



云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保轴西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号住宅房地产的市场价值估价报告

## 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

*Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co., Ltd*



云南省保山市中级人民法院：

承蒙贵院委托，我公司根据国家和行业的有关规定，遵循独立、客观、公正的估价原则和科学的估价程序，委派专业注册房地产估价师对贵院委托的关于保山市信誉典当行有限公司与刘美云、王云、郭敏、黎慧、刘品；高安贞民间借贷纠纷一案涉及的房地产进行市场价值评估，有关内容报告如下。

估价目的：受人民法院委托，为人民法院确定执行司法拍卖案件的相关房地产价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：

估价对象财产范围包括建筑物、地上构筑物、室内装饰装修、分摊土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象 1：为坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室高安贞拥有的住宅房地产，依据委托方提供的云(2019)隆阳区不动产权第0011088号《不动产权证书》相关产权信息，此次估价房屋建筑面积为225.30 m<sup>2</sup>，法定用途以及实际用途均为住宅，楼幢总层数6层，所在层数为1至2层，建筑结



构为钢筋混凝土结构。土地为建筑物分摊土地使用，土地使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，土地分摊使用权面积 44.65 m<sup>2</sup>；土地使用权终止日期为 2083 年 12 月 19 日，权属人为高安贞。

估价对象 2：为坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位 10-105 室高安贞拥有的地下车位，依据委托方提供的云（2021）隆阳区不动产权第 0015422 号《不动产权证书》相关产权信息，此次估价房屋建筑面积为 53.32 m<sup>2</sup>，法定用途以及实际用途均为车位，楼幢总层数 6 层，所在层数为-1 层，建筑结构为钢筋混凝土结构。土地为建筑物分摊土地使用，土地使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，土地分摊使用权面积 10.57 m<sup>2</sup>；土地使用权终止日期为 2083 年 12 月 19 日，权属人为高安贞。

估价对象 3：为坐落于保山市隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心 B 区 2 层商铺 B18 室高安贞拥有的商业服务房地产，依据委托方提供的云（2018）隆阳区不动产权第 0003889 号《不动产权证书》相关产权信息，此次估价房屋建筑面积为 27.00 m<sup>2</sup>，法定用途以及实际用途均为商业服务，楼幢总层数 5 层，所在层数为 2 层，建筑结构为钢筋混凝土结构。土地为建筑物分摊土地使用，土地使用权类型为出让，用途为商服用地，土地分摊使用权面积 5.39 m<sup>2</sup>；土地使用权终止日期为 2045 年 12 月 17 日，权属人为高安贞。

估价对象 4：为坐落于保山市隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心 A 区 2 层商铺 A18 室高安贞拥有的商业服务房地产，依据委托方提供的云（2018）隆阳区不动产权第 0003896 号《不动产权证

书》相关产权信息，此次估价房屋建筑面积为 31.00 m<sup>2</sup>，法定用途以及实际用途均为商业服务，楼幢总层数 5 层，所在层数为 2 层，建筑结构为钢筋混凝土结构。土地为建筑物分摊土地使用，土地使用权类型为出让，用途为商服用地，土地分摊使用权面积 6.19 m<sup>2</sup>；土地使用权终止日期为 2045 年 12 月 17 日，权属人为高安贞。。

估价对象 5: 为坐落于保山市隆阳区兰城路北城春天(红霞家园) 1 幢 B168 号高安贞拥有的住宅房地产，依据委托方提供的保山市房权证隆阳区字第 00034824 号《房屋所有权证》以及保国用(2007)第 00123 号《国有土地使用证》相关产权信息，此次估价房屋建筑面积为 241.34 m<sup>2</sup>，法定用途以及实际用途均为住宅，证载楼幢总层数为局部 3 层，经估价师现场查勘，估价对象实际总层数为 4 层，所在层数为 1-4 层，建筑结构为框混结构。土地为建筑物分摊土地使用，土地使用权类型为出让，用途为城镇单一住宅用地，土地分摊使用权面积 162.10 m<sup>2</sup>；土地使用权终止日期为 2075 年 09 月 13 日，权属人为高安贞。

经现场查勘确定，坐落于保山市隆阳区兰城路北城春天(红霞家园) 1 幢 B168 号的住宅用途房地产证载范围外由产权人自行加盖了部分房屋，应委托方要求，我公司人员现场对加盖部分进行了初步测量，测量结果建筑面积约为 154.61 m<sup>2</sup>，经双方认可签字后以该面积对其进行了现状价值评估。

价值时点：2021 年 12 月 22 日。

价值类型：市场价值。



经过实地查看和市场调查，遵照《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》、《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、最高最佳利用的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值价为：

人民币：550.22 万元

大写金额：伍佰伍拾万零贰仟贰佰元整

提示：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！估价的详细结果及有关说明，详见后附的《房地产价值评估结果表》及《估价结果报告》。

表 1：房地产价值评估结果表

币种：人民币

坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室高安贞拥有的住宅房地产市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价	总价 (万元)
云(2019)隆阳区不动产权第0011088号	225.30	9568.00	215.57
坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室高安贞拥有的地下车位市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价	总价 (万元)
云(2021)隆阳区不动产权第0015422号	53.32	4121.00	21.97

云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天（红霞家园）1幢B168号住宅房地产的市场价值估价报告

坐落于保山市隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室高安贞拥有的商业服务房地产市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价	总价 (万元)
云(2018)隆阳区不动产权第0003889号	27.00	6980.00	18.85
坐落于保山市隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心A区2层商铺A18室高安贞拥有的商业服务房地产市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价	总价 (万元)
云(2018)隆阳区不动产权0003896号	31.00	6850.00	21.24
坐落于保山市隆阳区兰城路北城春天（红霞家园）1幢B168号高安贞拥有的住宅房地产市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
保山市房权证隆阳区字第00034824号	241.34	10251.00	247.37
保国用(2007)第00123号	162.10	—	—
证载外地上构筑物	154.61	1631.00	25.22
合计	—	—	272.59
总价值=215.57万元+21.97万元+18.85万元+21.24万元+272.59万元=550.22万元			
备注：以上估价对象结果包含房地产所对应的分摊土地使用权价值（证载外地上构筑物）			

特别提示：

(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。

(2) 估价结果中未考虑拍卖及转让过程中预计应缴纳的处置费



用和税金等款项。

(3) 上述房地产价值包含了估价对象供水、供电、排水、消防、等设施建设费用，供水、供电、排水、消防等设施属于房屋建设工程的分部分项工程，是估价对象房地产开发建设中必须投入的费用。

(4) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

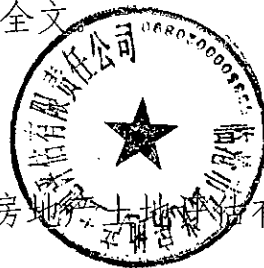
(5) 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过1年。

(6) 截止价值时点，部分估价对象有承租方在经营使用。

(7) 估价对象加盖实测面积为现场初步测量得出，仅用于本报告评估估价对象价值时参考使用，不作为以后办理产权证时的相关办证面积，亦不能做其他用途使用。

(8) 详细状况请阅读本估价报告全文

特此函告



临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:

杨新

2022年01月12日

## 目 录

● 估价师声明 .....	8
● 估价假设和限制条件 .....	9
一、本次估价的各项估价假设 .....	9
二、估价报告使用限制 .....	11
三、其他说明事项 .....	12
● 估价结果报告 .....	14
一、估价委托人 .....	14
二、房地产估价机构 .....	14
三、估价目的 .....	14
四、估价对象 .....	15
五、价值时点 .....	29
六、价值类型 .....	29
七、估价原则 .....	30
八、估价依据 .....	31
九、估价方法 .....	33
十、估价结果 .....	35
十一、注册房地产估价师 .....	37
十二、估价实地查勘期 .....	37
十三、估价作业期 .....	37
十四、其他需要说明的事项 .....	38
十五、附件 .....	40





# 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co., Ltd



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现时或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、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以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、在本次报告撰写过程中，没有本公司以外的人员对本次估价报告提供重要专业帮助。

六、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	日期
杨新	5320120042	2022.1.12
杨少斌	5320170031	2022.1.12



## 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

*Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co., Ltd*



### 估价假设和限制条件

#### 一、本次估价的各项估价假设

##### 1、一般假设

(1) 本次估价是以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且估价对象能自由交易为假设前提。

(2) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属状况的有关资料和数据进行了审慎检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,本次估价以估价委托人提供的资料和数据真实、合法、准确和完整为假设前提。

(3) 注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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,本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

(4) 本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规,并支付了应缴税费为假设前提。

(5) 本次估价依据估价对象法定用途及现有利用方式进行评估并假设其能保持不变且能持续正常使用。

(6) 本次估价结果系在报告书中所述估价目的、价值时点、价值定义、房地产状况(区域因素和个别因素)等条件下的房地产市场



价值，若上述条件发生变化，则估价结果也将随之发生改变。

市场价值的内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房地产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房地产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

## 2、未定事项假设

(1) 根据估价委托人提供的资料，估价对象3、4、5未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象3、4约建成于2008年，估价对象5约建成于2006年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他用途使用的依据。

## 3、背离事实假设

(1) 本次估价不考虑估价对象其他优先受偿权及查封、租赁、抵押等相关因素。

(2) 经估价人员实地查勘，估价对象部分房地产存在租赁关系，因此次估价未搜集到纸质租赁合同，无法判断估价人员口头询问的租赁价格真伪性，且无法单独计算租赁部分的价值，故此次估价不考虑估价对象原有租赁权及用益物权对估价结果的影响。

## 4、不相一致假设

无不相一致假设。

## 5、依据不足假设



可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人(云南省保山市中级人民法院)。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名(或盖章)及注册房地产估价师签名后方可有效。

5、报告中的有关证明材料由委托方负责提供，其真实性由委托方负责；

6、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过1年。本报告自提交之日起，估价目的在有效期内实现时，估价结果可以作为价值参考依据；价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，委托方应聘请评估机构进行调整或重新确定其估价价值。

### 三、其他说明事项

1、本估价报告之结果未对估价增减额作任何土地增值税的纳税考虑。

2、估价结果中未考虑拍卖及转让过程中预计应缴纳的处置费用和税金等款项。

3、本报告出具的估价结果未考虑在价值时点期后报告有效期内国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对资产价格产生的影响，也没有考虑特殊的交易情况可能对估价价格产生的影响。

4、本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境和基础设施改变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

5、本报告中数据全部采用电脑连续运算得出，由于在技术报告中的测算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响测算结果及最终评估结论的准确性。

6、经现场查勘确定，坐落于保山市隆阳区兰城路北城春天（红霞家园）1幢B168号的住宅用途房地产证载范围外由产权人自行加盖了部分房屋，应委托方要求，我公司人员现场对加盖部分进行了初



步测量，测量结果建筑面积约为 154.61 m<sup>2</sup>，经双方认可签字后以该面积对其进行了现状价值评估，该面积仅用于本报告评估估价对象市场价值时参考使用，不作为以后办理产权证时的相关办证面积，亦不能做其他用途使用。

7、应委托方要求，此次估价对估价对象证载范围外的建筑物进行了现状价值测算，该部分建筑物实际成交后可能无法正常办理相关不动产权证书，提请估价报告使用者注意。

8、本报告中测算以人民币为本位币。

云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号住宅房地产的市场价值估价报告

## 临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

*Lin Cang Hong Guang Real Estate Appraisal Co., Ltd*



### 估价结果报告

#### 一、估价委托人及相关当事人

- 1、委托估价方：云南省保山市中级人民法院
- 2、被申请人：刘美云、王云、郭敏、黎慧、刘品、高安贞
- 3、申请执行人：保山市信誉典当行有限公司

#### 二、房地产估价机构

名称：临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

住所：临沧市临翔区忙角社区新安路177号1楼

法定代表人：杨新

估价资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第61号

统一社会信用代码：915309007452542917

传真电话：(0883) 2155776

#### 三、估价目的

受人民法院委托，为人民法院确定执行司法拍卖案件的相关房地产价值参考依据而评估房地产市场价值。



#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象基本状况

###### 1、估价对象范围及产权概况。

估价对象财产范围包括建筑物、室内装饰装修、土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象1为坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室高安贞拥有的住宅房地产。依据委托方提供的云(2019)隆阳区不动产权第0011088号《不动产权证书》相关产权信息，此次估价房屋建筑面积为225.30 m<sup>2</sup>，法定用途以及实际用途均为住宅，楼幢总层数6层，所在层数为1至2层，建筑结构为钢筋混凝土结构。土地为建筑物分摊土地使用，土地使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，土地分摊使用权面积44.65 m<sup>2</sup>；土地使用权终止日期为2083年12月19日，权属人为高安贞。

估价对象权属登记状况详见下表。

产权证号	云(2019)隆阳区不动产权第0011088号
权利人	高安贞
共有情况	单独所有
坐落	隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室
不动产单元号	530502002005GB00225F00100004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅





云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号住宅房地产的市场价值估价报告

面积	共有宗地面积：35318 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：225.30 m <sup>2</sup>
使用期限	2013年12月20日起2083年12月19日止
权利其他状况	独用土地使用权面积：0平方米 分摊土地使用权面积：44.65平方米 独用土地面积：0平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：206.99平方米 分摊建筑面积：18.31平方米 房屋总层数：6层 所在层数：1-2层 房屋类型：住宅 房屋竣工时间：2018-12-13 原不动产权证书号：云(2019)隆阳区不动产权第0008565号

估价对象2为坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室高安贞拥有的地下车位。依据委托方提供的云(2021)隆阳区不动产权第0015422号《不动产权证书》相关产权信息，此次估价房屋建筑面积为53.32 m<sup>2</sup>，法定用途以及实际用途均为车位，楼幢总层数6层，所在层数为-1层，建筑结构为钢筋混凝土结构。土地为建筑物分摊土地使用，土地使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，土地分摊使用权面积10.57 m<sup>2</sup>；土地使用权终止日期为2083年12月19日，权属人为高安贞。

估价对象权属登记状况详见下表。

产权证号	云(2021)隆阳区不动产权第0015422号
权利人	高安贞
共有情况	单独所有
坐落	隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室
不动产单元号	530502002005GB00225F00280046
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权



权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/车库/车位
面积	共有宗地面积: 35318 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 53.32 m <sup>2</sup>
使用期限	2013年12月20日起2083年12月19日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 0平方米 分摊土地使用权面积: 10.57平方米 独用土地面积: 0平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 53.32平方米 房屋总层数: 6层 所在层数: -1层 房屋类型: 车库 房屋竣工时间: 2018-12-13 原不动产权证书号: 云(2019)隆阳区不动产权第0008632号

估价对象3为坐落于保山市隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室高安贞拥有的商业服务房地产。依据委托方提供的云(2018)隆阳区不动产权第0003889号《不动产权证书》相关产权信息,此次估价房屋建筑面积为27.00 m<sup>2</sup>,法定用途以及实际用途均为商业服务,楼幢总层数5层,所在层数为2层,建筑结构为钢筋混凝土结构。土地为建筑物分摊土地使用,土地使用权类型为出让,用途为商服用地,土地分摊使用权面积5.39 m<sup>2</sup>;土地使用权终止日期为2045年12月17日,权属人为高安贞。

估价对象权属登记状况详见下表。

产权证号	云(2018)隆阳区不动产权第0003889号
权利人	高安贞
共有情况	单独所有
坐落	隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室



不动产单元号	530502001004GB00001F00010324
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积: 20195.53 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积:
使用期限	2005年12月18日起2045年12月17日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 0平方米 分摊土地使用权面积: 5.39平方米 独用土地面积: 0平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 27平方米 房屋总层数: 5层 所在层数: 2层 房屋类型: 商业用房

估价对象4为坐落于保山市隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心A区2层商铺A18室高安贞拥有的商业服务房地产。依据委托方提供的云(2018)隆阳区不动产权第0003896号《不动产权证书》相关产权信息,此次估价房屋建筑面积为31.00 m<sup>2</sup>,法定用途以及实际用途均为商业服务,楼幢总层数5层,所在层数为2层,建筑结构为钢筋混凝土结构。土地为建筑物分摊土地使用,土地使用权类型为出让,用途为商服用地,土地分摊使用权面积6.19 m<sup>2</sup>;土地使用权终止日期为2045年12月17日,权属人为高安贞。

估价对象权属登记状况详见下表。

产权证号	云(2018)隆阳区不动产权第0003896号
权利人	高安贞
共有情况	单独所有

云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路中段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路中段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号住宅房地产的市场价值估价报告

坐落	隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心A区2层商铺A18室
不动产单元号	530502001004GB00001F00010273
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积: 20195.53 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积:
使用期限	2005年12月18日起2045年12月17日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 0平方米 分摊土地使用权面积: 6.19平方米 独用土地面积: 0平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 31平方米 房屋总层数: 5层 所在层数: 2层 房屋类型: 商业用房

估价对象5为坐落于保山市隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号高安贞拥有的住宅房地产。依据委托方提供的保山市房权证隆阳区字第00034824号《房屋所有权证》以及保国用(2007)第00123号《国有土地使用证》相关产权信息,此次估价房屋建筑面积为241.34 m<sup>2</sup>,法定用途以及实际用途均为住宅,证载楼幢总层数为局部3层,经估价师现场查勘,估价对象实际总层数为4层,所在层数为1-4层,建筑结构为框混结构。土地为建筑物分摊土地使用,土地使用权类型为出让,用途为城镇单一住宅用地,土地分摊使用面积162.10 m<sup>2</sup>;土地使用权终止日期为2075年09月13日,权属人为高安贞。



估价对象权属登记状况详见下表。

产权证号	保山市房权证隆阳区字第00034824号	房屋所有权人	高安贞
房屋坐落	隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号	幢号	1
房号	B168	结构	框混结构
房屋总层数	局3	建筑面积	241.34平方米
设计用途	住宅		

产权证号	保国用(2007)第00123号	土地使用权人	高安贞
坐落	隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号	图号	
地号	533001101-ON-38-1S220006	地类用途	城镇单一住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2075年09月13日
使用权面积	162.10 m <sup>2</sup>	其中	独用面积 m <sup>2</sup>
			分摊面积 162.10 m <sup>2</sup>

经现场查勘确定，坐落于保山市隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号的住宅用途房地产证载范围外由产权人自行加盖了部分房屋，应委托方要求，我公司人员现场对加盖部分进行了初步测量，测量结果建筑面积约为154.61 m<sup>2</sup>，经双方认可签字后以该面积对其进行了现状价值评估。

## 2、估价对象权益状况。

估价对象1房产属高安贞所有，土地属国家所有，使用权人为高安贞，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，终止日期为2083年12月19日，以价值时点计土地剩余使用年期为61.99年；估价对

象权属清晰。

估价对象2房产属高安贞所有，土地属国家所有，使用权人为高安贞，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，终止日期为2083年12月19日，以价值时点计土地剩余使用年期为61.99年；估价对象权属清晰。

估价对象3房产属高安贞所有，土地属国家所有，使用权人为高安贞，权利性质为出让，土地用途为商服用地，终止日期为2045年12月17日，以价值时点计土地剩余使用年期为23.99年；估价对象权属清晰。

估价对象4房产属高安贞所有，土地属国家所有，使用权人为高安贞，权利性质为出让，土地用途为商服用地，终止日期为2045年12月17日，以价值时点计土地剩余使用年期为23.99年；估价对象权属清晰。

估价对象5房产属高安贞所有，土地属国家所有，使用权人为高安贞，权利性质为出让，土地用途为城镇单一住宅用地，终止日期为2075年09月13日，以价值时点计土地剩余使用年期为53.73年；估价对象权属清晰。

截止价值时点，估价对象3、4已设立租赁权，租赁后分别为“品客纯K”“新醒培训学校”使用。



## (二) 估价对象实物状况

### 1、房地产状况描述。

#### A: 土地状况描述

#### ①、依据委托方提供的云(2019)隆阳区不动产权第0011088号

《不动产权证书》相关产权信息，估价对象1土地状况详见下表：

项目	估价对象1
土地使用权人	高安贞
土地坐落	隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室
用途	城镇住宅用地
形状	分摊土地无法判断形状
地形条件	地形较平坦
土壤地质	地质条件良好
基础设施条件	通供水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整
土地利用状况	作为房屋分摊土地使用

#### ②、依据委托方提供的云(2021)隆阳区不动产权第0015422号

《不动产权证书》相关产权信息，估价对象2土地状况详见下表：

项目	估价对象2
土地使用权人	高安贞
土地坐落	隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室
用途	城镇住宅用地
形状	分摊土地无法判断形状

云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号住宅房地产的市场价值估价报告

地形条件	地形较平坦
土壤地质	地质条件良好
基础设施条件	通供水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整
土地利用状况	作为房屋分摊土地使用

③、依据委托方提供的云(2018)隆阳区不动产权第0003889号《不动产权证书》相关产权信息,估价对象3土地状况详见下表:

项目	估价对象3
土地使用权人	高安贞
土地坐落	隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室
用途	商服用地
形状	分摊土地无法判断形状
地形条件	地形较平坦
土壤地质	地质条件良好
基础设施条件	通供水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整
土地利用状况	作为房屋分摊土地使用

④、依据委托方提供的云(2018)隆阳区不动产权第0003896号《不动产权证书》相关产权信息,估价对象4土地状况详见下表:

项目	估价对象4
土地使用权人	高安贞
土地坐落	隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心A区2层商铺A18室
用途	商服用地





云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保峨西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天（红霞家园）1幢B168号住宅房地产的市场价值估价报告

形状	分摊土地无法判断形状
地形条件	地形较平坦
土壤地质	地质条件良好
基础设施条件	通供水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整
土地利用状况	作为房屋分摊土地使用

⑤、依据委托方提供的保山市房权证隆阳区字第00034824号《房屋所有权证》以及保国用（2007）第00123号《国有土地使用证》相关产权信息，估价对象5土地状况详见下表：

项目	估价对象5
土地使用权人	高安贞
土地坐落	隆阳区兰城路北城春天（红霞家园）1幢B168号
用途	城镇单一住宅用地
形状	分摊土地无法判断形状
地形条件	地形较平坦
土壤地质	地质条件良好
基础设施条件	通供水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整
土地利用状况	作为房屋分摊土地使用

## B、建筑物状况描述

建筑物基本状况说明表

估价对象	建筑物状况	
估价对象1	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	水电等设施齐全、无电梯



	装饰装修	入户防盗门, 客厅餐厅厨房 80×80 地板砖, 石膏板吊顶, 厨房整体橱柜, 1 层卧室, 卧室实木地板, 套装门, 卧室带卫生间, 卫生间 30×30 地板砖, 集成板吊顶, 内墙砖 60×80, 智能马桶, 整体洗漱柜, 实木楼梯扶手, 二层卧室及过道为实木地板, 内墙乳胶漆
	建成时间	建于 2018 年
	成新率	按直线法测算成新率约为 95%
	层高	1 层层高 3m, 2 层层高 2.5m
	使用及维护状况	现场查勘日估价对象自主使用、维护状况较好
	外观	建筑物外观较好
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积 225.30 m <sup>2</sup>
	总层数及层数	楼幢总层数为 6 层、所在层数为 1-2 层
估价对象 2	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	水电等设施齐全、无电梯
	装饰装修	入户为不锈钢格栅卷帘门, 水泥地坪
	建成时间	建于 2018 年
	成新率	按直线法测算成新率约为 95%
	层高	层高 4.9m
	使用及维护状况	现场查勘日估价对象自主使用、维护状况较好
	外观	建筑物外观较好
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积 53.32 m <sup>2</sup>
	总层数及层数	楼幢总层数为 6 层、所在层数为 -1 层
估价对象 3	建筑结构	钢筋混凝土结构

云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号住宅房地产的市场价值估价报告

	设施设备	水电等设施齐全、有电梯
	装饰装修	地面 80×80 地砖
	建成时间	建于 2008 年
	成新率	按直线法测算成新率约为 78.33%
	层高	层高 4.8m
	使用及维护状况	现场查勘日估价对象出租使用、维护状况较好
	外观	建筑物外观较好
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积 27 m <sup>2</sup>
	总层数及层数	楼幢总层数为 5 层、所在层数为 2 层
估价对象 4	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	水电等设施齐全、有电梯
	装饰装修	入户双开玻璃门, 地面 80×80 地砖, 内墙乳胶漆
	建成时间	建于 2008 年
	成新率	按直线法测算成新率约为 78.33%
	层高	层高 4.8m
	使用及维护状况	现场查勘日估价对象出租使用、维护状况较好
	外观	建筑物外观较好
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积 31 m <sup>2</sup>
	总层数及层数	楼幢总层数为 5 层、所在层数为 2 层
估价对象 5	建筑结构	框混结构
	设施设备	水电等设施齐全、无电梯



装饰装修	入户防盗门, 1层客厅餐厅80×80地板砖, 卫生间25×60地板砖, 40×80内墙砖, 蹲坑带水箱, 面盆柜, 集成板吊顶, 厨房60×60地板砖, 铝扣板吊顶, 整体橱柜, 实木楼梯扶手, 2层卧室书房实木地板, 卫生间25×60地板砖及30×30地板砖, 智能马桶, 集成板吊顶, 淋浴隔断, 3层卧室实木地板, 套装门, 过道80×80地板砖, 铝扣板吊顶, 卫生间装修同二楼, 4层阳台过道60×60地板砖, 3层到4层钢架楼梯
建成时间	建于2006年
成新率	按直线法测算成新率约为75%
层高	层高2.8m
使用及维护状况	现场查勘日估价对象自主使用、维护状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积241.34m <sup>2</sup>
总层数及层数	楼幢总层数为4层、所在层数为1-4层

2、估价对象其他个别条件。

估价对象个别条件一览表

个别条件	估价对象1、2	估价对象3、4	估价对象5
估价对象坐落	隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號	隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心	隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号
周边道路	学府路、永昌路	同仁街、保岫西路、正阳南路、上巷街	学府路、九龙路、兰城璐等
临街位置	小区内部路	临同仁街、保岫西路、上巷街	学府路、九龙路、兰城璐
区域类型	隆阳区较成熟的商业、住宅区	隆阳区较成熟的商业、住宅区	隆阳区较成熟的商业、住宅区
距商业中心距离	约2km	地处商业中心	地处商业中心
距公交站距离	约0.6km	多路公交经过	多路公交经过

### （三）估价对象区域状况

估价对象1、2位于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號，区域内有学府路、永昌路等多条城市干道，道路通达度好；公共配套设施基本齐全，属隆阳区较成熟的商业、住宅区。

周边住宅小区：碧桂园、建亨御景华著、中梁壹号院、碧水云天等住宅小区。

其他相关配套：中国电信（学府路营业厅）、煜诺百货、好人家国际家居广场等；

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。

估价对象3、4位于隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心，区域内有同仁街、保岫西路、正阳南路等多条城市干道，道路通达度好；公共配套设施基本齐全，属隆阳区较成熟的商业、住宅区。

周边住宅小区：区四机关上水河住宅区、隆阳区政府宿舍区等住宅小区。

其他相关配套：中国建设银行（正阳南路支行）、中国农业银行（保山兰城分理处）、新华书店（保山店）、保岫广场、大尔多百货等。

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。

估价对象5位于隆阳区兰城路北城春天（红霞家园）1幢B168号，区域内有学府路、九龙路、兰城璐等多条城市干道，道路通达度好；公共配套设施基本齐全，属隆阳区较成熟的商业、住宅区。

周边住宅小区：彩蝶家园、奥新体育城一期、晨曦珍珠、世纪公馆等住宅小区。

其他相关配套：保山五洲国际广场、保山市第二示范小学、如家商旅酒店等。

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

根据本次估价目的要求，估价结果应为完成估价对象实地查勘时的房地产市场价格，故确定价值时点为2021年12月22日（实地查勘日）。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

市场价值为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。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、



特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；房地产基础设施条件达到“五通”。

## 七、估价原则

本次估价主要遵循独立、客观、公正的原则。以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性和时效性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （四）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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。



## (五) 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 八、 估价依据

### (一) 有关法律、法规及文件依据:

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城市规划法》；
- 6、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》；
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；
- 8、《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》（法释〔2009〕16号）；
- 9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（司发通〔2016〕98号）；
- 10、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 11、云南省高级人民法院 云南省司法厅 云南省商务厅《关于在





诉讼活动中委托鉴定、拍卖工作的若干规定》(自2009年9月9日施行);

12、《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);

13、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办[2019]364号);

14、本次司法评估中涉及的国家或地方其他法律、法规和政策文件。

(二) 估价标准依据:

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/50899-2013;

(三) 估价委托人提供的资料依据:

- 1、《云南省保山市中级人民法院委托书》〔(2021)云05执328号〕;
- 2、《房屋所有权证》复印件;
- 3、《国有土地使用证》复印件;
- 4、《不动产权证书》复印件。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据:

- 1、估价对象现勘照片;
- 2、估价对象实地查勘记录;
- 3、可比实例等相关资料;
- 4、评估机构收集的有关技术、统计资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的介绍

根据房地产估价规范，房地产估价一般采用的方法有以下几种：

1、比较法：选取一定数量的可比案例，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。

估价对象1、2、3、4、5在估价对象的同一供求范围内与估价对象类似的房地产买卖交易实例较多，故宜采用比较法。

2、收益法：预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象1、2、5属具有潜在性收益的房地产，但因现行市场租价比严重偏离，故不适于采用收益法进行估算。

估价对象3、4法定用途与实际用途均为商业服务，属具有潜在性收益的房地产，因在同一供求范围可获取相关收益资料，故宜采用收益法进行估算。

3、成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。

估价对象1、2、3、4、5由于位于保山市隆阳区城中心，所在区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现估价对象在价值时点价格水平下的建造价格，却反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场

的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

4、假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，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。

估价对象1、2、3、4、5已建成，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不选用假设开发法。

通过以上分析，估价对象1、2、5采用比较法进行估算，估价对象3、4采用比较法和收益法进行估算，得出估价对象在价值时点的市场价值。

## (二) 估价方法的技术思路

### 1、比较法

- (1) 搜集买卖交易实例；
- (2) 选取3个可比实例；
- (3) 对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- (4) 求取比较价值（单价）。

### 2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体步骤如下：

- (1) 选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；



(2) 搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；

(3) 预测估价对象的未来的收益期或持有期；

(4) 采用适合的方法求取未来净收益或持有期末的房地产转售收益；

(5) 求取报酬率；

(6) 计算出收益价值。

### 3、确定估价结果

综合比较法以及收益法的评估单价，求取估价对象市场价值。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用收益法及比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年12月22日）的估价结果为：

市场价值总额为¥550.22万元，人民币大写为伍佰伍拾万零贰仟贰佰元整。（详见下表）



表 2: 房地产价值评估结果表

币种: 人民币

坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室高安贞拥有的住宅房地产市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价	总价 (万元)
云(2019)隆阳区不动产权第0011088号	225.30	9568.00	215.57
坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室高安贞拥有的地下车位市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价	总价 (万元)
云(2021)隆阳区不动产权第0015422号	53.32	4121.00	21.97
坐落于保山市隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室高安贞拥有的商业服务房地产市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价	总价 (万元)
云(2018)隆阳区不动产权第0003889号	27.00	6980.00	18.85
坐落于保山市隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心A区2层商铺A18室高安贞拥有的商业服务房地产市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价	总价 (万元)
云(2018)隆阳区不动产权0003896号	31.00	6850.00	21.24
坐落于保山市隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号高安贞拥有的住宅房地产市场价值			
产权证号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
保山市房权证隆阳区字第00034824号	241.34	10251.00	247.37

云南省保山市中级人民法院委托估价的高安贞名下坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路中段南侧力宏学府一號10幢10-105室住宅、隆阳区永昌街道办事处学府路中段南侧力宏学府一號地下车位10-105室、隆阳区兰城街道办事处保峨西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室以及隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号住宅房地产的市价价值估价报告

保国用(2007)第00123号	162.10	—	—
证载外地上构筑物	154.61	1631.00	25.22
合计	—	—	272.59
总价值=215.57万元+21.97万元+18.85万元+21.24万元+272.59万元=550.22万元			
备注:以上估价对象结果包含房地产所对应的分摊土地使用权价值(证载外地上构筑物)			

### 十一、注册房地产估价师

表 注册房地产估价师

姓名	注册号	日期
杨新	5320120042	2022.1.12
杨少斌	5320170031	2022.1.12

### 十二、实地查勘期

实地查勘期为2021年12月22日。

### 十三、估价作业期

自受理估价委托之日2021年12月06日起至估价报告出具之日2022年01月12日止。



#### 十四、其他需要说明的事项

(1) 我公司在估价时以委托方提供的相关资料为依据。

(2) 本报告所得出的结论为坐落于保山市隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號10幢10-105室高安贞拥有的住宅房地产、隆阳区永昌街道办事处学府路东段南侧力宏学府一號地下车位10-105室高安贞拥有的地下车位、隆阳区兰城街道办事处保岫西路马里商业中心B区2层商铺B18室及马里商业中心A区2层商铺A18室高安贞拥有的商业服务房地产以及隆阳区兰城路北城春天(红霞家园)1幢B168号高安贞拥有的住宅房地产的市场价值,其价值包含了建筑物、室内装饰装潢及其所对应分摊土地使用权的合并价值。

(3) 在估价时将该工程视为一般合格工程,房屋建筑面积以及土地使用权面积以《不动产权证书》、《房屋所有权证》以及《国有土地使用证》为准。

(4) 本报告仅为委托方提供本报告列示之目的所使用资产在价值时点的市场价值,未考虑价值时点后可能存在的功能性变更,交易税费以及其它不可预见因素对估价价值的影响。

(5) 本报告所涉及的有关资料 and 文件,由委托方提供,其真实性、合法性由委托方负责,因资料失实造成估价结果有误的,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

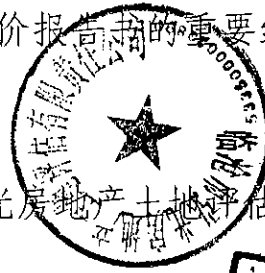
(6) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用,不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因委托人使用估价报

告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(7) 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，报告解释权为本评估机构所有。

(8) 按现行规定，本报告有效期为壹年（自2022年01月12日起至2023年01月11日），如在此有效期内，因国家政策、市场和估价标准的变化，对估价结果产生较大影响时，应对估价结果作相应调整，乃至重新估价。

(9) 本报告附件，为房地产估价报告的重要组成部分，与报告书正文具有同等法律效力。



临沧市弘光房地产土地评估有限责任公司

法定代表人



2022年01月12日



## 十五、 附 件

- (一) 估价对象位置图及现勘照片;
- (二) 《云南省保山市中级人民法院委托书》〔(2021)云05执328号〕(复印件);
- (三) 《不动产权证书》(复印件);
- (四) 《房屋所有权证》(复印件);
- (五) 《国有土地使用证》复印件
- (六) 评估机构营业执照(复印件);
- (七) 评估机构资质证书(复印件);
- (八) 估价师资格证书(复印件)。