

# 大理铭羽司法鉴定所对王宇平所有位于洱源县茈碧湖镇新农贸市场(九台路东侧)房地产司法鉴定意见书

大理铭羽司法鉴定所[2018]鉴字第 042 号

## 一、基本情况：

委托人：大理市人民法院

委托鉴定事项：对王宇平所有位于洱源县茈碧湖镇新农贸市场(九台路东侧)房地产市场价格评估。

受理日期：2018 年 09 月 17 日

鉴定基准日：2018 年 09 月 27 日

鉴定目的：为委托方确定鉴定对象在 2018 年 09 月 27 日房地产的市场价格提供价格参考依据。

## 二、基本案情：

大理市人民法院在执行黄开渠、赵延书申请执行王宇平民间借贷纠纷一案过程中，申请人黄开渠、赵延书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：依法评估被执行人王宇平所有的位于洱源县茈碧湖镇新农贸市场(房产证号：云(2017)洱源县不动产权第 0000043 号)的房产市场价值。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 100

号]一份;

2. 《对外委托交接表》一份;

3. 《云南省大理市中级人民法院民事裁定书》[(2017)大民保字第 33 号]复印件一份;

4. 《云南省大理市中级人民法院执行裁定书》[(2018)云 2901 执 37 号之二]复印件一份;

5. 《大理市中级人民法院协助执行通知书》[(2017)大民保字第 33 号]复印件一份;

6. 《云南省大理市中级人民法院送达回证》(签发日期:2017 年 4 月 28 日,受送达人:洱源县不动产登记中心,收到日期:2017 年 4 月 28 日 11 时)复印件一份;

7. 《申请评估鉴定的申请书》(申请人:黄开渠、赵延书,2018 年 03 月 16 日)复印件;

8. 《不动产权证书》(云(2017)洱源县不动产权第 0000043 号)复印件一份。

#### 四、鉴定过程:

2018 年 09 月 27 日经与委托方电话联系后,我所鉴定技术人员、大理市中级人民法院工作人员、申请人黄开渠、赵延书,被执行人王宇平于 2018 年 09 月 27 日共同对鉴定对象进行了现场查勘。

##### 1、鉴定对象概述

被鉴定对象王宇平所有房地产位于洱源县茈碧湖镇新农贸市场(九台路东侧),本次鉴定对象的房地产资料为由委托人提供的《不动产权证书》

(云(2017)洱源县不动产权第 0000043 号)复印件。

《不动产权证书》(云(2017)洱源县不动产权第 0000043 号)产权登记信息:权利人为王宇平,共有情况为单独所有,坐落为洱源县茈碧湖镇新农贸市场(九台路东侧),不动产单元号为 532930 101101 GB00015 F00010000,权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权,权利性质为出让/自建私房,用途为城镇住宅用地/综合,面积为宗地面积 376.22 平方米/房屋建筑面积 1259.38 平方米,使用期限为国有建设用地使用权 2005 年 11 月 25 日起 2075 年 11 月 24 日止,权利其他状况:持证人:王宇平;房屋结构:钢筋混凝土结构;房屋总层数:4 层;所在层数:1-4 层;房屋竣工时间:2013 年 06 月 20 日,登记机关为洱源县国土资源局,登记日期为 2017 年 03 月 02 日,附记:该不动产向云南大理渝农商村镇银行有限责任公司抵押贷款 1080 万元,抵押起止日期:2017 年 04 月 06 日至 2020 年 03 月 31 日。(2017 年 8 月 8 日注销抵押)。

根据现场勘查及委托人、申请人、被申请人协商一致,同意将鉴定对象 2016 年三至五层加建部分纳入此次鉴定范围。由于加建部分未办理产权证书,我所鉴定技术人员对加建部分房屋进行了建筑面积数据采集,加建部分建筑面积合计 243.51 平方米(其中三层加建房屋(房号:305、307、308、310),钢筋混凝土结构,建筑面积 75.05 平方米,四层加建部分房屋(房号:2222、5555、6666、8888),钢筋混凝土结构,建筑面积 71.00 平方米,顶层钢架棚建筑面积 64.63 平方米,顶层活动板房建筑面积 32.83 平方米)。

此次鉴定对象房地产根据《不动产权证书》(云(2017)洱源县不动产权第 0000043 号)记载于 2013 年建成,建筑结构为钢筋混凝土结构,总层数 4



层，鉴定对象位于1-4层，东西朝向。

鉴定对象现状为酒店综合用房，一楼为酒店大堂、餐厅、电梯用房、厨房，2-4层为酒店客房及杂物间、酒店内部办公用房等，经询问房屋所有人王宇平，酒店共有1间办公室、37间客房(套房2间、单人间7间、标准间28个)。

建筑物现状：整幢建筑物外墙为仿石漆，房屋内、外部状况基本完好，基础设施项目完备，基本满足使用要求。

建筑物室内基本装修情况如下：

地面：一层大堂地面为花岗岩，二至四层走廊及客房地面铺地毯，卫生间为防滑地砖。五层为水泥地坪。

墙面、顶棚：一楼墙面瓷砖、二至四层走廊及客房为乳胶漆、墙纸，顶棚木艺造型吊顶，楼梯间、过道墙面和顶棚为乳胶漆。

其他室内装修：一层大堂为不锈钢玻璃大门及玻璃幕墙，客房门为套装实木门，窗为塑钢窗。卫生间内设有坐便器、洗面盆、淋浴器等卫生洁具。室内楼梯步踏及休息平台为地毯，墙面为墙纸、乳胶漆，实木、不锈钢、铁艺栏杆。室内设有2部客用电梯，房屋总层数五层，1-4层设有客梯共4站。

有线电视、电话等设施齐备，房屋室内布局合理，装修质量较好。水电全通、市政配套设施完善。

## 2、区域因素分析：

王宇平所属房地产位于洱源县茈碧湖镇新农贸市场(九台路东侧)，东临新农贸市场、南临李秀云户、西临九台路、北临杨利芳户。区域内沿腾

飞路设有电瓶公交车，随走随停，交通较便利。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。周围物业主要为居住物业，附近有玉湖公园。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：宁湖小学、玉湖初中，医院：洱源县人民医院、洱源县妇幼保健院、洱源县中医医院，菜场：新农贸市场等公共服务设施。整体看来，鉴定对象在地理位置、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现状利用条件下，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. 国家法律法规

(1) 《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)。

(2) 《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)。

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(全国人民代表大会常务委员会2016年7月2日发布,2016年12月1日施行)。

(4) 《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)。

(5) 《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)。

(6) 《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)。

(7) 《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)。

(8) 《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)。

(9) 《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)。

(10) 《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)。

(11) 《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)。

(12) 《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)。

(13) 《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)。

(14) 《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)。

(15) 中华人民共和国司法部令 第132号 《司法鉴定程序通则》(2015年12月24日司法部部务会议修订通过,2016年3月2日发布,2016年5月1日施行)。

(16) 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》)。

## 2. 技术标准、规范、规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—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)。

(4) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)。

(5) 《通用安装工程工程量清单计价规范》(GB50856-2013)。

(6) 《房屋建筑与装饰工程工程量计价规范》(GB50854-2013)。

(7) 《房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(TY01-31-2015)。

(8) 《通用安装工程消耗量定额》(TY02-31-2015)。

## 3. 委托方提供资料

(1) 委托方提供的委托。

(2) 委托方提供的《不动产权证书》复印件。

(3) 委托方提供的其它相关资料。

## 4. 估价人员实地勘察及调查了解相关资料。

5. 现行的《云南省建筑安装工程计价依据》、大理州建筑材料市场价格。

## (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。应以鉴定估价对



象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

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。应以鉴定对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

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。鉴定估价结果不得明显偏离类似建筑物在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的建筑物之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

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。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，所以鉴定估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### (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洱源县茈碧湖镇新农贸市场(九台路东侧)。

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近期少有类似房地产交易，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，本次鉴定对象为酒店综合用房，周围面积相近，结构相同，格局相似的同类物业存在租赁及经营市场，鉴定对象及类似物业有租金及经营等经济收入，因此将收益法作为本次已登记产权房地产的估价方法。鉴于估价对象三至五层加建部分的特殊情况，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，可依据生产效用价值理论，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，求取鉴定对象加建房屋部分的价值或价格，因此此次估价选取成本法作为估价对象加建部分的估价方法。

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09月17日至2018年10月09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09月27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:鉴定对象房地产土地用途为城镇住宅用地、房地产为综合用房,通用性强。

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,市场上类似房地产成交案例较少,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,鉴定王宇平位于洱源县茈碧湖镇新农贸市场(九台路东侧)房地产在鉴定基准日2018年9月27日的公

开市场价值为：一至四层证载建筑面积 1259.38 平方米房地产单价 9099 元/平方米，房地产总价小计人民币 11459099 元。三至五层加建部分房地产中：三至四层钢筋混凝土结构房屋单价 3871 元/平方米，建筑面积 146.05 平方米(三层 75.05 平方米、四层 71.00 平方米)，房产价值小计人民币 565360 元；五层活动板房单价 331 元/平方米，建筑面积 32.83 平方米，房产价值小计人民币 10867 元；五层钢架棚单价 712 元/平方米，建筑面积 64.63 平方米，房产价值小计人民币 46017 元。综上所述鉴定对象一至五层房地产总价：人民币 12081343 元(大写金额：壹仟贰佰零捌万壹仟叁佰肆拾叁元整)(包含土地价值)。

特别提示：此评估价值不包含交易时产生的税收及相关费用。

## 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 100 号]一份；
2. 《对外委托交接表》一份；
3. 《云南省大理市人民法院民事裁定书》[(2017)大民保字第 33 号]复印件一份；
4. 《云南省大理市人民法院执行裁定书》[(2018)云 2901 执 37 号之二]复印件一份；
5. 《大理市人民法院协助执行通知书》[(2017)大民保字第 33 号]复印件一份；
6. 《云南省大理市人民法院送达回证》(签发日期:2017 年 4 月 28 日,受送达人:洱源县不动产登记中心,收到日期:2017 年 4 月 28 日 11 时)复印



件一份；

7. 《申请评估鉴定的申请书》(申请人:黄开渠、赵延书,2018年03月16日)复印件；

8. 《不动产权证书》(云(2017)洱源县不动产权第0000043号)复印件一份。

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	何春芸
-----	--------------	-----

大理铭羽司法鉴定所

2018年10月09日

# 云南省大理市人民法院 司法鉴定委托函

(2018)大委鉴字第100号

大理铭羽司法鉴定所：

本院在执行黄开渠、赵廷书申请执行王宇平民间借贷纠纷一案过程中，申请人黄开渠、赵廷书向本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：依法评估被执行人王宇平所有的位于洱源县茈碧湖镇新农贸市场（房产证号：云2017洱源县不动产权第0000043）的房产。经本院审查，符合法律规定，现将相关资料送达贵所，请按程序办理，并将鉴定结果送交我院。鉴定过程中如需工作联系请函告本院立案庭。



联系地址：云南省大理市人民法院立案庭

联系人：白文恕、赵红

联系电话：0872—2315427 13529650674 邮编：671000

附：1、(2017)云2901执37号司法鉴定委托书、鉴定申请书、



执行裁定书、房产登记信息及资料复印件。

2、鉴定费用由申请人黄开渠、赵廷书交付。


3、双方当事人的联系方式已提供在司法鉴定委托书中，可直接联系或法院督促（包括交费、现场勘查、提供相关鉴定所需材料等）。

4、以上工作请在接受委托后 30 个工作日内完成，如在规定期限内不能完成，需要延长期限的，应当提供书面申请，并按本院重新确定的时间完成委托工作。

## 对外委托工作交接表

移交部门	执行局	承办人	张滨
接受部门	立案庭	接收人	白文恕
案号	(2018)云2901 执37号	案由	民间借贷纠纷
委托事项	依法评估、拍卖被执行人王宇平所有的位于 洱源县茈碧湖镇新农贸市场(房产证号:云2017 洱源县不动产权第0000043)的房产		
当事人或 相关权利 人	<p>申请执行人:黄开渠,男,1968年11月21 日生,汉族,四川省合江县人,住大理市下关镇 泰安路泰安园A区1幢1单元6楼2号。身份证 号码:510522196811212617。电话:13887214677。</p> <p>申请执行人:赵<del>廷</del>书,女,1972年3月29 日生,汉族,四川省合江县人,住大理市下关镇 泰安路泰安园A区1幢1单元6楼2号。身份证 号码:510522197203292240。电话:13708669328。</p> <p>被执行人:王宇平,男,1969年11月20 日生,汉族,四川省富顺县人,住大理市下关漾 濞路209号。身份证号码:510322196911202319。 电话:17787206666、13187469999。</p>		



移交材料	1、 查封裁定书； 2、 评估拍卖裁定书； 3、 房产登记信息及资料。(复印件)
委托部门 领导审批	
备注	

# 云南省大理市人民法院

## 民事裁定书

(2017)大民保字第33号

申请人：黄开渠，男，1968年11月21日生，汉族，四川省合江县人，住大理市下关泰安路泰安园A区1幢1单元6楼2号。身份证号码：510522196811212617。

申请人：赵廷书，女，1972年3月29日生，汉族，四川省合江县人，住址同上，系黄开渠之妻。身份证号码：510522197203292240。

被申请人：王宇平，男，1969年11月20日生，汉族，四川省富顺县人，住大理市下关漾濞路209号。身份证号码：510322196911202319。

黄开渠、赵廷书诉王宇平民间借贷纠纷一案，申请人申请对被申请人的财产进行诉讼保全，申请查封王宇平坐落于洱源县茈碧湖镇新农贸市场房产（2017洱源县不动产权第0000043号），并提供黄开有、段安琼坐落于大理市下关吉昌路39号西单元1层1-2、1-5号（房权证下关字第201304886、201304887、大国用2015第04238号、房权证下关字第201304884、201304885、大国用2015第04241号）房产作保全担保。



本院认为，申请人的申请符合法律规定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条之规定，裁定如下：

一、对王宇平坐落于洱源县茈碧湖镇新农贸市场的房产（2017洱源县不动产权第0000043号）予以查封。

二、对黄开有、段安琼坐落于大理市下关吉昌路39号西单元1层1-2、1-5号（房权证下关字第201304886、201304887、大国用2015第04238号、房权证下关字第201304884、201304885、大国用2015第04241号）的房产予以查封。

本裁定书送达后立即执行。

如不服本裁定，可以向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

本件与原本核对无异

审判员 李勇宏  
二〇一七年四月二十八日  
书记员 李凡

# 云南省大理市人民法院

## 执行裁定书

(2018)云2901执37号之二

申请执行人：黄开渠，男，1968年11月21日生，汉族，四川省合江县人，住大理市下关镇泰安路泰安园A区1幢1单元6楼2号。身份证号码：510522196811212617。

申请执行人：赵延书，女，1972年3月29日生，汉族，四川省合江县人，住大理市下关镇泰安路泰安园A区1幢1单元6楼2号。身份证号码：510522197203292240。

被执行人：王宇平，男，1969年11月20日生，汉族，四川省富顺县人，住大理市下关漾濞路209号。

关于黄开渠、赵延书申请执行王宇平民间借贷纠纷一案。被执行人王宇平一直未能履行生效法律文书确定的义务。本院在执行过程中，申请人黄开渠、赵延书向本院提出申请要求对被执行人王宇平所有的位于洱源县茈碧湖镇新农贸市场（房产证号：云2017洱源县不动产权第0000043）进行评估、拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、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、拍卖被执行洱源县茈碧湖镇新农贸市场房产  
证号：云（2017）洱源县不动产权第 0000043。

本裁定书送达后即具有法律效力。

**本件与原本核对无异**



# 大理市人民法院 协助执行通知书

(2017)大民保 字第 33 号

洱源县不动产登记中心：

我院对黄开渠、赵廷如诉王宇平民间借贷纠纷一案的民事裁定书已发生法律效力，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 100 条的规定，请协助执行下列项目：

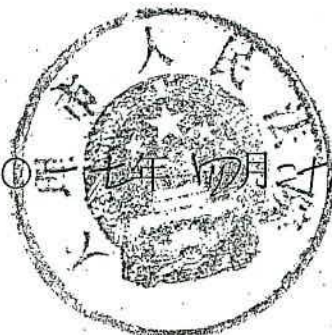
一、对王宇平坐落于洱源县茈碧湖镇新农贸市场的房产（2017洱源县不动产权第0000043号）予以查封。

二、

附 民事裁定书 壹份。

附联入卷

二〇一七年四月二十一日



云南省大理市人民法院  
送 回 证



文件名称 协助执行通知书  
民事裁定书

签发日期 2017年4月28日 签发人

受送达人	送达地址	送达件数	收到日期	受送达人 签名或 盖章	不能送达理由
洱源县不动产登记中心		5	2017年4月28日		
			年 月 日		
			年 月 日		
			年 月 日		
			年 月 日		
			年 月 日		
			年 月 日		
			年 月 日		
备注	准备抵押1080元大理海东 农高外准备放款由于资金 就撤回贷款 0872-5122168 洱源不动产登记中心				

附卷装订线

- 注：(1) 如收件人不在时，将文件交与他的成年家属、近邻、工作机关或收件人居住地的乡、镇、村民委员会或街道办事处收。  
 (2) 如系代收，代收人应在收件人栏内签名或盖章并注明与收件人的关系。  
 (3) 送达完后，请将此证退回本院。



## 申请评估鉴定的申请书

申请人：黄开渠，男，1968年11月21日生，汉族，四川省合江县人，个体户，身份证号码 510522196811212617，住云南省大理市下关泰安路泰安园 A 区 1 幢 1 单元 6 楼 2 号。电话 13887214677。

申请人：赵廷书，女，1972年3月29日生，汉族，四川省合江县人，个体户，身份证号码 510522197203292240，住址同上，系黄开渠之妻。电话 13708669328。

被申请人：王宇平，男，1969年11月20日生，汉族，四川省富顺县人，个体户，身份证号码 510322196911202319，住云南省大理市下关漾濞路 209 号。电话 13187469999、17787206666。

申请请求：

对被申请人坐落于洱源县茈碧湖镇新农贸市场的房地产（2017 洱源县不动产权第 0000043 号）的价值进行评估鉴定。

申请的理由：

申请人起诉被申请人民间借贷纠纷一案，已经由贵院于 2017 年 6 月 16 日以（2017）云 2901 民初 788 号民事调解书结案。根据该民事调解书，被执行人应于 2017 年 12 月 31 日前一次性归还申请人借款本金 200 万元，并支付该借款本金自 2015 年 7 月 16 日起按照月利率 2% 计算的利息。但是，被执行人分文没有按期履行。申请人已经申请贵院强制执行。为了能够尽快执行，根据有关法律规定，现申请对已被贵院诉讼保全查封的为被申请人

个人所有的坐落于洱源县茈碧湖镇新农贸市场的房地产（2017  
洱源县不动产权第 0000043 号），进行价值评估鉴定。

此致

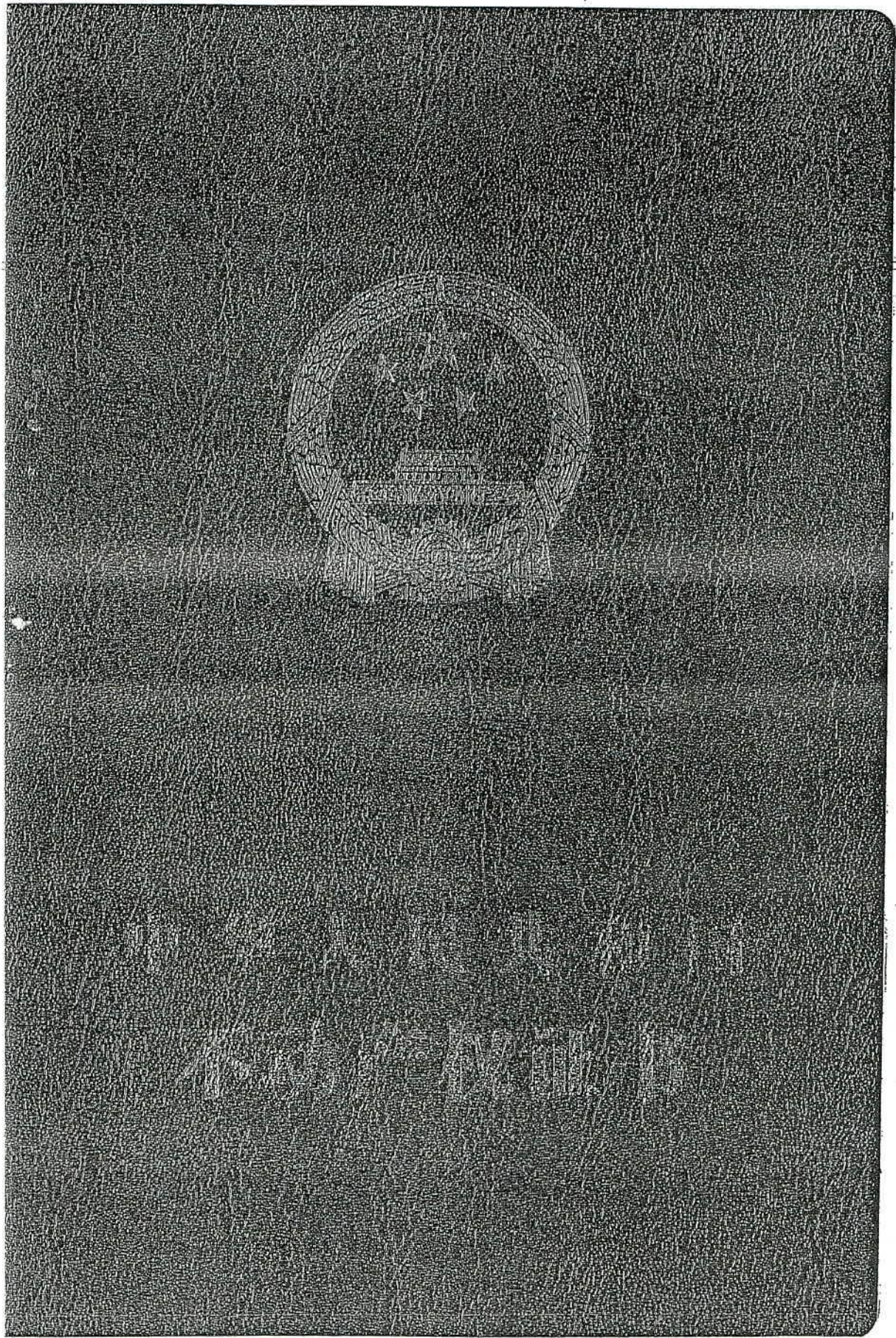
大理市人民法院

申请人：

 李渠 赵亚书

二〇一八年三月十六日







根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保障不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 53000534060



云 ( 2017 ) 洱源县 不动产权第 0000043 号

权利人	王宇平
共有情况	单独所有
坐落	洱源县茈碧湖镇新农贸市场(九台路东侧)
不动产单元号	532930 101101 GB00015 FC0010000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建私房
用途	城镇住宅用地/综合
面积	宗地面积376.22m <sup>2</sup> /房屋建筑面积1259.38m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2005年11月25日 起 2075年11月24日 止
权利其他状况	持证人: 王宇平 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 4层; 所在层数: 1-4层; 房屋竣工时间: 2013年06月20日。

该不动产  
抵押贷款  
2020年03



附 记

该不动产向云南大理渝农商村镇银行有限责任公司  
抵押贷款1080万元，抵押起止日期：2017年04月06日至  
2020年03月31日。 **已 清 还 款**

000044

已 清 还 止



# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 532930101101GB00015

权利人: 王宇平

宗地面积: 376.22m<sup>2</sup>

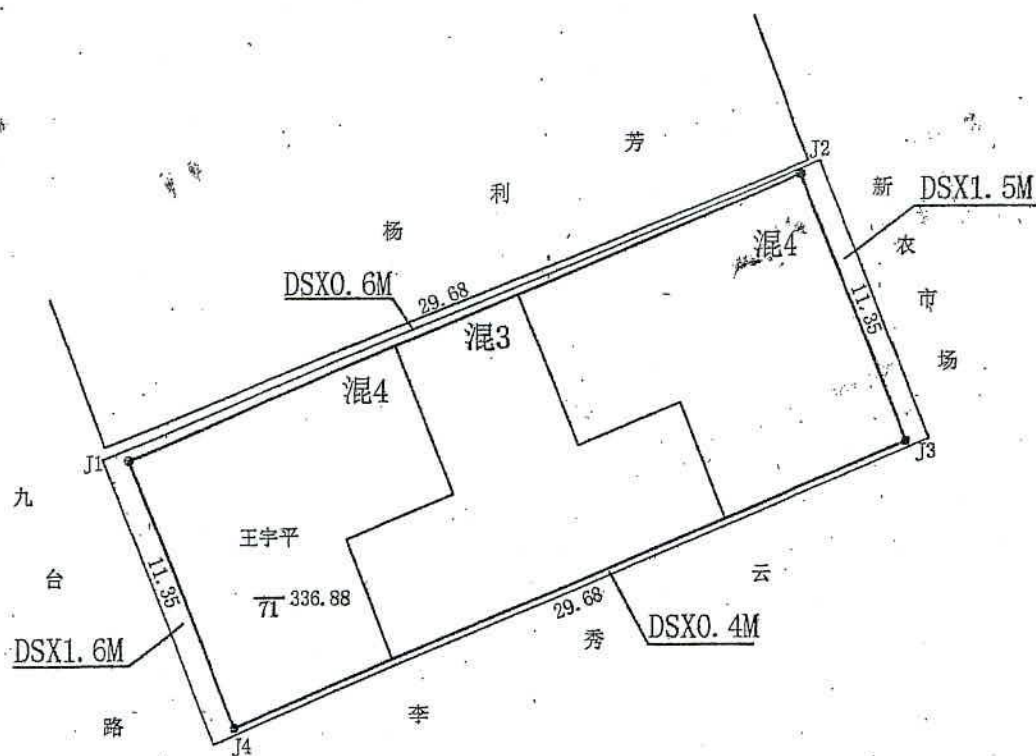
地籍图号: 2889.80-33595.50

其中, 建筑占地面积: 336.88m<sup>2</sup>

其中, 滴水面积: 39.67m<sup>2</sup>

交核

北



昆明万城地产咨询有限公司



2017年02月解析法测绘界址点  
绘图日期: 2017年2月27日  
审核日期: 2017年2月27日

1:300

绘图员: 刘长江  
审核员: 李方位

# 房产平面图

单位: m.m

北



产别	实测 建筑面积	原证书面积	使用土地面积			比 例
			合计	房屋占地	空地	
私产	1240.54	1259.38	336.88	336.88	39.67	1:300

制图人: 刘长江

复核人: 姜平

审定人: 李方位

2017年2月

测绘资质  
乙  
测资字53000

审核人  
王宇平



# 房地产现场勘查记录表

现场查勘时间:

2018.9.27

房屋坐落		大理州洱源县茈碧湖镇新农农贸市场（九台路东侧）						
权利人		王宇平			评估目的	司法鉴定		
不动产权证书证号		云（2107）洱源县不动产权第 0000043 号						
项目名称		大理铭羽司法鉴定所对王宇平所有位于大理州洱源县茈碧湖镇新农农贸市场（九台路东侧） 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 type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 轻工业 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 其他						
不动产单元号		532930101101GB00015F00010000						
权利类型		国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权			权利性质	出让/自建私房		
面积		宗地面积 376.22 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 1259.38 m <sup>2</sup>			所在楼层	总 4 层位于 1-4 层		
使用权期限		国有建设用地使用权 2005 年 11 月 25 日起 2075 年 11 月 24 日止						
用途	城镇住宅用地/综合		层高	2.9 米	建筑结构	钢筋混凝土		
租金水平			空置率	元/m <sup>2</sup> /月				
具体用途	<input type="checkbox"/> 宾馆 <input checked="" type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 写字楼 <input type="checkbox"/> 普通门面 <input type="checkbox"/> 综合楼							
四至	东：新农农贸市场			南：相印序				
	西：临街（九台路）			北：相印序				
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小				距离政府部门		<input checked="" 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 checked="" 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			
设施	电梯	自动扶梯：2部 4层	<input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
		客梯：部 层	<input 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 type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	备	防盗系统	<input type="checkbox"/> 防盗门自动对讲系统 <input checked="" 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		
	设	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 checked="" type="checkbox"/> 独立空调 <input type="checkbox"/> 无			<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
施	通讯系统	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 无			<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			

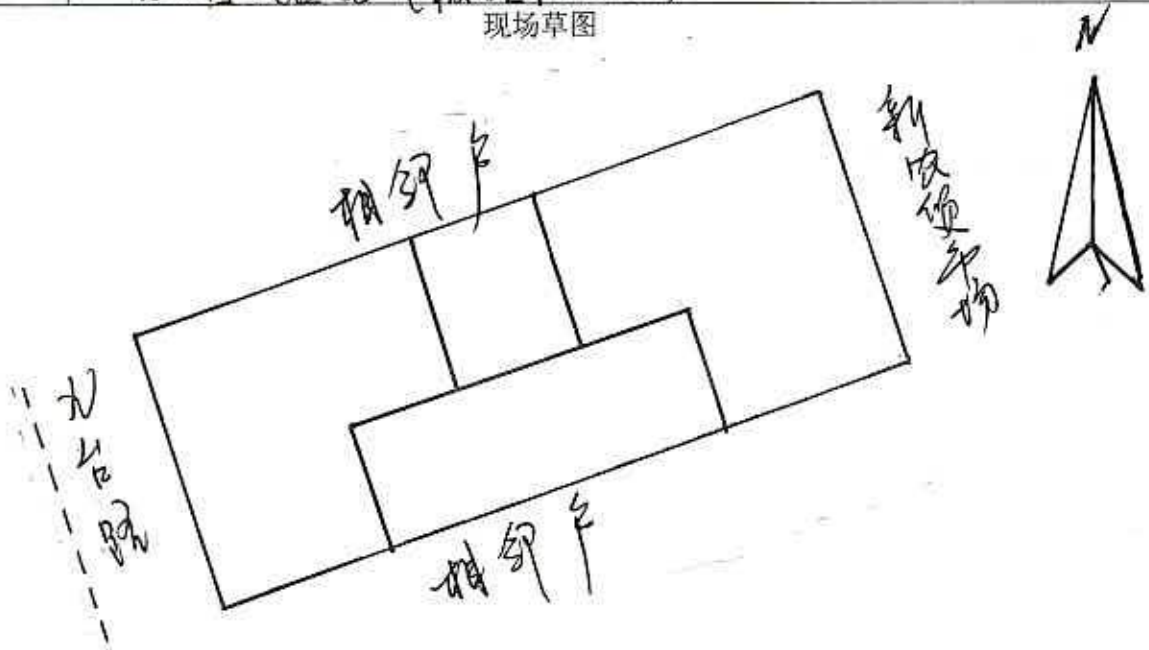


消防系统	<input checked="" type="checkbox"/> 消防栓 <input checked="" type="checkbox"/> 灭火器 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无	<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
装修情况	外墙	仿石漆 <input checked="" type="checkbox"/> 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	墙布 <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 <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	地毯, 防滑地垫 <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	木质楼梯, 地毯 <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	不锈钢地玻璃地弹门 <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	套装实木门 <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	塑钢玻璃窗 <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

一楼大厅地面为地板砖(0.8x0.8)

现场草图



参与现场查勘人员签字

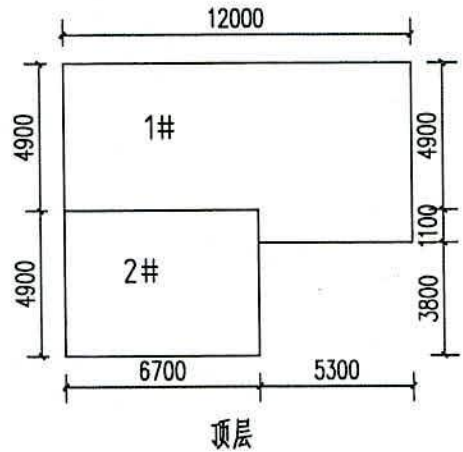
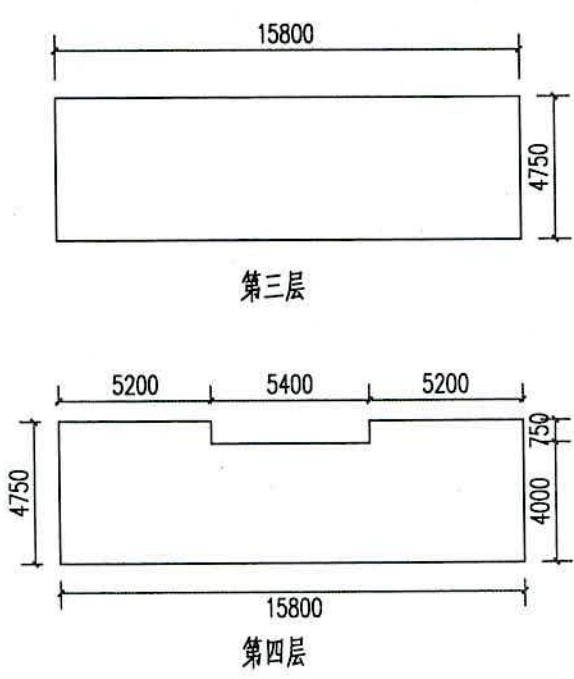
司法鉴定机构	委托方	当事人 (授权委托人)	当事人 (授权委托人)
<p>丽春县</p> <p>代恒</p> <p>2018.9.27</p>	<p>大理市法院</p> <p>(白文碧)</p> <p>2018.9.27</p>	<p>黄开渠</p> <p>2018.9.27</p>	<p>(Signature)</p> <p>2018.9.27</p>

# 加建部分数据采集

单位: mm, m<sup>2</sup>

宗地代码		结构	钢混/钢	套内面积	--
幢号		总层数	4	分摊面积	--
户号		所在层数	3-4	建筑面积	243.51

坐落 洱源县茈碧湖镇新农贸市场（九台路东侧）



所在楼层、房号	建筑结构	建筑面积
第三层	钢混	75.05
第四层	钢混	71.00
顶层1#	钢	64.63
顶层2#	钢	32.83



# 鉴定对象外观照片





鉴定对象照片





鉴定对象照片





# 鉴定对象位置图

