

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：禄劝县公安局、法院办公楼后侧 1 幢涉案房地产市场价值评估

估价委托人：禄劝彝族苗族自治县人民法院

房地产估价机构：北京国融兴华房地产土地评估有限公司云南分公司

房地产估价师：杨明勇（注册号：5320200024）  
王倩（注册号：1220070070）

估价报告出具日期：二〇二二年九月七日

估价报告编号：国融兴华（云）[2022]（房 SF）字第 09015 号

## 致估价委托人函

禄劝彝族苗族自治县人民法院：

承蒙委托，我公司对耿继娥名下位于禄劝县公安局、法院办公楼后侧 1 幢涉案房地产（规划用途为住宅，实际用途为商住楼，建筑面积 551.73 平方米）在现状利用条件下进行了估价。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法，对本次估价对象进行估价测算。

（一）估价目的：为人民法院确定受理案件所涉及的房地产财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：耿继娥名下的位于禄劝县公安局、法院办公楼后侧 1 幢涉案房地产，规划用途为住宅，实际用途为商住楼，建筑面积 551.73 平方米，包括房屋所有权及剩余土地使用年限 53.04 年的出让城镇住宅用地土地使用权，以及其基础配套设施、其他附属工程，室内装饰装修及其水、电等房屋配套设施，但不包括房产中由委托人配备的家具，可移动电器，机械设备及债权债务，特许经营权、与该房地产相关的债权债务等其他财产。

（三）价值时点：2022 年 08 月 31 日，为估价对象实地查勘完成之日。

（四）价值类型：市场价格。

（五）估价方法：成本法、收益法。

（六）估价结果：根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法，确定估价对象在价值时点 2022 年 08 月 31 日的房地产市场价格为：

房地产单价：2218 元/平方米

房地产总价：人民币 1223737 元

大写金额：人民币壹佰贰拾贰万叁仟柒佰叁拾柒元整（以上数值取整至元）

特别提示：

- 1、估价对象与邻户（耿飞）共同使用同一部楼梯，估价对象存在地役权。
- 2、本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。

北京国融兴华房地产土地评估有限公司云南分公司

分公司负责人：

2022年09月07日

## 目 录

|  |           |
|--|-----------|
| 估价师声明.....   | 2         |
| 估价的假设和限制条件.....  | 4         |
| 估价结果报告.....  | 8         |
| 一、估价委托人.....   | 8         |
| 二、房地产估价机构.....   | 8         |
| 三、估价目的.....  | 8         |
| 四、估价对象.....  | 8         |
| 五、价值时点.....  | 10        |
| 六、价值类型.....  | 11        |
| 七、估价原则.....  | 12        |
| 八、估价依据.....  | 14        |
| 九、估价方法.....  | 16        |
| 十、估价结果.....  | 20        |
| 十一、房地产估价师.....   | 22        |
| 十二、实地查勘期.....  | 22        |
| 十三、估价作业日期.....   | 22        |
| <b>附件.....</b>   | <b>23</b> |
| (一) 估价对象位置示意图  |           |
| (二) 估价对象现场勘查情况和相关照片                                      |           |
| (三) 《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》复印件                            |           |
| (四) 《(2020)云0128民再1号云南省禄劝彝族苗族自治县人民法院民事判决书》、《评估、拍卖申请书》复印件 |           |
| (五) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《他项权利证书》及《房屋现状说明》复印件              |           |
| (六) 《房屋信息查询摘抄表》(编号:LQ14118)、《不动产登记信息查询结果证明》复印件           |           |
| (七) 估价机构营业执照复印件  |           |
| (八) 估价机构资质证书复印件  |           |
| (九) 签字估价师注册证书复印件   |           |

## 估价师声明

1、房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。

3、房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

7、注册房地产估价师于2022年08月31日对估价对象进行了必要的实地勘察，并对该勘察过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性查看。

8、本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

9、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信

息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

10、没有相关人员对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 本次估价对象的房屋权属登记情况以委托人提供的《房屋所有权证》（禄劝县房权证禄劝字第 20111200 号）及估价人员到禄劝县不动产登记中心查询得到的《房屋信息查询摘抄表》（编号：LQ14118）复印件为依据，我们对上述材料记载的权利人、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查。本次估价以上述权属资料于价值时点具有合法性、真实性、准确性和完整性为假设前提，如资料有误，而造成评估值失实，评估机构和评估专业人员不承担相应责任。

(2) 本次评估设定估价对象的房屋所有权和国有土地使用权均为合法方式取得，产权清晰，估价对象能够正常上市交易。

(3) 估价人员于 2022 年 08 月 31 日对估价对象进行了实地查勘，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。现场查勘并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(4) 本次估价是以估价对象能够持续地经营使用为假设前提进行评估测算其市场价格，特提醒报告使用人注意。

(5) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(6) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(7) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(8) 根据估价委托人提供的资料及估价人员现场了解，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在（或未了解到）租赁权、用益物权及占有使用等其他权利状况。本次估价不存在租赁权、用益物权及占有使用，也不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

(9) 根据估价委托人提供的资料及估价人员了解，至价值时点，估价对象不存在（或未了解到）欠缴税金及相关费用，包括税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

(10) 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

(11) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其他不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响。

(12) 本估价结果未考虑估价对象将来可能承担违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

(13) 本估价结果未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

(14) 本估价结果未考虑除已披露事项外可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

(15) 2016年05月01日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税。由于估价对象的产权人为个人，属不经常发生应税行为范围，故适用小规模纳税人缴纳增值税的相关规定，增值税的计算适用简易计税方法。

## 2、未定事项假设

经现场勘查，结合委托人提供的《国有土地使用权证》及《房屋所有权证》附图可见，估价对象与邻户（耿飞）共同使用同一部楼梯，估价对象存在地役权。

## 3、背离事实假设

根据委托方提供的《他项权利证书》、《房屋现状说明》及估价人员到禄劝



县不动产登记中心查询得到的《房屋信息查询摘抄表》（编号：LQ14118）资料显示，估价对象被设立抵押权且被查封。此次评估目的是为人民法院确定受理案件所涉及的房地产财产处置参考价提供参考依据，故此次涉执房地产处置司法评估结果未考虑查封、抵押对其价值的影响。

#### 4、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本评估报告无不相一致假设事项。

#### 5、依据不足假设

（1）依据估价人员尽职调查取得资料及估价委托人提供的相关资料均未记载估价对象建筑年代，经估价人员询问相关当事人及走访周边商户、居民，估价对象房屋建成约 2009 年。本次估价对象建筑物的建成年份仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（2）经通知被执行人未到现场配合参与现场勘查，估价对象均未能入室查勘，依据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《他项权利证书》、《房屋现状说明》及估价人员到禄劝县不动产登记中心查询得到的《房屋信息查询摘抄表》（编号：LQ14118）、《不动产登记信息查询结果证明》等资料，本次评估我公司估价人员通过宗地图、房产分户图并结合证载登记信息对估价对象所在楼幢进行核实，通过入户门猫眼可见局部装修状况，估价对象内部装修状况设定为普通装修，在此提醒估价委托人注意。

#### 6、估价报告使用限制

（1）本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

（2）本报告估价结果是在价值时点估价对象在现状下的房地产市场价格；且价值时点估价对象房屋保持现状用途的前提下的房地产市场价格，如发生变化和房屋改变用途时，估价结果需作调整甚至重新评估。

(3) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由房地产估价师签字后方可使用。

(4) 经估价人员实地查勘，估价对象房屋与相邻户共用楼梯间，存在地役权，各户分摊面积情况由于估价人员权利受限无法核实。估价人员提请报告使用人关注该情况对评估报告对应经济行为的影响。

(5) 估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年（2022年09月07日至2023年09月06日）。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价格将发生相应变化。建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时或房地产状况发生改变时对房地产市场价格进行再评估。

(6) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(7) 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

(8) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(9) 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

(10) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(11) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：禄劝彝族苗族自治县人民法院

联系人：张靖宇

联系电话：13888921535

### 二、房地产估价机构

受托单位：北京国融兴华房地产土地评估有限公司云南分公司

法定代表人：宁涛

营业执照工商注册号（统一社会信用代码）：91530103325267416P

营业执照营业期限：自 2001 年 09 月 20 日至 2031 年 09 月 19 日

资质等级：一级分支机构（云建房证估字第 270 号，有效期为 2019 年 11 月 20 日至 2022 年 11 月 20 日）

地址：云南省昆明市盘龙区北京路 408 号达阵广场 9 楼 B6 室

联系人：李丽娟

联系电话：0871-65639697      15687175858

### 三、估价目的

为人民法院确定受理案件所涉及的房地产财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

估价对象位于禄劝县公安局、法院办公楼后侧。依据委托人提供的《房屋所有权证》（禄劝县房权证禄劝字第 20111200 号）及估价人员到禄劝县不动产登记中心查询得到的《房屋信息查询摘抄表》（编号：LQ14118）、《不动产登记信息查询结果证明》记载，房屋所有权人为耿继娥，登记用途为住宅，建筑面积 551.73 平方米，范围包括房屋所有权及土地使用权，室内装饰装修，但不包括房产中由委托人配备的家具，可移动电器等其他财产。

## （二）估价对象权益状况

### 1、房屋登记和权利状况

估价对象位于禄劝县公安局、法院办公楼后侧。根据委托人提供的《房屋所有权证》（禄劝县房权证禄劝字第 20111200 号）及估价人员到禄劝县不动产登记中心查询得到的《房屋信息查询摘抄表》（编号：LQ14118）记载，估价对象房屋所有权人为耿继娥，登记时间为 2011 年 9 月 28 日，房屋性质为私有，规划用途为住宅，砖混结构，房屋总层数为 7 层，所在层数为 1-7 层，建筑面积为 551.73 平方米。

### 2、土地使用权登记和权利状况

估价对象土地使用权性质为国有，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【禄国用（2011）字第 106 号】及估价人员到禄劝县不动产登记中心查询得到的《不动产登记信息查询结果证明》记载，估价对象土地使用权人为耿继娥，用途为城镇住宅用地，使用权面积为 72.69 m<sup>2</sup>，土地使用权终止日期为 2075 年 09 月 03 日。土地开发程度为“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地内土地平整）。

### 3、他项权利设立情况

根据委托方提供的《他项权利证书》、《房屋现状说明》及估价人员到禄劝县不动产登记中心查询得到的《房屋信息查询摘抄表》（编号：LQ14118）资料显示，估价对象于价值时点存在尚未注销的抵押权及查封。

除此之外，根据估价委托人提供的资料，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在其他权利状况。

### 5、租赁权、用益物权及占有使用情况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场了解，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在（或未了解到）租赁权、用益物权及占有使用等其他

权利状况。本次估价不存在租赁权、用益物权及占有使用，也不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

### （三）估价对象现状及使用情况

#### （1）宗地情况：

估价对象坐落于禄劝县公安局、法院办公楼后侧，东至禄劝县残联，南至耿飞户，西临内部道路，北至舒武户。地形地势平坦，地基承载力较好，地质条件良好，土地开发程度达到“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地内土地平整）。

#### （2）房屋建筑物状况

根据我公司估价人员现场勘查，估价对象位于禄劝县公安局、法院办公楼后侧，建筑面积为 551.73 m<sup>2</sup>，房屋规划用途为住宅，实际用途为商住楼，建成年代约为 2009 年，层高约为 2.85m；估价对象房屋与相邻户共用楼梯间，各户分摊面积情况由于估价人员权利受限无法核实；房屋外墙贴瓷砖，铝合金外窗，平屋顶；通道：地面铺普通地板砖，墙面贴瓷砖未到顶，顶棚刷乳胶漆，铝合金护栏；入户门为套装防盗门，室内装修状况均设定为普通装修。

### （四）估价对象区位状况

#### 1、位置状况

估价对象位于禄劝县公安局、法院办公楼后侧，项目宗地四至为：东至禄劝县残联，南至耿飞户，西临内部道路，北至舒武户，区域内为较集中的住宅区、办公区，交通便利，人流量较大，地理位置较好。

#### 2、交通状况

周边有多趟城区公交客运巴士在区域内设站停靠，区域内交通网较为发达，生活、出行方便。

#### 3、环境状况

估价对象周边汽车尾气排放量一般，总体来说空气质量较好。估价对象所在区域的主要物业类型为商住楼、洋房、别墅，人员素质普遍较好，人文环境较好；周边多为已开发完成区域，自然环境及人文环境较好。

#### 4、基础设施

估价对象地块红线内开发程度达到“五通一平”：“五通”通路、通上水、通下水、通电、通讯，“一平”为红线内场地平整。

#### 5、外部配套设施状况

估价对象周边分布有屏山小学、禄劝民族中学、禄劝屏山中学等多家教育机构，区域内有农村信用社、农业银行、邮政银行等多家金融机构，周边有禄劝县第一人民医院、禄劝县中医院、禄劝县中西医结合医院及社区卫生服务站等多家医疗机构，区域内分布廷玺时代商业广场、滨河商业中心等商业配套设施，区域内农贸市场、各类商场及便利店等公共配套设施齐全，区域内生活配套设施、便民服务设施、公共配套设施较为齐全。

### 五、价值时点

根据委托方提供的《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》，本次评估未明确价值时点，因此本次评估以实地查勘之日 2022 年 08 月 31 日为价值时点。

### 六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值定义：某种房地产在市场上的平均交易价格。

3、价值内涵：位于禄劝县公安局、法院办公楼后侧国有建设用地使用权及房屋所有权，于价值时点（2022 年 08 月 31 日）及满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，房屋所有权及土地使用权的市场价格。该价格与按照相关法律规定买卖双方各自承担税费时作为计税基数的交易价格相对应。

## 七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### （三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

#### （四）替代性原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断



确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。
- (7) 我们认为维持现状、继续利用为估价对象最高最佳利用方式。

## 八、估价依据

### 1. 国家法律法规及部门规章、规范性文件：

(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，2021年1月1日起施行)；

(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通过，2020年1月1日起施行)；

(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通过，2020年1月1日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令 第七十四号、自2008年1月1日起施行)；

- (6) 《中华人民共和国城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第 248 号、1998 年 7 月 20 日起施行）；
- (7) 《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》（国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行）；
- (8) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号、2006 年 3 月 1 日起施行）；
- (9) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号）、2021 年 9 月 1 日起实施）；
- (10) 《中华人民共和国印花税法施行细则》（财税(1988) 255 号、1988 年 10 月 1 日起施行）；
- (11) 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号文件,2016 年 5 月 1 日执行）；
- (12) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 修正本）（中华人民共和国国务院令 第 691 号，2017 年 11 月 19 日公布并实施）
- (13) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日执行）
- (14) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号，2005 年 10 月 1 日实施；根据 2011 年 1 月 8 日国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施）
- (15) 《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》（2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，2018 年 9 月 1 日起施行）；
- (16) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021 年 9 月 1 日起施行）

## 2. 禄劝县市政府及有关部门的政策性文件：

- (1) 禄劝县人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等；
- (2) 《禄劝县土地利用总体规划》；
- (3) 《禄劝县统计年鉴》。

## 3. 估价的相关技术标准：

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- (3) 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）；
- (4) 《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）；

## 4. 估价委托人提供的相关资料：

- (1) 《禄劝彝族苗族自治县人民法院价值司法鉴定委托书》；
- (2) 《（2020）云0128民再1号云南省禄劝彝族苗族自治县人民法院民事判决书》、《评估、拍卖申请书》复印件；
- (3) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《他项权利证书》及《房屋现状说明》复印件。

## 5. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

- (1) 《房屋信息查询摘抄表》（编号：LQ14118）、《不动产登记信息查询结果证明》及复印件
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易、房地产租赁等资料；
- (3) 注册房地产估价师现场勘查相关资料。

## 九、估价方法

### （一）、基本评估方法

根据《房地产估价规范》，房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

1、比较法：比较法也称市场法，是指通过将估价对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定估价对象价值的评估方法的总称。比较法能最直观的体现房地产的市场价值。该方法应用的前提条件为：

- (1) 估价对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。
- (3) 价值影响因素明确，并且可以量化。

2、收益法：是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。包括报酬资本化法、直接资本化法、收益乘法。

该方法适用条件为：

- (1) 估价对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、假设假发法。假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

该方法适用条件为：

- (1) 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产；
- (2) 待开发房地产；

4、成本法。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。是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的房地产所需的全部成本，减去房地产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬和经济性陈旧贬值，得到的差额作为房地产评估值的一种评估方法。也可首先估算房地产与其全新状态相比有几成新即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。该方法一般适用房、地分估中地上房屋建筑物建造价值的确定。

该方法适用条件为：

- (1) 估价对象能正常使用或者在用；
- (2) 估价对象能够通过重置途径获得；
- (3) 估价对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(4) 房地产市场不活跃，缺乏市场交易实例，既无收益又很少进入市场交易的房地产；

## (二)、评估方法的选取及理由

1、估价对象实际用途为商住，所在区域存在无类似房地产市场成交案例，市场交易不活跃，不符合市场比较法的适用条件，故本次评估不宜选用比较法进行估价。

2、收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，估价对象为商住楼房地产，可自用可出租，即自身或类似房地产有收益，属于收益性或潜在收益性房地产，所在区域类似用途房地产租赁案例较多，故本次评估适宜选用收益法。

3、假设开发法适用于尚未开发房地产的评估测算，估价对象属于建成物业，目前使用、维护状况正常，从建筑环保的角度，已经建成建筑物不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法。

4、新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。估价对象建筑物建筑结构为混合结构，成本法的相关资料数据容易收集；估价对象土地证载用途为城镇住宅用地，经估价人员实地勘察、调查收集资料，结合估价对象的实际情况分析，可通过成本逼近法及基准地价系数修正法对估价对象土地价格进行估价，故本次评估采用成本法进行评估。

### （三）、评估的具体方法

1、成本法原理：是假定存在一个潜在的购买者，重置（重建）与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是待估房地产价值的衡量标准，即是一种以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折扣来确定房地产价格的估价方法。

成本法公式：房地产价格=土地重置成本（成本逼近法及基准地价系数修正法测算）+建筑物重置成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

利用成本法及基准地价系数修正法评估土地使用权价格的基本公式及各变量的含义：

①成本逼近法（又称成本法）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方法。

即：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。

②基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价时点的土地价格的一种方法。

基准地价系数修正法公式：

委估宗地地价 = 开发程度差异修正后的基准地价 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正系数

2、收益法定义：收益法，也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

$$V = \frac{A}{Y-g} \left( 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

## 十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（成本法、收益法），对本次估价对象进行评估测算，经测算，两种方法结果差异不大，故成本法及收益法各取权重 50%；确定估价对象在价值时点 2022 年 08 月 31 日的房地产市场价格为：

房地产单价：2218 元/平方米

房地产总价：人民币 1223737 元

大写金额：人民币壹佰贰拾贰万叁仟柒佰叁拾柒元整（以上数值取整至元）

## 估价结果汇总表      币种：人民币

| 相关结果 |                       | 估价方法 | 成本法             | 收益法     |
|------|-----------------------|------|-----------------|---------|
| 测算结果 | 总价（元）                 |      | 1289393         | 1158081 |
|      | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |      | 2337            | 2099    |
| 权重   | -                     |      | 50%             | 50%     |
| 评估价值 | 总价（元）                 |      | 1223737         |         |
|      | 单价（元/m <sup>2</sup> ） |      | 2218            |         |
|      | 总价大写金额                |      | 壹佰贰拾贰万叁仟柒佰叁拾柒元整 |         |



## 十一、房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 日期    |
|-----|------------|----|-------|
| 杨明勇 | 5320200024 |    | 年 月 日 |
| 王 倩 | 1220070070 |    | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2022年08月31日至2022年08月31日

## 十三、估价作业日期

2022年08月31日至2022年09月07日

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

云南分公司

2022年09月07日

## 附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象现场勘查情况和相关照片
- (三) 《禄劝彝族苗族自治县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- (四) 《(2020)云0128民再1号云南省禄劝彝族苗族自治县人民法院民事判决书》、《评估、拍卖申请书》复印件
- (五) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《他项权利证书》及《房屋现状说明》复印件
- (六) 《房屋信息查询摘抄表》(编号:LQ14118)、《不动产登记信息查询结果证明》复印件
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 估价机构资质证书复印件
- (九) 签字估价师注册证书复印件