



# 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 23 号

估价项目名称：腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位  
房地产市场价值评估

估价委托人：云南省保山市中级人民法院

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：马啸南(注册号：5320040002)

张成栋(注册号：5320210024)

估价报告出具日期：2022 年 5 月 30 日



## 致估价委托人函

云南省保山市中级人民法院：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对李科兴所有的位于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位房地产进行评估。

**估价目的：**为云南省保山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**本次估价对象为腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位房地产，其范围包括建筑面积为 21.13 m<sup>2</sup>的房屋所有权、房屋室内装饰装修及相应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买受人的债权债务等其他财产权益。

根据《商品房买卖合同登记备案表》和《商品房买卖合同（现售）》显示：买受人为李科兴，合同编号：5305812018121400021，建筑结构：钢筋混凝土结构，房屋用途为车库/车位，实际用途为车位，建筑面积为 21.13 m<sup>2</sup>，所在层/总层数为-1/1 层。

**价值时点：**2022 年 5 月 21 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）

**总价：85945 元(大写:捌万伍仟玖佰肆拾伍元整)（取整至个位）**

**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相应分摊的出让国有土地使用权价值，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云南省保山市中级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5月30日至2023年5月29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；

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



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5月30日





致估价委托人函附注:

估价对象状况及评估结果速查表

估价对象	买受人	合同编号	建筑结构	所在层/ 总层数	建筑年 代	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值	
								单价(元/ 个)	评估总价 (元)
腾冲市腾越镇东山 社区高黎贡小区7 组团-1层A49号车 位	李科兴	5305812018121400021	钢筋 混凝土	-1/1	2017 年	车位	21.13	85945	85945



# 目 录

注册房地产估价师声明	7
估价的假设和限制条件	9
一、估价的假设条件:	9
二、估价的限制条件:	9
房地产估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象概况	12
五、价值时点	13
六、价值类型与定义	13
七、估价原则	14
八、估价依据	14
九、估价方法	16
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师(签名、盖章)	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业日期	17
房地产估价技术报告	18
一、估价对象描述与分析	18
二、市场背景分析	19
三、最高最佳使用分析	29
四、估价方法选用	23
五、估价测算过程	25
六、估价结果确定	35
附 件	37
1、估价对象实地查勘图样;	
2、估价对象区位图;	
3、《云南省保山市中级人民法院司法评估委托书》复印件;	
4、《商品房买卖合同(现售)》复印件;	
5、《不动产测量报告》复印件;	
6、房地产估价机构营业执照复印件;	
7、房地产估价机构资质证复印件;	
8、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/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》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5月21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
马啸南	5320040002		
张成栋	5320210024		





# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件：

### 1、一般假设

①本报告以估价对象不改变土地和建筑物用途为假设前提；

②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；

③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；

④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格，这里不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对其市场价值的影响。



#### 4、不相一致假设

根据《商品房买卖合同登记备案表》显示：估价对象建筑面积为 21.12 m<sup>2</sup>，根据《不动产测量报告》显示：估价对象建筑面积为 21.13 m<sup>2</sup>，两者相差 0.01 m<sup>2</sup>，本次估价以腾冲市金诚不动产测绘有限责任公司出具的《不动产测量报告》为依据，建筑面积按 21.13 m<sup>2</sup>计算。

#### 5、依据不足假设

本次估价对象的《不动产权证书》尚未办理，其土地信息以《商品房买卖合同（现售）》和《不动产测量报告》信息为准，土地权利性质为出让，用途为城镇单一住宅用地，宗地面积 110626.97 m<sup>2</sup>，土地使用期限终止日期为 2080 年 8 月 31 日。

### 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相关部门提供的资料，对估价对象进行现有状况下的评估，该结论仅限于为云南省保山市中级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、装修、附属设施、周边环境及商业服务设施，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 5 月 30 日至 2023 年 5 月 29 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：云南省保山市中级人民法院

## 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

为云南省保山市中级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

### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位房地产，其范围包括建筑面积为 21.13 m<sup>2</sup>的房屋所有权、房屋室内装饰装修及相应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买受人的债权债务等其他财产权益。

### 2、土地基本状况



估价对象所处宗地面积为 110626.97 m<sup>2</sup>，土地权利性质为出让，用途为城镇单一住宅用地，土地终止日期为 2080 年 8 月 31 日。

该物业区四至：东至学府雅苑，南至规划道路，西至规划道路，北至腾冲市实验学校。宗地形状较规则，开发程度为六通一平（即通给水、通排水、通气、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

### 3、建筑物基本状况

根据《商品房买卖合同（现售）》显示：本次估价对象坐落于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位，买受人为李科兴，合同编号为 5305812018121400021，建筑面积为 21.13 m<sup>2</sup>，用途为车库/车位，房屋总层数为 1 层，所在层为-1 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，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，竣工时间为 2017 年，成新率为 91.67%，目前为空置。其装饰装修如下表所示：

外墙面	涂料				
	室内主要	墙面	地面	顶棚	门
内部装修	双飞粉	环氧地坪漆	双飞粉	无	无

## 五、价值时点

本次评估价值时点为实地查勘之日 2022 年 5 月 21 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2014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、《云南省保山市中级人民法院司法评估委托书》；
- 11、《商品房买卖合同（现售）》；
- 12、《不动产测量报告》；
- 13、估价对象实地查勘记录；
- 14、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
- 15、本估价机构掌握的房地产相关资料。



## 九、估价方法

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、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。

由于估价对象所处区域内可以找到规定数量的与估价对象类似的房地产交易实例，符合比较法房地产价格形成的替代原理，故本次估价宜采用比较法进行估价。

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。

## 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/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—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）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：

**总价：85945 元(大写:捌万伍仟玖佰肆拾伍元整)（取整至个位）**





### 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
马啸南	5320040002		
张成栋	5320210024		

### 十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期开始于 2022 年 5 月 21 日，完成于 2022 年 5 月 21 日。

### 十三、估价作业日期

2022 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 30 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：估价对象位于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区7组团，位于腾冲市实验学校旁，地理位置好。

2、交通条件：估价对象所处区域由玉泉路、华严路等道路构成交通网，道路通达度好，对外交通便利度好；途经公交线路有1路、2路等多路，公共交通条件较好。

3、商业繁华程度：估价对象位于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区7组团，所处区域经营业态统一规划，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，商业繁华度较好。

4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有：幼儿园：腾冲市第三幼儿园、腾冲市宏盛幼儿园、文星幼儿园等；中小学：腾冲市实验学校；商场：东升商业街、梦幻腾冲大剧院；医院：腾冲市人民医院、腾冲健君医院、腾冲东方医院等；银行：云南农村信用社、中国银行、农业银行、工商银行等；配套设施齐全。

5、环境状况：估价对象处于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区7组团，绿化率较高，无废气、污水、噪音污染，自然环境较好；周边多为商住区，治安状况较好，人文环境较好。

6、楼层及朝向：估价对象位于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区7组团-1层A49号车位，该幢楼总层数共1层，所在层数为第-1层，房屋整体朝向为东西向。



7. 区位状况优劣分析：估价对象腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位，区域内学校、医院等公共配套服务设施齐全，交通便利度较好，自然环境较好，小区入住率较高。综合分析，作为车位用途房地产，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

估价对象坐落于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位，尚未办理《不动产权证书》，占用范围内分摊的土地使用权面积不详；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、通气、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

### 2、建筑物实物状况

估价对象坐落于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位，建筑面积为 21.13 m<sup>2</sup>，用途为车库/车位，房屋总层数为 1 层，所在层为-1 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，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，竣工时间为 2017 年，成新率为 91.67%，目前为空置。其装饰装修如下表所示：

外墙面	涂料				
室内主要	墙面	地面	顶棚	门	窗
内部装修	双飞粉	环氧地坪漆	双飞粉	无	无

## （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，房屋所有权属李科兴所有。

估价对象所处宗地面积为 110626.97 m<sup>2</sup>，土地权利性质为出让，用途为城镇单一住宅用地，土地终止日期为 2080 年 8 月 31 日。

根据《商品房买卖合同（现售）》显示：估价对象位于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位，买受人为李科兴，合同



编号为 5305812018121400021，用途为车位，建筑结构为钢筋混凝土结构，所在层/总层数为-1/1 层，建筑面积为 21.13 m<sup>2</sup>；目前为空置状态。

综上所述，估价对象的买受人为李科兴，房屋所有权产权状况清晰。

## 二、市场背景分析

### （一）、腾冲市房地产市场

2021 年腾冲市实现地区生产总值 321.9 亿元，同比增长 9.2%，增幅比全国（8.1%）高 1.1 个百分点，比全省（7.3%）高 1.9 个百分点，比保山市（6.1%）高 3.1 个百分点，两年平均增长 8.2%。分产业看，第一产业实现增加值 63.8 亿元、增长 8.9%；第二产业实现增加值 133.7 亿元、增长 9.9%，其中工业增加值 73.4 亿元，增长 10%，建筑业增加值 60.4 亿元、增长 9.9%；第三产业实现增加值 124.4 亿元、增长 8.6%。

在《腾冲市老城区控制性详细规划》当中，腾冲市老城区围绕“一轴一心、六大片区、环带相连”的用地布局结构进行城市更新，将腾冲建成区域性国际化旅游城市中心、市民公共服务中心、国际慢城核心区的同时，再现腾冲古城、彰显历史文化特色。

腾冲边合区则以“沿边开放、合作共赢”的理念向国内外客商展示了腾冲边合区的基本概况、区位优势、发展规划和境外缅甸密支那经济开发区项目建设，重点突出了腾冲生物医药产业园的产业发展优势，受到了国内外来宾的关注。

随着腾冲市近年来的飞速发展，房价自然也是水涨船高。根据 2021 年资料，腾冲市在售楼盘住宅备案价最高已飙升至 3 万元/m<sup>2</sup>！其中，腾越镇小高层、高层住宅价格在 0.8 万元/m<sup>2</sup>，别墅价格备案价 3 万元/m<sup>2</sup>；曲石镇在售低层住宅备案价 2.2-2.5 万元/m<sup>2</sup>；腾冲市边境经济合作



区中和产城融合新区在售楼盘价格在 0.85-2.3 万元/m<sup>2</sup>；中和镇在售楼盘价格在 0.85-2 万元/m<sup>2</sup>。

受疫情影响，近两年来腾冲的房价略有下降。当旅游业和边境贸易逐渐从疫情中恢复之后，腾冲房价涨幅可能还会增加，往后腾冲会不会继续加大土地供应来稳定楼市，就要看最新的国土空间总体规划的编制结果了。

## （二）、市场背景分析总结

1、腾冲市是中国通向南亚、东南亚的重要门户和节点，是云南实施一带一路的重要前沿口岸；

2、腾冲优越的自然环境、地理位置、悠久的历史文化、优良的商业环境，吸引了越来越多的人来此旅游、经商、度假、居住。腾冲的城市价值吸引了众多大牌开发商的目光（像碧桂园、恒大、宝能、中粮、鲁能），作为价值高地，腾冲将进入价格洼地的最后窗口期，成为旅居度假投资客争先进入的黄金市场，目前腾冲的住宅新房供应大于成交量，且住宅物业认可度高，去化压力不大，住宅类房地产市场价格呈平稳趋势；商业类物业库存量一般，去化存在一定时间，商业类房地产平稳趋势；车位类房地产市场价格呈平稳趋势，部分入住率高的小区，车位紧张，需求量大，价格相对会较高。

3、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《商品房买卖合同（现售）》显示：估价对象房屋用途为车位，登记用途与实际用途一致，故估价对象产权合法，用途合法。

#### 2、技术上可能

A、规划设计方案的合理性：估价对象为车位，周边为居民车库/车位区，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、高度适宜车位使用。

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车位使用功能要求。

#### 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。

估价对象为车位，可用于自用，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

估价对象为车位，室内布局适宜自用，合法用途及实际用途为车位，与其外部环境协调，其各个组成部分且搭配。按车位使用，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比较法、收益法、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比较法、收益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房地产交易实例较多，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车位租金普遍较低，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车位估价。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：高黎贡小区；

(3) 位置：腾冲市高黎贡·国际旅游城 1 期；

(4) 基本状况：建筑面积为 26 m<sup>2</sup>，普通装修，成交日期为 2022 年 2 月，按建筑面积市场售价为人民币 88000 元/车位，该售价为买卖双方正常负担各自税费下的价格；

(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：高黎贡小区；
- (3) 位置：腾冲市高黎贡·国际旅游城 1 期；
- (4) 基本状况：建筑面积为 22 m<sup>2</sup>，普通装修，成交日期为 2022 年 2 月，按建筑面积市场售价为人民币 86000 元/车位，该售价为买卖双方正常负担各自税费下的价格；
- (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：高黎贡小区；
- (3) 位置：腾冲市高黎贡·国际旅游城 1 期；
- (4) 基本状况：建筑面积为 21 m<sup>2</sup>，普通装修，成交日期为 2022 年 3 月，按建筑面积市场售价为人民币 83000 元/车位，该售价为买卖双方正常负担各自税费下的价格；
- (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 5 月	2022 年 2 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月
区域状况	基础配套设施	3 公里范围内幼儿园、中小学、医院、银行、农贸市场等配套设施齐全	3 公里范围内幼儿园、中小学、医院、银行、农贸市场等配套设施齐全	3 公里范围内幼儿园、中小学、医院、银行、农贸市场等配套设施齐全	3 公里范围内幼儿园、中小学、医院、银行、农贸市场等配套设施齐全



	交通条件	道路通行条件高, 500 米范围内有公交车站, 有 2 路以上公交车交通条件较好	道路通行条件高, 500 米范围内有公交车站, 有 2 路以上公交车交通条件较好	道路通行条件高, 500 米范围内有公交车站, 有 2 路以上公交车交通条件较好	道路通行条件高, 500 米范围内有公交车站, 有 2 路以上公交车交通条件较好
	商业繁华程度	周边 1 公里内有大型购物中心, 商业繁华程度较好	周边 1 公里内有大型购物中心, 商业繁华程度较好	周边 1 公里内有大型购物中心, 商业繁华程度较好	周边 1 公里内有大型购物中心, 商业繁华程度较好
	物业档次	平均属中档	平均属中档	平均属中档	平均属中档
	车位配比	按一户一车位配比	按一户一车位配比	按一户一车位配比	按一户一车位配比
实物状况	距小区出入口距离	距小区出入口近, 车辆出入方便	距小区出入口近, 车辆出入方便	距小区出入口较近, 车辆出入较方便	距小区出入口较近, 车辆出入较方便
	车位形状	规则, 不影响车辆停放	规则, 不影响车辆停放	规则, 不影响车辆停放	规则, 不影响车辆停放
	装修情况	简装	简装	简装	简装
	车位面积	21.13	26	22	21
	物业服务水平	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
	新旧程度	无明显破损, 维护保养情况较好	无明显破损, 维护保养情况较好	无明显破损, 维护保养情况较好	无明显破损, 维护保养情况较好
权益状况	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	他项权利限制	无	无	无	无
	城市规划限制	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：考虑到估价对象为车位，本次估价选取了基础配套设施、交通条件、商业繁华程度、物业档次、车位配比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	3 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	3 公里范围内有幼儿园、中小学、医院、银行、农贸市场
一般	3 公里范围内有幼儿园、小学、农贸市场
差	3 公里范围内有幼儿园

估价对象：该区域 3 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 3 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 3 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 3 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%。

②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 2 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1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2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2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2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2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%。

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，商业繁华程度较优；

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，商业繁华程度较优。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, 商业繁华程度较优。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, 商业繁华程度较优。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

④物业档次: 一般分为“高、较高、中、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
高	新建高档小区, 小区内道路人车分流
较高	中高档小区, 小区内道路人车分流
中档	次新小区, 小区内道路人车流混杂
差	老小区小区内道路人车流混杂

估价对象: 该小区属于次新小区, 小区内道路人车流混杂, 属中档小区;

可比实例 A: 该小区属于次新小区, 小区内道路人车流混杂, 属中档小区。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 该小区属于次新小区, 小区内道路人车流混杂, 属中档小区。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 该小区属于次新小区, 小区内道路人车流混杂, 属中档小区。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

⑤车位配比: 一般分为“高、较高、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
高	按一户一车位配比
较高	按两户一车位配比
一般	按三户一车位配比
差	按四户一车位配比

估价对象: 按一户一车位配比;



可比实例 A: 该区域为按一户一车位配比。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 该区域为按一户一车位配比。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 该区域为按一户一车位配比。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距小区出入口距离、车位形状、装修情况、车位面积、物业服务水平、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距小区出入口距离：一般分为“方便、较方便、一般、不方便”四个档次，以各档次之间相差 1%进行调整。各档次所需达到的条件如下：

档次	条件
方便	距小区出入口近
较方便	距小区出入口较近
一般	距小区出入口较远
不方便	距小区出入口远

估价对象：距小区出入口近，车辆出入方便；

可比实例 A: 距小区出入口近，车辆出入方便。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 距小区出入口较近，车辆出入较方便。以估价对象为 100%，调整系数为 99.00%。

可比实例 C: 距小区出入口较近，车辆出入较方便。以估价对象为 100%，调整系数为 99.00%。

②车位形状：一般分为“形状规则，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：



Mingjia

档次	条件
规则	形状规则，不影响车辆停放
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：规则，不影响车辆停放；

可比实例 A：矩形，规则，不影响车辆停放。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：矩形，规则，不影响车辆停放。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：矩形，规则，不影响车辆停放。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

④装修情况：一般分为“未装、普装”两个档次，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
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：室内为普通装修；

可比实例 A：室内为普通装修。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：室内为普通装修。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：室内为普通装修。以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

⑤车库面积：一般情况下，面积越大，越好利用。本次估价按建筑面积来划分档次，25 m<sup>2</sup>以上的为好，20 m<sup>2</sup>-25 m<sup>2</sup>的为较好，15 m<sup>2</sup>-20 m<sup>2</sup>的为一般，10 m<sup>2</sup>以下的为较差以各档次之间相差 1%进行调整。

档次	条件
好	25 m <sup>2</sup> 以上
较好	20 m <sup>2</sup> -25 m <sup>2</sup>





一般	15 m <sup>2</sup> -20 m <sup>2</sup>
较差	15 m <sup>2</sup> 以下

估价对象: 建筑面积 21.13 m<sup>2</sup>, 利用价值较好;

可比实例 A: 建筑面积 26 m<sup>2</sup>, 利用价值好。以估价对象为 100%, 调整系数为 101.00%。

可比实例 B: 建筑面积 22 m<sup>2</sup>, 利用价值较好。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 建筑面积 21 m<sup>2</sup>, 利用价值较好。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

⑦物业服务水平: 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、清洁人员配备较齐全
一般	有少量门卫及清洁工
差	无物管

估价对象: 安保人员、清洁人员配备较齐全, 物业服务水平较好;

可比实例 A: 安保人员、清洁人员配备较齐全, 物业服务水平较好。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 B: 安保人员、清洁人员配备较齐全, 物业服务水平较好。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

可比实例 C: 安保人员、清洁人员配备较齐全, 物业服务水平较好。以估价对象为 100%, 调整系数为 100.00%。

⑧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：建盖于 2017 年，成新率为 91.67%，调整系数为 92%；

可比实例 A：建盖于 2017 年，成新率为 91.67%，调整系数为 92%。

以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 B：建盖于 2017 年，成新率为 91.67%，调整系数为 92%。

以估价对象为 100%，调整系数为 100.00%。

可比实例 C：建盖于 2017 年，成新率为 91.67%，调整系数为 92%。

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土地用途、他项权利限制、城市规划限、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土地用途、他项权利限制、城市规划限、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/个）		待估	88000	86000	83000
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区域状况	基础配套设施	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	物业档次	100	100	100	100
	车位配比	100	100	100	100
实物状况	距小区出入口距离	100	100	99	99
	车位形状	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	车位面积	100	101	100	100
	物业服务水平	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	土地用途	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100



其它特殊情况	100	100	100	100
--------	-----	-----	-----	-----

## 5、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/个)	待估	88000	86000	83000
交易情况修正	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况调整	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
基础配套设施	基础配套设施	100/100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100/100	100 / 100	100 / 100
	商业繁华程度	100/100	100 / 100	100 / 100
	物业档次	100/100	100 / 100	100 / 100
	车位配比	100/100	100 / 100	100 / 100
实物状况调整	距小区出入口距离	100/100	100 / 100	100 / 99
	车位形状	100/100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	100/100	100 / 100	100 / 100
	车位面积	100/100	100 / 101	100 / 100
	物业服务水平	100/100	100 / 100	100 / 100
权益状况调整	新旧程度	100/100	100 / 100	100 / 100
	土地用途	100/100	100 / 100	100 / 100
	他项权利限制	100/100	100 / 100	100 / 100
	城市规划限制	100/100	100 / 100	100 / 100
其它特殊情况	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正系数		0.9901	1.0101	1.0101
调整后价格(元/个)		87129	86869	83838
比准价格(元/个)		85945		

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：85945 元/车位。

## 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



mingjiaxin

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）

**总价：85945 元（大写：捌万伍仟玖佰肆拾伍元整）（取整至个位）**



## 附 件

- 1、估价对象实地查勘图样；
- 2、估价对象区位图；
- 3、《云南省保山市中级人民法院司法评估委托书》复印件；
- 4、《商品房买卖合同（现售）》复印件；
- 5、《不动产测量报告》复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构资质证复印件；
- 8、注册房地产估价师资格证复印件。





腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位房地

产实地查勘图片：



整体外观



内部状况







腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位房地

产实地查勘图片：



内部状况



内部状况





腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位房地

产实地查勘图片：



内部状况



内部状况





腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区7组团-1层A49号车位房地

产实地查勘图片：



内部状况



内部状况





估价对象位置：腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区 7 组团-1 层 A49 号车位







# 云南省保山市中级人民法院 司法评估委托书

(2021)云05执334号

昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司：

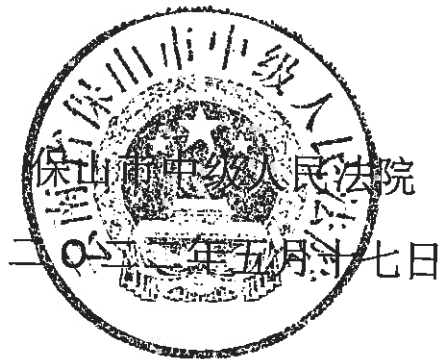
本院在执行李科兴没收财产一案中，因拍卖需要，经摇号确定由你公司对该案涉及的下列项目进行价值评估：

李科兴名下位于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区7组团A49号车位。

请于30个工作日内完成评估工作。评估结束后，请移交我院四份评估意见书。

联系人：张晓刚（中院执行局）18908753964

李国辉（中院技术处）13577525468



23号

TC2018121407314

GFYN-2015-02

合同编号：高黎贡国际旅游城车位550号



合同编码(5305812018121400021)

# 商品房买卖合同（现售）

出卖人：腾冲恒益东山休闲度假有限公司

买受人：李科兴

云南住房和城乡建设厅  
云南省工商行政管理局 制定  
2015年9月30日

# 目 录

说明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 商品房质量及保修责任

第六章 房屋登记

第七章 物业管理

第八章 其他事项



# 说 明

1. 本合同文本为示范文本，由云南省住房和城乡建设厅、云南省工商行政管理局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示有关权属证书或证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。



## 专业术语解释

1. 商品房现售：是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。

5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。

7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。

9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

11. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

# 商品房买卖合同

## (现售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

### 第一章 合同当事人

出卖人：腾冲恒益东山休闲度假有限责任公司

通讯地址：腾冲县腾越镇秀峰社区泰安小区214号

邮政编码：679100

营业执照注册号：530522100004747

企业资质证书号：云建房证开字(2017)3号

法定代表人：段治葵 联系电话：0875-5158090

委托代理人：\ 联系电话：\

买受人：李科兴

\：李科兴

国籍：中国

户籍所在地：云南省保山市腾冲县固东镇顺利村委会下村7组65号

证件类型：居民身份证，证号：533023198908201433

出生日期：1989年8月20日，性别：男

通讯地址：云南省保山市腾冲县固东镇顺利村委会下村7组65号

邮政编码：\ 联系电话：13577585727

### 第二章 商品房基本状况

#### \*第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【出让】方式取得坐落于腾越镇东山社区高黎贡小区地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】为腾国用(2016)127733号，土地使用面积为105924.29平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为城镇单一住宅用地，土地使用权终止日期为2080年8月31日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为恒益东山休闲度假村多层1、2、3、7组团车库，建设工程规划许可证号为工2011-024，建筑工程施工许可证号为        。

**\*第二条 销售依据**

该商品房已取得【《现房备案批复》】，【备案号】为        ，腾住建发【2017】368号，【备案机构】为腾冲市住房和城乡建设局。

**第三条 商品房基本情况**

1. 该商品房的规划用途为【车库】。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为框架结构，建筑总层数为1层，其中地上  层，地下1层。

\*3. 该商品房为第一条规定项目中的7组团车库幢  单元  层A49号。该商品房的平面图见附件一。

\*4. 该商品房的房产测绘机构为云南金格测绘有限公司，其实测建筑面积共21.12平方米，其中套内建筑面积13.25平方米，分摊共有建筑面积7.87平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为  米，有  个阳台，其中  个阳台为封闭式，  个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

**第四条 抵押情况**

与该商品房有关的抵押情况为【未抵押】。

抵押人：  ，抵押权人：  ，

抵押登记机构：  ，抵押登记日期：  ，

债务履行期限：  。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

**第五条 租赁情况**

该商品房的租赁情况为：【未出租】。

出卖人已将该商品房出租，  。

租赁期限：从  年  月  日至  年  月  日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归  所有。



出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

## 第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；
5. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 \ %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 【买受人全部损失】 的赔偿金。

## 第三章 商品房价款

### \*第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 3 种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民币（币种） \ 元，总价款为 人民币（币种） \ 元（大写：\整）。
2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 人民币（币种） \ 元，总价款为 人民币（币种） \ 元（大写：\整）。
3. 按照套计算，该商品房总价款为 人民币（币种） 77,520.00 元（大写：柒万柒仟伍佰贰拾元整）。
4. 按照 \ 计算，该商品房总价款为 人民币（币种） \ 元（大写：\整）。

### \*第八条 付款方式及期限

（一） 签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 人民币（币种） 77,520.00 元（大写 柒万柒仟伍佰贰拾元），该定金于 【本合同签订】 时 【抵作】 商品房价款。

（二） 买受人采取下列第 1 种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在 2018 年 12 月 13 日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在 \ 年 \ 月 \ 日前分 \ 期支付该商品房全部价款。首期房价款人民币 (币种) \ 元 (大写: \ 整), 应当于 \ 年 \ 月 \ 日前支付。

3. 贷款方式付款: \ 。买受人应当于 \ 年 \ 月 \ 日前支付首期房价款人民币 (币种) \ 元 (大写 \ 整), 占全部房价款的 \ %。余款人民币 (币种) \ 元 (大写 \ 元整) 向 \ (贷款机构) 申请贷款支付。

4. 其他方式:

(三) 双方约定全部房价款存入以下账户: 账户名称为 农行腾冲支行, 开户银行为 农行腾冲支行, 账号为 24129701040011236。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

**\*第九条 逾期付款责任**

除不可抗力外, 买受人未按照约定时间付款的, 双方同意按照下列第 1 种方式处理:

1. 按照逾期时间, 分别处理 ( (1) 和 (2) 不作累加)。

(1) 逾期在 30 日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 0.50 的违约金。

(2) 逾期超过 30 日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期限相同) 后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起 30 日内按照累计应付款的 2.00 % 向出卖人支付违约金, 同时, 出卖人退还买受人已付全部房款 (含已付贷款部分)。出卖人不解除合同的, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 0.50 (该比率不低于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件五约定的到期应付款与该期实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. \_\_\_\_\_。

**第四章 商品房交付条件与交付手续**

**\*第十条 商品房交付条件**

该商品房交付时应当符合下列第1、2、3、4项所列条件：

1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
2. 该商品房已取得房屋测绘报告；
3. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；
4. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

## 第十一条 商品房相关设施设备交付条件

### （一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；

6. 有线电视：交付时线路敷设到户；

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第4、5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

（1）以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付    元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付    元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向

买受人支付 \ 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 \ 日之内达到交付使用条件。

(2) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(二) 公共服务及其他配套设施 (以建设工程规划许可为准)

以上设施未达到上述条件的, 双方同意按照以下方式处理:

### 第十二条 交付时间和手续

\* (一) 出卖人应当在 2013 年 10 月 30 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后, 出卖人应当在交付日期届满前 10 日 (不少于10日) 将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的书面通知送达买受人。买受人未收到交付通知书的, 以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间, 以该商品房所在地为办理交付手续的地点 \_\_\_\_\_ 交付地点为高黎贡国际旅游城售楼部。

交付该商品房时, 出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全, 不能满足第十条约定条件的, 买受人有权拒绝接收, 由此产生的逾期交付责任由出卖人承担, 并按照第十三条处理。

\* (三) 查验房屋

1. 办理交付手续前, 买受人有权对该商品房进行查验, 出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的, 由出卖人按照有关工程和质量规范、标准自查验次日起 90 日内负责修复, 并承担修复费用, 修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;

(2) 管道堵塞;

(3) 门窗翘裂、五金件损坏;

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用;

(5) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ;

(6) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

3. 查验该商品房后, 双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的, 双方同意按照以下方式处理:

(1) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ;

(2) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。



### \*第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第 1 种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在 30 日之内（该期限应当不多于第九条第1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 0.50 的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过 30 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 4.75%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 2.00% 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 0.5（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. \_\_\_\_\_。

## 第五章 商品房质量及保修责任

### 第十四条 商品房质量

#### （一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 \ %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付

**【买受人全部损失】** 的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，

合同继续履行，出卖人承担买受人全部实际损失。

#### （二）其他质量问题

该商品房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

(1) 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

(2) 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 \ %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。买受人不解除合同的，

(三) 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第 (1)、 \、 \、 \ 方式处理（可多选）：

- (1) 及时更换、修理；
- (2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；
- (3) \_\_\_\_\_
- (4) \_\_\_\_\_

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

(四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合 【国家】 标准，标准名称： /，标准文号：/。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合 【国家】 标准，标准名称： /，标准文号：/。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 \ %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

## 第十五条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. 其他因不可归责于出卖人原因造成的房屋及其附属设施的损害。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人 90 日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

## 第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

## 第六章 房屋登记

### 第十七条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 \\_ 日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第 2 种方式处理：

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 \\_ %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满

之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之 \ 的违约金。

2. \_\_\_\_\_。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

## 第七章 物业管理

### 第十八条 物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为 腾冲恒益物业管理有限公司。

(二) 物业服务时间从 \ 年 \ 月 \ 日 到 \ 年 \ 月 \ 日。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为 【包干制】。物业服务费为 \ 元/月·平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。

(六) 业主大会设立前适用该章约定。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

## 第八章 其他事项

### 第十九条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；



2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

(三) 双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库： 所有权属于出卖人，出卖人有权对其进行销售、出租或附赠；

2. 会所： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

3. 除本合同约定或法律规定为业主共有的，其他由出卖人投资建设的（包括但不限于幼儿园、学校、俱乐部等）归出卖人所有。

### 第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

### 第二十一条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. 买受人不得擅自改变商品房已审批的建筑规划外型结构。

7. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 第二十二条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以 【邮政快递或邮寄挂号信】 方式送

达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起 30 日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

### 第二十三条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

### 第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第 1 种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交 \ 仲裁委员会仲裁。

### 第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

### 第二十六条 合同生效


本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共 34 页，一式 5 份，其中出卖人 1 份，买受人 1 份，【不动产登记局及房产交易所】 2 份，【贷款银行】 1 份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（签字或盖章）：  


买受人（签字或盖章）

【法定代表人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：  


【委托代理人】（签字或盖章）：



【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

签订时间：2018年12月14日

签订地点：高黎贡国际旅游城  
售楼部

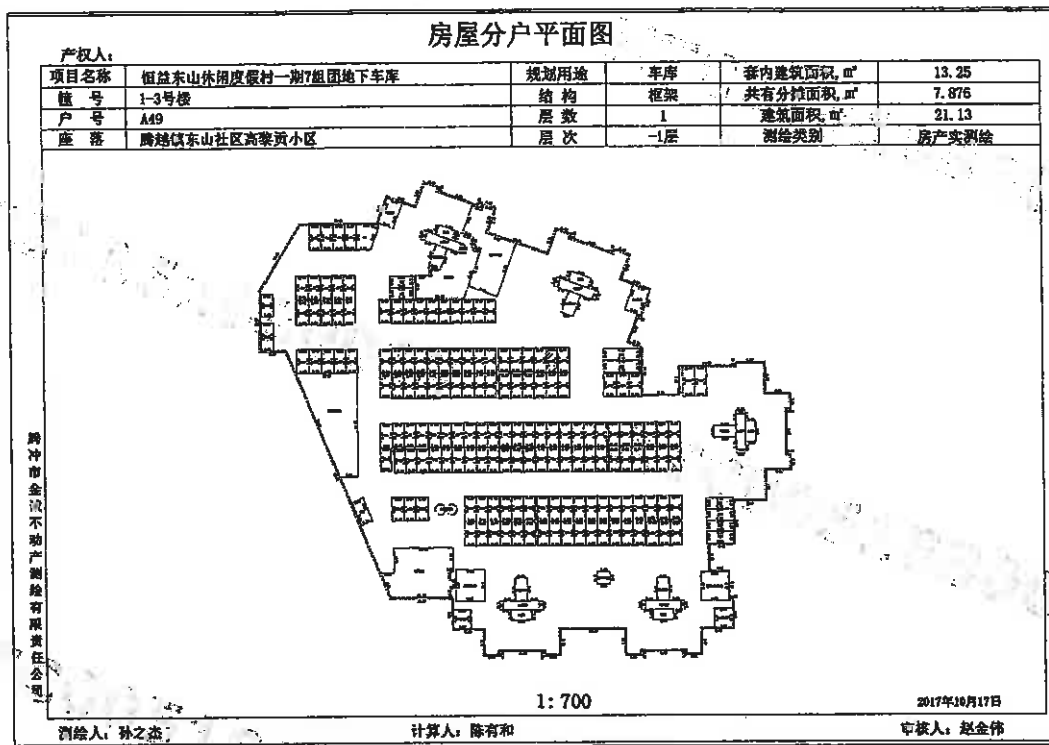
签订时间：2018年12月14日

签订地点：高黎贡国际旅游城  
售楼部



附件一 房屋平面图(应当标明方位)

1. 房屋分层分户图(应当标明详细尺寸, 并约定误差范围)



2. 建设工程规划方案总平面图

NTC0051880018

NTC0051880018

NTC0051880018

NTC0051880018

NTC0051880018

NTC0051880018

NTC0051880018

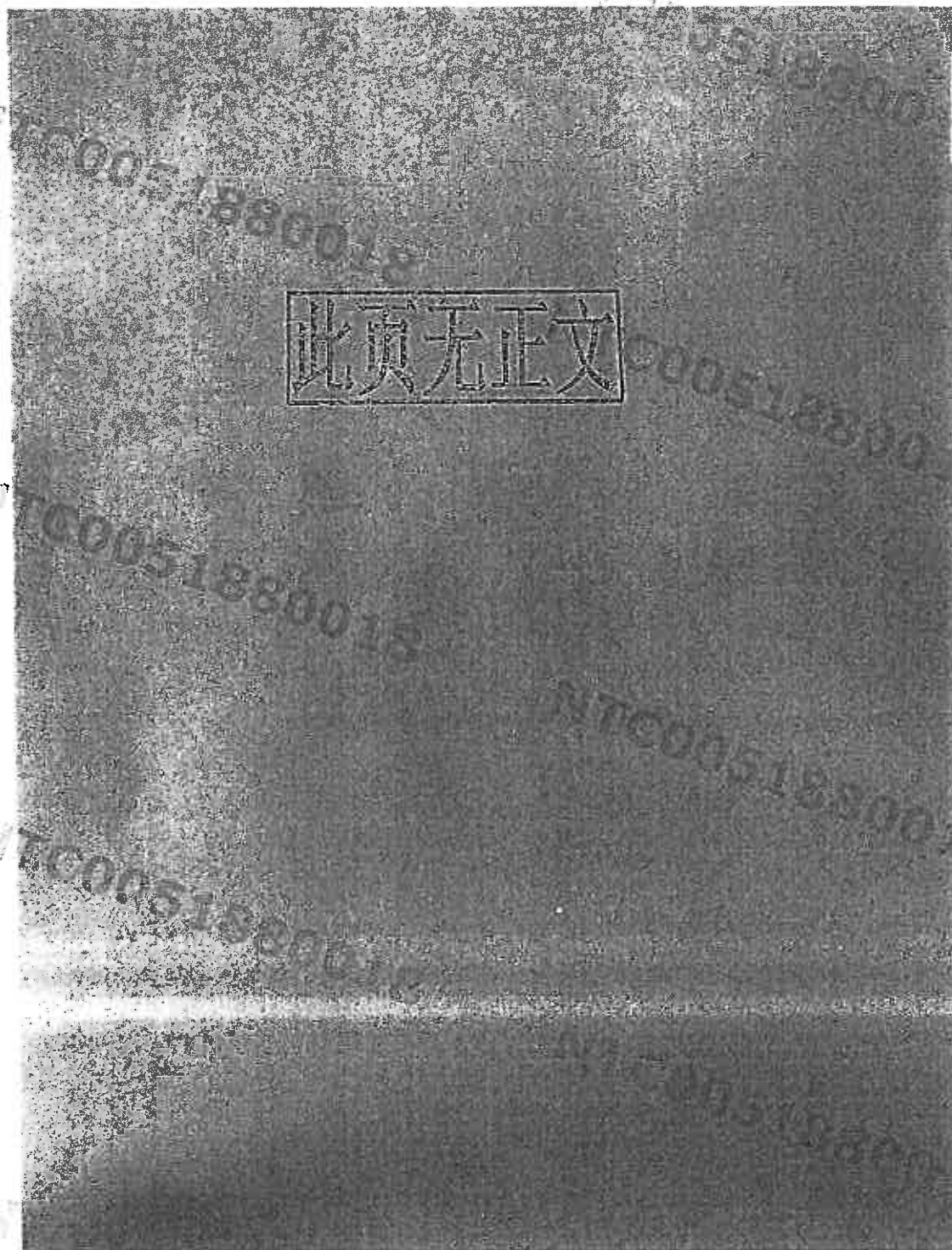
NTC0051880018

NTC0051880018



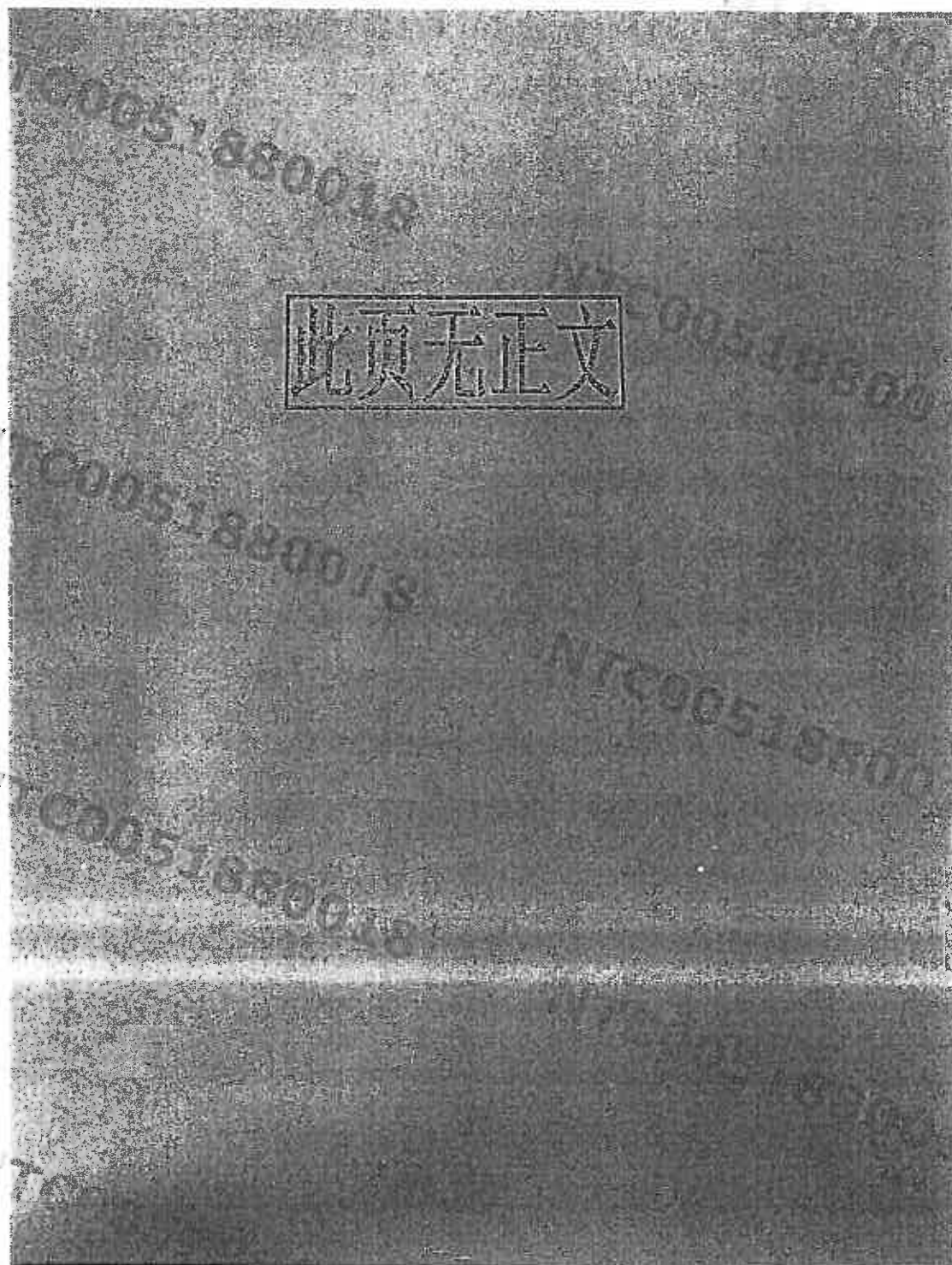
附件二 关于该商品房共用部位的具体说明(可附图说明)

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置
2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

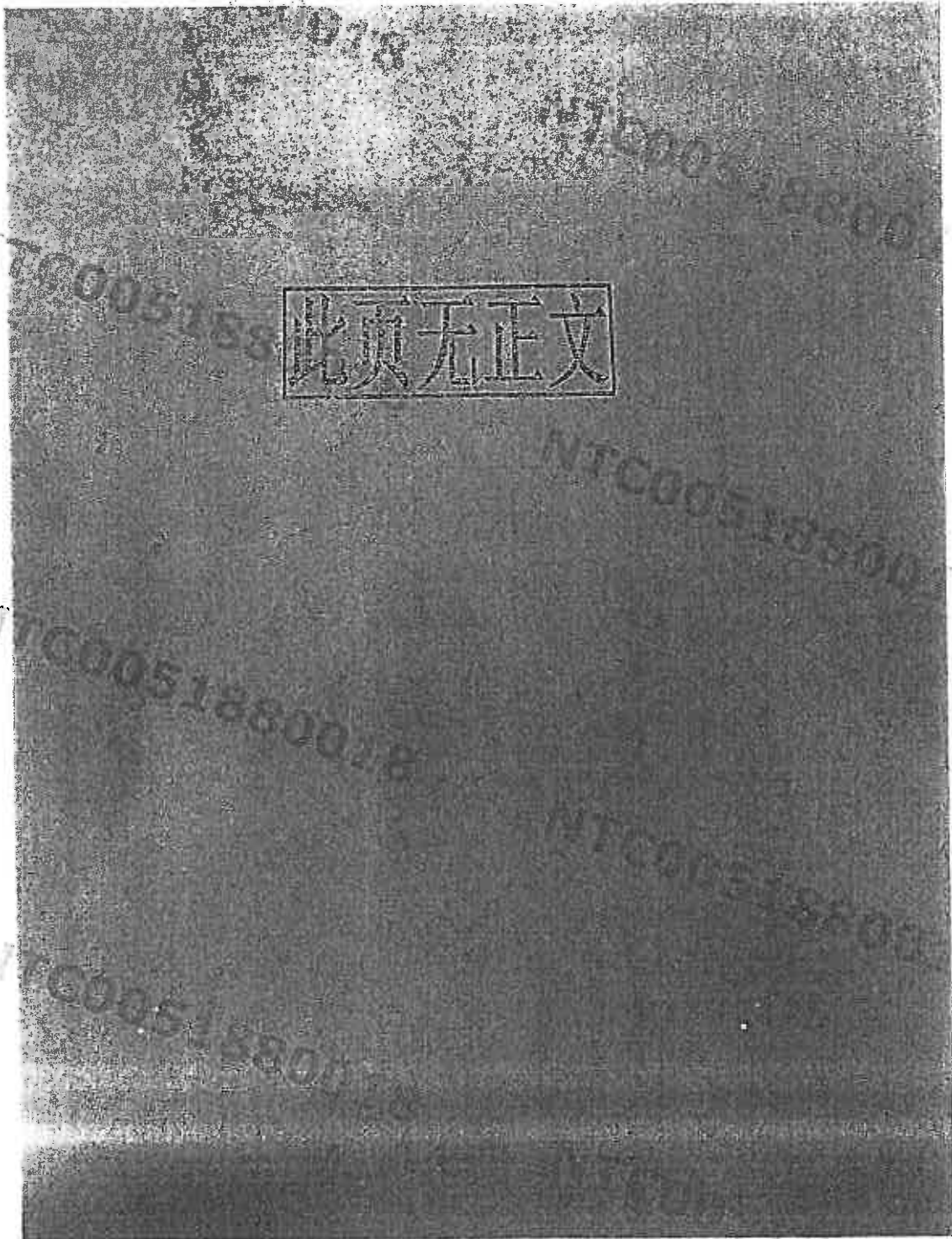


### 附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

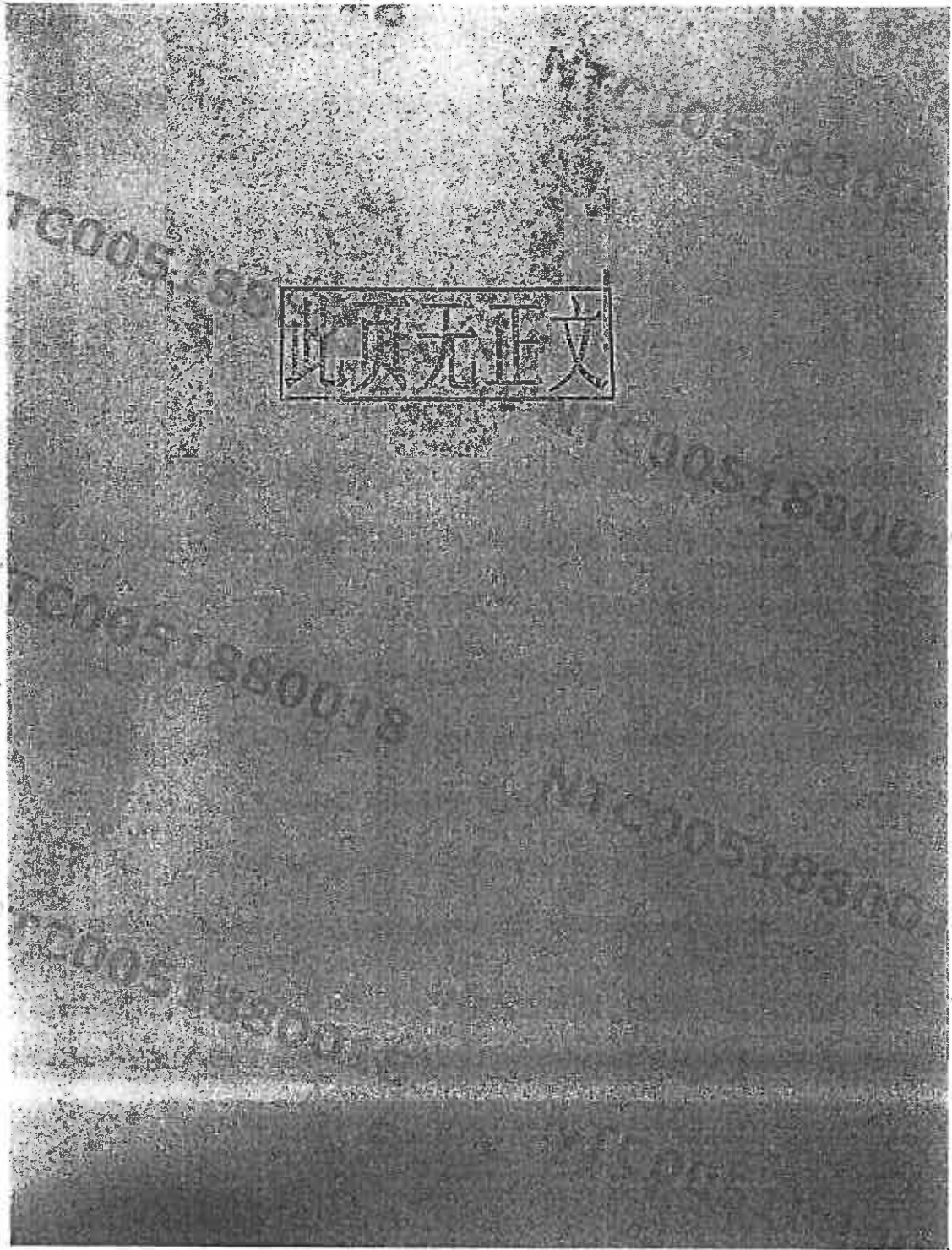


附件四 出让人提供的承租人放弃优先购买权的声明



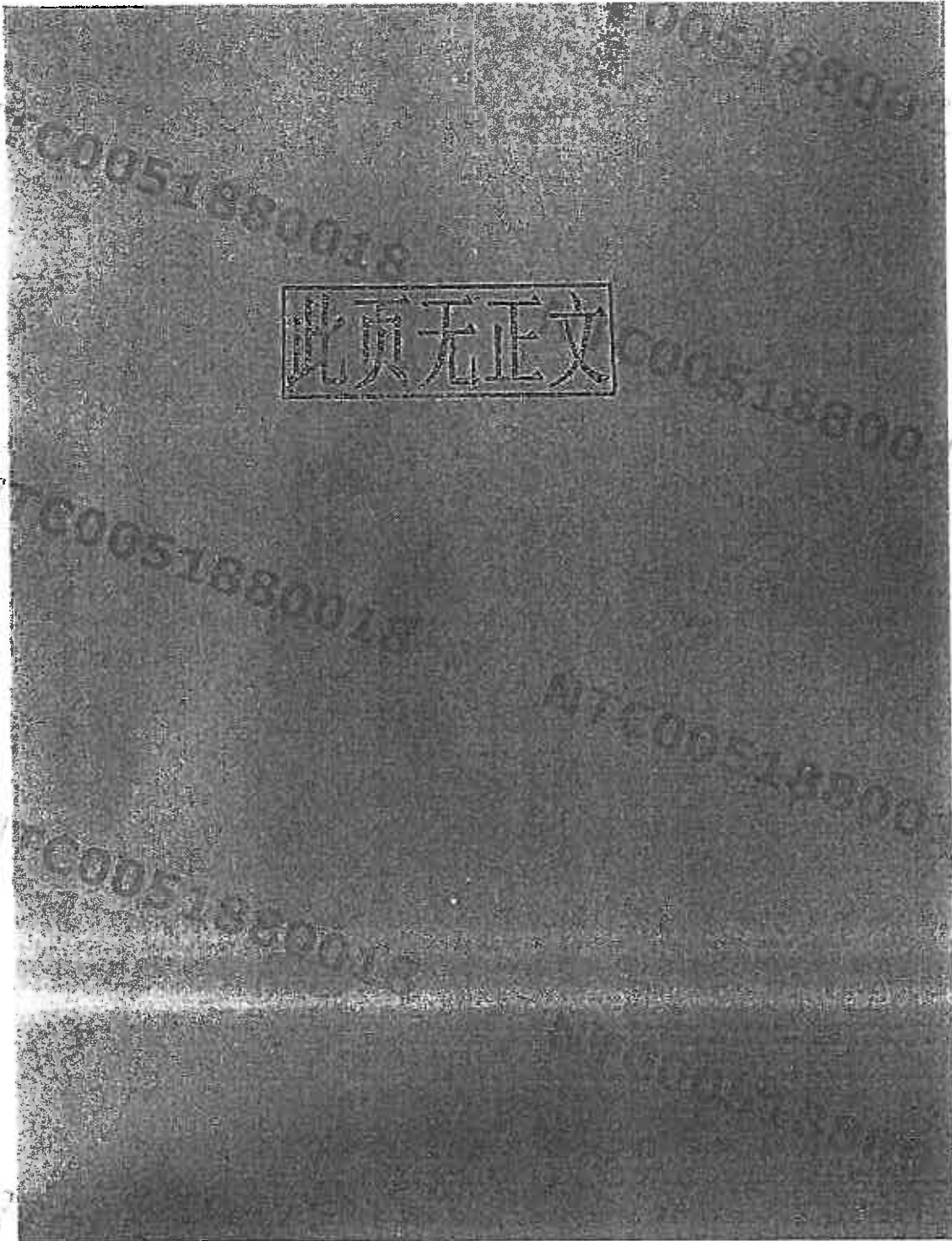


附件五 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定



附件六 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途
2. 其他约定



## 附件七 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的，按照本合同第十四条第(三)款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙： 【无】 ；

/

2. 起居室：

(1) 内墙： 【无】 ；

/

(2) 顶棚： 【无】 ；

/

(3) 室内地面： 【无】 ；

/

3. 厨房：

(1) 地面： 【水泥抹面】 ；

/

(2) 墙面： 【无】 ；

/

(3) 顶棚： 【无】 ；

/

(4) 厨具：

/

4. 卫生间：

(1) 地面： 【无】 ；

/

(2) 墙面： 【无】 ；

/

(3) 顶棚： 【无】 ；

/

(4) 卫生器具: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

5. 阳台: \_\_\_\_\_ **【无】** \_\_\_\_\_ :

6. 电梯:

(1) 品牌: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(2) 型号: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

7. 管道:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

8. 窗户:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

9. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

10. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



## 附件八 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

### (一) 保修项目、期限及责任的约定

#### 1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：设计年限（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：保修期限为：         /         （不得低于5年）；

3. 供热、供冷系统和设备：保修期限为：         /         （不得低于2个采暖期、供冷期）；

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：保修期限为：         /         （不得低于2年）；

5. 装修工程：保修期限为：         /         （不得低于2年）；

6.          /         

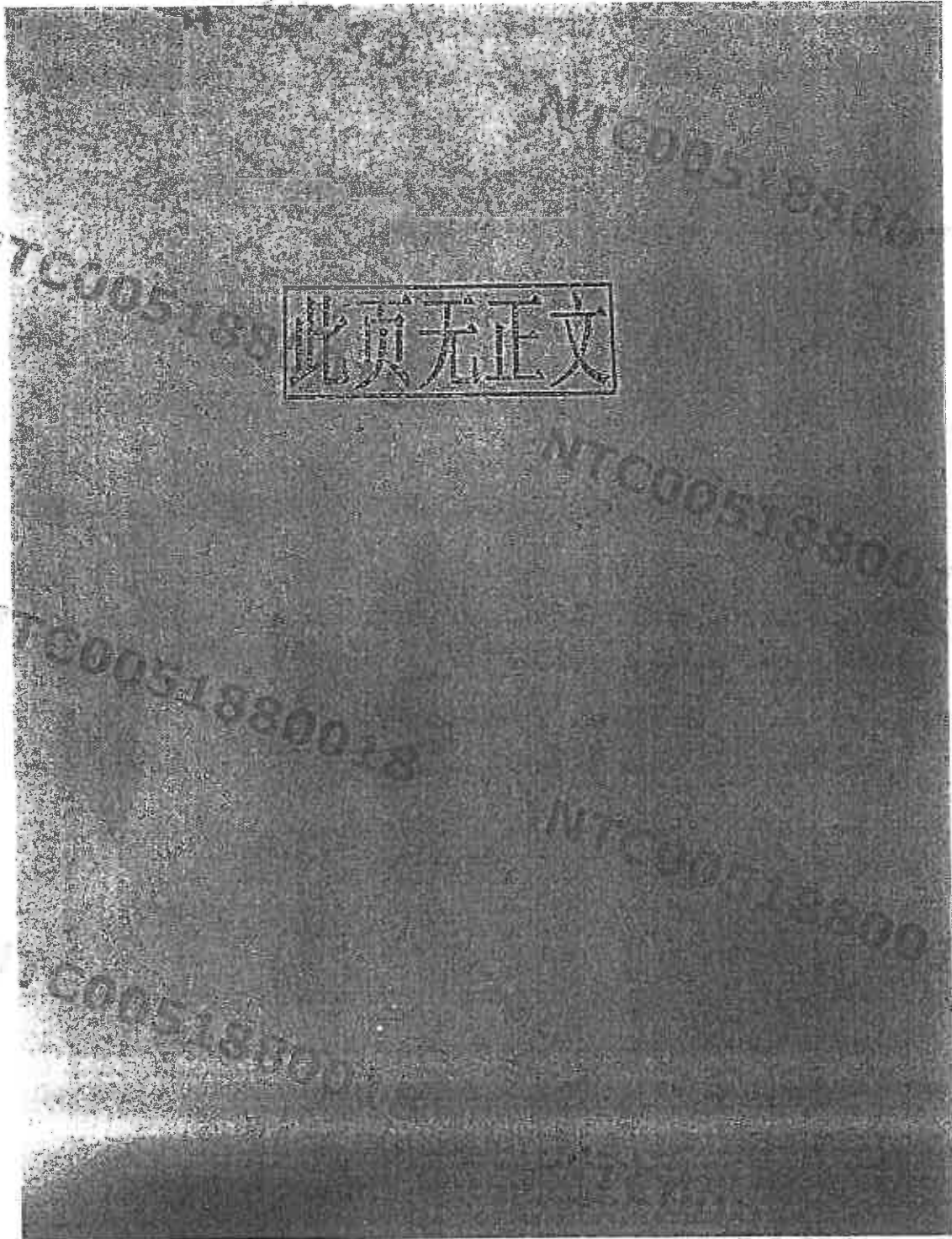
7.          /         

8.          /         

### (二) 其他约定

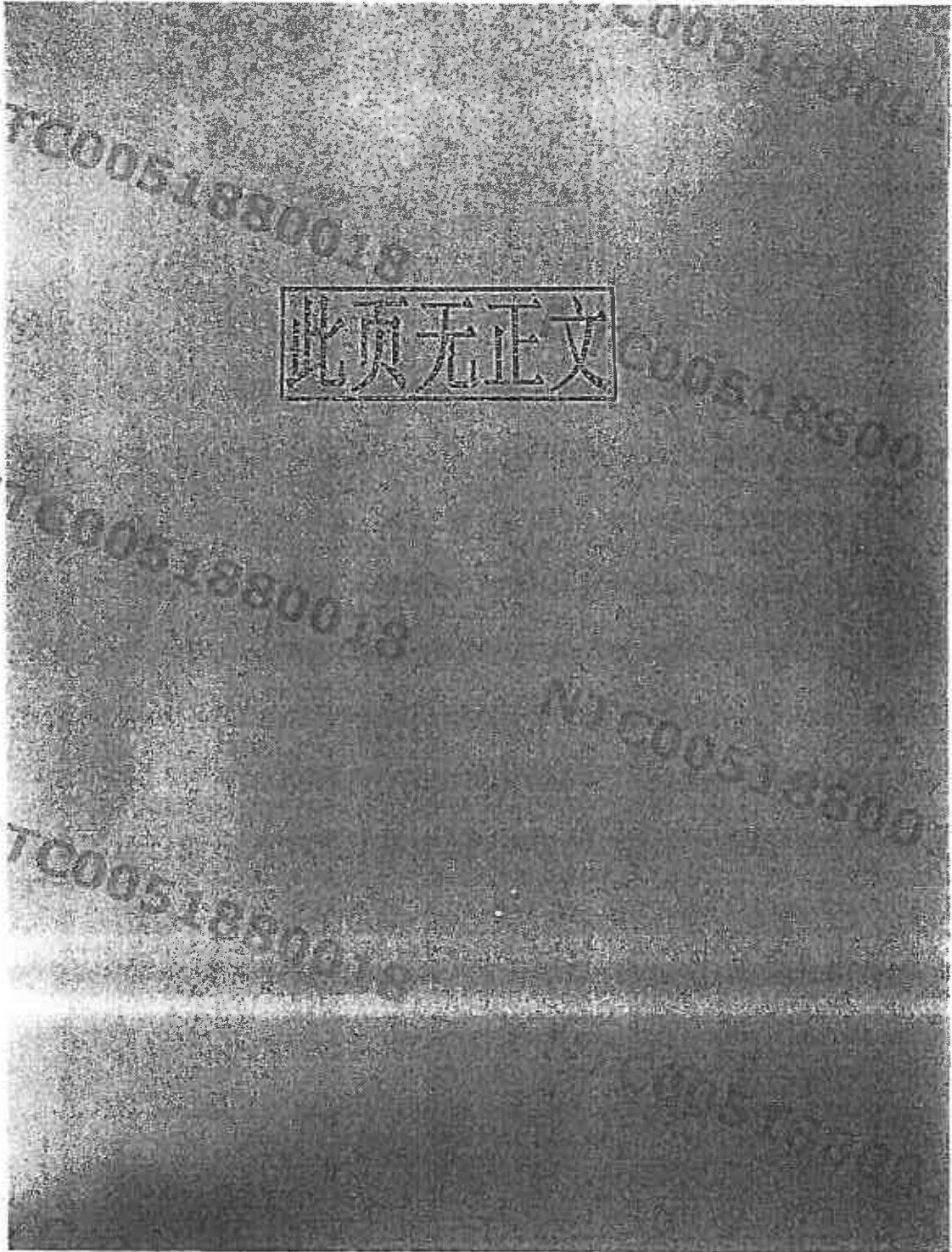
         /

附件九 关于质量担保的证明



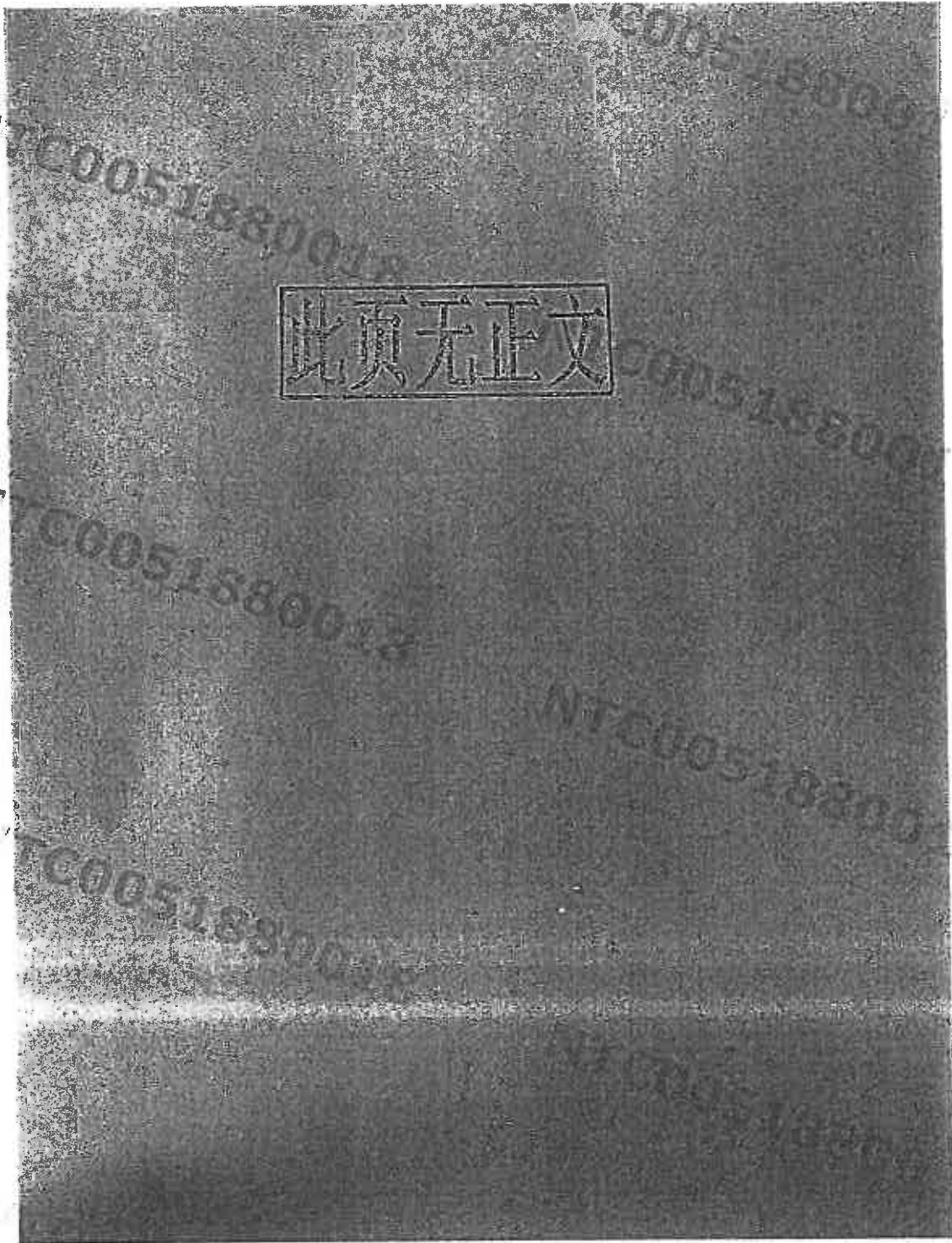
附件十 关于物业管理的约定

1. 前期物业服务合同
2. 临时管理规约



附件十一 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

(如:该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情  
况)





## 附件十二 补充协议

## 《商品房买卖合同》补充协议

根据《合同法》、《房地产管理法》、《物权法》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买地下车位事宜，甲、乙双方签订本合同，达成如下协议。

## 第一条 合同标的

1、甲方将位于腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区地下7组团1号车库A49号车位（以下简称该车位）售予乙方。该车位建筑面积为：21.12㎡，套内建筑面积为：13.25㎡，面积以产权证书登记面积为准。

2、该车位的装饰、设备、设施等产品标准及其周边相邻关系，以实际勘查状况为准。

## 第二条 转让价格及付款方式

1、该车位转让价格及付款方式详见本合同第六条计价方式与价款，该价格不含该车位的物业管理服务费。

## 第三条 交付及交接手续

1、乙方应在约定的交付日或甲方通知的日期携带本合同和缴清全部车位款的票据按时到甲方通知地点办理该车位交付手续。逾期未到，由此产生的逾期交付该车位的责任由乙方承担。

## 第四条 其他事项约定

1、乙方购买的该车位仅作为轿车类小型车辆停放专用，乙方不得另做其他用途。乙方不得任意改变所购买的该车位的用途、外观、结构和各类设施，否则乙方应当立即恢复原状并承担由此产生的一切费用，给甲方或第三方造成损害的，乙方还应赔偿甲方及或第三方的损失。

2、乙方确认在本合同签订前已对该车位的位置、大小、高度等相关情况已明确无误。

3、乙方日常使用时应遵守《物业管理规约》及《地下停车位的管理制度》，且按时足额交纳相应的物业管理费后。

4、乙方使用该车位停放车辆时不得占用公共通道，不得影响其它车位上停放的车辆的安全和正常通行，不得妨碍甲方的物业管理活动和其他业主、物业使用人的活动。因乙方不正确使用该车位或不按甲方的规定使用该车位，给小区其他业主、物业使用人或甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

5、乙方在地下停车位使用或行驶过程中，不得损坏车道及公共设施（如反光镜、消防箱、管网、线路、房屋结构等），如造成损坏的，乙方应负责进行修复或赔偿。

6、甲方或物业公司检修、维护管道需借用该车位时，乙方必须无条件配合。检修方应事先通知乙方，并安排好其他临时泊位，确保乙方可以停车。乙方不按要求进行配合工作的，应承担由此造成的损失。

7、乙方车辆在停车位内损坏或丢失的，甲方或甲方委托的物业服务公司不承担任何赔偿责任；但有义务协助乙方向公安机关报案并配合公安机关对案件进行调查和处理。

**第五条 物业服务:**

- 1、甲乙双方依法选聘的物业管理企业为: 腾冲恒益物业管理有限公司, 资质证书号为: \_\_\_\_\_ 提供物业管理服务。
- 2、物业服务内容、物业管理费、业主临时公约内容详见物业服务合同。
- 3、乙方已详细阅读附件的内容, 同意由甲方依法选聘恒益物业管理有限公司提供地下车位物业管理服务, 遵守业主临时公约。乙方在签订本协议的同时, 视为认可甲方之委托地下车位的**管理方式**。
- 4、自甲方向乙方移交该车位之后所发生的一切费用(管理费、维修费等费用)及法律责任均由乙方自行承担。该车位在使用过程中产生的侵权行为, 乙方独立承担赔偿和修缮责任。

**第六条 其他事项约定**

- 1、本协议与《商品房买卖合同》具有同等法律效力, 若有冲突的地方以本协议为准。
- 2、因不可抗力或者相关机关行政行为导致合同不能履行或履行迟延的, 双方均不负违约责任。
- 3、其它未尽事宜由双方协商解决, 协商不成的, 双方均可向该甲方所在地人民法院提起民事诉讼。
- 4、本合同一式贰份, 甲方执一份, 乙方执一份, 自双方签字或者盖章之日起生效, 具有同等法律效力。

出让人(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

2018年12月14日



买受人(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

2018年12月14日

*(Handwritten signature)*



# 商品房买卖合同登记备案表

合同编号(5305812018121400021)

出卖人(甲方): 腾冲恒益东山休闲度假有限责任公司

代理人:

买受人(乙方): 李科兴

买受人证件号码: 533023198908201433

本人或法人代表: 李科兴

代理人:

一、乙方所购商品房: 1、项目名称: 恒益东山休闲度假村多层  
1、2、3、7组团车库

2、座落于: 腾冲市腾越镇东山社区高黎贡小区



二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件

1、资质等级证书复印件: (云建房证(2017)3号)

2、国有土地使用证: (腾国用(2016)127733号)

3、建设工程规划许可证: (工2011-024)

4、施工许可证: ()

5、商品房预售许可证或现售备案: (腾住建发【2017】368号)

三、合同标的基本情况:

1、合同的计价方式: 按套计

2、合同总金额: 人民币 77,520.00 元

3、合同共有人情况(详见下表):

共有人姓名	证件名称	证件号码	共有类型	共有份额	地址或住所
\	\	\	\	\	\

4、合同房屋情况(详见下表):

幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积(平方米)		
							套内	公摊	合计
7组团车库		1	-1	A49	框架结构	车库	13.25	7.87	21.12
合 计							13.25	7.87	21.12
备注:									

5、付款方式(详见下表):

付款方式	付款金额(元)	付款日期
一次性付款	77,520.00	2018/12/13

注: 1、本表与合同文本及附件共 叁拾肆 页,一式 伍 份。

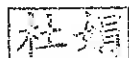
2、合同文本中与本表相同条款及内容应当一致。本表内容应与网上  
(<http://tcsign.bshouse.org/>)查询信息相同。

经办人: 王生凤

登记备案时间: 2018/12/14

登记备案机关经办人:

登记备案机关(盖章):



合同登记号: TC2018121407314



编号: \_\_\_\_\_



# 不动产权测量报告



测绘单位: 腾冲市金诚不动产测绘有限责任公司

测绘日期: 2021-12-25

# 不动产权测量报告

宗地代码：530522101223GB00006

不动产单元号：530522101223GB00006F70040049

宗地位置：腾冲市腾越街道东山社区高黎贡小区

项目名称：7组团

测量员（签字）：谢大相

项目负责人（签字）：卢富德

技术负责人（签字）



测量单位（盖章）腾冲市金诚不动产测绘有限责任公司

测绘日期：2021-12-25

# 目 录

- 一、概述
- 二、测量技术依据
- 三、控制测量
- 四、界址测量
- 五、其它要素测量
- 六、图件的测制
- 七、房屋面积测算
- 八、质量评价
- 九、成果目录
- 十、成果附



## 一、概述

### 1. 任务来源

受 李科兴 的委托,我单位对位于腾冲市腾越街道东山社区高黎贡小区7组团A49号车位的房产进行了不动产测量,并根据相关要求进行了面积计算,测绘成果系按照国家和省市有关技术规范完成。受托方与委托方没有利害关系或偏见,也与有关当事人没有利害关系或偏见。委托方对于本项目测绘的资料的准确性和真实性负责,受托方不对委托方提供的资料的准确性与合法性负责。

### 2. 不动产简况

李科兴位于腾冲市腾越街道东山社区高黎贡小区7组团A49号车位的不动产,土地权利性质为 出让,权利类型为 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权,现因李科兴购买该车位,需对土地使用权及房屋所有权进行 转移 登记。

### 3. 测量内容

宗地测量、房产测绘、房屋面积测绘。

### 4. 测量工具

南方 银河 1GPS-RTK、南方 NTS-342R6A 全站仪、莱蔡 H60L 激光测距仪、钢尺等。



## 二、测量技术依据

1. 《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012);
2. 《全球定位系统 GPS》测量规范(GB/T 18314-2009);
3. 《国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图



图式》(GB/T 20257.1-2007)；

4. 《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011)；
5. 《卫星定位城市测量技术规范》(CJJ/T 73-2010)；
6. 《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》(CH/T2009-2010)；
7. 《房产测量规范第1单元：房产测量规定》(GB/T 17986.1-2000)；
8. 《房产测量规范第2单元：房产图图式》(GB/T 17986.2-2000)；
9. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)；
10. 《数字测绘产品质量要求》(GB/T 17941.1-2000)；
11. 《数字测绘产品检查验收规定与质量评定》(GB/T 18316-2001)；
12. 《国家基本比例尺地形图分幅与编号》(GB/T 13989-1992)；

### 三、控制测量

#### 1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统

- (1) 坐标系统：2000 国家大地坐标系
- (2) 高程系统：1985 国家高程基准
- (3) 控制点来源：保山市国土资源局

#### 2. 控制检查

本次测绘使用的是保山市国土资源局提供的城区 RTK (GSCORS 系统) 已校正的七参数，经检测精度满足规程要求，平面坐标较差不大于±5cm，高程较差不大于±7cm，可进行测绘。



#### 3. 控制测量

利用 GSCORS 进行图根控制测量，满足全站仪地籍测绘要求。

### 四、界址测量

宗地现场空旷，RTK 四周上空无明显遮挡，RTK 精度因子 (PDOP) 小

于 4.0，利用 RTK 现场采集明显界址点位置，点位误差小于±3 cm。对于隐蔽区域的界址点，利用 RTK 在其附近布设图根点，然后使用全站仪采用极坐标法对此类界址点位置进行采集，界址位置正确。

## 五、其他要素测量

### 1. 地物测量

对地物的测量，如建筑物主体等，利用全站仪进行坐标采集，本次测量使用南方 NTS-342R6A 全站仪施测，采集建筑物外观拐角点，使用南方 Cass9.2 软件进行成图。

### 2. 地貌测量

对地貌的测量，利用 RTK 进行地貌特征点采集，依据《国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》（GB/T 20257.1-2007），使用南方 Cass9.2 软件进行成图，地貌及附着物要素的取舍按照 1:500 比例尺的要求，并符合地籍图测绘的要求。

### 3. 其它测量

其他要求的测量依据地籍图要求进行取舍。

## 六、图件编制

### （一）宗地图编制

1) 界址线走向清楚，坐标正确无误，面积准确，四至关系明确，各项注记正确齐全，比例适当，编制宗地图。

#### 2) 宗地图的内容

- ① 本宗地的土地权利人名称及相邻宗地的土地权利人名称。
- ② 所在图幅号、地籍区号、地籍子区号、宗地号、界址点号、土地利用分类。



- ③ 本宗地用地面积和实测界址点边长或反算的界址点边长。
- ④ 邻宗地的宗地号。
- ⑤ 紧靠宗地的地理名称。
- ⑥ 宗地内的建筑物、构筑物等附着物及宗地外紧靠界址点线的附着物。
- ⑦ 本宗地界址点位置、界址线、地形地物的现状、界址点坐标成果表、用地性质、用地面积、测图日期、制图日期。
- ⑧ 图名、图廓线、指北针和比例尺
- ⑨ 为保证宗地的法律性和严谨性，宗地图要有检查审核，宗地图的制图者、测量员，审核者均在图上署名。

3) 宗地图图幅规格根据宗地的大小选取，一般为 A4，界址点用 1.0mm 直径的圆圈表示，界址线粗 0.3mm，用红色或黑色表示。

4) 比例尺与坐标系统：单宗地的宗地图（土地证书附图）可采用大比例尺 1:500—1:200。坐标系采用 2000 国家大地坐标系。

## （二）房产平面图编制

房产平面图的方位使房屋的主要边线与图框边线平行，按房屋的方向竖放，比例采用 1:200。利用已有的地籍图，补测后的地籍图精度特例 1·2·3 的规定，对房产图所需的内容经过清绘整理、加注房产要素的编码和注记后，编成分幅图底图。



## 七、面积计算

### （一）房屋面积计算

1. 本次计算依据外业实地丈量尺寸进行；
2. 房屋面积计算的说明主要包括以下四个方面：

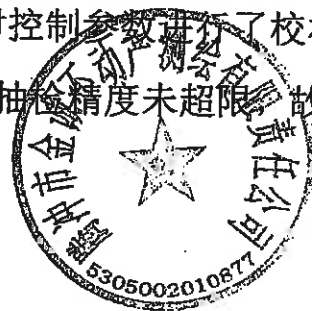
- ① 整幢房屋的建筑面积的计算

- ② 各功能区或分层各类面积的计算
- ③ 共有共用面积的计算和分摊
- ④ 各套型套内建筑面积和共有分摊面积的计算

3. 经实地勘测，该户有房屋一套，位于腾冲市腾越街道东山社区高黎贡小区7组团A49号车位。该幢房屋总楼层为1层，钢筋混凝土结构，车库/车位用房，该户套内面积13.25平方米，分摊得面积7.88平方米，建筑面积为21.13平方米。

## 八、质量评价

本次测量以腾冲市城区控制参数为依据，使用 GPS-RTK 与全站仪相结合的方法进行界址点和地物点的测量，利用 CORS 对控制参数进行了校核，平面、高程精度均符合测量要求，测绘方法正确，抽检精度未超限，故本次测绘成果质量合格，可以使用。



## 九、成果目录

- 1. 界址点成果表
- 2. 面积计算表（商品房）
- 3. 宗地图、房产平面图等
- 4. 现场照片等影像成果

## 十、成果附件

## 界址点成果表

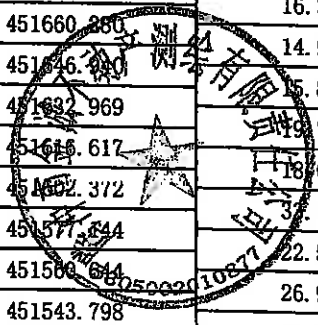
宗地面积(平方米) 110626.97

折合亩 165.94

建筑面积(平方米) 0.0

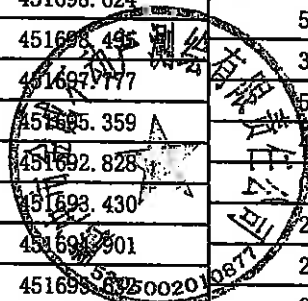
### 界址点坐标

序号	点号	坐标		边长
		x(m)	y(m)	
1	J1	2770223.889	451644.967	97.577
2	J2	2770267.438	451732.286	108.489
3	J3	2770195.122	451813.157	63.766
4	J4	2770152.617	451860.690	49.336
5	J5	2770119.731	451897.467	26.896
6	J6	2770101.802	451917.516	29.541
7	J7	2770121.870	451939.194	9.945
8	J8	2770129.098	451946.025	8.894
9	J9	2770135.948	451951.698	6.280
10	J10	2770139.561	451956.835	3.116
11	J11	2770141.354	451959.383	8.989
12	J12	2770144.628	451967.755	13.590
13	J13	2770135.457	451977.784	14.963
14	J14	2770125.359	451988.826	146.772
15	J15	2770011.802	451895.837	25.656
16	J16	2769986.784	451890.153	18.503
17	J17	2769969.908	451882.564	30.836
18	J18	2769943.655	451866.389	102.141
19	J19	2769854.157	451817.166	49.402
20	J20	2769829.383	451774.425	13.818
21	J21	2769835.928	451762.254	19.025
22	J22	2769847.375	451747.058	27.515
23	J23	2769868.254	451729.138	42.611
24	J24	2769902.086	451703.233	37.452
25	J25	2769927.049	451675.313	16.377
26	J26	2769933.546	451660.280	14.996
27	J27	2769940.395	451646.240	5.898
28	J28	2769947.981	451632.969	706
29	J29	2769958.980	451616.617	7010
30	J30	2769989.999	451602.372	167
31	J31	2769991.530	451577.244	22.581
32	J32	2770006.947	451560.614	26.956
33	J33	2770027.990	451543.798	11.635



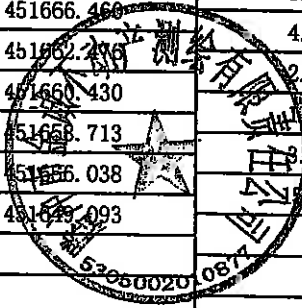
## 界址点成果表

宗地面积(平方米) 110626.97		折合亩 165.94		
建筑面积(平方米) 0.0				
界址点坐标				
序号	点号	坐标		边长
		x(m)	y(m)	
33	J34			
34	J34	2770037.986	451537.843	11.635
35	J35	2770051.228	451533.708	13.873
36	J36	2770069.371	451522.934	21.101
37	J37	2770081.380	451515.761	13.988
38	J38	2770097.658	451502.664	20.892
39	J39	2770107.038	451493.248	13.291
40	J40	2770121.593	451473.560	24.484
41	J41	2770130.886	451468.793	10.445
42	J42	2770139.262	451467.954	8.418
1	J1	2770223.889	451644.967	196.202
43	J43	2770223.889	451644.967	
44	J44	2770051.599	451638.164	18.851
45	J45	2770033.250	451663.139	30.991
46	J46	2770019.520	451676.450	19.123
47	J47	2770023.730	451679.897	5.441
48	J48	2770025.953	451682.444	3.381
49	J49	2770026.991	451683.939	1.821
50	J50	2770028.053	451686.408	2.687
51	J51	2770028.863	451689.292	2.996
52	J52	2770030.151	451692.158	3.142
53	J53	2770032.142	451694.768	3.282
54	J54	2770034.948	451697.042	3.612
55	J55	2770038.531	451698.624	3.917
56	J56	2770044.119	451698.495	5.590
57	J57	2770047.481	451697.777	3.437
58	J58	2770052.263	451695.359	5.358
59	J59	2770056.222	451692.828	1.699
60	J60	2770056.210	451693.430	1.602
61	J61	2770058.315	451691.901	2.568
62	J62	2770061.153	451693.825	2.931
63	J63	2770063.551	451695.147	2.447
64	J64	2770065.017	451694.110	1.796
				1.807



## 界址点成果表

宗地面积(平方米)		110626.97		折合亩	165.94
建筑面积(平方米)		0.0			
界址点坐标					
序号	点号	坐标		边长	
		x(m)	y(m)		
64	J65				
65	J65	2770066.135	451692.691	1.807	
66	J66	2770066.932	451690.396	2.429	
67	J67	2770067.373	451688.032	2.405	
68	J68	2770066.927	451687.692	0.560	
69	J69	2770070.561	451685.932	4.038	
70	J70	2770076.408	451684.855	5.945	
71	J71	2770078.739	451683.104	2.916	
72	J72	2770082.523	451678.517	5.946	
73	J73	2770085.238	451673.682	5.545	
74	J74	2770084.967	451669.906	3.786	
75	J75	2770083.902	451666.460	3.607	
76	J76	2770081.624	451662.276	4.589	
77	J77	2770079.690	451660.430	2.815	
78	J78	2770079.507	451658.713	727	
79	J79	2770080.878	451656.038	3006	
43	J43	2770066.958	451649.093	556	



## 车位面积测算成果备案申请表

编号:

房屋坐落名称(全称)		腾冲市腾越街道东山社区高黎贡小区7组团A49号车位					
委托单位名称(全称)		李科兴					
委托单位经办人	李科兴			联系电话	5189111		
测绘单位名称(全称)		腾冲市金诚不动产测绘有限责任公司					
经办人	陈有和			联系电话	0875-5158898		
房 屋 状 况							
测绘类别	实测			规划设计用途	车库/车位		
结构	钢筋混凝土结构	层数	1	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	13.25	
				合计: 21.13	公摊面积(m <sup>2</sup> )	7.88	
外墙装饰情况							
层高不够2.20米楼层情况	无						
申请单位声明	<p>我单位对报送备案的房产测绘成果数据的真实性、有效性负责。如在房产面积测算中不执行国家标准、规范和规定的;在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的;房产面积测算有差错造成损失的,愿承担法律责任,请房产管理部门予以备案。</p> <p style="text-align: right;">测绘单位: 腾冲市金诚不动产测绘有限责任公司 法人代表: 周朱斌</p>						
经办人及日期	陈有和			2021-12-25			
备案结果							

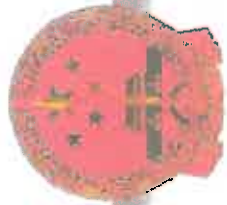




# 注意事项

评估费用、资料补充等事宜请与张晓刚法官联系，电话：  
**189 0875 3964**





# 营业执照

统一社会信用代码  
91530100750677683H

扫描“二维码”或  
国家企业信用信息公示系  
统“了解更多登记、  
备案、监管、处罚信息。”



名称 昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 马啸甫

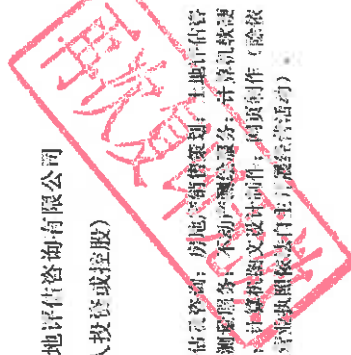
经营范围 一般项目：房地产价格评估服务；房地产经纪；土地评估；  
资产评估；资产评估咨询服务；不动产测绘服务；计算机软  
件的研发及应用；技术咨询服务；计算机图文设计制作；网页制作（除依  
法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2003年07月10日

营业期限 2003年07月10日至长期

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

2021年 7 月 20日





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

机构名称：

法定代表人：马啸南

(执行事务合伙人)

昆明市护国路57号华尔贝大厦24楼A1座

住所：

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



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.



No. 30291021

姓名 / Full name

马骋南

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

530102197003131115

注册号 / Registration No.

5320040002

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.



No. 00240000

姓名 / Full name

张成栋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

533023198701231453

注册号 / Registration No.

5320210024

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

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

