

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云南卓宏(2022)(司评)字第 ZX002 号

估价项目名称：保山市隆阳区人民法院拟确定财产处置参考价所涉及保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区 B-5 号住宅
房地产市场价格评估

估价委托人：保山市隆阳区人民法院

房地产估价机构：云南卓宏房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：何青（注册号：5320200055）

何斌（注册号：5320130015）

估价报告出具日期：2022 年 01 月 10 日

云南卓宏房地产土地资产评估有限公司

《涉执房地产处置司法评估报告》

摘要

云南卓宏(2022)(司评)字第 ZX002 号

标的坐落		保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区 B-5 号	
权证情况	案号	云 0502 执恢 281 号	
	房屋所有权证证号	保山市房权证隆阳区字第 00064517 号、保山市房权证隆阳区字第 00064518 号	
	共有权证		
	土地使用权证	隆国用(2013)字第 03596 号、隆国用(2013)字第 03597 号	
	其他情况	——	
标的房屋所有权人			
标的共有人			
土地使用权人			
房地产评估价值时点		2021 年 12 月 09 日	
标的现状	房屋用途	住宅	
	土地使用权类型	出让	
	土地用途	城镇单一住宅用地	
	占用情况	在用	
	设施设备	通上水、通下水、供电、通信等。	
权利限制情况	抵押	在抵押, 他项权利人: 保山市隆阳区中泰小额贷款有限公司。	
	查封	在查封, 2020.4.28 保山市隆阳区人民法院。	
标的物介绍	建筑总面积 (m ²)	280.93	
	套内建筑面积 (m ²)	——	
	土地分摊面积 (m ²)	共计 189.11 m ² , 其中: 张明富 94.55 m ² , 杨春娣 94.56 m ²	
	土地使用权终止日期	终止日期 2056 年 11 月 27 日	
	建成年代 (年)	约为 2010 年	
	装修情况	涂料外墙。带门斗, 防盗入户门带防虫纱门, 客厅: 木地板, 双飞粉墙面, 石膏条吊顶, 塑钢窗, 壁画; 卧室: 木门包门框, 木地板地面, 乳胶漆墙面, 石膏装饰线条, 塑钢窗。卫生间: 地砖地面、瓷砖墙面, 铝扣板吊顶, 座便器、蹲便器; 入户左侧为厨房: 地砖地面、瓷砖墙面到顶, 铝扣板吊顶, 组合橱柜, 抽油烟机; 车库: 卷帘门, 水泥地面, 双飞粉内墙, 双飞粉顶。楼梯: 木质楼面, 木艺扶手。	
	户型	6 室 2 厅 1 厨 3 卫 1 车库带露台及围院	
	房屋朝向	南北	
	备注	——	
	区域概况	方位	保山市隆阳区南城区, 新桥路以南。
		与重要场所的距离	估价对象位于景上居小区, 小区位于保山市隆阳区南城区, 东临金世小区, 南邻南城社区, 西临道路, 北至新桥路。距离保山五洲国际广场约 5.8km, 距离保山云瑞机场约 7.2km, 距离保山客运南站约 0.5km, 距离保山安利医院约 0.8km。
楼层 (所在层/)		1-3/3	

	总楼层)	
	交通状况	附近有4路、5路、11路、12路、13路A、16路、17路、19路等多路公交车及出租车经过，小区通过支路与主干道相连，道路无特殊交通管制，公共交通较便利。估价对象房屋周围划线地方停车，停车方便。
	环境状况	无特殊空气、水、辐射、固体废物等污染，治安状况较好，一定距离内有三馆广场，区域环境质量一般，小区内环境质量一般，地形较平坦。
	外部配套设施	教育配套：一定距离内有蓝天幼儿园、保山市永昌小学、兰城湾子小学、保山第八中学等，教育配套设施较齐全。 医疗配套设施：隆阳黔鑫医院、保山安利医院、济康综合医院等。 生活配套设施：一定距离内有永昌食府、南兴超市、来电(音煌娱乐KTV)、玖玖酒店、云之尚酒店、中国银行ATM机、红叶超市、多福超市、铁马岔路菜市场，生活服务设施较齐全。
	其他说明	—
	估价结果 (原权利人实得金额)	¥2424707元(估价结果包含土地价值，且以总价为准；) ¥8631元/m ²
	欠费情况	实地查勘日，估价对象为不动产权利人使用中，实地查勘完成日，注册房地产估价师权限范围内未查询到估价对象是否欠缴税费、卫生管理费及水、电等费用是否欠费。 估价对象《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》[(2021)云0502委评62号]未明确估价对象交易税费负担情况，截止本估价报告出具日，估价机构也未收悉人民法院明确评估对象交易税费负担方式的书面资料。结合价值时点近期估价委托人类似不动产执行标的司法处置“竞买公告”(“变卖公告”)，办理过程中买卖双方所需缴纳的一切税、费和可能存在的欠税、欠费等均由买受人承担，具体情况请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第12条的规定，本次估价，交易税费的负担，按照以往同类涉执房地产处置惯例，由买受人负担。

致估价委托人函

致：保山市隆阳区人民法院

云南卓宏房地产土地资产评估有限公司接受委托，选派注册房地产估价师何青、何斌，根据“为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据”之估价目的，遵照《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》、《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正原则，按照必要的估价程序，运用比较法，对保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区 B-5 号住宅房地产的市场价格进行了专业分析、测算和判断，确定在价值时点 2021 年 12 月 09 日，估价对象房地产司法处置条件下的市场价格（原权利人实得金额，不含卖方交易税费）为¥2424707 元（大写人民币贰佰肆拾贰万肆仟柒佰零柒元整）。估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。

特别提示：

1、估价对象房地产市场价格¥2424707 元为不含税价值（卖方（原权利人）实得金额），未考虑估价对象（可能）的欠缴税金及相关费用。

（1）估价对象《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》[（2021）云 0502 委评 62 号]未明确估价对象交易税费负担情况，截止本估价报告出具日，估价机构也未收悉人民法院明确评估对象交易税费负担方式的书面资料。结合价值时点近期估价委托人类似不动产执行标的司法处置“竞买公告”（“变卖公告”），办理过程中买卖双方所需缴纳的一切税、费和可能存在的欠税、欠费等均由买受人承担，具体情况请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第 12 条的规定，本次估价，交易税费由买受人承担；

(2) 价值时点近期，根据估价委托人类似执行不动产司法处置“竞买公告”（“变卖公告”），办理过程中买卖双方所需缴纳的一切税、费和可能存在的欠税、欠费等均由买受人承担，具体情况请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。

实地查勘日，估价对象为不动产权利人使用中，实地查勘完成日，注册房地产估价师权限范围内未查询到估价对象是否欠缴税费、卫生管理费及水、电等费用是否欠费；

2、注册房地产估价师已经充分关注估价对象租赁权、用益物权及他人占有使用情况。实地查勘完成日，估价对象现状为不动产权利人使用，截止本报告出具日，估价机构未收悉估价委托人提供的有关估价对象存在租赁权、用益物权及他人占有使用的相关证明、评估处理方式资料，且注册房地产估价师无权判定前述使用关系的真实合法性，估价结果未考虑估价对象房地产可能的前述债权债务影响。如果实际情况与本估价报告的假设前提不符，应重新出具估价报告；

3、欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结果，应阅读估价报告全文。

云南卓宏房地产土地资产评估有限公司



罗松

2022年01月10日

附表：估价结果一览表（公章）

估价结果一览表

币种：人民币

1	坐落	保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区B-5号	
2	权利人		
3	房屋所有权证	保山市房权证隆阳区字第00064517号、保山市房权证隆阳区字第00064518号	
4	共有情况		
5	房屋用途	住宅	
6	所在层/总层数	1-3/3	
7	建筑结构	砖混结构	
8	建筑面积 (m ²)	280.93	
9	土地使用权性质	国有出让	
10	土地用途	城镇单一住宅用地	
11	土地面积 (m ²)	共计 189.11 m ² , 其中: 14.55 m ² , 94.56 m ²	
12	估价结果 (原权利人实得金额)	单价 (元/m ²)	8631
13		总价 (元)	2424707
14	原权利人欠缴的费用 (元)	——	
15	估价对象房地产财产范围	房屋 (含装修) 及占用范围内的出让国有建设用地使用权 (含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权), 不包括非房地产成分及债权债务	
16	备注	——	

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	3
第三部分 涉执房地产处置司法评估结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	14
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	21
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	24
十三、估价作业期	24
第四部分 附件	25
一、《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》	
二、估价对象房地产位置图	
三、估价对象房地产相关照片	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	
六、估价对象《不动产查询结果一览表》复印件	
七、可比实例位置图及外观照片	
八、房地产估价机构营业执照复印件	
九、房地产估价机构资质证书复印件	
十、注册房地产估价师估价注册证书复印件	

第一部分 估价师声明

为了提醒估价报告使用者恰当、准确地使用本估价报告，云南卓宏房地产土地资产评估有限公司执行本次估价业务的注册房地产估价师何青、何斌特作如下郑重声明。

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何青	5320200055		2022年1月10日
何斌	5320130015		2022年1月10日

第二部分 估价假设和限制条件

特别提示

鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，估价本身是一个估算（估价对象重要性价值影响因素判断、测算）过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托人（含协助查询）提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信。且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。敬请估价报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注，并充分考虑其对估价结果及对应司法处置事宜的影响！

一、一般假设

（一）估价对象房地产权属证明等估价资料合法性、真实性、准确性、完整性假设

评估结果受评估材料完整性的限制以及其他客观条件的制约，当事人对案情及执行标的的知悉客观优于评估人员，评估人员提请当事人提供的估价资料可能不尽完整。为充分维护当事人的合法权益，一方面，在本次司法评估《实地查勘鉴证表》、《房地产司法评估风险告知书》

中，本估价机构已提示当事人提供全部有关执行标的的情况与资料（含案件有关情况），并根据《中华人民共和国资产评估法》第 23 条、《房地产估价机构管理办法》第 30 条的规定，对所提供估价资料的真实性、完整性和合法性负责。另一方面，注册房地产估价师勤勉尽责，在权限范围内（含在估价委托人协助下）就估价对象房地产权属等估价资料向有权管理部门予以部分核实。对无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且受客观条件限制、无法予以核实的其他估价资料，假定其合法、真实、准确、完整。

特别地，实地查勘日 2021 年 12 月 09 日，在被申请人、申请人相关工作人员到场条件下实施了实地查勘，现场可见房屋门牌号“联排别墅 B-5”，且实地查勘实物经被申请人现场指认与估价对象一致并形成《实地查勘鉴证表》。结合估价资料及实地查勘，注册房地产估价师无理由怀疑现场实地查勘实物与估价对象不符。

（二）交易假设

依据估价委托人《保山市隆阳区人民法院鉴定委托书》[（2021）云 0502 委评 62 号]，估价对象房地产为被执行财产。根据《房地产估价规范》5.4.2 的规定，司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条的规定，结合估价对象房地产《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，依据《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》第 5 条的规定，无理由怀疑估价对象房地产

司法处置存在法律障碍，交易假设成立。

（三）估价对象房地产债权债务假设

实地查勘完成日，估价对象现状为不动产权利人使用。司法评估条件下，截止本报告出具日，一方面，估价机构未收悉估价委托人提供的有关估价对象（可能）存在租赁权、用益物权及他人占有使用的相关证明、评估处理方式资料，且注册房地产估价师无权判定前述使用关系的客观真实性、与本次司法评估的关联性、合法性；另一方面，估价机构未收悉估价委托人提供的有关估价对象欠缴税金及相关费用的相关证明、处理方式资料，且受查询权限限制，仅根据实地查勘，注册房地产估价师无法知悉估价对象房地产是否欠缴税金及相关费用情况。本次估价，估价结果未考虑估价对象房地产可能的前述债权债务影响。

（四）交易条件——市场条件的设定

为方便估价委托人使用本评估报告，在单独披露（列示）：①估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，②估价对象原权利人应负担交易税费，③是否欠缴相关税费，④财产处置费用的前提下，同时遵守《房地产估价规范》5.4.2的规定，估价结果同时满足下述交易条件：

1、不考虑估价对象房地产被查封及其上（可能）原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；

2、估价结果为不含税价值（卖方（原权利人）实得金额），且未考虑估价对象欠缴的相关费用；

3、估价对象按产权登记用途现状继续利用。

(五) 交易环境——估价外部环境设定

估价对象房地产交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对估价对象房地产交易造成重大不利影响。

(六) 估价对象房地产正常安全使用假设

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，实地查勘完成日，依据现场一般性查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

二、未定事项假设

本次估价未涉及未定事项假设。

三、背离事实假设

遵循《房地产估价规范》5.4.2，《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第13条的规定，设定在价值时点，估价对象房地产无查封、担保物权及其他优先受偿权等权利限定性瑕疵。

四、不相一致假设

本次估价，未涉及不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价对象《房屋分户平面图》未载明内部空间布局，实地查勘无理由怀疑估价对象存在影响结构安全的改造利用，估价对象室内空间布局以实际查勘6室2厅1厨3卫1车库带露台及围院为准；

(二) 估价对象《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》[(2021)云0502委评62号]未明确估价对象交易税费负担情况，截止本估价报告出具日，估价机构也未收悉人民法院明确评估对象交易税费负担方式的书面资料。结合价值时点近期估价委托人类似不动产执行标的司法处置“竞买公告”（“变卖公告”），办理过程中买卖双方所需缴纳的一切税、费和可能存在的欠税、欠费等均由买受人承担，具体情况请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第12条的规定，本次估价，交易税费的负担，按照以往同类涉执房地产处置惯例，以买受人负担为准；

(三) 实地查勘完成日，注册房地产估价师权限范围内未查询到估价对象房地产是否欠缴税费、卫生管理费及水、电等费用是否欠费。如果估价对象欠缴费项及金额情况与估价机构知悉的不符，应以实际发生费项及金额为准；

(四) 截止本报告出具日，估价机构未收悉估价委托人有关估价对象财产处置费用处理方式书面资料。鉴于估价机构掌握的相关财产处置费用估价资料有限，估价对象网络司法拍卖条件下，根据下表所示，财产处置费用均由被执行人负担的法律规定，本次估价，不考虑财产处置费用对评估结果的影响。

有关财产处置费用负担人的法律规定

序号	项目	依据
1	基本法律依据	《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过） 第三百八十九条 担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。

		<p>第五百三十一条 债权人可以拒绝债务人部分履行债务，但是部分履行不损害债权人利益的除外。</p> <p>债务人部分履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。</p> <p>第五百六十一条 债务人在履行主债务外还应当支付利息和实现债权的有关费用，其给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，应当按照下列顺序履行：</p> <p>（一）实现债权的有关费用；</p> <p>（二）利息；</p> <p>（三）主债务。</p>
2	诉讼费用（案件受理费、申请费）	<p>《诉讼费用交纳办法》（2006年12月19日中华人民共和国国务院令 第481号）</p> <p>第二十九条 诉讼费用由败诉方负担，胜诉方自愿承担的除外。</p> <p>《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（2014年12月18日最高人民法院审判委员会第1636次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院民事调解工作若干问题的规定〉等十九件民事诉讼类司法解释的决定》修正）</p> <p>第二百零七条 判决生效后，胜诉方预交但不应负担的诉讼费用，人民法院应当退还，由败诉方向人民法院交纳，但胜诉方自愿承担或者同意败诉方直接向其支付的除外。</p> <p>当事人拒不交纳诉讼费用的，人民法院可以强制执行。</p>
3	律师费	<p>《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）</p> <p>第三百八十九条 担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。</p> <p>第五百三十一条 债权人可以拒绝债务人部分履行债务，但是部分履行不损害债权人利益的除外。</p> <p>债务人部分履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。</p> <p>第五百六十一条 债务人在履行主债务外还应当支付利息和实现债权的有关费用，其给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，应当按照下列顺序履行：</p> <p>（一）实现债权的有关费用；</p> <p>（二）利息；</p> <p>（三）主债务。</p>
4	评估费	<p>《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）</p> <p>第三十三条 网络询价费及委托评估费由申请执行人先行垫付，由被执行人负担。</p>
5	网络司法拍卖辅助工作（拍卖公司）	<p>《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）</p> <p>第七条 实施网络司法拍卖的，人民法院可以将下列拍卖辅助工作委托社会机构或者组织承担：</p> <p>（一）制作拍卖财产的文字说明及视频或者照片等资料；</p>

		<p>(二) 展示拍卖财产, 接受咨询, 引领查看, 封存样品等;</p> <p>(三) 拍卖财产的鉴定、检验、评估、审计、仓储、保管、运输等;</p> <p>(四) 其他可以委托的拍卖辅助工作。</p> <p>社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担。</p>
--	--	--

六、本报告使用限制

(一) 本《房地产估价报告》仅公允反映价值时点 2021 年 12 月 09 日估价对象房地产司法处置条件下的市场价格, 为人民法院确定估价对象房地产处置参考价提供价值参考依据, 不得用于其他任何目的和用途。

(二) 本报告仅供委托人、相关当事人使用, 以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外, 本估价机构及注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本报告的义务。未经本估价机构书面同意, 本报告的全部或部分及任何参考资料均不得被摘抄、引用或公开披露。法律规定以及另有约定的除外。

(三) 结合《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》第 27 条、《房地产估价规范》7.0.16 第 6 款、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第 29 条的规定, 在同时满足下述前提条件的情形下, 本报告使用期限自报告出具日 2022 年 01 月 10 日起至 2023 年 01 月 09 日止。

1、区域房地产市场状况、估价对象房地产状况等因素变化不会导致估价结果发生重大实质性变化;

2、满足本报告的相关假设和限制条件。

(四) 本报告一式陆份, 其中本估价机构存档壹份, 伍份交于估价委托人就本次估价对应估价对象司法处置行为使用。

（五）其他特殊使用提示

1、本报告有效期内，本估价机构及注册房地产估价师不承担诉讼当事人（利害关系人）提供新证据对估价结果影响的责任；

2、估价对象《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》〔（2021）云0502委评62号〕未明确估价对象交易税费负担情况，截止本估价报告出具日，估价机构也未收悉人民法院明确评估对象交易税费负担方式的书面资料。结合价值时点近期估价委托人类似不动产执行标的司法处置“竞买公告”（“变卖公告”），办理过程中买卖双方所需缴纳的一切税、费和可能存在的欠税、欠费等均由买受人承担，具体情况请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第12条的规定，本次估价，交易税费的负担，按照以往同类涉执房地产处置惯例，以买受人负担为准。如果实际情况与之不符，应重新出具估价报告；

3、实地查勘日2021年12月09日，估价对象为不动产权利人使用中，物业公司工作人员口头回复截止实地查勘完成日估价对象未欠缴相关费用。且估价值时点与处置日客观存在差异。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第15条的规定，评估结果未考虑欠缴税金及相关费用的影响，估价对象欠缴费用情况以实地查勘完成日注册房地产估价师查询结论为准。如果价值时点实际情况与之不符，估价对象欠缴费用以实际发生额为准，并根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第15条的规定，从估价结果中扣除；

4、注册房地产估价师已经充分关注估价对象租赁权、用益物权及他

人占有使用情况。实地查勘完成日，估价对象现状为不动产权利人使用，截止本报告出具日，估价机构未收悉估价委托人提供的有关估价对象存在租赁权、用益物权及他人占有使用的相关证明、评估处理方式资料，且注册房地产估价师无权判定前述使用关系的真实合法性，估价结果未考虑估价对象房地产可能的前述债权债务影响。如果实际情况与本估价报告的假设前提不符，应重新出具估价报告；

5、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；

6、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，报告使用人应关注并恰当考虑评估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；

7、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，相关评估结果应当进行相应调整后才可使用；

8、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。

第三部分 涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

保山市隆阳区人民法院

二、房地产估价机构

名称：云南卓宏房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市盘龙区金色家园·紫竹园 8 幢 3 单元 903 号

法定代表人：罗杨

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第 22 号

房地产估价机构资质有效期限：自 2020 年 05 月 18 日至 2023 年 05 月 18 日

电话：0871-65311568

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

根据《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》〔（2021）云 0502 委评 62 号〕委托评估事项，遵守《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》，本次估价服务于估价对象司法处置。遵守《中华人民共和国民法典》第 356 条、第 357 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条，遵循本报告“第二部 估价假设和限制条件”之“一般假设（三）估价对象房地产债权债务假设”、“三、背离

事实假设”，判定估价对象房地产财产范围为保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区 B-5 号 280.93 m²住宅房屋(含装修)及占用范围内出让国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权)，不包含非房地产成分及债权债务。

(二) 估价对象基本状况

根据估价对象房地产《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产查询结果一览表》等估价资料，结合实地查勘，判定其基本状况如下所述。

1、估价对象房地产基本区位状况

估价对象基本区位状况一览表

位置	方位、与相关场所距离	估价对象位于景上居小区，小区位于保山市隆阳区南城区，东临金世小区，南邻南城社区，西临道路，北至新桥路。距离保山五洲国际广场约 5.8km，距离保山云瑞机场约 7.2km，距离保山客运南站约 0.5km，距离保山安利医院约 0.8km。
	小区简介	小区建成年代为 2010 年，小区包含多层建筑及联排别墅，小区环境一般
朝向、楼层		南北，总层数 3 层，所在层数 1-3 层
交通状况		附近有 4 路、5 路、11 路、12 路、13 路 A、16 路、17 路、19 路等多路公交车及出租车经过，小区通过支路与主干道相连，道路无特殊交通管制，公共交通较便利。估价对象房屋周围划线地方停车，停车方便。
外部配套设施	生活服务设施	一定距离内有永昌食府、南兴超市、来电(音煌娱乐 KTV)、玖玖酒店、云之尚酒店、中国银行 ATM 机、红叶超市、多福超市、铁马岔路菜市场，生活服务设施较齐全。
	教育配套设施	一定距离内有蓝天幼儿园、保山市永昌小学、兰城湾子小学、保山第八中学等，教育配套设施较齐全。
声望形象		估价对象在区域房地产中知名度较低。
环境质量		无特殊空气、水、辐射、固体废物等污染，治安状况较好，一定距离内有三馆广场，区域环境质量一般，小区内环境质量一般，地形较平坦。

2、估价对象基本实物状况

(1) 估价对象房屋基本状况

估价对象房屋基本状况一览表

坐落	保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区
----	------------------------------

	B-5号
建筑面积 (m ²)	280.93
现状用途	住宅
所在层/总层数	1-3/3
建筑结构	砖混结构
设施设备	水、电、通讯、燃气等设施齐备
房屋户型	6室2厅1厨3卫1车库带露台及围院
建成时间 (年)	约为2010年
使用维护状况	实地查勘日, 估价对象为权利人使用, 维护保养较好。
完损状况	约7.8成新
装饰装修基本状况	涂料外墙。带门斗, 防盗入户门带防虫纱门, 客厅: 木地板, 双飞粉墙面, 石膏条吊顶, 塑钢窗, 壁画; 卧室: 木门包门框, 木地板地面, 乳胶漆墙面, 石膏装饰线条, 塑钢窗。卫生间: 地砖地面、瓷砖墙面, 铝扣板吊顶, 座便器、蹲便器; 入户左侧为厨房: 地砖地面、瓷砖墙面到顶, 铝扣板吊顶, 组合橱柜, 抽油烟机; 车库: 卷帘门, 水泥地面, 双飞粉内墙, 双飞粉顶。楼梯: 木质楼面, 木艺扶手。
备注	—

(2) 估价对象宗地基本状况

估价对象宗地基本状况一览表

坐落	保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区B-5号
四至	东临金世小区, 南邻南城社区, 西临道路, 北至新桥路
面积 (m ²)	共计189.11 m ² , 其中: 张明富94.55 m ² , 杨春娣94.56 m ²
用途	城镇单一住宅用地
形状	规则
地形地势	宗地形平坦, 地势与道路齐平
开发程度	宗地内外“六通一平”(通路、供水、排水、通电、通气、通信及宗地内场地平整)

3. 估价对象基本权益基本状况

土地权益状况	土地使用权状况	土地使用证号	隆国用(2013)字第03596号	隆国用(2013)字第03597号
		土地使用者		
		土地使用权面积	94.55	94.56
		土地所有权状况	国有土地	
		土地使用权性质	出让国有建设用地	
		土地使用权终止日期	2056年11月27日	
		土地使用权共用情况	—	
	土地使用管制情况	土地用途	城镇单一住宅用地	
	容积率/规划条件	—		

	土地利用现状	景上居小区开发利用	
	出租或占用情况	权利人在用	
	他项权利设立情况	——	
	其他特殊情况	——	
	备注	——	
房屋 权 益 状 况	房屋所有权人		
	房产证号	保山市房权证隆阳区字第 00064517号	保山市房权证隆阳区字第 00064518号
	房屋所有权共用情况		
	权利类型	房屋财产所有权	
	权利性质	——	
	所在层数/总层数	1-3/3	
	建筑结构	砖混	
	用途	住宅	
	建筑面积 (m ²)	280.93	
	出租或占用情况	实地查勘日, 估价对象现状权利人自用	
	他项权利设立情况	在抵押, 他项权利人: 保山市隆阳区中泰小额贷款有限公司。	
	其他限制权利状况	在查封, 2020.4.28 保山市隆阳区人民法院。	
	物业服务	小区有门卫室	
备注	——		

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第10条, 为保证估价结果客观反映估价对象房地产状况, 以实地查勘完成日2021年12月09日作为估价值时点。

六、价值类型

依据《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》[(2021)云0502委评62号], 遵守《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》, 本次房地产估价服务于人民法院确定财产处置参考价。结合《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第5条、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第13条、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的

的规定》第 10 条的规定，判定估价结果的价值类型为市场价格，即在满足本次估价交易条件假设限制前提下，估价对象房地产经适当营销后，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（卖方实得金额）。

七、估价原则

根据估价目的及估价对象的特点，遵守《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》的规定，本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）基本原则：独立、客观、公正原则

依据《中华人民共和国资产评估法》第四条的规定，“评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则”。

独立、客观、公正原则是在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）技术性原则

1、合法原则

合法原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

2、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。

3、替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

4、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《房地产估价机构管理办法》（2015年05月04日住房和城乡建设部令第24号修正）；

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）；

4、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干

问题的规定》等十八件执行类司法解释的决定》修正)；

7、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号)；

8、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》(2014年12月18日最高人民法院审判委员会第1636次会议通过,根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院民事调解工作若干问题的规定〉等十九件民事诉讼类司法解释的决定》修正)；

9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正)；

10、《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发〔2004〕5号)；

11、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号)；

12、《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；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中

华人民共和国城市房地产管理法》的决定》第一次修正；根据 2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正；根据 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）；

13、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据 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》第二次修正）；

14、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据 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）；

15、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；

16、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

17、《诉讼费用交纳办法》（2006年12月19日中华人民共和国国务院令第481号）；

18、《城乡建设环境保护部批准房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字(84)第678号）。

（二）有关估价标准

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37号）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》〔（2021）云0502委评62号〕；
- 2、《保山市隆阳区人民法院执行局执行笔录》；
- 3、《保山市隆阳区人民法院公告》〔（2021）云0502执恢281号〕；

4、《云南省保山市隆阳区人民法院执行裁定书》[(2020)云 0502 执 972 号]复印件；

5、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价对象实地查勘鉴证表、实地查勘记录；
- 2、估价对象房地产所处区域类似房地产租售调查资料；
- 3、估价对象《不动产查询结果一览表》。

九、估价方法

(一) 估价对象房地产估价方法适用性分析

1、比较法估价适宜性分析

价值时点的近期，估价对象房地产的类似房地产交易满足《房地产估价规范》的可比实例选取要求，适宜选用比较法进行评估。

2、收益法估价适宜性分析

收益法是预测房地产在收益年限内的未来客观收益折算后的预期收益价值，估价对象所在区域类似房屋存在租赁可比实例，但受新冠疫情的影响，加之疫情变化趋势难以客观判断，其未来租赁收益、类似房屋未来价格变动趋势难以客观预测，预期收益价值不但难以对比较价值进行佐证，还有可能造成对报告使用者的误导，基于避免当事人就估价方法纠纷，有利于估价目的实现，结合《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第 5 条、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第 13 条、《最高人民法院关于

《最高人民法院关于司法拍卖若干问题的规定》第10条、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第11条的规定，在适宜选用比较法进行估价的前提下，不宜选用收益法进行估价。

3、成本法估价适宜性分析

估价对象房地产系整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且注册房地产无法掌握项目开发建设资料，不适宜选用成本法进行评估。

4、假设开发法估价适宜性分析

一方面，估价对象房地产为整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，另一方面，其最高最佳利用且继续利用为维持现状继续利用，不具有再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行评估。

综上所述，本次司法评估，选用比较法对估价对象房地产进行估价。

（二）估价方法定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象房地产进行比较，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房地产价值或价格的方法。

（三）估价测算的简要内容

1、测算估价对象房地产可比实例比较价值

（1）搜集交易实例、选取可比实例；

（2）建立比较基础；

（3）进行交易情况修正，确定交易情况修正系数；

(4) 进行市场状况修正，确定市场状况调整系数（交易时间修正系数）；

(5) 进行房地产状况调整，确定房地产状况调整系数（区位因素调整系数、实物状况因素调整系数、权益状况调整系数）；

(6) 计算修正调整后可比实例比较价值；

2、确定估价对象房地产比较价值；

3、确定估价对象房地产司法处置条件下的市场价格（房地产卖方（原权利人）实得金额）。

十、估价结果

按照国家相关法律法规和规范，根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序，运用比较法，对保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区 B-5 号住宅房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象房地产司法处置条件下的市场价格（原权利人实得金额，不含卖方交易税费）为¥2424707 元（大写人民币贰佰肆拾贰万肆仟柒佰零柒元整）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及估价结果		测算结果	估价结果（不含卖方交易税费）	卖方交易税费	价值时点欠缴的费用
		比较法			
景上居小区 B-5 号	总价（元）	2424707	2424707	由买受人负担	由买受人负担
	单价（元/m ² ）	8631	8631		
合计（元）		—	2424707	—	—

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
何青	5320200055		2022年1月10日
何斌	5320130015		2022年1月10日

十二、实地查勘期

2021年12月09日至2021年12月09日。

十三、估价作业期

2021年11月12日至2022年01月10日。

第四部分 附件

- 一、《保山市隆阳区人民法院对外委托评估函》；
- 二、估价对象房地产位置图；
- 三、估价对象房地产相关照片；
- 四、专业帮助情况和相关专业意见；
- 五、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 六、估价对象《不动产查询结果一览表》复印件；
- 七、可比实例位置图及外观照片；
- 八、房地产估价机构营业执照复印件；
- 九、房地产估价机构资质证书复印件；
- 十、注册房地产估价师估价注册证书复印件。

估价对象实地查勘情况

云南卓宏(2022)(司评)字第 ZX002 号

一、估价委托人

保山市隆阳区人民法院。

二、估价对象坐落

保山市隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区 B-5 号住宅。

三、实地查勘地点

估价对象实物由申请人、被申请人相关人员现场指认，结合估价委托人提供的估价对象房地产权属文件资料，无理由怀疑实地查勘房地产与估价对象房地产不对应。

四、实地查勘期

2021 年 12 月 09 日至 2021 年 12 月 09 日。

五、实地查勘注册房地产估价师

何斌

六、估价对象内部实地查勘情况

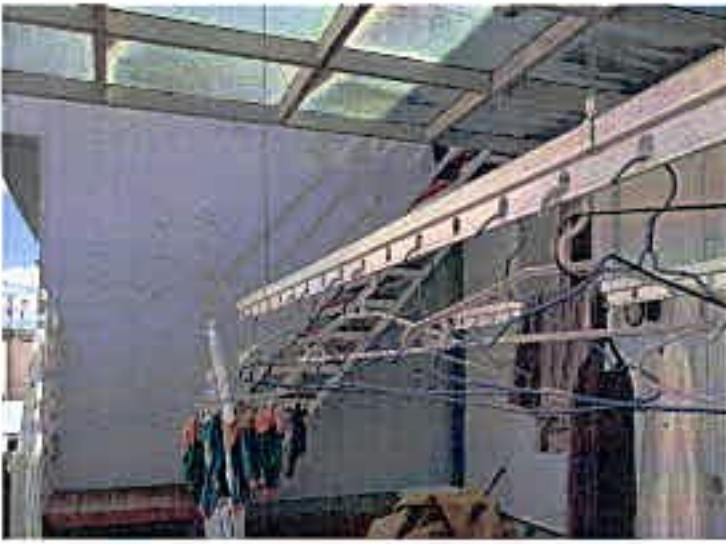
完成估价对象内外部实地查勘并拍照。

七、工作成果

形成相应估价档案（实地查勘记录）。

实地查勘注册房地产估价师签字：何斌

2022 年 01 月 10 日



估价对象相关照片

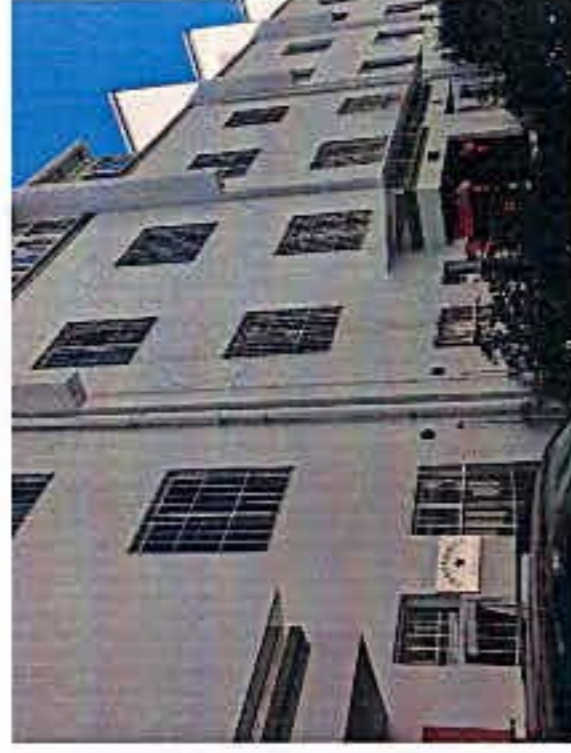


估价对象位置图



可比实例位置图及外观照片

可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C



专业意见情况及相关意见

云南卓宏(2022)(司评)字第 ZX002 号

本次估价，没有专业帮助、未依据相关专业意见。

注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名
----	-----	----

何斌	5320130015	何斌
----	------------	----

何青	5320200055	何青
----	------------	----

云南卓宏房地产土地资产评估有限公司

2022年01月10日



不动产查询结果一览表

序号	姓名	身份证号码	房屋坐落	证号	面积(平方米)	用途	共有人	抵押情况	查封情况	备注
1		533001196604096016	隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区B-5号	保山市房权证隆阳区字第00064517、00064518号/隆国用(2013)字第03596、03597号	建筑面积: 280.93平方米/ 土地使用权面积: 189.11平方米	住宅		在抵押, 他项权利人: 保山市隆阳区中泰小额贷款有限公司	在查封, 2020.4.28 保山市隆阳区人民法院	

查询日期: 2021年12月9日

经办人: 王自向



保山市隆阳区人民法院

对外委托评估函

(2021)云0502委评62号

云南卓宏房地产土地资产评估有限公司:

我院在办理(2021)云0502执恢281号申请执行人...
...因执行案件需要,现需对被执行人...名下位于隆
阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区B-5号房产
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、申请执行人保山市溜了一圈中泰小额贷款有限公司:
15987508922。
- 2、看房联系人承办法官: 0875-2139855。
- 3、立案庭鲁镭坤电话: 0875-2122340。



二〇二一年十一月十六日

房屋所有权证

中华人民共和国



保山市 房权证 隆阳区 字第 00064517 号

房屋所有权人				
共有情况		共同共有		
房屋坐落		隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区B-5号		
登记时间		2013年5月6日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	局3	280.93		
				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

幢号:B 房号:5 结构:砖混结构

该房屋属张明富，
， 共同共有。



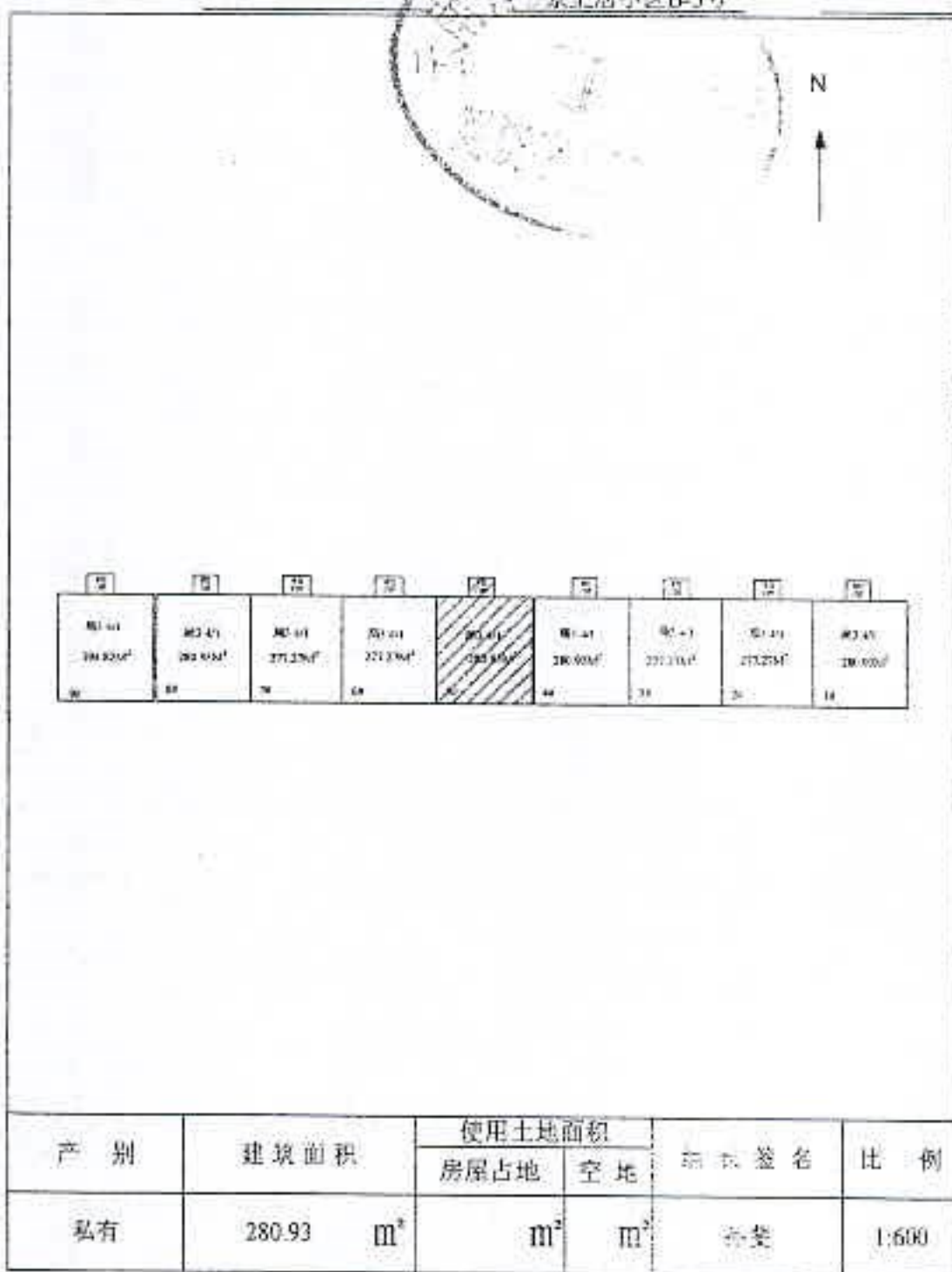
房地产平面图

图幅号:

房屋分户平面图

产权人(单位):

隆阳区兰城街道办事处
永昌路东侧南五环以南
座落: 永上居小区B-5号 丘号:



01	02	03	04	05	06	07	08	09
01.01	02.01	03.01	04.01	05.01	06.01	07.01	08.01	09.01
28.92m ²	28.92m ²	27.27m ²	27.27m ²	28.92m ²	28.92m ²	27.27m ²	27.27m ²	28.92m ²
01	02	03	04	05	06	07	08	09

产 别	建 筑 面 积	使用土地面积		制 图 签 名	比 例
		房屋占地	空地		
私有	280.93 m ²	m ²	m ²	孙斐	1:600

制图人: 赵军明

审定人: 孙斐

2013年4月22日



中 华 人 民 共 和 国
所 有 权 证

保山市 房权证 隆阳区 字第 00064518 号

房屋所有权人				
共有情况		共同共有		
房屋坐落		隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上居小区B-5号		
登记时间		2013年5月6日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	局3	280.93		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

幢号:B

房号:5

结构:砖混结构

该房屋属张明富, [REDACTED] 共同共有。

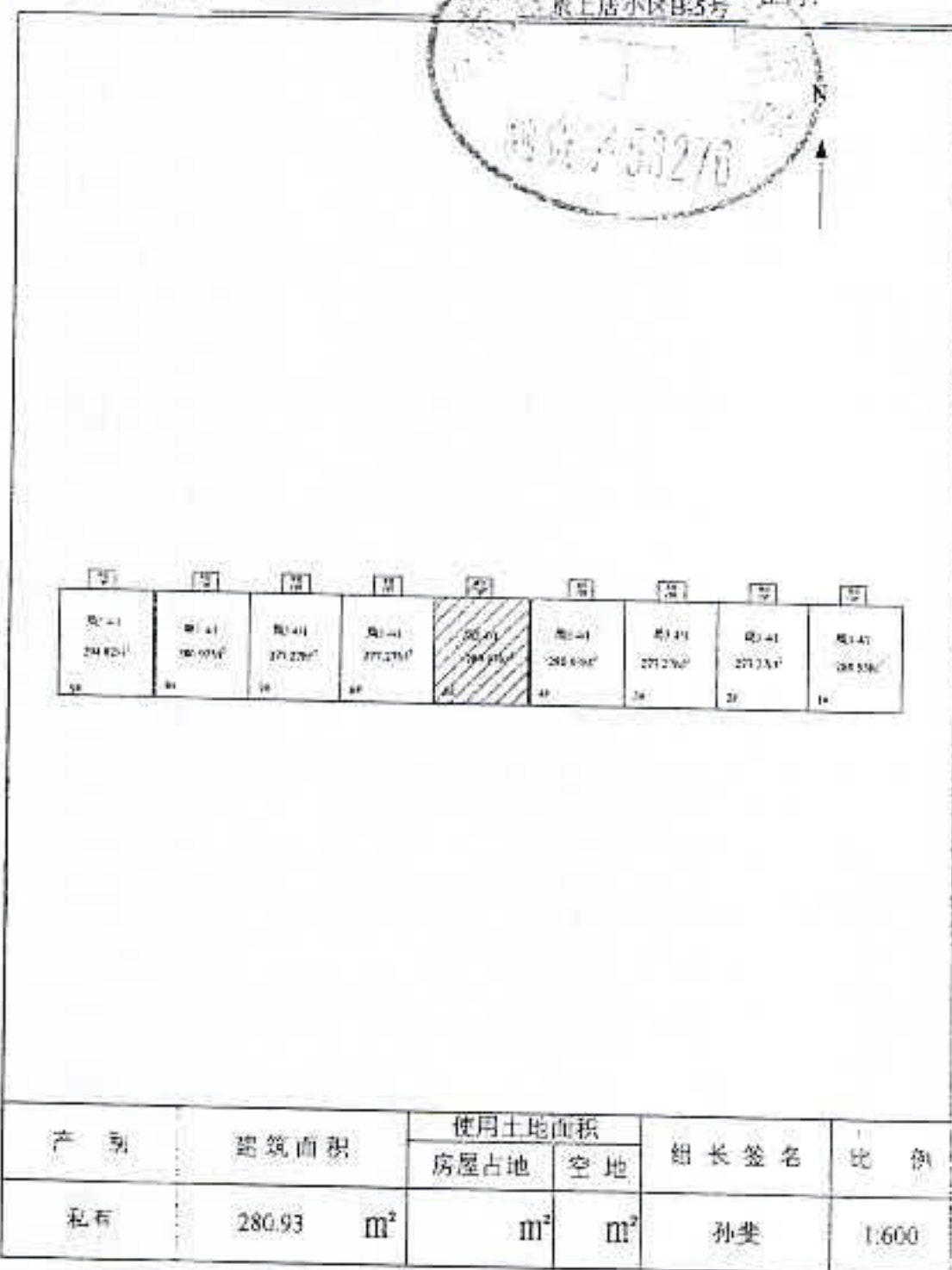


房地产平面图

房屋分户平面图

产权人(单位):

地址: 沈阳市皇姑区北陵街道办事
处永昌路东侧南五环以南
景上店小区B-5号



制图人: 赵玉娟

审定人: 孙斐

2013年4月22日

张明家
1-11-1-1-81-3

国有土地使用证

中华人民共和国



隆 国用 (2013) 第 03596 号

土地使用权人			
座 落	隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南景上苑小区5号		
地 号	001-0E-18-1-1-14-1	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	2056年11月27日
使用权面积	94.55 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	94.55 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。

隆阳区人民政府 (章)

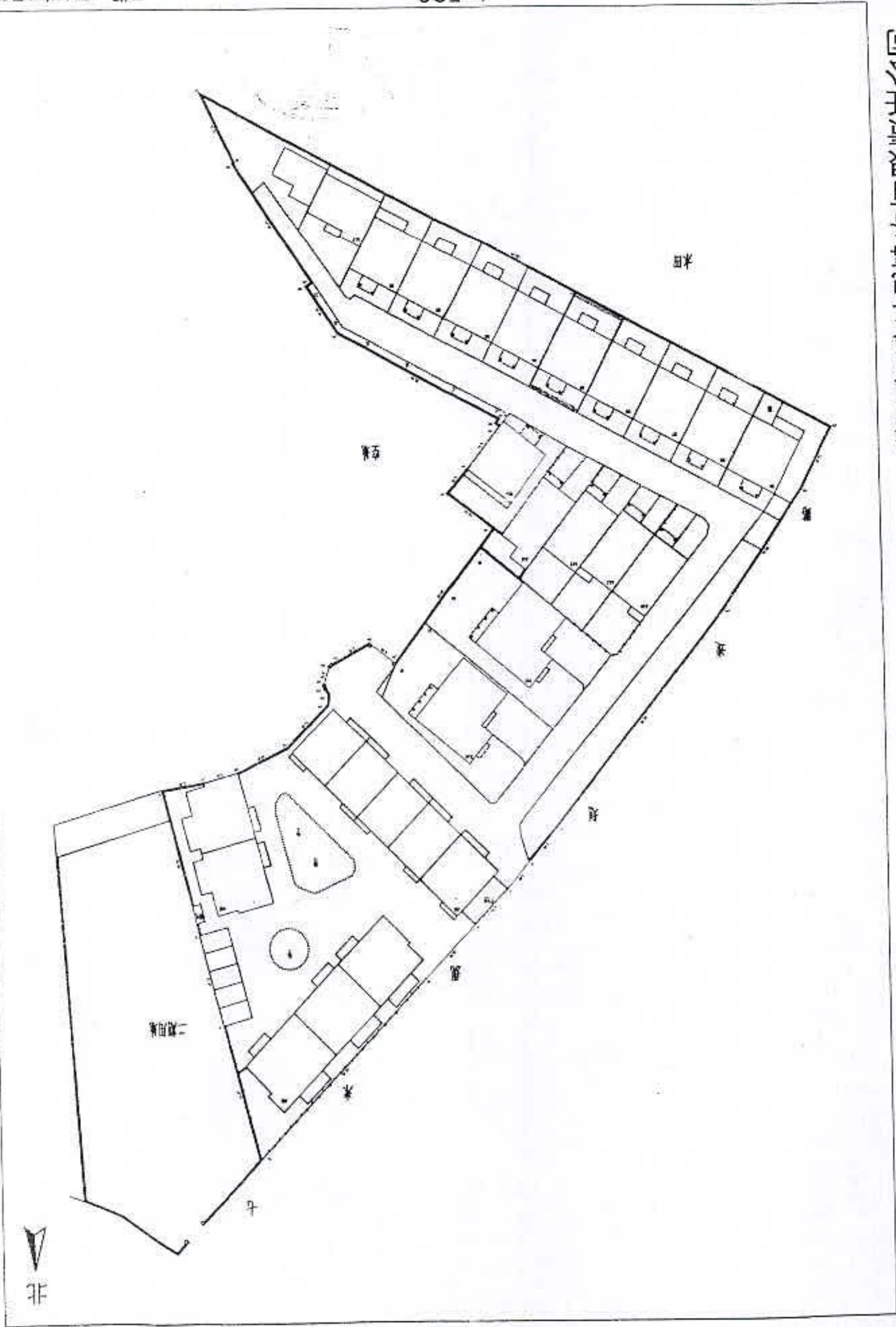
2013年 07月 11日

保山宏达土地事务有限公司

制图员: 王伟皓
检查员: 胡钢

1:500

日期: 2013年6月04日



地籍号: E-18-1-1-14-1

土地权利

宗地图



中华人民共和国
国有土地使用证

柳春弟

隆国用(2013)第03597号

土地使用权人			
座落	隆阳区兰城街道办事处永昌路东侧南五环以南长上居小区B-5号		
地号	001-0E-18-1-1-14-2	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	2056年11月27日
使用权面积	94.56 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	94.56 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。



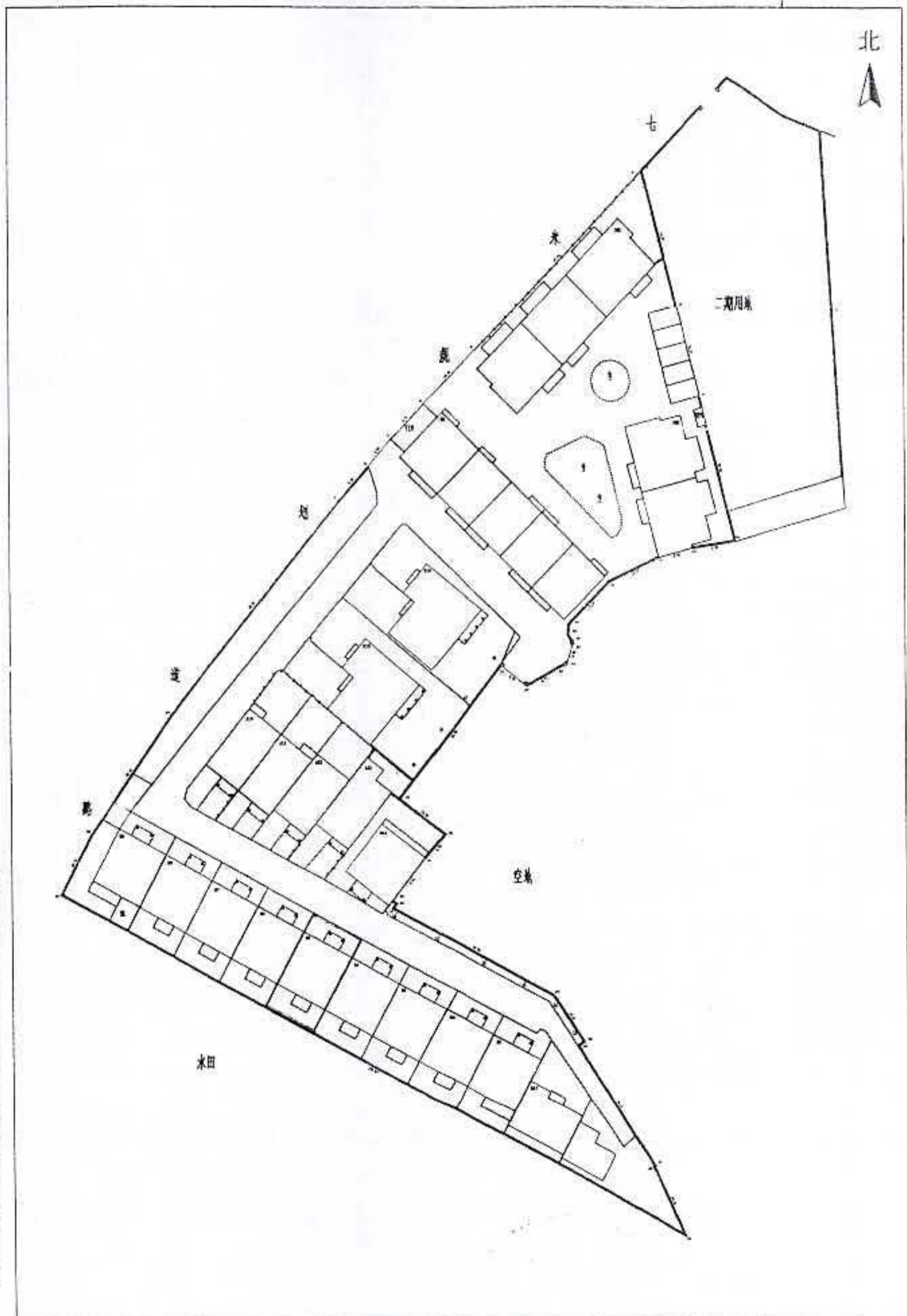
隆阳区人民政府 (章)

2013年 07月 11日

宗地图

地籍号：E-18-1-1-14-2

土地权利人：



保山宏达土地事务有限责任公司

制图员：王伟皓
检查员：胡钢

1:500

日期：2013年6月04日



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1



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。

统一社会信用代码
91530100719494339W

名称 云南卓宏房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 罗杨

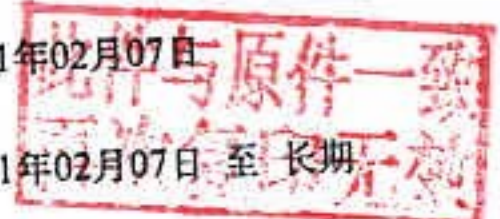
经营范围 许可项目: 测绘服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 土地调查评估服务; 资产评估; 房地产评估; 税务服务; 财务咨询; 不动产登记代理服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2001年02月07日

营业期限 2001年02月07日至长期

住所 云南省昆明市盘龙区金色家园·紫竹园8幢3单元903号



登记机关

2021年8月11日



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。



发证机关 (公章)

2021年11月25日



机构名称	云南卓宏房地产土地资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	罗杨
住 所	云南省昆明市盘龙区金色家园·紫竹园8幢3单元903号
邮 政 编 码	650224
联 系 电 话	15925198411
统一社会信用代码	91530100719494339W
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2001年02月07日
注 册 资 本 (出资数额)	叁佰万元整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	云建房证估字第22号
有 效 期 限	2020年05月18日至2023年05月18日

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. 00239316

姓名 / Full name

何斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532201197103101256

注册号 / Registration No.

5320130015

执业机构 / Employer

云南卓宏房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00239319

姓名 / Full name

何青



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

530302198311026320

注册号 / Registration No.

5320200055

执业机构 / Employer
云南卓宏房地产土地资产评估有限公司

公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature