

# 大理铭羽司法鉴定所对封真泉、王利骏所有的位于大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区房地产司法鉴定意见书

大理铭羽司法鉴定所[2018]鉴字第 057 号

## 一、基本情况：

委托人：大理市人民法院

委托鉴定事项：对封真泉、王利骏所有的位于大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区房地产市场价值评估。

委托日期：2018 年 12 月 10 日

鉴定基准日：2018 年 12 月 20 日

鉴定目的：为委托方确定鉴定对象在 2018 年 12 月 20 日房地产的市场价值提供价值参考依据。

## 二、基本案情：

大理市人民法院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行申请执行封真泉、王利骏借款合同纠纷一案中，申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行向大理市人民法院申请司法鉴定评估，经大理市人民法院执行局审查后提出的鉴定评估内容为：对登记人为封真泉、王利骏的位于云南省大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区的房产（房屋所有权证号为祥云县房权证祥城镇字第 1500975 号，国有土地使用权证号为祥国用（2015）第 000775 号）进行评估。委托大理铭羽司法鉴定所对上述房地产进行司法鉴定。

## 三、资料摘要：

- 1、《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》（（2018）大委鉴字第147号）一份共2页；
- 2、《对外委托工作交接表》一份共2页；
- 3、《评估、拍卖申请书》一份共2页；
- 4、《云南省大理市人民法院执行裁定书》（（2018）云2901执616号之一）一份共2页；
- 5、《云南省大理市人民法院执行裁定书》（（2018）云2901执616号之二）一份共2页；
- 6、《房屋所有权证》（祥云县房权证祥城镇字第1500975号）复印件一份共5页；
- 7、《国有土地使用权证》（祥国用（2015）第000775号）复印件一份共2页；
- 8、《他项权利证书》（祥云县房他证祥字第20151200号）复印件一份共3页；

#### 四、鉴定过程：

2018年12月20日经与委托方电话联系，我所鉴定技术人员、大理市人民法院工作人员、申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行工作人员王彩兰、委托代理人王晖华、被申请人王利骏，于2018年12月20日对鉴定对象进行了现场查勘。

##### 1、鉴定对象概述

被鉴定对象封真泉、王利骏所有的房地产位于大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区，本次鉴定对象的房产资料为：由委托人提供的《房屋所有权证》（祥云县房权证祥城镇字第1500975号）复印件证载：房屋所有权

人：封真泉（附记内容为：该房屋属封真泉，王利骏，共同共有）；共有情况：共同共有；房屋坐落：大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区；登记时间：2015年6月30日；房屋性质为私有；规划用途：商住；证载房屋总层数：6层（房屋现状为总层数局部7层，根据委托方要求按房屋现状进行鉴定，于2018年12月20日我所鉴定技术人员对第7层加盖部分进行数据采集，得出第7层加盖部分建筑面积为98.10平方米），鉴定对象位于1-7层；证载建筑面积：914.40平方米，总建筑面积：1012.5平方米，建筑结构为砖混结构，实际用途为商住综合用房。

《国有土地使用权证》（祥国用（2015）第000775号）复印件证载：土地使用权人：封真泉，座落：大理州祥云县祥城镇城南通达小区，地类（用途）：其他商服用地，使用权类型：出让，终止日期：2050年06月19日，使用权面积：135.00平方米，其中：独用面积：135.00平方米，分摊面积：0平方米，发证机关：祥云县人民政府，填证日期：2015年06月09日。

此次鉴定对象房地产经我所市场调查及小区相关信息的收集得知该房屋于2015年建成，南北朝向。

建筑物现状：整幢建筑物外墙为外墙漆；房屋内、外部状况完好，基础设施项目完备，满足使用要求。

地面：室内地面为地板砖，部分房间为木地板，厨房、卫生间为防滑地砖。

墙面、顶棚：室内墙面顶棚为乳胶漆；厨房、卫生间墙面为墙砖，顶棚为扣板吊顶。

其它室内装修：一层商铺门为卷帘门，入户门为复合防盗门，室内门



为实木门，窗为铝合金窗，室内楼梯踏步及休息平台为地板砖，不锈钢扶手，墙面为瓷砖墙裙。

有线电视、电话、太阳能等设施齐备，房屋室内布局合理，装修质量一般。水电全通、市政配套设施完善。

## 2、区域因素分析：

封真泉、王利骏所有的房地产位于大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区，估价对象南临通达街，北临农贸市场，东、西至相邻户。西距八里路约 200 米，交通便利，较近的学校有城南社区完全小学、城南社区幼儿园等；医院有祥云县宏旺医院；附近有农贸市场、五金建材城等。周围环境较好，无空气、水、固体废物、噪声等污染。区内治安状况较好，周围景观较好。周围物业主要为商住物业。道路、供排水、供电、通信、有线电视等已完备。周围公共服务设施完善，有学校、医院、菜场等公共服务设施。整体看来，估价对象所处之处在地理位置、居住环境、道路通达度、交通便捷度、基础设施配套等方面的条件良好。

## 五、分析说明：

（一）价值定义：鉴定意见书的鉴定意见是指鉴定对象在规划限定条件下，具备转让、出租的权利，在鉴定基准日状况条件下，在鉴定基准日的房地产公开市场价值。

### （二）估价依据：

#### 1、国务院及有关部门颁布的法律、法规

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人



民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004年8月28日实行）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行）；

(4)《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，2016年12月1日施行）；

(5)《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55号，1990年5月19日施行）；

(6)《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布，1986年10月1日施行）；

(7)《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

(8)《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第691号，2017年10月30日国务院第191次常务会议通过，2017年11月19日公布施行。）；

(9)《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告2016年第23号，2016年5月1日施行）；

(10)《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号，2016年5月1日施行）；

(11)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号,1985年2月8日发布施行);

(12)《国务院关于发布〈征收教育费附加的暂行规定〉的通知》(国发[1986]50号,1986年7月1日施行);

(13)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令 第448号,2005年10月1日施行);

(14)《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令 第11号,1988年8月6日发布,1988年10月1日施行);

(15)《财政部、国家税务总局〈关于印花税法若干政策的通知〉》(财税[2006]162号);

(16)《城市房地产转让管理规定》(2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过,2001年8月15日发布施行);

(17)《城市房地产抵押管理办法》(2001年7月23日建设部第45次常务会议审议,2001年8月15日发布施行);

(18)《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8号,2006年3月1日起施行)。

(19)、中华人民共和国司法部令 第132号《司法鉴定程序通则》。

## 2、地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

(1)《云南省土地管理条例》(1999年9月24日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,1999年9月24日施行);

(2)《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(2005年11月30日发布施行);

(3)《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调查地方教育附加征收政



策的通知》(云财综[2011]46号,2013年4月12日发布,2013年1月1日施行)；

(4)《云南省地方税务局贯彻国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知的意见》以及大理白族自治州地方税务局公告2010年第1号(2010年7月1日全州施行)；

(5)《大理州实施〈中华人民共和国土地管理法〉暂行办法》(大府规登(2005)24号)；

(6)云南省司法厅文件《云司通(2016)96号》(云南省司法厅转发司法部《关于印发司法鉴定文书格式的通知》)。

### 3、有关技术标准

(1)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014,2014年7月24日发布,2014年12月1日实施)；

(2)《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014,2014年7月24日发布,2014年12月1日实施)；

(3)《土地利用现状分类》(中华人民共和国国家标准 GB/T21010-2017,2017年11月1日发布,2017年11月1日实施)；

(4)《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015,2015年4月8日发布,2015年12月1日实施)；

(5)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013,2013年6月26日发布,2014年2月1日实施)；

(6)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013,2012年12月25日发布,2013年7月1日实施)；

(7)《通用安装工程工程量清单计价规范》(GB50856-2013,2012年12

月 25 日发布，2013 年 7 月 1 日实施)；

(8) 《房屋建筑与装饰工程工程量计价规范》(GB50854-2013，2012 年 12 月 25 日发布，2013 年 7 月 1 日实施)；

(9) 《房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(TY01-31-2015，2015 年 3 月 4 日发布，2015 年 9 月 1 日实施)；

(10) 《通用安装工程消耗量定额》(TY02-31-2015)。

#### 4. 委托方提供资料

(1)、委托方提供的委托；

(2)、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件；

(3)、委托方提供的其它相关资料；

5. 估价人员实地勘察及调查了解相关资料。

6. 现行的《云南省建筑安装工程计价依据》、大理州祥云县建筑材料市场价格。

7. 我公司掌握的同类房屋的相关市场资料。

(三) 估价原则：此次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提。

最高最佳使用原则：能给鉴定对象带来最高收益的使用，这种使用，是在法律允许、技术上可能、财务上可行。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况及其



自身情况界定，均以其在估价时点已知或假设的状况为准。

（四）估价思路和估价方法：

在选择鉴定估价方法时，应按照《房地产估价规范》及国家有关规定，遵循估价原则，根据鉴定对象的具体特点、鉴定目的和鉴定人掌握的资料情况等，确定适当的估价方法。

鉴定对象房地产位于大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区。

根据鉴定对象具体状况及鉴定目的，根据鉴定人员掌握的资料，在鉴定对象同一供求圈内房地产市场内类似房地产近期交易鲜少，交易实例难以搜集，所以不选取市场法为本次估价的方法。同时，本次鉴定对象为商住综合用房，周围面积相近，结构相同，格局相似的同类物业有潜在的租赁市场，同时，考虑估价对象现有租约期内租金、租约期结束后的租金水平及区域内类似房地产的租金水平上涨趋势，因此将收益法作为本次估价的方法。鉴于估价对象第7层加盖部分的特殊情况，鉴定中经鉴定人员实地查勘，已全面、清楚地掌握鉴定对象整体建筑物的状况，使用期间所进行的维护和改造，依据本鉴定机构收集整理同类房屋的开发建设相关数据和资料，可依据生产用价值理论，按该房屋的重新开发建设成本为导向，通过测算其重置成本减去折旧，求取鉴定对象房产部分的价值或价格，因此此次估价选取成本法作为估价对象七楼的估价方法。

收益法：是指预计鉴定对象未来每年的正常净收益，选用适当的收益率将评估对象在未来每年的正常净收益折算至估价时点后累加，以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

重置价成本法：是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价对

象实际开发程度，估价对象的成本构成包括，前期工程费用、建筑安装工程费、管理费、投资利息、税金及投资利润。公式：房产价值=建筑安装工程费+专业费+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+投资利润。

（五）鉴定作业日期：2018年12月20日至2018年12月24日。

（六）本鉴定意见书应用的有效期：鉴定意见书所示鉴定结果为鉴定对象2018年12月20日的市场价值，使用期限自提交鉴定意见书之日起一年内有效，如使用鉴定意见书的时间与鉴定意见书的时间相差一年以上，我们对此结果造成的损失不承担任何责任。

（七）风险提示：

1. 鉴定对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致市场价值减损。

2. 鉴定对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素变化导致市场价值减损。

3. 鉴定意见书使用者应合理使用评估价值。关注处置房地产时快速变现费用变化对鉴定对象市场价值的影响；关注鉴定意见书出具后至变现时是否会出现法定优先受偿权利。

4. 使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。

（八）委鉴资产评估的特点

1、强制处分

处分标的物的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常由法院主持拍卖标的物折价抵偿债务。



## 2、快速变现

由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

## 3、消费者心理因素

购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得拍卖标的物的价格较低。

## 4、购买者的额外支出

由于竞买拍卖标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

### （九）变现能力：

房地产变现能力是指假定在估价时点变现时，在没有过多损失的情况下，将鉴定对象房地产转换为现金的可能性。

通用性：鉴定对象土地用途为其他商服用地，房地产为商住综合用房，通用性弱。

独立使用性：鉴定对象使用经营不受其他房地产影响，独立使用性强；

可分割转让性：根据合法用途和产权状况，鉴定对象可分割转让性弱；

快速变现价值：假定在鉴定时点强制处分鉴定对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。

变现能力：在当前市场条件下，鉴定对象同一供求圈内房地产市场上存在一定的交易量，交易案例可以收集，鉴定对象变现能力一般。

## 六、鉴定意见

根据鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经我所鉴定技术人员现场查勘和对当地交易市场分析，依照估价规程，遵循估价原则，按照估价程序并选择收益法和成本法两种估价方法进行评估（1-6层证载部分采用收益法，第7层加盖部分采用成本法），得出本次估价的结果。鉴定封真泉、王利骏所有的位于大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区房地产在鉴定基准日的公开市场价值为：证载1-6层房地产单价5195元/m<sup>2</sup>，建筑面积为914.4 m<sup>2</sup>，计4750308元；加盖的第7层房产单价1902元/m<sup>2</sup>，建筑面积为98.10 m<sup>2</sup>，计186586元；

1-7层房地产总价：人民币4936894元（大写金额：肆佰玖拾叁万陆仟捌佰玖拾肆元整）（包含土地价值）。

特别提示：1、此评估价值不包含交易时产生的税收及相关费用；2、根据委托方要求此次估价按照估价对象现状评估，将被申请人加盖的第7层房产（经我所鉴定技术人员现场数据采集得出加盖的第7层建筑面积为98.1平方米）和证载1-6层房地产建筑面积914.4平方米，分别评估。

## 七、附件

- 1、《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》（（2018）大委鉴字第147号）一份共2页；
- 2、《对外委托工作交接表》一份共2页；
- 3、《评估、拍卖申请书》一份共2页；
- 4、《云南省大理市人民法院执行裁定书》（（2018）云2901执616号之一）一份共2页；




- 5、《云南省大理市中级人民法院执行裁定书》（（2018）云 2901 执 616 号之二）一份共 2 页；
- 6、《房屋所有权证》（祥云县房权证祥城镇字第 1500975 号）复印件一份共 5 页；
- 7、《国有土地使用权证》（祥国用（2015）第 000775 号）复印件一份共 2 页；
- 8、《他项权利证书》（祥云县房他证祥字第 20151200 号）复印件一份共 3 页；
- 9、鉴定对象现场勘查记录表、现场照片、位置图；
- 10、司法鉴定机构《司法鉴定许可证》复印件一份；
- 11、司法鉴定人资质证书复印件一份。

## 八、落款

司法鉴定人	证书编号	鉴定人签字
-------	------	-------

段灿辉	532911021001	
-----	--------------	--

罗晓梅	532911021002	罗晓梅
-----	--------------	-----

何春芸	532911021003	
-----	--------------	--

大理铭羽司法鉴定所

2018年12月24日

# 云南省大理市人民法院 执行裁定书

(2018)云2901执616号之一

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行。

住所大理市下关镇龙溪路。

负责人李文华，系该支行行长。

被执行人：王利骏，女，1976年10月24日生，汉族，云南省祥云县人，住祥云县祥城镇环城南路84号。身份证号码：532923197610240046。

被执行人：封真泉，男，1975年7月13日生，汉族，云南省祥云县人，住祥云县祥城镇红星街21号。身份证号码：532923197507130017。

关于中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行申请执行王利骏、封真泉借款合同纠纷一案，本院依据已经发生法律效力的大理市人民法院(2017)云2901民初2288号民事判决书，我院立案执行后已向被执行人发出执行通知书，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第四百八十七条的规定，裁定如下：



一、查封被执行人王利骏、封真泉共同共有的位于云南省大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区的房产（房屋所有权证号为祥云县房权证祥城镇字第 1500975 号，国有土地使用证号为祥国用[2015]第 000775 号），查封期限为三年。

二、查封登记在被执行人王利骏名下的云 A196QG 号牌车辆，查封期限为二年。

需要续行查封的，应当在查封期限届满前 30 日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。在查封期间，被执行人不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

本裁定送达后即发生法律效力。

执行员 艾建生



本件与原本核对无异

书记员 董燕容

# 云南省大理市人民法院

## 执行裁定书

(2018)云2901执616号之二

申请执行人:中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行。

住所:大理市下关镇龙溪路。

负责人:李文华,系该支行行长。

被执行人:王利骏,女,1976年10月24日生,汉族,云南省祥云县人,住祥云县祥城镇环城南路84号。身份证号码:532923197610240046。

被执行人:封真泉,男,1975年7月13日生,汉族,云南省祥云县人,住祥云县祥城镇红星街21号。身份证号码:532923197507130017。

关于中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行申请执行王利骏、封真泉借款合同纠纷一案,大理市人民法院作出的(2017)云2901民初2288号民事判决书已发生法律效力,但被执行人王利骏、封真泉至今未履行生效法律文书确定的义务。本院依据大理市人民法院(2018)云2901执616号之一执行裁定书,于2018年9月4日对被执行人王利骏、封真泉共同共有的位于云南省大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区的房产(房屋所有权证号为祥云县房权证祥城镇字第



1500975号,国有土地使用证号为祥国用[2015]第000775号)予以查封。申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行于2018年10月15日向本院提出申请要求对上述房产进行评估、拍卖。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定,第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条的规定,裁定如下:

依法评估、拍卖被执行人王利骏、封真泉共同共有的位于云南省大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区的房产(房屋所有权证号为祥云县房权证祥城镇字第1500975号,国有土地使用证号为祥国用[2015]第000775号)。

本裁定书送达后即具有法律效力。

审判长 陈锦林

审判员 艾建生

审判员 安进



本件与原本核对无异

书记员 杨骁鹏



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构

(盖章)

FANGWUSUOYOUQUANZHENG

与原件相符	
经办人	王彩兰
复核人	王彩兰

121



房权证字第 号

房屋所有人	张		
共有情况	无		
房屋坐落	市城南区社区西大街		
登记时间	2011年11月10日		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
			其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			止

复核人 张



附 记

本册为... 种... 共... 册



填发单位 (盖章)

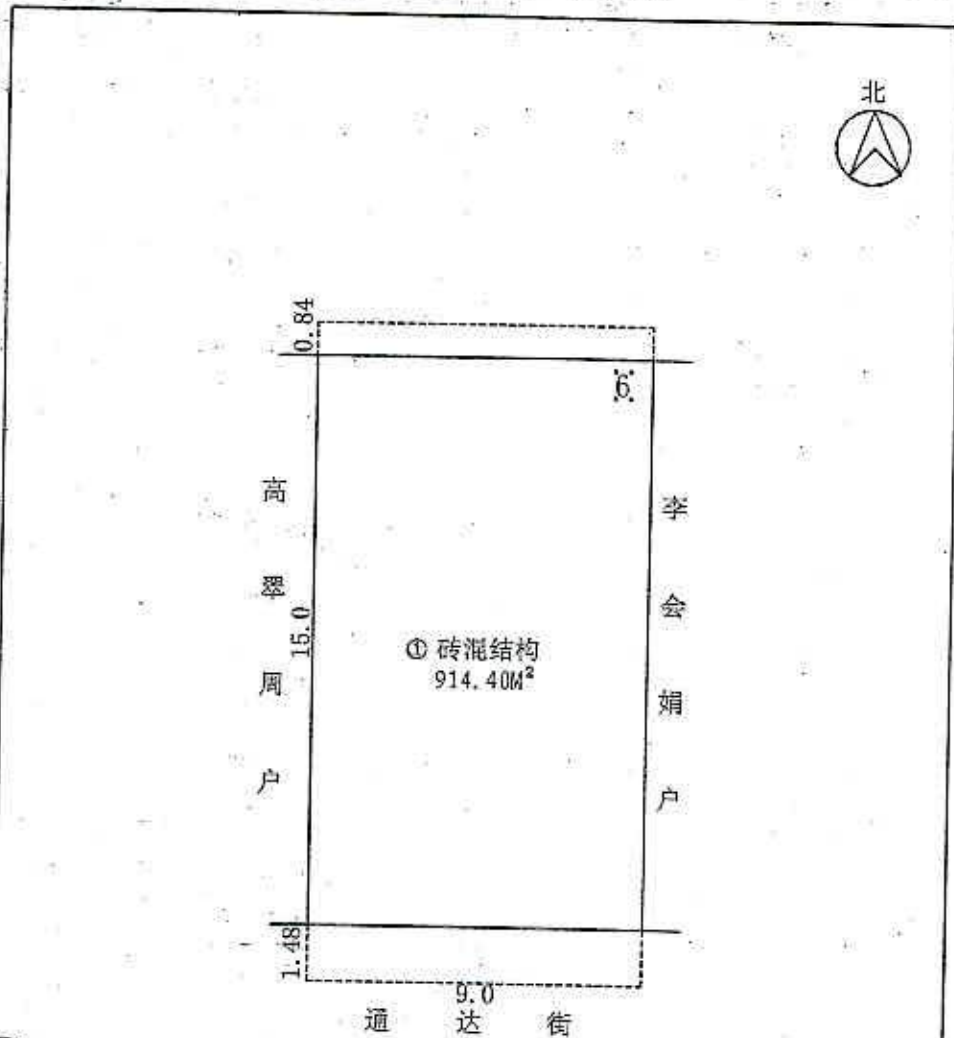


复核人 张... 孙...  
王... 孙...



# 房地产平面图

## 房地产平面图



大理金典房地产评估有限公司

大理金典房地产评估有限公司

产权人	封真泉	测绘日期	2008
座落	祥云县祥城镇城南社区通达小区	绘图	王彩兰
测量	和旭东	测资号	5331078

与原件相符

经办人 王彩兰

复核人 和旭东



## 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 00025266

相符

555

2007



座落	祥云县枹枹4号龙南通达小区(3)		
地号		宗地号	
地类(用途)	其它商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2030-06-01
使用权面积	135.00 M <sup>2</sup>	独用面积	135.00 M <sup>2</sup>

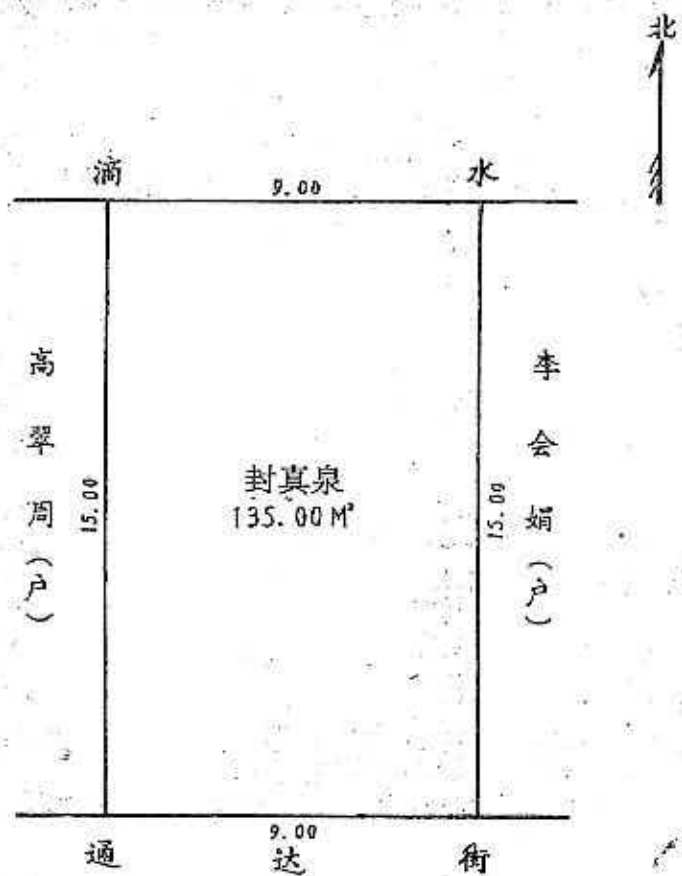
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



CHINA 5

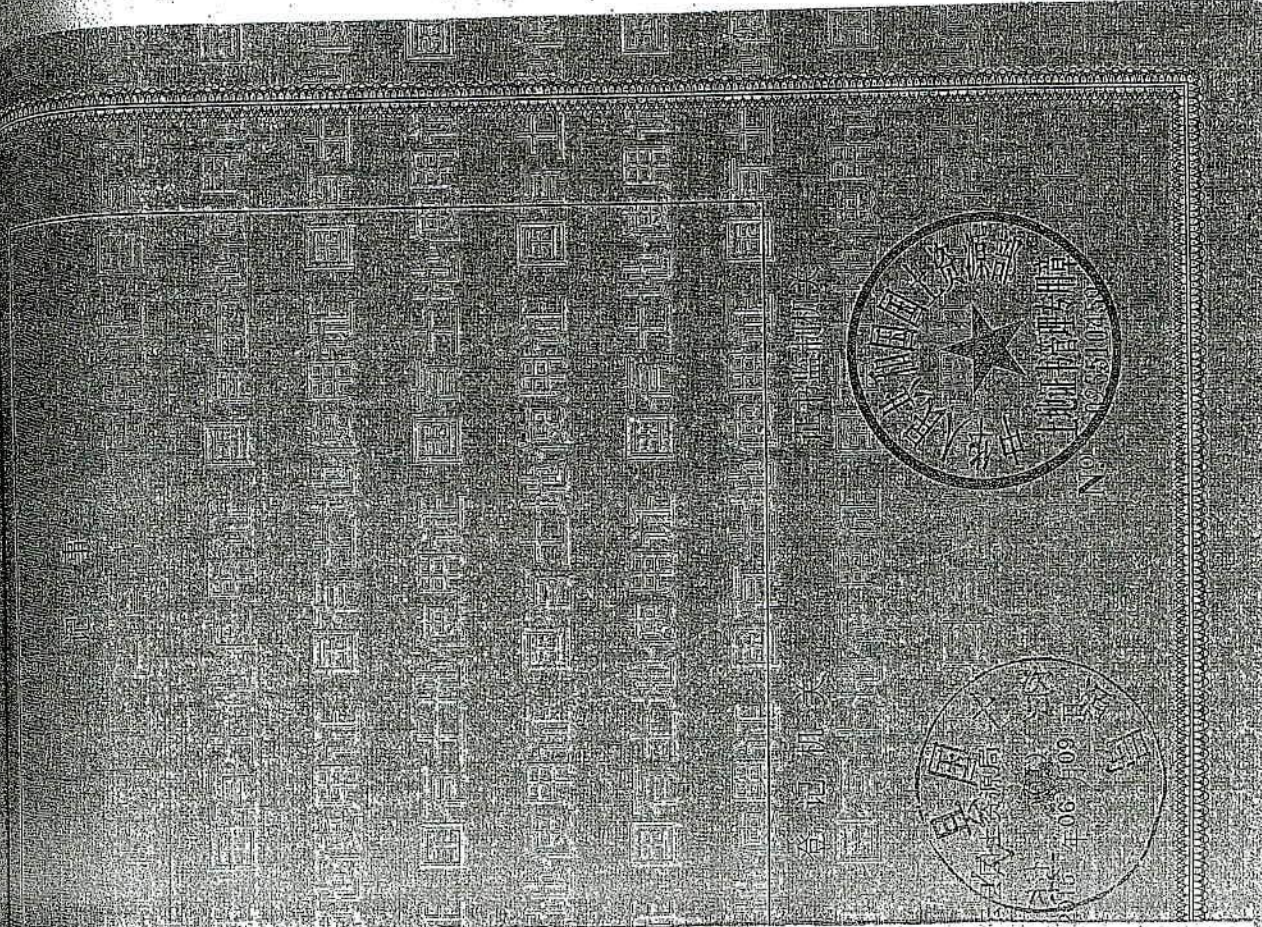


祥云县人民政府  
2015年06月06日



1:150





与原件相符	
经办人	王彩兰
复核人	孔书书



根据《中华人民共和国物权法》, 房屋  
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的  
证明。



登记

中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 59065

房屋所有权证

王彩兰

160



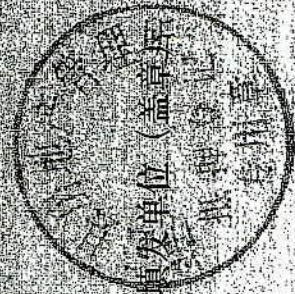
房屋他项权证 字第 20151200 号

房屋他项权利人	中国邮政储蓄银行股份有限公司 三门峡分行
房屋所有权人	封喜康
房屋所有权证号	15001973
房屋坐落	洋城镇城南社区通苑小区
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	100000.00
登记时间	2015年12月17日 16:30:21



附 记

15001973-15001973-15001973



复印件与原件核对相符

2015.12.17



## 注 意 事 项

- 一、本证书权利人享有房屋他项权利的证明。
- 二、房屋他项权利人、利害关系人可到房屋登记机构依法查阅房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上涂记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

复印件与原件核对相符

王彩兰



# 经营性房地产现场勘查记录表

现场查勘时间：2018年12月20日

房屋坐落		大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区						
房屋所有权人		封真泉、王利骏			评估目的	司法鉴定		
房屋所有权证号		祥云县房权证祥城镇字第 1500975 号						
项目名称		大理铭羽司法鉴定所对封真泉、王利骏所有的位于大理州祥云县祥城镇城南社区通达小区房地产司法鉴定意见书						
使用状况（现状）		<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 轻工业 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 其他						
土地使用权证号		祥国用（2015）第 000775 号						
使用权类型	出让	使用权面积	135.0 m <sup>2</sup>	终止日期	2050 年 06 月 19 日			
房屋建成时间	2015 年	房屋登记用途	商住		所在楼层	总 7 层，位于 1-7 层		
建筑面积	911.4 m <sup>2</sup>	层高：米	建筑结构	结构	租金水平	元/m <sup>2</sup> /月		
具体用途	<input type="checkbox"/> 宾馆 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 写字楼 <input type="checkbox"/> 普通门面 <input checked="" type="checkbox"/> 综合楼				空置率			
四至	东：租房产			南：通达街				
	西：租房产			北：临沧贸市场				
商业繁华度	距商业中心	<input type="checkbox"/> 中心内 <input checked="" type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		办公集聚度	距商务区距离	<input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		
	规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小			距离政府部门	<input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		
	客流量	<input type="checkbox"/> 多 <input type="checkbox"/> 较多 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少			规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小		
	主要商业				主要写字楼			
交通便捷度	公交线路	车站：	车号：	公共设施	银行	休闲场所		
	火车站	距离：			超市	邮局		
	飞机场	距离			餐饮	娱乐场所		
	主要交通干线	名称：	距离：		医院			
建筑规模	裙楼	层数：	用途：	整体概况				
	塔楼	层数：	用途：					
	地下室	层数：	用途：					
项目		基本状况			使用现状			
设备设施	电梯	自动扶梯：	部	层	<input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用
		客梯：	部	层	<input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用
		货梯：	部	层	<input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用
	防盗系统	<input checked="" type="checkbox"/> 防盗门自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 闭路监控系统 <input type="checkbox"/> 无			<input checked="" type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用	
	给排水系统	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷			<input checked="" type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用	
	供电系统	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷			<input checked="" type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用	
	照明系统	<input checked="" type="checkbox"/> 吊灯 <input checked="" type="checkbox"/> 吸顶灯 <input type="checkbox"/> 格栅灯 <input type="checkbox"/> 日光灯 <input type="checkbox"/> 其他			<input checked="" type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用	
空调系统	<input type="checkbox"/> 市政集中供应 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input type="checkbox"/> 独立空调 <input checked="" type="checkbox"/> 无			<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用		
通讯系统	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 无			<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用		
消防系统	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 灭火器 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无			<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损	<input type="checkbox"/> 无法使用		



装 修 情 况	外墙	外墙漆	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	内墙	乳胶漆	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	顶棚	乳胶漆线条	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	房间地面	木地板, 地板砖	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	楼梯间地面	地板砖 瓷砖墙裙	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	外门	平开门, 卷帘门	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	内门	实木门	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
窗	铝合金窗	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏	

备注	
----	--

现场草图

参与现场查勘人员签字

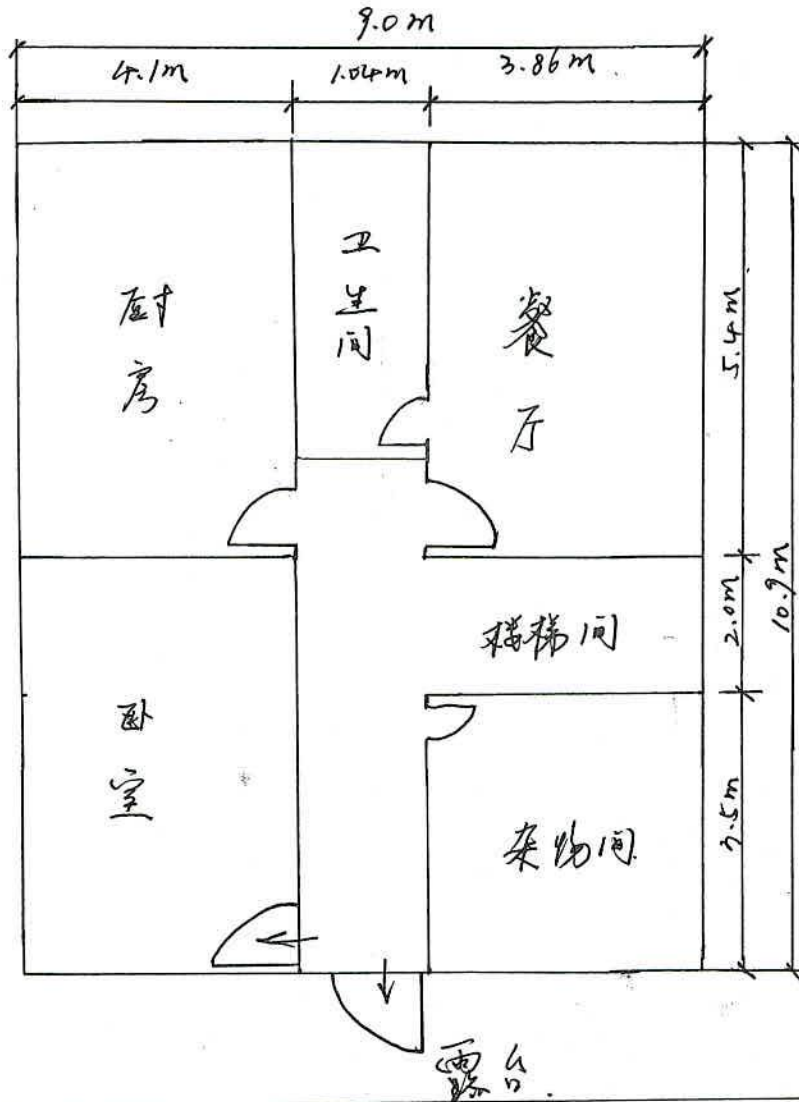
司法鉴定机构	委托方	当事人 (授权委托人)	当事人 (授权委托人)
所春安  王秋林	大理市法院  白文碧  2018.12.20	王峰华 王彩兰  2018.12.20.	王利群  2018.12.20



# 现场勘查记录表

现场查勘时间：2018年12月20日。

现场草图：



参与现场查勘人员签字

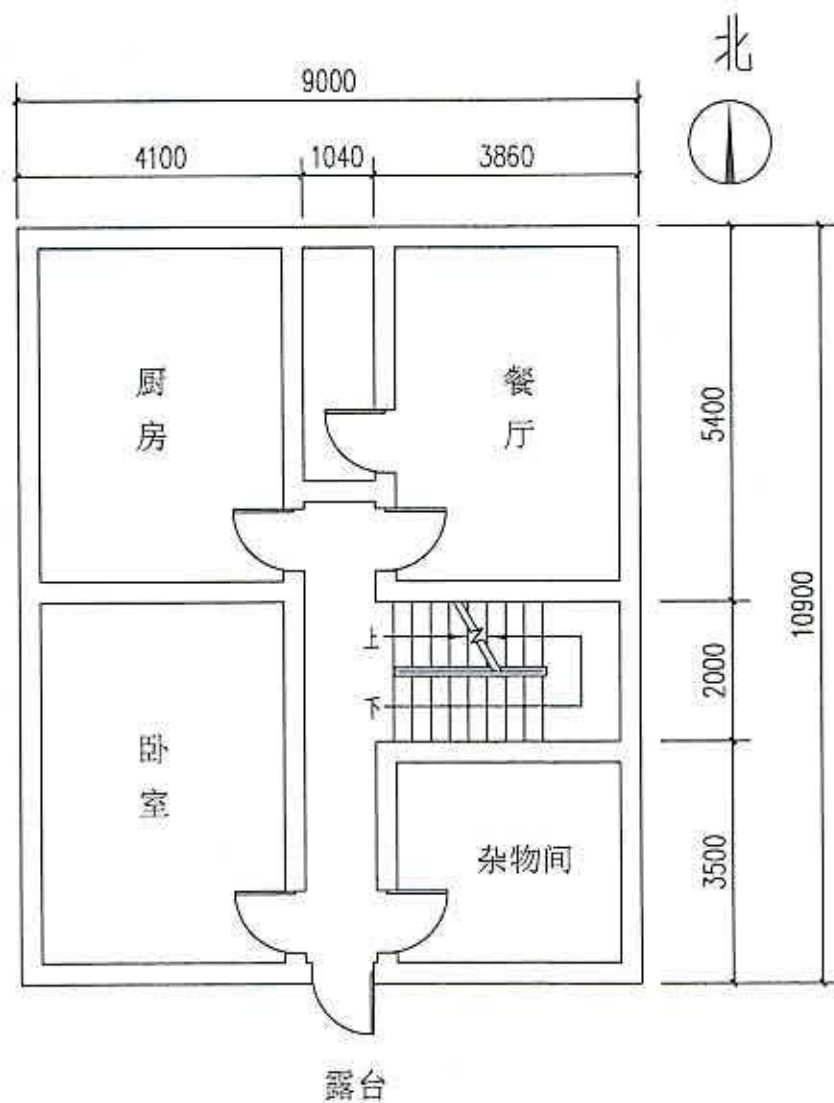
司法鉴定机构	委托方	当事人 (授权委托人)	当事人 (授权委托人)
研春安 王杨林	大理市法院 白文碧 2018.12.20	王晖 王彩兰 2018.12.20	王利 2018.12.20



# 房产分户图

单位: mm, m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	砖混	套内面积	
幢号		总层数	7	分摊面积	
户号		所在层数	7	建筑面积	98.10
坐落	大理市祥云县祥城镇城南社区通达小区				



绘制日期: 2018年12月20日



鉴定对象照片  
(外观)





(内部)





(加盖部分)

