

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：普洱市思茅区人民法院

电话：0879-2306187

承办法官：陶永平

二、房地产估价机构

名称：云南正德房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市五华区教益路68号戎锦花园2幢1505室

法定代表人：王云康

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第210号

资质证书有效期限：自2021年05月12日至2024年05月12日

电话：0871-68102703

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

（一）估价对象财产范围

估价对象房地产财产范围为房屋所有权、应分摊的土地使用权、公共配套设施使用权、室内装修及配套的相关辅助设施等，不包含非房地产成分及债权债务。

（二）估价对象基本状况



依据估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房产平面图》，结合注册房地产估价师的实地查勘，确定估价对象房地产基本状况如下所述。

1、估价对象区位状况

估价对象区位状况一览表

位置	普洱市思茅区鱼水路 27 号 4 幢 1 单元 501 室。4 幢位于小区东面。
所在层数/总层数	5/5
朝向	东西向
泊车条件	车位供需情况良好，停车方便度较高。
周边环境	估价对象所处区域自然环境、人文环境及景观等良好，无空气污染。
交通条件	区域内有鱼水路、菩提路、学苑路、梅园路等交通主次干道，区域内有 2 路公交车通过。周边无特殊交通管制限制，交通便捷度较高。
配套设施	交通：2 路公交车、网约车、出租车； 学校：思茅第四小学新时代校区、普洱市第一中学、普洱市思茅区第三小学、思茅第六中学； 医院：普洱市人民医院、南屏镇茶源社区卫生院、凤凰路社区卫生院、普洱市妇产儿童医院； 银行：思茅农村商业银行、中国银行、中国工商银行、云南农信社。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

名称	普洱市思茅区鱼水路 27 号 4 幢 1 单元 501 室
建筑面积 (m ²)	103.8
用途	住宅
建筑结构	混合
采光通风	采光通风良好
噪音	无影响
设施设备	水、电、通讯、消防等设施齐备
户型	3 室 2 厅 1 卫 1 厨
平面布局	布局合理紧凑
层高	约 3m

建成时间（年）	2003 年左右	
使用及维护状况	房屋使用正常，维护状况良好	
外观	外观维护状况良好，无损坏情况	
完损状况	完好房	
新旧程度	8 成新	
建筑功能	分区明确、功能齐全	
物业管理	有物业管理，管理水平一般	
使用及装修情况	客厅、饭厅	防盗门入户，地板砖地面，墙面刷乳胶漆，石膏线条装饰顶面；
	卧室	木地板地面，墙面刷乳胶漆，石膏线条装饰顶面、铝合金窗带防盗笼、包门；
	厨房	防滑地砖，瓷砖墙面，塑料扣板吊顶、铝合金窗带防盗笼；
	卫生间	防滑地砖，瓷砖墙面，塑料扣板吊顶。

(2) 土地实物状况

估价对象宗地实物状况一览表

名称	普洱市思茅区鱼水路 27 号 4 幢 1 单元 501 室住宅
四至	宗地东临空地，南临思茅第四小学新时代校区，西临鱼水路，北临空地。
用途	城镇单一住宅用地
土地分摊面积	17.27 平方米
形状	共用宗地形状较规则
地形地势	平坦
开发程度	共用宗内外“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯及宗地内场地平整）

3、估价对象权益状况

(1) 估价对象建筑物权益状况

估价对象建筑物权益状况一览表

名称	普洱市思茅区鱼水路 27 号 4 幢 1 单元 501 室住宅
权利人	李改英、林荣祥
《房屋所有权证》证号	普洱市房权证普房字第 200901712-1 号 普洱市房权证普房字第 200901712-2 号
共有情况	李改英、林荣祥共同所有
房屋性质	私有
他项权利	无
限制状态	有

出租或使用状况	实地查勘日，估价对象为空置状态。
拖欠物业、水电费	根据现场查勘，结合估价委托人及相关当事人提供的资料，未有证据表明估价对象房地产存在欠缴税金及相关费用。故假定估价对象房地产不存在欠缴税金及相关费用。

(2) 估价对象土地权益状况

估价对象宗地权益状况一览表

土地所有权人	国家
土地使用权人	李改英、林荣祥
《国有土地使用证》证号	普国用(2010)第05196号
宗地坐落	普洱市思茅区鱼水路27号
分摊土地面积(m ²)	17.27
权利性质	划拨
终止日期	—
地类	城镇单一住宅用地
其他特殊情况	无

(3)、估价对象其他权益状况：

根据委托方提供资料所示，估价对象房屋已被司法查封。

五、价值时点

遵循价值时点有利于估价结果有效服务于案件执行的原则，以实地查勘日期2022年04月28日，作为本次房地产评估的价值时点。

六、价值类型

价值类型：市场价格。

价值定义：本报告评估的价值类型为估价对象的房地产市场价格。市场价格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。未考虑估价对象租赁状况对其价格的影响，亦未考虑估价对象房地产被查封及估价对象房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

价值内涵：

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场假设确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的房地产市场价格，未考虑未来市场变化风险和短期强制变现等因素对其市场价值的影响。

2、估价对象的规划用途为住宅用房，土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯和场地平整），装修情况、利用状况等如本估价报告描述。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格，估价对象土地使用权为划拨性质，本次估价未考虑划拨用地转出让用地补缴的土地出让金金额。

4、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应承担税费下的价格。

5、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响。

七、估价原则

根据估价目的及估价对象的特点，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》的规定，本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）基本原则：独立、客观、公正原则

依据《中华人民共和国资产评估法》第四条的规定，“评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵

循独立、客观、公正的原则”。

独立、客观、公正原则是在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求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；三是要求估价机构人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

（二）技术性原则

1、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的原则。房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价格应为在根据估价目的确定的某一特

定时间的价值或价格。

3、替代原则

遵循替代原则，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范围内的原则，即房地产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值。

4、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求评估价格是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

(一)有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行，《中华人民共和国物权法》同时废止）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华

人民共和国主席令第二十九号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行。2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正），本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6、《房地产估价机构管理办法》（2005 年 10 月 12 日住房和城乡建设部令第 142 号，2019 年修正）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号）；

9、《城市房地产转让管理规定》（2001 年 8 月 15 日中华人民共和国

建设部令第 96 号)；

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》
(法释[2004]16 号)；

11、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产
的规定》(法释[2004]15 号)；

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、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税[2016]36
号)；

14、《中华人民共和国房产税暂行条例》(根据 2011 年 1 月 8 日《国
务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

15、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(1985 年 2 月 8
日国务院发布, 2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和
修改部分行政法规的决定》修订)；

16、《征收教育费附加的暂行规定》(国务院令第 588 号)；

17、《财政部、国家税务总局关于印花税法若干政策的通知》(财税
[2006]162 号)；

18、《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调整地方教育附加征收
政策的通知》(云财综[2011]46 号)。

(二)有关估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、《云南省房地产评估报告评审标准》(试行)。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1、《司法鉴定委托书》(2022)云0802法鉴字049号；

2、委托方提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等相关资料；

2、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料；

3、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

4、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

5、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

6、估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片；

7、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口、房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，现行的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

（一）估价对象市场价值估价技术方法适用性分析

1、比较法估价适宜性分析

价值时点的近期，估价对象所在区域房地产市场发展状况良好，同一市场供需圈内同类房地产有一定的市场交易量，交易价格具有可比性，满足《房地产估价规范》可比实例选取的要求，可选用比较法进行评估。

2、收益法估价适宜性分析

价值时点的近期，估价对象所在区域同类型物业近期出租较少，其未来客观净收益及其面临的风险不能够较为客观量化，故不宜选用收益法进行估价。

3、成本法估价适宜性分析

估价对象系整体开发项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设；另外估价对象为住宅房地产，其价值体现在市场和预期收益上，不是完全由成本决定，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，因此本次评估不适宜选用成本法进行估价。

4、假设开发法估价适宜性分析

估价对象用途为住宅，已建成投入使用，不属于待开发房地产，估价对象最高最佳利用且继续利用为维持现状继续利用，不具有再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行估价。

综上所述，根据规范要求，结合本次评估背景和客观实际情况，考虑多种方法的适宜性和可操作性，本次估价选用比较法评估估价对象的市场价格。

（二）估价方法及其定义

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象逐一进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数
×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（三）估价测算的简要内容

1、比较法测算的简要内容

- （1）搜集交易实例
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基础；
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行市场状况调整；
- （6）进行房地产状况调整：
 - ①区位状况调整；
 - ②实物状况调整；
 - ③权益状况调整；
- （7）确定估价对象比较价值。

十、估价结果



本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，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，选用比较法，确定估价对象房地产于价值时点2022年04月28日的市场价值为¥539656元(大写人民币伍拾叁万玖仟陆佰伍拾陆元整)。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	比较法(测算结果)
普洱市思茅区鱼水路 27 号 4 幢 1 单元 501 室	总价(元)		539656
	单价(元/m ²)		5199

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王云康	5320090007		2022年05月06日
曹静文	5320090029		2022年05月06日

十二、实地查勘期

2022年04月28日

十三、估价作业期

2022年04月13日至2022年05月06日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

