



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云鼎司法评字 2022（05）0017 号

估价项目名称：安宁市温泉镇心景·廊桥遗梦组团 4 幢 208
号等 27 套房地产市场价格评估

估价委托人：云南省保山市中级人民法院

房地产估价机构：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

资格等级：壹级（云建房证估字第 50 号）

注册房地产估价师：王 波（注册号：5320080003）

宗 云（注册号：5320100032）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十七日

致估价委托人函

云南省保山市中级人民法院:

承蒙贵方委托, 我对位于安宁市温泉镇心景·廊桥遗梦组团 4 幢 208 号等 27 套房地产市场价格进行评估, 估价对象基本信息如下表:

序号	估价对象	产权证号(合同登记号)	所有权人	用途	所在层数/总层数	建筑面积(㎡)
1	安宁市温泉镇心景·廊桥遗梦组团 4 幢 208 号	200804715	杨良	住宅	2/4	50.09
2	昆明滇池国家旅游度假区彩云水榭一期 C-27-D 幢	200416433	杨真吾	住宅	1-3/3	431.54
3	昆明市西山区人民西路 75 号医大馨苑 A1-1 地块 26 幢 3203 号	HQ097	杨良	住宅	32/33	170.93
4	昆明市西山区人民西路 191 号医大馨苑 A1-1 地块一期地下车位 338 号	KMXS2015081406 542	杨良	车位	-2/2	30.4
5	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅社区六合天城 1 幢 109 号	KMXS2014060603 161	杨良	商业用房	1/38	25.07
6	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区 1 号地块天润康园顺康苑 E 幢 1 单元 1101 号	CG201003251862 0	杨良	住宅	11-12/12	264.78
7	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区 1 号地块天润康园三号地下停车位车位三号库 562 号	CG201004212582	杨良	车位	-1/2	27.57
8	昆明市同仁街金碧阳光商住楼 B-23C 号	200636276	杨良	住宅	23/26	137.83
9	昆明市同仁街金碧阳光商住楼车位 12 号	200713849	杨良	车位	-2/26	43.05
10	昆明市西山区南亚风情第壹城南亚星河苑 3 幢 1 单元 26 层 2604 室	201441416	杨良	住宅	26/32	120.11
11	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3101 号	云(2018)西山 区不动产权第 0238293 号	杨星伟	办公	31/34	44.98

12	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3102号	云(2018)西山区不动产权第0238297号	杨星伟	办公	31/34	44.98
13	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3103号	云(2018)西山区不动产权第0238298号	杨星伟	办公	31/34	44.47
14	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3104号	云(2018)西山区不动产权第0238300号	杨星伟	办公	31/34	51.55
15	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3105号	云(2018)西山区不动产权第0238304号	杨星伟	办公	31/34	52.11
16	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3106号	云(2018)西山区不动产权第0238305号	杨星伟	办公	31/34	52.11
17	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3107号	云(2018)西山区不动产权第0238309号	杨星伟	办公	31/34	52.11
18	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3108号	云(2018)西山区不动产权第0238311号	杨星伟	办公	31/34	52.11
19	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3109号	云(2018)西山区不动产权第0238317号	杨星伟	办公	31/34	52.11
20	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3110号	云(2018)西山区不动产权第0238320号	杨星伟	办公	31/34	52.11
21	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3111号	云(2018)西山区不动产权第0238324号	杨星伟	办公	31/34	52.11
22	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3112号	云(2018)西山区不动产权第0238330号	杨星伟	办公	31/34	52.11
23	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3113号	云(2018)西山区不动产权第0238333号	杨星伟	办公	31/34	51.55
24	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3114号	云(2018)西山区不动产权第0238335号	杨星伟	办公	31/34	44.47
25	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3115号	云(2018)西山区不动产权第0238338号	杨星伟	办公	31/34	44.98

26	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3116 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238344 号	杨星 伟	办公	31/34	44.98
27	四川省成都市武侯区桐梓林东路 9 号 16 幢 1 单元 10 楼 3 号	权 0953294	杨良	住宅	10/11	171.4
合计						2261.61

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年四月二十五日。

价值类型：市场价格，是指估价对象房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，以及与市场价值有关的各项有利和不利因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

币种：人民币
 总价：¥40859 元
 大写：肆千零肆拾零捌佰伍拾玖元整
 (详见评估结果明细表)



评估结果明细表

序号	估价对象	产权证号 (合同登记号)	所有人	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	安宁市温泉镇心景·廊桥遗梦组团 4 幢 208 号	200804715	杨良	住宅	2/4	50.09	5547	277849
2	昆明滇池国家旅游度假区彩云水榭一期 C-27-D 幢	200416433	杨真吾	住宅	1-3/3	431.54	46423	20033381
3	昆明市西山区人民西路 75 号医大馨苑 A1-1 地块 26 幢 3203 号	HQ097	杨良	住宅	32/33	170.93	16798	2871282

4	昆明市西山区人民西路 191 号医大馨苑 A1-1 地块一期地下车位 338 号	KMXS20150814 06542	杨良	车位	-2/2	30.4	-	224000
5	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅社区六合天城 1 幢 109 号	KMXS20140606 03161	杨良	商业用房	1/38	25.07	49343	1237029
6	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区 1 号地块天润康园顺康苑 E 幢 1 单元 1101 号	CG20100325186 20	杨良	住宅	11-12/ 12	264.78	6869	1818774
7	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区 1 号地块天润康园三号地下停车位车位三号库 562 号	CG20100421258 22	杨良	车位	-1/2	27.57	-	73000
8	昆明市同仁街金碧阳光商住楼 B-23C 号	200636276	杨良	住宅	23/26	137.83	19049	2625524
9	昆明市同仁街金碧阳光商住楼车位 12 号	200713849	杨良	车位	-2/26	43.05	-	193000
10	昆明市西山区南亚风情第一城南亚星河苑 3 幢 1 单元 26 层 2604 室	201441416	杨良	住宅	26/32	120.11	16879	2027337
11	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3101 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238293 号	杨星伟	办公	31/34	44.98	7000	314860
12	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3102 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238297 号	杨星伟	办公	31/34	44.98	7000	314860
13	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3103 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238298 号	杨星伟	办公	31/34	44.47	7280	323742
14	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3104 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238300 号	杨星伟	办公	31/34	51.55	7353	379047
15	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3105 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238304 号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
16	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3106 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238305 号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
17	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天	云 (2018) 西山 区不动产权第	杨星	办公	31/34	52.11	7070	368418

	城 5 幢 31 层 3107 号	0238309 号	伟					
18	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3108 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238311 号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
19	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3109 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238317 号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
20	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3110 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238320 号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
21	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3111 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238324 号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
22	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3112 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238330 号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
23	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3113 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238333 号	杨星伟	办公	31/34	51.55	7353	379047
24	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3114 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238335 号	杨星伟	办公	31/34	44.47	7280	323742
25	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3115 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238338 号	杨星伟	办公	31/34	44.98	7000	314860
26	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3116 号	云 (2018) 西山区不动产权第 0238344 号	杨星伟	办公	31/34	44.98	7000	314860
27	四川省成都市武侯区桐梓林东路 9 号 16 幢 1 单元 10 楼 3 号	权 0953294	杨良	住宅	10/11	171.4	17779	3047321
合计						2261.61	-	40040859

特别提示:

- 1、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，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 2、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。
- 3、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估价

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可使用。

4、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可使用。

5、估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

6、至价值时点，估价对象存在依法查封等权利限制情况，但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，因此不考虑抵押、查封等情况对估价对象房地产市场价格的影响。

法定代表人：赵俊印

云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司



鼎立评估

之日起壹年，即 2022 年 05 月 17 日至 2023 年 05 月 16 日。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 在本项目测算过程中，考虑到实际可操作性，依据《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》（财税〔2016〕36 号），本次评估增值税按简易方式处理，若有具体的增值税进项抵扣税额，则该税项应作相应调整，估价结果也应相应调整。

6. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

7. 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

8. 本报告的最终解释权由本估价机构所有。



鼎盛评估

估价结果报告

一、估价委托人

名称：云南省保山市中级人民法院

承办人：乐永宏

联系电话：13987534826

二、房地产估价机构

名称：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

住所：云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心III B 栋 10 层 1001 号

法定代表人：赵俊飞

资格等级：壹级

备案证书编号：云建房证估字第 50 号

有效期限：自 2021 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 19 日

统一社会信用代码：91530103738098067L

电话：(0871) 63160601

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。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据委托方提供的产权资料,本次估价对象为安宁市温泉镇心景·廊桥遗梦组团 4 幢 208 号等 27 套房地产,包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权,以及房屋内部装修。具体如下:

1、估价对象区位状况

估价对象	安宁市温泉镇心景·廊桥遗梦组团 4 幢 208 号
地理位置	估价对象位于安宁市温泉镇，其所在小区四至为：东临升庵南路，西临潮溪路，南临龙湖路，北临温泉派出所，地理位置一般。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有升庵南路、潮溪路，潮溪路为主要出行道路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有 18 路、安宁 12 路、安宁 28 路等多路公交车，便捷度一般
公共配套情况	估价对象周边有缺少学校、医院、银行、超市等配套设施，生活配套服务设施缺乏，社区成熟度较低。
周围环境状况	估价对象周边主要是疗养中心、温泉酒店，人口密度较低，治安状况良好，自然环境较好，人文环境较好
所处楼幢	4 幢
楼层	2

估价对象	昆明滇池国家旅游度假区彩云水榭一期 C-27-D 幢
地理位置	估价对象位于滇池国家旅游度假区，其所在小区四至为：东临昆明滇池豪生酒店，西临海埂别墅区，南临民族村，北临红塔西路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有红塔西路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有 94 路、183 路等多路公交车，便捷度一般
公共配套情况	估价对象周边有缺少学校、医院、银行、超市等配套设施，生活配套服务设施缺乏，社区成熟度较低。
周围环境状况	估价对象周边有红塔体育中心、民族村公园，滇池南郡、金家大院、黄金海岸等住宅区，人口密度一般，治安状况良好，自然环境较好，人文环境较好
所处楼幢	C-27-D 幢
楼层	1-3

估价对象	昆明市西山区人民西路 75 号医大馨苑 A1-1 地块 26 幢 3203 号、地下车位 338 号
地理位置	估价对象位于西山区人民西路，其所在小区四至为：东临环城西路，西临翠华里小区，南临昆明师范专科学校附属中学，北临人民西路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有人民西路、环城西路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有 7 路、52 路、64 路、96 路、54 路、61 路、66 路、82 路、148 路等多路公交车和地铁 3 号线，便捷度较优
公共配套情况	估价对象周边有五华区大观小学、昆二中、昆一中等学校，昆明医科大第一附属医院，大观商业城、沃尔玛购物广场，农业银行、富滇银行、华夏银行等配套设施，生活配套服务设施完善，社区成熟度高。
周围环境状况	估价对象周边有建工社区小区、丹宁里小区、翠华里小区等住宅区，人口密度较高，治安状况良好，自然环境一般，人文环境一般
所处楼幢	26 幢
楼层	32、-2



估价对象	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅社区六合天城1幢109号、5幢31层3101号-3116号
地理位置	估价对象位于棕树营街道办事处鱼翅社区，其所在小区四至为：东临医大广场，西临翠羽路，南临翠华里小区，北临人民西路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有人民西路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有54路、61路、66路、82路、100路、90路、203路等多路公交车和地铁3号线，便捷度较优
公共配套情况	估价对象周边有书林第二小学、昆一中等学校，昆明医科大第一附属医院，大观商业城、沃尔玛购物广场，农业银行、招商银行、中国银行等配套设施，生活配套服务设施完善，社区成熟度高。
周围环境状况	估价对象周边有云投中心、翠华里小区、医大广场等住宅区，人口密度较高，治安状况良好，自然环境一般，人文环境一般
所处楼幢	1幢、5幢
楼层	31

估价对象	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区1号地块天润康园顺康苑E幢1单元1101号、天润康园三号地下停车位车位三号库562号
地理位置	估价对象位于呈贡新区洛龙乌龙片区，其所在小区四至为：东临春融西路，西临学海路，南临聚贤街，北临联大街，地理位置一般。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有春融西路、学海路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有k53路、c5路等多路公交车，便捷度一般
公共配套情况	估价对象周边有云南外国语学校，天润之家超市，中国银行等配套设施，生活配套服务设施一般，社区成熟度一般。
周围环境状况	估价对象周边有昆明医科大学，有时代俊园、沐春园等住宅区，人口密度一般，治安状况良好，自然环境较好，人文环境一般
所处楼幢	E幢
楼层	11、-1

估价对象	昆明市同仁街金碧阳光商住楼B-23C号、车位12号
地理位置	估价对象位于同仁街，其所在小区四至为：东临祥云美食城，西临同仁街，南临金碧公园，北临福林广场，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有同仁街、宝善街，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有3路、4路、62路、73路、145路、71路、108路、118路、k1路等多路公交车，便捷度较优
公共配套情况	估价对象周边有西山区侨光小学、昆明市明德中学，云南省第一人民医院、云南省中医医院，百盛购物中心、顺城购物中心，中信银行、民生银行等配套设施，生活配套服务设施完善，社区成熟度高。
周围环境状况	估价对象周边有富邦花园、复兴花园等住宅区，人口密度较高，治安状况良好，自然环境一般，人文环境一般
所处楼幢	B幢

楼层	23、-2
----	-------

估价对象	昆明市西山区南亚风情第壹城南亚星河苑3幢1单元26层2604室
地理位置	估价对象位于南亚风情第壹城南亚星河苑，其所在小区四至为：东临杨家路，西临田家巷，南临河景街，北临滇池路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有滇池路、河景街，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有97路、44路、73路、89路、91路、97路、53路、109路等多路公交车，便捷度较优
公共配套情况	估价对象周边有西山区福海中学，云南圣约翰医院，南亚风情第壹城购物广场，建设银行、平安银行、农业银行等配套设施，生活配套服务设施完善，社区成熟度高。
周围环境状况	估价对象周边有和兴小区、市公安小区、金牛小区等住宅区，人口密度较高，治安状况良好，自然环境一般，人文环境一般
所处楼幢	3幢
楼层	26

估价对象	四川省成都市武侯区桐梓林东路9号16幢1单元10楼3号
地理位置	估价对象位于武侯区桐梓林东路，其所在小区四至为：东临桐梓林东路，西临新光路，南临桐梓林北路，北临二环高架路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象周边有主要道路有桐梓林东路、桐梓林北路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象门口公交车有1097路、92路、99路、109路、77路、79路、211路、G97路等多路公交车，便捷度较优
公共配套情况	估价对象周边有桐梓林小学，四川省中西医结合医院、成都棕南医院，家乐福、红旗连锁超市，交通银行、民生银行、工商等配套设施，生活配套服务设施完善，社区成熟度高。
周围环境状况	估价对象周边有观南上城、凯莱帝景花园、锦绣花园等住宅区，人口密度较高，治安状况良好，自然环境一般，人文环境一般
所处楼幢	16幢
楼层	10

2、估价对象实物状况

估价对象名称	安宁市温泉镇心景·廊桥遗梦组团4幢208号			
建筑面积m ²	50.09	建筑结构	钢混结构	
楼宇总层数	4	所在层数	2	
朝向	南	景观	小区绿化	
实际用途	住宅	空间布局/户型	1室1厨1卫	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	-	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			

	门	入户门防盗门		
	地面	卧室木地板, 其余地方地砖		
	顶棚	乳胶漆		
	墙面	乳胶漆		
	厨房	有一简单操作台		
	卫生间	地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶		
设备设施	水电	暗设	电梯	无
	管道煤气	-	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2007 年	成新度	8 成
	使用状况	空置		
	维护与保养	无人管理, 维护与保养较差		
	物业管理	有物管, 管理水平一般		
注: 目前小区已停止供应热水				

估价对象名称	昆明滇池国家旅游度假区彩云水榭一期 C-27-D 幢			
建筑面积 m ²	431.54	建筑结构	钢混结构	
楼宇总层数	3	所在层数	1-3	
朝向	南北	景观	小区绿化	
实际用途	住宅	空间布局/户型	独幢别墅	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	-	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门, 内门木门		
	地面	卧室木地板、地毯, 其余地方地砖		
	顶棚	吊顶、乳胶漆		
	墙面	墙纸、乳胶漆		
	厨房	地砖地面, 墙面瓷砖满贴, 屋顶: 铝扣板吊顶		
卫生间	地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶			
设备设施	水电	暗设	电梯	无
	管道煤气	有	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2003 年	成新度	7 成
	使用状况	空置		
	维护与保养	无人管理, 维护与保养较差		
	物业管理	有物管, 管理水平好		
注: 从 2019 年 1 月 1 日到 2021 年 12 月 31 日欠缴物业费、垃圾清运费等费用合计 42913.3 元, 不含电费、水费、天然气费等其它费用。				

估价对象名称	昆明市西山区人民西路 75 号医大馨苑 A1-1 地块 26 幢 3203 号、地下车位 338 号		
建筑面积 m ²	170.93、30.4	建筑结构	钢混结构

楼宇总层数	33、2	所在层数	32、-2	
朝向	东南	景观	小区绿化	
实际用途	住宅、车位	空间布局/户型	四室二厅一厨二卫	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	可视对讲	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门, 内门木门		
	地面	客厅卧室木地板		
	顶棚	吊顶、乳胶漆		
	墙面	乳胶漆		
	厨房	地砖地面, 墙面: 瓷砖满贴, 屋顶: 铝扣板吊顶		
	卫生间	地砖地面, 瓷片到顶、铝扣板吊顶		
设备设施	水电	暗设	电梯	有
	管道煤气	有	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2015 年	成新度	9 成
	使用状况	空置		
	维护与保养	无人管理, 维护与保养一般		
	物业管理	有物管, 管理水平好		
注: 从 2017 年 7 月到 2021 年 12 月欠缴物业费、二次加压费等费用合计 21771.04 元。地下车位位于电梯口, 位置较好, 是一独立车位。				

估价对象名称	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅社区六合天城 1 幢 109 号			
建筑面积 m ²	25.07	建筑结构	钢混结构	
楼宇总层数	38	所在层数	109 号	
朝向	北	景观	小区绿化	
实际用途	商铺	空间布局/户型	单间	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门		窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	玻璃门		
	地面	一层地砖、二层木地板		
	顶棚	乳胶漆		
墙面	乳胶漆			
设备设施	水电	暗设	电梯	-
	管道煤气	-	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2015 年	成新度	9 成
	使用状况	出租给房产中介		
	维护与保养	维护与保养较好		

物业管理	有物管，管理水平好
注：商铺产权证上为1层，实际租户分隔为二层。	

估价对象名称	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅社区六合天城5幢31层3101号-3116号			
建筑面积m ²	788.84	建筑结构	钢混结构	
楼宇总层数	34	所在层数	31	
朝向	南、北	景观	小区绿化	
实际用途	公寓	空间布局/户型	一室一卫 (端头房为二室一卫)	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	可视对讲	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门		
	地面	木地板		
	顶棚	乳胶漆		
	墙面	乳胶漆		
	厨房	有一简单操作台		
	卫生间	地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶		
设备设施	水电	暗设	电梯	有
	管道煤气	-	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建于2015年	成新度	9成
	使用状况	空置		
	维护与保养	无人管理，维护与保养较差		
	物业管理	有物管，管理水平好		
注：从2019年1月1日到2022年12月31日，每间房欠缴物业费7500元到8700元不等，16间房共计欠物业费132525.12元。证载用途为办公，实际为公寓。其中3103、3104、3113、3114号为端头房，房间布局为二室，其他都为一室。				

估价对象名称	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区1号地块天润康园顺康苑E幢1单元1101号、天润康园13号地下停车位车位3号库562号			
建筑面积m ²	1264.78、27.57	建筑结构	钢混结构	
楼宇总层数	12、2	所在层数	11-12、-1	
朝向	南北	景观	小区绿化	
实际用途	住宅、车位	空间布局/户型	跃层	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	可视对讲	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门，内门木门		
地面	地砖			

	顶棚	乳胶漆		
	墙面	乳胶漆		
	厨房	-		
	卫生间	-		
设备设施	水电	暗设	电梯	有
	管道煤气	有	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2010 年	成新度	8 成
	使用状况	出租		
	维护与保养	维护与保养较差		
	物业管理	有物管, 管理水一般		

注: 至 2021 年 12 月 31 日止, 欠缴物业费、车位费、二次开发费等费用共计 20870.16 元。目前出租给中介, 中介将房子改造后独立出租, 目前共计改造成 10 个单间独立出租, 每个单间有独立的卫生间。

估价对象名称	昆明市同仁街金碧阳光商住楼 B-23C 号、车位 12 号			
建筑面积 m ²	137.83	43.05	建筑结构	钢混结构
楼宇总层数	26、26		所在层数	23、-2
朝向	南		景观	沿路绿化
实际用途	住宅、车位		空间布局/户型	三室二厅一厨二卫
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	可视对讲	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门, 内门木门		
	地面	客厅地砖、卧室木地板		
	顶棚	吊顶、乳胶漆		
	墙面	墙纸、乳胶漆		
	厨房	地砖地面, 墙面: 瓷砖满贴, 屋顶: 铝扣板吊顶		
卫生间	地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶			
设备设施	水电	暗设	电梯	有
	管道煤气	有	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2006 年	成新度	8 成
	使用状况	空置		
	维护与保养	维护与保养较差		
	物业管理	有物管, 管理水较好		

注: 至 2022 年 3 月 31 日止, 欠缴物业费等费用共计 1526.37 元。

估价对象名称	昆明市西山区南亚风情第壹城南亚星河苑 3 幢 1 单元 26 层 2604 室		
建筑面积 m ²	120.11	建筑结构	钢混结构
楼宇总层数	32	所在层数	26
朝向	东北	景观	小区绿化

实际用途	住宅		空间布局/户型	二室二厅一厨二卫
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	可视对讲	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门		
内部	毛坯房			
设备设施	水电	暗设	电梯	有
	管道煤气	有	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2010 年	成新度	8 成
	使用状况	空置		
	维护与保养	维护与保养较差		
	物业管理	有物管, 管理水较好		
注: 至 2021 年 12 月 31 日止, 欠缴物业费费用共计 7783.52 元。				

估价对象名称	四川省成都市武侯区桐梓林东路 9 号 16 幢 1 单元 10 楼 3 号			
建筑面积 m ²	171.4	建筑结构	钢混结构	
楼宇总层数	11	所在层数	10	
朝向	东北	景观	小区绿化	
实际用途	住宅	空间布局/户型	大平层	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	涂料	内墙	乳胶漆刷白
	单元门	可视对讲	窗	塑钢窗
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门防盗门; 内门木门		
	地面	木地板		
	顶棚	乳胶漆		
	墙面	乳胶漆		
	厨房	地砖地面, 墙面: 瓷砖满贴, 屋顶: 铝扣板吊顶		
卫生间	地砖地面、瓷片到顶、铝扣板吊顶			
设备设施	水电	暗设	电梯	有
	管道煤气	有	消防	灭火器
使用与维护	竣工年代	约建成于 2004 年	成新度	7 成
	使用状况	出租		
	维护与保养	维护与保养较差		
	物业管理	有物管, 管理水较好		
注: 房产分租给 6 户。				

3、 估价对象权益状况

序号	估价对象	产权证号 (合同登记号)	所有权人	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)
----	------	--------------	------	----	----------	------------------------

1	安宁市温泉镇心泉·廊桥遗梦组团 4 幢 208 号	200804715	杨良	住宅	2/4	50.09
2	昆明滇池国家旅游度假区彩云水榭一期 C-27-D 幢	200416433	杨真香	住宅	1-3/3	431.54
3	昆明市西山区人民西路 75 号医大馨苑 A1-1 地块 26 幢 3203 号	HQ097	杨良	住宅	32/33	170.93
4	昆明市西山区人民西路 191 号医大馨苑 A1-1 地块一期地下车位 338 号	KMXS2015081406 542	杨良	车位	-2/2	30.4
5	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅社区六合天城 1 幢 109 号	KMXS2014060603 161	杨良	商业用房	1/38	25.07
6	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区 1 号地块天润康园顺康苑 E 幢 1 单元 1101 号	CG201003251862	杨良	住宅	11-12/12	264.78
7	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区 1 号地块天润康园三号地下停车位车位三号库 562 号	CG201004212582 2	杨良	车位	-1/2	27.57
8	昆明市同仁街金碧阳光商住楼 B-23C 号	200636276	杨良	住宅	23/26	137.83
9	昆明市同仁街金碧阳光商住楼车位 12 号	200713849	杨良	车位	-2/26	43.05
10	昆明市西山区南亚风情第壹城南亚星苑 3 幢 1 单元 26 层 2604 室	201441416	杨良	住宅	26/32	120.11
11	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3101 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238293 号	杨星伟	办公	31/34	44.98
12	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3102 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238297 号	杨星伟	办公	31/34	44.98
13	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3103 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238298 号	杨星伟	办公	31/34	44.47
14	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3104 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238300 号	杨星伟	办公	31/34	51.55

15	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3105号	云(2018)西山区不动产权第0238304号	杨星伟	办公	31/34	52.11
16	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3106号	云(2018)西山区不动产权第0238305号	杨星伟	办公	31/34	52.11
17	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3107号	云(2018)西山区不动产权第0238309号	杨星伟	办公	31/34	52.11
18	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3108号	云(2018)西山区不动产权第0238311号	杨星伟	办公	31/34	52.11
19	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3109号	云(2018)西山区不动产权第0238317号	杨星伟	办公	31/34	52.11
20	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3110号	云(2018)西山区不动产权第0238320号	杨星伟	办公	31/34	52.11
21	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3111号	云(2018)西山区不动产权第0238324号	杨星伟	办公	31/34	52.11
22	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3112号	云(2018)西山区不动产权第0238330号	杨星伟	办公	31/34	52.11
23	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3113号	云(2018)西山区不动产权第0238333号	杨星伟	办公	31/34	51.55
24	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3114号	云(2018)西山区不动产权第0238335号	杨星伟	办公	31/34	44.47
25	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3115号	云(2018)西山区不动产权第0238338号	杨星伟	办公	31/34	44.98
26	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3116号	云(2018)西山区不动产权第0238344号	杨星伟	办公	31/34	44.98
27	四川省成都市武侯区桐梓林东路9号16幢1单元10楼3号	权0953294	杨良	住宅	10/11	171.4
合计						2261.61

五、价值时点

经与委托方协商确定，本次价值时点选择为现场勘查日期，既为二〇二二年四月二十五日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

2. 价值定义

市场价格，是指估价对象房地产在市场上的平均交易价格。

3. 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、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全独立性，从客观实际出发，公平正直的进行估价；

合法原则：估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑规格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价；

价值时点原则：房地产市场是不断变化的，同一宗房地产在不同时间往往会有不同的价格，价值与时间密不可分，估价通常是求取估价对象在某一特定时间的价值；

替代原则：根据经济学原理，同一市场上效用相同的商品价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。在评估房地产价格时，可以运用效用相近且已知价格的房地产，与待估房地产进行比较，对其差别加以适当的修正，从而确定待估房地产的价值；

最高最佳使用原则：估价结果应是在估价对象最高最佳使用下的价值，最

高最佳使用是指在法律上许可、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。

八、估价依据

1、本次评估所依据的有关法律、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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号, 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正);

(3) 《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常务委员会第二十一次会议通过, 自2016年12月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号, 中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过, 自2021年1月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(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于2007年10月28日通过, 现予公布, 自2008年1月1日起施行, 2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

(6) 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号, 自2016年11月10日实施);

(7) 《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》(财税〔2016〕36号);

(8) 《财政部 国家税务总局 关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12号);

(9) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号);

(10) 《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);

(11) 《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,自2018年9月1日起施行);

(12) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估协会、中国珠宝首饰首饰行业协会、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》(法办【2018】273号);

(13) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估协会、中国珠宝首饰首饰行业协会、关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知》(法办〔2019〕364号);

(14) 其他相关配套法规。

2、本次估价采用的估价标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),2015年12月1日起实施;

(2) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】;

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,2021年9月1日起施行。

3、委托方提供的有关资料

(1) 云南省保山市中级人民法院出具的评估委托书;

(2) 其他相关资料。

4、估价机构和估价人员现场勘查及调查了解所掌获的有关资料

(1) 估价人员到当地产权管理部门获取的查档资料;

(2) 估价人员现场查勘、拍照和记录;

(3) 估价机构掌握的房地产市场交易信息;

(4) 区域内的建筑工程造价信息;

(5) 估价对象周围房地产投资回报情况;

(6) 人民银行公布的资金存、贷款利率;

(7) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

1、 评估方法的选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

根据《房地产估价规范》，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。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发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采用比较法、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。

在确定估价方法时，我们基于以下考虑：

- (1) 估价对象法定用途为住宅、车位、商业、办公，现实用途为住宅、车位、商铺、公寓，周边类似房地产市场交易活跃，交易案例丰富，适宜采用比较法；
- (2) 估价对象为具有收益或潜在收益的物业，但目前住宅、车位物业交易市场存在泡沫，租售比例严重偏离，且不易确定潜在的经营收益，故无法采用收益法，商业、办公物业适宜采用收益法；

(3) 近几年，房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平；

(4) 估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳使用，不具备假设开发法进行估价的条件。

2、 评估方法说明

本次估价采用比较法。

1) 比较法技术路线：通过估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×
区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2) 收益法技术路线：本次评估收益法采用持有加转售模式进行估价，是将

估价对象于持有期内各期（通常为年）的正常纯收益（客观收益）通过适当的报酬率折算到价值时点上的现值，求取持有期价值；再将估价对象持有期末转售净收益通过适当的报酬率折算到价值时点，求取持有期末转售价值于价值时点的现值，最后将两者相加得出估价对象房地产价值。其步骤为：估计估价对象每年的潜在总收益，扣除社会一般的正常费用，得到估价对象每年的客观纯收益，通过测算获得报酬率，运用适当的公式计算得到估价对象的市场价值。

其计算公式：

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right] + \frac{V \times (1+g)^n}{(1+Y)^n}$$

V——估价对象房地产价值； A——估价对象初始年的房地产净收益；
Y——报酬率； g——持有期净收益递增比率；
n——估价对象持有期； t——持有期内不动产市场价值增长率。

该公式选用基于以下假设：

- 不动产持有期为 n 年，于持有期末转售不动产；
- 年净收益在持有期内按递增率 g 逐年递增；
- 报酬率 Y 不等于零，递增率 g 小于且不等于 Y。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，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，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的估价结果为人民币

币种：人民币
总价：49040859 元
大写：肆仟零肆万零捌佰伍拾玖元整
(详见评估结果明细表)

评估结果明细表

序号	估价对象	产权证号（合同登记号）	所有人	用途	所在层数/总层数	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）	评估总价（元）



鼎立顾问
DINGLI ADVISER

CAA

China Appraisal
Association
中国资产评估协会

云鼎司法评字 2022 (05) 0017 号

1	安宁市温泉镇心景·廊桥逸梦组团 4 幢 208 号	200804715	杨良	住宅	2/4	50.09	5547	277849
2	昆明滇池国家旅游度假区彩云水榭一期 C-27-D 幢	200416433	杨真吾	住宅	1-3/3	431.54	46423	20033381
3	昆明市西山区人民西路 75 号医大馨苑 A1-1 地块 26 幢 3203 号	HQ097	杨良	住宅	32/33	170.93	16798	2871282
4	昆明市西山区人民西路 191 号医大馨苑 A1-1 地块一期地下车位 338 号	KMXS20150814 06542	杨良	车位	-2/2	30.4		224000
5	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅社区六合天城 1 幢 109 号	KMXS20140606 03161	杨良	商业用房	1/38	25.07	49343	1237029
6	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区 1 号地块天润康园顺康苑 E 幢 1 单元 1101 号	CG20100325186 20	杨良	住宅	11-12/ 12	264.78	6869	1818774
7	昆明市呈贡新区洛龙乌龙片区 1 号地块天润康园三号地下停车位车位三号库 562 号	CG20100421258 22	杨良	车位	-1/2	27.57	-	73000
8	昆明市同仁街金碧阳光商住楼 B-23C 号	200636276	杨良	住宅	23/26	137.83	19049	2625524
9	昆明市同仁街金碧阳光商住楼车位 12 号	200713849	杨良	车位	-2/26	43.05		193000
10	昆明市西山区南亚风情第壹城南亚星河苑 3 幢 1 单元 26 层 2604 室	201441416	杨良	住宅	-26/32	120.11	16879	2027337
11	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3101 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238293 号	杨星伟	办公	31/34	44.98	7000	314860
12	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3102 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238297 号	杨星伟	办公	31/34	44.98	7000	314860
13	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3103 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238298 号	杨星伟	办公	31/34	44.47	7280	323742
14	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城 5 幢 31 层 3104 号	云 (2018) 西山 区不动产权第 0238300 号	杨星伟	办公	31/34	51.55	7353	379047



15	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3105号	云(2018)西山区不动产权第0238304号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
16	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3106号	云(2018)西山区不动产权第0238305号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
17	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3107号	云(2018)西山区不动产权第0238309号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
18	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3108号	云(2018)西山区不动产权第0238311号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
19	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3109号	云(2018)西山区不动产权第0238317号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
20	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3110号	云(2018)西山区不动产权第0238320号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
21	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3111号	云(2018)西山区不动产权第0238324号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
22	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3112号	云(2018)西山区不动产权第0238330号	杨星伟	办公	31/34	52.11	7070	368418
23	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3113号	云(2018)西山区不动产权第0238333号	杨星伟	办公	31/34	51.55	7353	379047
24	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3114号	云(2018)西山区不动产权第0238335号	杨星伟	办公	31/34	44.47	7280	323742
25	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3115号	云(2018)西山区不动产权第0238338号	杨星伟	办公	31/34	44.98	7000	314860
26	昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区六合天城5幢31层3116号	云(2018)西山区不动产权第0238344号	杨星伟	办公	31/34	44.98	7000	314860
27	四川省成都市武侯区桐梓林东路9号16幢1单元10楼3号	权0953294	杨良	住宅	10/11	171.4	17779	3047321
合计						2261.61	-	40040859

特别提示:

1、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,本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、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。


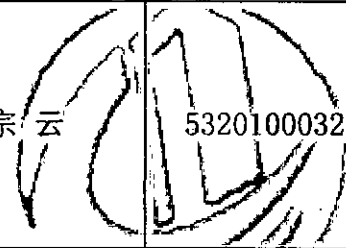
3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、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可使用。

5、估价对象财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

6、至价值时点,估价对象存在依法查封等权利限制情况,但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,因此不考虑抵押、查封等情况对估价对象房地产市场价格的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王波	5320080003	 王波 云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司 5320080003 有效期至:2023.6.18	2022年5月17日
宗云	5320100032	 宗云 云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司 5320100032 有效期至:2022.10.16	2022年5月17日

十二、实地查勘期

开始于二〇二二年四月二十五日,完成于二〇二二年四月二十五日

十三、估价作业期

开始于二〇二二年四月二十五日,完成于二〇二二年五月十七日

附件

- 一、估价委托书复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实地查勘情况和现状照片；
- 四、估价对象权属证明复印件；
- 五、委托方提供的相关资料复印件；
- 六、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 七、估价机构《房地产价格评估机构备案证书》复印件；
- 八、《注册房地产估价师注册证书》复印件。

