

鹏信房估字[2022]第 YKM157 号



涉执房地产处置司法评估报告

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:关于昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山
27-1号、45-2号、45-1号、27-2号、18-4号、21-3
号、22-3号、8-3号共8套住宅房地产市场价值估价

估价委托人:云南省昆明市中级人民法院

房地产估价机构:深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师:曹均洋 注册号:5320200075

沈克平 注册号:5320210058

估价报告出具日期:2022年10月21日

估价报告编号:鹏信房估字[2022]第YKM157号

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
附件.....	14
(一) 《云南省昆明市中级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	
(四) 《房屋信息查询摘抄表》复印件	
(五) 《李金德申请执行云南金耀颐和房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法 评估财产清单》复印件	
(六) 《查封不动产明细、查封房屋明细》复印件	
(七) 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	
(八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

致估价委托人函

云南省昆明市中级人民法院：

承蒙委托，我对昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-1 号、45-2 号、45-1 号、27-2 号、18-4 号、21-3 号、22-3 号、8-3 号共 8 套房地产市场价格进行评定估算，估价目的系为云南省昆明市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象为昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-1 号、45-2 号、45-1 号、27-2 号、18-4 号、21-3 号、22-3 号、8-3 号共 8 套建筑面积合计为 1977.54 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修（详见下文评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二二年七月十三日的房地产市场价值为 RMB14,966,600.00 元，大写人民币壹仟肆佰玖拾陆万陆仟陆佰元整，详见评估结果明细表，买受人竞得估价对象后，应按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担税费。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人

二〇二二年十月二十一日



鹏信房估字[2022]第 YKM157 号



评估结果明细表

价值时点：2022 年 07 月 13 日

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

委托人：云南省昆明市中级人民法院

序号	估价依据	权利人	房屋坐落	结构	用途	层次	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	《房屋信息查询摘要表》	云南金耀颐和房地 产开发有限公司	富民县永定街道办事处西 邑村委会繁华山 27 幢 1 号	钢混 结构	住宅	-1-3/4	290.76	7,723.00	2,245,500.00
2	《房屋信息查询摘要表》	云南金耀颐和房地 产开发有限公司	富民县永定街道办事处西 邑村委会繁华山 45 幢 2 号	钢混 结构	住宅	-1-3/4	342.15	8,023.00	2,745,100.00
3	《房屋信息查询摘要表》	云南金耀颐和房地 产开发有限公司	富民县永定街道办事处西 邑村委会繁华山 45 幢 1 号	钢混 结构	住宅	-1-3/4	342.15	8,023.00	2,745,100.00
4	《房屋信息查询摘要表》	云南金耀颐和房地 产开发有限公司	富民县永定街道办事处西 邑村委会繁华山 27 幢 2 号	钢混 结构	住宅	-1-3/4	254.7	7,428.00	1,891,900.00
5	《李金德申请执行云南金耀颐和房地 产开发有限公司、蒋培典一案申请司 法评估财产清单》	云南金耀颐和房地 产开发有限公司	富民县永定街道办事处西 邑村委会繁华山 18 幢 4 号	钢混 结构	住宅	-1-3/4	196.08	7,140.00	1,400,000.00
6	《李金德申请执行云南金耀颐和房地 产开发有限公司、蒋培典一案申请司 法评估财产清单》	云南金耀颐和房地 产开发有限公司	富民县永定街道办事处西 邑村委会繁华山 21 幢 3 号	钢混 结构	住宅	-1-3/4	183.9	7,140.00	1,313,000.00
7	《李金德申请执行云南金耀颐和房地 产开发有限公司、蒋培典一案申请司 法评估财产清单》	云南金耀颐和房地 产开发有限公司	富民县永定街道办事处西 邑村委会繁华山 22 幢 3 号	钢混 结构	住宅	-1-3/4	183.9	7,140.00	1,313,000.00
8	《李金德申请执行云南金耀颐和房地 产开发有限公司、蒋培典一案申请司 法评估财产清单》	云南金耀颐和房地 产开发有限公司	富民县永定街道办事处西 邑村委会繁华山 8 幢 3 号	钢混 结构	住宅	-1-3/4	183.9	7,140.00	1,313,000.00
	合计						1977.54		14,966,600.00



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们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）进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、我们承诺并保证：参加估价的注册房地产估价师自觉遵守估价职业道德，具备估价专业胜任能力，进行勤勉尽责的估价，遵循独立、客观和公正的估价原则出具估价报告，不高估低评，不出具虚假或不实报告。

7、我公司注册房地产估价师曹均洋于 2022 年 07 月 13 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；注册房地产估价师曹均洋（房地产估价师注册证号：5320200075）、注册房地产估价师沈克平（房地产估价师注册证号：5320210058）参加了此次估价，并做上述申明。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、委托人提供了《李金德申请执行云南金耀颐 and 房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》、《查封不动产明细、查封房屋明细》复印件，但未能核查其《李金德申请执行云南金耀颐 and 房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》、《查封不动产明细、查封房屋明细》资料原件。以及我司向富民房地产管理所查询的部分估价对象的相关信息，富民房地产管理所出具了《房屋信息查询摘抄表》原件，我们审慎检查了上述资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定上述资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以《房屋信息查询摘抄表》原件、《李金德申请执行云南金耀颐 and 房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》、《查封不动产明细、查封房屋明细》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、估价人员对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；



(6) 在此期间物业价值将保持稳定；

(7) 不考虑特殊买家的额外出价。

5、本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，假设被执行人能够配合顺利完成物业交割。

6、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；假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

1、估价对象《房屋信息查询摘抄表》原件、《李金德申请执行云南金耀颐房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》、《查封不动产明细、查封房屋明细》均未记载估价对象房屋的建成年份，委托方亦未提供相关建成年份资料，经了解，房屋建成年份为 2016 年，本次估价房屋建成年份以咨询了解为准。

2、至价值时点止，假设产权人没有任何有关估价对象的应缴未缴税费，若有应缴未缴税费，应按照国家有关部门的规定缴纳。

(三) 背离事实假设

据查询的估价对象《房屋信息查询摘抄表》原件显示，估价对象富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-1 号、45-2 号、45-1 号、27-2 号共 4 套房屋有抵押记录；抵押权人为交通银行股份有限公司云南省分行，有查封登记；另有估价对象富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 18-4 号、21-3 号、22-3 号、8-3 号共 4 套无抵押登记，但有查封登记，估价对象 8 套房屋查封期限均为：2021 年 09 月 16 日至 2024 年 09 月 15 日；至价值时点，该查封尚未结束。鉴于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，涉执房地产处置司法评估不考虑评估对象已抵押、已查封情况，视为无抵押、无查封的情况下进行评估。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项。

(五) 依据不足假设

1、估价委托人提供了《李金德申请执行云南金耀颐房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》复印件、《查封不动产明细、查封房屋明细》复印件，



无法提供权属证书查阅，我公司亦无法获取权属必要的证明和相关资料，我司向富民县房地产管理所查询了估价对象的相关信息，本次估价假设《李金德申请执行云南金耀颐房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》复印件、《查封不动产明细、查封房屋明细》复印件、《房屋信息查询摘抄表》原件记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、估价委托人未提供土地相关信息，我公司向富民县不动产交易中心查询亦未获取权属必要的证明和相关信息，本次估价假设土地已合理分摊，权属无瑕疵。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得做其他用途，亦不对其他用途负责。

2、本估价报告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。

3、本估价报告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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。



8、本估价报告包括致估价委托人函、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、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

9、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该房地产价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律责任。

10、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二二年十月二十一日至二〇二三年十月二十日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

11、本报告估价的市值价值包含了未来发生交易或转让时卖方应缴纳的各项税费，未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税费、债务、法律纠纷等可能影响其估价价值的任何限制。



估价结果报告

（一）估价委托人

委托人：云南省昆明市中级人民法院

住 所：云南省昆明市西山区滇池路 485

（二）房地产估价机构

名 称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

法定代表人：聂竹青

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（三）估价目的

根据《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》，本次估价目的为云南省昆明市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、评估对象范围

根据估价委托人提供的《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》及委托评估材料，估价对象为昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-1 号、45-2 号、45-1 号、27-2 号、18-4 号、21-3 号、22-3 号、8-3 号共 8 套房地产（建筑面积合计为 1977.54 m²）的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修。

2、估价对象位置情况



(1) 位置状况

估价对象位于昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-1 号、45-2 号、45-1 号、27-2 号、18-4 号、21-3 号、22-3 号、8-3 号，东至道路，西至京昆线，南至中西邑住宅区，北至道路，土地形状较规则，开发程度达到六通一平。

(2) 交通状况

道路状况：道路通达度较好，临京昆线；出入可利用交通工具：公交、车辆；交通管制情况：规范。

(3) 周围和环境状况

自然环境：地势平坦、气候适宜；人文环境：临近国色岛万亩花海；景观：临近伽峰山景区、富民湿地公园。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施：通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气等基础设施齐全；②公共服务设施：一定距离内分布有学校：西邑小学、云南水利水电职业学院(富民校区)、永定中心小学；超市：红太阳超市(烟墩店)、华晟超市、联品购物广场；医院：富民县人民医院；公交站：黄家庙一公交站、水利水电学院一公交站。

3、估价对象的实物状况

项目	内容	内容	内容	内容	
土地 实物 状况 描述	证号	富国用 2012 第 122 号			
	坐落	昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-1 号	昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 45-2 号	昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 45-1 号	昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-2 号
	分摊面积(m ²)	——	——	——	——
	四至	东至道路，西至京昆线，南至中西邑住宅区，北至道路	东至道路，西至京昆线，南至中西邑住宅区，北至道路	东至道路，西至京昆线，南至中西邑住宅区，北至道路	东至道路，西至京昆线，南至中西邑住宅区，北至道路
	地类(用途)	——	——	——	——
	形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地势地形	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	土壤地质	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好	土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好
	开发程度	宗地红线内外六通一平	宗地红线内外六通一平	宗地红线内外六通一平	宗地红线内外六通一平
	终止日期	——	——	——	——
查封日期	2022 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日				
建筑 物	证号	云(2017)富民县不动产权证明第 0000098 号	云(2017)富民县不动产权证明第 0000098 号	云(2017)富民县不动产权证明第 0000098 号	云(2017)富民县不动产权证明第 0000098 号
	建筑面积(m ²)	290.76	342.15	342.15	254.7



实物 状况 描述	房屋结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	
	房屋现状用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
	设施设备	水电、消防、宽带	水电、消防、宽带	水电、消防、宽带	水电、消防、宽带	
	总层数及评估 楼层	总 4 层/-1-3 层	总 4 层/-1-3 层	总 4 层/-1-3 层	总 4 层/-1-3 层	
	层高 (米)	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米	
	空间布局	较合理, 功能区清晰	较合理, 功能区清晰	较合理, 功能区清晰	较合理, 功能区清晰	
	建成时间	约 2016 年	约 2016 年	约 2016 年	约 2016 年	
	维护状况	一般	一般	一般	一般	
	成新率	90%	90%	90%	90%	
	装饰 装修	外墙	涂料、方砖	涂料、方砖	涂料、方砖	涂料、方砖
		内墙	水泥砂浆	水泥砂浆	水泥砂浆	水泥砂浆
		门窗	入户门: 防盗门; 窗: 铝合金窗	入户门: 防盗门; 窗: 铝合金窗	入户门: 防盗门; 窗: 铝合金窗	入户门: 防盗门; 窗: 铝合金窗
		天花	——	——	——	——
地面		——	——	——	——	
厨房	——	——	——	——		
其他	有抵押、查封登记					

项目	内容	内容	内容	内容	
土地 实物 状况 描述	证号	富国用 2012 第 122 号			
	坐落	昆明市富民县永定街 道办事处西邑村委会 繁华山 18-4 号	昆明市富民县永定街 道办事处西邑村委会 繁华山 21-3 号	昆明市富民县永定街 道办事处西邑村委会 繁华山 22-3 号	昆明市富民县永定街 道办事处西邑村委会 繁华山 8-3 号
	分摊面积 (m ²)	——	——	——	——
	四至	东至道路, 西至京昆 线, 南至中西邑住宅 区, 北至道路	东至道路, 西至京昆 线, 南至中西邑住宅 区, 北至道路	东至道路, 西至京昆 线, 南至中西邑住宅 区, 北至道路	东至道路, 西至京昆 线, 南至中西邑住宅 区, 北至道路
	地类 (用途)	——	——	——	——
	形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地势地形	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	土壤地质	土壤未受污染, 地基承 载力和稳定性较好	土壤未受污染, 地基承 载力和稳定性较好	土壤未受污染, 地基承 载力和稳定性较好	土壤未受污染, 地基承 载力和稳定性较好
	开发程度	宗地红线内外六通一平	宗地红线内外六通一平	宗地红线内外六通一平	宗地红线内外六通一平
	终止日期	——	——	——	——
查封日期	2022 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日				
建筑 物实 物状 况描 述	证号	——	——	——	——
	建筑面积 (m ²)	196.08	183.9	183.9	183.9
	房屋结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	房屋现状用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	设施设备	水电、消防、宽带	水电、消防、宽带	水电、消防、宽带	水电、消防、宽带
	总层数及评估 楼层	总 4 层/-1-3 层	总 4 层/-1-3 层	总 4 层/-1-3 层	总 4 层/-1-3 层
	层高 (米)	约 4.1 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
	空间布局	较合理, 功能区清晰	较合理, 功能区清晰	较合理, 功能区清晰	较合理, 功能区清晰
	建成时间	约 2016 年	约 2016 年	约 2016 年	约 2016 年
	维护状况	一般	一般	一般	一般
成新率	90%	90%	90%	90%	



装饰 装修	外墙	涂料、方砖	涂料、方砖	涂料、方砖	涂料、方砖
	内墙	水泥砂浆	水泥砂浆	水泥砂浆	水泥砂浆
	门窗	入户门：防盗门；窗： 铝合金窗	入户门：防盗门；窗： 铝合金窗	入户门：防盗门；窗： 铝合金窗	入户门：防盗门；窗： 铝合金窗
	天花	---	---	---	---
	地面	---	---	---	---
	厨房	---	---	---	---
其他		有查封登记			

4、估价对象的权益状况

名称		昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-1 号、45-2 号、45-1 号、27-2 号共 4 套	昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 18-4 号、21-3 号、22-3 号、8-3 号共 4 套
房地产权基本 信息	房屋所有权人	云南金耀颐和房地产开发有限公司	
	产权证号	云（2018）盘龙区不动产权第 0107766 号	---
土地权益状况 描述	土地使用权人	云南金耀颐和房地产开发有限公司	云南金耀颐和房地产开发有限公司
	查封日期	2022 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日	
	地类（用途）	---	---
	分摊面积（m ² ）	---	---
	使用权类型	出让	出让
房屋权益状况 描述	建筑面积（m ² ）	1977.54	
	层数	总 4 层/-1-3 层	
	设计用途	住宅	
	竣工日期	约 2016 年	
房地产权他项权利 状况	权属状况	---	
	他项权利记载	有抵押、有查封	有查封
	出租或占有情况	闲置	
	其他	--	

(2) 其他权益状况

根据估价人员取得的《房屋信息查询摘抄表》原件记载，估价对象昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 27-1 号、45-2 号、45-1 号、27-2 号共 4 套有抵押记录、有查封记录。经估价人员向富民县房地产管理所了解，昆明市富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山 18-4 号、21-3 号、22-3 号、8-3 号共 4 套有查封记录，本次评估视为没有抵押、没有查封的财产进行评估。



（五）价值时点

以实地查勘日二〇二二年七月十三日为价值时点。

（六）价值类型

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇二二年七月十三日，对应剩余使用年限为合理分摊的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

（七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

5、替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

（八）估价依据

本次评估依据国家、云南省和昆明市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政



策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起实施)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

(4)《中华人民共和国民法典》(主席令第45号，2021年1月1日起实施)；

(5)《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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正)；

(6)《司法鉴定程序通则》(2016年5月1日起施行)；

(7)《最高人民法院关于人民法院委托估价、拍卖和变卖工作的若干规定》(2012年年11月20日起施行)；

(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》(2018年9月1日起施行)；

(9)《人民法院委托估价工作规范》(法办【2018】273号)；

(10)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(2021年9月1日起施行)。

2、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)《房地产估价报告评审标准(试行)》(2011年6月起试用)。

3、估价委托人提供的资料

(1)委托人提供的《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件-(2022)云01法鉴字542号；



(2) 委托人提供的《李金德申请执行云南金耀颐和房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》复印件、《查封不动产明细、查封房屋明细》复印件；

(3) 委托人提供的其他法律性文件、相关资料。

4、其他资料

(1) 估价人员查询的《房屋信息查询摘抄表》原件；

(2) 估价人员现场勘查调查获得的实况和资料；

(3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

本次估价选择了比较法对估价对象价值进行评估。

比较法是指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的评估方法。

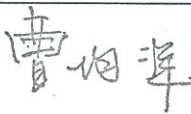

(十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选取比较法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二二年七月十三日的房地产市场价值为 RMB14,966,600.00 元，大写人民币壹仟肆佰玖拾陆万陆仟陆佰元整，详见评估结果明细表。



(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹均洋	5320200075		2022年10月21日
沈克平	5320210058		2022年10月21日

参加估价的估价助理：肖存美

(十二) 实地查勘期

二〇二二年七月十三日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年七月十三日至二〇二二年十月二十一日。



附件

- (一)《云南省昆明市中级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
- (四)《房屋信息查询摘抄表》复印件
- (五)《李金德申请执行云南金耀颐和房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》复印件
- (六)《查封不动产明细、查封房屋明细》复印件
- (七)估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- (八)注册房地产估价师估价资格证书复印件

(一) 《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》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542号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司云南分公司：

我院执行局移送的李金德与云南金耀颐房地产开发有限公司合同纠纷一案，需要对申请评估被申请人名下位于富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山共计8套房产。申请评估被申请人名下位于富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山共计8套房产。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》

督办人： 杨旭东

电话： 0871-64096276 传真： _____



(二) 估价对象位置图



(三) 估价对象照片



估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象小区环境



估价对象入户门



估价对象入户门



估价对象入户门



估价对象入户门



估价对象入户门



估价对象入户门



估价对象入户门



估价对象入户门



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



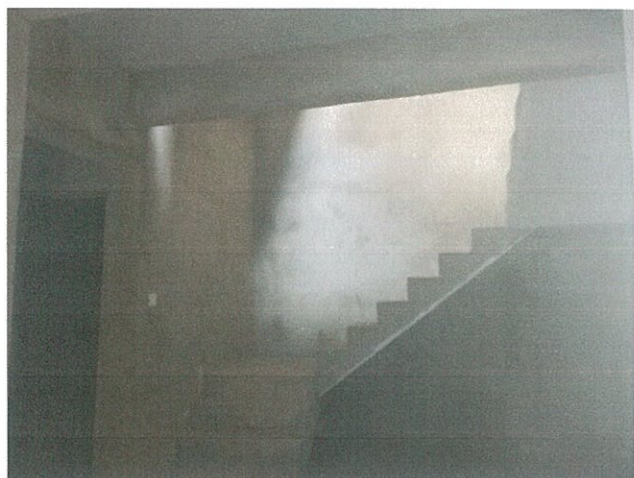
估价对象露台



估价对象花园



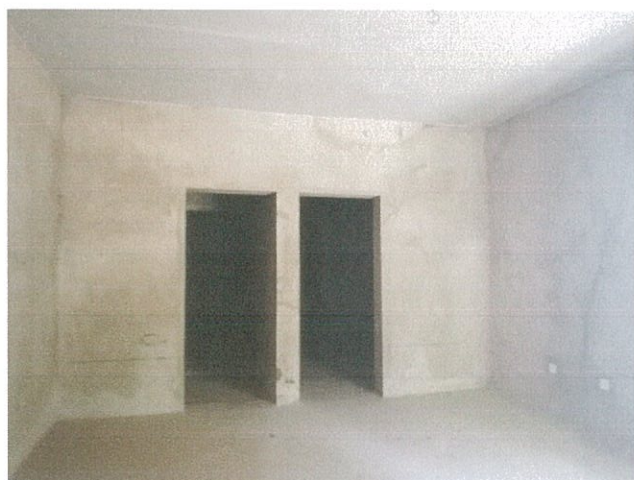
估价对象室内



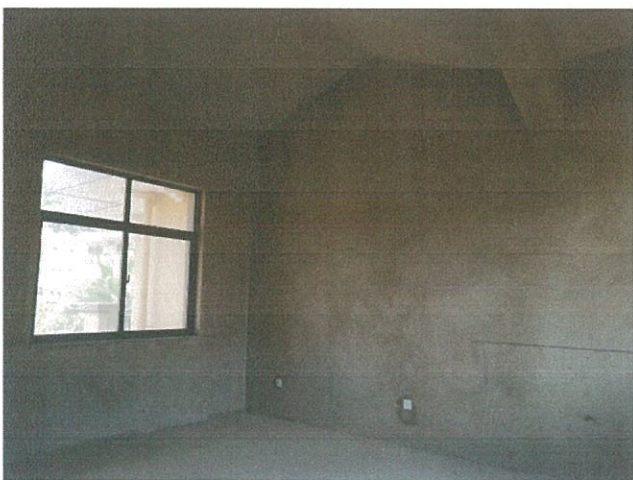
估价对象室内



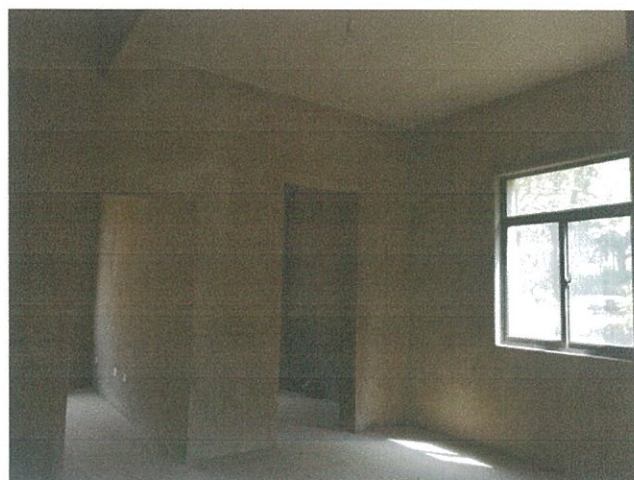
估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



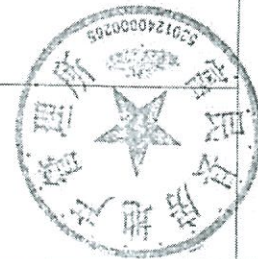
估价对象室内

(四) 《房屋信息查询摘抄表》复印件

房屋信息查询摘抄表

编号: FM21575

查档人		档案位置	
工作单位		呈送单位	
查档目的			
查档类型		限制情况	已限制
档案摘抄内容	所有权人	云南金耀颐和房地产开发有限公司	身份证号 530124100003718
	共有人		产别 有限责任公司
	房屋座落	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山	
	业务宗号	SFM20150128002	建筑面积 342.15
	房产证号	20150167	证书编号 00012310
	共有权证号		有效性 有效
	项目名称: 无项目;幢号: 45;房号: 45-1;结构: 钢混结构;总层数: 4;所在层: -1-3; 设计用途: 住宅;建筑面积: 342.15平方米		
	业宗号: TFM20170320001 抵押权人: 交通银行股份有限公司云南省分行 被担保主债权数额(最高债权数额): 16000000 登记时间: 2017-03-20 不动产登记证明证号: 2017000693		
	业宗号: FDFM1703200011 抵押权人: 交通银行股份有限公司云南省分行 被担保主债权数额(最高债权数额): 16000000 登记时间: 2017-03-20 不动产登记证明证号: 云(2017)富民县不动产证明第0000098号		
	契税状况		
附记			





经办人 **房屋权属登记**

2022年7月13日 星期三 11:26:57

房屋信息查询摘抄表



编号: FM21574

查档人		档案位置	
工作单位		呈送单位	
查档目的			
查档类型		限制情况	已限制
档案 摘 抄 内 容	所有权人	云南金耀颐房地产开发有限公司	身份证号 530124100003718
	共有人		产别 有限责任公司
	房屋座落	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山	
	业务宗号	SFM20150128002	建筑面积 342.15
	房产证号	20150168	证书编号 00012311
	共有权证号		有效性 有效
	项目名称: 无项目;幢号: 45;房号: 45-2;结构: 钢混结构;总层数: 4;所在层: -1-3; 设计用途: 住宅;建筑面积: 342.15平方米		
	业宗号: TFM20170320001 抵押权人: 交通银行股份有限公司云南省分行 被担保 主债权数额(最高债权数额): 16000000 登记时间: 2017-03-20 不动产登记证明 证号: 2017000693		
	业宗号: FDFM1703200011 抵押权人: 交通银行股份有限公司云南省分行 被担保 主债权数额(最高债权数额): 16000000 登记时间: 2017-03-20 不动产登记证明 证号: 云(2017)富民县不动产证明第0000098号		
	契税状况		
附记	 经办人: 		

2022年7月13日 星期三 11:26:06

房屋信息查询摘抄表


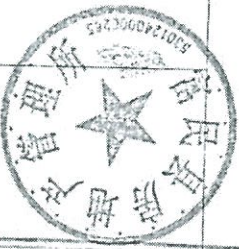
编号: FM21576

查档人			档案位置			
工作单位			呈送单位			
查档目的						
查档类型			限制情况	已限制		
档案摘抄内容	所有权人	云南金耀颐房地产开发有限公司		身份证号	530124100003718	
	共有人			产别	有限责任公司	
	房屋座落	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山				
	业务宗号	SFM20150128002	建筑面积	254.70		
	房产证号	20150191	证书编号	00012334	有效性	有效
	共有权证号					
	项目名称: 无项目;幢号: 27;房号: 27-2;结构: 钢混结构;总层数: 4;所在层: -1-3; 设计用途: 住宅;建筑面积: 254.7平方米					
	业宗号: TFM20170320001 抵押权人: 交通银行股份有限公司云南省分行 被担保主债权数额(最高债权数额): 16000000 登记时间: 2017-03-20 不动产登记证明证号: 2017000693					
	业宗号: FDFM170320001 抵押权人: 交通银行股份有限公司云南省分行 被担保主债权数额(最高债权数额): 16000000 登记时间: 2017-03-20 不动产登记证明证号: 云(2017)富民县不动产证明第0000098号					
	契稅狀況					
附记	 经办人: 					

2022年7月13日 星期三 11:27:38

房屋信息查询摘抄表

编号: FM21573

查档人		档案位置	
工作单位		呈送单位	
查档目的			
查档类型		限制情况	已限制
档案摘抄内容	所有权人	云南金耀颐房地产开发有限公司	身份证号 530124100003718
	共有人		产别 有限责任公司
	房屋座落	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山	
	业务宗号	SFM20150128002	建筑面积 290.76
	房产证号	20150190	证书编号 00012333
	共有权证号		有效性 有效
	项目名称: 无项目;幢号: 27;房号: 27-1;结构: 钢混结构;总层数: 4;所在层: -1-3; 设计用途: 住宅;建筑面积: 290.76平方米		
	业宗号: TFM20170320001 抵押权人: 交通银行股份有限公司云南省分行 被担保主债权数额(最高债权数额): 16000000 登记时间: 2017-03-20 不动产登记证明证号: 2017000693		
	业宗号: FDFM1703200011 抵押权人: 交通银行股份有限公司云南省分行 被担保主债权数额(最高债权数额): 16000000 登记时间: 2017-03-20 不动产登记证明证号: 云(2017)富民县不动产证明第0000098号		
	 <p>昆明市中院 2021-9-16</p>		
契税状况			
附记	 经办人: 房屋权属登记		

2022年7月13日 星期三 11:25:22

(五) 《李金德申请执行云南金耀颐和房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》复印件

《李金德申请执行云南金耀颐和房地产开发有限公司、蒋培典一案申请司法评估财产清单》		坐落		房号	建筑面积	房屋用途
编号	产权证号/栋号	产权人	坐落	房号	建筑面积	房屋用途
✓ 1	20150190	云南金耀颐和房地产开发有限公司	富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山	27-1	290.76m ²	住宅
✓ 2	20150168	云南金耀颐和房地产开发有限公司	富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山	45-2	342.15m ²	住宅
✓ 3	20150167	云南金耀颐和房地产开发有限公司	富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山	45-1	342.15m ²	住宅
✓ 4	20150191	云南金耀颐和房地产开发有限公司	富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山	27-2	254.70m ²	住宅
✓ 5	18栋	云南金耀颐和房地产开发有限公司	富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山	18-4	196.08m ²	住宅
✓ 6	21栋	云南金耀颐和房地产开发有限公司	富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山	21-3	183.9m ²	住宅
7	22栋	云南金耀颐和房地产开发有限公司	富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山	22-3	183.9m ²	住宅
8	8栋	云南金耀颐和房地产开发有限公司	富民县永定街道办事处西邑村委会繁华山	8-3	183.9m ²	住宅
合计:					1977.54m ²	

-1-3
-1-3
-1-3
-1-3

(六) 《查封不动产明细、查封房屋明细》复印件

查封不动产明细

序号	证号	编号	被查封人	楼层	房号	房屋用途	建筑面积	坐落
1	20150190	00012333	云南金耀颐和房地产开发有限公司		27-1	住宅	290.76m ²	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山
2	20150168	00012311	云南金耀颐和房地产开发有限公司		45-2	住宅	342.15m ²	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山
3	20150167	00012310	云南金耀颐和房地产开发有限公司		45-1	住宅	342.15m ²	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山
4	20150191	00012334	云南金耀颐和房地产开发有限公司		27-2	住宅	254.70m ²	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山
5	20150192	00012335	云南金耀颐和房地产开发有限公司		27-3	住宅	254.70m ²	富民县永定街道办事处西邑村委会繁花山

20150192 轮候查封. (2020年5月21日) 208号



2020

(七) 估价机构营业执照复印件及房地产估价机构备案证书复印件



营 业 执 照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名 称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主 体 类 型 有限责任公司
住 所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福
景大厦3#楼14层1401
法 定 代 表 人 聂竹青
成 立 日 期 1998年07月06日

**重
要
提
示**

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关



2016 年 05 月 27 日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200040

企业名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084267362

法定代表人：聂竹青

注册地址：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

有效期：至2024年11月11日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年11月11日



(八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

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.

姓名 / Full name
曹均洋

性别 / Sex
男

身份证号码 / ID No.
511622199010145813

注册号 / Registration No.
5320200075

执业机构 / Employer
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司云南分公司

有效期至 / Date of expiry
2023-8-25

持证人签名 / Bearer's signature
曹均洋

发证机关
No. 00244746



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.

姓名 / Full name
沈克平

性别 / Sex
男

身份证号码 / ID No.
510411198407121136

注册号 / Registration No.
5320210058

执业机构 / Employer
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司云南分公司

有效期至 / Date of expiry
2024-4-8

持证人签名 / Bearer's signature
沈克平

发证机关
No. 00244677

