

云南省昆明市中级人民法院委托的幸勇名下位于昆明市烟草
一号路美伦花乡三期（春之城）D2幢1-3层F107号、袁应
礼名下位于烟草一号路美伦花乡三期（春之城）D2幢1-3层
F109号和昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期（春之城）
D1幢b单元2层103号住宅涉执房地产市场价格价值评估
博文房估字（2022）第05238号

涉执房地产处置司法评估报告

博文房地产评估造价集团有限公司

黄志敏 注册号 5320070025

凡则方 注册号 5320210013

2022年06月02日



云南省昆明市中级人民法院委托的幸勇名下位于昆明市烟草
一号路美伦花乡三期（春之城）D2幢1-3层F107号、袁应
礼名下位于烟草一号路美伦花乡三期（春之城）D2幢1-3层
F109号和昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期（春之城）
D1幢b单元2层103号住宅涉执房地产市场价值评估
博文房估字（2022）第05238号

涉执房地产处置司法评估报告

博文房地产评估造价集团有限公司
黄志敏 注册号 5320070025
凡则方 注册号 5320210013
2022年06月02日





致估价委托人函

云南省昆明市中级人民法院：

受贵院委托【(2022)云01法鉴字314号】，我公司依据国家标准《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)、《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》以及云南省有关法律法规政策规定，对以下估价对象：(1)幸勇名下位于昆明市烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F107号住宅(建筑面积292.65m²，土地分摊面积：37.81m²)；(2)袁应礼名下位于昆明市烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F109号住宅(建筑面积294.59m²，土地分摊面积：38.08m²)；(3)袁应礼名下位于昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D1幢b单元2层103号住宅(建筑面积191.77m²，土地分摊面积：24.79m²)房地产市场价值进行了评估，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。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象房地产价值因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2022年05月05日的市场价值为房地产总价(包含不可移动装饰装修)14,080,183.00元，大写人民币壹仟肆佰零捌万零壹佰捌拾叁元整，房地产单价详见表1。

表1 估价结果一览表

不动产证号	房屋座落	房屋所有权人	所在层/总层数	用途	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
201069541	烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F107号	幸勇	1-3/3	住宅	292.65	37.81	20290	5937869
201000867	烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F109	袁应礼	1-3/3	住宅	294.59	38.08	20290	5977231





	号							
200945852	北市区烟草一号路 美伦花乡三期(春 之城) D1幢b单元 2层103号	袁应 礼	2/19	住宅	191.77	24.79	11290	2165083
合计					779.01	100.68		

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估价结果有效期内,评估报告或者估价结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、根据《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)第二十三条相关规定。估价结果报告随函发送,当事人、利害关系人如异议,请收到评估报告后五日内向我公司提出,逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权力。

6、本次估价过程中,委托方未明确存在欠缴税金、物业费、水电气等相关费用,本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。估价对象标的房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费及其可能存在的物业费、水、电等欠费,按照法律法规规定,





转让人和买受人各自负担。根据估价师到春之城物业服务中心查询：D2幢F-107号欠2020年至估价时点的物业费16857元，D2幢F-109号欠2020年至估价时点的物业费16971元，D1幢b单元103号欠2019年至估价时点的物业费13344元。

7、现场勘查时，由于被申请人未到现场，三套住宅均无法进行入户勘查，根据估价师到春之城物业服务中心的相关情况和昆明市不动产信息档案管理中心查询到的《房产分户平面图》，本次估价过程中D2幢F-107号、D2幢F-109号的户型按5室2厅5卫，D1幢b单元103号的户型按4室2厅2卫进行估价，装修情况按照中档装修进行估价。若与实际装修情况档次不一致时，估价结果应作相应调整或重新评估。特提醒报告使用人及竞买人注意。

法定代表人：



二〇二二年六月二日





目录

致估价委托人函.....	1
目录.....	4
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
附件.....	20
<u>1.云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书复印件 2.昆明市不动产登记结果信息查询表复印件 3.昆明市私有房屋登记申请书 4.房产分户平面图 5.估价对象照片 6.估价对象区域位置示意图 7.估价机构营业执照复印件 8.估价机构备案证书复印件 9.估价师资格证书复印件</u>	





估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《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）、《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》（试行）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师黄志敏、估价助理曹莉于2022年05月05日，在申请人代表的参与下，对估价对象的建筑结构、室外状况进行勘查，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
黄志敏	5320070025		2022.6.2
凡则方	5320210013		2022.6.2





估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价根据委托人提供的权属信息，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，并到昆明市不动产信息档案管理中心进行核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(3) 本次假定估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(4) 本次估价过程中，委托方未明确存在欠缴税金、物业费、水电气等相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。估价对象标的房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费及其可能存在的物业费、水、电等欠费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。根据估价师到春之城物业服务中心查询：D2幢F-107号欠2020年至估价时点的物业费16857元，D2幢F-109号欠2020年至估价时点的物业费16971元，D1幢b单元103号欠2019年至估价时点的物业费13344元。

(5) 现场勘查时估价对象现状为闲置中，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况等情况。

2、未定事项假设：现场勘查时，由于被申请人未到现场，三套住宅均无法进行入户勘查，根据估价师到春之城物业服务中心的相关情况和昆明市不动产信息档案管理中心查询到的《房产分户平面图》，本次估价过程中D2幢F-107号、D2幢F-109号的户型按5室2厅5卫，D1幢b单元103号的户型按4室2厅2卫进行估价，装修情况





按照中档装修进行估价，故本估价报告存在未定事项假设。

3、背离事实假设：

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，在房地产司法估价中，不考虑涉案财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因法院执行而消灭，查封因法院案件执行而解除，本次估价不考虑估价对象的其他权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价报告不存在不相一致的假设。

5、依据不足假设：现场勘查时，由于被申请人未到现场，三套住宅均无法进行入户勘查，根据估价师到春之城物业服务中心的相关情况和昆明市不动产信息档案管理中心查询到的《房产分户平面图》，本次估价过程中 D2 幢 F-107 号、D2 幢 F-109 号的户型按 5 室 2 厅 5 卫，D1 幢 b 单元 103 号的户型按 4 室 2 厅进行估价，装修情况按照中档装修进行估价，本估价报告存在依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受云南省昆明市中级人民法院委托，评估估价对象的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2022 年 06 月 02 日-2023 年 06 月 01 日) 但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种





专业意见,而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 由于此次估价对象涉及司法诉讼,未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式,一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素,均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响,本报告估价结果未考虑上述因素的影响。





估价结果报告

博文房估字(2022)第05238号

一、估价委托人

名称: 云南省昆明市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称: 博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人: 徐文井

住所: 北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713

联系电话: 010-83482911 邮编: 100054

网址: <http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级: 一级

证书编号: 建房估证字[2015]025号

有效期限: 2021年10月8日至2024年10月7日

统一社会信用代码: 911100007394033502

经营范围: 房地产评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理、工程咨询。

分公司名称: 博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司

住所: 昆明市五华区正义路北段4号楼4层401号

联系电话: 0871-63645881

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) 估价对象范围

根据估价委托人提供的鉴定委托书和现场勘查情况,确定评估对象财产范围为:

1、幸勇名下位于昆明市烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2





幢 1-3 层 F107 号住宅 (建筑面积 292.65m^2 , 土地分摊面积: 37.81m^2);

2、袁应礼名下位于昆明市烟草一号路美伦花乡三期 (春之城) D2 幢 1-3 层 F109 号住宅 (建筑面积 294.59m^2 , 土地分摊面积: 38.08m^2);

3、袁应礼名下位于昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期 (春之城) D1 幢 b 单元 2 层 103 号住宅 (建筑面积 191.77m^2 , 土地分摊面积: 24.79m^2)。

(二) 估价对象区位状况

估价对象昆明市烟草一号路美伦花乡三期 (春之城) D2 幢 1-3 层 F107 号、D2 幢 1-3 层 F109 号、D1 幢 b 单元 2 层 103 号均位于昆明市五华区春之城小区, 春之城位于五华区霖雨路 295 号, 是由云南伦华房地产开发有限公司规划、开发的小区。估价对象所处 D2 幢 F-107 号、D2 幢 F-109 号在小区北面, 总层数: 3, 所在层数: 1-3, 朝向: 南北向; D1 幢在小区北面, 总层数: 19, 所在层数: 2, 朝向: 南北向。

1. 交通状况描述:

1.1 道路状况: 估价对象所在区域内的道路体系为交通型、城市型, 有霖雨路、盘江西路等主次道路, 道路通达度高。

1.2 出入可利用的交通工具: 附近有 61、79、91、119 路等多条公交线路从小区附近经过, 紧靠公交车站, 出行便捷度优。

1.3 交通管制情况: 估价对象所在区域属于城市城区地带, 附近主要为住宅区及商业区, 较少有交通管制措施。

1.4 停车方便程度: 估价对象所在区域属于城市城区地带, 小区有地下停车位, 周边有地面停车车位, 停车方便程度较优。

2. 周围环境状况描述:

2.1 自然环境: 估价对象所在区域属于城市城区地带, 现已大部分开发为高楼大厦, 原始地貌及自然环境已城市化, 自然环境一般。

2.2 人文环境: 周边主要为商业街和住宅小区, 人文环境一般。

2.3 景观: 周边主要为商业街和住宅小区, 景观环境一般。





3.外部配套设施状况描述:

3.1 基础设施: 估价对象紧邻霖雨路, 供水、排水、供电、通信、供气与有线电视与市政管网连接, 可保证日常使用, 基础设施完备度高。

3.2 公共服务设施: 估价对象所在区域周边有昆明师专附小月牙塘小区、昆明市第一人民医院、月牙潭公园等, 生活配套设施和公共配套设施齐全。

(三) 估价对象土地实物状况

估价对象昆明市烟草一号路美伦花乡三期(春之城), 所在地块东临盘江西路、盘龙江, 南临盘江西路、盘龙江, 西临月牙塘小区, 北临霖雨路。D2幢1-3层F107号土地分摊面积: 37.81 m², D2幢1-3层F109号土地分摊面积: 38.08 m², D1幢b单元2层103号土地分摊面积: 24.79 m², 土地用途: 城镇住宅用地, 形状较规则, 宗地地势较平坦。

估价对象实际开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气), 宗地内“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)及场地平整。

(四) 估价对象建筑物实物状况

1. 估价对象昆明市烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F107号住宅, 建筑面积: 292.65 m², 用途: 住宅, 总层数: 3, 所在层数: 1-3, 朝向: 南北向, 建筑结构: 钢筋混凝土结构, 户型: 5室2厅5卫。

2. 估价对象昆明市烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F107号住宅, 建筑面积: 292.65 m², 用途: 住宅, 总层数: 3, 所在层数: 1-3, 朝向: 南北向, 建筑结构: 钢筋混凝土结构, 户型: 5室2厅5卫。

3. 估价对象昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D1幢b单元2层103号住宅, 建筑面积: 191.77 m², 用途: 住宅, 总层





数：19，所在层数：2，朝向：南北向，建筑结构：钢筋混凝土结构，户型：4室2厅2厅。

室外装修情况：外墙面为涂料。建成时间：2005年。现场勘查时，由于被申请人未到现场，三套住宅均无法进行入户勘查，根据估价师到春之城物业服务中心的相关情况和昆明市不动产信息档案管理中心查询到的《房产分户平面图》，本次估价过程中D2幢F-107号、D2幢F-109号的户型按5室2厅5卫，D1幢b单元103号的户型按4室2厅2卫进行估价，装修情况按照中档装修进行估价。根据注册房地产估价师现场勘察，估价对象处于闲置状态，维护状况较一般，成新度一般。

(五) 估价对象权益状况

根据估价师到昆明市不动产登记中心查询到的产权登记信息如下表：

1、昆明市烟草一号路美伦花乡三期（春之城）D2幢1-3层F107号

不动产坐落		烟草一号路美伦花乡三期（春之城） D2幢1-3层F107号	
权利人	幸勇	权利性质	出让
不动产权证号	201069541	土地使用期限	2004年05月19日 /2074年05月18日
不动产单元号	530102004002GB00005F00055297	房屋结构	钢筋混凝土结构
面积	292.65 m ²	土地分摊面积	37.81 m ²
用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
总层数	3	所在层数	1-3
抵押机构	云南省信用再担保有限责任公司		
抵押方式	一般抵押		
查封机关	普洱市监察委员会、昆明市中级人民法院		

2、昆明市烟草一号路美伦花乡三期（春之城）D2幢1-3层F109号





不动产坐落		烟草一号路美伦花乡三期（春之城） D2幢1-3层F109号	
权利人	袁应礼	权利性质	出让
不动产权证号	201000867	土地使用期限	2004年05月19日 /2074年05月18日
不动产单元号	530102004002GB00005F00055299	房屋结构	钢筋混凝土结构
面积	294.59 m ²	土地分摊面积	38.08 m ²
用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
总层数	3	所在层数	1-3
抵押机构	云南省信用再担保有限责任公司		
抵押方式	一般抵押		
查封机关	普洱市监察委员会、昆明市中级人民法院		

3、昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期（春之城）D1幢b单元2层103号

不动产坐落		虹山南路169号3幢4号	
权利人	袁应礼	权利性质	出让
不动产权证号	200945852	土地使用期限	2004年05月19日 /2074年05月18日
不动产单元号	530102004002GB00005F00055290	房屋结构	钢筋混凝土结构
面积	191.77 m ²	土地分摊面积	24.79 m ²
用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
总层数	19	所在层数	2
抵押机构	云南省信用再担保有限责任公司		
抵押方式	一般抵押		
查封机关	普洱市监察委员会、昆明市中级人民法院		

估价对象处于闲置状态，依据《房地产估价规范》5.4.2的规定，司法鉴定估价目的下不考虑估价对象标的房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。价值时点，估价对象标的查封、抵押权利限制对其市场价值无影响；根据本次估价目的





及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

五、价值时点

本次估价的价值时点 2022 年 05 月 05 日，为现场查勘之日。

六、价值类型

1、价值名称：根据本次估价的目的，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点 2022 年 05 月 05 日现状下用途为住宅的房地产市场价格。不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，设定取得方式为出让，设定用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及宗地内场地平整；所涉估价对象建筑物用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

本次估价的价值类型为市场价值。是指在满足本次房地产评估假设和限制条件前提下，评估对象标的经适当营销后，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。

本次估价财产范围为估价对象的房屋、占有相应土地使用权和必要的设备设施，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1.独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2.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；





3.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；

4.替代原则：要求估价结果与估价对象的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；

5.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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1.《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表决通过,2021年1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日中华人民共和国主席令第32号,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日中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行)；

4.《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号,2019年4月23日起施行)；

5.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,2016年12月1日起实施)；

6.《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发[2001]23号)；

7.《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)；

8.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2011年9月11日)；

9.《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)；

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

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件





1. 《云南省城市房地产开发交易管理条例》(2005年修订本);

(三) 本次估价依据的技术规程

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. 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号)。

(四) 委托人提供的有关资料

1. 云南省昆明市中级人民法院鉴定委托书。

(五) 估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料;

2. 估价对象所在地统计资料;

3. 估价对象所在地城市规划资料;

4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料;

(六) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料;

2. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;

3. 估价对象所在地商品房买卖、租赁等房地产交易的市场资料;

4. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价方法的选用及适用性分析

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平,只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同,需根据估价目的和估价对象的实际情况等选择合适的估价方法。分析如下:

1. 比较法估价适宜性分析





估价对象所在区域同一类型住宅房地产近期成交实例较多，类似房地产交易满足《房地产估价规范》的可比实例选取要求，适宜选用比较法进行评估。

2.收益法估价适宜性分析

估价对象所在区域此类型房屋存在租赁案例，但其价格增长幅度远高于其租金增长幅度，而收益法是预测房地产在收益年限内的未来客观收益折算后的预期收益价值，与价值时点市场对估价对象房地产效用的认可存在较大差异，收益价格不利于估价目的实现，故不宜采用收益法评估其市场价值。

3.成本法估价适宜性分析

估价对象标为整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，不适宜选用成本法进行评估房地产价值。

4.假设开发法估价适宜性分析

一方面，估价对象标的为整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，另一方面，估价对象标的最高最佳利用且继续利用为维持现状继续利用，不具有再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行评估鉴定。

综上所述本次估价，注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，与估价对象位于同一供求范围内、价值时点的近期，周边有大量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的价值，故适宜选用比较法进行评估。

(二) 估价方法定义与技术路线

1、比较法定义：比较法是根据经济学替代原理，将估价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，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得估价对象房地产价格的一种估价方法。

(1) 比较法的公式：





可比实例比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 技术路线:

首先,从现实房地产市场中搜集大量交易实例,建立交易实例库。

其次,针对特定的估价对象、估价目的和价值时点,从搜集的交易实例中选取一定数量符合一定条件的交易实例,即选取一定数量的可比实例。

然后,对这些可比实例的成交价格依次进行换算、修正和调整——“换算”即建立比较基础,是把各个可比实例的成交价格处理成口径一致、相互可比的价格;“修正”即交易情况修正,是把可比实例实际而可能是不正常的成交价格处理成正常价格;“调整”包括市场状况调整和房地产状况调整,市场状况调整是把可比实例在其成交日期的价格处理成在价值时点的价格,房地产状况调整是把可比实例在其自身状况下的价格处理成在估价对象状况下的价格。

最后,采用平均数、中位数、众数等方法,把经过处理得到的多个比较价值综合成一个比较价值,即测算出了估价对象的价值或价格。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料,以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上,对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析,采用比较法测算,最终确定估价对象于价值时点 2022 年 05 月 05 日市场价值为房地产总价(包含不可移动装饰装修) 14,080,183.00 元,大写人民币壹仟肆佰零捌万零壹佰捌拾叁元整,房地产单价详见表 1。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期





黄志敏	5320070025	 中华人民共和国房地产估价师 黄志敏 博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司 5320070025 有效期至:2022.12.11	2022.6.2
凡则方	5320210013	 中华人民共和国房地产估价师 凡则方 博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司 5320210013 有效期至:2024.2.2	2022.6.2

十二、实地查勘期

2022年05月05日

十三、估价作业日期

2022年04月24日至2022年06月02日





附件

1. 云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书；
2. 昆明市不动产登记结果信息查询表复印件；
3. 昆明市私有房屋登记申请书；
4. 房产分户平面图复印件；
5. 估价对象照片；
6. 估价对象区域位置示意图；
7. 估价机构营业执照复印件；
8. 估价机构备案证书复印件；
9. 估价师资格证书复印件。



云南省昆明市中级人民法院

司法鉴定委托书

(2022)云01法鉴字314号

博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司：

我院执行局移送的云南省融资担保有限责任公司与袁应礼,幸勇侵权一案,需要对被执行人幸勇名下位于昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F-107号(产权证号:201069541)、被执行人袁应礼名下位于昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F-109号(产权证号:201000867号)、位于昆明市北市区烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D1幢b单元2层103号(产权证号:200945852号)共计3套房产进行评估。_____进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》

二〇二二年四月二十四日



督办人: 杨旭东

电话: 0871-64096969 传真: _____



昆明市不动产登记结果信息查询表

编号: CX202205132115

查档类型	利害关系人查询	申请查档人	曹莉	
查档目的	查询	工作单位	博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司	
查询条件	权利人姓名(名称)	辛勇	证号/坐落/不动产单元号	201069541
查询结果	经系统查询,截止2022-05-13 11:47:53,以上查询条件申请查询的不动产登记情况如下:			

权属状况	权利人	辛勇	权利人证件号码	530127197810200073
	登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	权利性质	出让
	权利类型	/	权属来源	/
	房屋性质	市场化商品房	土地使用期限	2004年05月19日/2074年05月18日
	登记时间	2010-10-20 00:00:00	办理状态	(现势)
	不动产权证号(证明)	201069541		
自然状况	不动产坐落	烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F-107号		
	不动产单元号	530102004002GB00005F00055297	房屋结构	钢筋混凝土结构
	面积	292.65平方米	土地分摊面积	37.81
	房屋用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
限制、提示事项	是否查封	是	是否抵押	是
	查封机关	详见限制、提示事项附表附表	抵押权人	云南省信用再担保有限责任公司
	查封文号	详见限制、提示事项附表附表	抵押方式	一般抵押
	查封登记时间	详见限制、提示事项附表附表	是否预抵	否
	查封期限	详见限制、提示事项附表附表	抵押权证明号	云(2017)五华区不动产证明第6001965号
	是否异议	否	是否预告	否
	是否办理居住权登记	否	居住权登记期限	
	居住权登记人			
其他限制	是否行政限制	未限制	限制文号	
	限制原因			
其他	共有情况	单独所有	/	/
	附记	/		



昆明市不动产登记中心

查询日期: 2022-05-13 11:47:53

注: 1. 本查询表查询范围为昆明市主城区(五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、经开区、度假区、高新区)辖区不动产登记结果信息; 查询表与不动产登记簿不一致的, 以登记簿记载信息为准, 查询人应核实以上身份信息和结果信息, 如有误请及时到不动产登记信息查询窗口核实。



昆明市不动产登记结果信息查询表

限制、提示事项附表 1

编号: CX202205132115

不动产权证号(证明)	201069541	不动产单元号	530102004002GB000005F00055297
坐落	烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F-107号		
序号	1	限制类型	查封
限制登记时间	2020-04-15 10:08:33.0	限制机关	普洱市监察委员会
限制期限	2020年04月15日/2020年10月14日	限制文号	关于协助办理美伦花乡三期、月牙塘小区相关不动产限制交易手续的函/2020013
序号	2	限制类型	查封
限制登记时间	2020-06-29 14:04:14.0	限制机关	昆明市中级人民法院
限制期限	2020年06月29日/2023年06月28日	限制文号	协助执行通知书/(2020)云01执保293号



昆明市不动产登记中心

查询日期: 2022-05-13 11:47:53

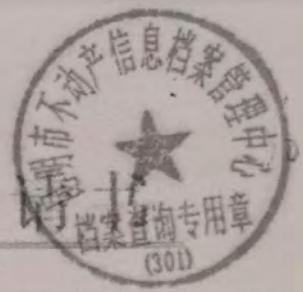
注: 1. 本查询表查询范围为昆明市主城区(五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、经开区、度假区、高新区)辖区不动产登记结果信息; 查询表与不动产登记簿不一致的, 以登记簿记载信息为准, 查询人应核实以上身份信息和结果信息, 如有误请及时到不动产登记信息查询窗口核实。

2. 本查询表不包含查询人名下房屋的网签及备案信息, 如需查询房屋的网签备案信息, 请到住建部门进行查询。

3. 本查询表不使用任何印章, 请查询表利用部门自行使用“昆明不动产”微信公众号或登录昆明市不动产登记中心网站(网址: <https://bdc.km.org.cn>), 使用不动产登记结果查询表验证功能核验本查询表真伪。



用途: 查询
 日期: 2022.5.13
 备注: 仅限此用途
 昆明市不动产信息档案管理中心档案复印专用章



私有房屋登记申请书

房屋坐落: 辖区 盘龙 区门牌号 美俗花乡三期(春之城)D2幢F-107号

所有权申请人: 李勇 身份证件号码: 530121197810200073 共有情况: 无 电话: 13888711356

房屋状况	幢号	房号	结构	层数		所在层数	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	规划用途
				总层数	其中地下层数				
	D2幢	F-107	钢混	3	/	1-3	292.65		住宅
					/				
					/				

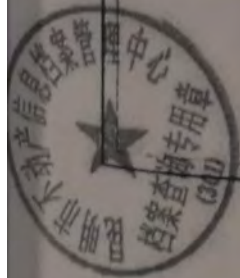
原权利人(签名): 李帆 电话: 13888933619
 原权利人身份证件号码: 530111198107240034

代理人(签名): _____ 电话: _____
 代理人身份证件号码: _____

现房所有权申请人(签名): 李勇
 代理人(签名): _____ 电话: _____
 代理人身份证件号码: _____

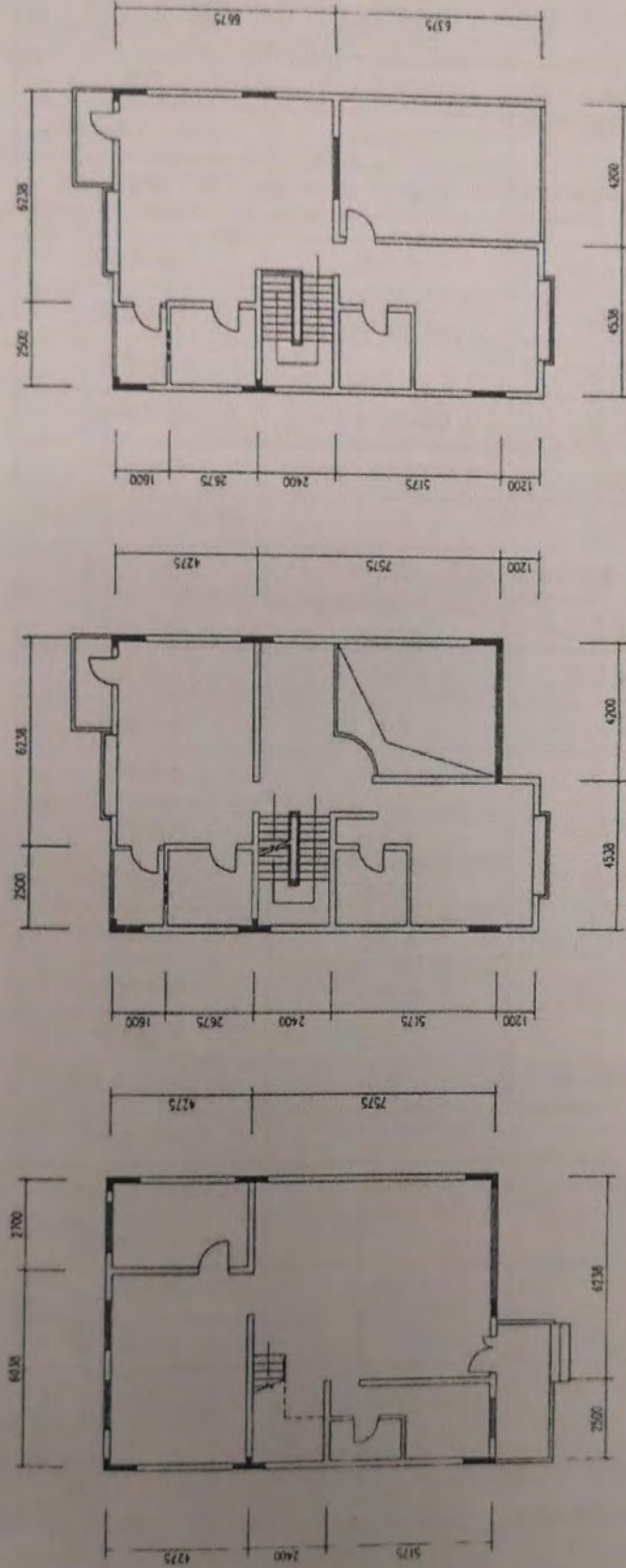
2022年10月19日 2022年10月19日

注意事项: 用钢笔或黑色墨水笔填写, 书写端正、清晰; 签名必须本人亲自签署。



房产分户平面图

用途: 住宅
 日期: 2022.5.7
 备注: 仅限此用途再次复印无效
 昆明市不动产信息管理中心档案复印专用章



座落	昆明市烟草路美伦花乡——春之城		幢号	407	户型	F-107	
结构	钢筋混凝土	产权面积	292.65 m ²	套内建筑面积	283.37 m ²	公用分摊系数	3.2751 %
层数	05	层次	4/02	共用分摊面积	9.28 m ²	比例尺	1:200

测绘单位: 云南中正房屋测绘有限公司

2005.06

昆明市不动产登记结果信息查询表

编号: CX202205132121

查档类型	利害关系人查询	申请查档人	曹莉	
查档目的	查询	工作单位	博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司	
查询条件	权利人姓名(名称)	袁应礼	证号/坐落/不动产单元号	201000867
查询结果	经系统查询,截止2022-05-13 11:48:48,以上述查询条件申请查询的不动产登记情况如下:			

权属状况	权利人	袁应礼	权利人证件号码	532201197512222411
	登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	权利性质	出让
	权利类型	/	权属来源	/
	房屋性质	市场化商品房	土地使用期限	2004年05月19日/2074年05月18日
	登记时间	2009-12-31 00:00:00	办理状态	(现势)
	不动产权证号(证明)	201000867		
自然状况	不动产坐落	烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F-109号		
	不动产单元号	530102004002GB00005F00055299	房屋结构	钢筋混凝土结构
	面积	294.59平方米	土地分摊面积	38.08
	房屋用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
限制、提示事项	是否查封	是	是否抵押	是
	查封机关	详见限制、提示事项附表附表	抵押权人	云南省信用再担保有限责任公司
	查封文号	详见限制、提示事项附表附表	抵押方式	一般抵押
	查封登记时间	详见限制、提示事项附表附表	是否预抵	否
	查封期限	详见限制、提示事项附表附表	抵押权证明号	云(2017)五华区不动产证明第6001966号
	是否异议	否	是否预告	否
	是否办理居住权登记	否	居住权登记期限	
其他限制	居住权登记人			
	是否行政限制	未限制	限制文号	
其他	限制原因			
	共有情况	单独所有	/	/
	附记	/		



昆明市不动产登记中心

查询日期: 2022-05-13 11:48:48

注: 1. 本查询表查询范围为昆明市主城区(五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、经开区、度假区、高新区)辖区不动产登记结果信息; 查询表与不动产登记簿不一致的, 以登记簿记载信息为准, 查询人应核实以上身份信息 and 结果信息, 如有误请及时到不动产登记信息查询窗口核实。



昆明市不动产登记结果信息查询表

限制、提示事项附表 1

编号: CX202205132121

不动产权证号(证明)	201000867	不动产单元号	530102004002GB00005F00055299
坐落	烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D2幢1-3层F-109号		
序号	1	限制类型	查封
限制登记时间	2020-04-15 10:08:33.0	限制机关	普洱市监察委员会
限制期限	2020年04月15日/2020年10月14日	限制文号	关于协助办理美伦花乡三期、月牙塘小区相关不动产限制交易手续的函/2020013
序号	2	限制类型	查封
限制登记时间	2020-06-29 14:13:41.0	限制机关	昆明市中级人民法院
限制期限	2020年06月29日/2023年06月28日	限制文号	协助执行通知书/(2020)云01执保293号之一



昆明市不动产登记中心

查询日期: 2022-05-13 11:48:48

注: 1. 本查询表查询范围为昆明市主城区(五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、经开区、度假区、高新区)辖区不动产登记结果信息; 查询表与不动产登记簿不一致的, 以登记簿记载信息为准, 查询人应核实以上身份信息和结果信息, 如有误请及时到不动产登记信息查询窗口核实。

2. 本查询表不包含查询人名下房屋的网签及备案信息, 如需查询房屋的网签备案信息, 请到住建部门进行查询。

3. 本查询表不使用任何印章, 请查询表利用部门自行使用“昆明不动产”微信公众号或登录昆明市不动产登记中心网站(网址: <https://bdc.km.org.cn>), 使用不动产登记结果查询表验证功能核验本查询表真伪。



用途: 查询
 日期: 2022.5.13
 备注: 仅限此用途
 昆明市不动产登记中心档案复印专用章



私有房屋登记申

房屋坐落: 辖区 五华 区门牌号 烟草一路美伦花园(二期)D幢F-109

所有权申请人	身份证件号码	共有情况	电话
<u>袁晓</u>	<u>532201197512222411</u>		<u>1388717210</u>

房屋状况	幢号	房号	结构	总层数 / 其中地下层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	规划用途
		<u>D2幢</u>	<u>F109</u>	<u>框架</u>	<u>3 /</u>	<u>1-3</u>	<u>294.59</u>	

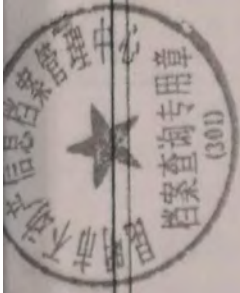
附记:

原权利人(签名): 袁晓
 电话: 13798878968
 原权利人身份证件号码:
352226196171146015
 代理人(签名):
 电话:
 代理人身份证件号码:
2021年12月29日

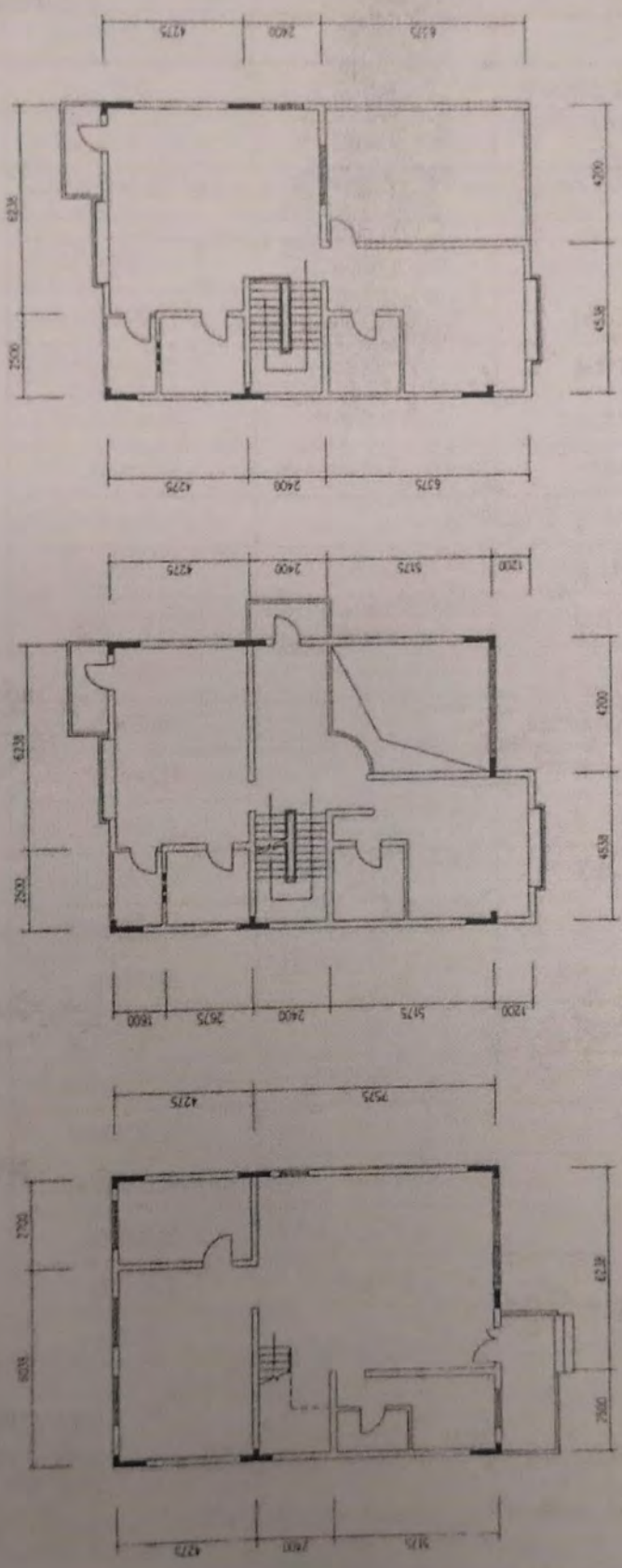
现房屋所有权申请人(签名): 袁晓
 代理人(签名):
 电话:
 代理人身份证件号码:
2021年12月29日

注意事项: 用钢笔或黑色墨水笔填写, 书写端正, 清晰; 签名必须本人亲自签订。

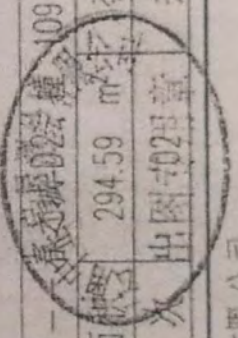
房产分户平面图



用途: 住宅
日期: 2022.5.7
备注: 仅限此用途再次复印无效
昆明市不动产登记档案管理中心档案复印专用章



座落	昆明市烟草路美伦花乡一	户号	F-109
层数	05	公用分摊系数	3.2751 %
结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	285.25 m ²
层数	05	共用分摊面积	9.34 m ²
产权面积	294.59 m ²	比例尺	1:200



测绘单位: 云南中正房屋测绘有限公司

2005.06

昆明市不动产登记结果信息查询表

编号: CX202205132102

查档类型	利害关系人查询	申请查档人	曹莉	
查档目的	查询	工作单位	博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司	
查询条件	权利人姓名(名称)	袁应礼	证号/坐落/不动产单元号	200945852
查询结果	经系统查询,截止2022-05-13 11:46:42,以上查询条件申请查询的不动产登记情况如下:			
权属状况	权利人	袁应礼	权利人证件号码	532201197512222411
	登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记	权利性质	出让
	权利类型	/	权属来源	/
	房屋性质	市场化商品房	土地使用期限	2004年05月19日/2074年05月18日
	登记时间	2009-06-24 00:00:00	办理状态	(现势)
	不动产权证号(证明)	200945852		
自然状况	不动产坐落	北市区烟草一路美伦花乡三期(春之城)D1幢b单元2层103号		
	不动产单元号	530102004002GB00005F00055290	房屋结构	钢筋混凝土结构
	面积	191.77平方米	土地分摊面积	24.79
	房屋用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地
限制、提示事项	是否查封	是	是否抵押	是
	查封机关	详见限制、提示事项附表附表	抵押权人	云南省信用再担保有限责任公司
	查封文号	详见限制、提示事项附表附表	抵押方式	一般抵押
	查封登记时间	详见限制、提示事项附表附表	是否预抵	否
	查封期限	详见限制、提示事项附表附表	抵押权证明号	云(2017)五华区不动产证明第6001966号
	是否异议	否	是否预告	否
	是否办理居住权登记	否	居住权登记期限	
	居住权登记人			
其他限制	是否行政限制	未限制	限制文号	
	限制原因			
其他	共有情况	单独所有	/	/
	附记	/		



昆明市不动产登记中心

查询日期: 2022-05-13 11:46:42

注: 1. 本查询表查询范围为昆明市主城区(五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、经开区、度假区、高新区)辖区不动产登记结果信息; 查询表与不动产登记簿不一致的, 以登记簿记载信息为准, 查询人应核实以上身份信息和结果信息, 如有误请及时到不动产登记信息查询窗口核实。



扫描全能王 创建

昆明市不动产登记结果信息查询表

限制、提示事项附表 1

编号: CX202205132102

不动产权证号(证明)	200945852	不动产单元号	530102004002GB000005F00055290
坐落	北市区烟草一号路美伦花乡三期(春之城)D1幢b单元2层103号		
序号	1	限制类型	查封
限制登记时间	2020-04-15 10:08:33.0	限制机关	普洱市监察委员会
限制期限	2020年04月15日/2020年10月14日	限制文号	关于协助办理美伦花乡三期、月牙塘小区相关不动产限制交易手续的函/2020013
序号	2	限制类型	查封
限制登记时间	2020-06-29 14:13:41.0	限制机关	昆明市中级人民法院
限制期限	2020年06月29日/2023年06月28日	限制文号	协助执行通知书/(2020)云01执保293号之一



昆明市不动产登记中心

查询日期: 2022-05-13 11:46:42

注: 1. 本查询表查询范围为昆明市主城区(五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、经开区、度假区、高新区)辖区不动产登记结果信息; 查询表与不动产登记簿不一致的, 以登记簿记载信息为准, 查询人应核实以上身份信息和结果信息, 如有误请及时到不动产登记信息查询窗口核实。

2. 本查询表不包含查询人名下房屋的网签及备案信息, 如需查询房屋的网签备案信息, 请到住建部门进行查询。

3. 本查询表不使用任何印章, 请查询表利用部门自行使用“昆明不动产”微信公众号或登录昆明市不动产登记中心网站(网址: <https://bdc.km.org.cn>), 使用不动产登记结果查询表验证功能核验本查询表真伪。



昆明市私有房屋所有权登记申请书

20

房屋座落	昆明市五华区北林区烟草一路美伦苑三期(商住)D1幢6单元103		
房屋申请人	身份证号码	通讯地址或电话	备注
袁应礼	53221197512222411	13887170010	

用途	查询
日期	2009.5.13
备注	仅限此用途再次复印无效
昆明市不动产信息档案管理中心档案复印专用章	



房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		D1	6单元-103	钢筋混凝土	19	2	191.77

交 验 证 件

文件名称	份	页	文件名称	份	页	文件名称	份	页
法律文书			拆迁协议			图纸		
有关产权证明			集资建房协议					
公证书			补充协议					
契 证			购房合同书					
规划建设许可证			购房资审表					
商品房所有权凭证			房屋所有权证					
商品房交接凭证			发 票					

附 记

本人承诺：据实申请上述房屋所有权登记，如有不实，愿负法律责任。

原权利人：叶中 (签字) 现申请人：袁应礼 (签字)

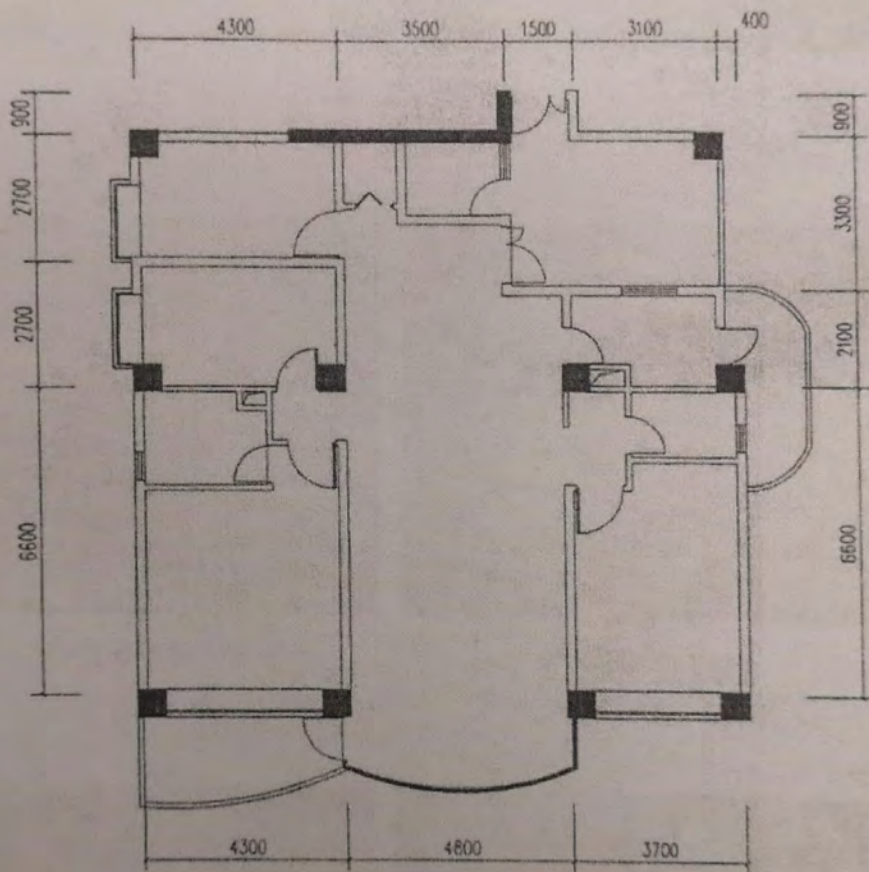
原权利人身份证号码：342822691225621

2009年6月23日

用途	查相
日期	2022.5.7
备注	仅限此用途再次复印无效

昆明市不动产信息档案管理中心档案复印专用章

房产分户平面图



座落	昆明市烟草路美伦花乡--春之城 D1 幢B 单元				
结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	162.01 m ²	产权面积	191.77 m ²
层数	020	共用分摊面积	29.76 m ²	户型	
层次		公用分摊系数	18.3698 %	比例尺	1:150

测绘单位: 云南中正房屋测绘有限公司

2025.06



扫描全能王 创建

估价对象照片 (1)



周边环境



小区大门



估价师到现场



D2 幢 F107 号



D2 幢 F109 号



估价对象照片 (2)



D1 幢 b 单元外观



单元门



D1 幢 b 单元 103 号入户门



估价对象位置示意图





营业执照

统一社会信用代码
911100007394033502



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、重
管信息

(副本) (16-1)

名称 博文房地产评估造价集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 徐文井

注册资本 7000万元

成立日期 2002年05月27日

营业期限 2002年05月27日至 长期

经营范围 北京市西城区直管门牌大街20号6层6号办公0713

一次复印无效

房地产评估; 土地评估; 资产评估; 资产评估; 房地产咨询; 工程监
理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设
计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理; 工程
咨询。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动;
依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内
容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限
制类项目的经营活动。)



登记机关

2020年 05月 13日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713

统一社会信用代码：

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]025号

有效期：2021年10月8日 至 2024年10月7日

二次复印无效



发证机关(公章)
二〇二一年十月八日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915301025577786887



扫描二维码
·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。

副本编号: 1-1

名称 博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司

成立日期 2010年07月12日

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

营业期限 同隶属公司一致

负责人 李卫民

经营场所

云南省昆明市五华区正义路北段4号楼A幢4层401号

经营范围 房地产评估, 房地产咨询, 工程监理, 工程造价咨询, 工程招投标代理 (按公司资质证核定的经营范围和时限开展经营活动)

二次复印无效



登记机关

2021

年1月13日

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, 逾期未申报的, 将依法处理。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建



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

博文房地产评估价集团有限公司昆明分公司

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

李卫民

昆明市五华区正义路北段4号楼A幢401号

二次复印无效

915301025577786887

一级分支机构

建房估证字(2015)025号

2022年02月11日至2025年02月11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.



发证机关

No. 00257513

二次复印无效

姓名 / Full name

凡则方

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

530111197803076579

注册号 / Registration No.

5320210013

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
昆明分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

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.



发证机关

No. 00199695

二次复印无效

姓名 / Full name

黄志敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410102197304251025

注册号 / Registration No.

5320020025

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
昆明分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature

