

致估价委托人函

昆明市官渡区人民法院：

受贵院委托，为贵院案件审理提供参考依据而对估价对象昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位进行市场价值评估，估价对象信息如下：

房屋坐落	房产证号	所有权人	用途	结构	建筑年代	所在层/总层数	面积 (m ²)
昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位	201409193	方晴	车库	钢混	2007 年	-1/1	36.21

我公司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查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了评估，完成了法定的估价程序，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位。

二、价值时点：2021 年 4 月 23 日

三、价值类型：房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，即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。

四、估价目的：

为法院执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

五、估价结果：

估价对象为昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位，建筑面积为 36.21

m²，设计用途为车库，于价值时点 2021 年 4 月 23 日采用比较法测算出的市场总价值为人民币：188,000 元（大写：壹拾捌万捌仟元整），详见下表：

估价对象评估结果明细表

房屋坐落	房产证号	所有权人	用途	结构	建筑年代	所在数/总层数	面积 (m ²)	评估价格 (元/个)
昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位	201409193	方晴	车库	钢混	2007 年	-1/1	36.21	188000

特别提示：

1、上述估价结果包含估价对象房屋及出让国有土地使用权价值，不包含其他财产权益及资产处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费等；

2、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；

3、以上内容摘自房地产估价报告书，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。

昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：



2021 年 05 月 06 日

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 -
	(一)、估价假设条件.....	- 3 -
	(二)、估价限制条件.....	- 4 -
第三部分	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.....	- 10 -
	(七)、估价原则.....	- 10 -
	(八)、估价依据.....	- 11 -
	(九)、估价方法.....	- 12 -
	(十)、估价结果.....	- 13 -
	评估结果明细表.....	- 14 -
	(十一)、注册房地产估价师.....	- 14 -
	(十二)、实地查勘期.....	- 14 -
	(十三)、估价作业期.....	- 14 -
第四部分	附 件.....	- 15 -
	1、昆明市官渡区人民法院委托评估函	
	2、估价对象位置图	
	3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
	4、《房屋信息查询摘抄表》	
	5、《昆明市个人已购住房土地登记查询结果表》	
	6、房产分户平面图	
	7、房地产估价机构营业执照复印件	
	8、名称及财产范围：房地产估价机构估价资质证书复印件	
	9、估价人员资质证书复印件	

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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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。

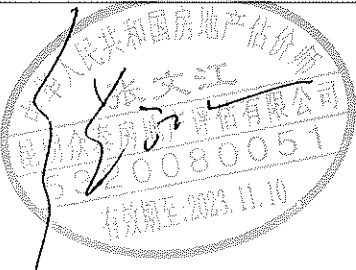
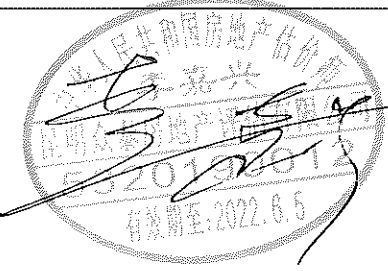
7、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方须对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，由委托方承担相应的责任。

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		2021年5月06日
李嘉兴	5320190012		2021年5月06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）、未收集到权属证书原件或复印件，本公司估价人员查询了估价对象《昆明市不动产档案信息查询表》、《昆明市个人已购住房土地登记查询结果登记表》、《房产分户平面图》等相关资料。本公司估价人员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符合的房地产。

（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。

(6)、本估价报告以估价对象法定用途下保持持续利用为最高最佳利用，估价结果在估价对象保持最高、最佳利用条件下成立。

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：

截至价值时点，估价对象依法被昆明市五华区人民法院查封，估价时未考虑该因素对估价结果的影响。

4、不相一致假设：本项目不存在不相一致假设。

5、依据不足假设：根据注册房地产估价师询问估价对象物业管理公司的相关人员，估价对象建成于2007年，本次评估以估价对象建成年代2007年为合理的假设前提。

(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 2021 年 5 月 06 日至 2022 年 5 月 05 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：昆明市官渡区人民法院

(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

备案证书有效期：2021 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 19 日

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 号

(三)、估价目的

为委托方执行案件时确定财产处置参考价提价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：

估价对象为昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位。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、估价对象基本状况描述：

(1)、区位状况描述

①、所在区位

估价对象为昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位，世纪俊园二期又名时光俊园，位于北京路 985 号颐高数码城对面，东临龙泉花园大厂村，南临金童花园，西临北京路（颐高数码城），北临俊发中心。处于市中心；距离昆明火车站约 6 公里，距离昆明同德广场约 0.8 公里。

②、交通状况：

估价对象所在区域内以城市道路为主，周边分布有北京路、金华路、联盟路、万宏路、白云路、万华路、二环北路等多条道路形成的路网。估价对象北侧白云路口（北京路）公交站，有 146、234、236、23、254、3、61、71、79、96 等多路公交车通过；估价对象北侧北京路口（白云路）公交站，10、114、146、234、254、25、55、71 路等多路公交车通过；估价对象距地铁白云路地铁站 0.4km，火车北站地铁站 0.6km。估价对象地理位置较好，公共交通较便捷，出行较方便。

③、外部城市公共配套设施：

商业服务设施：区域内分布有金格百货、俊发中心、颐高数码中心、奥斯坦迪购物广场、沃尔玛购物广场（万宏路店）等多个商业综合体；

居住氛围：分布有金童花园、龙泉花园、龙泉里小区、金洲湾、SOHO 俊园、世纪俊园、万宏国际、北豪家园、星雅俊园等多个大中型住宅社区；

医疗服务设施：分布有云南仁爱医院、云南新华医院、玛莉亚医院、云南省妇幼保健院、昆明市延安医院（北区分院）、云南新华医院等多个医疗机构；

教育资源：分布有理工大学（新迎校区）、昆明铁路五中、金辰中学、金康园小学（同德校区）、联盟小学、盘龙小学（滨江校区）、江岸小学、昆明市第十一中学、盘龙汇承中学等多个教育机构；

金融机构：工行凤凰新村支行、汇丰银行昆明分行、中信银行昆明北站支行、农行北市区支行、浦发银行北京路支行、平安银行颐高支行等金融机构；

估价对象附近沿街分布有酒店、超市、餐馆、药店、便利店、农贸市场等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施，公共配套设施是较完善。区域内道路、电力、通信、有线电视等基础设施已较成熟完善，区域内规划布局合理，发展成熟，生活便利，居住环境较好。

朝向：东西。

楼层：楼栋总楼层为1层，估价对象位于第-1层。

④、周围环境

周围自然环境及景观较好，城市绿化率较高，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，卫生环境较好。周围人文环境较好，居民职业素质及治安状况较好。

(2)、实物状况描述

①、估价对象土地实物状况

a、估价对象所在小区的宗地形状不规则(四边形)，宗地开发程度为六通一平(即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气及宗地红线内场地平整)。

b、地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用较为有利；

c、土地平整程度：宗地内场地平整；

②、估价对象建筑物实物状况

世纪俊园二期占地面积：42666.26 m²，建筑面积 208726.95 m²，楼栋总数 3 栋，总户数 2955 户，绿化率 40%，容积率 4.03，建筑类型为塔楼，建

筑年代 2007 年，车位数；497 个，小区内设有小区花园，娱乐设施，长椅独凳等配套设施，建筑物之间间距适中，通风、采光良好，绿化率高，居住环境良好；在小区入口处有专人 24 小时值班，楼栋入口安装有单元防盗门，物业管理较完善。估价对象位于 2 栋底下，总层数 1 层，所在层为-1 层，维护状况一般，地面为油漆、顶面及墙面刮白，有烟雾感应自动喷漆系统，地下车库共有 2 个出入口，有自动车牌识别系统，车位供需状况紧张，停车方便度紧张。

3、权益状况描述：

(1)、房产信息：（根据昆明市不动产档案信息查询表）

所有权人	坐落	房产证号	建筑面积 (m ²)	用途	所在层/总层数	共有情况
颜东	昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位	201409193	36.21	车库	-1/1	单独所有

(2)、土地信息：（根据昆明市个人已购住房土地登记信息查询结果表）

土地登记申报内容	申请单位	云南俊发房地产有限责任公司			
	宗地地址	北京路延长线（原联盟桃园街道办事处大厂村）			
	土地等级	---	基准计价	-----	
	宗地号	102-011-[20006]	用途	城镇住宅	
	使用权类型	出让	终止日期	2075-4-11	
分宗信息	分宗号	102-011-[20006]F002			
	分宗面积	11532.9	建筑总面积	80588.12	
	层数	33	分摊系数	0.14311	
分户信息	土地使用者	---	分户号	F00200-1403	
	分摊面积	5.18 m ²	用途	车库	
	使用权类型	出让	终止日期	2075-4-11	
备注	经查询，该户未办理过土地使用证				

(3)、查封及抵押状况（限制权利及他项权利状况）：

序号	1	限制类型	查封
查封文号	(2019)云 0102 执恢 1224 号	查封机关	昆明五华区人民法院
查封期限	2019-10-22 至 2022-10-21	登记时间	2019-10-22
序号	2	抵押方式	一般抵押

抵押机构	沈容、喻良攀	抵押权证明号	云(2017)盘龙区不动 产证明第6002650号
------	--------	--------	------------------------------

(五)、价值时点

1、本次估价目的的价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日 2021 年 4 月 23 日，估价中的一切取价标准为价值时点的有效价格标准。

2、此次价值日期的确定，主要依据委托方向我公司提出对估价对象估价的委托，以及本公司评估人员会同委托方相关人员对估价对象实地查勘的日期。

3、本次房产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以此日之委托方提供的资料、外部经济环境以及市场情况等有关资料为依据。

(六)、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。

(七)、估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用等技术性原则。

1、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。

2、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。

3、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

间的价值或价格的原则。

4、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的原则。

5、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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(八)、估价依据

1、有关法律、行政法规、部门规章依据

(1)、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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二十二次会议通过，自2016年12月1日起施行)；

(2)、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行)；

(3)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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)，本决定自2020年1月1日起施行)；

(4)、《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)；

(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,已于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)、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018)273号,印发日期:2018年12月10日,自印发之日起施行)。

2、技术标准、规范

(1)、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);

(2)、《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013)。

3、其他

(1)、《昆明市官渡区人民法院司法评估鉴定委托协议》;

(2)、《房屋信息查询摘抄表》、《昆明市已购住房土地登记信息查询结果表》、房产分户平面图;

(3)、估价人员实地踏勘和调查、收集、整理的相关资料;

(4)、估价人员实地拍摄的有关估价对象的照片;

(九)、估价方法

根据《房地产估价规范》,房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本报告根据估价对象的特点及项目的实际情况,委托方提供的有关资料,并经估价人员现场勘察和市场调查,结合估价目的,选用与估价对象情况相宜的估价方法进行估价并得出估价对象房地产市场价值。

首先,估价对象昆明世纪俊园二期A区W403号车位,设计用途为车库,实际用途为车库,估价对象为土地开发利用成熟区域的在用房地产,不宜采用假设开发法、成本法进行估价;其次,估价对象所在区域虽有租赁案例,但通过估价人员市场调查分析,同类型车位租售比较不合理,其租赁价格不

能完全反映其市场价值，故不宜采用收益法进行估价；最后估价对象同一供需圈内，该类型房地产有一定的交易量，相似房地产的交易价格有可比性，宜采用比较法进行估算。因此，本报告采用比较法对估价对象房地产价值进行估算，确定估价对象的市场价值。

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法是根据替代原理，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

采用比较法估价的技术路线为：选取在同一供求范围内并在估价时点近期的交易案例作为比较对象，对其进行一般因素、交易情况、时间因素、区域因素和个别因素修正，求取房地产的比准价格。

比较法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(十)、估价结果

根据估价目的及估价对象的特点，遵循估价原则，结合市场状况，采用科学的估价方法，在现有资料的基础上，经估价人员实地查勘及市场调查，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，确定估价对象于价值时点 2021 年 4 月 23 日的市场总价值为 ¥188,000 元，大写人民币壹拾捌万捌仟元整。

评估结果明细表

房屋坐落	房产证号	所有权人	用途	结构	建筑年代	所在数/总层数	面积(m ²)	评估价格(元/个)
昆明市世纪俊园二期 A 区 W403 号车位	201409193	方晴	车位	钢混	2007 年	-1/1	36.21	188,000

(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
张文江	5320080051		2021 年 5 月 06 日
李嘉兴	5320190012		2021 年 5 月 06 日

(十二)、实地查勘期

2021 年 4 月 23 日。

(十三)、估价作业期

2021 年 4 月 20 日至 2021 年 5 月 06 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。