

# 涉执房地产处置司法评估报告

云南广地 2021（估）字第 82109090FP6211539 号

项目名称：南涧县南涧镇振兴南路“龙鑫宾馆”及南涧县南涧镇振金龙路“龙鑫大酒店”房地产市场价格评估

委托方：南涧彝族自治县人民法院

案号：(2021)云 2926 执 573 号

(2021)云 2926 执 574 号

注册房地产估价师：刘红吉(注册号：5320210009)

杨金山(注册号：5320200019)

估价报告出具日期：2021年12月22日

云南广地房地产土地资产评估勘测有限公司

网址：<http://www.yngdpg.com>

电话：(0871) 65353045 65353046 13888400321

邮箱：2996156473@qq.com



## 致估价委托人函

南涧彝族自治县人民法院：

受贵院的委托，我公司依据现行法律、法规、技术标准以及估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和调查，根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，在充分考虑影响估价对象价值的各项因素的基础上，按照必要的估价程序，运用适当的估价方法，对估价对象于价值时点的价值进行评估，现将估价的有关情况 & 估价结果报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
2. 估价对象：估价对象一为南涧县南涧镇振兴南路“龙鑫宾馆”，建筑面积为 1177.74 m<sup>2</sup>，证载用途为住宅，权利人为潘银红，不动产权证号为云（2018）南涧县不动产权第 0000246 号。估价对象二为南涧县南涧镇振金龙路“龙鑫大酒店”，建筑面积为 4930.11 m<sup>2</sup>，证载用途为住宅，权利人为潘银红、段建华，不动产权证号为云（2018）南涧县不动产权第 0001493 号。评估范围为房屋所有权和所分摊的土地使用权及房屋内部装修，但不包括估价对象所附带的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产。
3. 价值时点：2021 年 11 月 18 日。
4. 价值类型：市场价值。
5. 估价方法：收益法、成本法。
6. 估价结果：估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为：



估价对象一：南涧县南涧镇振兴南路“龙鑫宾馆”

评估单价（折算单价）：8502元/平方米（取整至元）

评估总价：10013294元（大写：人民币壹仟零壹万叁仟贰佰玖拾肆元整）（取整至元）

估价对象二：南涧县南涧镇振金龙路“龙鑫大酒店”

评估单价（折算单价）：5408元/平方米（取整至元）

评估总价：26660567元（大写：人民币贰仟陆佰陆拾陆万零伍佰陆拾柒元整）（取整至元）

币种：人民币（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

序号	坐落	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	折算单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	南涧镇振兴南路	龙鑫宾馆	1177.74	8502	10013294
2	南涧镇金龙路	龙鑫大酒店	4930.11	5408	26660567

### 7. 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，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) 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。

(6) 估价对象被迫转让及处置后可能存在被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，特提醒报告使用人注意。

(7) 本报告评估价值为估价对象市场价值，本次评估未考虑因司法拍卖过程中买受人可能支付的各项拍卖手续费、公证费、税费等因素对评估结果的影响。

云南广地房地产土地资产评估勘测有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二一年十二月二十二日





# 目 录

估价师声明 .....	- 1 -
估价的假设和限制条件 .....	- 2 -
一、估价假设条件 .....	- 2 -
二、估价报告使用限制 .....	- 4 -
估价结果报告 .....	- 5 -
一、估价委托人 .....	- 5 -
二、房地产估价机构 .....	- 5 -
三、估价目的 .....	- 5 -
四、估价对象 .....	- 5 -
五、价值时点 .....	- 11 -
六、价值类型 .....	- 11 -
七、估价原则 .....	- 11 -
八、估价依据 .....	- 13 -
九、估价方法 .....	- 15 -
十、估价结果 .....	- 16 -
十一、注册房地产估价师 .....	- 18 -
十二、实地查勘期 .....	- 18 -
十三、估价作业日期 .....	- 18 -
附件 .....	- 19 -
一、《云南省南涧彝族自治县人民法院司法鉴定委托书》（复印件） .....	- 20 -
二、估价对象位置图 .....	- 21 -
三、估价对象照片（内部、外部、周围环境及景观照片） .....	- 22 -
四、估价对象实地查勘情况记录表（复印件） .....	- 26 -
五、权属证明材料（《不动产登记档案摘抄表》、《不动产权证》）（复印件） .....	- 28 -
六、委托方提供的《云南省南涧彝族自治县人民法院执行裁定书》（复印件） .....	- 38 -
七、房地产估价机构营业执照（复印件） .....	- 40 -
八、房地产估价机构备案证书（复印件） .....	- 41 -
九、注册房地产估价师注册证书（复印件） .....	- 42 -



## 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：

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对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。

4. 注册房地产估价师是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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师刘红吉与估价助理何双娇于2021年11月18日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘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，注册房地产估价师不承担对估价对象内在质量、安全结构质量进行调查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供过任何重要专业帮助。

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
刘红吉	5320210009		2021年12月22日
杨金山	5320200019		2021年12月22日



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、对权属证书审慎检查但未核实：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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检查：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安全使用。

3、对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注：未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察房屋建筑面积与《不动产权证》及《不动产登记档案摘抄表》记载建筑面积大体相当。

4、对房地产市场的假设：估价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，即能满足以下五个条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方追求各自利益最大化进行交易；
- (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、估价对象为整个房地产中的一部分：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、本次评估中估价对象交易税费负担方式假定按照法律法规



规定，转让人和买受人各自承担。

7、经估价人员调查，未查询到估价对象可能存在的欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、由于委托方未提供估价对象房屋租赁合同，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

### （二）未定事项假设

估价对象有关资料未记载房屋的建成年份，根据注册房地产估价师实地调查，本次假定估价对象一房屋建成年份为 2000 年，估价对象二房屋建成年份为 2011 年，并以此为前提进行测算。

### （三）背离事实假设

根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学[2021]37 号）第十三条：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。因此本次估价假定估价对象没有查封，未设立担保物权和其他优先受偿权，并以此为前提进行测算。

### （四）不相一致假设

根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学[2021]37 号）第十九条：房屋登记用途与土地登记用途不一致的，应当按照最高最佳利用分析得出的最佳用途进行评估。

本次评估两个估价对象房屋登记用途均为住宅，土地登记用途均为其他商服用地，房屋登记用途与土地登记用途不一致。根据现场调查，两个估价对象所处位置均较好，实际用途均为商业，与土地登记用途一致。本次评估根据最高最佳利用原则，设定两个估价对象用途





均为商业，并以此为前提进行测算。

#### (五) 依据不足假设

无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1. 估价结果自报告出具之日起一年内有效，即 2021 年 12 月 22 日至 2022 年 12 月 21 日。若在此期间由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本报告评估价值为估价对象市场价值，本次评估未考虑因司法拍卖过程中买受人可能支付的各项拍卖手续费、公证费、税费等因素对评估结果的影响。

3. 本报告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，不得用于其他目的。

4. 本报告未经我公司书面同意，不得向委托方、法律法规规定以外的人员或单位提供，且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。

5. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请及时通知本公司进行更正。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：南涧彝族自治县人民法院

住所：南涧镇振兴南路南涧彝族自治县移民开发局西南侧  
60米

## 二、房地产估价机构

名称：云南广地房地产土地资产评估勘测有限公司

住所：云南省昆明市五华区人民西路红菱花园(A2地块)I10  
幢26层2605号

法人代表：李德虎

资质等级：贰级

备案证书编号：云建房证估字第154号

统一社会信用代码：915301026836872698

公司电话：0871-65353045 13888400321

经营范围：按《房地产估价机构资质证书》、《土地评估中介机构注册证书》、《测绘资质证书》、《土地勘测定界登记备案证书》、《云南省土地登记代理资质证书》、《资产评估资格证书》所核准的范围及时限开展经营活动（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）。

## 三、估价目的

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。



## 四、估价对象

### (一) 估价对象范围

估价对象一为南涧县南涧镇振兴南路“龙鑫宾馆”，建筑面积为1177.74 m<sup>2</sup>，证载用途为住宅，权利人为潘银红，不动产权证号为云（2018）南涧县不动产权第0000246号。估价对象二为南涧县南涧镇振金龙路“龙鑫大酒店”，建筑面积为4930.11 m<sup>2</sup>，证载用途为住宅，权利人为潘银红、段建华，不动产权证号为云（2018）南涧县不动产权第0001493号。评估范围为房屋所有权和所分摊的土地使用权及房屋内部装修，但不包括估价对象所附带的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产。

### (二) 估价对象基本状况描述

#### 1. 估价对象一：南涧县南涧镇振兴南路“龙鑫宾馆”

##### (1) 估价对象区位状况

所处区位：估价对象所处区位位于南涧镇振兴南路。

小区简述：估价对象位于南涧镇振兴南路，所处区域商业氛围较优，配套设施较完善，地理位置优。

所处楼幢在小区中位置：估价对象为单体楼。

所在楼层/总楼层：1-4/4。

朝向：南北向。

交通状况：估价对象区域内有振兴南路、振兴北路、仁和路、金龙路、环城路等交通干道，区域内有城乡公交线路经过，距离南涧汽车客运站直线距离1.4公里，交通便捷度一般。

外部配套设施：估价对象所在区域给排水、电、路完备，能接收电信、移动、联通信号，通讯质量较高；临近学校、超市、菜市场等，



外部配套设施较完备。

周围环境状况：估价对象临近偃月公园，景观环境及自然环境良好。

### (2) 估价对象土地实物状况

宗地四至：东至通道，南至云南大理交通运输集团公司南涧分公司，西至通道，北至振兴北路。

宗地面积：347.87 m<sup>2</sup>。

用途：其他商服用地。

形状：形状规则。

地形地势：地势平坦、地形开阔。

开发程度：土地为已开发用地，宗地内、外已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）。

使用权类型：出让。

土地使用终止日期：2047年09月14日。

### (3) 估价对象建筑物实物状况

名称：南涧县南涧镇振兴南路“龙鑫宾馆”。

规模：1177.74 m<sup>2</sup>。

证载用途：住宅。

所在楼层/总楼层：1-4/4。

朝向：南北向。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

设施设备：水、卫、电完善齐全。

户型：估价对象一层分隔为两间商铺，二层至四层被分隔为多个房间。



装饰装修：估价对象外墙为涂料，一至四层室内装修如下：

一层：室内窗为铝合金窗，墙面为乳胶漆，地面为地板砖，顶面为铝扣板吊顶，大门为卷帘门。

二层：室内窗为铝合金窗，墙面为墙漆加木墙裙，玄关地面为地板砖，房间地面为木地板，门为木门，顶面为木装饰吊顶。

三层：室内窗为铝合金窗，墙面为乳胶漆加墙漆，地面为地板砖，房间门为木门，顶面为乳胶漆。

四层：室内窗为铝合金窗，墙面为乳胶漆，地面为地板砖，房间门为复合门，地面为地砖，顶面为乳胶漆。

层高：约为 3 米。

建成时间：2000 年。

使用及维护状况：出租，维护状况良好。

完损状况：无明显损毁状况，约为 7 成新。

#### (4) 估价对象权益状况

不动产权属状况：根据委托方提供的《不动产权证书》（云（2018）南涧县不动产权第 0000246 号）显示：权利人为潘银红。

他项权利状况：根据委托方提供的《不动产登记档案摘抄表》显示：估价对象已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司南涧支行。

其他限制权利状况：根据委托方提供的《云南省南涧彝族自治县人民法院执行裁定书》[（2021）云 2926 执 573 号之三]，估价对象已被查封。

使用状况：出租。

拖欠费情况：本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用



拖欠费情况。

物业服务水平：估价对象无物业服务。

## 2. 估价对象二：南涧县南涧镇振金龙路“龙鑫大酒店”

### (1) 估价对象区位状况

所处区位：估价对象所处区位位于南涧镇金龙路。

小区简述：估价对象位于南涧镇金龙路，两面临街，北临仁和路、南临金龙路，醒目度较高，配套设施较完善，地理位置较优。

所处楼幢在小区中位置：估价对象为单体楼。

所在楼层/总楼层：-1 至 11/12。

朝向：东南向。

交通状况：估价对象位于金龙路和仁和路交汇口，区域内有城乡公交线路经过，距离南涧县客运站直线距离 1.6 公里，交通便捷度一般。

外部配套设施：估价对象所在区域给排水、电、路完备，能接收电信、移动、联通信号，通讯质量较高；临近广场、超市、菜市场等，外部配套设施较完备。

周围环境状况：估价对象临近偃月公园，景观环境及自然环境良好。

### (2) 估价对象土地实物状况

宗地四至：东至金龙路与仁和路交叉口，南至金龙路，西至其他房屋，北至仁和路。

宗地面积：445.7 m<sup>2</sup>。

用途：其他商服用地。

形状：形状较规则。



地形地势：地势平坦、地形开阔。

开发程度：土地为已开发用地，宗地内、外已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）。

使用权类型：出让。

土地使用终止日期：2047年10月29日。

### (3) 估价对象建筑物实物状况

名称：南涧县南涧镇金龙路“龙鑫大酒店”。

规模：4930.11 m<sup>2</sup>。

证载用途：住宅。

所在楼层/总楼层：-1至11/12。

朝向：东南向。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

设施设备：水、卫、电完善齐全。

户型：估价对象被分隔为多个房间。

装饰装修：外墙为涂料，部分为玻璃幕墙，地面为地砖及木地板，墙面为乳胶漆及墙砖，顶面乳胶漆，大门为玻璃推拉门。

层高：约为3米。

建成时间：2011年。

使用及维护状况：出租，维护状况良好。

完损状况：无明显损毁状况，约为8成新。

### (4) 估价对象权益状况

不动产权属状况：根据委托方提供的《不动产权证书》（云（2018）南涧县不动产权第0001493号）显示：权利人为潘银红、段建华。

他项权利状况：根据委托方提供的《不动产登记档案摘抄表》显



示：估价对象已抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司大理南涧支行。

其他限制权利状况：根据委托方提供的《云南省南涧彝族自治县人民法院执行裁定书》[(2021)云2926执573号之三]，估价对象已被查封。

使用状况：出租。

拖欠费情况：本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用拖欠费情况。

物业服务水平：估价对象无物业服务。

## 五、价值时点

本项目实地查勘时间为2021年11月18日，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》规定，“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，故确定本次评估的价值时点为2021年11月18日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价格：指房地产在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方自愿交易形成的价格（房地产在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的价格）。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：





### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正不仅是房地产估价的基本要求，也是房地产估价的最高行为准则。在评估过程中，基于客观立场，以客观实际和市场条件为依据，经过全面分析和测算，独立、公正地作出估价结论和结果，不偏袒项目涉及的任何一方。

### 2. 合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价，即以城市规划规定的用途、容积率、建筑覆盖率、建筑高度等为限制条件。本次评估中以委托方提供的《不动产登记档案摘抄表》及《不动产权证》所载明事项，界定估价对象用途及相关条件，体现了合法原则。

### 3. 价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间的变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托方的具体情况，合理确定一个价值时点。

### 4. 替代原则

根据经济学理论，在同一市场中，具有使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。



## 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是以估价对象保持价值时点法定用途继续使用为前提估价，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的情况下，能给估价对象带来最高价值。本次评估根据城市规划及估价对象现实的区位条件，估价对象符合其土地用途为其最佳用途，即本次估价对象以商业用途体现最高最佳利用。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，坚持科学、真实、公平原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的委托方的商业秘密。

## 八、估价依据

### (一) 法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

5. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第六五十六号，自2015年3月1日起施行）；



6. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 63 号，2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议通过，自公布之日起施行）；

7. 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号；

8. 《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；

9. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》已于 2016 年 5 月 30 日由最高人民法院审判委员会第 1685 次会议通过，现予公布，自 2017 年 1 月 1 日起施行；

10. 《云南省司法鉴定管理条例》云南省第十二届人民代表大会常务委员会公告第 50 号；

## （二）估价标准和指导意见

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）；

3. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学[2021]37 号）。

## （三）其他估价所需资料

1. 《南涧彝族自治县人民法院鉴定委托书》；

2. 委托方提供的《不动产登记档案摘抄表》；

3. 委托方提供的《不动产权证》（云（2018）南涧县不动产权第 0000246 号、0001493 号）；

4. 房地产估价师实地查勘及市场调查资料；

5. 本估价机构掌握的房地产相关资料。



## 九、估价方法

房地产估价的常用方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象一和二均为整栋商业，所在区域不能搜集选取到与估价对象相类似的近期已经发生交易的可比实例，所以本次估价不采用比较法对估价对象价值进行测算。

2. 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象设定用途为商业，属于收益性房地产，且估价对象所在区域近期有类似商业出租，相关收益数据可以取得，因此本次估价可采用收益法。

3. 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象为已经建成房地产，不具有投资开发或再开发潜力，因此本次估价不宜采用假设开发法。

4. 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和



折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估对象相关成本数据能够取得，故采用成本法进行评估。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的要求，本次估价采用收益法和成本法进行测算，最后综合分析得出估价对象公开市场价值。

## 十、估价结果

### 1. 评估单价确定

本次评估采用收益法、成本法两种方法进行测算。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法；成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。由于收益法的测算结果更能客观反映估价对象的市场价值，故本次评估以收益法作为最终的评估结果。

### 2. 估价结果

经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料 and 陈述的有关估价对象情况，进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的市场价值为：

估价对象一：南涧县南涧镇振兴南路“龙鑫宾馆”

评估单价（折算单价）：8502 元/平方米（取整至元）

评估总价：10013294 元（大写：人民币壹仟零壹万叁仟贰佰玖拾肆元整）（取整至元）





估价对象二：南涧县南涧镇振金龙路“龙鑫大酒店”

评估单价（折算单价）：5408 元/平方米（取整至元）

评估总价：26660567 元（大写：人民币贰千陆佰陆拾陆万零伍佰陆拾柒元整）（取整至元）

币种：人民币（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

序号	坐落	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	折算单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	南涧镇振兴南路	龙鑫宾馆	1177.74	8502	10013294
2	南涧镇金龙路	龙鑫大酒店	4930.11	5408	26660567



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
刘红吉	5320210009		2021年12月22日
杨金山	5320200019		2021年12月22日

其他参与估价人员：

撰写：刘红吉

审核：杨金山

校对装订：杨丽

### 十二、实地查勘期

2021年11月18日至2021年11月18日。

### 十三、估价作业日期

2021年11月18日至2021年12月22日。

云南广地房地产土地资产评估勘测有限公司

二〇二一年十二月二十二日





## 附件

- 一、《云南省南涧彝族自治县人民法院司法鉴定委托书》（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、~~估价对象照片（内部、外部、周围环境及景观照片）~~
- 四、估价对象实地查勘情况记录表（复印件）
- 五、权属证明材料（《不动产登记档案摘抄表》、《不动产权证》）（复印件）
- 六、委托方提供的《云南省南涧彝族自治县人民法院执行裁定书》（复印件）
- 七、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 八、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 九、注册房地产估价师注册证书（复印件）





## 一、《云南省南涧彝族自治县人民法院司法鉴定委托书》(复印件)

**云南省南涧彝族自治县人民法院  
司法鉴定委托书**

(2021)云2926执573号

(2021)云2926执574号

受委托部门	云南广地房地产土地资产评估勘测有限公司	
被申请人	潘银红, 男, 汉族, 1972年12月24日生, 云南省南涧县人, 现住南涧县南涧镇南涧街社区居委会振兴北路106号, 现在大理监狱服刑。 联系人: 潘敏杰, 系被执行人之子。联系电话: 13908726409。	
案由	追缴违法所得、罚金	
案情摘要	被执行人潘银红追缴违法所得及罚金二案, 依据已经发生法律效力经本院(2020)云2926刑初99号刑事判决书, 追缴违法所得4679682.35元, 罚金4767000元, 共计9446682.35元。被执行人未按执行通知的要求履行生效法律文书确定的义务。	
提供送检材料	由南涧法院执行局提供	
鉴定目的	对本院已依法查封被执行人潘银红单独所有的坐落于南涧县南涧镇振兴南路房屋一幢(房屋名称“龙鑫宾馆”, 土地面积: 347.87 m <sup>2</sup> , 房屋建筑面积: 1177.74 m <sup>2</sup> , 不动产单元号: 532926101001GB00167F00010001, 不动产权证号: 云(2018)南涧县不动产权第0000246号); 被执行人潘银红与其妻共有的坐落于南涧县南涧镇金龙路房屋一幢(房屋名称“龙鑫大酒店”, 土地面积: 445.70 m <sup>2</sup> , 房屋建筑面积: 4930.11 m <sup>2</sup> , 不动产单元号: 532926101015GB00342F00010001, 不动产权证号: 云(2018)南涧县不动产权第0001493号)进行评估鉴定。	
委托单位	名称	南涧彝族自治县人民法院
	经办人	罗之雁 电话: 0872-8523495 13987212269
	委托时间	2021年九月八日
院领导审签	同意, 杨德光 2021.9.8	
备注		



## 二、估价对象位置图





### 三、 估价对象照片（内部、外部、周围环境及景观照片）

估价对象一：南涧县南涧镇振兴南路“龙鑫宾馆”







估价对象二：南涧县南涧镇振金龙路“龙鑫大酒店”







四、 估价对象实地查勘情况记录表 (复印件)

经营性房地产实地查看记录表

房屋坐落	南涧镇振兴南路		房屋所有权人	潘银红	房屋所有权证号	云(2018)南涧县不动产第000246号	
项目名称	房地产市场价值评估		使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 租 <input type="checkbox"/> 空置			
土地证号		使用权类型	出让	土地面积	347.87 m <sup>2</sup>	土地使用权终止日期	2047.9.4
房屋建成时间	2000	房屋登记用途	住宅	建筑面积	117.74 m <sup>2</sup>	建筑结构	钢混
标的所在楼层/总楼层	1-4/4层	现状用途	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 轻工业 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 其他	层高	3米	成新率	7成
临街状况	<input checked="" type="checkbox"/> 1面临街 <input type="checkbox"/> 不临街		租金水平	元/m <sup>2</sup> 月 空置率 3%/栋			
四至	东: 通道 南: 大理洱海南涧分公司 西: 通道 北: 振兴北路						
具体用途	<input checked="" type="checkbox"/> 宾馆 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 写字楼 <input checked="" type="checkbox"/> 普通门面 <input type="checkbox"/> 综合楼						
商业繁华度	距商业中心	<input type="checkbox"/> 中心内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		距商务区距离	<input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		
	规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小		距政府部门	<input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		
	客流量	<input type="checkbox"/> 多 <input type="checkbox"/> 较多 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少		规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小		
交通便捷度	主要商业公交线路	车站: 车号: 民族商贸城, 南涧县南涧镇		主要写字楼	2栋大楼		
	火车站	距离: 二		银行	建设银行-人民路, 邮局 南涧县南涧镇邮政支局		
	飞机场	距离: 二		超市	四季鲜超市, 休闲场所 南涧县南涧镇KTV		
建筑规模	主要交通干线	名称: 距离: 振兴北路		餐饮	翠园		
	整体概况						
	塔楼	层数: 一 用途:		医院	南涧县南涧镇医院, 人民医院		
地下室	层数: 一 用途:						
项目	基本状况			使用现状			
设备设施	电梯	自动扶梯: 部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
		客梯: 部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
		货梯: 部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	防盗系统	<input type="checkbox"/> 防盗门自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 闭路监控系统 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	给排水系统	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	供电系统	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	照明系统	<input type="checkbox"/> 吊灯 <input checked="" type="checkbox"/> 吸顶灯 <input type="checkbox"/> 格栅灯 <input type="checkbox"/> 日光灯 <input type="checkbox"/> 其他		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	空调系统	<input type="checkbox"/> 市政集中供应 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input checked="" type="checkbox"/> 独立空调 <input type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
通讯系统	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用				
消防系统	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input checked="" type="checkbox"/> 灭火器 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用				
装修情况	外墙	涂料		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	内墙	乳胶漆		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	顶棚	乳胶漆		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	房间地面	地砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	楼梯间地面	地砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	外门	卷帘门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
内门	木门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
窗	铝合金窗		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
法定优先受偿款	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款 元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费 元						
	<input type="checkbox"/> 拖欠税费 元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款 元						
备注							

领勘人(签字): 潘银红

第三方证人(签字):

查勘人(签字): 刘红云

日期: 2021.11.18



### 经营性房地产实地查看记录表

房屋坐落	南涧镇金龙路		房屋所有权人	潘银红	房屋所有权证书号	云(2018)南涧县不动产权第0001493号		
项目名称	房地产市场价值评估		使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置				
土地证号		使用权类型	出让	土地面积	445.7 m <sup>2</sup>	土地使用权终止日期	2047.10.29	
房屋建成时间	2011	房屋登记用途	住宅	建筑面积	4930.11 m <sup>2</sup>	建筑结构	钢混	
标的所在楼层/总楼层	1-11 / 12	现状用途	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 轻工业 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 其他	层高	3.6米	成新率	8成	
临街状况	<input checked="" type="checkbox"/> 面临街 <input type="checkbox"/> 不临街		租金水平	元/m <sup>2</sup> /月 空置率 4%左右				
四至	东: 金龙路和隆安南: 金龙路		西: 其他房屋	北: 仁和路				
具体用途	<input type="checkbox"/> 宾馆 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 写字楼 <input type="checkbox"/> 普通门面 <input type="checkbox"/> 综合楼							
商业繁华度	距商业中心	<input type="checkbox"/> 中心内 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		办公集聚度	距商务区距离	<input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		
	规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小			距政府部门	<input type="checkbox"/> 近 <input type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		
	客流量	<input type="checkbox"/> 多 <input type="checkbox"/> 较多 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少			规模	<input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小		
交通便捷度	主要商业	民族新城, 五州海鱼城		公共设施	主要写字楼	丁信大楼		
	公交线路	车站: 车号: /			银行	建设银行, 工商银行, 邮局, 南涧城市信用社		
	火车站	距离: /			超市	丁信超市, 裕隆超市, 休闲娱乐场所, 音像制品店		
建筑规模	飞机场	距离: /		餐饮	永和, 味味, 金苹果, 顺顺 KTV			
	主要交通干线	名称: 距离: 南涧金龙路, 仁和路		医院	南涧县人民医院, 中医院			
	整体概况							
建筑规模	裙楼	层数: 1-11 用途: 商业						
	塔楼	层数: / 用途: /						
	地下室	层数: 1 用途: 车库						
设备设施	项目	基本状况			使用现状			
	电梯	自动扶梯	部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
		客梯	部 层 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	给排水系统	给水	部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 有		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
		排水	部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 有		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	供电系统	供电	部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 有		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
		照明	部 层 <input checked="" type="checkbox"/> 有		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	空调系统	市政集中	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
		独立	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
	通讯系统	电话	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用			
网络		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用				
消防系统	消防栓	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用				
	灭火器	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用				
装修情况	外墙	水泥石灰/涂料		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	内墙	涂料		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	顶棚	石膏吊顶/乳胶漆		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	房间地面	地砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	楼梯间地面	地砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	外门	玻璃门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	内门	复合木门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
法定优先受偿款	拖欠建设工程款	元		<input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费 元				
	拖欠税费	元		<input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款 元				
备注								

领勘人(签字): 潘银红

第三方证人(签字):

查勘人(签字): 刘红云

日期: 2021. 11. 18





五、 权属证明材料(《不动产登记档案摘抄表》、《不动产权证》)(复印件)

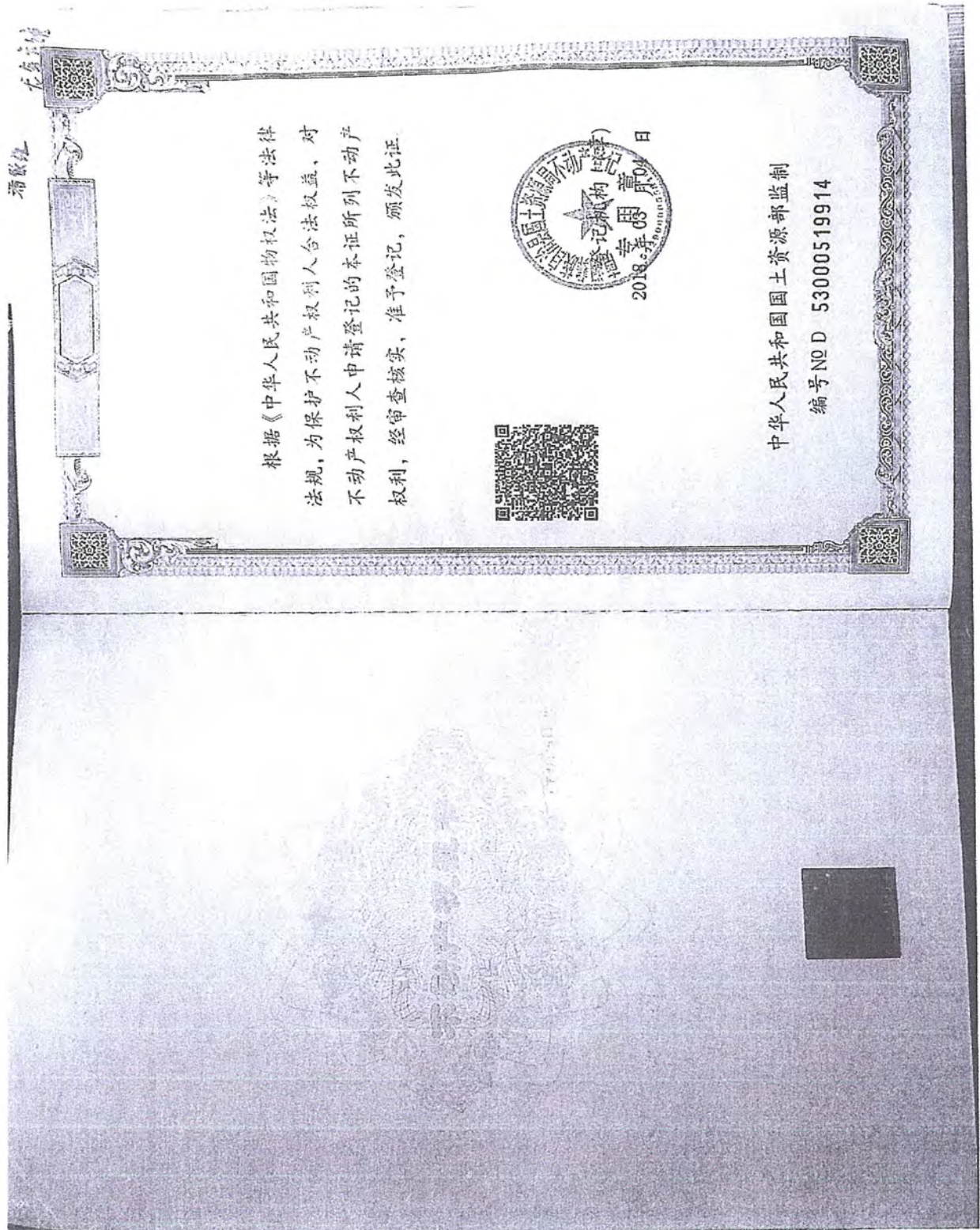
不动产登记档案摘抄表

查询申请人	南涧彝族自治县人民法院			
证件号	53290350			
工作单位				
呈送单位				
查档目的	诉讼	查询通知书编号		
查档类型		限制情况	抵押	
档案 摘抄 内容	权利人	潘银红	身份证号	532926197212240015
	共有情况	单独所有	土地/房屋面积	1177.74平方米
	坐落	南涧镇振兴南路		
	是否预告	否	是否预告抵押	否
	不动产单元号	532926101001GB00167F00010001	原不动产权证号	
	登记原因	换证		
	不动产权证号	云(2018)南涧县不动产权第0000246号	不动产价格(万元)	0
	房屋性质	其它	规划用途	住宅
	土地使用起始时间	2007年12月13日	土地使用结束时间	2047年09月14日
	权利其他状况	独用土地面积: 347.87m <sup>2</sup> ; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 1177.74m <sup>2</sup> ; 房屋总层数: 4层; 所在层数: 第1-4层。		
附 记	抵押权人: 中国农业银行股份有限公司南涧支行。抵押期限: 2018年03月13日 - 2028年03月12日。抵押金额: 298 万元。不动产登记证明号: 云(2018)南涧县不动产证明第0000230号。			

查询人: 杨德军

查询时间: 2021-07-08 10:46:43







附 记

云 ( 2018 ) 南涧县 不动产权第 0000246 号

权利人	潘锡红
共有情况	单独所有
坐落	南涧镇振兴南路
不动产单元号	532926 101001 GB00167 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	其他商服用地/住宅
面积	宗地面积347.87m <sup>2</sup> /房屋建筑面积1177.74m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2007年12月13日起至2047年9月14日 止
权利其他状况	独用土地面积：347.87m <sup>2</sup> ； 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：1177.74m <sup>2</sup> ； 房屋总层数：4层； 所在层数：第1-4层。





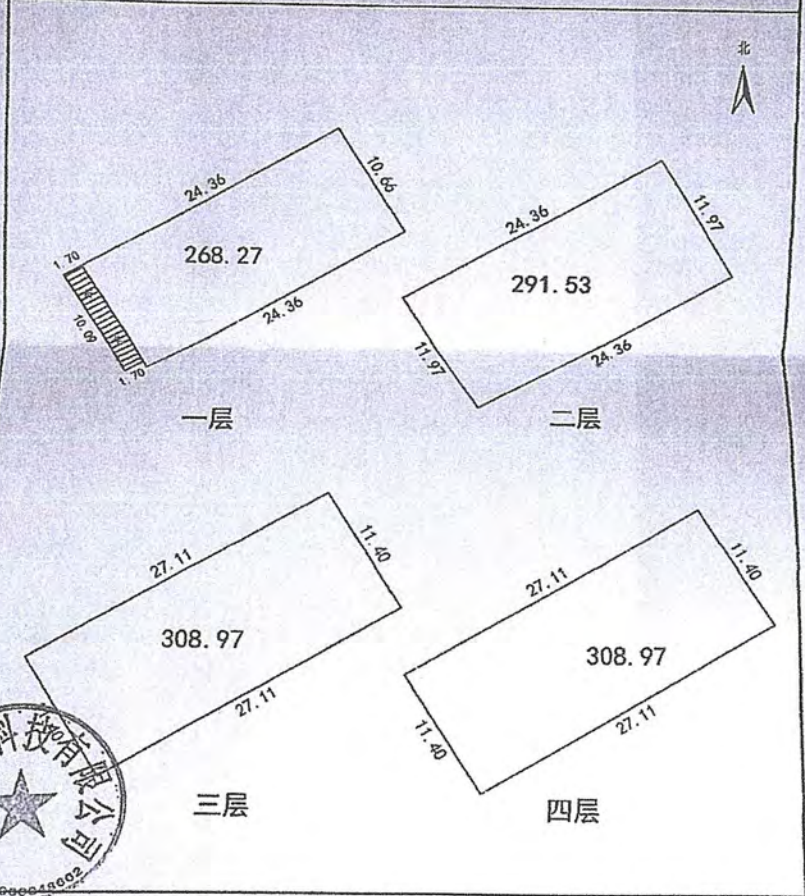
### 房产分户图

宗地代码	532926101001GB00167	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	1177.74
幢号	F0001	总层数	4	分摊建筑面积	
户号	0001	所在层次	1-4	建筑面积	1177.74
坐落	南涧镇振兴南路				

单位: m<sup>2</sup>

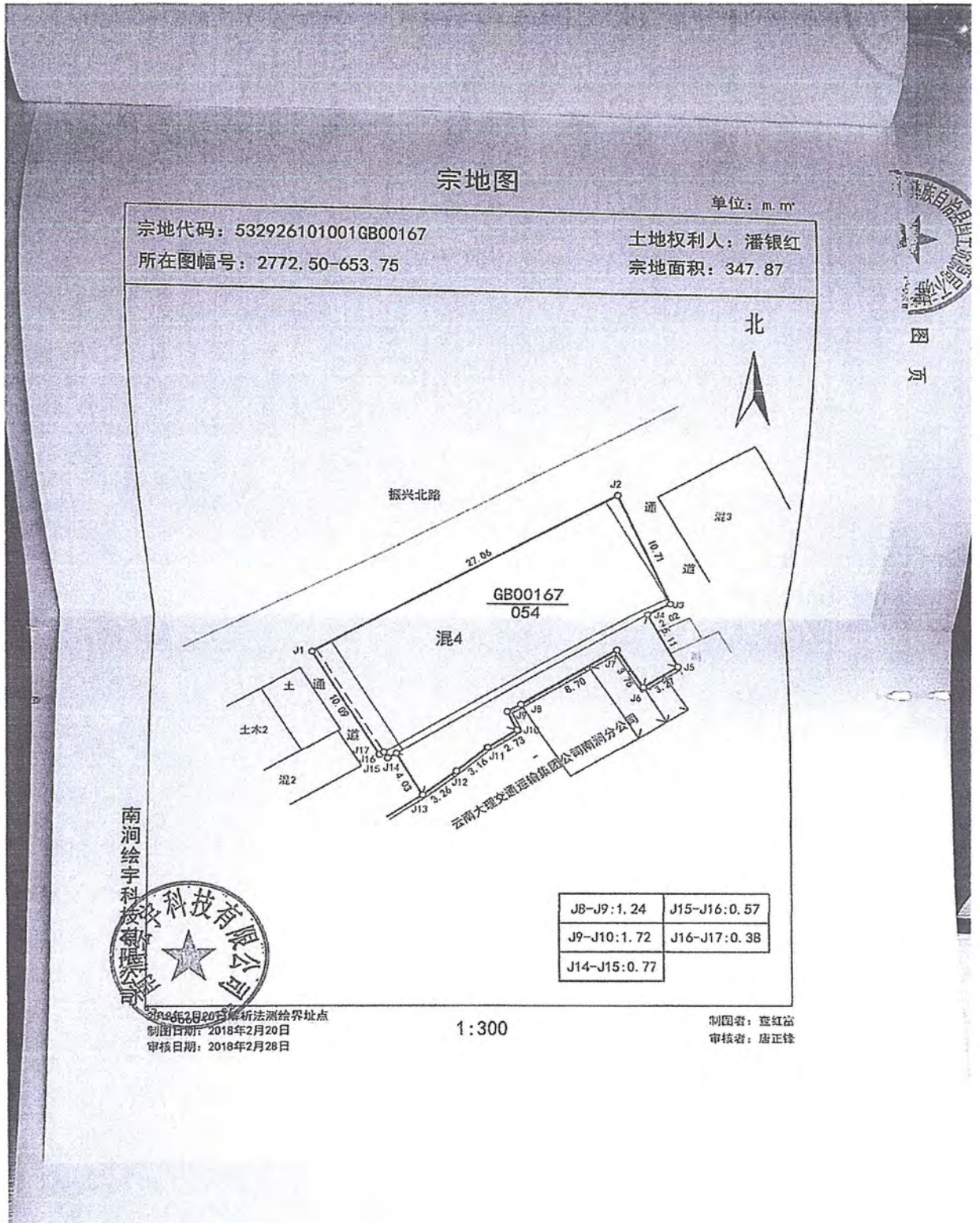


图  
页



1:400

绘制日期: 2018年2月25日





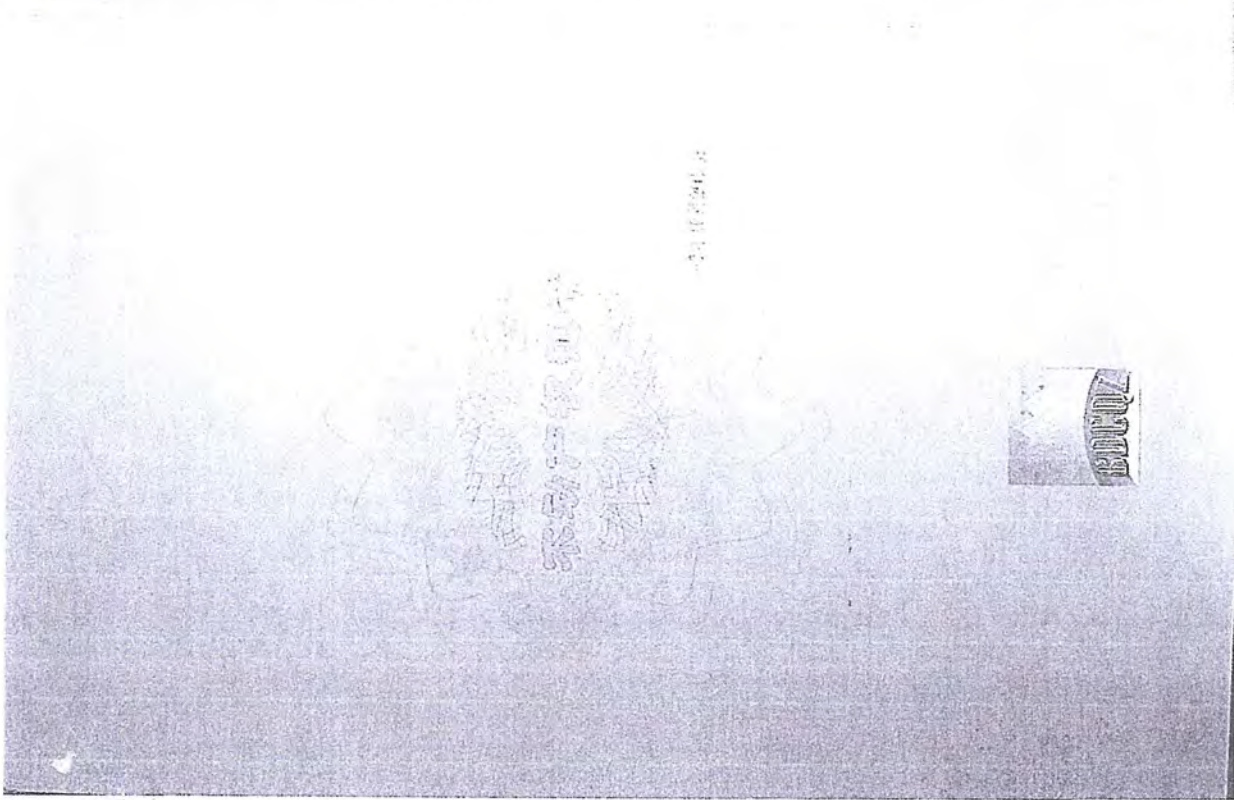
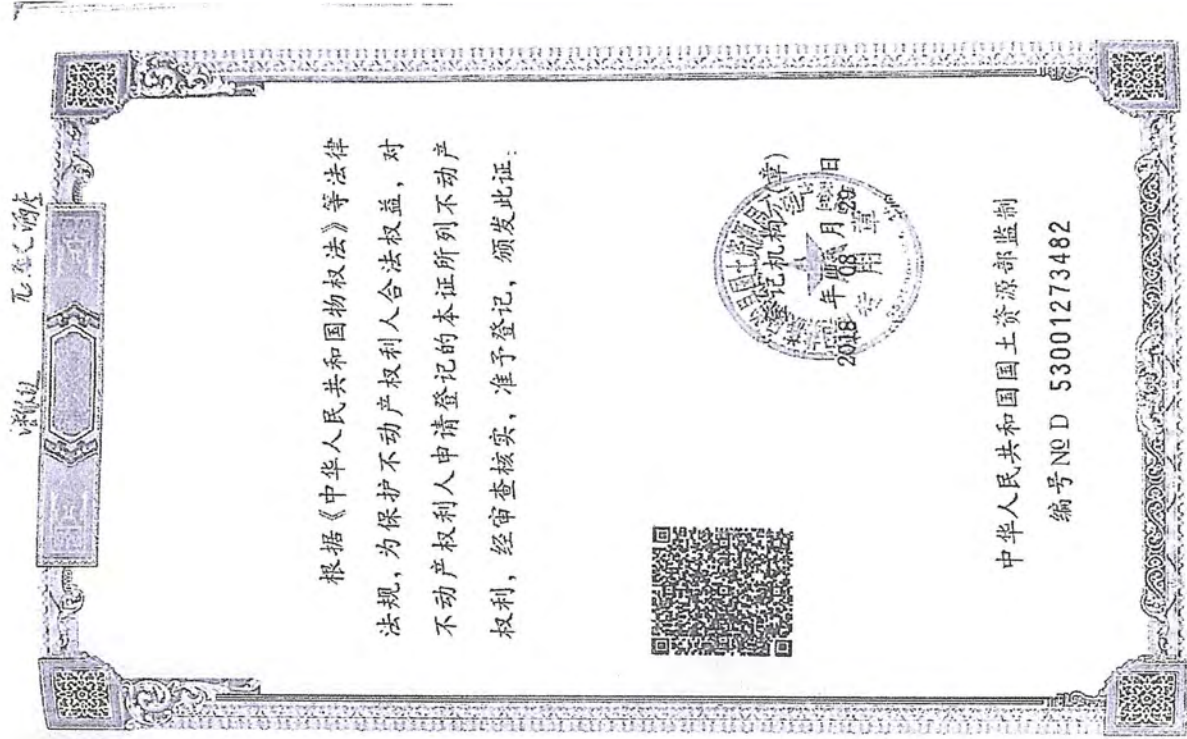
### 不动产登记档案摘抄表

查询申请人	南涧彝族自治县人民法院			
证件号	53290350			
工作单位				
呈送单位				
查档目的	诉讼	查询通知书编号		
查档类型		限制情况	抵押	
档案 摘抄 内容	权利人	潘银红, 段建华	身份证号	532926197212240015
	共有情况	共同共有	土地/房屋面积	4930.11平方米
	坐落	南涧镇金龙路		
	是否预告	否	是否预告抵押	否
	不动产单元号	532926101015GB00342F000 10001	原不动产权证号	
	登记原因	换证		
	不动产权证号	云(2018)南涧县不动 权第0001493号	不动产价格(万元)	0
	房屋性质	其它	规划用途	住宅
	土地使用起始时间	2007年10月29日	土地使用结束时间	2047年10月29日
	权利其他状况	独用土地面积: 445.70m <sup>2</sup> ; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 4930.11m <sup>2</sup> ; 房屋总层数: 12层; 所在层数: -1至11层。		
附 记	抵押权人: 中国工商银行股份有限公司大理南涧支行。抵押期限: 2018年09月27日 - 2023年09月26日。 。抵押金额: 2830 万元。不动产登记证明号: 云(2018)南涧县不动产证明第0001055号。			

查询人: 杨德军

查询时间: 2021-07-08 10:47:13



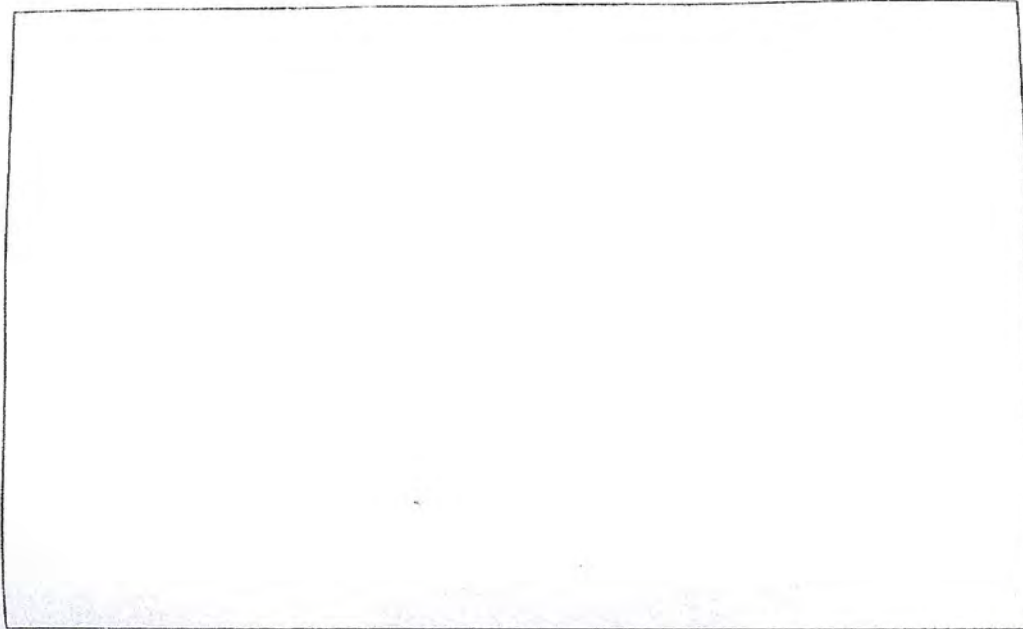




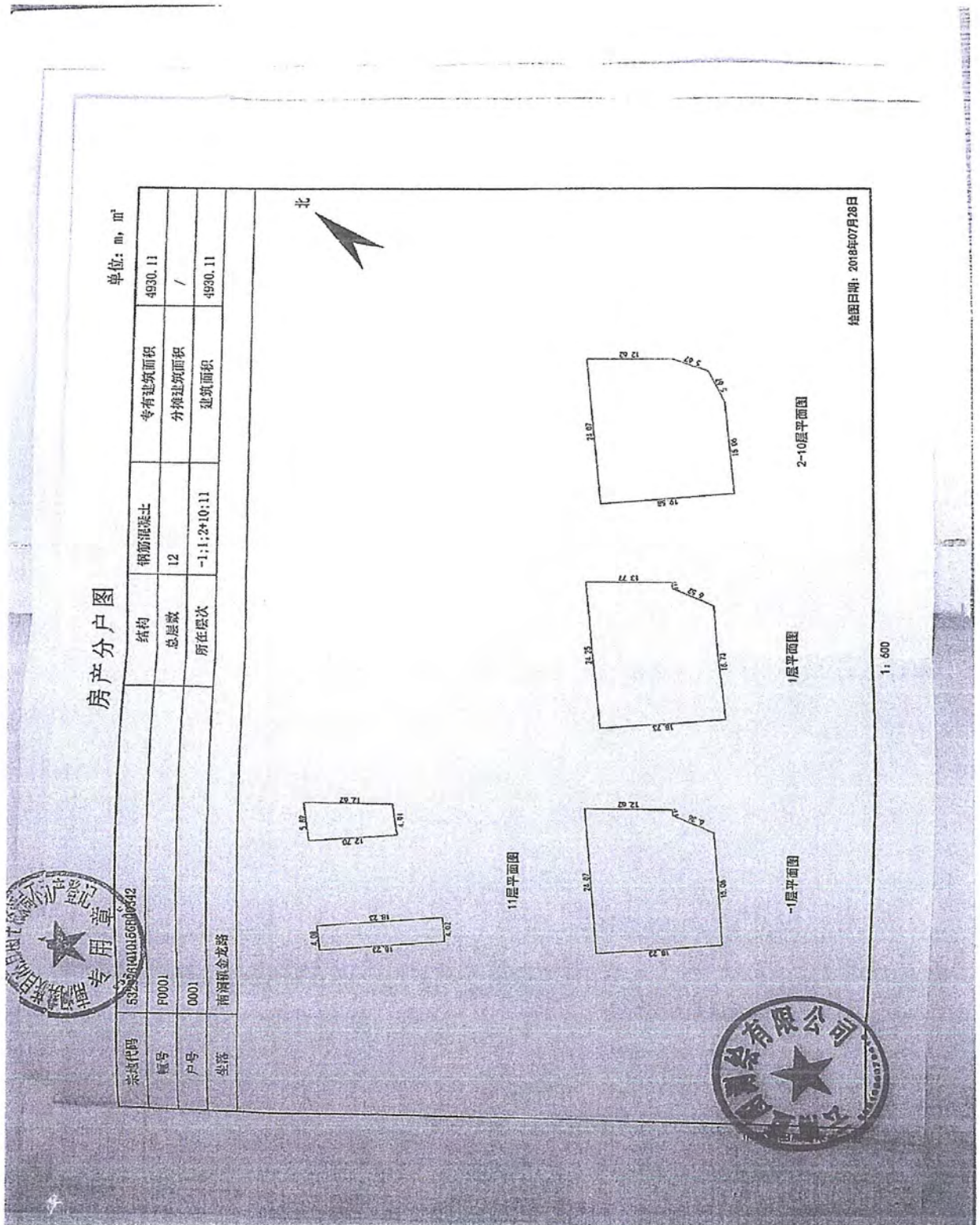
附 记

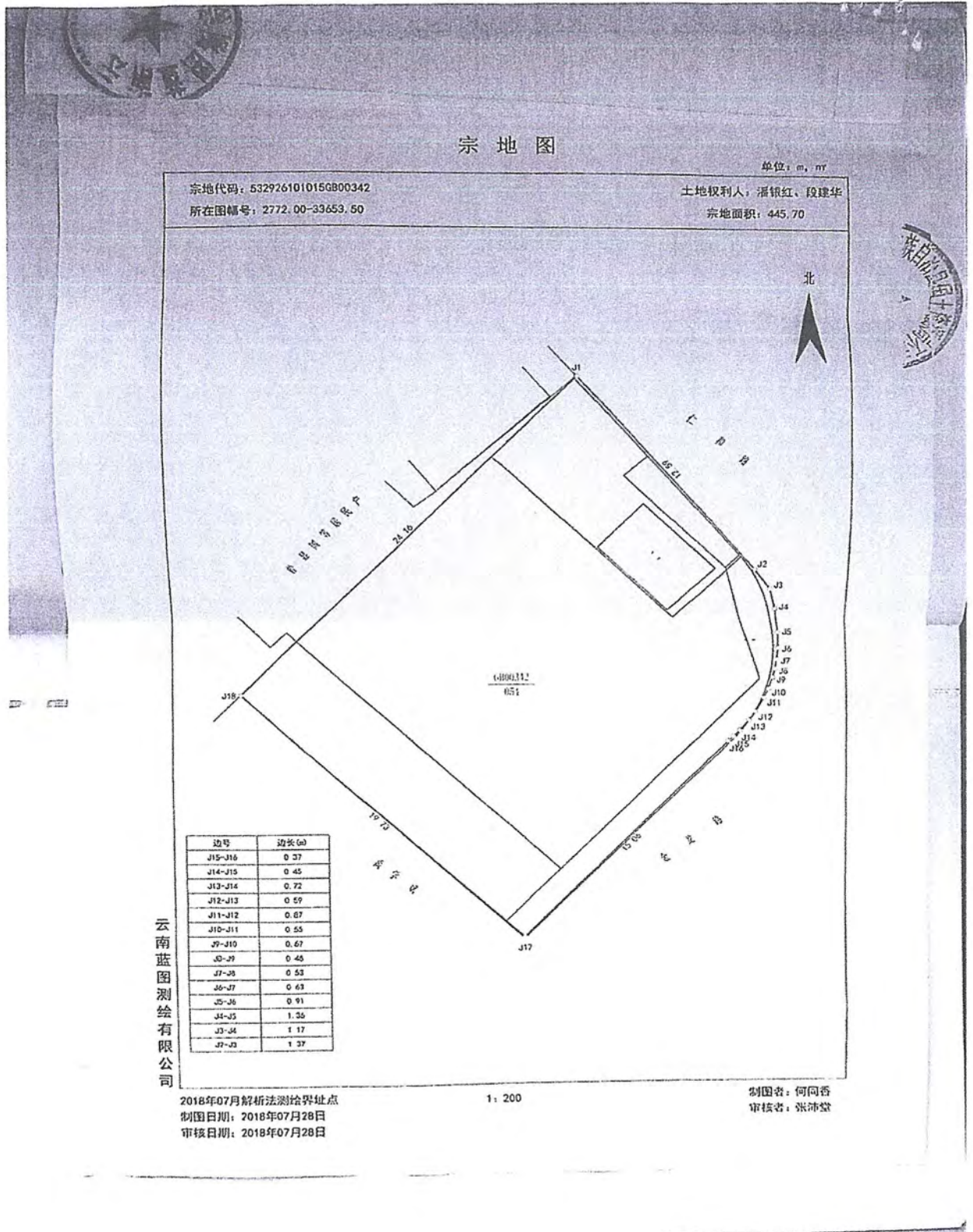
云 ( 2018 ) 南涧县 不动产权第 0001493 号

权利人	潘焯红, 段建华
共有情况	共同共有
坐落	南涧镇金龙路
不动产单元号	530926 101015 GB00342 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	其他商服用地/住宅
面积	宗地面积445.7m <sup>2</sup> /房屋建筑面积4930.11m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2007年10月29日起 2047年10月29日止
权利其他状况	独用土地面积: 445.70m <sup>2</sup> ; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 4930.11m <sup>2</sup> ; 房屋总层数: 12层; 所在层数: -1至11层。











六、 委托方提供的《云南省南涧彝族自治县人民法院执行裁定书》  
(复印件)

## 云南省南涧彝族自治县人民法院 执行裁定书

(2021)云 2926 执 573 号之三

被执行人：潘银红，男，1972年12月24日生，居民身份证号码532926197212240015，汉族，云南省南涧县人，企业经营者，住南涧县南涧镇南涧街社区居委会振兴北路106号，现在云南省大理监狱服刑。

潘银红犯非法经营罪、高利转贷罪、开设赌场罪追缴违法所得及罚金二案，依据已经发生法律效力经本院(2020)云2926刑初99号刑事判决书，执行标的为追缴违法所得人民币4679682.35元、罚金人民币4767000元，共计人民币9446682.35元。该二案本院立案执行后向其发出执行通知书，责令履行生效法律文书确定的义务，但被执行人潘银红未履行。

本院执行查明：被执行人潘银红单独拥有坐落于南涧县南涧镇振兴南路房屋一幢(房屋名称：“龙鑫宾馆”、土地面积：347.87 m<sup>2</sup>、房屋建筑面积：1177.74 m<sup>2</sup>，不动产单元号：532926101001GB00167F00010001；不动产权证号：云(2018)南涧县不动产权第0000246号)；被执行人潘银红与其妻段建华共有坐落于南涧县南涧镇金龙路房屋一幢(房屋名称：“龙鑫大酒店”、土地面积：445.70 m<sup>2</sup>、房屋建筑面积：4930.11 m<sup>2</sup>，不动产单元号：532926101015GB00342F00010001；不动产权证号：云(2018)南涧县不动产权第0001493号)。为维护法律权威，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四



百八十七条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人潘银红单独所有的坐落于南涧县南涧镇振兴南路房屋一幢（房屋名称为“龙鑫宾馆”、土地面积：347.87 m<sup>2</sup>、房屋建筑面积：1177.74 m<sup>2</sup>，不动产单元号：532926101001GB00167F00010001；不动产权证号：云（2018）南涧县不动产权第 0000246 号）。

二、查封被执行人潘银红与其妻段建华共有的坐落于南涧县南涧镇金龙路房屋一幢（房屋名称：“龙鑫大酒店”、土地面积：445.70 m<sup>2</sup>、房屋建筑面积：4930.11 m<sup>2</sup>，不动产单元号：532926101015GB00342F00010001；不动产权证号：云（2018）南涧县不动产权第 0001493 号）。

三、因被执行人潘银红在监服刑，由被执行人妻子段建华负责管理使用和维护被查封的财产。如因管理维护过错造成被查封财产损失的，应承担责任。在查封期间内，不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

四、查封期限三年。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审判员 何雅辉  
二〇二〇年七月二十三日  
书记员 张燕



七、 房地产估价机构营业执照（复印件）

**营业执照**  
(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码  
915301026836872698

名称 云南广地房地产土地资产评估勘测有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李德虎

经营范围 按《房地产估价机构资质证书》、《土地评估中介机构注册证书》、《测绘资质证书》、《土地勘测定界登记备案证书》、《云南省土地登记代理资质证书》、《资产评估资格证书》所核准的范围及时限开展经营活动(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)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2009年02月20日

营业期限 2009年02月20日至长期

住所 云南省昆明市五华区人民西路红菱花圃(A2地块)110幢26层2605号

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解相关信息,  
备查、许可、监管信息。

登记机关  
2020 年 10 月 10 日

昆明市市场监督管理局  
昆明市市场监督管理局

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

请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统(云南)报送上一年度年报并公示,当年设立登记的,自下一年起报送并公示。逾期未年报的,将依法处理。

国家市场监督管理总局监制

八、 房地产估价机构备案证书（复印件）



九、 注册房地产估价师注册证书（复印件）





### 房地产估价师

Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。



姓名: 杨金山  
证件号码: 532930197402241510  
性别: 男  
出生年月: 1972年02月  
批准日期: 2019年10月20日  
管理号: 30520191053911530C78



中华人民共和国 人力资源和社会保障部  
中华人民共和国 住房和城乡建设部



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.



发证机关  
No. 00202525

姓名 / Full name

杨金山

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532930197202241510

注册号 / Registration No.

5320200019

执业机构 / Employer

云南广地房地产土地资产评估勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



5320200019