

房地产估价报告

估价报告编号：云通房评 2019-1014 号

估价项目名称：昆明市中级人民法院委托的位于宜良汤池春城湖畔
度假村杜鹃小区 C3 住宅用途房地产市场价格价值评估



估价委托人：昆明市中级人民法院

委托案号：(2019)云(01)昆法技评字第 349 号

估价机构：云南通达土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：	姓名	注册号
	解昱	5320190009
	高阳	5320190010

估价报告出具日期：二〇一九年十月三十日

致估价委托方函

昆明市中级人民法院：

承蒙贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对位于宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3 住宅用途房地产市场价值评估，情况如下：

估价目的：为昆明市中级人民法院司法处置提供房地产市场价值参考。

估价对象，详细信息见下表：

名称	房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	所在楼层/总楼层	设计用途	建成年代(年)	建筑结构	建筑面积(平方米)	户型结构	朝向	装修	共有情况
估价对象	20122115	云南云程实业有限公司	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3	1-2/2	住宅	2004	框架	425.04	五室两厅一厨四卫	西北	普通装修	单独所有

价值时点：二〇一九年十月十五日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：我公司依据国家、省、市等的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3 住宅用途房地产在二〇一九年十月十五日（设定价值时点）的市场价值评估结果为：

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果 估价对象		宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3
市场价 值	总价	5,063,502.00 元(大写:伍佰零陆万叁仟伍佰零贰元整)
	单价	11,913.00 元/m ²

特别提示：

1. 估价委托方应完整使用估价报告。
2. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本评估机构及估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。
3. 估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自 2019 年 10 月 30 日至 2020 年 10 月 29 日。如超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人和估价报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。
4. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。
5. (1) 由于本案委托方、申请人、被申请人均未向我公司提供评估对象的《不动产权证》或《房屋所有权证》及《国有土地使用证》等相关产权证明资料，故我公司估价师于 2019 年 10 月 12 日前往宜良县住房和城乡建设局驻宜良县政务服务中心窗口、宜良县不动产登记中心驻宜良县政务服务中心窗口对本次委托评估对象相关登记信息进行查询，并根据宜良县住房和城乡建设局房产管理所档案室向估价师出具的《房屋信息查询

摘抄表》、宜良县不动产登记中心向估价师出具的《宜良县个人已购住房土地登记查询结果登记表》对估价对象实物进行核实，经估价师现场核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象实际情况与《房屋信息查询摘抄表》、《宜良县个人已购住房土地登记查询结果登记表》一致。

(2) 经我公司估价师向宜良县不动产登记中心驻宜良县政务服务中心窗口查询得知，估价对象对应的土地使用权已分户，相关土地信息以估价师核实后的《宜良县个人已购住房土地登记查询结果登记表》为准！

6. 由于估价对象《房屋信息查询摘抄表》未记载估价对象房屋的建成年代，本次估价房屋建成年代以房地产估价师实际调查为准，如若房地产估价师调查的房屋建成年代与实际不符合，导致对本次评估值产生实质影响，我公司需对房地产进行重新评估！

7. (1) 由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，故现场勘察过程中估价师无法进入建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应评估对象的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，提醒报告使用者注意！

(2) 由于未能进入估价对象建筑物内部进行现场勘查，内部厅室等实际情况无法确定，经我公司估价师现场查勘以及查询了解，本次估价房屋厅室以我公司估价师实际调查为准，如若我公司估价师调查的房屋厅室与实际不符合，导致对本次评估值产生实质影响，我公司需对房地产进行重新评估！

8. 根据我公司估价师向春城湖畔高尔夫俱乐部查询了解，该小区部分房屋出售时会附有高尔夫球卡等优惠条件，经我公司估价师核实估价对象没有附有球卡等情况，提醒报告使用者注意！

9. 根据我公司估价师向昆明春城湖畔物业管理有限公司查询了解，截

止价值时点，估价对象拖欠物业公司四年零五个月（2015 年 7 月至 2019 年 12 月）物业管理费、水费、电费、收视费，共计 110153.09 元，提醒报告使用者注意！

特此函告。

云南通达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：顾欣

二〇一九年十月三十日



房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

名称	房屋所有权人	房屋坐落	产权证号	建筑结构	建成年代(年)	规划(设计)用途	楼层/总楼层	面积(m ²)	估价时点	评估单价(元/平方米)	市场价值评估总价(元)
估价对象	云南云程实业有限公司	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3	20122115	框架	2004	住宅	1-2/2	425.04	2019年10月15日	11,913.00	5,063,502.00
合计	-	-	-	-	-	-	-	425.04	-	-	5,063,502.00



云南通达土地房地产资产评估有限公司

二〇一九年十月三十日

目 录

注册房地产估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	9
估价结果报告.....	12
一、估价委托方.....	12
二、房地产估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	14
六、价值类型及价值定义.....	14
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	16
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业日期.....	20
十四、估价报告使用期限.....	20
附 件.....	21
1、委估房屋位置示意图；.....	21
2、委估房屋现场勘查图；.....	21
3、委托书复印件；.....	21
3、估价对象权属证明复印件；.....	21
4、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；.....	21
5、房地产估价机构资质证书复印件；.....	21
6、注册房地产估价师注册证书复印件.....	21

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价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国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师解昱、高阳已于 2019 年 10 月 15 日（即本次价值时点）对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据估价委托方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。
6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价

师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 本报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本报告由云南通达土地房地产资产评估有限公司负责解释。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名及签章	日期
解昱	5320190009		2019年10月30日
高阳	5320190010		2019年10月30日

估价假设和限制条件

一、估价的假设前提条件：

（一）一般性假设：

1. 由于本案委托方、申请人、被申请人未向我公司提供评估对象的《不动产权证》或《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，故本次评估依据以估价师核实后的《房屋信息查询摘抄表》、《宜良县个人已购住房土地登记查询结果登记表》上的信息为准，并对其所登记的房屋权属、房屋坐落、所在楼层、房号及用途等信息与估价对象实际状况进行核对，经估价师现场核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象实际情况与《房屋信息查询摘抄表》、《宜良县个人已购住房土地登记查询结果登记表》一致。

2. 注册房地产估价师解昱、高阳已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象其内部结构及隐蔽未暴露部分能正常安全使用。

3. 估价师解昱、高阳已于 2019 年 10 月 15 日，即本次价值时点，对估价报告中的估价对象进行了实地勘察，根据我公司的业务范围，估价师不具备对估价对象进行专业测量的能力，按照《房地产估价规范》的要求在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设本次评估面积与“房屋信息查询摘抄表”上登记的建筑面积一致，且合法有效。

4. 委估对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）交易双方自愿进行交易；（2）交易双方有较充裕的时间进行交易；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）不考虑特殊买家的额外出价。

（二）未定事项假设：

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设：

无背离事实假设。

(四) 不相一致假设：

由于未能进入估价对象建筑物内部进行现场勘查，内部厅室等实际情况无法确定，经我公司估价师现场查勘以及查询了解，本次估价房屋厅室以我公司估价师实际调查为准，如若我公司估价师调查的房屋厅室与实际不符合，导致对本次评估值产生实质影响，我公司需对房地产进行重新评估！

(五) 依据不足假设：

(1) 由于估价对象《房屋信息查询摘抄表》未记载估价对象房屋的建成年代，本次估价房屋建成年代以房地产估价师实际调查为准，如若房地产估价师调查的房屋建成年代与实际不符合，导致对本次评估值产生实质影响，我公司需对房地产进行重新评估！

(2) 由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，故现场勘察过程中估价师无法进入估价对象建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应评估对象的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，提醒报告使用者注意！

二、估价的限制条件：

(一) 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务、租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

(二) 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告

估价结果也应作相应调整。

(三) 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托方使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(四) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

(五) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

(六) 本估价报告需经估价人员签名、盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

(七) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇一九年十月三十日至二〇二〇年十月二十九日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(八) 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时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、估价委托方

估价委托方：昆明市中级人民法院

联系地址：昆明市西山区滇池路 485 号

联系电话：0871-64096288

二、房地产估价机构

估价机构：云南通达土地房地产资产评估有限公司

住所：昆明市盘龙区白云路 525 号北京路花苑 2 幢 301 室

法定代表人：顾欣

资质等级：贰级

资质证号编号：云建房证估字第 197 号

资质证书有效期限：自 2018 年 4 月 16 日至 2021 年 4 月 16 日

营业执照统一社会信用代码：91530000431203651G

联系电话：0871-65645199

三、估价目的

为昆明市中级人民法院司法处置提供房地产市场价格参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象的范围是宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3 一套住宅用途（包括地上房屋建筑物及其分摊的土地）。

（二）估价对象基本状况

项目名称	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3			
坐落	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3			
规模	土地面积 (m ²)	567	建筑面 (m ²)	425.04

用途	规划用途	住宅	登记用途	住宅
	实际用途	住宅		
权属	土地所有权		归国家所有	
	土地使用权	权利类型	出让	
		使用人	云南云程实业有限公司	
	房屋所有权人		云南云程实业有限公司	
	其他需要说明的事项	估价师现场调查了解，估价对象带花园和车库，估价对象设定有抵押他项权利。		

(三) 土地基本状况

估价对象土地基本状况表

项目	基本状况	
项目名称	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3	
坐落	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3	
权属	权利人姓名	云南云程实业有限公司
	权属登记编号	宜国土(2012)字第 529 号
四至	所在小区四至为：东至草汤公路，南至昆明宜良云岭山高尔夫球场，西至阳宗海，北至福昆线	
形状	估价对象所占土地形状较规则	
土地使用权面积 (m ²)	567	
用途	城镇住宅	
土地使用期限 (年)	70	
土地开发程度	“五通一平” (通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整)	

(三) 建筑物基本状况

估价对象建筑物基本情况表

项目	基本情况
项目名称	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3
坐落	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3

权属	权利人名称	云南云程实业有限公司
	权属登记证书号	20122115
规模	登记面积 (m ²)	425.04
	评估面积 (m ²)	425.04
用途		住宅
所在层/总层数		1-2/2
层高		约 3 米
建筑结构		框架
建成时间		2004 年
实际用途及使用现状		估价对象为住宅
装饰装修情况		外墙装饰为涂料, 由于我公司无法与被执行人取得联系, 估价师无法查看室内装修情况, 故室内装修我公司无法做出准确描述。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、无线电视、水表、电表等设施齐备均为完好;
使用及维修状况		根据估价师现场调查, 估价对象使用及维护状况较差
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查, 估价对象成新率约为 8 成

五、价值时点

本公司估价人员已于二〇一九年十月十五日对估价对象进行了实地勘察, 本次评估依据价值时点原则, 确定以现场勘察日为价值时点, 即价值时点为二〇一九年十月十五日。

六、价值类型及价值定义

价值类型: 市场价值。

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。

本次评估不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权

和其他优先受偿款。

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

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，2004 年 8 月 30 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第 28 号，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2004 年 10 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（主席令第 23 号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正，自 2004 年 8 月 28 日）；

6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号，由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2004 年 1 月 1 日起施行）。

(二) 本次估价采用的技术规程

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）。

(三) 估价委托方提供的有关资料

1、房地产估价委托合同（或房地产估价委托书）；

2、《房屋信息查询摘抄表》、《宜良县个人已购住房土地登记查询结果登记表》；

（四）本估价机构估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料；

（五）本估价机构掌握的有关市场信息资料；

（六）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

（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，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

（三）替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即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价值和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。评估价值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。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价值来确定估价对象的客观合理价值，体现了替代原则。

（四）最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

根据《房屋信息查询摘抄表》，估价对象证载用途为住宅，实际用途为住宅。估价人员分析认为，估价对象为合法的住宅，证载用途使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，因此本报告对估价对象作为住宅进行估价，符合最高最佳利用原则；

（五）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为二〇一九年十月十五日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据委托方提供的相关资料及估价人员实地查勘结果并依据《房地产估价规范》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的具体情况和开发现状。估价方法选用情况如下：

（一）本次评估未选用的方法及理由

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，目前昆明市商品房销售市场增长较快，根据调查虽然估价对象所在区域用于出租的类似用途案例充足，但区域内租赁市场较房地产销售市场短期内并未出现明显增长的势头，仍然比较稳定，显现出租金的上涨幅度及时间滞后于售价上涨的幅度及时间，故采用收益法计算估价对象的价值，无法更好的体现出估价对象在价值时点的价值，因此本次评估不采用收益法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。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，故本报告不宜选用成本法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。但由于估价对象所在小区地产项目已经开发完成，本次估价对象由于在同区域内可以找到充足的与估价对象类似的房地产交易实例，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

（二）本次评估选用的方法及理由

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相

似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价值进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。据调查区域内与估价对象类似的房地产交易实例较多，估价房地产在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比实例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上客观准确地反映了当前房地产市场的状况，体现出房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素、权益状况等）加以修正应可以得出估价对象当前时期的价值，故本次估价对象宜采用比较法进行估价。

十、估价结果

1. 我公司依据国家、省、市的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3 住宅用途房地产在二〇一九年十月十五日（设定价值时点）的市场价值评估结果为：

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果 估价对象		宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3
市场价 值	总价	5,063,502.00 元(大写:伍佰零陆万叁仟伍佰零贰元整)
	单价	11,913.00 元/m ²

2. 估价对象在价值时点拍卖或者变现最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度、变现时间长短分析：

拍卖或者变现处置房地产时，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，如果

资产处置方采用公开市场条件下的变现方式，由于受到房地产相关政策、市场需求状况、资产规模、具体交易方式、买卖双方心理因素等的影响，变现时间通常随行就市；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，变现成本较高。根据变现方式不同，可能实现的变现价值一般会比评估市场价值低 20%-40%。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及签章	日期
解昱	5320190009		2019年10月30日
高阳	5320190010		2019年10月30日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇一九年十月十五日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为二〇一九年十月十五日至二〇一九年十月三十日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自 2019 年 10 月 30 日至 2020 年 10 月 29 日。如超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人和报告使用人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

附件

- 1、委估房屋位置示意图；
- 2、委估房屋现场勘查图；
- 3、委托书复印件；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件；

估价对象位置示意图



委估房屋现场勘查图

委托方：昆明市中级人民法院

产权人：云南云程实业有限公司

勘察时间：2019年10月15日

现勘人员：解昱、高阳

勘察地点：宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区 C3



估价对象小区入口



估价对象小区内状况



估价对象小区内状况



估价对象外状况



估价对象外状况



估价对象外状况

委估房屋现场勘查图



估价对象外状况



估价对象外状况



估价对象外状况



估价对象外状况



估价对象外部状况



估价对象外贴现勘告知书

昆明市中级人民法院鉴定委托书


(2019)云 01 昆法技评字第 349 号



卷号	(2018)云 01 执 2017 号		
移交部门	中院执行局	委托部门及电话	司法技术处 0871-64096288
委托鉴定机构	云南通达土地房地产资产评估有限公司		
委托日期	2019年10月11日	结案期限	30日
申请人	代昀凡	联系方式	18388204403
被申请人	靳文倩、杨漾、孟昆、 云南云程实业有限公司、白云峰、李树梅、李昆兰、杨定云、靳平、张金萍	联系方式	13888297204
委托事项及内容	对被执行人靳文倩、杨漾、孟昆、云南云程实业有限公司、白云峰、李树梅、李昆兰、杨定云、靳平、张金萍名下财产（详见清单）进行价值评估。		
经办人	吴建良		
协办人	夏梦媛		

房屋信息查询摘抄表

编号：YL49273

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	云南云程实业有限公司	身份证号 68615633-2	
	共有人		产别 其他	
	房屋座落	宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区C3		
	业务宗号	GYL20120508004	建筑面积	425.04
	房产证号	20122115	证书编号	00027956
			有效性	有效
	共有权证号			
	项目名称：无项目；幢号：C3；房号：；结构：框架结构；总层数：2；所在层：；设计用途：住宅；建筑面积：425.04平方米			
	该房属购房，有原产权证20061218号、公证书、组织机构代码证复印件、营业执照复印件、股东决定复印件、法定代表人身份证明书复印件、法人身份证复印件、授权委托书各一份为凭。 限制类型：执法查封 限制业务宗号：CYL20190404001 限制部门： 限制时间：2019-04-04 限制备注：查封云南云程实业有限公司位于：宜良汤池春城湖畔度假村杜鹃小区C3房产一套。查封期限三年。自2019年4月4日至2022年4月3日止。			
	抵押业务宗号：TYL20120823005 抵押权人：昆明市呈贡区农村信用合作联社洛羊信用社 抵押时间：2012-08-23 房屋他项权证证号/不动产登记证明证号：20121978			
契税状况				
附记	<p>此查询仅限于宜良县住建局房管所“昆明新奇星程序管理器档案管理系统”2016年06月25日以前登记的“宜良县房屋所有权登记”信息。</p> <div style="text-align: right;">  <p>经办人： 郭永华</p> </div>			

2019年10月12日 15:45:35

宜良县个人已购住房土地登记查询结果登记表

土地 登记 申报 内容	申请单位	云南云程实业有限公司		
	宗地地址	昆明市宜良县汤池镇春城湖畔度假村杜鹃小区C3		
	土地等级		基准地价	
	宗地号	C3	用途	城镇住宅
	使用权类型	出让	终止日期	2074年12月9日
分宗 信息	分宗号			
	分宗面积		建筑总面积	567平方米
	层数		分摊系数	
分户 信息	土地使用者		分户号	
	分摊面积		用途	
	使用权类型		终止日期	
	颁发号			
证书编号		宜国土(2012)字第529号		
备注	<p>经查询：该房产证号为20122116，为查封状态，查封文号：云南省昆明市中级人民法院(2018)云0111执(2017)号，查封期限为3年，从2019年4月9日至2022年4月8日。</p> 			

查询单位：宜良县不动产登记中心

日期：2019年10月12日



营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码 91530000431203651G

名称 云南通达土地房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 云南省昆明市北京路花园2幢301号
法定代表人 顾欣
注册资本 贰佰万元整
成立日期 1999年10月29日
营业期限 2002年03月14日 至 长期
经营范围 房地产估价贰级; 地价、土地资产评估业务、培训及咨询服务; 代理、代办土地事务; 汽车租赁(按许可证开展业务)。(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)



登记机关



2018年7月16日

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04月16日

机构名称	云南通达土地房地产资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	顾欣
住所	云南省昆明市白芸路525号北京路花园2-301室
邮政编码	650224
联系电话	13577178972
统一社会信用代码	91530000431203651G
组织形式	有限责任公司
成立日期	1999年10月29日
注册资本 (出资额)	贰佰万元整
备案等级	贰级
证书编号	云建房证估字第197号
有效期限	2018年04月16日至2021年04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. 00177803

姓名 / Full name

解昱

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

530112198601110514

注册号 / Registration No.

5320190009

执业机构 / Employer

云南通达土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

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. 00178595



姓名 / Full name

高阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130924198508085216

注册号 / Registration No.

5320190010

执业机构 / Employer

云南通达土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature