

## 第四部分 估价结果报告

### 一. 委托方及其他估价报告使用者

- **委托方：**普洱市中级人民法院
- **其他估价报告使用者：**于本次估价的特定目的，估价报告使用人除委托方外，还有本次估价行为及估价目所涉及的相关当事方。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本评估机构确认的机构或个人不能由于得到本估价报告而成为估价报告的使用人。

### 二. 评估机构

- **名 称：**昆明云润房地产土地资产评估有限公司
- **住 所：**昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期 1 幢（金尚壹号）9 层 901 号
- **法定代表人：**王志萍
- **证书编号：**云建房证估字第 127 号
- **资质等级：**贰级
- **统一社会信用代码：**91530100797248758P
- **联系电话：**0871-64570700

### 三. 估价目的

为委托方案件执行的需要提供价值参考而评估估价对象的市场价值。

### 四. 估价对象

#### 1. 估价范围

根据估价对象相关产权信息并结合估价人员的现场查勘和委托方的要求，纳入估价范围的房地产为产权人胡美芝、倪建新、倪辉、倪丽名下位于思茅区机场小区 2-201 号、珠市街 60 号共计两项房地产，建筑面积共计为 460.43 平方米的房屋所有权和所分摊的国有出让城镇住宅用地在剩余土地使用期限内的土地使用权、室内装饰装修、与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及



可能存在的债权债务、欠付的管理费、水电费等。

## 2. 估价对象权益状况

### 1) 土地权益状况

估价对象土地登记状况信息表

房地产权名称	思茅区机场小区 2-201 号	珠市街 60 号
土地坐落	思茅区机场小区 2-201 号	珠市街 60 号
土地使用证编号	—	思国用 (2000) 字第 03349 号
土地所有权	国有	国有
土地使用权人	胡美芝	倪建新、胡美芝
分摊面积 (㎡)	—	226
土地用途	城镇住宅用地 (设定)	住宅
使用权类型	出让	未记载
使用权终止日期	—	未记载
产权登记日期	—	2000/3/29
备注	由于估价委托人未提供与估价对象有关的土地权属资料, 我公司注册房地产估价师进行了尽职调查, 仍未能获取相关材料。注册房地产估价师根据调查结果并依据经验, 对估价对象土地权属状况作出合理假定。	

### 2) 房屋权益状况

估价对象房屋状况登记状况信息表

序号	房屋座落	房屋所有权证编号	房屋所有权人	建筑面积 (㎡)	套内面积 (㎡)	房屋用途	建筑结构	所在层数/总层	建成年代	登记日期	备注
1	思茅区机场小区 2-201 号	200513029	胡美芝	108.20	未记载	住宅	混合结构	3/6	约 2005 年	-	胡美芝、倪辉、倪丽共同共有
2	珠市街 60 号 1 幢	思茅市房权证思房字第 200409321 号	倪建新	151.00	未记载	住宅	砖混结构	1-3/3	约 2002 年	2004/2/5	倪建新、胡美芝、倪辉、倪丽共同共有
3	珠市街 60 号 2 幢			16.80	未记载	住宅	砖混结构	1/1	约 2002 年	2004/2/5	
4	珠市街 60 号 3 幢			69.90	未记载	住宅	砖混结构	1-2/2	约 2002 年	2004/2/5	
5	珠市街 60 号 4 幢			114.53	未记载	住宅	砖混结构	1-3/3	约 2002 年	2004/2/5	
6	合计	-	-	460.43	-	-	-	-	-	-	

### 3) 共有情况

根据委托方提供的权属证明文件及相关当事人介绍, 估价对象机场小区 2-201 号为权利人胡美芝、倪辉、倪丽共同共有 [共有权证号: 共 200518088、共



200518089、共 200518090]; 珠市街 60 号为权利人倪建新、胡美芝、倪辉、倪丽共同共有[共有权证号: 思茅市房思房共字第 200413319 号、思茅市房思房共字第 200413320 号、思茅市房思房共字第 200413321 号、思茅市房思房共字第 200413322 号]。

#### 4) 其他权益状况

##### ■ 租赁权

估价人员现场勘查时, 估价对象均存在租赁权。

##### ■ 抵押权

经估价人员向相关当事方了解, 截至价值时点, 估价对象均存在抵押权。

##### ■ 查封情况

根据现场勘查及相关尽调, 估价人员了解到估价对象现均已被查封, 查封单位为委托方。

##### ■ 费用拖欠情况

根据相关当事方介绍及资产评估专业人员尽职调查, 估价对象并未有水、电、物业等相关管理费用拖欠情况。

##### ■ 其他权益状况

除上述权益状况外, 估价人员未了解到估价对象设置如地役权、典权等其他他项权利。

#### 【权益状况分析】

通过以上分析, 我们认为估价对象的权属是清晰的。

估价对象机场小区 2-201 号房系属权利人购买的商品房, 房屋性质为市场商品房, 系房地产权利人胡美芝、倪辉、倪丽共同共有, 估价对象珠市街 60 号为权利人自行建盖的房屋, 系房地产权利人倪建新、胡美芝、倪辉、倪丽共同共有, 目前存在抵押权且处于查封期内。

### 3. 估价对象实物状况

#### 1) 土地实物状况

● 机场小区 2-201 号住宅

估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权性质为出让，用途为城镇住宅用地（设定），位于思茅区机场小区 2-201 号，土地四至为：东面临宁洱大道，西面接小区道路，南面为思亭路，北面邻福通建材市场。估价对象分摊的土地使用权面积为不详；土地的使用权终止日期为不详，截止价值时点土地开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化。宗地形状规则，地势平坦，查勘日未见不良地质构造及地质灾害，宗地内已建有建筑物并投入使用，使用状况良好。

● 珠市街 60 号

估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权性质未记载，用途为住宅，位于思茅区珠市街 60 号，土地四至为：东面临珠市街，西面接振兴大道，南面为新华巷，北面邻五一路。估价对象分摊的土地使用权面积为不详；土地的使用权终止日期为不详，截止价值时点土地开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化。宗地形状规则，地势平坦，查勘日未见不良地质构造及地质灾害，宗地内已建有建筑物并投入使用，使用状况良好。

2) 建筑物实物状况

■ 基本状况

● 机场小区 2-201 号住宅

估价对象位于普洱市思茅区机场小区，物业管理水平一般。估价对象所在楼幢约建成于 2005 年，建筑物维护保养一般，综合成新率约为八成新；是一幢总楼层为 6 层混合结构建筑，估价对象位于楼幢的地上第 3 层，与证载楼层一致；该楼幢为纯住宅楼，每层一梯两户。估价对象朝东西向，室内层高约 3 米，室内呈三室两厅一厨双卫平层布局，室内使用维护状况良好，目前已出租。



## ● 珠市街 60 号

估价对象位于普洱市思茅区珠市街 60 号。估价对象约建成于 2002 年，建筑物维护保养一般，综合成新率约为七成新；宗地内分四宗总层数分别为 3 层、1 层、2 层、3 层的建筑物。估价对象均朝东西向，室内层高约 3 米，室内使用维护状况良好，目前已出租。1 幢临珠市街，1 层作为商铺与 2 幢连通使用。

### ■ 设施设备状况

估价对象均具备供水、排水、供电、通讯、宽带接口、消防设施等相关配套，能满足生活的需要。

### ■ 装修状况

## ● 机场小区 2-201 号住宅

公共部分外墙刷涂料，楼梯间墙面顶面刷白，地面为水泥漆地；入户安装防盗门，全屋铝合金窗，客厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆石膏线条装饰；卧室铺设地砖，墙面刷乳胶漆，顶面石膏线条装饰；厨卫贴地砖，吊集成吊顶，墙面墙砖至顶。（上述室内装修状况系产权人告知，若与实际不符，应以实际为准）。

## ● 珠市街 60 号

估价对象为简单装修，地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆并有石膏线条装饰。

### 【实物状况分析】

估价对象维护情况较好，近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换，估价对象现状能满足其功能需求；总体来说，估价对象整体情况较好，无明显瑕疵，故估价对象无论是出售或出租均有一定的市场接受度。

## 4. 估价对象区位状况

### 1) 区域位置状况

思茅区位于云南省南部，澜沧江中下游，北回归线以南。距昆明 415 公里，班机航线 305 公里。总面积 3928 平方公里，辖 5 镇 2 乡 56 个村民委员会 15

个社区居民委员会。总人口 31.05 万人，少数民族占全区总人口的 36.6%。全区最高海拔 2154.8 米，最低海拔 587 米，城区海拔 1302 米，年均降雨量 1340.9 毫米，年均气温 17.9℃。思茅区森林、土地、矿产、水能、区位、气候优势突出。森林覆盖率达 71.23%，素有“绿海明珠”、“林中之城”的美誉。水资源总量为 57.7 亿立方米。思茅区地处世界茶叶原产地中心，是驰名中外的普洱茶原产地和集散地，普洱茶文化渊源流长，在国内外享有较高的知名度和美誉度。改革开放 30 年来，思茅区始终坚持以经济建设为中心，在应对挑战中抢抓机遇，在创新实践中破解难题，在科学发展中实现跨越。农业和农村经济全面发展，工业化进程明显加快，第三产业快速发展，县域经济实力不断增强。截至 2017 年，思茅区下辖 3 乡 4 镇，2015 年，全区常住人口为 31.3 万人，2015 年，全区地区生产总值 120.0250 亿元，人均地区生产总值 38,500 元。2018 年 9 月 26 日，思茅区荣获 2018 年“中国天然氧吧”创建地区称号。

## 2) 交通状况

2015 年，思茅区民用汽车拥有量 5.98 万辆，比 2014 年增长 11.2%。全年各种运输方式完成货物周转量 55,813 万吨公里，完成旅客周转量 58,859 万人公里，机场旅客吞吐量 33.22 万人次，对外交通便利，道路通达性好。估价对象周边均有多条城市主次干道纵横交错，交通便捷度高。

## 3) 环境状况

估价对象所处区域地理位置优、公共交通便利、生活服务及教育设施完善、环境优美，适宜居住。

## 4) 外部配套设施

估价对象区域内公共配套设施较齐全，内有：

银行网点：云南省农村信用社、中国农业银行、中国建设银行等；

医院：普洱市人民医院、普洱市中医医院、普洱市第二人民医院等；

学校：思茅一中、思茅一小、思茅实验中学等；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生



产和生活的需要。

## 五. 价值时点

本次估价确定 2019 年 04 月 12 日为本报告的价值时点，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

## 六. 价值类型

### 1. 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。

### 2. 价值内涵

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。其内涵是在满足“估价假设前提和报告使用限制条件”的情况，以价值时点的现状用途下交易双方各自依法承担应缴纳的税费，用人民币为计价单位的包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、装饰装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施价值，不包括室内可移动的家具家电以及其他可移动的设施设备的价值。

## 七. 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则，结合估价目的对估价对象进行估价。在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中可能知悉的当事人的商业秘密。

### 1. 独立、客观、公正原则

要求估价人员及评估机构是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地测算出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

■ **独立：**估价人员和评估机构与委托方及利害关系人没有利害关系，在估价过程

中不受包括委托方在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估值；

- **客观**：估价人员和评估机构在估价过程中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估值；
- **公正**：估价人员和评估机构在估价过程中不偏袒利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估值。

## 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。

应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

## 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。

房地产估值实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该基准日时的状况为准。

## 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。它的一种具体表现，



是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价结果结论所出具的价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

## 八. 估价依据

### 1. 行为依据

普洱市中级人民法院《司法鉴定对外委托书》[委托书编号：普中技委鉴字（2019）第 1 号]。

### 2. 法律法规依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3) 《中华人民共和国资产评估法》
- 4) 《中华人民共和国物权法》
- 5) 《中华人民共和国担保法》
- 6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- 8) 《旧房转让土地增值税扣除项目评估技术指引（暂行）》
- 9) 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》
- 10) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》
- 11) 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告
- 12) 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及相关配套法规
- 13) 最高人民法院《有关民事诉讼证据的若干规定》

- 14) 《司法估价程序通则》
- 15) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- 16) 《司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知》
- 17) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等管理规定》

### 3. 技术依据

- 1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
- 2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》
- 3) 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）
- 4) 中国资产评估协会关于印发《资产评估执业准则—资产评估报告》等 11 项资产评估准则的通知
- 5) 《旧房转让土地增值税扣除项目评估技术指引（暂行）》

### 4. 信息依据

- 1) 注册房地产估价师实地查勘记录、影像资料的数据信息及市场调查的相关资料
- 2) 估价对象相关权属证明资料及其他相关资料
- 3) 委托方提供的其他有关资料
- 4) 评估机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他资料

## 九. 估价方法

### 1. 技术路线

遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与估价对象处于同一供求范围内，并与估价对象有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行市场状况修正、交易情况修正、房地状况修正，求取估价对象的比准价格。

### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估值常用的方法有比较



法、收益法、成本法、假设开发法和标准房地产调整法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- 1) 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价。
- 2) 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产估价，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法；直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。
- 3) 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产估价；
- 4) 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行估价情况下的房地产估价；成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价。
- 5) 标准房地产调整法适用于估价范围内的所有被估价房地产按具有的相似性，可通过分组并在每组中设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格的估价，这种方法实际上是比较法的一类变形，多适用于批量房地产估价及房地产征收补偿估价业务。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的估价目的，选取比较法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法
估价方法定义	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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。
是否选取	选用	不选用



估价方法是否选取 选取理由	估价对象周边有一定量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的价格，故可选取比较法进行估价。	估价对象为住宅，同类物业以出租方式获取收益的情况很多，但租金中家具家电及装饰装修等的价值难以剥离，且在目前的市场状况下，其收益价值明显偏离合理的市场价值，故不选用收益法作为评估方法。
估价方法	假设开发法	成本法
估价方法定义	假设开发法将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	不选用
估价方法是否选取 选取理由	估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，成新率较高，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。	由于估价对象所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其估价结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值。故不选用成本法评估。

### 十. 估价结果

经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥390.18 万元(金额大写:人民币 叁佰玖拾万壹仟捌佰圆整)。详见下表:

估价结果一览表

序号	坐落	房屋所有权证	权利人	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	土地使用权面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
1	思茅区机场小区 2-201 号	200513029	胡美芝	3/6	住宅	东西	108.20	未记载	—	7,118	77.02	—
2	珠市街 60 号 1 幢	思茅市房权证思房字第 200409321 号	倪建新	1-3/3	住宅	东西	151.00	未记载	226.00	9,386	141.73	—
3	珠市街 60 号 2 幢			1/1	住宅	东西	16.80	未记载		8,729	14.66	—
4	珠市街 60 号 3 幢			1-2/2	住宅	东西	69.90	未记载		8,554	59.79	—
5	珠市街 60 号 4 幢			1-3/3	住宅	东西	114.53	未记载		8,468	96.98	—
合计				—	—	—	—	—		460.43	—	226.00
评估价值:		390.18 万元 (取整至百元位)										
		金额大写:人民币 叁佰玖拾万壹仟捌佰圆整										