



# 昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司

称：景东彝族自治县人民法院拟确定财产处置参考价所涉及云南省普洱市思茅区茶城大道71天壁·金岛花园12幢9层903号住宅房地产市场价值评估

人：景东彝族自治县人民法院

## 评估报告书



扫描全能王 创建

# 房地产估价报告

**估价报告编号:** (昆明)正信(2020)(司拍估)字第 ZXS111 号

**估价项目名称:** 景东彝族自治县人民法院拟确定财产处置参考价所涉及云南省普洱市思茅区茶城大道 71 号天壁·金岛花园 12 幢 9 层 903 号住宅房地产市场价值评估

**估价委托人:** 景东彝族自治县人民法院

**房地产估价机构:** 昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师:** 朱晓露 (注册号: 5320100006)

郑 宇 (注册号: 5320090027)

**估价报告出具日期:** 2020 年 06 月 22 日

昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司



扫描全能王 创建

# 昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司

## 《房地产估价报告》

### 摘 要

(昆明)正信(2020)(司拍估)字第ZXS111号

标的名称		普洱市思茅区茶城大道71号天壁·金岛花园12幢9层903号	
权证情况	法院执行裁定书		
	房产证号	---	
	共有权证号	201401686-1	
	土地使用证号	201401686-2	
	其他情况	普国用(2014)字第03145号	
标的所有人		---	
标的共有人		李	
房地产评估价值时点		2020年3月3日	
标的现状	房屋用途	住宅	
	土地使用权性质	出让	
	土地用途	城镇住宅用地	
	租赁情况	实地查勘日,估价对象现状为空置	
	租赁经营情况	---	
	设施设备	水、电、电话、宽带等设施齐备	
权利限制情况	抵押	---	
	查封	景东彝族自治县人民法院 查封	
标的物介绍	建筑总面积(m <sup>2</sup> )	126.81	
	公摊总面积(m <sup>2</sup> )	---	
	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )	---	
	土地使用权终止日期	2073年9月20日	
	建成年代(年)	2010年	
	装修情况	复合防门入户;客厅:地砖地面,乳胶漆墙面,乳胶漆顶面,铝合金窗;卧室:套装门,木地板地面,乳胶漆墙面,乳胶漆顶面,铝合金窗;厨房:玻璃梭拉门,地砖地面,墙砖墙面,铝扣板吊顶;卫生间:铝合金框玻璃门,地砖地面,瓷砖墙面,扣板吊顶;涂料外墙。	
	所在层/总层数	9/12	
	房屋朝向	坐北朝南	
	区域概况	坐落、方位、与相关场所距离	位于普洱市思茅区茶城大道71号,小区距离华尔兹广场约541m,距离百信购物广场约564m,距离创基尚城约626m,距离雅休之星购物中心约1.3km,距离思茅中心商务区约1.4km,距离普洱大世界约1.5km,距离普洱客运站约2.3km,距离思茅汽车客运站约2.2km,距离普洱思茅机场约4.5km,距离普洱市人民医院约1.8km。
		小区简介	小区位于思茅区茶城大道与鱼水路交叉处;2010年建成;绿化率:30%;容积率:2.50
临街状况		住宅小区内房屋	

昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司



扫描全能王 创建

	<b>交通条件</b>	一定距离内有公交车 2 路、5 路到达，无特殊交通管制，道路通达度较好，交通方便。小区地下停车场及小区外围划线停车，停车方便。
	<b>外部配套设施</b>	一定距离内有华尔兹广场，百信购物广场，创基尚城，雅保之星购物中心，思茅中心商务区，普洱大世界，普洱市人民医院，龙生茶叶大酒店，广泰大酒店，明朝酒店，维也纳智好酒店，中国邮政储蓄银行，中国建设银行，中国工商银行，中国农业发展银行
	<b>教育配套设施</b>	一定距离内有博爱幼儿园，凤凰幼儿园，普洱市思茅区第三小学，普洱市第一中学，普洱市第一中学天有实验学校，思茅第四中学，思茅第二中学，思茅第二小学，思茅第六中学
	<b>周围环境</b>	(1) 无特殊空气、水、辐射、固体废物等污染，环境质量较好，治安状况较好； (2) 地形较平坦，相邻房地产以住宅房地产为主。
	<b>其他说明</b>	—
<b>估价结果</b>	<b>市场价值(元)</b>	人民币 955006 元 (单价为 7531 元/㎡)
	<b>税费情况</b>	买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费均由买受人承担
	<b>其他费用情况</b>	实地查勘日 2020 年 6 月 10 日，估价对象空置，普洱天壁物业管理有限公司就估价对象房地产张贴了《催费告知书》，金额 3863.6 元。遵循司法拍卖的市场交易惯例，估价对象房地产(拍卖房地产)交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费，及其可能存在的水费、电费、物业服务费等欠费均由买受人承担，故设定估价对象房地产无拖欠水费、电费、物业服务费等其他债权债务的存在。
	<b>其他情况</b>	①根据估价对象房地产《房屋信息查询摘抄表》记载，坐落为普洱市思茅区茶城大道 71 号天壁·金岛花园 12 幢 9 层 903 号，实地查勘日 2020 年 6 月 10 日，实际坐落为普洱市思茅区茶城大道 71 号天壁·金岛花园 12 幢 1 单元 9 层 903 号，根据物业服务公司工作人员口述，该小区 12 幢仅有一个单元，且根据注册房地产估价师实地查勘，无理由怀疑二者不符。 ②估价对象房地产《房屋信息查询摘抄表》未记载估价对象房地产房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2010 年，本次估价房屋建成年份以 2010 年为准。 ③不考虑估价对象房地产被查封及其原有的担保物权和其他优先受偿权的影响； ④估价意见总价、单价均包含土地价值；



## 致估价委托人函

致：景东彝族自治县人民法院

昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司接受委托，选派注册房地产估价师朱晓露、郑宇，根据“为人民法院确定确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产市场价格”之估价目的，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，按照必要的估价程序，运用比较法，对云南省普洱市思茅区茶城大道71号天壁·金岛花园12幢9层903号住宅房地产在价值时点2020年3月3日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价结果总价¥955006元（大写人民币玖拾伍万伍仟零陆元整），单价¥7531元/㎡。估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。

### 特别提示：

欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结果，应阅读估价报告全文。

附表：估价结果一览表

昆明正信土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

李伟

2020年06月22日



附表：估价结果一览表



币种：人民币

1	所有权人	权
2	共有人	李
3	房号	903号
4	房产证号	201401686-1
5	共有权证号	201401686-2
6	坐落	普洱市思茅区茶城大道71号天壁·金岛花园12幢9层903号
7	用途	住宅
8	建成年代(年)	2010年
9	所在层/总层数	9/12
10	建筑结构	钢混结构
11	建筑面积(m <sup>2</sup> )	126.81
12	市场 价值	单价(元/m <sup>2</sup> ) 7531
13		总价(元) 955006
14	估价对象房地产财产范围	房屋及占用范围内的出让国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权), 不包括非房地产成分及债权债务
15	备注	---



扫描全能王 创建