

房地产估价报告

估价报告编号：建银昆司估字（2022）第 001 号

估价项目名称：普洱市思茅区龙生路 60 号 6 幢 2 单元 4 层 402
号住宅市场价值评估

估价委托人：普洱市思茅区人民法院

房地产估价机构：建银（昆明）房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张永福 注册号：5320120002

王 盖 注册号：5320110045

估价报告出具日期：2022 年 02 月 11 日



致估价委托人函

普洱市思茅区人民法院：

承蒙委托，我对位于普洱市思茅区龙生路 60 号 6 幢 2 单元 4 层 402 号住宅进行房地产价值评估。此次估价目的为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值，**财产范围**包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。**价值时点**是：2022 年 02 月 10 日，**价值类型**为市场价值。

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，在估价委托人的配合下，对估价对象进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研，在此基础上运用**比较法**对估价对象进行了评估，确定估价对象在价值时点**市场价值**取整至个位为¥550161 元（大写人民币：伍拾伍万零壹佰陆拾壹元整），单价为¥5793 元/m²（大写人民币：伍仟柒佰玖拾叁元整）。详见《房地产估价结果汇总表》

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

序号	坐落	房屋所有权证号	房屋所有权人	设计用途	建成年代	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	成新率	评估单价(元/m ²)	总价(元,取整至个位)
1	普洱市思茅区龙生路 60 号 6 幢 2 单元 4 层 402 号	普洱市房权证普房字第 201104648 号	李海君	住宅	2001	混合	4/6	94.97	5.9	5793	550161

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象室内二次装修及家具家电等动产。（2）根据普洱市住房保障和房地产管理中心出具的《房屋信息查询摘抄表》，该房产限制类型：执法查封，限制业务宗号：CPE20211112608，限制部门：思茅区法院，限制时间：



2021-11-12, 限制备注: 抵押业务宗号: TPE20181219083, 抵押权人: 普洱民生村镇银行股份有限公司, 抵押时间: 2018-12-19, 房屋他项权证证号/不动产登记证明证号: (2018)0004795。(3) 本估价报告自出具之日起一年内有效, 即从 2022 年 02 月 11 日至 2023 年 02 月 10 日止。(4) 欲知详情, 请阅读本估价报告全文。

建银(昆明)房地产土地资产评估有限公司



2022 年 02 月 11 日

1954

