

房地产估价报告

估价报告编号： 大铭羽房估字（2020）鉴字第 024 号

估价项目名称： 张宗运位于大理市下关荷花村太和苑 15 幢 1 单元
1 层 15-1-2 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： 2020 年 6 月 3 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，意对张宗运所属的位于大理市下关荷花村太和苑 15 幢 1 单元 1 层 15-1-2 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 20082659 号）复印件：房屋所有权人：张宗运，房屋坐落：大理市下关荷花村太和苑，丘（地）号：无，产别：私有。房屋状况：幢号：15，房号：15-1-2，结构：砖混，房屋总层数：6，所在层数：1，建筑面积：86.72 m²，设计用途：住宅。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（大国用（2008）第 03579 号）复印件：土地使用权人：张宗运，座落：大理市下关镇北郊荷花村太和苑，地号：01-01-6F151012，图号：33.75-20.75，地类（用途）：城镇单一住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2077 年 11 月 7 日，使用权面积：14.45 m²，其中：分摊面积 14.45 m²，发证单位：大理市人民政府，发证日期：2008 年 9 月 22 日。

估价对象实际用途为单元式住宅用房，建筑结构为砖混结构，房屋建成于 2005 年，南北朝向。

据本次委托方提供的资料：申请人云南大理市农村商业银行股份有限公司与张宗运借贷合同纠纷一案，委托方提供的资料表明估价对象存有抵押权，未表明是否存有租赁权、地役权等其他权利、拖欠工程款以及估价师应该知悉的法定优先受偿款。

(三) 价值时点：2020年5月20日。

(四) 价值类型：为裁判提供依据而评估房地产现实市场价值。本报告中的房地产现时市场价值，是指价值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。

故评定张宗运位于大理市下关荷花村太和苑 15 幢 1 单元 1 层 15-1-2 号的房地产在价值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)	11936.67	3976.76
	取值权重	80%	20%
	单价 (元/m ²)	10344.69	

最终评估价值（根据规范取整）：单价 10345 元/m²，建筑面积为 86.72 m²，房地产总价：人民币 897118 元（大写金额：捌拾玖万柒仟壹佰壹拾捌元整）（包含土地价值）。

（七）特别提示：

1. 本次估价结果是估价对象于价值时点的房地产状况及价值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

2020年6月3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.....	14
(六) 价值类型.....	14
(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、委鉴资产评估的特点.....	26
六、变现能力分析.....	27
七、附件.....	29
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	

一、估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见、和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师是依照《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）和《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）参与本次估价的注册房地产估价师罗晓梅、何春芸对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其现状外观，对估价对象隐蔽部分（如基础、主体结构）依据委托方及当事人提供的书面资料或口述资料进行分析评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

二、估价的假设和限制条件

1、一般假设：对此次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料，参与此次估价的注册房地产估价师已进行了审慎检查，无理由怀疑估价所依据的权属证明合法性、真实性、准确性和完整性，假设估价对象的权属证明是合法、真实、准确和完整的；本次估价假定估价对象未设立抵押担保权和租赁权，估价过程中未考虑估价对象可能涉及的债权债务情况，也未对估价对象是否存有其他他项权利状况作进一步的核实且未考虑估价委托人的资信状况；注册房地产估价师就房屋结构、设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，没有就此请专业的部门进行专门的技术鉴定，也没有征求具体的专业意见，假设此次估价对象房屋是安全的，房屋没有污染问题；在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

2、未定事项假设：参与此次估价的注册房地产估价师假设估价所必需的土地用途、容积率等事项是合理的、最可能的，以估价对象按照权属证明文件《房屋所有权证》记载的用途达到最高最佳使用并能够持续使用为假设前提。

3、背离事实假设：此次估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

4、不相一致假设：此次估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等四个用途一致，房产与土地权属证明上的权利人一致，因委托方提供的是《房屋所有权证》《国有土地使用证》的复印件，我公司对原件未做查验，复印件与原件附记页内容可能存在不相一致情况。

5、依据不足假设：估价委托人提供了估价所必需的反映估价对象的资料，注册房地产估价师进行了尽职尽责调查，此次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足事项假设。

6、估价报告使用限制条件：

(1) 本报告评估的估价对象建筑面积以委托方提供的权属证明文件《房屋所有权证》（大理市房权证下关字第 20082659 号）及《国有土地使用证》（大国用（2008）第 03579 号）证载面积为准。

(2) 估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

(3) 本次评估房地产的价值，包括土地价值，房产部分的价值包括建筑、安装（含水路、电路、消防安装费用）及前期工程费用、附属工程费用、管理费用、投资利息、税金、投资利润等。

(4) 本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响，使用者在运用本报告的结

果确定价值时应予以充分考虑。

(5) 本报告仅为确定估价对象房地产价值, 为委托方资产核实提供价值参考依据, 不得用为其他用途。

(6) 未经我公司书面允许, 本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

(7) 报告使用期限自出具报告之日起一年内有效, 自 2020 年 6 月 3 日起 2021 年 6 月 2 日止。如使用估价报告的时间与提交报告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。

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实市场价值，为裁判提供依据。

(四) 估价对象：

此次委托评估的估价对象，是指张宗运位于大理市下关荷花村太和苑 15 幢 1 单元 1 层 15-1-2 号房地产在 2020 年 5 月 20 日的价值，其具体状况如下：

1、估价对象四至：

张宗运所属房地产位于大理市下关荷花村太和苑 15 幢 1 单元 1 层 15-1-2 号，估价对象所在小区东临永平路，小区内有房屋数幢，估价对象位于第 15 幢。估价对象东、西邻相邻户，南临小区内部道路，北临小区绿化带。小区内有小区园景、球场、公园，附近有惠丰瑞城、亚汇苹果城、太阳苑等，下关镇第三幼儿园、大理市少年艺术学校、大理大学（下关校区）惠丰瑞城、亚汇苹果城、太阳苑等，下关镇第三幼儿园、大理市少年艺术学校、大理大学（下关校区），中国建设银行，好 OK 快捷酒店、谊青酒店、鑫瑞酒店、老叹号火锅鱼、祥云驴

肉火锅、荷花庭院菌子印象餐厅、喜喜花花音白族传统美食餐厅、福到来白族风味餐馆、金傣园餐厅、邻里好超市、家乐祥超市、家得福超市、云福惠民超市、阳平村菜市场等物业及公共设施。附近有支1路、16路公交车站，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20082659号）复印件：房屋所有权人：张宗运，房屋坐落：大理市下关荷花村太和苑，丘（地）号：无，产别：私有。房屋状况：幢号：15，房号：15-1-2，结构：砖混，房屋总层数：6，所在层数：1，建筑面积：86.72 m²，设计用途：住宅。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（大国用（2008）第03579号）复印件：土地使用权人：张宗运，座落：大理市下关镇北郊荷花村太和苑，地号：01-01-6F151012，图号：33.75-20.75，地类（用途）：城镇单一住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2077年11月7日，使用权面积：14.45 m²，其中：分摊面积14.45 m²，发证单位：大理市人民政府，发证日期：2008年9月22日。

估价对象实际用途为单元式住宅用房，建筑结构为砖混结构，房

屋建成于 2005 年，南北朝向。物业公司为大理城建物业服务有限公司，物业费 0.5 元/m²，物业服务水平良好。

据本次委托方提供的资料：申请人云南大理市农村商业银行股份有限公司与张宗运借贷合同纠纷一案，委托方提供的资料表明估价对象存有抵押权，未表明是否存有租赁权、地役权等他项权利、拖欠工程款以及估价师应该知悉的法定优先受偿款。

3、估价对象现状：

(1)、张宗运所属房地产位于大理市下关荷花村太和苑 15 幢 1 单元 1 层 15-1-2 号，该房屋建成于 2005 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 9 装修情况如下：

入户门为防盗门，室内为套装实木门。

客厅：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，窗为铝合金窗，外设防盗栏。

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，外设防盗栏。

厨房：地面为防滑地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为乳胶漆，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、立式面盆、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，装修质量一般。水电全通，市政配套设施完

善。室内层高 3 米，电器线路及各种照明装置完好，使用过程中维修、维护状况良好，房屋内、外部状况良好，基础设施项目完善，满足使用要求。

（五）价值时点：2020 年 5 月 20 日。

（六）价值类型：为裁判提供依据而评估房地产现实市场价值。

本报告中的房地产现时市场价值，是指价值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》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020年1月1日起施行）；

(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》(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,2017年11月19日公布施行);

(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4月19日发布,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3月31日发布,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》(国务院令 第11号,1988

年 8 年 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，2008 年 11 月 27 日发布施行)；

(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，2011 年 4 月 12 日发布，2011 年 1 月 1 日施行)；

(4) 《云南省发展和改革委员会、云南省财政厅关于批准部分城市继续收取城市基础设施配套费有关问题的通知》(云发改价格〔2005〕469 号，2005 年 6 月 1 日发布施行)；

(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		张宗运						
房屋所有权证证号		大理市房权证下关字第 20082659 号						
土地使用权证号		大国用(2008)第 03579 号						
坐落		大理市下关荷花村太和苑 15 幢 1 单元 1 层 15-1-2 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
86.72	南北	总 6 层/第 1 层	砖混结构	2005	有线电视、网络、太阳能	单元式住宅	城建物业	良好
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、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、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	太和苑	龙祥苑	太和苑
用途	单元式住宅	单元式住宅	单元式住宅
楼层	共 6 层/中层	共 6 层/中层	共 6 层/低层
朝向	南北	东西	南北
物业管理	好	好	好

建筑结构	砖混	砖混	砖混
建成年代	2005	2012	2005
设施设备	完善	完善	完善
户型	单元式	单元式	单元式
建筑面积m ²	98.1	119	86
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	2020年5月	2020年5月	2020年5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估价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。

故评定张宗运位于大理市下关荷花村太和苑 15 幢 1 单元 1 层 15-1-2 号的房地产在价值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 ²)	11936.67	3976.76
	取值权重	80%	20%
	单价 (元/m ²)	10344.69	

最终评估价值（根据规范取整）：单价 10345 元/m²，建筑面积为 86.72 m²，房地产总价：人民币 897118 元（大写金额：捌拾玖万柒仟壹佰壹拾捌元整）（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		2020.6.3.
何春芸	5320100044		2020.6.3
罗晓梅	5320110058		2020.6.3

（十二）实地查勘期：2020 年 5 月 20 日。大理市人民法院工作人员，

我公司评估人员，申请人云南大理市农村商业银行股份有限公司代理律师刘争明、被执行人张宗运于 2020 年 5 月 20 日共同对估价对象进行了现场查勘。

(十三) 估价作业日期：2020 年 5 月 20 日至 2020 年 6 月 3 日。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

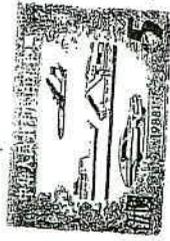
2020 年 6 月 3 日



四、风险提示

- 1) 本次估价结果是估价对象于价值时点的房地产状况及价值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格减损。
- 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格减损。
- 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格进行再评估。

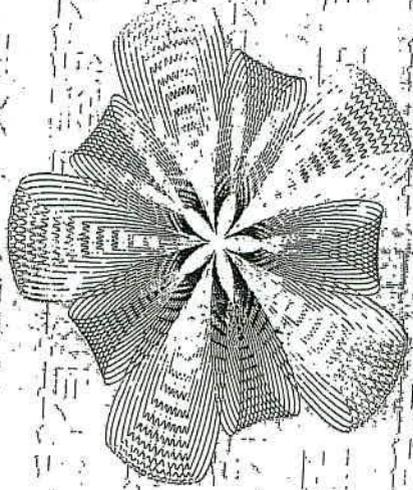
大理市 房权证 下关 字第 20082659 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：53084

房屋所有权人		张宗运						
房屋坐落		大理市下关荷花村太和苑						
丘(地)号				产别	私有			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
	15	15-1-2	砖混	6	1	86.72	住宅	
共有人		等	人	共有权证号自				至
土地使用情况摘要								
土地证号				使用面积(平方米)				
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要								
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期		
中国建设银行股份有限公司大理州分行	抵押贷款		120000					

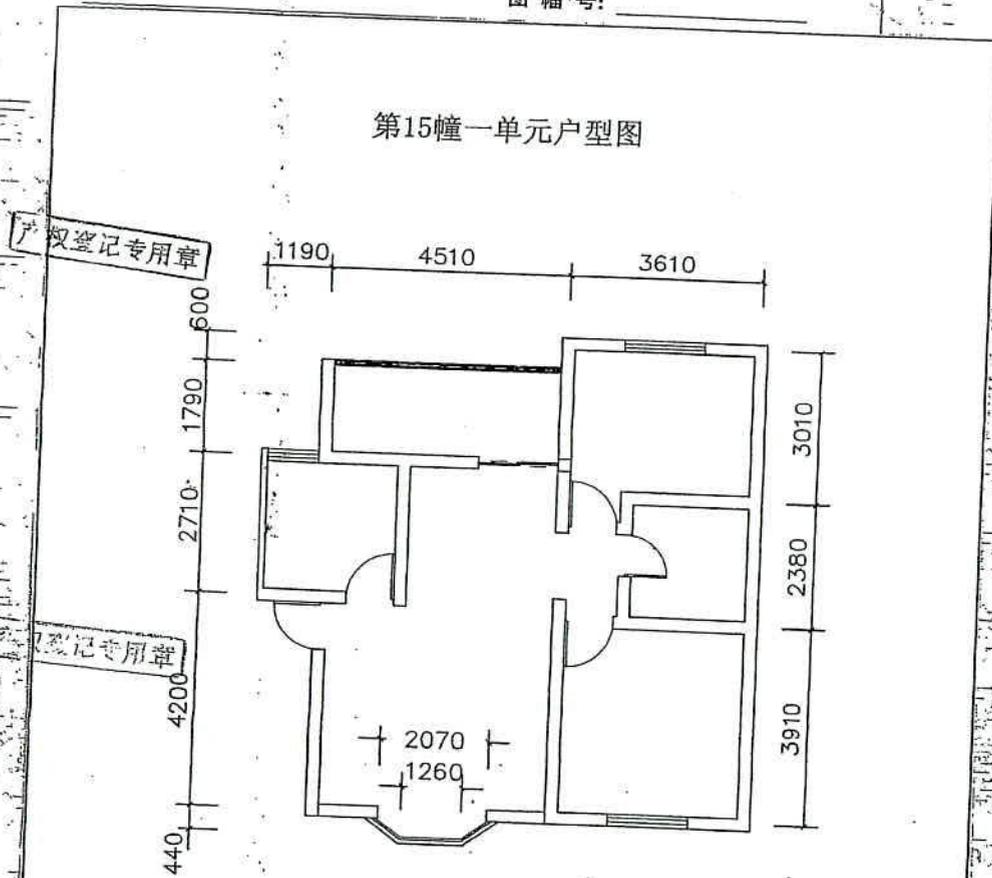
附 记

大理市房地产管理局
填发单位(盖章):
填发日期: 2008年 8月 25日

房地产平面图

图幅号:

第15幢一单元户型图



比例: 1: 100

大理天作测绘规划院

房号: 15-1-2

计算式	$8.12 \times 9.3 - 4.51 \times 1.19 + (1.26 + 2.35) \times 0.5 \times 0.44$ = 76.8291平方米
套用建筑面积	76.91平方米
共有共用建筑面积分摊系数	12.76879%
分摊的共有共用建筑面积	9.81平方米
产权面积	86.72平方米

注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

编号: 00055702

北京建材厂纸盒分厂印制(2004版)

大 国用(2008)第 03579号

土地使用权人	张宗运		
座 落	大理市下关镇北郊荷花村太和苑		
地 号	01-01-6F151012	图 号	33.75-20.75
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	2077年11月7日
使用权面积	14.45 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	14.45 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



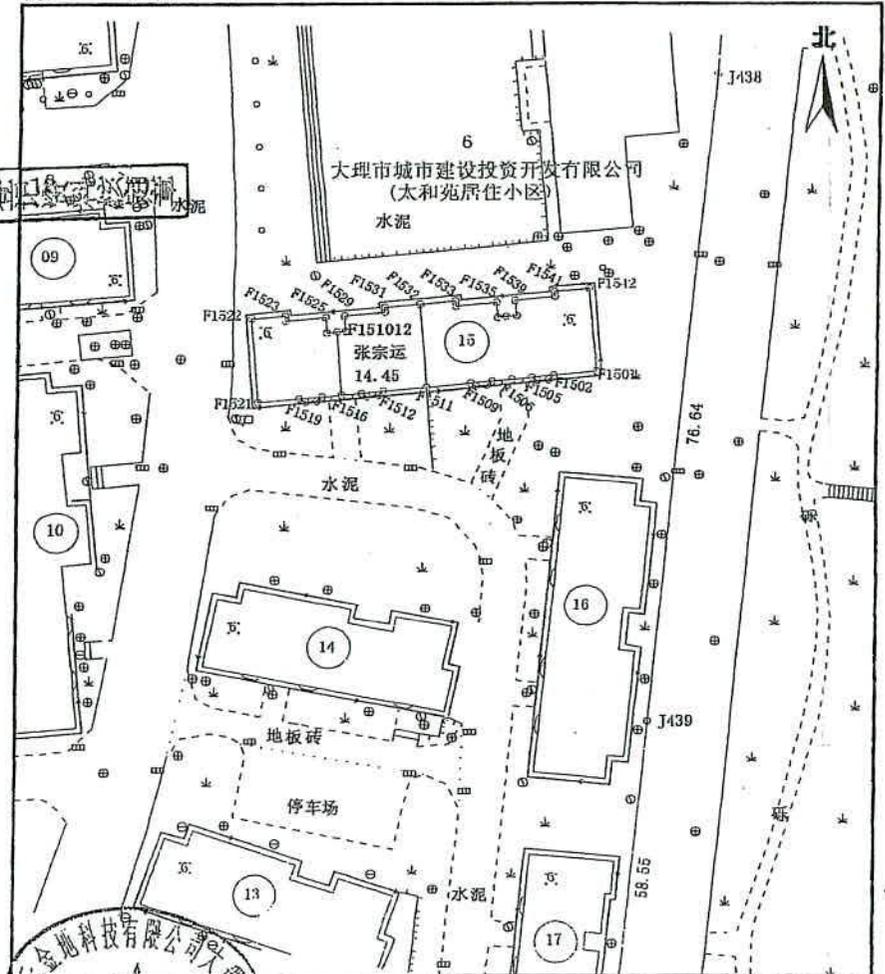
大理市人民政府(章)
二〇〇八年 九月二十日

大理市下关镇北郊荷花村太和苑

宗 地 图

张宗运

地区:下关镇 宗地号: 6 分户号:F151012 图幅号: 33.75-20.75
 街区: 01 街坊: 01



昆明云金地科技有限公司大理分公司
 2008年9月20日
 比例尺 1:600

编制者: 杨双合
 检查者: 李志阳

房地产现场勘查记录表

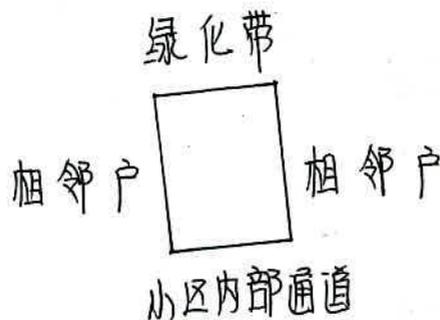
现场查勘时间：2020年5月20日

权利人		张宗远		共有情况		私有		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20082659号										
项目名称		张宗远位于大理市下关荷花村大西苑15幢单元1层15-1-2号房地产价值评估。										
土地使用权证号		大固用(2008)第03579号						使用权面积		14.45m ²		
使用权类型		出让		土地形状				终止日期		2077年11月7日		
房屋建成时间		2005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		86.72m ²		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		砖混		
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						层高：米		所在层数		总6层，位第1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：临小区内部甬道		周边配套		<input type="checkbox"/> 商场 <input checked="" 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：临小区绿化带								
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				
		梯 <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		天然气管道		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
		水 <input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" 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				
		电 <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				物业管理		物业收费：0.5元/m ² 大理城建物业				
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 checked="" type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装				
楼梯间、门厅、大堂		地面：		墙面：		公共通道		地面：		墙面：		
		顶棚：		其他：				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 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、外设防盗栏		<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	套装木门	<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, 外设防盗栏	<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	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
	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

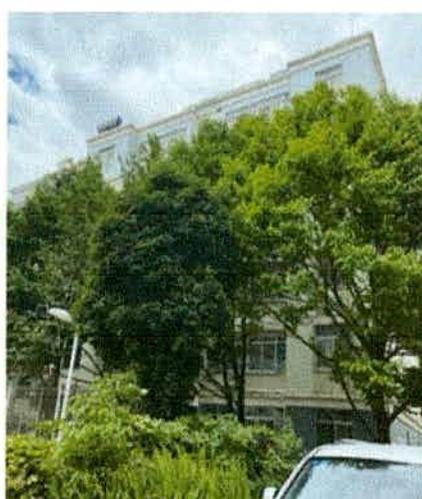
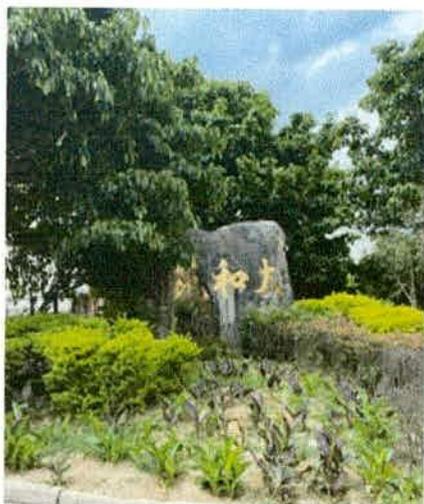
现场草图



参与现场查勘人员签字

评估机构	委托方	当事人 (授权委托人)	当事人 (授权委托人)
丽春芸 周俊敏 赵贵林 2020.5.20	大理市人民法院 (白文怒) 2020.5.20	刘宇中 大理中院(代签) 2020.5.20	[Signature] 2020年5月20日

估价对象照片 1



估价对象照片 2

