

# 房地产及地上附属物、苗木估价报告

估价报告编号： 大铭羽房估字（2020）鉴字第 037 号

估价项目名称： 左红云、袁登联位于大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号房地产及地上附属物、苗木价值评估

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 8 月 17 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，意对左红云、袁登联所属的位于大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号房地产及地上附属物、苗木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地上附属物、苗木现时市场价值，为裁判提供依据。

（二）估价对象：估价对象为大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号的房地产及地上附属物、苗木。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》（大理市房权证下关字第 201201569、201201570 号）复印件：房屋所有权人左红云、袁登联，共有情况共同共有，房屋坐落大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号，登记时间 2012 年 3 月 6 日，规划用途住宅。房屋状况：总层数 4，所在层数 1-4，建筑面积 246.03 m<sup>2</sup>，套内建筑面积 237.67 m<sup>2</sup>。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（大国用（2013）第 03678 号）复印件：土地使用权人左红云、袁登联，座落大理市下关镇宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 08 号，地号 101-05-03-567，图号 32.50-23.50，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 10 月 19 日，使用权面积：61.53 m<sup>2</sup>，其中独用面积 61.53 m<sup>2</sup>，发证单位大理市人民政府，发证日期 2013 年 01 月 17 日。

根据委托方提供的《不动产登记证明》（云（2018）大理市不动

产证明第 0008681 号) 复印件: 证明权利或事项抵押权, 权利人(申请人) 大理东海小额贷款有限责任公司, 义务人袁登联、左红云, 坐落大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号, 不动产单元号 532901005003GB00011F05670001。其他: (1) 不动产权证书号: 大国资用(2013) 第 03678 号; 大理市房权证下关字第 201201570 号; 大理市房权证下关字第 201201569 号, (2) 抵押的方式: 最高额抵押, (3) 担保债权的数额: 300 (万元), (4) 抵押期限: 2018 年 12 月 24 日至 2019 年 12 月 20 日止, (5) 权利顺序: 第一顺位权利。

估价对象实际用途为联排式住宅用房, 建筑结构为剪力墙结构, 房屋建成于 2010 年, 南北朝向。

## 2. 地上附属物

序号	项目	数量	单位	备注
1	砖墙彩钢瓦顶	26.99	m <sup>2</sup>	砖墙彩钢瓦顶
2	铝合金窗	33.26	m <sup>2</sup>	
3	地板砖(瓷砖)	26.99	m <sup>2</sup>	
4	石膏板吊顶	26.99	m <sup>2</sup>	
5	防盗门	1	扇	
6	钢架彩钢瓦玻璃棚	18.11	m <sup>2</sup>	钢架彩钢瓦玻璃棚
7	地板砖(瓷砖)	18.11	m <sup>2</sup>	
8	铝合金窗	11.07	m <sup>2</sup>	
9	铁艺楼梯	5.6	m	
10	防盗门	2	扇	院心
11	地板砖(青石板)	29.07	m <sup>2</sup>	
12	砖砌水池	2.52	m <sup>3</sup>	
13	水池贴砖	12.04	m <sup>2</sup>	
14	石墩	0.24	m <sup>3</sup>	
15	石墩铺面(青石板)	0.72	m <sup>2</sup>	

## 3. 苗木

序号	项目	数量	单位	胸径(cm)
1	米仔兰	3	棵	幼苗
2	山茶花	2	棵	φ5

3	桂花	2	棵	φ7
4	桂花	3	棵	φ4
5	胡椒木	1	棵	幼苗

据本次委托方提供的资料：申请人大理东海小额贷款有限责任公司与左红云、袁登联民间借贷纠纷一案，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。

**(三) 价值时点：**2020年8月5日。

**(四) 价值类型：**为裁判提供依据而评估房地产及地上附属物、苗木现时市场价值。本报告中的房地产及地上附属物、苗木现时市场价值，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**

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，估价对象房地产部分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】地上附属物**

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。

**【三】苗木**

根据目前花卉市场的市场价值评估出各类绿化树、花卉的价值。

**（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，估价对象房地产部分按照估价程序并选择市场比较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》评估出地上附属设施部分的价值，再根据目前花卉市场的市场价值评估出各类绿化树、花卉的价值。

故评定左红云、袁登联位于大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号的房地产及地上附属物、苗木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 246.03 m<sup>2</sup>，单价 14271 元/m<sup>2</sup>，总价 3511094 元。

**【二】地上附属物价值：**

序号	项目	数量	单位	单价（元）	金额（元）
1	砖墙彩钢瓦顶	26.99	m <sup>2</sup>	800	21592
2	铝合金窗	33.26	m <sup>2</sup>	200	6652

3	地板砖（瓷砖）	26.99	m <sup>2</sup>	100	2699
4	石膏板吊顶	26.99	m <sup>2</sup>	100	2699
5	防盗门	1	扇	700	700
6	钢架彩钢瓦玻璃棚	18.11	m <sup>2</sup>	600	10866
7	地板砖（瓷砖）	18.11	m <sup>2</sup>	100	1811
8	铝合金窗	11.07	m <sup>2</sup>	200	2214
9	铁艺楼梯	5.6	m	300	1680
10	防盗门	2	扇	700	1400
11	地板砖（青石板）	29.07	m <sup>2</sup>	350	10175
12	砖砌水池	2.52	m <sup>3</sup>	250	630
13	水池贴砖	12.04	m <sup>2</sup>	350	4214
14	石墩	0.24	m <sup>3</sup>	400	96
15	石墩铺面（青石板）	0.72	m <sup>2</sup>	350	252
合计					67680

### 【三】苗木价值：

序号	品名	胸径(cm)	数量	单位	单价(元)	金额(元)
1	米仔兰	幼苗	3	棵	100	300
2	山茶花	Φ5	2	棵	200	400
3	桂花	Φ7	2	棵	1500	3000
4	桂花	Φ4	3	棵	1000	3000
5	胡椒木	幼苗	1	棵	50	50
合计						6750

综上所述三部分，总价：人民币 3585524 元（大写金额：叁佰伍拾捌万伍仟伍佰贰拾肆元整）（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：按现行政策规定，拍卖标的物所涉及的税、费及过户所产生的费用等一切费用均由买受人按相关部门的规定自行承担，一般税金总和不超过拍卖成交金额 15%，交易手续费约为拍卖成交金额 3%。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

2020年8月17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地上附属物、苗木现实市场价值，为裁判提供依据。

(四) 估价对象：

此次委托评估的估价对象，是指左红云、袁登联位于大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号房地产及地上附属物、苗木在 2020 年 8 月 5 日的价值，其具体状况如下：

1、估价对象四至：

左红云、袁登联所属房地产及地上附属物、苗木位于大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号，小区东至大理宏榆园艺有限公司经营部、南临双鸳花园、西至金星路、北临珠海小区，小区内房屋数幢，估价对象位于 22 幢 8 号。估价对象北临小区通道，东、南、西邻相邻户。附近有珠海小区、息龙小区、大理滨海俊园、双鸳花园、兴盛小区、金星小区、漫电小区（电力巷），大理州土地储备交易中心、大理州不动产登记中心、云南电网大理供电局-物流中心、大理州自然资源局和规划局建设用地事务中心、大理白族自治州矿业权交易



中心，大理市金星完全小学、育才一小、下关七小、大理市欣欣少儿素质培训学校（双鸳路第二校区），大理西南医院、永康医院、大理现代皮肤病医院，洱河森林公园，金星菜场、西窑菜市场、大关邑综合农贸市场、金兴家具城，曲靖市商业银行 24 小时自助银行、大理市农村商业银行（兴盛路分理处）、大理渝农商业银行（漫湾大酒店），金达酒店、7 天酒店（大理洱海公园店）、魅力大理主题酒店、凯鑫主题酒店、大禹主题酒店、维多利亚酒店、漫湾大酒店，四外街超市、乐玛特超市、阿建超市、欢购超市、刘邓超市、琪雅超市、888 超市等物业及公共设施。附近有 6 路、11 路、通勤 1 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：

估价对象位于大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号，具体情况如下：

根据委托方提供的《房屋所有权证》（大理市房权证下关字第 201201569、201201570 号）复印件：房屋所有权人左红云、袁登联，共有情况共同共有，房屋坐落大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号，登记时间 2012 年 3 月 6 日，规划用途住宅。房屋状况：

总层数 4，所在层数 1-4，建筑面积 246.03 m<sup>2</sup>，套内建筑面积 237.67 m<sup>2</sup>。

根据委托方提供的《国有土地使用证》〔大国用（2013）第 03678 号〕复印件：土地使用权人左红云、袁登联，座落大理市下关镇宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 08 号，地号 101-05-03-567，图号 32.50-23.50，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 10 月 19 日，使用权面积：61.53 m<sup>2</sup>，其中独用面积 61.53 m<sup>2</sup>，发证单位大理市人民政府，发证日期 2013 年 01 月 17 日。

根据委托方提供的《不动产登记证明》〔云（2018）大理市不动产证明第 0008681 号〕复印件：证明权利或事项抵押权，权利人（申请人）大理东海小额贷款有限责任公司，义务人袁登联、左红云，坐落大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号，不动产单元号 532901005003GB00011F05670001。其他：（1）不动产权证书号：大国用（2013）第 03678 号；大理市房权证下关字第 201201570 号；大理市房权证下关字第 201201569 号，（2）抵押的方式：最高额抵押，（3）担保债权的数额：300（万元），（4）抵押期限：2018 年 12 月 24 日至 2019 年 12 月 20 日止，（5）权利顺序：第一顺位权利。

估价对象实际用途为联排式住宅用房，建筑结构为剪力墙结构，房屋建成于 2010 年，南北朝向。物业公司为金都物业，收费为 1 元/m<sup>2</sup>，物业水平良好。

据本次委托方提供的资料：申请人大理东海小额贷款有限责任公司与左红云、袁登联民间借贷纠纷一案，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。

3、估价对象现状：左红云、袁登联所属房地产及地上附属物、苗木位于大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号。

(1) 房地产部分：建筑结构为剪力墙结构，建筑面积 246.03 平方米，房屋总层数 4 层，所在层数第 1-4 层，房屋建成于 2010 年。估价对象装修情况如下（不包含可拆除、可移动的家具及其他设施设备）：

外墙为外墙漆、外墙砖。

入户门为防盗门，室内为套装实木门，窗为塑钢窗。

估价对象室内装修情况：

客厅：地面为地板砖，墙面为乳胶漆、背景墙，顶棚为造型吊顶装饰。

房间：地面为木地板，墙面为背景墙、墙纸、乳胶漆，顶棚为造型吊顶装饰。

厨房：地面为地板砖，墙面贴瓷砖，顶棚为塑料扣板吊顶，厨房内设有整体橱柜、抽油烟机。

卫生间：地面为防滑地砖，墙面为墙纸、贴瓷砖，顶棚为集成吊顶、乳胶漆，卫生间内设有蹲坑、坐便器、柜式面盆、淋浴房等洁具。

室内楼梯为实木栏杆及扶手，踏板及休息平台为木地板，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，基本满

足使用要求。

### (2) 地上附属物

序号	项目	数量	单位	备注
1	砖墙彩钢瓦顶	26.99	m <sup>2</sup>	砖墙彩钢瓦顶
2	铝合金窗	33.26	m <sup>2</sup>	
3	地板砖(瓷砖)	26.99	m <sup>2</sup>	
4	石膏板吊顶	26.99	m <sup>2</sup>	
5	防盗门	1	扇	
6	钢架彩钢瓦玻璃棚	18.11	m <sup>2</sup>	钢架彩钢瓦玻璃棚
7	地板砖(瓷砖)	18.11	m <sup>2</sup>	
8	铝合金窗	11.07	m <sup>2</sup>	
9	铁艺楼梯	5.6	m	
10	防盗门	2	扇	
11	地板砖(青石板)	29.07	m <sup>2</sup>	院心
12	砖砌水池	2.52	m <sup>3</sup>	
13	水池贴砖	12.04	m <sup>2</sup>	
14	石墩	0.24	m <sup>3</sup>	
15	石墩铺面(青石板)	0.72	m <sup>2</sup>	

### (3) 苗木

地上苗木部分涉及米子兰、山茶花、桂花、胡椒木等 4 个树种，共计 11 棵。

(五) 价值时点：2020 年 8 月 5 日。

(六) 价值类型：为裁判提供依据而评估房地产及地上附属物、苗木现时市场价值。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）；

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	左红云、袁登联							
房屋所有权证证号	大理市房权证下关字第 201201569、201201570 号							
土地使用权证号	大国用(2013)第 03678 号							
坐落	大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号							
用途	规划用途为住宅，实际用途为联排式住宅用房							
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
246.03	南北	总 4 层/第 1-4 层	剪力墙结构	2010	有线电视、网络、太阳能	独幢式住宅	金都物业	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 246.03 平方米

经估价人员现场查勘和对当地交易市场分析，估价对象证载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	珠海都市花园	珠海都市花园	珠海都市花园
用途	联排式住宅	联排式住宅	联排式住宅
楼层	共 4 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	剪力墙	剪力墙	剪力墙
建成年代	2008	2012	2012
设施设备	完善	完善	完善
户型	联排式	联排式	联排式
建筑面积m <sup>2</sup>	280	300	290
室内装修	一般	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6月	2020年6月	2020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】地上附属物

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。

## 【三】苗木

根据目前花卉市场的市场价值评估出各类绿化树、花卉的价值。

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，依照估价规程，遵循估价原则，估价对象房地产部分按照估价程序并选择市场比较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》评估出地上附属设施部分的价值，再根据目前花卉市场的市场价值评估出各类绿化树、花卉的价值。

#### （十）估价结果：

经估价人员现场查勘和对当地交易市场分析，依照估价规程，遵循估价原则，估价对象房地产部分按照估价程序并选择市场比较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》评估出地上附属设施部分的价值，再根据目前花卉市场的市场价值评估出各类绿化树、花卉的价值。

故评定左红云、袁登联位于大理市下关宾川路 24 号珠海都市花园 22 幢 8 号的房地产及地上附属物、苗木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 246.03 m<sup>2</sup>，单价 14271 元/m<sup>2</sup>，总价 3511094 元。

##### 【二】地上附属物价值：

序号	项目	数量	单位	单价（元）	金额（元）
----	----	----	----	-------	-------

1	砖墙彩钢瓦顶	26.99	m <sup>2</sup>	800	21592
2	铝合金窗	33.26	m <sup>2</sup>	200	6652
3	地板砖(瓷砖)	26.99	m <sup>2</sup>	100	2699
4	石膏板吊顶	26.99	m <sup>2</sup>	100	2699
5	防盗门	1	扇	700	700
6	钢架彩钢瓦玻璃棚	18.11	m <sup>2</sup>	600	10866
7	地板砖(瓷砖)	18.11	m <sup>2</sup>	100	1811
8	铝合金窗	11.07	m <sup>2</sup>	200	2214
9	铁艺楼梯	5.6	m	300	1680
10	防盗门	2	扇	700	1400
11	地板砖(青石板)	29.07	m <sup>2</sup>	350	10175
12	砖砌水池	2.52	m <sup>3</sup>	250	630
13	水池贴砖	12.04	m <sup>2</sup>	350	4214
14	石墩	0.24	m <sup>3</sup>	400	96
15	石墩铺面(青石板)	0.72	m <sup>2</sup>	350	252
合计					67680

## 【三】苗木价值:

序号	品名	胸径(cm)	数量	单位	单价(元)	金额(元)
1	米仔兰	幼苗	3	棵	100	300
2	山茶花	φ5	2	棵	200	400
3	桂花	φ7	2	棵	1500	3000
4	桂花	φ4	3	棵	1000	3000
5	胡椒木	幼苗	1	棵	50	50
合计						6750

综上所述三部分，总价：人民币 3585524 元（大写金额：叁佰伍拾捌万伍仟伍佰贰拾肆元整）（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		2020.8.17
何春芸	5320100044		2020.8.17
罗晓梅	5320110058		2020.8.17

(十二) 实地查勘期：2020年8月5日。大理市人民法院工作人员，我公司评估人员，申请人大理东海小额贷款有限责任公司委托代理人何黎律师于2020年8月5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8月3日通知被申请人南涧县红云核桃加工销售有限责任公司、左红云、袁登联实地查勘具体事宜，但被申请人均未到现场）。

(十三) 估价作业日期：2020年8月5日至2020年8月17日。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

2020年8月17日





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 (盖章)



大理市房权证 下关 字第 201201569 号

房屋所有权人		左红云		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		大理市下关宾川路24号珠海都市花园22幢8号		
登记时间		2012年3月6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
	4	246.03	237.67	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

该房



[ ] 该

花园22
他
限
至
止

附 记

该房屋属左红云，袁登联，共同共有。

抵押人：左海小  
 贷款金额：300 万元  
 抵押日期：2017年11月13日  
 登记日期：2017年11月17日

抵押人：左海小  
 贷款金额：300 万元  
 抵押日期：2018.12.24  
 登记日期：2018.12.26

押注簿  
 经办人：董银亭  
 2018年12月24日

[1] 该证于 14-05-29 至 2017 年 12 月 在 大理市不动产登记中心 抵押。

填发单位（盖章）大理市房地产管理处





结构: 剪力墙结构	套内建筑面积: 237.67m <sup>2</sup>
层数: 共4层	分摊共有面积: 8.36m <sup>2</sup>
层次: 第1-4层	建筑面积: 246.03m <sup>2</sup>
座落: 大理市下关珠海都市花园	

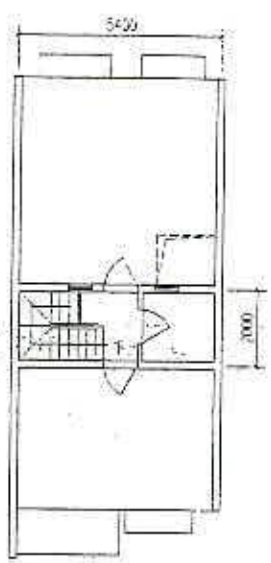
登记专用章

登记专用章

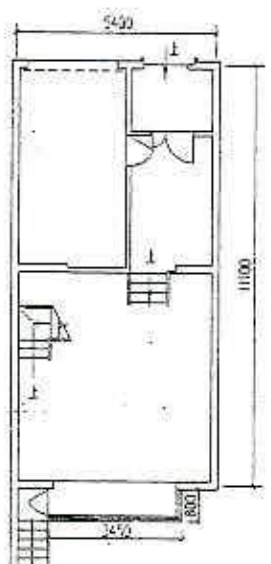
大理鸿翔房地产评估咨询有限公司



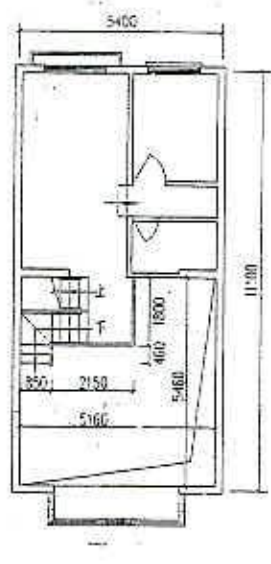
四层



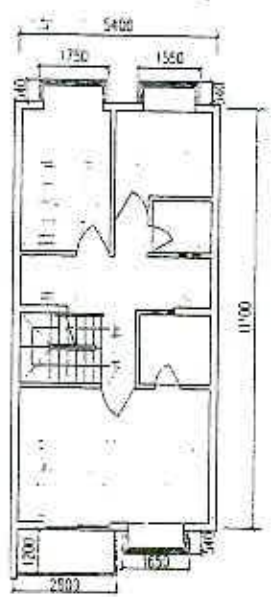
首层



一层



二层



三层



注: 1、本图仅表示房屋户型平面布置状况, 门窗及其他设施以房屋实际情况为准。  
2、本图所标注的外墙尺寸均为轴线尺寸, 外墙厚度均为240mm。

绘图人: 谷春陆

复核人: 杨文举



2009年10月25日



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



盖章



大理市房权证 下关 字第 201201570 号

房屋所有权人		袁登联		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		大理市下关宾川路24号珠海都市花园22幢8号		
登记时间		2012年3月6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
	4	246.03	237.67	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

该房屋



打印

69 号

花园22

他

年限

至  
止

### 附 记

该房屋属左红云，袁登联，共同共有。

抵押人: 袁海小 袁登联	抵押期限: 2017年11月8日至2018年5月10日	抵押注 经办人: 董银心 2018年12月24日
抵押金额: 300 万元	设定日期: 2017年11月17日	

抵押人: 袁海小 袁登联	抵押期限: 2018.12.24 - 2019.12.20
抵押金额: 300 万元	设定日期: 2018.12.26

[J]. 该证于14-05-29至2017年05月24日在中国农业银行大理苍山支行办理抵押。  
公司大理苍山支行行长

填发单位 (盖章) 大理市房地产管理处



03678

大 国 用 ( 2013 ) 第 03678 号

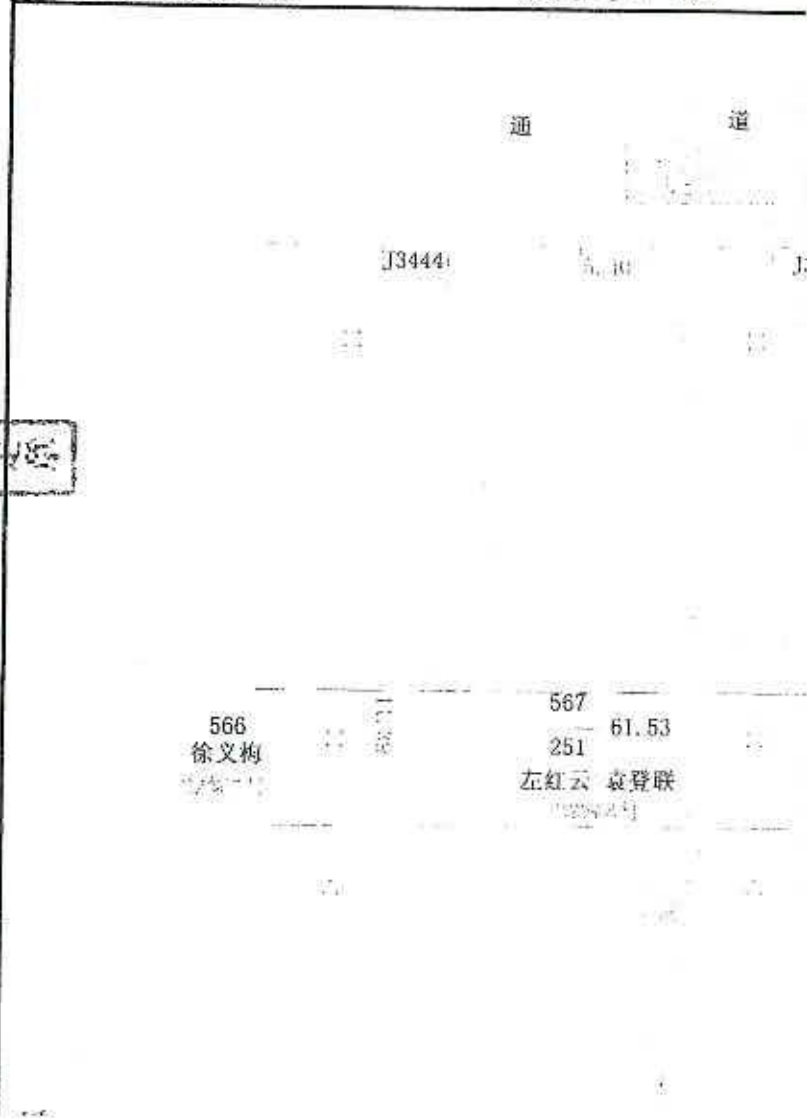
# 宗 地 图

## 左红云 袁登联

宗地号: 567

地区: 下关镇  
街区: 05 街坊: 03

土地使用权人	左红云 袁登联		
座 落	大理市下关镇宾川路24号珠海都市花园22幢08号		
地 号	101-05-03-567	图 号	32.50-23.50
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10月19日
使用权面积	61.53 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	61.53 M <sup>2</sup>
		分摊面积	



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

记 事

土地使用权抵押面积 300 亩，抵押金额 300 万元  
抵押权人 大理县 抵押期限 2014 年 10 月 20 日至 2017 年 12 月 24 日

抵押人 东海小额贷款有限公司  
抵押期限 2017 年 11 月 13 日至 2018 年 5 月 17 日  
抵押金额 300 万元 设定日期 2017 年 11 月 17 日

抵押注销  
经办人: 李根培  
2018 年 12 月 24 日

东海小额贷款有限公司  
2018 年 12 月 24 日至 2019 年 12 月 20 日  
300 2018.12.26

又利，经

登记机关

证书监制机关



政府 (7章)  
月 17 日



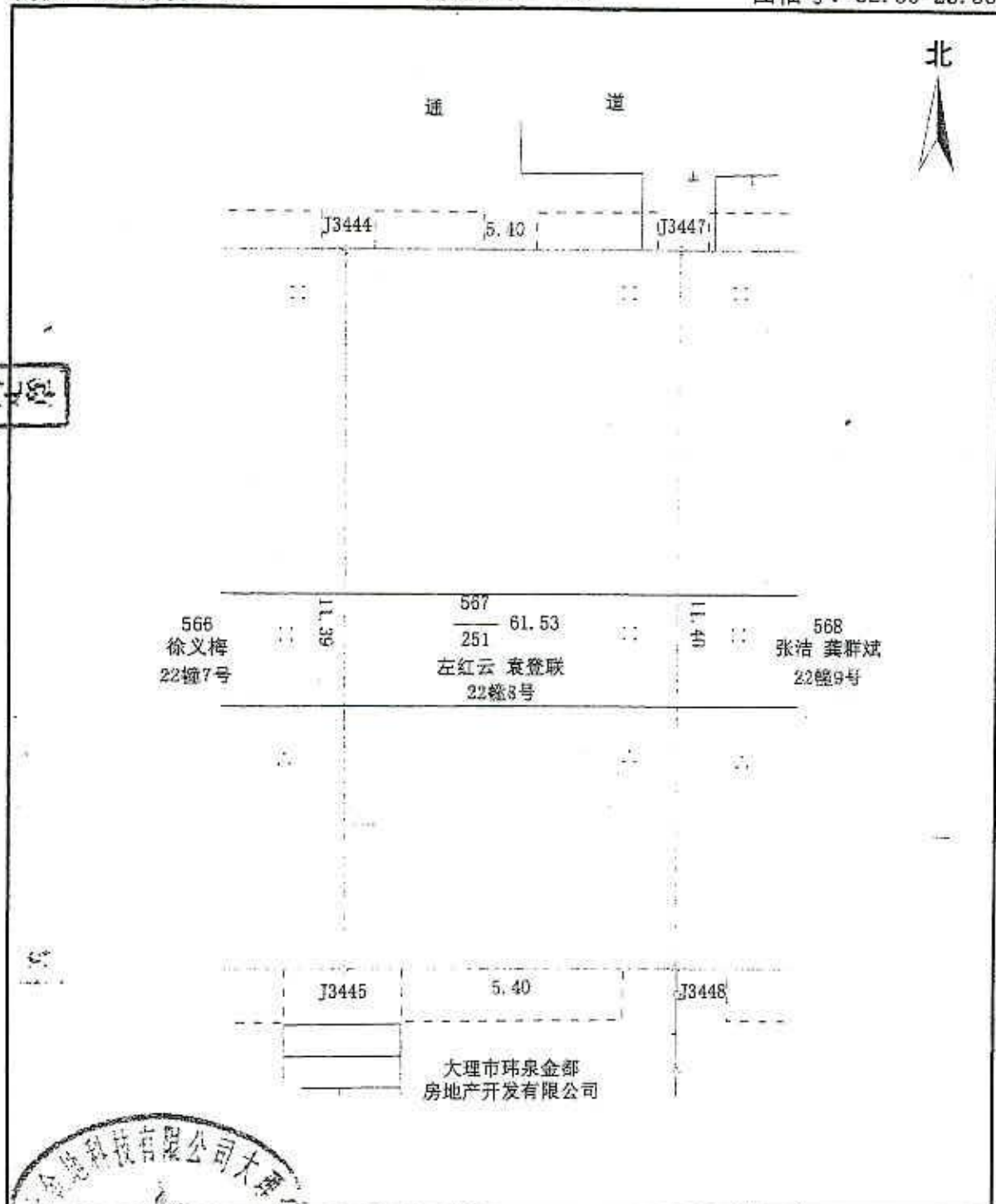
# 宗 地 图

## 左红云 袁登联

地区: 下关镇  
街区: 05 街坊: 03

宗地号: 567

图幅号: 32.50-23.50



昆明云金地科技有限公司大理分公司  
2012年7月20日

比例尺 1:100

编制者: 张 艳  
检查者: 管丽萍

云 ( 2018 ) 大理市 不动产证明第 0008681 号

# 不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2018 年 12 月 26 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 53000944464

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	大理东海小额贷款有限责任公司
义务人	袁登联, 左红云
坐落	大理市下关宾川路24号珠海都市花园22幢8号
不动产单元号	532901005003GB00011F05670001
其他	(1) 不动产权证书号: 大固用2013第03678号; 大理市房权证下关字第201201570号; 大理市房权证下关字第201201569号 (2) 抵押的方式: 最高额抵押 (3) 担保债权的数额: 300(万元) (4) 抵押期限: 2018年12月24日至2019年12月20日止 (5) 权利顺序: 第一顺位权利
附记	

# 房地产现场勘查记录表

现场查勘时间：2020年8月5日

权利人		左红云、袁登联			
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201201569号、201201570号			
项目名称		左红云、袁登联位于大理市下关实川路24号珠澜郡花园22幢8号房地产及地上附属物、苗木价值评估			
土地使用权证号		大国土(2013)第03678号		使用权面积	61.53m <sup>2</sup>
使用权类型		出让	土地形状	平整	终止日期
房屋建成时间		2010年	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	现状用途
房屋登记用途		住宅	建筑面积	246.03m <sup>2</sup>	户型结构
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
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
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 checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 条线路，步行 分钟
观		<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：邻相邻户	周边	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲
		西：邻相邻户	北：邻小飞道	配套	
物业设施及管理		<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	天然气管道
		<input type="checkbox"/> 明敷 <input 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
		<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 元/m <sup>2</sup> 金都物业
		<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 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input checked="" type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安
<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					
小区配套		外墙装修		整体装修档次	
		外墙漆、外墙砖		<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input checked="" type="checkbox"/> 精装	
楼梯间、门		地面：	墙面：	公共	地面：
厅、大堂		顶棚：	其他：	通道	顶棚：
内部装修项目		基本情况		使用状况	
客餐厅	地面	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	乳胶漆、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	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	塑钢铝合金窗 铝合金栏杆		<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	涂料墙、墙纸、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	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	套装实木门	<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、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 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	塑料扣板吊顶	<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 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	墙纸、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、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	<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  
小区通道

相邻户



相邻户

相邻户

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、赵景林 2020年8月5日	大理市法院立案庭 白文碧 2020年8月5日	何黎 2020.8.5	



### 附属设施现场记录表

产权方、委托方:

座落:

序号	项目	实量记录	单位	数量	备注
	破墙彩钢瓦	5.16 × 5.23	m <sup>2</sup>	26.99	
	铝合金窗	5.16 × 5.28	m <sup>2</sup>	33.26	
	铝合金窗	5.23 × 1.15			
	地石砖(青砖)	5.16 × 5.23	m <sup>2</sup>	26.99	
	石膏板吊顶	5.16 × 5.23	m <sup>2</sup>	26.99	
	钢架钢化玻璃棚	5.10 × 3.55	m <sup>2</sup>	18.11	
	地石砖(青砖)	5.10 × 3.55	m <sup>2</sup>	18.11	
	铝合金窗	4.1 × 2.7	m <sup>2</sup>	11.07	
	铁艺楼梯	长 5.6 高 1	m	5.6	
	防盗门	0.9 × 2 × 3 扇	扇	3	
	朱仔兰	幼苗 3 株			
	山茶花	φ5 1 株 + 1 株			
	桂花	φ7 1 株      φ4 1 株			
	胡椒木	幼苗 1 株			
院四	地石砖(青石板)	5.7 × 5.1	m <sup>2</sup>	29.07	
	石墩	0.8 × 0.33 × 0.45 × 2 个	m <sup>3</sup>	0.24	
	石墩铺面(青石板)	0.8 × 0.45 × 2 个	m <sup>2</sup>	0.72	
	砖砌水池	5.1 × 1.5 × 0.33	m <sup>3</sup>	2.52	
产权方、委托方:	水池地坪	5.1 × 2.36	m <sup>2</sup>	12.04	
相关部门:	大理市人民法院立案庭白文碧				
测绘机构:	赵杰				

2020年 8 月 5 日  
共 页 第 页

# 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

