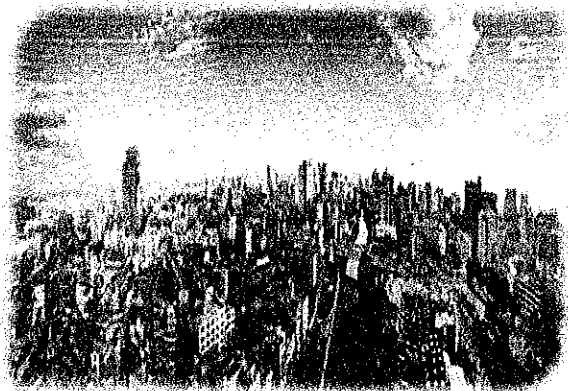




云南雨涵房地产评估有限责任公司



# 房地产估价报告

REPORT OF ASSESSMENT

估价报告编号：云雨涵 [2019] 房评 字第 B074 号

估价项目名称：昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块车位-1 层车位 315 室  
市场价值评估

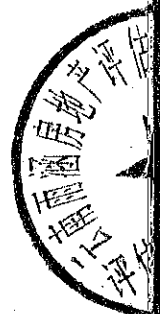
估价委托方：昆明市官渡区人民法院

估价机构：云南雨涵房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：马海波 注册号：5320120022

陶凯 注册号：5320120023

估价报告出具日期：2019 年 09 月 25 日





## 致估价委托人函

昆明市官渡区人民法院：

受贵方的委托，我公司对繆跃和所有的位于昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块车位-1 层车位 315 室的土地使用权及地上建筑物（证载建筑面积：24.05 m<sup>2</sup>）共一套房地产进行了市场价值的估价。估价目的是为委托方执行案件提供房地产市场价值参考依据。价值时点为 2019 年 09 月 18 日。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地勘察、广泛收集有关市场信息和估价信息的基础上，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规和国家标准《房地产估价规范》《司法鉴定程序通则》等技术标准，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了分析、测算、和判断，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定本次估价对象于价值时点的**市场总价值为：¥14.16 万元（人民币壹拾肆万壹仟陆佰元整）**，详见估价对象评估结果明细表。

估价对象评估结果明细表

房产证号	权利人	房屋坐落	所在层数/ 总层数	结构	设计 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
201529634	繆跃和	昆明市广福路银海 樱花语小区A3地块 车位-1层车位315 室	-1层/总2 层	钢混	车位	24.05	14.16
合计						24.05	14.16

### 特别提示：

1、本报告估价结果中不包含司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费；

2、本次估价所依据的《昆明市官渡区人民法院价格评估委托书》由昆明市官渡区人民法院提供；《房屋信息查询摘抄表》、《昆明市个人已购住房土地登记查询登记表》均由昆明市不动产信息档案管理中心提供。

3、报告使用期限：根据《房地产估价规范》的有关规定，本估价报告使用期限自估价报告出具日期起壹年，即使用期限自 2019 年 09 月 25 日至 2020



年 09 月 24 日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告，相关责任由使用者承担。

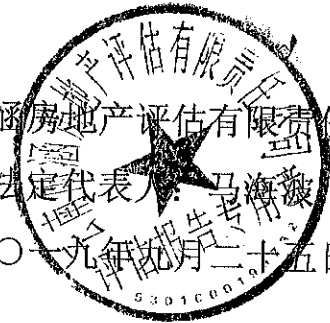
4、估价对象昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块车位-1 层车位 315 室，自 2015 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，尚有物业管理费 2400 元未结清，该户型物业管理费为 480 元/年。详询 0871-67166677。

5、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，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！欲全面了解本估价项目情况，请见附后的《估价结果报告》。

云南雨涵房地产评估有限责任公司

法定代表人：马海波

二〇一九年九月二十五日





# 目 录

一、 估价师声明.....	3
二、 估价假设和限制条件.....	4
三、 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.....	8
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 价值依据.....	11
(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) 实地勘察期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告应用的有效期.....	14
四、 附件.....	15
(一) 昆明市官渡区人民法院价格评估委托书复印件	
(二) 房屋信息查询摘抄表复印件	
(三) 昆明市个人已购住房土地登记查询登记表复印件	
(四) 现场查勘记录表复印件	
(五) 估价对象区位图	
(六) 估价对象实地查勘相关照片	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	
(八) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	



## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、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。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师马海波、陶凯等人已于价值时点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看并进行记录。

6、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、我们保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管委托人提供的资料。除法律、法规和有关制度另有规定外，未经委托人书面许可，拒绝对外公开或提供、泄露执业过程中获知的商业秘密、个人隐私。

### 注册房地产估价师

姓名（注册号）	马海波 5320120022	姓名（注册号）	陶凯 5320120023
签章		签章	
日期	2019年09月25日	日期	2019年09月25日



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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，即能满足以下条件：（1）交易双方均为自愿；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

### (二) 未定事项假设

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴纳税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。本报告估价结果不包含估价对象房地产转让时所需发生的税费等。

2、本次估价人员现场勘察时，未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

### (三) 背离实际情况假设

1、估价结果是为委托方执行案件提供房地产市场价值参考依据，估价时没有考虑国家及地区经济政策发生变化、市场供应关系变化、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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决



策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

无。

#### (五) 依据不足假设

无。

#### (六) 本报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为为委托方执行案件提供房地产市场价值参考依据，不作他用。

2、本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效。在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，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4、本报告一式四份，均具同等法律效力。估价结果报告交付估价委托人使用，同时技术报告由估价方留存备查。本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印本估价报告均无效。

5、本估价报告及估价结论仅供估价委托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，本房地产评估机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本估价报告及估价结论的义务。未征得本房地产评估机构书面同意，本估价报告的全部内容或部分及任何参考资料不得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。法律、法规规定以及本次估价相关当事方另有约定的除外。

6、本报告由云南雨涵房地产评估有限责任公司负责解释。



## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

姓名：昆明市官渡区人民法院  
地址：昆明市官渡区雨龙路 1619 号  
案号：(2018)云 0111 执 1760 号

### (二) 房地产估价机构

名称：云南雨涵房地产评估有限责任公司  
住所：云南省昆明市盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 A 幢 714 号  
法定代表人：马海波  
统一社会信用代码：9153010078737665XC  
资质等级：贰级  
有效期：自 2017 年 07 月 24 日至 2020 年 10 月 20 日  
资质证书编号：云建房证估字第 118 号  
电话（传真）：(0871) 63121005

### (三) 估价目的

为委托方执行案件提供房地产价值参考依据而评估房地产的市场价值。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围界定

本次估价的房地产为昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块车位-1 层车位 315 室（证载建筑面积：24.05 平方米）共一套房地产的地上建筑物及其占用范围内的土地使用权价值。不包括其他可能存在的构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等。

#### 2、估价对象基本状况

##### (1) 估价对象土地基本状况及分析

地址：云南省昆明市穿金路 205 号霖岚广场 A 幢 714 号 电话（传真）：0871-63121005 邮编：650051





云南雨涵房地产评估有限责任公司

项 目	内 容
坐落	昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块车位-1 层车位 315 号
用途	车位
宗地号	530111006005GX00010
权利性质	出让
四至	东南面靠珥季路，西南面接樱花语阳光里，西北面接银海畅园，东北面靠幸福广场
形状	规则
开发程度	六通一平
地势	平坦
地质水文状况	无不良地质水文状况
规划限制条件	无
备注	根据《昆明市个人已购住房土地登记查询结果表》及实地查勘后填写。

(2) 估价对象建筑物实物状况及分析

坐落	昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块车位-1 层车位 315 号	
房屋性质	市场化商品房、住宅配套地下停车场	
空间布局	划线停车位、敞开式布局，实际使用面积小于证载建筑面积，临车库出入口	
所在层/总层数	-1 层/总 2 层	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	24.05	
建筑结构	钢混	
规划用途	车位	
实际用途	车位	
层高	3.5 米	
维护 使用 状况	成新度	9.5 成新
	建筑结构	维护较好
	装饰装修	维护较好
	设施设备	维护较好

(3) 估价对象权益状况描述及分析

本次根据《昆明市个人已购住房土地登记查询登记表》及《房屋信息查询摘抄表》等资料记载，其权属状况为：

土地权益状况	
宗地地址	昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块
分宗号	530111006005GX00010F001
分宗面积	--
土地使用者	--
土地证号	--



云南雨涵房地产评估有限责任公司

证书编号	—	分户号	F00160313
分摊面积 (m <sup>2</sup> )	11.87	用途	城镇住宅用地
土地使用年限	2081年2月15日	使用权类型	出让
备注	该户未办理过土地使用证。		
<b>建筑物权益状况</b>			
所有权证号	201529634		
房产编号	2174714		
业务宗号	SKM20150505421		
所有权人	繆跃和		
坐落	昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块车位-1 层车位 315 室		
共有情况	无		
建筑结构	钢混	所在层/总层数	-1 层/总 2 层
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	24.05	设计用途	车位
出租或占有情况	使用中	其他特殊情况	已限制
附记	业务号: FCKM201703290250, 查封机关: 官渡区人民法院, 查封类型: 查封, 查封文号: (2017) 封 766 号, 查封文件: (2017) 云 0111 执保 74 号之四, 查封期限: 2017-03-29 至 2020-03-28, 登记时间: 2017-03-29, 附记:		

(4) 估价对象区位状况描述与分析

项 目		内 容
位置状况描述	坐落	昆明市广福路银海樱花语小区 A3 地块车位-1 层 车位 315 号
	方位四至	东南面靠珥季路, 西南面接樱花语阳光里, 西北面接银海 畅园, 东北面靠幸福广场。
	距重要设施、场所距离	与所在地市一级的 (医院、中学、电影院、行政服务中心 等) 重要设施距离多数在 1 公里以内
	所在层数/总层数	不临街
交通状况描述	公共交通	-1 层/总 2 层
	主要交通道路	附近有珥季路口、宝象河 (广福路) 等公交站台, 有: 31 路、165 路、174 路、185 路、186 路、232 路、c85 路、k15、 z50 路公交经过。
	交通管制	广福路、珥季路
	停车便捷度	无
外部配套设施 状况	基础设施	物业设有停车场, 周边停车场较多, 停车方便。
	公共设施	通给水、通排水、通电、通路、通讯
环境状况	自然环境较好、人文环境较好, 小区景观较好。	



## （五）价值时点

根据估价目的，以现场勘察之日为价值时点，即 2019 年 09 月 18 日。

## （六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

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

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

### 1、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、法规或合同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。

### 2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象价值最大化。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等。确定估价对象的最高最佳利用状况，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权力。若两者的开发利用权利不同，应根据估价目的确定是从权利人角度还是从意向取得者角度进行估价，相应确定最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提做出下列之一的



判断和选择，并在估价报告中说明。

估价对象其合法批准用途为车位，建筑设计、平面布局及配套均按车位进行，与批准用途相符，已达到最佳利用状态，（本次估价维持现状前提：分析、判断维持现状、继续利用最为合理的，应以维持现状为前提进行估价）符合最高最佳利用原则。

### 3、替代原则

替代原则要求房地产估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。本次估价选取了多个近期房地产市场上周边类似房地产的交易价格来确定估价对象的客观价格。

### 4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是在由估价目的确定的某一特定日期的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 5、独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则，应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。

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，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干



扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

### (八) 价值依据

#### 1、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》；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《中华人民共和国物权法》；

#### 2、技术标准、规程、规范

- (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) 《司法鉴定程序通则》及其司法解释；
- (4) 《司法鉴定文书规范》和《司法鉴定协议书(示范文本)》；

#### 3、估价委托文件及其他相关资料

- (1) 昆明市官渡区人民法院价格评估委托书：2018云0111执1760号；

#### 4、房地产估价机构、注册房地产估价师调查收集的相关资料

- (1) 房屋信息查询摘抄表：KM2743514；
- (2) 昆明市个人已购住房土地登记查询登记表；
- (3) 现场勘验记录表；
- (4) 注册房地产估价师现场查勘和估价机构掌握的其它相关资料；
- (5) 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等数据资料。

### (九) 估价方法

#### 1、估价方法适用性分析

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定，通常使用的估价

法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产  
 程, 根据昆明市房地产市场发育情况并结合鉴定对象的具体特点及估  
 在遵循估价原则的前提下, 采用科学、合理的方法进行评估测算, 上  
 用范围如下:

估价方法定义	估价方法是否选取理由	是否选取
<p>定数量、复合一定条件、发生过类似房地产, 然后将它们与估价行比较, 对它们的实际成交价格适当处理来求取估价对象价值的方法。</p>	<p>比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象登记用途及实际用途均为车位, 所在区域相似的出售可比案例(同一供需圈、用途一致, 邻近区域)较多, 故本次评估选取比较法对估价对象市场价值进行估价。</p>	<p>选取</p>
<p>价对象的未来收益, 利用报酬率化率、收益成熟将未来收益转换得到估价对象价值或价格的方法。</p>	<p>收益法适宜用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产, 估价对象为车位, 周边同类物业出租较多, 车位按个租赁, 租金在 250 元/月-350 元/月, 经分析, 以现有市场租金水平作为收益参数, 收益价格远远低于目前的车位市场价格, 故本次评估不宜选用收益法进行估价。</p>	<p>不选取</p>
<p>价对象在价值时点的重新购建新旧, 然后将重新购建价格减去来的求取估价对象的方法。</p>	<p>成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用, 又没有经济收益或没有潜在的经济收益而限制了收益法运用的房地产或者可独立开发建设的整体房地产的价值或价格, 估价对象为地下停车位, 不可独立开发, 故本次评估不选用成本法作为估价方法。</p>	<p>不选取</p>
<p>价对象开发完成后的价值和后建设的必要支出及应得利润, 然价对象开发完成后的价值减去发建设的必要支出及应得利润取估价对象价值的方法。</p>	<p>假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的车位, 故本次评估不选用假设开发法作为估价方法。</p>	<p>不选取</p>



- ①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；  
⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

基本公式如下：

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 × 房地  
地产状况调整系数

### (十) 估价结果

根据为委托方执行案件提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值的估价目的，我公司依据《房地产估价规范》，遵守独立、客观、公正的原则，运用比较法，以进行实地勘察的2019年09月18日为价值时点，确定本次估价对象于价值时点的市场总价值为：¥14.16万元（人民币壹拾肆万壹仟陆佰元整），详见估价对象评估结果明细表。

估价对象评估结果明细表

房产证号	权利人	房屋坐落	所在层数/ 总层数	结构	设计 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
201529634	繆跃和	昆明市广福路银海 樱花语小区A3地块 车位-1层车位315 室	-1层/总2 层	钢混	车位	24.05	14.16
合计						24.05	14.16

### (十一) 注册房地产估价师

姓名（注册号）	马海波 5320120022	姓名（注册号）	陶凯 5320120023
签章	 马海波	签章	 陶凯
日期	2019年09月25日	日期	2019年09月25日

审核人员：罗开心



**(十二) 实地勘察期**

2019年09月18日

**(十三) 估价作业期**

2019年09月12日至2019年09月25日

**(十四) 估价报告应用的有效期**

如自本估价报告出具日2019年09月25日起，未来一年中估价对象所在区域房地产市场状况、估价对象状况等因素无重大变化、并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”，本估价报告有效期为一年，至2020年09月24日止。

云南雨涵房地产评估有限责任公司

二〇一九年九月二十五日

