

涉执房地产处置司法 估价报告

估价报告编号： 大铭羽房司（2022）字第024号

估价项目名称： 大理海东开发市政建设有限公司位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层604号房地
地产价值评估

估价委托人： 大理白族自治州中级人民法院司法技术处

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

何春芸 5320100044

赵爱林 5320210016

估价报告出具日期： 2022年4月21日

致估价委托人函

大理白族自治州中级人民法院司法技术处：

承蒙委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法原则，对贵方委托的位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层604号房地产进行了评估：

（一）估价目的：为估价委托人司法拍卖（处置）房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

（二）估价对象：大理海东开发市政建设有限公司位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层604号房地产：评估范围包括建筑物（不包含室内装饰装修及可拆除、可移动的设施设备）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。建筑面积228.78 m²，法定用途为住宅，实际用途为跃式住宅，土地使用权类型为出让用地，位于楼幢总层数8层的第6-7层，建筑结构为框架结构，权利人为大理海东开发市政建设有限公司。

（三）价值时点：2022年3月18日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：

我公司根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等法律法规和技术标准，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价

对象信息的基础上，认真对现有资料和影响估价对象价格的各项因素综合分析，运用比较法、收益法对估价对象进行了评估。确定估价对象在价值时点下的价值合计为¥1620220元（大写金额：人民币壹佰陆拾贰万零贰佰贰拾元整）（包含土地价值）。

估价对象单价和总价详见下表：

权利人	测算报告	房屋坐落	房屋结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
大理海东开发市政建设有限公司	《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》	大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层604号	框架结构	6-7/8	跃式住宅	228.78	7082	1620220

（七）特别提示：

若要了解本次评估的评估测算过程，需认真阅读本评估报告的全部内容，特别是估价的假设和限制条件，以免使用不当，造成损失。

注：估价对象未通过竣工验收，基础设施尚未完善；此次估价对象建筑面积以估价委托人提供的《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》预测算面积为估价依据，提请报告使用者注意。

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

2022年4月21日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	7
三、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	13
(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.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	21
(十三) 估价作业日期.....	21
四、风险提示.....	22
五、委鉴资产评估的特点.....	23
六、变现能力分析.....	24
七、附件.....	26
1. 《云南省大理白族自治州中级人民法院司法鉴定委托书》复印件	
2. 《云南省大理白族自治州中级人民法院执行裁定书》复印件	
3. 《金凤邑住宅区房屋面积预测报告》复印件	
4. 《不动产权证书》复印件	
5. 估价对象现场查勘情况及相关照片	
6. 估价对象位置图	
7. 比较法可比实例交易资料复印件、外观照片及位置图	
8. 收益法比准租金实例复印件、外观照片及位置图	
9. 估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
10. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、注册房地产估价师声明

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、产权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、产权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及公司工作人员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查勘仅限于其现状外观，对估价对象隐蔽部分（如基础、主体结构）依据产权人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。

（六）没有人对本估价报告提供了专业帮助。

(七) 参加本次估价的注册房地产估价师签章:

姓名	注册号	签章	签名日期
段灿辉	5320100046		2022.4.21
何春芸	5320100044		2022.4.21
赵爱林	5320210016		2022.4.21

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 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。

2. 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。

3. 注册房地产估价师通过实地查勘对估价对象在价值时点的现状有了相应了解，假定估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

4. 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。

5. 此次估价委托人大理白族自治州中级人民法院司法技术处未明确估价对象存在抵押权、租赁权、用益物权及占有使用情况，我公司经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在抵押权、租赁权、用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价对象房地产已被查封，此次估价未考虑估价对象被查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价以《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》及《不动产权证书》〔云（2018）大理市不动产权第0003026号〕为估价依据。

（六）估价报告使用限制条件：

1. 本报告评估的估价对象规模以估价委托人提供的权属证明文件《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》记载面积为准。

2. 估价对象由估价委托人、产权人或当事人等相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3. 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。

4. 本报告仅为估价委托人司法拍卖(处置)房地产提供参考依据，不得用为其他用途。

5. 本估价报告只对估价委托人提供估价结果报告，如无必要，技术报告由本公司存档，仅供相关部门查询使用。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。

6. 报告使用期限自出具报告之日起一年内有效，自 2022 年 4 月 21 日起 2023 年 4 月 20 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) 估价委托人：大理白族自治州中级人民法院司法技术处

联系地址：大理白族自治州中级人民法院司法技术处立案庭

联系人：邱文明

联系电话：0872-2209536

传真：0872-2209536

邮编：671000

(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

住所：云南省大理州大理市大理经济开发区苍山路 326 号

统一社会信用代码：91532900555123792R

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 160 号

公司电话：0872-2321159

(三) 估价目的：

为估价委托人司法拍卖(处置)房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象：

1. 估价对象范围

大理海东开发市政建设有限公司位于大理海东新城金尚街区 1 号地块金凤邑 13 幢 6-7 层 604 号房地产：评估范围包括建筑物（不包含室内装饰装修及可拆除、可移动的设施设备）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权

等其他财产或权益。

2. 估价对象区位状况：

(1) 位置状况：大理海东开发市政建设有限公司所属房地产位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层604号，所在小区东邻银凤庄，南邻蒹葭邑，西临道路，北临爱民路，估价对象西邻相邻户，东临小区绿化带，南、北临小区内部通道。

(2) 交通状况：估价对象所在区域以城市道路为主，周边有机场路、爱民路、映雪路等，出行方式有公交车、私家车，有海洋馆、欢乐谷专线、上和一路等公交车通过并在附近设有站点，交通便捷度较高。

(3) 外部配套设施状况：区域内给排水、电、路、通讯等基础设施完备；公共服务设施完善，购物：荣达超市、惠宾超市等；医院：大理市第一人民医院（海东分院）；学校：大理市海东第一小学、大理技师学院、海东北附育英实验学校、北附墨弦书院实验小学、大理市金秋墨弦书院中学；银行：云南省农村信用社24小时自助银行；酒店：庞业酒店、大理开元曼居海洋酒店、大理胭脂笔民宿等。

(4) 环境状况：估价对象区域内空气清新，自然环境较好；周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好；周边环境条件较好。

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、周边环境等方面的条件良好。

(5) 区位状况未来变化趋势：估价对象位于大理市海东新城片区，为成熟片区，住宅集中，交通便利，人车流量大，商业、居住氛围浓厚。随着城市的发展和区域基础和公共配套设施不断升级改造，各项

生活配套设施日趋完善，环境及区位优势将更加显著。

3. 估价对象实物状况：

(1) 土地状况：至价值时点，估价对象基础设施已达“五通一平”（宗地红线外通上水，通下水，通电，通讯，通路，宗地红线内通上水，通下水，通电，通讯，通路及场地平整），土地形状规则，场地内地势平坦，地基稳固，无直接影响建筑物安全、场地地基稳定性的不良地质现象，利用条件良好。

(2) 建筑物状况：大理海东开发市政建设有限公司所属房地产位于大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层604号，建筑面积套内192.99 m²，公摊35.79 m²，合计228.78 m²；实际用途为跃式住宅；总层数8层，所在层数第6-7层，南北朝向，框架结构，房屋建成于2018年，尚未经过竣工验收。

整栋建筑物的外墙为外墙漆、外墙砖，估价对象为毛坯，室内装修情况如下：

地面：水泥地面；墙面：水泥砂浆抹灰；顶棚：刮白。

其它装修：入户门为防盗门，室内为铝合金玻璃梭拉门、门洞预留，窗为铝合金窗，部分外设木质防盗栏，管道预留、管线预埋。

房屋室内布局合理。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、外部状况完好，基础设施尚未完善，基本满足使用要求。

4. 估价对象权益状况：

(1) 登记状况：根据估价委托人提供的《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》：各栋房屋分层、分户各类面积测算表：13栋负一至七层：房号13-604，总层数8，套内建筑面积192.99 m²，公摊系数

0.185394，共有分摊面积 35.79 m²，面积 228.78 m²，用途住宅。

大理海东开发市政建设有限公司持《不动产权证书》〔云（2018）大理市不动产权第 0003026 号〕复印件：权利人大理海东开发市政建设有限公司，共有情况单独所有，坐落大理市海东新城三和路以北，独秀路以南，览川路以东，不动产单元号 532901 116002 GB00042 W000000000，权利类型国有建设使用权，权利性质出让，用途商业、住宅，面积 20325.00 m²，使用期限国有建设用地使用权 2013 年 12 月 20 日起 2053 年 12 月 29 日、2083 年 12 月 19 日止。附记：该宗地权属国有，土地用途为城镇单一住宅用地（兼容不超过 20% 的商服用地），出让年限为商服用地 40 年、住宅用地 70 年，终止日期分别为 2053 年 12 月 19 日，2083 年 12 月 19 日。

（2）估价对象建成于 2018 年，尚未经过竣工验收，实际用途为跃式住宅，南北朝向，物业公司为大理海东开发海勤服务有限公司，物业收费为 2.0 元每平方米，物业管理水平好。

（3）司法查封状况：根据《云南省大理白族自治州中级人民法院执行裁定书》〔（2022）云 29 执 2 号之二十一〕：云南省大理白族自治州中级人民法院裁定查封了被执行人大理海东开发市政建设有限公司名下位于金凤邑房地产项目的房产 21 套（房号为：6-404、6-304、7-501、7-502、8-501、8-502、9-602、10-601、10-602、10-603、10-604、11-102、11-104、11-601、11-602、11-603、11-604、13-601、13-602、13-603、13-604）。

（4）他项权利状况：于价值时点，估价对象无抵押权、用益物权设立、租赁或占用、拖欠税费等形式限制权利情况。

（五）价值时点：2022 年 3 月 18 日，本次估价价值时点为完成

估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型：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、实事求是的进行估价。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) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年01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）；

(6) 《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）；

(7) 《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)；

(8)《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)；

(9)《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)；

(10)《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(11)《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)；

(12)《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)；

(13)《中华人民共和国印花税法》(国务院令 第 11 号, 1988 年 8 月 6 日发布, 1988 年 10 月 1 日施行)；

(14)《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)；

(15)《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)；

(16) 中华人民共和国司法部令 第 132 号《司法鉴定程序通则》；

(17) 法释[2004]16 号、法释[2009]16 号等司法解释；

(18)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号)；

(19)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题

的规定》(法释〔2018〕15号)；

(20)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；

(21)《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号,2021年8月18日发布,2021年9月1日起施行)。

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)。

3. 有关技术标准

(1)《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)；

(2)《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)。

4. 估价委托人提供资料

(1)《云南省大理白族自治州中级人民法院司法鉴定委托书》〔(2022)云29法鉴字014号〕；

(2)《云南省大理白族自治州中级人民法院执行裁定书》〔(2022)云29执2号之二十二〕；

(3)《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》复印件；

(4)《不动产权证书》复印件。

5. 估价人员实地勘察及调查了解相关资料。

6. 《云南省住房和城乡建设厅关于〈云南省建设工程造价计价标准（2020版）〉发布实施的通知》（2021年5月1日实施）、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：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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。

收益法预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际情况，决定选取比较法和收益法进行评估。理由是：

1. 根据《房地产估价规范》中的规定，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，所以选取比较法为本次估价主要估价方法。

2. 同时，本次估价对象为跃式住宅，房屋位于大理市海东新城片区，租赁市场发达，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，因此将收益法也作为本次估价的方法。

1) 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。

比较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。

2) 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

持有加转售模式收益法测算公式：

$$V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：V-收益法评估价值；A-房地产期间收益；Y-房地产报酬率； V_t -期末转售收益；t-房地产持有期。

(十) 估价结果：

我公司根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等法律法规和技术标准，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，认真对现有资料和影响估价对象价格的各项因素综合分析，运用比较法、收益法对估价对象进行了评估，比较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，得出本次估价对象的估价结果。

其价值见下表：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算单价	单价 (元/m ²)	7249	6915
	单价 (元/m ²)	7082	

根据规范取整：

确定估价对象在价值时点下的价值合计为 ¥1620220 元（大写金额：人民币壹佰陆拾贰万零贰佰贰拾元整）（包含土地价值）。

估价对象单价和总价详见下表：

权利人	测算报告	房屋坐落	房屋结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
大理海东开发市政建设有限公司	《金凤邑住宅区房屋面积预测报告》	大理海东新城金尚街区1号地块金凤邑13幢6-7层604号	框架结构	6-7/8	跃式住宅	228.78	7082	1620220

(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	 	2022.4.21

何春芸	5320100044		2022.4.21
赵爱林	5320210016		2022.4.21

(十二) 实地查勘期：2022年3月18日。大理白族自治州中级人民法院司法技术处工作人员，我公司评估人员，申请人昆明联诚科技股份有限公司代理律师、产权人大理海东开发市政建设有限公司工作人员于2022年3月18日共同对估价对象进行了现场查勘。

(十三) 估价作业日期：2022年3月18日至2022年4月21日。

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

2022年4月21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) 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值进行再评估。

五、委鉴资产评估的特点

(一) 强制处分：处分标的物的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常由法院主持拍卖标的物折价抵偿债务。

(二) 快速变现：由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

(三) 消费者心理因素：购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得拍卖标的物的价格较低。

(四) 购买者的额外支出：由于竞买拍卖标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

六、变现能力分析

房地产变现能力是指假定在价值时点变现时，在没有过多损失的情况下，将房地产转换为现金的可能性。

- 1) 通用性：委估对象房地产为跃式住宅，土地为城镇单一住宅用地、商服用地，通用性弱；
- 2) 独立使用性：委估对象使用经营不受其他房地产影响，独立使用性强；
- 3) 可分割转让性：估价对象整体性较强，使用功能分割将使用功能减损，故可分割转让性弱；
- 4) 快速变现价值：假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。根据估价对象的具体情况，预计估价对象可实现的快速变现价值为市场价值的 60%-70%；
- 5) 变现时间、费用、税金：在当前市场条件下，估价对象变现时间长短以及变现费用、税金的种类、数额与处置方式和营销策略等因素有关。在变现过程中，变现成本较高，要支付诉讼费用（按财产价值分段最高为 4%）、执行费用（一般 0.1-0.5%）、估价费用（分段累计，最高 0.42%）、拍卖费用（最高 5%）、税金（≤15%）以及交易手续费等其他税费。由于估价对象较容易处理，评估人员预测变现时间约为 6 个月至 9 个月，变现费用及税金约为 25-35%；
- 6) 变现清偿顺序：变现或者拍卖、变卖所得的价款，当事人没有预定

的，按下列顺序清偿：①变现的费用；②主债权的利息；③主债权；

7) 预测可实现的价格与评估的市场价值的差异程度：首先必须明确这种可实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定比评估的市场价值（当然是指合理的市场价值）要低。

七、附件

1. 《云南省大理白族自治州中级人民法院司法鉴定委托书》复印件
2. 《云南省大理白族自治州中级人民法院执行裁定书》复印件
3. 《金凤邑住宅区房屋面积预测算报告》复印件
4. 《不动产权证书》复印件
5. 估价对象现场查勘情况及相关照片
6. 估价对象位置图
7. 比较法可比实例交易资料复印件、外观照片及位置图
8. 收益法比准租金实例复印件、外观照片及位置图
9. 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
10. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

云南省大理白族自治州中级人民法院

13-604

司法鉴定委托书

(2022)云29法鉴字014号

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司：

我院执行局移送的昆明联诚科技股份有限公司与大理海东开发市政建设有限公司建设工程施工合同纠纷一案，需要对大理海东开发市政建设有限公司名下位于金凤邑房地产项目的21套房产（房号为6-404、6-304、7-501、7-502、8-501、8-502、9-602、10-601、10-602、10-603、10-604、11-102、11-104、11-601、11-602、11-603、11-604、13-601、13-602、13-603、13-604）进行评估_____进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1： 《委托鉴定要求》

附2： 《委托鉴定材料清单》



督办人： 邱文明

电话： 0872-2209536 传真： 0872-2209536

委托鉴定要求

1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；

2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；

3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》6份，同时附鉴定费发票及复印件。

5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

附件:《金凤区未售住宅部分及来源》

金凤区未售住宅部分房源

序号	房号	套内面积	建筑面积	类型
1	6-404	144.57	164.15	平层
2	6-304	144.57	164.15	平层
3	7-301	177.92	219.72	跃层
4	7-302	177.92	219.72	跃层
5	8-501	177.91	217.08	跃层
6	8-502	177.91	217.08	跃层
7	9-602	177.91	214.94	跃层
8	10-601	177.91	214.94	跃层
9	10-602	177.91	214.94	跃层
10	10-603	177.91	214.94	跃层
11	10-604	177.91	214.94	跃层
12	11-102	144.48	166.97	跃层
13	11-104	144.48	166.97	跃层
14	11-601	226.76	261.11	跃层
15	11-602	226.76	261.11	跃层
16	11-603	226.76	261.11	跃层
17	11-604	226.76	261.11	跃层
18	13-601	192.99	225.49	跃层
19	13-602	192.99	225.49	跃层
20	13-603	192.99	225.49	跃层
21	13-604	192.99	225.49	跃层

云南省大理白族自治州中级人民法院

执行裁定书

(2022)云 29 执 2 号之二十二

申请执行人：昆明联诚科技股份有限公司。住所地云南省昆明市盘龙区霖岚国际广场 A 栋 8 层。

统一社会信用代码：9153010071941700XE。

法定代表人：邵宗凯，该公司董事长。

委托代理人：米强、段姝宇，北京大成（昆明）律师事务所律师，代理权限为特别授权代理。

被执行人：大理海东开发市政建设有限公司。住所地大理市海东镇上和片区欧洲小镇双创中心 10 楼。

统一社会信用代码：91532900597149157J。

法定代表人：杨红雨，该公司董事长。

本院在执行申请执行人昆明联诚科技股份有限公司与被执行人大理海东开发市政建设有限公司建设工程施工合同纠纷一

案中，向被执行人发出执行通知书、被执行人须知、报告财产令和被执行人财产申报表，责令被执行人在收到执行通知书之日起十五日内履行本院于2021年3月17日作出的（2021）云29民初51号民事调解书确定的向申请执行人昆明联诚科技股份有限公司支付工程款29578600.95元及承担该款逾期付款违约金。该生效法律文书同时确定了分期支付工程款以及逾期付款违约金的计算标准。在执行过程中，根据申请执行人昆明联诚科技股份有限公司的查封申请，本院于2022年1月25日作出（2022）云29执2号之二十一执行裁定书裁定查封了被执行人大理海东开发市政建设有限公司名下位于金凤邑房地产项目的房产21套（房号为：6-404、6-304、7-501、7-502、8-501、8-502、9-602、10-601、10-602、10-603、10-604、11-102、11-104、11-601、11-602、11-603、11-604、13-601、13-602、13-603、13-604）。现因被执行人大理海东开发市政建设有限公司未按执行通知书履行生效法律文书确定义务，申请执行人昆明联诚科技股份有限公司申请拍卖前述查封财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人大理海东开发市政建设有限公司名下位于金凤邑房地产项目的21套房产（房号为：6-404、6-304、7-501、

7-502、8-501、8-502、9-602、10-601、10-602、10-603、10-604、
11-102、11-104、11-601、11-602、11-603、11-604、13-601、
13-602、13-603、13-604)。

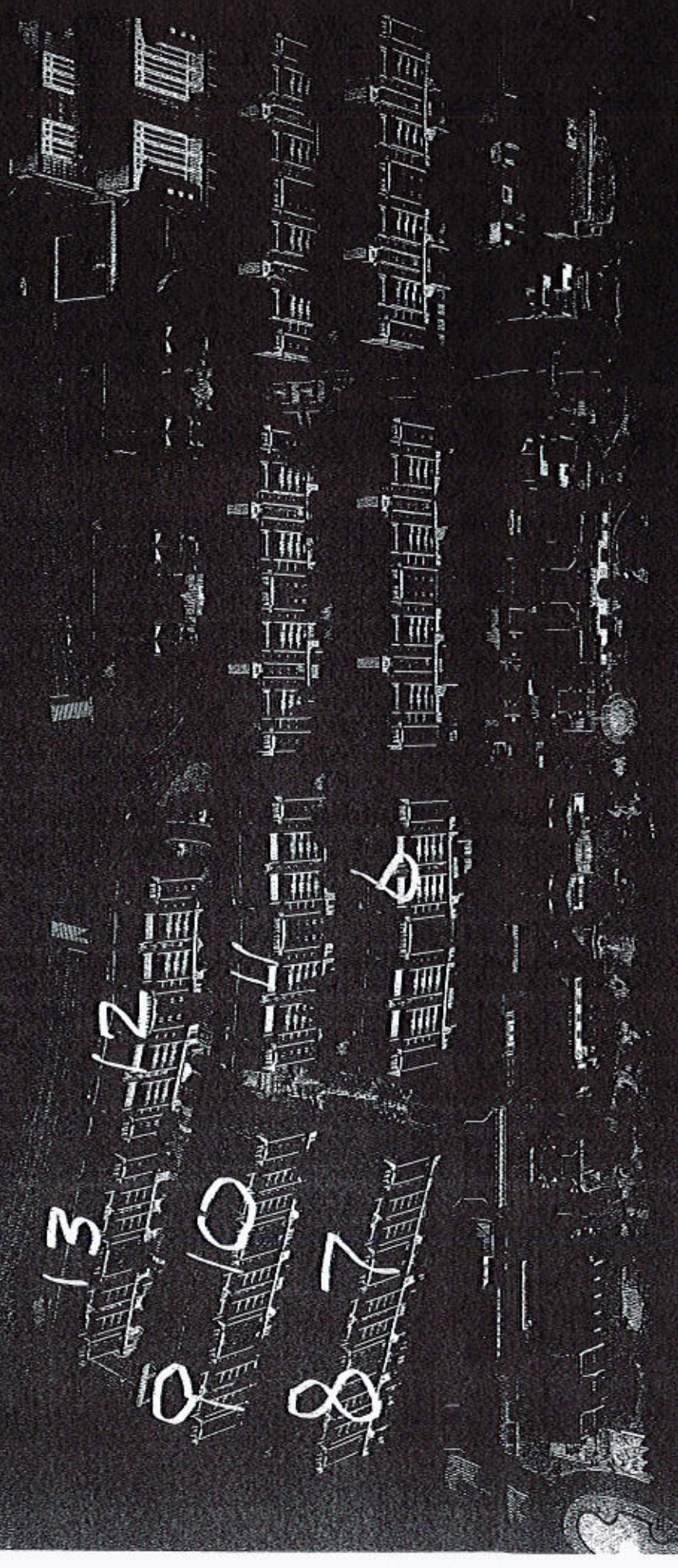
本裁定送达后立即生效。

审判长 李永忠
审判员 李德斌
审判员 和杰华

本件与原本核对无异



王磊



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

金凤邑住宅区

房屋面积预测算报告

项目名称：金凤邑住宅区

委托单位：大理海东开发市政建设有限公司

测绘单位：大理市弘宇测绘服务有限公司

测量日期：2017年11月30日



作 业 声 明

一、本成果报告书中的成果是依据国家标准《房产测量规范》和云南省的相关规定完成。

二、受托方与委托方没有利害关系或偏见，也与有关当事人没有利害关系或偏见。

三、我们不对委托方提供的资料的准确性与合法性负责。

四、我们只对委托人委托测绘的内容进行测绘，对测绘内容产权归属不发表任意意见。

五、本次测绘为房屋现状测绘，测绘项目是否符合建筑规划要求我们不发表任何意见。

六、测绘结果委托方检查后，测绘资料由测绘单位保存并出具最终测量成果。

七、本次测绘的测绘目的为房屋建筑面积测绘。

八、委托方在收到本测绘报告后，要及时对房屋编号、测绘面积、户型图进行核对。要保证房屋编号、测绘面积、户型图的一一对应。

九、本报告中的房屋面积测绘成果（图、表）加盖测绘单位公章后即有效，复印件不具法律效力。

一、概况

大理海东镇山地新城金凤邑建设项目（住宅部分）房产面积预测算，项目位于大理海东镇北临独秀路，西临览川路，南临金尚街水景观。框架结构建筑面积 32771.92 平方米，经大理海东开发市政建设有限公司委托，大理市弘宇测绘服务有限公司于 2017 年 11 月对大理海东镇山地新城金凤邑建设项目（住宅部分）房屋面积进行建筑面积测绘。

二、房屋面积测绘依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986-2000《房产测量规范与房地产测绘技术》；
- 2、建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房（2002）74 号）；
- 3、与本宗房产相关的、有效的规划、城建、房管批文，协约；
- 4、委托方提供的建筑施工图及其 AutoCAD 电子版；

三、房屋面积计算说明

1、各户型房屋面积的计算：以委托方提供的建筑施工图及其 CAD 电子版并经现场测量计算得出；

2、房屋编号：按委托方确定的房屋编号进行测绘，测绘成果提交后，委托方应再次对房屋编号进行核对及确认；

3、房屋的建筑面积：包括套内建筑面积及共有面积；其中套内建筑面积包括套内使用面积，套内墙体以及阳台面积；

4、房屋的共有面积：多产权人共有的房屋，委托方已对共有面积内容进行了确认。

5、共有建筑面积分摊

大理海东镇山地新城金凤邑建设项目（住宅部分）区共有建筑面积以栋（单元）为单位进行分摊，根据各栋（单元）的共有建筑面积和各栋（单元）套内建筑面积的总和求取各栋（单元）的分摊系数，再根据各套房屋的套内面积，求得各套房屋的分摊面积。

3、公共部位权属说明

参加分摊的共有建筑面积包括以下部份：

- 1) 共有楼梯间；
- 2) 1/2 共用墙；
- 3) 共有走廊；
- 4) 共有电梯间

四、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	数量	备注
博世手持测距仪	2 台	合格
拓普康 ES-600G 全站仪	1 台	合格
20 米钢尺	2 把	合格
惠普笔记本	1 台	图形绘制及面积计算
台式电脑	2 台	图形绘制及面积计算
Auto CAD 软件	1 套	图形绘制及面积计算
天正建筑软件	1 套	图形绘制及面积计算
南方 cass 软件	1 套	内业处理

五、房屋面积测绘项目、内容

房屋面积测绘项目、内容包括：大理海东镇山地新城金凤邑建设项目（住宅部分）面积预测算。

六、房屋面积测绘项目、内容

1、成果的检核

- (1) 测量过程中对构成的图形进行了边长测量；
- (2) 计算人员进行了对算检核；
- (3) 测绘人员对照房屋设计数据进行了长度、面积检查；
- (4) 技术负责人、质量负责人对本宗面积测量相关成果进行了质量检查。

2、其它说明

- (1) 本宗房屋面积测绘按房产面积精度的第(三)级执行；
- (2) 本房屋面积测绘报告对房屋建筑现状有效,房屋建筑现状发生变化时应进行变更测量；
- (3) 本宗房屋面积测绘原始记录和委托单位提供的相关资料由测绘单位负责保存；

3、房产测绘单位

大理市弘宇测绘服务有限公司为丁级房产测绘持证单位，具有独立法人资格。测绘资质证书编号为：丁测资字 5332048

测 算 人：张品雪 孙 俣

检 查 人：谢 冰

项目负责人：孙 俣

测绘单位：大理市弘宇测绘服务有限公司

1、各栋房屋面积统计表

分类	栋号	套数	套内建筑面积	共有分摊面积	建筑面积	
住宅	6栋	16	2641.68	357.92	2999.60	
	6栋1层车库				1076.06	
	6栋地下室				773.40	
	7栋	18	2246.66	527.81	2774.47	
	7栋1层车库				549.28	
	7栋地下室				629.38	
	8栋	10	1142.40	251.53	1393.93	
	8栋1层车库				407.15	
	8栋地下室				408.99	
	9栋	12	1455.42	302.94	1758.36	
	10栋	24	2910.84	605.90	3516.74	
	11栋	24	3738.56	566.36	4304.92	
	12栋	24	3767.60	535.44	4303.04	
	13栋	24	3180.36	589.62	3769.98	
	12-13栋地下室				4106.62	
总计					32771.92	



2、各栋房屋分层、分户各类面积测算表



房号	总层数	套内建筑面积	公摊系数	共有分摊面积	面积	用途	半面积	全面积	备注
6 栋负一至六层									
地下室					773.40				
1层车库	7				1076.06				
6-201	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-202	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-203	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-204	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-301	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-302	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-303	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-304	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-401	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-402	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-403	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-404	7	144.57	0.135489	19.59	164.16	住宅			
6-501	7	226.71	0.135489	30.71	257.42	住宅			
6-502	7	226.71	0.135489	30.71	257.42	住宅			
6-503	7	226.71	0.135489	30.71	257.42	住宅			
6-504	7	226.71	0.135489	30.71	257.42	住宅			
合计					4849.06				
7 栋负一至六层									
地下室					629.38				
1层车库	7				549.28				
社区活动场所	7	64.61	0.234931	15.18	79.79				
物业管理用房	7	121.33	0.234931	28.51	149.84				
7-201	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅			
7-202	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅			

房屋面积量算报告



7-203	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-204	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-301	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-302	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-303	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-304	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-401	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-402	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-403	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-404	7	112.42	0.234931	26.41	138.83	住宅		
7-501	7	177.92	0.234931	41.80	219.72	住宅		
7-502	7	177.92	0.234931	41.80	219.72	住宅		
7-503	7	177.92	0.234931	41.80	219.72	住宅		
7-504	7	177.92	0.234931	41.80	219.72	住宅		
合计					3953.13			

8 栋负一至六层

地下室					408.99			
1层车库	7				407.15			
居委会公益用房	7	64.61	0.220177	14.24	78.85			
居委会活动用房	7	47.45	0.220177	10.45	57.90			
8-201	7	112.42	0.220177	24.75	137.17	住宅		
8-202	7	112.42	0.220177	24.75	137.17	住宅		
8-301	7	112.42	0.220177	24.75	137.17	住宅		
8-302	7	112.42	0.220177	24.75	137.17	住宅		
8-401	7	112.42	0.220177	24.75	137.17	住宅		
8-402	7	112.42	0.220177	24.75	137.17	住宅		
8-501	7	177.91	0.220177	39.17	217.08	住宅		
8-502	7	177.91	0.220177	39.17	217.08	住宅		
合计					2210.07			

9 栋一至七层

9-101	7	112.42	0.208146	23.40	135.82	住宅		
9-102	7	100.12	0.208146	20.84	120.96	住宅		
9-201	7	112.42	0.208146	23.40	135.82	住宅		
9-202	7	112.42	0.208146	23.40	135.82	住宅		
9-301	7	112.42	0.208146	23.40	135.82	住宅		
9-302	7	112.42	0.208146	23.40	135.82	住宅		
9-401	7	112.42	0.208146	23.40	135.82	住宅		
9-402	7	100.12	0.208146	20.84	120.96	住宅		

房屋面积量算报告



9-501	7	112.42	0.208146	23.40	135.82	住宅		
9-502	7	112.42	0.208146	23.40	135.82	住宅		
9-601	7	177.91	0.208146	37.03	214.94	住宅		
9-602	7	177.91	0.208146	37.03	214.94	住宅		
合计					1758.36			

10 栋一至七层

10-101	7	100.12	0.208153	20.85	120.97	住宅		
10-102	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-103	7	100.12	0.208153	20.85	120.97	住宅		
10-104	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-201	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-202	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-203	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-204	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-301	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-302	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-303	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-304	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-401	7	100.12	0.208153	20.84	120.96	住宅		
10-402	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-403	7	100.12	0.208153	20.84	120.96	住宅		
10-404	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-501	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-502	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-503	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-504	7	112.42	0.208153	23.40	135.82	住宅		
10-601	7	177.91	0.208153	37.03	214.94	住宅		
10-602	7	177.91	0.208153	37.03	214.94	住宅		
10-603	7	177.91	0.208153	37.03	214.94	住宅		
10-604	7	177.91	0.208153	37.03	214.94	住宅		
合计					3516.74			

11 栋一至七层

11-101	7	129.96	0.151491	19.68	149.64	住宅		
11-102	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅		
11-103	7	129.96	0.151491	19.68	149.64	住宅		
11-104	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅		
11-201	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅		
11-202	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅		

11-203	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-204	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-301	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-302	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-303	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-304	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-401	7	129.96	0.151491	19.68	149.64	住宅			
11-402	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-403	7	129.96	0.151491	19.68	149.64	住宅			
11-404	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-501	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-502	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-503	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-504	7	144.48	0.151491	21.89	166.37	住宅			
11-601	7	226.76	0.151491	34.35	261.11	住宅			
11-602	7	226.76	0.151491	34.35	261.11	住宅			
11-603	7	226.76	0.151491	34.35	261.11	住宅			
11-604	7	226.76	0.151491	34.35	261.11	住宅			
合计					4304.92				

12 栋负一至七层

12-13 栋地下室					4106.62				
12-101	8	129.96	0.142117	18.47	148.43	住宅			
12-102	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-103	8	129.96	0.142117	18.47	148.43	住宅			
12-104	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-201	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-202	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-203	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-204	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-301	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-302	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-303	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-304	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-401	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-402	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-403	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-404	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-501	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			
12-502	8	144.48	0.142117	20.53	165.01	住宅			

12-503	8	144.48	0.142117	20.53	185.01	住宅		
12-504	8	144.48	0.142117	20.53	185.01	住宅		
12-601	8	226.76	0.142117	32.24	259.00	住宅		
12-602	8	226.76	0.142117	32.24	259.00	住宅		
12-603	8	226.76	0.142117	32.24	259.00	住宅		
12-604	8	226.76	0.142117	32.24	259.00	住宅		
合计					4303.04			

13 栋负一至七层

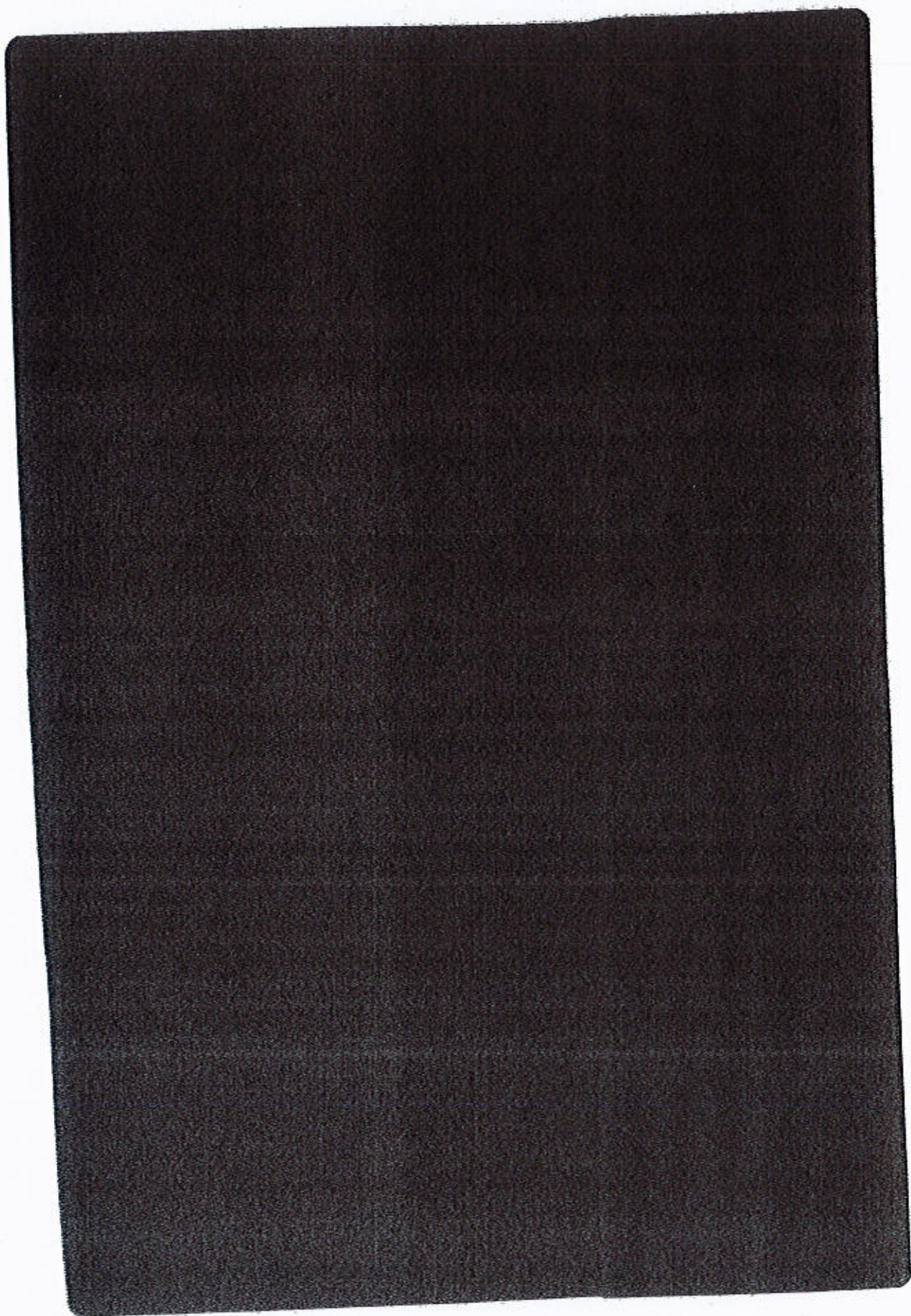
13-101	8	109.35	0.185394	20.28	129.63	住宅		
13-102	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-103	8	109.35	0.185394	20.28	129.63	住宅		
13-104	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-201	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-202	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-203	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-204	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-301	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-302	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-303	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-304	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-401	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-402	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-403	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-404	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-501	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-502	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-503	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-504	8	121.65	0.185394	22.55	144.20	住宅		
13-601	8	192.99	0.185394	35.79	228.78	住宅		
13-602	8	192.99	0.185394	35.79	228.78	住宅		
13-603	8	192.99	0.185394	35.79	228.78	住宅		
13-604	8	192.99	0.185394	35.79	228.78	住宅		
合计					3769.98			

大理市弘宇测绘服务有限公司

地址：大理市新盛商业城四期1幢3号铺面

电话：0872—211006

邮箱：55407428@qq.com



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
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 53000511320



不动产权第 号

该宗地权属国有，土地用途为城镇单一住宅用地（兼容不超过20%的商业用地），出让年限为商业用地40年、住宅用地70年，终止日期分别为2053年12月19日、2083年12月19日。

权利人	北京城市副中心管理委员会
共有情况	
坐落	通州区运河商务区以北，253° 41分，100米以内
不动产单元号	11000001000100000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	
用途	
面积	42533.54m ²
使用期限	商业用地自2013年12月19日起至2053年12月19日止 住宅用地自2013年12月19日起至2083年12月19日止
权利其他状况	

宗地图

单位：m²

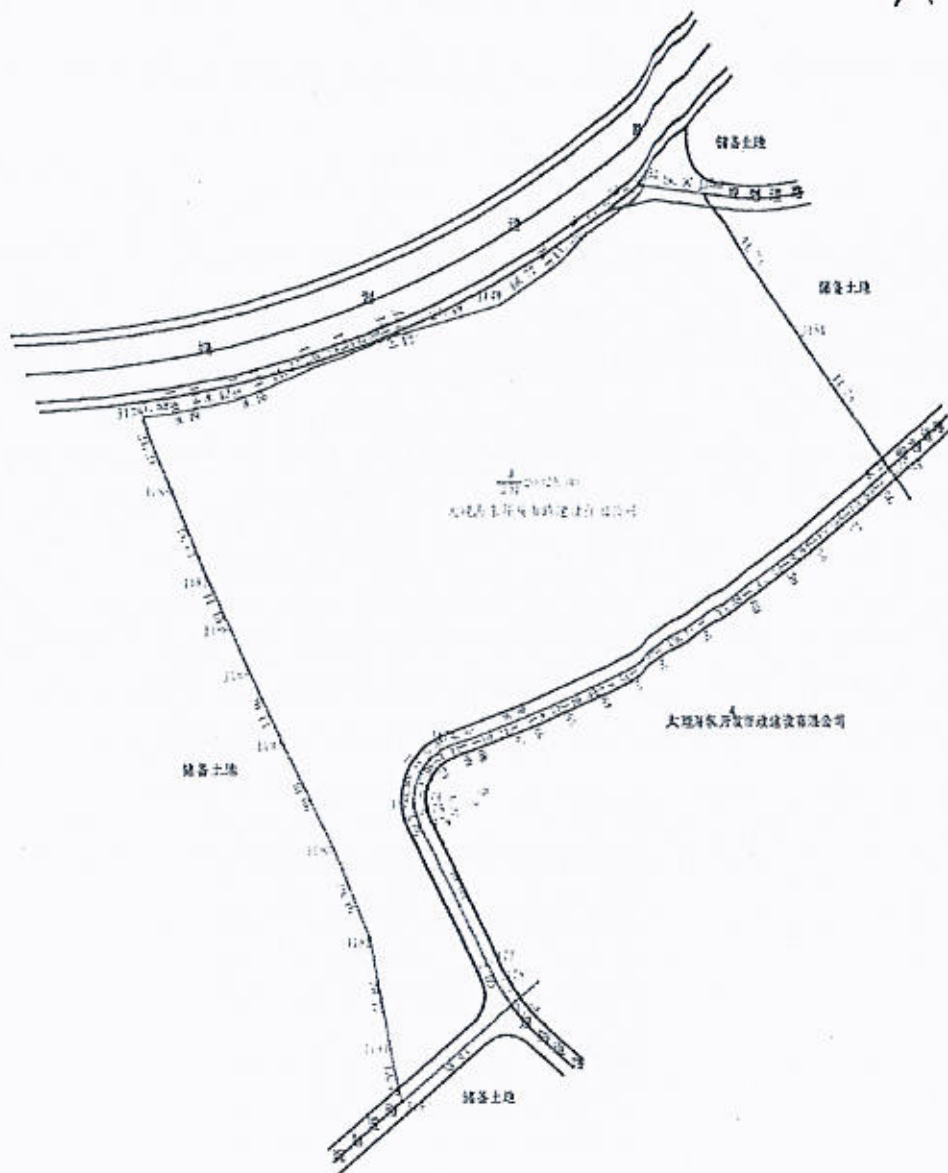
宗地编号：532901116002GB00042

定着物代码：W00000000

所在图幅号：42.00-30.75 41.75-30.75

宗地面积：20325.00

北



云南英华地信科技有限公司

2016年09月解析法测绘界址点
绘图日期：2018年01月29日
审核日期：2018年01月29日
注：根据原图复绘

1:600

制图者：戴龙宝
审核者：汪晓英

房地产现场勘查记录表

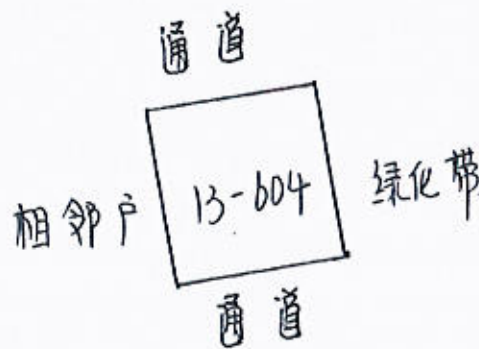
现场查勘时间：2022年3月18日

房地产坐落		大理海东新城金尚街区1号地快金凤邑13幢6-7层604号							
权利人		大理海东开发市政建设有限公司		评估目的	司法鉴定				
项目名称		大理海东开发市政建设有限公司位于大理海东新城金尚街区1号地快金凤邑13幢6-7层604号房地产价值评估							
使用期限		国有建设用地使用权 2013年12月20日起 2053年12月19日、2083年12月19日止							
不动产权证号		《通析预测报告》云(2018)大理市不动产第0003026号		土地形状	较规则				
权利类型		国有建设用地使用权		权利性质	出让				
面积		228.78 m ²		用途	住宅、商业				
房屋建成时间		2018年	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置					
共有情况		单独所有		户型结构	房 厅 厨 卫 阳台				
使用状况		<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"/> 危房			朝向	南北			
维修保养情况		<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	建筑结构	框架		
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：3米	所在楼层		总8层，位于第6-7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 checked="" 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：临小区绿化带		南：临小区内部通道		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 checked="" 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：临小区内部通道					
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			
		<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 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：2.0 元/m ² 海勤物业			
消防		<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无		物业管理		<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"/> 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 type="checkbox"/> 24小时保安 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装	
楼梯间、门厅、大堂		地面：		墙面：		公共通		地面：	墙面：
		顶棚：		其他：		道		顶棚：	其他：
内部装修项目		基本情况				使用状况			
客餐厅		地面		水泥地面		<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		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		刮白		<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		防盗门，铝合金玻璃推拉门		<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	<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
	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	水泥地面	<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	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	刮白	<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	门洞预留	<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, 部分外设防盗栏	<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	水泥地面	<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	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	刮白	<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"/> 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	水泥地面	<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	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	刮白	<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

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)
赵麗林 周俊敏 王温儿 2022.3.18	邱... ...	陈伟忠 (海开集团) 2022.3.18	梁... 2022.3.18

我公司注册房地产估价师及公司工作人员于 2022 年 03 月 18 日对估价对象进行现场实地查勘，记录如下：

估价对象照片 1（外观）



估价对象照片 2 (室内)



估价对象照片 3 (室内)



估价对象照片 4 (室内)



估价对象位置图



比较法实例

实例 A-1



实例 A-2

商品房买卖合同登记备案表

合同编号(5329012018072300181)

出卖人(甲方): 大理海东开发市政建设有限公司

代理人:

买受人(乙方):

买受人证件号码:

本人或法人代表:

代理人:

乙方所购商品房: 1、项目名称: 大理海东山地新城凤凰建设
项目(住宅部分)

2、座落于: 大理海东新城金尚街区1号地块

三、甲方向乙方出示房屋销售有关证件

- 1、资质等级证书复印件: (大建房证开字(2016)68号)
- 2、国有土地使用证: (云(2018)大理市不动产权第0003026号)
- 3、建设工程规划许可证: (建字第532901201700022号)
- 4、施工许可证: (532901201709010101)
- 5、商品房预售许可证或现房备案: (大市2018-017)

三、合同标的基本情况:

1、合同总金额(详见下表):

合同的计价方式		按套计	
毛坯价款(元)	装修价款(元)	合同总金额(元)	
人民币 972,968.00 元	人民币 0 元	人民币 972,968.00 元	

2、合同共有人情况(详见下表):

共有人姓名	证件名称	证件号码	共有类型	共有份额	地址或住所
	居民身份证		共同共有	\	

3、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
1-8幢		7	3	301	框架	住宅	112.42	24.75	137.17
合 计							112.42	24.75	137.17
备注:									

1、付款方式(详见下表):

付款方式	付款金额(元)	付款日期
【公积金贷款】	372968	2018/7/23

注: 1、本表与合同文本及附件共一肆拾贰页,一式陆份。

2、合同文本中与本表相同条款及内容应当一致。本表内容应与网上(www.dalhouse.org)查询信息相同。

经办人: 杨翠

登记备案时间: 2018/9/3



DL2018090303778

实例 B

金尚银凰庄 180平



138万 7647.0元/㎡

5室2厅3卫 **180.48㎡** 南北
4层/共7层 精装修 2014年建造/普通住宅

房源来自：金尚银凰庄

所属区域：大港街

产权性质：商品房住宅

产权年限：70年产权

楼层：1层

房屋类型：普通住宅

成交日期：2021年12月

实例 C-1



实例 C-2

大理海东不动产登记备案表
合同编号: 329012018081600521

出卖人(甲方): 大理海东开发市政建设有限公司
 代理人:
 买受人(乙方):
 买受人证件号码:
 本人或法人代表:
 代理人:

乙方所购商品房: 1、项目名称: 大理海东山地新城金凤建设项
 目(住宅部分)
 2、座落于: 大理海东新城金尚街区1号地块

甲方应向乙方出示房屋销售有关证件
 1、资质等级证书复印件: (大建房证开字(2016)68号)
 2、国有土地使用证: (云(2018)大理市不动产权第0003026号)
 3、建设工程规划许可证: (建字第532901201700022号)
 4、施工许可证: (532901201709010101)
 5、商品房预售许可证或现房备案: (大市2018-017)

一、合同的基本情况:

1、合同总金额(详见下表):

合同的计价方式		按套计	
毛坯价款(元)	装修价款(元)	合同总金额(元)	
人民币 825,015.00 元	人民币 0 元	人民币 825,015.00 元	

2、合同共有人情况(详见下表):

共有人姓名	证件名称	证件号码	共有类型	共有份额	地址或住所
	居民身份证		1 共同共有	\	

3、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
1-10幢		7	1	103	框架	住宅	100.12	20.85	120.97
合 计							100.12	20.85	120.97

备注:

4、付款方式(详见下表):

付款方式	付款金额(元)	付款日期
【商业贷款】	255015	2018/8/16

注: 1、本表与合同文本及附件共 肆拾贰 页,一式 陆 份。
 2、合同文本中与本表相同条款及内容应当一致,本表内容应与网上(www.dalibhouse.org)查询信息
 相同。
 经办人: 杨洋
 登记备案时间: 2018/9/29


 DL2018092904316

比较实例 ABC 位置图



收益法比准租金实例

实例 A

金尚银座庄 4室 2厅3卫



2300 元/月

租赁方式: 整租

房屋类型: 4室2厅3卫 180平 精装修

朝向楼层: 南 3层/总5层

所在小区: 金尚银座庄

所属区域: 大理市

详细地址: 金尚步行街近三和路



实例 B

东岸竹园精装3室2厅2卫1厨



1700 元/月

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 138 平 精装修

朝向楼层: 南北 7层/总8层

所在小区: 东岸竹园

所属区域: 大连市

详细地址: 毓民路,近上和线



实例 C

东岸枫园 3室2厅



1300 元/月

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 110 平 精装修

朝向楼层: 南北 6楼/总11层

所在小区: 东岸枫园

所属区域: 大连市

详细地址: 上和线



收益法比准租金 ABC 位置图





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91532900555123792R



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号：1-1

名称 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 段灿辉

经营范围 土地评估、房地产评估、房地产中介服务。
(依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2010年05月15日

营业期限 2010年05月15日至长期

住所 云南省大理白族自治州大理市大理经济开发区苍山路326号

此附件再次复印无效



登记机关



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期：

段灿辉

大理经济开发区苍山路326号

91532900555123792R

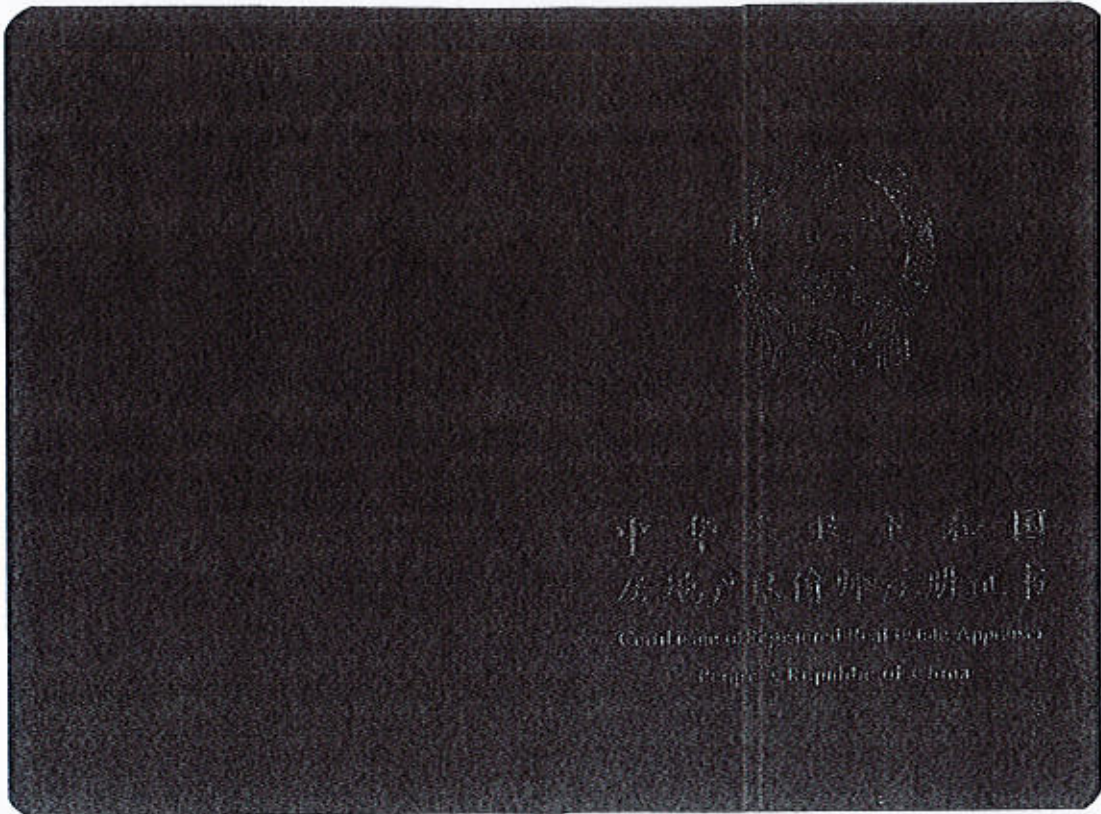
贰级

云建房证估字第160号

2022年01月17日至2025年01月17日



发证机关(公章)
2022年01月17日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name
段灿辉

性别 / Sex
男


身份证件号码 / ID No.
53290119760131341X

注册号 / Registration No.
5320100046

执业机构 / Employer
大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature





No. 00201522

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: 0024280
No.:



持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:
File No.:

姓名: 段灿辉
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1976年1月
Date of Birth
专业类别:
Professional Type
批准日期: 2009年10月18日
Approval Date

此附件再复印无效

签发单位盖章:
Issued by

签发日期:
Issued on





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

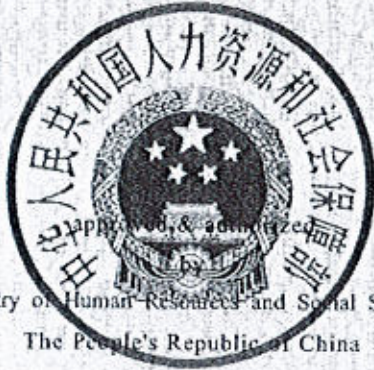
姓名 / Full name: 何春芸
性别 / Sex: 女
身份证件号码 / ID No.: 532901197401210061
注册号 / Registration No.: 5320100044
执业机构 / Employer: 大理铭羽房地产经纪有限公司
有效期至 / Date of expiry: 2023-1-6
持证人签名 / Signee's signature: _____

大理铭羽房地产经纪有限公司
No. 00197518

此附件再次复印无效

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: 0024282
No.:



持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:
File No.:

姓名:

Full Name 何春芸

性别:

Sex 女

出生年月:

Date of Birth 1974年1月

专业类别:

Professional Type

批准日期:

Approval Date 2009年10月18日

签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

Issued on

此附件再法复印无效





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00240892

姓名 / Full name

赵爱林

性别 / Sex

女



5320210016

身份证件号码 / ID No.

532932198405160720

注册号 / Registration No.

5320210016

执业机构 / Employer

大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

此证书可多次复印无刻

房地产估价师

Real Estate Appraiser



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

姓名：赵爱林

证件号码：532932198405150720

性别：女

出生年月：1984年05月

批准日期：2020年10月18日

管理号：30520201053917530220



中华人民共和国人力资源和社会保障部
住房和城乡建设部

