评估报告书

昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

KunMingMingJieXin Real Estate Assessment Consulting Service Ltd.

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云昆名杰信（2022）房地评字第 050 号

估价项目名称：保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16 幢 304 室房地产市场价值评估

估价委托人：保山市隆阳区人民法院

房地产估价机构：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：金次非(注册号：5320040001)

夏文美(注册号：5320180018)

估价报告出具日期：2022 年 10 月 8 日

地址：昆明市护国路华尔贝大厦 24 楼 A1 座
电话：0871—63136705

致估价委托人函

保山市隆阳区人民法院：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对[redacted]所有的位于保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室房地产进行评估。

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：本次估价对象为保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室房地产，其范围包括建筑面积为137.62㎡的房屋所有权、房屋室内装饰装修及其分摊的出让国有土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和权利人的债权债务等其他财产权益。

估价对象坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室，权利人为[redacted]，不动产权证号：云（2020）隆阳区不动产权第0009875号，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：城镇住宅用地/住宅，面积：分摊土地面积：7.71㎡/房屋建筑面积：137.62㎡，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋总层数：19层，房屋所在层：3层，土地使用期限：2010年9月2日起2080年9月1日止。

价值时点：2022年9月26日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》（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）》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

单价：5401元/㎡

总价：743286元(大写：柒拾肆万叁仟贰佰捌拾陆元整)（取整至个位数）

特别提示：

1、上述估价结果是房地合一的价值，包含房屋所有权、房屋室内装饰装修及其分摊的出让国有土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和权利人的债权债务等其他财产权益；

2、本次估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，我们不对其他用途负责；

3、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：（2022年10月8日至2023年10月7日）。但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；

4、本次估价对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，提请报告使用者注意；

5、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；

6、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；

7、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。

8、以上内容摘自涉执房地产处置司法评估报告书，报告使用者欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读估价报告书全文。

昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 10 月 8 日

目录

注册房地产估价师声明 1
估价的假设和限制条件 3
一、估价的假设条件： 3
二、估价的限制条件： 4
房地产估价结果报告 6
一、估价委托人 6
二、房地产估价机构 6
三、估价目的 6
四、估价对象概况 6
五、价值时点 10
六、价值类型与定义 10
七、估价原则 10
八、估价依据 11
九、估价方法 12
十、估价结果 12
十一、注册房地产估价师（签名、盖章） 15
十二、实地查勘期 15
十三、估价作业日期 15
房地产估价技术报告 16
一、估价对象描述与分析 16
二、市场背景分析 18
三、最高最佳使用分析 19
四、估价方法选用 25
五、估价测算过程 26
六、估价结果确定 27
附件 43
1、估价对象实地查勘图样；
2、估价对象区位图；
3、《保山市隆阳区人民法院委托书》复印件；
4、《房地产权登记信息表》、《抵押权登记信息表》、《查封登记信息表》、《不动产权证书》复印件；
5、房地产估价机构营业执照复印件；
6、房地产估价机构资质证复印件；
7、注册房地产估价师资格证复印件。

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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说明的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或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害冲突，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师我们依照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标准》（GB/T50899—2013）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员已于2022年9月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（注册房地产估价师签名、盖章见下一页）

（此页无正文）

注册房地产估价师（签名、盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
金次非	5320040001	中华人民共和国房地产估价师 金次非 昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司 5320040001 有效期至:2023.2.4	
夏文美	5320180018	中华人民共和国房地产估价师 夏文美 昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司 5320180018 有效期至:2024.5.28	

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件：

1、一般假设

①权利人合法取得估价对象的《不动产权证书》，并以合法用途使用为假设前提；

②本报告以估价对象不改变土地和建筑物用途为假设前提；

③我们对估价对象房屋安全、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，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，假定估价对象在未来较长时间内能正常安全使用及房屋安全区域内无重大环境污染；

④本次估价对象为一整体物业中的局部，本次估价以估价对象可享有合理分摊其公共配套设施、水、电等的供应及道路交通使用的权益为假设前提；

⑤本报告假设估价对象的过去、现在和未来均处于公开市场中，未受特殊因素影响。房地产的公开市场价格是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

a 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产的真实价格；

b 有一段合理的交易时间；

c 房地产买卖符合国家法律规定；

d 在此周期内，市场状况和价格水平是稳定的；

e 不考虑特殊买家的额外出价。

2、未定事项假设

本次估价不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价目的，本次评估的是估价对象的公开房地产市场价值，这里不考虑估价对象抵押、查封等因素对其市场价值的影响。

4、不相一致假设

本次估价的估价委托人为保山市隆阳区人民法院，与估价对象的权利人不一致，本次估价假设估价对象无权属及法律纠纷，我们不对估价委托人及权利人之间的授权委托关系作出界定。

5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价的限制条件：

1、估价结论是根据估价委托人的要求及提供的资料，对估价对象进行现有状况下的评估，该结论仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、本报告综合考虑了估价对象现有的布局、附属设施、周边环境及附属设施，如以上因素发生变化，均会对估价结果产生较大影响。

3、本次估价结果未考虑国家宏观政治经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，如遇有以上情况，不能直接使用本报告。

4、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

5、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：（2022 年 10 月 8 日至 2023 年 10 月 7 日）。但报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结果。

6、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

7、本估价报告需经注册房地产估价师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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：保山市隆阳区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：马啸南

住所：云南省昆明市五华区护国路57号华尔贝大厦24楼A1座

统一社会信用代码：91530100750677686M

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第82号

有效期限：自2020年5月11日至2023年5月11日

电话号码：0871-63136705

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、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室房地产，其范围包括建筑面积137.62㎡的房屋所有权及其分摊的出让国有土地使用权，以及房屋室内装饰装修，不包含房屋室内家具家电等动产和权利人的债权债务等其他财产权益。

（二）估价对象描述与分析

1、估价对象区位状况描述与分析

1.1、地理位置：估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢3层304室，距保山市市中心行车时间约15分钟，地理位置较好。

1.2、交通条件：估价对象所处区域由惠通路、永昌路构成交通网，道路四通八达，公共交通方面途经公交车有23路、5路、22路等多路公交车，300米范围内有2个公交站点，交通条件较好。

1.3、商业繁华程度：估价对象周边商业多为大型特色购物场所，经营业态经过统一规划，消费群体可辐射市内居民，区域内的大型特色购物场所能吸引外来消费群体，商业较繁华。

1.4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有商场：保山吾悦广场购物中心；医院：华仁医院；幼儿园：保山市幼儿园、星启幼儿园；小学：下村小学、上营小学；中学：保山第十中学；银行：中国工商银行ATM(保山分行隆阳支行保山奥新)；配套设施齐全。

1.5、环境状况：估价对象所处小区为新住宅小区，地势平坦，绿化率较高，无废气、污水、噪音污染，自然环境较好；该类小区人员流动较小，人文环境较好；周边无特殊的污染源，空气质量较好。

1.6、楼层及朝向：估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16 幢 3 层 304 室，该幢楼总层数共 19 层，所在层数为第 3 层，朝向为南北向。

1.7.区位状况优劣分析：估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16 幢 3 层 304 室，周边分布着多个住宅小区，学校、医院等公共配套服务设施完善，交通便利。综合分析，作为住宅用途房地产，区位状况优劣程度较好。

2、估价对象实物状况描述与分析

2.1、土地实物状况

根据委托方提供的《不动产权证书》及《房地产权登记信息表》显示：估价对象分摊土地使用权面积为 7.71 平方米。根据估价人员实地查勘，估价对象所处宗地形状规则，地形地势平坦，土壤无污染，无不良地质现象；开发程度为六通一平(即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通天然气及宗地红线内场地平整）。

2.2、建筑物实物状况

根据我公司估价人员实地查勘，本次估价对象房屋室内平面布置为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，总层数为 19 层，实际所在楼层为 3 层，层高约为 3 米；消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统、安保系统等设施设备齐全，竣工时间约为 2018 年，成新率约为 93%。

其装饰装修如下表所示：

外墙面	涂料				
室内主要装修	墙面	地面	顶棚	门	窗
客厅	乳胶漆	抛光地砖	石膏板吊顶	复合防盗门	铝合金窗
卧室	乳胶漆	强化木地板	石膏板二级吊顶	实木门	铝合金窗
厨房	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	玻璃门	铝合金窗
卫生间	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	实木门	铝合金窗

3、估价对象权益状况描述与分析

估价对象的土地所有权属国家所有，房屋所有权属

所有。

根据委托方提供的估价对象《不动产权证书》及《房地产权登记信息表》显示：估价对象坐落为保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室，权利人为

不动产权证号：云（2020）隆阳区不动产权第0009875号，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：城镇住宅用地/住宅，面积：分摊土地面积：7.71㎡/房屋建筑面积：137.62㎡，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋总层数：19层，房屋所在层：3层，土地使用期限：2010年9月2日起2080年9月1日止。

截止价值时点，估价对象土地剩余使用年限为57.97年。根据《抵押权登记信息表》和《查封登记信息表》显示：现房已抵押，业务号为：202008130000018，抵押权人为中国工商银行股份有限公司保山分行，抵押方式为一般抵押，债权总额为46万元，债务履行期限为2018年3月23日起至2039年3月22日止，登记时间为2020年08月13日11时17分48秒，现房已查封，业务号为：202111240000050，查封机关

为保山市隆阳区人民法院，查封文号为：（2021）云 0502 执保 236 号，查封期限为 2021 年 11 月 24 日起至 2024 年 11 月 23 日止。

综上所述，估价对象的权利人为　　产权状况清晰。房屋状态为：现房已抵押，现房已查封，目前处于出租状态。

五、价值时点

本次评估价值时点为实地查勘之日 2022 年 9 月 26 日。

六、价值类型与定义

1、价值类型

根据本次估价的估价目的及相关规定确定本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

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

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；

3、替代原则：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；

4、价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格；

5、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用原则为估价前提：

八、估价依据

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三十二号，根据2010年8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《关于修改部分法律的决定》第二次修正。2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据 2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定第三次修正。本决定自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行。）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

5、《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，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院办公厅 法办[2018]237 号）；

7、《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797 号，国家标准， 编号为 GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

8、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号，国家标准，编号为 GB/T50899-2013，自 2008 年 2 月 1 日起实施）；

9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

10、《保山市隆阳区人民法院委托书》；

11、《房地产权登记信息表》、《抵押权登记信息表》、《查封登记信息表》、《不动产权证书》；

12、估价对象实地查勘记录；

13、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

14、本估价机构掌握的房地产相关资料。

九、估价方法

1、房地产基本估价方法

房地产估价的基本方法有假设开发法、成本法、假设开发法，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

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。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用假设开发法等方法求取的待开发房地产。

2、房地产基本估价方法适用性分析

比较法：经调查分析，本次估价确定选用比较法。选用理由：一是估价对象所处区域内近期与之相同使用功能的住宅交易实例较多，具备采用比较法的条件；二是比较法是利用已被市场验证的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，比较法是一种最直接、最有说明力的估价方法，其估价结果最容易被人们理解和接受。因此，本次估价对象宜选用比较法。

收益法：经调查分析，估价对象属有收益或潜在收益的房地产，理论上适用收益法。但由于估价对象所处区域内的住宅用房租金普遍较低，租售比严重失真，用租金测算的收益价值与市场水平严重脱节。因此，本次估价不宜选用收益法。

成本法：经调查分析，估价对象所处区域内的土地取得成本及建筑成本资料较容易收集，理论上适用成本法。但由于成本法的测算过程主要是土地、建筑物成本的累加，不能充分反映出房地产市场供求状况等因素的影响，一般不适用于城市建成区的住宅估价。因此，本次估价不宜选用成本法。

假设开发法：由于估价对象属已开发完成投入使用的物业，目前不具备开发或再开发潜力，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象选用比较法进行估价。

十、估价结果

本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》（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）》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237 号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公

正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

单价：5401 元/㎡

总价：743286 元(大写：柒拾肆万叁仟贰佰捌拾陆元整)（取整至个位数）

十一、注册房地产估价师（签名、盖章）

姓名	注册号	签名	签名日期
金次非	5320040001		
夏文美	5320180018		

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期开始于 2022 年 9 月 26 日，完成于 2022 年 9 月 26 日。

十三、估价作业日期

2022 年 9 月 26 日至 2022 年 10 月 8 日

房地产估价技术报告

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、地理位置：估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢3层304室，距保山市市中心行车时间约15分钟，地理位置较好。

2、交通条件：估价对象所处区域由惠通路、永昌路构成交通网，道路四通八达，公共交通方面途经公交车有23路、5路、22路等多路公交车，300米范围内有2个公交站点，交通条件较好。

3、商业繁华程度：估价对象周边商业多为大型特色购物场所，经营业态经过统一规划，消费群体可辐射市内居民，区域内的大型特色购物场所能吸引外来消费群体，商业较繁华。

4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有商场：保山吾悦广场购物中心；医院：华仁医院；幼儿园：保山市幼儿园、星启幼儿园；小学：下村小学、上营小学；中学：保山第十中学；银行：中国工商银行ATM(保山分行隆阳支行保山奥新)；配套设施齐全。

5、环境状况：估价对象所处小区为新住宅小区，地势平坦，绿化率较高，无废气、污水、噪音污染，自然环境较好；该类小区人员流动较小，人文环境较好；周边无特殊的污染源，空气质量较好。

6、楼层及朝向：估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢3层304室，该幢楼总层数共19层，所在层数为第3层，朝向为南北向。

7.区位状况优劣分析：估价对象位于保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢3层304室，周边分布着多个住宅小区，学校、医院等公共配套服务设施完善，交通便利。综合分析，作为住宅用途房地产，区位状况优劣程度较好。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况

根据委托方提供的《不动产权证书》及《房地产权登记信息表》显示：估价对象分摊土地使用权面积为7.71平方米。根据估价人员实地查勘，估价对象所处宗地形状较规则，地形地势平坦，土壤无污染，无不良地质现象；开发程度为六通一平(即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通天然气及宗地红线内场地平整）。

2、建筑物实物状况

根据我公司估价人员实地查勘，本次估价对象房屋室内平面布置为3室2厅1厨2卫，总层数为19层，实际所在楼层为3层，层高约为3米；消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统、安保系统等设施设备齐全，竣工时间约为2018年，成新率约为93%。

其装饰装修如下表所示：

外墙面	涂料				
室内主要装修	墙面	地面	顶棚	门	窗
客厅	乳胶漆	抛光地砖	石膏板吊顶	复合防盗门	铝合金窗
卧室	乳胶漆	强化木地板	石膏板二级吊顶	实木门	铝合金窗
厨房	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	玻璃门	铝合金窗
卫生间	瓷砖墙面	防滑地砖	铝扣板吊顶	实木门	铝合金窗

（三）估价对象权益状况描述与分析

估价对象的土地所有权属国家所有，房屋所有权属方议敏、苏方彬所有。

根据委托方提供的估价对象《不动产权证书》及《房地产权登记信息表》显示：估价对象坐落为保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室，权利人为

不动产权证号：云（2020）隆阳区不动产权第0009875号，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：城镇住宅用地/住宅，面积：分摊土地面积：7.71㎡/房屋建筑面积：137.62㎡，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋总层数：19层，房屋所在层：3层，土地使用期限：2010年9月2日起2080年9月1日止。

截止价值时点，估价对象土地剩余使用年限为57.97年。根据《抵押权登记信息表》和《查封登记信息表》显示：现房已抵押，业务号为：202008130000018，抵押权人为中国工商银行股份有限公司保山分行，抵押方式为一般抵押，债权总额为46万元，债务履行期限为2018年3月23日起至2039年3月22日止，登记时间为2020年08月13日11时17分48秒；现房已查封，业务号为：202111240000050，查封机关为保山市隆阳区人民法院，查封文号为：（2021）云0502执保236号，查封期限为2021年11月24日起至2024年11月23日止。

综上所述，估价对象的权利人为 产权状况清晰。房屋状态为：现房已抵押，现房已查封，目前处于出租状态。

二、市场背景分析

(一)、保山市社会经济发展状况

2022年年初，保山市市委研究制定了《保山市大力推行“三个工作法”实施意见》《关于加强市委对经济工作领导的意见》等系列文件，聚焦重大项目建设、产业发展、营商环境、招商引资等重点任务，全市实有市场主体19.61万户，比2021年底净增1.35万户。坚持“一把手”带头招商，今年新签约项目39个，引进市外实际到位资金611.85亿元，增长25.65%。

上半年，全市实现生产总值555.86亿元，同比增长5.3%，高于全省1.8个百分点，居全省第8位，较去年上升了6位;固定资产投资增长7%，居全省第11位;社会消费品零售总额增长4.9%，居全省第1位。

农业方面，建成高标准农田22.23万亩，云南两系杂交水稻种业创新(施甸)中心挂牌成立，保山市农特产品冷链物流等产业园开工建设;新增农业产业化龙头企业30户，“一座保山”品牌影响力居全省第一，农业增加值同比增长6.2%。

工业方面，通威一期实现满产、单月产值突破10亿元，东岛新能源年产2万吨锂电池负极材料、隆阳“园中园”蓝宝石等项目正式投产，云从酒业中高端白酒一体化、江苏贝德服装、华宇生物动物疫苗等项目加快推进，规模以上工业增加值增长15.9%。

交通项目方面，昌保、施勐等8条“能通全通”高速公路进入扫尾阶段;链子桥至勐糯、永平至昌宁高速公路开工建设，腾泸二级公路等前

期工作取得突破;大瑞铁路大保段建成通车，蒲缥公铁联运物流园开工建设。

绿色能源等方面的项目：开工 8 个光伏发电项目，规划装机 153.8 万千瓦;保山坝大型灌区等 22 件重点水利工程全速推进，保山坝供排水“一张网”暨城乡供水一体化项目开工建设;累计建成 5G 基站 2648 个、5G 移动用户达 121.56 万户;40 余个文化旅游项目加快推进，上半年全市共接待游客 1669.65 万人次，实现旅游业总收入 225.87 亿元，分别增长 6.9%和 9.7%。

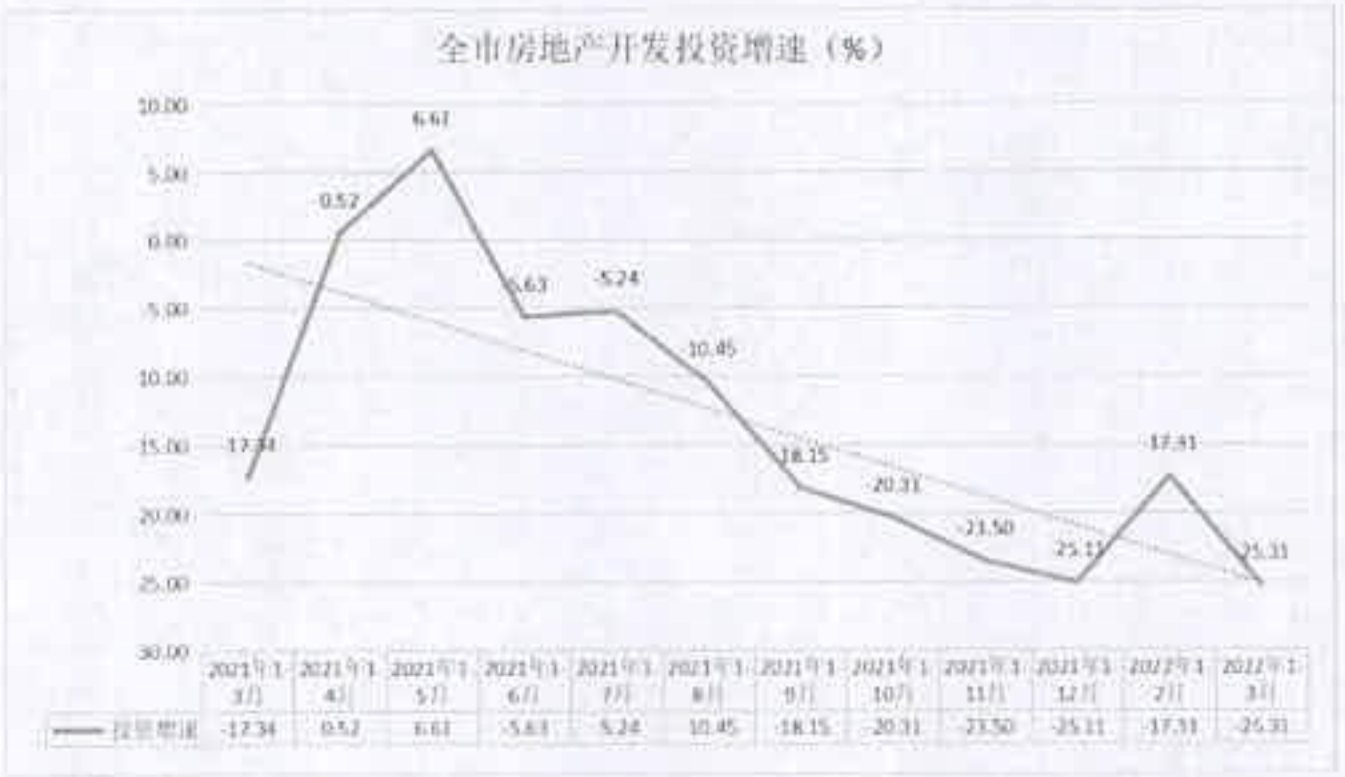
上半年，城乡常住居民人均可支配收入分别增长 2.6%和 5.5%左右。17655 户监测对象全部制定帮扶措施，脱贫户“双绑”率达到 90.72%，转移脱贫劳动力就业 16.79 万人。2 个田园综合体、11 个现代化边境小康村等乡村振兴示范点建设取得初步成效，5 个村(社区)入选“云南省美丽村庄”，5 个村(社区)被认定为“全国乡村治理示范村”。爱国卫生“7 个专项行动”和国家卫生城市创建成果持续巩固，全国文明城市创建首年测评进入全国前 40 名，社会保障水平稳步提升，实现困难群体应帮尽帮。

上半年，全市就业形势总体稳定，转移农村劳动力就业 100.94 万人，开发就业岗位 2.42 万个，新增城镇就业 1.43 万人，城镇登记失业率 3.71%。

（二）、保山市房地产市场

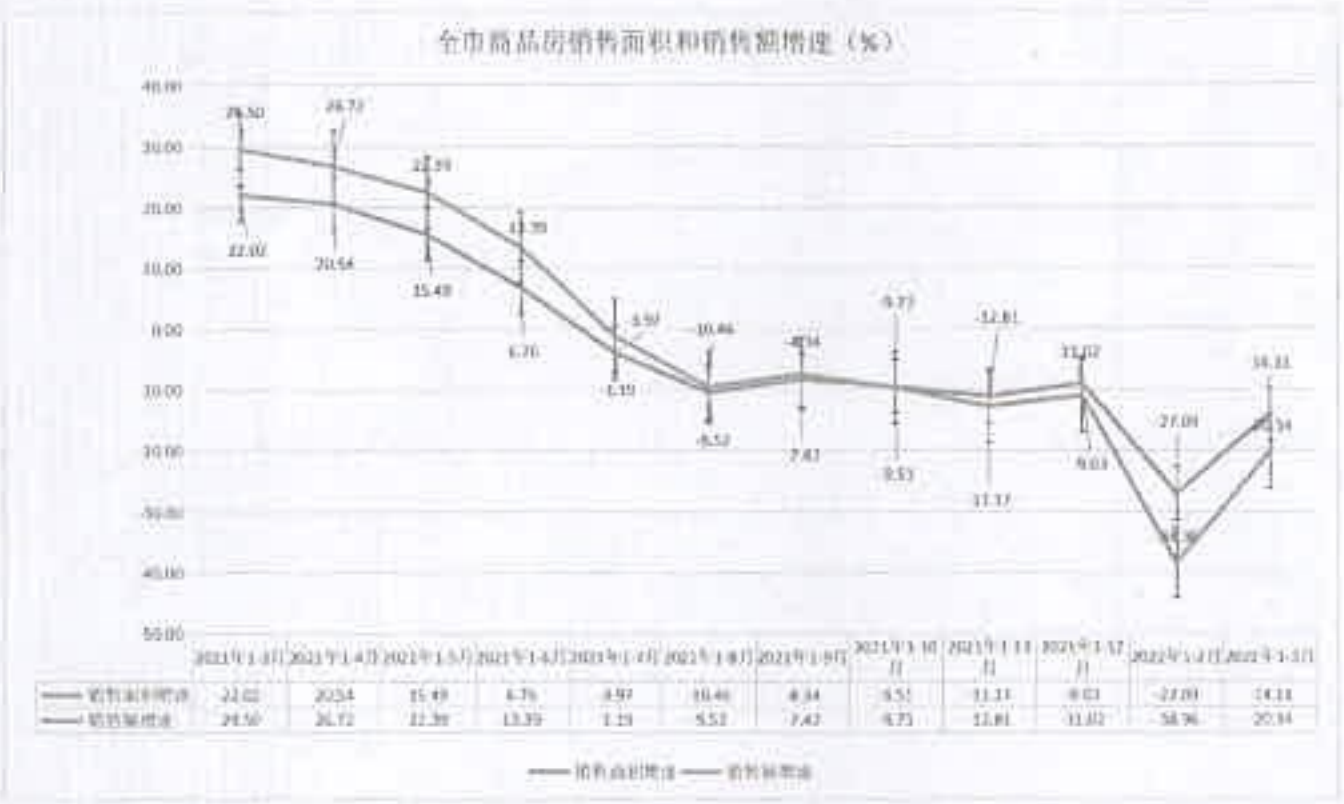
2022年年初，保山市房地产开发市场遇冷，房地产开发投资、商品房销售面积、商品房新开工面积、房地产开发企业到位资金均呈下降趋势。

在这期间，全市房地产开发投资33.5亿元，同比下降25.3%，降幅较1-2月扩大8个百分点。其中，住宅投资28.2亿元，同比下降25.7%。



1-3月，房地产开发企业房屋施工面积1451.8万平方米，同比增长13.9%，增速较1-2月回落2.2个百分点，其中，住宅施工面积954万平方米，增长16%。房屋新开工面积38.4万平方米，下降20.5%，其中，住宅新开工面积30.8万平方米，同比下降19.7%；房屋竣工面积61.9万平方米，增长708.9%，其中，住宅竣工面积53.9万平方米，增长605.4%。商品房销售面积32.1万平方米，同比下降14.1%，降幅较1-2月收窄13个百分点。其 中，住宅销售面积下降11.8%。商品房销售额

21.3 亿元，下降 20.3%，降幅较 1-2 月收窄 18.1 个百分点。其中，住宅销售额下降 20.3%。



3 月末，商品房待售面积 124.4 万平方米，比 2 月末减少 0.7 万平方米。其中，住宅待售面积 91.2 万平方米，比 2 月末减少 1.1 万平方米。

1-3 月，房地产开发企业到位资金 23.9 亿元，同比下降 42.2%，降幅较 1-2 月扩大 11.7 个百分点。其中，国内贷款 2.5 亿元，增长 75.1%；自筹资金 8.8 亿元，降低 48.8%；定金及预收款 6.7 亿元，降低 38.4%；个人按揭贷款 4.6 亿元，下降 54.4%。

（三）、市场背景分析总结

1、日前保山市房地产新开工面积大幅下降，房地产投资增长后续乏力；

2、保山市的商品房销售市场低迷，去库存压力依旧，应该加强房地产市场监测，确保供需平衡；

3、保山市商业类物业库存量较高，去化周期较长，去化压力将影响商业类物业的价格走向，应加大“去库存”力度，提振市场信心；

4、本公司估价人员提醒报告使用人密切关注房地产行业的市场风险和法律风险，建议定期或在房地产市场有较大波动时，对估价对象市场价值进行再评估。

三、最高最佳使用分析

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，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

判断最高最佳利用，应从下列五种最高最佳利用前提进行分析：A、保持现状前提；B、更新改造前提；C、改变用途前提；D、重新开发前提；E、上述情形的某种组合。

最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、规章、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。对于每种潜在的利用方式，先检查它是否为法律、法规、规章、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的则应被淘汰。

1、法律上允许：根据估价委托人提供《不动产权证书》显示：估价对象房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅，登记用途与实际用途一致，估价对象产权合法，用途合法。

2、技术上可能

A、规划设计方案的合理性：估价对象为住宅，周边为居民住宅区，建筑与周边环境相协调。

B、房屋结构体系的安全性：估价对象无明显质量缺陷，安全性、耐久性正常，房屋所在层数、高度适宜住宅。

C、建筑平面设计的适用性：房屋平面布局合理,能充分利用,使用功能良好。

D、建材与设备的选用：房屋建材与设备能满足住宅使用功能要求。

3、经济上可行

以下三个经济学原理有助于把握最高最佳利用：A、收益递增递减原理；B、均衡原理；C、适合原理。均衡原理以估价对象的各个组成部分是否搭配，来判定估价对象是否为最高最佳利用，还可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。适合原理加上均衡原理以及收益递增递减原理，即当估价对象与其外部环境相协调，同时其各个组成部分又搭配时，便为最高最佳利用。

估价对象为住宅,可自用,也可用于出租。出租使用时,出租人收取租金,承租人支付水电及物业管理等费用，年净租金水平远大于支出。因此，估价对象在经济上具有可行性。

4、价值最大化分析

估价对象为住宅,室内布局适宜居住需求，合法用途为住宅，与其外部环境协调，其各个组成部分且搭配。按住宅使用,已达到价值最大化利用。

综上所述：根据估价对象的实际情况，估价人员判断，认为估价对象房地产维持现状、继续利用最为有利，故本次评估以维持现状不改变用途为前提进行估价。

四、估价方法选用

1、房地产基本估价方法

房地产估价的基本方法有假设开发法、成本法、假设开发法，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

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。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用假设开发法等方法求取的待开发房地产。

2、房地产基本估价方法适用性分析

比较法：经调查分析，本次估价确定选用比较法。选用理由：一是估价对象所处区域内近期与之相同使用功能的住宅交易实例较多，具备采用比较法的条件；二是比较法是利用已被市场验证的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，比较法是一种最直接、最有说明力的估价方法，其估价结果最容易被人们理解和接受。因此，本次估价对象宜选用比较法。

收益法：经调查分析，估价对象属有收益或潜在收益的房地产，理论上适用收益法。但由于估价对象所处区域内的住宅租金普遍较低，租售比严重失真，用租金测算的收益价值与市场水平严重脱节。因此，本次估价不考虑选用收益法。

成本法：经调查分析，估价对象所处区域内的土地取得成本及建筑成本资料较容易收集，理论上适用成本法。但由于成本法的测算过程主要是土地、建筑物成本的累加，不能充分反映出房地产市场供求状况等因素的影响，一般不适用于城市建成区的住宅估价。因此，本次估价不宜选用成本法。

假设开发法：由于估价对象属已开发完成投入使用的物业，目前不具备开发或再开发潜力，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象选用比较法进行估价。

比较法公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

五、估价测算过程

1、选取可比实例

根据估价人员对估价对象周边房地产市场交易实例的调查、了解，选取了交易时间与价值时点相近的三个类似房地产交易实例进行比较计算。可比实例情况如下：

可比实例 A：

（1）可比实例来源：小区周边房地产中介实地调查；

（2）名称：坤泰·中央名门；

（3）基本状况：建筑面积为 114.00 ㎡，中装，成交日期为 2022 年 5 月，建筑面积市场售价为人民币：单价 5428 元/㎡；

（4）税费负担：交易双方各自承担所应缴纳的税款；

（5）区位状况：详见“因素条件说明表”；

（6）实物状况：详见“因素条件说明表”；

（7）权益状况：详见“因素条件说明表”。

可比实例 B：

（1）可比实例来源：小区周边房地产中介实地调查；

（2）名称：坤泰·中央名门；

（3）基本状况：建筑面积为 134.00 ㎡，精装，成交日期为 2022 年 7 月，建筑面积市场售价为人民币：单价 5512 元/㎡；

（4）税费负担：交易双方各自承担所应缴纳的税款；

（5）区位状况：详见“因素条件说明表”；

（6）实物状况：详见“因素条件说明表”；

（7）权益状况：详见“因素条件说明表”。

可比实例 C：

（1）可比实例来源：小区周边房地产中介实地调查；

（2）名称：坤泰·中央名门；

（3）基本状况：建筑面积为 137.00 ㎡，未装，成交日期为 2022 年 6 月，建筑面积市场售价为人民币：单价 4980 元/㎡；

（4）税费负担：交易双方各自承担所应缴纳的税款；

（5）区位状况：详见“因素条件说明表”；

（6）实物状况：详见“因素条件说明表”；

（7）权益状况：详见“因素条件说明表”。

2、编制比较因素条件说明表

表一　　因素条件说明表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022 年 9 月	2022 年 5 月	2022 年 7 月	2022 年 6 月
区域状况	交通条件	该区域道路通行条件高，500 米范围内的公交车站，有 5 路以上公交车通过，交通条件较好	该区域道路通行条件高，500 米范围内的公交车站，有 5 路以上公交车通过，交通条件较好	该区域道路通行条件高，500 米范围内的公交车站，有 5 路以上公交车通过，交通条件较好	该区域道路通行条件高，500 米范围内的公交车站，有 5 路以上公交车通过，交通条件较好
	配套设施	该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全	该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全	该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全	该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全
	商业繁华程度	该区域 1 公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华程度较好	该区域 1 公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华程度较好	该区域 1 公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华程度较好	该区域 1 公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华程度较好
	环境状况	该区域周边无特殊的污染源，绿化率高，景观	该区域周边无特殊的污染源，绿化率高，	该区域周边无特殊的污染源，绿化率高，	该区域周边无特殊的污染源，绿化率高，景观

		较好，环境状况较好	景观较好，环境状况较好	景观较好，环境状况较好	较好，环境状况较好
	所在层数/总层数	3层/19层	8层/19层	19层/19层	14层/19层
	朝向	南北	南北	南北	南北
实物状况	开发程度	六通一平，开发程度较高	六通一平，开发程度较高	六通一平，开发程度较高	六通一平，开发程度较高
	宗地形状	矩形，土地可充分利用，宗地形状规则	矩形，土地可充分利用，宗地形状规则	矩形，土地可充分利用，宗地形状规则	矩形，土地可充分利用，宗地形状规则
	地形及地势	所在宗地地形地势平坦	所在宗地地形地势平坦	所在宗地地形地势平坦	所在宗地地形地势平坦
	市场接受程度	建筑面积100㎡-200㎡，市场接受程度较高	建筑面积100㎡-200㎡，市场接受程度较高	建筑面积100㎡-200㎡，市场接受程度较高	建筑面积100㎡-200㎡，市场接受程度较高
	建筑结构	建筑结构为钢混结构	建筑结构为钢混结构	建筑结构为钢混结构	建筑结构为钢混结构
	装饰装修	室内装修有设计主题及文化，为表现这个文化还会增加一些内容，如艺术造型吊顶、文化主题墙、沙发背景等，装饰装修为精装	室内装修风格融入设计理念，有简单造型，装饰装修为中装	室内装修有设计主题及文化，为表现这个文化还会增加一些内容，如艺术造型吊顶、文化主题墙、沙发背景等，装饰装修为精装	室内为毛坯房，未装修
	物业管理水平	安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好	安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好	安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好	安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好
	空间布局及使用功能	室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好	室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好	室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好	室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好
	新旧程度	成新率约93%	成新率约93%	成新率约93%	成新率约93%
权益状况	规划限制条件	无	无	无	无
	土地使用权剩余年限	相同	相同	相同	相同
	他项权利限制	无	无	无	无
	其它特殊情况	无	无	无	无

3、确定比较因素条件指数

（1）交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行业的影

响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的三个可比实例，均为正常的市场交易价格，故无需进行交易情况修正。（详见比较因素条件指数表）

（2）市场状况调整：估价对象的价值时点与可比实例的交易日期接近，近期估价对象所处区域的市场成交价无明显波动，故不进行市场状况调整。（详见比较因素条件指数表）

（3）区域状况调整：考虑到估价对象为住宅用房，本次估价选取了交通条件、配套设施、商业繁华程度、环境状况、所在层数/总层数、朝向为主要影响因素进行区域状况调整。（详见比较因素条件评分表）

①交通条件：一般分为“好、较好、一般、差”四个档次，以各档次之间相差2%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
好	道路通行条件高，500米范围内的地铁站、公交车站，有5路以上公交车通过
较好	道路通行条件高，500米范围内的公交车站，有5路以上公交车通过
一般	道路通行条件较高，1000米范围内的公交车站，有3路以上公交车通过
差	道路通行条件一般，1000米范围内的公交车站，有1路以上公交车通过

估价对象：该区域道路通行条件高，500米范围内的公交车站，有5路以上公交车通过，交通条件较好；

可比实例A：该区域道路通行条件高，500米范围内的公交车站，有5路以上公交车通过，交通条件较好。以估价对象为100%，调整系数为100.00%。

可比实例 B：该区域道路通行条件高，500 米范围内的公交车站，有 5 路以上公交车通过，交通条件较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：该区域道路通行条件高，500 米范围内的公交车站，有 5 路以上公交车通过，交通条件较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

②配套设施：一般分为“齐全、较齐全、一般、差”四个档次，以各档次之间相差 2%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
齐全	2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场
较齐全	2 公里范围内有幼儿园、中小学、医院、银行、农贸市场
一般	2 公里范围内有幼儿园、小学、农贸市场
差	2 公里范围内有幼儿园

估价对象：该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全；

可比实例 A:该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B:该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C:该区域 2 公里范围内有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行、农贸市场，配套设施齐全。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

③商业繁华程度：一般分为“优、较优、一般、差”四个档次，以各档次之间相差2%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
优	市中心商业区或大型特色商业中心区
较优	1公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求
一般	经营业态未统一规划，1公里范围内无大型特色购物场所，配套住宅底商
差	边远地区，仅有个别小卖部

估价对象：该区域1公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华程度较好；

可比实例A：该区域1公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华程度较好。以估价对象为100%，调整系数为100.00%。

可比实例B：该区域1公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华程度较好。以估价对象为100%，调整系数为100.00%。

可比实例C：该区域1公里范围内有大型特色购物场所，步行范围内能满足基本购物需求，商业繁华程度较好。以估价对象为100%，调整系数为100.00%。

④环境状况：一般分为“优、较优、一般、差”四个档次，以各档次之间相差2%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
优	紧临公园，目测范围内环境优美，空气质量好
较优	周边无特殊的污染源、绿化率高、景观较好
一般	周边无特殊的污染源，绿化率偏低，无景观
差	有少量的空气污染

估价对象:该区域周边无特殊的污染源、绿化率高、景观较好，环境状况较好；

可比实例 A: 该区域周边无特殊的污染源、绿化率高、景观较好，环境状况较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 该区域周边无特殊的污染源、绿化率高、景观较好，环境状况较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 该区域周边无特殊的污染源、绿化率高、景观较好，环境状况较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑤所在层数/总层数：楼层修正分高层住宅和多层住宅两种不同情况，分别确定修正系数。

a、高层住宅：根据市场调查，高层住宅一般是由低到高、位于总层数 3 分之 2 处的楼层为最优楼层，以最接近于 3 分之 2 处的楼层为基准楼层，向上或向下楼层每相差一个楼层调整-0.15%。

b、多层住宅楼层修正系数表如下表所示：

总层数 / 所在层数	八	七	六	五	四	三	二	一
八	-3%							
七	-1%	-3%						
六	0%	-1%	-3%					
五	1%	1%	0%	-2%				
四	3%	3%	2%	1%	-2%			
三	2%	2%	3%	2%	2%	-1%		
二	0%	0%	0%	0%	1%	2%	0%	
一	-2%	-2%	-2%	-1%	-1%	-1%	0%	0%

本次估价对象为高层住宅，按照高层住宅楼层修正规则对可比实例 A、B、C 进行如下修正：

估价对象:3/19；

可比实例 A:8/19。以估价对象为 100%，调整系数为 100.75%。

可比实例 B:19/19。以估价对象为 100%，调整系数为 100.60%。

可比实例 C:14/19。以估价对象为 100%，调整系数为 101.35%。

⑥朝向：本次估价根据朝向调整系数表，结合估价对象与可比实例之间的朝向差进行调整。朝向调整系数表如下：

朝向调整系数表

朝向	东南	西南	南北	南	东西	东北、西北	东	西	北
调整系数	1%	0.5%	0%	-0.5%	-1%	-1.5%	-2%	-2.5%	-3%

估价对象：南北；

可比实例 A：南北。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：南北。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C:南北。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

（4）实物状况调整：这里我们主要考虑了开发程度、宗地形状、地形及地势、市场接受程度、建筑结构、装饰装修、物业管理、空间布局及使用功能、新旧程度等实物状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

①开发程度：一般分为“高、较高、一般、较低、低”五个档次，以各档次之间相差 0.5%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
高	七通一平
较高	六通一平
一般	五通一平
较低	四通一平
低	三通一平及以下

估价对象：六通一平，开发程度较高；

可比实例 A: 六通一平，开发程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 六通一平，开发程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C:六通一平，开发程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

②宗地形状：一般分为“矩形，土地可充分利用；形状较规则，不影响利用；形状不规则，利用有一定影响”三个档次，以各档次之间相差 2%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
规则	矩形，土地可充分利用
较规则	形状较规则，不影响利用
不规则	形状不规则，利用有一定影响

估价对象: 矩形，土地可充分利用，宗地形状规则；

可比实例 A: 矩形，土地可充分利用，宗地形状规则。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 矩形，土地可充分利用，宗地形状规则。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 矩形，土地可充分利用，宗地形状规则。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

③地形及地势：一般分为“平坦；有起伏，缓坡；陡坡”三个档次，以各档次之间相差 2%进行调整。

估价对象: 所在宗地地形地势平坦；

可比实例 A: 所在宗地地形地势平坦。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 所在宗地地形地势平坦。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 所在宗地地形地势平坦。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

④市场接受程度：一般情况下，面积越大、价值越大的住宅，受众面越小。本次估价按建筑面积来划分档次，100 ㎡以内的为高，100 ㎡-200 ㎡的为较高，200 ㎡-350 ㎡的为一般，350 ㎡-500 ㎡的为较小，500 ㎡以上的为小，以各档次之间相差 2%-5%进行调整。

档次	条件
高	100 ㎡以内
较高	100 ㎡-200 ㎡
一般	200 ㎡-350 ㎡
较小	350 ㎡-500 ㎡
小	500 ㎡以上

估价对象: 建筑面积 100 ㎡-200 ㎡，市场接受程度较高；

可比实例 A: 建筑面积 100 ㎡-200 ㎡，市场接受程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 建筑面积 100 ㎡-200 ㎡，市场接受程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 建筑面积 100 ㎡-200 ㎡，市场接受程度较高。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑤建筑结构：一般分为“钢结构、钢混结构、砖混结构”三个档次，以各档次之间相差 3%-5%进行调整。

估价对象：建筑结构为钢混结构；

可比实例 A：建筑结构为钢混结构。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：建筑结构为钢混结构。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：建筑结构为钢混结构。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑥装饰装修：一般分为“未装、普装、中装、精装、高装”五个档次，以各档次之间相差 2%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
高装	装修材料考究，有独特的设计理念及设计风格，做工精湛
精装	有设计主题及文化，为表现这个文化还会增加一些内容，如艺术造型吊顶、文化主题墙、沙发背景等
中装	装修风格融入设计理念，有简单造型
普装	经济型装修，一般不需要室内设计，简单墙面处理、地砖铺设
未装	毛坯房

估价对象：室内装修有设计主题及文化，为表现这个文化还会增加一些内容，如艺术造型吊顶、文化主题墙、沙发背景等，装饰装修为精装；

可比实例 A：室内装修风格融入设计理念，有简单造型，装饰装修为中装。以估价对象为 100%，调整系数为 98.00%。

可比实例 B：室内装修有设计主题及文化，为表现这个文化还会增加一些内容，如艺术造型吊顶、文化主题墙、沙发背景等，装饰装修为精装。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：室内为毛坯房，未装修。以估价对象为 100%，调整系数为 94.00%。

⑦物业管理水平：一般分为“好、较好、一般、差”三个档次，以各档次之间相差 2%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
好	有品牌物业公司全方位服务
较好	安保人员、清洁人员配备齐全
一般	有少量门卫及清洁工
差	无物管

估价对象：安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好；

可比实例 A：安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：安保人员、清洁人员配备齐全，物业管理水平较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑧空间布局及使用功能：一般分为“好、较好、一般、差”四个档次，以各档次之间相差 2%-5%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
好	室内功能分区合理，动静分离，起居室视野开阔，休息区集中，明厨明卫，通风、采光好，交通设计流畅，空间利用率高
较好	室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高
一般	起居室与休息区未明确分离，交通线路交叉穿越，影响休息区的安静，暗厨暗卫，空间利用有一定浪费
差	室内功能分区不合理，卧室有暗室

估价对象：室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好；

可比实例 A：室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：室内功能分区较合理，动静分离，休息区较集中，通风、采光较好，厨房或卫生间为暗厨或暗卫，交通设计流畅，空间利用率较高，空间布局及使用功能较好。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑨新旧程度：一般分为“完好房屋、基本完好房屋、一般损坏房屋、严重损坏房屋”四个档次，以各档次之间相差 2%-5%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
完好房屋	成新率为 70%-100%
基本完好房屋	成新率为 50%-70%
一般损坏房屋	成新率为 30%-50%
严重损坏房屋	成新率为 30%以下

估价对象：93.00%；

可比实例 A: 93.00%。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 93.00%。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 93.00%。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

（5）权益状况调整：这里我们主要考虑了规划限制条件、土地使用权剩余年限、他项权利限制、其它特殊情况等权益状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件，规划限制条件、土地使用权剩余年限、他项权利限制、其它特殊情况等权益状况均一致，故本次估价不进行权益状况调整。

4、确定比较因素条件指数

表二　　比较因素条件指数表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元/㎡）		待估	5428	5512	4980
交易情况修正		100	100.00	100.00	100.00
市场状况调整		100	100.00	100.00	100.00
区域状况	交通条件	100	100.00	100.00	100.00
	配套设施	100	100.00	100.00	100.00
	商业繁华程度	100	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100	100.00	100.00	100.00
	所在层数/总层数	100	100.75	100.60	101.35
	朝向	100	100.00	100.00	100.00
实物状况	开发程度	100	100.00	100.00	100.00
	宗地形状	100	100.00	100.00	100.00
	地形及地势	100	100.00	100.00	100.00
	市场接受程度	100	100.00	100.00	100.00
	建筑结构	100	100.00	100.00	100.00
	装饰装修	100	98.00	100.00	94.00
	物业管理水平	100	100.00	100.00	100.00
	空间布局及使用功能	100	100.00	100.00	100.00
	新旧程度	100	100.00	100.00	100.00
权益状况	规划限制条件	100	100.00	100.00	100.00
	土地使用权剩余年限	100	100.00	100.00	100.00
	他项权利限制	100	100.00	100.00	100.00

	其它特殊情况	100	100.00	100.00	100.00

4、确定比较价值(详见因素比较调整系数表)

公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

表三　　因素比较修正系数表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格(元/㎡)		待估	5428	5512	4980
交易情况修正		100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
市场状况调整		100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
区域状况调整	交通条件	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	配套设施	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	商业繁华程度	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	环境状况	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	所在层数/总层数	100/100	100 / 100.75	100 / 100.60	100 / 101.35
	朝向	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
实物状况调整	开发程度	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	宗地形状	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	地形及地势	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	市场接受程度	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	建筑结构	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	装饰装修	100/100	100 / 98.00	100 / 100.00	100 / 94.00
	物业管理水平	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	空间布局及使用功能	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	新旧程度	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
权益状况调整	规划限制条件	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	土地使用权剩余年限	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	他项权利限制	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
	其它特殊情况	100/100	100 / 100.00	100 / 100.00	100 / 100.00
调整系数		/	1.0128	0.9940	1.0197
调整后价格(元/㎡)		/	5497	5479	5228
比较价值(元/㎡)		5401			

以上三个可比实例与估价对象位于同一供求圈内，且影响房地产价格的各因素比较接近，故本次估价取各可比实例的调整后价格的算术平均值作为估价对象的比较价值：5401 元/㎡。

六、估价结果确定

本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《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》（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）》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237 号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

（币种：人民币）

单价：5401 元/㎡

总价：743286 元(大写：柒拾肆万叁仟贰佰捌拾陆元整)（取整至个位数）

附件

1、估价对象实地查勘图样；

2、估价对象区位图；

3、《保山市隆阳区人民法院委托书》复印件；

4、《房地产权登记信息表》、《抵押权登记信息表》、《查封登记信息表》、《不动产权证书》复印件；

5、房地产估价机构营业执照复印件；

6、房地产估价机构资质证复印件；

7、注册房地产估价师资格证复印件。

保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室房地产实地查勘图片：

整体外观

单元门

保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室房地产实地查勘图片：

入户门

客厅

保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室房地产实地查勘图片：

主卧

次卧

单元门保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室房地产实地查勘图片：

厨房

卫生间

估价对象位置：保山市隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室

地址：昆明市护国路华尔贝大厦24楼A1座
电话：0871—63136705

[redacted]云（[redacted]）隆阳[redacted]不动产权第[redacted]0009875[redacted]

权利人	
共有情况	
坐落	隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·梦路名门（二期）16幢304室
不动产单元号	530502002007GB00002F00160010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积：110599.37平方米/房屋建筑面积：137.62平方米
使用期限	2010年09月02日起2080年09月01日止
权利其他状况	独用土地使用权面积：0平方米 分摊土地使用权面积：7.71平方米 独用土地面积：0平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：117.23平方米 分摊建筑面积：20.39平方米 房屋总层数：19层 所在层数：3层 房屋类型：住宅 房屋竣工时间：2018-08-01 原不动产权证书号：云（2019）隆阳区不动产权第0004379号

附[redacted]记

该户在该宗地内享有[illegible]权。

[illegible]2018年03月23日至2037年03月22日
保山市不动产登记中心
（7）

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

登记机构（章）

2018 年 03 月 27 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 53000720222

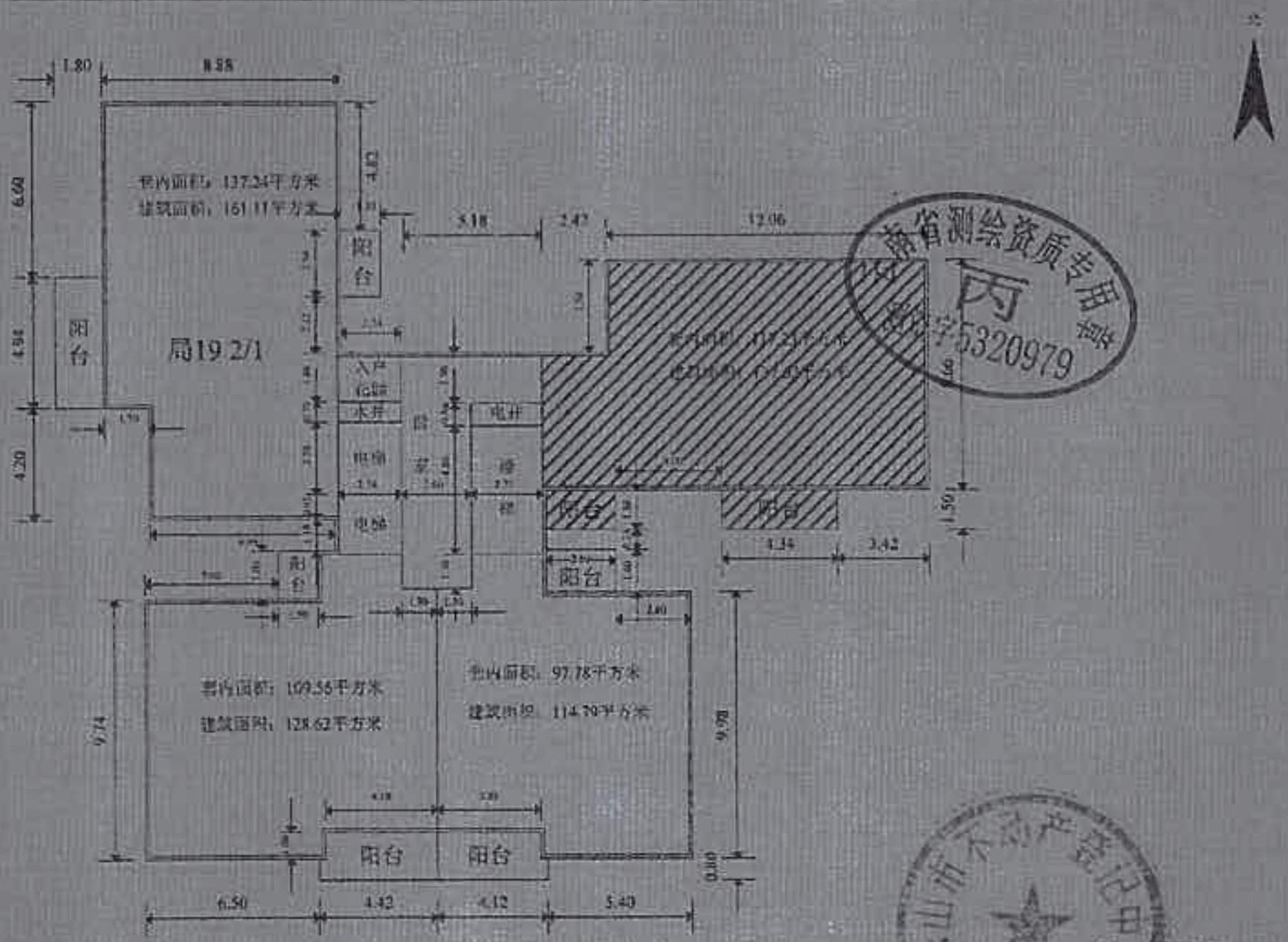
云（2018）隆阳区 不动产证明第 0002785 号

证明权利或事项	预告登记
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司保山分行
义务人	
坐落	隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤豪.驿路名门（二期）16幢301室
不动产单元号	530502002007GB00003F00150010
其他	预告登记种类：预售商品房抵押权预告登记 担保债权的数额：46万元 债务履行期限：2018年03月23日起2039年03月22日止 房屋用途：住宅
附记	

房产分户图

单位：m，m'

宗地代码	5305020020076800003	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	117.23
幢号	F0016	总层数	19	分摊建筑面积	20.39
户号	0010	所在层次	3	建筑面积	137.62
坐落	隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室				



云南元泰规划建筑工程设计院有限公司

云南元泰规划建筑工程设计院有限公司 专用章

云南省测绘资质专用章 丙 5320979

保山市不动产登记中心 查询专用章 2022.09.26

绘图日期：2019-11-18

房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

不动产单元号： 530502302007GB00003F00160010　　房地坐落：隆阳区永昌街道办事处永昌路北段西侧坤泰·驿路名门（二期）16幢304室

业务号	201906250000082	202007130000012		
房屋所有权人	保山市坤泰房地产开发有限公司			
证件种类	营业执照	身份证/身份证		
证件号	915305025577805695			
房屋共有情况	单独所有	共同共有		
权利人类型	企业	个人/个人		
登记类型	首次登记	转移登记		
登记原因	市场化商品房			
土地使用权人	保山市坤泰房地产开发有限公司			
独用土地面积（㎡）	0	0		
分摊土地面积（㎡）	7.71	7.71		
土地使用期限	2010年9月2日起 2080年9月1日止	2010年09月02日起 2080年09月01日止		
房地产交易价格（万元）		58.5979		
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数	3/19	3/19		
建筑面积（㎡）	137.62	137.62		
专有建筑面积（㎡）	117.23	117.23		
分摊建筑面积（㎡）	20.39	20.39		
竣工时间	01-8月 -18	2018年08月01日		
不动产权证书号	云（2019）隆阳区不动产权第0004379号	云（2020）隆阳区不动产权第0009875号		
登记时间	2019年06月27日 11时08分52秒	2020年07月14日 11时17分25秒		
登簿人	[illegible]	殷正楠		
附记	1、本幢占地面积559.10㎡，总建筑面积9574.83㎡，其中1层架空层2套，建筑面积238.26㎡，分摊土地面积13.35㎡；1-18层为住宅用房，共66套。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	该户在该宗地内享有通行权。		

保山市不动产登记中心 2022.07.26 登簿专用章

	余土地面积属全体业主共同管理使用，登记不发证。4、该宗地通途中，城镇住宅用地面积107317.26平方米，商服用地面积3282.09平方米。			

附 图

抵押权登记信息

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

不动产单元号：530502002007GB00003F00160010

业务号	202008130000018			
抵押权人	中国工商银行股份有限公司保山分行			
证件种类	营业执照			
证件号码	915305009189231673			
抵押人	[redacted]			
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）	46			
债务履行期限（债权确定期间）	2016年3月23日起 2039年3月22日止			
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号	云（2020）隆阳区不动产证明第0010095号			
登记时间	2020年08月13日 11时17分48秒			
登簿人	[redacted]			
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记	该户已做预购商品房抵押权预告登记，原抵押证书号为云（2018）隆阳区不动产证明第0002785号			
担保范围				
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定				

2020-08-26

查询专用章

查封登记信息

不动产单元号： 530502002007GB00003F00160010

业务号	202111240000050			
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执保236号			
查封期限	2021年11月24日起 2024年11月23日止			
查封范围	不动产			
登记时间	2021年11月25日 15时34分42秒			
登簿人	[redacted]			
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。			

不动产登记专用章 2021.08.26

统一社会信用代码

91530100750677685M

营业执照

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	昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司	注册资本	贰佰万元整
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2003年07月10日
法定代表人	马啸南	营业期限	2003年07月10日至 长期
经营范围	一般项目：房地产价格评估及咨询；房地产销售策划；土地评估咨询；资产评估咨询；工程测量服务；不动产测绘服务；计算机软硬件的研发及应用技术咨询；计算机图文设计制作；网页制作（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）。	住　　所	云南省昆明市五华区护国路57号华尔贝大厦24楼A1号

登记机关　昆明市五华区市场监督管理局

2021 年 1 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://yn.gsxt.gov.cn

提示每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统（云南）报送上一年度年报并公示。当年设立登记的，自下一年起报送并公示。逾期未年报的，将依法处理。

国家市场监督管理总局监制

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：	昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司
法定代表人：(执行事务合伙人)	马啸南
住所：	昆明市护国路57号华尔贝大厦24楼A1座
统一社会信用代码：	91530100750677686M
备案等级：	壹级
证书编号：	云建房证估字第82号
有效期限：	2020年05月11日至2023年05月11日

发证机关(公章)
2020年05月11日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部 发证机关

No. 00201022

姓　名 / Full name
金次非

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
530103197011012139

注 册 号 / Registration No.
5320040001

执业机构 / Employer
昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-2-24

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部 发证机关

No. 00247785

姓　名 / Full name
夏文美

性　别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
532101198404081446

注 册 号 / Registration No.
5320180018

执业机构 / Employer
昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

地址：云南省昆明市五华区华尔贝大厦24楼A1，A2座
电话：871-63100072　　传真：871-63193227
网址：www.mjxcs.cn　www.mjxcs.com