



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：丽江市古城区祥和路 397 号柏龙水榭二期和熙苑
10-1-402 号涉执房地产处置司法评估

估价委托人：丽江市古城区人民法院

房地产估价机构：昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗颖（注册号：5320040020）

杨大虎（注册号：5320210005）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 31 日

估价报告编号：昆三阳房估[司]字 2022 第 029 号

致估价委托人函

丽江市古城区人民法院：

承蒙委托，我公司按照《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》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》和《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学【2021】37 号）等法律法规及技术标准的规定，对以下估价对象进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象基本状况

名称	丽江市古城区祥和路 397 号柏龙水榭二期和熙苑 10-1-402 号		
坐落	丽江市古城区祥和路 397 号		
财产范围	分摊土地使用权、建筑物和室内装饰装修		
规模（建筑面积）	135.39 m ²	用途	住宅
案由	卷号	(2022) 云 0702 执恢 82 号	
	委托人	丽江市古城区人民法院	
	申请人	丽江玉龙长江村镇银行股份有限公司	
	被申请人	李绍虎	



估价对象权属状况

坐落	权利人	产权证号	结构	建筑面积 (m ²)	楼层	用途	分摊土地 使用权面积 (m ²)	土地终止 日期
丽江市古城区祥和路 397 号柏龙水榭二期和熙苑 10-1-402 号	李绍虎	云 (2017) 古城区不动产权第 0003523 号	钢混	135.39	4/7	住宅	28.36	2075-12-20

我公司根据估价目的,按照规定估价程序,对估价对象进行了实地勘察、核实,通过专业分析、测算和判断,计算出评估结果。在满足全部估价假设和限制条件下,采用比较法确定估价对象在价值时点 (2022 年 05 月 24 日)的房地产市场价值为人民币¥916726 元,大写:玖拾壹万陆仟柒佰贰拾陆圆整。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种:人民币

估价方法及结果 估价对象及结果	比较法测算结果		评估结果	
	单价 (元/m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
丽江市古城区祥和路 397 号柏龙水榭二期和熙苑 10-1-402 号	6771	916726	6771	916726

特别提示: (1) 经调查,截止价值时点,估价对象物业费和垃圾中转费欠费共计 561.56 元(欠费日期 2022 年 2 月至 2022 年 5 月),详细金额以物业中心结算为准。(2) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权、也不包括原有的租赁权和用益物权。(3) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(4) 本

估价结果不应作为价格实现的保证。(5) 本估价报告使用期限自 2022 年 05 月 31 日至 2023 年 05 月 30 日。(6) 预知详情, 请阅读本估价报告全文。

估价详细内容请见后附的《估价结果报告》。

特此函告

法定代表人:

殷保津

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

2022 年 05 月 31 日

5301000224618



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、假设条件	6
二、限制条件	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	11
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业日期	17
十四、评估结果使用特别提示	17
附 件	19
一、估价对象位置示意图	19
二、估价对象外观和环境照片	19
三、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》复印件	19
四、“房地产权登记信息”复印件	19
五、估价机构“营业执照”复印件	19
六、估价机构“资格证书”复印件	19
七、估价人员“资格证书”复印件	19



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：

一、我们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。

二、本估价报告中的分析、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和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》、《房地产估价基本术语标准(GB/T50899-2013)》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师杨大虎于 2022 年 05 月 24 日对本次估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号		日期
杨大虎	5320210005		2022.05.31
罗颖	5320040020		2022.05.31

估价假设和限制条件

一、假设条件

1、一般性假设

(1) 估价人员查询了估价对象的《房地产权登记信息》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定此资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产权登记信息》记载建筑面积大体相当。

(4) 本次评估所采用的公开市场价值为估价对象在价值时点的房地产市场，其为公开、平等、自愿的交易市场，基于以下假设：

- ① 交易双方自愿地进行交易；
- ② 交易双方处于利己动机进行交易；
- ③ 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。



(5) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(6) 房屋所有权人合法取得土地使用权及房屋所有权，并以所确认的房屋、土地用途评估估价对象的价值。

(7) 人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(8) 由于评估委托书明确了价值时点为评估之日，因此以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

(9) 由于人民法院未明确估价对象存在欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金的税费，估价机构也未能掌握估价对象除欠缴物业费以外其他税费的情况，因此假设估价对象不存在欠缴其他税费。

(10) 由于人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，因此评估结果对应的交易税费负担（处理）方式设定为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、特殊类假设

(1) 未定事项假设

经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2010 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(2) 背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估



价结果的影响。

(3) 不相一致假设：无不相一致假设。

(4) 依据不足假设：无依据不足假设。

二、限制条件

1、本估价报告中有关证明材料由估价委托人负责提供，其真实性、合法性与完整性由估价委托人负责，评估人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

2、本估价报告的估价结论是根据估价委托人提供的有关资料和要求，对估价对象基于价值时点状况的评估，该结论仅限于为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不能用做其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、人民法院明确财产处置费用（包括并不限于：评估费、拍卖费、诉讼费、律师费）从财产处置价款中扣除，因此未考虑预估的处置费用对估价结果的影响。

4、经估价人员现场查勘，估价对象目前处于空置状态，已被司法机关查封，通过跟相关当事人的沟通了解，预计不会发生评估对象被迫转让及处置后不自愿配合交付的情形，因此未考虑此因素对评估结果的不利影响。

5、由于人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖，本次估价未能搜集到相关租赁协议，因此评估结果未考虑租赁权以及用益物权对评估结果的影响。



6、估价报告的使用期限原则上自完成估价报告之日起一年，即自 2022 年 05 月 31 日至 2023 年 05 月 30 日，过期本报告自行失效。有效期内若房地产市场或估价对象状况变化较大时，估价报告结果应进行及时调整或聘请评估公司进行重新评估。

7、未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供。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，也不得以其他任何方式公开发表。

8、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。

9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

10、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，差错部分无效，请及时通知本公司进行更正。

11、本估价报告由昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司负责解释。

12、本估价机构提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价假设和限制条件》。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：丽江市古城区人民法院

电话：0888-5106650

二、房地产估价机构

名称：昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91530111681285522B

法定代表人：段傑津

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估；房屋测绘；地籍测量；工程测量；工程咨询；土地登记代理；招标代理；工程项目管理

资质等级：

类别	等级	执业范围	行政许可文号	备案证书号
房地产评估	贰级	全国	云建房证估字第 144 号	—
土地评估	—		—	云土估备字【2018】0052 号

办公地址：昆明市滇缅大道黄土坡立交桥西侧活力空间 A-1202 室

电话/传真：(0871) 63150162

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。



昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象为丽江市古城区祥和路 397 号柏龙水榭二期和熙苑 10-1-402 号住宅，包括房屋建筑，室内装饰装修，分摊土地使用权等。

(二) 估价对象基本状况

名称：丽江市古城区祥和路 397 号柏龙水榭二期和熙苑 10-1-402 号住宅。

坐落：丽江市古城区祥和路 397 号。

规模：估价对象房屋总层数为 7 层，估价对象位于第 4 层，建筑面积为 135.39 m²，其中套内建筑面积 122.58 m²，分摊建筑面积 12.81 m²。

用途：住宅

权属：房屋权利人为李绍虎，不动产权证号：云（2017）古城区不动产权第 0003523 号。

(三) 土地基本状况

四至：东至柏龙水榭和风苑，南至柏龙水榭心悦庭，西至大研广场，北至祥和路。

形状：不规则

土地使用期限：土地使用权终止日期为 2075 年 12 月 20 日止，截止价值时点，剩余土地使用年限约为 53 年。



开发程度：五通一平

（四）建筑物基本情况

建成时间及新旧程度：约建成于 2010 年，约 8 成新。

建筑结构：钢混结构。

设施设备：给水、排水、供电、通讯设施

装饰装修：中等装修，客厅地面铺木地板、墙面刷涂料、天棚刷涂料，石膏吊顶，电视背景墙，卧室地面铺木地板、墙面刷涂料、天棚刷涂料，厨房卫生间地面铺地砖，墙面铺墙砖，铝扣板吊顶，工艺灯，塑钢窗，分户门为防盗门，室内门为实木门，整体厨具，卫生洁具齐全。

维护状况：目前为空置状态，维护保养一般。

五、价值时点

价值时点设定为对估价对象完成实地查勘完成之日 2022 年 05 月 24 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内装饰装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；具备“五通”。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

(一) 本此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》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订,2020 年 1 月 1 日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订,2020 年 1 月 1 日起施行);

3、《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,2007 年 10 月 1 日起施行);

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过,2016 年 12 月 1 日起施行);

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释【2011】21 号);

6、《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);

7、《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273 号);

8、《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

(二) 本此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) 估价委托人提供的有关资料

- 1、丽江市古城区人民法院价格评估委托书。

(四) 估价机构掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获取的资料。

- 1、现场勘查记录表；
- 2、现场部分照片；
- 3、《房地产权登记信息》。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

因此依据上述《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)相应规范，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料，确定采用比较法进行估价。

比较法是根据替代原理，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



它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定位于丽江市古城区祥和路 397 号柏龙水榭二期和熙苑 10-1-402 号住宅在价值时点的房地产市场价值为人民币¥916726 元，大写：玖拾壹万陆仟柒佰贰拾陆圆整。

房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果	比较法测算结果		评估结果	
	单价(元/m ²)	总价(元)	单价(元/m ²)	总价(元)
丽江市古城区祥和路 397 号柏龙水榭二期和熙苑 10-1-402 号	6771	916726	6771	916726

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号

杨大虎 5320210005

罗颖 5320040020

签名日期

2022.05.31

2022.05.31



十二、实地查勘期

2022 年 05 月 24 日

十三、估价作业日期

2022 年 05 月 24 日至 2022 年 05 月 31 日

十四、评估结果使用特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。



估价机构：昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

2022 年 05 月 31 日

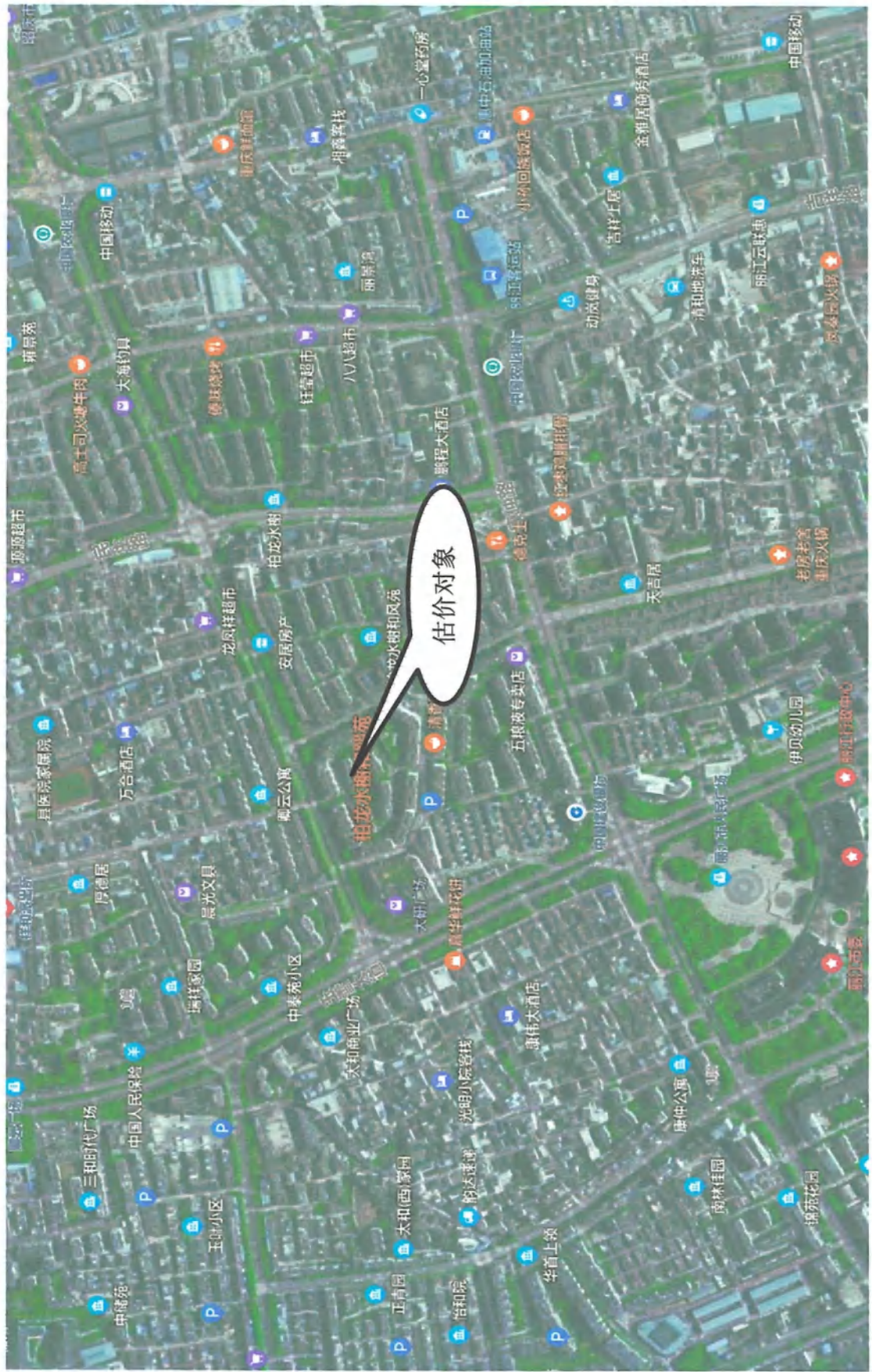


附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象外观和环境照片
- 三、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》复印件
- 四、“房地产权登记信息”复印件
- 五、估价机构“营业执照”复印件
- 六、估价机构“资格证书”复印件
- 七、估价人员“资格证书”复印件

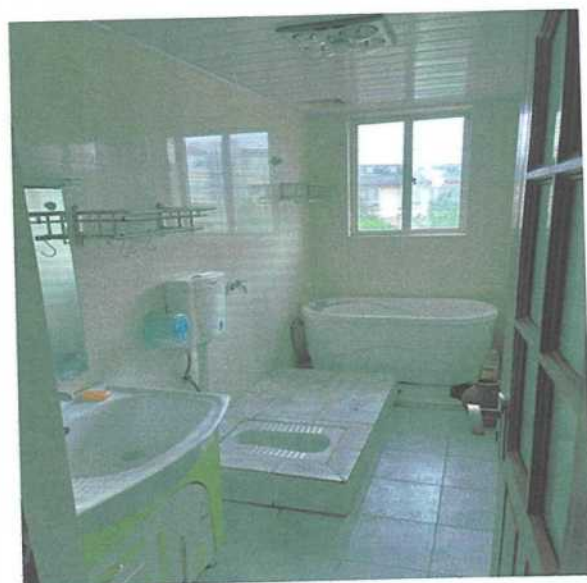
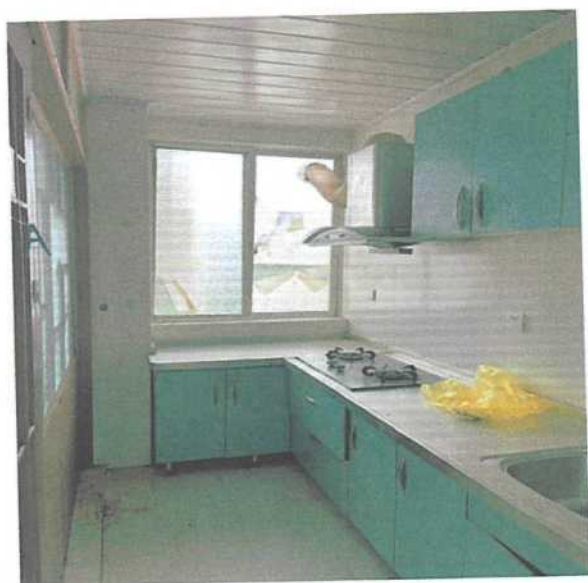


估价对象位置示意图





外部环境照片



内部环境照片

云南省丽江市古城区人民法院

价格评估委托书

(2022)云0702执恢82号

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人丽江玉龙长江村镇银行股份有限公司与被执行人李绍虎借款合同纠纷一案中，需对被执行人李绍虎名下位于丽江市古城区祥和路397号柏龙水榭二期和熙苑10-1-402号房产（不动产权证号为：云（2017）古城区不动产权第0003523号）进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《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》第四条规定，请你单位对上述房产进行价格评估，并将书面评估报告一式肆份及时报送我院。

二〇二二年四月四日




申请人：丽江玉龙长江村镇银行 15368885224

被执行人：李绍虎 13987679908

法院联系人：何磊 联系电话：08885106650

本院地址：丽江市古城区雪山路410号 邮编674100

不动产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）			
不动产权号：	530602002201GB000005020014	房地坐落：	古城区祥和路397号柏龙水榭二期和熙苑10-1-402号
业务号	20170830000022		
房屋所有权人	李绍虎		
证件种类	身份证		
证件号	533421197910230019		
房屋共有情况	单独所有		
权利人类型	个人		
登记类型	其它登记		
登记原因	换证		
土地使用权人	李绍虎		
独用土地面积 (m ²)	0		
分摊土地面积 (m ²)	28.36		
土地使用期限	2005年12月20日起 2075年12月20日止		
房地产交易价格 (万元)	0		
规划用途	住宅		
房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数	4/7		
建筑面积 (m ²)	135.39		
专有建筑面积 (m ²)	122.58		
分摊建筑面积 (m ²)	12.81		
竣工时间			
不动产权证书号	云(2017)古城区不动产权第0003523号		
登记时间	2017年09月06日 14时 55分23秒		
登簿人			
附记	丽国用(2011)第1879号 古城字第0021897号		

抵押权登记信息

不动产单元号: 530702012201GB00009F0028001	抵押不动产类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他		
业务号	201805290000044		
抵押权人	丽江玉龙雪山江村镇银行股 有限公司		
证件种类	营业执照		
证件号码	530700001812 913807003300680939		
抵押人	李绍虎		
抵押方式	一般抵押		
登记类型	首次登记		
登记原因	国有建设用地一般抵押权首 次登记(含房屋)		
在建建筑物坐落			
在建建筑物抵押范围			
被担保主债权数额(最高 债权额)(万元)	50		
债务履行期限 (债权确定期间)	2018年5月29日起 2021年5月28日止		
最高债权确定事实和数额			
不动产登记证明号	云(2018)古城区不动产证 明第0001386号		
登记时间	2018年06月04日 09时16 分15秒		
登簿人	石红		
注销抵押业务号			
注销抵押原因			
注销时间			
登簿人			
附记			
担保范围			
是否存在禁止或限制转让 抵押不动产的约定			

查封登记信息				
不动产单元号: 530702002201GB0009500280044				
业务号	201910230000055	202006190000035	202104020000003	202111010000025
查封机关	昆明市盘龙区人民法院	昆明市盘龙区人民法院	昆明市呈贡区人民法院	丽江市古城区人民法院
查封类型	查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件	协助执行通知书	协助执行通知书	协助执行通知书	协助执行通知书、执行裁定书
查封文号	(2019)昆盘执保448号	(2020)云0103执保448号	(2021)0114执315号之一	(2021)云0702执1287号
查封期限	2019年10月23日起 2022年10月22日止	36个月	36个月	36个月
查封范围	房屋土地	房屋土地	房屋土地	房屋、土地
登记时间	2019年10月23日 15时39分45秒	2020年06月19日 10时28分48秒	2021年04月02日 10时01分31秒	2021年11月01日 10时59分35秒
登簿人	和立光	和立光	和立光	和立光
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	"丽国用(2011)第1879号古城字第0021897号"	"丽国用(2011)第1879号古城字第0021897号"	丽国用(2011)第1879号古城字第0021897号	丽国用(2011)第1879号古城字第0021897号



查封登记信息

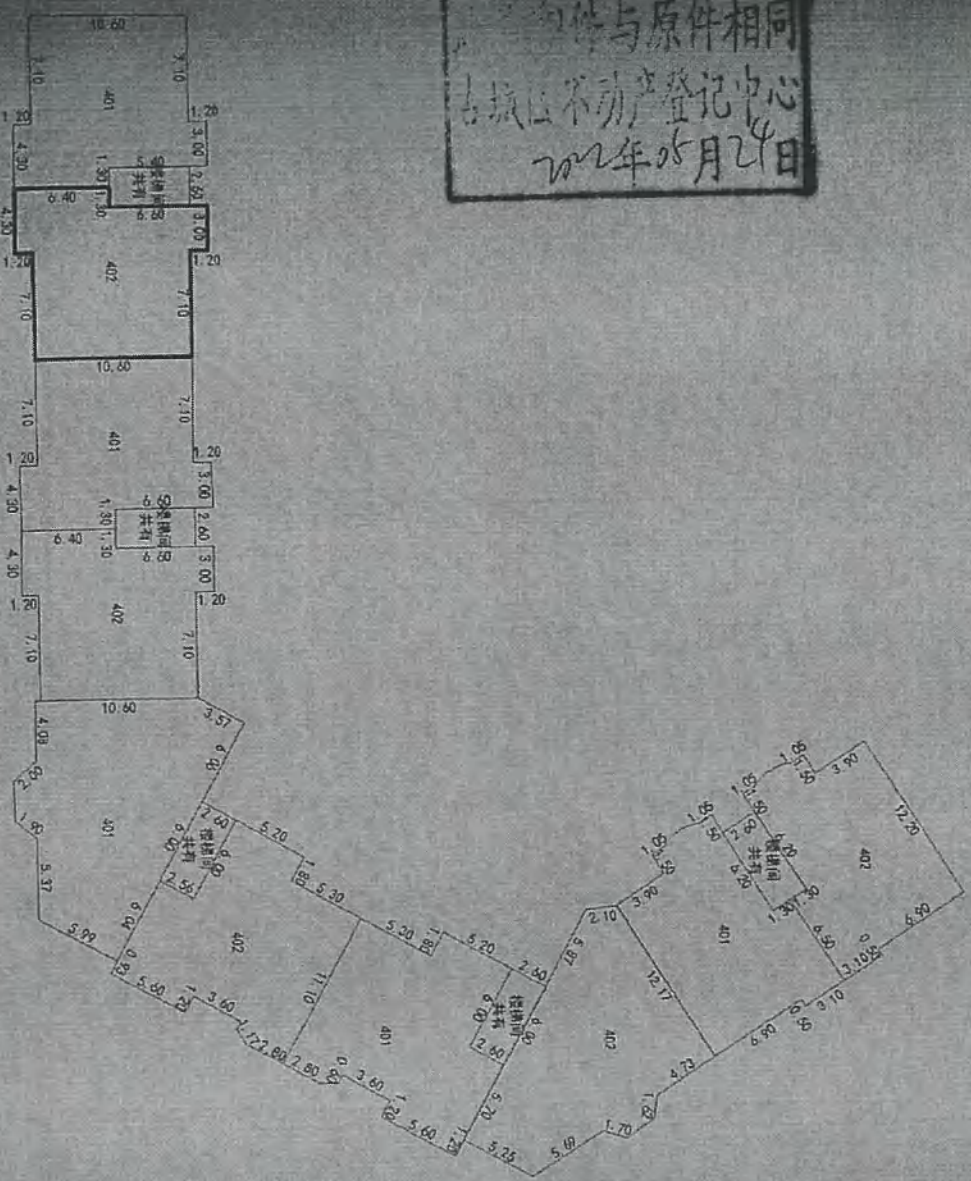
不动产单元号: 5307022002201GB00009F002#0014			
业务号	202203280000045	202204080000063	
查封机关	云南省丽江市古城区人民法院	云南省丽江市古城区人民法院	
查封类型	轮候查封	轮候查封	
查封文件	协助执行通知书	协助执行通知书、执行裁定书	
查封文号	(2022)云0702执恢82号之一	(2022)云0702执恢134号之一	
查封期限	36个月	36个月	
查封范围	土地房屋	房屋、土地	
登记时间	2022年03月28日 15时09分51秒	2022年04月08日 14时50分47秒	
登簿人	和志光	王平	
解封业务号			
解封机关			
解封文件			
解封文号			
登记时间			
登簿人			
附记	丽国用(2011)第1879号 古城字第0021897号	丽国用(2011)第1879号 古城字第0021897号	

房产分户图

单位: m, m²

产权证号	330102012201010900009	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	122.58
幢号	F0005	总层数	7	分摊建筑面积	12.81
户号	00141	所在层数	4	建筑面积	135.39
坐落	古城区祥和路397号柏龙水榭二期和熙苑10-1-402号				

复印件与原件相同
古城区不动产登记中心
2017年05月24日



1:500

绘图日期: 2017-08-29

宗地图

单位: m, m²

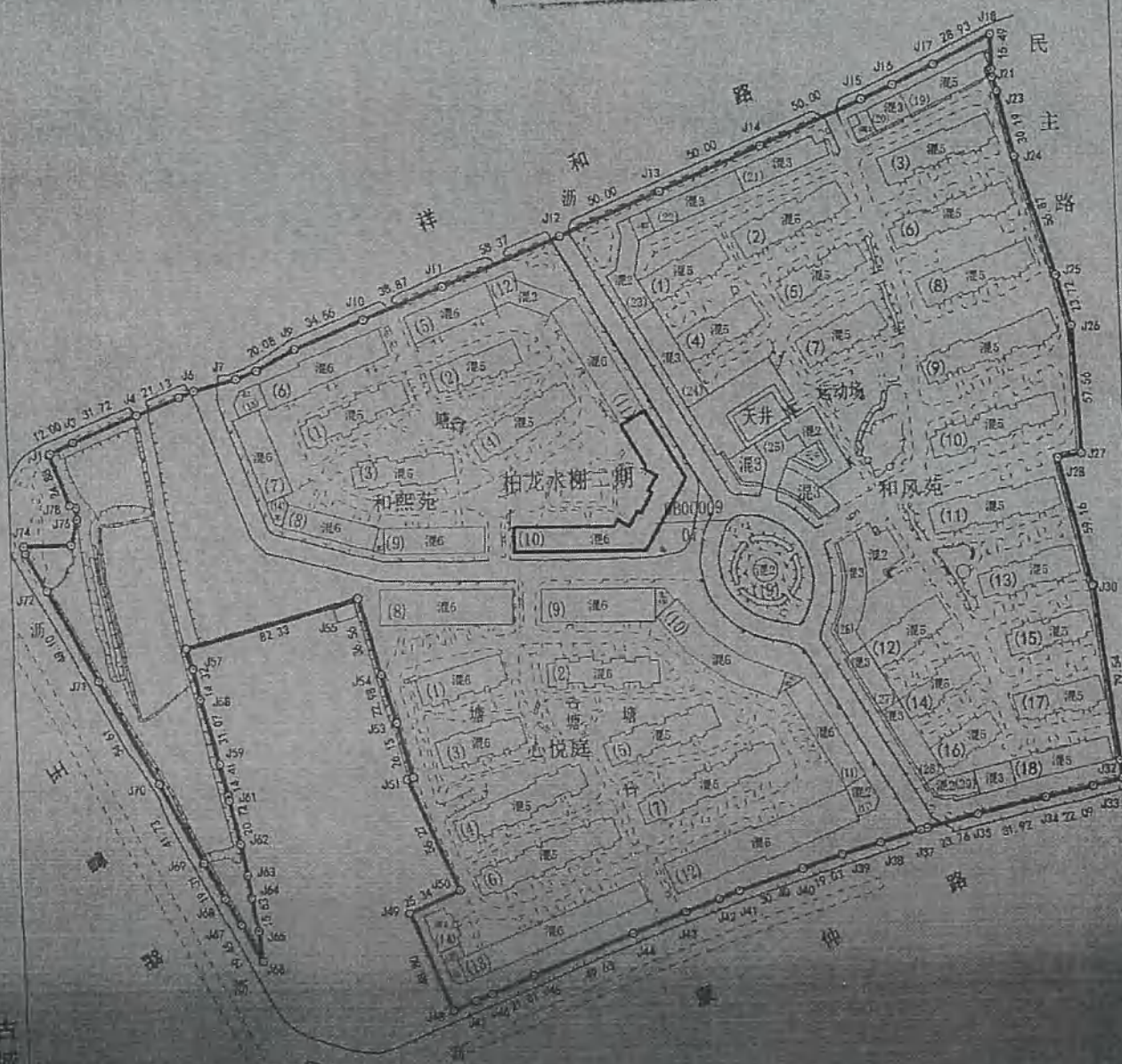
宗地代码: 5307020022016B00009

所在图幅号: 2973.75-499.25, 2973.75-499.50等

土地权利人: 柏龙水榭二期全体业主

宗地面积: 122603.06

此图与原件相同
古城区不动产登记中心
2017年08月24日



古城区不动产登记中心

宗地代码	5307020022016B00009
宗地面积	122603.06
宗地用途	住宅用地
宗地性质	出让
宗地来源	出让
宗地位置	古城区

2017年08月24日

宗地面积: 122603.06

宗地用途: 住宅用地

1:3000

古城区不动产登记中心



营业执照

统一社会信用代码
91530111681285522B

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 昆明三阳开泰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)

法定代表人 段傑津

经营范围 许可项目: 测绘服务(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, 具体经营项目以审批结果为准); 不动产经纪服务; 房地产经纪; 房地产评估; 土地调查评估服务; 不动产经纪服务; 工程管理服务; 招标投标代理服务; 社会稳定风险评估服务; 须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2008年12月01日

营业期限 2008年12月01日至长期

住所 中国(云南)自由贸易试验区昆明片区官渡区关坡村关中路3号1-2幢4-20号

此复印件
与原件一致
仅限于估价、抵押、担保、使用
再次复印无效
日期 2022年5月31日

登记机关



2021年12月6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

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

机构名称：

法定代表人：
(执行事务合伙人)

段傑津

住所：

昆明市官渡区关坡村关中路3号12幢420号

统一社会信用代码：

915301116812855228

备案等级：

贰级

证书编号：

云建房证估字[2021]第420号

有效期限：

2021年03月19日至2024年03月19日

此复印件
日期

与原件一致
仅用于估价报告附件使用
再次复印无效
2022年5月31日



发证机关
2021年03月19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. 00240881

姓名 / Full name

杨大虎

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

3290198408021479

Registration No.

此复印件与原件一致

仅限于估价报告附件使用

再次复印无效

日期 2022年5月31日

执业机构 / Employer

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

杨大虎



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. 00204342

姓名 / Full name

罗颖

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

330112197409150335

注册号 / Registration No.

20040020

此复印件
与原件一致
仅限于特批报告附件使用
再次复印无效
日期 2022年09月31日

执业机构 / Employer

昆明三阳开泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature