

涉执房地产处置司法评估报告

- 估价报告编号：昆众房估字（2022）SF 第 100003 号
- 项目名称：隆阳区兰城街道办事处太保南路 57 号 4 幢 2 单元 401
（人民医院宿舍内十单元 106）住宅市场价值评估



- 委托人：保山市隆阳区人民法院
- 委托案号：（2022）云 0502 执 3050 号
- 估价方：昆明众泰房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：张文江（注册号：5320080051）
李嘉兴（注册号：5320190012）
- 估价报告出具日期：2022 年 10 月 21 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

保山市隆阳区人民法院：

受贵院委托，委托号（2021）云0502执3050号，为贵院执行

民间借贷纠纷案件司法拍卖房地产保留价提供参考依据而对估价对象保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室房地产进行市场价值评估。

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/T50899-2015），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、估价对象基本情况

坐落	权利人	不动产权证号	建筑面积（m ² ）	用途	所在层数/总层数
隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室		云（2019）隆阳区不动产权第0004360	124.19	住宅	4/6

二、价值时点：2022年10月17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：

估价对象为保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室，建筑面积为124.19 m²，土地分摊面积为：21.75 m²，设计用途为住宅，在价值时点2022年10月17日采用比较法测算出的市场价值为人民币：483,596元（大写：肆拾捌万叁仟伍佰玖拾陆元整），单价3,894元/m²，详见后附评估明细表。

特别提示：

1、本报告评估价值由价值对象房屋及其占用土地共同作用并发挥效用所体现的市场价值，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施使用权价值、客观合理的估价对象房屋内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值等共同构成，评估过程中不考虑估价对象租赁、抵押、担保、查封、快速变现等因素。

2、使用本估价结果请仔细阅读本估价报告中的估价假设和限制条件。

3、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。

4、估价对象证载坐落为隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室，现实际坐落为太保南路57号（人民医院宿舍院内）十单元106室。



昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：

江张
印文

2022年10月21日

估价结果明细表

房屋座落	权利人	产权证号	用途	建筑结构	所在层/总层数	朝向	装修	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	布局
隆阳区兰城街道办事处太保南路 57 号 4 幢 2 单元 401 室		云 (2019) 隆阳区不动产权第 0004360 号	住宅	钢混	4/6	东西	新中式中装	124.19	3,894	483,596	3 室 2 厅 1 厨 1 卫



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	12
	（六）、价值类型	13
	（七）、估价原则	13
	（八）、估价依据	13
	（九）、估价方法	15
	（十）、估价结果	16
	（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
	（十四）、估价报告应用有效期	17
第四部份	附 件	19
	1、估价鉴定委托书复印件	19
	2、估价对象位置图	19
	3、估价对象实地查勘情况和相关照片	19
	4、不动产查询结果表复印件	19
	5、房产平面图复印件	19
	6、宗地图复印件	19
	7、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件	19
	8、估价人员资质证书复印件	19

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/T50899-2015）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。

8、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。

9、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		2022年10月21日
李嘉兴	5320190012		2022年10月21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，本公司估价人员到保山市不动产登记中心查询了估价对象《不动产查询结果表》、《宗地图》及《房产分户图》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）、与估价对象相关的土地、规划、施工等税费已全部交清，估价对象权属清晰合法，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是法律允许在公开市场上可自由转让的房地产。

（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，我们均以有关合同登记备案资料等为依据，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，估价对象依法被保山市隆阳区人民法院查封，估价时未考虑该因素对估价结果的影响。

5、不相一致假设：

估价对象不动产登记坐落为隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室，实际现场查勘地址为隆阳区兰城街道办事处太保南路57号（人民医院宿舍院内十单元4层106室），假设实勘地亦为估价对象。

6、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2005年，本次评估以估价对象建成年代2005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 2022 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日内有效。本报告有效期内估价对象的质量、结构、用途、规模发生变化或房地产市场产生较大波动，如遇国家政策调整、经济、税收等影响房地产价值的因素发生变化及特殊交易行为、其他不可抗力等因素对象估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，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：保山市隆阳区人民法院

地址：隆阳区永盛街道堡城北路与经六路交叉口

（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

统一社会信用代码：91530100799889823W

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

为委托方执行案件确定财产处置参考价提价依据而评估房地产市场价格。

（四）、估价对象概况

1、名称及财产范围：估价对象为保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室（现人民医院宿舍院内十单元106室）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。不包含可移动的家俱、家电和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

2、估价对象区位状况描述：

隆阳区位于云南省西部，横断山脉南段，东经 $98^{\circ}43'$ — $99^{\circ}26'$ 和北纬 $24^{\circ}46'$ — $25^{\circ}38'$ 之间。地处怒江山脉尾部、高黎贡山山脉之中，镶嵌于澜沧江、怒江之间，东邻大理州永平县、保山市昌宁县，南接保山市施甸县、保山市龙陵县，西与保山市腾冲县相连，北与怒江州泸水县、大理州云龙县交界，东距省会昆明486公里，西离中缅边境279公里，全境东西宽78公里，南北长96公里，隆阳区拥有国土面积4855.51平方公里，区域内有大保高速、大瑞铁路大理到保山段2022年7月已通车，保山至瑞丽段预计于2022年底通车。

估价对象为保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室房屋，位于保山市隆阳区兰城街道太保路与锦溪路交叉口人民医院宿舍院内，东临保山市社会保险事务管理中心，南临锦溪路（保山开放大学），西临太保路，北临龙泉路；距离保山客运南站约2.5km，保山火车站约6.6km，隆阳区政府1.6km，属保山市城市中心区。

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况如下：

项 目		内 容
位置状况 描述	距重要设施、 场所距离	距离昆明约486km，保山云瑞机场约11km，保山客运站约3.3km，隆阳区政府1.6km。
	临街状况	所在幢临太保路
	楼层	4/6
	朝向	偏东西向

保山市隆阳区人民法院拟司法执行财产处置委托的保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室房地产估价报告

交通状况描述	公共交通	估价对象附近太保路铂金湾公交车站有11路、12路、1路、25路公交车通过，估价对象地理位置较好，公共交通较便捷，出行方便度高。
	周边道路	区域内有太保路、人民路、锦溪路、龙泉路、正阳南路、等主次干道。
	交通管制	无交通管制
	停车便捷度	小区院内划有露天停车位，周边锦溪路上设有露天停车位，车位供需状况一般，停车方便度一般。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域市政基础设施配套齐全，供水、排水、道路、供电、供气、通信等设施保障率高
	公共服务设施	<p>商业服务设施：区域内分布有南苑商场、保山康浩综合商场、南菜市场、龙泉农贸市场等多个商业综合体；</p> <p>居住氛围：分布有电力公司住宅楼、西庄水泥厂生活区、中远铂金湾、保山中医药高等专科学校教职工宿舍、邮电局宿舍、保山人大常委会住宅区、保山交通局太保南路住宅区等多个中小型住宅社区；</p> <p>医疗服务设施：分布有保山市人民医院、保山市第二人民医院、保山市妇幼保健陆军（龙泉路）、保山安利医院、兰城社区卫生所等多个医疗机构；</p> <p>教育资源：分布有保山开放大学、保山旅游中专、隆阳区九隆中心学校学校、保山市第五小学、保山市实验小学、隆阳区第一中学、新桥小学、保山第三小学、保山师范高等专科学校等等多个教育机构；</p> <p>金融机构：云南省农村信用社人民路分社、隆阳农村商业银行（窑湾支行）、中国银行民航路支行、工行保山保山龙泉支行支行等银行营业网点机融机构；</p> <p>估价对象附近沿街分布红叶超市、周怡辰熟食店、陈国成小吃腾冲小吃、一心堂药店、健之佳药店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。</p>
环境状况	景观	周围有保山森林公园、保山体育馆、永昌公园等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。

保山市隆阳区人民法院拟司法执行财产处置委托的保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室房地产估价报告

<p>自然环境</p>	<p>隆阳区位于云南省西部，横断山脉南段。境内山脉起伏盘错，最高海拔3655.9米，最低海拔648米，城区海拔1653.5米。最大的保山坝子，面积149.9平方千米。</p> <p>隆阳区境内河流众多，落差较大，水力资源较为丰富。隆阳区分属怒江、澜沧江两大水系的大小河流140多条，总长580公里，较大的有怒江、澜沧江、东河、瓦窑河、冲江河、蒲缥河、水长河、大沙河等。</p> <p>隆阳区气候属西南季风区亚热带高原气候类型，加之低纬度高海拔和海拔高程差异较大的复杂地形，使隆阳区形成“一山分四季，十里不同天”的立体气候，热、温、寒三种气候类型俱全。隆阳区大部分地区冬无严寒，夏无酷热，四季如春，终年常绿。最冷1月平均气温8.5℃，最热月7月平均气温20.7℃，年平均气温15.5℃，年极端最高气温32.4℃，年极端最低气温-3.8℃。全年无霜期290天以上，冬春两季雨量较少，夏秋两季雨量较多，年平均降雨量966.5毫米。</p>
<p>人文环境</p>	<p>隆阳区辖6个街道、5个镇、10个乡（其中4个为民族乡）分别为：永昌街道、九隆街道、兰城街道、河图街道、青华街道、永盛街道；板桥镇、蒲缥镇、汉庄镇、潞江镇、瓦窑镇；金鸡乡、辛街乡、西邑乡、丙麻乡、瓦渡乡、水寨乡、瓦马彝族白族乡、瓦房彝族苗族乡、杨柳白族彝族乡、芒宽彝族傣族乡。2020年，隆阳区的常住人口为98.15万，其中，男性人口为49.4万，女性人口为48.75万，男性人口稍多于女性人口。</p> <p>保山民族民间文化资源十分丰富。汉族、彝族、白族、苗族、傣族、回族、佤族、满族、傈僳族、景颇族、阿昌族、布朗族、德昂族等13种民族，民族节日“端阳花街”“傈僳族“刀杆节”傣族的“泼水节”彝族的“火把节”阿昌族“窝罗节”苗族“花山节”；</p> <p>保山隆阳区内景点较多，有保山光尊寺、青华海湿地公园、百花岭生态旅游区、隆阳抗日将士纪念碑、保山博物馆等景点。</p>

3、实物状况描述

3.1 土地实物状况

①开发程度：宗地红线外“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯、），场地平整，基础设施完善；

②土地形状：较规则，对土地利用较为有利；

③地形地势：地势开阔，地形相对平坦，对土地利用较为有利；

④土地平整程度：宗地内场地平整；

⑤分摊土地使用权面积21.75方米。

3.2 建筑物实物状况

估价对象为保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号人民医院宿舍院内共有5栋多层住宅，外墙为涂料及墙漆，无电梯，院内绿化较少，约有25个露天停车位，搭建有非机动车停车区及休闲亭，估价对象位于4栋，该栋总层高为6层，共3个单元，底层为商铺，2至6层为住宅，估价对象为一成套住宅，3室2厅1厨1卫，建筑面积为124.19平方米。

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象建筑物状况如下：

项目	保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室
小区概况	隆阳区兰城街道办事处太保南路57号人民医院宿舍院，院内共有5栋多层住宅，成围合式布局，绿化较少，原为人民医院职工集资房，小区建成年代约为2005年，属隆阳区老旧小区，院内配套设施较差，无物业管理。
设施设备	无电梯、有一部楼梯，有电话线、网络接线、有线电视等设施设备。
层高	标准层高
空间布局	3室2厅1厨2卫2阳台
使用及维护状况	自住、楼宇及室内维护状况较好
实际用途	住宅
朝向	东西向

保山市隆阳区人民法院拟司法执行财产处置委托的保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室房地产估价报告

<p>装饰装修</p>	<p>公共部份： 1、楼宇外立面涂料及墙漆，无单元门， 楼梯：地面水泥清水、墙面及顶面刮白，铁制栏杆扶手； 室内部份（新中式风格）： 客厅、餐厅：地面800×800地砖、墙面及顶面硅藻泥、有电视背景墙、顶面四周有木条装饰、厨房与餐厅之间有铝合金玻璃推拉门、铝合金玻璃窗； 主卧室：地面木地板、墙面及顶面硅藻泥、顶面四周有石膏线条装饰、阳台与卧室间有推拉铝合金玻璃门、套装卧室木门、有定制衣柜； 次卧：地面铺木地板、墙面及顶面硅藻泥、顶面四周有石膏线条装饰、套装木门； 卫生间：干湿分离，地面地砖、墙面墙砖满贴、顶面铝扣板集成吊顶、铝合金玻璃门、有花洒、蹲坑、洗手台； 厨房：地面地砖、墙面墙砖满贴、顶面铝扣板吊顶、有定制整个厨柜、推拉玻璃门； 入户门：普通防盗入户门；</p>
<p>完损程度</p>	<p>地基基础承载力较好，无沉降，承重构件完好、屋面完好、楼地面较好，门开关使用状况较好，水卫设施通畅，电照绝缘好，综合成新率75%。</p>

4、权益状况描述

隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室

<p>不动产权证号</p>	<p>云（2019）隆阳区不动产权第0004360号</p>
<p>权利人</p>	<p>.....</p>
<p>共有情况</p>	<p>.....</p>
<p>坐落</p>	<p>隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室</p>
<p>权利类型</p>	<p>国有建设用地使用权/房屋所有权</p>

保山市隆阳区人民法院拟司法执行财产处置委托的保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室房地产估价报告

权利性质	出让
用途	城镇单一住宅用地
终止日期	2074年01月24日
宗地代码	530502001003GB00096
分摊土地使用权面积	21.75平方米
房屋建筑面积	124.19平方米
结构	钢混
房屋类型	住宅
所在层及总层数量	4F/6F

5、查封及抵押状况

不动产权号	云(2019)0004360号	权利人	
坐落	隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室		
查封	是	是否抵押	否
查封机关	隆阳区人民法院	查封文号	(2022)云0502执保12号
查封期限	2022年1月18日-2025年1月17日		
查封时间	2022-01-18		

(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2022年10月17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被申请人共同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时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

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通过，自2016年12月1日起施行)；

(2)、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1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》(2008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 50899-2015)。

3、其他

- (1)、《保山市隆阳区人民法院价格评估委托书》；
- (2)、《不动产登记查询表》、《户型平面图》、《宗地图》；
- (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》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法选用分析：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选取理由	是否选取
比较法	选取一定数量、复合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。	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。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成熟将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象用途为住宅，周边同类物业出租案例较少，难以收集现行市场租金水平作为收益参数，且目前昆明市房地产市场租售比价格差异过大，故本次住宅评估不宜选用收益法进行估价。	不选取
成本法	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	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	不选取

	旧来的求取估价对象的方法。	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，估价对象为整栋建筑物中的一部分，不可独立开发，故本次评估不选用成本法作为估价方法。	
假设开发法	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。	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物业，故本次评估不选用假设开发法作为估价方法。	不选取

2、估价方法概述

比较法：是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，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

计算公式为：

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整(交易日期修正)系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

估价对象估价单价=(案例1修正后单价+案例2修正后单价+案例3修正后单价)÷3

(十)、估价结果

根据估价目的及估价对象的特点，遵照《中华人民共和国城市房地产管理

法》、《人民法院委托评估工作规范》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，运用比较法进行评估，最终确定在价值时点2022年10月17日的评估单价为3,894元/m²，市场总价值为人民币：

¥483,596元(大写：肆拾捌万叁仟伍佰玖拾陆元整)。

估价结果明细表

房屋座落	所有权人	所在层/总层数	用途	建筑结构	不动产权证号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
保山市隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室		4/6	住宅	钢混	云(2019)隆阳区不动产权第0004360号	124.19	3,894	483,596

(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		2022年10月21日
李嘉兴	5320190012		2022年10月21日

(十二)、实地查勘期

2022年10月17日

(十三)、估价作业期

2022年10月10日至2022年10月21日，即自受理估价委托之日起至估

价报告出具之日止。

（十四）、估价报告应用的有效期

本报告自出具之日起一年内有效。即自2022年10月21日至2023年10月20日之内有效。如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素影响房地产市场价值变化时，需要重新评估其价值。

第四部份 附件

- 1、 估价鉴定委托书复印件；
- 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、 不动产查询结果表复印件；
- 5、 房产平面图复印件；
- 6、 宗地图复印件；
- 7、 房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件；
- 8、 估价人员资质证书复印件。

昆明众泰房地产评估有限公司



估价对象位置示意图



估价对象现场查勘图

委托方：保山市隆阳区人民法院

项目名称：隆阳区兰城街道办事处太保南路 57 号 4 幢 2 单元 401 室

查勘日期：2022 年 10 月 17 日



图 1：小区大门



图 2：小区内景



图 3：院内



图 4：单元入口



图 5：外立面



图 6：楼道

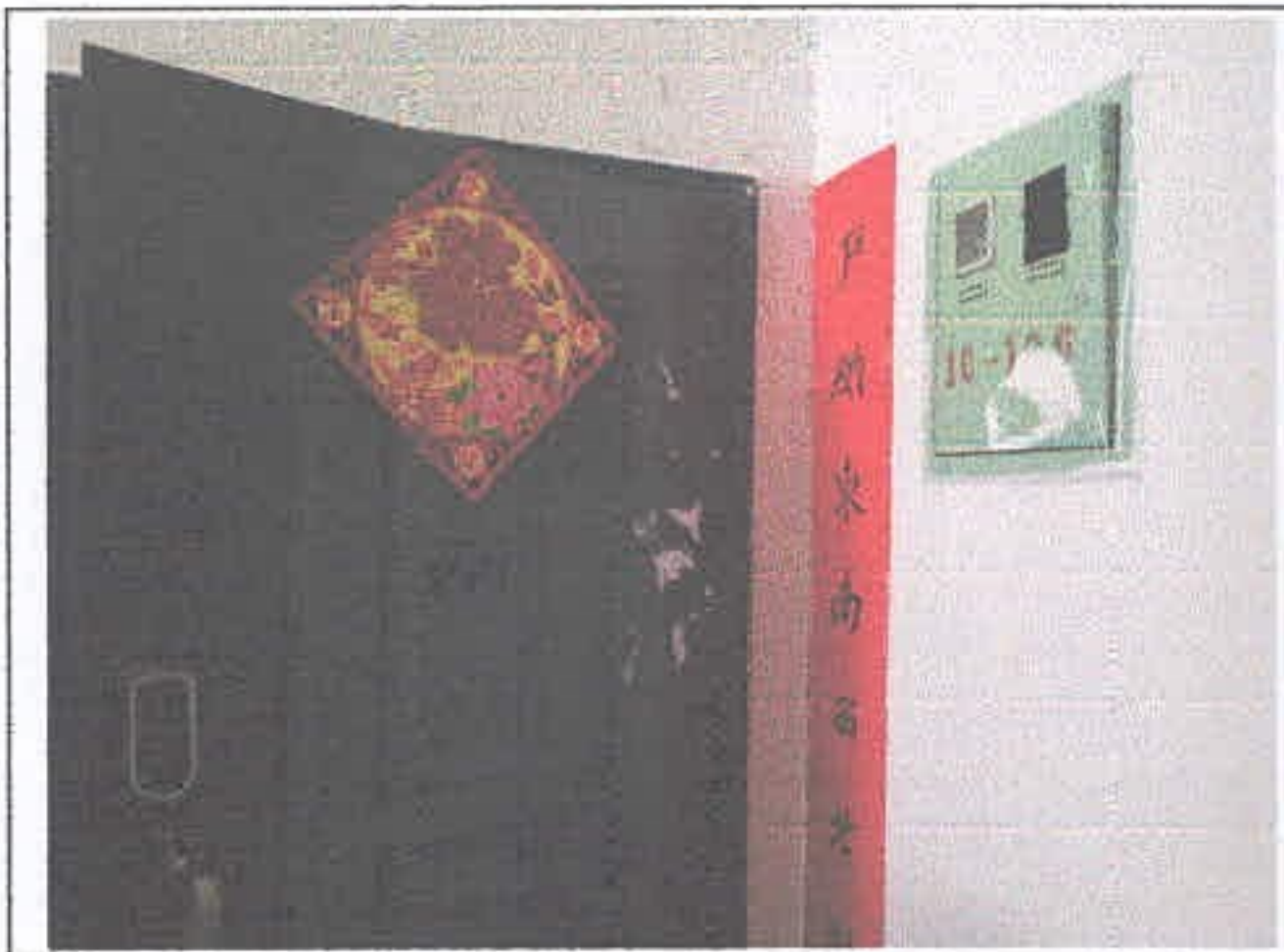


图 7: 入户门



图 8: 餐厅



图 9: 客厅



图 10: 主卧室

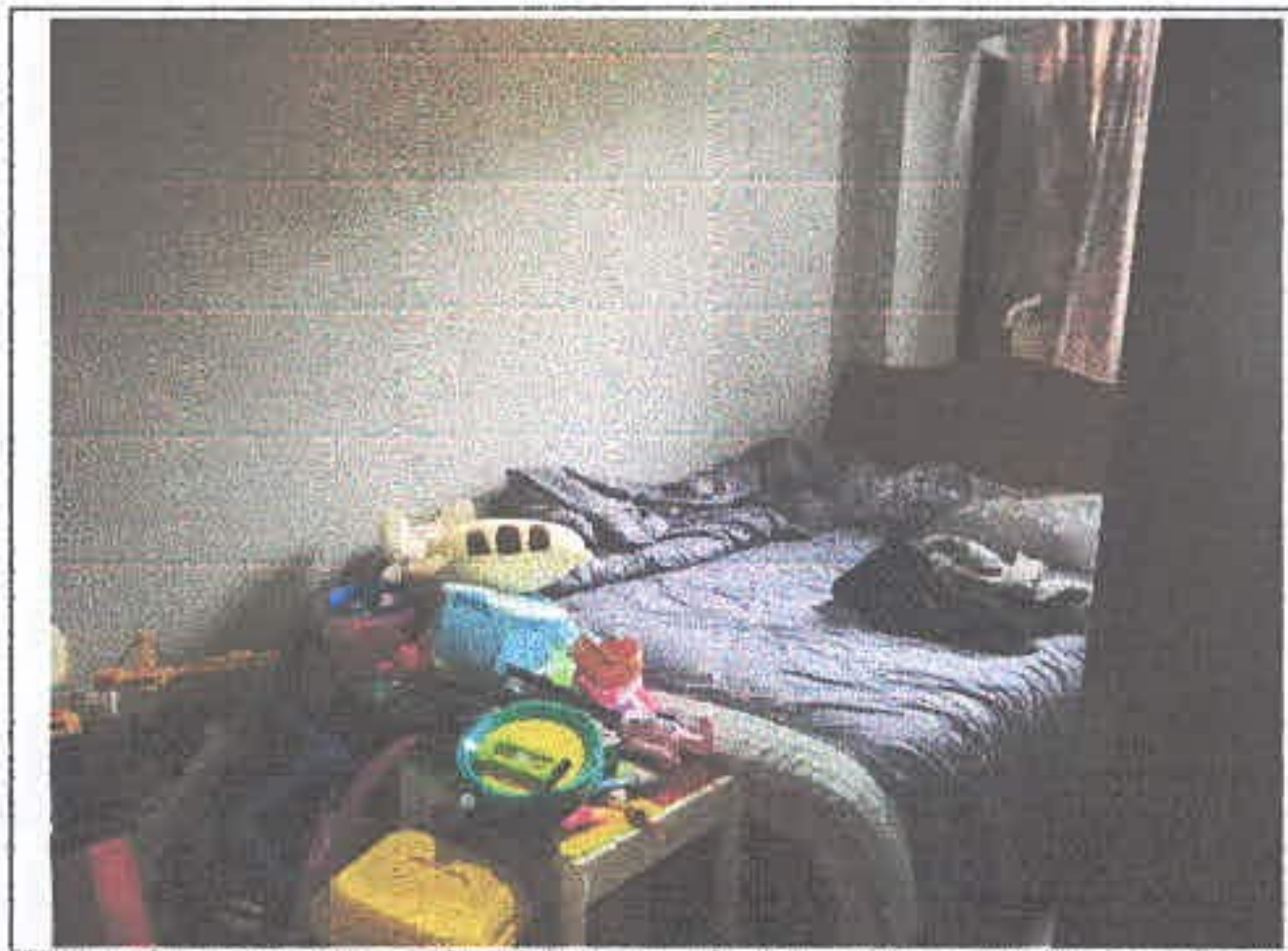
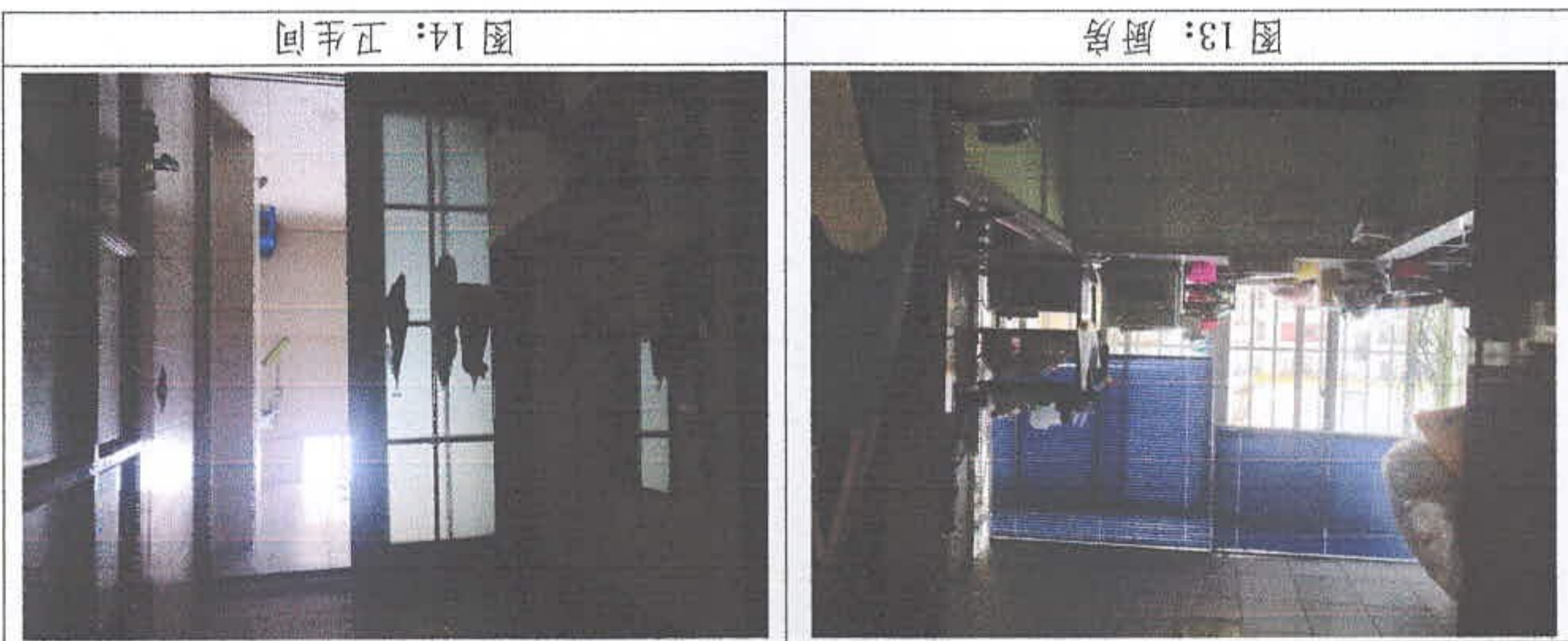
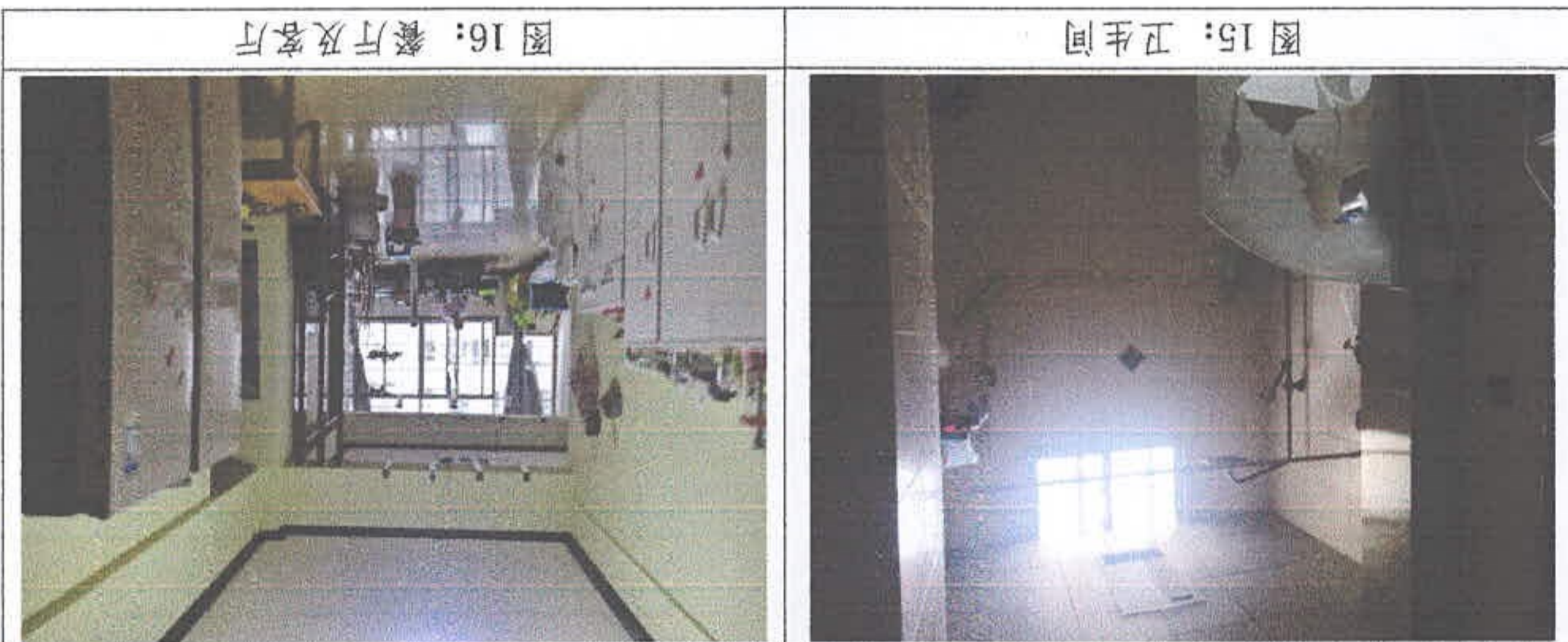


图 11: 次卧



图 12: 次卧



不动产查询结果一览表

序号	姓名	身份证号码	房屋坐落	证号	面积 (平方米)	用途	抵押情况	查封情况	备注
1		522321198505294613/5 33001198410310028	隆阳区兰城街道办事处太保南路57号4幢2单元401室	云(2019)隆阳区不动产权第0004360号	房屋建筑面积: 124.19平方米/ 分摊土地使用权面积: 21.75平方米	住宅	无抵押	在查封	

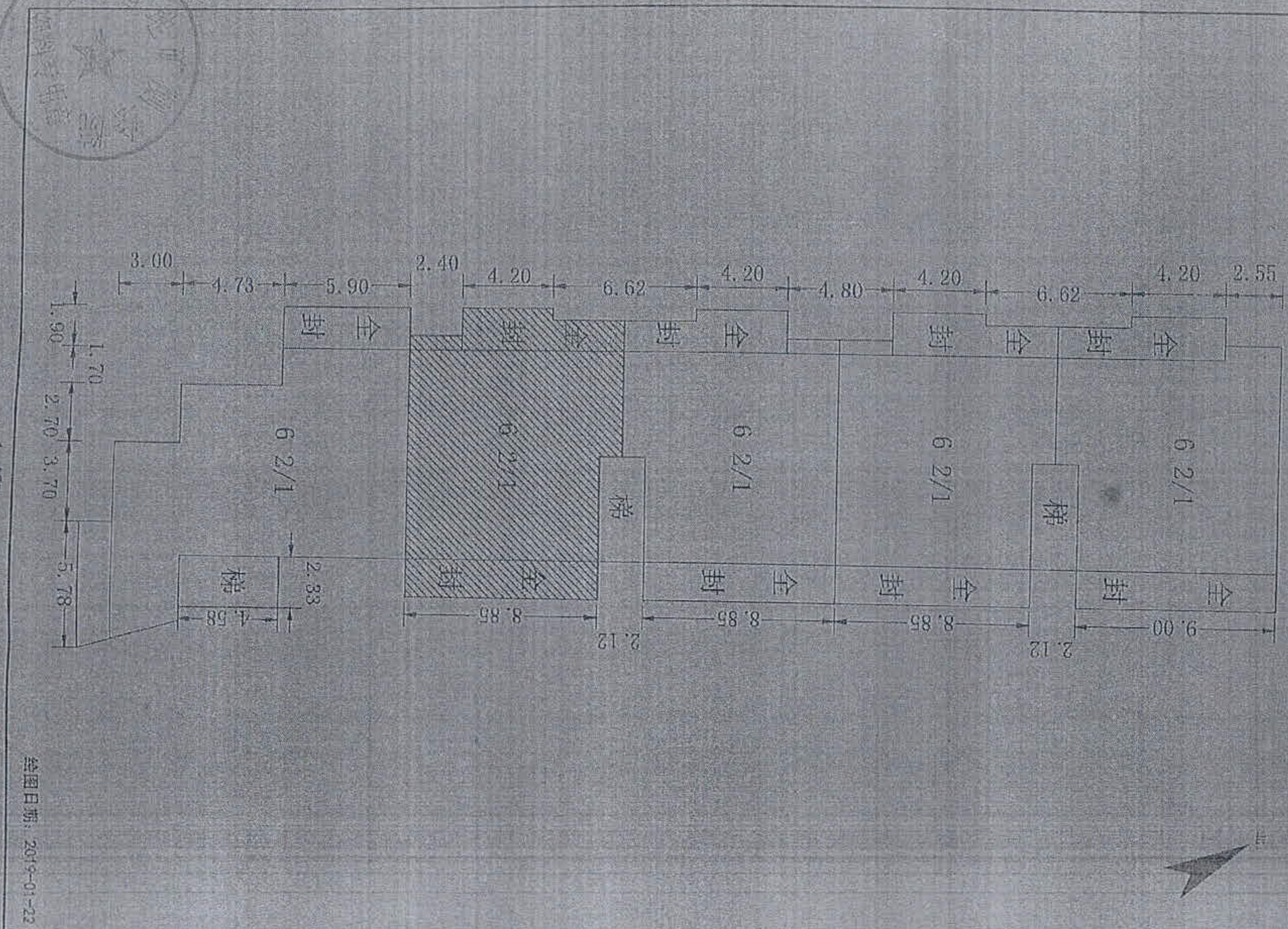
查询日期: 2022年10月17日



房产分户图

单位 m m²

宗地代码	5305020010031B00095	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	
幢号	F0004	总层数	6	分摊建筑面积	
户号	0025	所在层次	4	建筑面积	124.19
坐落	昆明市盘龙区茨坝街道办事处大保甸路7号4幢2单元401室				



云南省地籍测绘院

1:250

绘图日期: 2019-01-22

宗地图

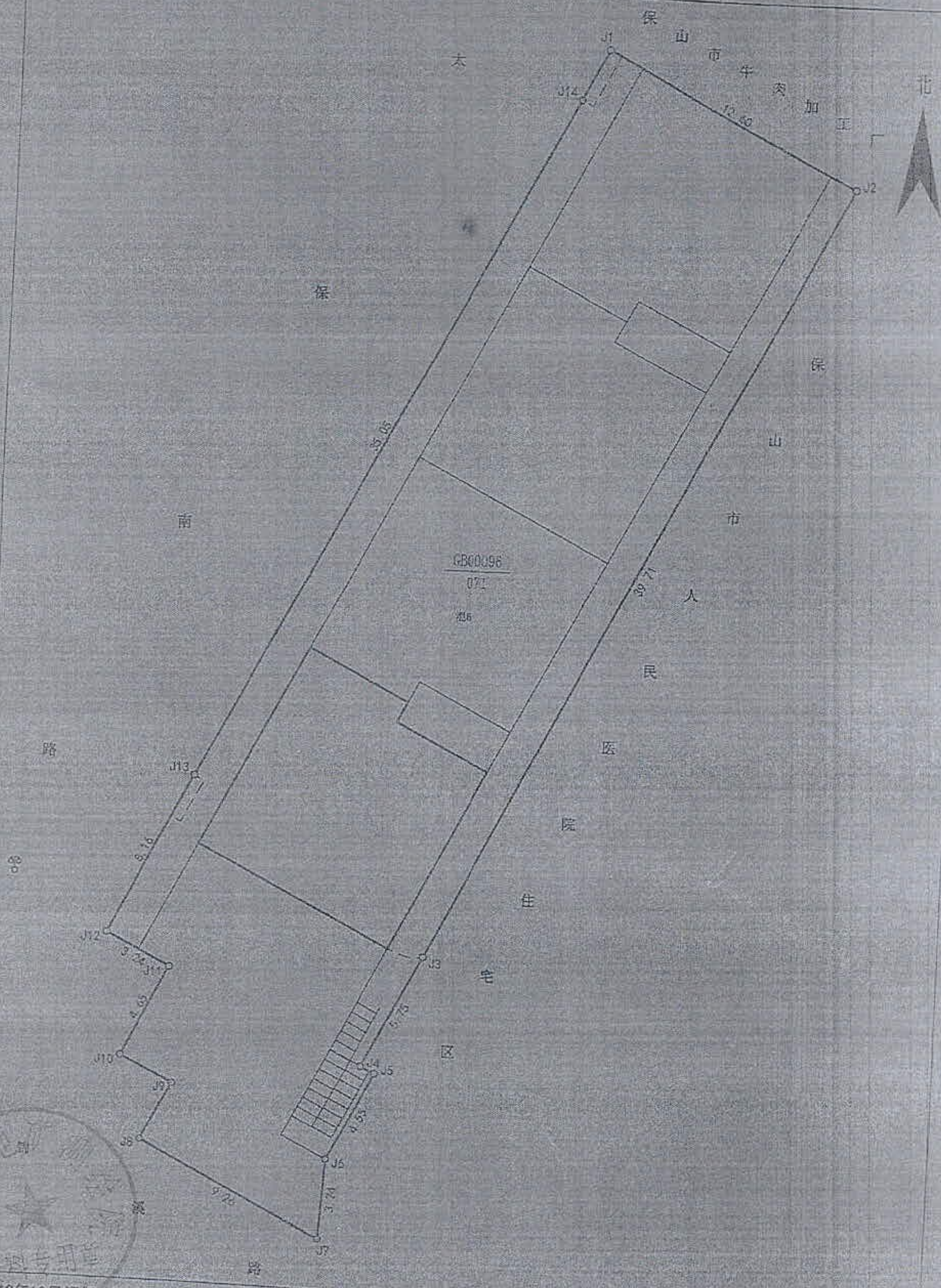
宗地代码: 530502001003GB00096

单位: m, m²

所在图幅号: 2779.00-515.50

土地权利人: _____

面积: 21.75



云南省地矿测绘院

2012年10月解析法测绘界址点

制图日期: 2019年01月22日

审核日期: 2019年01月22日

1: 250

制图者: 李玉萍

审核者: 刘永来



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



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。

统一社会信用代码

91530100799889823W

名称 昆明众泰房地产评估有限公司

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 2007年05月15日

法定代表人 张文江

营业期限 2007年05月15日至 2037年05月15日

经营范围 房地产中介服务;资产评估;土地调查评估服务;测绘地理信息服务;工程管理服务(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 昆明市人民中路阳光A版17-B-08号



登记机关

2020 年 月 日



国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>

请于每年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。

仅限于隆阳区兰城街道办事处七保南路57号A座元401室评估报告



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: 昆明众泰房地产评估有限公司
 法定代表人: 张文江
 (执行事务合伙人)
 住 所: 昆明市人民中路阳光A版17-B-08号
 统一社会信用代码: 91530100799889823W
 备案等级: 贰级
 证书编号: 云建房证估字第132号
 有效期限: 2021年03月19日至2024年03月19日



发证机关(公章)
2021年03月19日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

权限用于隆阳区兰...

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. 00262775

姓名 / Full name

李嘉兴

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

530181198012263013

注册号 / Registration No.

5320190012

执业机构 / Employer

昆明众泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-10

持证人签名 / Bearer's signature

李嘉兴



发
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
乡建设部批准颁发。

本证书符合《注册房地产估价师管理办法》的有关规定，注册房地产估价师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 and to sign on real estate appraisal reports.



No. 002377528



姓名 / Full name

张文江

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532301197111180017

注册号 / Registered No.

5320080051

执业机构 / Employer

中涛房地产评估有限公司

Date of expiry

2013-11-11

注册人签名 / Registered person's signature

[Handwritten signature]