

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：房屋所有权人 位于隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房 14 幢 1 单元 802 室的涉案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：楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨光辉 [注册号：5319980013]

董国方 [注册号：5320190081]

估价报告出具日期：2022 年 06 月 25 日

估价报告编号：楚兴估（2022）第 826 号

致估价委托人函

保山市隆阳区人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，遵循独立、客观、公正的估价原则和科学的估价程序，委派专业注册房地产估价师对贵院委托的 民间借贷纠纷一案，涉及的房屋所有权人- 位于隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房 14 幢 1 单元 802 室涉案房地产（《房地产权登记信息》记载：建筑结构：钢筋混凝土结构，所在层数/总层数：8/27，房屋建筑面积：86.99 m²，规划用途：住宅；土地用途：城镇住宅用地，使用权类型：出让，使用权面积：5.44 m²）进行了房地产市场价值评估。

估价目的：为委托方因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价值参考。

价值时点：2022 年 06 月 21 日。

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、最高最佳利用的原则，选用收益法、比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

人民币 27.97 万元，大写金额人民币贰拾柒万玖仟柒佰元整

特别提示：上述估价结果是房地合一的价值，包含房产价值、房屋室内装修及相应的国有土地使用权价值；报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起计算，使用估价报告不得超过的时间为壹年。估价的详细结果及有关说明，详见后附的《房地产评估结果明细表》及《估价结果报告》。

房地产评估结果明细表

币种：人民币

序号	房屋坐落	权利人	法定用途	现状用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价值 (万元)
1	隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房 14 幢 1 单元 802 室		住宅	住宅	8/27	86.99	3215.22	27.97

楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

公司法定代表人（签名）：

杨光军

二〇二二年六月二十五日



目 录

第一部分：估价师声明	3
第二部分：估价假设和限制条件	4
第三部分：估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
第四部分：房地产估价技术报告	18
一、估价对象描述与分析	18
二、市场背景描述与分析	23
三、估价对象最高最佳利用分析	23
四、估价方法适用性分析	53
五、估价测算过程	55
六、估价结果确定	78
第五部分：附件	79
1、《保山市隆阳区人民法院委托书》复印件	
2、《云南省保山市隆阳区人民法院执行裁定书》复印件	
3、《房地产权登记信息》复印件	
4、《抵押权登记信息》复印件	
5、《查封登记信息》复印件	
6、估价对象区域位置图	
7、估价对象现场照片	
8、房地产估价机构企业法人营业执照复印件	
9、房地产估价机构估价备案证书复印件	
10、房地产估价师注册证复印件	

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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；

2、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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准（中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、本公司已于2022年06月21日委派房地产估价人员会同云南省保山市隆阳区人民法院承办法官、申请执行人对估价对象进行了实地查勘，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周围环境景观的照片。但我们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，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们在专业知识和业务范围内力求报告真实、准确，但我们不承担对估价对象建筑结构质量进行检测的责任；

6、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责，因资料不实造成估价结果有误，本估价机构和估价师不承担相应责任；

7、本估价报告须经估价机构法人代表签名、盖章，参与估价作业的注册房地产估价师签名、盖章，并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体使用时有效。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨光辉	5319980013		2022年6月25日
董国方	5320190081		2022年6月25日

估价假设和限制条件

(一) 估价的假设条件估价假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

1. 一般假设

(1) 本次估价是以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且估价对象能自由交易为假设前提。

(2) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属状况的有关资料和数据进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价以估价委托人提供的资料和数据真实、合法、准确和完整为假设前提。

(3) 注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

(4) 本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费为假设前提。

(5) 本次估价依据估价对象法定用途及现有利用方式进行评估并假设其能保持不变且能持续正常使用。

(6) 本次估价结果系在报告书中所述估价目的、价值时点、价值定义、房地产状况（区域因素和个别因素）等条件下的房地产市场价格，若上述条件发生变化，则估价结果也将随之发生改变。

(7) 本次估价过程中假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(8) 本次估价过程中假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

市场价值为经适当营销后，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。

市场价值的内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房地产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房地产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

2. 未定事项假设

(1) 估价对象的建筑面积等数据均以估价委托人及房屋所有权人提供的《房地产权登记信息》复印件为依据，我们并未进行实地丈量。本次估价假设上述资料及数据与估价对象实际情况保持一致。

(2) 本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地

经济状况、周边环境和基础设施改变及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估价结果的影响。

3. 背离事实假设

至价值时点，根据估价人员现场调查的情况，估价对象房地产已被保山市隆阳区人民法院查封，房地产设立抵押权，未设立租赁权，本次估价不考虑估价对象其他优先受偿权及查封、租赁、抵押等相关因素。

4. 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

（二）估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

（1）本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应的调整。

（2）本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，即为委托方因司法鉴定的需要提供估价对象房地产市场价格参考。若改变估价目的及使用条件，需向本评估公司咨询后作必要修正，甚至重新估价。

（3）本次估价未考虑所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该房地产权益价值的情况，也未考虑债务和经营决策失误以及市场运作失当、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

（4）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

（5）本报告仅供估价委托人、报告审查部门及相关方使用，本公司不承担上述三方以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。未经本估价机构同意，估价报告的全部或任何一部分内容不得提供给估价委托人和相关方以外的任何单位和个人，不得应用于其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

（6）此次估价中估价对象的具体位置由保山市隆阳区人民法院承办法官、申请执行人对估价对象领勘确认，若与事实不符，应重新估价。

（7）本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起计算，使用估价报告不得超过的时间为壹年（即自2022年06月25日至2023年06月24日止）。如果使用本估价结果报告的时间超过了报告的使用期限，我们对因此造成的损失不承担责任。建议报告的使用人在估价对象状况和房地产市场状况变化较大情况下适时对委估房地产价值进行重新评估。

(8) 本报告中数据全部采用电脑连续运算得出，由于在技术报告中的测算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响测算结果及最终评估结论的准确性。

(9) 本报告中测算以人民币为本位币。

(10) 本报告中评估对象市场价格对应的交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(14) 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。

(15) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(16) 未尽之处依照相关的法律法规办理，本估价报告的知识产权和解释权均为本报告出具机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：保山市隆阳区人民法院

联系人：.....

联系电话：.....

二、房地产估价机构

单位名称：楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：杨光辉

单位地址：云南省楚雄彝族自治州楚雄市开发区永安路与鹿城北路交汇处活力空间 B403 室

估价资格等级：二级资质

统一社会信用代码：91532300738098331P

估价机构资质证书：云建房证估字第 68 号

三、估价目的

为委托方审理.....涉及的.....相关财产进行司法鉴定的工作需要而评估估价对象的房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为.....立于隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房 14 幢 1 单元 802 室的房地产，根据委托方提供的《房地产权登记信息》复印件及估价师现场查勘情况，本次评估房屋建筑面积为 86.99 平方米，土地使用权面积为 5.44 平方米（估价对象具体情况详见估价对象明细表），估价对象范围不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象实物状况详见下表：

估价对象实物状况表

一	土地实物状况	
1	坐落	隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房 14 幢 1 单元 802 室
2	四至及临路状况	东邻空地、南临博文路、西临文津路、北临龙泉路
3	土地面积	土地使用权面积 5.44 平方米，独用使用权面积 0 平方米，分摊使用权面积 5.44 平方米
4	土地级别	住宅用地 V 级
5	土地用途	住宅用地
6	土地形状	较规则四边形
7	地形地势	地势较平坦
8	土壤地基	地基承载力较强，地质条件较好
9	基础设施完备度	六通（通路、通电、供水、排水、通气、通讯）

估价对象实物状况表

10	土地开发程度	地上共有多栋房屋
11	实际容积率	估价对象建筑面积为 86.99 平方米，土地使用权面积 5.44 平方米，实际容积率约为 3 左右。
二	建筑物实物状况	
1	坐落	隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房 14 幢 1 单元 802 室
2	建筑规模	建筑面积为 86.99 平方米
3	层数	共二十七层，估价对象所在层为第八层。
4	建筑结构	钢筋混凝土结构
5	层高	层高约 3.0 米
6	房产建成年份	2018 年
7	空间布局	二室二厅一厨一卫二阳台
8	装饰装修	外墙面为外墙漆，装铝合金窗，入户门为防盗门。客厅及餐厅：地面铺地砖、墙顶面腻子粉刮白刷乳胶漆、顶面石膏线条装饰；卧室：门为套装门、地面铺地砖、墙和顶面腻子粉刮白刷乳胶漆、顶面石膏线条装饰；厨房：地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶面集成吊顶，内设：橱柜；卫生间：门为铝合金玻璃门、地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶面腻子粉刮白，内设：蹲便器、淋浴器、面盆柜等。
9	设施设备	估价对象给水、排水管道通畅，卫生间设备、厨房设备、太阳能、有线电视、网络等设备齐全。
10	完损状况	完好房
11	维护与新旧程度	常规维护保养，房屋使用情况正常。

3、估价对象权益状况详见下表：

估价对象权益状况

一	土地权益状况	
1	土地性质、用途	出让、城镇住宅用地
2	土地面积	使用权面积为 5.44 m ² ，其中独用面积为 0 m ² ，分摊面积为 5.44 m ²
3	土地权属情况	所有权 国有
		使用权 根据委托方提供的《房地产权登记信息》及估价师现场查看，不动产权证书号为云（2021）隆阳区不动产权第 0086997 号，不动产单元号为 530502103209GB00217F00140043，权利人为王国胜，登记日期为 2021 年 09 月 22 日。
		他项权 存在他项权
4	目前使用情况	地上共有多栋房屋
5	规划条件	住宅小区整体规划
6	土地使用年限	土地使用权终止日期为 2085 年 07 月 09 日，至价值时点，剩余使用年限为 63.09 年
7	其它特殊情况	估价对象现已被保山市隆阳区人民法院查封
二	建筑物权益状况	

估价对象权益状况

1	房屋所有权状况	根据委托方提供的《房地产权登记信息》及估价师现场查看，房屋所有权人为。不动产权证书号为云(2021)隆阳区不动产权第0086997号，不动产单元号为530502103209GB00217F00140043，规划用途为住宅，建筑面积为86.99 m ² ，钢筋混凝土结构，共二十七层，估价对象所在层为第八层。
2	租赁或占有情况	无
3	担保物权设立情况	无
4	用益物权设立情况	至价值时点无用益物权设立
5	其它特殊情况	估价对象现已被保山市隆阳区人民法院查封

4、估价对象区位状况详见下表：

估价对象区位状况表

位置	坐落	隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房14幢1单元802室
	方位	处于保山市隆阳区中心区域以东青阳片区
	朝向	南北
	所处楼幢	估价对象位于隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房14幢1单元802室。
	与相关场所距离	与市中心保岫广场相距约10000m，距离最近的购物中心是东盟国际商品城约3000m，周边有多乐佳超市、局里生活超市、多米加超市等超市便利店，距商场购物中心有一定距离；距离最近的学校是保山智源小学约300m，周边有保山市第一中学（新校区）、保山中医药高等专科学校、智源中学、保山技师学院、市博阳光幼儿园等学校；距离最近的综合医院是保山市人民医院（新院区）1100米，周边多为社区卫生服务中心及私人诊所；附近有翰樞城、香醍水岸、书香华府、青阳郡、永昌俊园、永昌翰苑、青阳一期等住宅小区；距保山客运站6500米，距保山火车站14000米，距离保山云端机场12000米。
	小区临路状况	南临博文路、西临文津路、北临龙泉路
	宗地形状	较规则四边形
交通条件	道路状况	南临博文路、西临文津路、北临龙泉路，估价对象道路通达度较好。
	出入可利用交通工具	网约车、共享电动汽车、共享单车、出租车、公共汽车等，周边设有7、11等公交车站点，交通便捷度一般。
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	估价对象位于隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房，周边多为一些新建的住宅小区，个别小区内建有大型停车场，道路两边有停车位，所处区域停车方便。
	交通收费情况	基本为市政道路，无收费
外部配套设施	外部基础设施	估价对象所在地地形平坦，开发程度为“六通一平”（宗地外通上水、通下水、通气、通路、通电、通讯）宗地内场地较平整，周边环境较好。
	外部公共服务设施	距休憩场所有一定距离，医疗资源有保山市人民医院（新院区），教学资源有保山智源小学；金融机构服务有农村信用社等。
周围环境	自然环境	保山地处云南西部，市政府所在地距昆明498公里，内与大理、临沧、怒江、德宏毗邻，外与缅甸山水相连，国境线长167.78公里。国土面积1.96万平方公里，辖隆阳、腾

估价对象区位状况表

和景观	<p>冲、施甸、龙陵、昌宁1区1市3县，有7个街道、34个镇、34个乡，常住人口243.12万人，少数民族占总人口的10.9%，有彝、傣、白、傈僳、布朗等14种世居民族。保山的市情特点主要集中在4个方面：</p> <p>区位优势独特。保山地处滇西咽喉，自古就是“南方丝绸古道”的重要驿站。2300年前，我国历史上第一条国际商道—蜀身毒道，经保山连接环印度洋地区。腾冲被徐霞客称为“极边第一城”，是“胡焕庸线”的西南端。经腾冲至缅甸密支那到印度雷多的陆路全程不到600公里，是我国通往南亚东南亚距离最近的陆路通道。保山与南亚东南亚国家自古交往密切，有华侨、侨眷、归侨50余万人，是全国著名的侨乡。</p> <p>历史文化厚重。保山是云南历史上开发较早的地区之一，被誉为“滇西文献民邦”，一部“大众哲学”唤醒亿万民众，一场滇西抗战彪炳史册，一座和顺图书馆传承百年，一副永子围棋堪称国宝。明代状元杨慎在保山戍边30余年，留下千古名句“滚滚长江东逝水”，培养出“杨门七子”等一大批本土人才，为云南与中原文明融合作出重要贡献。</p> <p>自然资源富集。有万亩以上坝子64个，土地肥沃，耕作历史悠久，素有“滇西粮仓”之称，是重要的油料作物、蔗糖、烟草、畜牧、林果、咖啡、茶叶生产基地，小粒咖啡和香料烟世界文明。有主要矿产资源56种，南红玛瑙、腾冲翡翠、龙陵黄龙玉名扬海内外。温泉遍布全市，共有地热泉田240多处，为全国第二大热气田富集地。</p> <p>生态环境优越。年平均气温16℃，气候温润、四季如春。森林、草原、湿地等生态系统和植被类型极具典型性，是我国白眉长臂猿之乡和生物多样性较丰富的地区之一，高黎贡山是国家西南生物生态安全的第一道屏障、世界生物圈保护区、“三江并流”世界自然遗产重要组成部分，被誉为“物种基因库”和“自然博物馆”。善洲林场既是生态建设的典范，也是一座精神丰碑。</p> <p>2020年1月，习近平总书记考察云南、亲临保山，让我们倍感温暖、倍受鼓舞、倍增干劲。“十三五”以来，保山经济社会发展取得显著成绩，经济总量和投资总量均突破千亿元大关，历史性解决了绝对贫困问题，与全国全省同步全面建成小康社会。2021年，全市实现经济增长6.1%。今后，我们将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记考察云南重要讲话精神，全面落实省委省政府保山现场办公会精神，开拓创新、苦干实干，实现经济增速保持在两位数以上增长，全面推进社会主义现代化建设。</p> <p>保山市辖区面积1.906万平方公里，山区占土地总面积的92%，坝区占8%。全市耕地25.78万公顷，占土地总面积的13.53%；种植园用地10.69万公顷，占5.61%；林地131.42万公顷，占68.94%；草地2.67万公顷，占1.40%；城镇村及工矿用地6.74万公顷，占3.54%；交通运输用地2.94万公顷，占1.54%；水域及水利设施用地2.43万公顷，占1.27%；湿地0.28万公顷，占0.15%；其他土地7.67万公顷，占土地总面积的4.02%。</p> <p>全市矿产资源丰富，至今共发现各类矿产70种，占全省已发现矿产157种的44.59%，探明资源储量列入《云南省矿产资源储量简表》的矿区有144个，其中能源矿产1种、金属矿产21种、非金属矿产15种。全市固体矿产保有资源储量居全省前三位的达到11种，分别是第一位的钽、铍、锆英石、铷、硅灰石、硅藻土；第二位的金；第三位的钛铁矿、锡、汞、铌。主要矿产资源储量情况为：煤3.27亿吨、铁矿石1.36亿吨、钛铁矿（矿物）584.85万吨、铜金属21.63万吨、铅金属122.65万吨、锌金属248.93万吨、锡金属12.15万吨、金金属130.76吨、银金属1125吨、铌（Nb2O5）1788吨、钽（Ta2O5）1245吨、铍（BeO）9500吨、锆英石（矿物）16.68万吨、铷（Rb2O）13096吨、玉石7298吨、硅灰石2460.4万吨、水泥用灰岩35886.1万吨、硅石4240.15万吨、硅藻土49820.3万吨、大理石15782万立方米。依据已查明的矿产资源储量情况、产业基础及矿产品在国内外市场的竞争能力等综合因素，确定的优势及重要矿产为地热、硅石矿（冶金用石英岩、冶金用</p>
-----	---

估价对象区位状况表

	脉石英)、铅矿、锌矿、锡矿、铁矿、金矿、硅灰石、硅藻土、玉石(黄龙玉、南红玛瑙)、饰面石材(保山“米黄”、腾冲火山石)、水泥用灰岩矿等。保山南红玛瑙、腾冲翡翠、龙陵黄龙玉扬名海内外。有地热泉田 240 多处,热能储量 250 万千瓦,为全国第二大热气田。
人文环境	地处隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房、处于保山市隆阳区中心区域以东青阳片区,周边大多为高层住宅小区,治安环境良好,居民素质较高,人文环境较好。
景观	<p>秘哀牢故郡,西南丝路永昌。保山,古称永昌,这里曾因 2000 年前的“哀牢归汉”而成为“华夷一统”的历史典范。保山地处云南西部,距省会昆明 498 公里,内与大理、临沧、怒江、德宏毗邻,外与缅甸山水相连,国土面积 1.96 万平方公里,辖隆阳区、腾冲市和施甸、龙陵、昌宁 3 个县,总人口 263 万人。国境线长 170 公里,是全国知名的侨乡。保山襟沧江而带怒水,据雄关而锁咽喉,素有“天南锁钥”“极边胜境”之美誉。这里地势复杂多样,气候立体多元,山川秀美奇险,人文温润厚重,是中国版图上较早开发的“边关要塞”“巍峨南疆”。</p> <p>纵观保山自然资源和人文,这里集天地之灵气,宠万物之精华,特别是世界级著名的高黎贡山横亘千里、巍峨挺拔。高黎贡山发源于青藏高原南沿的横断山区,因亿万年前地质板块剧烈碰撞形成,其山形由北向南绵延 600 公里,跨越了 5 个纬度,是地球上最为壮观的三大横断山系之一,其与怒江、怒山、罗岷山、天堂山、澜沧江完美叠加在一起,形成了保山“世界高黎贡山·世界自然遗产”这一绝世美景,筑就了“温润保山”这一世界级的休闲度假旅游目的地。</p> <p>高黎贡山是著名的世界生物圈保护成员之一。1986 年,高黎贡山被国务院批准为国家级自然保护区;1992 年,被世界野生生物基金会(WWF)评定为具有国际重要意义的 A 级保护区;2000 年,被联合国教科文组织批准为世界生物圈保护区;2003 年,作为“三江并流”的重要组成部分,被联合国教科文组织世界遗产委员会列入《世界自然遗产名录》;2011 年,高黎贡山获准成为了“国家公园”,由此而筑就了保山“世界高黎贡山·世界自然遗产”瑰丽品牌,开启了国家生态保护和旅游开发试验区双推进的全新征程。</p> <p>保山历史悠久。古代为哀牢国都,西汉置不韦县,东汉设永昌郡,为当时全国第二大郡。古老的南方丝绸之路经由保山一路向西,连接起了中国、印度两大文明古国,是著名的“孟中印缅经济走廊”。这里人文彰显,中原汉文化、边地少数民族文化、东南亚南亚文化在这里交汇融合,形成了异彩纷呈而又和谐共生的永子文化、地质文化、侨乡文化、翡翠文化、滇西抗战文化等多元文化。孕育了当代马克思主义哲学家艾思奇、民国元老李根源、抗日县长张问德、爱国华侨领袖梁金山和新时代领导干部楷模杨善洲等一大批杰出英才。</p> <p>保山资源富集。保山矿藏、水能、地热、生物等资源丰富,发现矿产资源 56 种,已探明储量 44 种,腾冲翡翠、隆阳南红玛瑙、龙陵黄龙玉扬名海内外。600 多年前,腾冲首开翡翠加工先河,“腾越翡翠”历史悠久,是名副其实的“中国翡翠第一城”。同时,腾冲人将琥珀之美发扬光大,成为享誉中外的“中国琥珀之城”。南红玛瑙产于隆阳区,色彩艳丽,质地细腻,名冠玛瑙之首,是佛教七宝之一,清代更成为二品及以上官员顶珠专用宝石。黄龙玉出自龙陵,是国内近年来发现的优质玉种,已获得国家地理标志认证。全市水能理论蕴藏量 1024 万千瓦,可开发利用 822 万千瓦。有地热泉田 240 多处,为全国第二大热气田。被誉为“滇西粮仓”,是国家和省重要的蔗糖、烟草、咖啡、茶叶生产基地。此外,保山还有“国宝永子”“昌宁红”、小粒咖啡、腾药、腾编、木雕、茶油等等琳琅满目的旅游商品,使保山成为名副其实的“宝山”,吸引着国内外大批商家和玩家来保山寻宝、淘宝。</p> <p>保山山川秀美。这里地处横断山系、自然资源富集,境内有高黎贡山、怒山、罗岷山、</p>

估价对象区位状况表

	<p>天堂山横亘全境，有澜沧江、怒江、龙川江、槟榔江穿行而过。其中，地处深大断裂区的高黎贡山更是世界级名山，其地势北高南低，最高海拔 5128 米，最低海拔 210 米，相对高差超过 4900 米，形成了“一山分四季、十里不同天”地质奇观。99 座形态各异的火山与 88 处品类不同的温泉交织成为国家 5A 级景区。万年火山热海，守护着千年古道边关、百年翡翠商城的极边重镇腾冲。和顺古镇展现自古以来中华民族崇文尚学守望乡土的厚重人文。界头万亩花海尽展人在画中、画在景中的绚烂丰彩。3 千多株古银杏树守护的江东古村金秋怡人秀美恬静。松山巍巍静静呈现了不屈的滇西人民抗战历史。澜沧江畔的天堂山更有“天堂山上的一滴水，半滴流进太平洋，半滴流进印度洋”的神奇美誉……</p> <p>保山交通便捷。回望古代，这里是“蜀身毒道”首邑，是茶马古道的发源地之一，是南方丝绸之路的重要驿站。近代以来，这里是二战时期滇缅公路、史迪威公路、惠通桥阻击战的核心地，是滇西抗战中驼峰航线的起降地。这里有马帮古道、南侨机工、百万民伕筑路等历史遗迹。进入现代以来，公路、铁路、航运、水运等现代化交通建设日新月异，现已建成大保、保腾、保龙等多条高速公路，澜沧江航线已经开运、大瑞铁路即将通车，保山、腾冲两个现代化机场开通国内直达航线 36 条，是全省唯一拥有两个百万级机场的州市，是“一带一路”建设和中缅“人字形”经济走廊的重要节点。由昆明经保山、腾冲至缅甸密支那再达印度雷多，全程 1200 多公里，其中从腾冲到印度雷多约 600 公里，是国家面向南亚开放条件最优、路程最短的陆上通道。</p> <p>保山生态宜居。保山森林覆盖率达 65% 以上，年平均气温 16℃ 左右，四季如春，风光秀丽，生态宜居。腾冲是全国文明城市、国家卫生城市，入选首批国家全域旅游示范区名单。腾冲火山热海、和顺古镇、高黎贡山国家级自然保护区、施甸善洲故里、龙陵松山抗战遗址等享誉国内外，是投资兴业、养生养老、观光旅游、休闲度假的理想之地。近年来，保山着力打造健康生活目的地，持续举办“永子国际围棋大赛”“腾冲马拉松”“高黎贡山超级越野赛”“国际观鸟摄影赛”等国际品牌赛事、品牌旅游节庆，不断吸引着更多的外来者，提升着保山的知名度。</p> <p>游走于古道边关，再看今日多彩保山，这里除中国十大魅力名镇之首的和顺外，还有自汉代以来，尤其是明清民国时期留存的古镇、古村、古桥、古寺，数以百计。厚重的历史、宜人的气候、优良的生态、富集的温泉、秀美的风光、多彩的文化和富饶的物产，使每一位到这里的旅游者，都能找到自己喜爱的一种风景、一种风情，一份乡愁。</p> <p>城市让生活更美好，品牌让旅游更舒适。“两江托一坝、两山镇一城、两城拥一湖、一湖亮一城”，保山正全面践行“绿水青山就是金山银山”的理念，深入实施“碧水蓝天”工程，把园林城市、国家卫生城市、国家生态文明建设示范市、国家公园、国家湿地公园等荣誉纳入旅游规划目标。保山是大滇西旅游环线的一个重要节点，是进入怒江州、德宏州的必经之路，当前全市正以大滇西旅游环线建设为契机，以 79 个 A 级景区提升改造和美丽县城建设为重点，紧紧围绕“山水田园城市、历史文化名城、开放创新之城”建设为重点，全面打造“世界高黎贡山，世界自然遗产”的旅游文化品牌，一幅“双心带动、全域共荣、城乡协调”的永昌盛景正向观众和来宾们徐徐展开。</p> <p>一花独放不是春，百花齐放春满园。回看今日保山，这里是一座充满亲情、富有温情、极具热情的城市；是一个活力四射、投资兴业、追梦圆梦的好地方；是一座写满绿色诗意的山水田园城市、积淀丝路永昌的历史文化名城、充满生机活力的开放创新之城，是一个“国际知名、国内一流的全域休闲度假健康旅游目的地”。</p>
<p>商住 氛围</p>	<p>估价对象位于隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房，处于保山市隆阳区中心区域以东青阳片区，估价对象现为住宅用房，周边商业繁华度较差，日均人流量较差，交通便捷度</p>

估价对象区位状况表

<p>一般，物业管理情况一般，自然人文环境状况较好，水、电、气、通讯等各种基础设施配套较完善，周边购物、餐饮、邮电、金融、超市等商业设施、文化体育设施分布不全且有一定距离，公共配套设施一般、临路状况较优。综合各方面，该区域整体状况一般。</p>
--

五、价值时点

根据本次估价目的要求，估价结果应为完成估价对象实地查勘时的房地产市场价格，故确定价值时点为2022年06月21日（实地查勘日）。

六、价值类型

估价对象的价值是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价的相关法律、法规、政策计算的估价对象在价值时点最可能形成或成立的房地产市场价格。

市场价值为经适当营销后，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

根据估价目的和价值类型，本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。所谓“独立”，就是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则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。依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同（如租赁权应根据租赁合同）等为依据。依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策等。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价

格和价值是不断变化的。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在没有时间的价值。估价既无可能也无必要评估估价对象在所有时间的价值，通常只是评估估价对象在特定时间的价值。

4、替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象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的原则。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或者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决定的。房地产价格的形成也一般如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

5、最高最佳利用原则

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的原则。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。市场价值评估不仅要遵循合法原则，也要遵循最高最佳利用原则。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、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，自1995年1月1日起施行，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修订）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，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修订）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，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）；

6. 《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，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》修订）；

7. 《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，法释〔2004〕16号）；

8. 《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〔2007〕5号）；

9. 最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，自2012年1月1日起施行）；

10. 《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日，司法部令第107号）；

11. 《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；

12. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（二）本次估价采用的技术标准及规程：

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日起实施）；

3. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（三）估价委托人提供的有关资料：

1. 《保山市隆阳区人民法院委托书》复印件

2. 《云南省保山市隆阳区人民法院执行裁定书》复印件

3. 《房地产权登记信息》复印件

4. 《抵押权登记信息》复印件

5. 《查封登记信息》复印件

（四）估价机构掌握的有关资料和估价师实地查勘、调查所获取的资料：

1. 现场实地查勘记录；

2. 相关房地产市场调查资料；

3. 估价委托人提供的其他相关资料；

4. 本公司掌握的房地产市场信息以及有关政策法规。

九、估价方法

房地产估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法；政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价宜采用基准地价系数修正法。

1、选用的估价方法及理由

由于估价对象证载为住宅用房，所在区域内租赁收益明显，近期类似房地产租赁市场较为活跃，类似房地产租赁实例较多，据此可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，故本次评估可采用收益法进行测算。

所在区域近期类似房地产交易市场有一定的交易情况，类似房地产交易实例虽然不多，但经过调查还是有一定数量的交易实例，估价师通过市场调查，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可得到估价对象价值或价格，故本次评估可采用比较法进行测算。

2、未选用的估价方法及理由

由于估价对象竣工并已投入使用，符合城市规划，经过分析认为其保持现状继续利用为其最高最佳利用途径，不存在投资开发或再开发潜力，不产生后续开发的必要支出及应得利润，故不宜采用假设开发法进行评估。所在区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现估价对象在价值时点价格水平下的建造价格，却反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估房地产价值。

3、估价技术路线

估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，确定其估价技术路线为：采用比较法和收益法对估价对象房地产单价进行评估，最后综合分析两种估价结果，确定估价对象房地产单价，进而确定估价对象房地产市场价格。

(1) 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法。本估价报告采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价师掌握的房地产交易市场资料，选择三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格且与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、交易日期调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。

比较法基本公式如下：

比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）调整系数×房地产状况调整系数。

(2) 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

估价技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

因收益法的收益模型有多种，估价人员根据对估价对象和周边类似房地产进行调查了解，类似房地产存在持续收益可能，且租金在收益期内一般为逐年递增。故本次估价选用收益期内净收益逐年上涨的模型进行收益价格测算。

收益法的基本公式为：

$$\text{收益价格} = A / (Y - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$$

式中：

A 为未来第一年净收益值

Y 为报酬率

g 为净收益年递增的比率

n 为收益期

(3) 将两种估价方法的估算结果分析综合后，得出估价对象房地产单价。

(4) 确定估价对象房地产市场价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为：人民币 27.97 万元，大写金额人民币贰拾柒万玖仟柒佰元整。详见《房地产评估结果明细表》。


房地产评估结果明细表

币种：人民币

序号	房屋座落	权利人	法定用途	现状用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价值 (万元)
1	隆阳区青阳片区堡东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳片区安置房14幢1单元802室	王国胜	住宅	住宅	8/27	86.99	3215.22	27.97

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨光辉	5319980013		2022年6月5日
董国方	5320190081		2022年6月5日

十二、实地查勘期

2022年06月21日。

十三、估价作业期

2022年06月21日至2022年06月25日。

楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年六月二十五日



房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋) 与原件相符 (复印无效)

不动产单元号: 530502103209GB00217F00140043

房地坐落: 隆阳区青阳片区隆东路以西青堡路以北经九路以东纬三路以南青阳二期安置房14幢1单元802室

业务号	202003300000221	202109180000065	
房屋所有权人	保山建设投资集团有限公司		
证件种类	营业执照	身份证	
证件号	91530500MA6MWPND3C		
房屋共有情况	单独所有	单独所有	
权利人类型	企业	个人	
登记类型	首次登记	转移登记	
登记原因	拆迁		
土地使用权人	保山建设投资集团有限公司		
独用土地面积 (m ²)	0	0	
分摊土地面积 (m ²)	5.44	5.44	
土地使用期限	2015年7月10日起 2085年7月9日止	2015年07月10日起 2085年07月09日止	
房地产交易价格 (万元)		0	
规划用途	住宅	住宅	
房屋性质	动迁房	动迁房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
所在层/总层数	8/27	8/27	
建筑面积 (m ²)	86.99	86.99	
专有建筑面积 (m ²)	66.64	66.64	
分摊建筑面积 (m ²)	20.35	20.35	
竣工时间	21-11月-18	2018年11月21日	
不动产权证书号	云(2020)隆阳区不动产权第0003142号	云(2021)隆阳区不动产权第0086997号	
登记时间	2020年03月31日 00时04分01秒	2021年09月22日 09时34分37秒	
登簿人			
附记	1、本幢1-26层为住宅,共155户。2、建筑物专有部分以外的共有部分属全体业主共有,共同管理使用。3、该宗地分摊后剩余土地面积属全体业主共同管理使用,登记不发证。	该户在该宗地内享有通行权。	



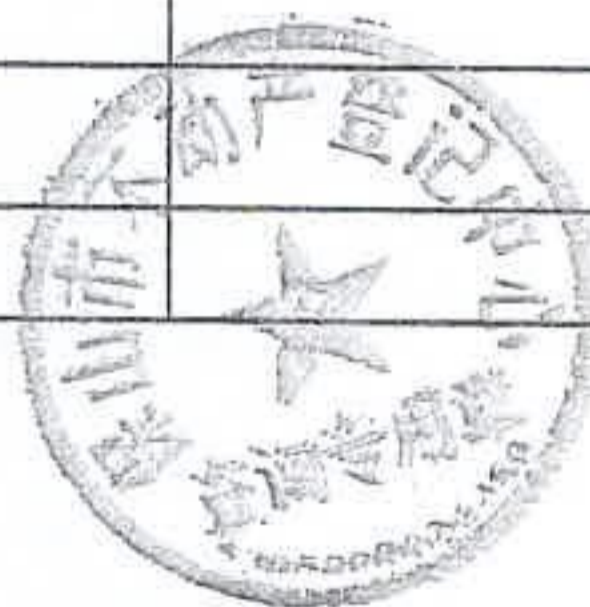
抵押权登记信息

不动产单元号: 530502103209GB00217F00140043

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木
 土地和在建建筑物 海域 海域和构筑物 其他

经市场核验原件相符。(复印无效)

业务号	202112100000022		
抵押权人			
证件种类	身份证		
证件号码	533001199005307516		
抵押人			
抵押方式	一般抵押		
登记类型	首次登记		
登记原因	国有建设用地一般抵押权首次登记(含房屋)		
在建建筑物坐落			
在建建筑物抵押范围			
被担保主债权数额(最高债权额)(万元)	7		
债务履行期限(债权确定期间)	2021年12月10日起 2026年12月9日止		
最高债权确定事实和数额			
不动产登记证明号	云(2021)隆阳区不动产证明第0010884号		
登记时间	2021年12月10日 15时48分35秒		
登簿人	何橙芹		
注销抵押业务号			
注销抵押原因			
注销时间			
登簿人			
附记	该户在该宗地内享有通行权。		
担保范围			
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			

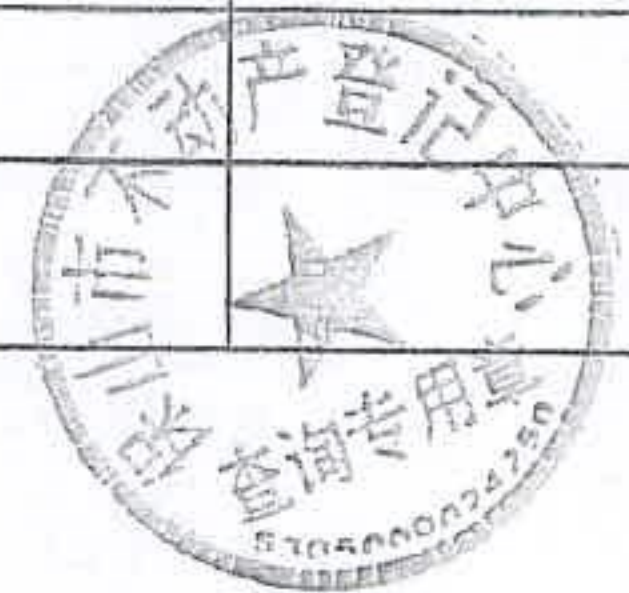


查封登记信息

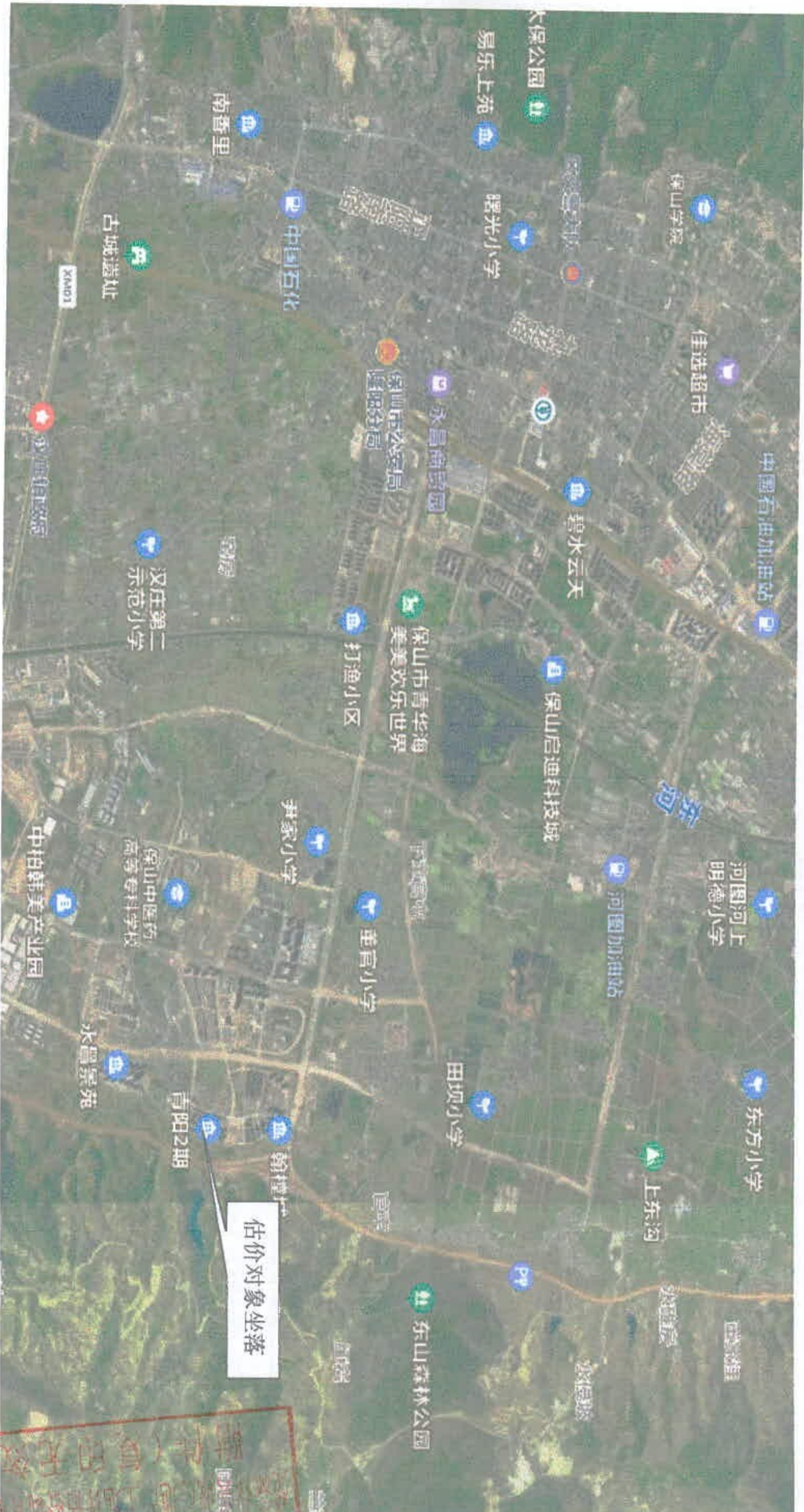
楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司
 第165本第3页
 经审核、与原件相符。(复印无效)

不动产单元号: 530502103209GB00217F00140043

业务号	202112140000275			
查封机关	保山市隆阳区人民法院			
查封类型	查封			
查封文件	协助执行通知书			
查封文号	(2021)云0502执3833号之一			
查封期限	2021年12月14日起 2024年12月13日止			
查封范围	不动产			
登记时间	2021年12月14日 17时35分29秒			
登簿人	夏梅			
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。			



估价对象区域位置图

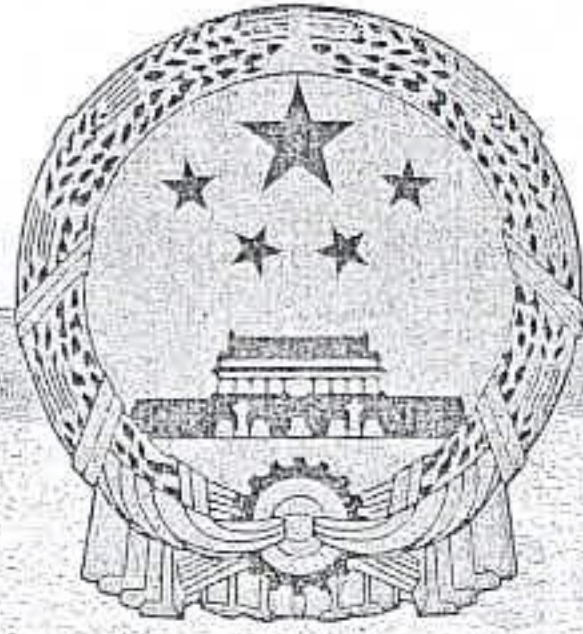


上海源恒资产评估有限公司
盖章(复印无效)

估价对象现场照片

楚诚兴诚房地产土地评估咨询有限公司
附件(复印无效)





营 业 执 照

统一社会信用代码

91532300738098331P



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 楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

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07月08日

法定代表人 杨光辉

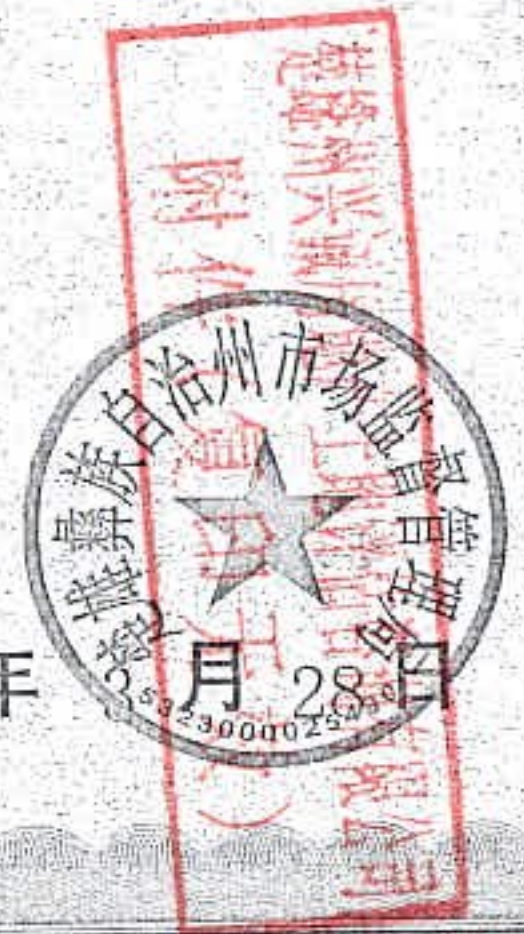
营业期限 2002年07月08日至 长期

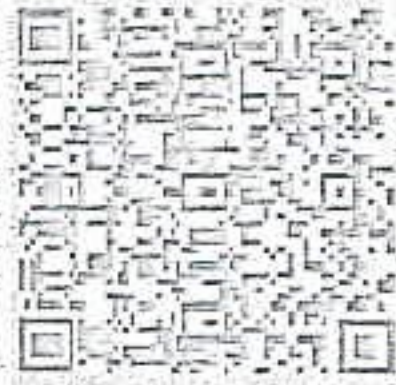
经营范围 房地产评估、咨询、测绘；土地评估；房地产经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 云南省楚雄彝族自治州楚雄市开发区永安路与鹿城北路交汇处活力空间B403室

登记机关

2022 年





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: 楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司
 法定代表人: 杨光耀
 (执行事务合伙人)

住所: 云南省楚雄彝族自治州楚雄市开发区永安路与鹿城北路交汇处活力空间B403室

统一社会信用代码: 91532300738098331P

备案等级: 贰级

证书编号: 云建房证估字第68号

有效期限: 2022年04月24日至2025年04月24日



发证机关

2022年04月24日

楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司
 附件(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. 00227499

姓名 / Full name

杨光辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

5323011

注册号 / Reg. No.

531998013

执业机构 / Employer

楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature



楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

附件(复印无效)



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser

People's Republic of China

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 process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00199829

姓名 / Full name

董国方

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

530302

注册号 / Registration No.

582010081

楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

附件(复印无效)

执业机构 / Employer

楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature



楚雄州兴诚房地产土地评估咨询有限公司
董国方