

报告。

本次估价房屋为产权持有人常飞名下位于海源北路丽阳星城 121 幢 1 单元第 6 层房屋，截止 2021 年 07 月 23 日现勘时间日，估价对象实物状况如下：

估价对象名称		海源北路丽阳星城 121 幢 1 单元第 6 层房屋		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		124.1	建筑结构	钢混
朝向		/	所在楼层/总层数	6/7
户型设计		三室二厅一厨二卫三阳台		
外墙面		涂料		
客厅 装修 情况	地面	普通地砖	墙面	乳胶漆
	顶面	石膏板二级吊顶		
	门	实木门	窗	铝合金
饭厅 装修 情况	地面	普通地砖	墙面	乳胶漆
	顶面	乳胶漆		
	门	实木门	窗	铝合金
卧室 装修 情况	地面	实木地板	墙面	乳胶漆
	顶面	双飞粉		
	门	实木门	窗	铝合金
厨房 装修 情况	地面	耐磨地砖	墙面	瓷砖
	顶面	塑料板扣顶		
		/	窗	铝合金
卫生间 装修 情况	地面	耐磨地砖	墙面	瓷砖
	顶面	塑料扣板吊顶		
		/	窗	铝合金
设施 设备	水电	通水、电	电 梯	无
	层高	/	阳 台	有
配套设施		水、电、天然气、有线电视、太阳能热水器、单元防盗门等		



维护与保养	估价对象维护、保养状况一般，结构完好
使用状况	/
社区公共配套设施情况	<p>坐落海源北路路，周边配套</p> <p>幼儿园：慧谷幼儿园、时代格林幼儿园、丽阳星城幼儿园、绿贝尔幼儿园、福娃贝贝幼儿园、五华区阳光天使幼儿园等。</p> <p>学校：昆明市高新第一小学（海源小区）、武成小学（春城慧谷分校）、海源小学、昆明市五华区团山小学等。</p> <p>中学：钟英实验学校、昆明第十四中学、昆明第十四中学（高新校区）等。</p> <p>交通：地铁4号线、127路、70路、81路、83路、85路、Z7路等。</p> <p>商场：昆明市首创奥特莱斯、凯悦特邻里商业中心、乐美购生活超市等。</p> <p>医院：昆明市延安医院高新医院、龙院社区服务站、昆明馨安医院、高新区北区社区卫生服务站等</p> <p>银行：五华区长江村镇银行、昆明市五华区农村信用合作联社、富滇银行、交通银行、招商银行、建设银行等。</p>
查封情况	<p>1.查封文号：(2019)云0102执3967号 查封文件：(2019)云0102执3967号 昆明市五华区人民法院查封 查封期限：2019-06-21至2022-06-20</p> <p>2.查封文号：(2020)云0112执2341、2342号 昆明市西山区人民法院查封 查封文件：协助执行通知书 查封期限：2020-05-18至2023-05-17</p> <p>3.查封文号：(2020)云0103执6614号之二 查封文件：协助执行通知书 昆明市盘龙区法院查封 查封期限：2020-12-17至2023-12-16</p>
抵押登记	中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行
租赁情况	/
物业管理、水电费	未获得信息（具体情况由物业管理单位出具的信息为准）

(2) 评估鉴定测算过程



根据估价人员对该区域房地产市场交易案例的调查、了解，选取了交易时间与价值时点相近的类似房地产交易案例三个进行比较计算，选取案例：

比较因素	待估对象	可比案例次 A	可比案例 B	可比案例 C
位置、坐落	海源北路丽阳星城 121 幢 1 单元第 6 层房屋	海源北路丽阳星城	海源北路丽阳星城	海源北路丽阳星城
交易情况	—	正常	正常	正常
交易日期	—	2021 年 1 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月
基础配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
装修情况	普装	普装	普装	精装
建筑面积	124.1	138.6	127.12	138.00
所在楼层/总层数	6/7	7/7	3/7	2/7
朝向	/	/	/	/
他项权利限制	无	无	无	无
城市规划限制	无	无	无	无

(1) 交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行业的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的三个比较案例，均为正常的市场交易价格，故无需对交易情况进行修正。（详见因素修正系数表）

(2) 市场状况调查：估价对象的价值时点与可比实例的交易日期接近，故不进行市场状况调整。（详见因素修正系数表）

(3) 区域状况调整：本次估价所选取的三个比较案例与估价对象均属于同一地区，故对区域功能定位、基础配套设施、交通管便利



程度、公共设施完善度、商业繁华程度、环境状况等区域状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

(4) 实物状况调整：这里我们主要考虑了新旧程度、装修状况、户型结构、所在楼层/总层数、采光、通风、景观、物业管理、朝向、配套设施等个别因素进行调整。（详见比较因素条件评分表）

(5) 权益状况调整：这里我们主要考虑了他项权利、城市规划限制、其它特殊情况等权益状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

表一 因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	—	2021 年 1 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	
区域状况	区域功能定位	住宅	住宅	住宅	住宅
	基础配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	交通便利程度	便利	便利	便利	便利
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	环境状况	一般	一般	一般	一般
实物状况	新旧程度	八成	八成	八成	八成
	装修情况	普装	普装	普装	普装
	户型结构	一般	一般	一般	一般
	所在层数/总层数	6/7	7/7	3/7	2/7
	采光、通风	一般	一般	一般	一般
	景观	一般	一般	一般	一般
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	朝向	/	/	/	/



	配套	齐全	齐全	齐全	齐全
权 益 状 况	土地使用年限	无	无	无	无
	他项权利限制	有	无	无	无
	城市规划限制	无	无	无	无
	其他特殊情况	无	无	无	无

表二 比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/㎡)		待估	10120	11138	10050
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区 域 状 况	区域功能定位	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	交通便利程度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
实 物 状 况	新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	99	99	99	101
	户型结构	100	100	100	100
	所在层数/总层数	100	100	100	100
	采光、通风	99	99	99	100
	景观	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	朝向	99	99	99	100
	配套设施	99	99	99	99
权 利 状 况	土地使用年限	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	其他特殊情况	100	100	100	100



表三 因素比较修正系数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/㎡)		待估	10120	11138	10050
交易情况修正		100/100	100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100	100/100
区域状况	区域功能定位	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便利程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/99	100/99	100/99	100/99
实物状况	新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/99	100/99	100/99	100/101
	户型结构	100/99	100/100	100/100	100/100
	所在层数/总层数	100/99	100/100	100/100	100/100
	采光、通风	100/100	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/99	100/99	100/98	100/99
	配套设施	100/99	100/99	100/99	100/99
权利状况	土地使用年限	100/100	100/100	100/100	100/100
	他项权利限制	100/99	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
	其他特殊情况	100/100	100/100	100/100	100/100
调整系数		/	0.99	0.98	1.00
调整后价格 (元/㎡)		/	10019	10915	10050
评估单价 (元/㎡)		(10019+10915+10050) /3= 10328 元/㎡			
建筑面积 (㎡)		124.1			
评估总价 (元)		1,281,704.00 元 (取整)			



本次委估资产为海源北路丽阳星城 121 幢 1 单元第 6 层房屋, 经评估人员进行系数修正, 修正后房屋评估鉴定值如下:

序号	估价对象名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年代	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元/套)
1	海源北路丽阳星城 121 幢 1 单元第 6 层房屋	钢混	124.1	/	10,328.00	1,281,704.00
	合 计					1,281,704.00
备注						



## 九、评估假设

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 1. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### (二) 一般性假设

1. 国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

2. 无其他人力不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。





### (三) 针对性假设

1. 资产移交前对资产进行有效的管理和维护, 保持资产的完整性和有效性。

2. 委估资产以出售变现、现行用途使用为评估前提。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时, 将对评估结论产生影响, 报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十、评估结论

在实施了必要的评估程序后, 评估人员运用合理的评估方法计算后, 本次评估对象海源北路丽阳星城 121 幢 1 单元第 6 层房屋评估价值合计为人民币: 1,281,704.00 元 (取整), 大写人民币: 壹佰贰拾捌万壹仟柒佰零肆元正 (取整)。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

### 资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币 元

序号	名称	单位 (套)	评估总价值	备注
1	海源北路丽阳星城 121 幢 1 单元第 6 层房屋	1	1,281,704.00	
	合计		1,281,704.00	



## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

1. 本报告的评估结论是反映委估资产在资产现状利用前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。
2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。
3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
5. 本评估结论为委估资产于评估基准日的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由产权持有单位承担，与本评估机构无关。

至评估报告出具日，评估人员未发现评估基准日期后影响评估结论的重大事项。



## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制:

(一) 使用范围: 本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;



(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用;

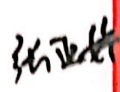

(七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。



### 十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为 2021 年 07 月 27 日。  
(以下无正文)

资产评估师:  

资产评估师:  

云南荣熙房地产土地资产评估有限公司  
2021 年 07 月 27 日



## 资产评估报告附件

附件一、委托函复印件

附件二、签名资产评估师承诺函

附件三、评估对象照片

附件四、评估对象权属文件

附件五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件六、资产评估机构法人营业执照副本

附件七、签名资产评估师资格证明文件



## 委托函复印件

# 司法评估鉴定委托协议

委托方：昆明市五华区人民法院

评估机构（受托方）：云南荣熙房地产土地资产评估有限公司

一、委托方因案件审理需要，须对昆明市海源北路丽阳星城 121 幢 1 单元 602 号房屋（房产证号：201204134）价值进行专业评估鉴定。受托方应组织专业人员，按法定工作程序独立公正地进行评估。

二、评估报告一式 5 份（原、被告各 1 份、业务庭附卷 1 份、审管办存档 1 份），请于本委托协议签订后 30 日内提供给委托方。评估报告须附评估机构执业资格证书和评估人员注册职业资格证书，并附收费情况说明。

三、有关鉴定标的的详细情况、鉴定资料及勘验现场等，请与我院案件经办人联系。案件经办人：王春雨 电话：68211369

四、受托方应在 5 日内函复委托方委托的事项能否进行。在案情发生变化或经案件当事人申请不需要评估时，委托方可撤销委托，但应及时通知受托方。

五、评估服务收费由受托方按照有关规定自行向案件申请人收取，委托方不负责向评估鉴定申请人收取，也不向受

