

房地产估价报告



中国·云南·普洱市

景谷傣族彝族自治县益智路 182 号(景怡

苑) 3 幢 1-401 室房地产市场价格价值评估

VALUATION
REPORT

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

2019 年 09 月 10 日





涉执房地产处置司法评估报告

昆云房鉴字[2019]第 09004 号

项 目 名 称：对位于普洱市景谷傣族彝族自治县益智路 182 号（景怡苑）3 幢
1-401 室房地产市场价格评估

委 托 方：普洱市景谷傣族彝族自治县人民法院

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：二〇一九年九月十日

致估价委托人函

普洱市景谷傣族彝族自治县人民法院：

昆明云润房地产土地资产评估有限公司（下简称“我公司”）接受贵院的委托，对产权人胡刚名下位于普洱市景谷傣族彝族自治县益智路 182 号（景怡苑）3 幢 1-401 室房地产进行市场价值评估。估价对象是：建筑面积为 124.45 平方米的房屋所有权和分摊的国有出让城镇混合住宅用地在剩余使用年期内的土地使用权、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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对估价对象的市场价值进行评估。价值时点是：2019 年 09 月 03 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¥ 48.65 万元（金额大写：人民币 肆拾捌万陆仟伍佰圆整）。详见下表：

估价结果一览表

序号	坐落	房屋所有权证号	权利人	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	土地使用权面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
1	普洱市景谷傣族彝族自治县益智路 182 号（景怡苑）3 幢 1-401 室	景房权证景谷县字第 20111211 号	胡刚	4/6	商住小区（住宅）	南北	124.45	111.50	—	3,909	48.65	—
合计		—	—	—	—	—	124.45	—	—	—	48.65	—
评估价值：		RMB: 48.65 万元（取整至百元位）										
		金额大写：人民币 肆拾捌万陆仟伍佰圆整										

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；
3. 本次估价结果包括了估价对象房地产的瑕疵对其价值的影响，但不包括估价对象可能存在的租赁权、用益物权、担保物权和其他优先受偿权。
4. 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、查封等特殊权益限制状况对估价结果的影响。
5. 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！

6. 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。
7. 房地产估价报告使用期限为壹年，自 2019 年 09 月 10 日至 2020 年 09 月 09 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：

二〇一九年九月十日

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价的假设和报告使用限制条件.....	2
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.....	5
第三部分 估价工作程序.....	7
一. 估价准备阶段.....	7
二. 收集资料阶段.....	7
三. 价值测算及汇总阶段.....	7
四. 提交报告阶段.....	7
第四部分 估价结果报告	8
一. 委托方及其他估价报告使用者.....	8
二. 评估机构.....	8
三. 估价目的.....	8
四. 估价对象.....	8
五. 价值时点.....	13
六. 价值类型.....	13
七. 估价原则.....	14
八. 估价依据.....	15
九. 估价方法.....	17
十. 估价结果.....	18
十一. 注册房地产估价师.....	21
十二. 实地查勘期.....	21
十三. 估价作业期.....	21
十四. 估价报告使用期限.....	21
第五部分 附 件	22
估价行为依据影印件.....	23
估价对象相关产权证明影印件.....	27
估价对象实地查看情况及相关照片.....	29
估价对象位置示意图.....	30
评估机构相关证照影印件.....	31
注册房地产估价师注册证影印件.....	35
资产评估师职业资格证书登记卡影印件.....	36

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。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。
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杨璟等人于 2019 年 09 月 03 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. 没有除我公司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		估价助理
王志萍 注册号：5320040040	翟悦清 注册号：5320170052	
签 章		资产评估师
		黄弘毅 证书编号：53000077

签名日期：二〇一九年九月十日

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) 本次估价结果包括了估价对象房地产的瑕疵对其价值的影响，但不包括估价对象可能存在的租赁权、用益物权、担保物权和其他优先受偿权。
- 10) 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。
- 11) 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《房屋所有权证》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，评估对象尚存在任何有关评估对象的应缴未缴税额，应按照规定缴纳或从评估值中响应扣减。

3. 背离事实假设

- 1) 因本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对估价对象的市场价值进行评估。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，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。

2) 由于估价委托人未提供与估价对象有关的土地权属资料，我公司注册房地产估价师进行了尽职调查，仍未能获取相关材料。注册房地产估价师根据调查结果并依据经验，本次估价以该房地产土地权属状况与类似商品房一致，即：土地使用权类型为出让、土地用途为城镇住宅用地，对应的土地使用权面积为分摊面积为估价假设前提。

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. 未经我公司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，我公司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，我公司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，即自二〇一九年九月十日至二〇二〇年九月九日内使用方为有效。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，以及我公司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。我公司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当事人提供的有关资料。因此，估价工作是以委托方及估价利害当事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，我公司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 09004 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) 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，请及时通知我公司更正；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，我公司及估价人员不承担责任。
- 6) 本估价报告的最终解释权归我公司所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表我公司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，普洱市景谷傣族彝族自治县人民法院于 2019 年 08 月 16 日出具《司法鉴定委托书》委托我公司承担该项司法鉴定业务。我公司于 2019 年 08 月 20 日接受委托后，与承办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，双方当事人均未到达现场参与现勘。
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 09 月 03 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，起草房地产估价报告，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：**普洱市景谷傣族彝族自治县人民法院
- **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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对估价对象的市场价值进行评估。

四. 估价对象

1. 估价范围

根据委托方提供的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，纳入估价范围的估价对象为产权人胡刚名下位于普洱市景谷傣族彝族自治县益智路 182 号(景怡苑)3 幢 1-401 室房地产,包含建筑面积为 124.45 平方米的房屋所有权和分摊的国有出让城镇混合住宅用地在剩余使用年期内的土地使用权、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. 估价对象权益状况描述

1) 土地权益状况

估价对象土地登记状况信息表

土地坐落	普洱市景谷傣族彝族自治县益智路 182 号（景怡苑）3 幢 1-401 室
土地使用证编号	景国用（2005）第 038 号
土地所有权	国有
土地使用权人	胡刚
宗地面积（㎡）	——
分摊面积（㎡）	——
土地用途	城镇混合住宅用地
使用权类型	出让
使用权终止日期	2075 年 02 月 08 日
产权登记日期	——
备注	由于估价委托人未提供与估价对象有关的土地权属资料，我公司注册房地产估价师进行了尽职调查，仍未能获取相关材料。注册房地产估价师根据调查结果结合房屋所有权证中的相关记录并依据经验，对估价对象土地权属状况作出合理假定。

2) 房屋权益状况

估价对象房屋状况登记状况信息表

房屋坐落	普洱市景谷傣族彝族自治县益智路 182 号（景怡苑）3 幢 1-401 室
房屋所有权证编号	景房权证景谷县字第 20111211 号
房屋所有权人	胡刚
建筑面积（㎡）	124.45
套内面积（㎡）	111.50
房屋用途	商住小区（住宅）
建筑结构	混合结构
所在层数 / 总层	4/6
建成年代	约 2010 年
产权登记日期	2011 年 08 月 08 日
备注	该房屋属胡刚单独所有

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，估价对象为权利人胡刚单独所有。

4) 其他权益状况

■ 租赁权

估价人员现场勘查时，未发现估价对象存在租赁权。

■ 抵押权

估价人员现场勘查时，未发现估价对象存在抵押权。

■ 查封情况

根据委托方提供的相关材料证明，估价对象现已被查封，普洱市景谷傣族彝族自治县人民法院，截止价值时点，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注册房地产估价师尽职调查，截至价值时点，估价对象并未发现有水、电、物业等相关管理费用拖欠情况，该情况仅作为参考，不做他用。

■ 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。

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，用途为城镇混合住宅用地，位于普洱市景谷傣族彝族自治县益智路 182 号(景怡苑) 3 幢 1-401 室，土地四至为：东面临毓秀路，西面接学海路，南面为毓秀花园小区，北面邻红河官房大酒店。估价对象分摊（独用）的土地使用权面积不详；土地的使用权终止日期为 2075 年 02 月 08 日，截止价值时点，剩余土地使用权使用期限为 55.47 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

估价对象位于云南省普洱市景谷县景怡苑小区，该小区由多幢多层物业构成，小区车位配比为适中，停车方便。估价对象所在楼幢位于小区外围，建成于 2010 年，建筑物维护保养较好，综合成新率约为八五成新；是一幢总楼层为 6 层混合结构建筑，估价对象位于楼幢的地上第 4 层，与证载楼层一致；所在楼幢一梯一户，有一部消防楼梯，无电梯。估价对象朝南北向，室内层高约 2.7 米，呈三室两厅一厨双卫双阳台平层布局，室内使用维护状况一般，目前空置。

■ 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，能满足生活的需要。

■ 装修状况

估价对象公共区域部分外墙刷涂料，部分贴外墙砖，楼梯间地面为水泥漆，墙面顶面刷白，安装有钢制楼梯扶手；估价对象入户安装防盗门，室内安装木质套装门，全屋铝合金窗。客厅地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，吊石膏板造型顶，餐厅地面铺地砖，墙面墙砖至顶，顶面吊石膏板造型的顶，厨房铺地砖，吊扣板吊顶，墙面墙砖至顶。卫生间铺防滑地砖，墙面贴墙砖至顶，吊扣板吊顶，阳台为内阳台，铺地砖，墙面墙砖至顶，顶面刷乳胶漆，安装不锈钢制防盗栏，卧室铺设木地板，墙面刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆并装饰有木质线条。

4. 估价对象区位状况

1) 区域位置状况

景谷古称“勐卧”，傣语“勐”为地方、“卧”为井，意思为有盐井的地方。是以傣族、彝族为自治民族的多种民族聚居的自治县，素有“林海明珠、芒果之乡、佛教圣地”的美称。

景谷位于云南省普洱中部偏西，地处东经 100° 02' -101° 07'、北纬 22° 49' -23° 52' 之间的一个县。北回归线从县城附近通过，是典型的南亚热带地区。东与宁洱接壤，南及东南以小黑江、威远江为界，与宁洱、普洱一水相连，西沿澜沧江与澜沧县及临沧市的双江、临沧两县隔江相望，北和镇沅县毗

邻。景谷东西相距 107 公里之遥，南北相隔 115 公里之远，总面积 7550 平方公里，辖钟山、凤山、景谷、边江、半坡、勐班、碧安、益智 8 个乡和威远、永平、正兴、民乐 4 个镇，下设 132 个村委会、1929 个村民小组，60023 户农户，总人口 291700 人，其中农业人口占 88.1%，以傣族、彝族为主的少数民族人口占 46.3%。

县内居住着汉族、傣族、彝族、拉祜族、哈尼族、回族、布朗族、白族、瑶族、苗族、满族、普米族、壮族、纳西族、佯族、高山族、京族、基诺族、傈僳族、布依族、土族、侗族、土家族、怒族等 24 种民族，每平方公里人口密度 38.64 人。

景谷傣族彝族自治县共有热区面积 732 万亩，占景谷傣族彝族自治县总面积的 64.6%。地势以山地高原为主，谷坝镶嵌其中，山地、高原、盆地相间分布，总地势由北向南倾斜，渐向东西两翼扩展，最高海拔 2920 米，最低海拔 600 米；属亚热带山原季风气候，年降水量为 1354 毫米、蒸发量 1916.4 毫米、平均雨日数 164.1 天、平均气温 22.1℃， $\geq 10^{\circ}$ 的积温为 7360.9℃；年平均日照时数 2065.3 小时。由于境内山高谷深，海拔差异大，气候呈明显的垂直变化，从低海拔的峡谷地区到高寒山区，形成了北热带、南亚热带、中亚热带、北亚热带和暖温带五种气候类型。

2018 年，全县实现生产总值 103.4 亿元，增长 7%；地方一般公共预算收入 6.31 亿元，增长 8%，地方一般公共预算支出 29.1 亿元，增长 7.9%；固定资产投资（不含农户）34.2 亿元，下降 5.1%；社会消费品零售总额 26 亿元，增长 11.2%；城镇常住居民人均可支配收入 30564 元，增长 8.6%；农村常住居民人均可支配收入 11097 元，增长 10.5%；金融机构存款余额为 73.5 亿元，下降 6.9%，贷款余额为 54.7 亿元，增长 8.2%。城镇人口登记失业率为 3.2%；人口自然增长率为 6.66‰；居民消费价格总水平涨幅控制在 3%以内；万元 GDP 能耗下降 4.81%。较好地完成了既定的各项目标任务。

2) 交通状况

2015 年，景谷傣族彝族自治县完成货运量 1675 万吨，比 2014 年增长 25.9%；货运周转量 201264 万吨公里，比 2014 年增长 26.5%；客运量 345 万人，比 2014 年增长 2.07%；客运周转量 37332 万人公里，比 2014 年增长 2.10%。年末全县公路通车里程 4307.7 公里，其中省国道 211.6 公里，县乡（村社）道 5635.6 公里，专用道 8.7 公里。

3) 环境状况

估价对象所处区域地理位置优、公共交通便利、生活服务及教育设施完善、环境优美，适宜居住。

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：中国农业银行、中国建设银行、中国信合等；

医院：景谷县人民医院、景谷县妇幼保健院、景谷博爱医院等；

学校：金贝贝幼儿园、威远镇中学、景谷一中、景谷县第二小学等；

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 09 月 03 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

普洱市景谷傣族彝族自治县人民法院《司法鉴定委托书》。

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) 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》
- 9) 《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》
- 10) 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
- 11) 《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
- 12) 最高人民法院《有关民事诉讼证据的若干规定》
- 13) 《司法估价程序通则》
- 14) 《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》
- 15) 《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》
- 16) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、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
- 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。

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	不选用
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。	在估价对象的同一供求范围内无法查阅到与估价对象相类似的自建商住综合物业房地产租赁交易实例；而且难以查找到与估价对象相类似的自营型商住综合物业，非房地产部分的收益难以较准确地剥离，故不选用收益法。评估。
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导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。	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导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¥48.65 万元（金额大写：人民币 肆拾捌万陆仟伍佰圆整）。详见下表：

估价结果一览表

序号	坐落	房屋所有权证号	权利人	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	土地使用权面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
1	普洱市景谷傣族彝族自治县益智路 182 号 (景怡苑) 3 幢 1-401 室	景房权证景谷县字第 20111211 号	胡刚	4/6	商住小区 (住宅)	南北	124.45	111.50	—	3,909	48.65	—
合计		—	—	—	—	—	124.45	—	—	—	48.65	—
评估价值：		RMB: 48.65 万元 (取整至百元位)										
		金额大写：人民币 肆拾捌万陆仟伍佰圆整										

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。
- 3.本次估价结果包括了估价对象房地产的瑕疵对其价值的影响，但不包括估价对象可能存在的租赁权、用益物权、担保物权和其他优先受偿权。
- 4.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。
- 5.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！
- 6.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。

7. 房地产估价报告使用期限为壹年，自 2019 年 09 月 10 日至 2020 年 09 月 09 日止。

十一. 注册房地产估价师

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

十二. 实地查勘期

二〇一九年九月三日

十三. 估价作业期

二〇一九年九月三日至二〇一九年九月十日

十四. 估价报告使用期限

二〇一九年九月十日至二〇二〇年九月九日

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年九月十日

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
- 七. 资产评估师执业资格证书登记卡影印件

估价行为依据影印件

司法鉴定委托书

类别:

- 1、司法会计鉴定()
- 2、资产评估鉴定()
- 3、工程造价鉴定()
- 4、工程质量鉴定()
- 5、其他司法鉴定(✓)

估价行为依据影印件

委托单位	景谷傣族彝族自治县人民法院		受托单位	昆明云润房地产土地资产评估有限公司	
案由	民间借贷纠纷		委托时间	2019 年 8 月 16 日	
鉴定申请方当事人的基本情况	姓名	殷永平		联系电话	13987097789
	详细住址	云南省普洱市景谷县凤山路 43 号			
	代理人姓名		联系电话		代理权限
鉴定被申请方当事人的基本情况	姓名	胡刚		联系电话	13577954740
	详细住址	景谷县景谷县人民路 49 号			
	代理人姓名		联系电话		代理权限
委托事项及内容					
委托鉴定范围要求	申请对被执行人位于景谷县益智路 182 号(景怡苑)小区 3 幢 1-401 室房地产地进行评估。				
执行标的	1405528.00 元				
标的物所在地	景谷县景谷县“景怡苑”小区				
简要案情	2011 年至 2013 年被执行人胡刚先后 3 次向申请执行人殷永平借款本金共计 1250000.00 元, 其中 180000.00 元及逾期利息 28193.98 元(2011 年 9 月 10 日起至 2013 年 4 月 19 日止)。自 2013 年 4 月 20 日起至付清止利息按中国人民银行同期贷款利率计算。770000.00 元及利息 110334.62 元(2011 年 12 月起至 2013 年 4 月止)。自 2013 年 5 月 1 日起至付清止利息按中国人民银行同期贷款利率计算。由被执行人给付申请执行人 1405528.00 元。				
拟委托鉴定机构					

估价行为依据影印件

要求鉴定人勘验现场的时间、地点			
移送材料			是否经过质证认证
1、(2013)景民初字第283号民事判决书一份			
2、房屋产权证书复印件二份			
3、(2019)云0824执恢8号民事裁定书一份			
委托方要求完成鉴定的日期		年 月 日前完成鉴定	
委托方是否要求鉴定人在庭审中出庭		要求	() 不要求 ()
			
承办人	尹雅婕	经办人	
电 话	0879-3027372	电 话	

估价行为依据影印件

备注：

《关于在诉讼活动中委托鉴定、拍卖工作的若干规定》

第七条：

对外委托鉴定、检验、评估、审计等工作时，应当移交景谷县人民法院审判管理部以下相关材料。

- (一) 与鉴定有关的卷宗材料；
- (二) 经过法庭质证认证的鉴定材料；
- (三) 法院依职权调查并经当事人认证核实的材料；
- (四) 既往鉴定、检验、评估、审计等报告文书；
- (五) 申请方当事人和对方当事人及其辩护人、代理人的通讯地址、联系方式、代理人的代理权限等权限；
- (六) 与对外委托工作有关的其他材料。



估价对象相关产权证明影印件

景 房权证 景谷县 字第 20111211 号

房屋所有权人		胡刚		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		景谷县益智路182号（景怡苑）3幢1-401室		
登记时间		2011年 8月 8日		
房屋性质		商品房		
规划用途		商住小区(住宅)		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	124.45	11.5	混合
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	景国用 (2005) 第038号	出让	2075-02-08 至 止	

估价对象相关产权证明影印件



估价对象实地查看情况及相关照片



现勘照片



现勘照片



现勘照片



现勘照片



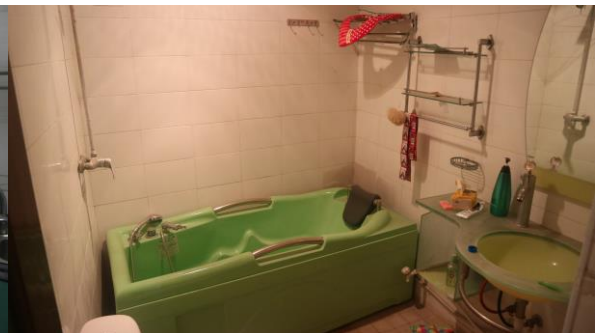
现勘照片



现勘照片



现勘照片



现勘照片

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)



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）
2018年01月02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期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03月19日
注 册 资 本 (出资数额)	贰佰万元整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	云建房证估字第127号
有 效 期 限	2018年01月02日至2021年01月02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: 昆明云润房地产土地资产评估有限公司

法 定 代 表 人: 王志萍
(执行事务合伙人)

住 所: 昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期1期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: 2018年01月02日至2021年01月02日

发证机关(公章)
2018年01月02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

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00139190</p>	<p>姓名 / Full name 王志萍</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 530103196710010947</p> <p>注册号 / Registration No. 5320040040</p> <p>执业机构 / Employer 昆明云润房地产土地资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2020-2-19</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p> 
--	--

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00169054</p>	<p>姓名 / Full name 翟悦清</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 532502199008290329</p> <p>注册号 / Registration No. 5320170052</p> <p>执业机构 / Employer 昆明云润房地产土地资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2020-8-31</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
---	--

资产评估师职业资格证书登记卡影印件



**资产评估师职业资格证书
登记卡**
(评估机构人员)

姓名：黄弘毅

性别：男

登记编号：53000077

单位名称：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过（2018-04-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：_____

本人印鉴：_____

打印时间：2018年6月26日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>





昆明云润
YUNRUN APPRAISAL



昆明云润房地产土地资产评估有限公司