

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称或姓名：澜沧县人民法院

单位地址：

## 二、房地产估价机构

名称：西双版纳盟方房地产估价有限责任公司

住所：澜沧县景德路 27 号州体育中心南门 9 号

法定代表人：刘云荷

估价资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 40 号

## 三、估价目的

为委托方确定房地产市场价格提供参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属

1、估价对象财产范围：澜沧县澜沧拉祜文化展示中心回迁安置房 3 幢 2 单元 302 室的住宅房地产，包括房屋室内装饰装修价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素；

2、估价对象名称：自静桦坐落于澜沧县澜沧拉祜文化展示中心回迁安置房 3 幢 2 单元 302 室的住宅房地产市场价值估价；

3、估价对象坐落：澜沧县澜沧拉祜文化展示中心回迁安置房 3 幢 2 单元 302 室；

4、估价对象规模：为多层式住宅，建筑物面积为 109.13 平方米；

5、估价对象用途：住宅；

6、估价对象权属状况

#### (1)、房屋权属状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》及相关有效证明影印件显示，《房屋所有权证》证号：澜沧县房权证勐朗镇字第（2014）0111 号。权利人为自静桦，房屋幢号第 3 幢，房号 2-302 号，框架结构，房屋



总层数 5 层，所在层数 3 层，建筑面积 109.13 平方米，规划用途为住宅。

## (2)、土地权属状况

根据委托人提供的《国有土地使用权证》及相关有效证明影印件显示，《国有土地使用权证》证号：澜国用（2014）第 40 号。土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 27.07 平方米，土地终止日期 2082 年 12 月 30 日。

## (3)、他项权利状况

估价对象未设置他项权利。

## (二)、估价对象基本状况

### 1、土地基本状况

①四至：东至：东朗路；西至：勐朗街；南至：民族团结广场；北至：和谐商务酒店；

②形状：长方形；

③开发程度：估价对象已于 2014 年竣工交付，土地开发程度“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水及场地平整），绿化、景观及周边配套设施完善；

### 2、建筑物基本状况；

建筑结构：框架；

设施设备：供水供电，管线暗装；

通讯：电话线路、宽带、光纤；

消防设施：消防栓、灭火器；

外墙装修状况：乳胶漆墙面；

室内装修状况：客厅、卧室、阳台地面贴 800\*800 地板砖，墙体乳胶漆，窗为铝合金窗，外装不锈钢防盗栏，门为套装门，顶贴石膏线条；卫生间满贴瓷砖，扣板吊顶，卫生洁具一应俱全；厨房满贴瓷砖，扣板吊顶，整体橱柜；

竣工年代为 2014 年；

建筑物完损状况：结构完好，能正常使用，属于完好房屋。成新率为 9 成新。



## 五、价值时点

2019年01月18日。

## 六、价值类型

市场价值。

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

1、遵循独立、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。

2、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的原则。

3、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的原则。

4、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或价格偏差在合理范围内的原则。

5、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的原则。

## 八、估价依据

(一)、法律、法规及政策性文件

- 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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；



## （二）、技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

## （三）、委托方提供的相关资料

- 1、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、相关部门查询的有效证明影印件；
- 2、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 3、估价委托书。

## （四）、估价人员掌握和收集的相关资料

- 1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、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

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及估价目的，符合选用比较法估价方法的条件。故本报告将选用比较法估价方法进行估价。

比较法：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，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用比较法测算并结合估价经验，确定比较法计算的结果为估价对象于价值时点的市场评估价值，价对象房地市场评估价值总价人民币：453025 元(取整)，人民币大写：肆拾伍万叁仟零贰拾伍元整，单价：4151.24 元/平方米。

具体估价结果见《估价结果结果汇总表》



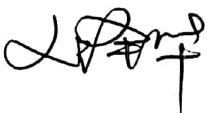

## 估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(元)		453024.53
	单价(元/m <sup>2</sup> )		4151.24
评估价值	总价(元)		453025
	单价(元/m <sup>2</sup> )		4151.24

## 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
王泽华	5320000058		2019年02月22日
曾云	5200000057		2019年02月22日

## 十二、实地查勘期

2019年02月15日。

## 十三、估价作业期

2019年01月18日至2019年02月22日。

西双版纳盟方房地产估价有限责任公司

出报告专用章

2019年02月22日



# 估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

### 1、位置状况描述与分析：

①位置：该估价对象位于澜沧县澜沧拉祜文化展示中心回迁安置房3幢2单元302室；

②四至：东至：东朗路；西至：勐朗街；南至：民族团结广场；北至：和谐商务酒店；

③楼幢、楼层：3幢；房屋总层数5层，所在层数3层；

④朝向：南北向。

### 2、交通状况描述与分析：

①道路：紧临城市主干道，道路通达度优；

②公共交通情况：附近有城市公交车经过，公共交通便捷度优；

③交通管制情况：道路中间设绿化隔离带，限速40千米/小时；

④停车方便程度：停车方便程度稍差。

### 3、外部配套设施状况描述与分析

①基础设施：“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整，绿化、景观及基础配套设施完善；

②公共服务设施：估价对象位于勐朗街，该区域住宅小区多，入住率高，配套设施完善，民族团结广场距估价对象约0.2千米，往东约1千米有澜沧县中医院，距澜沧客运站约0.2千米，距澜沧县实验中学约1.5公里，约0.1千米处有农村信用社，生活配套设施和公共配套设施齐全，生活便利。

### 4、周围环境状况描述与分析

①自然环境：自然风景好，街道绿化率高，空气质量高。

②人文环境：周边有许多学校：澜沧县实验中学、热水塘小学。

③景观：顺勐朗街向南走200米有民族团结广场。

## （二）、估价对象实物状况描述与分析

①土地面积：使用权面积为27.07平方米。

②土地形状：长方形；

③土地地形：平地；

④土地地势：地势平坦；



⑤地质：地基承载力较优，地质条件较优；

⑥土壤：土壤为黄壤；

⑦开发程度：估价对象已于2014年竣工交付，土地开发程度“五通一平”（通路、通电、通讯、给水、排水及场地平整），绿化、景观及周边配套设施完善；

## 2、建筑物实物状况描述与分析

①建筑规模：多层式住宅；

②建筑结构：框架结构；

③设施设备：供水供电，管线暗装；通讯：电话线路、宽带、光纤；消防设施：消防栓、灭火器；

④室内装修状况：客厅、卧室、阳台地面贴800\*800地板砖，墙体乳胶漆，窗为铝合金窗，外装不锈钢防盗栏，门为套装门，顶贴石膏线条；卫生间满贴瓷砖，扣板吊顶，卫生洁具一应俱全；厨房满贴瓷砖，扣板吊顶，整体橱柜；

⑤空间布局：三室二厅一卫一厨；

⑥建筑功能：防水、隔热、隔声、通风、采光、日照功能优；

⑦外观：外墙乳胶漆；

⑧新旧程度：9成新；

⑨使用情况：未出租；

⑩竣工年代：2014年；

## （三）、估价对象权益状况描述与分析

①用途、规划条件：住宅、住宅用地；

②房屋所有权：自静桦所有；

③土地使用权：自静桦使用；

④共有情况：无；

⑤用益物权设立情况：未设立用益物权；

⑥担保物权设立情况：未设立担保物权；

⑦租赁和占用情况：未租赁；

## 二、市场背景描述与分析

澜沧拉祜族自治县位于云南省西南部，因东临澜沧江而得名。地处东经99度29分~100度35分、北纬22度01分~23度16分之间。



全县总面积 8807 平方公里，为云南省县级面积第二大县。县境与景谷、思茅、勐海、孟连、西盟、沧源、双江 7 县(市)相邻，西部和西南部有两段与缅甸接壤，国境线长 80.563 公里。县城勐朗坝，海拔 1054 米。

澜沧县地处北回归线以南，气候主要属南亚热带夏湿冬干山地季风气候，雨量充沛，日照充足，冬无严寒，夏无酷暑，干雨季分明。由于地形地貌复杂，海拔高差悬殊，立体气候明显。其中海拔 700 米以下的澜沧江、小黑江、黑河等河谷地区为北热带，700~1400 米之间的大部分坝子河谷低丘地带为南亚热带，这两个气候带的面积约占全县总面积的 44%，气温高，热量足。县城勐朗镇年均气温 19.2℃，年降雨量 1624.0 毫米，年日照 2098.0 小时。丰厚的热区资源，使澜沧成为盛产稻谷、玉米、小麦等粮食作物和甘蔗、茶叶、水果、咖啡、橡胶、烤烟等热区作物的沃土，适宜甘蔗、茶叶、橡胶、咖啡、南药、水果等经济作物生长。

### 1、澜沧县经济社会发展状况：

2017 年完成生产总值 72.5 亿元，增长 11.3%；固定资产投资（不含农户）68.39 亿元，增长 30.68%；实现一般公共预算收入 5.47 亿元，增长 6%；一般公共预算支出 45.1 亿元，增长 25%；城镇居民和农村居民人均可支配收入分别达 24667 元、8873 元，增长 9.3%、10.4%；居民消费价格总指数 100.9%；社会消费品零售总额 19.82 亿元，增长 10.3%。

### 2、澜沧县房地产总体状况：

澜沧县 2016 年房地产开发投资 22192 万元，比上年增长 27.47%。其中，住宅投资 9428 万元，增长 4.07%。商品房销售面积 56739 平方米，下降 0.49%。其中，住宅销售面积 51994 万平方米，增长 45.74%。商品房销售额 19980 万元，下降 3.61%。其中，住宅销售额 16757 万元，增长 49.76%。年末商品房待售面积 66512 平方米，增长 7.34%，比上年末增加 4547 平方米。

### 3、澜沧县近 1 年来的住房变化状况：





根据澜沧县 2018 年房地产市场运行情况，以及和全国、全省对比分析，全市住房房地产市场运行基本保持平稳发展，商品房价格稳中有升。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用，是指法律上许可，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经过充分合理的论证，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托方提供的相关资料并结合现场勘查，对估价对象的个别因素和区位因素进行分析，估价对象维持现状、继续利用最为合理，选择维持现状前提进行估价，估价对象作为住宅使用为房地产最高最佳利用途径。

该房地产位于澜沧县澜沧拉祜文化展示中心回迁安置房 3 幢 2 单元 302 室，用途为住宅，现为最高最佳利用，以估价对象该用途为前提进行估价。

### 四、估价方法适用性分析

通用的住宅房地产估价方法有比较法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 估价对象法定批准用途为住宅，已建成投入使用，不属于待开发房地产，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

(2) 估价对象属于住宅，该片区同类房地产租赁较多，收益资料易于收集测算，但近 1 年澜沧县住宅交易价格比住房租赁价格上涨更快，租售比例失衡，依据市场租金计算住宅的收益价格低于住宅市场正常成交价格，根据估价师经验及估价目的，在此不采用收益法估价。

(3) 估价对象所在区域同一类型物业近期成交较多，故适宜采用比较法进行评估。

(4) 成本法适用于可独立开发建设整体房地产的价值，因估价对象为整体小区中的某一住宅，因此不适宜选用成本法进行评估。



综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜采用比较法进行评估。估价师在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定选取比较法作为估价方法。

比较法：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，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。

## 五、估价测算过程

### （一）比较法

#### 1、运用比较法估价按下列步骤进行：

- （1）收集交易实例；
- （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；
- （7）计算比较价值。

#### 2、在此，我们选用下述公式：

（1）百分率法下的直接比较修正和调整系数累加法求取比准价格：

$$V_n = \text{可比实例成交价格} \times \frac{(100 + T)}{(100 + S + R)}$$

其中： $V_n$ ——房地产在价值时点的比准价格

$T$ ——房地产的市场状况调整系数

$S$ ——房地产的交易情况修正系数

$R$ ——房地产的房地产状况调整系数

#### （2）加权算术平均法求取最终比准价格：



$$V = \frac{V_1 f_1 + V_2 f_2 + \Lambda + V_n f_n}{f_1 + f_2 + \Lambda + f_n}$$

其中：V——房地产在价值时点的最终比准价格

$V_i$ ——房地产的比准价格

$f_i$ ——房地产的比准价格权重

### 3、测算过程：

#### (1) 选取可比实例

估价人员通过对近期估价对象类似房地产交易市场的调查和分析。搜集与估价对象相类似的房地产交易实例，通过比较和筛选，选取了A、B、C三宗住宅房地产一般交易实例作为可比实例，可比实例详细资料如下表所示。

可比实例比较因素条件说明表

		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落		澜沧县澜沧拉祜文化展示中心回迁安置房3幢2单元302室	澜沧县拉祜家园	澜沧县拉祜广场	澜沧县政法小区
房屋用途		住宅	住宅	住宅	住宅
房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )		109.13	68.00	63.92	161.04
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )					
成交价格 (万元)			26.00	23.00	56.00
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )			3823.53	3598.25	3477.40
付款方式			一次付清	一次付清	一次付清
税、费负担			增值税由买方承担	增值税由买方承担	增值税由买方承担
成交日期			2018年12月	2019年1月	2018年12月
交易情况			正常	正常	正常
土地使用权类型		出让	出让	出让	出让
区域状况调整	商服繁华度	优	相似	相似	相似
	交通便捷度	优	相似	相似	相似
	道路通达度	优	相似	相似	相似
	土地级类别				
	环境质量优劣度	优	相似	相似	相似
	绿地覆盖度	优	相似	相似	相似
	基础设施完善度	优	相似	相似	相似
公用设施完备		完善	相似	相似	相似



	距市商业中心距离(千米)	1	0.5	1	1
	所在楼层	3	5	2	6
	朝向	南北	东西	南北	南北
	楼幢所处位置	优	优	优	优
实物状况调整	土地面积				
	土地形状	长方形	长方形	长方形	长方形
	地形	平地	平地	平地	平地
	地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质	较优	相似	相似	相似
	土壤	黄壤	黄壤	黄壤	黄壤
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	建筑规模	109.13	68.00	63.92	161.04
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	完善	相似	相似	相似
	装饰装修	偏高档	中档	中档	无
	空间布局	优	相似	相似	相似
	建筑功能	优	相似	相似	相似
	外观	优	相似	相似	相似
	新旧程度	9成新	9成新	9成新	9成新
	层高(米)	3	3	3	3
	工程质量	合格	相似	相似	相似
物业管理	有	有	有	有	
权益状况调整	权利性质	回迁房	商品住宅	商品住宅	商品住宅
	规划条件	优	优	优	优
	共有情况	无	无	无	无
	用益物权设立情况	未设立	相同	相同	相同
	担保物权设立情况	未设立	相同	相同	相同
	租赁和占用情况	未租赁	相同	相同	相同
	拖欠税费情况	无	相同	相同	相同
	查封情况	无	相同	相同	相同
	土地终止日期	2082			

## (2) 比较因素修正

(1)交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。



所选可比实例是正常、公开、公平、自愿的交易,需求双方在信息基础上是基本对称的,其交易价格客观合理,不需进行交易情况修正。

(2)市场状况调整:所选可比实例的交易日期至价值时点房地产市场状况是否有变化。

所选可比实例的交易日期与价值时点有差异,但差异不大,故不进行市场状况调整。

(3)房地产状况调整:指估价对象本身的条件和特征,是决定同一区位内房地产差异性的重要因素,是同一区域内房地产销售价格差异的重要因素。房地产状况因素包括区位因素、实物状况、权益状况。

①区位因素是指位置、交通、外部配套设施、周围环境等区位因素条件,进行对比后做适当调整。

②实物状况是指,土地实物状况:土地面积、土地形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等;建筑物实物状况:建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等实物状况条件,进行对比后做适当调整。

③权益状况是指用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁和占用情况、拖欠税费情况、查封情况等权益状况因素,进行对比后做适当调整。

将各项修正因素分为优、较优、稍优、相似或相同、稍差、较差、差7个等级,以估价对象为基准,每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正1%-10%。

可比实例比较因素条件说明表

	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	澜沧县澜沧拉祜文化展示中心回迁安置房3幢2单元302室	澜沧县拉祜家园	澜沧县拉祜广场	澜沧县政法小区
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	109.13	68.00	63.92	161.04
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )				
成交价格 (万元)		26.00	23.00	56.00
交易单价 (元/m <sup>2</sup> )		3823.53	3598.25	3477.40



付款方式			一次付清	一次付清	一次付清
税、费负担			增值税由买方承担	增值税由买方承担	增值税由买方承担
成交日期			2018年12月	2019年1月	2018年12月
交易情况			正常	正常	正常
土地使用权类型		出让	出让	出让	出让
区域状况调整	商服繁华度	优	相似	相似	相似
	交通便捷度	优	相似	相似	相似
	道路通达度	优	相似	相似	相似
	土地级类别				
	环境质量优劣度	优	相似	相似	相似
	绿地覆盖度	优	相似	相似	相似
	基础设施完善度	优	相似	相似	相似
	公用设施完备	完善	相似	相似	相似
	距市商业中心距离(千米)	1	0.5	1	1
	所在楼层	3	5	2	6
	朝向	南北	东西	南北	南北
	楼幢所处位置	优	优	优	优
实物状况调整	土地面积				
	土地形状	长方形	长方形	长方形	长方形
	地形	平地	平地	平地	平地
	地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质	较优	相似	相似	相似
	土壤	黄壤	黄壤	黄壤	黄壤
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	建筑规模	109.13	68.00	63.92	161.04
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	完善	相似	相似	相似
	装饰装修	偏高档	中档	中档	无
	空间布局	优	相似	相似	相似
	建筑功能	优	相似	相似	相似
	外观	优	相似	相似	相似
	新旧程度	9成新	9成新	9成新	9成新
层高(米)	3	3	3	3	
工程质量	合格	相似	相似	相似	
物业管理	有	有	有	有	
权益状况调整	权利性质	回迁房	商品住宅	商品住宅	商品住宅
	规划条件	优	优	优	优
	共有情况	无	无	无	无
	用益物权设立情况	未设立	相同	相同	相同



担保物权设立情况	未设立	相同	相同	相同
租赁和占用情况	未租赁	相同	相同	相同
拖欠税费情况	无	相同	相同	相同
查封情况	无	相同	相同	相同
土地终止日期	2082			

## (3)、估价对象价格测算:

根据以上各项修正,可列表计算如下:

可比实例	交易价格(元/m <sup>2</sup> )	市场状况调整(市场状况调整系数/100)	交易情况修正(100/交易情况修正系数)	土地性质修正(100/土地性质修正系数)	区域状况调整(100/区域因素调整系数)	实物状况调整(100/实物状况调整系数)	权益状况调整(100/权益状况调整系数)	比准价格(元/m <sup>2</sup> )
A	3823.53	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	4236.60
B	3598.25	1.00	1.00	1.00	1.02	1.05	1.00	3864.93
C	3477.4	1.00	1.00	1.00	1.06	1.18	1.00	4352.19
三个比准单价比较接近,因此采用简单算术平均法计算确定估价对象比准价格的单价								4151.24
估价对象建筑面积(m <sup>2</sup> )							109.13	
比准价格(元)							453024.53	

## 六、估价结果确定

经过以上计算,确定比较法计算的结果为估价对象于价值时点的市场评估价值,估价对象房地产市场评估价值总价人民币:453025元(取整),人民币大写:肆拾伍万叁仟零贰拾伍元整,单价:4151.24元/平方米。

