

# 涉执房地产处置司法 估价报告

估价报告编号： 大铭羽房司（2021）字第 079 号

估价项目名称： 王红美、鲁明位于宾川县州城镇祥宁公路东侧房  
地产及附属物价值评估

估价委托人： 云南省宾川县人民法院

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

何春芸 5320100044

赵爱林 5320210016

估价报告出具日期： 2021 年 11 月 8 日

## 致估价委托人函

云南省宾川县人民法院：

（一）估价目的：为估价委托人司法拍卖（处置）房地产及附属物提供参考依据而评估房地产及附属物市场价值。

（二）估价对象：王红美、鲁明位于宾川县州城镇祥宁公路东侧房地产及附属物；房屋坐落于宾川县州城镇祥宁公路东侧。

### 1、房地产

证载建筑面积 1112.70 m<sup>2</sup>，共有宗地面积 666.40 m<sup>2</sup>；证载用途为住宅；王红美、鲁明持中华人民共和国不动产权证书证号：云（2019）宾川县不动产权第 0001058 号，共有情况为共同共有。权利其他状况详见下表：

权利其他状况一览表

幢号	总层数	所在层数	规划用途	房屋结构	建筑面积
1 幢	2 层	1-2	住宅	钢筋混凝土	619.33 m <sup>2</sup>
2 幢	3 层	1-3	住宅	混合	493.37 m <sup>2</sup>

### 2、附属物，见下表：

序号	项目	数量	单位
1	钢架彩钢瓦顶	46.41	m <sup>2</sup>
2	铝合金玻璃窗	16.2	m <sup>2</sup>
3	铝合金玻璃窗	4.14	m <sup>2</sup>
4	砖墙钢架石棉瓦顶房	102.85	m <sup>2</sup>
5	砖墙石棉瓦房	102.85	m <sup>2</sup>
6	外墙瓷砖	103.95	m <sup>2</sup>
7	钢窗	2.25	m <sup>2</sup>
8	铁门	2.16	m <sup>2</sup>
9	墙裙瓷砖	28.56	m <sup>2</sup>

10	铝合金窗	2.7	m <sup>2</sup>
11	铁防盗栏	2.7	m <sup>2</sup>
12	纱窗	0.7	m <sup>2</sup>
13	钢窗	6.75	m <sup>2</sup>
14	双开铁门	3.74	m <sup>2</sup>
15	玻璃隔断	9.9	m <sup>2</sup>
16	铝合金窗	2.7	m <sup>2</sup>
17	纱窗	0.84	m <sup>2</sup>
18	铁防盗栏	2.7	m <sup>2</sup>
19	石棉瓦钢架雨棚	127.73	m <sup>2</sup>
20	钢架彩钢瓦棚	33.97	m <sup>2</sup>
21	电动卷帘门	14.4	m <sup>2</sup>
22	防盗门	1	套
23	冷库（内置4套制冷设备）	2	间
24	125 变压器（三顶高压整组）	1	组

根据估价委托人委托及本次估价目的，相关当事人现场查勘共同确定本次评估范围包括涉及的独幢式住宅、附属物及其占用范围内独用的土地使用权、室内不可拆除或是拆除不经济、强制拆除会对整体房地产价值造成较大减损的装饰装修，不包含可拆除、可移动的家具及其他设施设备，债权债务，特许经营权等其他财产或权益。

（三）价值时点：2021年9月16日，本次估价价值时点为完成估价对象实地查勘之日。

（四）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。

（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，并根据大理州宾川县房地产市场状

况，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近期类似房地产交易鲜少，交易实例难以搜集，所以不选取比较法为本次估价的方法。本次估价对象房地产为独幢式住宅，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，因此将收益法作为本次估价的方法。同时，在实际估价过程中，可以模拟房地产开发建设过程，以房地产价格各个组成部分之和为基础来求取房地产的价值，以成本法测算房地产价格构成的相关成本、费用、税金及利润，因此将成本法也作为本次估价的方法。根据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）》发布实施的通知评估出附属物的价值。

#### （六）估价结果：

我公司此次估价依照估价规程，遵循估价原则，按照估价程序并选择成本法和收益法两种估价方法进行评估，成本法测算的积算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。根据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）》发布实施的通知评估出附属物的价值。

其公开市场价值见下表：

相关结果		估价方法	
		成本法	收益法
测算单价	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3099.58	2986.07
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3042.83	

最终评估价值（根据规范取整）：

20	钢架彩钢瓦棚	33.97	m <sup>2</sup>	550	0.85	15881
21	电动卷帘门	14.4	m <sup>2</sup>	350	0.85	4284
22	防盗门	1	套	350	0.85	298
23	冷库（内置4套制冷设备）	2	间	75000	0.85	127500
24	125 变压器（三顶高压整组）	1	组	135000	0.85	114750
合计						363795

综上所述两部分，总价：人民币 3749741 元（大写金额：叁佰柒拾肆万玖仟柒佰肆拾壹元整）（包含土地价值）。

（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：此次估价的估价对象带有租约限制，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

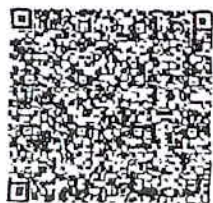
2021年11月8日

云( 2019 ) 宾川县 不动产证明第 0000316 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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 53001301097

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	云南宾川农村商业银行股份有限公司中心街支行
义务人	王红美 鲁明
坐落	宾川县州城镇祥宁公路东侧
不动产单元号	532924103201GB00013F00010001
其他	(1) 不动产权证书号:云(2019)宾川县不动产权第0001058号 (2) 抵押的方式:一般抵押 (3) 担保债权的数额:189.3643(万元) (4) 抵押期限:2019年07月25日至2022年07月25日止
附记	



统一社会信用代码

91532900555123792R

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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。

名称 大理铭羽房地产土地评估有限责任公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年05月15日

法定代表人 段灿辉

营业期限 2010年05月15日至 长期

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)

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



登记机关



我公司注册房地产估价师和公司工作人员于2021年9月16日对估价对象进行现场实地查勘，记录如下：

### 环境照片





估价对象照片 (1幢装修)



估价对象照片 (2 幢装修-1)



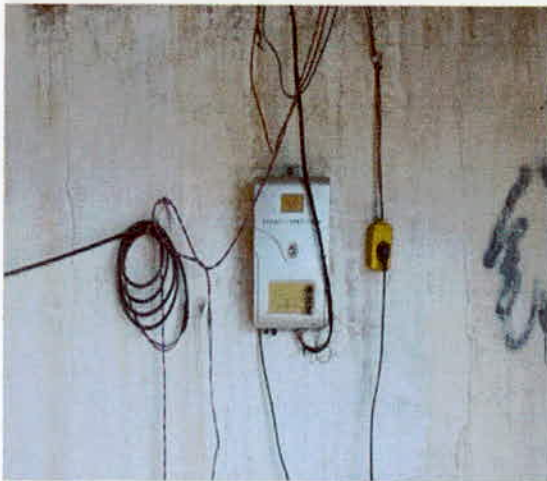
估价对象照片 (2幢装修-2)



估价对象照片（附属物1）



# 估价对象照片（附属物 2）



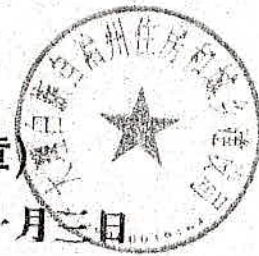
中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

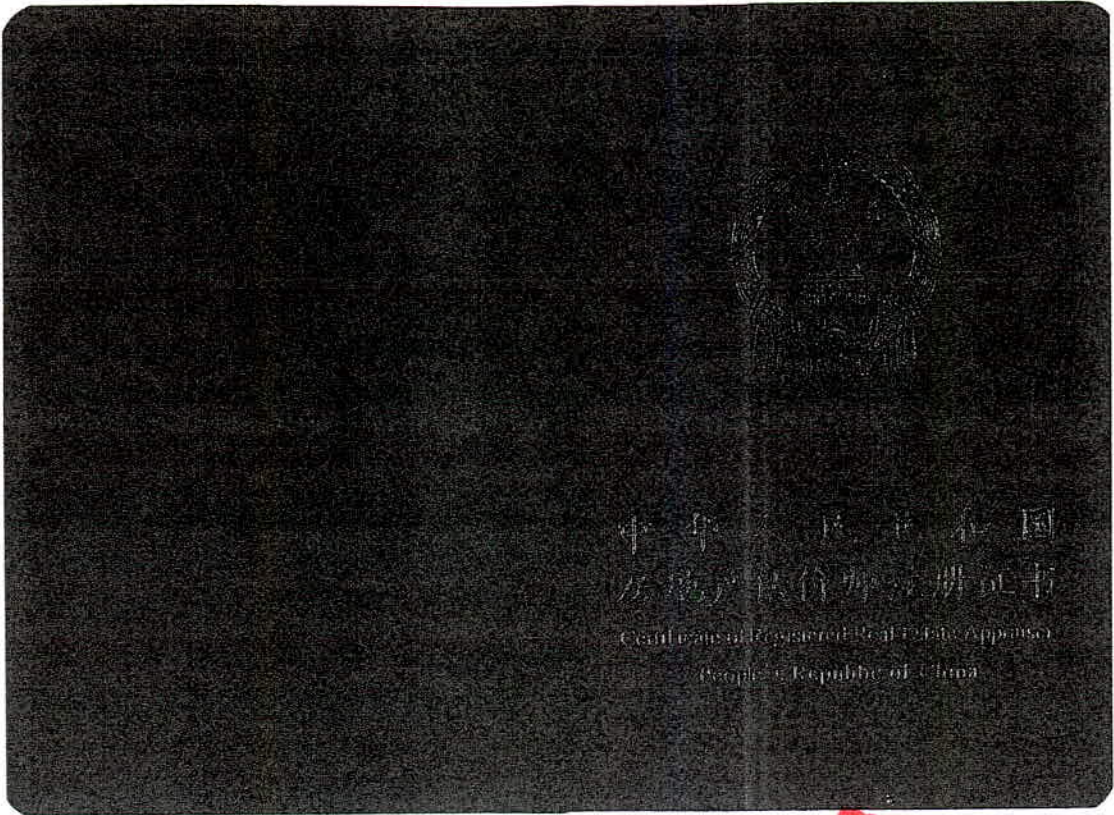
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：大理铭羽房地产土地评估有限责任公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 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：叁级  
证书编号：云建房证估字第 160 号  
有效期限：自 2020 年 11 月 3 日至 2023 年 11 月 3 日

发证机关(公章)

二〇二〇年十一月三日





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.

No. 00201522

**此附件再次复印无效**

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

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:

Full Name

段灿辉

性别:

Sex

出生年月:

Date of Birth

1976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

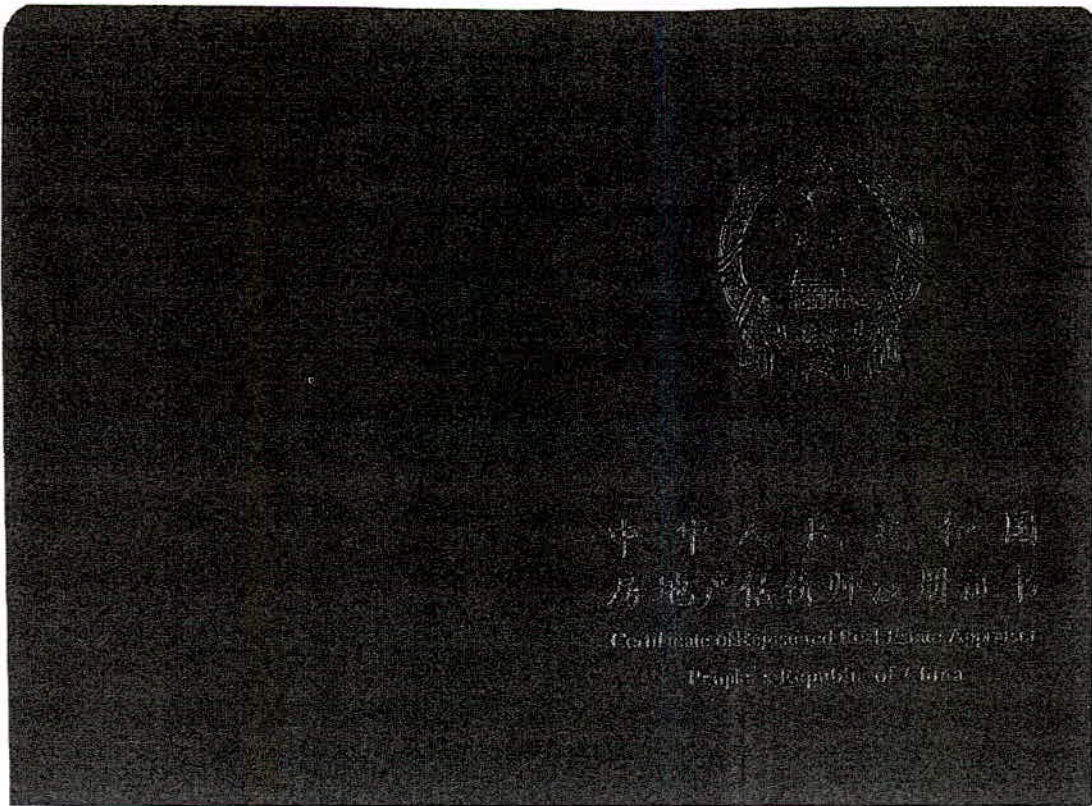
Issued by

签发日期:

Issued on







<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p>	<p>姓名 / Full name</p>	
<p>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。</p>	<p>何春芸</p>	
<p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p>	<p>性别 / Sex</p>	
<p>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.</p>	<p>女</p>	
	<p>身份证件号码 / ID No.</p>	
<p>发证机关</p>	<p>532901197401210061</p>	
<p>No. 00-97518</p>	<p>注册号 / Registration No.</p>	
	<p>5320100044</p>	
	<p>执业机构 / Employer</p>	
	<p>大理铭羽房地产土地评估有限责任公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry</p>	
	<p>2023-1-6</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	

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

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





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.



No. 00240892

姓名 / Full name

赵爱林

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

532932198405150720

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



# 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

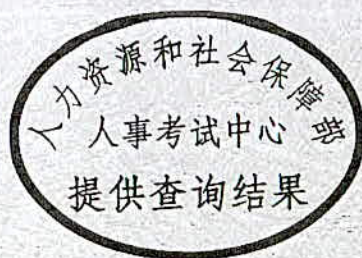
证件号码：532932198405150720

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

中华人民共和国  
住房和城乡建设部

