

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 007 号

估价项目名称：隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑
（三期）华庭 9 幢 1 号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 03 月 17 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，对属杨映所有产权、坐落在隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号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：坐落在隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号的房地产，房屋建筑面积361.27m²，属 所有的住宅用房地产（双拼别墅）。

价值时点：2022年03月07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取整为人民币肆佰叁拾万壹仟陆佰元整，小写：¥4,301,600.00元。

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：

林伟

二〇二二年三月十七日

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.....	- 4 -
四、不相一致假设.....	- 4 -
五、依据不足假设.....	- 4 -
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.....	- 7 -
六、价值类型.....	- 8 -
七、估价原则.....	- 8 -
八、估价依据.....	- 9 -
九、估价方法.....	- 9 -
十、估价结果.....	- 11 -
十一、注册房地产估价师.....	- 12 -
十二、实地查勘期.....	- 12 -
十三、估价作业期.....	- 12 -
估价技术报告.....	- 13 -
一、估价对象描述与分析.....	- 13 -
二、市场背景描述与分析.....	- 16 -
三、估价对象最高最佳利用分析.....	- 17 -
四、估价方法适用性分析.....	- 18 -
五、估价测算过程.....	- 19 -
六、估价结果.....	- 23 -
附件:	
一、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、估价对象商品房买卖合同登记备案表、商品房购销合同复印件	
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》和 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 03 月 07 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

涉执房地产处置司法估价报告

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03月17日
段佳欣	5320170039		2022年03月17日

二〇二二年三月十七日

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

1、根据委托人提供的资料，估价对象房地产未办理《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或是《不动产权证书》，产权人持有的合同编号：易乐销字（2010）NO.0766 的《商品房购销合同》、合同登记号：BS2015102100520 的《商品房买卖合同登记备案表》中均未载明估价对象房地产的土地使用权面积，本次估价中估价对象的土地界线范围以产权人描述、指认为准进行评估。若对土地使用权面积有疑问请向产权人及保山子元房地产开发有限公司询问。**请报告使用者注意特别注意这一情况！**

2、根据委托人提供的《商品房购销合同》，估价对象房地产为按套（单元、幢）计价，房屋的参考套内建筑面积为 361.27m²，本次估价以

估价对象房屋建筑面积为 361.27m² 进行评估。

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 03 月 17 日起计算，至 2023 年 03 月 16 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

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。

3、经注册房地产估价师现场勘查并对产权人进行问询后得知，估价对象房地产现状为《商品房购销合同》、《商品房买卖合同登记备案表》内登记的三层框架结构住宅楼一幢，并在住宅楼的第三层露台上加建了简易房。委托方和产权人均同意加建部分房屋不纳入本次评估。**请报告使用者注意特别注意这一情况！**

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：鲁镛坤

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、坐落在隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭 9 幢 1 号的一宗住宅用房地产（双拼别墅），房屋建筑面积 361.27m²。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象为位于隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号的房地产，尚未办理产权证。根据委托人提供的《商品房购销合同》，保山子元房地产开发有限公司以出让方式取得位于隆阳区兰城街道办事处太保南路、编号533001101-0W-04-41-2的地块的土地使用权，土地规划用途为居住用地，土地使用权证号：保国用（2009）第00274号，并于2015年10月21日签订《商品房购销合同》将估价对象房地产出让给 。

估价对象土地形状规则，地形地势平坦，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，基础设施较完善。

2、建筑物基本状况

估价对象为位于隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号的房地产，尚未办理产权证。根据委托人提供的《商品房购销合同》、《商品房买卖合同登记备案表》，估价对象房屋所有权人为杨映，登记房屋建筑面积361.27m²，框架结构，共三层，用途为住宅用房。

现场查勘房屋外墙石漆，一层室内地面铺设地板砖，二至三层卫生间、露台楼面铺设地板砖，其余楼面铺设地板条；厨房、卫生间内墙面贴墙砖，天棚面扣板吊顶，其余内墙面刷乳胶漆，天棚面石膏板吊顶；铝合金窗，入户防盗门，卫生间铝合金门，卧室实木门。

房屋建成于2012年，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、电等设施设备齐全。

房屋正常使用，维护保养良好，房屋完损等级为完好。

五、价值时点

2022年03月07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》[(2022)云0502委评5号]；

2、委托人提供的《商品房购销合同》（合同编号：易乐销字（2010）NO.0766）、《商品房买卖合同登记备案表》（合同登记号：BS2015102100520）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

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。

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，选用适当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取整为人民币肆佰叁拾万壹仟陆佰元整，小写：¥4,301,600.00 元。

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03月17日
段佳欣	5320170039		2022年03月17日

十二、实地查勘期

2022年03月07日。

十三、估价作业期

2022年03月07日至2022年03月17日。

云南洪业房地产评估有限责任公司

二〇二二年三月十七日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述与分析

(1) 坐落：隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号；

(2) 方位：房地产所处院落东临易乐上苑步行街，南临龙泉路，西与太保公园相邻，北临保岫西路；

(3) 与主要设施距离：距离城市中心约0.8km；

(4) 临路状况：东临易乐上苑步行街，南临龙泉路。

2、交通状况描述与分析

(1) 道路状况：区域内有龙泉路、保岫西路、太保南路等多条交通干道，道路通达度高；

(2) 公共交通：附近有1路、10路、11路、12路等公交线路，公共交通便捷度好；

(3) 停车方便程度：停车方便度高。

3、外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：估价对象所在区域宗地红线外“六通”、红线内场地平整，基础设施完备度较高；

(2) 公共服务设施：估价对象周围有保山市幼儿园、保山市实验小学、保山市人民医院、保山工人文化宫、永昌马里商业中心、中国建设银行、保岫广场、太保公园、易罗池等市政配套设施，公共服务设施完善。

4、周围环境和景观状况描述与分析

(1) 自然环境：估价对象位于隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐

上苑润苑（三期）华庭，原始地貌及自然环境已部分城市化，自然环境一般；

（2）人文环境：估价对象位于隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭，为隆阳区城区内的住宅小区，治安状况良好，卫生状况良好；

（3）景观：小区内绿化多，景观较好。

5、区位状况未来变化趋势分析

估价对象位于保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号，为隆阳区城区内的住宅小区，公共服务设施完善、基础设施完备度较高，治安状况、卫生状况良好，区位状况好。

根据城区规划，未来一段时间内区位状况无较大变化。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况

（1）名称：隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号土地使用权；

（2）土地四至：房地产所处院落东临易乐上苑步行街，南临龙泉路，西与太保公园相邻，北临保岫西路；

（3）土地用途：住宅用地；

（4）土地使用权类型：国有出让；

（5）土地形状：土地形状规则，对土地利用较为有利；

（6）地形地势：地形开阔，地势平坦，对土地利用较为有利；

（7）土壤地基：地基承载力较好，工程地质条件较好；

（8）土地开发程度：宗地红线外“六通”，基础设施完备度较高；红线内“六通”、场地平整，地上建有房屋。

2、建筑物实物状况

（1）名称：隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）

华庭9幢1号的房地产；

(2) 建筑规模：房屋建筑面积 361.27m²；

(3) 建筑结构：框架结构；

(4) 设施设备：供排水、电、通讯等设施齐全；

(5) 装饰装修：一层室内地面铺设地板砖，二至三层卫生间、露台楼面铺设地板砖，其余楼面铺设地板条；厨房、卫生间内墙面贴墙砖，天棚面扣板吊顶，其余内墙面刷乳胶漆，天棚面石膏板吊顶；铝合金窗，入户防盗门，卫生间铝合金门，卧室实木门；

(6) 空间布局：平面布局合理，使用功能好，采光、通风好；

(7) 建筑功能：该产权处是 2012 年建成的三层住宅楼（双拼别墅）；

(8) 建筑外观：房屋外墙石漆，色彩、外观符合规划要求，设计合理；

(9) 建筑新旧程度：现场勘查房屋室内精装修，设施设备完好，管道畅通，房屋正常使用，维护保养良好。

（三）估价对象权益状况描述与分析

委托人在申请执行人蔡东光与被执行人杨映民间借贷纠纷一案中，需对估价对象进行价值评估。

1、土地权益状况

估价对象为位于隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号的房地产，尚未办理产权证。根据委托人提供的《商品房购销合同》，保山子元房地产开发有限公司以出让方式取得位于隆阳区兰城街道办事处太保南路、编号 533001101-0W-04-41-2 的地块的土地使用权，土地规划用途为居住用地，土地使用权证号：保国用（2009）第 00274 号，并于 2015 年 10 月 21 日签订《商品房购销合同》将估价对象房地产出让给

2、建筑物权益状况

估价对象为位于隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号的房地产，尚未办理产权证。根据委托人提供的《商品房购销合同》、《商品房买卖合同登记备案表》，估价对象房屋所有权人为 ，登记房屋建筑面积361.27m²，框架结构，共三层，用途为住宅用房。

二、市场背景描述与分析

隆阳区位于云南省西部，地跨东经98°43′~99°26′，北纬24°46′~25°38′，地处怒江山脉尾部、高黎贡山山脉之中，镶嵌于澜沧江、怒江之间，东邻大理州永平县、保山市昌宁县，南接保山市施甸县、保山市龙陵县，西与保山市腾冲县相连，北与怒江州泸水县、大理州云龙县交界，东距省会昆明486公里，西离中缅边境279公里，全境东西宽78公里，南北长96公里，隆阳区拥有国土面积4855.51平方公里。

隆阳区位于云南省西部，横断山脉南段。境内山脉起伏盘错，最高海拔3655.90米，最低海拔648米，城区海拔1653.50米。最大的保山坝子，面积149.90平方千米。

隆阳区境内河流众多，落差较大，水力资源较为丰富。隆阳区分属怒江、澜沧江两大水系的大小河流140多条，总长580公里，较大的有怒江、澜沧江、东河、瓦窑河、冲江河、蒲缥河、水长河、大沙河等。

隆阳区气候属西南季风区亚热带高原气候类型，加之低纬度高海拔和海拔高程差异较大的复杂地形，使隆阳区形成“一山分四季，十里不同天”的立体气候，热、温、寒三种气候类型俱全。隆阳区大部分地区冬无严寒，夏无酷热，四季如春，终年常绿。最冷1月平均气温8.5℃，最热月7月平均气温20.7℃，年平均气温15.5℃，年极端最高气温32.4℃，年极端最低气温-3.8℃。全年无霜期290天以上，冬春两季雨量较少，夏秋两季雨量较多，年平均降雨量966.50毫米。

隆阳区地处边疆，外来流动人口较少，外来的购房户同样也很少。

2010年当地房地产价格经历了一个快速上涨的过程，随着国家一系列宏观调控政策的实施，遏制房价过快增长到2011年下半年已初步显现调控效果。从2011年8、9月份开始销售量即大幅下滑，存量房交易寥寥无几。2012年过来，楼市迎来了寒冬，开发商售楼部门可罗雀，存量房交易到了屈指可数的地步。隆阳区开发项目别墅类住宅停建导致该类住房价格从2013年至今仍维持稳定攀升。云南省2013—2017年城市棚户区改造省级统贷项目（四期）从去年开始实施以来，导致隆阳区各开发小区、旧城区的多层、高层存量和库存住房价格在2013年、2014年和2015年连续三年出现了一个明显下降到2016年大幅提升的过程。2014年、2015年和2016年三年间由于新楼盘推出较少，特别是2017年开盘的楼盘，棚户区改造导致市场短期需求旺盛，联排别墅、叠拼比较好的户型非常抢手，多层和高层都出现了量价齐升的好势头。2020年以来因棚户区改造项目的暂停，隆阳区城市范围内住宅用房、商业用房成交价格均出现下滑。

估价对象是坐落在隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号的住宅用房地产，所处位置邻近太保公园，适宜居住。所以估价人员预测该区域住宅类房地产未来市场前景状况较好。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能、经济上可行，经充分合理考虑，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

据委托人提供的相关产权资料及实地查勘，估价对象为位于隆阳区兰城街道办事处太保南路易乐上苑润苑（三期）华庭9幢1号的住宅用房地产。经估价师对估价对象个别因素和区位因素进行分析，并综合考虑估价对象的平面布局、实物状况、周边环境和目前房地产市场状况，估价师判定估价对象房地产维持目前的实际用途，作为住宅用房使用比

较符合房地产估价的最高最佳利用原则，并以此作为本报告的估价前提。

四、估价方法适用性分析

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。

（一）不适用的估价方法

估价对象为住宅用房，近年来保山市房地产销售市场增长较快，根据调查虽然估价对象所在区域用于出租的类似房地产案例充足，但区域内租赁市场较房地产销售市场短期内并未出现明显增长的势头，仍然比较稳定，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；现时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；且估价对象属于建成并可投入使用的物业，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。

（二）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。

五、估价测算过程

比较法是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。其基本公式为：

估价对象比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况（区域因素及个别因素）修正系数

1、可比实例选择：经筛选确定 A、B、C 三个可比实例。

实例 A：隆阳区易乐上苑润苑的三层双拼住宅楼，建筑面积 360.00m²，建成于 2012 年，南北向建盖，室内为毛坯房；所属土地使用权为出让方式获得的住宅用地，于 2022 年 1 月协议成交，统一价格内涵和形式后的成交总价为 389 万元（合 10806 元/m²）。

实例 B：隆阳区景盛花园的三层双拼住宅楼，建筑面积 348.79m²，建成于 2013 年，南北向建盖，室内为毛坯房；所属土地使用权为出让方式获得的住宅用地，于 2020 年 01 月拍卖成交，统一价格内涵和形式后的成交总价为 345.96 万元（合 9919 元/m²）。

实例 C：隆阳区易乐上苑润苑的三层联排端头住宅楼，建筑面积 273.0m²，建成于 2012 年，南北向建盖，室内精装修；所属土地使用权为出让方式获得的住宅用地，于 2022 年 01 月协议成交，统一价格内涵和形式后的成交总价为 336 万元（合 12308 元/m²）。

（2）估价测算

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，比较因素主要有交易情况、交易日期、房地产状况（区域因素及个别因素）等。具体比较、测算过程详见表一、表二、表三。

表一

估价对象与可比因素条件说明表

涉执房地产处置司法估价报告

比较因素		估价对象及可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
交易日期				2022-1	2020-01	2022-01	
房屋坐落			易乐上苑润苑	易乐上苑润苑	景盛花园	易乐上苑润苑	
建筑面积（平方米）			361.27	360.00	348.79	273.0	
交易单价（元/平方米）				10806	9919	12308	
交易情况				正常	正常	正常	
区域因素	交通便捷度		便利	便利	便利	便利	
	商服繁华程度		好	好	较好	好	
	小区配套		完善	完善	完善	完善	
	生活服务设施		好	好	较好	好	
	教育配套设施		好	好	好	好	
	基础设施		完善	完善	完善	完善	
	环境质量		好	好	好	好	
	楼 层		1-3 层	1-3 层	1-3 层	1-3 层	
	朝 向		南北	南北	南北	南北	
个别因素	权益状况	土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	
		土地使权类型	出让	出让	出让	出让	
		其它权利	无	无	无	无	
	实物状况	停车方便度		方便	方便	方便	方便
		物业管理		完善	完善	完善	完善
		建筑结构		框架	框架	框架	框架
		平面布局		合理	合理	合理	合理
		采光通风		好	好	好	好
		建造年代		2012	2012	2013	2012
		室内装修		精装修	毛坯房	毛坯房	精装修
户型		双拼别墅	双拼别墅	双拼别墅	联排端头别墅		

表二 估价对象与可比因素指数表

比较因素		估价对象及可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期			100	100	105	100
交易情况			100	100	100	100

涉执房地产处置司法估价报告

区域因素	交通便捷度	100	100	100	100	
	商服繁华程度	100	100	97	100	
	小区配套	100	100	100	100	
	生活服务设施	100	100	97	100	
	教育配套设施	100	100	100	100	
	基础设施	100	100	100	100	
	环境质量	100	100	100	100	
	楼层	100	100	100	100	
	朝向	100	100	100	100	
个别因素	权益状况	土地用途	100	100	100	100
		土地使权类型	100	100	100	100
		其它权利	100	100	100	100
	实物状况	停车方便度	100	100	100	100
		物业管理	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		平面布局	100	100	100	100
		采光通风	100	100	100	100
		建造年代	100	100	100	100
		室内装修	100	90	90	100
		户型	100	100	100	98

表三 估价对象与可比因素比较修正表

比较因素 \ 估价对象及可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期	100/100	100/105	100/100

涉执房地产处置司法估价报告

交易情况		100/100	100/100	100/100	
区域因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	
	商服繁华程度	100/100	100/97	100/100	
	小区配套	100/100	100/100	100/100	
	生活服务设施	100/100	100/97	100/100	
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100	
	基础设施	100/100	100/100	100/100	
	环境质量	100/100	100/100	100/100	
	楼 层	100/100	100/100	100/100	
	朝 向	100/100	100/100	100/100	
个别因素	权益状况	土地用途	100/100	100/100	100/100
		土地使权类型	100/100	100/100	100/100
		其它权利	100/100	100/100	100/100
	实物状况	停车方便度	100/100	100/100	100/100
		物业管理	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100/100	100/100	100/100
		平面布局	100/100	100/100	100/100
		采光通风	100/100	100/100	100/100
		建造年代	100/100	100/100	100/100
		室内装修	100/90	100/90	100/100
户型	100/100	100/100	100/98		
修正系数		1.1111	1.1247	1.0204	
可比实例成交价格（元/平方米）		10806	9919	12308	
可比实例修正价格（元/平方米）		12006	11156	12559	
估价对象单价计算公式		$(12006 + 11156 + 12559) \div 3$			
估价对象比准价格（元/平方米）		11907			

由于三个比较案例测算出来的价格较为接近，差距较小，估价人员根据市场状况决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价。则：估价对象评估价值 $=361.27\text{m}^2 \times 11907 \text{元}/\text{m}^2 = 4,301,641.89 \text{元} \approx 430.16 \text{万元}$ 。

比较修正说明：

① 交易情况修正：所选取的实例均是正常交易，交易双方无利害关系，对市场情况都基本了解，交易税费按规定各自承担，因此交易情况不作修正，即修正系数为 $100/(100\pm 0)$ 。

② 交易日期修正：所选实例交易日期到价值时点这段时间点以来，北城片区类似住宅用房地产交易平稳，市场价格基本保持不变，故交易日期不作修正，即修正系数确定为 $(100\pm 0)/100$ 。

③ 房地产状况（区域因素和个别因素）修正：采用直接比较法。以估价对象为基准（评分 100），将可比实例各因素与估价对象各因素进行逐个比较、评分，可比实例因素比估价对象因素差的，评分低于 100 分，反之就高于 100 分。

六、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，选用适当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取整为人民币肆佰叁拾万壹仟陆佰元整，小写：¥4,301,600.00 元。

云南洪业房地产评估有限责任公司

二〇二二年三月十七日



估价对象位置图



保山市隆阳区人民法院

对外委托评估函

(2022)云0502委评5号

云南洪业房地产评估有限责任公司：

我院在执行(2022)云0502执字第01号由被执行人洪业房地产开发有限公司申请执行被执行人洪业房地产开发有限公司一案中，因被执行人至今仍未履行义务，现本院依法对被执行人洪业房地产开发有限公司名下位于保山市隆阳区...
请尽快将
评估结果回复我院。

附：查封裁定书一份、执行笔录一份、房屋权证材料一份。

鉴定联系人：

洪业房地产开发有限公司 488188888888
联系电话：13888888888
洪业房地产开发有限公司 488188888888
联系电话：13888888888
洪业房地产开发有限公司 488188888888
联系电话：13888888888
洪业房地产开发有限公司 488188888888
联系电话：13888888888

委估房地产实物照片

洪业房评字（2022）第 007 号



道路状况



道路状况



小区大门



小区内道路状况



房屋立面



房屋立面

委估房地产实物照片

房屋立面



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



委估房地产实物照片



室内状况



室内状况



室内状况



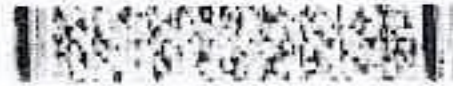
室内状况



院内状况



院内状况



商品房买卖合同登记备案表

合同备案号: 10202101042110002010

出卖人(甲方): 保定千龙房地产开发有限公司

买受人:

姓名: [Redacted]
身份证号: [Redacted]
联系电话: [Redacted]

所购商品房: 项目名称: 保定上苑国际 (三期) 华庭

合同编号: [Redacted]

乙方出示购房资格证明:

购房资格:

联系电话: [Redacted]

电子邮箱: [Redacted]

身份证:

购房资格证明编号: [Redacted]

购房日期:

购房地点: [Redacted]

购房面积: [Redacted]

房屋地址	房屋名称	房屋性质	建筑面积

房屋买卖合同书编号:

房号	面积	总价	定金	付款方式	备注	签约日期	
						甲方	乙方
						2021.01.04	
						2021.01.04	

备注:

其他事项:	
补充协议:	

本合同一式两份, 甲乙双方各执一份, 具有同等法律效力。

商品房购销合同

云南省住房和城乡建设厅
云南省工商行政管理局
监制

YJG-2003

合同编号: _____

商品房购销合同说明

一、合同签订前，甲乙双方当事人应当仔细阅读本合同内容，对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地房地产主管部门咨询。

二、本合同文本中所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并且可以出售的房屋。

三、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或者补充约定。甲乙双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

四、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

五、合同签订前，甲方应当出示本合同涉及的有关证书、证明文件。

六、本合同文本中的【 】中内容为并列的选择项，甲乙双方当事人协商确定后，选择的打√，不选择的打×。

七、购销商品房应当使用本合同。本合同文本由云南省住房和城乡建设厅、云南省工商行政管理局负责解释。



商品房购销合同

本合同双方当事人:

商品房出卖人(以下简称甲方):

保山子元房地产开发有限公司

住所: 保山市隆阳区同仁街(九隆名居会所31-35) 邮政编码: 678000

法定代表人: 刘克泉 联系电话: 0875-2142555

营业执照注册号: 530502100000532 资格证书号: 云建房证开字(2009)084号

商品房买受人(以下简称乙方):

本人姓名: 国籍: 中国

居民身份证:

住所: 云南省保山市隆阳区水寨乡海棠村委会海棠洼1组

邮政编码: 678000 联系电话:

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规规定,甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

甲方以 出让 方式取得位于 隆阳区兰城街道办事处太保南路 编号 533001101-0X-04-41-2 的地块的土地使用权,土地规划用途为 居

第52条 土地使用权证书号：保固用(2009)第00274号。

甲方经批准在上述地块上建设商品房，×【暂定名称】×【项目名称】：粤东上苑润苑(三期)华庭。建设工程规划许可证号：工建许字第2010-173号。

第二条 商品房销售依据

乙方购买的商品房为×【现房】×【预售商品房】。

批准预售商品房的机关：保山市住建局。

商品房预售许可证号：预售保字(2010-20)号。

第三条 乙方所购商品房的基本情况

乙方购买的商品房(以下简称该商品房)，其房屋分户平面图见本合同附件一，为本合同第一条约定项目中的：

第Ⅰ组团第9幢第Ⅰ单元第1-3层1号房，属框架结构。该×【幢】×【单元】商品房建筑层数为地上3层，地下0层。

该商品房的产权登记面积包括套内建筑面积和分摊的共有建筑面积。产权登记面积以产权登记机关确定为准。

第四条 计价方式与价款

甲乙双方约定按下述第×1×2种方式计算该商品房价款：

3.

- 1、乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起 日内将已付款退还给乙方，已发生的交易相关税费由甲方承担。
- 2、本合同款第四条第一项规定的单价不变，房价款总金额按产权登记面积中的套内建筑面积计算，合同继续履行。

合同约定的套内建筑面积与产权登记面积中的套内建筑面积的误差绝对值超出 % 时，甲乙双方同意按下述第 种方式处理：

3.2.1 时，按产权登记面积中的套内建筑面积结算购房价款

与产权登记面积中的套内建筑面积的误差绝对值在 % 以内时，采用按套内建筑面积计价销售的，合同约定的套内建筑面积

第五条 面积误差的处理

- 米。
- 具有建筑面积的价格)。房屋的参考套内建筑面积为 361.27 平方
- 总价款拾肆万零陆佰元整 (已包含套内建筑面积及分摊的
- 2、按套 (单元、幢) 计价，该商品房总价款为 (人民币) 元。
- 元 (已包含分摊的共有建筑面积的价格)，总金额 (人民币) 元 (拾 万 千 元)。
- 米，单价为 (人民币) 元/平方米。
- 1、按套内建筑面积计价，该商品房套内建筑面积为 平方米。



按套(单元、幢)计价销售的,合同约定的参考套内建筑面积与产证记载面积中的套内建筑面积有误差的,总价款不作调整。

第六条 付款方式及期限

乙方按下列第 1 2 3 4 种方式付款:

1. 一次性付款

付款金额: 元,大写(),付款日期:

2. 分期付款

买受人应当在 (年月日)前,分 期支付全部房价款

首付款金额 元 大写(),应当在 前支付

3. 贷款方式付款

买受人首期支付购房总价款的 30.02% 金额 822600元,大写(捌拾贰

万贰仟陆佰元整),付款日期: , 其余价款 元),

大写(),向 中国工商银行保山市分行 贷款

支付

4. 其他方式

选择: 方式

二、1

所涉及的房屋, 甲方有权另行处置。

10%支付违约金给甲方, 已发生的交易税费由乙方自行承担, 本合同

3. 逾期六十天后, 甲方有权解除合同, 乙方按照商品房总价的

合同继续履行,

2. 乙方按应付未付款的0.1%乘以逾期天数向甲方支付违约金,

方向乙方退还已付款, 已发生的交易相关税费由乙方承担,

1. 解除合同, 乙方按应付未付款的 %向甲方支付违约金, 甲

违约责任:

逾期 60 天后, 乙方按下列 【1】 【2】 【3】 种约定 承担

止 天内, 乙方按每天 20 元向甲方支付违约金, 合同继续履行。

一、自本合同约定的应付款时限届满后的次日起至实际付款之日

【 】 种方式处理;

乙方如未按本合同第六条的约定付款, 按下列 【一】 ×

第八条 乙方逾期付款的违约责任

本合同约定的该商品房交付给乙方。

甲方应于2012年6月30日前, 将经建设单位组织验收合格, 并符

第七条 交付期限



第九条 甲方逾期交房的违约责任

甲方如未按本合同第七条约定的时间交房，按下列 【一】【二】种方式处理：

一、自本合同约定的交房时间届满后的次日起至实际交房之日止 60 天内，甲方按每天 20 元向乙方支付违约金，合同继续履行。

逾期 60天后，甲方按下列 【1】【2】【3】种约定承担违约责任。

1、解除合同，甲方按乙方已付款的 %向乙方支付违约金，甲方向乙方退还已付款，已发生的交易相关税费由甲方承担。

2、甲方按乙方已付款的 0.01%乘以逾期天数向乙方支付违约金，合同继续履行。

3、如遇相关政策法规调整或市政工程重大变更，不可抗力因素等，造成甲方交房延迟的，甲方在《保山日报》上公告后，交房时间相应延迟，甲方可免除逾期交房的相关法律责任。

第十条 交接

该商品房经建设单位组织验收合格后，甲方应当以 保山日报公告 形式通知乙方办理交接手续。交接时，甲方应当向乙方提交《商品房质量保证书》和《商品房使用说明书》。

由于甲方原因，未能按期交接的，责任由甲方承担。甲乙双方同意按以下方式处理：按本合同第九条和补充协议第七条第6条款处理。

由于乙方原因，未能按期交接的，责任由乙方承担。甲乙双方同意按以下方式处理：乙方应在甲方《商品房购销合同》第十条的约定公告之日起30天内，按照公告的要求，到指定地点办理接房手续，乙方未在前述约定的期限内，按照公告的要求办理接房手续，即视为本协议项下的商品房已经交付，自该期限届满之日起，房屋毁损灭失的风险由乙方承担，并由乙方按照10元/天向甲方支付物业管理费。

第十一条 甲方关于价内装饰、设备标准的违约责任

甲方交付的该商品房价内的装饰、设备标准达不到本合同附件二约定标准的，乙方有权要求甲方按工程结算价差补偿。甲方自行提高标准超出原约定标准的费用由甲方承担。

第十二条 关于产权登记的约定

乙方在满足以下4个条件后，甲方在90个工作日内协助乙方申办产权登记手续：1、甲乙双方办理房屋交接手续；2、乙方向甲方支付全部购房款、配套设施费、契税、公共维修基金、办证费等费用；3、甲乙双方签订乙方委托办理产权证的委托书；4、乙方向甲方提供办理产权登记的有关资料，如购房发票、身份证等。

第十三条 其它约定

一、甲方应当按《商品房质量保证书》中的承诺承担相应的保修责任。

二、甲方保证该商品房在交接时没有产权纠纷及债权债务纠纷。如交接后发生该商品房交接前存在的产权纠纷或者债权债务纠纷，由甲方承担责任。

三、单方提出解除合同或者变更本合同约定的，按以下约定处理：按照补充合同第七条第9款的约定办理。

四、本合同未尽事项，由甲乙双方另行签订补充协议。

五、合同之附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内容空格部份填写的文字与文本文字具有同等效力。

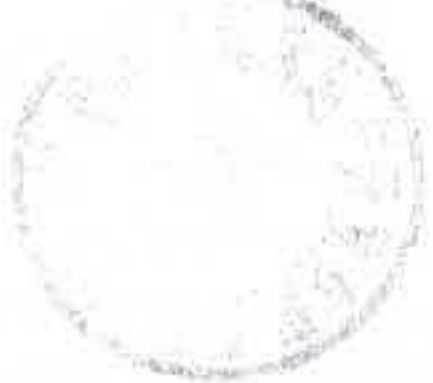
六、本合同自签订之日起30天内，由甲方向房屋所在地的县或者市房地产管理机关登记备案。

七、本合同连同附件共 20 页，一式 4 份。其中登记机关一份；甲方一份；办理银行按揭一份（乙方一份）；办理小土地证一份。

八、本合同及补充协议双方签字盖章后生效。

第十四条 争议的处理方式

甲方（盖章）



乙方（盖章）



法定代表人（签字）：

【法定代表人】
【本人】

（签字）：



代理人（签字）：

2015年10月21日

2015年10月21日

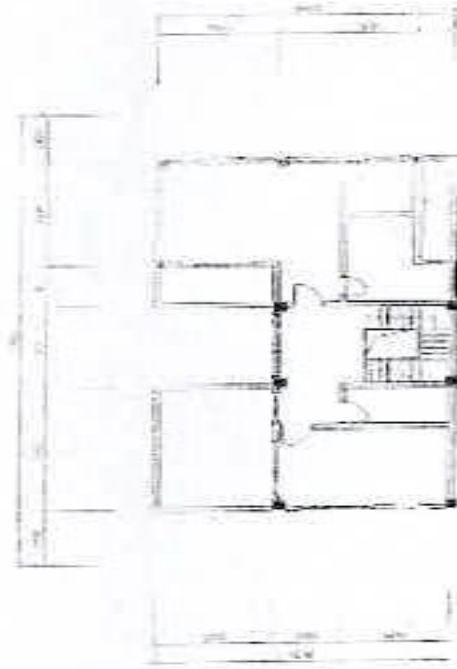
签字 易东上苑销售部

签字 易东上苑销售部

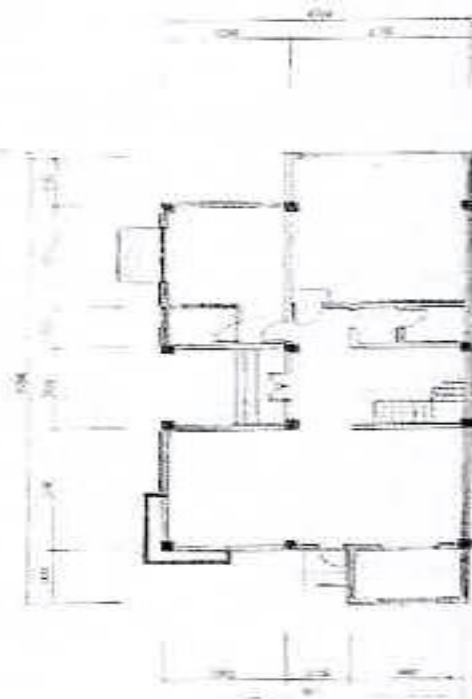


附件一：该商品房屋分户平面图

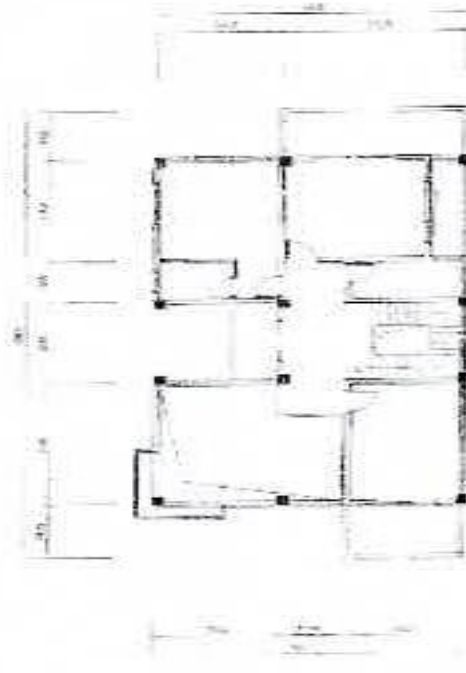
比例：



三层平面图



一层平面图



二层平面图

附件二:

该商品房价内装修、设备标准

墙面	地面	原浆混凝土	水泥砂浆	抹面	窗	塑钢	客厅	水泥砂浆抹面	原浆混凝土	地面	抹面	窗	塑钢	卧室	水泥砂浆抹面	原浆混凝土	地面	抹面	窗	塑钢	餐厅	水泥砂浆抹	原浆混凝土	地面	抹面	窗	塑钢	厨房	水泥砂浆抹面、防水	防水面层	水泥砂浆	抹面	窗	塑钢	卫生间	水泥砂浆抹面、防水	防水面层	水泥砂浆	抹面	窗	塑钢	室内门窗、栏杆	无
																																											无

外窗: 外墙石漆

厨房设施: 预留排水管、预留冷热水管

卫生间设施: 预留给排水管

阳台: 方管栏杆

电梯: 无

其他: \

乙方有特殊要求的另行约定。



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

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 林伟

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)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2002年11月07日

营业期限 2002年11月07日至2052年11月06日

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

云南洪业房地产评估有限责任公司

林伟

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：

保山市隆阳区“城路北段（区住建局143004007257108号）

NO530500100001432

贰级

云建房证估字第19号

2020年02月21日至2033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。

本证书合法持有者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. 002006999

发证机关

姓名 / Full name

张仕军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

5330011977103150031

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



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. 00527503

姓名 / Full name

段佳欣

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

533001198703277226

注册号 / Registration No.

5320170039

执业机构 / Employer

云南添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

