

本报告依据中国资产评估准则编制

镇雄县人民法院委托评估所涉及的李锦才
所属个人财产的市场价值评估项目

资产评估报告

红诚（2022KM）资评报字第 B0601 号
（共一册）

二〇二二年六月二十八日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	11
九、 评估假设	12
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	14
十二、 评估报告使用限制说明	17
十三、 评估报告日	17
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
资产评估报告书附件	19

资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、司法评估（鉴定）委托书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和使用评估结论，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专业人员遵守法律、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、评估对象涉及的资产清单由委托人提供、指认并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有

现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

镇雄县人民法院委托评估所涉及的李锦才
所属个人财产的市场价值评估项目
资产评估报告

红诚（2022KM）资评报字第 B0601 号

摘 要

云南红诚房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受镇雄县人民法院的委托，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，按照必要的评估程序，对镇雄县人民法院在执行李锦才涉黑没收个人全部财产及罚金执行一案中，需对其个人财产进行没收及收缴罚金，因此对涉及的个人财产价值评估，为该司法行为提供价值参考依据，以便本案执行。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

镇雄县人民法院在执行李锦才涉黑没收个人财产及罚金执行一案中，需对其个人财产进行没收及收缴罚金，因此对涉及的个人财产价值评估，为该司法行为提供价值参考依据，以便本案执行。

二、评估对象

李锦才所属个人财产。

三、评估范围

李锦才所属个人财产，包括：

1. 昆明市春城时光花园 3 幢 32 层 3203 室住宅；
2. 昆明市官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位 -1 层 B1493 号；

具体详见下表：

房地产-资产明细表

序号	权利人	权利证号	房屋座落	房屋设计用途	建成年代	建筑结构	所在层总楼层	建筑面积(m ²)
1	李锦才	房产证号: GD201612418	春城时光花园3幢32层3203室	住宅	2013年	钢混	32/42	133.04
2	昆明市海 伦堡房地 产开发有 限公司	不动产权证号: 云(2020)官渡 区不动产第 0774972号	官渡区世纪城金源大道与广福 路交汇处春城时光花园地下 车位-1层B1493号	车位	2013年	钢混	-1/2	37.88
合计								170.92

本次评估未引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

四、评估基准日

2022年02月26日。

五、价值类型

市场价值。

六、评估方法

市场法。

七、评估结论

经市场法评估，涉及的李锦才所属个人资产评估价值为186.55万元，评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

序号	资产名称	数量	单位	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	春城时光花园3幢32层3203室住宅	133.04	m ²	13100	174.28
2	官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1层B1493号	37.88	m ²	3240	12.27
合计					186.55

八、评估结论的使用有效期

自评估基准日2022年02月26日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

镇雄县人民法院委托评估所涉及的李锦才

所属个人财产的市场价值评估项目

资产评估报告书

红诚（2022KM）资评报字第 B0601 号

镇雄县人民法院：

云南红诚房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对镇雄县人民法院在执行李锦才涉黑没收个人财产及罚金执行一案中，需对其个人财产进行没收及收缴罚金，因此对涉及的个人财产价值评估，为该司法行为提供价值参考依据，以便本案执行。现将资产评估报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

镇雄县人民法院。

（二）其他资产评估报告使用人

1. 法律法规规定的报告使用者。
2. 除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

镇雄县人民法院在执行李锦才涉黑没收个人财产及罚金执行一案中，需对其个人财产进行没收及收缴罚金，因此对涉及的个人财产价值评估，为该司法行为提供价值参考依据，以便本案执行。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象及范围为李锦才所属个人财产。

(二) 评估范围

评估范围包括：

1. 昆明市春城时光花园 3 幢 32 层 3203 室住宅；
2. 昆明市官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位 -1 层 B1493 号；

具体详见下表：

房地产-资产明细表

序号	权利人	权利证号	房屋座落	房屋设计用途	建成年代	建筑结构	所在层总楼层	建筑面积 (m ²)
1	李锦才	房产证号： GD201612418	春城时光花园 3 幢 32 层 3203 室	住宅	2013 年	钢混	32/42	133.04
2	昆明市海伦堡房地产开发有限公司	不动产权证号： 云（2020）官渡区不动产权第 0774972 号	官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1 层 B1493 号	车位	2013 年	钢混	-1/2	37.88
合计								170.92

本次评估未引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

(三) 资产概况

1. 昆明市春城时光花园 3 幢 32 层 3203 室住宅

(1) 权益状况

1) 房屋权益状况

根据委托方提供的房屋信息查询摘抄表（编号：KMGD3287108），房屋所有权证号为：GD201612418；房屋所有权人为：李锦才；房屋坐落：昆明市春城时光花园 3 幢 32 层 3203 室；设计用途：住宅；建筑面积：133.04 m²；产别：私有；有效性：有效。

截止评估基准日，该房屋已被镇雄县公安局查封；该房屋已办理抵押

登记，设立抵押权，抵押权人：中国农业银行股份有限公司昆明滇池国家旅游度假区支行，被担保主债权数额（最高债权数额）：760000元，登记时间：2017年07月20日，不动产登记证明号：云（2017）官渡区不动产证明第6006683号。

2) 土地权益状况

委托方未提供土地权益相关资料。

(2) 实物状况

1) 房屋实物状况

委估的昆明市春城时光花园3幢32层3203室住宅，建成于约2013年，实际用途为住宅，建筑面积为133.04 m²，钢混结构，总层数为42层，处32层；外墙为深色外墙漆，室内为精装修，其中：客厅、餐厅地面贴地砖，墙面贴墙纸，天棚石膏板吊顶；厨房、卫生间墙面、墙面满贴瓷砖，铝扣板吊顶；卧室地面为木地板条地面，墙面贴墙纸，天棚为石膏板吊顶，实木门；窗为铝合金窗，入户门为钢制门，详见估价对象照片。

建筑物完损状况：根据估价师现场勘查，估价对象主体结构完好，装饰装修维护较好，通过现场观察法确定成新率为9成新。

2) 土地实物状况

小区地块地势较平坦，自然排水条件较好；地质条件稳定，无不良地质现象；土壤未受到污染；宗地红线外已实现“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、土地平整）。

2. 官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1层B1493号车位

(1) 权益状况

1) 车位权益状况

根据委托方提供的不动产登记信息，不动产权证号为：云（2020）官渡区不动产权第0774972号；权利人为：昆明市海伦堡房地产开发有限公司；

坐落：官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1层 B1493 号；设计用途：车位；建筑面积：37.88 m²。

截止评估基准日，该车位已被查封；根据委托方提供的资料及信息，该车位未办理抵押登记，未设立抵押、担保等他项权利。

2) 土地权益状况

根据委托方提供的不动产登记信息，不动产权证号为：云（2020）官渡区不动产权第 0774972 号；权利人为：昆明市海伦堡房地产开发有限公司；坐落：官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1层 B1493 号；土地性质为：出让；该土地未查封、未办理抵押登记，未设立抵押、担保等他项权利。

（2）实物状况

1) 车位实物状况

委估的官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1层 B1493 号，建成于约 2013 年，实际用途为车位，建筑面积为 37.88 m²，钢混结构，总层数为 2 层，处-1 层；外墙为深色墙漆，室内为简单装修，其中：地面为环氧树脂地面，墙面、天棚刷白，详见估价对象照片。

建筑物完损状况：根据估价师现场勘查，估价对象主体结构完好，装饰装修维护较好，通过现场观察法确定成新率为 9 成新。

2) 土地实物状况

小区地块地势较平坦，自然排水条件较好；地质条件稳定，无不良地质现象；土壤未受到污染；宗地红线外已实现“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、土地平整）。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。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

（一）本评估报告的评估基准日是 2022 年 02 月 26 日。

（二）该评估基准日为委托人确定。

六、评估依据

经济行为依据：

（一）司法评估（鉴定）委托书。

法律法规依据：

（一）《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）；

（二）《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）；

（三）《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

（四）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）；

（五）其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据：

（一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

（三）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协(2019)35号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (七) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (八) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (九) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号)。

权属依据:

- (一) 司法评估(鉴定)委托书;
- (二) 房屋信息查询摘抄表(编号:KMGD3287108);
- (三) 不动产登记信息;
- (四) 委托方提供的其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 评估人员对评估范围进行勘察核实及鉴定记录;
- (二) 评估人员通过市场、网络搜集的信息资料;
- (三) 本资产评估机构收集的价格资料及经验数据;
- (四) 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

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。

市场法,是指将评估对象与可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

成本法,是指用现时条件下重新购置和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资产评估方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分别分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法，具体如下：

本次的评估对象为住宅、车位，周边类似房地产交易的情况较多，能够收集到足够的可比案例，适宜采用市场法评估；估价对象具有收益或潜在收益，但住宅、车位现行市场租售比严重背离，不适宜采用收益法；近几年，昆明市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本次评估物业目前正常的价格水平，不适宜采用成本法；结合本次的评估目的，根据评估对象的具体情况，本次采用市场法进行评估。具体的评估方法如下：

市场法是根据经济学替代原理，将评估对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，通过已交易类似房地产的已知价格，修正得出评估对象房地产价格的一种估价方法。市场法的公式如下：

比较价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与委托人进行了电话沟通，详细了解了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，根据司法评估（鉴定）委托书拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据委托人提供的评估相关资料，评估人员对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对估价对象进行了清查核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的司法评估（鉴定）委托书涉及的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

评估人员根据司法评估（鉴定）委托书涉及的资产评估明细表及其他重要资料进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验企业提供的产权证明文件，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对评估范围内的各项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了资产价值。

（四）评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 基本假设

1 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估人员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

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

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。

2. 一般性假设

1 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

3. 针对性假设

①本次评估范围以委托人所提供资料为准，评估工作小组已在能力范围内核实了提供的评估对象相关权属证件、资产类别及数量，报告以提供的相关权属证件、评估对象的实物、权益状况与评估基准日一致为评估假设前提；

②本次评估范围内的房地产利用方式符合规划和设计的要求，并处于

完好状态；

③本次评估范围内房地产的利用方式不会发生重大改变，并能够持续使用；

④对于房地产权属状况的有关资料、数据，均以委托人提供的资料和数据为法律依据，并以所确认合法的房地产用途为假设前提。

⑤委托方未提供春城时光花园 3 幢 32 层 3203 室住宅土地权属相关资料，无法确定土地的性质、用途；评估人员根据现场勘查情况以及委托方提供的相关资料，结合评估经验假设土地性质为出让，土地用途为住宅用地，若实际与假设不一致，需调整评估价值，提请委托方注意。

⑥官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1 层 B1493 号，证载权利人为：昆明市海伦堡房地产开发有限公司；土地性质为：出让；土地用途不详；评估人员根据现场勘查情况以及委托方提供的相关资料，结合评估经验设定土地用途为住宅用地，设定权利人为：昆明市海伦堡房地产开发有限公司，若实际与假设不一致，需调整评估价值，提请委托方注意。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经市场法评估，涉及的李锦才所属个人资产评估价值为 186.55 万元，评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

序号	资产名称	数量	单位	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	春城时光花园 3 幢 32 层 3203 室住宅	133.04	m ²	13100	174.28
2	官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1 层 B1493 号	37.88	m ²	3240	12.27
合计					186.55

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 本次评估基于委托人所提供相关资料的基础上进行评估，评估范围以委托人所提供资料为准，报告以提供的相关权属证件、评估对象的实物、权益状况与评估基准日一致为评估假设前提。

2. 委托方未提供春城时光花园 3 幢 32 层 3203 室住宅土地权属相关资料，无法确定土地的性质、用途；评估人员根据现场勘查情况以及委托方提供的相关资料，结合评估经验假设土地性质为出让，土地用途为住宅用地，若实际与假设不一致，需调整评估价值，提请委托方注意。

3. 本次评估的房屋价值包含其分摊土地的使用权价值，即为“房地合一”的价值。

4. 本次评估价值为含增值税评估价值。

5. 本次评估价值内涵为评估基准日对应资产实体状况的完整价值，本次评估未考虑可能存在的应付未付款项、租赁事项以及司法查封、抵押事项等对评估价值的影响。

6. 本公司对产权持有单位的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对委托方或产权持有单位提供的资产权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。委托方或产权持有单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方或产权持有单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或使用权，或对前述资产的所有权或使用权存在部分限

制，则前述资产的评估结果会受到影响。

7. 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

9. 本次价值评估，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

10. 对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时委托人或被评估单位未做出特别说明而评估人员根据专业经验不能获悉或无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担责任。

11. 评估人员未发现其他评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

12. 官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1层 B1493 号，证载权利人为：昆明市海伦堡房地产开发有限公司；土地性质为：出让；土地用途不详；评估人员根据现场勘查情况以及委托方提供的相关资料，结合评估经验设定土地用途为住宅用地，设定权利人为：昆明市海伦堡房地产开发有限公司，若实际与假设不一致，需调整评估价值，提请委托方注意。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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专业人员不承担责任。
3. 除委托人、司法评估（鉴定）委托书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。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。
5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
6. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2023 年 02 月 25 日使用本评估报告的评估结论无效。
7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二二年六月二十八日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



云南红诚房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年六月二十八日

资产评估报告书附件

附件一、司法评估（鉴定）委托书；

附件二、云南省镇雄县人民法院刑事判决书（（2020）云 0627 刑初 741 号）；

附件三、房屋信息查询摘抄表（编号：KMGD3287108）；

附件四、不动产登记信息；

附件五、估价对象照片；


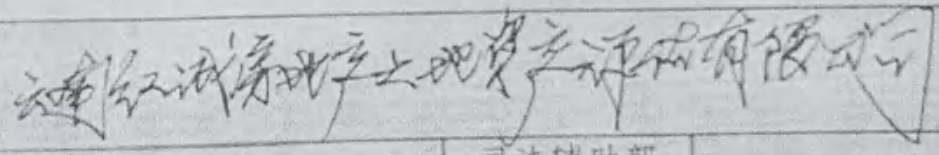
附件六、签名资产评估师承诺函；

附件七、资产评估机构营业执照复印件；

附件八、昆明市财政局变更备案公告；

附件九、资产评估师执业资格证书登记卡复印件。

司法评估（鉴定）委托书

委托单位盖章		委托日期	2021年6月5日	
		承办人	杨杰	
		联系电话	13578020353	
申请人			联系电话	
被执行人	李锦才		联系电话	
评估目的	对被执行人李锦才名下位于昆明市官渡区春城时光花园3幢32层3203室住房一套【房产证号：GD201612418，建筑面积133.04平方米】及昆明市官渡区春城时光花园地下车库-1层B1493号车位一个【不动产权证号（证明）：云（2020）官渡区不动产权第0774972号，建筑面积37.88平方米】进行价值评估，以实现本案没收其个人财产及收缴罚金的执行目的。			
既往评估情况	无			
简要案情	在执行李锦才涉黑没收个人全部财产及罚金执行一案中，并处没收其个人全部财产，并处罚金人民币400000.00元，现需对李锦才上述财产进行价值评估，以便执行。			
送检材料	实地			
协商一致评估机构				
指定评估机构				
移送司法辅助部门时间	2021年6月5日		司法辅助部门接收人	2021.6.5
备注				

云南省镇雄县人民法院 刑事判决书

(2020)云0627刑初741号

公诉机关云南省镇雄县人民检察院。

被告人李锦才，男，1957年6月22日出生于云南省镇雄县，身份证号码530627195706226319，汉族，初中文化，原系镇雄县五德镇新寨村党总支副书记、村委会主任，住镇雄县五德镇新寨村民委员会蛇吊岩村民小组300号。因涉嫌犯参加黑社会性质组织罪、非法占用农用地罪、寻衅滋事罪于2020年6月26日被逮捕，现羁押于镇雄县看守所。

委托辩护人刘少斌，云南北上律师事务所律师。

委托辩护人胡运凯，云南意衡律师事务所律师。

云南省镇雄县人民检察院以镇检一部刑诉[2020]757号起诉书指控被告人李锦才犯参加黑社会性质组织罪、非法占用农用地罪、寻衅滋事罪，于二〇二〇年十月二十二日向本院提起公诉。本院依法组成合议庭，于同年十二月四日、五日公开开庭审理了本案。镇雄县人民检察院指派检察员徐轩、范勇出庭支持公诉，被告人李锦才及其辩护人刘少斌、胡运凯到庭参加诉讼。现已审理终结。

公诉机关指控：

共同犯罪中，被告人李锦才系积极参加者，起次要作用，系从犯，可对其从轻处罚。公诉机关的量刑建议恰当，本院予以采纳。李锦才及其辩护人提出应对李锦才宣告无罪的理由及辩护观点，本院不予采纳。据此，依照《中华人民共和国刑法》第二百九十四条第一、四、五款，第三百四十二条，第二百九十三条，第二十五条第一款，第二十六条，第二十七条，第六十九条以及《最高人民法院关于审理黑社会性质组织犯罪的案件具体应用法律若干问题的解释》第三条第一款，《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》第三百六十五条的规定，判决如下：

一、被告人李锦才犯参加黑社会性质组织罪，判处有期徒刑四年，并处没收个人全部财产；犯非法占用农用地罪，判处有期徒刑二年，并处罚金人民币400000元；犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑二年零六个月。总和刑期八年零六个月，决定执行有期徒刑八年，并处没收个人全部财产。

（刑期从判决执行之日起计算，判决执行以前先行羁押的，羁押一日折抵刑期一日，即自2020年6月26日起至2028年6月25日止。）

二、查封的下列财物中属于被告人李锦才个人财产的部分予以没收。由查封的机关依法处置上缴国库。具体财产清单如下：

1. 李锦才名下位于昆明市官渡区春城时光花园3幢32层3203室住房一套及该小区地下车库B1493号车位一个，建筑面积分别为133.04平方米，37.46平方米。

2. 李锦才名下位于镇雄县五德镇渡船坝社区房屋一幢共四层。

3. 李锦才共有的位于镇雄县乌峰镇南环路房屋一幢共六层，建筑面积为 565.26 平方米，房产证号为 00015646。

4. 李锦才位于镇雄县五德镇集镇新区平桥桥头房屋一幢共十层，占地面积为 248.16 平方米，建筑面积为 2834.5 平方米。

5. 李锦才共有的位于镇雄县乌峰镇南大街 172 号得廷财富广场 C 幢 3003 号住房一套（层次：30、层数：31），建筑面积为 244.93 平方米。

如不服本判决，可在接到判决书的第二日起十日内，通过本院或直接向云南省昭通市中级人民法院提出上诉，书面上诉的，应当提交上诉状正本一份，副本二份。

审 判 长 裴 彬

审 判 员 沈 阳

审 判 员 朱啟奎



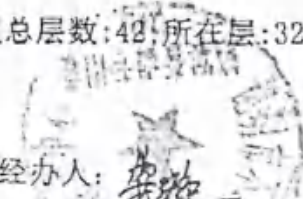
本件与原本核对无异

法 官 助 理 谭星月

书 记 员 付朝江

房屋信息查询摘抄表

编号: KMGD3287108

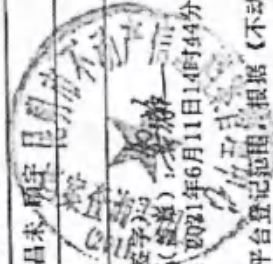
查档人	施毅		档案位置	K区-3 左-4 5-19			
工作单位	五华区人民法院		呈送单位				
查档目的	查询						
查档类型	查询		限制情况	已限制			
档案摘抄内容	所有权人	李锦才		身份证号	530627195706226319		
	共有人			产别	私有		
	房屋座落	春城时光花园3幢32层3203室					
	业务宗号	SKMGD160112058		建筑面积	133.04		
	房产证号	GD201612418	证书编号	2262418	有效性	有效	
	共有权证号						
	<p>项目名称: 春城时光花园;幢号: 3幢;房号: 3203;结构: 钢混结构;总层数: 42;所在层: 32;设计用途: 住宅;建筑面积: 133.04平方米</p> <p>业务号: 201901250584 查封机关: 镇雄县公安局 查封类型: 查封 查封文号: 镇公(打黑)封通字(2019)12号 查封文件: 镇公(打黑)封通字(2019)12号 查封期限: 2019-01-25至2021-01-24 登记时间: 2019-01-25 附记: 原告:涉嫌参加、组织黑社会性质组织*rn*被查封权利人:李锦才</p> <p>业务号: 202103311927 查封机关: 镇雄县公安局 查封类型: 查封 查封文号: 镇公(打黑)封通字(2021)1334号 查封文件: 协助查封通知书 查封期限: 2021-03-31至2023-03-30 登记时间: 2021-03-31 附记: *rn*被查封权利人:李秋、杨莉</p> <p>业宗号: FDGD1707140019 抵押权人: 中国农业银行股份有限公司昆明滇池国家旅游度假区支行 被担保主债权数额(最高债权数额): 760000 登记时间: 2017-07-20 不动产登记证明证号: 云(2017)官渡区不动产证明第6006683号</p>						
	<p>提示: 请注意严格审核本房屋信息查询表内容中的“设计用途及建筑面积”显示的信息与房产证上记载信息是否相符。</p>						
	契稅狀況	立契日期:	契价(元):	税目:	税率:		
		纳税金额(元):					
契稅合計(元): ¥0.00							
完稅凭証号:							
附記	<p>来源于预登记</p> <p>商品房; 幢号: 3幢; 房号: 3203; 结构: 钢混结构; 房屋总层数: 42; 所在层: 32; 建筑面积(平方米): 133.04; 设计用途: 住宅;</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p>经办人: <u>施毅</u></p> </div>						

不动产登记部门(签章)

2021年6月11日 14:35:52

不动产登记信息

受理号	YQ202012080113	权利人	昆明市海伦堡房地产开发有限公司
权利人证件号码	91530111690859401H	义务人	
义务人证件号码		不动产权证号(证明)	云(2020)官渡区不动产投第0774972号
不动产单元号	530111005004GX000004F00110491	权属来源	
坐落	官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1层B1493号	用途	车位
面积(平方米)	37.88平方米	房屋结构	钢筋混凝土结构
不动产价格/被担保债权数额(万元)		是否抵押	否
是否查封	是	是否预告	否
是否异议	否	是否预抵	否
办理状态	结束(现房)	登记类型	国有建设用地上房屋所有权首次登记
总层数	2	所在层数	-1
竣工时间	2013-04-30	附记	新建商品房
权利性质	出让	登记时间	2020-12-16 09:36:00
房屋性质	市场化商品房	查封文号	镇公(打黑)封通字[2021]033号
查封期限	2021年03月31日/2023年03月30日	查封登记时间	2021年03月31日 15:43:03
土地是否查封	土地无查封	土地是否抵押	土地无抵押
抵押机构		查封机关	王昌未
抵押方式			

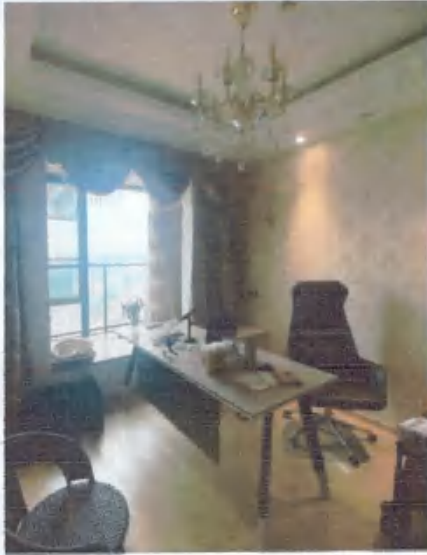
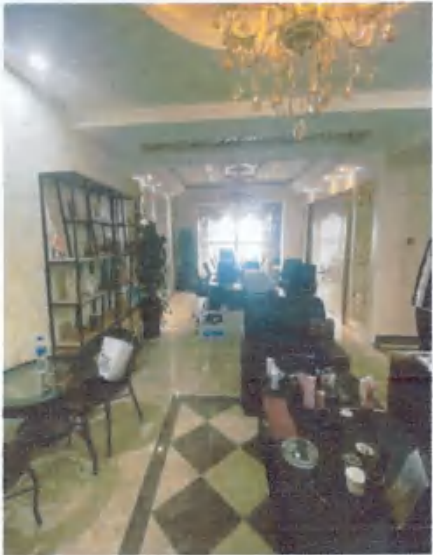


查询人(签字):
 查询单位(盖章):
 查询日期: 2021年6月11日14时44分

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围, 根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

项目三估价对象现勘照片

1、官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园3幢32层



2、官渡区世纪城金源大道与广福路交汇处春城时光花园地下车位-1层 B1493 号车位



注册资产评估师及评估机构承诺函

镇雄县人民法院：

受贵单位委托，我们对李锦才所属个人财产市场价值进行评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参数数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

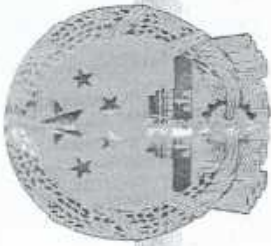
资产评估师：



云南红诚房地产土地资产评估有限公司

2022年06月28日





2006018

营业执照

统一社会信用代码

915325226682514918



扫描二维码
登录信用信息公示
系统了解更多企业
信息、许可、监管信息。

名称 云南红诚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 张云松

经营范围 房地产评估, 土地评估, 资产评估(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 壹佰万元整

成立日期 2007年10月16日

营业期限 2007年10月16日至 长期

住所 云南省昆明市呈贡区实力心城9幢21层2108号



登记机关

2021年7月9日

昆明市财政局

昆财资备案〔2018〕1号

备案公告

云南红诚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红诚房地产土地资产评估有限公司，类形为有限责任公司。

二、执行事务的合伙人（法定代表人）为张云松。

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

昆明市财政局

2018年5月11日

抄送：云南省资产评估协会



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘步凤

性别：男

登记编号：36000202

单位名称：云南红诚房地产土地资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2002-02-08

年检信息：通过 (2022-06-24)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-06-27



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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘汉忠

性别：男

登记编号：53180038

单位名称：云南红诚房地产土地资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-07-03

年检信息：通过(2022-06-24)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-06-27



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>