

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 031 号

估价项目名称： 李波、魏丽娟位于大理市下关鹤庆路 55 号洱海庄
园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 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：因委托方司法鉴定需要，意对李波、魏丽娟所属的位于大理市下关鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 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定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》（大理市房权证下关镇字第 201506631、201506632 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：大理市下关鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 号，登记时间：2015 年 11 月 9 日，规划用途：住宅。房屋状况：房屋总层数：16，所在层数：16，建筑面积：108.86 m²，套内建筑面积：88.06 m²。《国有土地使用证》（大国用（2015）第 09540 号）复印件：土地使用权人：李波、魏丽娟，座落：大理市下关鹤庆路 55 号洱海庄园小区，地号：101-03-02-923S632161，图号：34.00-22.00 34.25-22.00，地类（用途）：城镇单一住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2075 年 06 月 28 日，使用权面积：9.55 m²，其中分摊面积 9.55 m²，发证单位：大理市人民政府，发证日期：2015 年 11 月 16 日。估价对象实际用途为单元式住宅用房，建筑结构为剪力墙结构，房屋建成于 2012 年，南北朝向。

（三）价值时点：2019 年 10 月 15 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鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 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 ²)	16984.72	7290.65
	取值权重	80%	20%
	单价 (元/m ²)	15045.91	

最终评估价值（根据规范取整）：单价 15046 元/m²，建筑面积为 108.86 m²，房地产总价：人民币 1637908 元（大写金额：壹佰陆拾叁万柒仟玖佰零捌元整）（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的8%。

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

目 录

一、估价师声明.....	7
二、估价的假设和限制条件.....	8
三、房地产估价结果报告.....	11
(一) 估价委托方.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价思路和估价方法.....	19
(十) 估价结果.....	22
(十一) 注册房地产估价师.....	23
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业日期.....	24
四、风险提示.....	25
五、变现能力分析.....	26
六、附件.....	28
1、委托方提供的司法鉴定委托函及相关资料	
2、估价对象权属证明复印件	
3、估价对象现场查勘情况及相关照片	
4、估价对象位置图	
5、可比实例外观照片和位置图	
6、专业帮助情况和相关专业意见	
7、估价所依据的其他文件资料	
8、估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
9、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

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鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 号房地产在 2019 年 10 月 15 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鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 号，小区北临道路、南至鸡足山路，西至榆华路，东至兴盛路。小区现建有房屋约 80 幢，估价对象位于 63 幢，附近有云南省水文水资源局大理分局、大理市公安局交警大队下关中队北区警区、大理白族自治州人民检察院、民政局、广播电视局、中国农业银行、大理汽车客运北站、弘仁堂大药房、朝天门火锅、火炉阁等公共设施。估价对象东、西邻相邻户，南临小区绿化，北临小区内部通道。附近有 8 路、9 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，估价对象交通较便捷。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》（大理市房权证下关镇字第201506631、201506632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：大理市下关鹤庆路55号洱海庄园小区63幢2单元16层1601号，登记时间：2015年11月9日，规划用途：住宅。房屋状况：房屋总层数：16，所在层数：16，建筑面积：108.86 m²，套内建筑面积：88.06 m²。《国有土地使用证》（大国用（2015）第09540号）复印件：土地使用权人：李波、魏丽娟，座落：大理市下关鹤庆路55号洱海庄园小区，地号：101-03-02-923S632161，图号：34.00-22.00 34.25-22.00，地类（用途）：城镇单一住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2075年06月28日，使用权面积：9.55 m²，其中分摊面积9.55 m²，发证单位：大理市人民政府，发证日期：2015年11月16日。估价对象实际用途为单元式住宅用房，建筑结构为剪力墙结构，房屋建成于2012年，南北朝向。小区物业为雅居物业，收费1.1元/m²，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鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 号，该房屋建成于 2012 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：

入户门为防盗门。

客厅：地面为木地板，墙面为乳胶漆、背景墙，顶棚为乳胶漆、造型吊顶，窗为铝合金窗。

房间：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，窗为铝合金窗。

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。

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、浴缸、淋浴器等洁具。

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。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 15 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 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 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 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造价计价依据》、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		大理市房权证下关镇字第 201506631、201506632 号						
土地使用权证号		大国用（2015）第 09540 号						
坐落		大理市下关鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 号						
用途		规划用途为住宅，实际用途为单元式住宅用房						
建筑面 积（m ² ）	朝向	楼层	结构	建成时间	设施	户型	物业管理	小区环境
108.86	南北	总 16 层/第 16 层	剪力墙结 构	2012	有线电 视、网络、 太阳能	单元式 住宅	雅居物业	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，本次估价对象为单元式住宅用房，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	洱海庄园	洱海庄园	洱海庄园
用途	单元式住宅	单元式住宅	单元式住宅
楼层	总 16 层/中层	总 16 层/高层	总 19 层/高层
朝向	南北	东西	东西
物业管理	好	好	好
建筑结构	剪力墙	剪力墙	剪力墙

建成年代	2013	2014	2010
设施设备	完善	完善	完善
平面布置、户型	好	好	好
建筑面积m ²	112.5	128.0	192
室内装修	良好	良好	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	自用	自用
交易情况	正常	正常	正常
交易日期	2019年10月	2019年10月	2019年10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鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 号的房地产在估价时点的公开市场价值见下表：

		市场法	收益法
测算单价	单价（元/m ² ）	16984.72	7290.65

	取值权重	80%	20%
	单价 (元/m ²)	15045.91	

最终评估价值（根据规范取整）：单价 15046 元/m²，建筑面积为 108.86 m²，房地产总价：人民币 1637908 元（大写金额：壹佰陆拾叁万柒仟玖佰零捌元整）（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		2019.10.30
何春芸	5320100044		2019.10.30
罗晓梅	5320110058		2019.10.30

（十二）实地查勘期：2019 年 10 月 15 日。大理市人民法院工作人员，我公司评估人员，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 15 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



四、风险提示

- 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) 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的变化，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。

五、变现能力分析

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，将房地产转换为现金的可能性。

- 1) 通用性：委估对象土地用途为城镇单一住宅用地，房地产为单元式住宅用房，通用性弱。
- 2) 独立使用性：委估对象使用经营不受其他房地产影响，独立使用性强；
- 3) 可分割转让性：估价对象整体性较强，使用功能分割将使用功能减损，故可分割转让性弱；
- 4) 快速变现价值：假定在价值时点强制处分估价对象，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。根据估价对象的具体情况，预计估价对象可实现的快速变现价值为市场价值的 60%-70%。
- 5) 变现时间、费用、税金：在当前市场条件下，估价对象变现时间长短以及变现费用、税金的种类、数额与处置方式和营销策略等因素有关。在变现过程中，变现成本较高，要支付诉讼费用（按财产价值分段最高为 4%）、执行费用（一般 0.1-0.5%）、估价费用（分段累计，最高 0.42%）、拍卖费用（最高 5%）、税金（ $\leq 15\%$ ）以及交易手续费等其他税费。由于估价对象较容易处理，评估人员预测变现时间约为 6 个月至 9 个月，变现费用及税金约为 25-35%。
- 6) 变现清偿顺序：变现或者拍卖、变卖所得的价款，当事人没有预定

的，按下列顺序清偿：①变现的费用；②主债权的利息；③主债权。

7) 预测可实现的价格与评估的市场价值的差异程度：首先必须明确这种可实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“估价时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定比评估的市场价值（当然是指合理的市场价值）要低。

六、附件

- 1、委托方提供的司法鉴定委托函及相关资料
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象现场查勘情况及相关照片
- 4、估价对象位置图
- 5、可比实例外观照片和位置图
- 6、专业帮助情况和相关专业意见
- 7、估价所依据的其他文件资料
- 8、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件

云南省大理市人民法院 司法鉴定委托函

(2019)大委鉴字第 84 号

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司：

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，经大理市人民法院执行局审查后提出的鉴定评估内容为：依法评估被执行人李波、魏丽娟共同共有的位于大理市下关鹤庆路 55 号洱海庄园小区 63 幢 2 单元 16 层 1601 号（房屋所有权证号：大理市房权证下关字第 201506631 号、大理市房权证下关字第 201506632 号；土地使用权证号：大国用（2015）第 09540 号）。经本院审查，符合法律规定，现将相关资料送达贵公司，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、张社龙

联系电话：0872—2315427 13529650674 邮编：671000

附：1、(2019)云2901执874号司法鉴定委托书、执行裁定书、
房产登记信息及资料复印件各一份。

2、鉴定费用由申请人大理海东开发融资担保有限公司交付。

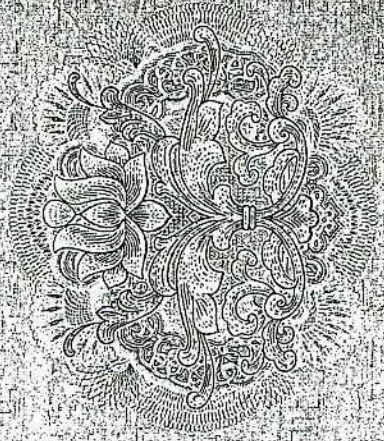
3、双方当事人的联系方式已提供在司法鉴定委托书中，可直接联系或法院督促（包括交费、现场勘查、提供相关鉴定所需材料等）。

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。

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



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)
建房注册号: 33084

大理市 房权证 下关 字第 201506631 号

房屋所有权人		李波		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		大理市下关鹤庆路55号洱海庄园小区 63幢2单元16层1601号		
登记时间		2015年11月9日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16	108.86	88.06	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

该房屋属李波，魏丽娟，共同共有。

[1] 该证于 15-12-14 至 2025年12月在 中国建设银行股份有限公司大理白族自治州分行
大理海东支行营业室抵押

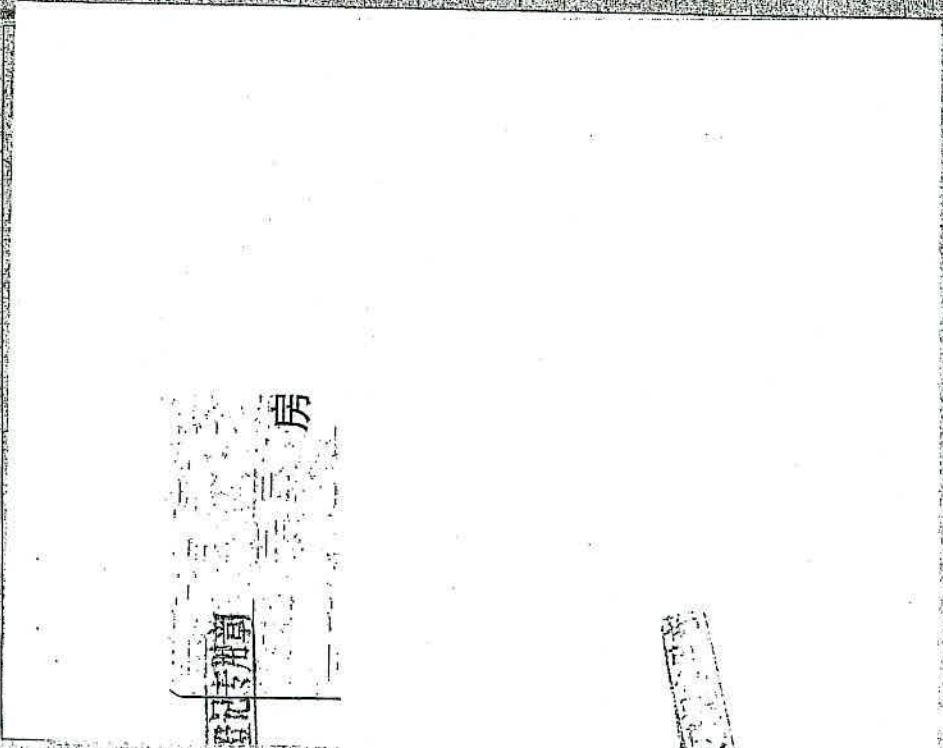
[2] 该证于 16-05-05 至 2017年03月在 大理海东开发有限公司

大理市房地产管理局

填发单位 (盖章) 大理市房地产管理处

房地产平面图

图幅号:



产数登记专用章

房

注意事项

本证是权利人对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

阅房屋登记簿。

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:

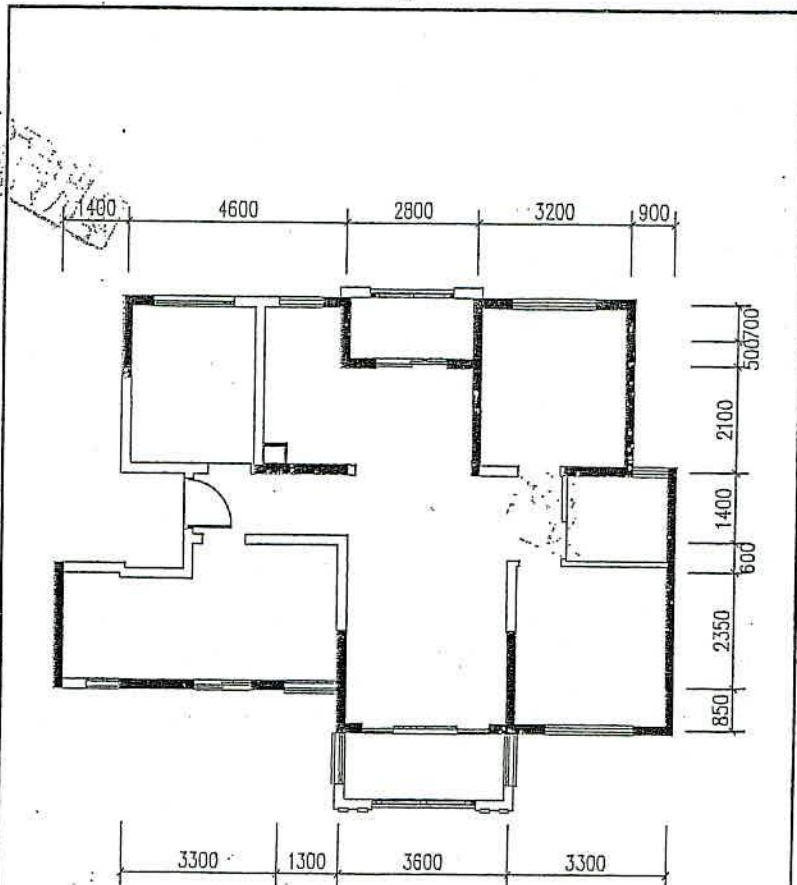
00-472401

1995年6月30日

已专用章

房地产平面图

图幅号:



房屋名称	上实大理项目(二期)高层住宅64号楼 64-2-1601
测绘结果	套内面积: 88.06m ² , 分摊面积: 20.80m ² , 建筑面积: 108.86m ² .
测绘人员	测绘: 谷春陆 复核: 杨文举 审核: 马云峰

比例: 1: 150

大理鸿翔房地产评估咨询有限责任公司

2012年10月25日



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



FANGWUSUOYUQUANZHENG

大理市房权证 下关 字第 201506632 号

房屋所有权人		魏丽娟		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		大理市下关鹤庆路55号洱海庄园小区63幢2单元16层1601号		
登记时间		2015年11月9日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16	108.86	88.06	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记
该房屋属李波，魏丽娟，共同共有。
<p>[1]. 该证于 15-12-14 至 2025年12月 在中国建设银行股份有限公司设定抵押。</p> <p>[2]. 该证于 16-05-05 至 2017年03月 在大理市信诚房地产开发有限公司设定抵押。</p>



填发单位 (盖章) 大理市房地产管理处

房地产平面图

图幅号: _____

房屋登记专用章

房地

注意事项

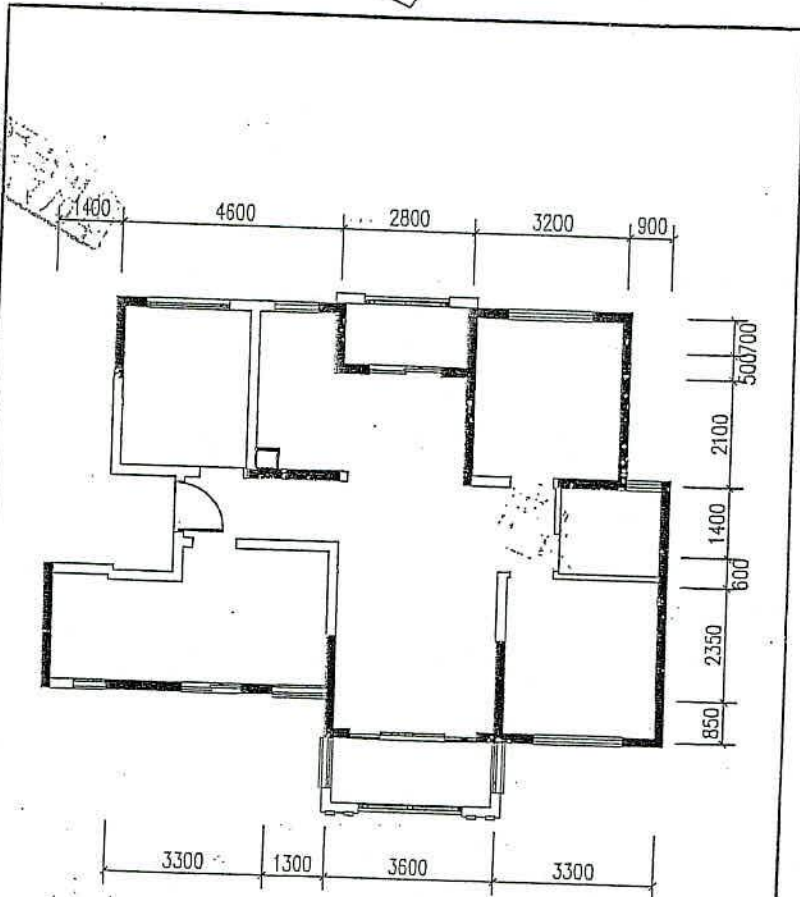
- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00172402

登记专用章

房地产平面图

图幅号:



房屋名称	上实大理项目(二期)高层住宅64号楼 64-2-1601
测绘结果	套内面积: 88.06m ² , 分摊面积: 20.80m ² , 建筑面积: 108.86m ² .
测绘人员	测绘: 谷春陆 复核: 杨文举 审核: 马云峰

比例: 1: 150

大理鸿翔房地产评估咨询有限责任公司

2012年10月25日

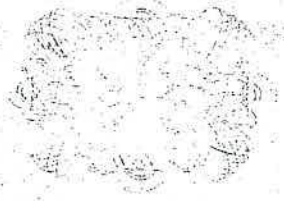
大 国 用 (2015) 第 09540 号

土地使用权人	李 波 魏丽娟		
座 落	大理市下关镇鹤庆路55号洱海庄园小区		
地 号	101-03-02-0235832101	图 号	34.00-22.00 34.25-22.00
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	2075年06月28日
使用权面积	9.55 M ²	其 中	独用面积 M ²
			分摊面积 9.55 M ²

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。

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



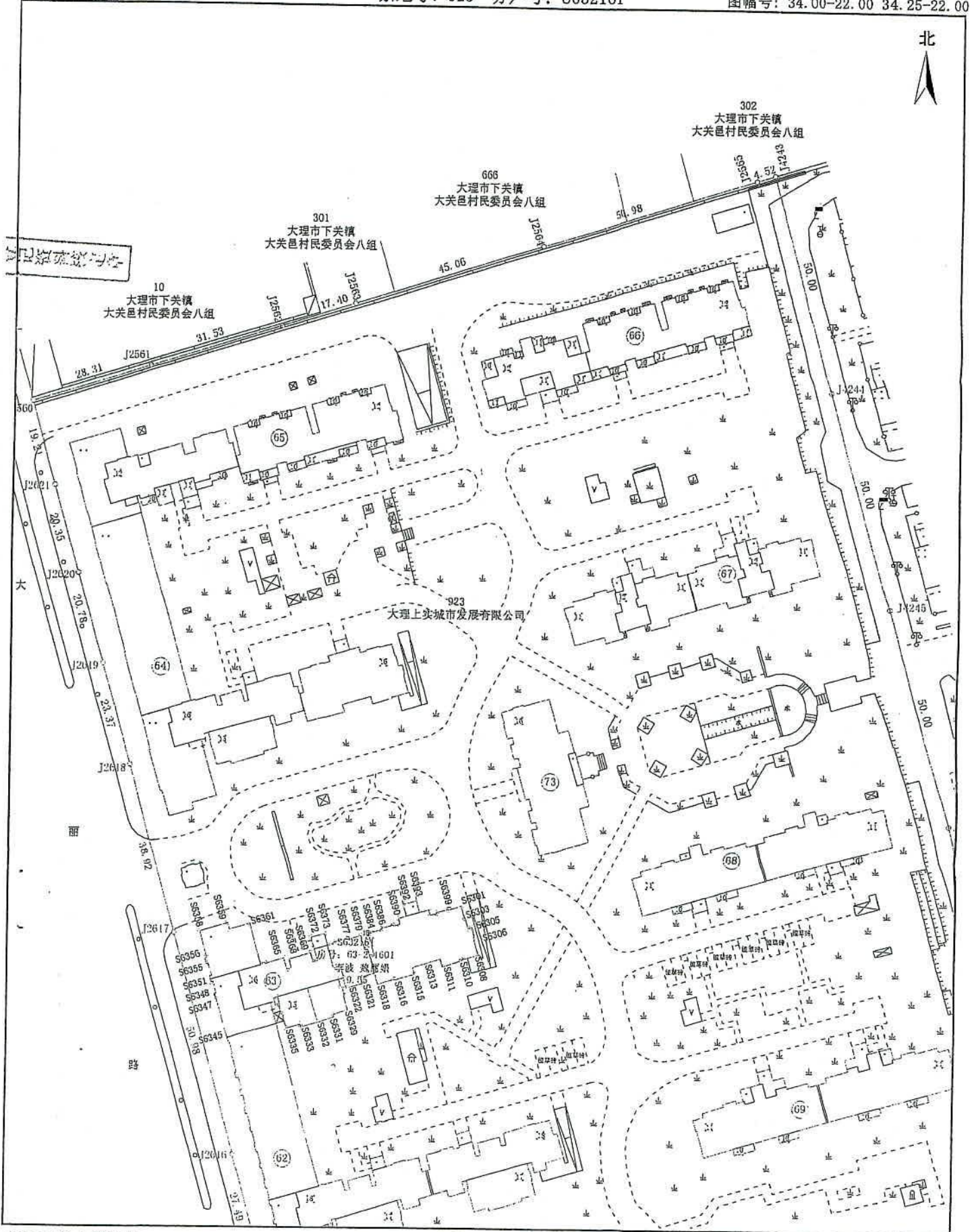
宗地 图

李波 魏丽娟

地区: 下关镇
街区: 03 街坊: 02

宗地号: 923 分户号: S632161

图幅号: 34.00-22.00 34.25-22.00



大理市 房地证 字第 201601047 号
下关

房屋他项权利人	大理海东开发融资担保有限公司
房屋所有权人	李波
房屋所有权证号	201506631 201602437
房屋坐落	大理市下关鹤庆路55号洱海庄园小区63幢2单元16层1601号
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	¥: 5000000元
登记时间	16-05-05

附 记

TDL20160505001; SDL20151106025;
SDL20160413026;



大理市房地产管理处

房地产现场勘查记录表

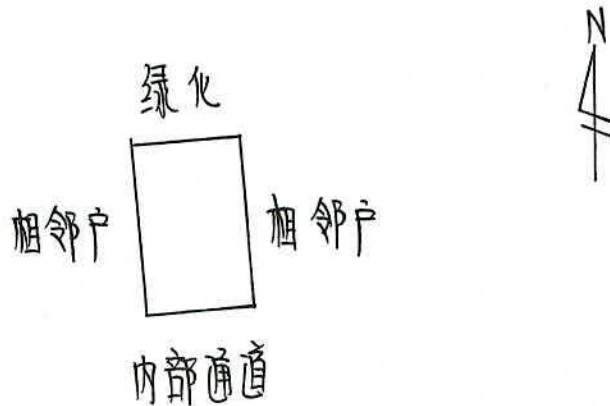
现场查勘时间： 2019 年 10 月 17 日

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 201506631、201506632 号						
项目名称		李波、魏丽娟位于大理市下关鹤庆路55号洱海庄园小区63幢2单元16层1601号房地产价值评估						
土地使用权证号		大国用(2015)第09540号			使用权面积	9.55		
使用权类型		出让	土地形状	终止日期		2075年06月28日		
房屋建成时间		2012年	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" 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	108.86	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		建筑结构	剪力墙
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16层, 位于第16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	周边配套 <input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input checked="" 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: 临小区内部通道				
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 type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好			
		<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: 1.1 元/m ² 雅居物业			
		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 checked="" 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		
		顶棚:		其他:		通道		
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 背景墙		<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 造型吊顶		<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		
		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		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		
		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	<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	套套实木门	<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
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	釉质砖	<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	整修橱柜	<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
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	釉质砖	<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 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



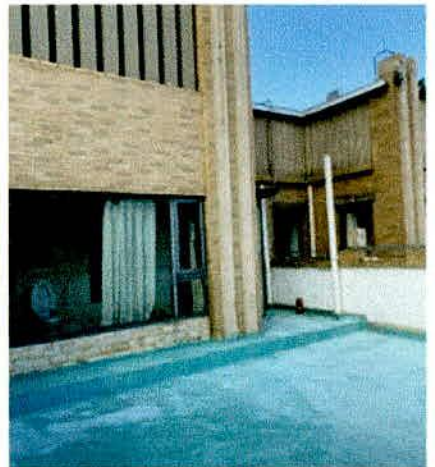
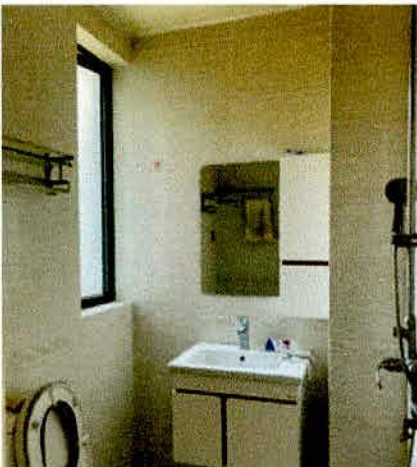
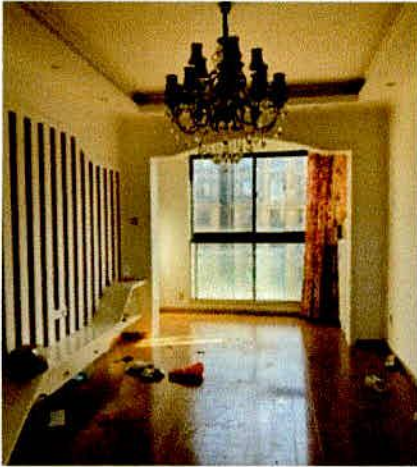
参与现场查勘人员签字

评估公司	委托方	当事人 (授权委托人)	当事人 (授权委托人)
赵景林 2019.10.17.	大理市人民法院立案庭 白文恕 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

