**付永卫、付霖青共有的位于武定县狮山镇武康路105号综合用房和城镇混合住宅用地**

房 地 产 估 价 报告 书

云汇坤房估报字[2020]第023号

委托方： 武定县人民法院

估价方： 云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

估价人员：李先平 注册号：5320180083

周旭忠 注册号：5320190075

估价报告出具日期：2020年6月23日

# 致估价委托人函

武定县人民法院：

当贵单位开始阅读和使用本估价报告书时，贵单位可以通过阅读本报告书摘要了解房地产估价报告书的重要内容。这些内容摘录于估价报告中，内容同估价报告书中的有关内容具有同等的法律效力。

1. 估价目的：为武定县人民法院确定拍卖变卖房地产的市场价值而进行房地产司法价值评估鉴定。

2、估价对象：房屋所有权人和土地使用权人：付永卫，房屋坐落：武定县狮山镇武康路105号，房屋结构：混合结构，房屋所有权证证号：武房权证狮字第14565号，房屋建筑面积：498.3㎡；设计用途：综合用房；房屋共有权人：付霖青，共有权人所占份额：50％；国有土地使用证证号：武国用（2007）第1001910号，土地使用权面积：112.00㎡；地号：532329101-0E-05-6，证载土地用途：城镇混合住宅用地，使用权类型：出让，土地使用权终止日期：2065年12月01日。

3、价值时点： 2020年6月6日。

4、价值类型：公开市场价值。

5、估价方法：市场比较法。

6、特别提示：

（1）估价报告应用的有效期自估价报告出具之日即2020年6月23日起原则上为一年，但当估价对象的使用功能、质量、价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响，或者房地产市场状况变化很大时, 不能直接使用本估价结论，需要申请具有相应评估资质的机构重新评估。

（2）我们没有专业能力对由委托方及产权人提供的有关数据、资料、权属证明及法律性文件等进行查证，其真实性和可靠性由委托方及产权人负责,我们并未到相关登记机关进行核实,请报告使用者给予关注。

7、估价结果：估价对象于价值时点可能实现的市场价值为：

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **建筑结构** | **建筑面积（㎡）** | **土地面积（㎡）** | **所在楼层** | **装修** | **建筑面积评估单价（元/㎡）** | **评估价值人民币元（取整）** | **备注** |
| **名称** |
| **付永卫、付霖青共有的位于武定县狮山镇武康路105号的综合用房和住宅用地** | **混合** | **498.3** | **112.00** | **1-5** | **普装** | **4964.88** | **2474000.00** | **评估价值包含已办理产权证的房屋及土地使用权价值** |
| **合计** |  |  |  |  |  |  | **2474000.00** |  |

**人民币大写：贰佰肆拾柒万肆仟元整。**

报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月二十三日

**报 告 书 目 录**

[第一部分：估价师声明 4](#_Toc24709056)

[第二部分：估价假设和限制条件 5](#_Toc24709057)

[第三部分：估价结果报告 7](#_Toc24709058)

[第四部分：房地产估价技术报告 16](#_Toc24709059)

[第五部分：附件 29](#_Toc24709061)

# 第一部分：估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本次估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本次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、我们是依照中华人民共和国法律《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》和中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师李先平、李正德已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对估价报告提供了重要专业帮助。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 李先平 | 5320180083 |  | 年 月 日 |
| 周旭忠 | 5320190075 |  | 年 月 日 |

# 第二部分：估价假设和限制条件

**一、估价的假设**

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《土地使用权证》，我们对于估价对象的权属、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，假定委托方提供资料的合法、真实、准确和完整。

3、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。

4、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评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、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出价。

6、由于估价委托人没有告知租赁权、抵押权、典权等他项权利限制情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

**二、限制条件**

1、本估价报告仅用于为武定县人民法院确定拍卖变卖房地产的市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本公司仅对委托方委托评估的房地产在价值时点的价值提出参考意见，不对委托方的信誉程度负责，当事人双方发生的经济关系由双方自行商定，本公司对上述事项特别说明不承担义务。

3、本报告书估价结果是估价对象在其评估目的下，在现在用途为最高最佳使用状态下及在价值时点的外部经济环境前提下，根据委估房地产适宜的评估方法进行计算并综合平衡而得。评估价值未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及遇有自然或其它不可抗力的因素对房地产价值的影响。如遇上述假设因素发生变化时，其评估结论失效。

4、由于资料的限制以及房地产市场管理所存在的问题，本次评估无法考虑委托评估的房地产是否已经抵押、担保的可能，此情形由报告使用者自行审查并承担由此引起的一切后果。

5、本公司评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。本次评估结论是经我公司出具的，评估结论受本公司执业人员的职业水平和能力的影响。

6、价值时点后，在估价报告的有效期内，由于估价对象的质量或国家调控价格标准产生变化而发生的价值明显变化时，不能直接使用本估价结论。

7、估价报告的法律效力：

7.1、根据国家现行规定，估价报告有效期自完成估价之日起原则上为壹年，即2020年6月23日至2021年6月22日止有效，若超过该有效期或市场状况变化很大时，则需重新进行评估。

7.2、本评估结论仅供委托方在本次评估目的之下使用，不能作其它目的使用，未经我公司同意，估价报告的任何一部分内容不得使用于其他与本次评估目的无关的任何公开文件，不能向委托方以外的单位或个人提供，也不得在任何媒体上发表或披露。未经委托方许可，评估机构也不得向他人提供或公开。

# 第三部分：估价结果报告

1. **委托方**：

名称：武定县人民法院

住所：云南省楚雄州武定县狮山镇狮山路

1. **估价方：**

机构名称：云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：阿永先

住所：云南省楚雄彝族自治州楚雄市开发区永安路522号汇坤楼四楼

统一社会信用代码：915323007311977674

备案等级：叁级

证书编号：云建房证估字第260号

有效期限：2020年01月23日至2023年01月23日

**三、案情摘要：**

申请人武定县农村信用合作联社申请执行付永卫、李美芬、付霖青、杨海艺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的云南省武定县人民法院（2017）云2329民初690号民事判决书，向被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行法律文书所确定的义务，但被执行人至今未履行，经申请人武定县农村信用合作联社申请，对武定县狮山镇武康路105号的房地产[土地使用权证号为武国用（2007）第1001910号,房产权证号为武房权证狮字第14565号]进行司法价值评估鉴定。

**四、估价目的：**

为武定县人民法院确定拍卖变卖房地产的市场价值而进行房地产司法价值评估鉴定。

**五、估价对象概况：**

1、房地产状况和权益状况：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | | 武定县狮山镇武康路105号 | | 地号 | 532329101-0E-05-6 |
| 房屋所有权人和土地使用权人 | | 付永卫 | | 房屋所有权证证号 | 武房权证狮字第14565号 |
| 房屋共有权人 | | 付霖青 | |
| 土地使用证 | | 国有土地使用证 | | 国有土地使用证证号 | 武国用（2007）第1001910号 |
| 房  屋  状  况 | 建筑面积(㎡) | | 498.3 | 产权比例 | 该房屋按份共有：付永卫50.00%，付霖青50.00% |
| 设计用途 | | 综合用房 | 结构类型 | 混合结构 |
| 房屋总层数 | | 5层 | 所在层数 | 1-5层 |
| 竣工时间 | | 2008年 |  |  |
| 土  地  状  况 | 土地使用权面积(㎡) | | 112.00 | 土地用途 | 城镇混合住宅用地 |
| 使用权类型 | | 出让 | 使用权终止日期 | 2065年12月01日 |
| 房屋  装修  情况及布置情况 | 房屋装修外墙面为条形墙砖贴面。一层商铺地面为木地板贴面，木线条踢脚线，墙面为墙纸铺装，天棚为石膏板分层吊顶。二层大厅地面为木地板贴面，木线条踢脚线，墙面及天棚为乳胶漆罩面；三间住房地面为木地板贴面，木线条踢脚线，喷塑墙面，天棚为石膏板分层吊顶，另外一间地面为水磨石地面，瓷砖踢脚线，喷塑墙面，天棚石膏板分层吊顶；卫生间地面为地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚双飞粉刮白。三层客厅、两间卧室地面为木地板贴面，木线条踢脚线，墙面及天棚为乳胶漆罩面，天棚角线用石膏条艺术装饰；另外一间卧室地面为水磨石地板，瓷砖踢脚线，墙面双飞粉刮白，天棚塑料扣板吊顶；厨房地面水磨石地板，瓷砖踢脚线，墙面、天棚双飞粉刮白；卫生间地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚塑料扣板吊顶。四层卧室、客厅地面为木地板贴面，木线条踢脚线，墙面、天棚乳胶漆罩面。卫生间地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚塑料扣板吊顶。天面储物间地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面及天棚为双飞粉刮白；厨房、卫生间地面为防滑地板砖贴面，墙面为瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶；饭厅地面为地板砖贴面，墙面为1.8米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚为乳胶漆罩面；楼梯地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚双飞粉刮白，扶手为铁艺栏杆。进户门为普通铁门，商铺内门玻璃门，外门为铝合金卷帘门，室内门为木门，卫生间门为铝合金玻璃门，窗户为铝合金窗。房屋布置：一层为商铺两间（合并为一大间使用），进户通道一间；二层大厅一间，卧室四间，卫生间一间；三层为客厅一间，卧室三间，厨房一间，卫生间一间；四层为客厅一间，卧室两间（其中一间带卫生间一间），五层为厨房一间，饭厅一间，储物间一间，卫生间一间。 | | | | 配套设施状况:水、电设施入户。 |
| **备注** | 评估范围已包含现场勘查时已办理房屋所有权证和土地使用证的房屋（建筑物）、装修和土地使用权，不含可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、电脑、空调、冰箱、热水器、太阳能、整体浴房、橱柜、油烟机等设备设施和沙发、桌柜等家具，不含房地产内的商品及生产经营设备设施，不含房地产任何交易税费。  列入评估范围的所有建筑材料、建筑构件、装修材料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评估，评估机构与评估人员不对上述房地产及装修情况提供任何保证。  上述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，本次评估时对评估对象现场进行拍照，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。 | | | | |

2、区位状况：

⑴ 繁华程度：委托评估房地产坐落于武定县狮山镇武康路105号，狮山镇为武定县城所在地，武康路为狮山镇住宅、营业综合用房较为集中的街道，估价对象位于武康路北段，周围有茶室、药店、餐馆、超市、医院、诊所等生活娱乐设施，附近有中国农业发展银行武定县支行、地税小区、人行小区等单位的住宿、办公综合区和居住、营业条件成熟的居民区，距繁华地段距离较近，繁华程度一般。

⑵ 交通条件：委估房地产紧临武康路，武康路与狮山路及狮山大道相连，公共交通齐全，道路通畅，交通较为便利，总体评价交通条件好。

⑶ 基础设施及公用设施条件：区域内地势平坦，过往车流、人流大，路灯等设施齐全，道路平整，有一定的绿化，水、电、数字电视、电话通畅，基础设施齐全、公用设施配套。

⑷ 环境质量：区域内地势平坦，有一定的绿化，大部分房屋为住宅、营业综合用房，过往车辆较多，对商铺的经营有一定的良性影响，对住宅的使用白天有一定影响，但夜晚影响较小，总体评价环境质量优。

**六、价值时点：**

为了更好的反应估价对象现行市场价值，本次评估的价值时点为勘察现场、收集资料日2020年6月6日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

**七、价值类型：**

估价对象在价值时点的市场价值。价值内涵如下：

市场价值是估价对象由熟悉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。指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点交易双方各自负担税费下所具有的客观合理价值。

**八、估价依据：**

**（一）法律、法规和政策性文件**

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、 《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

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》；

5、《中华人民共和国担保法》；

6、《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》。

**（二）有关估价技术标准**

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

2、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）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

**（三）有关行为依据**

1、武定县人民法院出具的“编号（2020）云2329委鉴字第11号”委托鉴定书。

2、云南省武定县人民法院“（2017）云2329民初690号”民事判决书。

3、云南省武定县人民法院“（2019）云2329执216号”执行裁定书。

4、《房屋所有权证》证号武房权证狮字第14565号复印件1份。

5、《国有土地使用证》证号武国用（2007）第1001910号复印件1份。

6、估价对象实地查勘记录及本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

**九、估价原则：**

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

**十、估价方法：**

根据估价目的，结合《房地产估价规范》中的有关规定及估价对象特点，鉴于该估价对象为综合用房房地产，经估价人员实地查勘，并依据所掌握的现有资料认真分析，本估价报告采用市场法进行评估，并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

市场比较法是以替代原则为依据，将估价对象与在估价期间近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易期日、交易情况、区域因素、个别因素等的修正、调整，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

评估价值=可比实例价格×交易期日调整系数×交易情况调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

**十一、估价结果：**

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，并认真分析估价对象的位置、交通、环境、新旧程度、使用情况及市场供求等影响房地产市场价格的因素，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值为：

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **建筑结构** | **建筑面积（㎡）** | **土地面积（㎡）** | **所在楼层** | **装修** | **建筑面积评估单价（元/㎡）** | **评估价值人民币元（取整）** | **备注** |
| **名称** |
| **付永卫、付霖青共有的位于武定县狮山镇武康路105号的综合用房和住宅用地** | **混合** | **498.3** | **112.00** | **1-5** | **普装** | **4964.88** | **2474000.00** | **评估价值包含已办理产权证的房屋及土地使用权价值** |
| **合计** |  |  |  |  |  |  | **2474000.00** |  |

**人民币大写：贰佰肆拾柒万肆仟元整。**

**十二、****特别事项说明**

本估价报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结果，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、本公司对委托评估房地产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值（价格）参考依据，对估价对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对估价对象的法律权属提供保证。

2、本评估价值是在现有评估资料的基础上得出的评估结果，我们得出的评估结果与所提供评估资料的详实程度有关。

3、评估结果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，评估人员和评估机构无权干涉。

4、本评估结果中房地产评估价值已包含现场勘查时已办理房屋所有权证的房屋（建筑物）价值、装修价值和土地使用权价值，不含可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、空调、冰箱、热水器、油烟机、太阳能、整体浴房等设备设施价值和沙发、桌柜等家具价值，不含房地产内的经营设备设施及商品价值，不含房地产任何交易税费。

5、列入评估范围的所有建筑材料、建筑构件、装修材料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房地产及装修情况提供任何保证。

6、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，本次评估时对评估对象现场进行拍照，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。

7、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。

8、委托评估房地产目前为综合用房使用，本次评估未考虑房地产租赁权对评估结果的影响。

9、委托评估房地产属于查封的抵押资产，本次评估未考虑房地产抵押对评估结果的影响。

10、由于评估材料或者客观条件限制，并非所有评估都能得出明确的评估结果。

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

12、评估结果有效期自房地产估价报告书出具之日起一年，即超过2021年6月22日该评估结果无效。

**以上特别事项提请委托方和报告使用者特备关注。**

**十三、****注册房地产估价师：**

姓名 李先平 注册号 5320180083

姓名 周旭忠 注册号 5320190075

**十四、实地查勘期：**

本项目实地勘察期为2020年6月6日。

**十五、估价作业期：**

本项目估价作业期为2020年6月6日至2020年6月23日。

**十六、****估价报告日**

本项目估价报告日为2020年6月23日。

**十七、签字盖章：**

注册房地产估价师（项目负责人）：

注册房地产估价师（项目复核人）：

法 定 代 表 人：

云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年六月二十三日

**第五部分：房地产估价技术报告**

1. **估价对象分析：**

1、区位状况分析：

⑴ 繁华程度：委托评估房地产坐落于武定县狮山镇武康路105号，狮山镇为武定县城所在地，武康路为狮山镇住宅、营业综合用房较为集中的街道，估价对象位于武康路北段，周围有茶室、药店、餐馆、超市、医院、诊所等生活娱乐设施，附近有中国农业发展银行武定县支行、地税小区、人行小区等单位的住宿、办公综合区和居住、营业条件成熟的居民区，距繁华地段距离较近，繁华程度一般。

⑵ 交通条件：委估房地产紧临武康路，武康路与狮山路及狮山大道相连，公共交通齐全，道路通畅，交通较为便利，总体评价交通条件好。

⑶ 基础设施及公用设施条件：区域内地势平坦，过往车流、人流大，路灯等设施齐全，道路平整，有一定的绿化，水、电、数字电视、电话通畅，基础设施齐全、公用设施配套。

⑷ 环境质量：区域内地势平坦，有一定的绿化，大部分房屋为住宅、营业综合用房，过往车辆较多，对商铺的经营有一定的良性影响，对住宅的使用白天有一定影响，但夜晚影响较小，总体评价环境质量优。

2、实物状况分析：

估价对象所在建筑建成于2008年。房屋装修外墙面为条形墙砖贴面。一层商铺地面为木地板贴面，木线条踢脚线，墙面为墙纸铺装，天棚为石膏板分层吊顶。二层大厅地面为木地板贴面，木线条踢脚线，墙面及天棚为乳胶漆罩面；三间住房地面为木地板贴面，木线条踢脚线，喷塑墙面，天棚为石膏板分层吊顶，另外一间地面为水磨石地面，瓷砖踢脚线，喷塑墙面，天棚石膏板分层吊顶；卫生间地面为地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚双飞粉刮白。三层客厅两间卧室地面为木地板贴面，木线条踢脚线，墙面及天棚为乳胶漆罩面，天棚角线用石膏条艺术装饰；另外一间卧室地面为水磨石地板，瓷砖踢脚线，墙面双飞粉刮白，天棚塑料扣板吊顶；厨房地面水磨石地板，瓷砖踢脚线，墙面、天棚双飞粉刮白；卫生间地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚塑料扣板吊顶。四层卧室、客厅地面为木地板贴面，木线条踢脚线，墙面、天棚乳胶漆罩面。卫生间地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚塑料扣板吊顶。天面储物间地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面及天棚为双飞粉刮白；厨房、卫生间地面为防滑地板砖贴面，墙面为瓷砖贴面到顶，天棚为铝塑扣板吊顶；饭厅地面为地板砖贴面，墙面为1.8米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚为乳胶漆罩面；楼梯地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚双飞粉刮白，扶手为铁艺栏杆。进户门为普通铁门，商铺内门玻璃门，外门为铝合金卷帘门，室内门为木门，卫生间门为铝合金玻璃门，窗户为铝合金窗。房屋布置：一层为商铺两间（合并为一大间使用），进户通道一间；二层大厅一间，卧室四间，卫生间一间；三层为客厅一间，卧室三间，厨房一间，卫生间一间；四层为客厅一间，卧室两间（其中一间带卫生间一间），五层为厨房一间，饭厅一间，储物间一间，卫生间一间。

3、权益状况分析：

房屋所有权人和土地使用权人：付永卫，坐落：武定县狮山镇武康路105号，房屋结构：混合结构，房屋所有权证证号：武房权证狮字第14565号，房屋建筑面积：498.3㎡；设计用途：综合用房；房屋共有权人：付霖青，共有权人所占份额：50％；国有土地使用证证号：武国用（2007）第1001910号，土地使用权面积：112.00㎡；地号：532329101-0E-05-6，证载土地用途：城镇混合住宅用地，使用权类型：出让，土地使用权终止日期：2065年12月01日。

产权、面积状况均根据委托方及产权人提供的资料确定。

**二、市场背景分析：**

武定县位于滇中高原北部, 东邻禄劝,南接富民、禄丰,西与元谋接壤,北与金沙江为界,与四川会理隔江相望。县城东距省会昆明78公里（二级公路），南距州府鹿城164公里，西去四川攀枝花市240公里。武定县有非常良好的气候资源以及丰富的土地资源、水资源、野生植物资源、经济林果资源、矿产资源和旅游资源，这些经济资源都有着广阔的开发前景。近年来，武定县的房地产市场发展迅速，工业化和城镇化进程大大加快，基础设施渐趋完备，县城道路、交通、邮电通信、供水、供电、文化、娱乐、宾馆饭店等设施均有较大改善，服务质量明显提高。县内公路通车里程1681.7公里（含村道），永武高速公路、武昆高速公路、108国道、安武线等多条公路穿境而过，交通便捷。整体说来，武定县具有很大的发展空间，其竞争力显而易见。随着武定县城的建设发展，委估房地产具有一定的升值空间。

**三、最高最佳使用分析：**

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可行、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高使用价值，本估价对象使用功能（综合用房）已为最高最佳使用。

**四、估价方法适用性分析**

房地产估价的常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

（一）市场法

市场法又称市场比较法、现行市价法、比较法，是以替代原则为依据，将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产在价值时点价格的方法。

本次估价对象为综合用房，估价对象所在区域内与其用途和现状相同或相似的房屋交易资料较多，同一市场供需圈内同类房地产有一定的市场交易量，交易价格具有可比性，故适宜采用市场法进行估价。

（二）收益法

收益法又称收入资本化法、投资法、收益还原法，是指为取得待估房地产的价格，以资本化率将房地产自估价时点起未来的净收益贴现到价值时点，并以其贴现值之和作为待估房地产价格的方法。

本次估价对象为综合用房，房屋并未整体出租，在市场上难以实现整幢房屋经营(租赁)收益，难以预测未来可实现的净收益，故不适宜采用收益法进行估价。

（三）成本法

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值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，且反应的是长期均衡市场下的估价对象价值，与价值时点市场对估价对象效用的认可存在较大差异，故不适宜采用成本法进行估价。

（四）假设开发法

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。

本次估价对象房地产项目已经开发完成，不属于待开发房地产，且在短期内不具有开发或再开发潜力，故不适宜采用假设开发法进行估价。

综上，经过对几种常用估价方法的分析，根据评估目的，结合《房地产估价规范》中的有关规定及估价对象特点，鉴于该估价对象为综合用房地产，经估价人员实地查勘，并依据所掌握的现有资料认真分析，本估价报告采用市场法进行评估，并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

**五、估价测算过程：**

根据估价对象实际情况结合房地产最高最佳使用原则，为客观真实的反映委估房地产的价值，市场比较法评估采用的技术路线为将估价对象临街一层根据房屋平面图按临街商铺计算，一层其余房屋、通道和楼梯部分及二层以上房地产按住房进行计算，商铺及住房建筑面积参考房地产平面图确定。

一层商铺面积=占地面积-进户通道的面积=（9m-1m）×12.3m=98.4㎡

其余住房面积=总建筑面积-一层商铺面积=498.3㎡-98.4㎡=399.9㎡

1、市场比较法：计算一层商铺98.4㎡价值

市场比较法是以替代原则为依据，将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产在价值时点价格的方法。

计算公式如下：

评估价值=可比实例价格×交易期日调整系数×交易情况调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

根据本公司掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象相关性的实例，并进行实地勘察，做出交易情况，交易日期、房地产状况的修正。

根据估价对象的用途、规模、档次、坐落位置、选取交易案例：

A、武定县狮山镇狮山南路（商业街）4栋A区09号商铺交易案例：总价850000元，面积58.51平方米，单价14527.43元/㎡，交易日期2018年7月18日。

B、武定县狮山镇狮山路南段罗婺彝寨3号地13栋6号商铺交易案例：总价654000元，面积45.35平方米，单价14421.17元/㎡，交易日期2019年6月9日。

C、武定县狮山镇狮山路南段罗婺彝寨4号地2栋6号商铺交易案例：总价1210000元，面积90.99平方米，单价13298.16元/㎡，交易日期2019年6月18日。

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 | | 评估对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 交易价格（元/㎡） | |  | 14527.43 | 14421.17 | 13298.16 |
| 交易情况 | |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | |  | 2018.7.18 | 2019.6.9 | 2019.6.18 |
| 区域因素 | 基础配套设施 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 交通便利程度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 商业繁华程度 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 环境状况 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 周围社区成熟度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 新旧程度 | 2008 | 2008 | 2011 | 2011 |
| 结构 | 混合 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修情况 | 普装 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 临街状况 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 临街宽度 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 面积㎡ | 98.4 | 58.51 | 45.35 | 90.99 |
| 商铺形状 | 好 | 好 | 好 | 好 |



以上三个可比实例与评估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对象的平米比准价格：

(11943元/㎡＋11972元/㎡＋11151元/㎡)÷3＝11689元/㎡

一层商铺房地产价值＝11689元/㎡×98.4㎡＝1150198元

2、市场比较法：计算其余住房399.9㎡价值

根据本公司掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象相关性的实例，并进行实地勘察，做出交易情况，交易日期、房地产状况的修正。

根据估价对象的用途、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 | 罗婺彝寨小区住房 | 嵘嘉商业广场住宅 | 狮山大道电梯房住宅 |
| 位置 | 3号地8栋1单元301室 | A幢904室 | A-301室 |
| 交易日期 | 2018.11.3 | 2019.6.18 | 2018.10.31 |
| 建筑面积(㎡) | 129.87 | 125.19 | 143.46 |
| 楼层 | 3/7 | 9/17 | 3/17 |
| 结构 | 框架 | 框剪 | 框剪 |
| 装修 | 普装 | 普装 | 未装 |
| 总价(元) | 546000 | 568000 | 456831 |
| 单价(元/㎡) | 4204.20 | 4537.10 | 3184.38 |

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 | | 估价对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 交易情况 | |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易价格（元/㎡） | |  | 4204.20 | 4537.10 | 3184.38 |
| 交易日期 | |  | 2018.11.3 | 2019.6.18 | 2018.10.31 |
| 区域因素 | 基础配套设施 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 交通便利程度 | 好 | 好 | 好 | 一般 |
| 商业繁华程度 | 一般 | 好 | 好 | 一般 |
| 环境状况 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 区域规划 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 新旧程度 | 2008年 | 2009年 | 2011年 | 2015年 |
| 结构 | 混合 | 框架 | 框剪 | 框剪 |
| 装修情况 | 普装 | 普装 | 普装 | 未装 |
| 房屋楼层 | 1-5/5 | 3/7 | 9/17 | 3/17 |
| 户型设计 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 物业管理 | 无 | 好 | 好 | 好 |
| 朝向 | 东西 | 南北 | 南北 | 东西 |
| 景观 | 一般 | 好 | 好 | 一般 |



以上三个可比实例与估价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估价对象的比准价格：

(3454元/㎡＋3690元/㎡＋3171元/㎡)÷3＝3438元/㎡

住房评估价值＝3438元/㎡×399.9㎡＝1374856元

一层商铺房地产价值＝11689元/㎡×98.4㎡＝1150198元

委估房地产评估价值=1374856元＋1150198元=2525054元

3、确定房地产价值评估结果

委托评估行为为房地产价值司法评估，目的为武定县人民法院审理案件提供价值参考，根据委托评估书送检材料案情表述，评估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，根据评估对象面积、新旧程度、区域位置一般等具体情况，评估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2%，扣除变现损失后的评估价值即为房地产评估结果。

一层商铺房地产价值＝1150198元×（1-2%）=1127194元≈1127000元

建筑面积单价=1127000÷98.4=11453.25元/㎡

住房评估价值＝1374856元×（1-2%）=1347359元≈1347000元

建筑面积单价=1347000元÷399.9㎡=3368.34元/㎡

房地产评估价值合计=1127000元+1347000元=2474000元

建筑面积单价=2474000元÷498.3㎡=4964.88元/㎡

**六、评估结果**：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，并认真分析估价对象的位置、交通、环境、新旧程度、使用情况及市场供求等影响房地产市场价格的因素，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值为：

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **建筑结构** | **建筑面积（㎡）** | **土地面积（㎡）** | **所在楼层** | **装修** | **建筑面积评估单价（元/㎡）** | **评估价值人民币元（取整）** | **备注** |
| **名称** |
| **付永卫、付霖青共有的位于武定县狮山镇武康路105号的综合用房和住宅用地** | **混合** | **498.3** | **112.00** | **1-5** | **普装** | **4964.88** | **2474000.00** | **评估价值包含已办理产权证的房屋及土地使用权价值** |
| **合计** |  |  |  |  |  |  | **2474000.00** |  |

# 人民币大写：贰佰肆拾柒万肆仟元整。

# 云南汇坤房地产土地资产评估有限公司

2020年06月23日

# 第五部分：附 件

1、估价对象实地查勘照片

2、估价对象位置图

3、《武定县人民法院委托鉴定书》编号(2020)云2329委鉴字第11号（复印件）

4、武房权证狮字第14565号《房屋所有权证》（复印件）1份

5、武国用（2007）第1001910号《国有土地使用证》（复印件）1份

6、评估机构企业法人营业执照副本（彩打件）

7、房地产评估机构备案证书（彩打件）

8、签字注册房地产估价师资格证书（彩打件）