

房地产及附属物 估价报告

估价报告编号： 大铭羽房估字（2020）鉴字第 019 号

估价项目名称： 潘学智、石华香位于大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号房地产及附属物价值评估

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 5 月 22 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，意对潘学智、石华香所属的位于大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号房地产及附属物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及附属物现时市场价值，为裁判提供依据。

（二）估价对象：估价对象为大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号的房地产及附属物。具体情况如下：

1. 房地产部分

根据委托方提供的《房屋所有权证》（大理房权证开发区字第 S2014283、S2014284 号）复印件：房屋所有权人：潘学智、石华香，共有情况：按份共有，潘学智 50%、石华香 50%，房屋坐落：大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号，登记时间：2014 年 3 月 14 日，规划用途：商业用房。房屋状况：房屋总层数：4，所在层数：1-4，建筑面积：380.70 m²，套内建筑面积 347.45 m²，建筑物结构为框架结构。土地状况：地号：14-53-3，土地使用权取得方式：出让，土地使用年限：2007 年 05 月 28 日至 2047 年 05 月 28 日止。

委托方提供的《土地信息》复印件：宗地号：14-37-416，使用者名称：石华香、潘学智，颁发号：201400555，土地证编号：024509997 号，发证日期：2014 年 9 月 26 日，面积：105.38 m²，土地用途：商业用地。

委托方提供的《房屋信息查询摘抄表》（编号：DLJK8619）复印

件：抵押业务宗号：TJK20140314006，抵押权人：云南省大理市农村合作银行，抵押时间：2014年03月14日，房屋他项权证证号/不动产登记证明证号：2014182。

估价对象实际用途为商业用房，建筑结构为框架结构，房屋建成于2013年，东西朝向。

2. 附属物部分

序号	项目	数量	单位
1	铝合金窗	13.5	m ²
2	铝合金玻璃顶	23.76	m ²

据本次委托方提供的资料：申请人字存英与潘学智、石华香民间借贷纠纷一案，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15日。

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

【一】房地产部分：建筑面积 380.70 平方米

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。本次估价对象为商业用房，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。

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。

【二】附属物部分

根据《大理州建筑工程决预算定额》评估出地上附属设施部分的价值。

（六）估价结果：

公司根据估价目的，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，经估价人员现场查勘和对当地交易市场分析，估价对象房地产部分依照估价规程，

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，市场法测算的比准价格接近于以收益法测算的收益价格，采用简单算术平均的方法，得出本次估价房地产部分价值。根据《大理州建筑工程决预算定额》评估出附属设施部分的价值。

故评定潘学智、石华香位于大理创新工业园区东融药材中心御培坊A区3幢4号的房地产及附属物在价值时点的公开市场价值见下表：

【一】房地产部分价值：

建筑面积 380.70 m²，单价 9431 元/m²，总价 3590382 元。

【二】附属物部分价值：

序号	项目	数量	单位	单价(元)	金额(元)
1	铝合金窗	13.5	m ²	400	5400
2	铝合金玻璃顶	23.76	m ²	600	14256
合计					19656

综上所述二部分，总价：人民币 3610038 元（大写金额：叁佰陆拾壹万零叁拾捌元整）（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5月22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及附属物现实市场价值，为裁判提供依据。

(四) 估价对象：

此次委托评估的估价对象，是指潘学智、石华香位于大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号房地产及附属物在 2020 年 5 月 15 日的价值，其具体状况如下：

1、估价对象四至：

潘学智、石华香所属房地产及附属物位于大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号。估价对象东、南、西临小区内部通道，北邻相邻户。附近有下关一中初中部开发区校区、大理州开发区满江中学、回香园、爱入骨髓火锅主题餐厅、大理州第二人民医院、大理南亚大酒店、中国银行、福旺家超市、满江海鲜城、云瑞酒店、大理水果批发市场、大理粮油批发市场、云南省农村信用社、五洲国际商贸城等公共设施，附近有 5 路、6 路、7 路、13 路、15 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。周围物业主要为商业物业。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：

估价对象为大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号的房地产及附属物。具体情况如下：

（1）房地产部分

根据委托方提供的《房屋所有权证》（大理房权证开发区字第 S2014283、S2014284 号）复印件：房屋所有权人：潘学智、石华香，共有情况：按份共有，潘学智 50%、石华香 50%，房屋坐落：大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号，登记时间：2014 年 3 月 14 日，规划用途：商业用房。房屋状况：房屋总层数：4，所在层数：1-4，建筑面积：380.70 m²，套内建筑面积 347.45 m²，建筑物结构为框架结构。土地状况：地号：14-53-3，土地使用权取得方式：出让，土地使用年限：2007 年 05 月 28 日至 2047 年 05 月 28 日止。

委托方提供的《土地信息》复印件：宗地号：14-37-416，使用者名称：石华香、潘学智，颁发号：201400555，土地证编号：024509997 号，发证日期：2014 年 9 月 26 日，面积：105.38 m²，土地用途：商业用地。

委托方提供的《房屋信息查询摘抄表》（编号：DLJK8619）复印

件：抵押业务宗号：TJK20140314006，抵押权人：云南省大理市农村合作银行，抵押时间：2014年03月14日，房屋他项权证证号/不动产登记证明证号：2014182。

估价对象实际用途为商业用房，建筑结构为框架结构，房屋建成于2013年，东西朝向。物业公司为昆明睿辉物业管理有限公司，收费1.3元/m²，物业服务好。

(2) 附属物部分

序号	项目	数量	单位
1	铝合金窗	13.5	m ²
2	铝合金玻璃顶	23.76	m ²

据本次委托方提供的资料：申请人字存英与潘学智、石华香民间借贷纠纷一案，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。

3、估价对象现状：

(1) 房地产部分：建筑结构为框架结构，建筑面积380.70平方米，房屋总层数4层，所在层数第1-4层，房屋建成于2013年。估价对象装修情况如下：

外墙为白族民居彩绘外墙漆，估价对象室内装修情况：

一层：为毛坯

地面：为水泥砂浆找平；

墙面：为水泥砂浆抹灰；

顶棚：为砼结构面层；

其他室内装修：门为白族民居特色木格子门、玻璃梭拉门，车库门为卷帘门；窗为塑钢窗、白族民居特色木格子窗。

二层及以上：

客厅：地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，入户门为防盗门，窗为塑钢窗、白族民居特色木格子窗。

房间：地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，门为实木套装门，窗为塑钢窗、白族民居特色木格子窗。

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，卫生间内设有蹲坑、坐便器、柜式面盆、浴缸、淋浴器等洁具。

室内楼梯为铁质栏杆及扶手，踏板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。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。

(2) 附属部分：

序号	项目	数量	单位
1	铝合金窗	13.5	m ²
2	铝合金玻璃顶	23.76	m ²

(五) 价值时点：2020年5月15日。

(六) 价值类型：为裁判提供依据而评估房地产及附属物现实市场价值。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)、《土地信息》复印件。

(4)、《房屋信息查询摘抄表》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	潘学智、石华香							
房屋所有权证证号	大理房权证开发区字第 S2014283、S2014284 号							
土地使用权证号	大国用（2013）第 08775 号							
坐落	大理创新工业园区东融药材中心御培坊 A 区 3 幢 4 号							
用途	规划用途为商业用房，实际用途为商业用房							
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
380.70	东西	总 4 层/第 1-4 层	框架结构	2013	有线电视、网络、太阳能	商业用房	昆明睿辉物业	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：**【一】房地产部分：建筑面积 380.70 平方米**

经估价人员现场查勘和对当地交易市场分析，估价对象房地产部分依照估价规程，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。

(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	世纪公元	御培坊	世纪公元
用途	商业用房	商业用房	商业用房
楼层	共 5 层	共 4 层	共 4 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	2014	2013	2014
设施设备	完善	完善	完善
户型	商业用房	商业用房	商业用房
建筑面积m ²	203.0	204.0	191.0
室内装修	一般	差	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	城镇商业	城镇商业	城镇商业
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）。

【二】附属物部分

根据《大理州建筑工程决预算定额》评估出地上附属设施部分的价值。

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，估价对象房地产部分依照估价规程，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，市场法测算的比准价格接近于以收益法测算的收益价格，采用简单算术平均的方法，得出本次估价房地产部分

价值。根据《大理州建筑工程决预算定额》评估出附属设施部分的价值。

(十) 估价结果：

经估价人员现场查勘和对当地交易市场分析，估价对象房地产部分依照估价规程，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，市场法测算的比准价格接近于以收益法测算的收益价格，采用简单算术平均的方法，得出本次估价房地产部分价值。根据《大理州建筑工程决预算定额》评估出附属设施部分的价值。

故评定潘学智、石华香位于大理创新工业园区东融药材中心御培坊A区3幢4号的房地产及附属物在价值时点的公开市场价值见下表：

【一】房地产部分价值：

建筑面积 380.70 m²，单价 9431 元/m²，总价 3590382 元。

【二】附属物部分价值：

序号	项目	数量	单位	单价(元)	金额(元)
1	铝合金窗	13.5	m ²	400	5400
2	铝合金玻璃顶	23.76	m ²	600	14256
合计					19656

综上所述二部分，总价：人民币 3610038 元（大写金额：叁佰陆拾壹万零叁拾捌元整）（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		2020.5.22.
何春芸	5320100044		2020.5.22
罗晓梅	5320110058		2020.5.22

(十二) 实地查勘期：2020年5月15日。大理市人民法院工作人员，我公司评估人员，申请人字存英于2020年5月15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14日书面通知潘学智、石华香现场查勘具体事宜，但潘学智、石华香均未到现场）。

(十三) 估价作业日期：2020年5月15日至2020年5月22日。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

2020年5月22日

中华人民共和国 **地** 税 收 通 用 票

04495372

注册类型:

填发日期:

2014年03月06日

(2009A) 滇地完电

征收机关:

大理州大理县国税局

纳税人识别号		532926002250		地址		大理州大理县	
纳税人名称		新华智		税款所属时期		2014年03月06日至 2014年03月06日	
税种	品目名称	课税数量	计税金额或 销售收入	税率或 单位税额	已缴或 扣除额	实缴金额	
增值税	增值税	0.00	2074743.00	0.03	0.00	62242.79	
金额合计 (大写)		合计				62242.79	
		委托代征单位 (盖章)		填票人(章)		备注 转账缴款 合同2014.03.06 开发区	

第二联 (收据) 交纳税人作完税凭证

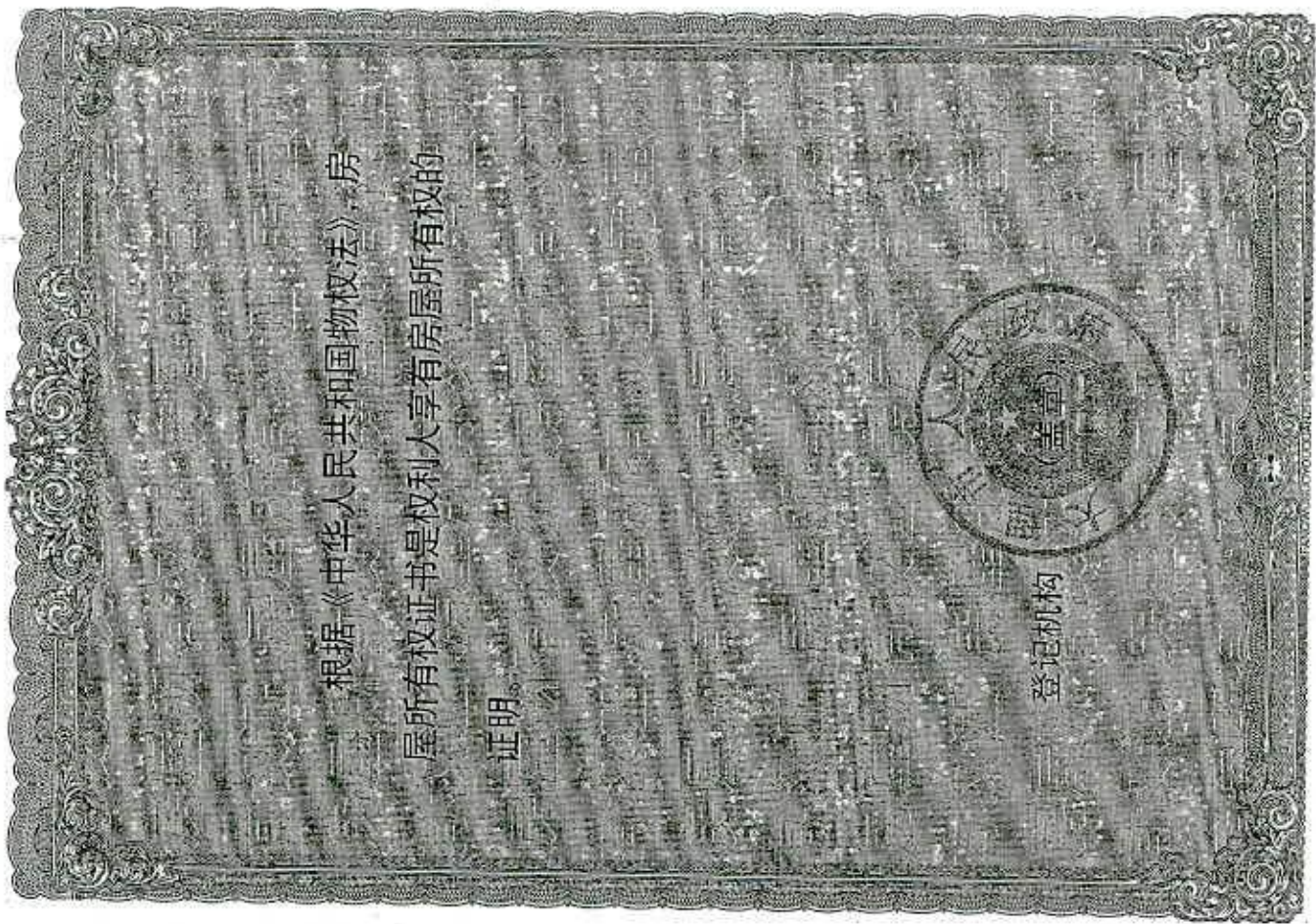
昆明云波印刷有限公司印制

4251220

4579515

大理州大理县国税局

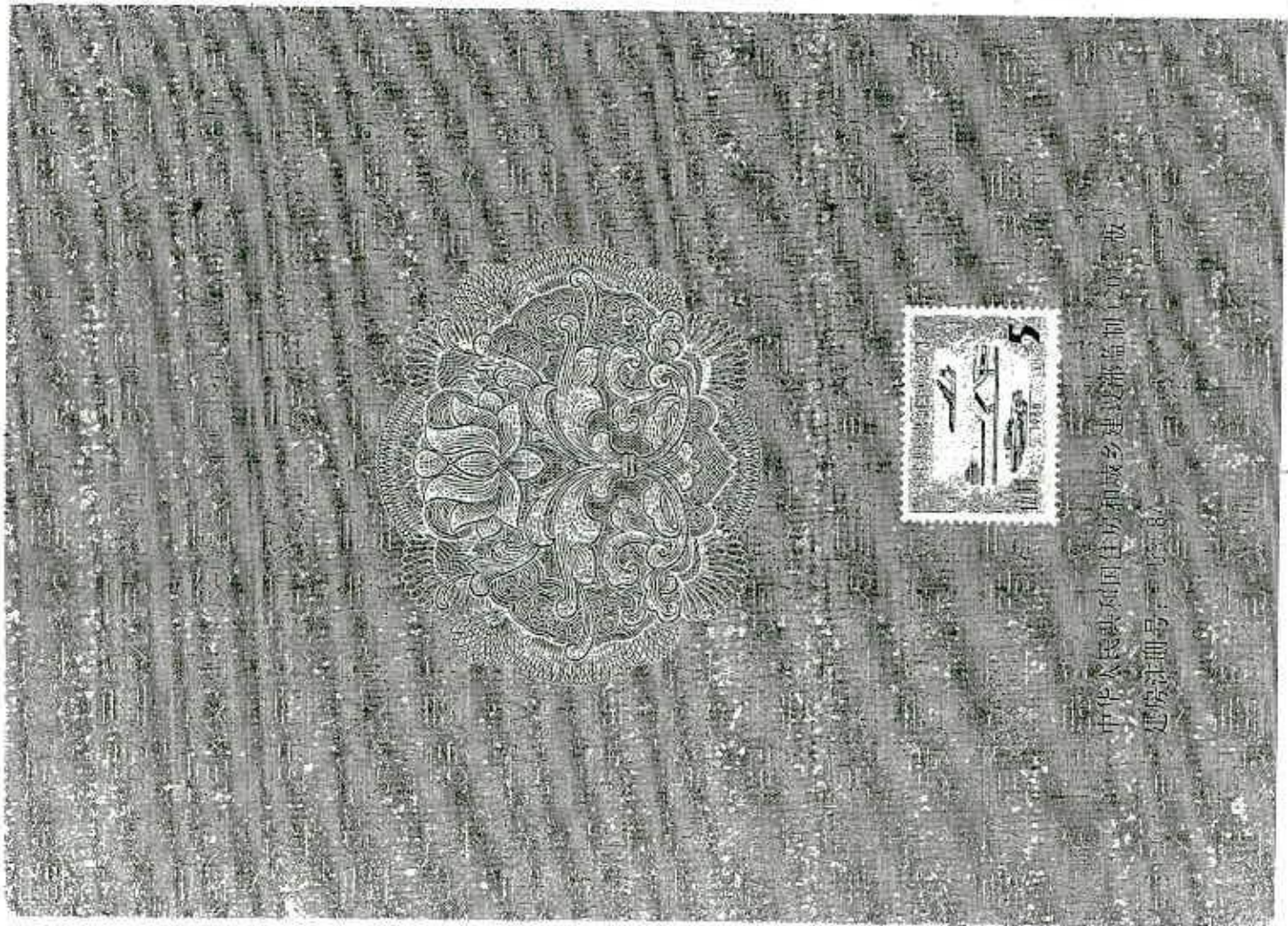
潘学智. 石各香地房屋产权证.



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。



大理 房权证 开发区 字第 S2014283 号

房屋所有权人	潘学智		
共有情况	按份共有		
房屋坐落	大理创新工业园区东融药材中心 御培坊A区3幢4号		
登记时间	2014年3月-14日		
房屋性质			
规划用途	商业用房		
房屋 层数	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	380.77	347.45
房屋 状况	其他		
	框架结构		
土地 状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	14-53-3	出让	2007-05-28 2047-05-28

附 记

该房屋按份共有：潘学智, 50%; 石华香50%.



填发单位 (盖章)



大理 房权证 开发区 字第 S2014284 号

房屋所有权人	石华香		
共有情况	按份共有		
房屋坐落	大理创新工业园区东融药材中心 街培坊A区3幢4号		
登记时间	2014年3月14日		
房屋性质			
规划用途	商业用房		
房屋 状况	总层数	建筑面积 (㎡)	套内建筑面积 (㎡)
	4	380.7	347.45
			其他
			框架结构
土地 状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	14-33-3	出让	2007-05-28 2047-05-28

附 记

该房屋按份共有：潘学智，50%；石华香，50%。

填发单位 (盖章)

房地产平面图

图幅号

注意事项

一、本图是权利房产的房屋所有权证明

二、本图是权利人、利害关系人到房管部门依法查

三、例房屋登记簿

四、本图是房屋所有权登记的证明，除有证据证明

五、房屋登记簿有记载外，以房屋登记簿为准

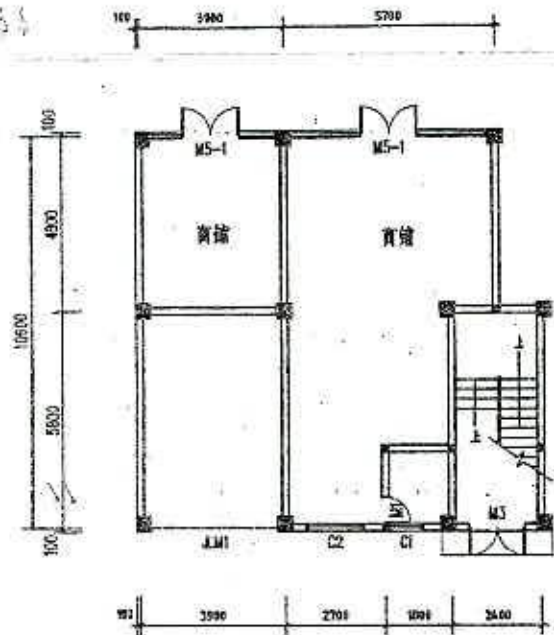
六、房屋登记簿记载的事项，其他部门不得在本图上注

七、房屋登记簿记载的事项，其他部门不得在本图上注

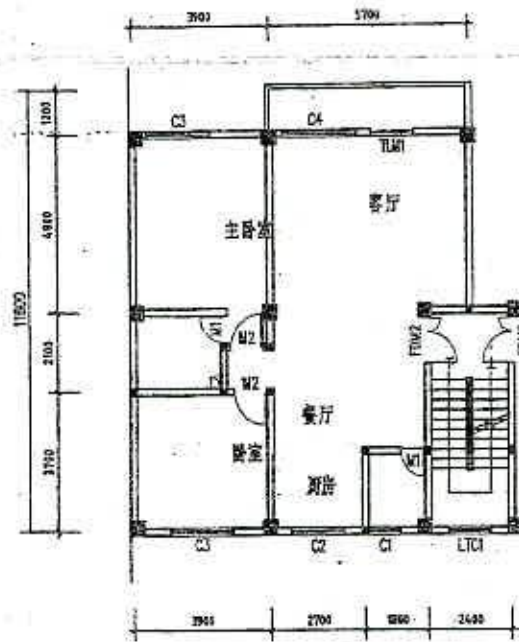
八、房屋登记簿记载的事项，其他部门不得在本图上注

比例尺

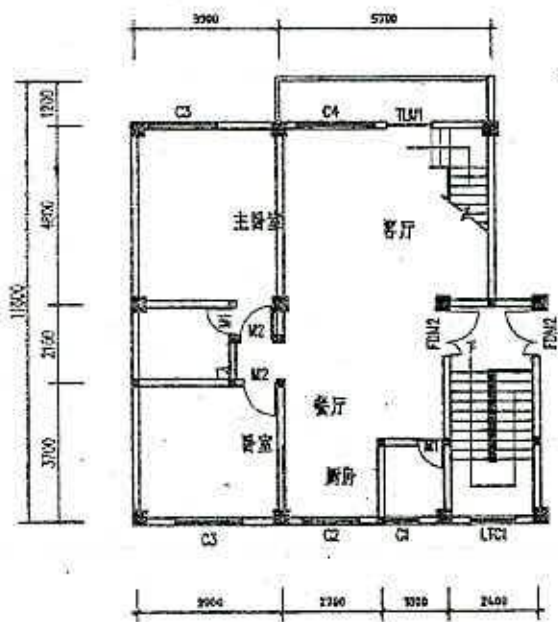
编号



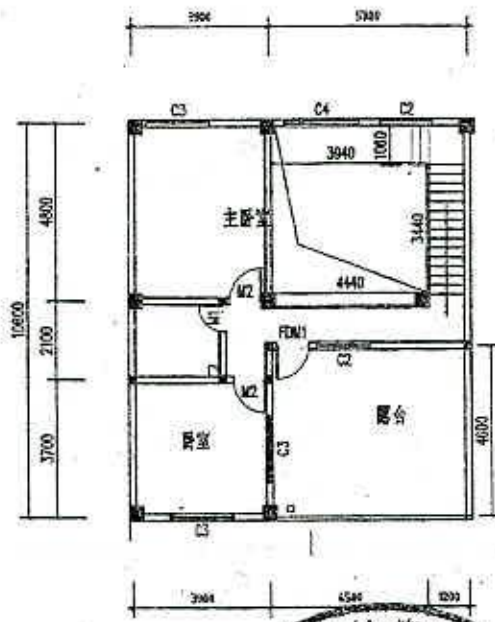
一层平面图



二层平面图



三层平面图



项目	大港新城	结构	框架	参考套内建筑面积 m ²	347.45
区	鼓楼区	层数	4	参考共有分摊面积 m ²	33.25
户号	3900054	层次	1~4	参考产权面积 m ²	380.70
比例	1:200				

2011年12月20日

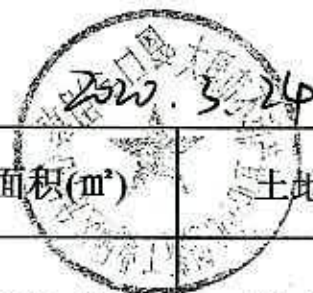
房屋信息查询摘抄表

编号: DLJK8619

查档人		档案位置	大理经济开发区--层	
工作单位		呈送单位		
查档目的				
查档类型		限制情况	已限制	
档案摘抄内容	所有权人	潘学智	身份证号	532925197306051518
	共有人	石华香	产别	私有
	房屋座落	大理创新工业园区东融药材中心御培坊A区3幢4号		
	业务宗号	SJK20140307004	建筑面积	380.70
	房产证号	S2014283	证书编号	00142557
			有效性	有效
	共有权证号	S2014284		
	项目名称: 御培坊/云南东融滇西中药材物流经营中心; 幢号: 3; 房号: 2-4; 结构: 框架结构; 总层数: 4; 所在层: 1-4; 设计用途: 商业用房; 建筑面积: 380.7平方米			
	经实地勘查落实, 以上房屋产权来源清楚, 同意办理房屋权属登记, 报请各级领导审批。 限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CJK20190214001 限制部门: 限制时间: 2019-02-14 限制备注:			
	抵押业务宗号: TJK20140314006 抵押权人: 云南大理市农村合作银行 抵押时间: 2014-03-14 房屋他项权证证号/不动产登记证明证号: 2014182			
契税状况				
附记	经办人:			

2020年3月24日 10:18:01

土地信息



宗地号	使用者名称	颁发号	土地证编号	发证日期	面积(m ²)	土地用途
14-37-416	石华香 潘学智	201400555	024509997	2014.9.26	105.38	商业用地

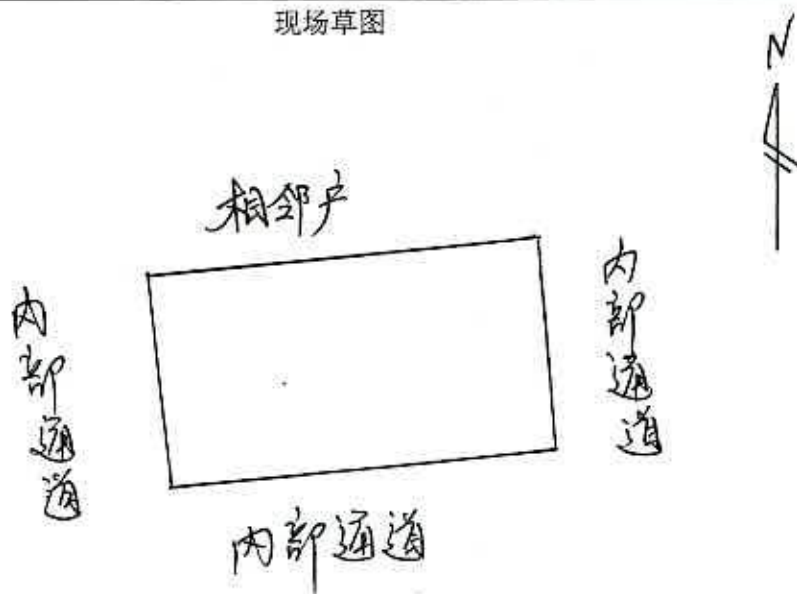
房地产现场勘查记录表

现场查勘时间: 2020 年 5 月 15 日

房屋坐落		大理创新工业园区东南医药材中心御塔坊A区3幢4号						
房屋所有权人		潘学智、石华香				评估目的	司法鉴定	
房屋所有权证号		大理房权证开发字第S2014283, S2014284号						
项目名称		潘学智、石华香位于大理创新工业园区东南医药材中心御塔坊A区3幢4号房地产及地上附属物价值评估。						
使用状况(现状)		<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 轻工业 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 其他						
土地使用权证号		大园用(2014)第0055号						
使用权类型		出让	使用权面积	105.38m ²	终止日期	2047年5月28日		
房屋建成时间		2013年	房屋登记用途		商业用房	所在楼层	总4层,位第3层	
建筑面积		380.70m ²	层高: 米	建筑结构	框架	租金水平	元/m ² /月	
具体用途		<input type="checkbox"/> 宾馆 <input 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				空置率		
四至	东: 临小区内部通道			南: 临小区内部通道				
	西: 临小区内部通道			北: 邻相邻产				
商业繁华度	距商业中心	<input type="checkbox"/> 中心内 <input 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 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 type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小				距政府部门	<input 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 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	电梯	自动扶梯:	部	层	<input type="checkbox"/> 无	<input 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	
备	防盗系统	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 闭路监控系统 <input type="checkbox"/> 无					<input 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

施	空调系统	<input type="checkbox"/> 市政集中供应 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input type="checkbox"/> 独立空调 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
	通讯系统	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input 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 type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 灭火器 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
装 修 情 况	外墙	白族民居彩绘外墙漆	<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
	内墙	乳胶漆, 水泥砂浆抹灰	<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, 石膏结构面层	<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	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
	楼梯间地面	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
	外门	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
	内门	实木套装门	<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	白族民居特色木格窗, 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
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)
研春共 赵杰, 赵晋林 2020年5月15日	大理市法院立案庭 白文格 2020年5月15日	李存英 2020年5月15日	

现场记录

产权人: 潘学智、石华香

序号	项目	实量记录	单位	数量	备注
1	铝合金窗	5.4 × 2.5	m ²	13.5	
2	铝合金玻璃顶	4.4 × 5.4	m ²	23.76	

产权人:

相关部门: 大理市人民法院白文碧

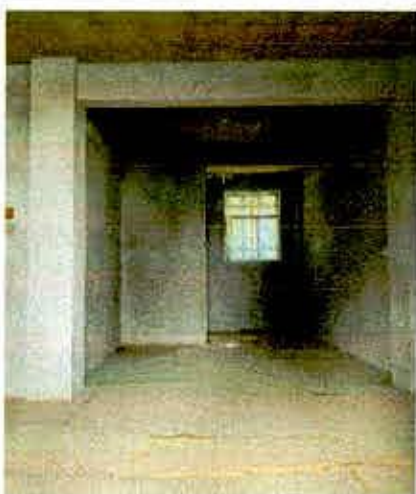
测绘机构:

测绘日期: 2020年 5 月 15 日

估价对象照片 1



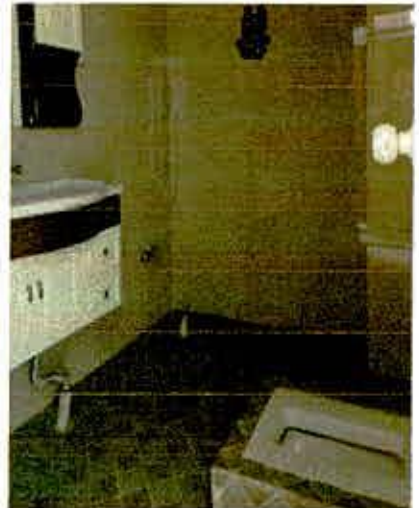
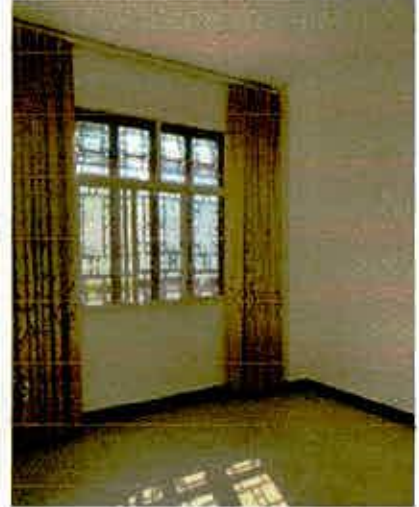
估价对象照片 2



估价对象照片 3



估价对象照片 4



估价对象照片 5



估价对象照片 6



估价对象照片 7

