

房地产估价报告

估价报告编号：云南弘诚房估[2020]司字第 032 号

估价项目名称：大理市人民法院委托的申请执行人云南腾瑞房地产开发有限公司与被执行人唐伟追偿权纠纷一案涉及的唐伟所有位于大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号的房地产价值评估报告

估价委托单位（人）：大理市人民法院

房地产估价机构：云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：雷腾龙（注册号：5320190020）

王慧聪（注册号：5320130047）

估价报告出具日期：2020 年 9 月 10 日

致估价委托人函

大理市人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院审理的申请执行人云南腾瑞房地产开发有限公司与被执行人唐伟追偿权纠纷一案涉及的唐伟所有位于大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号的房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为委托方司法拍卖、处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象范围：根据委托方要求，本次委托评估的估价对象范围为唐伟单独所有，坐落大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号的房地产，房屋建筑面积为 123.01 m²，用途为住宅，类型为高层住宅，总楼层为 34 层，所在楼层为第 21 层。

价值时点：2020 年 8 月 19 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：我公司估价人员，根据我国相关法律、法规、政策规定和贵院提供的相关资料，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的估价程序，选用公认的、科学的估价方法，经过详实的现场查勘、市场调查、询证与周密的分析计算，并结合估价经验，对估价对象的实际情况和影响估价对象价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，在满足本次估价的

假设和限制条件的前提下，确定委托的估价对象在价值时点 2020 年 8 月 19 日的市场价值为：人民币 1,115,824.00 元，（单价 9071.00 元/m²），大写：人民币壹佰壹拾壹万伍仟捌佰贰拾肆元整。

评估结果一览表

产权人	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权分摊面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
唐伟	大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号	住宅	123.01	/	9071.00	1,115,824.00

特别提示：（1）估价委托人应完整使用估价报告，根据估价目的使用报告，在报告有效期内使用报告。（2）报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司
法定代表人：
江施涛
二〇二〇年九月十日

目 录

一、房地产估价师声明：.....	5-6 页
二、估价的假设和限制条件：.....	7-9 页
三、估价结果报告：.....	10 页
(一) 估价委托人.....	10 页
(二) 估价机构.....	10 页
(三) 估价目的.....	10 页
(四) 估价对象.....	10-13 页
(五) 价值时点.....	13 页
(六) 价值类型.....	13-14 页
(七) 估价依据.....	14-15 页
(八) 估价原则.....	15-16 页
(九) 估价方法.....	16-18 页
(十) 估价结果.....	19 页
(十一) 注册房地产估价师.....	19 页
(十二) 实地查勘期.....	20 页
(十三) 估价作业日期.....	20 页
(十四) 其他需要特殊说明的事项.....	20 页
四、附件：.....	21 页

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系和偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、注册房地产估价师中的王慧聪、雷腾龙对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 7、没有本公司以外的专业人士和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、估价人员以委托方及当事人提供的有关资料为依据，本报告以估价所需资料的真实性、准确性与合法性为前提，若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担相应责任。
- 9、本估价报告仅供委托方按报告确定的估价目的正常的完整使用方为

有效，不得做其他用途，我公司对以其他目的使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，均不负任何法律或经济责任。

10、我们承诺未经委托方同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或中心内容，国家法律另有规定的除外。未经我公司事先授权，任何人不得以任何目的复制、派发、出版此报告或其中内容，我公司保留除委托方合理使用此报告之外的一切权利。

11、本报告书（云南弘诚房估[2020]司字第 032 号）含若干附件，与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。

12、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号
雷腾龙	5320190020



王慧聪	5320130047
-----	------------



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：

估价机构全称：云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：施江涛

机构地址：大理经济开发区息龙公寓 97001 幢 A-1 号

资格等级：国家三级

证书编号：云建房证估字第 135 号

三、估价目的：为委托方司法拍卖、处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象概述

估价对象财产范围的确定：根据委托方要求，本次委托评估的估价对象范围为唐伟单独所有，坐落大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号的房地产，房屋建筑面积为 123.01 m²，用途为住宅，类型为高层住宅，总楼层为 34 层，所在楼层为第 21 层。

（一）区位与环境

大理市：大理市位于中国云南省西北部，横断山脉南端，地处东经 99° 58′ 至 100° 27′，北纬 25° 25′ 至 25° 58′ 之间，是一个依山傍水的高原盆地。大理市市境东西横距 46.3 公里，南北纵距 59.3 公里，历来就是陆路连接滇西八地州和通往东南亚的交通要冲。大理市是以白族为主体的少数民族聚居区，境内居住着白族、汉族、回族、彝族、藏族、傈僳

族等 25 个民族的同胞。大理历史悠久、山川秀丽，苍山洱海珠联璧合，民族风情多姿多彩，既有古王都的神韵，又有改革开放的活力，具有十分广阔的开发前景。大理市是大理白族自治州州府所在地，全州政治经济文化中心，大理历史悠久、山川秀美、气候宜人，苍山洱海珠联璧合，民族风情多姿多彩。集“全国历史文化名城”、“国家级风景名胜区”、“国家级自然保护区”、“中国优秀旅游城市”、“最佳中国魅力城市”、“苍山世界地质公园”六项桂冠集于一身，是最适宜人类居住的栖息地之一。大理市区区位优势得天独厚，是滇西八地州的交通枢纽，更是连接南亚、东南亚的战略要冲。随着大理州城市化进程不断加快、城市功能不断完善、配套设施不断健全，大理宜居城市的特点、良好的区位优势对全国房地产消费群体的吸引不断释放，促进了大理市房地产市场的健康、平稳发展。

（二）估价对象地理位置及区域内基础及公共服务设施概况

1、地理位置：大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号，位于大理市南片区，临环城南路，处于巍山路口地段，地理位置相对较好。

2、交通条件：估价对象临主干道环城南路，道路通达度较好，对外交通便利度较好，公共交通条件较好。

3、商业繁华程度：估价对象位于大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号，周边商业区相对集中于幸福里小区，商业商业繁华度相对较好。

4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有：大理州实验中学、

下关六中、大理州人民医院、曲靖市商业银行、农业银行、幸福龙国际大酒店、维也纳国际酒店、大理汽车客运站等。生活、购物便捷，该区域公共基础设施及配套服务设施完善，周围水、电、通讯等各项市政基础设施成熟完善，可充分保障正常经营、生产、生活需要。

5、环境状况：估价对象处于大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号，周边多为商业、住宅区，地势东高西低，绿化率一般，无废气、污水、噪音污染，自然环境良好，治安状况良好，人文环境良好，居住环境较好，景观环境良好。

6、楼层及朝向：估价对象位于大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号，总层数共 34 层，所在层数为第 21 层，朝向为南北向。

7、区位状况优劣分析：估价对象所处地段生活购物便捷方便，公共配套服务设施完善，交通便利，居住环境良好。综合分析，估价对象作为住宅用途物业，区位状况优劣程度良好。整体上看，该处在地理位置、道路通达度、交通便捷度、商业繁华度、基础设施配套等方面的条件相对较好。

（三）估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述

（1）坐落：大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号

（2）四至：东临内部道路、南临相邻户、西临内部道路、北临相邻户

（3）开发程度：宗地内外已达“五通一平”（通上水、通下水、通电、

通路、通讯、土地平整)

(4) 地形地势：地质稳定性较高，形状为不规则形状，地势东高西低

2、建筑物实物状况描述

估价对象房屋坐落大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号，用途为住宅，类型为高层住宅，总楼层为 34 层，所在楼层为第 21 层，房屋结构为框剪结构，房屋朝向为南北向，房屋建筑面积为 123.01 m²，房屋竣工时间约为 2017 年，房屋围护保养状况良好，成新率约为 95%。

房屋实际状况如下：房屋外墙刷外墙漆，内部尚未装修为毛坯房。地面；水泥地坪。墙面；粉刷层。门窗；入户门为防盗门，内部门未安装，铝合金窗。设备设施；水电暗装，设电梯。房屋目前处于空置状态。

(四) 估价对象权益状况

根据委托方提供的估价对象《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号 (DL2015112407206) 复印件中记载，唐伟单独所有估价对象的房屋所有权和土地使用权，坐落于大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号，房屋规划用途为住宅，房屋建筑面积为 123.01 m²。

五、价值时点：

本次评估的价值时点确定为对估价对象的现场实地查勘日，即为 2020 年 8 月 19 日。

六、价值类型：

(一) 价值类型

本次估价采用公开市场价值标准

市场价值：是估价对象经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的交易双方，易公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值定义

市场价值是假定估价对象在符合下面一系列条件下进行交易而最可能实现的价格。

- (1) 交易双方是自愿进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买主者因特殊兴趣而给以的附加出价。

七、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国担保法》；
- 7、《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》；

（二）估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、中华人民共和国标准国家 GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）；
- 5、《通用安装工程工程量清单计价规范》（GB 50856-2013）；
- 6、《房屋建筑与装饰工程工程量计价规范》（GB 50854-2013）；
- 7、《房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（TY 01-31 2015）；
- 8、《通用安装工程消耗量定额》（TY 02-31 2015）。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、云南省大理市人民法院司法鉴定委托函（2020）大委鉴字第 130 号；
- 2、云南省大理市人民法院对外委托工作交接表；
- 3、云南省大理市人民法院执行裁定书（2020）云 2901 执 1499 号；
- 4、云南省大理市人民法院民事裁定书（2020）云 2901 执保 188 号；
- 5、估价对象的《商品房买卖合同登记备案表》复印件，合同登记号为（DL2015112407206）；

（四）其他依据

- 1、估价人员实地查勘纪录的资料；
- 2、市场调查询价；
- 3、本所收集的其他相关价格信息。

八、估价原则

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过精密、细致的测算，并结合估价经验，在满足本次估价的假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 19 日的市场价值为：人民币 1,115,824.00 元，（单价 9071.00 元/m²），大写：人民币壹佰壹拾壹万伍仟捌佰贰拾肆元整。

评估结果一览表

产权人	估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权分摊面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
唐伟	大理市下关镇环城南路 53 号腾瑞幸福里二期 2-8 幢 3 单元 2101 号	住宅	123.01	/	9071.00	1,115,824.00

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册证书编号	签字	日期
雷腾龙	5320190020		2020 年 9 月 10 日
王慧聪	5320130047		2020 年 9 月 10 日

十二、实地查勘期：2020年8月19日起至2020年8月19日止

十三、估价作业日期：2020年8月19日至2020年9月10日

十四、需要特殊说明事项

1、我们已经对估价对象进行了实地勘察，现场勘察日期为2020年8月19日，评估机构估价人员和申请方销售部人员共同进行了实地勘察。

2、本报告中确定的价格具有时效性，是在相对应的价值时点下的价格，未扣除该房地产存在的优先受偿权，评估结果仅为委托方司法拍卖、处置提供价值参考依据，不对其他用途负责，我们提示委托方在办理案件过程中应注意本次估价对象存在的优先受偿权。

3、如发现本报告中文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

4、本报告由大理市人民法院使用，云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司对本报告书评估结果有解释权。

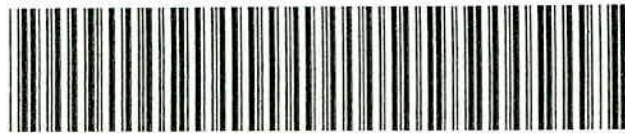
云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司

2020年9月10日



附件：

- (一) 云南省大理市人民法院司法鉴定委托函（2020）大委鉴字第 130 号；
- (二) 云南省大理市人民法院对外委托工作交接表；
- (三) 云南省大理市人民法院执行裁定书（2020）云 2901 执 1499 号；
- (四) 云南省大理市人民法院民事裁定书（2020）云 2901 执保 188 号；
- (五) 估价对象的《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号为（DL2015112407206）；
- (六) 现场勘查记录
- (七) 估价对象位置图及相关照片
- (八) 房地产估价机构《营业执照》、《资质证书》复印件
- (九) 房地产估价人员《注册证书》复印件



商品房买卖合同登记备案表
合同登记号(DL2015112407206)

出卖人(甲方): 云南腾瑞房地产开发有限公司

代理人:

买受人(乙方): 唐伟

买受人证件号码: 511523199110104876

本人或法人代表: 唐伟

代理人:

一、乙方所购商品房:

- 1、项目名称: 腾瑞·幸福里二期
- 2、座落于: 大理市下关镇环城南路53号

二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件

- 2、国有土地使用证: (大国用(2013)第03870号)
- 5、商品房预售许可证或现售备案: (大市2014-28)

三、合同标的基本情况:

- 1、合同的计价方式: 按套内面积计
- 2、合同总金额: 人民币 577,901.00 元
- 3、合同共有人情况 (详见下表):

共有人姓名	证件名称	证件号码	地址或住所
\	\	\	\

4、合同房屋情况 (详见下表):

幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积 (平方米)		
							套内	公摊	合计
2-8幢	3	34	21	2101	框剪结构	住宅	96.17	26.84	123.01
合 计							96.17	26.84	123.01
备注:									

5、付款方式 (详见下表):

付款方式	付款金额(元)	付款日期
按揭	177,901.00	2015-10-30

注:

- 1、本合同连同附件共 拾伍 页,一式 陆 份。本表共 肆 份。

房地产司法评估现场勘查记录

委托方：大理州人民政府

评估机构：云南弘诚房地产土地评估咨询有限公司

项目名称		关于评估所有位于大理州下关镇环城南路53号腾冲新华里二期2-8幢3单元2101号不动产的评估现场勘查记录					
产权人		唐伟			共有情况	单独所有	
产权证号		《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号(DL201511240)206)					
坐落位置		大理州下关镇环城南路53号腾冲新华里二期2-8幢3单元2101号					
房屋用途	住宅	房屋类型	高层住宅	建筑面积(m ²)	123.01		
总楼层	34层	所在楼层	21层	朝向	<input type="checkbox"/> 东 <input type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 西 <input type="checkbox"/> 北		
使用现状	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 装修中 <input type="checkbox"/> 毛坯				备注		
结构成新率	<input type="checkbox"/> 新建 <input checked="" type="checkbox"/> 九成 <input type="checkbox"/> 八成 <input type="checkbox"/> 七成 <input type="checkbox"/> 六成			建成年代	2007年	建筑结构	框架
土地使用权类型		用途		使用权面积(m ²)		终止日期	
四至							
备注							
装修成新率	<input type="checkbox"/> 全新 <input type="checkbox"/> 九成 <input type="checkbox"/> 八成 <input type="checkbox"/> 七成 <input type="checkbox"/> 六成			装修档次	<input type="checkbox"/> 豪华 <input type="checkbox"/> 中高档 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 简易 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯		
设备设施	水电费、物业费			临路状况			
房屋装修状况	外墙	刷外墙漆		<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			
	内墙	刷腻子		<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			
	顶部	刷腻子		<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			
	地面	水泥地坪		<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			
	门窗	入户门为防盗门，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			
	其它			<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	结构验收未办理相关手续。						

现场勘查参与人员：

- 1、委托方；
- 2、申请执行方；
- 3、被执行方；
- 4、评估机构：王馨辰 李腾龙。

日期：2020年8月19日

估价对象位置示意图



天泰·大理
群岛二

青光山

文献隧道

大理市青光
山公墓

估价对象房屋照片

