

# 房地产司法鉴定 估价报告

估价报告编号： 大铭羽房估字（2019）鉴字第 032 号

估价项目名称： 李波、魏丽娟位于大理市下关普陀路 8 号太兴苑  
园丁小区 11 幢 2 单元负一跃一层 11-2-101 号房  
地产价值评估

估价委托方： 大理市人民法院

房地产估价机构： 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师： 段灿辉 5320100046

罗晓梅 5320110058

何春芸 5320100044

估价报告出具日期： 2019 年 10 月 30 日

## 致委托方函

### 大理市人民法院：

（一）估价目的：委托方因司法鉴证需要，意对李波、魏丽娟所属的位于大理市下关普陀路8号太兴苑园丁小区11幢2单元负一跃一层11-2-101号房地产进行现时市场价值评估，特委托大理铭羽房地产土地评估有限责任公司评估委托方司法鉴证所涉及的房地产现时市场价值，为裁判提供依据。

（二）估价对象：根据委托方提供的《房屋所有权证》（大理市房权证下关字第201602437、201602438号）复印件：房屋所有权人：李波、魏丽娟，共有情况：共同共有，房屋坐落：大理市下关普陀路8号太兴苑园丁小区11幢2单元负一跃一层11-2-101号，登记时间：2016年4月15日，规划用途：住宅。房屋状况：房屋总层数：7，所在层数：-1-1，建筑面积：182.34 m<sup>2</sup>，套内建筑面积：166.62 m<sup>2</sup>。《国有土地使用证》（大国用（2016）第03910号）复印件：土地使用权人：李波、魏丽娟，座落：大理市下关镇普陀路8号太兴苑园丁小区，地号：101-03-01-369-2S112011，图号：34.75-21.25，地类（用途）：城镇单一住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2079年04月01日，使用权面积：24.79 m<sup>2</sup>，其中分摊面积24.79 m<sup>2</sup>，发证单位：大理市人民政府，发证日期：2016年04月26日。估价对象实际用途为跃式住宅用房，建筑结构为框架结构，房屋建成于2009年，南北朝向。

（三）价值时点：2019年10月17日。

（四）价值类型：为裁判提供依据而评估房地产现时市场价值。本报告中的房地产现时市场价值，是指估价时点的委估房地产经适当营

销，交易双方熟悉房地产情况，熟知交易信息，以公平自愿交易方式在价值时点最有可能形成的价值。

#### （五）估价方法：

我公司根据本次估价的估价目的及估价对象具体状况，由评估人员对估价对象进行认真、仔细地实地查勘，在此基础上，广泛收集各种相关资料，深入开展市场调查，并根据大理州大理市房地产市场状况，对委估对象价值进行仔细测算分析，经公司评估人员讨论，根据估价对象具体状况及估价目的，根据估价人员掌握的资料，在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，根据《房地产估价规范》中的规定，有条件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法，所以选取市场法为本次估价主要估价方法。同时，本次估价对象为单元式住宅，周围面积相近，结构相同，格局相似的类似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，因此将收益法也作为本次估价的方法。

**市场比较法：**是指将估价对象与在价值时点近期有过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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**收益法：**是指预计估价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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### （六）估价结果：

经估价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市场法和收益法两种估价方法进行评估，虽然估价对象理论上适用收益法，但在参考估价对象周围类似房地产租赁市场平均租金后测算的房地产的收益价值不能完全反映出时房地产的市场价格，受近期类似房地产交易的影响，经综合分析认为，估价对象采用市场法测算所得结果与当前现行房地产市场条件下的价值较为接近。故此次估价结果取加权平均值，市场法测算结果权重值为 80%，收益法测算结果权重值为 20%，得出本次估价结果。

故评定李波、魏丽娟位于大理市下关普陀路 8 号太兴苑园丁小区 11 幢 2 单元负一跃一层 11-2-101 号的房地产在估价时点的公开市场价值见下表：

相关结果		估价方法	
		市场法	收益法
测算单价	单价 (元/m <sup>2</sup> )	13234.91	5951.21
	取值权重	80%	20%
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	11778.17	

最终评估价值（根据规范取整）：单价 11778 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 182.34 m<sup>2</sup>，房地产总价：人民币 2147601 元（大写金额：贰佰壹拾肆万柒仟陆佰零壹元整）（包含土地价值）。

#### （七）特别提示：

1. 本次估价结果是估价对象于估价时点的房地产状况及估价时点的房地产市场状况下的价值，因时间变化，估价对象的状况和房地产市场状况都可能发生改变，从而对估价对象的价值产生相应影响。

2. 未来估价对象所在区域的环境质量、城市规划、功能定位、市

政建设、交通状况、使用状况等因素发生变化而导致房地产现时市场价值减损。

3. 估价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导致估价对象的现时市场价值减损。

4. 估价报告使用者应该遵循谨慎原则，对估价对象进行充分调查，合理使用评估价值，充分关注估价对象交易情况、交易税金及费用对房地产现时市场价值的影响，确定合理的现时市场价值。

5. 由于房地产市场状况具有动态变化的特点，估价报告使用者在使用期内应关注对房地产行情产生影响的各种因素，关注房地产市场行情变化，定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产现时市场价值进行再评估。

6. 变现时间：在当前市场条件下，估价对象变现时间长短与处置方式和营销策略等因素有关，评估人员预测变现时间约为6个月至9个月。

7. 相关费用：在当前市场条件下，估价对象交易费用、税金的种类、数额与交易方式和营销策略等因素有关，一般税金总和不超过交易金额的15%，交易手续费约为交易金额3%。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司  
法定代表人：段灿辉  
2019年10月30日



### 三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托方：大理市人民法院

(二) 房地产估价机构：大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：段灿辉

公司地址：大理市下关经济开发区苍山路 326 号

估价资格等级：叁级

证书编号：云建房证估字第 160 号

公司电话：0872—2321159

(三) 估价目的：以确定委托方司法鉴定所涉及的房地产现时市场价值，为裁判提供依据。

(四) 估价对象：

此次委托评估的估价对象，是指李波、魏丽娟位于大理市下关普陀路 8 号太兴苑园丁小区 11 幢 2 单元负一跃一层 11-2-101 号房地产在 2019 年 10 月 17 日的价值，其具体状况如下：

1、估价对象四至：

李波、魏丽娟所属房地产位于大理市下关普陀路 8 号太兴苑园丁小区 11 幢 2 单元负一跃一层 11-2-101 号，小区东临大理新世纪中学、南临普陀路、西、北临道路，小区有建筑物 12 幢，估价对象位于第 11 幢，小区内有园景，绿化带，估价对象东、西邻相邻户，南临小区绿化带、北临小区内部通道。附近有大理新世纪中学、京东便利店、大理州植保植检站、云南省大理市人民检察院、大理白族自治州中级人民法院、大理白族自治州公安局等公共设施。附近有 8 路、23 路、支 4 路等公交车站，交通便利。区域内“五通一平”（通上水，通下

水、通电、通讯、通路，宗地内场地平整），周围环境较好，无空气、水、固体废物、噪声等污染。区域内治安状况较好，区域内绿化等景观良好。周围物业主要为居住物业。道路、供排水、供电、通信、有线电视等已完善。周围公共服务设施完善。整体看来，估价对象所处之处在地理位置、繁华程度、道路通达度、交通便捷度、基础设施配套等方面的条件良好。

## 2、估价对象权属状况：

根据委托方提供的《房屋所有权证》（大理市房权证下关字第201602437、201602438号）复印件：房屋所有权人：李波、魏丽娟，共有情况：共同共有，房屋坐落：大理市下关镇普陀路8号太兴苑园丁小区11幢2单元负一跃一层11-2-101号，登记时间：2016年4月15日，规划用途：住宅。房屋状况：房屋总层数：7，所在层数：-1-1，建筑面积：182.34 m<sup>2</sup>，套内建筑面积：166.62 m<sup>2</sup>。《国有土地使用证》（大国用（2016）第03910号）复印件：土地使用权人：李波、魏丽娟，座落：大理市下关普陀路8号太兴苑园丁小区，地号：101-03-01-369-2S112011，图号：34.75-21.25，地类（用途）：城镇单一住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2079年04月01日，使用权面积：24.79 m<sup>2</sup>，其中分摊面积24.79 m<sup>2</sup>，发证单位：大理市人民政府，发证日期：2016年04月26日。估价对象实际用途为跃式住宅用房，建筑结构为框架结构，房屋建成于2009年，南北朝向。小区物业为大理城投，收费0.6元/m<sup>2</sup>，物业水平良好。

注：估价对象无担保抵押债权，无拖欠税费，无查封等限制权力情况，权属清晰明确。

### 3、估价对象现状：

(1)、李波、魏丽娟所属房地产位于大理市下关普陀路8号太兴苑园丁小区11幢2单元负一跃一层11-2-101号，该房屋建成于2009年，南北朝向。

(2)、土地状况：土地形状规整，利用条件良好。

(3)、整栋建筑物的外墙为外墙漆、外墙砖，估价对象室内装修情况如下：负1层部分未装修。

入户门为防盗门。

客厅：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，窗为塑钢窗。

房间：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，窗为塑钢窗。

厨房：地面为防滑地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为集成吊顶，厨房内设有整体橱柜、抽油烟机。

卫生间：地面为防滑地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为集成吊顶，卫生间内设有坐便器、柜式面盆、淋浴器等洁具。

负一层未装修部分：

地面：水泥地面，墙面：乳胶漆；顶棚：乳胶漆，门为门洞预留，窗为塑钢窗。

室内楼梯为不锈钢栏杆及扶手，踏步及休息平台为地板砖。

有线电视、网络、太阳能等设施齐备。

房屋室内布局合理，装修质量良好。水电全通，市政配套设施完善。室内层高2.8米，电器线路及各种照明装置良好，使用过程中维修、维护状况良好，房屋内、外部状况良好，基础设施项目良好，满足使用要求。



(五) 价值时点：2019年10月17日。

(六) 价值类型：为裁判提供依据而评估房地产现时市场价值。

本报告中的房地产现时市场价值，是指估价时点的委估房地产经适当营销，交易双方熟悉房地产情况，熟知交易信息，以公平自愿交易方式在价值时点最有可能形成的价值。

(七) 估价原则：

独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应该按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房

地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高最佳收益的使用，这种使用，是在法律允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

#### （八）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

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 日起施行）；

(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 日起施行）；

(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)、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,2009年4月12日发布,2009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)《大理市人民政府印发“关于加强土地管理暂行规定”的通知》(大市政发〔2007〕4号)；

(7)《大理市人民政府关于进一步加强土地管理工作的通知》(大市政发〔2008〕48号)。

## 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)、委托方提供的司法鉴定委托函及相关资料。

(2)、《房屋所有权证》复印件。

(3)、《国有土地使用证》复印件。

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》、大理州大理市建筑材料市场价格。

7、我公司掌握的同类房屋的相关市场资料。

### (九) 估价思路和估价方法:

#### 1、估价对象状况分析:

在选择估价方法时,应按照《房地产估价规范》及国家有关规定,遵循估价原则,根据估价对象的具体特点、估价目的和估价师掌握的资料情况等,确定适当的估价方法。

#### 估价对象状况

权利人	李波、魏丽娟							
房屋所有权证证号	大理市房权证下关字第 201602437、201602438 号							
土地使用权证号	大国用(2016)第 03910 号							
坐落	大理市下关普陀路 8 号太兴苑园丁小区 11 幢 2 单元负一跃一层 11-2-101 号							
用途	规划用途为住宅,实际用途为跃式住宅用房							
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	朝向	楼层	结构	建成时间	设施	户型	物业管理	小区环境
182.34	南北	总 7 层/第 -1-1 层	框架结构	2009	有线电视、网络、太阳能	跃式住宅	大理城投	良好
房屋室内布局合理,装修质量良好。 水电全通,市政配套设施完善。								

#### 2、估价方法确定:

根据估价对象具体状况及估价目的,根据估价人员掌握的资料,在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量,根据《房地产估价规范》中的规定,有条件选用市场法进行估价的,应以市场法

为主要的估价方法，所以选取市场法为本次估价主要估价方法。同时，本次估价对象为跃式住宅用房，周围面积相近，结构相同，格局相似的类似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，因此将收益法也作为本次估价的方法。

1) 市场比较法：是指将估价对象与在价值时点近期有过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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法百分率法求取比准价格的公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

估价基础数据及参数表（以估价对象为基准）

交易情况修正系数	可比实例均为正常交易，故不作修正。
交易日期修正系数	选取近一年内的可比实例，房地产价格无明显变化，故不作修正。
区域状况因素修正系数	可比实例按繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完善程度、城市规划限制做出相应修正。
实物状况因素修正系数	可比实例按新旧程度、装修、室内设施设备、平面布置、户型、建筑结构、楼层、朝向做出相应修正
权益状况因素修正系数	可比实例按权属状况、共有情况、抵押限制、规划条件等做出相应修正

可比实例状况表

比较项目	实例 A	实例 B	实例 C
坐落	新世纪花园	花韵蓝山	法官小区
用途	单元式住宅	单元式住宅	单元式住宅
楼层	总 7 层/低层	总 6 层/中层	总 6 层/高层
朝向	南北	南北	南北

物业管理	好	好	好
建筑结构	框架	框架	框架
建成年代	2015	2016	2007
设施设备	完善	完善	完善
平面布置、户型	好	好	好
建筑面积m <sup>2</sup>	98.84	130	140.78
室内装修	良好	毛坯	良好
权属状况	清晰	清晰	清晰
共有情况	无	无	无
抵押限制	无	无	无
规划条件	城镇住宅	城镇住宅	城镇住宅
租约限制	自用	空置	自用
交易情况	正常	正常	正常
交易日期	2019年7月	2019年7月	2019年7月

2)、收益法：是指预计估价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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

净收益逐年按比例递增、可获收益为有限年收益法测算公式：

$$V = \frac{A}{Y-S} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+S}{1+Y} \right)^n \right]$$

V——估价对象评估价值；

A——房地产纯收益（净收益=毛租金收入-空置损失-运营费用）；

Y——还原率（还原率的确定方法归纳起来主要有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法和投资收益率排序插入法4种）此次估价采用安全利率加风险调整值法；

S——逐年递增比例

n——估价对象收益年限（以土地剩余使用年限、建筑物剩余经济寿命两者孰短确定）。



### 3、估价结果确定：

经估价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市场法和收益法两种估价方法进行评估，虽然估价对象理论上适用收益法，但在参考估价对象周围类似房地产租赁市场平均租金后测算的房地产的收益价值不能完全反映出时房地产的市场价格，受近期类似房地产交易的影响，经综合分析认为，估价对象采用市场法测算所得结果与当前现行房地产市场条件下的价值较为接近。故此次估价结果取加权平均值，市场法测算结果权重值为 80%，收益法测算结果权重值为 20%，得出本次估价结果。

#### （十）估价结果：

经估价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市场法和收益法两种估价方法进行评估，虽然估价对象理论上适用收益法，但在参考估价对象周围类似房地产租赁市场平均租金后测算的房地产的收益价值不能完全反映出时房地产的市场价格，受近期类似房地产交易的影响，经综合分析认为，估价对象采用市场法测算所得结果与当前现行房地产市场条件下的价值较为接近。故此次估价结果取加权平均值，市场法测算结果权重值为 80%，收益法测算结果权重值为 20%，得出本次估价结果。

故评定李波、魏丽娟位于大理市下关普陀路 8 号太兴苑园丁小区 11 幢 2 单元负一跃一层 11-2-101 号的房地产在估价时点的公开市场价值见下表：

	估价方法	市场法	收益法
相关结果			

测算单价	单价 (元/m <sup>2</sup> )	13234.91	5951.21
	取值权重	80%	20%
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	11778.47	

最终评估价值（根据规范取整）：单价 11778 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 182.34 m<sup>2</sup>，房地产总价：人民币 2147601 元（大写金额：贰佰壹拾肆万柒仟陆佰零壹元整）（包含土地价值）。

（十一）注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
段灿辉	5320100046	 中华人民共和国房地产估价师 段灿辉 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320100046 有效期至：2020.2.29	2019.10.20
何春芸	5320100044	 中华人民共和国房地产估价师 何春芸 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320100044 有效期至：2020.2.29	2019.10.20
罗晓梅	5320110058	 中华人民共和国房地产估价师 罗晓梅 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司 5320110058 有效期至：2020.9.14	2019.10.20

（十二）实地查勘期：2019 年 10 月 17 日。大理市人民法院工作人员，

我公司工作人员，申请人大理海东开发融资担保有限公司代理律师王锁云于 2019 年 10 月 17 日共同对估价对象进行了现场查勘，被执行人李波、魏丽娟均未到现场（大理市人民法院已于 2019 年 10 月 14 日书面通知被执行人李波、魏丽娟现场查勘时间，但二人均未到现场）。

（十三）估价作业日期：2019 年 10 月 17 日至 2019 年 10 月 30 日。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司



2019年10月30日

# 云南省大理市人民法院

## 执行裁定书

(2019)云2901执874号之二

申请执行人：大理海东开发融资担保有限公司。

统一社会信用代码：915329000671404032。

法定代表人：杨章宏，职务：董事长。

地址：大理海东镇滇西技师学院内。

被执行人：李波，男，汉族，1984年10月1日出生，四川省邛崃市人，户籍住址四川省邛崃市桑园镇中田村21号。身份证号码510183198410012913。联系方式：13608726002。

被执行人：魏丽娟，女，汉族，1986年8月13日出生，四川省邛崃市人，户籍住址四川省邛崃市临邛镇金鹅村11组。身份证号码510183198608130448。联系方式：13608726002。

被执行人：陈红波，男，汉族，1976年8月13日出生，云南省大理市人，住大理市下关镇满江村委会满江村486号。身份证号码532901197608131459。联系方式：13577890333。

被执行人：段慧晔，女，白族，1977年1月27日出生，云南省大理市人，住大理市下关镇满江村委会满江村486号。身份证号码532901197701271421。联系方式：13987204936。

本院在执行大理海东开发融资担保有限公司申请执行李波、魏

丽娟、陈红波、段慧晔追偿权纠纷一案中，因被执行人李波、魏丽娟、陈红波、段慧晔未履行生效法律文书所确定的义务。依据《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之规定，裁定如下：

将被执行人李波、魏丽娟共同共有的位于大理市下关镇普陀路8号太兴苑园丁小区11幢2单元负一跃一层11-2-101号【房屋所有权证号：大理市房权证下关字第201602437号、大理市房权证下关字第201602438号；土地使用权证号：大国用(2016)第03910号】予以查封；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。

本裁定书送达后立即生效。

审判员 杨朝辉

本件与原本核对无异

二〇一九年七月



书记员 张秋雅

# 云南省大理市人民法院

## 执行裁定书

(2019)云2901执874号之四

申请执行人：大理海东开发融资担保有限公司。

统一社会信用代码：915329000671404032。

法定代表人：杨章宏，职务：董事长。

地址：大理海东镇滇西技师学院内。

被执行人：李波，男，汉族，1984年10月1日出生，四川省邛崃市人，户籍住址四川省邛崃市桑园镇中田村21号。身份证号码510183198410012913。

被执行人：魏丽娟，女，汉族，1986年8月13日出生，四川省邛崃市人，户籍住址四川省邛崃市临邛镇金鹅村11组。身份证号码510183198608130448。

被执行人：陈红波，男，汉族，1976年8月13日出生，云南省大理市人，住大理市下关镇满江村委会满江村486号。身份证号码532901197608131459。

被执行人：段慧晔，女，白族，1977年1月27日出生，云南省大理市人，住大理市下关镇满江村委会满江村486号。身份证号码532901197701271421。

关于大理海东开发融资担保有限公司申请执行李波、魏丽娟、

陈红波、段慧晔追偿权纠纷一案，被执行人一直未履行生效法律文书所确定的义务。本院在执行过程中，申请人大理海东开发融资担保有限公司向本院提出申请要求对被执行人李波、魏丽娟共同共有的位于大理市下关镇普陀路8号太兴苑园丁小区11幢2单元负一跃一层11-2-101号【房屋所有权证号：大理市房权证下关字第201602437号、大理市房权证下关字第201602438号；土地使用权证号：大国用（2016）第03910号】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、第二百四十七条之规定、《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》第一条之规定，裁定如下：

依法拍卖被执行人李波、魏丽娟共同共有的位于大理市下关镇普陀路8号太兴苑园丁小区11幢2单元负一跃一层11-2-101号的房产【房屋所有权证号：大理市房权证下关字第201602437号、大理市房权证下关字第201602438号；土地使用权证号：大国用（2016）第03910号】。

本裁定书送达后即具有法律效力。

审判员 杨朝辉

**本件与原本核对无异**

二〇一九年八月

书记员 张秋雅



# 云南省大理市人民法院 通知书

(2019)云2901执874号

李波、魏丽娟：

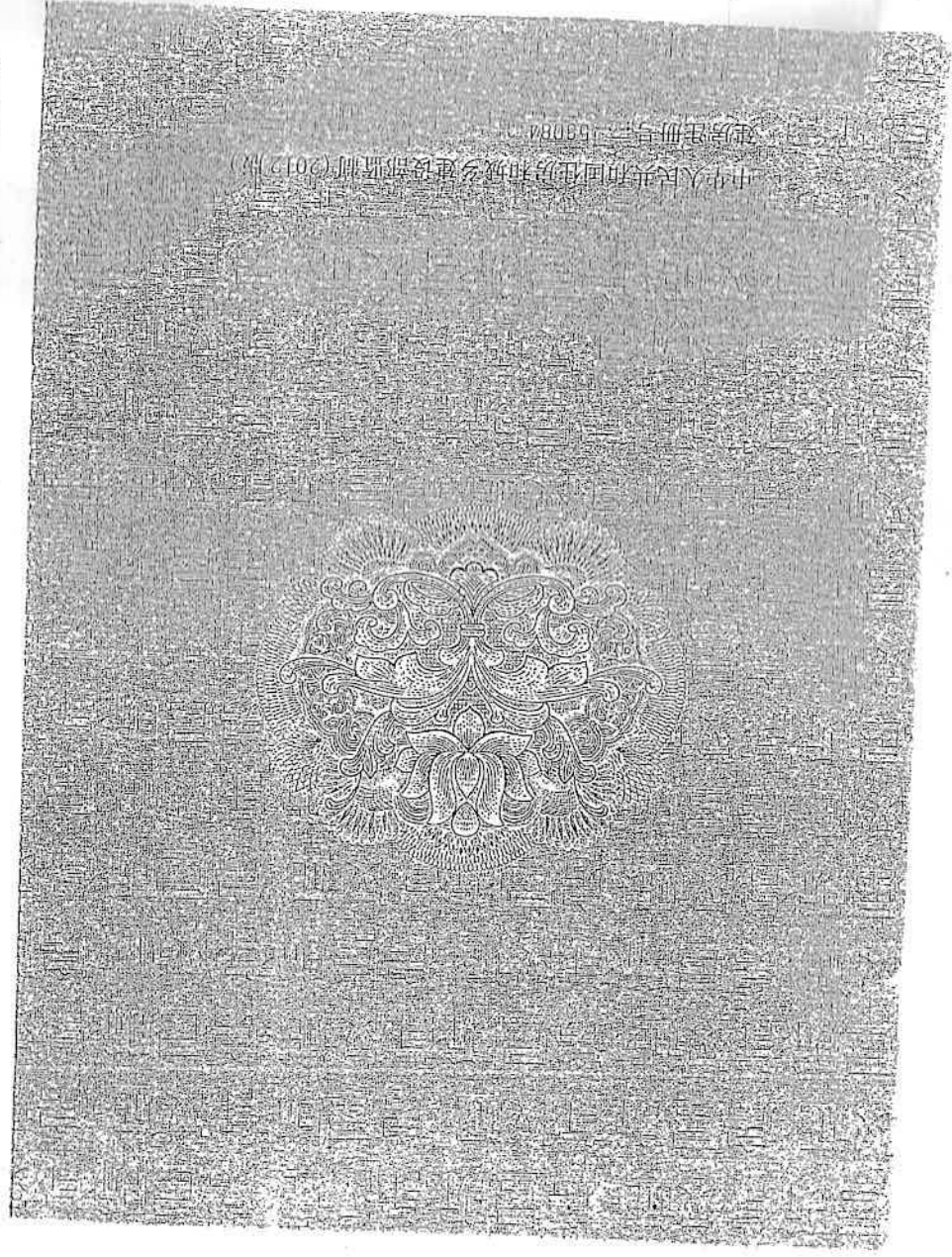
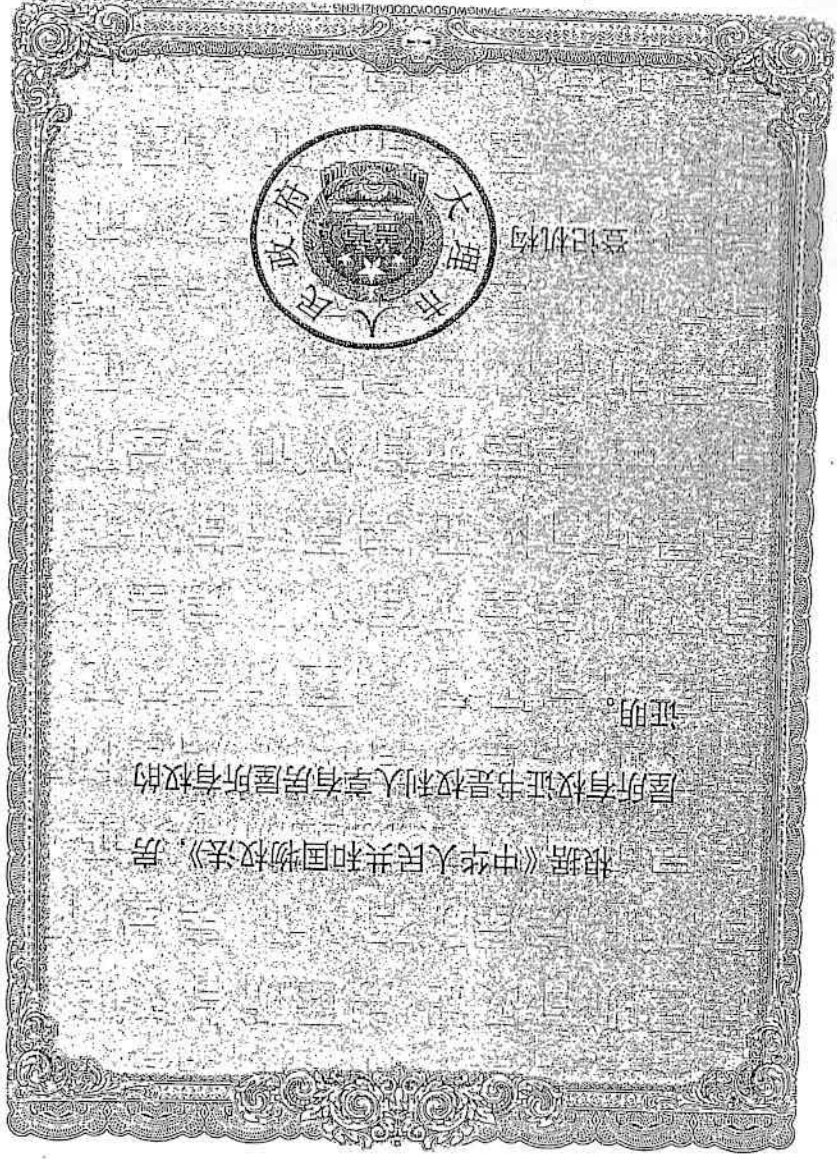
本院在执行大理海东开发融资担保有限公司申请执行李波、魏丽娟、陈红波、段慧晔追偿权纠纷一案过程中，申请人大理海东开发融资担保有限公司向本院申请司法鉴定评估。根据《人民法院关于在诉讼活动中对外委托鉴定、评估、拍卖工作的若干规定》，现请你（单位）于2019年10月17日下午15时到案涉房屋处参加鉴定机构进行的现场勘验，如不按时到场，由此可能导致的不利后果；由你（单位）自行承担。

联系地址：云南省大理市人民法院立案庭

电话：0872-2322232、2315427







大理市房屋所有权证 下关字第 201602437 号

房屋所有权人	李波		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	大理市下关普陀路8号大兴苑住宅小区11幢2单元2-101号		
登记时间	2016年4月16日		
房屋性质	住宅		
房屋状况	总层数	7	其他
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	182.34	其他
土地状况	全内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	166.62	
	土地取得方式		土地使用权

附 记

该房屋属李波、魏丽娟，共同共有。

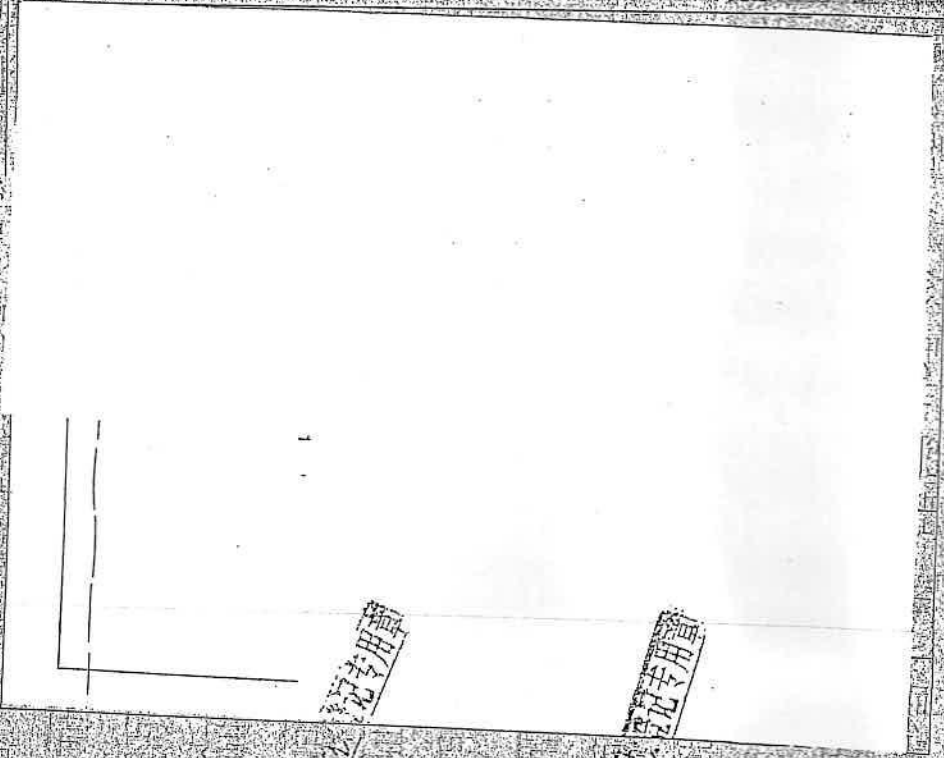
该房屋于 16-05-05 至 2017年03月 在 大理海东开发融资担保投资有限公司 抵押。



填发单位 (盖章) 大理市房地产管理处

# 房地产平面图

图幅号



## 注意事项

本证是权利人享有房屋所有权的证明。

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。

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注

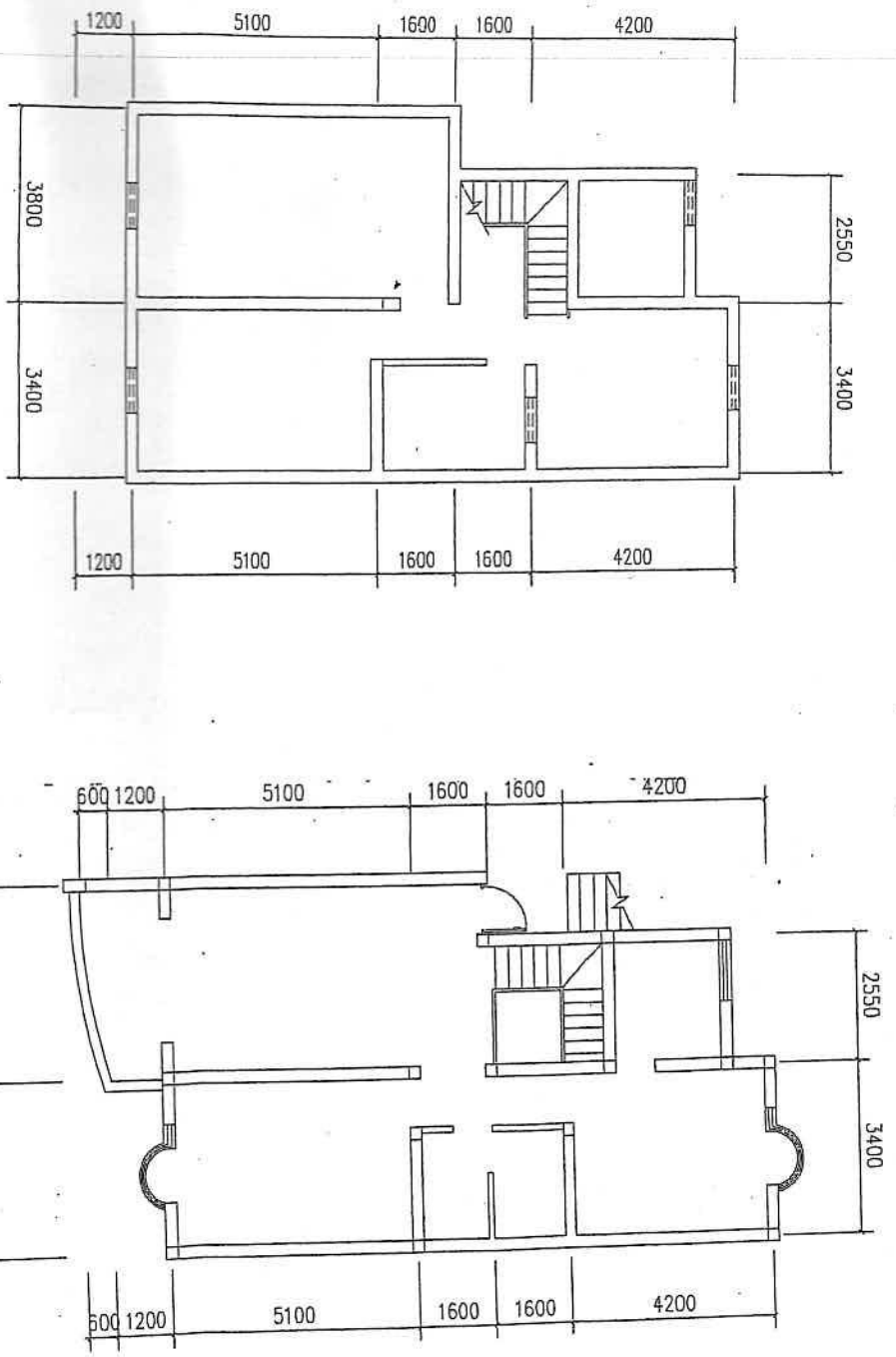
记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00177712

00177712

### 第1幢二单元户型图



比例: 1: 150

房号: 11-2-101

大理天作测绘院

套内建筑面积	106.62平方米
共有共用建筑面积分摊系数	0.833%
分摊的共有共用建筑面积	7.1452平方米
产权面积	109.4748平方米



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)  
建房注册号: 53084

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



大理市房权证 下关 字第 201602438 号

房屋所有权人	魏丽娟	
共有情况	共同共有	
房屋坐落	大理市下关普照路8号太兴花园丁小区 1幢2单元2楼1层11-2-101号	
登记时间	2016年4月15日	
房屋用途	住宅	
房屋状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	182.34
	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	166.62
其他	其他	
	其他	
土地状况	土地取得方式 土地使用年限	

附 记

该房屋属李波、魏丽娟，共同共有。

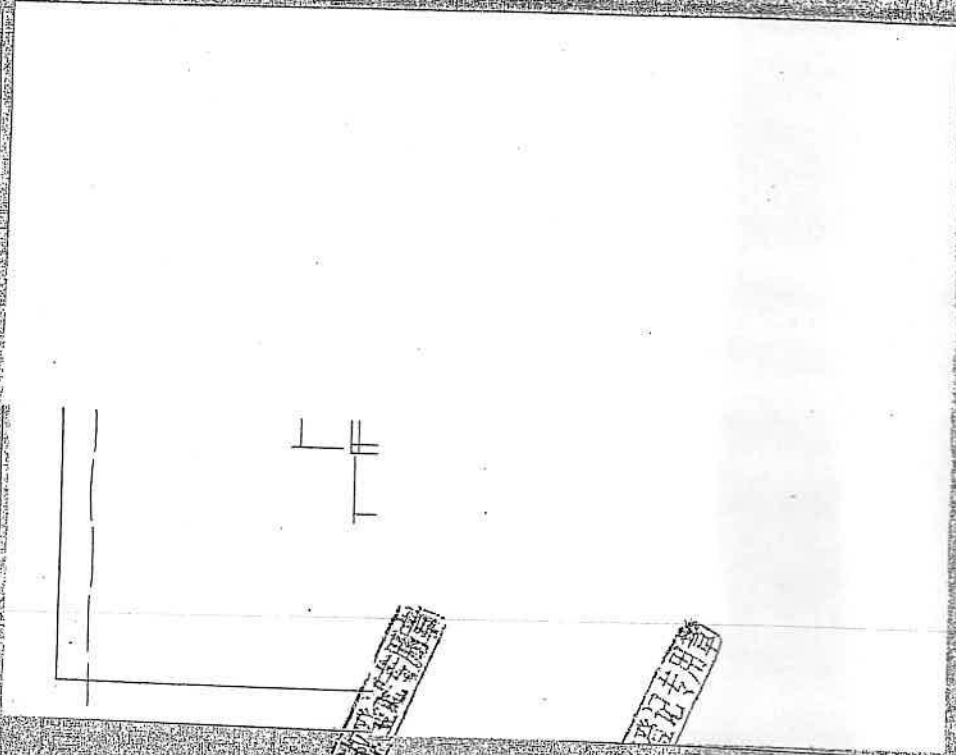
该权证于 16-05-06 至 2017 年 03 月在  
大理海东开发融资担保投资有限公司  
抵押。



大理市房地产管理处

# 房地产平面图

图幅号



房地产权属章

房地登记专用章

## 注意事项

一、本证是权利人对房屋所有权的证明。

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。

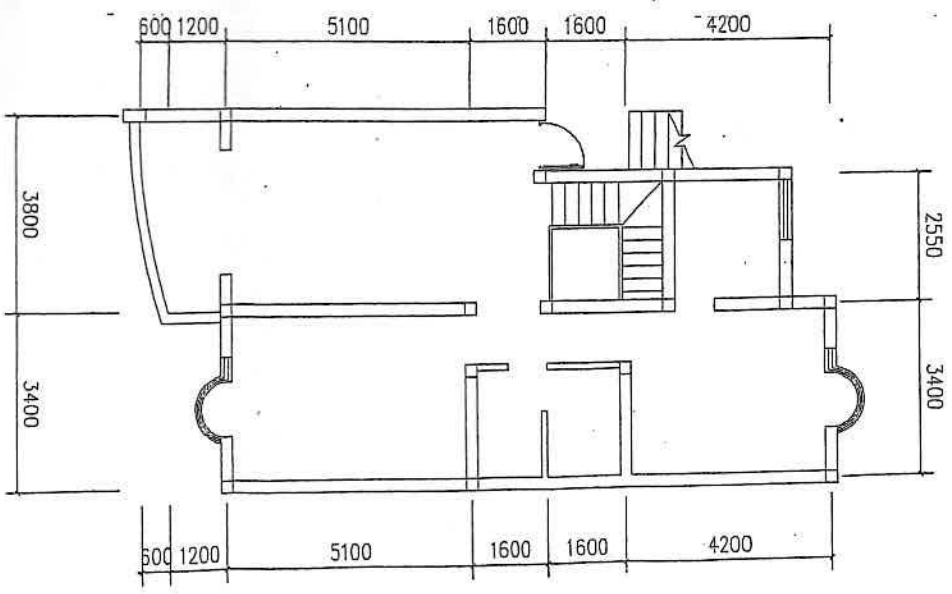
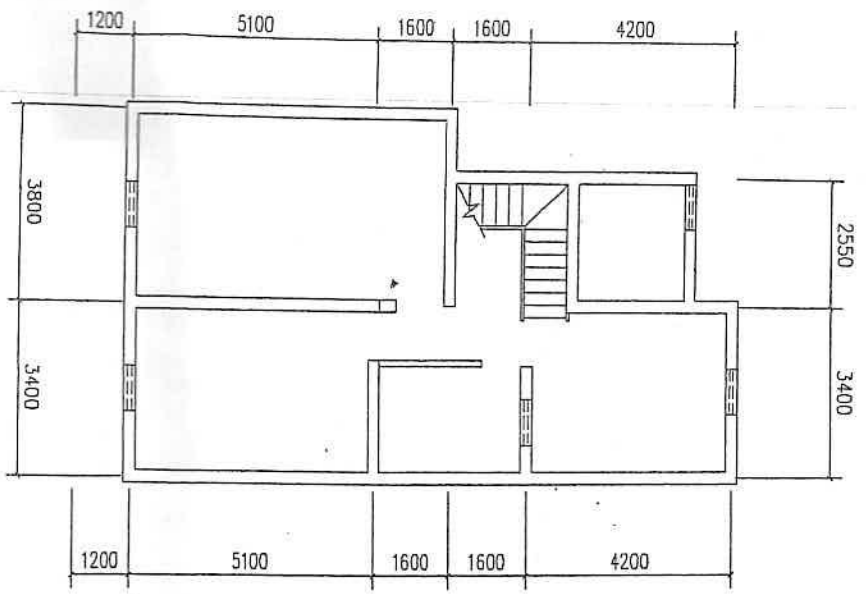
四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号 00174713

第 1 页 共 1 页

# 第11幢二单元户型图



比例: 1:150

房号: 11-2-101

大理无作测绘院

套内建筑面积	196.92平方米
共有共用建筑面积分摊系数	1.0333 %
分摊的共有共用建筑面积	1.95平方米
产权面积	198.87平方米



大管用(2016)第 03910号

土地使用权人 李波 魏丽娟			
座落	大理市下关镇普陀路8号太兴苑园丁小区		
地号	101-03-01-388-25112011	图号	34.75-21.25
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079年01月01日
使用权面积	24.79 M <sup>2</sup>	其中 自用面积	24.79 M <sup>2</sup>
		分摊面积	24.79 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。



大理市人民政府(章)  
2016年04月28日

大理市国土资源局  
2016

中华人民共和国土地管理局  
土地证书管理专用章  
No. 029399410 S

# 宗地 图

李波 魏丽娟

图幅号: 34.75-21.00 34.75-21.25

宗地号: 369-2 分户号: S112011

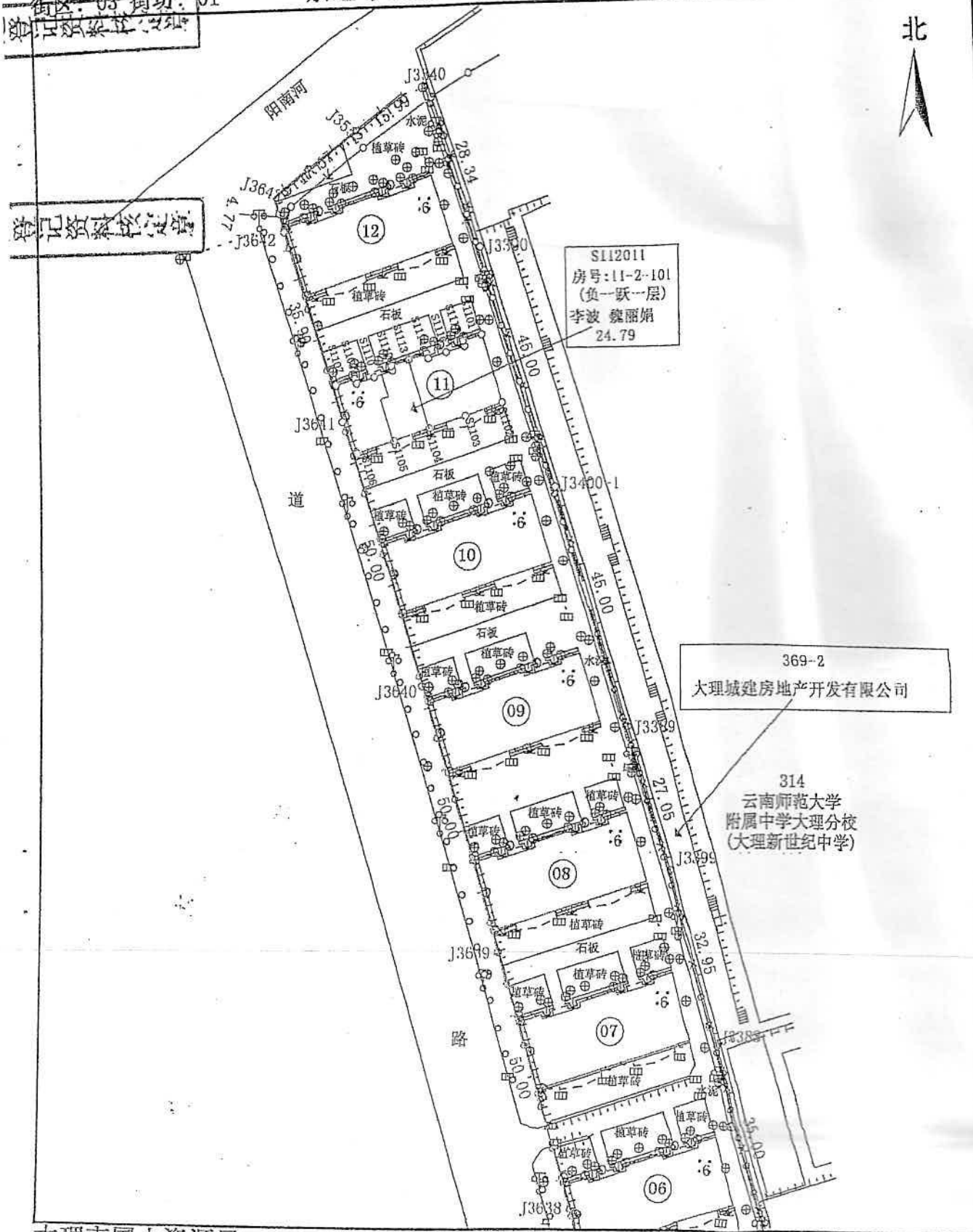
35.00-21.00 35.00-21.25

地区: 下关镇

街区: 03 街坊: 01

登记资料核准备案

北



大理市国土资源局

2016年4月26日

比例尺 1:1000

出图: 刘玉芳

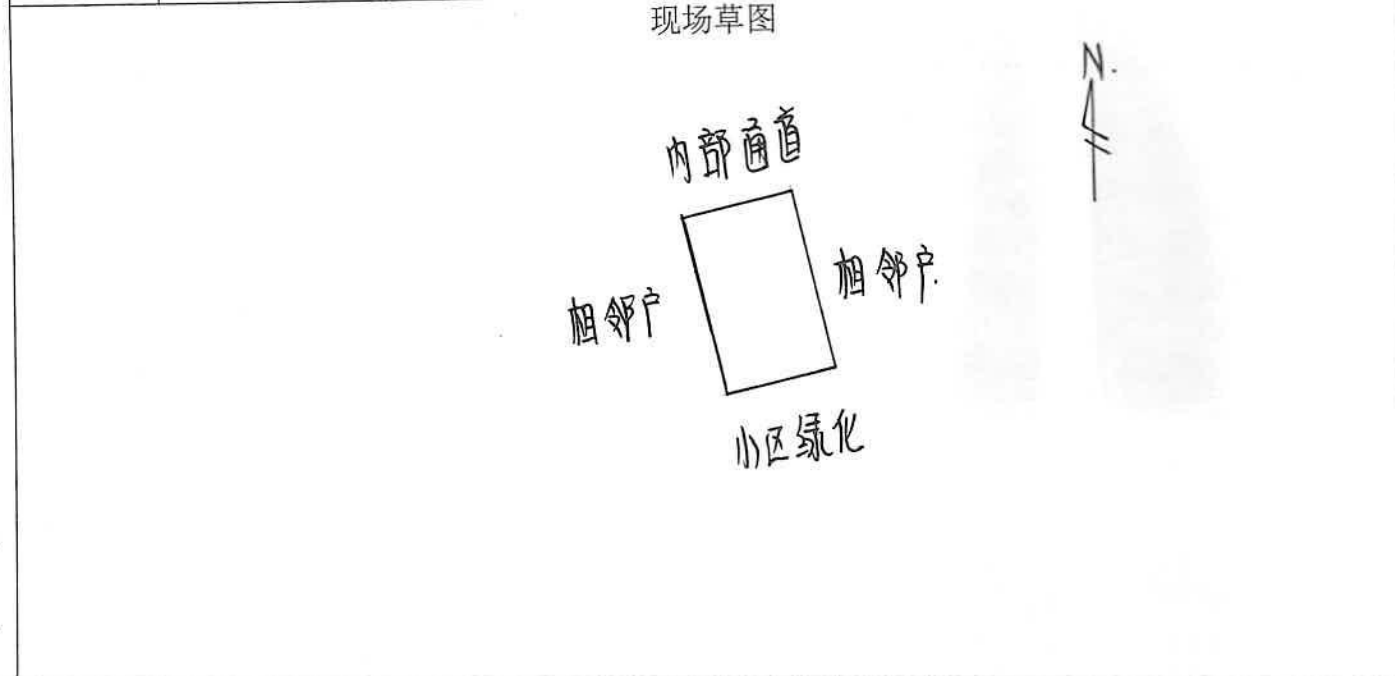
# 房地产现场勘查记录表

现场查勘时间： 2019 年 10 月 17 日

权利人		李波、魏丽娟					
共有情况		共同共有		评估目的	司法鉴定		
房屋所有权证号		大理市房权证下关字第 201602437、201602438 号					
项目名称		李波、魏丽娟位于大理市下关普陀路8号九兴苑园丁小区11幢2单元负一层11-201号房地产价值评估。					
土地使用权证号		大国用(2016)第03910号		使用权面积	24.79		
使用权类型		出让	土地形状	终止日期	2079年04月01日		
房屋建成时间		2009年	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	
房屋登记用途		住宅	建筑面积	182.34	户型结构	__房__厅__厨__卫__阳台	
使用状况		<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 <input type="checkbox"/> 危房			朝向	南北	
维修保养情况		<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		
物管类型		<input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放		所在层数	总1层,位于第十一层		
景观		<input type="checkbox"/> 公园 <input checked="" type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望海 <input type="checkbox"/> 人工湖		公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共__条线路,步行__分钟		
		<input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无		客运站	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 步行至客运站__分钟		
四至		东: 邻相邻户	南: 临小区绿化	周边	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲		
		西: 邻相邻户	北: 临小区通道	配套			
物业设施及管理		电 <input type="checkbox"/> 有__部客梯 货梯, 每层__户 <input type="checkbox"/> 无		房屋间距	车位比例		
		<input 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		临街状况	不临街 天然气管道 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
		水 <input type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无		通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好		
		电 <input 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		物业管理	物业收费: 0.6 元/m <sup>2</sup> 大理城投		
		消 <input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无			<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统		
防 <input 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				<input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安			
小区配套		外墙装修		外墙漆, 外墙砖		整体装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input checked="" type="checkbox"/> 精装
楼梯间、门厅、大堂		地面:	墙面:	公共	地面:	墙面:	
		顶棚:	其他:	通道	顶棚:	其他:	
内部装修项目		基本情况			使用状况		
客餐厅	地面	木地板			<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		
	墙面	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			<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		
	门	防盗门			<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		
	柜体				<input 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、水泥地面	<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
	墙面	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	<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
	门	套装木门、门洞预留	<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
厨 房	地面	防滑地砖	<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
	墙面	贴瓷砖	<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
	顶棚	集成吊顶	<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
	其他	整体橱柜、抽油烟机	<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
卫 生 间	地面	防滑地砖	<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
	墙面	贴瓷砖	<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
	顶棚	集成吊顶	<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
其他	<input type="checkbox"/> 外阳台__个 <input type="checkbox"/> 内阳台__个	附属物:	<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

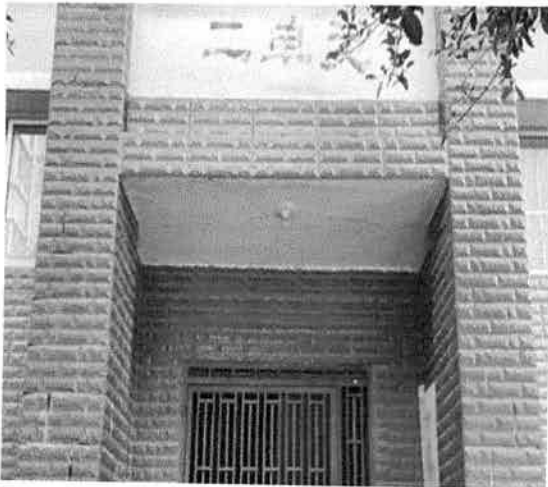
备注



参与现场查勘人员签字

评估公司	委托方	当事人 (授权委托人)	当事人 (授权委托人)
丽春春 赵爱林 2019.10.17	大理市人民法院立 案庭(白文碧) 2019.10.17	大理海东开发融 资担保有限公司 代理律师 王敏云 2019.10.17.	

估价对象照片  
(外观)



(室内)



# 估价对象位置图

