



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：普洱市思茅区人民法院

承办人：郭佩礼

联系电话：13769951166

### 二、房地产估价机构

名称：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

住所：云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心III B 栋 10 层 1001 号

法定代表人：赵俊飞

资格等级：壹级

备案证书编号：云建房证估字第 50 号

有效期限：自 2021 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 19 日

统一社会信用代码：91530103738098067L

电话：(0871) 63160601

### 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

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、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

根据委托方提供的产权资料，本次估价对象为普洱市思茅区鱼水路 23 号御景天成 39 幢 3 单元 3 层 301 号房地产，包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，以及房屋内部装修。具体如下：

#### 1、 估价对象区位状况

房产权益状况			
产权证号	201503263-1		
所有权人	张	共有情况	共有人：陈，共有权证号：201503263-2
用途	住宅	实际房屋用途	住宅
用益物权情况	未登记	担保物权情况	未登记
租赁或占用情况	无	拖欠税费情况	无
城市规划限制	无	物业服务水平	较好
抵押查封情况	房产于 2021 年 04 月 19 日被普洱市思茅区人民法院查封		
分摊土地权益状况			
产权证号	201503765		
使用权人		共有人	-
使用权类型	出让	规划用途	城镇住宅用地
土地使用期限	至 2072 年 09 月 23 日	土地分摊面积 m <sup>2</sup>	17.15

## 五、价值时点

经与委托方协商确定，本次价值时点选择为现场勘查日期，既为二〇二二年九月八日。

## 六、价值类型

### 1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

### 2. 价值定义

市场价格，是指估价对象房地产在市场上的平均交易价格。

### 3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

## 七、估价原则

报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全独立性，从客



月 1 日起施行, 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);

(6) 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 70 号, 自 2016 年 11 月 10 日实施);

(7) 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

(8) 《财政部 国家税务总局 关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税〔2016〕12 号);

(9) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 4 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确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号, 自 2018 年 9 月 1 日起施行);

(12) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估协会、中国珠宝首饰首饰行业协会、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》(法办【2018】273 号);

(13) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估协会、中国珠宝首饰首饰行业协会、关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知》(法办〔2019〕364 号);

(14) 其他相关配套法规。

## 2、 本次估价采用的估价标准

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

(2) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】;

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》, 2021 年 9 月 1 日起施行。

## 3、 委托方提供的有关资料

## 2、 评估方法说明

本次估价采用比较法。

1) 比较法技术路线：通过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、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×  
区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

## 十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的估价结果为人民币：

币种：人民币

单价：6927 元/m<sup>2</sup>

总价：672127 元

大写：陆拾柒万贰仟壹佰贰拾柒元整

(详见评估结果明细表)

评估结果明细表

序号	估价对象	产权证号	所有人	用途	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	普洱市思茅区鱼水路 23 号御景天成 39 幢 3 单元 3 层 301 号	201503263-1	■	住宅	3	97.03	6927	672127

### 特别提示：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。