

致估价委托人函

镇雄县人民法院：

受贵单位的委托，我公司对宋良武、刘燕香名下位于乌峰镇龙腾锦程小区瑞龙苑4号楼1单元204室房地产（总建筑面积：137.89 m²，用途：住宅）进行了市场价值评估。

1、价值时点：为2022年06月30日，为完成对评估对象实地查勘之日。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值类型：市场价值，即房地产市场价值是指估价对象经过适当营销后，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。

在整个估价过程中，根据估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价信息的基础上，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法对估价对象进行了分析、测算、和判断，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定本次估价对象房地产于价值时点的市场价值为（人民币）：**¥665,871.00元**（大写：人民币陆拾陆万伍仟捌佰柒拾壹元整），详见《房地产评估结果明细表》。

云南国泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李阳楷

二〇二二年七月十日

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会使用。

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会使用。

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镇雄县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，可以提请镇雄县人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！欲全面了解本估价项目情况，请见《估价结果报告》。

目 录

| | |
|----------------------|----|
| 一、估价师声明..... | 1 |
| 二、估价假设和限制条件 | 3 |
| 三、估价结果报告..... | 7 |
| (一) 估价委托人..... | 7 |
| (二) 房地产估价机构..... | 7 |
| (三) 估价目的..... | 7 |
| (四) 估价对象..... | 7 |
| (五) 价值时点..... | 8 |
| (六) 价值类型..... | 9 |
| (七) 估价原则..... | 9 |
| (八) 价值依据..... | 11 |
| (九) 估价方法..... | 13 |
| (十) 估价结果..... | 16 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 16 |
| (十二) 实地查勘期 | 16 |
| (十三) 估价作业期 | 16 |
| (十四) 估价报告应用的有效期..... | 16 |
| 四、附件 | 17 |

一、估价师声明

我们郑重声明：

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

3、我们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。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。

4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

7、我们保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管委托人提供的资料。除法律、法规和有关制度另有规定外，未经委托人书面许可，拒绝对外公开或提供、泄露执业过程中获知的商业秘密、个人隐私。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名日期 |
|-----|------------|-------------|
| 李富情 | 5320090008 | 2022年07月11日 |
| 陈高红 | 5320190017 | 2022年07月11日 |



二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。

2、依据《房地产估价机构管理办法》第30条的规定，“委托方应如实向房地产估价机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。”本次评估对于估价对象权属证明资料，根据镇雄县房地产管理所出具的《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》记载为依据，我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定资料提供者提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、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，即能满足以下条件：（1）交易双方均为自愿；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、镇雄县人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

镇雄县人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我司经过尽职调查后发现部分估价对象存在出租情况，本次评估假设估价对

象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，即估价时未考虑该因素对评估结果的影响。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项，故无未定事项假设。

（三）背离实际情况假设

本次评估背离实际情况，故无背离实际假设

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致事项，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

镇雄县房地产管理所出具的《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》及相关资料中未记载建筑物的建成年份，估价委托人未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象建成于 2008 年。本次估价对象的建成年份以实地查勘调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（六）本报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

2、本次涉执房地产处置司法评估结果采用交易税费由转让人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担方式确定。

3、镇雄县人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次涉执房地产处置司法评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

4、本次估价结果未扣除估价对象进行不动产登记的有关费用。

5、本次评估结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人或使用人不自愿配合交付因素的不利影响。

6、本次评估结果为估价对象不可分割处置的结果。

7、本次评估在执行法官的陪同下对位于乌峰镇龙腾锦程小区瑞龙苑 4 号楼 1 单元 204 室房地产（总建筑面积：137.89 平方米，用途：住宅）进行实地查勘、拍照，执行法官及被执行人代表对评估机构勘验记录无异议及补充，确认签字，并形成评估基础资料。申请人未到现场参与勘验。

8、本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

9、本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效。在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

10、本估价报告的“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告（按需要提供）”和“附件”构成完整的估价报告，我们不对任何割裂使用的应用行为负责，否则由此引起的后果与本房地产评估机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师无关；本报告涂改、换页、复印均无效。

11、本估价报告及估价结论仅供估价委托人使用以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本房地产评估机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本估价报告及估价结论的义务。未征得本房地产评估机构书面同意，本估价报告的全部内容或部分及任何参考资料不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。法律、法规规定以及本次估价相关当事方另有约定的除外。

12、本报告由云南国泰房地产土地资产评估有限公司负责解释。

13、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：镇雄县人民法院

（二）房地产估价机构

名称：云南国泰房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市盘龙区万宏国际小区9幢706号

统一社会信用代码：91530723568834112C

法定代表人：李富情

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第167号

电话（传真）：（0871）63395516

（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

1、估价对象范围界定

本次估价对象范围为宋良武、刘燕香所有，位于乌峰镇龙腾锦程小区瑞龙苑4号楼1单元204室房地产（总建筑面积：137.89 m²）。该估价范围是建筑物及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权房地合一价值（含评估设定装饰装修），不包括该房地产涉及的债权债务等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

（1）估价对象土地基本状况及分析

| 项目 | 估价对象所使用的土地情况 |
|-----------------------|--------------|
| 土地面积（m ² ） | - |
| 坐落 | 镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区 |

| | | |
|--------------|---|-------|
| 四至 | 东 | 龙腾大道 |
| | 南 | 龙腾大道 |
| | 西 | 威龙苑 |
| | 北 | 赤水源大道 |
| 形状 | 规则 | |
| 开发程度 | 宗地外“六通”（通路、供水、排水、通电、通信、通气）宗地内已开发建设 | |
| 地势 | 平坦 | |
| 地质水文状况 | 无不良地质条件 | |
| 规划限制条件 | 无特殊限制 | |
| 估价对象土地基本状况分析 | 估价对象所使用建设用地形状规则、基础设施完善、周边公用设施齐备。土地基本状况尚可。 | |

(2) 估价对象建筑物实物状况及分析

| | | | | | |
|------------------------|-----------------------------|------|------|------|-------|
| 坐落 | 镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区 | | | | |
| 建成年代 | 约 2008 年 | | | | |
| 房屋类型 | 住宅 | | | | |
| 设施设备 | 宽带、消防、安防。 | | | | |
| 空间布局 | 多层住宅、三室两厅一厨两卫 | | | | |
| 建筑面积 (m ²) | 建筑结构 | 设计用途 | 实际用途 | 使用状况 | 层高 |
| 137.89 | 砖混 | 住宅 | 住宅 | 自用 | 约 3 米 |
| 外墙面 | 条形砖 | | | | |
| 装饰装修 | 室内为木地板及地砖，墙面为涂料及墙纸，室内整体为精装修 | | | | |

(3) 估价对象权益状况描述及分析

| 建筑物权益状况 | | | |
|----------|---------------------------------|---------|-----|
| 坐落 | 镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区瑞龙苑 4 号楼 1 单元 204 室 | | |
| 所有权证号 | —— | | |
| 所有权人 | 刘燕香、宋良武、刘燕香 | | |
| 共有情况 | 按份共有 | | |
| 建筑面积 | 137.89 | | |
| 建筑结构 | 砖混 | 所在层/总层数 | 2/7 |
| 出租或占有情况 | 自用 | 其他特殊情况 | 无 |
| 他项权利设立情况 | 无 | | |

(4) 估价对象区位状况描述与分析

| 项 目 | 内 容 |
|-----|-----|
|-----|-----|

| | | |
|----------|--------------|---|
| 位置状况描述 | 坐落 | 镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区瑞龙苑4号楼1单元204室 |
| | 方位四至 | 东临龙腾大道，西临威龙苑，南临龙腾大道，北临赤水源大道 |
| | 距重要设施、场所距离 | 与所在地市一级的（医院、学校、商业中心等）重要设施距离多数在2公里以内 |
| | 临街状况 | 不临街 |
| | 朝向 | 东西向 |
| | 所在层数/总层数 | 2/7 |
| 交通状况描述 | 公共交通 | 自驾车、出租车及镇雄12路、镇雄18路、镇雄2路等公交 |
| | 主要交通道路 | 赤水源大道、龙腾大道 |
| | 交通管制 | 无 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 通给水、通排水、通电、通路、通讯及场地平整 |
| | 公共设施 | 学校：镇雄县九棵树九年制学校、明德学校等 银行：农业银行、建设银行、中信银行、交通银行等 医疗：博美口腔（镇雄店）、镇雄皮肤医院等 |
| 环境状况 | 交通条件、居住氛围良好。 | |

（五）价值时点

根据估价目的，以现场查勘之日为价值时点，即2022年06月30日。

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

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。

（七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则，应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。

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

遵循合法原则，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。依法判定的估价对象权益包括合法产权、合法使用、合法处分及其他方面。在合法产权方面，应以房地产权属证和有关合同为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等使用管制为依据；在合法处分方面，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，评估出的价值应符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。同一房地产在不同时间通常会有不同的价值。

4、替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价

值的房地产（即同类型具有替代可能的房地产）的价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模和档次。

（八）价值依据

1、本次评估所依据的有关法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自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日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（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）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（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于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日

起施行)；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(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,自2019年4月23日起施行)；

(7) 最高人民法院《有关民事诉讼证据的若干规定》(2001年12月6日最高人民法院审判委员会第1201次会议通过,2002年4月1日起施行)；

(8) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令 第132号,2015年12月24日司法部部务会议修订通过,自2016年5月1日起施行)；

(9) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处理参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号,2018年9月1日施行)；

(10)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；

(11) 《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),自2017年1月1日起施行)；

(12) 其他涉及评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

2、本次估价采用的技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),2015年12月01日起实施；

(2) 《房地产评估基本术语》(GB/T50899-2013),2014年02月01日起实施；

(3) 《自然资源分等定级通则(TD/T 1060-2021)》(中华人民共和国自然资源部发布,自2021年06月01日实施)；

(4) 《自然资源价格评估通则(TD/T 1061-2021)》(中华人民共和国自然资源部发布,自2021年06月01日实施)；

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)

37号，自2021年09月01日实施）。

3、估价委托方提供的有关资料

(1) 镇雄县人民法院《司法评估（鉴定）委托书》。

4、注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握和搜集的其他相关资料

(1) 《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料。

(九) 估价方法

1、估价适用性分析及理由

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种主要的估价方法。

(1) 估价方法适用性分析

| | | |
|--------|---|------|
| 评估目的 | 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。 | |
| 可选估价方法 | 估价方法定义 | 是否选取 |
| 比较法 | 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。 | 选取 |
| 收益法 | 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。 | 不选取 |
| 成本法 | 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，然后将重置成本或重建成本减去折旧得到的估价对象价值或价格的方法。 | 不选取 |
| 假设开发法 | 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。 | 不选取 |

(2) 估价方法选择理由

| | |
|------|----------|
| 估价方法 | 估价方法选取理由 |
|------|----------|

| 估价方法 | 估价方法选取理由 |
|-------|--|
| 比较法 | 比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。估价对象为住宅物业，所在项目所属区域类物业市场较活跃，较容易收集类似的房地产交易实例，因此本次估价适宜选用比较法。 |
| 收益法 | 收益法适用的条件是有收益或潜在收益的房地产。估价对象规划用途为住宅物业，其实际用途为住宅物业，是存在收益或有潜在收益的房地产，但镇雄县住宅物业租售比严重失衡，收益难以准确预测其价值，故本次估价不选用收益法。 |
| 成本法 | 成本法适用于新开发土地和新建房地产以及在建工程的估价，也适用于很少发生交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，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房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用人的特殊需要而开发建设的房地产。本次估价对象为高价值住宅物业，其与房地产成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确的反映房地产的实际市场价值，故本次估价不宜选用成本法。 |
| 假设开发法 | 假设开发法用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。估价对象作为土地开发利用成熟区域的已开发完成的房地产，且由于目前房地产市场状况受政策影响较大，未来房地产市场前景不明朗，房地产拆除并重新开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润都难以准确预测，故本次估价不宜选用假设开发法。 |

2、估价技术路线

比较法：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。

比较法是将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、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

计算公式为：

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整（交易日期修正）系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况

调整系数。

(十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用比较法，以进行实地查勘的 2022 年 06 月 30 日为价值时点，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定本次估价对象房地产于价值时点的市场价值为（人民币）：**¥665,871.00** 元（大写：人民币陆拾陆万伍仟捌佰柒拾壹元整）。

(十一) 注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|------------------|
| 李富情 | 5320090008 |  | 2022 年 07 月 11 日 |
| 陈高红 | 5320190017 |  | 2022 年 07 月 11 日 |

(十二) 实地查勘期

以现场查勘之日为价值时点，即 2022 年 06 月 30 日。

(十三) 估价作业期

自 2022 年 06 月 30 日起至 2022 年 07 月 11 日止。

(十四) 估价报告应用的有效期

估价报告使用期限自报告提交之日起原则上为一年（即 2022 年 07 月 11 日至 2023 年 07 月 10 日），但是估价对象状况和房地产市场状况变化很大或超出报告有效期时，不得使用本报告，需要重新评估。


云南国泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十一日

四、附件

- (一) 镇雄县人民法院司法鉴定委托书
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 镇雄县房地产管理所档案摘抄表复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价注册证书复印件

司法评估（鉴定）委托书

| | | | | |
|------------|--|-------------------|-------------|----|
| 委托单位盖章 |  | 委托日期 | 2022年6月20日 | |
| | | 承办人 | 张东阳 | |
| | | 联系电话 | 15752962855 | |
| 申请人 | 唐家学 邓振会 | | 联系电话 | |
| 被执行人 | 宋良武 王德伍 | | 联系电话 | |
| 评估目的 | 对被执行人宋良武名下位于镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区瑞龙苑4号楼1单元204室的房屋进行价值评估，以实现本案的执行目的。 | | | |
| 既往评估情况 | 无 | | | |
| 简要案情 | 在执行唐家学、邓振会申请执行宋良武、王德伍机动车交通事故责任纠纷一案中，现需对宋良武名下位于镇雄县乌峰镇龙腾锦程小区瑞龙苑4号楼1单元204室的房屋进行价值评估，以便执行。 | | | |
| 送检材料 | 实地、实物 | | | |
| 协商一致评估机构 | | | | |
| 指定评估机构 | | 云南国泰房地产土地资产评估有限公司 | | |
| 移送司法辅助部门时间 | 2022年6月20日 | | 司法辅助部门接收人 | 文林 |
| 备注 | | | | |

估价对象照片



镇雄县房地产管理所档案摘抄表

9987

编号: ZX8240

| | | | |
|--------|---|------------------------|-------------------------|
| 查档人 | | | |
| 档案位置 | | | |
| 工作单位 | | 呈送单位 | |
| 查档目的 | | | |
| 查档类型 | 查询 | 限制情况 | |
| 档案摘抄内容 | 房屋所有权人 | 刘燕香 | 身份证号 53212819760603036X |
| | 共有情况 | 宋良武 532128197409070012 | |
| | 房屋座落 | 乌峰镇龙腾锦程小区瑞龙苑4号楼1单元204室 | |
| | 业务宗号 | SZX00000006160 | 建筑面积 137.89平方米 |
| | 房产证号 | 15519 | |
| | 项目名称: 无项目; 幢号: ; 房号: ; 结构: 砖混; 总层数: 7; 所在层: 2; 设计用途: 住宅 | | |
| 契税状况 | 立契日期: | 契价(元): | 税目: 税率: |
| | 纳税金额(元): | | |
| | 契税合计(元): ¥0.00 | | |
| | 完税凭证号: | | |
| 附记 | 购买 50% 50% | | |
| | 见表壹份. 仅用于镇雄县人民法院. 经办人: | | |





统一社会信用代码

91530723568834112C

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

扫描二维码登录
“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 云南国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 李富情

经营范围

房地产评估; 土地评估; 各类单项资产评估; 企业整体资产评估; 估及市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产经纪业务; 工程项目的可行性研究报告编制; 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、不得公开发放贷款; 4、不得对所投
品和金融衍生品交易活动; 3、不得向投资者承诺投资资本
资金企业以外的其他企业提供担保; 5、不得须经批准的项目, 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 2011年03月10日

营业期限 2011年03月10日至2041年03月10日

住所 云南省昆明市盘龙区万宏国际小区9栋706号

登记机关



2020年05月27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

机构名称：云南国泰房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：李富情
(执行事务合伙人)

住所：云南省昆明市盘龙区万宏国际小区9栋706号
统一社会信用代码：91530723568834112C
备案等级：贰级
证书编号：云建房证估字第167号
有效期：2022年04月24日至2025年04月24日



发证机关
2022年04月24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. 00258934

姓名 / Full name

李富情

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

533221197705060048

注册号 / Registration No.

5320090008

执业机构 / Employer

云南国泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00263394

姓名 / Full name

陈高红

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

533223198401151511

注册号 / Registration No.

5320190017

执业机构 / Employer

云南国泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature

