

# 司法鉴定意见书



中国·云南·临沧

耿马县孟定镇中央金城共计 55 项房

地产市场价值评估

VALUATION  
REPORT

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

2019 年 03 月 27 日





# 房 地 产 估 价 报 告

昆云房鉴字[2019]第 03002 号

---

项 目 名 称：对位于临沧市耿马县孟定镇中央金城共计 55 项房地产房地产市场价值评估

委 托 方：临沧市中级人民法院

评 估 机 构：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王志萍 证书编号：5320040040

翟悦清 证书编号：5320170052

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十七日

## 致估价委托人函

临沧市中级人民法院：

我公司接受贵院的委托[委托书编号：（2019）云 09 委评字第 07 号]，对产权人耿马孟定金森房地产开发有限责任公司名下位于耿马县孟定镇中央金城共计 55 项房地产进行市场价值评估。估价对象是：总建筑面积为 10,656.31 平方米的房屋所有权（详见下文《估价对象房屋登记状况信息表》）和所占用的国有出让商业用地在剩余 34.43 年土地使用期限内的土地使用权、室内装饰装修、与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及可能存在的债权债务、欠付的管理费、水电费等。估价目的是：为委托方案件执行的需要提供价值参考意见而评估标的物的市场价值。价值时点是：2019 年 03 月 14 日。

我们经过市场调查和实地查勘，依据相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法及标准房地产调整法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥ 4,392.23 万元(金额大写:人民币 肆仟叁佰玖拾贰万贰仟叁佰圆整)。详见下表：

估价结果一览表

序号	坐落	产权证号	权利人	楼层	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
1	中央金城 1-1-109 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/8	商铺	138.09	13,560	187.25
2	中央金城 1-1-110 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/8	商铺	138.09	13,560	187.25
3	中央金城 1-1-附 104 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/5	商铺	32.30	7,680	24.81
4	中央金城 1-1-附 105 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/5	商铺	32.30	7,680	24.81
5	中央金城 1-1-附 106 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/5	商铺	32.30	7,680	24.81
6	中央金城 1-1-附 112 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/5	商铺	41.94	7,680	32.21
7	中央金城 1-2-附 201 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	2/5	超市	1334.15	4,620	616.38
8	中央金城 1-3-附 301 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	3/5	超市	1436.36	4,030	578.85
9	中央金城 1-2-216	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	2/8	售楼中心	170.48	4,620	78.76
10	中央金城 1-1-116 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/8	酒店大堂	41.66	8,570	35.70

序号	坐落	产权证号	权利人	楼层	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
11	中央金城 1-3-301	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	3/8	酒店餐厅	1462.30	4,030	589.31
12	中央金城 1-4-401	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	4/8	酒店客房	1492.00	4,360	650.51
13	中央金城 1-5-501	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	5/8	酒店客房	1492.07	3,580	534.16
14	中央金城 1-6-602	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	73.00	2,960	21.61
15	中央金城 1-6-605	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	75.99	2,960	22.49
16	中央金城 1-6-606	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	78.74	2,960	23.31
17	中央金城 1-6-607	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	77.01	2,960	22.79
18	中央金城 1-6-607A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	18.58	1,750	3.25
19	中央金城 1-6-608	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	77.86	2,960	23.05
20	中央金城 1-6-616	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	75.01	3,280	24.60
21	中央金城 1-6-617	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	75.01	3,280	24.60
22	中央金城 1-6-618	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	75.59	2,960	22.37
23	中央金城 1-6-619	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	72.06	3,280	23.64
24	中央金城 1-6-620	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	74.89	2,960	22.17
25	中央金城 1-6-621	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	72.06	2,960	21.33
26	中央金城 1-6-622	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	74.89	2,960	22.17
27	中央金城 1-6-623	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	72.81	2,960	21.55
28	中央金城 1-6-623A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	23.85	1,750	4.17
29	中央金城 1-6-625	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	75.20	2,960	22.26
30	中央金城 1-7-701	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	72.98	3,280	23.94
31	中央金城 1-7-705	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	77.45	2,960	22.93
32	中央金城 1-7-706	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	76.72	2,960	22.71
33	中央金城 1-7-707	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	74.08	2,960	21.93
34	中央金城 1-7-707A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	18.58	1,750	3.25
35	中央金城 1-7-708	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	71.84	2,960	21.26
36	中央金城 1-7-716	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	78.99	2,960	23.38

序号	坐落	产权证号	权利人	楼层	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
37	中央金城 1-7-717	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	74.98	2,960	22.19
38	中央金城 1-7-719A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	23.84	1,750	4.17
39	中央金城 1-7-720	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	75.96	2,960	22.48
40	中央金城 1-7-722	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	75.96	2,960	22.48
41	中央金城 1-7-723	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	72.78	2,960	21.54
42	中央金城 1-8-802	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	73.06	2,960	21.63
43	中央金城 1-8-805	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	74.94	2,960	22.18
44	中央金城 1-8-806	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	77.75	2,960	23.01
45	中央金城 1-8-807	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	74.60	2,960	22.08
46	中央金城 1-8-807A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	18.60	1,750	3.26
47	中央金城 1-8-808	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	71.92	2,960	21.29
48	中央金城 1-8-810	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	42.81	2,750	11.77
49	中央金城 1-8-815	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	48.13	2,750	13.24
50	中央金城 1-8-816	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	75.06	2,960	22.22
51	中央金城 1-8-817	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	75.06	2,960	22.22
52	中央金城 1-8-818	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	74.47	2,960	22.04
53	中央金城 1-8-819	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	72.11	2,960	21.34
54	中央金城 1-8-821	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	72.11	2,960	21.34
55	中央金城 1-8-822	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	74.94	2,960	22.18
合计		—	—	—	—	10656.31	—	4,392.23
评估价值:		4,392.23 万元 (取整至百元位)						
		金额大写:人民币 肆仟叁佰玖拾贰万贰仟叁佰圆整						

**特别提示:**

1. 建筑物估价结果为建筑面积单价，单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。
2. 本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、物业费等费用对其市场价值的影响；依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 相关规定并结合估价

目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

3. 本次估价结果系在满足本估价报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的，请估价报告使用者使用本估价报告前，认真阅读本估价报告的“估价师声明”、“估价的假设和估价报告使用的限制条件”，以免使用不当造成损失！

4. 估价对象的特点

■ **强制处分**：标的物的处分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，如果处分不成，通常由法院主持处分标的物折价抵偿债务。

■ **快速变现**：由于交易方式的特点，买受人（购得标的物的竞买人）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处分标的物作充分了解，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。但由于房地产不可移动的特性决定了没有两宗相同的房地产，每一宗房地产的快速变现的能力是不同的，这主要取决于房地产的实物形态及其体现的市场流动性（包括通用性、独立使用性或可分割转让性、体量、区位和开发程度等）和类似房地产的市场状况（包括市场发育程度和市场景气程度等）。

■ **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，使得处分标的物的价格较低。

■ **购买者的额外支出**：由于竞买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。

5. 房地产估价报告使用期限为壹年，自 2019 年 03 月 27 日至 2020 年 03 月 26 日止。

**特致此函！**

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月二十七日



# 目 录

<b>第一部分 估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分 估价的假设和报告使用限制条件</b> .....	<b>2</b>
一. 估价结果成立的假设前提 .....	2
二. 报告使用限制条件 .....	4
三. 特别事项说明 .....	6
<b>第三部分 估价工作程序</b> .....	<b>8</b>
一. 估价准备阶段 .....	8
二. 收集资料阶段 .....	8
三. 价值测算及汇总阶段 .....	8
四. 提交报告阶段 .....	8
<b>第四部分 估价结果报告</b> .....	<b>9</b>
一. 委托方及其他估价报告使用者 .....	9
二. 评估机构 .....	9
三. 估价目的 .....	9
四. 估价对象 .....	9
五. 价值时点 .....	16
六. 价值类型 .....	16
七. 估价原则 .....	17
八. 估价依据 .....	18
九. 估价方法 .....	20
十. 注册房地产估价师 .....	26
十一. 实地查勘期 .....	26
十二. 估价作业期 .....	26
十三. 估价报告使用期限 .....	26
<b>第五部分 附件</b> .....	<b>27</b>
估价行为依据影印件 .....	28
估价对象实地查看情况及相关照片 .....	34
估价对象位置示意图 .....	37
评估机构相关证照影印件 .....	38
注册房地产估价师注册证影印件 .....	42

## 第一部分 估价师声明

### 我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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报告使用限制条件的限制。
3. 我们与报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、委托方及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律、法规进行分析并形成意见和结论后撰写本报告。
5. 本次参与项目的估价师王志萍、翟悦清、黄弘毅以及估价助理许云虎等人于 2019 年 03 月 14 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘并对其现状进行了记录。但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 本报告所依据的由委托人提供的有关资料，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。
7. 所有参加估价的注册房地产估价师均承诺和保证具有良好的估价职业道德，具备良好的专业胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。
8. 没有除本机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师		资产评估师	估价助理
王志萍 注册号：5320040040	翟悦清 注册号：5320170052	黄弘毅 证书编号：53000077	

签名日期：二〇一九年三月二十七日



## 第二部分 估价的假设和报告使用限制条件

### 一. 估价结果成立的假设前提

#### 1. 一般假设

- 1) 本次估价以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定为估价假设前提。
- 2) 本次估价以估价对象系权利人合法取得、产权明晰、手续齐全且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权；权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权；估价对象可以在公开市场上自由转让、抵押等处分；在价值时点未发生任何形式的产权转移行为；在售卖时不存在附带优先购买权以及其他可能影响正常交易价格的权利约束和特殊条款为估价假设前提。
- 3) 估价对象为所在建筑物的一部分，估价结果以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、讯、停车、道路等使用权益为估价假设前提。
- 4) 本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、气、物业费等费用对其市场价值的影响。
- 5) 本次估价以买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益、在适当的期间完成交易、交易期间物业价值将保持稳定、对交易对象具有必要的专业知识且不考虑特殊买家的附加出价为估价假设前提。
- 6) 本次估价以不考虑除已披露事项外，可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为估价假设前提。
- 7) 估价工作小组已在能力范围内核实了委托方或估价利害关系人指认的物业位置和界址，但不排除委托方或估价利害关系人误指的可能，报告以查勘现场勘验准确、估价对象的实物、权益状况与价值时点时一致为估价假设前提。
- 8) 我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房地产结

构上的勘测和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分也未做检测。故本报告以估价对象无建筑物基础、房地产结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准为估价假设前提。

- 9) 鉴于估价人员的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，也未观察到估价对象存在有害物质，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们以该地块的水文及地质状况为该地区的一般状况且不存在任何可能影响房地产价值的有害物质为估价假设前提。
- 10) 报告所得结论以其所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是正确和可信的为估价假设前提。

## 2. 未定事项假设

- 1) 估价人员在现场勘查时，申请执行人和委托方均未请专业测绘人员对房地产的建筑面积进行现场测量，本次评估以估价对象的房屋建筑面积与《云南省临沧市中级人民法院协助查询函》[(2018)云09执97号]中记载的建筑面积相同为评估假设前提。
- 2) 委托方提供的估价对象相关权属证明并未记载估价对象的建成年代，本次估价以建筑物的实际建成年代与估价人员现场调查所获取的建成年代相符为评估假设前提。
- 3) 本报告出具的估价结果中房地产的价值包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，估价对象尚存在任何有关估价对象的应缴未缴税额，应按照规定缴纳或从评估价值中响应扣减。
- 4) 由于估价对象现尚在开发商名下，未办理分宗分户不动产登记，故各估价对象土地使用权分摊面积不能明确，本次估价以估价对象对土地使用权面积合理分摊作为评估假设前提。
- 5) 估价对象目前尚未办理不动产登记，尽管估价师尽职调查仍未能获取各估价对

象设计用途的证明文件，本次估价以委托方提供的估价对象用途和估价对象现状用途与设计用途相一致为评估假设前提，若日后办理不动产登记时与之不符，价值将作出调整或重新进行估价。

### 3. 背离事实假设

- 1) 因本次估价目的是为委托方项目名称的需要提供参考意见而评估标的物的市场价值。结合估价目的，本次估价结果以标的物具有完全产权，不考虑标的物在价值时点已设定的他项权利、其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果的影响及其它有关风险、不可预见因素及不可抗力因素对估价结果的影响为评估假设前提。

### 4. 不相一致假设

- 1) 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。

### 5. 依据不足假设

- 1) 估价时一般应查看估价对象的权属证明原件，但由于估价对象存在抵押权，权属证明原件在抵押权人处，评估工作小组人员虽然进行了尽职调查，但也难以取得估价对象的权属证明原件，在无理由怀疑委托方所提供的估价对象相关权属证明复印件的真实性、完整性的情况下，本次估价以委托方提供的权属证明复印件与原件一致为评估假设前提。

## 二. 报告使用限制条件

1. 本报告仅为委托方特定的目的提供参考依据，只能用于报告中载明的估价目的和用途，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告所得出的估价结果需做相应调整。本报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，仅为估价委托方提供房地产在价值时点的市场价值参考，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。
2. 未经本机构书面同意并审阅相关内容，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、相关当事人、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得被摘抄、引

用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。委托人或其他相关当事人未按法律、法规规定和报告载明的适用范围使用本报告的，本机构及估价人员不承担责任。

3. 本报告出具的估价结果是为委托方提供的专业性估价意见，报告的使用人应当正确理解该意见。估价结果所采用的价值类型为市场价值，但不等同于估价对象可实现的价格，估价结果本身也并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，不对房地产定价决策负责，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。
4. 本报告估价结果为估价对象估价范围内的市场价值，包含估价对象建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、装修以及维护房屋正常使用的设施设备价值。估价对象若分割转让或其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新估价。
5. 本报告中所展示的地图、平面图及证件等仅是为形象直观地分析形成结论，不能作为测量成果以用作他用，也不能与报告分开单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
6. 本估价结果系根据估价目的、估价原则、估价依据、估价方法、估价程序得出的，其估价结果只有在上述目的、原则、依据存在的条件下成立。
7. 本报告由“致估价委托方函”、“估价师声明”、“估价假设和报告使用限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。必须经参与本项目的注册房地产估价师签章并加盖机构公章且在报告使用的有效期内完整使用方为有效。报告使用人应全面阅读本报告全文，不得拆分使用。因拆分使用本报告中部分内容给委托人或他人造成任何不利影响和导致可能的损失，本机构和注册房地产估价师不承担任何责任。
8. 本报告出具的估价结果使用有效期限为壹年，即自二〇一九年三月二十七日至二〇二〇年三月二十六日内使用方为有效。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这

些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

9. 本报告使用的货币单位为人民币。

### 三. 特别事项说明

本特别事项说明是指估价人员在估价过程中已发现可能影响估价结果但非本项目估价人员水平和能力所及的有关事项，以及本机构估价人员认为须特别说明的事项。本估价报告使用者应充分考虑其对估价结果产生的影响。

- 1) 估价人员和评估机构的法律责任是对本报告所述估价目的下遵守相关法律、法规和估价准则，对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不涉及到估价人员和估价机构对该项估价目的所对应的经济行为做出任何判断。本机构和估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，估价工作很大程度上，依赖于委托人及估价利害关系人提供的有关资料。因此，估价工作是以委托方及估价利害关系人提供的必要资料真实、合法和完整为前提，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任，本机构不承担验证估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。
- 2) 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
- 3) 本次估价结果的测算过程均体现在《房地产估价技术报告》[昆云房鉴技字[2019]第 03002 号]，由评估机构存档保留，供有关部门单位查阅，若估价委托合同中未予以特别说明，不向委托方及相关当事人提供。
- 4) 本估价报告含若干附件，与估价报告正文具同等效力，不可分割对待。
- 5) 根据估价人员调查了解，估价对象设立了抵押，同时还存在查封等限制情况。

抵押资产的处置变现会受到处置时间及周期、市场需求、卖方心理、政府干预及其他不可预见等因素的共同影响，并产生相应的税费，通常会使抵押资产的最终成交价格明显低于正常市场价格水平，本次估价结果不包含抵押物处置变现的费用，未考虑变现因素的影响。

- 6) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，请及时通知本机构更正；如估价报告使用者明知正常失误而不及时通知更正并恶意使用错误的结论造成的影响和损失，本机构及估价人员不承担责任。
- 7) 本估价报告的最终解释权归本机构所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表本机构对本项目的鉴定意见。



## 第三部分 估价工作程序

### 一. 估价准备阶段

1. 明确估价业务基本事项、接受委托：根据《最高人民法院关于人民法院工作若干问题的规定（试行）》第四十七条和《最高人民法院关于法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条以及《云南省司法鉴定管理条例》中相关规定，临沧市中级人民法院 2019 年 02 月 12 日出具《鉴定委托书》[委托书编号：(2019)云 09 委评字第 07 号]委托本机构承担该项司法鉴定业务。我公司于 2019 年 02 月 13 日接受委托后，与办案法官取得了联系并就案件相关事宜进行了充分的沟通；经通知，本案相关当事方均到达现场配合参与现勘。

### 2. 编制评估计划

根据估价业务的性质和复杂程度制定相应的评估计划，对估价工作进度、人员安排、费用预算、是否需要聘请专家协助等估价业务全过程进行了合理安排。同时，与委托人就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

### 二. 收集资料阶段

估价工作小组于 2019 年 03 月 14 日进入现场，主要工作有：①对估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况进行详细勘察并记录影像资料；②通过市场调研，收集价格信息；③查阅估价对象产权等资料。

### 三. 价值测算及汇总阶段

1. 根据估价对象的实际状况和特点，确定具体的估价方法。
2. 对估价对象进行计算机数据处理，做出估价，并初步测算出估价结果。
3. 根据专业估价工作小组对估价对象的初步结论进行汇总分析，检查有无错、漏、重评的情况，从而进行必要的调整、修改和完善，形成估价报告初稿。

### 四. 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草司法鉴定意见书，根据机构内部报告三级复核制度和程序，审慎地对报告的内容进行修改、校对，最后出具正式房地产估价报告。

## 第四部分 估价结果报告

### 一. 委托方及其他估价报告使用者

- **委托方**：临沧市中级人民法院
- **其他估价报告使用者**：于本次估价的特定目的，估价报告使用人除委托方外，还有本次估价行为及估价目所涉及的相关当事方。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本评估机构确认的机构或个人不能由于得到本估价报告而成为估价报告的使用人。

### 二. 评估机构

- **名称**：昆明云润房地产土地资产评估有限公司
- **住所**：昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期 1 幢（金尚壹号）9 层 901 号
- **法定代表人**：王志萍
- **证书编号**：云建房证估字第 127 号
- **资质等级**：贰级
- **统一社会信用代码**：91530100797248758P
- **联系电话**：0871-64570700

### 三. 估价目的

为委托方案件执行的需要提供价值参考而评估估价对象的市场价值。

### 四. 估价对象

#### 1. 估价范围

根据估价对象相关产权信息并结合估价人员的现场查勘和委托方的要求，纳入估价范围的房地产为产权人耿马孟定金森房地产开发有限责任公司名下位于耿马县孟定镇中央金城共计 55 项房地产，总建筑面积为 10,656.31 平方米的房屋所有权（详见下文《估价对象房屋登记状况信息表》）和所占用的国有出让商业用地在剩余 34.43 年土地使用期限内的土地使用权、室内装饰装修、与

房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及可能存在的债权债务、欠付的管理费、水电费等。

## 2. 估价对象权益状况

### 1) 土地权益状况

估价对象土地登记状况信息表

土地坐落	孟定镇中缅路老客运站
土地使用证编号	耿国用(2013)第2-95号
土地所有权	国有
土地使用权人	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司
宗地面积(㎡)	7606.89
独用面积(㎡)	7606.89
土地用途	商业用地
使用权类型	出让
使用权终止日期	2053年07月09日
产权登记日期	2013年07月23日
备注	该宗地原持耿国用(97)字第0-2-58号土地证,根据耿证复(2013)81号文件批复,办理变更登记。

### 2) 房屋权益状况

估价对象房屋状况登记状况信息表

序号	房屋座落	房产证号	房屋所有权人	建筑面积(㎡)	房屋用途	建筑结构	所在层数/总层	建成年代
1	中央金城 1-1-109 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	138.09	商铺	钢混结构	1/8	2017 年
2	中央金城 1-1-110 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	138.09	商铺	钢混结构	1/8	2017 年
3	中央金城 1-1-附 104 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	32.30	商铺	钢混结构	1/5	2017 年
4	中央金城 1-1-附 105 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	32.30	商铺	钢混结构	1/5	2017 年
5	中央金城 1-1-附 106 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	32.30	商铺	钢混结构	1/5	2017 年
6	中央金城 1-1-附 112 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	41.94	商铺	钢混结构	1/5	2017 年
7	中央金城 1-2-附 201 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1,334.15	超市	钢混结构	2/5	2017 年
8	中央金城 1-3-附 301 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1,436.36	超市	钢混结构	3/5	2017 年
9	中央金城 1-2-216	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	170.48	售楼中心	钢混结构	2/8	2017 年
10	中央金城 1-1-116 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	41.66	酒店大堂	钢混结构	1/8	2017 年

序号	房屋座落	房产证号	房屋所有权人	建筑面积 (㎡)	房屋用途	建筑结构	所在层数/ 总层	建成年代
11	中央金城 1-3-301	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1,462.30	酒店 餐厅	钢混 结构	3/8	2017 年
12	中央金城 1-4-401	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1,492.00	酒店 客房	钢混 结构	4/8	2017 年
13	中央金城 1-5-501	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1,492.07	酒店 客房	钢混 结构	5/8	2017 年
14	中央金城 1-6-602	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	73.00	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
15	中央金城 1-6-605	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.99	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
16	中央金城 1-6-606	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	78.74	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
17	中央金城 1-6-607	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	77.01	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
18	中央金城 1-6-607A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	18.58	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
19	中央金城 1-6-608	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	77.86	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
20	中央金城 1-6-616	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.01	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
21	中央金城 1-6-617	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.01	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
22	中央金城 1-6-618	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.59	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
23	中央金城 1-6-619	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	72.06	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
24	中央金城 1-6-620	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	74.89	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
25	中央金城 1-6-621	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	72.06	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
26	中央金城 1-6-622	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	74.89	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
27	中央金城 1-6-623	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	72.81	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
28	中央金城 1-6-623A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	23.85	公寓	钢混 结构	6/8	2017 年
29	中央金城 1-6-625	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.20	公寓	钢混 结构	7/8	2017 年
30	中央金城 1-7-701	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	72.98	公寓	钢混 结构	7/8	2017 年
31	中央金城 1-7-705	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	77.45	公寓	钢混 结构	7/8	2017 年
32	中央金城 1-7-706	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	76.72	公寓	钢混 结构	7/8	2017 年
33	中央金城 1-7-707	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	74.08	公寓	钢混 结构	7/8	2017 年

序号	房屋座落	房产证号	房屋所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	建筑结构	所在层数/总层	建成年代
34	中央金城 1-7-707A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	18.58	公寓	钢混结构	7/8	2017年
35	中央金城 1-7-708	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	71.84	公寓	钢混结构	7/8	2017年
36	中央金城 1-7-716	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	78.99	公寓	钢混结构	7/8	2017年
37	中央金城 1-7-717	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	74.98	公寓	钢混结构	7/8	2017年
38	中央金城 1-7-719A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	23.84	公寓	钢混结构	7/8	2017年
39	中央金城 1-7-720	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.96	公寓	钢混结构	7/8	2017年
40	中央金城 1-7-722	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.96	公寓	钢混结构	7/8	2017年
41	中央金城 1-7-723	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	72.78	公寓	钢混结构	7/8	2017年
42	中央金城 1-8-802	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	73.06	公寓	钢混结构	8/8	2017年
43	中央金城 1-8-805	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	74.94	公寓	钢混结构	8/8	2017年
44	中央金城 1-8-806	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	77.75	公寓	钢混结构	8/8	2017年
45	中央金城 1-8-807	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	74.60	公寓	钢混结构	8/8	2017年
46	中央金城 1-8-807A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	18.60	公寓	钢混结构	8/8	2017年
47	中央金城 1-8-808	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	71.92	公寓	钢混结构	8/8	2017年
48	中央金城 1-8-810	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	42.81	公寓	钢混结构	8/8	2017年
49	中央金城 1-8-815	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	48.13	公寓	钢混结构	8/8	2017年
50	中央金城 1-8-816	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.06	公寓	钢混结构	8/8	2017年
51	中央金城 1-8-817	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	75.06	公寓	钢混结构	8/8	2017年
52	中央金城 1-8-818	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	74.47	公寓	钢混结构	8/8	2017年
53	中央金城 1-8-819	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	72.11	公寓	钢混结构	8/8	2017年
54	中央金城 1-8-821	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	72.11	公寓	钢混结构	8/8	2017年
55	中央金城 1-8-822	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	74.94	公寓	钢混结构	8/8	2017年
56	合计	-	-	10,656.31	-	-	-	-

## 3) 共有情况

根据委托方提供的权属证明文件及相关当事人介绍，估价对象为权利人耿马孟定金森房地产开发有限责任公司单独所有。

#### 4) 其他权益状况

##### ■ 租赁权

估价人员现场勘查时，并未发现估价对象存在租赁权。

##### ■ 抵押权

根据相关当事方介绍，估价对象存在抵押权，但截至价值时点，我司并未获取有关该抵押权登记的任何证明材料。

##### ■ 查封情况

根据现场勘查及委托方提供的相关材料表明，估价对象现均已被查封，查封单位为临沧市中级人民法院，截至价值时点，估价对象尚处于查封期限内。

##### ■ 费用拖欠情况

根据相关当事方介绍及资产评估专业人员尽职调查，评估对象并未有水、电、物业等相关管理费用拖欠情况。

##### ■ 其他权益状况

除上述权益状况外，估价人员未了解到估价对象设置如地役权、典权等其他他项权利。

#### 【权益状况分析】

通过以上分析，我们认为估价对象的权属是清晰的。

估价对象系属权利人建盖的商品房，现土地尚未办理分户，土地使用者仍为开发商，房屋性质为市场商品房，估价对象系房地产权利人单独所有，目前处于查封期内。

### 3. 估价对象实物状况

#### 1) 土地实物状况

估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权性质为出让，用途为商业用地，位于孟定镇中缅路老客运站，土地四至为：东面临勐库路，西面



接噶孟召路，南面为中缅街（临清线），北面邻化中路。估价对象独用的土地使用权面积为 7606.89 平方米；土地的使用权终止日期为 2053 年 07 月 09 日，截止价值时点，剩余土地使用权使用期限为 34.35 年。土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、场地平整）及绿化配套、道路硬化。宗地形状规则，地势平坦，查勘日未见不良地质构造及地质灾害，宗地内已建有建筑物并投入使用，使用状况良好。

## 2) 建筑物实物状况

### ■ 基本状况

估价对象位于临沧市耿马县孟定镇中央金城商业综合体，规划总面积 27,740.17 平方米，地下面积为 6,022.97 平方米，地上共有两幢建筑物，规划面积为 21,717.20 平方米 1 幢主楼为总楼层 8 层的商住楼，于 2017 年 8 月竣工，其中 1 至 2 层为商业裙楼，可营业面积约 2,390 平方米，3 至 5 层为酒店，营业面积约 4,400 平方米，6 至 8 层为商务公寓，建筑面积约为 4,330 平方米；1 幢附楼为总楼层 5 层的商业综合体，1 层分为 19 个商铺，营业面积约 730 平方米，第 2 至 3 层规划为超市使用，总建筑面积约 2,770 平方米，第 4 至 5 层现作为“金城娱乐 KTV”经营；2 幢为 3 层商住楼，于 2017 年竣工，共分为 24 个商铺，营业面积约 3,800 平方米。

估价对象均位于中央金城 1 幢，总建筑面积为 10,656.30 平方米，主楼 1 至 8 层配套有 2 部客梯，附楼配有 1 部观光电梯、1 部客梯、1 部货梯，主楼与附楼之间有消防楼梯相连，其他有烟感报警、自动喷淋等配套设施设备。估价范围内位于 1 层的商铺除 1-116 号商铺作为酒店大堂正常经营使用外，其余估价对象均空置；2 层商铺 2-216 号现作为售楼部展厅及办公室使用，2-附 201 号商铺设计为超市，现空置；3 层 3-301 号现已出租给“金城酒店”欲作为餐厅及健身房对酒店客人开放，目前尚未装修，呈空置状态，3-附 301 号商铺设计为超市，现空置；4 至 5 层现已作为酒店客房投入使用，共有 8 个电影房，38

个标准间，26 个单人间和 1 间套房；6 至 8 层商务公寓多为毛坯空置，6-616 号、6-617 号、6-619 号、7-701 号公寓作为开发商精装样板房，现由开发商工作人员居住。

#### ■ 设施设备状况

具备供水、排水、供电、通讯、宽带接口、消防设施等相关配套，能满足生产生活的需要。

#### ■ 装修状况

为普通装修，室外刷涂料，室内由承租方自行装修，墙面刷乳胶漆，铺地砖，二层由亚克力板饰面墙裙，全屋塑钢窗，入户为卷帘门。

#### 【实物状况分析】

估价对象维护情况较好，近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换，其现状能满足其功能需求；总体来说，估价对象整体情况较好，无明显瑕疵，故估价对象无论是出售或出租均有一定的市场接受度。

### 4. 估价对象区位状况

#### 1) 区域位置状况

孟定镇为云南省临沧市耿马傣族佤族自治县辖镇，地处云南省西南部，位于东经 98° 53' 至 99° 15' 和北纬 23° 27' 至 23° 40' 之间，是云南唯一的副县级镇，距县城 80 公里，东与耿马傣族佤族自治县贺派乡、耿马镇相连，南与沧源县芒卡镇接壤，西与缅甸滚弄交界，北与镇康县木场乡为邻，总面积 1101.06 平方公里，其中坝区面积 98 平方公里。是连接东南亚和南亚大陆的枢纽，为国家一类开放口岸，距省会昆明 802 公里，距缅甸首府仰光 1162 公里。截至 2013 年，孟定镇辖 23 个村，277 个村民小组，共有 32,226 户，91,939 人（不含农场），其中农业人口 16,751 户，76,176 人。2015 年，孟定镇完成生产总值 24.88 亿元，农村经济总收入 21.26 亿元，工业总产值 11.55 亿元，常住城镇居民人均可支配收入 30,296 元、常住农村居民人均可支配收入 11,658 元。

估价对象位于孟定县主干道滇缅路旁，人流量大，商业氛围浓厚。

## 2) 交通状况

估价对象所在物业位于孟定镇中心地段，交通便捷度高，门前无明显交通管制，但估价对象设有地下停车场，停车方便。

## 3) 环境状况

该区域地理位置优越、公共交通便利、生活服务及教育设施完善、环境优美，商住皆宜。

## 4) 外部配套设施

估价对象区域内公共配套设施较齐全，内有：

银行网点：云南省农村信用合作社孟定信用分社营业部、中国农业银行（耿马孟定支行）、中国建设银行等；

医院：耿马县孟定镇中心卫生院等；

学校：耿马县民族中学、孟定镇民族中学等；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

## 五. 价值时点

本次估价确定 2019 年 03 月 14 日为本报告的价值时点，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

## 六. 价值类型

### 1. 价值定义

市场价值，是指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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 2. 价值内涵

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。其内涵是在满足“估价假设前提和报告使用限制条件”的情况，以价值时点的现状用途下交易双方各自依

法承担应缴纳的税费，用人民币为计价单位的包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、装饰装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施价值，不包括室内可移动的家具家电以及其他可移动的设施设备的价值。

## 七. 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则，结合估价目的对估价对象进行估价。在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中可能知悉的当事人的商业秘密。

### 1. 独立、客观、公正原则

要求估价人员及评估机构是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地测算出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

- **独立：**估价人员和评估机构与委托方及利害关系人没有利害关系，在估价过程中不受包括委托方在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估值；
- **客观：**估价人员和评估机构在估价过程中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估值；
- **公正：**估价人员和评估机构在估价过程中不偏袒利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估值。

### 2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估

价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产估值实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该基准日时的状况为准。

### 4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

### 5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价结果结论所出具的价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

## 八. 估价依据

### 1. 行为依据

临沧市中级人民法院《鉴定委托书》[委托书编号：（2019）云 09 委评字第 07 号]。

## 2. 法律法规依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3) 《中华人民共和国资产评估法》
- 4) 《中华人民共和国物权法》
- 5) 《中华人民共和国担保法》
- 6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 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》
- 8) 《旧房转让土地增值税扣除项目评估技术指引（暂行）》
- 9) 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》
- 10) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》
- 11) 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告
- 12) 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及相关配套法规
- 13) 最高人民法院《有关民事诉讼证据的若干规定》
- 14) 《司法估价程序通则》
- 15) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- 16) 《司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知》
- 17) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等管理规定》

## 3. 技术依据

- 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/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》
- 3) 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）
- 4) 中国资产评估协会关于印发《资产评估执业准则—资产评估报告》等 11 项资产评估准则的通知
- 5) 《旧房转让土地增值税扣除项目评估技术指引（暂行）》



#### 4. 信息依据

- 1) 注册房地产估价师实地查勘记录、影像资料的数据信息及市场调查的相关资料
- 2) 估价对象相关权属证明资料及其他相关资料
- 3) 委托方提供的其他有关资料
- 4) 评估机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他资料

### 九. 估价方法

#### 1. 技术路线

遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与估价对象处于同一供求范围内，并与估价对象有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行市场状况修正、交易情况修正、房地状况修正，求取估价对象的比准价格。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。因估价对象收益期较长，难于预测该期限内各年净收益，故选用持有加转售模式进行收益法评估。先利用报酬资本化法计算持有期收益价值  $V_1$ ，再利用直接资本化法计算期末转售收益现值  $V_2$ ，最后将二者相加得到估价对象的收益价值  $V$ 。

#### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估值常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和标准房地产调整法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- 1) 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价。
- 2) 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产估价，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用

适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法；直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

- 3) 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产估价；
- 4) 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行估价情况下的房地产估价；成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价。
- 5) 标准房地产调整法适用于估价范围内的所有被估价房地产按具有的相似性，可通过分组并在每组中设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格的估价，这种方法实际上是比较法的一类变形，多适用于批量房地产估价及房地产征收补偿估价业务。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的估价目的，选取比较法、收益法及标准房地产调整法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法
估价方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。
是否选取	选用	选用
估价方法是否选取选取理由	估价对象周边有一定量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的价格，故可选取比较法进行估价。	估价对象为经营性房地产，区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法作为本次评估的方法，本次估价采用收益法中的报酬资本化法。
估价方法	假设开发法	成本法
估价方法定义	假设开发法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	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及折旧，将重置成本或重建成

	后的价值和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。其本质是以房地产的预期收益为向来求取房地产的价值，理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	不选用
估价方法是否选取 选取理由	估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，成新率较高，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。	由于估价对象所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其估价结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值。故不选用成本法评估。

### 十. 估价结果

经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法及标准房地产调整法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为**¥4,392.23 万元(金额大写:人民币肆仟叁佰玖拾贰万贰仟叁佰圆整)**。详见下表：

估价结果一览表

序号	坐落	产权证号	权利人	楼层	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
1	中央金城 1-1-109 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/8	商铺	138.09	13,560	187.25
2	中央金城 1-1-110 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/8	商铺	138.09	13,560	187.25
3	中央金城 1-1-附 104 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/5	商铺	32.30	7,680	24.81
4	中央金城 1-1-附 105 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/5	商铺	32.30	7,680	24.81
5	中央金城 1-1-附 106 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/5	商铺	32.30	7,680	24.81
6	中央金城 1-1-附 112 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/5	商铺	41.94	7,680	32.21
7	中央金城 1-2-附 201 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	2/5	超市	1334.15	4,620	616.38
8	中央金城 1-3-附 301 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	3/5	超市	1436.36	4,030	578.85
9	中央金城 1-2-216	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	2/8	售楼中心	170.48	4,620	78.76
10	中央金城 1-1-116 铺	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	1/8	酒店大堂	41.66	8,570	35.70
11	中央金城 1-3-301	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	3/8	酒店餐厅	1462.30	4,030	589.31

序号	坐落	产权证号	权利人	楼层	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
12	中央金城 1-4-401	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	4/8	酒店客房	1492.00	4,360	650.51
13	中央金城 1-5-501	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	5/8	酒店客房	1492.07	3,580	534.16
14	中央金城 1-6-602	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	73.00	2,960	21.61
15	中央金城 1-6-605	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	75.99	2,960	22.49
16	中央金城 1-6-606	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	78.74	2,960	23.31
17	中央金城 1-6-607	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	77.01	2,960	22.79
18	中央金城 1-6-607A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	18.58	1,750	3.25
19	中央金城 1-6-608	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	77.86	2,960	23.05
20	中央金城 1-6-616	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	75.01	3,280	24.60
21	中央金城 1-6-617	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	75.01	3,280	24.60
22	中央金城 1-6-618	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	75.59	2,960	22.37
23	中央金城 1-6-619	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	72.06	3,280	23.64
24	中央金城 1-6-620	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	74.89	2,960	22.17
25	中央金城 1-6-621	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	72.06	2,960	21.33
26	中央金城 1-6-622	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	74.89	2,960	22.17
27	中央金城 1-6-623	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	72.81	2,960	21.55
28	中央金城 1-6-623A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	6/8	公寓	23.85	1,750	4.17
29	中央金城 1-6-625	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	75.20	2,960	22.26
30	中央金城 1-7-701	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	72.98	3,280	23.94
31	中央金城 1-7-705	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	77.45	2,960	22.93
32	中央金城 1-7-706	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	76.72	2,960	22.71
33	中央金城 1-7-707	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	74.08	2,960	21.93
34	中央金城 1-7-707A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	18.58	1,750	3.25
35	中央金城 1-7-708	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	71.84	2,960	21.26
36	中央金城 1-7-716	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	78.99	2,960	23.38
37	中央金城 1-7-717	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	74.98	2,960	22.19

序号	坐落	产权证号	权利人	楼层	用途	建筑面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)
38	中央金城 1-7-719A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	23.84	1,750	4.17
39	中央金城 1-7-720	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	75.96	2,960	22.48
40	中央金城 1-7-722	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	75.96	2,960	22.48
41	中央金城 1-7-723	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	7/8	公寓	72.78	2,960	21.54
42	中央金城 1-8-802	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	73.06	2,960	21.63
43	中央金城 1-8-805	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	74.94	2,960	22.18
44	中央金城 1-8-806	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	77.75	2,960	23.01
45	中央金城 1-8-807	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	74.60	2,960	22.08
46	中央金城 1-8-807A	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	18.60	1,750	3.26
47	中央金城 1-8-808	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	71.92	2,960	21.29
48	中央金城 1-8-810	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	42.81	2,750	11.77
49	中央金城 1-8-815	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	48.13	2,750	13.24
50	中央金城 1-8-816	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	75.06	2,960	22.22
51	中央金城 1-8-817	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	75.06	2,960	22.22
52	中央金城 1-8-818	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	74.47	2,960	22.04
53	中央金城 1-8-819	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	72.11	2,960	21.34
54	中央金城 1-8-821	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	72.11	2,960	21.34
55	中央金城 1-8-822	-	耿马孟定金森房地产开发有限责任公司	8/8	公寓	74.94	2,960	22.18
合计		—	—	—	—	10656.31	—	4,392.23
评估价值:		4,392.23 万元 (取整至百元位)						
		金额大写:人民币 肆仟叁佰玖拾贰万贰仟叁佰圆整						

**特别提示:**

- 1.建筑物估价结果为建筑面积单价，单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。
- 2.本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、物业费等费用对其市场价值的影响；依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 相关规定并结合估价

目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

3.本次估价结果系在满足本估价报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的，请估价报告使用者使用本估价报告前，认真阅读本估价报告“估价师声明”、“估价的假设和估价报告使用的限制条件”，以免使用不当，造成损失！

4.估价对象的特点

■ **强制处分**：标的物的处分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，如果处分不成，通常由法院主持处分标的物折价抵偿债务。

■ **快速变现**：由于交易方式的特点，买受人（购得标的物的竞买人）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处分标的物作充分了解，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。但由于房地产不可移动的特性决定了没有两宗相同的房地产，每一宗房地产的快速变现的能力是不同的，这主要取决于房地产的实物形态及其体现的市场流动性（包括通用性、独立使用性或可分割转让性、体量、区位和开发程度等）和类似房地产的市场状况（包括市场发育程度和市场景气程度等）。

估价对象所在区域内住房地产业市场交易平台成熟，但多为传统的中介或开发商销售形式，根据有关规定，司法拍卖处置资产现已在网络平台上进行，由于网络司法拍卖刚刚兴起，当地消费者对这种新的交易形式还比较陌生，市场认知度不高，再加之消费者本身的文化程度及消费观念的限制，对估价对象的变现能力会产生一定的影响。

■ **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，使得处分标的物的价格较低。

■ **购买者的额外支出**：由于竞买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。

5.房地产估价报告使用期限为壹年，自 2019 年 03 月 27 日至 2020 年 03 月 26



日止。

#### 十一. 注册房地产估价师

注册房地产估价师		资产评估师	估价助理
王志萍 注册号：5320040040	翟悦清 注册号：5320170052	黄弘毅 证书编号：53000077	

#### 十二. 实地查勘期

二〇一九年三月十四日

#### 十三. 估价作业期

二〇一九年三月十四日至二〇一九年三月二十七日

#### 十四. 估价报告使用期限

二〇一九年三月二十七日至二〇二〇年三月二十六日

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年三月二十七日

## 第五部分 附件

- 一. 估价行为依据影印件
- 二. 估价对象相关产权证明影印件
- 三. 估价对象实地查看情况及相关照片
- 四. 估价对象位置图
- 五. 评估机构相关证照影印件
- 六. 注册房地估价师注册证书影印件



## 估价行为依据影印件

### 云南省临沧市中级人民法院 鉴 定 委 托 书

(2019)云 09 委评字第 07 号

昆明云润房地产土地资产评估有限公司：

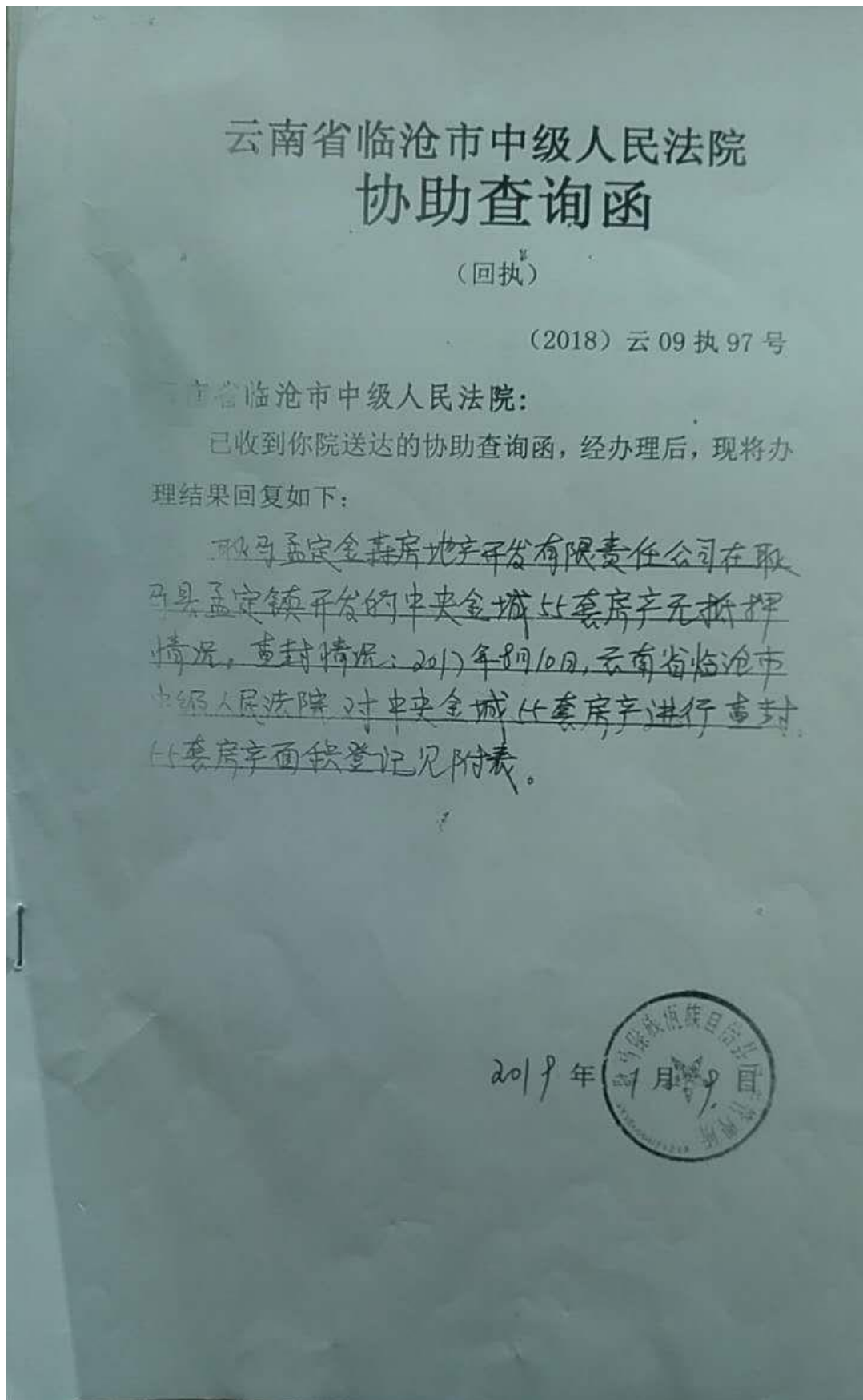
我院在执行案件（申请执行人黄华荣申请执行耿马孟定金森房地产开发有限责任公司借款合同纠纷案）中，需对被执行人名下房产的价值进行评估（耿马孟定金森房地产开发有限责任公司名下在耿马自治县孟定镇开发的中央金城 55 套已被本院保全查封的房产，包括商铺、公寓房、超市、酒店，需要分别评估价值）。请指派专业人员进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人提出书面鉴定结论，并在鉴定书上签名或盖章。鉴定人鉴定的，由鉴定人所在单位证明鉴定人身份，加盖公章后，寄送我院。

临沧市中级人民法院司法鉴定室

二〇一九年二月廿二日

司法鉴定室

## 估价对象相关产权证明影印件



孟定金森房地产开发有限公司中央金城房产:

1-101 铺 138.09m<sup>2</sup>; 1-110 铺 138.09m<sup>2</sup>; 1-116 铺 41.66m<sup>2</sup>;  
 1-117 铺 32.3m<sup>2</sup>; 1-附104 铺 32.3m<sup>2</sup>; 1-附106 铺 32.3m<sup>2</sup>;  
 1-附112 铺 41.74m<sup>2</sup>; 2-附201 1334.15m<sup>2</sup>; 2-216, 170.89m<sup>2</sup>;  
 3-201 106.23m<sup>2</sup>; 3-附301; 1436.36m<sup>2</sup>; 6-602, 73m<sup>2</sup>; 6-605, 75.11m<sup>2</sup>;  
 6-606, 78.74m<sup>2</sup>; 6-607, 77.01m<sup>2</sup>; 6-607A, 18.58m<sup>2</sup>; 6-608, 71.66m<sup>2</sup>;  
 6-616, 75.01m<sup>2</sup>; 6-617, 75.01m<sup>2</sup>; 6-618, 75.59m<sup>2</sup>; 6-619, 72.06m<sup>2</sup>;  
 6-620, 74.81m<sup>2</sup>; 6-621, 72.06m<sup>2</sup>; 6-622, 74.89m<sup>2</sup>; 6-623, 72.41m<sup>2</sup>;  
 6-624, 23.85m<sup>2</sup>; 6-625, 75.2m<sup>2</sup>; 7-701, 72.98m<sup>2</sup>; 7-705, 77.24m<sup>2</sup>;  
 7-706, 76.72m<sup>2</sup>; 7-707, 74.08m<sup>2</sup>; 7-707A, 18.58m<sup>2</sup>; 7-708, 71.66m<sup>2</sup>;  
 7-716, 78.89m<sup>2</sup>; 7-717, 74.89m<sup>2</sup>; 7-719A, 23.84m<sup>2</sup>; 7-720, 75.96m<sup>2</sup>;  
 7-722, 75.96m<sup>2</sup>; 7-723, 72.78m<sup>2</sup>; 8-802, 73.06m<sup>2</sup>; 8-805, 74.89m<sup>2</sup>;  
 8-806, 77.75m<sup>2</sup>; 8-807, 74.6m<sup>2</sup>; 8-807A, 18.6m<sup>2</sup>; 8-808, 71.66m<sup>2</sup>;  
 8-810, 42.81m<sup>2</sup>; 8-815, 48.13m<sup>2</sup>; 8-816, 75.06m<sup>2</sup>; 8-817, 75.06m<sup>2</sup>;  
 8-818, 74.47m<sup>2</sup>; 8-819, 72.11m<sup>2</sup>; 8-821, 72.11m<sup>2</sup>; 8-822, 74.74m<sup>2</sup>;  
 5-401, 1492m<sup>2</sup>; 5-501, 1492.07m<sup>2</sup>.


合计: 10650.31 m<sup>2</sup>






联 国用 (2013 ) 第 2-95 号			
土地使用权人	耿马孟定金森房地产开发有限公司		
座 落	孟定镇中缅路老客运站		
地 号	533527102-0D-03-50	图 号	-
地类 (用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2053年07月09日
使用权面积	7606.89 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 7606.89 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>


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。



耿马县 人民政府 (章)  
2013 年 07 月 23 日



耿马县国土资源局 (章)  
2013 年 07 月 23 日



土地证书管理专用章  
No. 023505608

记 事

1、2013-07-23  
该宗地原持联国用(97)字第0-2-58号土地证，根据耿  
政复(2013)81号文件批复，办理变更登记

耿马县土地证书监制机关

登记机关                      证书监制机关

## 中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

编号: 5333527201501301301

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本  
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

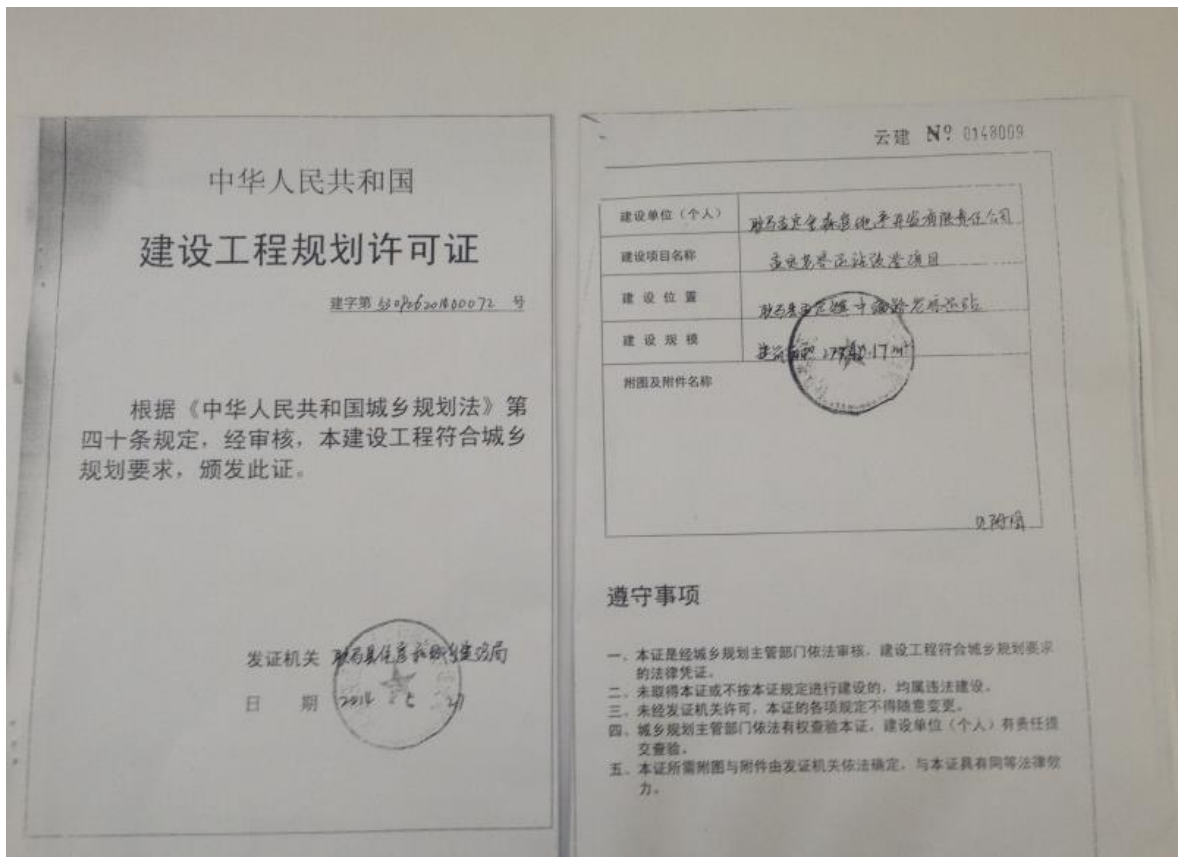
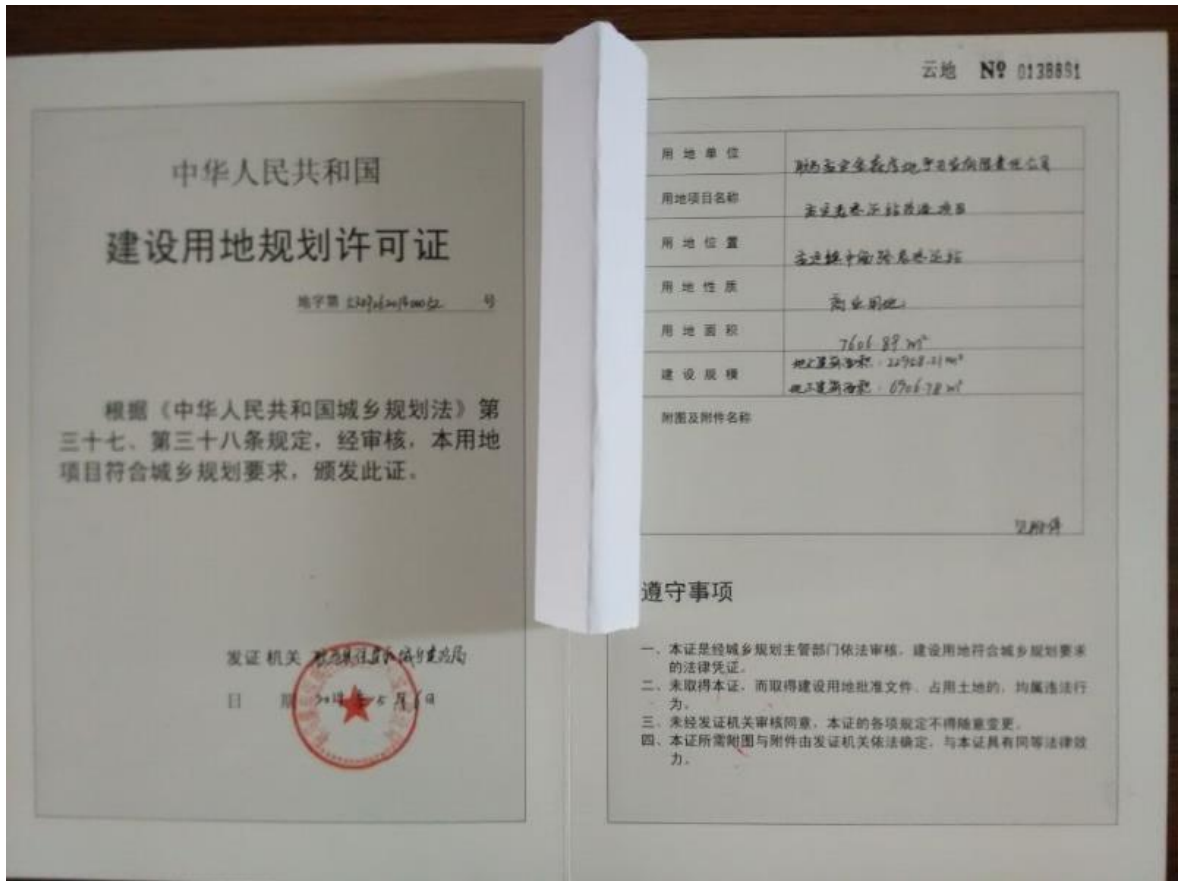
发证机关 **耿马住房和城乡建设局**

日 期 **2015年1月30日**

建设单位	耿马孟定金森房地产开发有限公司		
工程名称	孟定老客运站改造工程(中央金城)		
建设地址	临沧市耿马县孟定镇中缅路		
建设规模	2740.17m <sup>2</sup>	合同价格	2991.5 万元
设计单位	深圳市物业国际建筑设计有限公司		
施工单位	云南通益建筑工程有限公司临沧分公司		
监理单位	昆明明顺工程咨询有限公司		
合同开工日期	2014年11月30日	合同竣工日期	2016年7月30日
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。





# 商品房预售许可证明

预许取字(201903)1号

平坝·金城

项目,经审查,符合商品房

预售条件,准予预售,特发此证。

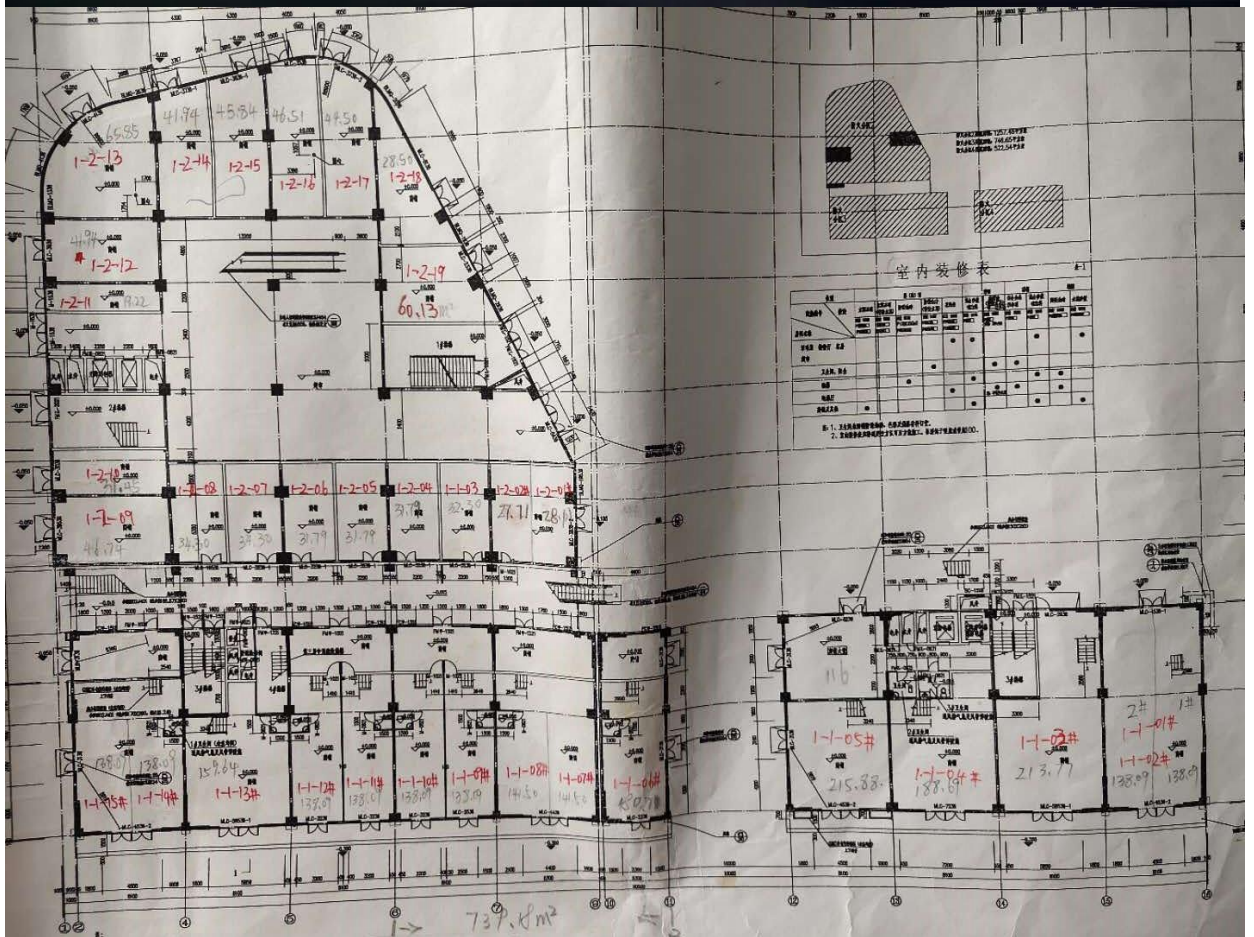
房地产开发企业	取马孟定金森房地产开发有限公司		
售房单位	取马孟定金森房地产开发有限公司		
项目建设地点	取马孟定镇老汽车站		
预售房屋面积	27836平方米	批准预售栋号	1栋,2栋
预售资金监管机构	取马孟定镇金城建设局		
预售资金专户银行专户账号	取马孟定农村信用合作联社孟定信用社 8300009310361012		
备注			

发证机关



Nº 5306076

云南省住房和城乡建设厅制





## 估价对象实地查看情况及相关照片



建筑物外观



周边周边环境



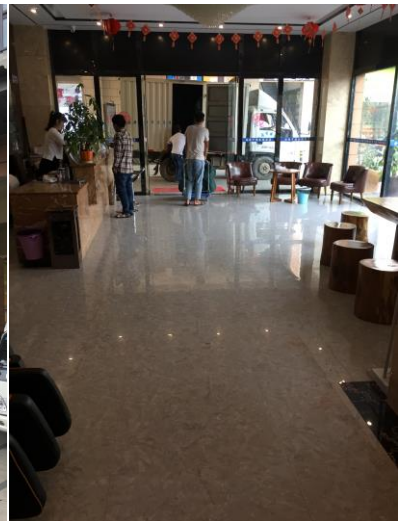
周边环境



建筑物内景外立面



酒店大堂外部



酒店大堂



酒店客房



酒店客房



酒店三楼现状





酒店走道



1 层临街商铺内部



1 层临街商铺外观



1-1-附 112 铺



商业体内街



附 104、附 105、附 106



1-2-附 201 铺 (超市)



超市电梯



1-2-附 201 铺 (超市)





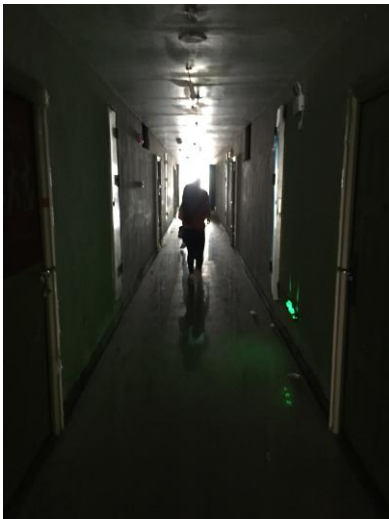
1-2-附 201 铺 (超市)



1-3-附 301 铺 (超市)



1-3-附 301 铺 (超市)



公寓走道



公寓内部



公寓内部



公寓内部 (18.58 m<sup>2</sup>)



公寓内部



公寓内部 (701)

## 估价对象位置示意图



# 评估机构相关证照影印件



# 营业执照

统一社会信用代码 91530100797248758P

**名称** 昆明云润房地产土地资产评估有限公司  
**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)  
**住所** 昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期1幢9层901号  
**法定代表人** 王志萍  
**注册资本** 贰佰万元整  
**成立日期** 2007年03月19日  
**营业期限** 2007年03月19日至长期  
**经营范围** 房地产评估、土地评估;从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估(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)

再次复印无效



登记机关

2018年3月1日



<http://gsxt.ynaic.gov.cn>

应当于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告,并向社会公示。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



## 评估机构相关证照影印件

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关(公章)  
二〇一四年十二月一日

机构名称	昆明云润房地产土地资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王志萍
住所	昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期 1幢9层901号
邮政编码	650000
联系电话	0871-63399767
统一社会信用代码	91530100797248758P
组织形式	有限责任公司
成立日期	2007年3月19日
注册资本 (出资数额)	贰佰万元
备案等级	贰级
证书编号	云建房证估字第127号
有效期限	自2014年12月1日至2017年12月1日

再次复印无效

**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: 昆明云润房地产土地资产评估有限公司  
 法定代表人:  
(执行事务合伙人) 王志萍  
 住 所: 昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期1幢9层901号  
 统一社会信用代码: 91530100797248758P  
 备案等级: 贰级  
 证书编号: 云建房证估字第127号  
 有效期限: 自2014年12月1日至2017年12月1日

发证机关(公章)  
二〇一四年十二月一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

## 评估机构相关证照影印件

# 云南省国土资源厅

云土估备字〔2018〕0091号

## 关于昆明云润房地产土地资产评估有限公司 备案情况的函

昆明云润房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年8月16日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：昆明云润房地产土地资产评估有限公司。

备案编号：2018530091。

法定代表人（执行事务合伙人）：王志萍。

评估师：王志萍（房地产估价师 证书尾号：0040），杨华（房地产估价师 证书尾号：0012），王银涛（房地产估价师 证书尾号：0050），符怡（房地产估价师 证书尾号：0040），苏祖建（房地产估价师 证书尾号：0017），李光炬（房地产估价师 证书尾号：0059），王敏（土地估价师 证书尾号：0027），孟丽梅（土地估价师 证书尾号：0023），李文明（土地估价师 证书尾号：0087），黄弘毅（资产评估师 证书尾号：0077），王仕龙（房地产估价师 证书尾号：0227）。

原函（云土估备字〔2018〕0085号）作废。

云南省国土资源厅  
2018年8月28日



评估机构相关证照影印件

# 昆明市财政局

昆财资备案〔2018〕7号

## 备案公告

昆明云润房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为昆明云润房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行事务的合伙人（法定代表人）为王志萍。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告



抄送：云南省资产评估协会



## 注册房地产估价师注册证影印件

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. 00139190

姓名 / Full name  
**王志萍**

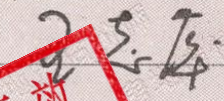
性别 / Sex  
**女**

身份证件号码 / ID No.  
**530103196710010947**

注册号 / Registration No.  
**5320040040**

执业机构 / Employer  
**昆明云润房地产土地资产评估有限公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2020-2-19**

持证人签名 / Bearer's signature  




再次复印无效

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. 00169054

姓名 / Full name  
**翟悦清**

性别 / Sex  
**女**

身份证件号码 / ID No.  
**532502199008290329**

注册号 / Registration No.  
**5320170052**

执业机构 / Employer  
**昆明云润房地产土地资产评估有限公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2020-8-31**

持证人签名 / Bearer's signature







昆明云润房地产土地资产评估有限公司