评估程序受限情况及重大期后事项：在评估师勤勉尽职及委托人和资产占有方（被申请人）的全力协助下，认真履行了评估程序并无重大期后事项。评估过程中，因检测手段等原因，在对评估对象进行勘察时，主要依赖于评估人员的外观观察和向委托人及资产占有方有关人员询问情况等判断评估对象状况，未对评估对象进行任何形式的结构和材质测试。

（二）我们未考虑如下事项：流动性对评估对象价值的影响；待估资产如果出售所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。资产存在查封、租赁、抵押等事项；评估结论不包含资产评估增值额的纳税准备和产权证办理相关税费；因委托资产不完整或不实可能对评估结论的影响；通货膨胀因素对评估结论的影响；特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响等。

（三）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）本评估结论仅供委托人司法拍卖时作价值参考，实际交易价格与市场竞争、变现时间长短、交易范围、购买方对该项资产的理解密

切相关。

(五) 资产评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，本评估报告评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被视作是对评估对象可实现价格或在评估基准日后资产保值、增值的保证。

(六) 由于工作性质的局限，评估结论属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，评估师和评估机构无权干涉。

(七) 依据中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协〔2019〕14号，2019年5月6日），本次评估未考虑：1、查封、设立担保物权和其他优先受偿权对评估结论的影响；2、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响；3、该房地产可能欠缴的物业管理费、水电费及其他费用对评估结论的影响。敬请竞买者及各报告使用者特别关注！

(八) 根据委托人提供的材料及评估过程中的调查情况，本次纳入评估的资产权属无争议和瑕疵，本评估结论是在委托评估资产明确与评估目的不相抵触的前提下确定的资产价值，未考虑委托评估资产权属争议及瑕疵对资产评估结论的影响。若因委托评估资产权属发生争议及瑕疵而产生的纠纷本评估机构及签字资产评估师不承担法律责任，同时评估结论失效。由于本评估报告的性质，根据中国资产评估协会中评协〔2017〕48号《资产评估对象法律权属指导意见》要求，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。资产评估机构及资产评估师本次评估的责任仅是对委托人提供的委评资产价值量发表意见，对诸如产权纠纷、诉讼保全等及一切涉及法律权属的

事宜已经超出本评估报告的权限，不在本评估报告书的责任范围之内，本评估机构及所属资产评估师未对以上法律权属问题提供过任何法律保证或承诺、意见，提请委托人与产权方就以上问题同相关评估经济行为的涉及方以法律文书形式加以明确。

(九)本评估结果中评估价值已包含实地查勘时已办理房屋所有权证和国有土地使用证的房屋（建筑物）价值、土地使用权价值和房屋装修价值，不含可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、洗衣机、冰箱、太阳能、整体浴房等设备设施价值和沙发、桌柜等家具价值，不含房屋内堆放的其他物品及商品价值，不含与评估范围内房地产相连的李桂英其他未办理产权证的房屋及房屋装修，不含房地产任何交易税费。

(十)列入评估范围资产使用的所有建筑材料、建筑构件、装修材料、设备设施等情况均根据被执行人提供的情况及现场勘查并经评估人员进行比对后按经验进行认定，未经相关专业部门进行鉴定，评估机构与评估人员不对上述材料、构件、设备设施情况提供任何保证。

(十一)本评估报告中房地产情况及新旧程度为评估人员现场勘查时的现场观察判断情况，本次评估时对估价对象现场进行拍照，对部分房屋及装修进行测量，但这些资料仅供相关当事人参考及评估计算使用，具体情况以当事人自行观察、测量及判断情况为准，评估机构与评估人员不对上述房地产情况和测量数据提供任何保证。

(十二)根据评估目的及用途，采用的价值类型为市场价值，但由于案件执行有一定的时间限制，采用拍卖、变卖方式存在竞价空间、竞价人数、双方谈判或确定交易周期、拍卖市场成交活跃程度等因素影响，同时房地产交易税费全部由买受方承担也会对价格产生影响，为此本次评估过程中考虑了拍卖、变卖因素对委托评估房地产价值的影响，评估结论已扣除评估人员根据市场情况估计的合理的拍卖、变卖变现损失。

(十三) 评估活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，评估结果可能对当事人有利，也可能不利，请相关各方本着慎重、客观的原则理解评估结论。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响，合理理解并恰当使用评估报告。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一) 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于其他目的。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，对于本报告载明的使用者以外的其他任何单位和个人使用本评估报告而造成的损失本评估机构不承担任何责任。

(三) 根据现行规定，评估报告需要核准或者备案的，评估报告未经核准或备案前，评估结论不得被使用。

(四) 除法律、法规规定以及评估委托书约定的事项外，未征得本评估机构的同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。对于因未按照约定或征得本机构同意，摘抄、引用或披露本报告的全部或部分内容而造成的任何法律后果均与本评估机构无关。

(五) 按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内使用有效，即评估结果使用有效期为评估基准日 2022 年 4 月 13 日起计算，至 2023 年 4 月 12 日止。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

### 十四、评估报告日

本项目评估报告日为 2022 年 5 月 6 日。

十五、签字盖章

资产评估师（项目负责人）：



资产评估师（项目复核人）：



法定代表人：阿永先

云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月六日





## 第四部分 评估明细表

### 评估明细表目录

- 1、资产评估结果汇总表
- 2、资产评估结果分类汇总表
- 3、非流动资产评估汇总表
- 4、固定资产评估汇总表
- 5、固定资产-房屋建筑物评估明细表
- 6、无形资产评估汇总表
- 7、无形资产-土地使用权评估明细表

## 第五部分 评估报告附件

附件系评估报告的组成部分，本报告附件目录如下：

- 1、委托评估资产照片。
- 2、估价对象位置图。
- 3、“(2022)云2329执委鉴字第4号”武定县人民法院委托鉴定书(复印件)。
- 4、“(2022)云2329执165号”云南省武定县人民法院执行裁定书(复印件)。
- 5、房屋所有权证、国有土地使用证(复印件)。
- 6、签字资产评估师的承诺函。
- 7、评估机构企业法人营业执照副本(彩打件)。
- 8、评估机构资质证(彩打件)。
- 9、签字资产评估师职业登记卡(彩打件)。