

房地产估价报告

鹏程房评字 2019 第 0352 号



大理白族自治州中级人民法院司法技术处委托的申请执行人工行祥云支行与被执行人祥云县辰宇经贸有限公司、胡光前、高会芬等因借款合同纠纷一案涉及被执行人胡光前、高会芬所属的位于祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：大理白族自治州中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨枝鹏（注册号：5320000046 号）

方 梅（注册号：5320120033 号）

估价报告出具日期：2019年08月15日



致大理白族自治州中级人民法院司法技术处的函

大理白族自治州中级人民法院司法技术处：

我公司受您们委托，于 2019 年 07 月 17 日对您们委托的申请执行人工行祥云支行与被执行人祥云县辰宇经贸有限公司、胡光前、高会芬等因借款合同纠纷一案涉及被执行人胡光前、高会芬所属的位于祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧的房地产进行了评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象位于祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧，具体情况为：

1、估价对象房屋概况：1#幢为东西朝向 4 层框架结构房屋，证载建筑面积为 1124.14m²，约建于 2000 年，第 4 层于 2010 年扩建。2#幢为 2 层东西朝向其他结构（钢结构彩钢瓦）房屋，证载建筑面积为 602.79m²，建于 2010 年。3#幢为局部 2 层南北朝向框架结构房屋，证载建筑面积为 317.55m²，建于 2010 年。4#幢为 2 层东西朝向土木结构房屋，证载建筑面积为 451.46m²，建于解放前，于 2006 年翻建。5#幢为 1 层东西朝向土木结构房屋，证载建筑面积为 66.05m²，建于解放前，于 2006 年翻建。1#-1 为 1#幢正门门口钢化玻璃围护、顶棚，不锈钢造型柱门厅，证载无，实测建筑面积为 25.84m²，建于 2010 年。1#-2 为 1#幢屋顶自建钢柱彩钢瓦顶（无围护）简易房，证载无，实测建筑面积为 265.38m²，建于 2010 年。3#-1 为 3#幢屋顶自建钢柱彩钢瓦顶（无围护）简易房，证载无，实测建筑面积为 39.15m²，建于 2010 年。5#-1 为 5#幢房前自建钢柱彩钢瓦顶（无围护）简易房，证载无，实测建筑面积为 48.30m²，建于 2010 年。5#-2 为 5#幢房前自建砖墙彩钢瓦顶简易房，证载无，实测建筑面积为 28.60m²，建于 2010 年。6#幢为院内自建混合结构砖墙石棉瓦房，证载无，实测建筑面积为 33.64m²。

2、估价对象土地状况：根据委托方提供的该土地档案资料，基本情况为：土地使用权证：祥国用（2010）第 0955 号；土地使用权人：胡光前，座落：祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧，地号：010-02-26-27，地类（用途）：城镇单一住宅用地，土地使用权类型：出让，终止日期：2080 年 07 月 29 日，使用权面积为：2228.10m²。该宗土地四至：东至本宗地界址点邻祥云县公安局宗地，南至本宗地界址点邻私人户，西至本宗地界址点邻私人户，北至本宗地界址点邻私人户。

三、价值时点：2019 年 07 月 17 日。



四、价值类型： 本报告评估价值为房地产市场价格。

五、估价方法： 本报告采用假设开发法、成本法进行估算。

六、评估结果：

本公司根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定云南省大理白族自治州中级人民法院司法技术处委托的申请人工行祥云支行与被执行人祥云县辰宇经贸有限公司、胡光前、高会芬等因借款合同纠纷一案涉及被申请执行人胡光前、高会芬所属的位于祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧房地产在评估基准日的市场价值为：¥17647200（人民币大写：壹仟柒佰陆拾肆万柒仟贰佰元整）；具体详见被申请人胡光前、高会芬所属房地产评估价值一览表。

被申请执行人胡光前、高会芬所属房地产评估价值一览表

估价对象		证载建筑面积 (m ²)	实测建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房屋结构	设计用途	评估价值 (元)	备注
被申请执行人胡光前、高会芬所属祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧房地产	1#幢	1124.14	-	2228.10	框架	住宅	17647200	
	2#幢	602.79	-		其他（钢结构）			
	3#幢	317.55	-		框架			
	4#幢	451.46	-		土木			
	5#幢	66.05	-		土木			
	1#-1	-	25.84		不锈钢柱、钢化玻璃围护	-		1#幢门厅自建简易房
	1#-2	-	265.38		钢架彩钢瓦	-		1#幢屋顶自建简易房
	3#-1	-	39.15		钢架活动房	-		3#幢屋顶自建简易房
	5#-1	-	48.3		钢架彩钢瓦	-		5#幢房前自建简易房
	5#-2	-	28.6		钢架彩钢瓦	-		5#幢房前自建简易房
	6#	-	33.64		砖墙石棉瓦	-		院内自建简易房
	合计	2561.99	440.91		2228.10	-		-

七、特别提示：

(1)、本估价报告中价值包含房屋、室内装修、室外附属设施及应分摊土地部分的价值；



(2)、根据委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估，不必考虑估价对象的他项权利状况，为此本次评估中不考虑他项权状况对估价对象市场价值的影响。

(3)、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

(4)、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的评估结果应当进行相应调整;

(5)、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(6)、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人(签字):

2019年08月15日





估价的假设和限制条件

一、估价的一般假设

1、估价对象已办理了房屋所有权证、国有土地使用证，我们对房屋所有权证、国有土地使用证，记载的面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象已办理了房屋所有权证、国有土地使用证，由于估价对象中存在尚未办理房屋所有权的简易结构房屋，本报告估价采用了该房屋所有权证、国有土地使用证中记载资料确认的土地使用权性质、用途、土地面积及房屋的用途、房屋建筑面积数据为依据测算估价对象房地产价值，其他尚未办理房屋所有权的简易结构房屋仅按附属设施类别在本报告中价值测算。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加价值。

5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、本报告未考虑短期强制处分对估价结果的影响，亦未考虑未来市场变化风险、国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价值的影响。

二、未定事项假设

1、估价对象房屋所有权证未记载建筑物的建成年份，经估价人员实地调查，结合被执行人代表叙述，估价对象 1#幢约建于 2000 年，第 4 层于 2010 年扩建；2#幢建于 2010 年；3#幢建于 2010 年；4#幢为建于解放前，于 2006 年翻建；5#幢为建于解放前，于 2006 年翻建。其他自建简易房均建于 2010 年。本次估价建筑物的建成年份以实地调查为准，仅在报告中使用，不作其他任何用途使用。



2、本次估价对象由委托方组织被执行人等有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础，房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

根据估价人员调查，估价对象目前有商业银行的抵押贷款存在，故估价对象有抵押权存在。根据委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估（属于抵押物变现司法处置评估），故本次估价目前房地产市场价值正常估价，不考虑已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

本次估价对象证载规划用途为住宅；而房屋的实际用途为水疗会所，大部分房屋带有经营性房屋用途，部分为住宅用途，实际用途大部分属于改变规划用途所致；目前该水疗会所已近2年未经营（处于闲置）。本次估价以房屋合法证载规划用途住宅为前提进行估算。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告的估价结果仅为委托方确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本报告自2019年08月15日至2020年07月30日内有效。在评估结果有效期内，使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在特殊情况时提供给相关部门查阅。

4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

5、本报告由大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式复制件概不认可且不承担责任。



房地产估价结果报告

一、 委托人：大理白族自治州中级人民法院司法技术处

负责人：邱文明

地址：大理白族自治州大理市下关镇鹤庆路 58 号

联系电话：0872-2209530

二、 估价单位：大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：杨枝鹏

住所：大理市下关榆祥路 2 号水韵蓝湾 B 单元四层

统一社会信用代码:91532901719459883H

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 21 号

有效期限：2018 年 10 月 29 日至 2021 年 10 月 29 日

三、 估价目的：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：

(一)、估价对象财产范围：估价对象位于祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧房屋；依据委托方提供的房屋所有权证、国有土地使用证中记载，本次估价范围为房屋所有权证、国有土地使用证范围的房地产（包含证载范围房屋、土地、地上构筑物及其附属设施绿化，但不包括可移动的设施设备）。

(二)、估价对象基本状况：

1、估价对象区位状况



估价对象位于祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧（西横街和鼓楼西街交叉口东约 20m），属于不临街宗地；该鼓楼西街往东延伸可至钟鼓楼，该区域为原祥云古城的商业繁华区域，随着祥云县城城镇规模的发展，现属于保护性街区；离目前县城商业中心区域龙翔路约 800m 左右、离清红路约 500m 左右；区域内大部分属于钟鼓楼旅游观光商业服务区域。离学校较近、离菜场、医院等配套设施略远。

2、估价对象土地实物状况

根据委托方提供的该土地档案资料，基本情况为：土地使用权证：祥国用（2010）第 0955 号；土地使用权人：胡光前，座落：祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧，地号：010-02-26-27，地类（用途）：城镇单一住宅用地，土地使用权类型：出让，终止日期：2080 年 07 月 29 日，使用权面积为：2228.10m²。

该宗土地四至：东至本宗地界址点邻祥云县公安局宗地，南至本宗地界址点邻私人户，西至本宗地界址点邻私人户，北至本宗地界址点邻私人户。

经现场查勘，估价对象地块土地开发程度较高，基础设施与公共服务设施完善，红线内、红线外土地开发程度均已达到五通（六通为通给水、通排水、通电、通路、通讯）。

宗地形状：经现场勘查土地形状较规整；

地形、地势：经现场勘查宗地地势较平坦，地质情况好，地基无对土地利用不良有影响。

3、估价对象建筑物实物状况

1#幢为东西朝向 4 层框架结构房屋，证载建筑面积为 1124.14m²，约建于 2000 年，第 4 层于 2010 年扩建。层高 H₁=4.2m、H₂=3.9m、H₃=3.9m、H₄=3.2m，目前 1 层为水疗会所的大堂、管理用房、儿童娱乐区，2 层为普通休息大厅及部分客户休息室，3~4 层客户休息室；套装实木门、铝合金窗，具体装饰：1 层大厅玻化砖地坪、套装实木门、实木板造型大厅背景墙、实木板石膏板造型吊顶、墙纸墙面，儿童娱乐区为抛光砖地坪、墙纸墙面、石膏板吊顶，管理用房抛光砖地面，墙纸墙面（顶棚），部分储物分隔柜；2 层走廊及普通休息大厅为地毯地坪、墙纸墙面、石膏板吊顶（大厅石膏板造型吊顶）、实木线条包柱，客户休息室：强化木地板地面，部分实木板造型床头、造型电视背景墙、造型石膏板吊顶，墙纸墙面（顶棚）；3 层走廊为地毯地坪、墙纸墙面、



石膏板吊顶，客户休息室为强化木地板地面，部分实木板造型床头、造型电视背景墙、造型石膏板吊顶，墙纸墙面（顶棚）；4层走廊为地毯地坪、墙纸墙面、石膏板吊顶，客户休息室为强化木地板地面，部分实木板造型床头、造型电视背景墙、造型石膏板吊顶，墙纸墙面（顶棚）；其他：部分房间的卫生间均为防滑地板砖地坪、中档墙砖墙面、中档二件套卫生洁具；楼层公共卫生间为防滑地板砖、普通墙砖、普通蹲坑带水箱、普通洗面盆，水电路齐全，楼梯木扶手、铁艺栏杆，室外钢结构楼梯，外墙正面电子广告牌，水电路配电设施齐全。

2#幢为2层东西朝向其他结构（钢结构彩钢瓦）房屋，钢柱、钢屋架、砖墙围护、2层板面为钢筋砼，屋面为彩钢瓦，证载建筑面积为602.79m²，建于2010年。层高H₁约4.2m、H₂约3.3m，目前1层为更衣室及水疗会所水疗区域，2层为客户休息室；套装实木门、铝合金窗；具体装饰：1层更衣室为抛光砖地坪、墙纸墙面、石膏板吊顶、实木板储物柜，水疗区域为防滑砖（马赛克）地面、水池、中档墙砖墙面（淋浴隔断面）、铝（塑料）扣板吊顶（部分造型吊顶），2层走廊及客户休息室为强化木地板地面，墙纸墙面（顶棚）；其他：部分房间的卫生间均为防滑地板砖地坪、中档墙砖墙面、中档二件套卫生洁具；水电路配电设施齐全。

3#幢为局部2层南北朝向框架结构房屋，证载建筑面积为317.55m²，建于2010年。层高H₁约4.0m，H₂约3.6m，目前1层为自助餐厅，2层为客户休息室；套装实木门、铝合金窗；具体装饰：目前1层自助餐厅为玻化砖地坪、墙纸墙面、部分石膏板吊顶、造型门套，2层走廊及客户休息室为强化木地板地面，墙纸墙面（顶棚）；其他：部分房间的卫生间均为防滑地板砖地坪、中档墙砖墙面、中档二件套卫生洁具；水电路配电设施齐全。

4#幢为2层东西朝向土木结构筒板瓦屋面房屋，木屋架、土围墙、方整木楼楞、平口木楼板，木格子门窗，木楼梯；证载建筑面积为451.46m²，建于解放前，于2006年翻建。1层层高3.4m、2层檐高2.5m，目前4#幢属于管理用房和职工宿舍；具体装饰：1层走廊、室内均为六方砖地坪，2层为实木地板，隔墙实木板壁，墙面部分乳胶漆、部分墙纸；顶棚部分木龙骨花梨木吊平顶，部分木龙骨木扣板吊平顶；

5#幢为1层东西朝向土木结构房屋，木屋架、土围墙、木格子门窗；证载建筑面积为66.05m²，



建于解放前，于 2006 年翻建。檐高为 2.8m，目前 5#幢用途为员工宿舍；具体装饰：一层为强化木地板，隔墙为砖墙，墙面部分乳胶漆墙面；顶棚部分木龙骨花梨木吊平顶；

1#-1 为 1#幢正门门口钢化玻璃围护、顶棚，不锈钢造型柱，花岗石门套，证载无，实测建筑面积为 25.84m²，建于 2010 年，层高为 3.4m。

1#-2 为 1#幢屋顶自建钢柱彩钢瓦顶（无围护）简易房，证载无，实测建筑面积为 265.38m²，建于 2010 年。

3#-1 为 3#幢屋顶自建钢柱彩钢瓦顶（无围护）简易房，证载无，实测建筑面积为 39.15m²，建于 2010 年。

5#-1 为 5#幢房前自建钢柱彩钢瓦顶（无围护）简易房，证载无，实测建筑面积为 48.30m²，建于 2010 年，普通水泥地坪。

5#-2 为 5#幢房前自建砖墙彩钢瓦顶简易房，证载无，实测建筑面积为 28.60m²，建于 2010 年。复合防盗子母门、铝合金窗，具体装饰：普通墙砖墙面，抛光砖地坪，普通水泥地坪

6#幢为院内自建 2 层混合结构砖墙石棉瓦房以层为砖混厕所，二层为配电房，证载无，实测建筑面积为 33.64m²。1 层公厕为塑钢门，具体装饰：防滑砖地坪，

其他院内附属设施：

项目	单位	工程量
枇杷树：胸径约 75-80cm	棵	1.00
枇杷树：胸径约 35-40cm	棵	1.00
枇杷树：胸径约 18cm	棵	1.00
银桦树：胸径约 45-50cm	棵	4.00
银桦树：胸径约 55-60cm	棵	2.00
槐树：胸径约 70-75cm	棵	1.00
小叶榕带造型：分 6 杈，胸径约为 ϕ 36cm	棵	1.00
小叶榕带造型：分 6 杈，胸径约为 ϕ 39cm	棵	1.00
灰莉：高约 2m，蓬径约 1.8-2m，胸径约 7cm	棵	1.00
灰莉：高约 1.7m，蓬径约 1.2m，胸径约 4cm	棵	1.00



小叶女贞：高 30cm*宽 0.3m*长 4m	m ²	1.20
小叶女贞：高 0.8m*宽 0.5m*长 5m	m ²	2.50
小叶女贞：高 0.8m*宽 1.0m*长 (6.9+1.5) m	m ²	8.40
迎春花：宽 0.5m*高 0.8m*长 (3+3+8) m	m ²	7.00
小叶女贞：宽 0.5m*高 0.8m*长 (1.5+0.8+1) m	m ²	1.66
竹子、大蓬	蓬	2.00
砖砌花台面贴花岗石	m ³	9.58
麻石地坪	m ²	950.00
满天星	m ²	1.00
水池：直径 4.6m*深 1.2m，池壁厚 0.4m、满贴瓷砖，中间有假山	m ³	19.93
彩钢瓦顶、部分透光板（位于 3#幢房屋北侧）	m ²	20.02
（餐厅所在幢屋顶处）不锈钢水桶：直径 2.1m*高 3m 带钢筋、下槽钢底座，	件	6.00
热泵热水机组：金星科技有限公司、GWH-250CR	套	1.00
（水吧所在幢屋顶处）不锈钢水桶 10 吨带钢架：长 3.3m*直径 2.1m	件	1.00
400KVA 电力变压器，（含进出线）	套	1.00
XGN15-12（1AH 进线柜）XGN15-12（2AH 出线柜）高压开关柜	套	1.00
交流低压配电屏 GGD-09G（50Hz）低压配电柜（含进出线）	套	1.00
交流低压配电屏 GGD1-36G（50Hz）（含进出线）	套	1.00
低压无功功率补偿柜 GGJ（50Hz）（含进出线）	套	2.00

4、估价对象权益状况

(1)、房屋权属

估价对象房屋已登记办理《房屋所有权证》，根据委托方提供的《房屋所有权证》中记载估价对象房屋情况见下表。

产权人	房屋坐落		《房屋所有权证》证号	规划用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建盖年代	建筑面积(m ²)
	坐落	位置							
胡光前	祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧房屋	1#幢	祥云县房权证祥城镇字第 1400577 号	住宅	框架	4	1`4	2010	1124.14
		2#幢			钢结构	2	1`2	2010	602.79
		3#幢			框架	2	1`2	2010	317.55
		4#幢			土木	2	1`2	2006 年翻盖	451.46



		5#幢			土木	1	1	2006年 翻盖	66.05
建筑面积合计 (m ²)									2561.99

(2)、土地权属

估价对象房屋尚未登记办理《国有土地使用证》，根据委托方提供的《商品房购销合同》中记载估价对象所属项目土地情况见下表。

土地使用人	宗地号	土地座落	《国有土地使用证》证号	使用权类型	土地用途	使用权终止日期	使用权面积
胡光前	010-02-26-27	祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧	祥国用(2010)第0955号	出让	城镇单一住宅用地	2080年07月29日	2228.10

(3)、他项权利状况

根据估价人员调查，估价对象目前有商业银行的抵押贷款存在，故估价对象有抵押权存在。根据委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估（属于抵押物变现司法处置评估），不必考虑估价对象的他项权利状况。为此评估人员未进一步调查估价对象的他项权状况，在本次评估中不考虑他项权状况对估价对象市场价值的影响。

五、价值时点：2019年07月17日。

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，本次估价对象的实地查勘完成之日为2019年07月17日。

六、价值类型：

本报告评估价值为估价对象的市场价值。市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。



七、估价原则：

本次房地产估价遵循的原则包括：独立、客观、公正原则，合法原则、估价时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、谨慎原则等。

独立、客观、公正原则，是指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。

合法原则，是指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。

估价时点原则，是指要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则，是指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。

最高最佳利用原则，是指要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

谨慎原则，是指要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）



- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见》；
- 7、房屋产权证：祥云县房权证祥城镇字第 1400577 号；
国有土地使用证：祥国用（2010）第 0955 号；
- 8、《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018；
- 9、《大理州城市建设项目规划管理技术规定》；
- 10、《大理市城市规划管理技术规范》；
- 11、评估人员现场勘查、向委托方了解委估标的物相关情况、收集的委估标的物相关资料；
- 12、查阅与评估相关的资料，结合当前房地产市场价格行情。

九、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、假设开发法。经估价人员认真、细致地分析该项目的特点和实际状况，研究了委托方提供及掌握的资料，在实地勘查和调研的基础上，根据现有掌握资料和评估目的的要求确定采用市场法进行估价。

首先估价对象属于住宅，但整宗房地产由 5 幢房屋组成，所有房屋均为单间或敞开式房屋，土地面积为 2228.10m²，属于大宗房地产类型，目前祥云县房地产市场上该类型类似的房地产交易案例稀缺，故不宜采用比较法评估；其次估价对象属于住宅，但整宗房地产由 5 幢房屋组成，所有房屋均为单间或敞开式房屋，土地面积为 2228.10m²，虽可以出租，有客观收益存在，但住宅类型房地产客观租金收益较低（目前估价对象使用现状【水疗城会所】属于改变房屋、土地使用用途），如采取收益法测算的价值远远低于房地产的价值，故不宜采取收益法评估；第三假设开发法一般用于求取土地价值，本宗房地产总地上建盖有永久性地上建筑物，故不宜直接采取假设开发法评估；第四估价对象属于住宅，但整宗房地产由 5 幢房屋组成，所有房屋均为单间或敞开式房屋，土地面积为 2228.10m²，房屋部分及附属设施部分的重置价有数据可测算，土地部分可采用假设开发法测算，故可采用成本法评估；

成本法：根据大理州祥云县估价对象类型建筑的重置价信息测算出房屋部分的重置价，加



上剩余使用年期土地部分价值，再加上适当的管理费、利息、销售费用、合法利润、税金评估出估价对象房地产的价值乘以房屋成新折扣后，估算估价对象的价值。成本法计算公式：

$$\text{房屋重置价格} = \text{【房屋重置价值+管理费+利息+销售费用+合法利润+税金】} \times \text{成新率}$$

剩余土地使用年期土地部分价值由于祥云县类似土地交易案例稀缺，类似土地出租案例稀缺，加上祥云县目前执行的基准地价基准日为2016年1月1日（已超过3年）及属于旧城区的土地因素，不宜采用比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本逼近法评估，故本次剩余土地使用年限部分的价值采用假设开发法进行测算。

估价测算过程详见估价技术报告。

十、估价结果：

1、估价结果：本公司根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定云南省大理白族自治州中级人民法院司法技术处委托的申请人工行祥云支行与被执行人祥云县辰宇经贸有限公司、胡光前、高会芬等因借款合同纠纷一案涉及被申请执行人胡光前、高会芬所属的位于祥云县祥城镇鼓楼西街东段南侧房地产在评估基准日的市场价值为：¥17647200（人民币大写：壹仟柒佰陆拾肆万柒仟贰佰元整）；具体详见被申请人胡光前、高会芬所属房地产评估价值一览表。具体详见被申请人胡光前、高会芬所属房地产评估价值一览表。

被申请人胡光前、高会芬所属房地产评估价值一览表

估价对象		证载建筑面积 (m ²)	实测建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房屋结构	设计用途	评估价值 (元)	备注
被申请执行人胡光前、高会芬所属祥云县祥城镇鼓楼西街东	1#幢	1124.14	-	2228.10	框架	住宅	17647200	
	2#幢	602.79	-		其他（钢结构）			
	3#幢	317.55	-		框架			
	4#幢	451.46	-		土木			
	5#幢	66.05	-		土木			
	1#-1	-	25.84		不锈钢柱、钢化玻璃围护	-		1#幢门厅自建简易房



段南侧 房地产	1#-2	-	265.38	钢架彩钢瓦	-	17647200	1#幢屋顶自建简易房
	3#-1	-	39.15	钢架活动房	-		3#幢屋顶自建简易房
	5#-1	-	48.3	钢架彩钢瓦	-		5#幢房前自建简易房
	5#-2	-	28.6	钢架彩钢瓦	-		5#幢房前自建简易房
	6#	-	33.64	砖墙石棉瓦	-		院内自建简易房
合计	2561.99	440.91	2228.10	-	-	-	

2、价值内涵：

- (1)、本估价报告中价值包含房屋、装饰装修、附属设施及土地部分的价值；
- (2)、根据委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估，不必考虑估价对象的他项权利状况，为此本次评估中不考虑他项权状况对估价对象市场价值的影响。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师基本情况及签名

姓名	估价资格或名称（注册号）	签名	签名日期
杨枝鹏	国家注册房地产估价师 (注册号：5320000046)		2019.8.15
方梅	国家注册房地产估价师 (注册号：5320120033号)		2019.8.15

十二、实地查勘日 2019年07月17日。

十三、估价作业日期：2019年07月17日至2019年08月15日。

大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

2019年08月15日





附 件

- 1、估价委托书复印件一份；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象现场勘察记录底稿复印件；
- 4、估价对象价值时点现状照片资料；
- 5、估价对象房屋所有权证、国有土地使用证复印件；
- 6、祥云县自然资源局《情况说明》；
- 7、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 8、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 9、估价机构《房地产估价师注册证书》复印件。
- 10、有关事项说明：
 - (1)、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
 - (2)、本估价报告由大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
 - (3)、本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。