

# 房地产估价报告

估价报告编号： 大铭羽房估字（2020）鉴字第 025 号

估价项目名称： 李文、赵轶梅位于大理经济开发区金叶小区 1 单元 202 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 4 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，意对李文、赵轶梅所属的位于大理经济开发区金叶小区 1 单元 202 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》（大理房权证开发区字第 S20091283、S20091284 号）复印件：房屋所有权人：李文、赵轶梅，共有情况：共同共有：李文 50%、赵轶梅 50%，房屋坐落：大理经济开发区金叶小区 1 单元 202 号，登记时间：2009 年 11 月 10 日，规划用途：住宅。房屋状况：总层数：7，所在层数：2-3 层，建筑面积：182.44 m<sup>2</sup>，套内建筑面积：164.81 m<sup>2</sup>。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（大国用（2009）第 07776 号）复印件：土地使用权人：李文、赵轶梅，座落：大理经济开发区苍山路南侧，地号：05-72-5000S011022，图号：32.25-25.50，地类（用途）：综合用地，使用权类型：出让，终止日期：2050 年 6 月 16 日，使用权面积：26.87 m<sup>2</sup>，其中：分摊面积 26.87 m<sup>2</sup>，发证单位：大理市人民政府，发证日期：2009 年 11 月 12 日。

根据委托方提供的《他项权利证书》（大理房他证开发区字第 20151314 号）复印件：房屋他项权利人：云南大理市农村合作银行，房屋所有权人：李文，房屋所有权证号：S20091283，房屋坐落：大理经济开发区金叶小区 1 幢 202 号，他项权利种类：抵押贷款，债权数额：柒拾伍万圆整，登记时间：2015 年 11 月 09 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 2008 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李文、赵轶梅借贷合同纠纷一案，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。

**(三) 价值时点：**2020 年 5 月 25 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现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。

故评定李文、赵轶梅位于大理经济开发区金叶小区 1 单元 202 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 <sup>2</sup> )	12004.14	3017.07
	取值权重	80%	20%
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10206.73	

最终评估价值（根据规范取整）：单价 10207 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 182.44 m<sup>2</sup>，房地产总价：人民币 1862165 元（大写金额：壹佰捌拾陆万贰仟壹佰陆拾伍元整）（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 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4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，是指李文、赵轶梅位于大理经济开发区金叶小区 1 单元 202 号房地产在 2020 年 5 月 25 日的价值，其具体状况如下：

1、估价对象四至：

李文、赵轶梅所属房地产位于大理经济开发区金叶小区 1 单元 202 号，估价对象所在小区东临西屏路、南临道路、西临相邻户、北临苍山路。估价对象东、西邻相邻户，南临小区内部道路，北临苍山路。附近有西屏小区、龙泰广场、三豪花园、天使小区、佳诚龙苑、锦兴福园、有色地质园、欧情苑、佳诚福苑，大理白族自治州人力资源和社会保障局、大理白族自治州自然资源局和规划局、大理州住房公积金管理中心，育才二小、育才中学，大理美年大健康体检医院有限公司、大理圣亚医院、大理州人民医院（开发区分院），中国农业银行、

大理市农村商业银行、中国建设银行，昆顺超市、兴隆超市、天城大卖场等公共设施，附近有1路、5路、7路、10路、13路、16路、通勤3号线等公交车站，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。周围物业主要为商业、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》（大理房权证开发区字第S20091283、S20091284号）复印件：房屋所有权人：李文、赵轶梅，共有情况：共同共有：李文50%、赵轶梅50%，房屋坐落：大理经济开发区金叶小区1单元202号，登记时间：2009年11月10日，规划用途：住宅。房屋状况：总层数：7，所在层数：2-3层，建筑面积：182.44 m<sup>2</sup>，套内建筑面积：164.81 m<sup>2</sup>。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（大国用（2009）第07776号）复印件：土地使用权人：李文、赵轶梅，座落：大理经济开发区苍山路南侧，地号：05-72-5000S011022，图号：32.25-25.50，地类（用途）：综合用地，使用权类型：出让，终止日期：2050年6月16日，使用权面积：26.87 m<sup>2</sup>，其中：分摊面积26.87 m<sup>2</sup>，发证单位：大理市人民政府，发证日期：2009年11月12日。

根据委托方提供的《他项权利证书》（大理房他证开发区字第



20151314号)复印件:房屋他项权利人:云南大理市农村合作银行,房屋所有权人:李文,房屋所有权证号:S20091283,房屋坐落:大理经济开发区金叶小区1幢202号,他项权利种类:抵押贷款,债权数额:柒拾伍万圆整,登记时间:2015年11月09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2008年,南北朝向。物业公司为大理金沙物业,物业收费0.6元/m<sup>2</sup>,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李文、赵轶梅借贷合同纠纷一案,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)、李文、赵轶梅所属房地产位于大理经济开发区金叶小区1单元202号,该房屋建成于2008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,估价对象室内装修情况如下:  
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、背景墙,顶棚为乳胶漆、造型吊顶装饰,窗为塑钢窗,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、造型吊顶装饰,窗为塑钢窗,外设防盗栏。

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，卫生间内设有蹲坑、坐便器、柜式面盆、淋浴器等洁具。

室内楼梯为实木栏杆及扶手，休息平台及踏步为木地板，上铺地毯。

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25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，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。

(4)、《他项权利证书》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	李文、赵轶梅							
房屋所有权证证号	大理房权证开发区字第 S20091283、S20091284 号							
土地使用权证号	大国用(2009)第 07776 号							
坐落	大理经济开发区金叶小区 1 单元 202 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

182.44	南北	总7层/第2-3层	框架结构	2008	有线电视、网络、太阳能	单元式住宅	大理金沙物业	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、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	三豪花园	锦兴福园	有色地质园
用途	跃式住宅	跃式住宅	跃式住宅
楼层	共 5 层/4-5 层	共 6 层/中层	共 6 层/中层
朝向	东西	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	2005	2005	2008
设施设备	完善	完善	完善
户型	跃式	跃式	跃式
建筑面积m <sup>2</sup>	163.47	236	205
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

现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。

故评定李文、赵轶梅位于大理经济开发区金叶小区 1 单元 202 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 <sup>2</sup> )	12004.14	3017.07
	取值权重	80%	20%
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10206.73	

最终评估价值（根据规范取整）：单价 10207 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 182.44 m<sup>2</sup>，房地产总价：人民币 1862165 元（大写金额：壹佰捌拾陆万贰仟壹佰陆拾伍元整）（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		2020.6.4

何春芸	5320100044		2020.6.4
罗晓梅	5320110058		2020.6.4

(十二) 实地查勘期：2020年5月25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、被执行人李文于2020年5月25日共同对估价对象进行了现场查勘（大理市人民法院已于2020年5月18日通知被申请人李文、赵轶梅实地查勘具体事宜，但赵轶梅未到现场）。

(十三) 估价作业日期：2020年5月25日至2020年6月4日。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

2020年6月4日



大港房权证开发区 字第S20091283号

房屋所有权人		李文	
共有情况		共同共有	
房屋坐落		大港经济开发区金叶小区1000#	
登记时间		2009年11月10日	
房屋性质			
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> )
	7	182.94	104.81
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	05-11-1000501/0001	出让	2005年6月16日 至 2052年6月16日 止

不动产登记专用章

大港房权证开发字第S20091284号

房屋所有权人				袁 轶 梅			
共有情况				共同共有			
房屋坐落				大港经济开发西里小区1单元102#			
登记时间				2009年11月10日			
房屋性质							
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			
	7	182.44	164.81				
土地号				土地使用权取得方式		土地使用年限	
				出让		2005年11月10日 至 2052年11月10日	

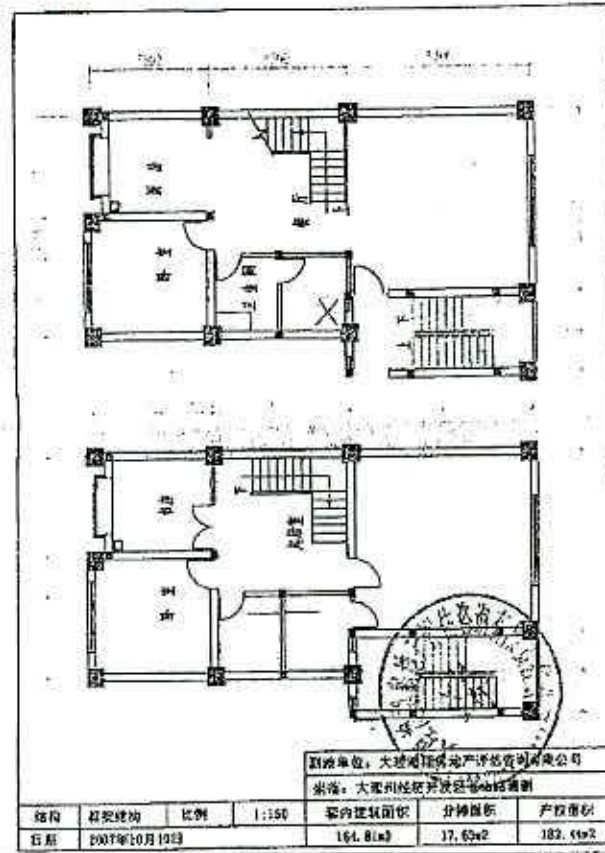


附 记

共同所有，李文50%，志秋梅50%



附件一：该商品房屋分户平面图



设计单位：大连冠辰房地产开发有限公司  
 来源：大连市经济开发总公司档案

结构	框架结构	比例	1:150	室内建筑面积	分摊面积	产权面积
层数	2007年10月19日			164.81m <sup>2</sup>	17.62m <sup>2</sup>	182.43m <sup>2</sup>

1-2-2

房地产平面图

图编号

注意事项



大 国 用 ( 2009 ) 第 07776 号

土地使用权人	李文 赵铁梅		
座 落	大理经济开发区苍山路南侧		
地 号	05-72-50005011022	图 号	32.25-25.50
地类(用途)	综合用地	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2050年6月16日
使用权面积	26.87 M <sup>2</sup>	其 中	独用面积 M <sup>2</sup>
			分摊面积 26.87 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)

二〇〇九年一月十日

# 宗 地 图

土地登记资料核定章

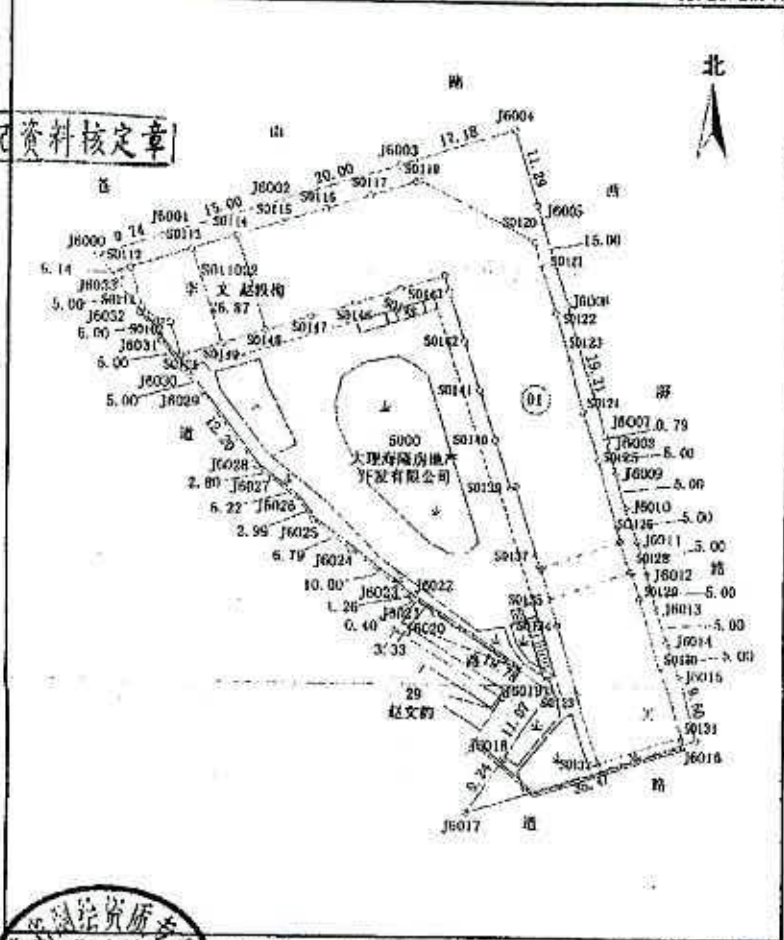
李文赵铁梅

地区: 下关镇  
街区: 05 街坊: 72

宗地号: 5000 分户号: S011022

图幅号: 32.25-25.50  
32.25-25.75

土地登记资料核定章



大理三阳土地事务有限公司

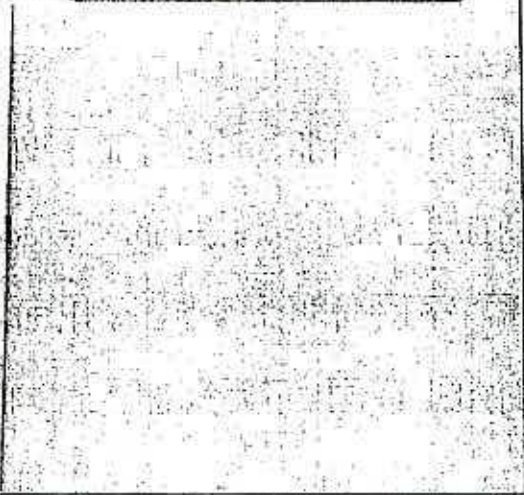
比例尺 1:700

编制者: 苏俊伟  
检查者: 王东晓

记 事

2009年11月

大理市土地证书查验合格章



登记机关

证书监制机关



大理 房他证 开发区字第 2015131号

房屋他项权利人	云南大理市农村合作银行
房屋所有权人	李文
房屋所有权证号	S20091283
房屋坐落	大理经济开发区金叶小区1幢202号
他项权利种类	抵押贷款
债权数额	柒拾伍万圆整
登记时间	2015-11-09

附 记

1:JK20151109008; S:JK009000007237



县发单位(盖章)

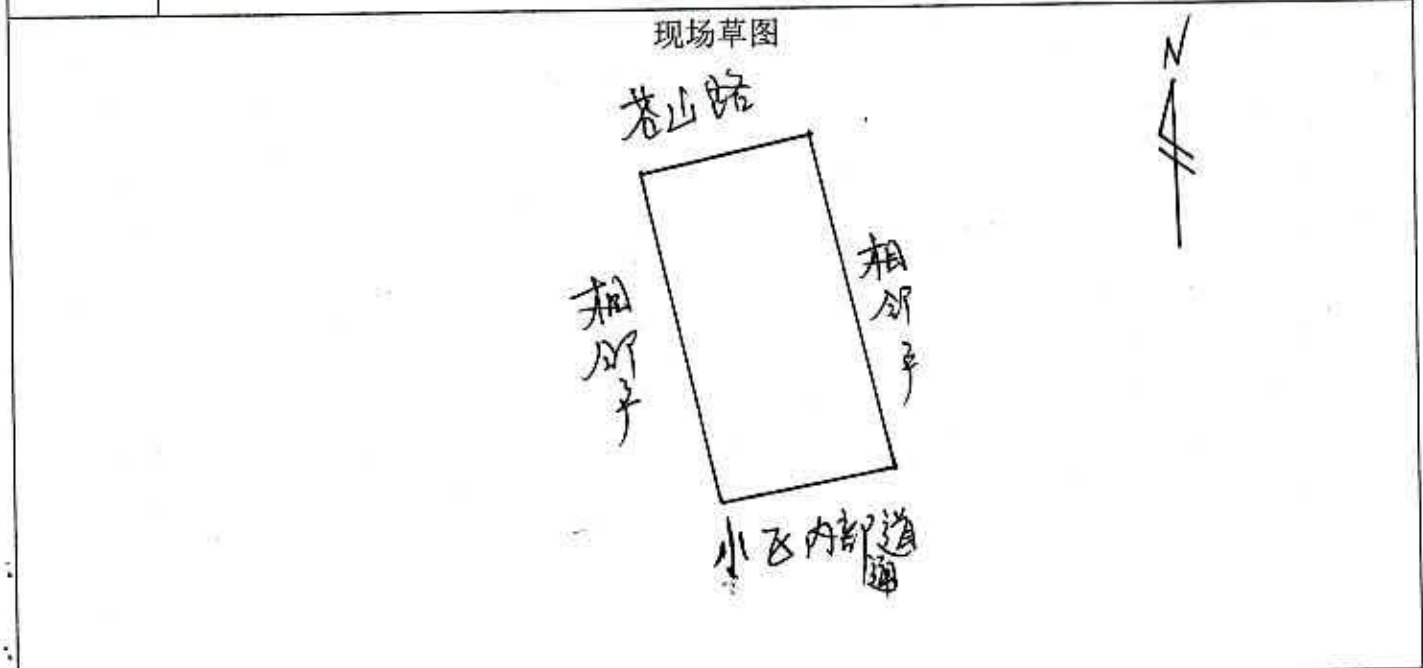
# 房地产现场勘查记录表

现场查勘时间: 2020年5月25日

权利人		李文、赵轶楠		评估目的	司法鉴定	
共有情况		共同共有				
房屋所有权证号		大理房产证开发字第S20091283、S20091284号				
项目名称		教赵轶楠等大理经济开发区金叶小区1单元202号房产价值评估				
土地使用权证号		大国土(2009)第0776号		使用权面积	26.87m <sup>2</sup>	
使用权类型	出让	土地形状	规整	终止日期	2050年6月16日	
房屋建成时间	2008年	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input 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	182.44m <sup>2</sup>	户型结构	4房2厅1厨2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		层高:	米	所在层数	总层数2-3层
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input 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: 临小区内通道	周边配套	<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: 临苍山路				
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 type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input 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> 大理金沙	
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		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、背景纸		<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 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	<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
	墙面	乳胶漆	<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
	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	套装实木门	<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	塑钢窗	<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
厨房	地面	地板砖	<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
	墙面	贴瓷砖	<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
	顶棚	集成吊顶	<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
	其他	整体橱柜、抽油烟机	<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 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 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 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



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)
研春芸 赵杰、赵宽林 2020年5月25日	大理中院立案庭 白文碧 2020年5月25日	木子文 2020年5月25日	云南大理农打商业 股份有限公司 刘丹丹 2020.5.25

# 估价对象照片 1



## 估价对象照片 2

