



房地产估价报告

估价报告编号：昆明麦普司鉴报（2019）字第 0036 号

估价项目名称：昆明市呈贡区人民法院办案涉及的位于德宏傣族景
颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号房地产的市场
价值评估

估价委托人：昆明市呈贡区人民法院

案 号：（2019）云 0114 执 570 号

房地产估价机构：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：冯 傲（执业证号：5320070004）

陈月燕（执业证号：5320190032）

估价报告出具日期：2019 年 9 月 25 日

房地产估价报告

估价报告编号：昆明麦普司鉴报（2019）字第 0036 号

估价项目名称：昆明市呈贡区人民法院办案涉及的位于德宏傣族景
颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号房地产的市场
价值评估

估价委托人：昆明市呈贡区人民法院

案 号：（2019）云 0114 执 570 号

房地产估价机构：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：冯 傲（执业证号：5320070004）

陈月燕（执业证号：5320190032）

估价报告出具日期：2019 年 9 月 25 日

致估价委托人函

昆明市呈贡区人民法院暨房地产估价报告书使用者：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

1、估价目的：为法院执行案件涉及的房地产提供市场价值参考依据。

2、估价对象：德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号房地产，估价对象具体情况详见下述估价结果明细表。

3、价值时点：2019 年 9 月 16 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则和评估程序，以及中华人民共和国相关法律法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对该房地产进行专业分析、测算和判断，估价结果总价为人民币 **100.9374 万元**，大写：**壹佰万零玖仟叁佰柒拾肆元整**。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

本评估报告的应用有效期自本评估报告提交之日起一年内有效，请特别关注本估价报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。

估价结果明细表

座落	房产证号	所有权人	设计用途	评估设定用途	结构	装修状况	总层数/所在层	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
德宏傣族景颇族自治州芒市 金塔水乡 3-2-301号	20122035	刘书华	住宅	住宅	框架结构	中装	5/3	157.15	6423	100.9374

备注：土地权利人为刘书华；分摊土地面积为 34.67 平方米；使用权类型为国有出让。以上评估总价已包含分摊的国有出让土地使用权价格。

此致

昆明麦普房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二零一九年九月二十五日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
一、估价假设条件.....	3
二、估价限制条件.....	4
三、特别事项说明.....	5
四、估价结果运用提示.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型与定义.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业日期.....	18
附 件.....	19
一、委托评估资料.....	19
二、评估机构资质证明.....	19

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本评估报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、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，并形成意见和结论，撰写本评估报告。

五、我们已派房地产评估人员对本报告中的估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

七、本评估报告依据了委托人提供的相关资料。委托人对资料的合法性、真实性负责，因资料失实造成的任何影响或估价结果有误的，本评估机构和评估人员不承担相应责任。若估价对象发生产权争议或有其他虚假成份，本评估机构不承担任何责任；若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本评估机构及相关评估人员允许，单方面

运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本评估机构不承担连带责任。

八、本评估报告结论仅适用于委托人在本次估价目的下使用，不得用于其它用途。未经本评估机构和评估人员同意，评估报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用该报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

九、未经本评估机构和人员同意，本评估报告的全部或其他部分内容不得发表于任何公开媒体上。本报告书的结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用及提供相关部门作为价值参考依据。对非法使用本报告或报告之部分的第三者或用作他项用途者，本评估机构和评估人员均不负任何法律或经济责任。报告解释权为本评估机构所有。

十、本报告估价结果不考虑估价对象处置时应优先支付的优先受偿款。

十一、评估对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场公开价值可能产生影响。

房地产估价师

执业证号

签字

冯 傲

5320070004

陈月燕

5320190032

2019年9月25日

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、对于房地产权属状况的有关资料、数据，均以委托人和产权部门提供的资料和数据为法律依据，并以所确认合法的房屋用途和土地用途为假设前提。

2、本次评估结果以委托评估的房地产现有使用用途及利用方式保持不变，并处于完好状态为假设前提。

3、我们仅对评估物业进行一般性查看，并未接受进行结构测试的要求，因此，不能确定其有无内部缺损，本次评估以其安全、完好状态为假设前提。

4、本次评估未考虑委估房地产是否分割等因素对房地产价值的影响。

5、不考虑特殊买家的额外出价。

6、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

7、假定所有权人是在公开市场上出售该物业，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高物业权益价值的情况。

（二）未定事项假设

委托人、案件双方当事人及产权部门提供的产权资料中均未记录估价对象建成时间，根据估价人员实地查勘分析，设定估价对象建成时间为2011年。

（三）背离事实假设

根据芒市自然资源局提供的《房屋信息查询摘抄表》（编

号:KMMS9621) 记载, 至价值时点, 待估房屋存在查封限制情况, 限制业务宗号: CMS20171204003号、限制类型为执法查封、限制时间: 2017-12-04。

此次评估目的为昆明市呈贡区人民法院办案提供价值参考依据, 不考虑房地产抵押、租赁、查封等因素对房地产市场价格的影响。

(四) 不相一致假设

根据芒市自然资源局提供的《房屋信息查询摘抄表》中估价对象结构为框架, 而《土地登记卡》中记载的建筑物类型为砖混, 本次估价中, 房屋建筑结构以《房屋信息查询摘抄表》记载的结构为准。

(五) 依据不足假设

委托人、案件双方当事人及产权部门提供的产权资料中均未记录估价对象建成时间, 根据估价人员实地查勘分析, 设定估价对象建成时间为2011年, 综合确定成新率为九成新。

二、估价限制条件

1、本评估报告使用者为委托方, 未经本评估机构和评估人员同意, 评估报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供, 凡因委托人使用该报告不当而引起的后果, 评估机构和评估人员不承担相应的责任。

2、估价对象是否能继续正常使用, 委托人提供的使用功能布局方案是否有变, 均对估价结果产生一定影响。

3、价值时点后, 评估报告有效期内估价对象的质量及价格标准变化, 并对该对象估价价值产生明显影响时, 不能直接使用本估价结论。

4、本次估价结果是在满足上述假设前提下的估价对象用于报告所列

明的目的的市场价格，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价格的影响。

5、本评估报告结论系为委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6、本次估价结果是评估人员在专业知识和能力范围内，对估价对象在价值时点的市场公允价格做出的判定，并非实际成交价格。

7、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

三、特别事项说明

（一）案件委托人对其提供评估所需的证件、文件及原始资料的真实性、合法性负责，评估专业人员根据评估业务具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明等其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。若委托人提供资料不实造成评估值失实，评估机构和人员不承担相应责任。

（二）本评估报告仅为法院办理案件确定评估对象于价值时点的价值提供市场价格参考，采用公开市场价值标准，即所评估出的客观价值是在公开市场上最可能形成或成立的价格，并非实际交易价格。

（三）本报告仅为委托人办理案件需要提供价值参考，不作为房地产权属或其他相关权益确认的依据。

（四）根据德宏聚诚物业服务有限公司提供的《金塔水乡3-2-301房2019年欠费明细》，截至价值时点，估价对象欠2019年物业服务费1509元，水体费100元，垃圾清运费200，共计1809元（人民币壹仟捌佰零玖元整），在此提醒报告使用者注意。

（五）本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

（六）于价值时点，申请方、被申请方均未至现场进行外业查勘工作，本次评估对象处于空置状态，由估价人员对刘书华所有的位于德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡3-2-301号（20122035）的房地产进行实地查勘、拍照最终形成评估基础资料。

（七）特别说明：本次评估申请方和被申请方经通知均未到场。若因双方当事人未到现场配合查勘和指认现场导致的问题与本评估机构和评估人员无关，提请估价报告使用者注意。

（八）至价值时点，未收集到有关抵押登记的资料。此次评估的价值类型为公开市场价值，未考虑债权债务、租赁情况对评估价值的影响，提请估价报告使用者注意。

（九）估价对象为位于德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡3-2-301号房地产，本次评估总价已包含房屋应分摊的国有出让土地使用权价格。但不包含家电、家具等动产，提请报告使用者注意。

（十）本机构提醒评估报告使用方仔细阅读报告中的《假设和限制条件》。

四、估价结果运用提示

（一）估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计

估价报告使用有效期内，房地产市场价格基本保持稳定。

（二）处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，但变现成本较高，要支付拍卖佣金、税费及部分手续费。

（三）估价报告使用者应合理使用评估价值，根据本报告估价目的，在运用本报告时应在考虑未来市场波动风险、关注处置房地产时快速变现的不确定性及相关费用的影响，和考虑本估价结果报告中对估价对象的价值定义。

（四）定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

评估结果是估价对象在价值时点的市场价值，一般估价报告的使用期限均不超过一年，房地产市场价格由于受多种因素影响，涨跌起伏不定，为有效防范金融风险，委托人应定期（如一年）对估价对象进行评估，当出现房地产市场价格变化较快的情况时，应及时对估价对象进行再评估。

（五）本次估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，一年内有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：昆明市呈贡区人民法院

案号：（2019）云 0114 执 570 号

委托日期：2019 年 9 月 10 日

二、房地产估价机构

名称：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

地址：云南省昆明市盘龙区水岸路 69 号金辰办事处盘江苑二期南侧
幼儿园 B 幢 2-3 层

评估业务范围：土地评估；房地产评估

房产评估资质证书号：云建房证估字第 119 号

资质级别：二级

法定代表人：冯 傲

联系电话：0871-63121180、0871-63187459（传真）

三、估价目的

昆明市呈贡区人民法院因处理案件需要，特委托昆明麦普房地产评估咨询有限公司按照《司法鉴定程序通则》、《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）、《云南省司法鉴定管理条例》等法律法规的要求评估涉及的房地产市场价格，为法院执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为位于德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号房地

产，本次评估包含房屋应分摊国有出让土地使用权价格，但不包含家具、家电等动产的价值。

（二）估价对象权益状况

1、土地权益状况

根据芒市自然资源局提供的《土地登记卡》（NO: 028057），土地具体权属状况见下表：

估价对象土地登记信息一览表

座落	土地使用证号	地号	权利人	用途	使用权类型	终止日期	宗地面积 (m ²)	备注
德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号	芒国用 (2012) 字第 0001192 号	101-0 D-12-111	刘书华	城镇单一住宅用地	国有出让	2080年1月21日	34.67	----

2、建筑物权益状况

根据芒市自然资源局提供的《房屋信息查询摘抄表》（编号:KMMS9621）记载，待估房地产具体权属状况见下表：

待估房产状况表

座落	房产证号	所有权人	设计用途	结构	总层数/所在层	建筑面积 (m ²)
德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号	20122035	刘书华	住宅	框架结构	5/3	157.15

根据芒市自然资源局提供的《房屋信息查询摘抄表》（编号:KMMS9621）记载，至价值时点，待估房屋存在查封限制情况，限制业务宗号：CMS20171204003号、限制类型为执法查封、限制时间：2017-12-04。

（三）土地基本状况

待估对象为德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号房地产分摊土地。

1、四至：根据估价人员实地查勘情况，估价对象所在地块东临道路、西临德宏州第二人民医院；南临道路、北临农垦路。

2、面积：根据芒市自然资源局提供的《土地登记卡》（NO: 028057），待估对象分摊用地面积 34.67 平方米，分摊土地使用权面积对房屋使用价值不造成影响。

3、用途：根据芒市自然资源局提供的《土地登记卡》（NO: 028057），待估对象土地登记用途为城镇单一住宅用地，此次评估土地用途根据登记用途设定为住宅用地。

4、形状：根据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地东南面不规整。

5、地形地势：待估对象所在地块由北至南呈缓坡下降状，地势略有起伏，对建筑物布局影响不大。

6、地基：地基承载力较优。

7、基础设施完备程度：估价对象宗地外达到“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯，基础设施状况好。

8、所在宗地规划限制条件：未能收集到估价对象具体规划条件。

9、土地使用权类型与使用年期：根据芒市自然资源局提供的《土地登记卡》（NO: 028057），使用权类型为出让，终止日期至 2080 年 1 月 21 日止。至价值时点，剩余使用年期为 60.35 年。

（四）建筑物基本状况

估价对象为德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡 3-2-301 号房地产。

1、建筑面积：根据《房屋信息查询摘抄表》（编号:KMMS9621），估价对象建筑面积为 157.15 平方米。

2、用途：根据《房屋信息查询摘抄表》（编号:KMMS9621），待

估对象设计用途为住宅用房，现状用途为空置的住宅用房，经估价人员实地查勘，结合区域状况与设计用途，本次评估设定房产用途为住宅。

3、建筑层数与朝向：根据《房屋信息查询摘抄表》（编号:KMMS9621）记载以及现场实际查勘情况，估价对象所在建筑总层数为5层，估价对象位于第3层，朝向为西南向。

4、建筑结构：根据《房屋信息查询摘抄表》（编号:KMMS9621）记载以及现场实际查勘情况，待估对象房屋结构为框架结构。

5、设施设备与装饰装修

估价对象为德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡3-2-301号房地产。建筑外立面刷涂料，建筑式样为平层板式住宅。一梯两户设计，入户门为防盗门，估价对象室内为四室两厅一厨两卫双阳台布局。其中：

客厅地面铺设抛光地砖、电视背景墙部分贴墙纸，其余墙面刷白，天花板刷白，局部石膏吊顶，窗为落地玻璃窗；

餐厅地面铺设抛光地砖、墙面及天花板刷白；

卧室地面铺设木地板、墙面及天花板刷白、窗为塑钢窗、分室门为套装木门。

厨房地面铺设防滑地砖、墙面贴瓷砖、扣板吊顶、窗为塑钢窗、安装有不可移动厨柜。

卫生间地面铺设防滑地砖、墙面贴瓷砖、扣板吊顶、窗为塑钢窗、门为铝合金玻璃门。安装有马桶，五金件，洁面盆等卫生洁具。

估价对象房屋采光通风较好，装修状况综合设定为中等装修。

6、建成时间与成新：根据现场调查，估价对象建成时间约为2011年，房屋结构为框架结构，综合设定成新度为九成新。

7、使用及维护状况、完损状况：至价值时点，待估对象处于空置状态，维护较好，房屋结构完好。

五、价值时点

价值时点为 2019 年 9 月 16 日，为实地查勘日期。一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正。

六、价值类型与定义

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观价值应是在公开市场上最可能形成或成立的客观合理价格。

市场价值即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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

七、估价原则

本评估报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则上，结合估价目的对估价对象进行估价。具体表现在运用了如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，在中立的立场上，评估出公平合理的价格。

（二）合法原则：应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

（三）最高最佳利用原则：房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

（四）替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

（五）价值时点原则：估价实际上是求取某一时点的价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

八、估价依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令256号）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

6、《中华人民共和国房地产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）；

7、《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》；

8、《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》；

- 9、《中华人民共和国担保法》；
- 10、《中华人民共和国资产评估法》；
- 11、省、市有关政策、法规。

（二）技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、中华人民共和国司法部令（第132号）《司法鉴定程序通则》；
- 4、《云南省司法鉴定管理条例》；
- 5、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）。

（三）委托人、产权部门提供的资料

- 1、《昆明市呈贡区人民法院鉴定委托书》（案号：（2019）云 0114 执 570 号）原件；
- 2、《房屋信息查询摘抄表》（编号:KMMS9621）原件；
- 3、《土地登记卡》（NO: 028057）原件；
- 4、委托人提供的涉及委估房地产的有关资料。

（四）估价机构掌握的资料

- 1、估价对象实地查勘记录；
- 2、德宏聚诚物业服务有限公司提供的《金塔水乡3-2-301房2019年欠费明细》；
- 3、委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
- 4、本估价机构掌握的房地产相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行房地产评估时，就要根据待估房地产的实际情况，充分考虑待估标的类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于实际价格，根据房地产估价规范要求，评估中应选择较为适宜的方法进行评估，以便减小误差，力求得到客观、公正、科学、合法的房地产价格。

待估物业为住宅房地产，估价人员实地查勘、调查收集资料，发现该区域周边同类房地产租赁情况较活跃，但由于房屋剩余收益期较长，难以准确预测该期限内各年净收益。采用“持有加转售模式”估价时，持有到期后的转售价格较难确定，且现阶段此类房地产购买的需求较大，而住房租住的需求较正常，异常的租售比造成了租金收益在合理收益年限内难以体现房地产的现时价值，故不宜采用收益法。

估价对象在市场上同类交易案例较多，可以收集足够的可比实例，测算后可以得到较能反映市场行情的比准价格，宜采用比较法进行评估。

待估物业已开发建设完成，不宜采用假设开发法。

成本法多用于无收益或房地产市场发育不成熟，成交实例不多，不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下。故本次评估不宜采用成本法。

故此次评估采用比较法进行测算。

（二）估价方法定义

所谓比较法，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。

房地产市场价值=比较案例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果

本评估机构根据估价目的，遵循估价原则和评估程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定该房地产在 2019 年 9 月 16 日的价值为人民币：大写：壹佰万零玖仟叁佰柒拾肆元整(¥100.9374 万元)。估价详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

估价结果明细表

座落	房产证号	所有权人	设计用途	评估设定用途	结构	装修状况	总层数/所在层	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
德宏傣族景颇族自治州芒市金塔水乡3-2-301号	20122035	刘书华	住宅	住宅	框架结构	中装	5/3	157.15	6423	100.9374

备注：土地权利人为刘书华；分摊土地面积为 34.67 平方米；使用权类型为国有出让。以上评估总价已包含分摊的国有出让土地使用权价格。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
冯 傲	5320070004		
陈月燕	5320190032		

十二、实地查勘期

待估对象实地查勘日期为 2019 年 9 月 16 日。

十三、估价作业日期

2019 年 9 月 10 日至 2019 年 9 月 25 日。

附 件

一、委托评估资料

- 1、《昆明市呈贡区人民法院鉴定委托书》（（2019）云0114执570号）复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象照片；
- 4、《房屋信息查询摘抄表》（编号:KMMS9621）复印件；
- 5、《土地登记卡》（登记表NO: 028057）复印件；
- 6、《金塔水乡3-2-301房2019年欠费明细》复印件。

二、评估机构资质证明

- 1、营业执照复印件；
- 2、估价机构资格证书复印件；
- 3、估价师资格证书复印件。

昆明市呈贡区人民法院

鉴定委托书



(2019)云0114执570号

昆明麦普房地产评估咨询有限公司：

我院受理申请人刘朝波与被申请人刘书华民间借贷纠纷一案，申请人刘朝波申请对以下事项进行司法鉴定。

现委托你中心对以下事项进行鉴定：

对我院依法查封位于芒市金塔水乡 3-2-301 号房屋（房产证号 20122035）进行评估。

请贵中心指派专业人员对以上事项进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人于十日内提出书面鉴定结论，并在鉴定书上签名或者盖章。鉴定人鉴定的，由鉴定人所在单位证明鉴定人身份，加盖单位公章后，请寄送一式四份鉴定书给我院，并将鉴定材料退还我院。请鉴定人按我院的通知出庭接受当事人质询。

请鉴定中心收到本委托书及相关材料后，立即组织人员进行鉴定。另，如当事人不按时交纳鉴定费用，请附上情况说明与本院送达给贵中心的所有材料原件一并返还本院。

注：评估费用由刘朝波预交。

申请人刘朝波联系电话 13888059799；被申请人刘书华联系电话：15706923676、18087893329

鉴定报告留一份不装订

附鉴定对象照片发送至 524230090@qq.com



联系人：呈贡区人民法院审管办 刘楠

联系电话：67494801

委估房屋位置示意图



待估物业照片



附图 1：小区入口



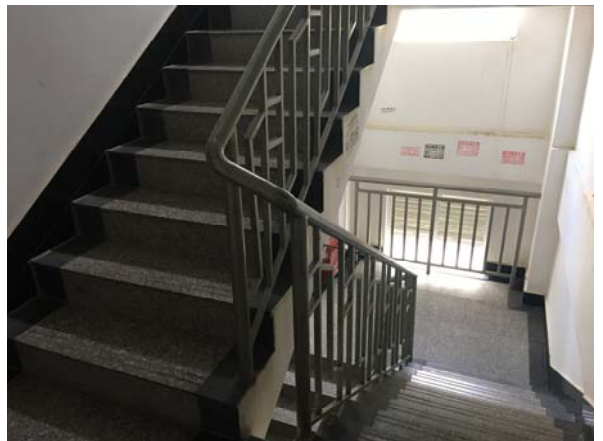
附图 2：小区内道路



附图 3：外立面



附图 4：单元入口



附图 5：楼梯



附图 6：分户门



附图 7：客厅



附图 8：室内视角一



附图 9：室内视角二



附图 10：室内视角三



附图 11：室内视角四




附图 12：厨房



附图 13：卫生间

房屋信息查询摘抄表

编号: KMMS9621

查档人		档案位置	
工作单位		呈送单位	
查档目的			
查档类型		限制情况	已限制
档案摘抄内容	所有权人	刘书华	身份证号
	共有人		产别
	房屋座落	芒市金塔水乡3--2-301	
	业务宗号	SLX20120818078	建筑面积
	房产证号	20122035	证书编号
	共有权证号		有效性
			有效
	项目名称: 金塔水乡;幢号: 3幢;房号: 301;结构: 框架结构;总层数: 5;所在层: 3; 设计用途: 住宅;建筑面积: 157.15平方米 限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20171204003 限制部门: 限制时间: 2017-12-04 限制备注:		
	契税状况		
	附记	 经办人:	

不动产登记部门 (签章)

2019年7月31日 星期三 9:01:52



土地登记卡

NO:028057
单位:平方米、公顷、元(万元)

芒国用 2013)字第001192号

地号	101-0D-12-111	图号	01.80-57.00	宗地面积	34.67
用途	城镇单一住宅用地	座落	芒市金塔水乡3-2-301号		
权属性质	国有土地使用权	权利人	刘书华		
单位性质	个人	通讯地址	芒市金塔水乡3-2-301号		
使用权类型	国有出让	终止日期	2080-01-21	土地证书编码	023577315
调查表号	028057	审批表号	028057	归户卡号	028057
土地等级		标定地价		申报地价	
建筑容积率		建筑密度		建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型	砖混	申报建筑物权属	宗地使用者
商品房购销合同					
土地权属来源有土地使用权转让合同					
证明文件类型法定代表人身份证明					
编号、日期					
契税完税证复印件					

金塔水乡 3-2-301 房 2019 年欠费明细

金塔水乡南岸 3-2-301 房，业主刘书华欠 2019 年物业服务费 1509 元，水体费 100 元，垃圾清运费 200，共计¥1809 元（大写：壹仟捌佰零玖元整）。

德宏聚诚物业服务有限公司

二零一九年九月十六日





营业执照

(副本) 副本编号: 2 - 2

统一社会信用代码 91530103MA6MYEEC9M

名称 昆明麦普房地产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 云南省昆明市盘龙区水岸路69号金辰办事处盘江苑二期
南侧幼儿园B幢2-3层
法定代表人 冯傲
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2018年01月09日
营业期限 2018年01月09日 至 长期
经营范围 房地产评估、土地评估; 资产评估; 测绘、地理信息系统集成、开发、应用与采集制作; 测绘航空摄影; 无人飞行器摄影; 摄影测量与遥感; 摄影测量与遥感外业、摄影测量与遥感内业; 地理信息系统工程; 地理信息系统及数据库建设; 工程测量: 控制测量、地形测量、建筑工程测量、市政工程测量、线路与桥隧测量、矿山测量; 不动产测绘: 地籍测绘、房产测绘; 节约集约利用评价咨询; 土地登记代理; 土地规划; 土地整治项目可行性研究报告、项目规划设计及预算编制、勘测单位、土地复垦方案编制; 计算机及网络系统集成; 计算机软硬件的开发、应用、销售及技术服务; 电子产品、办公设备、五金交电的销售(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)



登记机关



2018 年 7 月 18 日

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：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

法定代表人：冯傲
(执行事务合伙人)

住所：云南省昆明市盘龙区水岸路69号金辰办事处盘江苑二期南侧幼儿园B幢2-3层

统一社会信用代码：91530103MA6MYEEC9M

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第119号

有效期限：2017年03月16日至2020年03月16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. 00152234

姓名 / Full name

冯傲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

532201197409092129

注册号 / Registration No.

5320070004

执业机构 / Employer

昆明麦普房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00179096

姓名 / Full name

陈月燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

532124199203172324

注册号 / Registration No.

5320190032

执业机构 / Employer

昆明麦普房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

