

致估价委托方函

昆明市中级人民法院：

承蒙贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对位于晋宁区共计 12 套房地产市场价格价值进行评估，情况如下：

估价目的：为昆明市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象名称：晋宁区共计 12 套房地产，详细信息见下表：

名称	房屋座落	幢号	房号	所有权人	房产证号	结构	用途	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)
估价对象 1	晋宁县昆阳镇中和东路	-	-	李红标、崔琼艳	013661	钢混	住宅	1-4/4	446.59
估价对象 2	晋宁县昆阳镇昆阳大街 593 号锦绣华城小区	B	4-2	陈淑华、应甄、应勤	2009011373、共 2009009616、共 2009009617	钢混	住宅	4/7	118
估价对象 3	晋宁县昆阳镇昆阳大街 593 号锦绣华城小区	A	1-1	张翠琼、何岗	2009011425、共 2009009670	钢混	住宅	1/7	155.16
估价对象 4	晋宁县昆阳大街 69 号 (中国农业银行晋宁支行)	5	3-702	赵春艳、胡翠英	005601	钢混	住宅	7/10	137.16
估价对象 5	晋宁县宝峰镇宝峰街	-	-	张学明、何云翠	2005005099、 G2005004466	砖混	住宅	1-2/2	363.93
估价对象 6	晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 2 号	36	2	何云丽	019547	钢混	商铺	1/7	39.5
估价对象 7	晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 3 号	36	3	何云丽、刘德禄	019551	钢混	商铺	1/7	59.02
估价对象 8	晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 4 号	36	4	何云丽、刘德禄	019549	钢混	商铺	1/7	44.57

名称	房屋座落	幢号	房号	所有权人	房产证号	结构	用途	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)
估价对象 9	晋宁县昆阳镇东风路中段(南侧)	1	-	何岗、张翠琼	2007009245、共 2007007878	钢混	非住宅	1-4/4	683.52
		2	-			砖混	非住宅	1-2/2	111.27
		3	-			砖木	非住宅	1/1	89.55
估价对象 10	晋宁县昆阳镇环西路 89 号	-	-	陈淑华、曹桂仙	001297	混合	综合	1-3/3	222.06
估价对象 11	晋宁县昆阳镇湖景天颐家园 4 幢 104 号	4	104	刘玲	020519	钢混	车库	1/6	21.56
估价对象 12	晋宁县昆阳镇湖景天颐家园	4	104	刘玲	014003	钢混	商业	1/6	48.23

价值时点：二〇二一年十二月十六日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法、成本法

估价结果：我公司依据国家、省、市等的有关政策、法律法规文件及估价委托方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出晋宁区共计 12 套房地产在二〇二一年十二月十六日（设定价值时点）的市场价值评估结果为：

房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

市场结果 估价对象	单价(元/平方米或元/个)	总价(元)
估价对象 1	6050	2,701,870.00 (大写: 贰佰柒拾万零壹仟捌佰柒拾元整)
估价对象 2	5837	688,766.00 (大写: 陆拾捌万捌仟柒佰陆拾陆元整)
估价对象 3	5720	887,515.00 (大写: 捌拾捌万柒仟伍佰壹拾伍元整)
估价对象 4	5487	752,597.00 (大写: 柒拾伍万贰仟伍佰玖拾柒元整)
估价对象 5	2762	1,005,175.00 (大写: 壹佰万零伍仟壹佰柒拾伍元整)
估价对象 6	9204	363,558.00 (大写: 叁拾陆万叁仟伍佰伍拾捌元整)

估价对象 7	9204	543,220.00 (大写: 伍拾肆万叁仟贰佰贰拾元整)
估价对象 8	9204	410,222.00 (大写: 肆拾壹万零贰佰贰拾贰元整)
估价对象 9	4074	2,784,660.00 (大写: 贰佰柒拾捌万肆仟陆佰陆拾元整)
	3633	404,244.00 (大写: 肆拾万零肆仟贰佰肆拾肆元整)
	2986	267,396.00 (大写: 贰拾陆万柒仟叁佰玖拾陆元整)
估价对象 10	4998	1,109,856.00 (大写: 壹佰壹拾万零玖仟捌佰伍拾陆元整)
估价对象 11	180000	180,000.00 (大写: 壹拾捌万元整)
估价对象 12	8504	410,148.00 (大写: 肆拾壹万零壹佰肆拾捌元整)
总价合计	-	12,509,227.00 (大写: 壹仟贰佰伍拾万零玖仟贰佰贰拾柒元整)

特别提示:

1. 估价委托方应完整使用估价报告。
2. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用,不得做其他用途。未经本评估机构及估价人员同意,估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果,评估机构和估价人员不承担相应的责任。
3. 估价报告使用期限自出具之日起计算一年。即自 2021 年 12 月 30 日至 2022 年 12 月 29 日。如超过有效期,估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化,对估价结果产生明显影响时,委托方和估价报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。
4. 委托方向我公司提供了估价对象 1 至估价对象 12 的《房屋信息查询摘抄表》,尚未提供估价对象 1 至估价对象 12 的《国有土地使用证》,故我公司于 2021 年 12 月 16 日前往昆明市晋宁区房地产管理所、昆明市国土资源局晋宁分局对本次委托的估价对象 1 至估价对象 12 相关登记信息进行查询;并根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》及昆明市国土资源局晋宁分局工作人员向我公司出具的《土地登记卡》对估价对象 1 至估价对象 12 实物进行核实。经估

规模	建筑面积 (m ²)		363.93		
	土地使用权面积 (m ²)		172.0		
用途	规划用途		住宅	登记用途	住宅
	实际用途		1 层为商铺, 2 层为住宅		
权属	土地所有权		归国家所有		
	土地 使用 权	权利类型	出让		
		使用权人	张学明		
	房屋所有权人		张学明、何云翠		
其他需要说明的事项		<p>1. 估价对象 5 属于自建房, 登记用途为住宅, 实际用途 1 层为商铺在使用, 2 层为住宅在使用, 本次评估以登记用途为准; 《房屋信息查询摘抄表》登记总楼层为 2 层, 根据现场勘查, 屋顶加盖了钢架大棚, 不在产权登记范围内, 特提醒报告使用方注意。</p> <p>2. 根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知, 估价对象 5 存在抵押、查封情况, 由于本次评估目的为司法执行财产处置, 根据房地产估价规范(GB/T50291-2015)第 5.4.2 的第 2 条规定, 评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵, 但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权, 故本次评估假设估价对象 5 未设定抵押、查封等情况, 特提醒报告使用方注意。</p>			

估价对象 6 基本状况表

项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产				
座落	晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 2 号				
规模	建筑面积 (m ²)		39.5		
	土地使用权面积 (m ²)		5.97		
用途	规划用途		商铺	登记用途	商铺
	实际用途		商铺		
权属	土地所有权		归国家所有		
	土地 使用 权	权利类型	出让		
		使用权人	何云丽		
	房屋所有权人		何云丽		

	其他需要说明的事项	<p>1. 根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象 6 存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范(GB/T50291-2015)第 5.4.2 的第 2 条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象 6 未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用者注意。</p>
--	-----------	---

估价对象 7 基本状况表

项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产			
座落	晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 3 号			
规模	建筑面积 (m ²)	59.02		
	土地使用权面积 (m ²)	8.92		
用途	规划用途	商铺	登记用途	商铺
	实际用途	商铺		
权属	土地所有权	归国家所有		
	土地 使用 权	权利类型	出让	
		使用权人	何云丽	
	房屋所有权人	何云丽、刘德禄		
	其他需要说明的事项	<p>1. 根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象 7 存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范(GB/T50291-2015)第 5.4.2 的第 2 条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象 7 未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用者注意。</p>		

估价对象 8 基本状况表

项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产			
座落	晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 4 号			
规模	建筑面积 (m ²)	44.57		
	土地使用权面积 (m ²)	6.73		
用途	规划用途	商铺	登记用途	商铺

	实际用途	商铺	
权属	土地所有权	归国家所有	
	土地 使用 权	权利类型	出让
		使用权人	何云丽
	房屋所有权人	何云丽、刘德禄	
	其他需要说明的事项	<p>1. 根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象 8 存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范(GB/T50291-2015)第 5.4.2 的第 2 条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象 8 未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。</p> <p>2. 由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象 8 建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象 8 的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。</p>	

估价对象 9 基本状况表

项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产		
座落	晋宁县昆阳镇东风路中段（南侧）		
规模	建筑面积（m ² ）	884.34	
	土地使用权面积（m ² ）	858.4	
用途	规划用途	非住宅	登记用途 非住宅
	实际用途	非住宅	
权属	土地所有权	归国家所有	
	土地 使用 权	权利类型	出让
		使用权人	何岗
	房屋所有权人	何岗、张翠琼	
	其他需要说明的事项	<p>1. 根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象 9 存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范(GB/T50291-2015)第 5.4.2 的第 2 条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象 9 未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。</p> <p>2. 根据《房屋信息查询摘抄表》及我公司估价师现场勘查，估价对象</p>	

	9 属于自建房，有 3 幢建筑物：1 幢建筑结构为钢混，总楼层为 4 层，所在楼层为 1-4 层；2 幢建筑结构为砖混，总楼层为 2 层，所在楼层为 1-2 层；3 幢建筑结构为砖木，总楼层为 1 层，所在楼层为 1 层，特提醒报告使用方注意。
--	--

估价对象 10 基本状况表

项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产		
座落	晋宁县昆阳镇环西路 89 号		
规模	建筑面积 (m ²)	222.06	
	土地使用权面积 (m ²)	132.97	
用途	规划用途	综合	登记用途 综合
	实际用途	综合	
权属	土地所有权	归国家所有	
	土地 使用 权	权利类型	划拨
		使用权人	陈淑华
	房屋所有权人	陈淑华、曹桂仙	
其他需要说明的事项	<p>1. 估价对象 10 属于自建房，登记用途为综合，实际用途 1 层为商铺，2-3 层为住宅，本次评估以登记用途为准，土地使用权类型为划拨，据我公司向当地相关部门调查了解，若因不动产发生房屋所有权转移的，划拨用地需补缴土地出让金，具体缴纳金额请报告使用方自行落实，特提醒报告使用方注意。</p> <p>2. 根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知，估价对象 10 存在抵押、查封情况，由于本次评估目的为司法执行财产处置，根据房地产估价规范 (GB/T50291-2015) 第 5.4.2 的第 2 条规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象 10 未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。</p> <p>3. 由于本案涉及的被申请人，我公司无法与其取得联系，现堪未到场，故现场勘查过程中估价师无法进入估价对象 10 建筑物内部进行现场勘查，内部装修等实际情况无法确定，为了能更好的反应估价对象 10 的客观价值，本次评估假设其装修情况为普通装修，特提醒报告使用方注意。</p>		

估价对象 11 基本状况表

项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产
座落	晋宁县昆阳镇湖景天颐家园 4 幢 104 号

规模	建筑面积 (m ²)		21.56		
	土地使用权面积 (m ²)		3.73		
用途	规划用途		车库	登记用途	车库
	实际用途		商铺		
权属	土地所有权		归国家所有		
	土地 使用 权	权利类型	出让		
		使用权人	刘玲		
	房屋所有权人		刘玲		
其他需要说明的事项		<p>1. 估价对象 11 登记用途为车库, 截止评估基准日, 实际使用现状为商铺, 且与估价对象 12 连通使用, 本次评估以登记用途为准, 特提醒报告使用方注意。</p> <p>2. 根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知, 估价对象 11 存在抵押、查封情况, 由于本次评估目的为司法执行财产处置, 根据房地产估价规范 (GB/T50291-2015) 第 5.4.2 的第 2 条规定, 评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵, 但不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权, 故本次评估假设估价对象 11 未设定抵押、查封等情况, 特提醒报告使用方注意。</p>			

估价对象 12 基本状况表

项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产				
座落	晋宁县昆阳镇湖景天颐家园				
规模	建筑面积 (m ²)		48.23		
	土地使用权面积 (m ²)		8.33		
用途	规划用途		商业	登记用途	商业
	实际用途		商业		
权属	土地所有权		归国家所有		
	土地 使用 权	权利类型	出让		
		使用权人	刘玲		
	房屋所有权人		刘玲		
其他需要说明的事项		<p>1. 根据昆明市晋宁区房地产管理所工作人员向我公司出具的《房屋信息查询摘抄表》得知, 估价对象 12 存在抵押、查封情况, 由于本次评估目的为司法执行财产处置, 根据房地产估价规范 (GB/T50291-2015) 第 5.4.2 的第 2 条规定, 评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵, 但</p>			

	不应该包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估假设估价对象 12 未设定抵押、查封等情况，特提醒报告使用方注意。
--	--

(三) 土地基本状况

估价对象 1 土地基本状况表

项目		基本状况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇中和东路
权属	土地使用者	李红标
	权属登记编号	晋国(2010)字第 694 号
四至		四至为：东至巨桥路，南至中和路，西至城关路，北至康阜街
形状		估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)		120.0
用途		城镇住宅用地
土地使用剩余年限		52.46
土地开发程度		“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）

估价对象 2 土地基本状况表

项目		基本状况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		昆阳镇昆阳大街 593 号（锦秀华城小区）
权属	土地使用者	陈淑华
	权属登记编号	晋国(2010)字第 502 号
四至		四至为：东至郑和文化广场，南至中和路，西至昆阳街，北至双拥路
形状		估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)		16.9
用途		城镇住宅用地
土地使用剩余年限		55.57
土地开发程度		“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）

估价对象 3 土地基本状况表

项目	基本状况
----	------

形状	估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)	172.0
用途	城镇单一住宅用地
土地使用剩余年限	50.10
土地开发程度	“五通一平” (通供水、通排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内平整)

估价对象 6 土地基本状况表

项目		基本状况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳街道办事处东风路磷都花园小区 36 幢 2 号商铺
权属	土地使用者	何云丽
	权属登记编号	晋国用 (2015) 第 2889 号
四至		四至为: 东至东风路, 南至和璟路, 西至磷都路, 北至东风路
形状		估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)		5.97
用途		批发零售用地
土地使用剩余年限		24.92
土地开发程度		“五通一平” (通供水、通排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内平整)

估价对象 7 土地基本状况表

项目		基本状况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳街道办事处东风路磷都花园小区 36 幢 3 号商铺
权属	土地使用者	何云丽
	权属登记编号	晋国用 (2015) 第 2890 号
四至		四至为: 东至东风路, 南至和璟路, 西至磷都路, 北至东风路
形状		估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)		8.92
用途		批发零售用地
土地使用剩余年限		24.92
土地开发程度		“五通一平” (通供水、通排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内平整)

估价对象 8 土地基本状况表

项目		基本状况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳街道办事处东风路磷都花园小区 36 幢 4 号商铺
权属	土地使用者	何云丽
	权属登记编号	晋国用(2015)第 2891 号
四至		四至为：东至东风路，南至和璟路，西至磷都路，北至东风路
形状		估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)		6.73
用途		批发零售用地
土地使用剩余年限		24.92
土地开发程度		“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）

估价对象 9 土地基本状况表

项目		基本状况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县中和乡堡孜村委会东风公路南侧
权属	土地使用者	何岗
	权属登记编号	晋国(1997)字第 314 号
四至		四至为：东至东风路，南至磷都路，西至巨桥路，北至东风路
形状		估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)		858.4
用途		商业用地
土地使用剩余年限		25.49
土地开发程度		“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）

估价对象 10 土地基本状况表

项目		基本状况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		昆阳镇环西路 89 号
权属	土地使用者	陈淑华
	权属登记编号	晋国(98)字第 253 号

四至	四至为：东至环西路，南至磷都路，西至磷都路，北至晋宁区职业高级中学
形状	估价对象所占土地形状较规则
土地使用权面积 (m ²)	132.97
用途	住宅
土地使用剩余年限	--
土地开发程度	“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）

估价对象 11 土地基本状况表

项目	基本状况	
项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产	
座落	晋宁县昆阳街道办事处兴隆村湖景天颐家园一期 4 幢 1-04 号车库	
权属	土地使用者	刘玲
	权属登记编号	晋国用（2016）第 1079 号
四至	四至为：东至环湖南路，南至湖景路，西至昆明绕城高速，北至昆明绕城高速	
形状	估价对象所占土地形状较规则	
土地使用权面积 (m ²)	3.73	
用途	城镇住宅用地（车库）	
土地使用剩余年限	55.63	
土地开发程度	“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）	

估价对象 12 土地基本状况表

项目	基本状况	
项目名称	晋宁区共计 12 套房产房地产	
座落	晋宁县昆阳街道办事处兴隆村湖景天颐家园一期 4 幢 1-04 号商铺	
权属	土地使用者	刘玲
	权属登记编号	晋国用（2016）第 1078 号
四至	四至为：东至环湖南路，南至湖景路，西至昆明绕城高速，北至昆明绕城高速	
形状	估价对象所占土地形状较规则	
土地使用权面积 (m ²)	8.33	
用途	批发零售用地	

土地使用剩余年限	25.63
土地开发程度	“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯，宗地红线内平整）

（四）建筑物基本状况

估价对象 1 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇中和东路
权属	所有权人	李红标、崔琼艳
	房产证号	013661
规模	登记面积 (m ²)	446.59
	评估面积 (m ²)	446.59
设计用途		住宅
所在层/总层数		1-4/4
层高		1 层层高约 2.7 米，2-4 层未进入
建筑结构		钢混结构
建成时间		2010 年
实际用途及使用现状	估价对象实际用途 1-2 层为商铺，在使用；3-4 层为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。	
装饰装修情况	外墙装饰为涂料；门为卷帘门；室内装修：1 层地面为地砖、木地板，墙面为墙纸，顶面为石膏吊顶；2-4 层未进入。	
设施设备情况	给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好	
使用及维修状况	根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好	
新旧程度	根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 8 成	

估价对象 2 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇昆阳大街 593 号锦秀华城小区
权属	所有权人	陈淑华、应甄、应勤
	权属编号	2009011373、共 2009009616、共 2009009617

规模	登记面积 (m ²)	118
	评估面积 (m ²)	118
设计用途		住宅
所在层/总层数		4/7
层高		未进入室内
建筑结构		钢混结构
建成时间		2001 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。
装饰装修情况		外墙装饰为涂料；室内未进入。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况		根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 7 成

估价对象 3 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇昆阳大街 593 号锦秀华城小区
权属	所有权人	张翠琼、何岗
	权属编号	2009011425、共 2009009670
规模	登记面积 (m ²)	155.16
	评估面积 (m ²)	155.16
设计用途		住宅
所在层/总层数		1/7
层高		未进入室内
建筑结构		钢混结构
建成时间		2001 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。
装饰装修情况		外墙装饰为涂料；室内未进入。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好

使用及维修状况	根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度	根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 7 成

估价对象 4 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳大街 69 号（中国农业银行晋宁支行）
权属	所有权人	赵春艳、胡翠英
	权属编号	005601
规模	登记面积 (m ²)	137.16
	评估面积 (m ²)	137.16
设计用途		住宅
所在层/总层数		7/10
层高		未进入室内
建筑结构		钢混结构
建成时间		2001 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途为住宅，无法进入内部，无法核实使用现状，请报告使用者自行落实。
装饰装修情况		外墙装饰为涂料；室内未进入。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况		根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 7 成

估价对象 5 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县宝峰镇宝峰街
权属	所有权人	张学明、何云翠
	权属编号	2005005099、G2005004466
规模	登记面积 (m ²)	363.93
	评估面积 (m ²)	363.93

设计用途	住宅
所在层/总层数	1-2/2
层高	1 层层高约 3.4 米，2 层层高约 3.3 米
建筑结构	砖混结构
建成时间	2004 年
实际用途及使用现状	估价对象实际用途 1 层为商铺，2 层为住宅，使用现状均为在使用。
装饰装修情况	外墙装饰为墙砖；室内装修：1 层地面为地砖，墙面为墙砖，顶面为乳胶漆；2 层地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆，窗为铝合金窗。
设施设备情况	给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况	根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度	根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 7.3 成

估价对象 6 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 2 号
权属	所有权人	何云丽
	权属编号	019547
规模	登记面积 (m ²)	39.5
	评估面积 (m ²)	39.5
设计用途		商铺
所在层/总层数		1/7
层高		层高约 3.3 米
建筑结构		钢混结构
建成时间		2009 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途为商铺，使用现状为在使用。
装饰装修情况		外墙装饰为涂料；门为卷帘门，室内装修：地面为地胶，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况		根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 8 成

估价对象 7 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 3 号
权属	所有权人	何云丽、刘德禄
	权属编号	019551
规模	登记面积 (m ²)	59.02
	评估面积 (m ²)	59.02
设计用途		商铺
所在层/总层数		1/7
层高		层高约 3.3 米
建筑结构		钢混结构
建成时间		2009 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途为商铺，使用现状为在使用。
装饰装修情况		外墙装饰为涂料；门为卷帘门，室内装修：地面为地砖、木地板，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况		根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 8 成

估价对象 8 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇东风路磷都花园 36 幢 4 号
权属	所有权人	何云丽、刘德禄
	权属编号	019549
规模	登记面积 (m ²)	44.57
	评估面积 (m ²)	44.57
设计用途		商铺
所在层/总层数		1/7

层高	层高约 3.3 米
建筑结构	钢混结构
建成时间	2009 年
实际用途及使用现状	估价对象实际用途为商铺，使用现状为空置。
装饰装修情况	外墙装饰为涂料；门为卷帘门，室内装修：室内未进入。
设施设备情况	给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况	根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度	根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率为 8 成

估价对象 9 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇东风路中段（南侧）
权属	所有权人	何岗、张翠琼
	权属编号	2007009245、共 2007007878
规模	登记面积 (m ²)	884.34
	评估面积 (m ²)	884.34
设计用途		非住宅
所在层/总层数		1 幢：总楼层为 4 层，所在楼层为 1-4 层；2 幢：总楼层为 2 层，所在楼层为 1-2 层；3 幢：总楼层为 1 层，所在楼层为 1 层。
层高		1 幢层高约 3.5 米；2 幢层高为 2.9 米；3 幢层高约 2.6 米
建筑结构		1 幢为钢混结构，2 幢为砖混结构，3 幢为砖木结构
建成时间		1999 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途为非住宅，使用现状为在使用。
装饰装修情况		1 幢：外墙为装饰涂料；室内装修：2 层地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为石膏吊顶；3 层地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为石膏吊顶；4 层地面为木地板、地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。2 幢：外墙装饰为涂料；室内装修：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。3 幢：外墙装饰为涂料；室内装修：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况		根据估价师现场调查，估价对象使用及维护状况良好
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查，估价对象成新率 1 幢为 7.2 成，2 幢为 7 成，3 幢为 6.3 成

估价对象 10 建筑物基本情况表


项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇环西路 89 号
权属	所有权人	陈淑华、曹桂仙
	权属编号	001297
规模	登记面积 (m ²)	222.06
	评估面积 (m ²)	222.06
设计用途		综合
所在层/总层数		1-3/3
层高		未进入室内
建筑结构		混合结构
建成时间		1995 年
实际用途及使用现状		估价对象实际用途 1 层为商铺, 2-3 层为住宅, 无法进入内部, 无法核实使用现状, 请报告使用者自行落实。
装饰装修情况		外墙装饰为墙砖、水洗石; 室内装修: 室内未进入。
设施设备情况		给排水管道、供电线路、水表、电表等设施齐备均为完好
使用及维修状况		根据估价师现场调查, 估价对象使用及维护状况良好
新旧程度		根据我公司估价师现场勘查, 估价对象成新率为 6 成

估价对象 11 建筑物基本情况表

项目		基本情况
项目名称		晋宁区共计 12 套房产房地产
座落		晋宁县昆阳镇湖景天颐家园 4 幢 104 号
权属	所有权人	刘玲
	权属编号	020519
规模	登记面积 (m ²)	21.56
	评估面积 (m ²)	21.56
设计用途		车库
所在层/总层数		1/6
层高		层高约 3.8 米

房屋信息查询摘抄表


编号: JN17927

查档人	普金花	档案位置	昆阳镇-19 4-5层 1-19-4-5-0026233			
工作单位	云南通达土地房地产资产评估有限公司	呈送单位	昆明市中级人民法院			
查档目的	法院委托查询					
查档类型	查询	限制情况	已限制			
档案摘抄内容	所有权人	何云丽	身份证号	530122196608161326		
	共有人		产别	私有		
	房屋座落	晋宁县昆阳镇东风路磷都花园36幢2号				
	业务宗号	SJN20120130081	建筑面积	39.50		
	房产证号	019547	证书编号	5300300019547	有效性	有效
	共有权证号					
	详见备注页					
	契税状况					
附记	<p>经查, 该房产在我所已抵押, 已查封。该查询结果仅限于2016年6月30日前我所的房屋产权系统登记记录, 纸质档案须由昆明市晋宁区不动产登记中心查询。</p> <div style="text-align: center;">  <p>档案信息查询专用章</p> </div>					

2021年12月16日 14:36:38

房屋信息查询摘抄表


编号: JN17928

查档人	普金花		档案位置	昆阳镇-19 4-4层 1-19-4-4-0026198			
工作单位	云南通达土地房地产资产评估有限公司		呈送单位	昆明市晋宁区人民法院			
查档目的	法院委托查询						
查档类型	查询		限制情况	已限制			
档案摘抄内容	所有权人	何云丽		身份证号	530122196608121326		
	共有人	刘德禄		产别	私有		
	房屋座落	晋宁县昆阳镇东风路磷都花园36幢3号					
	业务宗号	SJN20120130080		建筑面积	59.02		
	房产证号	019551		证书编号	5300300019551	有效性	有效
	共有权证号	详见备注页					
	契税状况						
附记	<p>经查, 该房产在我所已抵押, 已查封。该查询结果仅限于2016年6月30日前我所的房屋产权系统登记记录, 纸质档案须由昆明市晋宁区不动产登记中心查询。</p> <div style="text-align: center;">  </div>						

2021年12月16日 14:38:08

房屋信息查询摘抄表


编号: JN17929

查档人	普金花	档案位置	昆阳镇-19 4-5层 1-19-4-5-0026228			
工作单位	云南通达土地房地产资产评估有限公司	呈送单位	昆明市中级人民法院			
查档目的	法院委托查询					
查档类型	查询	限制情况	已限制			
档案摘抄内容	所有权人	何云丽	身份证号	530122196608161326		
	共有人	刘德禄	产别	私有		
	房屋座落	晋宁县昆阳镇东凤路磷都花园36幢4号				
	业务宗号	SJN20120130078	建筑面积	44.57		
	房产证号	019549	证书编号	5300300019549	有效性	有效
	共有权证号					
	详见备注页					
契税状况						
附记	<p>经查, 该房产在我所已抵押, 已查封。该查询结果仅限于2016年6月30日前我所的房屋产权系统登记记录, 纸质档案须由昆明市晋宁区不动产登记中心查询。</p> <div style="text-align: right;">  <p>档案信息查询专用章 经办人:</p> </div>					

2021年12月16日 14:39:31

房屋信息查询摘抄表


编号: JN17932

查档人	普金花	档案位置	昆阳镇- 一层 1-04-3-3-0005161			
工作单位	云南通达土地房地产资产评估有限公司	呈送单位	昆明市中级人民法院			
查档目的	法院委托查询					
查档类型	查询	限制情况	已限制			
档案摘抄内容	所有权人	何岗	身份证号	530122197007271313		
	共有人	张翠琼	产别	私有		
	房屋座落	晋宁县昆阳镇东风路中段（南侧），晋宁县昆阳镇东风路中段（南侧），晋宁县昆阳镇东风路				
	业务宗号	SJN20071123032	建筑面积	884.34		
	房产证号	2007009245	证书编号	5300300009245	有效性	有效
	共有权证号	共2007007878				
	详见备注页					
契税状况						
附记	<p>经查，该房产在我所已抵押，已查封。该查询结果仅限于2016年6月30日前我所的房屋产权系统登记记录，纸质档案须由昆明市晋宁区不动产登记中心查询。</p> <div style="text-align: right;">  <p>晋宁区档案馆 档案信息查询专用章 经办人</p> </div>					

2021年12月16日 14:44:43

房屋信息查询摘抄表


编号: JN17933

查档人	普金花	档案位置	--层 1-04-1-2-0004439	
工作单位	云南通达土地房地产资产评估有限公司	呈送单位	昆明市中级人民法院	
查档目的	法院委托查询			
查档类型	查询	限制情况	已限制	
档案摘抄内容	所有权人	陈淑华	身份证号	
	共有人	#曹桂仙	产别	私有
	房屋座落	晋宁县昆阳镇环西路89号		
	业务宗号	SJN00000001550	建筑面积	222.06
	房产证号	001297	证书编号	00018567
	共有权证号	G曹桂仙		
	项目名称: 无项目;幢号: 大房;房号: ;结构: 混合结构;总层数: 3;所在层: ;设计用途: 综合;建筑面积: 222.06平方米			
	业务号: CJN20210901002 查封机关: 昆明市中级人民法院 查封类型: 执法查封 查封文号: (2021)云01执恢287号 查封文件: (2021)云01执恢287号 查封期限: 2021-09-01至2024-08-31 登记时间: 2021-09-01 附记:			
	业务号: 202109030006 查封机关: 云南省昆明市中级人民法院 查封类型: 查封 查封文号: (2021)云01执恢287号 查封文件: (2021)云01执恢287号 查封期限: 2021-09-01至2024-08-31 登记时间: 2021-09-03 附记: 原告:中国长城资产管理股份有限公司云南省分公司*rn*法官名称:李俊*rn*联系电话:64096837*rn*被查封权利人:陈淑华、曹桂仙			
	业宗号: TJN20130326005 抵押权人: 晋宁县农村信用合作联社宝峰信用社 被担保主债权数额(最高债权数额): 13100000 受理时间: 2013-3-26 不动产登记证明证号: 019827			
	契税状况			
附记	<p>经查,该房产在我所已抵押,已查封。该查询结果仅限于2016年6月30日前我所的房屋产权系统登记记录,纸质档案须由昆明市晋宁区不动产登记中心查询。</p> <div style="text-align: center;">  <p>档案信息查询专用章</p> </div>			

2021年12月16日 14:46:23

房屋信息查询摘抄表


编号: JN17934

查档人	普金花	档案位置	昆阳镇-19 4-3层 1-19-4-3-0026157			
工作单位	云南通达土地房地产资产评估有限公司	呈送单位	昆明市中级人民法院			
查档目的	法院委托查询					
查档类型	查询	限制情况	已限制			
档案 摘 抄 内 容	所有权人	刘玲	身份证号	530122198903291325		
	共有人		产别	私有		
	房屋座落	晋宁县昆阳镇湖景天颐家园4幢104号				
	业务宗号	SJN20120313007	建筑面积	21.56		
	房产证号	020519	证书编号	5300300020519	有效性	有效
	共有权证号					
	详见备注页					
	契税状况					
附记	<p>经查, 该房产在我所已抵押, 已查封。该查询结果仅限于2016年6月30日前我所的房屋产权系统登记记录, 纸质档案须由昆明市晋宁区不动产登记中心查询。</p> <div style="text-align: right;">  <p>档案信息查询专用章 经办人:</p> </div>					

2021年12月16日 14:47:40

房屋信息查询摘抄表

编号: JN17935

查档人	普金花	档案位置	昆阳镇-15 4-3层 1-15-4-3-0021366			
工作单位	云南通达土地房地产资产评估有限公司	呈送单位	昆明市中级人民法院			
查档目的	法院委托查询					
查档类型	查询	限制情况	已限制			
档案摘抄内容	所有权人	刘玲	身份证号	530122198903291325		
	共有人		产别	私有		
	房屋座落	晋宁县昆阳镇“湖景天颐家园”				
	业务宗号	SJN20101209021	建筑面积	48.23		
	房产证号	014003	证书编号	5300300014003	有效性	有效
	共有权证号					
	详见备注页					
契税状况						
附记	<p>经查, 该房产在我所已抵押, 已查封。该查询结果仅限于2016年6月30日前我所的房屋产权系统登记记录, 纸质档案须由昆明市晋宁区不动产登记中心查询。</p> <div style="text-align: right;">  <p>经办人: 档案信息查询专用章</p> </div>					

2021年12月16日 14:49:04

2

土地登记卡

单位：平方米、万元

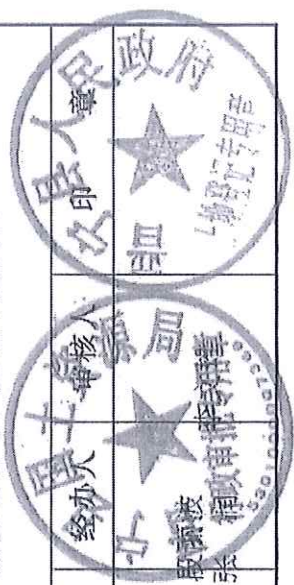
共用宗卡号：

地号	530122101219GB00023 F0366000002	图号		调查表号	2015-2889
宗地面积	5.97	坐落	晋宁县昆阳街道办事处东凤路馨都花园小区36幢2号商铺		
用途	批发零售用地	权利人	何云丽		
证件种类		证件编号	530122196608161326	审批表号	2015-2889
单位性质		通讯地址	云南省昆明市晋宁县宝峰镇宝峰31号		
权属性质		使用权类型	出让	土地权利证书编号	30232694
使用期限		终止日期	2046年11月16日	土地权利证书颁发号	晋国用(2015)第2889号
取得价格		使用权面积	5.97	独用面积	0.00
				分摊面积	5.97
建筑容积率		建筑密度		建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型	框剪	申报建筑物权属	何云丽
土地权属来源 证明文件名称 编号、日期		登记类型	初始	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项	
序号	1	日期	2015年8月15日	该项土地权利为何云丽单独所有	



本件与原本无异
2021年12月16日

晋国用(2011)第304号, 2011年8月24日。晋宁县房权证2012字第019547号, 2012年2月6日



土地登记卡

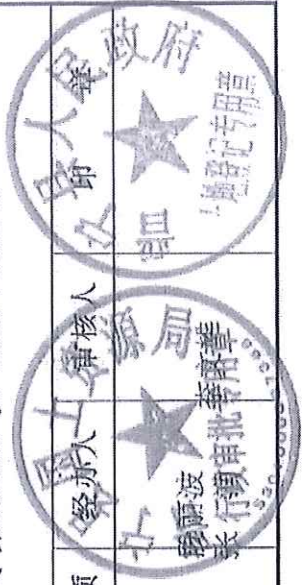
单位: 平方米、万元

共用宗卡号: _____

地号	530122101219GB00023 F0336000003	图号	调查表号	2015-2890
宗地面积	8.92	坐落	晋宁县昆阳街道办事处东凤路磷都花园小区36幢3号商铺	
用途	批发零售用地	权利人	何云丽	
证件种类	身份证	证件编号	530122196608161326	审批表号
单位性质		通讯地址	云南省昆明市晋宁县宝峰镇宝莹31号	
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让	土地权利证书编号
使用期限	40年	终止日期	2046年11月16日	土地权利证书颁发号
取得价格		使用权面积	8.92	晋国用(2015)第2890号
		其中	独用面积	0.00
			分摊面积	8.92
建筑容积率		建筑密度	建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型	申报建筑物权属	
土地权属来源			何云丽	
证明文件名称				
编号、日期				
序号	日期	登记类型	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项	经办人
1	2015年8月15日	初始	该项土地权利为何云丽、刘德禄共同共有	何云丽

晋国用(2011)第304号, 2011年8月24日。晋宁县房权证2012字第019551号, 2012年2月6日

本件与原本无异
2021年12月16日



4

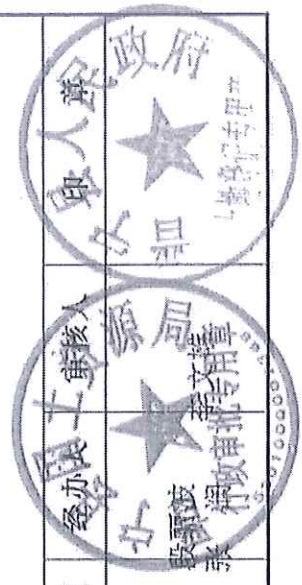
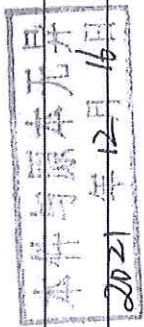
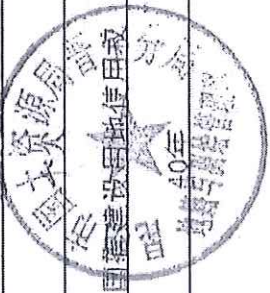
土地登记卡

单位：平方米、万元

共用宗卡号：

地号	530122101219GB00023 F036000004	图号		调查表号	2015-2891
宗地面积	6.73	坐落	晋宁县昆阳街道办事处东凤路舜都花园小区36幢4号商铺		
用途	批发零售用地	权利人	何云丽		
证件种类	身份证	证件编号	530122196608161326	审批表号	2015-2891
单位性质		通讯地址	云南省昆明市晋宁县宝峰镇宝路31号		
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让	土地权利证书编号	30232696
使用期限	40年	终止日期	2046年11月16日	土地权利证书颁发号	晋国用(2015)第2891号
取得价格		使用权面积	6.73	其中	独用面积 0.00
建筑容积率				分摊面积	6.73
建筑物占地面积		建筑密度		建筑限高	
土地权属来源证明文件名称、日期		建筑物类型	框架	申报建筑物权属	何云丽
序号	1	登记类型	初始	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项	
日期	2015年8月15日	登记日期	2015年12月16日	其他事项	该项土地权利为何云丽、刘德禄共同共有

晋国用(2011)第304号, 2011年8月24日。晋宁县房权证2012字第019549号, 2012年2月6日



7
P8
18.8.31

土地登记卡

NO:000584374
单位:平方米、公顷、元(万元)

晋国 (98)字第253号

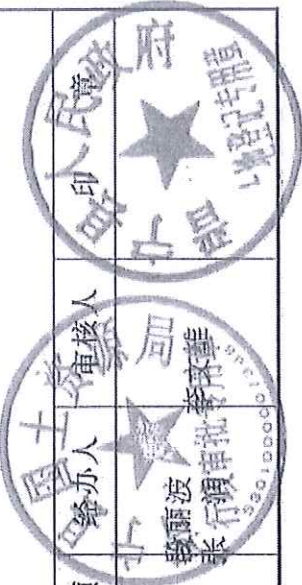
地号	3-4-6	图号	40+138	宗地面积	132.97
用途	住宅	座落	昆阳镇环西路89号		
权属性质	国有土地使用权	权利人	陈淑华		
单位性质	个人	通讯地址	昆阳镇环西路89号		
使用权类型	出让	终止日期	土地证书编码	晋国(98)字253号	
调查表号	98-253	审批表号	98-253	归户卡号	
土地等级	Ⅱ级	标定地价		申报地价	
建筑容积率	167%	建筑密度	55.7%	建筑限高	
建筑物占地面积	74.02	建筑物类型	住宅	申报建筑物权属	
土地权属来源	该宗地于1993年10月30日颁发晋国用(98)字第59号国有土地使用证				
证明文件类型	南法院于1998年6月25日第(1)号判决书				
编号、日期	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 本件与原本无异 2021年12月16日 </div>				

土地登记卡

单位：平方米、万元

共用宗卡号：

地号	530122101203GB00011 F004000104	图号	2016-1079	调查表号	2016-1079
宗地面积	3.73	坐落	晋宁县昆阳街道办事处兴隆村湖景天颐家园一期4幢1-04号车库		
用途	城镇住宅用地(车库)	权利人	刘玲		
证件种类	身份证	证件编号	530122198903291325		
单位性质		通讯地址	云南省昆明市晋宁县金实小区21幢2单元501室		
权属性质	国有建设用地上房屋	使用权类型	出让		
使用期限	70年	终止日期	2077年8月3日		
取得价格		使用权面积	其中	独用面积	0.00
				分摊面积	3.73
建筑容积率		建筑密度	建筑限高		
建筑物占地面积		建筑物类型	框架		
土地权属来源 证明文件名称 编号、日期		登记类型	晋国用(2008)第187号,2008年4月2日。晋宁县房权证2012字第020519号,2012年3月16日。		
序号	日期	登记类型	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项	经办人	审核人
1	2016年6月27日	初始	该项土地使用权为刘玲单独所有	刘玲	刘玲



土地登记卡

单位：平方米、万元

共用宗卡号：_____

地号	530122101203GB00011 F004000004	图号	2016-1078	调查表号	2016-1078
宗地面积	8.33	坐落	晋宁县昆阳街道办事处兴隆村湖景天颐家园一期4幢1-04号商铺		
用途	批发零售用地	权利人	刘玲		
证件种类	身份证	证件编号	530122198903291325		
单位性质	个人	通讯地址	云南省昆明市晋宁县金实小区21幢2单元501室		
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让		
使用期限	40年	终止日期	2047年8月3日		
取得价格		使用权面积	其中	独用面积	0.00
				分摊面积	8.33
建筑容积率		建筑密度	建筑限高		
建筑物占地面积		建筑物类型	申报建筑物权属		
土地权属来源 证明文件名称 编号、日期	晋国用(2008)第187号, 2008年4月2日。晋宁县房权证2010字第014003号, 2010年12月20日。				
序号	日期	登记类型	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项		
1	2016年6月27日	初始	该项土地使用权为刘玲单独所有		



本件与原本无异
 2021年12月16日

