

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杨熔名下位于普洱市思茅区龙王井路 97 号 1 幢；周学玲名下位于宁洱镇春场街（宁洱新天地）1 幢 201 室、1 幢 202 室、宁洱县宁洱镇春场街（宁洱新天地）3 幢 1 单元 201 室、3 幢 2 单元 201 室房地产（总建筑面积：1457.60 m²）。该估价范围是建筑物及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权房地合一价值（含公共配套设施使用权、绿化景观、装饰装修），不包括该房地产涉及的可移动家具家电、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

序号	坐落	用途	独用土地使用 权面积 (m ²)	使用期限	使用权类 型
1	思茅市龙王井小区	住宅	803.00	2067年08月08日	出让
四至		北临龙旺井路、南临洗马河路，东临中梁壹号院、西临规划道路			
开发程度		宗地外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）宗地内已开发建设			
形状		规则			
地势		平坦			
地质		无不良地质现象			
规划限制条件		无			
估价对象土地基本状况分析		土地基本状况良好			
备注		本表内容由委托人提供的估价对象《国有土地使用证》复印件及估价人员结合现场查勘的情况填写。			

序号	坐落	用途	分摊土地使 用权面积 (m ²)	使用期限	使用权类 型
1	宁洱镇春场街（宁洱新天地）1幢201室	批发零售用地	31.38	2054年07月25日	出让
2	宁洱镇春场街（宁洱新天地）1幢202室	批发零售用地	55.03	2054年07月25日	出让
3	宁洱县宁洱镇春场街（宁洱新天地）3幢1单元201室	其他商服用地	40.08	2054年07月25日	出让
4	宁洱县宁洱镇春场街（宁洱新天地）3幢2单元201室	其他商服用地	42.36	2054年07月25日	出让
四至		北临宁洱邮政局、南临怀远路，东临东山路、西临春场街			
开发程度		宗地外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）宗地内已开发建设			
形状		较规则			
地势		平坦			
地质		无不良地质现象			
规划限制条件		无			
估价对象土地基本状况分析		土地基本状况良好			
备注		本表内容由委托人提供的估价对象《不动产权证书》复印件、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及估价人员结合现场查勘的情况填写。			



(2) 估价对象建筑物实物状况及分析

估价对象				
估价对象坐落	普洱市思茅区龙王井路 97 号 1 幢			
建筑面积 (m ²)	610.12	建筑结构	钢筋混凝土	
所在层/总层数	1-2/2	朝向	东西向	
房屋类型	住宅			
户型设计	八室四厅一厨两卫 (带健身房及车库)			
外墙面	涂料			
院大门	防盗铁门			
入户门	双开防盗门			
室内装修情况	客厅、餐厅及公共区域地面铺地砖, 墙面刷乳胶漆及贴墙砖, 顶面吊顶; 卧室地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆, 顶面吊顶; 厨房地面防滑地砖, 墙面刷乳胶漆, 顶面吊顶; 卫生间地面防滑地砖, 墙面刷乳胶漆, 顶面吊顶;			
设施设备	水电	水电暗设	电梯	无
	层高	1 层中空客厅约 6.3 米左右, 其余约 3.6 米左右; 2 层约 3.1 米左右	其他配套	消防系统
使用与维护	竣工时间	2002 年左右	成新率	7.8 成新
	维护与保养	维护、保养状况较好	使用状况	自用

估价对象			
估价对象坐落	宁洱镇春场街 (宁洱新天地) 1 幢 201 室、1 幢 202 室、宁洱县宁洱镇春场街 (宁洱新天地) 3 幢 1 单元 201 室、3 幢 2 单元 201 室		
建筑面积 (m ²)	1 幢 201 室: 151.80 m ² 1 幢 202 室: 266.18 m ² 3 幢 1 单元 201 室: 208.84 m ² 3 幢 2 单元 201 室: 220.66 m ²	建筑结构	钢筋混凝土
所在层/总层数	1 幢 201 室: 2 层/8 层 1 幢 202 室: 2 层/8 层 3 幢 1 单元 201 室: 2 层/7 层 3 幢 2 单元 201 室: 2 层/7 层	规划用途	商业服务
外墙面	涂料		
入户门	防盗门		
位置	装修状况	实际使用状况	
1 幢 201 室	毛坯	空置	
1 幢 202 室	毛坯	空置	
3 幢 1 单元 201 室	毛坯	空置	

地址: 云南省昆明市盘龙区万宏国际小区 9 幢 706 号 电话 (传真): 0871-63395516 李: 13888798029 10



3幢2单元201室		部分毛坯；部分地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面刷乳胶漆。		空置
设施设备	水电	水电暗设	电梯	有（目前未正常运营）
	层高	约2.9米左右	其他配套	消防系统
使用与维护	竣工时间	2016年左右	成新率	8.5成新
	维护与保养	维护、保养状况较好	使用状况	空置

(3) 估价对象权益状况描述及分析

至价值时点，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》及普洱市住房保障和房地产管理中心出具的《房屋信息查询摘抄表》、宁洱县不动产登记中心出具的《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》等资料记载，估价对象权益状况及查封情况如下：

1) 普洱市思茅区龙王井路97号1幢

土地权益状况			
坐落	思茅市龙王井小区		
土地证号	思国用(2001)字第04424号	土地使用权人	杨榕
地号	03-13-134	使用权类型/地类用途	出让/住宅
终止日期	2067年08月08日	使用权面积(m ²)	803
建筑物权益状况			
房屋所有权证号	普洱市房权证普房字第201404218号		
房屋所有权人	杨榕		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	普洱市思茅区龙王井路97号1幢		
规划用途	住宅	所在层/总层数	1-2/2
建筑面积(m ²)	610.12	建筑结构	钢筋混凝土
出租或占有情况	自用	其他特殊情况	无
抵押他项权利	详见《房屋信息查询摘抄表》(编号: PE47170)		
查封情况	是否查封	查封	
	查封机关	详见《房屋信息查询摘抄表》(编号: PE47170)	
	查封文号	详见《房屋信息查询摘抄表》(编号: PE47170)	
	查封期限	详见《房屋信息查询摘抄表》(编号: PE47170)	

2) 宁洱镇春场街(宁洱新天地)1幢201室

权益状况



不动产权证号	云(2017)宁洱县不动产权第0000149号	
权利人	周学玲	
坐落	宁洱镇春场街(宁洱新天地)1幢201室	
共有情况	单独所有	
不动产单元号	530821 101010 GB00909 F00010009	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	批发零售用地/商业服务	
面积	房屋建筑面积: 151.80 m ²	
使用期限	2014年07月25日起 2054年07月25日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积(m ²)	31.38
	房屋结构	钢筋混凝土结构
	专有建筑面积(m ²)	144.88
	分摊建筑面积(m ²)	6.92
抵押他项权利	详见《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)第10本第2页》(抵押权登记信息)	
查封情况	是否查封	查封
	查封机关	云南省普洱市思茅区人民法院
	查封文号	(2022)云0802执175号之一
	查封期限	2022年3月1日起 2025年3月1日止

3) 宁洱镇春场街(宁洱新天地)1幢202室

权益状况	
不动产权证号	云(2017)宁洱县不动产权第0000150号
权利人	周学玲
坐落	宁洱镇春场街(宁洱新天地)1幢202室
共有情况	单独所有
不动产单元号	530821 101010 GB00909 F00010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/商业服务
面积	房屋建筑面积: 266.18 m ²
使用期限	2014年07月25日起 2054年07月25日止



权利其他状况	分摊土地使用权面积 (m ²)	55.03
	房屋结构	钢筋混凝土结构
	专有建筑面积 (m ²)	219.31
	分摊建筑面积 (m ²)	46.87
抵押他项权利	详见《房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋) 第 11 本第 2 页》 (抵押权登记信息)	
查封情况	是否查封	查封
	查封机关	云南省普洱市思茅区人民法院
	查封文号	(2022) 云 0802 执 175 号之一
	查封期限	2022 年 3 月 1 日起 2025 年 3 月 1 日止

4) 宁洱县宁洱镇春场街 (宁洱新天地) 3 幢 1 单元 201 室

权益状况		
不动产权证号	云 (2017) 宁洱县不动产权第 0000666 号	
权利人	周学玲	
坐落	宁洱县宁洱镇春场街 (宁洱新天地) 3 幢 1 单元 201 室	
共有情况	单独所有	
不动产单元号	530821 101010 GB00907 F00030017	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/商业服务	
面积	房屋建筑面积: 208.84 m ²	
使用期限	2014 年 07 月 25 日起 2054 年 07 月 25 日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积 (m ²)	40.08
	房屋结构	钢筋混凝土结构
	专有建筑面积 (m ²)	170.84
	分摊建筑面积 (m ²)	38
抵押他项权利	详见《房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋) 第 32 本第 2 页》 (抵押权登记信息)	
查封情况	是否查封	查封
	查封机关	云南省普洱市思茅区人民法院
	查封文号	(2022) 云 0802 执 175 号之一
	查封期限	2022 年 3 月 1 日起 2025 年 3 月 1 日止



5) 宁洱县宁洱镇春场街(宁洱新天地)3幢2单元201室

权益状况		
不动产权证号	云(2017)宁洱县不动产权第0000667号	
权利人	周学玲	
坐落	宁洱县宁洱镇春场街(宁洱新天地)3幢2单元201室	
共有情况	单独所有	
不动产单元号	530821 101010 GB00907 F00030018	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	其他商服用地/商业服务	
面积	房屋建筑面积: 220.66 m ²	
使用期限	2014年07月25日起 2054年07月25日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积(m ²)	42.36
	房屋结构	钢筋混凝土结构
	专有建筑面积(m ²)	186.75
	分摊建筑面积(m ²)	33.91
抵押他项权利	详见《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)第33本第2页》(抵押权登记信息)	
查封情况	是否查封	查封
	查封机关	云南省普洱市思茅区人民法院
	查封文号	(2022)云0802执175号之一
	查封期限	2022年3月1日起 2025年3月1日止

(4) 估价对象区位状况描述与分析

1) 普洱市思茅区龙王井路97号1幢

项目	内容	
位置状况描述	坐落	普洱市思茅区龙王井路97号1幢
	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	临次要道路
	所在层数/总层数	1-2层/2层
交通状况描述	可利用交通工具	公共汽车: 有市内第3路、8路、5路公共汽车途径该区域; 其他: 自驾车、出租车、网约车、共享自行车等。
	主要交通道路	普洱大道、茶城大道、洗马河路、龙王井路等



	交通管制	无交通管制
	停车方便程度	配有地上停车场，停车较方便
外部配套设施状况	基础设施	通供水、通排水、通电、通路、通讯
	公共设施	学校：悦嘉培训学校、云南省思茅一中、思茅实验中学、思茅第四小学、思茅区幼儿园等 银行：云南省农村信用社、中国银行(普洱市茶城大道支行)、中国建设银行(普洱城区支行)等 医疗：普洱市中医医院、普洱市民族医院等
区位状况分析	区域基础设施完善、公共配套设施齐备，路网稠密、道路通达，自然环境良好，与区域发展规划相协调，区位状况良好。	

2) 宁洱县宁洱镇春场街（宁洱新天地）

项 目	内 容	
位置状况描述	坐落	宁洱镇春场街（宁洱新天地）1幢201室、1幢202室、宁洱县宁洱镇春场街（宁洱新天地）3幢1单元201室、3幢2单元201室
	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	临春场街
	所在层数/总层数	1幢201室：2层/8层 1幢202室：2层/8层 3幢1单元201室：2层/7层 3幢2单元201室：2层/7层
交通状况描述	可利用交通工具	自驾车、出租车、网约车、共享自行车等。
	主要交通道路	春场街、怀远路等
	交通管制	无交通管制
	停车方便程度	配有地上停车场，停车较方便
外部配套设施状况	基础设施	通供水、通排水、通电、通路、通讯
	公共设施	学校：普洱哈尼族彝族自治县直属小学、普洱中学、宁洱县直属小学、小太阳幼儿园、阳光幼儿园等 银行：云南省农村信用社、中国农业银行(宁洱凤阳分理处)、中国工商银行(宁洱支行)等 医疗：普洱县人民医院第二门诊部、宁洱哈尼族彝族自治县人民医院等
区位状况分析	区域基础设施完善、公共配套设施齐备，路网稠密、道路通达，自然环境良好，与区域发展规划相协调，区位状况良好。	



（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 03 月 29 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

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”。

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或价格。

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会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）；

（6）《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)；

(7) 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)；

(8) 《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1日起施行)；

(9) 《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)；

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

(11) 《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)；

(12) 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) 《自然资源分等定级通则(TD/T 1060-2021)》(中华人民共和国自然资源部发布,自2021年06月01日实施)；

(4) 《自然资源价格评估通则(TD/T 1061-2021)》(中华人民共和国自然资源部发布,自2021年06月01日实施)；

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)



37号)。

3、估价委托方提供的有关资料

(1) 普洱市思茅区人民法院司法鉴定委托书[(2022)云0802法鉴字025号]。

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) 《房屋信息查询摘抄表》；
- (2) 《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》；
- (3) 《国有土地使用证》复印件；
- (4) 《房屋所有权证》复印件；
- (5) 《不动产权证书》复印件；
- (6) 《不动产登记证明》复印件；
- (7) 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。	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。	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。 估价对象宁洱县宁洱镇春场街（宁洱新天地）为商业服务用房，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。 估价对象普洱市思茅区龙王井路 97 号 1 幢为自建住宅房地产，项目所属区域无类似房地产交易实例，因此本次估价不适宜选用比较法。
收益法	收益法适用的条件是有收益或潜在收益的房地产。 估价对象宁洱县宁洱镇春场街（宁洱新天地）规划用途为商业服务用房，是存在收益或有潜在收益的房地产，故本次估价宜选用收益法。 估价对象普洱市思茅区龙王井路 97 号 1 幢为自建住宅房地产，是存在收益或有潜在收益的房地产，但项目所属区域无类似房地产整体出租实例，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。 本次估价对象宁洱县宁洱镇春场街（宁洱新天地）为高价值的商业服务用房，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。 本次估价对象普洱市思茅区龙王井路 97 号 1 幢为自建住宅房地产，目前自用，且市场上无类似房地产交易，故本次估价宜选用成本法。
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。估价对象均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

(1) 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

（2）收益法

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。

收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V：市场价值（收益价格） A：未来第1年末净收益

Y：报酬率

g：物业租金收益年增长率（ $g \neq Y$ ）

t：净收益有变化的期限

n：收益期限（剩余使用年限）

（3）成本法

成本法是采用重置法进行估价，以开发或建造估价对象或类似物业所需



耗费各项必要费用之和为基础，加上正常利税并考虑成新率后，确定估价对象价格的一种方法。

计算公式为：

房地重置成本=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

评估价值=房地重置成本-建筑物重置成本×(1-成新率)

(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、收益法及成本法，以进行实地查勘的 2022 年 03 月 29 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值因素的分析，确定本次估价对象房地产于价值时点的市场价值为（人民币）：¥1167.42 万元（大写：人民币壹仟壹佰陆拾柒万肆仟贰佰元整），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

序号	房屋所有权证号/不动产权证书号	房屋所有权人	坐落	用途	结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	普洱市房权证普房字第 201404218 号	杨熔	普洱市思茅区龙王井路 97 号 1 幢	住宅	钢筋混凝土	1-2/2	610.12	12659	772.35
2	云(2017)宁洱县不动产权第 0000149 号	周学玲	宁洱镇春场街(宁洱新天地)1 幢 201 室	商业服务	钢筋混凝土	2/8	151.80	4689	71.18
3	云(2017)宁洱县不动产权第 0000150 号	周学玲	宁洱镇春场街(宁洱新天地)1 幢 202 室	商业服务	钢筋混凝土	2/8	266.18	4408	117.33
4	云(2017)宁洱县不动产权第 0000666 号	周学玲	宁洱县宁洱镇春场街(宁洱新天地)3 幢 1 单元 201 室	商业服务	钢筋混凝土	2/7	208.84	4689	97.93



5	云(2017)宁洱县不动产权第0000667号	周学玲	宁洱县宁洱镇春场街(宁洱新天地)3幢2单元201室	商业服务	钢筋混凝土	2/7	220.66	4923	108.63
合计							1457.60		1167.42

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李富情	5320090008		2022年04月26日
陈高红	5320190017		2022年04月26日

(十二) 实地查勘期

以现场查勘之日为价值时点，即 2022 年 03 月 29 日。

(十三) 估价作业期

自 2022 年 03 月 29 日起至 2022 年 04 月 26 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 04 月 26 日至 2023 年 04 月 25 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

二〇二二年四月二十六日

