

# 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 013 号

估价项目名称：隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋  
8-16A，8-16B 商住楼、隆阳区翰樞城文景郡 11  
幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺房地产市场价格  
评估

估价委托人：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 4 月 15 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

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，对甫顺龙名下坐落于隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商住楼、隆阳区翰樾城文景郡 11 幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺住宅用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：为坐落于隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商住楼、隆阳区翰樾城文景郡 11 幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺。（详细情况见估价对象基本状况表）

估价对象基本状况表

估价项目名称		隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商住楼、隆阳区翰樾城文景郡 11 幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺			
权属状况					
坐落	用途	房屋面积(m <sup>2</sup> )	产权证号	房屋所有权人	备注
农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商住楼	商住楼	241.91	云(2020)隆阳区不动产权第 0004873 号、第 000487 号		依据《房地产产权登记信息》表，房屋总面积 241.91 m <sup>2</sup> （其中住宅面积 186.10 m <sup>2</sup> 、商铺面积 55.81 m <sup>2</sup> ）。分摊土地总面积 57.31 m <sup>2</sup> （其中商业用地 13.22 m <sup>2</sup> ，住宅用地 44.09 m <sup>2</sup> ）
翰樾城文景郡 11 幢 104 号住房	住房	139.19	无		依据保山市隆阳区住房和城乡建设局对于《保山市隆阳区人民法院协助查询通知书-（2021）云 0502 执 3888 号》出具的查询结果，未提供分摊土地面积，本次评估含房屋合理分摊土地面积。
翰樾城文景郡 C-11-01 号商铺	商铺	36.56	无		

价值时点：2022 年 03 月 08 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，选用合适的评估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：

估价对象评估结果表

坐落	用途	房屋面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价(取整到百 位)
农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商 住楼	商住 楼	商铺: 55.81	11400	<b>1,912,800 元</b> (大写: 壹佰玖拾壹 万贰仟捌佰元整)
		住宅: 186.10	6860	
翰樾城文景郡 11 幢 104 号住房	住房	139.19	4252	<b>591,800 元</b> (大写: 伍拾玖万壹 仟捌佰元整)
翰樾城文景郡 C-11-01 号商铺	商铺	36.56	8132	<b>297,300 元</b> (大写: 贰拾玖万柒 仟叁佰元整)

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

二〇二二年四月十五日



# 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.....	- 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.....	- 9 -
六、价值类型.....	- 9 -
七、估价原则.....	- 9 -
八、估价依据.....	- 10 -
九、估价方法.....	- 11 -
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:

- 一、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、保山市隆阳区人民法院协助查询通知书和回执复印件、房屋产权登记信息复印件
- 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/T50291—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，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 08 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



房地产市场价格估价报告

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4月15日
段佳欣	5320170039		2022年4月15日

二〇二二年四月十五日



## 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

依据保山市隆阳区住房和城乡建设局对于《保山市隆阳区人民法院协助查询通知书-（2021）云0502执3888号》出具的查询结果，隆阳区翰樾城文景郡11幢104号住房房屋面积139.19 m<sup>2</sup>和C-11-01号商铺，未提供分摊土地面积，本次评估假设估价对象含该幢房屋合理的分摊土地使用权面积。

### 三、背离事实假设

1、本估价报告估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时考虑估价对象房地产瑕疵的影响，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，也没有考虑估价对象房地产被查封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。

2、估价结果未考虑估价对象房地产上原有的租赁权和用益物权对其价值的影响。

#### 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、本次估价对象由委托人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，委托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，估价委托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、本报告使用的有效期为壹年（自2022年4月15日起计算，至2023年4月14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。

4、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：隆阳区人民法院

地址：隆阳区东城区

联系人：杨添润

联系电话：0875-2139855

### 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

为坐落于隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋 8-16A，8-16B 商住楼、隆阳区翰檀城文景郡 11 幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺。（详细情况见估价对象基本状况表）



房地产市场价值估价报告

估价对象基本状况表

估价项目名称	隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商住楼、隆阳区翰 橿城文景郡 11 幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺				
权属状况					
坐落	用途	房屋面 积(m <sup>2</sup> )	产权证号	房屋所 有权人	备注
农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商 住楼	商 住 楼	241.91	云(2020)隆阳 区不动产权第 0004873 号、第 000487 号		依据《房地产权登记信息》表, 房屋总面积 241.91 m <sup>2</sup> (其中住宅面 积 186.10 m <sup>2</sup> 、商铺面积 55.81 m <sup>2</sup> )。 分摊土地总面积 57.31 m <sup>2</sup> (其中商 业用地 13.22 m <sup>2</sup> , 住宅用地 44.09 m <sup>2</sup> )
翰橿城文景郡 11 幢 104 号住房	住 房	139.19	无		依据保山市隆阳区住房和城乡建 设局对于《保山市隆阳区人民法院 协助查询通知书-(2021)云 0502 执 3888 号》出具的查询结果, 未 提供分摊土地面积, 本次评估含房 屋合理分摊土地面积。
翰橿城文景郡 C-11-01 号商铺	商 铺	36.56	无		

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况

估价对象分为三个产权处, 其中一处位于隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商住楼, 该产权处分摊土地总面积 57.31 m<sup>2</sup> (其中商业用地 13.22 m<sup>2</sup>, 住宅用地 44.09 m<sup>2</sup>), 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, 基础设施完善。

其中两处位于隆阳区翰橿城文景郡 11 幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺, 该小区土地面积未进行分摊到各户, 本次估价对象含该幢房屋合理的分摊土地使用权面积。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, 基础设施完善。



## 2、建筑物基本状况

估价对象分为三个产权处，其中一处位于隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋 8-16A，8-16B 商住楼，该产权处依据《房地产产权登记信息》表，房屋总面积 241.91 m<sup>2</sup>（其中住宅面积 186.10 m<sup>2</sup>、商铺面积 55.81 m<sup>2</sup>）。现场查勘估价对象为一幢局部 4 层钢筋混凝土结构商住楼，一层为商铺，二至四层为住房。一层层高 4.7 米，二层层高 3.4 米，三、四层层高 3 米，建成于 2016 年左右，房屋室普通装修。房屋外墙石漆和外墙砖；室内一层为商铺，楼梯已拆除，地面铺设地板条，顶面石膏板吊顶；室内二层、三层、四层装修类型基本一致，为客厅、卧室、卫生间，客厅地面铺设地板砖，墙面贴墙纸，顶面石膏板吊顶；卧室部分房间铺设地板砖，部分房间地面铺设地板条，墙面乳胶漆和墙纸，顶面石膏板吊顶；卫生间地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，顶面扣板吊顶。卧室门为复合套装门，铝合金窗。房屋南北朝向建盖，使用功能较好，采光、通风好，供排水、电、宽带等设施齐全。房屋正常使用，维护保养良好，房屋完损等级为完好。

另两处产权位于隆阳区翰樞城文景郡 11 幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺，根据保山市隆阳区住房和城乡建设局对于《保山市隆阳区人民法院协助查询通知书-（2021）云 0502 执 3888 号》出具的查询结果，住房建筑面积 139.19 m<sup>2</sup>，商铺面积 36.56 m<sup>2</sup>，备案日期均为 2017 年 11 月 11 日，室内精装修。住房的装修为：外墙墙漆和外墙砖；客厅、卧室、卫生间地面均铺设地板砖，厨房、卫生间墙面贴墙砖，顶面扣板吊顶；客厅、卧室墙面乳胶漆，顶面石膏板吊顶；卧室门为复合套装门，卫生间铝合金门，铝合金窗。商铺装修为：地面铺设地板砖，墙面、顶面乳胶漆，玻璃门。房屋南北朝向建盖，使用功能较好，采光、通风好，供排水、电、宽带等设施齐全。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08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3号]；
- 2、(2021)云0502执3888号《保山市隆阳区人民法院协助查询通知书》和回执复印件、执行裁定书复印件；
- 3、隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街8栋8-16A, 8-16B商住楼的《房地产权登记信息》表
- 4、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 292.84291—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：估价对象其中一处位于隆阳区永昌街道永昌路北段西侧农民街 8 栋 8-16A，8-16B 商住楼，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，该产权处选用比较法对估价对象进行估价。

估价对象另两处位于隆阳区翰樾城文景郡 11 幢 104 号住房和 C-11-01 号商铺，估价对象住房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，住房适合采用比较法进行估价。该区域商铺交易案例较少，商铺不适应比较法，该区域商铺出租案例较多，可采用收益法进行评估，因此，该产权处住宅选用比较法、商铺选用收益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，选用合适的评估方法对估



房地产市场价值估价报告

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：

估价对象评估结果表

坐落	用途	房屋面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价(取整到百 位)
农民街 8 栋 8-16A, 8-16B 商 住楼	商住 楼	商铺: 55.81	11400	<b>1,912,800 元</b> (大写: 壹佰玖拾壹 万贰仟捌佰元整)
		住宅: 186.10	6860	
翰樞城文景郡 11 幢 104 号住房	住房	139.19	4252	<b>591,800 元</b> (大写: 伍拾玖万壹 仟捌佰元整)
翰樞城文景郡 C-11-01 号商铺	商铺	36.56	8132	<b>297,300 元</b> (大写: 贰拾玖万柒 仟叁佰元整)

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 4 月 15 日
段佳欣	5320170039		2022 年 4 月 15 日

十二、实地查勘期

2022 年 03 月 08 日。

十三、估价作业期

2022 年 03 月 08 日至 2022 年 4 月 15 日。

云南洪业房地产评估有限责任公司

二〇二二年四月十五日



# 估价对象位置图





# 估价对象位置图





# 委估房地产实物照片

洪业房评字（2022）第 013 号



农民街商住楼房屋立面



农民街小区大门



商铺立面



室内状况



室内状况



室内状况



农民街小区大门



小区临路状况



室内状况



农民街小区道路



院内状况



室内状况





# 委托房地产实物照片

翰樾城商铺立面



翰樾城商铺临街状况



商铺立面



商铺室内状况



住房房屋立面



小区道路状况





室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



翰樾城小区大门



室内状况





保山市隆阳区人民法院  
协助查询通知书

(回执)

保山市隆阳区人民法院：

你院（2021）云0502执3888号协助查询通知书收悉。  
经查询，查询结果如下：

被执行人：[REDACTED] 名下商品房坐落：

- ①. 农民街8幢16号房，建筑面积：237.66m<sup>2</sup>，用途：住宅，备案日期：2015年08月19日。
- ②. 翰樾城文景郡11幢104号房，建筑面积：139.19m<sup>2</sup>，用途：住宅，备案日期：2017年11月11日。
- ③. 翰樾城文景郡11幢C-11-01号，建筑面积：36.56m<sup>2</sup>，用途：商业，备案日期：2017年11月11日。

2021年12月03日

(公章)

经办人：

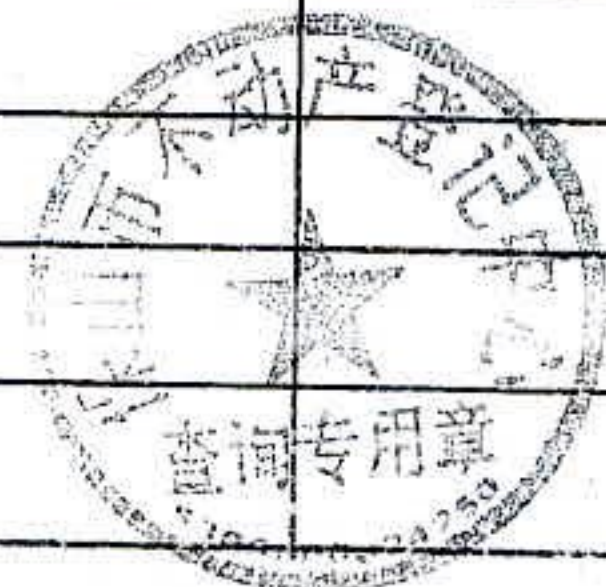
联系电话：3066769



## 房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

不动产单元号： 530502002005GB00011F00080016 房地坐落： 永昌街道办事处永昌路北段西侧农民街8栋8-16A室


业务号	202004220000192			
房屋所有权人				
证件种类	身份证			
证件号				
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	个人			
登记类型	首次登记			
登记原因	国有建设用地使用权及房屋所有权初始登记（个人商品房）			
土地使用权人				
独用土地面积（m <sup>2</sup> ）	0			
分摊土地面积（m <sup>2</sup> ）	13.22			
土地使用期限	2011年07月01日起 2051年06月30日止			
房地产交易价格（万元）	224.95			
规划用途	商业服务			
房屋性质	市场化商品房			
房屋结构	钢筋混凝土结构			
所在层/总层数	1/4			
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	55.81			
专有建筑面积（m <sup>2</sup> ）	55.51			
分摊建筑面积（m <sup>2</sup> ）	0.30			
竣工时间	2016年01月18日			
不动产权证书号	云（2020）隆阳区不动产权第0004873号			
登记时间	2020年04月26日 10时 04分58秒			
登簿人				
附记	该户在该宗地内享有 通行权。			





查封登记信息

不动产单元号: 530502002005GB00011F00080016

业务号	202007230000044			
查封机关				
查封类型	查封			
查封文件	查封通知书			
查封文号	隆监二查扣[2020]17号			
查封期限	2020年7月23日起 2021年7月22日止			
查封范围	不动产			
登记时间	2020年07月23日 10时50分49秒			
登簿人				
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	该户在该宗地内享有通行权。			

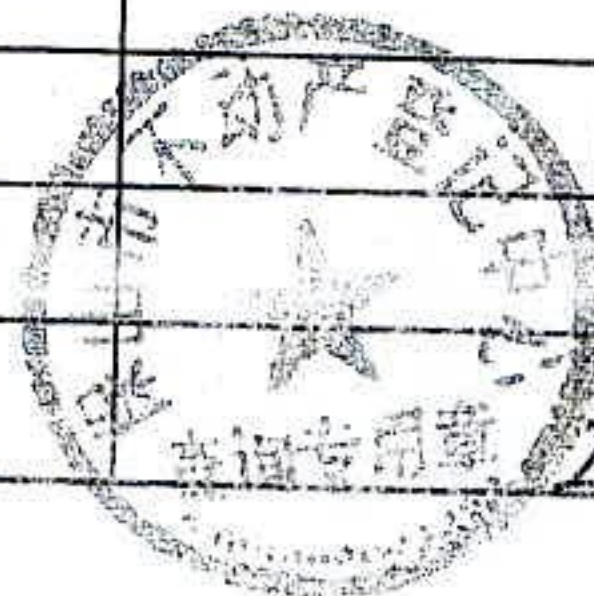




## 房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 530502002005GB00011F00080033 房地坐落: 永昌街道办事处永昌路北段西侧农民街8栋8-16B室

业务号	202004220000197			
房屋所有权人				
证件种类	身份证			
证件号				
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	个人			
登记类型	首次登记			
登记原因	国有建设用地使用权及房屋所有权初始登记(个人商品房)			
土地使用权人				
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	0			
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	44.09			
土地使用期限	2011年07月01日起 2081年06月30日止			
房地产交易价格 (万元)	170			
规划用途	住宅			
房屋性质	市场化商品房			
房屋结构	钢筋混凝土结构			
所在层/总层数	2-4/4			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	186.10			
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	185.09			
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1.01			
竣工时间	2016年01月18日			
不动产权证书号	云(2020)隆阳区不动产权第0004874号			
登记时间	2020年04月26日 10时 05分20秒			
登簿人				
附记	该户在该宗地内享有 通行权。			





查封登记信息

不动产单元号: 530502002005GB00011F00080033

业务号	202007230000044			
查封机关	会			
查封类型	查封			
查封文件	查封通知书			
查封文号	隆监二查扣[2020]17号			
查封期限	2020年7月23日起 2021年7月22日止			
查封范围	不动产			
登记时间	2020年07月23日 10时50分49秒			
登簿人	夏艳			
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	该户在该宗地内享有通行权。			



2021.12.03





# 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：

保山市隆阳区兰城路北段（区住建局内附107、108号）

统一社会信用代码：  
N05305001000001463

等级：  
贰级

备案证书编号：  
云建房证信字2019号

有效期：  
2020年02月21日至2023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. 002000999

发证机关

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





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



与原件相符

二次复印无效