

## 目 录

声明 .....	1
资产评估摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
（一）评估方法的选择.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
资产评估报告附件 .....	22-33

# 资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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、资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

昆明市五华区人民法院执行的位于  
昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋价值评估项

## 资产评估报告摘要

云荣资评报字（2021）第 0822 号

昆明市五华区人民法院：

云南荣熙房地产土地资产评估有限公司（以下简称“荣熙评估”或我公司）接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋，在评估基准日 2021 年 8 月 10 日所表现的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：为昆明市五华区人民法院确定财产处置参考价提供依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象及评估范围为昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋。

三、评估基准日：2021 年 8 月 10 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：市场法

六、评估结论：在实施了必要的评估程序，评估人员运用合理的评估方法计算后，本次委估资产评估价值为：1,382,127.00 元（取整），大写人民币：壹佰叁拾捌万贰仟壹佰贰拾柒元正（取整）。

七、 评估结果有效期:评估结果有效期为壹年。

#### 八、 特别事项说明

1. 本次评估的目的是为确定委托评估资产的客观合理价值，为昆明市五华区人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。
2. 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员与资产委托方和占有方之间无任何特殊利害关系。
3. 本次评估的范围根据委托方提供的评估财产范围及相关资料确定，资料的真实性、全面性、有效性由资料提供者负责。
4. 评估的目的不同，评估遵循的原则和标准，取价的依据和考虑的因素不同，评估结果自然存在差异。本评估报告依本次评估的特定目的而作，只为委托方实现评估目的提供价值参考依据，报告的使用者不宜偏离评估目的而将本报告移作它用。恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 不同的市场环境条件下或某种特定情况、特殊交易方式下，委托评估资产的价值可能会偏离本报告的评估结论，市场环境条件不同，资产价值的货币表现不同，特定情况与特殊交易方式下资产的价格不是本报告遵循的原则和标准前提下的资产的公允价值，使用报告的有关方面不应以此来否定评估结论的公允性和合理性。
6. 执行本评估项目过程中，我们对委托方委托评估资产法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发

表意见，不对法律权属作任何形式的保证。本报告所依据的权属资料的真实性、准确性、完整性由委托方及相关当事人负责。

7. 本次评估未考虑上述因素对评估结论的影响。
8. 本次评估评估公司工作人员到场参与现场踏勘。
9. 本评估结果是对基准日被评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。若在评估基准日后资产状况发生变化的，应进行重新评估。
10. 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期为壹年，自评估基准日起，至 2022 年 8 月 09 日止。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 资产评估报告正文

云荣资评报字（2021）第 0822 号

昆明市五华区人民法院：

云南荣熙房地产土地资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋于评估基准日 2021 年 08 月 10 日的市场价值进行评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产在特定目的下所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为云南省昆明市五华区人民法院司法评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者。

### （一）委托人

评估委托方：昆明市五华区人民法院

## 二、评估目的

为五华区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋。

## (二) 评估范围

本次评估范围为昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋，具体范围昆明市不动产信息管理中心提供的《昆明市不动产档案信息信息查询表》为准。详见下表：

房屋权益状况								
序号	房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证号	规划用途	结构	所在层/总层数	建筑面积(㎡)	备注
1	陈静敏	昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋	201043245	住宅	钢筋混凝土	29/33	129.34	
土地权益状况								
序号	坐落	土地使用者	用途	分摊面积	使用权性质	终止日期	不动产权单元号	备注
1	昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋	陈静敏	城镇住宅用地	7.579	出让	/	530102004 001GB0000 4F0055004 8	
备注								

## 四、价值类型及其定义

本次评估是为人民法院执行案件提供价值参考依据，因此采用资产现状利用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 08 月 10 日；

评估基准日是由我公司评估人员到达现场勘查时间点确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

昆明市五华区人民法院《司法评估鉴定委托协议》

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日全国人民代表大会常务委员第三次会议通过）；

3. 《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》（法释[2018]15号）；

4. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14

5. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；



4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

#### （四）权属依据

1. 昆明市不动产信息档案管理中心查询的《不动产档案信息查询表》。

#### （五）取价依据

1. 评估人员现场勘查记录及收集的其它相关估价信息资料；
2. 各房地产交易网站公开发布的房屋公允交易信息及当地房屋中介提供的公允交易信息；
3. 昆明市二手房现行交易案例、价格；
4. 评估人员现场勘查及市场收集的询价信息；
5. 本公司收集的与此次资产评估有关的其他评估资料；

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

**成本法**是指在现时条件下重新购置或建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种评估方法。由于资产更新换代较快，故本次不宜采用成本法评估。

**收益法**是指通过将待评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的方法。收益法适用于有收益性的具有单独获利功能或独立获利能力能够量化的资产的价值评估。现房屋处于空置状态，并未产生直接的收益，难以取得合理的收益信息，无法为收益法提供依据，不具备收益法评估的条件，故本次评估不适用收益法。

**市场法**是指通过市场调查，比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。市场法适用于市场交易活跃的资产评估，目前二手房交易较为活跃，容易获取适用的交易信息，在公开市场上与本次待评估资产相似的交易案较多，故本次评估宜采用市场法。

根据本次评估目的及收集到的资料情况，针对评估对象的资产特点，本次评估采用市场法对委估资产进行评估。

其计算公式为：

评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系

数×个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 接收委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料、拟定评估方案。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对拟估资产进行必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

本次估价房屋为产权持有人陈静敏名下位于昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋，截止 2021 年 8 月 10 日现勘时间日，估价对象实物状况如下：

估价对象名称		昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		129.34	建筑结构	钢筋混凝土
朝向		/	所在楼层/总层数	29/33
户型设计		三室二厅一厨二卫一阳台		
外墙面		/		
客厅 装修 情况	地面	抛光地砖	墙面	乳胶漆
	顶面	石膏线条饰顶		/
	门	实木门	窗	铝合金
餐厅 装修 情况	地面	抛光地砖	墙面	乳胶漆
	顶面	石膏线条饰顶		
	门	实木门	窗	铝合金
卧室 装修 情况	地面	强化木地板	墙面	乳胶漆
	顶面	石膏线条饰顶		
	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	铝扣板吊顶		
	门	实木门	窗	/
卫生间	地面	耐磨地砖	墙面	瓷砖

装修情况	顶面	铝扣板吊顶		
	门	实木门	窗	/
设施设备	水电	通水、电	电梯	有
	层高	约 2.8 米	阳台	有
	配套设施	水、电、天然气、电梯、有线电视等		
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>幼儿园：春田蜜幼儿园、红黄蓝亲子园、伟尔博情景美语幼儿园、耀龙幼儿园、昆烟幼儿园、大观书香幼儿园。</p> <p>学校：中华小学书香门第分校、武成小学（国福校区）、昆明市师专附小月牙塘小学、红云中学、云南师范大学附属小学、云南师范大学附属小学（金安校区）、韶山小学北市区分校等、昆明长城中学、昆明第八中学。</p> <p>交通：128 路、234 路、84 路、79 路、168 路、Z70 路专线；地铁 1 号线。</p> <p>商场：联合一百（和谐超市店）、和谐商城、大多尔（和谐店）等。</p> <p>医院：昆明市第二人民医院-中医科、昆明市红云医院、昆明市第一人民医院甘美医院、昆明市第一人民医院（北院区）、瑞奇德医院。</p> <p>银行：广发银行、中国农业银行、交通银行、中国银行、招商银行、工商银行、建设银行、光大银行。</p>		
查封情况		<p>1、查封文号：(2019)云 0102 民初 408 号 (2019)云 0102 执保 123 号 (202 查封单位：昆明市五华区人民法院 查封时间：2019.07.25 至 2022.02.24；</p> <p>2、查封文号：协助执行通知书、裁定书/(2020)云 0102 执 4805 号 查封时间：2020.07.03 至 2020.07.02</p>		
抵押登记		中国光大股份有限公司昆明分行		
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	昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋	昆明市江东和谐家园	昆明市江东和谐家园	昆明市江东和谐家园
交易情况	——	正常	正常	正常
交易日期	——	2020 年 12 月	2021 年 1 月	2021 年 3 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	普装
建筑面积	129.34	138.34	129.34	102.34
所在楼层/总层数	29/33	12/33	6/33	20/33
朝向	/	/	/	/
他项权利限制	有	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	——	2020 年 12 月	2021 年 1 月	2021 年 3 月
区域状况	区域功能定位	住宅	住宅	住宅
	基础配套设施	齐全	齐全	齐全
	交通便利程度	便利	便利	便利
	公共设施完善度	完善	完善	完善
	商业繁华程度	一般	一般	一般
	环境状况	一般	一般	一般
实物状况	新旧程度	八成	八成	八成
	装修情况	普装	普装	普装
	户型结构	一般	一般	一般
	所在层数/总层数	29/33	12/33	6/33
	采光、通风	一般	一般	一般
	景观	一般	一般	一般
	物业管理	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/m <sup>2</sup> )		待估	11320	10837	10230
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	99	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/m <sup>2</sup> )		待估	11320	10837	10230
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	100/100	100/100	100/100	100/100
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/m <sup>2</sup> )		/	11207	10620	10230
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		(11207+10620+10230) =10686 元/m <sup>2</sup>			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		129.34			
评估总价 (元)		1,382,127.00 元 (取整)			

本次委估资产为昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋，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 (m <sup>2</sup> /元)	评估总价 (元/套)
1	昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋	钢筋混 凝土	129.34	/	10,686.00	1,382,127.00
	合 计					1,382,127.00
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。

#### 2. 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. 委估设备以出售变现、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，本次评估对象位于昆明市江东和谐家园A幢2902号房屋评估价值合计为人民币：1,382,127.00元（取整），大写人民币：壹佰叁拾捌万贰仟壹佰贰拾柒元正（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	昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋	1	1,382,127.00	
合 计			1,382,127.00	

### 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其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 08 月 22 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 08 月 22 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，须对昆明市江东和谐家园 A5 幢 2902 号房屋（房产证号：201043245）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：侯渴 电话：68060090

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



托方支付任何费用。申请人：中国光大银行股份有限公司昆明分行 联系电话：15288349172。被申请人：陈静敏 联系电话：15096646097。

六、本合同有效期自双方签字盖章之日起至委托事项完成之日。

七、本合同一式两份，委托方和受托方双方各执一份。

委托方：昆明市五华区人民法院 受托方：云南荣熙房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晖

法定代表人：

委托代理人：审管办

委托代理人：陈飞

签订日期：2021年8月5日

签订日期：2021.8.6

## 资产评估师承诺函

受贵院委托,我们对贵院拟处置的昆明市江东和谐家园 A 幢 2902 号房屋以 2021 年 8 月 10 日为基准日进行了评估,形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下:

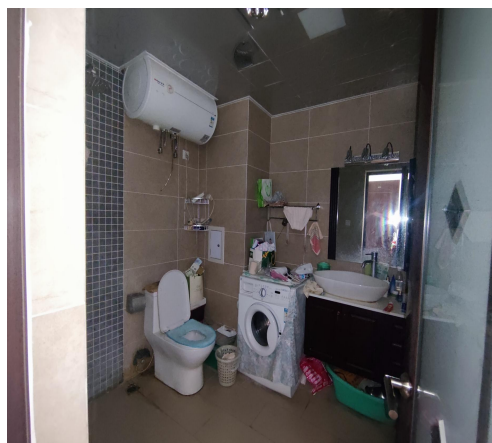
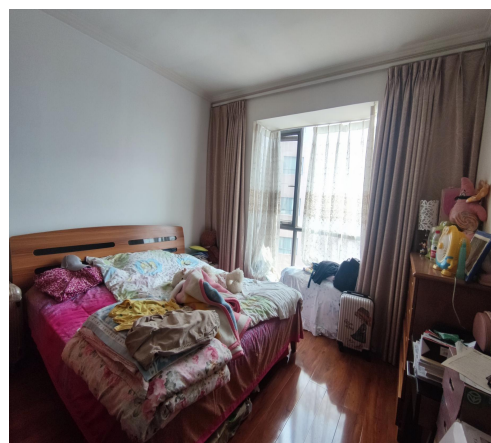
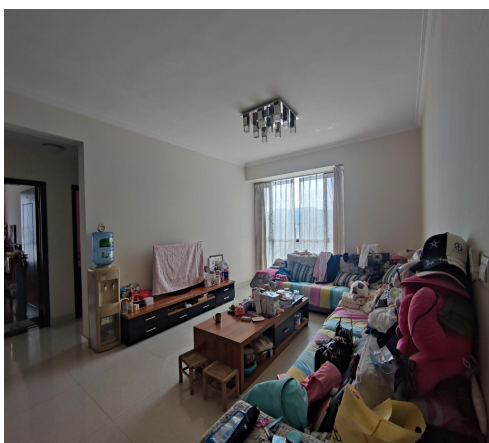
1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师:

资产评估师:

2021 年 8 月 22 日

## 评估对象照片



### 昆明市不动产档案信息查询表

编号: CX202108065943

查档类型	权利人查询	申请查档人	陈飞	
查档目的	资产评估	工作单位	云南荣熙房地产土地资产评估有限公司	
查询条件	权利人姓名 (名称)	/	证件号码/坐落/证 号/不动产单元号	201043245
查询结果	经系统查询, 以上查询条件申请查询的不动产档案信息结果如下:			
权属状况	权利人	陈静敏	权利人证件号码	532924198411070321
	登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	权利性质	出让
	权利类型	/	权属来源	/
	房屋性质	市场化商品房	土地使用期限	/
	登记时间	2010-08-17 10:53:01	办理状态	(现势)
	不动产权证书 (证明)	201043245	受理号	SGD20100817013
	权利变化(历史情况)	瞿燕萍[SGD20100722019]->陈静敏[SGD20100817013]		
自然状况	不动产坐落		昆明市江东和谐家园 A5 幢 2902 号	
	不动产单元号	530102004001GB000 04F00550048	房屋结构	钢筋混凝土结构
	面积	129.34 平方米	土地分摊面积	7.579
	用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
	总层数	33	所在层数	29
限制、提示事项	是否查封	是	是否抵押	是
	查封机关	详见限制、提示事项附表附表	抵押机构	中国光大银行昆明分行
	查封文号	详见限制、提示事项附表附表	抵押方式	最高额抵押
	查封登记时间	详见限制、提示事项附表附表	是否预抵	否
	查封期限	详见限制、提示事项附表附表	抵押权证号(证明)	201013741
	是否异议	否	是否预告	否
其他	共有情况	单独所有	/	/
	附记	房:2902		
备注	/			



### 昆明市不动产档案信息查询表

限制、提示事项附表 1

编号: CX202108065943

不动产权证号(证明)	201043245	不动产单元号	530102004001GB00004F005 50048
坐落	昆明市江东和谐家园 A5 幢 2902 号		
序号	1	限制类型	查封
限制登记时间	2019-02-25 16:48:20.0	限制机关	昆明市五华区人民法院
限制期限	2019 年 02 月 25 日/2022 年 02 月 24 日	限制文号	(2019) 云 0102 民初 408 号/ (2019) 云 0102 执保 123 号
序号	2	限制类型	查封
限制登记时间	2020-07-03 17:13:33.0	限制机关	昆明市五华区人民法院
限制期限	2020 年 07 月 03 日/2020 年 07 月 02 日	限制文号	协助执行通知书、执行裁定书/ (2020) 云 0102 执 4805 号



经办人: 朵耕麟  
 查询单位(盖章):  
 查询日期: 2021-08-06 15:46:53

注: 该查询记录指昆明市主城五区依法已登记的不动产登记档案记载信息; 查询信息结果与不动产登记簿信息不一致的, 以登记簿记载信息为准, 申请人应当场核实以上身份信息和结果信息, 如有误及时告知工作人员。





### 云南荣熙房地产土地资产评估有限公司现勘记录（单元房）

项目名称	昆明市江东和谐家园 A5 幢 2902 号房屋		
座落		委托方	昆明市五华区人民医院
第一部分 估价对象概况			
估价项目类别	<input checked="" type="checkbox"/> 普通多层 B 电梯 C 花园洋房 D 公寓 F		
估价项目属性	A 商品房 B 房改房福利房 C 经济适用房 D 自建房 E 直管公房 F		
结构形式	A 框架 B 剪力墙 框架, 剪力墙 D 砖混 E 砖木 F 钢结构 G 钢混 H 钢筋混凝土		
房屋总层数	31 层	所在层数	29 层 竣工日期
户型	二梯六户 <input checked="" type="checkbox"/> 平层 B 跃层 C 复式 3 室 2 厅 厨 2 卫 阳台		
采光、通风	A 三面 <input checked="" type="checkbox"/> B 二面 C 一面	朝向	向 小区内位置
物业外墙	A 马赛克 B 条形砖 C 玻璃幕墙 D 水刷石 E 涂料		物业管理 A 优 <input checked="" type="checkbox"/> B 良 C 中 D 差 E 无
小区景观	A 优 <input checked="" type="checkbox"/> B 良 C 中 D 差 E 无		小区配套 A 地上停车场 <input checked="" type="checkbox"/> B 地下停车场
第二部分 室内装修、设施和设备			
客厅	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 抛光地砖 2、仿古地砖 3、普通地砖 4、实木地板 5、强化木地板 6、水泥地 7、其他	
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 2、双飞粉 3、挂大白灰 4、墙纸 5、其他	
	天棚	1、双飞粉 2、乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏线条饰顶 4、木线条 5、石膏板吊顶 6、石膏板二级吊顶 7、其他	
餐厅	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 抛光地砖 2、仿古地砖 3、普通地砖 4、实木地板 5、强化木地板 6、水泥地 7、其他	
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 2、双飞粉 3、挂大白灰 4、墙纸 5、其他	
	天棚	1、双飞粉 2、乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏线条饰顶 4、木线条 5、石膏板吊顶 6、石膏板二级吊顶 7、其他	
卧室	地面	1、抛光地砖 2、仿古地砖 3、普通地砖 4、实木地板 <input checked="" type="checkbox"/> 强化木地板 6、水泥地 7、其他	
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 2、双飞粉 3、挂大白灰 4、墙纸 5、其他	
	天棚	1、双飞粉 2、乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 石膏线条饰顶 4、木线条 5、石膏板吊顶 6、石膏板二级吊顶 7、其他	
厨房	地面	1、防滑地砖 <input checked="" type="checkbox"/> 耐磨地砖 3、马赛克地砖 4、其他	
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖墙面 2、瓷砖墙裙 3、双灰粉 4、其他	
	天棚	1、双飞粉 2、塑料扣板吊顶 <input checked="" type="checkbox"/> 铝扣板吊顶 4、其它	
卫生间	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 防滑地砖 2、耐磨地砖 3、马赛克地砖 4、其他	
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖墙面 2、瓷砖墙裙 3、双灰粉 4、其他	
	天棚	1、双飞粉 2、塑料扣板吊顶 <input checked="" type="checkbox"/> 铝扣板吊顶 4、其它	
门	分户门	<input checked="" type="checkbox"/> 复合防盗门 2、钢防盗门 3、其他	
	分室门	<input checked="" type="checkbox"/> 实木门 2、包木门 3、其他	
窗	外墙窗	<input checked="" type="checkbox"/> 铝合金窗 2、塑钢窗 3、钢窗 4、其他	
	防盗窗	1、有 <input checked="" type="checkbox"/> 2、无 3、其他	
室内装修情况	A 毛坯 B 普通 C 中装 D 精装 E 高装 F 其他		
配套设施情况	<input checked="" type="checkbox"/> 水 <input checked="" type="checkbox"/> 电 C 管道煤气 <input checked="" type="checkbox"/> 天然气 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 F 太阳能热水器 C 液化气 H 煤气热水器 I 电炊 J 宽带网 K 电梯 L 可视对讲机 M 单元防盗门		
现勘人:	在场人: 包兴龙		日期: 2021 年 8 月 10 日

## 估价机构营业执照复印件

	
<h1>营业执照</h1>	
(副本) 副本编号: 1-1	
统一社会信用代码 91530103MA6K79WM2D	
名称	云南荣熙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	云南省昆明市盘龙区拓东路白塔路交叉口西北角云南绿洲大酒店A座1804室
法定代表人	宿中毅
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2016年08月15日
营业期限	2016年08月15日 至 2026年08月14日
经营范围	房地产评估; 土地评估; 资产评估; 经济信息咨询 (1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益); 二手车经纪业务; 普通机械设备租赁 (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26日	

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.gsxn.gov.cn/qdyc/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

## 估价机构资质证书复印件

# 昆明市财政局

昆财资备案〔2018〕4号

### 备案公告

云南荣熙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云南荣熙房地产土地资产评估有限公司，类型为有限责任公司。

二、执行事务的合伙人（法定代表人）为宿中毅。

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



## 估价师注册证书复印件



The image shows a professional qualification certificate for an asset appraiser. It features a decorative border and a central logo of the China Appraisal Society. The text is in Chinese and includes personal and professional details of the appraiser, a QR code for verification, and a red circular stamp. At the bottom, there is a note about the official website for more information.

中国资产评估协会  
China Appraisal Society

### 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：王鲁娜  
性别：女  
登记编号：53180037  
单位名称：云南荣熙房地产土地资产评估有限公司  
初次执业登记日期：2018-07-03  
年检信息：通过（2020-07-29）  
所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：  
本人印鉴：

打印日期：2021-04-16

(扫描二维码，查询评估师信息)

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://cx.cas.org.cn>

