

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：宁洱哈尼族彝族自治县人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：云南静优房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：魏华

住所：云南省昆明市五华区南屏街5号云南信托大厦B座2703号

估价机构资质级别：壹级

房地产估价机构备案证书号：云建房证估字第209号

联系人：魏华

联系电话：13888580006

### 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、估价对象名称及财产范围：

本次估价对象为宁洱镇东山路64号3幢1单元101室、106室住宅，财产范围包括房屋的所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的使用权、与估价对象结构不可分离的装修及附属房屋的设备设施部分，不包括动产（可移动的家具及装饰品等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象实物状况、权益状况、区位状况描述与分析

##### ①宁洱镇东山路64号3幢1单元101室

(1) 标的物名称：宁洱镇东山路64号3幢1单元101室

(2) 权证情况：

根据委托人提供的《不动产权证书》复印件，房屋所有权证号：云(2018)宁洱县不动产权第 0002021 号。

(3) 标的物所有权人：林明

(4) 价值时点：2022 年 03 月 04 日

(5) 标的物现状：

- ① 房屋用途：住宅
- ② 土地用途：城镇住宅用地
- ③ 是否腾空：未腾空，闲置
- ④ 租赁情况：未租赁

(6) 权利限制情况：

- ① 查封：查封情况不详。
- ② 抵押：根据《抵押权登记信息》、云（2019）宁洱县不动产证明第 0000142 号《不动产登记证明》显示：房屋办理了抵押权，债务履行期限为 2019 年 1 月 1 日起 2021 年 1 月 1 日止，抵押权人为王建。

(7) 标的物介绍：

- ① 建筑面积：116.51 m<sup>2</sup>
- ② 房屋建筑年代：2004 年
- ③ 建筑结构：钢筋混凝土
- ④ 住宅装修情况：毛坯
- ⑤ 房屋朝向：东南
- ⑥ 房屋楼层/总层数：1/7
- ⑦ 临街状况：临街
- ⑧ 周边配套：学校：普洱中学、普洱哈尼族彝族自治县直属小学、宁洱哈尼族彝族自治县普洱中学(高中部)等；医院：宁洱哈尼族彝族自治县人民医院、宁洱县妇幼保健院；超市：嘉利富超市(东山路店)、梅英百货店、宁洱永发百货店等；商业：文昌商业广场、福鑫购物广场(龙潭路店)；银行：中国农业银行(宁洱凤阳分理处)、中国工商银行(宁洱支行)，农贸市场：宁洱农贸市场，配套设施较齐全。

⑨ 位置状况描述开发程度：估价对象位于宁洱镇东山路 64 号 3 幢 1 单元 101 室，周边无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以出租、私家车为主，出行便捷度一般，临城市主干道-东山路。该区域住宅聚集度一般，配套设施较齐全，绿化程度一般，所在区域人文环境条件，自然环境一般。

(8) 欠费情况：水、电、物业管理费欠费情况不详。

### ②宁洱镇东山路 64 号 3 幢 1 单元 106 室

(1) 标的物名称：宁洱镇东山路 64 号 3 幢 1 单元 106 室

(2) 权证情况：

根据委托人提供的《不动产权证书》复印件，房屋所有权证号：云(2018)宁洱县不动产权第 0002015 号。

(3) 标的物所有权人：林明

(4) 价值时点：2022 年 03 月 04 日

(5) 标的物现状：

- ① 房屋用途：住宅
- ② 土地用途：城镇住宅用地
- ③ 是否腾空：未腾空，闲置
- ④ 租赁情况：未租赁

(6) 权利限制情况：

① 查封：查封情况不详。

② 抵押：根据《抵押权登记信息》、云（2019）宁洱县不动产证明第 0000142 号《不动产登记证明》显示：房屋办理了抵押权，债务履行期限为 2019 年 1 月 1 日起 2021 年 1 月 1 日止，抵押权人为王建。

(7) 标的物介绍：

- ① 建筑面积：240.74 m<sup>2</sup>
- ② 房屋建筑年代：2004 年
- ③ 建筑结构：钢筋混凝土
- ④ 住宅装修情况：毛坯

⑤ 房屋朝向：东南

⑥ 房屋楼层/总层数：1/7

⑦ 临街状况：不临街

⑧ 周边配套：学校：普洱中学、普洱哈尼族彝族自治县直属小学、宁洱哈尼族彝族自治县普洱中学(高中部)等；医院：宁洱哈尼族彝族自治县人民医院、宁洱县妇幼保健院；超市：嘉利富超市(东山路店)、梅英百货店、宁洱永发百货店等；商业：文昌商业广场、福鑫购物广场(龙潭路店)；银行：中国农业银行(宁洱凤阳分理处)、中国工商银行(宁洱支行)，农贸市场：宁洱农贸市场，配套设施较齐全。

⑨ 位置状况描述开发程度：估价对象位于宁洱镇东山路64号3幢1单元106室，周边无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以出租、私家车为主，出行便捷度一般，临城市主干道-东山路。该区域住宅聚集度一般，配套设施较齐全，绿化程度一般，所在区域人文环境条件，自然环境一般。

(8) 欠费情况：水、电、物业管理费欠费情况不详。

## 五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》，人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准；人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

人民法院未明确价值时点，本次评估以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，即2022年03月04日。

## 六、价值类型

本次估价是为司法处置提供价值参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次评估的价值定义为估价对象在价值时点现状利用条件下房地产市场价格。

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

本次估价在遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最佳利用原则等技术性原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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。具体地说，“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则，公平正直地进行估价。

### 2、合法原则

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。房地产估价应以依法判定的估价对象实物状况、区位状况、权益状况为前提进行，做到评估价值与依法判定的房地产状况相匹配。依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利，具体地说，1）、依法判定的权利类型及归属，应以不动产登记簿、权属证书及有关合同（如租赁权应依据租赁合同）等为依据；2）、依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据；3）、依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；4）、依法判定的其他权利，评估出的价值应符合国家的价格政策。

### 3、价值时点原则

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。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为：2022年03月04日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

### 4、替代原则

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偏差在合理的

范围内。要求估价结果不得非合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价格来确定估价对象的客观合理价值，体现了替代原则。

#### 5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使估价对象价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时符合以下四个标准：

（1）法律上允许；（2）技术上可能；（3）财务上可行；（4）价值最大化。

根据委托人提供的相关资料，估价对象房屋用途为住宅，估价人员分析认为，保持现状使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，即本估价报告以估价对象作为住宅使用为前提进行估价。

## 八、估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、法规、政策性文件

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》
- （2）《中华人民共和国土地管理法》
- （3）《中华人民共和国城乡规划法》
- （4）《中华人民共和国资产评估法》
- （5）《中华人民共和国民法典》
- （6）《城市房地产转让管理规定》
- （7）《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》
- （8）《人民法院司法鉴定工作暂行规定》
- （9）《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》
- （10）《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》
- （11）《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》
- （12）《人民法院委托评估工作规范》

(13) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

## 2、本次估价的技术标准、规程、规范

(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、估价委托书及委托人提供的有关资料

(1) 委托方提供的《不动产权证书》复印件

(2) 委托方提供的《房地产权登记信息》查询表、《抵押权登记信息》查询表复印件

(3) 委托人提供的《不动产登记证明》复印件

(4) 委托人提供的其他相关资料

## 4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(1) 本估价机构估价人员对估价对象的实地查勘记录及市场调查记录

(2) 本估价机构掌握的房地产市场状况、同类房地产市场交易数据等相关资料

(3) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法选用

本次采用比较法进行估价。

### 2、估价技术路线

采用比较法估价的技术路线为：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、交易状况、区位状况、实物状况、权益状况五个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

比较法估算房地产价值的计算公式为：

估价对象价格=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×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

本估价机构估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序和技术标准，在认真分析现有资料、实地查勘与市场调查的基础上，依据相关法律法规及估价委托人提供的产权资料和我们实地查勘的情况，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，采用比较法对估价对象进行评估，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 03 月 04 日的市场价值为：

总价：¥1,249,062.00元；大写壹佰贰拾肆万玖仟零陆拾贰元整（取整至个位）

单价：估价对象1：¥3840元/ m<sup>2</sup>（取整至拾位）

估价对象2：¥3330元/ m<sup>2</sup>（取整至拾位）

估价结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	坐落	不动产权证书号	所在楼层/总楼层	建筑结构	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	林明	宁洱镇东山路64号3幢1单元101室	云(2018)宁洱县不动产权第0002021号	1/7	钢混	住宅	116.51	3840	447,398.00
2	林明	宁洱镇东山路64号3幢1单元106室	云(2018)宁洱县不动产权第0002015号	1/7	钢混	住宅	240.74	3330	801,664.00
合计							357.25	-	1,249,062.00

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名日期
徐浩桢	5320170023	2022年03月10日
张成栋	5320190038	2022年03月10日



参加本次估价的估价人员（签名）：

签名日期：2022 年 03 月 10 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 03 月 04 日至 2022 年 03 月 04 日

## 十三、估价作业期

2022 年 03 月 04 日至 2022 年 03 月 10 日

云南静优房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年三月十日