

評估報告



洪业评估

云南洪业房地产评估有限责任公司

公司地址：隆阳区住建局附107、108室

电话：(0875)2130958

昌宁地址：昌宁县田园镇兴宁街

电话：(0875)7132958

龙陵地址：龙陵县龙山镇腾龙花园

电话：(0875)6122246

施甸地址：施甸县甸阳镇文化路

电话：(0875)8127445

腾冲地址：腾冲县华园一小区13号

电话：(0875)5182458

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：洪业房评字（2022）第 002 号

估价项目名称：隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆新天地
7 幢 A202 和兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号
共两套房地产市场价格价值评估

估价委托人：保山市隆阳区人民法院

房地产估价机构：云南洪业房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张仕军（注册号 5320020014）

段佳欣（注册号 5320170039）

估价报告出具日期：2022 年 01 月 24 日

办公地址：保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附 107、108 室）	
电话：0875—2130958；	传真：0875—2137958
电子邮箱：451288517@qq.com	邮编：678000

致估价委托人函

保山市隆阳区人民法院：

承蒙委托，本公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对属
所有产权、坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆新
天地 7 幢 A202 和兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号共两套房地产的市
场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆
新天地 7 幢 A202 和兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号的两套房地产，
基本情况详见下表：

序号	坐落	所有权人	产权证书号	面积 (m ²)	用途	房屋 结构	土地使用 权类型	所在 层数
1	隆阳区永昌街道办事处 九龙路 166 号九隆新天 地 7 幢 A202		保山市房权证隆阳区 字第 00046081 号	181.26	住宅	框架		2/局 5
			保国用 (2010) 第 01168 号	45.53	城镇单一 住宅用地	出让		
2	隆阳区兰城街道办事处 永昌兰苑 1-2-904 号		保山市房权证隆阳区 字第 00073812 号	82.47	住宅	框架		9/局 19
			隆国用 (2015) 第 00506 号	6.45	城镇单一 住宅用地	出让		

价值时点：2022 年 01 月 13 日。

价值类型：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。

本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对
估价对象进行了实地查勘、广泛收集相关市场信息和估价对象信息的基
础上，全面分析了影响估价对象价值的因素，选用比较法对估价对象进

行了估价。经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币壹佰肆拾捌万陆仟陆佰叁拾壹元整，小写：¥1,486,631.00 元。详见下表：

房地产价值评估结果表

币种：人民币

序号	坐落	所有权人	房屋结构	所在层数	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	隆阳区永昌街道办事处 九龙路166号九隆新天地7幢A202		框架	2/局5	住宅	181.26	6293	1140669
2	隆阳区兰城街道办事处 永昌兰苑1-2-904号		框剪	9/局19	住宅	82.47	4195	345962
合计								1486631

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

云南洪业房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年一月二十四日



目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 3 -
一、一般假设.....	- 3 -
二、未定事项假设.....	- 3 -
三、背离事实假设.....	- 3 -
四、不相一致假设.....	- 3 -
五、依据不足假设.....	- 3 -
六、估价报告使用限制.....	- 4 -
七、其他说明.....	- 5 -
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.....	- 11 -
六、价值类型.....	- 11 -
七、估价原则.....	- 11 -
八、估价依据.....	- 12 -
九、估价方法.....	- 13 -
十、估价结果.....	- 15 -
十一、注册房地产估价师.....	- 16 -
十二、实地查勘期.....	- 16 -
十三、估价作业期.....	- 16 -

附件:

- 一、保山市隆阳区人民法院对外委托评估函、估价对象位置图、估价对象实地查勘照片
- 二、估价对象房屋所有权证复印件、国有土地使用证复印件
- 三、估价机构营业执照、备案证书及房地产估价师注册证书复印件

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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张仕军、段佳欣已于 2022 年 01 月 13 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并作记录，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整

体时有效，复印件无效。本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其它原因发生误差时，请委托人及时通知估价机构更正，否则，误差部分无效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张仕军	5320020014		2022年01月24日
段佳欣	5320170039		2022年01月24日

二〇二二年一月二十四日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、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，假设委托人提供的相关资料合法、真实、准确和完整，并且与事实相符。

2、假设估价对象产权清晰无瑕疵，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、假设估价对象不存在特殊的交易方可能追加的价格等对其估价结果的影响，市场供求关系、市场价格保持稳定、交易过程中未发生重大变化及实质性改变。

4、估价师对房屋安全、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，估价对象在查勘时不存在安全隐患。在没有请相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋可安全使用、无环境污染。

二、未定事项假设

委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，均未载明房屋建成年代，此次估价中采用的建房年代为估价人员调查了解所得。

三、背离事实假设

本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、本次估价对象由产权人及其相关人员带领估价师进行了现场查

勘。若现场查勘的房地产不是证载的房地产，产权人将对此欺骗行为承担责任，本估价报告无效。

2、估价人员现场查勘时，产权人未提供反映估价对象状况包括建筑物基础，梁、板、柱等隐蔽工程安全性检测的资料。由于专业分工及检测仪器的限制，估价师进行了尽职调查仍然难以取得估价对象安全性的资料。估价师通过肉眼观察估价对象可以正常使用，本次估价假设估价对象的建筑物基础、结构等隐蔽工程方面没有重大的质量问题。

六、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。

3、本报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑房屋租赁、抵押、查封以及估价对象上原有的担保物权和其他法定优先受偿权对房地产价值的影响。

4、本报告使用的有效期为自报告出具之日起壹年（自 2022 年 01 月 24 日起计算，至 2023 年 01 月 23 日止）。

估价结果在价值时点之后的有效期内或超过有效期，因国家经济形势、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，委托人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。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

七、其他说明

1、估价过程中可能会遇到一些不确定的因素，或者不是估价人员执业水平和能力所能控制、评定估算的有关事项。而这些不确定因素及有关事项会导致估价结果有误的，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、委托人应对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。如因资料失实、不完整等原因造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：保山市隆阳区人民法院

地址：隆阳区东城区

联系人：鲁镭坤

联系电话：0875-2122340

二、房地产估价机构

名称：云南洪业房地产评估有限责任公司

住所：保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附 107、108 室）

法定代表人：林 伟

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 49 号

有效期限：自 2020 年 02 月 21 日至 2023 年 02 月 21 日

统一社会信用代码：9153050074525649X3

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

估价对象为 所有产权、坐落于隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆新天地 7 幢 A202 和兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号的两套房地产，含房屋建筑物及其占用的国有建设用地使用权，室内装饰装修及水、电等配套设施。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权益状况

根据保山市隆阳区人民法院对外委托评估函〔（2021）云 0502 委评

72号],

发信用卡纠纷一案,需对被执行人 所有的位于隆阳区永昌街道办事处九龙路166号九隆新天地7幢A202和兰城街道办事处永昌兰苑1-2-904号的两套房地产进行价格评估。

根据委托人提供的资料,估价对象两套房地产设有抵押权,抵押权人为中国农业银行股份有限公司保山分行,登记时间为2015年11月06日;且于2021年09月29日被保山市隆阳区人民法院查封。

(1) 隆阳区永昌街道办事处九龙路166号九隆新天地7幢A202

① 土地权益状况

土地使用证号	保国用(2010)第01168号		
土地使用权人			
坐落	隆阳区永昌街道办事处九龙路九隆新天地,御景园		
地号	533001101-0B-02-8-1-2S071022	图号	2779.20-517.00
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格(元)	
使用权类型	出让	终止日期	2056年01月23日
使用权面积	45.53 m ²	独用面积	m ²
		分摊面积	45.53 m ²

② 建筑物权益状况

房产证号	保山市房权证隆阳区字第00046081号				
房屋所有权人					
共有情况	单独所有				
房屋坐落	隆阳区永昌街道办事处九龙路166号九隆新天地7幢A202				
登记时间	2010年10月13日				
房屋性质					
规划用途	住宅				
幢号	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	备注
1	框架	局5	2	181.26	

(2) 隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号

① 土地权益状况

土地使用证号	隆国用(2015)第00506号		
土地使用权人			
坐落	隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号		
地号	533001001-0E-16-20-2S001020904	图号	/
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格(元)	
使用权类型	出让	终止日期	2073年01月20日
使用权面积	6.45 m ²	独用面积	m ²
		分摊面积	6.45 m ²

② 建筑物权益状况

房产证号	保山市房权证隆阳区字第00073812号				
房屋所有权人					
共有情况	单独所有				
房屋坐落	隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号				
登记时间	2015年02月02日				
房屋性质					
规划用途	住宅				
幢号	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	备注
1	框剪	局19	9	82.47	

2、估价对象实物状况

(1) 隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆新天地 7 幢 A202

估价对象坐落在保山市隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆新天地 7 幢 A202, 小区东邻九龙路, 宗地形状基本规则, 地形开阔地势平坦, 土地开发程度达到宗地红线外“六通”, 宗地红线内场地平整, 地基承载力及工程地质条件较好, 土地利用状况较好。

估价对象房地产为住宅用房, 建成于 2008 年, 证内登记建筑面积为

181.26m²。现场查勘估价对象为一幢局部五层框架结构住宅楼中第二层的住宅，层高约 3.0 米，房屋南北朝向建盖，平面布局合理，使用功能好，采光、通风好，供排水、电、宽带等设施设备齐全。

房屋外墙一至二层贴墙砖，其余楼层刷墙漆；室内卧室楼面铺设地板条，其余楼面均铺设地板砖；厨房、卫生间内墙面贴墙砖，其余内墙面贴墙纸；客厅、餐厅天棚面为石膏板吊顶，厨房、卫生间天棚面为扣板吊顶，其余天棚面刷乳胶漆；入户防盗门、实木门；塑钢窗。

房屋正常使用，维护保养良好，房屋完损等级为完好。

(2) 隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号

估价对象坐落在保山市隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号，小区北邻保岫东路，宗地形状规则，地形开阔地势平坦，土地开发程度达到宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整，地基承载力及工程地质条件较好，土地利用状况较好。

估价对象房地产为住宅用房，建成于 2013 年，证内登记建筑面积为 82.47m²。现场查勘估价对象为一幢局部十九层框剪结构综合楼中第九层的住宅，层高约 2.9 米，房屋西南朝向建盖，每层四户，有两部电梯，平面布局较合理，使用功能好，采光、通风好，供排水、电、宽带等设施设备齐全。

房屋外墙刷墙漆；室内地面均铺设地板砖；厨房、卫生间内墙面贴墙砖，天棚面为扣板吊顶，其余内墙和天棚面刷乳胶漆；入户防盗门、复合门；铝合金窗。

房屋正常使用，维护保养良好，房屋完损等级为完好。

(三) 估价对象区位状况

1、隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆新天地 7 幢 A202

(1) 位置状况

估价对象坐落在隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆新天地·御景园，房地产所处小区东邻九龙路，南与九隆新天地国际时尚城相邻，西与私人住宅相邻，北邻道路，位置状况较好。

(2) 交通状况

估价对象区域内有九龙路、兰城路、保岫东路等多条交通干道，道路通达度高；附近有 2 路、4 路、18 路、22 路等多条公交线路，公交便捷度好；停车方便。

(3) 外部配套设施

估价对象所在区域宗地红线外“六通”、红线内场地平整，基础设施完备；估价对象周围有隆阳区第六小学、保山交通幼儿园、保山市光丽幼儿园、保山仁济医院、隆阳区妇幼保健院、中国农业银行、中国建设银行、汇金湾农贸市场等市政配套设施，公共服务设施完善。

(4) 环境状况

估价对象坐落在隆阳区永昌街道办事处九龙路 166 号九隆新天地，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般；邻近学校、医院，治安状况、卫生状况良好；区位状况较好。

2、隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号

(1) 位置状况

估价对象坐落在隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号，房地产所处小区北邻保岫东路，南邻小区通道，西邻环东路，北邻小区通道，位置状况较好。

(2) 交通状况

估价对象区域内有保岫东路、永昌路、环东路等多条交通干道，道路通达度高；附近有 6 路、8 路、10 路、16 路等多条公交线路，公交便捷度好；停车较方便。

（3）外部配套设施

估价对象所在区域宗地红线外“六通”、红线内场地平整，基础设施完备；估价对象周围有保山市中医医院、隆阳区妇幼保健院、保山市隆阳区第七小学、保山市光丽幼儿园、华都大酒店、富滇银行、中国邮政储蓄银行、永昌商贸园、保山客运站等市政配套设施，公共服务设施完善。

（4）环境状况

估价对象坐落在隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑 1-2-904 号，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般；邻近学校、医院，治安状况、卫生状况良好；区位状况较好。

五、价值时点

2022 年 01 月 13 日（即实地查勘之日）。

六、价值类型

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价具体依据以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

（二）合法原则

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、法规及地方

性行政法规等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（三）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。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。

（四）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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（五）最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。最高最佳使用包括用途（或用途组合）、规模、集约度、档次上的最佳。

八、估价依据

（一）法律法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]

第28号)；

3、《中华人民共和国民法典》（施行时间：2021年1月1日）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

3、《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）。

（三）委托人提供的相关资料

1、委托人出具的《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》；

2、委托人提供的“保山市房权证隆阳区字第00046081号、00073812号”《房屋所有权证》，“保国用（2010）第01168号、隆国用（2015）第00506号”《国有土地使用证》复印件；

3、委托人提供的其他相关资料。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易价格、租金等数据资料。

九、估价方法

（一）房地产估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），常用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

1、比较法

比较法也称为市场比较法、交易实例比较法，是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法；即选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法，即预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、成本法

成本法，是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法，即测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

(二) 本次估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用的估价对象是经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺等；收益法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如写字楼、旅馆、商店、餐馆等；成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、机场、码头以及公益为目的的医院、学校等房地产；假设开发法适用于具有开发或再

开发潜力的房地产，如可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

1、适用的估价方法

房地产估价师认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后认为：估价对象的实际及估价设定用途均为住宅用房，估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内市场上类似房地产的市场交易案例较多，适合采用比较法进行估价。因此，本报告选用比较法对估价对象进行估价。

2、不适用的估价方法

估价对象为住宅用房。根据调查，估价对象所在区域内租赁市场与房地产销售市场相比，显现出房地产租金的上涨幅度及时间滞后于房地产售价上涨的幅度及时间，采用收益法计算估价对象的价值，无法更好的体现出估价对象在价值时点的价值，因此不宜采用收益法进行估价。

估价对象为住宅用房，现时所在区域内类似住宅用房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不宜采用成本法进行估价。

估价对象为住宅用房，属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，再开发则规划限制等条件不可预测，因此不宜采用假设开发法进行估价。

十、估价结果

本公司依据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集相关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的因素，选用适合的估价方法对估价对象进行了估价。经过测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币壹佰肆拾捌万陆仟陆佰叁拾壹元整，小写：¥1,486,631.00 元。详见下表：

房地产价值评估结果表

币种：人民币

序号	坐落	所有权人	房屋结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	隆阳区永昌街道办事处 九龙路166号九隆新天地7幢A202		框架	2/局5	住宅	181.26	6293	1140669
2	隆阳区兰城街道办事处 永昌兰苑1-2-904号		框剪	9/局19	住宅	82.47	4195	345962
合计								1486631

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
张仕军	5320020014		2022年01月24日
段佳欣	5320170039		2022年01月24日

十二、实地查勘期

2022年01月13日。

十三、估价作业期

2022年01月13日至2022年01月24日。

云南洪业房地产评估有限责任公司

二〇二二年一月二十四日

保山市隆阳区人民法院

对外委托评估函

(2021)云0502委评72号

云南洪业房地产评估有限责任公司：

我院在办理(2021)云0502执2286号
执行案件需要,现需对被执行人
名下位于隆阳区永昌街道办事处永昌兰苑1-2-904号房产价值;位于隆阳区永昌街道办事处九龙路166号九隆新天地7幢A202房产价值进行评估。请
尽快将评估结果回复我院。

附:1、执行笔录一份;2、查封裁定一份;3、房产信息材料一份。

鉴定联系人:

- 1、
- 2、
- 2、
- 3、



九隆新天地房地产实物照片

洪业房评字（2022）第002号



道路状况



道路状况



小区大门



院内状况



房屋立面



室内状况

九隆新天地房地产实物照片



室内状况



室内状况



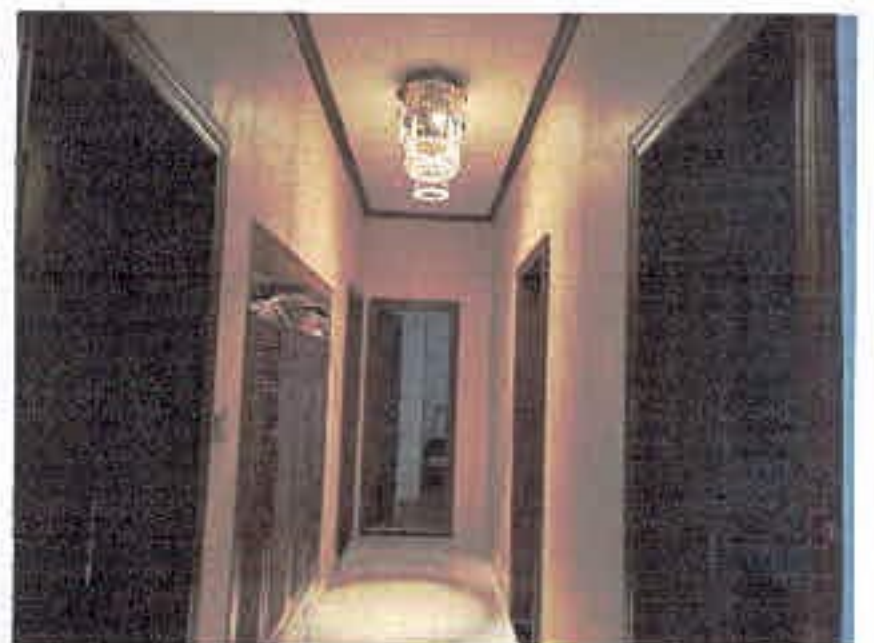
室内状况



室内状况



室内状况



室内状况

永昌兰苑房地产实物照片

洪业房产评字（2022）第002号



道路状况



道路状况



房屋立面



室内状况



室内状况



室内状况

永昌兰苑房地产实物照片



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text in the upper section of the page.

Handwritten text at the top center of the page.



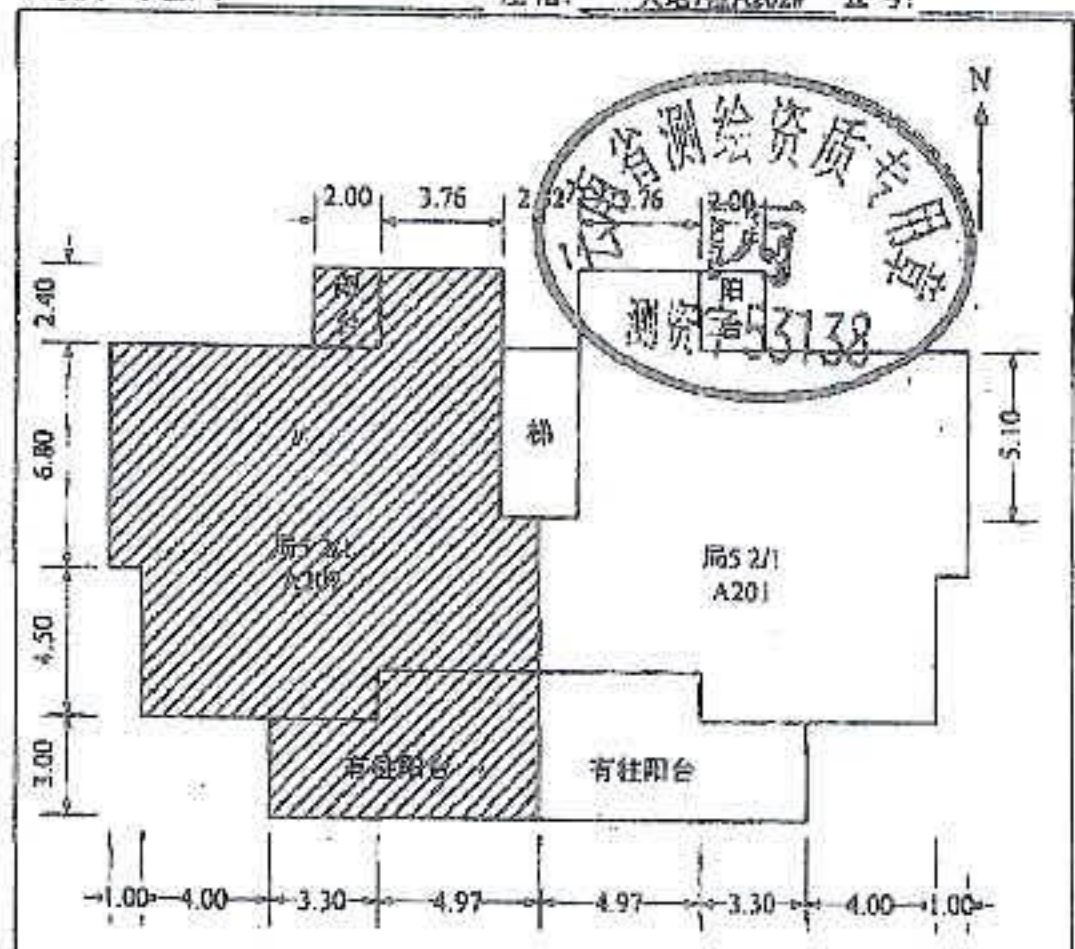
Main body of handwritten text, organized into columns and possibly containing a table or structured list.

Handwritten text in the left margin of the page.

4/20/2009

房屋分户平面图

产权人(单位): _____ 座落: 九龙路166号九盛新 天地2幢A202# 丘号: _____



二层平面图

该幢总分摊面积为: 47.72平方米, 按分摊系数: 0.03319005689均摊给各户, 该户分摊得: 5.82平方米

产别	建筑面积	使用土地面积		组长签名	比例
		房屋占地	空地		
私有	181.26 M ²	M ²	M ²	苏志民	1: 200

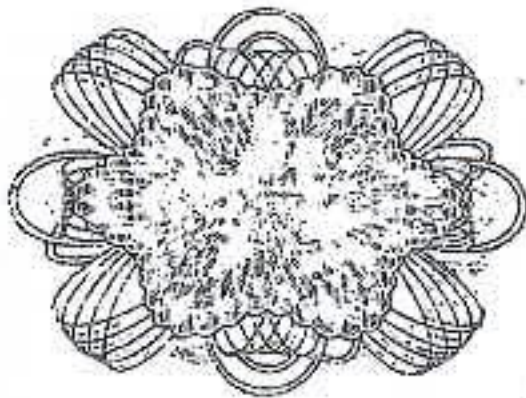
制图人: 林益州 复核人: 苏志民 2009年07月27日

与原件核对一致

保 国用 (2010) 第 01168 号

土地使用权人			
座 落	隆阳区永昌街道办事处九龙路九龙新天地. 御景园		
地 号	533001101-08-02-8-1-23071022	图 号	2779.20-517.00
地类 (用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2056年01月23日
使用权面积	45.53 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	45.53 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



保山市人民政府 (章)

保山市国土资源局

记 事

1. 2010-12-22 该户在原宗地内享有通行权。
2012年9月28日至2013年9月27日期间抵押有效。
2013年10月22日注销抵押登记。

附
图
粘
贴
线

登记机关

证书监制机关



附件核对一致

Vertical text on the right side of the page, likely a date or administrative note.

Vertical text in the upper middle section, possibly a title or header.



Main body of vertical text in the middle section, containing the primary content of the document.

Vertical text in the lower middle section, possibly a signature or official statement.

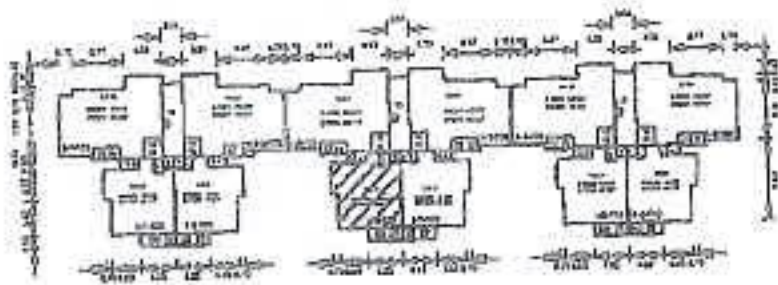
Vertical text on the left side of the page, likely a date or administrative note.

Handwritten signature or official mark at the bottom right corner.

房屋分户平面图

陆阳区兰城街道办事处
 处保站东路水昌兰苑

产权人(单位): _____ 座落: 1幢2单元904号 丘号: _____



九层平面图

注: 该户套内面积为73.65平方米, 分摊面积为8.82平方米。

产别	建筑面积		使用土地面积		组长签名	比例
	房屋占地	空地	房屋占地	空地		
私有	82.47	50%	20%	10%	李龙树	1:500

制图人: 赵军明

审定人: 李龙树

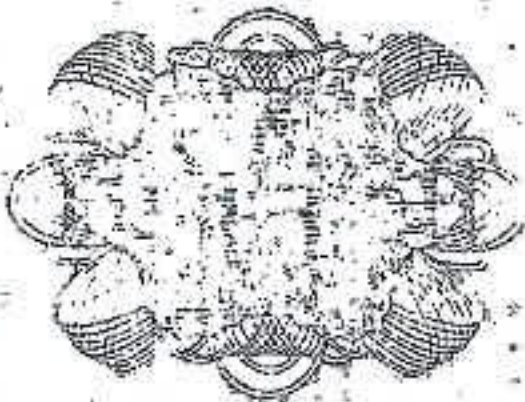
2013年8月23日

与原件核对一致 杨 刚
徐 文 志

隆 国用 (2015) 第 00506 号

土地使用权人			
座 落	隆阳区兰城街道办事处永昌兰苑1-2-904号		
地 号	533001001-0E-16-2 0-29001020904	图 号	
地类 (用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2073年01月20日
使用权面积	6.45 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	6.45 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



与原件核对一致

保山分行
2015年3月23日

记事

1、2015-03-23 该户在原来地内享有通行权。

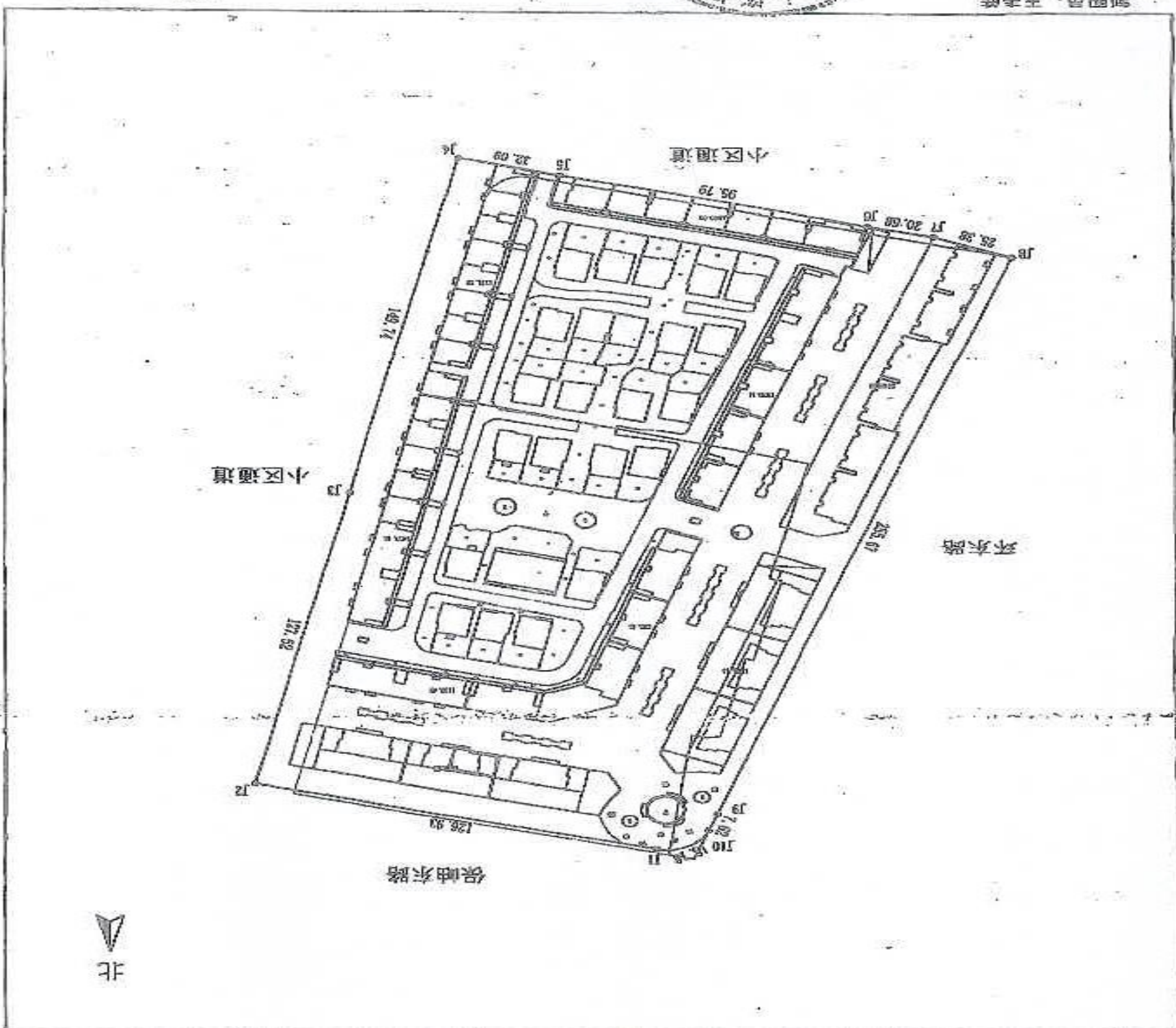
登记机关

证书监制机关



与原件核对一致

和信置业有限公司开发项目总平面图



地籍号: E-16-20-25001020104

土地权利人

宗地总图



绘图人: 王书路
审核人: 张 勃



1:2000

与原件核对一致

日期: 2015年3月25日



营 业 执 照

统一社会信用代码
9153050074525649X3



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

名 称 云南洪业房地产评估有限责任公司

注 册 资 本 壹佰万元整

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成 立 日 期 2002年11月07日

法 定 代 表 人 林伟

营 业 期 限 2002年11月07日至 2052年11月06日

经 营 范 围 房地产价值评估, 房地产交易代理, 代办房屋产权证, 房地产中介服务, 土地评估服务。(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)

住 所 云南省保山市隆阳区兰城路北段
(住房和城乡建设局内)



登 记 机 关



年 月 日
2021 4 20

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: 云南洪业房地产评估有限责任公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 林伟
住 所: 保山市隆阳区正城路北段(区住建局内附107、108号)
统一社会信用代码: N0530500100000003
备案等级: 贰级
证书编号: 云建房证估字第49号
有效期限: 2020年02月21日至2022年02月21日



发证机关(公章)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称、执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00200999

姓名 / Full name

张仕军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

533001197103150031

注册号 / Registration No.

5320020014

执业机构 / Employer

云南洪业房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

持证人签名 / Bearer's signature

张仕军



20201220

与原件相符

二次复印无效

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. 00227508

姓名 / Full name

段佳欣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

533001198703277225

注册号 / Registration No.

5320170039

执业机构 / Employer

云南洪业房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

段佳欣

