

房地产估价报告

(Real estate appraisal report)

估价报告编号：云南优化房评字（2020）第 0010 号

估价项目名称：司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房地产价值评估

估价委托人：昆明市呈贡区人民法院

房地产估价机构：云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：孙彦 5320150030

夏慧娅 5320160071

估价报告出具日期：2020 年 01 月 02 日

致估价委托人函

尊敬的客户昆明市呈贡区人民法院：

受贵方委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、芒市遮放镇法破村的房屋市场价值进行评估，并出具此报告。

报告内容摘要如下：

一、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供市场价值参考；

二、估价对象：标的物一：廖贵琴位于芒市遮放镇法破村，综合用地土地使用权面积合计 22910.70 平方米；标的物二：廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋，房屋建筑面积合计 9014.31 平方米；

三、价值时点：2019 年 12 月 18 日；

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：房产：成本法

土地：市场比较法、基准地价系数修正法

六、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料的基础上，全面分析影响房地产市场价格因素，利用有关数学公式或数学模型和数据进行测算，

根据测算结果以及市场行情结合注册房地产估价师的专业经验，确定估价对象于价值时点满足估价设定条件下的价值如下：

标的物一评估明细表

序号	土地证号	权利人	使用权类型	终止日期	用途	坐落	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估价格(万元)
1	芒国用(2012)第0001064号	廖贵琴	出让	2047年02月04日	综合用地	芒市遮放镇法破村	5002.40	590	295.1416
2	芒国用(2012)第0001065号	廖贵琴	出让	2047年02月04日	综合用地	芒市遮放镇法破村	4162.00	590	245.558
3	芒国用(2012)第0001066号	廖贵琴	出让	2047年02月04日	综合用地	芒市遮放镇法破村	13746.30	590	811.0317
合计							22910.70		1351.7313

标的物二评估明细表

序号	证号	权利人	用途	登记时间	房屋结构	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估价格(万元)
1	房权证芒房字第20121384号	廖贵琴	综合	2012年6月13日	框架结构	6009.94	774	465.1694
					砖混结构	143.96	625	8.9975
2	房权证芒房字第20121385号	廖贵琴	住宅	2012年6月13日	砖混结构	2860.41	625	178.7756
合计						9014.31		652.9425

总价: 2004.6738 万元

大写: 贰仟零肆万陆仟柒佰叁拾捌元整

七、特别提示: 若要了解本次评估的评估测算过程, 需认真阅读本评估报告的全部内容。

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

2020年01月02日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、市场背景描述与分析	10
六、估价对象最高最佳利用分析	21
七、价值时点	22
八、价值类型	22
九、估价原则	23
十、估价依据	24
十一、估价方法	25
十二、估价结果	28
十三、注册房地产估价师	29
十四、实地查勘期	30
十五、估价作业期	30
附 件	31

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、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。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已对本次估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行了记录，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内部质量、建筑面积数量准确性的调查确认相应权益的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。因资料失实而造成的结果有误的，我们不承担相应的责任。

八、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象的权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1、本次估价是以估价对象能够持续使用为假设。
- 2、本次估价所涉及的估价对象权利状况和建筑面积依据委托方提供的《国有土地使用证》、《土地登记卡》、《查档信息表》、《房屋所有权证书》真实、合法，并且与事实相符为假设。
- 3、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 4、本次估价是以买、卖双方各自承担自己应缴纳的各项税、费为假设。
- 5、报告中估价结果为估价对象在价值时点的市场价格，即在价值时点预期能够成交的客观合理价格，它依据了如下假设：
 - ①足够多的自愿买家和卖家；
 - ②买卖双方的交易行为都是精明的和谨慎的；
 - ③估价对象可以在公开市场上自由转让；
 - ④在价值时点之前有一段合理的谈判周期；
 - ⑤在此周期内房地产市场价格水平是比较平稳的；
 - ⑥交易过程中未发生不可抗力或特殊交易对成交价格的影响。
- 7、本次估价价值时点为 2019 年 12 月 18 日，完成实地查勘日期为 2019 年 12 月 26 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次评估假设价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的实物状况一致。
- 8、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，

估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

9、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不适用于其他目的。

3、估价报告应用的有效期为自估价报告出具之日起壹年。如超过有效期，或价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部

分，“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档，“估价结果报告”仅适用于本次估价目的，凡因委托方使用报告不当而引起的后果，我们不担当相应的责任。

5、未经本公司同意，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

昆明市呈贡区人民法院

二、房地产估价机构

名称：云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：伍小云

住所：云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园 11 幢 1 单元 1202 室

电话：(0871) 65728569

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供市场价值参考。

四、估价对象

1、估价对象界定

纳入本次估价的房地产为标的物一：廖贵琴位于芒市遮放镇法破村，综合用地土地使用权面积合计 22910.70 平方米；标的物二：廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋，房屋建筑面积合计 9014.31 平方米。

2、估价对象状况

(1) 区位状况

①地理位置

估价对象位于芒市遮放镇法破村的房地产。

②道路通达度

估价对象所在宗地临道路，道路通达度优。

③交通便捷度

估价对象所在宗地交通便捷度优。

④公共设施及基础设施状况

估价对象周边银行网点、学校、超市、医疗、餐饮、文化娱乐等公共设施较差。基础设施达到“五通”（包括通路、上水、下水、电力、通讯），并能满足需要。公共配套设施一般，基础设施完善程度一般。

⑤环境状况

估价对象所在区域环境状况较好。

（2）实物状况

通过估价人员的实地踏勘和调查了解，待估对象基本状况如下：估价对象为芒市遮放镇法破村的土地，证载土地用途为综合用地，尚未开发利用，土地形状较规则，适合整体开发和利用。

芒市遮放镇法破村的房屋，原为裕龙山庄，房屋约于 2012 年建成，共 8 套房产，一套原为食堂，一栋为 KTV，其余为原来宾馆用房使用。主要建筑物中 1 栋八层框架结构房屋为毛坯，维护极差；4 栋二层建筑，1 栋 3 层建筑，据现场当事人口述，以上房产均已闲置 5 年以上，房屋维护极差，需大力修缮后才能正常使用。地上附属物出证载房屋外还有两座凉亭，8 套房产建筑面积合计 9014.31 平方米。

（3）权属状况

标的物一：根据委托方提供的“芒国用（2012）第 0001064 号、芒国用（2012）第 0001065 号、芒国用（2012）第 0001066 号”《国有土地使用证》和《土地登记卡》，土地使用权人为廖贵琴，座落：芒市遮放镇法破村，地类（用途）：综合用地，使用权类型：出让，使用权面积合计：22910.70 平方米，终止日期 2047 年 02 月 04 日，至估价期日，土地剩余使用年期为 27.2 年。

标的物二：根据委托方提供的“房权证芒房字第 20121384 号、房权证芒房字第 20121385 号”《房屋所有权证》和《查档信息表》，房屋所有权人为廖贵琴，座落：芒市遮放镇法破村，结构：1 幢为框架结构、2-11 幢为砖混结构，1 幢：总层数 8，所在层数 1-8；2 幢：总层数 3，所在层数 1-3；3-5 幢：总层数 2，所在层数 1-2；6 幢：总层数 2，所在层数 1-2；7-11 幢：总层数 1，所在层数 1；建筑面积合计：9014.31 平方米。

标的物基本状况如下：

标的物一产权明细表

序号	土地证号	权利人	使用权类型	终止日期	用途	坐落	面积(平方米)
1	芒国用(2012)第 0001064 号	廖贵琴	出让	2047 年 02 月 04 日	综合用地	芒市遮放镇法破村	5002.40
2	芒国用(2012)第 0001065 号	廖贵琴	出让	2047 年 02 月 04 日	综合用地	芒市遮放镇法破村	4162.00
3	芒国用(2012)第 0001066 号	廖贵琴	出让	2047 年 02 月 04 日	综合用地	芒市遮放镇法破村	13746.30
合计							22910.70

标的物二产权明细表

序号	证号	权利人	用途	登记时间	房屋结构	建筑面积(平方米)
1	房权证芒房字第 20121384 号	廖贵琴	综合	2012 年 6 月 13 日	框架结构	6009.94
					砖混结构	143.96
2	房权证芒房字第 20121385 号	廖贵琴	住宅	2012 年 6 月 13 日	砖混结构	2860.41
合计						9014.31

根据《房屋信息查询摘抄表》(KMMS11501)，房产证号为 20121385 号的房产于 2015 年 7 月 27 日执法查封，限制部门：--，限制备注：(2015)昆执字第 201 号；于 2018 年 7 月 31 日执法查封，限制部门：

昆明市中级人民法院，限制备注：续封；于2019年10月9日执法查封，限制部门：--，限制备注：2019年10月9日至2022年10月8日止；抵押业务宗号：TLX20121204007，抵押权人：中国工商银行股份有限公司昆明正义路支行，受理时间：2012年12月4日星期二。根据《房屋信息查询摘抄表》(KMMS11500)，房产证号为20121384号的房产于2015年7月27日执法查封，限制部门：--，限制备注：(2015)昆执字第201号；于2017年11月28日执法查封，限制部门：昆明市呈贡区人民法院，限制备注：--；抵押业务宗号：TLX20121204005，抵押权人：中国工商银行股份有限公司昆明正义路支行，受理时间：2012年12月4日星期二。

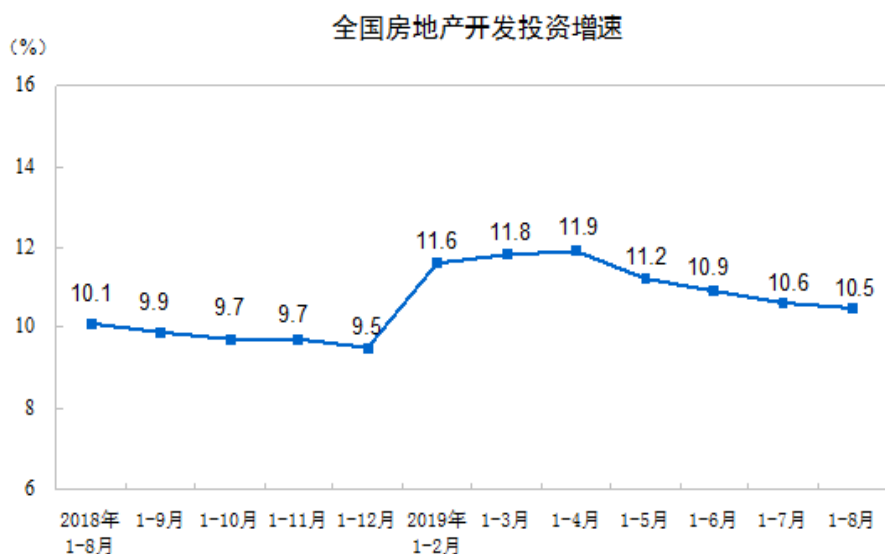
根据《土地登记卡》(NO: 027996)，土地证号为芒国用(2012)字第0001064号的土地，地号：102-99-99-43-3，图号：18.00-36.00，宗地面积：5002.40平方米，用途：综合用地，坐落：芒市遮放镇法破村，权属性质：国有土地使用权，权利人：廖贵琴，使用权类型：国有出让，终止日期：2047年02月04日，目前在抵押中心已查封；根据《土地登记卡》(NO: 027995)，土地证号为芒国用(2012)字第0001066号的土地，地号：102-99-99-43-2，图号：18.00-36.00，宗地面积：13746.30平方米，用途：综合用地，坐落：芒市遮放镇法破村，权属性质：国有土地使用权，权利人：廖贵琴，使用权类型：国有出让，终止日期：2047年02月04日，目前在抵押中心已查封；根据《土地登记卡》(NO: 027997)，土地证号为芒国用(2012)字第0001065号的土地，地号：102-99-99-43-1，图号：18.00-36.00，宗地面积：4162.00平方米，用途：综合用地，坐落：芒市遮放镇法破村，权属性质：国有土地使用权，权利人：廖贵琴，使用权类型：

国有出让，终止日期：2047年02月04日，目前在抵押中心已查封。

五、市场背景描述与分析

（一）2019年1-8月全国房地产市场运行情况

2019年1—8月份，全国房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比1—7月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资62187亿元，增长14.9%，增速回落0.2个百分点。



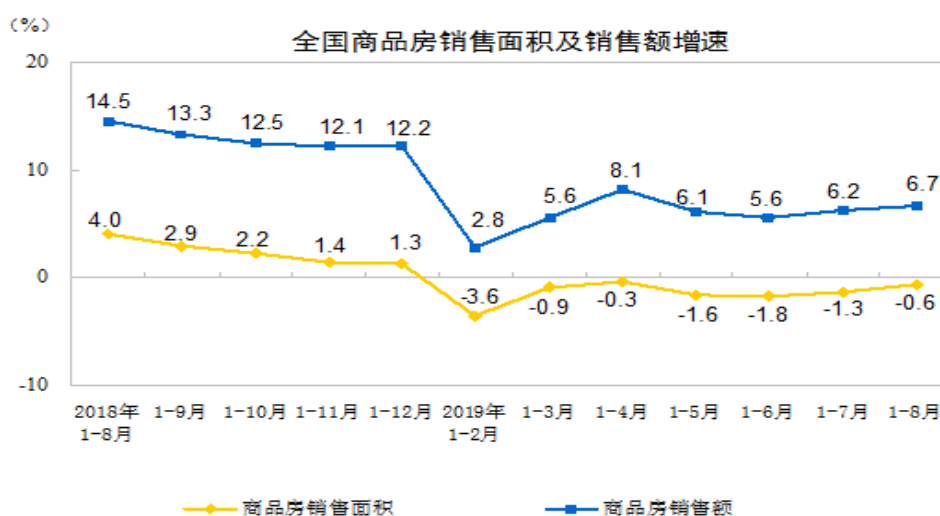
1—8月份，东部地区房地产开发投资44857亿元，同比增长8.8%，增速比1—7月份回落0.4个百分点；中部地区投资17809亿元，增长9.8%，增速加快0.3个百分点；西部地区投资18506亿元，增长16.0%，增速加快0.9个百分点；东北地区投资3418亿元，增长9.7%，增速回落1.3个百分点。

1—8月份，房地产开发企业房屋施工面积813156万平方米，同比增长8.8%，增速比1—7月份回落0.2个百分点。其中，住宅施工面积568025万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积145133万平方米，增长8.9%，增速回落0.6个百分点。其中，住宅新开工面积107053

万平方米，增长 8.9%。房屋竣工面积 41610 万平方米，下降 10.0%，降幅收窄 1.3 个百分点。其中，住宅竣工面积 29336 万平方米，下降 9.6%。

1—8 月份，房地产开发企业土地购置面积 12236 万平方米，同比下降 25.6%，降幅比 1—7 月份收窄 3.8 个百分点；土地成交价款 6374 亿元，下降 22.0%，降幅收窄 5.6 个百分点。

1—8 月份，商品房销售面积 101849 万平方米，同比下降 0.6%，降幅比 1—7 月份收窄 0.7 个百分点。其中，住宅销售面积增长 0.6%，办公楼销售面积下降 10.8%，商业营业用房销售面积下降 13.9%。商品房销售额 95373 亿元，增长 6.7%，增速加快 0.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 9.9%，办公楼销售额下降 11.7%，商业营业用房销售额下降 12.8%。



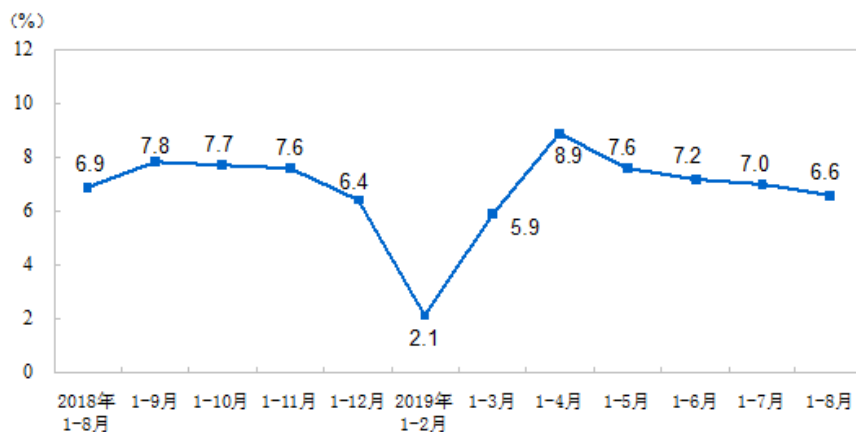
1—8 月份，东部地区商品房销售面积 40303 万平方米，同比下降 3.6%，降幅比 1—7 月份收窄 0.6 个百分点；销售额 50739 亿元，增长 5.5%，增速加快 0.3 个百分点。中部地区商品房销售面积 28791 万平方米，增长 0.5%，1—7 月份为下降 0.1%；销售额 20682 亿元，

增长 7.4%，增速加快 0.7 个百分点。西部地区商品房销售面积 28284 万平方米，增长 3.8%，增速加快 1.0 个百分点；销售额 20363 亿元，增长 9.9%，增速加快 0.6 个百分点。东北地区商品房销售面积 4471 万平方米，下降 6.6%，降幅收窄 1.2 个百分点；销售额 3589 亿元，增长 2.3%，增速加快 1.8 个百分点。

8 月末，商品房待售面积 49784 万平方米，比 7 月末减少 92 万平方米。其中，住宅待售面积减少 140 万平方米，办公楼待售面积增加 16 万平方米，商业营业用房待售面积增加 16 万平方米。

1—8 月份，房地产开发企业到位资金 113724 亿元，同比增长 6.6%，增速比 1—7 月份回落 0.4 个百分点。其中，国内贷款 17322 亿元，增长 9.8%；利用外资 81 亿元，增长 1.3 倍；自筹资金 36036 亿元，增长 3.1%；定金及预收款 38377 亿元，增长 8.3%；个人按揭贷款 17449 亿元，增长 11.8%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



(二) 2019 年上半年德宏州房地产市场形势

1、新建商品房批准预售情况

(1) 1-6 月累计批准预售情况。根据云南省房地产交易系统数据，1-6 月，全州批准新建商品房预售许可项目 20 个，批准预售总

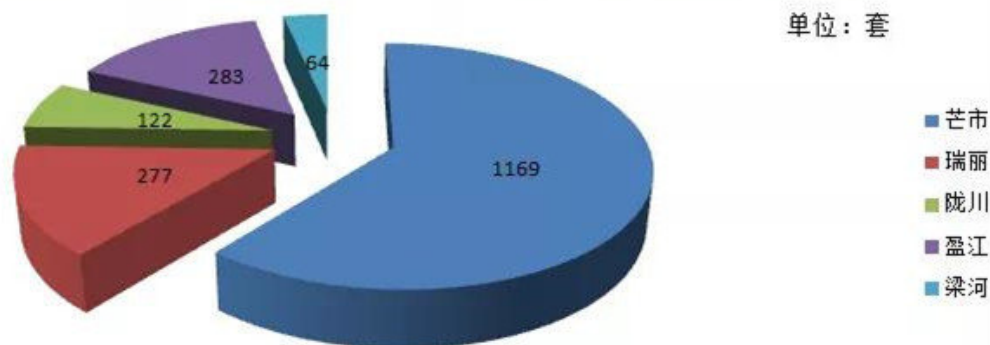
面积 43.74 万平方米，同比增长 102.78%。其中：商品住房 1701 套、35 万平方米。

(2) 6 月份批准预售情况。2019 年 6 月，全州批准新建商品房预售许可项目 7 个，批准预售商品房总面积 32.38 万平方米；陇川县无新批准商品房预售许可情况。

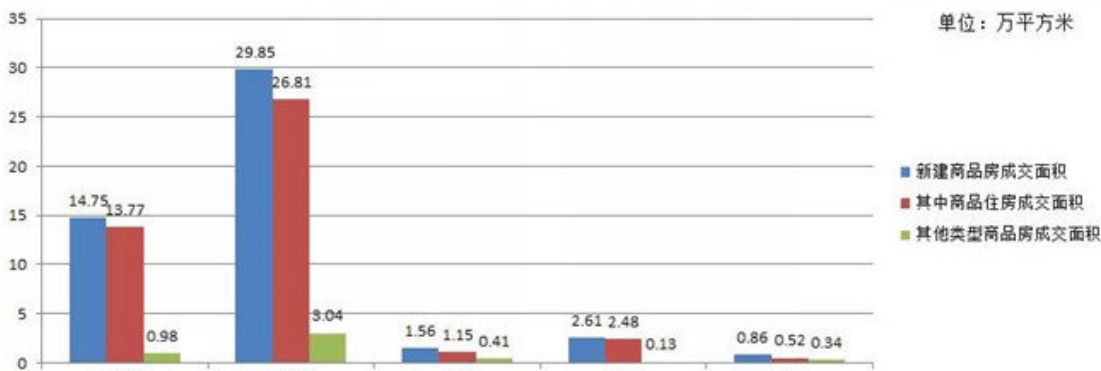
2、新建商品房销售情况

(1) 1-6 月累计销售情况。2019 年 1-6 月，全州新建商品房成交面积 49.63 万平方米，同比增长 85.53%。其中：商品住房成交面积 44.73 万平方米，同比增长 78.49%，成交套数 3021 套，同比增长 30.49%；其他类商品房成交面积约 4.9 万平方米，同比增长 190%。各县市新建商品房、商品住房销售情况见下图：

2019年1-6月全州各县市存量房成交套数情况示意图



2019年1-6月全州各县市商品房成交面积情况

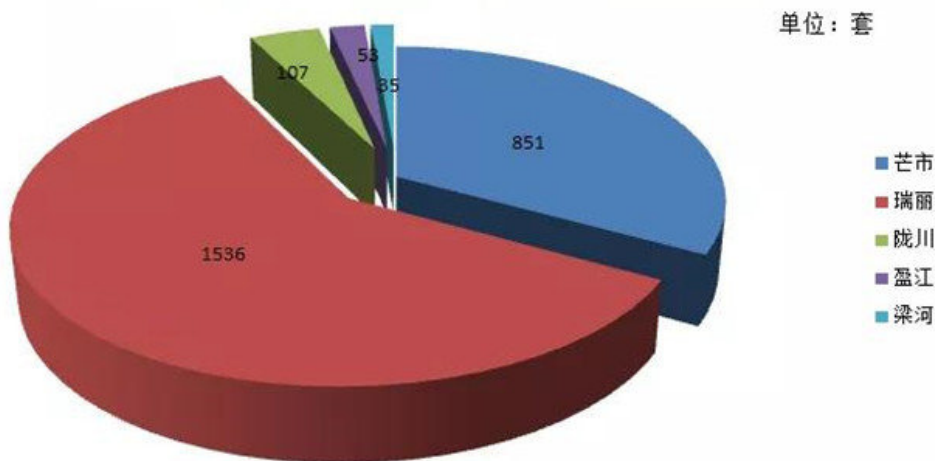


(2) 6月份销售情况。2019年6月，全州新建商品房成交面积8.86万平方米，同比增长89.72%。其中：商品住房成交面积8.17万平方米，同比增长83.18%，成交套数445套，同比增长24.3%；其他类型商品房成交面积0.69万平方米，同比增长229%。

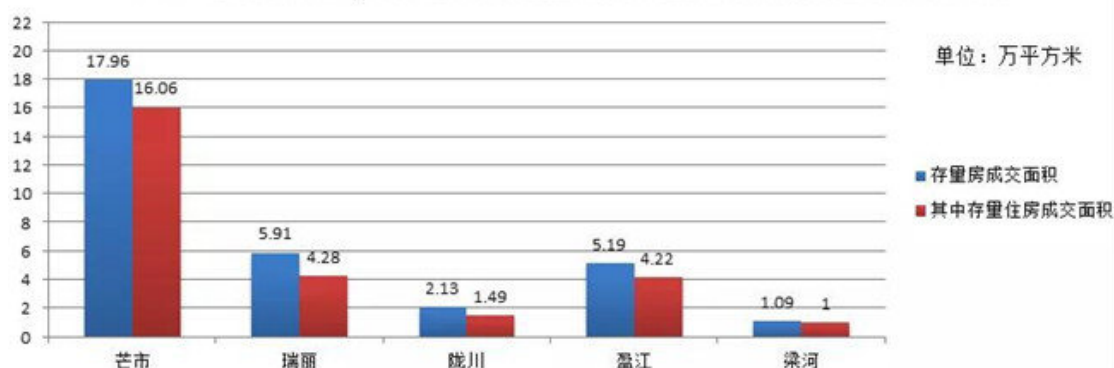
3、存量房(二手房)交易情况

(1) 1-6月累计成交情况，2019年1-6月，全州存量房成交面积32.28万平方米，同比增长50.48%。其中：存量住房成交面积27.05万平方米，同比增长64.53%。成交套数1915套，同比增长73.14%。各县市存量房、存量住房销售情况见下图：

2019年1-6月全州各县市商品住房成交套数



2019年1-6月全州各县市存量房及存量住房成交面积示意图

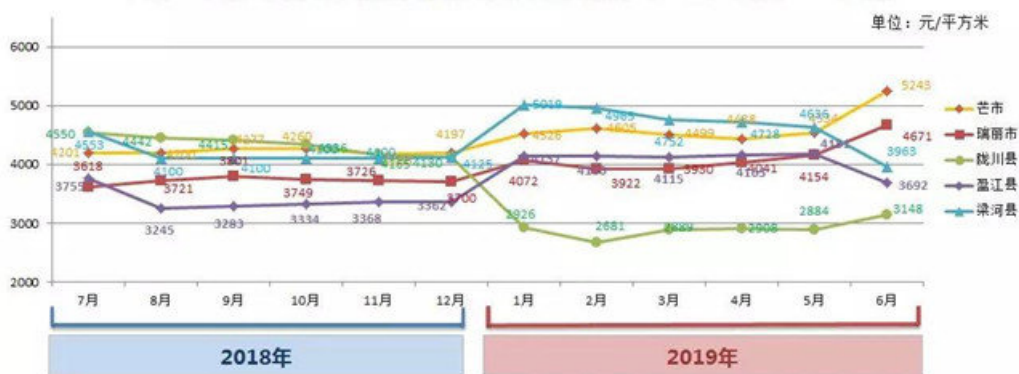


(2) 6月份成交情况, 2019年6月, 全州存量房成交面积4.95万平方米, 同比增长2.06倍。其中存量住房成交面积4.26万平方米, 同比增长2.18倍, 成交套数309套, 同比增长2.2倍。

4、销售价格变动情况

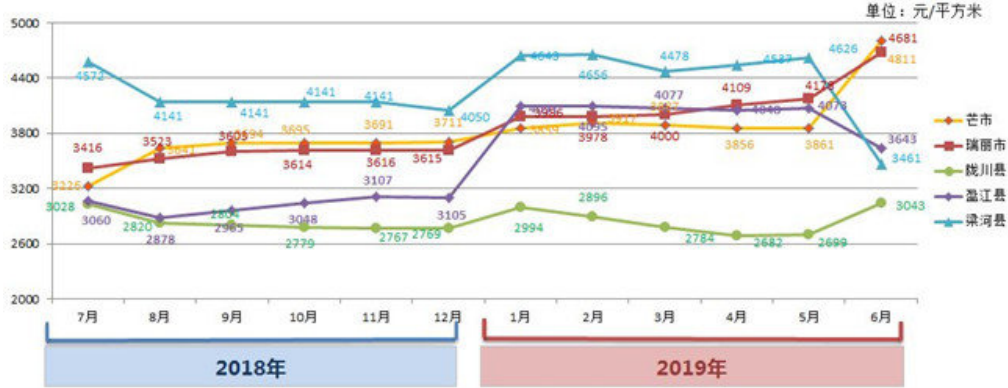
(1) 新建商品房成交价格情况。2019年1-6月, 全州商品房平均成交价格4730元/平方米, 同比增长20.1%, 环比增长1.05%。其中商品住房成交均价4613元/平方米, 同比增长23.91%, 环比增长0.44%。各县市新建商品房、商品住房销售均价变动情况见下图:

过去12个月全州各县市新建商品房销售均价走势图(2018年7月至2019年6月)



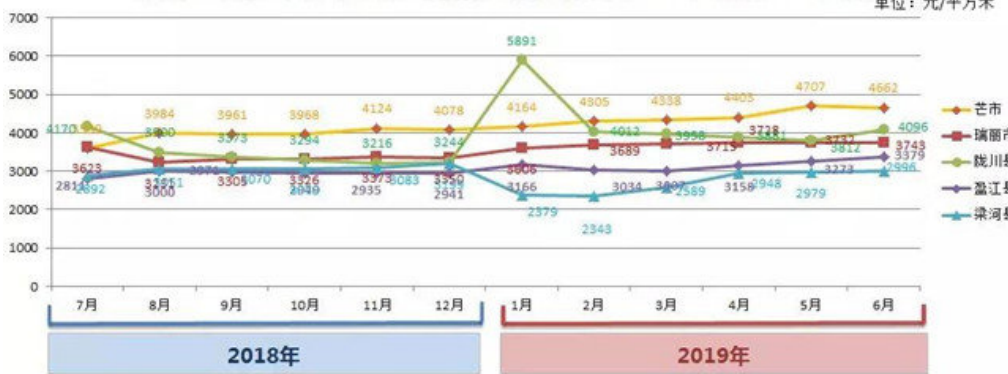
司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估

过去12个月全州各县市新建商品房销售均价走势图（2018年7月至2019年6月）



(2) 存量房(二手房)成交价格情况。2019年1-6月,全州存量房平均成交价格4194元/平方米,同比增长16.37%,环比增长0.55%。其中存量住房成交均价3922元/平方米,同比增长14.84%,环比增长0.35%。各县市存量房、存量住房销售均价变动情况见下图:

过去12个月全州各县市存量房销售均价走势图（2018年7月至2019年6月）



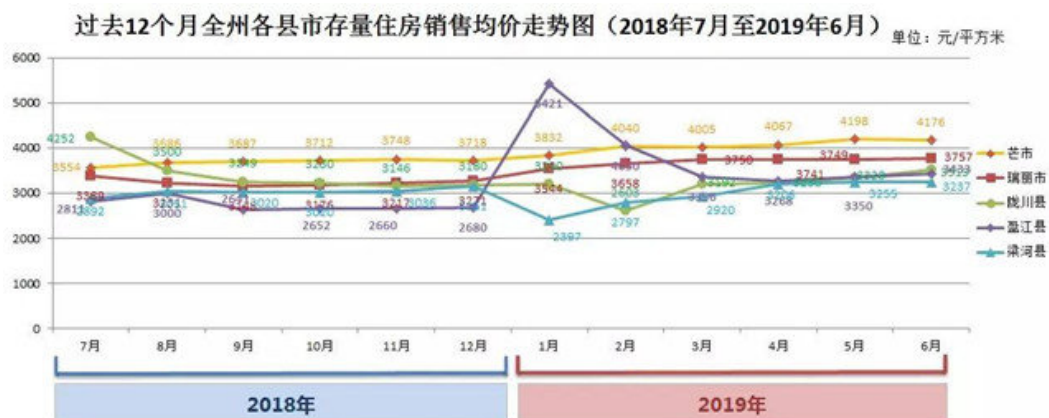
过去12个月全州各县市新建商品房外地人购房比例（2018年7月至2019年6月）



注：梁河县无外地人购房情况

5、购房群体情况

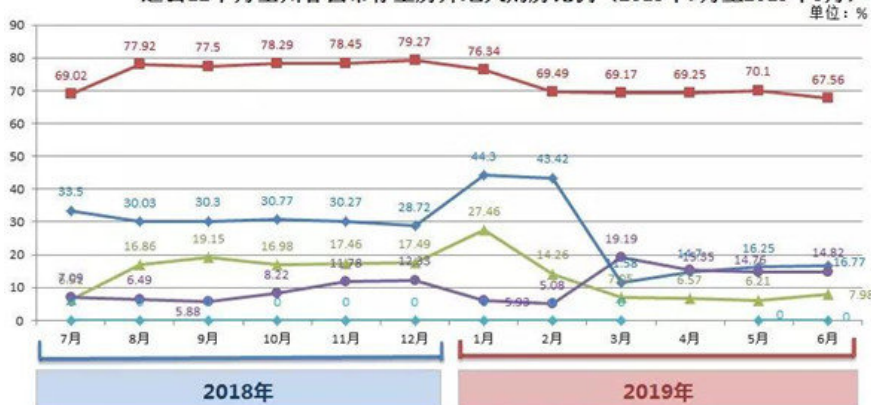
(1) 新建商品房购房群体。2019年1-6月，全州新建商品房购房群体占比为省内人员 48.46%、省外人员 51.54%，其中商品住房购房群体占比为省内人员 47.43%、省外人员 52.57%。各县市新建商品房、商品住房购房群体变化情况见下图：



(2) 存量房(二手房)购房群体。2019年1-6月，全州存量房购房群体占比为省内人员 75.32%、省外人员 24.68%，其中存量住房购房群体占比为省内人员 76.2%、省外人员 23.8%。各县市存量房、存量住房购房群体变化情况见下图：

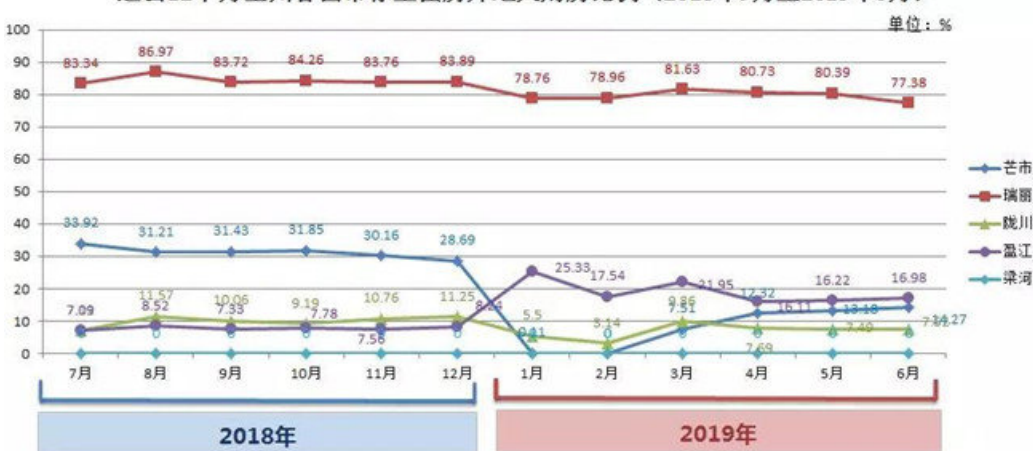
司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估

过去12个月全州各县市存量房外地人购房比例（2018年7月至2019年6月）



注：梁河县无外地人购房情况。

过去12个月全州各县市存量住房外地人购房比例（2018年7月至2019年6月）

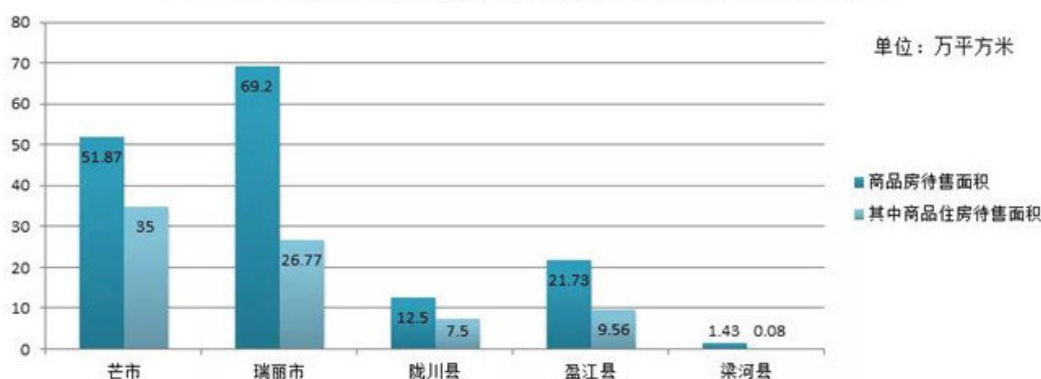


注：梁河县无外地人购房情况。

6、商品房库存情况

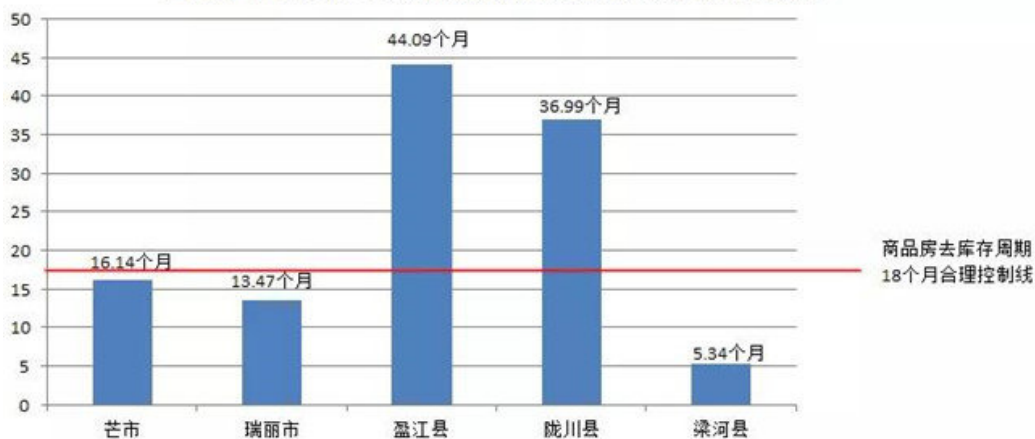
(1) 商品房待售面积情况。2019年6月末，全州商品房累计可售面积156.73万平方米，同比减少12.12%，环比增加12.89%，在全省占比为2.55%、排名第9位。其中商品住房累计可售面积78.92万平方米，同比减少26.64%，环比增加20.32%。各县市商品房、商品住房库存情况见下图：

2019年1-6月全州商品房及商品住房待售面积示意图



(2) 商品房去库存周期情况。2019年6月末，全州商品房平均去库存周期为16.59个月，在全省排名第9位。分县市去库存周期情况：芒市16.14个月、瑞丽市13.47个月、盈江县44.09个月、陇川县36.99个月、梁河县5.34个月。芒市、瑞丽市、梁河县已处于合理可控区间，盈江县超出合理范围26.09个月，陇川县超出合理范围18.99个月。

2019年6月末全州商品房去库存周期情况表



六、估价对象最高最佳利用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的

对于芒市遮放镇法破村的房屋，登记用途为住宅，现状用途为住宅用房，保持现状继续使用最为有利，房屋因闲置 5 年以上，维护极差，需修缮后方可继续使用。该房屋产权清晰，根据“芒房他证芒市字第 20121214 号、芒房他证芒市字第 20121215 号《他项权利证书》”，估价对象于 2012 年 12 月 4 日在中国工商银行股份有限公司昆明正义支行办理抵押登记，截至估价期日，抵押权尚未注销，无租赁权、担保权等他项权利，未发现其他权属纠纷，本次评估目的是为委托方确定司法拍卖底价提供价值参考，由此进行评估，便得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

对于芒市遮放镇法破村用地，估价对象空地，未达到待估宗地的最有效利用，现状用途为综合用地，实际用途为综合用地，保持综合用地最为有利。该土地产权清晰，根据委托方提供的“芒土他项(2012)第 1200005 号、芒土他项(2012)第 1200006 号、芒土他项(2012)第 1200007 号《他项权利证书》”，估价对象于 2012 年 12 月 4 日在中国工商银行股份有限公司昆明正义支行办理抵押登记，截至估价期日，抵押权尚未注销，无租赁权、无担保权等他项权利，未发现其他权属纠纷，本次评估目的是为委托方确定司法拍卖底价提供价值参考，由此进行评估，便得到一个客观、公正、公平、科学、合法的土地价格。

七、价值时点

2019 年 12 月 18 日，以委托方提供的《昆明市呈贡区人民法院评估委托书》的委托日期为价值时点。

八、价值类型

市场价值：依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（实行）》第四十七条和《最高人民法院关于民事执行中

拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，提供市场价值。

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。

九、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、最高最佳使用原则：房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列 3 个方面：①最佳用途；②最佳规模；③最佳集约度。

3、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

4、替代原则：替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，

价格相互牵掣，相互接近。

十、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，2007年10月1日开始实施)

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)

4、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995年6月30日中华人民共和国主席令第五十号公布 自1995年10月1日起施行)

5、《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)

6、中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知(中评协〔2019〕14号)

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准(GB/T50291-2015)《房地产估价规范》

2、中华人民共和国国家标准(GB/T50899-2013)《房地产估价基本术语标准》

(三) 委托方提供的相关资料;

1、《国有土地使用证》复印件、《房屋所有权证》复印件、《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》

2、《昆明市呈贡区人民法院评估委托书》

(四) 估价人员现场踏勘及调查了解的相关资料

(五) 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

十一、估价方法

房产部分芒市遮放镇法破村的房屋：

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于评估新的或较新的价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并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房地产。

结合委估房地产的特点和现状，分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，分析得到该类房地产市场上交易实例较多，故确定采用成本法为主要的评估方法。并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

成本法是建（构）筑物评估的基本方法之一。其评估原理建立在重置成本的理论基础之上，成本法是以假设重新建造被估建（构）筑物所需要的成本为依据评估建（构）筑物价值的一种方法，即以重置或重建可以产生同等效用的建（构）筑物所需投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定被估建（构）筑物价值。

土地部分芒市遮放镇法破村:

地价定义:

1、用途

根据委托方提供的“芒国用(2012)第 0001064 号、芒国用(2012)第 0001065 号、芒国用(2012)第 0001066 号”《国有土地使用证》和《土地登记卡》，证载用途为综合用地，此次评估设定用途为综合用地。

2、土地使用年限

根据委托方提供的“芒国用(2012)第 0001064 号、芒国用(2012)第 0001065 号、芒国用(2012)第 0001066 号”《国有土地使用证》和《土地登记卡》，终止日期 2047 年 02 月 04 日，至估价期日，土地剩余使用年期为 27.2 年，故本次评估设定土地使用权年限为 27.2 年。

3、土地权利状况

根据委托方提供的“芒国用(2012)第 0001064 号、芒国用(2012)第 0001065 号、芒国用(2012)第 0001066 号”《国有土地使用证》和《土地登记卡》，使用权类型为出让，本次评估出让土地价格时设定为出让土地使用权价格。

4、容积率

根据委托方提供的“芒国用(2012)第 0001064 号、芒国用(2012)第 0001065 号、芒国用(2012)第 0001066 号”《国有土地使用证》和《土地登记卡》，土地使用权面积合计 22910.70 平方米；根据委托方提供的“房权证芒房字第 20121384 号、房权证芒房字第 20121385 号”《房屋所有权证》和《查档信息表》，建筑面积合计 9014.31 平方

米，待估宗地实际容积率为 0.4，根据本次评估目的，为客观反映待估宗地市场价值，本次评估设定容积率为待估宗地区域平均容积率 1.5。

5、开发程度

估价对象实际开发程度为宗地红线内外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、红线内场地平整。本次评估设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、红线内场地平整。

综上，本次评估出让价格是指在上述设定用途为综合用地、开发程度宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、红线内场地平整，容积率为 1.5，使用年限为 27.2 年条件下，于评估期日 2019 年 12 月 18 日的出让土地使用权市场价格。

（1）方法采用的理由

①选择市场比较法的理由

市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域处于同一级别、类似交易案例较多，所以适合选择市场比较法评估。

②采用基准地价系数修正法的理由

待估宗地虽不在基准地价覆盖范围内，但与基准地价末级商业用地属于同一供求范围圈，与末级地级别平均条件类似且距离评估的估价对象最近的村镇或城镇与估价对象所属的村镇或城镇的各影响地价的因素进行综合比较，根据比较结果对参考末级地基准地价标准进行修正，把修正后的结果作为评估宗地的基准地价的基础标准，故可

采用基准地价系数修正法评估。

(2) 未采用方法的理由

① 不选择收益还原法的理由

由于估价对象目前以闲置 5 年以上，地上建筑物维护极差，目前不具备出租条件，需大力修缮后才可正常使用，故不采用收益还原法。

② 不选择成本逼近法理由

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为综合用地，综合用地为经营性房地产用地，故不宜采用成本逼近法评估。

③ 不选择假设开发法的理由

因为假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。至估价期日，待估宗地已经进行了开发利用，地上已经建成建筑物，故不宜采用假设开发法评估。

综上，本次评估选用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

十二、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料的基础上，全面分析影响房地产市场价格因素，利用有关数学公式或数学模型和数据进行测算，根据测算结果以及市场行情结合注册房地产估价师的专业经验，确定估价对象于价值时点满足估价设定条件下的价值如下：

标的物一评估明细表

序号	土地证号	权利人	使用权类型	终止日期	用途	坐落	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估价格(万元)
1	芒国用(2012)第0001064号	廖贵琴	出让	2047年02月04日	综合用地	芒市遮放镇法破村	5002.40	590	295.1416
2	芒国用(2012)第0001065号	廖贵琴	出让	2047年02月04日	综合用地	芒市遮放镇法破村	4162.00	590	245.558
3	芒国用(2012)第0001066号	廖贵琴	出让	2047年02月04日	综合用地	芒市遮放镇法破村	13746.30	590	811.0317
合计							22910.70		1351.7313

标的物二评估明细表

序号	证号	权利人	用途	登记时间	房屋结构	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估价格(万元)
1	房权证芒房字第20121384号	廖贵琴	综合	2012年6月13日	框架结构	6009.94	774	465.1694
					砖混结构	143.96	625	8.9975
2	房权证芒房字第20121385号	廖贵琴	住宅	2012年6月13日	砖混结构	2860.41	625	178.7756
合计						9014.31		652.9425

总价: 2004.6738 万元

大写: 贰仟零肆万陆仟柒佰叁拾捌元整

十三、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙彦	5320150030		2020年01月02日
夏慧娅	5320160071		2020年01月02日

十四、实地查勘期

2019年12月26日

十五、估价作业期

2019年12月18日至2020年01月02日

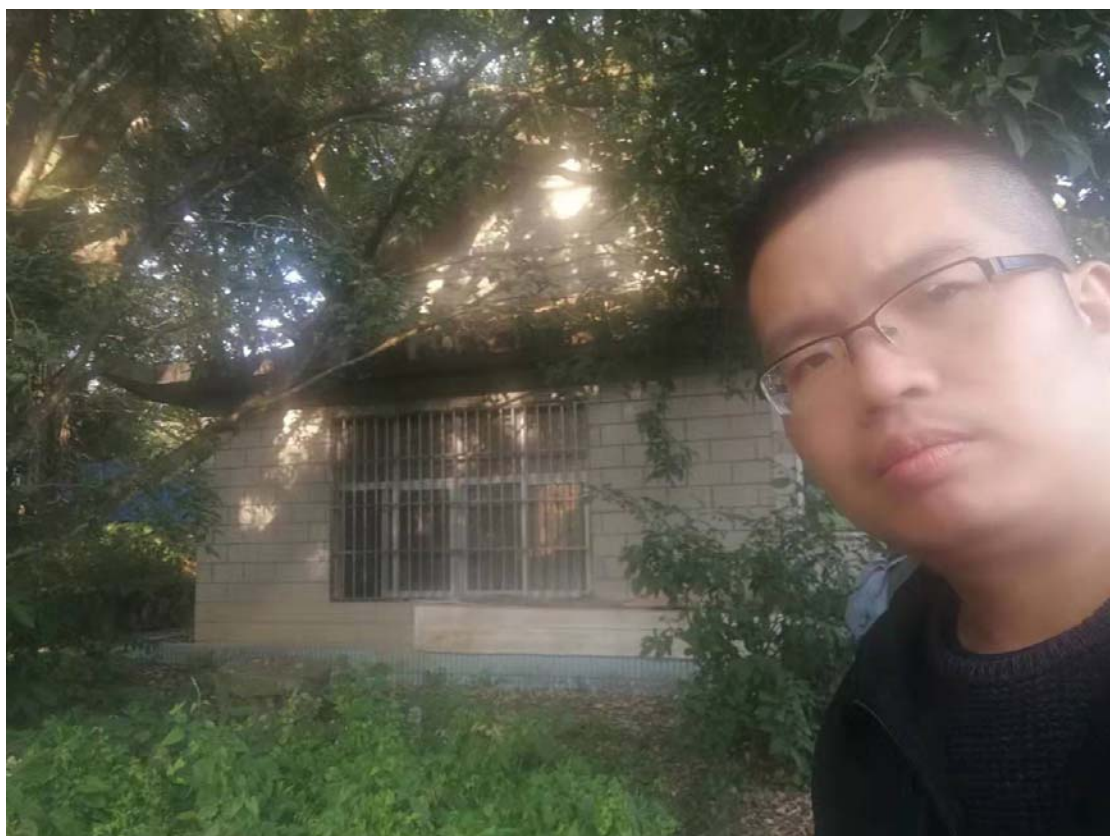
附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象现状照片；
- 3、委托方提供《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件；
- 4、《昆明市呈贡区人民法院评估委托书》复印件；
- 5、估价机构《营业执照》复印件；
- 6、评估机构备案复印件
- 7、注册房地产估价师《资格证书》复印件

位置图



估价对象照片



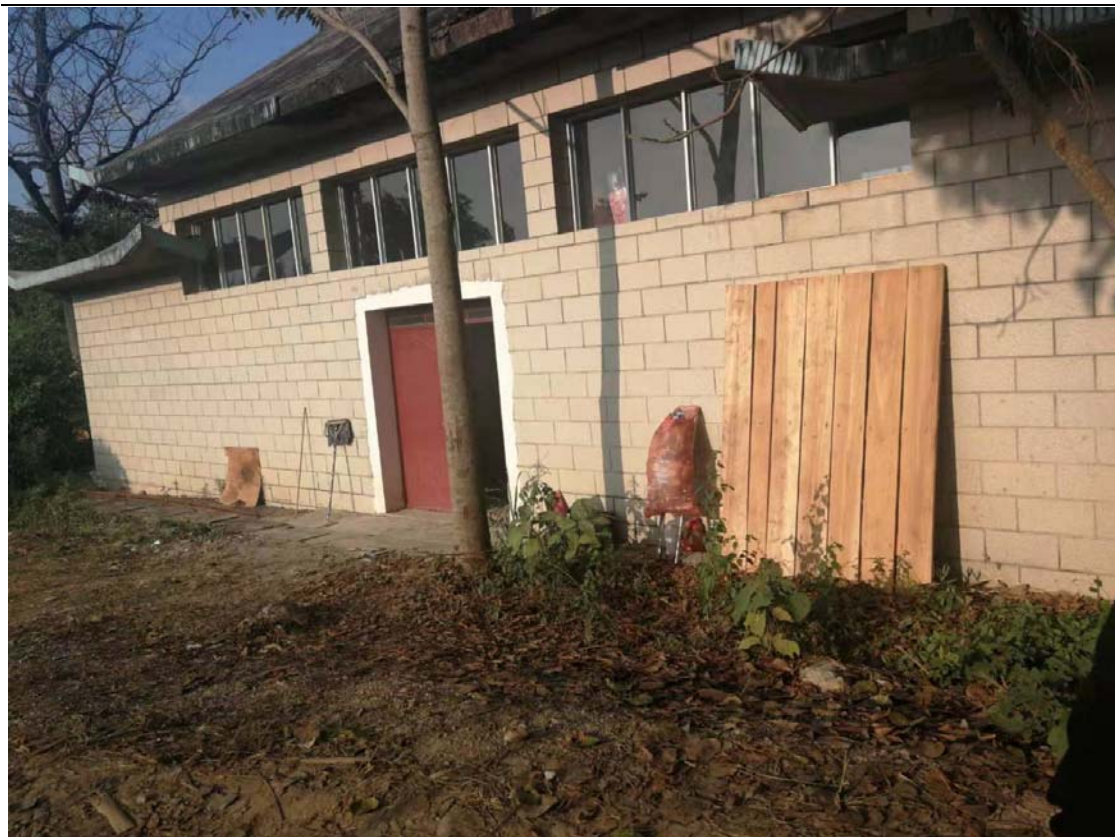
司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估

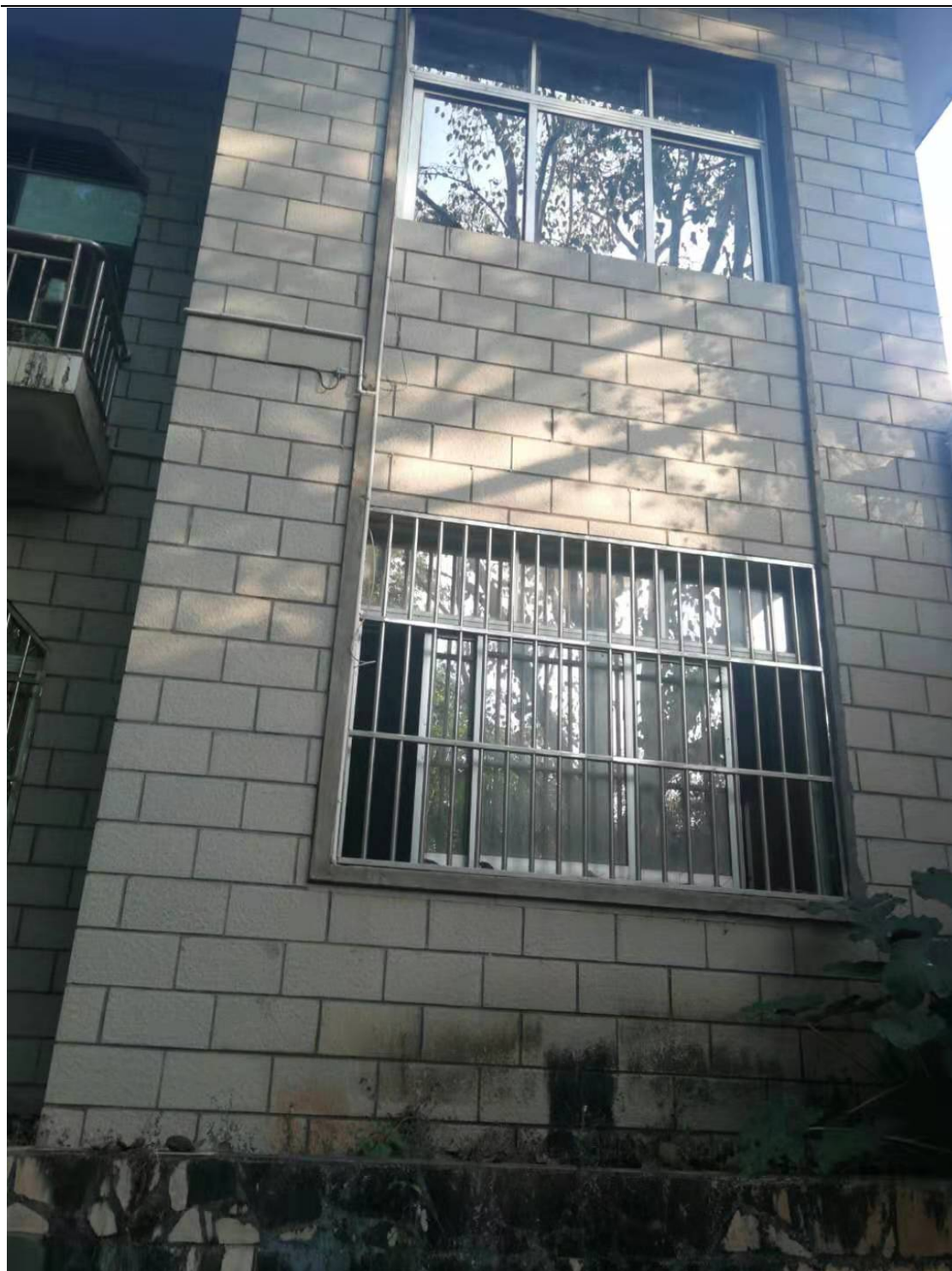


司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估



司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估





司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估









司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估



司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估



权属资料

昆明市呈贡区人民法院
评估委托书

(2019)云0114执197号

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司:

我院受理申请人中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与被申请人廖贵琴借款合同纠纷一案,申请人中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司申请对以下事项进行司法评估。

现委托你公司对以下事项进行评估:

- 1、对我院依法查封,被执行人廖贵琴位于芒市遮放镇法破村(土地证号:芒国用(2012)第0001064号、芒国用(2012)第0001065号、芒国用(2012)第0001066号土地进行价值评估。
- 2、对院依法查封,被执行人廖贵琴位于芒市遮放镇法破村(房产证号:房权证芒房字第20121384号、房权证芒房字第20121385)的房屋进行价值评估。

请贵公司指派专业人员对以上事项进行评估,由评估部门和评估人于十日内提出书面评估结论,并在评估报告上签名或者盖章。评估人评估的,由评估人所在单位证明其评估人身份,加盖

单位公章后，请寄送一式四份评估报告至我院（其中一份不装订），并将评估材料退还我院。如有需要，请评估人按我院的通知出庭接受当事人质询。

请贵公司收到本委托书及相关材料后，立即组织人员进行评估。另，如当事人不按时交纳评估费用，请附上情况说明与本院送达给贵中心的所有材料原件一并返还本院。

注：评估费用由申请人中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司预交。

申请人联系电话 13629422831 18725172332

被申请人联系电话 113888777198

附评估对象照片及评估报告电子版发送至
yh35764006@163.com

昆明市呈贡区人民法院
二〇一九年十二月十八日



联系人及电话：

审管办高芳：67494801


承办人雷法官：67490175 看样请联系申请人。

现场踏勘表

案卷编号	
现场踏勘时间	2019.12.26
现场踏勘地点	芒市.遮放.裕龙山庄.
踏勘记录	<p>原为裕龙山庄.共有8套房产.一栋原为食堂.一栋为KTV.六栋为住宅(宾馆)使用.主要建筑物为一栋1层框架建筑.砖混.本栋.2层建筑.一栋3层建筑.内尚有凉亭二座.已闲置五年.房屋保存不良.需大修方可使用.</p> <p>现状部分区域出租给拼板厂使用.宗地内目前被侵占较多.场区内道路已硬化.</p>
申请方签字	
被申请方签字	
见证人签字	李伟 2019.12.26
记录人	胡一奇 2019.12.26

房屋信息查询摘抄表

编号: KMMS11500

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	廖贵琴	身份证号
	共有人		产别
	房屋座落	芒市遮放镇法破村	
	业务宗号	SLX20120601032	建筑面积
	房产证号	20121384	证书编号
	共有权证号		有效性
			有效
		限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20150727001 限制部门: 限制时间: 2015-07-27 限制备注: (2015)昆执字第201号	
		限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20150727001 限制部门: 限制时间: 2015-07-27 限制备注: (2015)昆执字第201号	
		限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20171128001 限制部门: 昆明市呈贡区人民法院 限制时间: 2017-11-28 限制备注:	
	限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20171128001 限制部门: 昆明市呈贡区人民法院 限制时间: 2017-11-28 限制备注:		
	抵押业务宗号: TLX20121204005 抵押权人: 中国工商银行股份有限公司昆明正义支行 受理时间: 2012/12/4 星期二 房屋他项权证证号/不动产登记证明证号:		
契 税 状 况			
附 记	 经办人:		

不动产登记部门(签章)

2020年1月8日 星期三 10:33:08

房屋信息查询摘抄表

编号: KMMS11501

档案摘抄内容

限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20150727002 限制部门: 限制时间: 2015-07-27
限制备注: (2015)昆执字第201号
限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20150727002 限制部门: 限制时间: 2015-07-27
限制备注: (2015)昆执字第201号
限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20150727002 限制部门: 限制时间: 2015-07-27
限制备注: (2015)昆执字第201号
限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CDHMS180731002 限制部门: 昆明市中级人民法院 限制
时间: 2018-07-31 限制备注: 续封
限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CDHMS180731002 限制部门: 昆明市中级人民法院 限制
时间: 2018-07-31 限制备注: 续封
限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CDHMS180731002 限制部门: 昆明市中级人民法院 限制
时间: 2018-07-31 限制备注: 续封
限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20191009001 限制部门: 限制时间: 2019-10-09
限制备注: 2019年10月9日至2022年10月8日止。
限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20191009001 限制部门: 限制时间: 2019-10-09
限制备注: 2019年10月9日至2022年10月8日止。
限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CMS20191009001 限制部门: 限制时间: 2019-10-09
限制备注: 2019年10月9日至2022年10月8日止。

抵押业务宗号: TLX20121204007 抵押权人: 中国工商银行股份有限公司昆明正义支行 受理时
间: 2012/12/4 星期二 房屋他项权证证号/不动产登记证明证号:



房屋信息查询摘抄表

编号: KMMS11501

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	廖贵琴	身份证号
	共有人		产别
	房屋座落	芒市遮放镇法破村	
	业务宗号	SLX20120601033	建筑面积
	房产证号	20121385	证书编号
	共有权证号		00021778
			有效性
			有效
	详见备注页		
契 税 状 况			
附 记	<p style="text-align: right;">经办人:</p>		

不动产登记部门(签章)

2020年1月8日 星期三 10:34:40





土地登记卡

NO:027996
单位:平方米、公顷、元(万元)

芒国用 2017)字第000064号

地号	104-99-99-43-3	图号	18.00-36.00	宗地面积	5002.40
用途	综合用地	座落	芒市遮放镇法破村		
权属性质	国有土地使用权	权利人	廖贵琴		
单位性质	个人	通讯地址	芒市遮放镇法破村		
使用权类型	国有出让	终止日期	2047-02-04	土地证书编号	020763606
调查表号	027996	审批表号	027996	归户卡号	027996
土地等级		标定地价		申报地价	
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		申报建筑物权属宗地使用者	
国有土地使用权证(复印件)					
土地权属来源变更申请					
证明文件类型					
编号、日期					
法定代表人身份证明					



土地登记卡

NO:027995
单位:平方米、公顷、元(万元)

芒国用 2017)字第000066号

地号	104-99-99-43-2	图号	1B.00-36.00	宗地面积	13746.30
用途	综合用地	座落	芒市遮放镇法破村		
权属性质	国有土地使用权	权利人	廖贵琴		
单位性质	个人	通讯地址	芒市遮放镇法破村		
使用权类型	国有出让	终止日期	2047-02-04	土地证书编号	020763608
调查表号	027995	审批表号	047995	归户卡号	047995
土地等级		标定地价		申报地价	
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	宗地使用者
法定代表人身份证明					
土地权属来源有土地使用权证(复印件)					
证明文件类型变更申请					
编号、日期					
结婚证(复印件)					

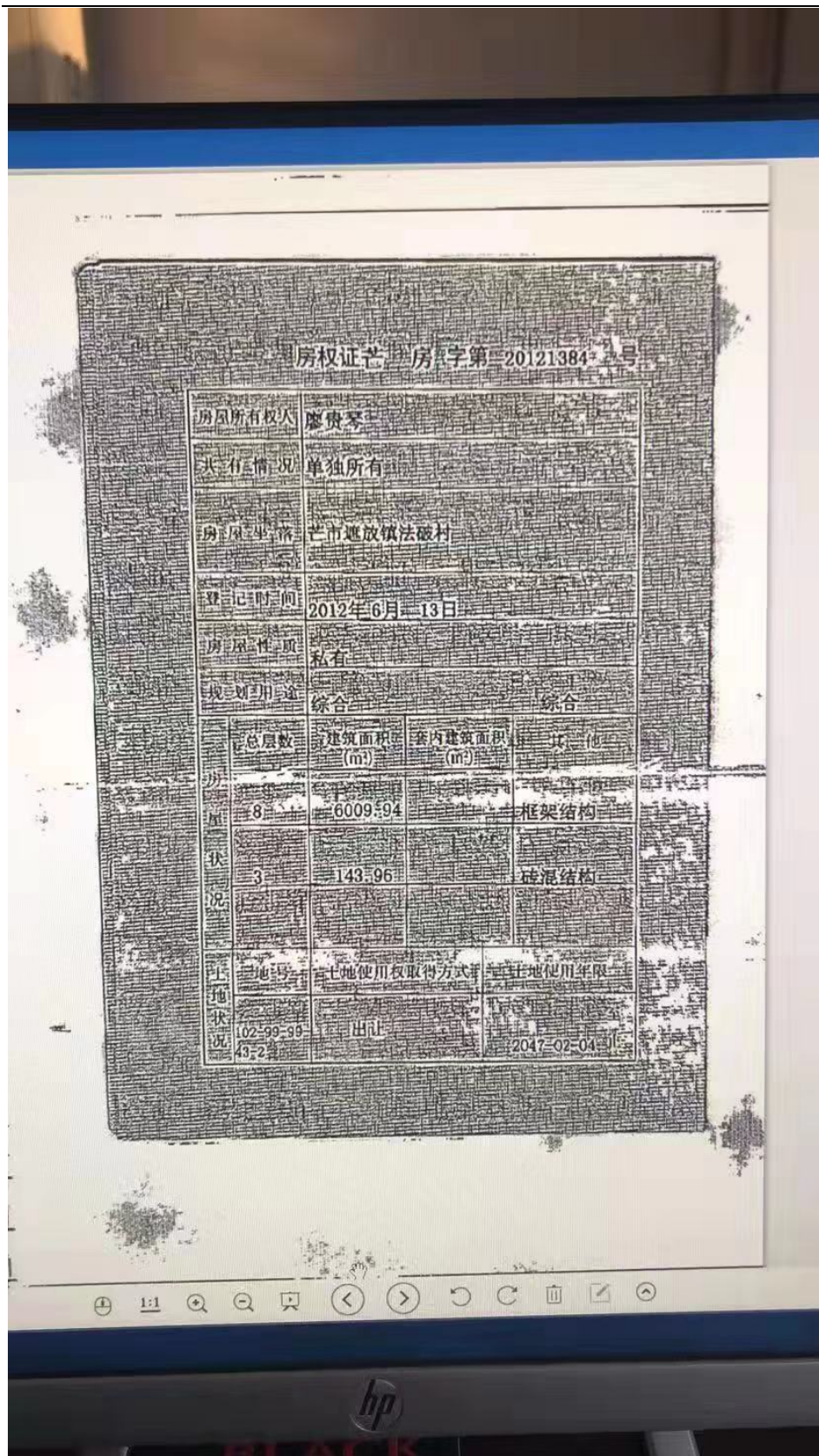


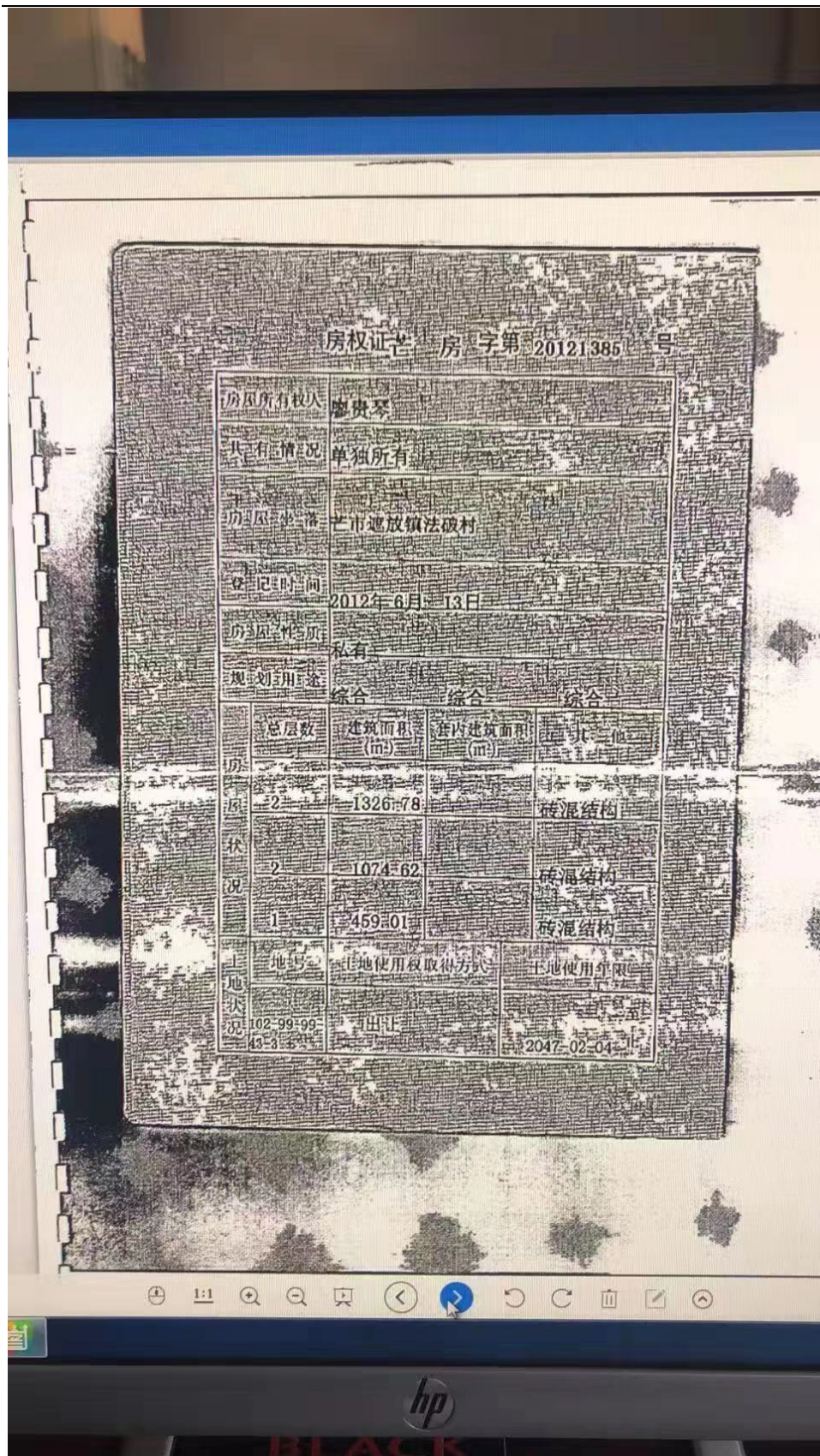
土地登记卡

NO:027997
单位:平方米、公顷、元(万元)

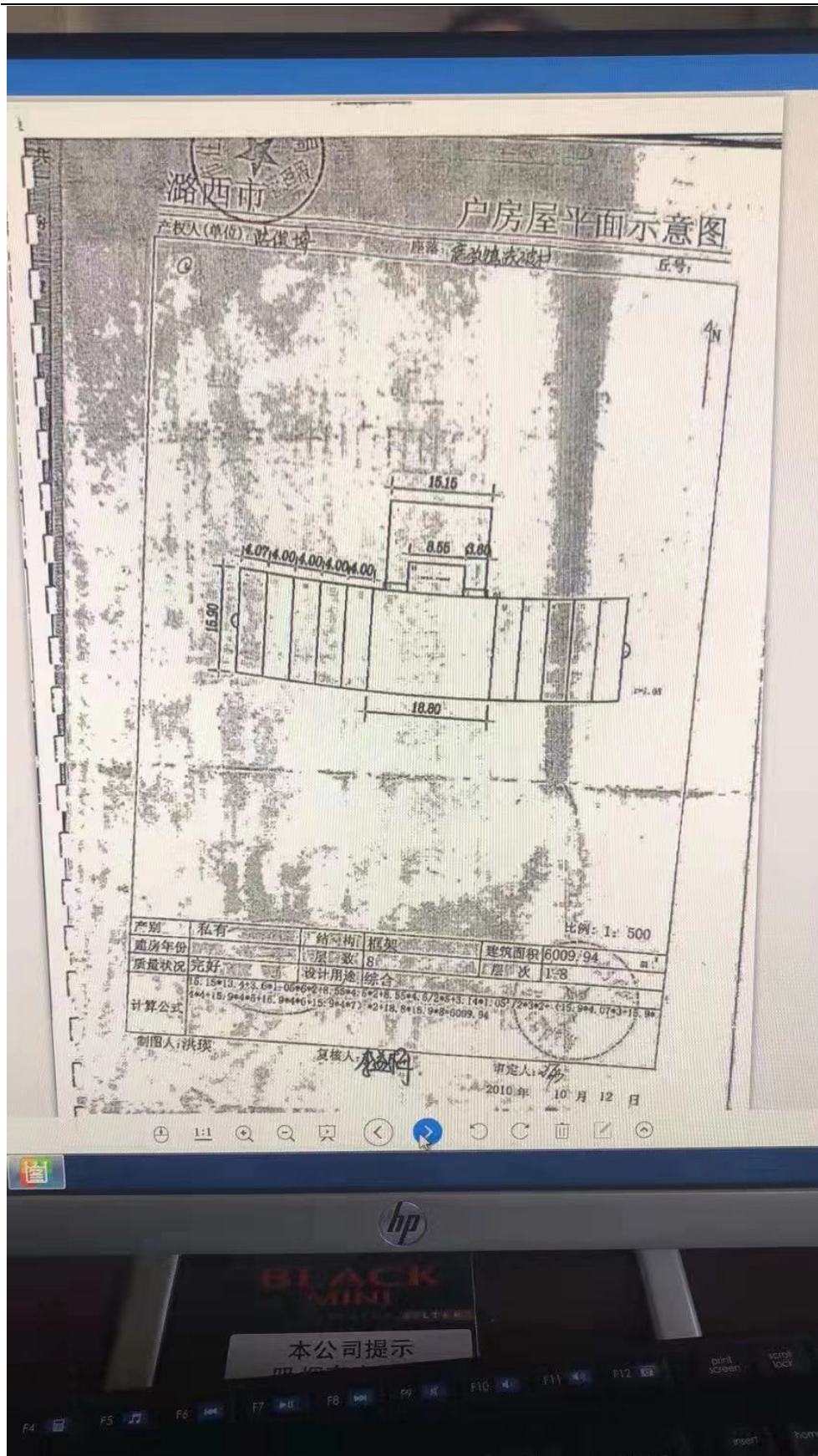
芒国用 2014 字第 00005 号

地号	102-99-99-43-1	图号	1B.00-36.00	宗地面积	1162.00
用途	综合用地	座落	芒市遮放镇法破村		
权属性质	国有土地使用权	权利人	廖贵琴		
单位性质	个人	通讯地址	芒市遮放镇法破村		
使用权类型	国有出让	终止日期	2047-02-04	土地证书编号	Q20763607
调查表号	027997	审批表号	027997	归户卡号	027997
土地等级		标定地价		申报地价	
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	宗地使用者
结婚证					
土地权属来源		标准土地使用权证			
证明文件类型		变更申请			
编号、日期		法定代表人身份证明			





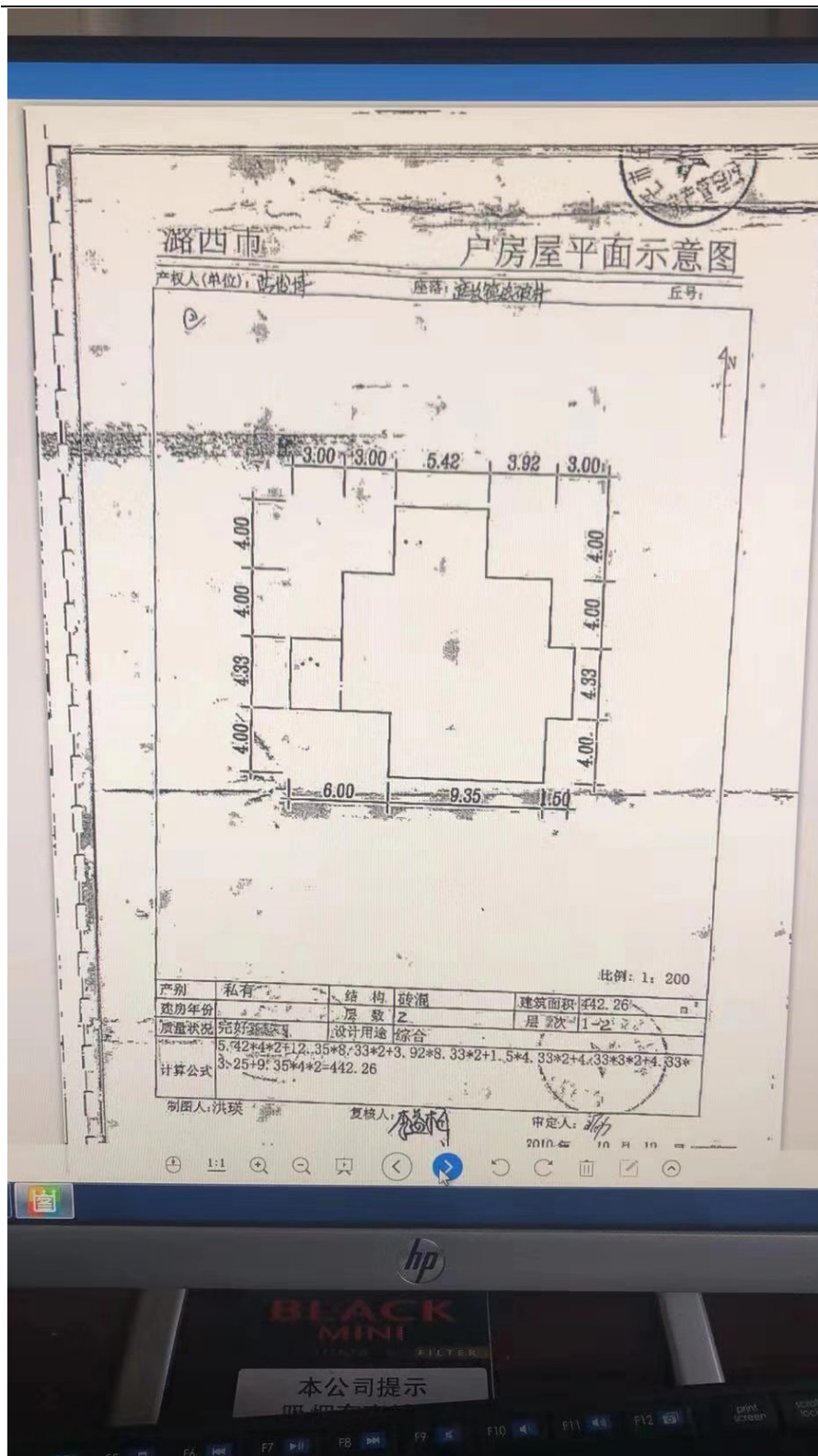
司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估



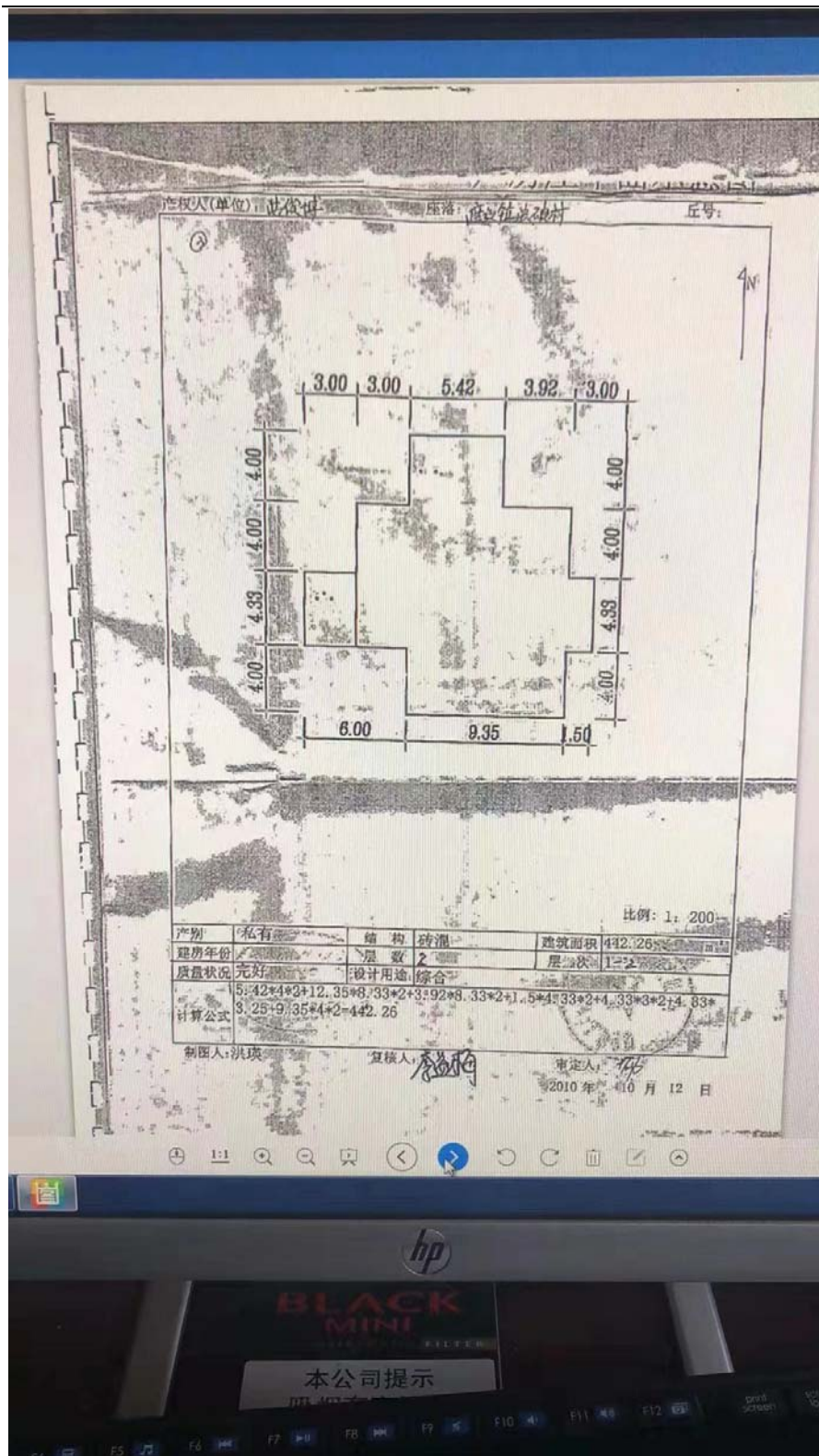
云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

地址: 云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室 电话: (0871) 65728659

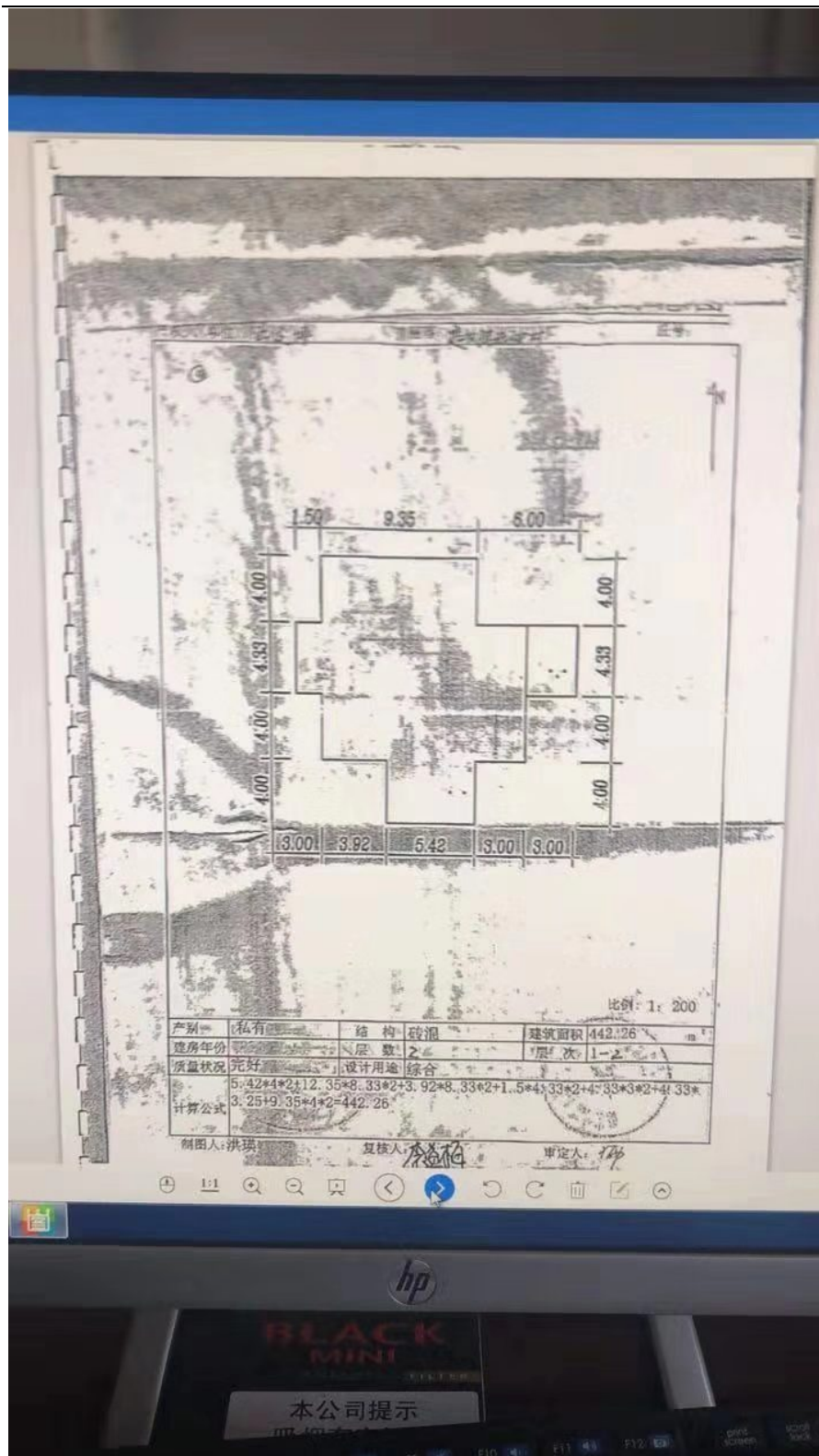
司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估



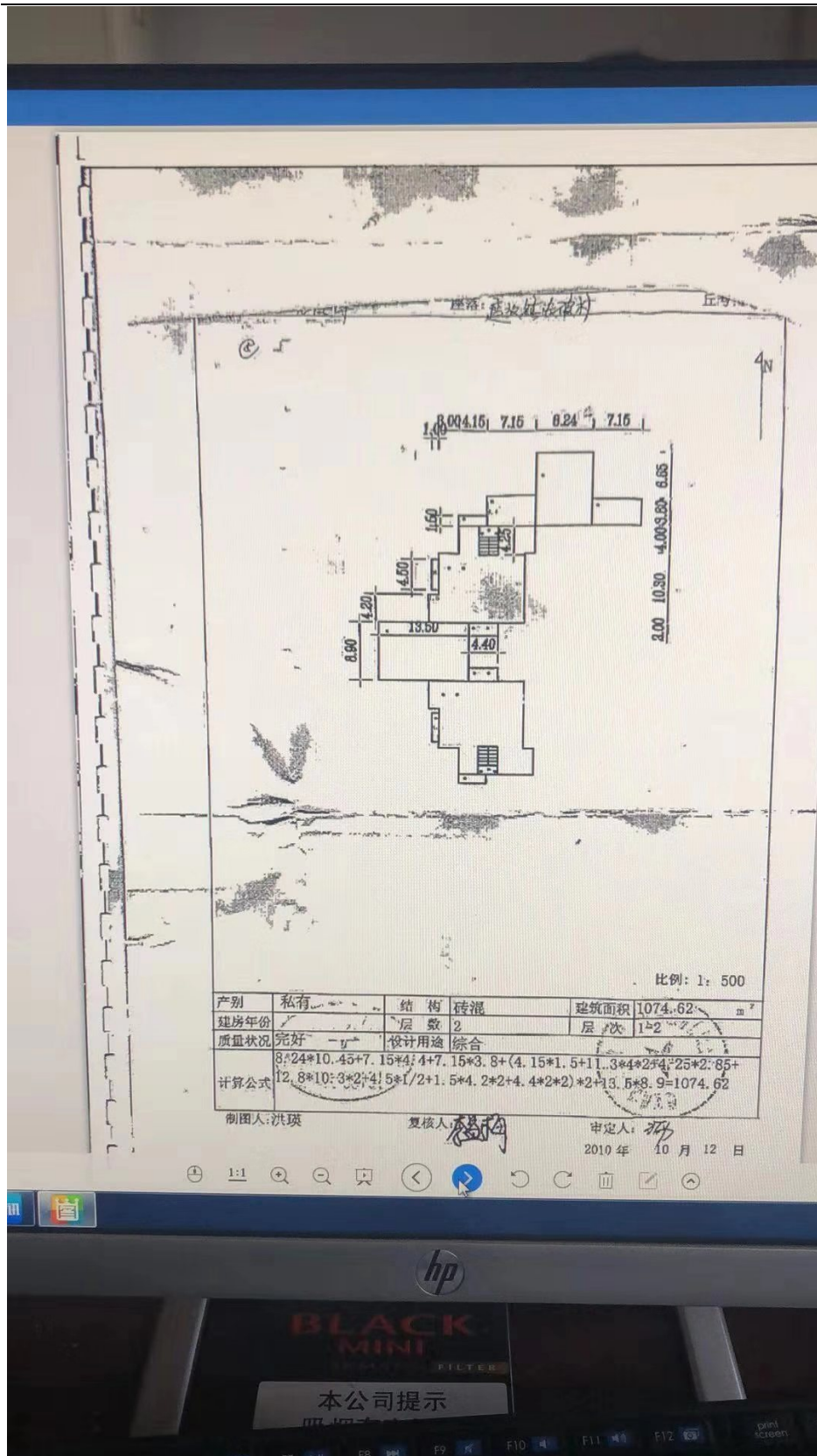
司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估

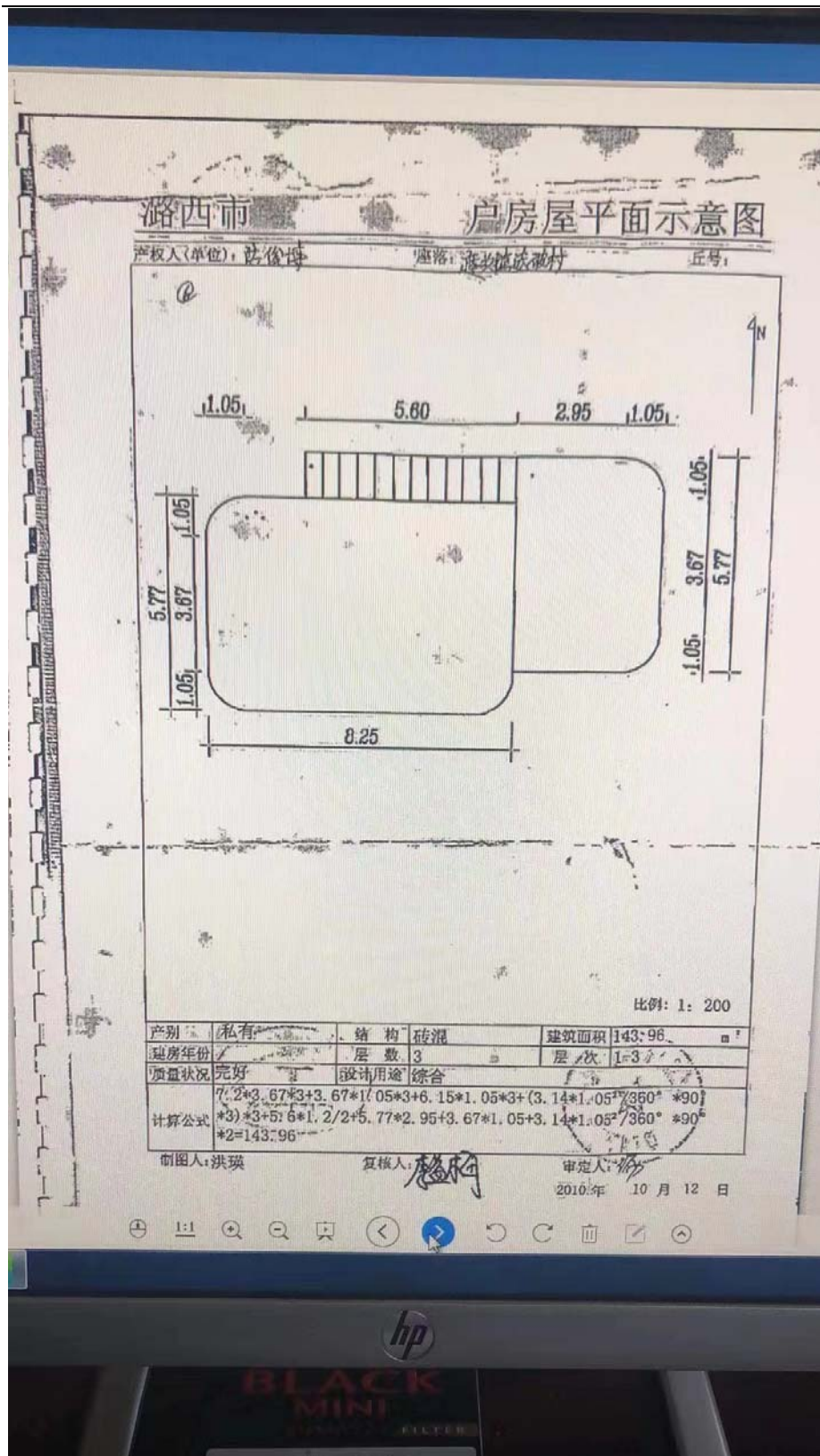


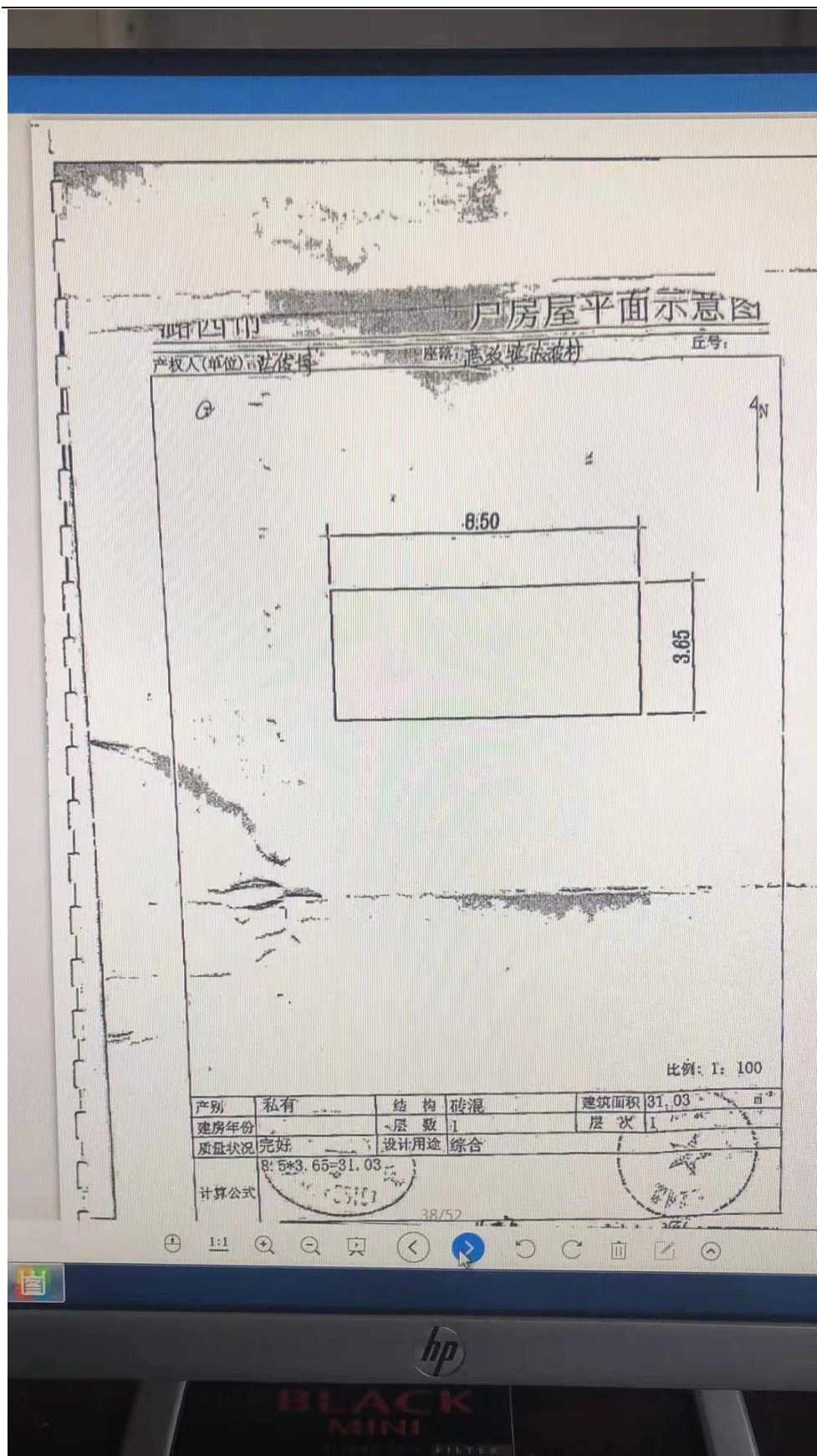
司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估

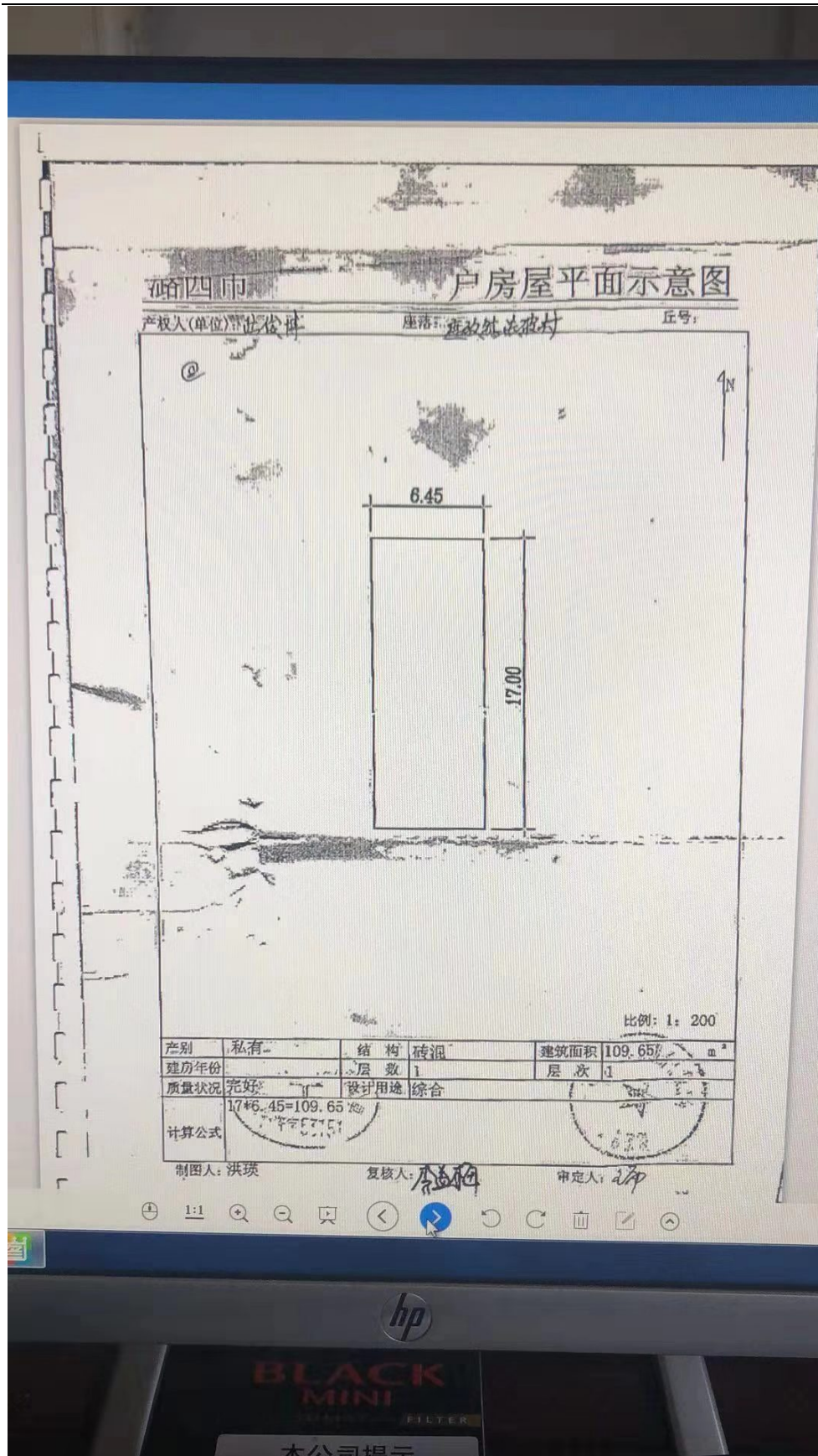


司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估











营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码 91530103686166231R

名称 云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 云南省昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室
法定代表人 伍小云
注册资本 贰仟万元整
成立日期 2009年03月23日
营业期限 2009年03月23日 至 长期
经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 司法鉴定评估; 林权评估; 探矿权、采矿权评估; 土地定级及基准地价测算; 土地利用总体规划及编制; 土地整治项目可行性研究报告; 工程量复核及土地质量评价; 不动产测绘; 工程测量; 测绘航空摄影; 摄影测量与遥感; 土地勘测定界; 测绘成果制作、处理、加工; 地理信息系统工程; 不动产登记代理; 市场调查; 数据库建设; 档案数字化制作、加工、扫描、整理; 文档数字处理; 房地产项目开发及咨询; 网络信息技术咨询服务; 水土保持技术咨询; 环保工程项目咨询; 地质灾害工程咨询; 计算机软硬件的开发、应用及技术咨询; 系统集成及综合布线; 电子产品、计算机及配件的销售(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)



登记机关



2018 年 12 月 7 日

企业信用信息公示系统网址: www.ynaic.gov.cn
<http://gsxt.ynaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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: 云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人: 伍小云
(执行事务合伙人)
住 所: 昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室
统一社会信用代码: 91530103686166231R
备案等级: 贰级
证书编号: 云建房证估字第149号
有效期限: 2018年11月08日至2021年11月08日

发证机关(公章)
2018年11月08日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规, 该机构符合房地产估价机构备案条件, 本机关依法予以备案。

机构名称	云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	伍小云
住 所	昆明市盘龙区金实小区宏实园11幢1单元1202室
邮 政 编 码	650224
联 系 电 话	65728249
统一社会信用代码	91530103686166231R
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2009年03月23日
注 册 资 本 (出资数额)	贰仟万元整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	云建房证估字第149号
有 效 期 限	2018年11月08日至2021年11月08日

发证机关
2018年11月08日

司法评估涉及之廖贵琴位于芒市遮放镇法破村出让土地使用权价值、廖贵琴位于芒市遮放镇法破村的房屋价值评估

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00170935</p>	<p>姓名 / Full name 孙彦</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 360731198407270012</p> <p>注册号 / Registration No. 5320150030</p> <p>执业机构 / Employer 云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2021-7-18</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
---	---

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00181500</p>	<p>姓名 / Full name 夏慧娅</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 532726198405141527</p> <p>注册号 / Registration No. 5320160071</p> <p>执业机构 / Employer 云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2022-7-21</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
---	--