

# 房地产估价报告

- 估价报告编号：昆众房估字（2019）F第（060042）号
- 项目名称：1、景东县八十米大街以西银生佳园1幢5单元8层802室；  
2、景东县八十米大街以西银生佳园2幢4单元1层车库34号
- 委托人：西盟佤族自治县人民法院
- 估价方：昆明众泰房地产评估有限公司
- 估价人员：张文江（注册号：5320080051）  
纳树成（注册号：5320080052）
- 估价报告出具日期：2019年7月3日

昆明众泰房地产评估有限公司

Kunming Zhongtai Real Estate Appraisal Co., Ltd



## 致估价委托人函

西盟佤族自治县人民法院：

受贵院委托，为贵院（2019）云 0829 执 23 号案件提供参考依据而对估价对象景东县八十米大街以西银生佳园 1 幢 5 单元 8 层 802 室、2 幢 4 单元 1 层车库 34 号共 2 宗房地产市场价格进行了评估。评估对象总建筑面积：154.05 m<sup>2</sup>，买受人：杨富华，合同登记号：JD2016092000490、JD2016092000491。

价值类型：估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的房地产公开市场价值。

根据国家有关法规、政策以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在现有资料的基础上，经估价人员实地查勘及市场调查，选用比较法及收益法，详细分析影响房地产价格的各项因素并进行专业的测算和判断，完成了法定的估价程序。确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 25 日市场总价值为 **¥672,900 元**，大写人民币陆拾柒万贰仟玖佰元整（详见《估价对象评估结果明细表》）。

特别提示：估价对象欠（2017-2019 年）物业管理费约¥4236 元，特提示报告使用人自行了解相关其他费用；本估价报告仅供估价目的下使用，自出具之日起一年内有效，若要了解本次评估测算过程，需完整阅读本评估报告所有内容。

昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：



2019 年 7 月 3 日



致估价委托人函附注：

委估对象评估结果明细表

序号	项目	合同登记号	买受人	用途	结构	建筑年代	所在层/总层数	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)	
1	景东县八十八米大街以西 银生佳园	1幢5单元8层802室	JD2016092000490	杨富华	住宅	框架	2016年	8/11	126.10	4,051	510,800
2		2幢4单元1层车库34号	JD2016092000491	杨富华	车库	框架	2016年	1/12	27.95	-	162,100
合计									154.05	-	672,900





## 目 录

一、	估价师声明 .....	第 1 页
二、	估价假设和限制条件 .....	第 2 页
	(一)、假设条件 .....	第 2 页
	(二)、限制条件 .....	第 3 页
三、	估价结果报告 .....	第 4 页
	(一)、估价委托人 .....	第 4 页
	(二)、房地产估价机构 .....	第 4 页
	(三)、估价目的 .....	第 4 页
	(四)、估价对象概况 .....	第 5 页
	(五)、价值时点 .....	第 6 页
	(六)、价值类型 .....	第 6 页
	(七)、估价原则 .....	第 6 页
	(八)、估价依据 .....	第 7 页
	(九)、估价方法 .....	第 9 页
	(十)、估价结果 .....	第 9 页
	(十一)、注册房地产估价师 .....	第 10 页
	(十二)、实地查勘期 .....	第 10 页
	(十三)、估价作业日期 .....	第 10 页
四、	估价技术报告 .....	第 11 页
	(一)、估价对象描述与分析 .....	第 11 页
	(二)、市场背景描述与分析 .....	第 13 页
	(三)、最高最佳使用分析 .....	第 15 页
	(四)、估价方法适用性分析 .....	第 15 页
	(五)、估价测算过程 .....	第 19 页
	(六)、估价结果确定 .....	第 30 页
五、	附件 .....	第 31 页



## 第一部分 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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员已对本估价报告中的估价对象内部状况、外部状况及区位状况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有约定，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了重要专业帮助。

7、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方须对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，由委托方承担相应的责任。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本报告仅对估价对象价值作出合理估测，不作为其权属确认依据。



10、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张文江	5320080051		2019年7月3日
纳树成	5320080052		2019年7月3日

第二部分 估价假设和限制条件

(一)、估价假设条件

1、一般假设：

(1)、估价对象尚未办理不动产权证书，但委托方提供了《商品房购销合同》复印件以及本公司估价人员查询了估价对象《房产查询基本信息表》等相关资料，并对估价对象房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

(2)、我们对估价对象安全、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，假定估价对象是安全的。

(3)、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不合法的房地产。

(4)、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5)、本次估价假设目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定前提下进行估价，即估价中所涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。

## 2、未定事项假设：

由于受工作权限的限制，对于建筑面积等有关数据及权属关系，我们均以有关产权资料等为依据，我们未进行实地丈量及确认。

3、背离事实假设：不包含债权债务，特许经营权。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：假设已合法办理国有土地使用权证书，且土地使用权类型为出让，用途等与房屋用途一致。

## (二)、估价限制条件

1、本报告评估结果包含与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

3、未经本估价机构及委托方的书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。



4、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

5、本估价报告自出具之日起有效期为一年，即自 2019 年 7 月 3 日至 2020 年 7 月 2 日内有效。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价，特请报告使用者注意。

6、报告中所使用的币种为人民币。

### 第三部分 估价结果报告

#### (一)、估价委托人

委托人：西盟佤族自治县人民法院

#### (二)、房地产估价机构

估价单位：昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：张文江

资质等级：贰 级

证书编号：云建房证估字第 132 号

联系电话：0871-63603587、0871-63642071（传真）

单位地址：昆明市西山区前卫西路润城小区一区 12 幢 2403 室

#### (三)、估价目的

为委托方（2019）云 0829 执 23 号案件提供参考依据而评估房地产市场价值。



(四)、估价对象概况

1、名称及财产范围：估价对象为景东县八十米大街以西银生佳园 1 幢 5 单元 8 层 802 室、2 幢 4 单元 1 层车库 34 号共 2 宗房地产，本次估价范围包括建筑物及其所分摊土地面积的房地合一价值，房屋所有权及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施等在内的一切附属物价值。不包含债权债务，特许经营权。

2、估价对象概况（统一概况）：

坐落	①、景东县八十米大街以西银生佳园 1 幢 5 单元 8 层 802 室； ②、景东县八十米大街以西银生佳园 2 幢 4 单元 1 层车库 34 号。			
位置	位于景东县城南郊八十米大街西侧，距离县城中心区约 1.5km。			
四至	东至	八十米大街	南至	待开空地
	西至	胥家营路	北至	龙安酒店（杰森车市）
出卖人	景东房地产综合开发公司			
买受人	杨富华	身份证号码	532724198607262711	
合同登记号	JD2016092000490、JD2016092000491。			
设计用途	住宅、车库。	利用现状	空置（已查封）	
建筑面积	126.10 m <sup>2</sup> （套内：113.74，公摊：12.36）、27.95 m <sup>2</sup> （套内：27.50，公摊：0.45）	建筑结构	框架结构	
合同计价方式	按套内面积计	合同总金额	299,880.00 元； 154,000.00 元。	
付款方式	按揭	付款金额、付款日期	79,880.00 元，2016-9-17； 44,000.00 元，2016-9-17。	
房屋外墙	涂料	屋顶	斜屋顶	
楼梯间	地砖、墙及顶刷乳胶漆。	朝向	东西	
所在楼层/总层数	8F/11F、1F/12F。	户型	四室二厅一厨二卫；一车库。	
建筑年代	2016 年	成新率	约 95 %	
装修情况	客厅	毛坯。		
	餐厅	毛坯。		
	卧室	毛坯。		
	厨房	毛坯。		
	卫生间	毛坯。		
	门、窗、照明及水电等	入户门为防盗门，无内门、窗及照明，管线暗敷，水、电等设施齐全。		
设施设备	有电梯、水、电、卫、通信及消防等。	供气、供热	电炊、电热水器等	
	内环境	一般	物业管理	一般