

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：普洱市思茅区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：建银（昆明）房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市官渡区北京路 402 号建设大厦四楼

法定代表人：张永福

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第 88 号

有效期限：自 2020 年 05 月 11 日至 2023 年 05 月 11 日

三、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。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象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。

（二）估价对象基本状况

1. 估价对象区位状况

估价对象位于普洱市思茅区柏枝寺旅游环线西侧(御景新城) 5 幢 1 单元 1 层 101 号，东临旅游环线，南临思亭路，西临规划路，北临中寨公路。估价对象所处区域为思茅区，周边有云景里、锦辉第贰郡、普洱碧桂园、思普雅苑等住宅小区，居住成熟度较好。估价对象所在区域有旅游环线、思亭路、中寨公路等主次要交通道路贯穿期间，道路状况较好。周边有 1 路、4 路等公交线路，交通较便捷。区域内无交通管制，出入可利用交通工具较

多。附近有思茅第六小学、贝贝迪幼儿园、苗苗幼儿园、普洱市第二人民医院、普洱惠泰医院、健之佳健康药房、宝佳百货店、科桂百货店、心联兴超市、陈五超市、中国电信等各项基础设施及公共服务配套设施较好。具体情况详见《估价对象明细表》。

估价对象明细表

序号	坐落	商品房购销合同预售许可证号	商品房买受人	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)
1	普洱市思茅区柏枝寺旅游环线西侧(御景新城)5幢1单元1层101号	预许普建房字(2013-13)号	汪肯登	住宅	2016	钢筋混凝土	1/9	157.86

2. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况:

估价对象位于普洱市思茅区柏枝寺旅游环线西侧(御景新城)5幢1单元1层101号,东临旅游环线,南临思亭路,西临规划路,北临中寨公路。委托人未提供估价对象《国有土地证使用证》,根据《普洱市不动产登记信息表》,土地用途为城镇住宅用地,分摊土地使用权面积20.36 m²,使用权类型为出让,国有建设用地使用权终止日期为2081年12月23日。土地开发程度达到“五通”,即宗地内通路、通上水、通下水、通电、通讯。

(2) 建筑物实物状况:

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况,估价对象建筑物实物状况详见下表:

估价对象建筑物实物状况

项目	实物状况
坐落	普洱市思茅区柏枝寺旅游环线西侧(御景新城)5幢1单元1层101号

建筑面积 (m ²)	157.86			
所在层数/总层数	1/9			
户型结构	三室二厅一厨二卫			
建筑结构	钢筋混凝土			
建成时间 (年)	2016			
朝向	南北			
建筑物外墙	涂料			
规划用途	住宅			
实际用途及使用现状	实际用途为住宅, 现为空置			
装修状况	项目	地面	墙面	顶
	客厅	铺地砖	刷乳胶漆	刷乳胶漆
	餐厅	铺地砖	刷乳胶漆	刷乳胶漆
	卧室	铺木地板	刷乳胶漆	刷乳胶漆
	厨房	铺地砖	贴瓷砖	扣板吊顶
	卫生间	铺地砖	贴瓷砖	扣板吊顶
设施设备情况	所在建筑物内部水、电等配套设施完善。			
使用及维护保养情况	至价值时点, 估价对象维护保养使用情况较好。			

3. 估价对象权益状况

估价对象具体权益状况详见估价对象《商品房购销合同》、《普洱市不动产登记信息表》登记状况表及产权证复印件:

估价对象《商品房购销合同》、《普洱市不动产登记信息表》

登记状况表

序号	坐落	商品房购销合同预售许可证号	商品房买受人	设计用途	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)
1	普洱市思茅区柏枝寺旅游环线西侧(御景新城) 5幢1单元1层101号	预许普建房字(2013-13)号	汪肯登	住宅	钢筋混凝土	1/9	157.86	20.36

五、价值时点

遵循价值时点有利于估价意见有效服务于案件执行的原则，以实地查勘日 2022 年 07 月 25 日作为本次房地产评估的价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，即在满足本次估价市场条件假设限制前提下，估价对象房地产经适当营销后，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

我们在估价过程中遵循独立、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，谨慎原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

（二）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的原则。

（三）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的原则。

（四）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或价格偏差在合理范围内的原则

（五）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的原则。

八、估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改。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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改。2020年1月1日起施行。）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（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第二次修正，自2019年4月23日起施行）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号公布）；

(6) 《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，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

(7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

2. 本次估价采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《司法鉴定委托书》((2022)云 0802 法鉴字 031-1 号)；

(2) 估价委托人提供的产权资料及其他法律性文件、相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 普洱市不动产登记中心出具的《普洱市不动产登记信息表》；

(2) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(3) 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数据资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法定义：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。

收益法定义：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。

成本法定义：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。

假设开发法定义：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。

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际

情况，选取比较法进行评估。

（一）选用的估价方法及理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供需圈内，与估价对象规模、楼层、档次、设施完备度等相同或类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。故选用比较法。

（二）不选用的估价方法及理由：

1. 不选用成本法的理由：

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅的价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

由于估价对象为已建成物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

3. 不选用收益法的理由

由于目前房地产市场发展不平衡，估价对象类型的房地产租售比明显偏低，故不适宜选用收益法进行估价。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》

（GB/T50899-2013）及《中华人民共和国资产评估法》等法律法规和技术标准的规定，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¥1024511元（大写人民币：壹佰零贰万肆仟伍佰壹拾壹元整），单价为¥6490元/m²（大写人民币：陆仟肆佰玖拾元整）。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	商品房 购销合同 预售证 号	商品 房买 受人	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	普洱市思茅区柏枝寺旅游环线西侧(御景新城)5幢1单元1层101号	预售普建房字(2013-13)号	汪肯登	住宅	2016	钢筋 混凝土	1/9	157.86	9	6490	1024511

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
张永福	5320120002		2022年07月26日
王盖	5320110045		2022年07月26日

十二、实地查勘期

自2022年07月25日起至2022年07月25日止。

十三、估价作业期

自 2022 年 07 月 25 日起至 2022 年 07 月 26 日止。

十四、估价报告使用期限

本评估报告有效期自出具评估报告之日起一年，即从 2022 年 07 月 26 日至 2023 年 07 月 25 日止。

建银（昆明）房地产土地资产评估有限公司

