

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：普洱市思茅区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：云南国泰房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市盘龙区万宏国际小区 9 幢 706 号

统一社会信用代码：91530723568834112C

法定代表人：李富情

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 167 号

电话（传真）：（0871）63395516

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围界定

本次估价对象范围为刘应文所有的位于普洱市思茅区人民东路 7 号 4 幢 1 单元 6 层 11 号房地产（建筑面积：146.65 m²）。该估价范围是建筑物及其所分摊土地使用权面积的房地合一价值，不包括该房地产涉及的划拨转协议出让应缴纳土地出让金、债权债务等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象土地基本状况及分析

项目	估价对象
座落	普洱市思茅区人民东路 7 号 4 幢 1 单元 6 层 11 号

地类（用途）	城镇混合住宅用地
分摊土地面积（m ² ）	25.22
四至	北临人民中路，南临金中花园，西临迎春巷，东临规划道路
形状	规则
开发程度	通给水、通排水、通电、通气、通路、通讯及场地平整
土地终止日期	2049年08月12日
地势	平坦
地质水文状况	无不良地质现象
规划限制条件	无
备注	此表内容根据《土地登记卡》及估价人员现场勘查情况填写。

(2) 估价对象建筑物实物状况及分析

估价对象坐落	普洱市思茅区人民东路7号4幢1单元6层11号			
建筑面积（m ² ）	146.65	建筑结构	混合	
所在层/总层数	6/6	朝向	南北	
房屋类型	住宅			
平面布局	布局结构合理，适合使用	户型设计	4室2厅1厨1卫	
装修情况	外墙面	水洗石		
	入户门	防盗门		
	室内	中等装修		
	水电	水电暗设	电梯	无
	层高	约2.8米	其他配套	水、电等
使用与维护	竣工时间	2003年	成新率	7成新
	维护与保养	维护、保养状况一般	使用状况	自用
环境概况	自然环境、景观、人文环境一般。			

(3) 估价对象权益状况描述及分析

18087985725

本次根据《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记卡》记载，其权属状况为：

房产证号	201400886-1、201400886-2		
所有权人	刘应文		
共有人	徐群		
坐落	普洱市思茅区人民东路7号4幢1单元6层11号		
国有土地使用证号	思国用（2006）第03821号		
地号	532721000-04-27-11F041061		
图号	20.00-94.43		
建筑结构	混合	所在层/总层数	6/6
分摊土地面积（m ² ）	25.22	建筑面积（m ² ）	146.65
用途	住宅	实际用途	住宅
出租或占有情况	自用	其他特殊情况	无

他项权利设立情况	根据云南省普洱市思茅区人民法院执行裁定书“（2021）云0802刑42号”确定估价对象已被查封，查封机关：普洱市思茅区人民法院，查封期限为三年，执行裁定书公告日期为二〇二一年十二月十二日。
----------	--

（4）估价对象区位状况描述与分析

项 目	内 容	
位置状况描述	坐落	普洱市思茅区人民东路7号4幢1单元6层11号
	距重要设施、场所距离	距离所在地的（医院、学校、行政服务中心等）重要设施多数在2公里以内。
	临街状况	不临街
	所在层数/总层数	6/6
交通状况描述	可利用交通工具	公交车、自驾车及出租车
	主要交通道路	人民中路
	交通管制	无
	停车方便程度	小区配有少量停车位，仅能满足部分停车需要
外部配套设施状况	基础设施	通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气及场地平整
	公共设施	学校：普洱市第一中学、思茅第四中学、云南省思茅一中、南屏镇土桥小学等； 银行：富滇银行、中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行等； 医疗：普洱市人民医院、普洱市中医医院、普洱市第二人民医院等； 商场：沃尔玛购物广场（普洱林源路店）、大世界购物中心等； 交通：5路、1路、2路、3路、8路等多条公交车通过。
区位状况分析	基础配套设施及公共配套设施完善，自然环境良好，与区域发展规划相协调，鉴于估价对象所在区域有一定的区位优势，区位状况有利于估价对象房地产价值的稳定性。	

（五）价值时点

根据估价目的，以现场查勘之日为价值时点，即2022年02月23日。

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

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

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代

原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则，应站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

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，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

遵循合法原则，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。依法判定的估价对象权益包括合法产权、合法使用、合法处分及其他方面。在合法产权方面，应以房地产权属证和有关合同为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等使用管制为依据；在合法处分方面，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，评估出的价值应符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。同一房地产在不同时间通常会有不同的价值。

4、替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互

有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产（即同类型具有替代可能的房地产）的价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模和档次。

（八）价值依据

1、本次评估所依据的有关法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，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，自2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于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《有关民事诉讼证据的若干规定》（2001年12月6日最高人民法院审判委员会第1201次会议通过，2002年4月1日起施行）；

(6) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月5日起施行）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处理参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，2018年9月1日施行）；

(8) 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273号）；

(9) 《云南省司法鉴定管理条例》（云南省第十二届人民代表大会常务委员会公告（第50号），自2017年1月1日起施行）；

(10) 其他涉及评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

2、本次估价采用的技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），2015年12月01日起实施；

(2) 《房地产评估基本术语》（GB/T50899-2013），2014年02月01日起实施；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 普洱市思茅区人民法院鉴定委托书。

(2) 估价对象《房屋信息查询摘抄表》、《云南省普洱市思茅区人民法院刑事判决书》【（2021）云0802刑初42号】、《云南省普洱市思茅区人民法院执行裁定书》【（2021）云0802执2626号】复印件。

4、注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握和搜集的其他相

关资料

(1) 《土地登记卡》；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料。

(九) 估价方法

1、估价适用性分析及理由

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种主要的估价方法。

1) 估价方法适用性分析

评估目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。	
可选估价方法	估价方法定义	是否选取
比较法	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。	选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，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。	不选取
成本法	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和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧得到的估价对象价值或价格的方法。	不选取
假设开发法	假设开发法是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。	不选取

2) 估价方法选择理由

估价方法	估价方法选取理由
比较法	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。估价对象住宅，所在项目所属区域类物业市场较活跃，较容易收集类似的房地产交易实例，因此本次估价适宜选用比较法。
收益法	收益法适用的条件是有收益或潜在收益的房地产。估价对象住宅，其实际用途为住宅，是存在收益或有潜在收益的房地产，但收益不能准确反映当前房地产价值，故本次估价不宜选用收益法。

成本法	成本法适用于新开发土地和新建房地产以及在建工程的估价，也适用于很少发生交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用人的特殊需要而开发建设的房地产。本次估价对象为高价值住宅，其与房地产成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确的反映房地产的实际市场价值，故本次估价不宜选用成本法。
假设开发法	假设开发法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。估价对象作为土地开发利用成熟区域的已开发完成的房地产，且由于目前房地产市场状况受政策影响较大，未来房地产市场前景不明朗，房地产拆除并重新开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润都难以准确预测，故本次估价不宜选用假设开发法。

2、估价技术路线

比较法：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。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

计算公式为：

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整（交易日期修正）系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（十）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用比较法，以进行实地查勘的 2022 年 02 月 23 日为价值时点，在认真分析现有资料的基础上，

经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定本次估价对象在价值时点的市场价值（人民币）：1,045,321.00元（大写：壹佰万零玖佰肆拾贰元整），具体估价结果见《房地产评估结果明细表》。

房地产评估结果明细表

房产证号	所有权人	共有人	房屋坐落	建成年代	所在层数/总层数	结构	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场价值(元)
201400886-1、 201400886-2	刘应文	徐群	普洱市思茅区人民东路7号4幢1单元6层11号	2003年	6/6	混合	住宅	146.65	7,128.00	1,045,321.00
合计								146.65		1,045,321.00

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名日期
李富情	5320090008	2022年03月01日
陈高红	5320190017	2022年03月01日

(十二) 实地查勘期

以现场查勘之日为价值时点，即2022年02月23日。

(十三) 估价作业期

自2022年02月23日起至2022年03月01日止。

(十四) 估价报告应用的有效期

估价报告使用期限自报告提交之日起原则上为一年（即2022年03月01日至2023年02月28日），但是估价对象状况和房地产市场状况变化很大或超出报告有效期时，不得使用本报告，需要重新评估。

云南国泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年三月一日