**刘汉兴位于武定县狮山镇狮山路19号**

 **房地产价值按楼层及商铺分开列示的参考意见**

根据武定县人民法院的要求及审理案件的需要，需对刘汉兴位于武定县狮山镇狮山路19号房地产单间商铺及各层住房的价值分开列示，计算过程如下：

1、商铺及各楼层面积的计算

根据“建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》（试行）的通知”建房[1995]517号文件、“关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知”建住房[2002]74号文件、云南省地矿测绘院云地测【2019】第0023号不动产测量报告及评估鉴定人员现场测量，商铺及各楼层面积的计算如下：

房屋总建筑面积为1410.66㎡。

一层商铺：昭通天麻羊肉米线店临街面宽度为4.1m，商铺进深为19.7m,该商铺套内面积=4.1m×19.7m=80.77㎡，可心小吃商铺套内面积=(10m-4.1m)×19.7m-（2.8m+5.65m）×2.6m =94.26㎡。

整栋楼楼梯、电梯、楼梯电梯出屋面公用建筑面积=(5.65m×2.6m+2.8m×2.6m) ×8+3.80m×2.55m=185.45㎡

各层住房套内面积=19.7m×10m-（2.8m+5.65m）×2.6m=175.03㎡

房屋套内总面积=175.03㎡×7=1225.21㎡

房屋的公用建筑面积分摊系数=整栋楼公用建筑面积÷房屋套内总面积=185.45㎡÷1225.21㎡=0.1513618

昭通天麻羊肉米线店商铺建筑面积=80.77㎡+80.77㎡×0.1513618=93㎡

可心小吃商铺建筑面积=94.26㎡+94.26㎡×0.1513618=108.53㎡

二至六层每层住房建筑面积均为175.03㎡+175.03㎡×0.1513618=201.52㎡

七层住房建筑面积=1410.66㎡-93㎡-108.53㎡-201.52㎡×5=201.53㎡

总建筑面积=93+108.53+201.52×5+201.53=1410.66㎡

2、一层商铺价值的计算

昭通天麻羊肉米线店商铺（93㎡）价值采用市场比较法计算

根据评估鉴定对象的用途、规模、档次、坐落位置、选取交易案例：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 案例 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 项目及项目类型 | 商业街商铺 | 商业街商铺 | 罗婺彝寨商铺 |
| 位置 | 4栋A区09号商铺 | 4-A栋商铺 | 3号地4栋1号商铺 |
| 交易日期 | 2018.7.18 | 2018.2.24 | 2018.4.17 |
| 项目楼层 | 1/6 | 1/6 | 1/6 |
| 建筑面积（㎡） | 58.51 | 61.14 | 67.7 |
| 结构 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修情况 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 单价（元/㎡） | 14527.43 | 15031.08 | 13751.85 |
| 总价（元） | 850000 | 919000 | 931000 |

交易情况修正：以上所选择的几个比较案例，均为自由竞争市场上的正常平均价格，故不用修正。

交易日期修正：由于选取的均为近期（两年内）成功的交易案例，且目前武定县城的房地产市场价格相对平稳，故未作修正。

房地产状况修正，包括三个方面：A、区位状况修正；B、权益状况修正；C、实物状况修正。前面所选取的三个比较案例中权益相同均100％私有产权，无其它权属存在，故不用修正。下面仅对区位和实物状况进行修正，具体采用区域因素和个别因素进行调整。见下列修正表：

表一、因素条件说明表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素内容 | 评估鉴定对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 交易价格（元/㎡） |  | 14527.43 | 15031.08 | 13751.85 |
| 交易情况 |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 |  | 2018.7 | 2018.2 | 2018.4 |
| 区域因素 | 基础配套设施 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 交通便利程度 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 商业繁华程度 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 环境状况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 区域规划 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 周围社区成熟度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 新旧程度 | 2015年 | 2010年 | 2010年 | 2011年 |
| 结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修情况 | 普装 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 临街状况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 临街宽度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 面积（㎡） | 80.77 | 58.51 | 61.14 | 67.7 |
| 商铺形状 | 好 | 好 | 好 | 好 |



以上三个可比实例与评估鉴定对象位于同一供求圈内，且影响房地产价格的各因素比较接近，取各可比实例的比准价格的算术平均值作为评估鉴定对象的平米比准价格：

(13566元/㎡＋14036元/㎡＋12841元/㎡)÷3＝13481元/㎡

一层昭通天麻羊肉米线店商铺房地产评估价值＝13481元/㎡×80.77㎡＝1088860元

委托评估鉴定行为为房地产价值司法鉴定，目的为武定县人民法院审理案件提供价值参考，根据委托鉴定书送检材料案情表述，评估鉴定最终目的是确定被执行房地产的拍卖价或变卖价，拍卖、变卖是在公开市场进行，符合市场价值交易双方自愿、理性、未受强迫情况，评估价值类型应为公开市场价值，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，将会产生一定程度的价格减损，根据评估鉴定对象存在房地产规模较大、进深较长等具体情况，评估鉴定人员结合市场情况估计的合理的拍卖、变卖变现损失预计为正常评估价值的10%，扣除变现损失后的评估价值即为房地产评估鉴定结果。

一层昭通天麻羊肉米线店商铺房地产鉴定价值=1088860元×（1-10%）=979974元

昭通天麻羊肉米线店商铺建筑面积=93㎡

可心小吃商铺建筑面积=108.53㎡

一层昭通天麻羊肉米线店商铺房地产鉴定单价=979974元÷93㎡=10537.35元/㎡

一层商铺评估鉴定价值=2021072元

一层可心小吃商铺价值=2021072元-979974元=1041098元

一层可心小吃商铺房地产鉴定单价=1041098元÷108.53㎡=9592.72元/㎡

一层商铺评估鉴定价值=979974元+1041098元=2021072元

3、二层以上住房的计算

二至六层每层住房建筑面积均为201.52㎡，七层住房建筑面积为201.53㎡，二至七层住房建筑面积=201.52㎡×5+201.53㎡=1209.13㎡，住房评估鉴定总价为3862209元，住房建筑面积平均单价=3862209元÷1209.13㎡=3194.20元/㎡；住房空调29台（三层住房共8台空调，五层住房共6台空调，六层住房共8台空调，七层住房共7台空调），空调鉴定价值为42552元，空调单价为1467.31元/台。

二层住房目前作为网吧经营使用，具有一定的商业用途，可转换为商业经营使用，综合考虑确定二层住房的价格修正系数为1.08，根据二至七层评估鉴定平均单价，二层住房鉴定价值为：

二层住房鉴定单价=3194.20元/㎡×1.08=3449.74元/㎡

二层无空调

二层住房鉴定价值=3449.74元/㎡×201.52㎡=695192元

三层住房目前装修尚未完成，两侧房屋与其相连，未预留窗户，采光较差，综合考虑确定三层住房的价格修正系数为0.94，根据二至七层评估鉴定均价，三层住房鉴定价值为：

三层住房单价=3194.20元/㎡×0.94=3002.55元/㎡

三层8台空调价值=1467.31元/台×8台=11738元

三层住房价值=3002.55元/㎡×201.52㎡=605074元

三层住房价值（含8台空调）=605074元+11738元=616812元

三层住房鉴定单价=616812元÷201.52㎡=3060.80元/㎡

四层住房楼层属于居中位置，楼层高度一般，采光情况一般，综合考虑确定四层住房的价格修正系数为1，根据二至七层评估鉴定均价，四层住房鉴定价值为：

四层住房鉴定单价=3194.20元/㎡×1=3194.20元/㎡

四层无空调

四层住房鉴定价值=3194.20元/㎡×201.52㎡=643695元

五层住房楼层高度适中，高于两侧建筑物，采光情况一般，房屋装修情况稍好于其余楼层，综合考虑确定五层住房的价格修正系数为1.03，根据二至七层评估鉴定平均单价，五层住房鉴定价值为：

五层住房单价=3194.20元/㎡×1.03=3290.03元/㎡

五层6台空调价值=1467.31元/台×6台=8804元

五层住房价值=3290.03元/㎡×201.52㎡=663007元

五层住房价值（含6台空调）=663007元+8804元=671811元

五层住房鉴定单价=671811元÷201.52㎡=3333.72元/㎡

六层住房单价=3194.20元/㎡×1.01=3226.14元/㎡

六层8台空调价值=1467.31元/台×8台=11738元

六层住房价值=3226.14元/㎡×201.52㎡=650132元

六层住房价值（含8台空调）=650132元+11738元=661870元

六层住房鉴定单价=661870元÷201.52㎡=3284.39元/㎡

七层住房楼层高度高于两侧建筑物，采光、通风情况较好，但七层位于顶层，楼层较高，屋面、墙面有一定的渗水情况，综合考虑确定七层住房的价格修正系数为0.94，根据二至七层评估鉴定平均单价，七层住房鉴定价值为：

七层住房单价=3194.20元/㎡×0.94=3002.55元/㎡

七层7台空调价值=1467.31元/台×7台=10271元

七层住房价值=3002.55元/㎡×201.53㎡=605104元

七层住房价值（含7台空调）=605104元+10271元=615375元

七层住房鉴定单价=615375元÷201.53㎡=3053.52元/㎡

二至七层住房鉴定价值=695192元+616812元+643695元+671811元+661870元+615375元=3904755元

一至七层房地产鉴定价值=2021072元+3904755元=5925827元=5926000（取整）

4、

**刘汉兴位于武定县狮山镇狮山路19号房地产评估鉴定明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 建筑面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 鉴定价值（元，取整） | 备注 |
| 一层商铺(可心小吃） | 108.53 | 9592.72 | 1041000.00 | 评估鉴定价值已包含房屋、土地价值 |
| 一层商铺（昭通天麻羊肉米线） | 93.00 | 10537.35 | 980000.00 | 评估鉴定价值已包含房屋、土地价值 |
| 二层住房 | 201.52 | 3449.74 | 695000.00 | 评估鉴定价值已包含房屋、土地价值 |
| 三层住房 | 201.52 | 3060.80 | 617000.00 | 评估鉴定价值已包含房屋、土地价值及8台空调价值 |
| 四层住房 | 201.52 | 3194.20 | 644000.00 | 评估鉴定价值已包含房屋、土地价值 |
| 五层住房 | 201.52 | 3333.72 | 672000.00 | 评估鉴定价值已包含房屋、土地价值及6台空调价值 |
| 六层住房 | 201.52 | 3284.39 | 662000.00 | 评估鉴定价值已包含房屋、土地价值及8台空调价值 |
| 七层住房 | 201.53 | 3053.52 | 615000.00 | 评估鉴定价值已包含房屋、土地价值及7台空调价值 |
| **合计** | **1410.66** |  | **5926000.00** | **取整** |

**上述鉴定价值不含房地产任何交易税费。**

5、**特别事项说明**

本参考意见仅供参考使用，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产价值鉴定结果提供任何保证。

本参考意见为 “楚正司鉴[2019]第0204号资产评估司法鉴定意见书” 的补充及组成部分，所有的评估鉴定假设、说明、备注等均与资产评估司法鉴定意见书中一致，内容详见资产评估司法鉴定意见书。

房屋的建筑面积为评估人员根据“建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》（试行）的通知”建房[1995]517号文件、“关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知”建住房[2002]74号文件、云南省地矿测绘院云地测【2019】第0023号不动产测量报告计算得出，各层住房及商铺的建筑面积仅供评估鉴定计算使用，具体产权面积应以相关部门确认登记的面积为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产各层住房及商铺的建筑面积提供任何保证。

楚雄正源司法鉴定中心

 二○一九年四月二十九日

报 送：委托方（四） 存档：（一） 共印（五份）

地址:楚雄市环城西路166号 电话：0878-3130189