



# 房地产估价报告

估价报告编号：云昆名杰信（2020）房地评字第 13 号

估价项目名称：临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈 8 栋

101-107 号，201-207 号，9 栋 101-107 号，201-209 号共  
计 30 套房地产市场价格评估

估价委托人：云南省临沧市中级人民法院

房地产估价机构：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马啸南(注册号：5320040002)

金次非(注册号：5320040001)

估价报告出具日期：2020 年 05 月 29 日



## 致估价委托人函

云南省临沧市中级人民法院：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对云南康邦房地产开发有限公司开发的位于临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹棧 8 栋 101-107 号，201-207 号，9 栋 101-107 号，201-209 号共计 30 套房地产进行评估。

**估价目的：**为云南省临沧市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价值。

**估价对象：**本次估价对象为临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹棧 8 栋 101-107 号，201-207 号，9 栋 101-107 号，201-209 号共计 30 套房地产，其范围包括建筑面积为 4540.41 m<sup>2</sup>的房屋所有权及相应分摊的出让国有土地使用权，不包含房屋室内装饰装修、室内家具家电等动产和房地产开发企业的债权债务等其他财产权益。

房地产开发企业为云南康邦房地产开发有限公司，项目未整体验收，未办理《不动产权证书》，设计用途 1 层为商业，2-4 层为住宅，建筑面积合计为 4540.41 m<sup>2</sup>；根据沧源县住房和城乡建设局提供的《国有土地使用证》显示：土地信息为大证信息，估价对象占用范围内的土地未单独分割。本次估价对象所处宗地的土地使用权证号为沧国用

(2013) 第 322 号，土地使用权人为云南康邦房地产开发有限公司，坐落于勐董镇，使用权类型为出让，用途为商业用地，终止日期为 2050 年 12 月 27 日。

**价值时点：**2020 年 05 月 13 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**假设开发法。



*Mingjietin*

**估价结果：**本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

**总价：20806479 元(大写:贰仟零捌拾万零陆仟肆佰柒拾玖元整)**

（取整）详见估价结果明细表

**特别提示：**

1、估价委托《云南省临沧市中级人民法院委托书》上的估价范围共32套房地产，经法院承办法官、申请人、被申请人及估价人员实地查勘，9栋108号、109号房地产已经出售。经申请人与被申请人同意，9栋108号、109号房地产不再纳入本次评估范围。

2、根据“最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知法〔2012〕151号：“二、执行程序中处置未办理初始登记的房屋时，具备初始登记条件的。执行法院处置后可以依法向房屋登记机构发出《协助执行通知书》；暂时不具备初始登记条件的，执行法院处置后可以向房屋登记机构发出《协助执行通知书》，并载明待房屋买受人或承受人完善相关手续具备初始登记条件后，由房屋登记机构按照《协助执行通知书》予以登记；不具备初始登记条件的，原则上进行“现状处置”，即处置前披露房屋不具备初始登记条件的现状，买受人或承受人按照房屋的权利现



状取得房屋。后续的产权登记事项由买受人或承受人自行负责；”故本次评估按现状及完工情况进行评估，提请报告使用者密切关注。

3、上述估价结果是房地合一的价值，包括建筑面积为 4540.41 m<sup>2</sup> 的房屋所有权及相应分摊的出让国有土地使用权，不包含房屋室内装饰装修、室内家具家电等动产和房地产开发企业的债权债务等其他财产权益；

4、本次估价结果仅限于为云南省临沧市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格，我们不对其他用途负责；

5、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：（2020年05月29日至2021年05月28日），但报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结果；

6、以上内容摘自房地产估价报告书，报告使用者欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读估价报告书全文。

昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2020年05月29日



## 估价结果明细表

序号	房地产开发企业	坐落	栋	房号	用途	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	101	商业	4	1	63.67	7841	499236
2	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	102	商业	4	1	63.67	7841	499236
3	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	103	商业	4	1	63.67	7841	499236
4	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	104	商业	4	1	63.67	7841	499236
5	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	105	商业	4	1	63.67	7841	499236
6	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	106	商业	4	1	63.67	7841	499236
7	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	107	商业	4	1	63.67	7841	499236
8	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	201	住宅	4	2-4	228.22	3787	864269
9	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	202	住宅	4	2-4	228.22	3787	864269
10	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	203	住宅	4	2-4	228.22	3787	864269
11	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	204	住宅	4	2-4	228.22	3787	864269
12	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	205	住宅	4	2-4	228.22	3787	864269



13	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	206	住宅	4	2-4	228.22	3787	864269
14	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	8 栋	207	住宅	4	2-4	228.22	3787	864269
15	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	101	商业	4	1	63.61	7841	498766
16	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	102	商业	4	1	63.61	7841	498766
17	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	103	商业	4	1	63.61	7841	498766
18	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	104	商业	4	1	63.61	7841	498766
19	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	105	商业	4	1	63.61	7841	498766
20	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	106	商业	4	1	63.61	7841	498766
21	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	107	商业	4	1	63.61	7841	498766
22	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	201	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398
23	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	202	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398
24	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	203	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398
25	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	204	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398
26	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	205	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398
27	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	206	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398



28	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	207	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398
29	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	208	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398
30	云南康邦房地产开发有限公司	沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈	9 栋	209	住宅	4	2-4	227.99	3787	863398
合计								4540.41		20806479



# 目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
一、估价的假设条件: .....	3
二、估价的限制条件: .....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象概况 .....	6
五、价值时点 .....	10
六、价值类型与定义 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师(签名、盖章) .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业日期 .....	14
房地产估价技术报告.....	15
一、估价对象描述与分析 .....	15
二、市场背景分析 .....	19
三、最高最佳使用分析 .....	20
四、估价方法选用 .....	23
五、估价测算过程 .....	25
六、估价结果确定 .....	43
附 件.....	44
1、估价对象实地查勘图样;	
2、估价对象区位图;	
3、《云南省临沧市中级人民法院委托书》复印件;	
4、《国有土地使用证》、《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证存根》、《房屋信息登记表》复印件;	
5、房地产估价机构营业执照复印件;	
6、房地产估价机构资质证复印件;	
7、注册房地产估价师资格证复印件。	



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害冲突，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员已于2020年05月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（注册房地产估价师签名、盖章见下一页）



(此页无正文)

注册房地产估价师（签名、盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
马啸南	5320040002		2020年05月29日
金次非	5320040001		2020年05月29日



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件：

### 1、一般假设

①本报告以估价对象不改变土地和建筑物用途为假设前提。

②我们对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在未来较长时间内能正常安全使用及房屋安全区域内无重大环境污染。

③本次估价对象为一整体物业中的局部，本次估价以估价对象享有合理分摊其公共配套设施、水、电等的供应及道路交通使用的权益为假设前提。

④在评估结果有效期内，房地产本身价值将保持稳定。

### 2、未定事项假设

根据《房地产估价规范》，在建工程被迫转让应考虑合理的转让期，本次估价设定估价对象自价值时点开始时 0.5 年完成转让，转让完成后续建期设定为 0.5 年，招租期自续建开始时同时进行，招租期设定为 0.5 年，以此假设开发期限为前提进行评估。

### 3、背离事实假设

根据估价目的，本次评估的是估价对象的公开房地产市场价格，这里不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对其市场价格的影响。

### 4、不相一致假设



本次估价的委托方为云南省临沧市中级人民法院，与估价对象的房地产开发企业、土地使用权人不一致。本次估价以估价对象无权属纠纷为前提进行估价，提请报告使用者注意。

## 5、依据不足假设

估价对象的建设单位、施工单位、监理单位未能提供《工程形象进度情况表》，本次评估以估价人员的实地查勘的形象进度情况进行评估，若形象进度与上述单位提供的数据差距较大，我公司将进行补充评估。

## 二、估价的限制条件：

1、估价结论是根据估价委托人的要求及相关部门提供的资料，对估价对象进行现有状况下的评估，该结论仅限于为云南省临沧市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格，不对其他用途负责。

2、本报告综合考虑了估价对象现有的布局、建筑结构、工程形象进度、建筑特点等，如以上因素发生变化，均会对估价结果产生较大影响。

3、本次估价结果未考虑国家宏观政治经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，如遇有以上情况，不能直接使用本报告。

4、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

5、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：

（2020年05月29日至2021年05月28日）。但报告有效期内估价对



象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结果。

6、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

8、如报告中计算结果与手工计算结果不一致，属运用 EXCEL 表格计算及数值四舍五入等操作造成，不影响报告的使用，以报告结果为准。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：云南省临沧市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：马啸南

住所：昆明市护国路 57 号华尔贝大厦 24 楼 A1 座

统一社会信用代码：91530100750677686M

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第 82 号

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

电话号码：0871-63136705

## 三、估价目的

为云南省临沧市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格。

## 四、估价对象概况

### 1、估价对象财产范围



本次估价对象为临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹棧 8 栋 101-107 号，201-207 号，9 栋 101-107 号，201-209 号共计 30 套房地产，其范围包括建筑面积为 4540.41 m<sup>2</sup>的房屋所有权及相应分摊的出让国有土地使用权，不包含房屋室内装饰装修、室内家具家电等动产和房地产开发企业的债权债务等其他财产权益。

## 2、土地基本状况

根据沧源县住房和城乡建设局提供的《国有土地使用证》显示：土地信息为大证信息，估价对象占用范围内的土地未单独分割。本次估价对象所处宗地的土地使用权证号为沧国用（2013）第 322 号，土地使用权人为云南康邦房地产开发有限公司，坐落于勐董镇，使用权类型为出让，用途为商业用地，终止日期为 2050 年 12 月 27 日，至价值时点，土地使用权剩余年限为 30.64 年。该宗地四至：东临耿沧二级公路、南至规划道路、西靠规划道路、北至规划道路。宗地呈矩形，形状规则，开发程度为五通一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

## 3、建筑物基本状况

根据沧源县住房和城乡建设局提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《房屋建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证明》、《房屋信息登记表》显示：本次估价对象的建设单位为云南康邦房地产开发有限公司，建筑面积共计为 4540.41 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢筋混凝土结构，



消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统等临街状况未安装，绿化未做，未竣工验收，维护保养情况一般。

基本情况如下：

房地产开发企业			云南康邦房地产开发有限公司				
坐落			沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹棧				
序号	栋	房号	建筑结构	用途	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	8 栋	101	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
2	8 栋	102	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
3	8 栋	103	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
4	8 栋	104	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
5	8 栋	105	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
6	8 栋	106	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
7	8 栋	107	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
8	8 栋	201	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
9	8 栋	202	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
10	8 栋	203	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
11	8 栋	204	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
12	8 栋	205	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
13	8 栋	206	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
14	8 栋	207	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
15	9 栋	101	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
16	9 栋	102	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
17	9 栋	103	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
18	9 栋	104	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61



19	9 栋	105	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
20	9 栋	106	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
21	9 栋	107	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
22	9 栋	201	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
23	9 栋	202	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
24	9 栋	203	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
25	9 栋	204	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
26	9 栋	205	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
27	9 栋	206	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
28	9 栋	207	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
29	9 栋	208	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
30	9 栋	209	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
合计							4540.41

室内装饰装修均为毛坯；根据估价人员的实地查勘估价对象的形象进度为，建设工程规划许可证、房屋建筑工程施工许可证（前期工程）已办理，完成前期工程约 100%的比例；基础工程已完成；主体结构工程已建设完成；外墙装修已完成，门窗安装完成，房间内部的消防、水、电及临街状况未安装，完成安装工程约 40%的比例；室外道路、绿化工程未开始动工，完成室外工程约 0%的比例。

根据一般工程造价各分项占比情况确定价值时点实地查勘的完工比例，前期工程占建安总投资的 8%-12%；多层建筑的土方工程和基础工程占建安总投资的 10%-20%；结构工程占建安总投资的 40%-55%；安装工程占建安总投资的 10%-20%；室外工程占建安总投资的 10%-20%；即实地观察的完工比例如下：



## 工程形象进度表（实地观察）

分项工程	一般工程造价各分项占比	完工比例	综合完工比例	形象进度描述
前期工程	10%	100%	10.00%	报建审批等前期工程
基础工程	20%	100%	20.00%	土方工程和基础工程已完成
主体工程	40%	100%	40.00%	主体工程已建设完成
安装工程	20%	95%	19.00%	外墙装修已完成，门窗安装完成，房间内部的消防、水、电及临街状况未完成
室外工程	10%	60%	6.00%	小区内部道路、绿化工程未完成
合计			95.00%	

## 五、价值时点

本次评估价值时点为实地查勘之日 2020 年 05 月 13 日。

## 六、价值类型与定义

### 1、价值类型

根据本次估价的估价目的及相关规定确定本次估价的\*\*价值类型为市场价值\*\*。

### 2、价值定义

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

1、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评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；



3、替代原则：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格；

4、价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格；

5、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用原则为估价前提；

## 八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。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）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3、最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（法释[2016]5 号，最高人民法院 2015 年 12 月 10 日最高人民法院审判委员会第 1670 次会议通过，自 2016 年 3 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，由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、《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）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院办公厅 法办[2018]237号）；
- 7、《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，国家标准，编号为GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起实施）；
- 8、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号，国家标准，编号为GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施）；
- 9、《云南省临沧市中级人民法院委托书》；
- 10、《国有土地使用证》、《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证存根》、《房屋信息登记表》；
- 11、估价对象实地查勘记录；
- 12、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
- 13、本估价机构掌握的房地产相关资料。

## 九、估价方法

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。



由于估价对象为在建工程，建成后的房地产价值及后续资金投入可以通过调查了解得到，故本次估价宜选用假设开发法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适用于具有开发或再开发潜力的待开发房地产，开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取。

## 十、估价结果

本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

**总价：20806479 元(大写:贰仟零捌拾万零陆仟肆佰柒拾玖元整)**

(取整) 详见估价结果明细表



### 十一、注册房地产估价师（签名、盖章）

姓名	注册号	签名	签名日期
马啸南	5320040002		2020年05月29日
金次非	5320040001		2020年05月29日

### 十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期开始于2020年05月13日，完成于2020年05月13日。

### 十三、估价作业日期

2020年05月13日至2020年05月29日



# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

### （一）估价对象区位状况描述与分析

1、地理位置：估价对象位于沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈，为沧源县利源建材城三期，距沧源县政府距离约 2000 米，地理位置一般。

2、交通条件：估价对象所处区域由耿沧公路、白塔路等道路构成交通网，道路四通八达，该区域目前暂无公共交通通过，交通条件一般。

3、商业繁华程度：估价对象位于沧源县利源建材城中，属于新开发的物业，目前人流量一般，商业繁华程度一般。

4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有：学校：沧源民族中学、白塔小学、博雅幼儿园等；医院：沧源县人民医院、沧源县中医医院、沧源县仁济医院、沧源平惠医院等；银行：农业银行、中国人民银行、中国邮政储蓄银行、云南省农村信用社等；配套设施较齐全。

5、环境状况：估价对象所处区域为新开发地区，临河边，自然景观较好；估价对象所处区域内流动人口一般，人文环境一般；周边无大型企业，空气质量较好，绿化率一般。

6、楼层及朝向：估价对象临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈 8 栋 101-107 号，201-207 号，9 栋 101-107 号，201-209 号



共计 30 套房地产，总层数均为 4 层，商业所在层为 1 层，住宅所在层为 2-4 层，房屋整体朝向为南北向。

7. 区位状况优劣分析：估价对象位于临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈，区域内农贸市场，购物中心较集中，商业配套较齐全，商业繁华程度一般。综合分析，作为商业及住宅用途房地产，区位状况优劣程度较好。

## （二）估价对象实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况

估价对象坐落于临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈 8 栋 101-107 号，201-207 号，9 栋 101-107 号，201-209 号共计 30 套，根据沧源县住房和城乡建设局提供的《国有土地使用证》显示：土地信息为大证信息，估价对象占用范围内的土地未单独分割。该宗地四至：东临耿沧二级公路、南至规划道路、西靠规划道路、北至规划道路。宗地呈矩形，形状规则，开发程度为五通一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

### 2、建筑物实物状况

估价对象建筑面积为 4540.41 m<sup>2</sup>，设计用途 1 层为商业，2-4 层为住宅，建筑结构均为钢筋混凝土，消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统等临街状况未安装，绿化未做，未竣工验收。8 栋 101-103 号层净高约 3.8 米，104-107 号层净高约 4.12 米，面宽约 5.75 米，进深约 12.8 米，2-4 层为跃层，层净高约 3.2 米；房屋建成时间约为 2014 年，目前均处于空置状态。



基本情况如下：

房地产开发企业			云南康邦房地产开发有限公司				
坐落			沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈				
序号	栋	房号	建筑结构	用途	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	8 栋	101	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
2	8 栋	102	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
3	8 栋	103	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
4	8 栋	104	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
5	8 栋	105	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
6	8 栋	106	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
7	8 栋	107	钢筋混凝土	商业	4	1	63.67
8	8 栋	201	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
9	8 栋	202	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
10	8 栋	203	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
11	8 栋	204	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
12	8 栋	205	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
13	8 栋	206	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
14	8 栋	207	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	228.22
15	9 栋	101	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
16	9 栋	102	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
17	9 栋	103	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
18	9 栋	104	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
19	9 栋	105	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
20	9 栋	106	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61
21	9 栋	107	钢筋混凝土	商业	4	1	63.61



22	9 栋	201	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
23	9 栋	202	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
24	9 栋	203	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
25	9 栋	204	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
26	9 栋	205	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
27	9 栋	206	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
28	9 栋	207	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
29	9 栋	208	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
30	9 栋	209	钢筋混凝土	住宅	4	2-4	227.99
合计							4540.41

室内装饰装修均为毛坯；根据估价人员的实地查勘估价对象的形象进度为，建设工程规划许可证、房屋建筑工程施工许可证（前期工程）已办理，完成前期工程约 100%的比例；基础工程已完成；主体结构工程已建设完成；外墙装修已完成，门窗安装完成，房间内部的消防、水、电及临街状况未安装，完成安装工程约 40%的比例；室外道路、绿化工程未开始动工，完成室外工程约 0%的比例。

根据一般工程造价各分项占比情况确定价值时点实地查勘的完工比例，前期工程占建安总投资的 8%-12%；多层建筑的土方工程和基础工程占建安总投资的 10%-20%；结构工程占建安总投资的 40%-55%；安装工程占建安总投资的 10%-20%；室外工程占建安总投资的 10%-20%；即实地观察的完工比例如下：

工程形象进度表（实地观察）

分项工程	一般工程造价各分项占比	完工比例	综合完工比例	形象进度描述
前期工程	10%	100%	10.00%	报建审批等前期工程



基础工程	20%	100%	20.00%	土方工程和基础工程已完成
主体工程	40%	100%	40.00%	主体工程已建设完成
安装工程	20%	95%	19.00%	外墙装修已完成，门窗安装完成，房间内部的消防、水、电及临街状况未完成
室外工程	10%	60%	6.00%	小区内部道路、绿化工程未完成
合计			95.00%	

### （三）估价对象权益状况描述与分析

估价对象的土地所有权属国家所有，由云南康邦房地产开发有限公司开发建设。

根据沧源县住房和城乡建设局提供的《国有土地使用证》显示：土地信息为大证信息，估价对象占用范围内的土地未单独分割。本次估价对象所处宗地的土地使用权证号为沧国用（2013）第322号，土地使用权人为云南康邦房地产开发有限公司，坐落于勐董镇，使用权类型为出让，用途为商业用地，终止日期为2050年12月27日，至价值时点，土地使用权剩余年限为30.64年。

根据沧源县住房和城乡建设局提供的《国有土地使用证》、《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证存根》、《房屋信息登记表》显示：估价对象的权利人尚未取得《不动产权证书》，房地产开发企业为云南康邦房地产开发有限公司，建筑面积合计为4540.41m<sup>2</sup>，设计用途1层为商业，2-4层为住宅，目前均处于空置状态。



综上所述，估价对象的房地产开发企业为云南康邦房地产开发有限公司，大证的土地使用者为云南康邦房地产开发有限公司，产权状况清晰。

## 二、市场背景分析

### （一）沧源县国民经济和社会发展状况

2019年沧源县完成地区生产总值47.71亿元，增长9.1%；规模以上固定资产投资增长6.2%；规模以上工业增加值增长10.4%；一般公共预算收入3.24亿元，增长7%；一般公共预算支出25.07亿元，增长6.1%；社会消费品零售总额13.79亿元，增长9.5%；外贸进出口总额11.54亿元，增长60.83%；城镇常住居民人均可支配收入28848元，增长8.7%；农村常住居民人均可支配收入11513元，增长10.6%。

### （二）、沧源县概况

沧源佤族自治县位于云南省临沧市西南部，地处东经 $98^{\circ}52' \sim 99^{\circ}43'$ ，北纬 $23^{\circ}04' \sim 23^{\circ}40'$ 之间，东北接双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县，东部和东南部与澜沧拉祜族自治县相连，北邻耿马傣族佤族自治县，西部和南部与缅甸国接壤，国境线长147.083公里，南北宽47公里，东西长86公里，总面积2445.24平方公里，其中山区面积占99.2%，坝区仅占0.8%，县城勐董镇海拔为1270米，距省会昆明市886公里，距临沧市222公里。

沧源佤族自治县辖4个镇（勐董镇、岩帅镇、勐省镇、芒卡镇），6个乡（单甲乡、糯良乡、勐来乡、勐角傣族彝族拉祜族乡、班洪乡、班老乡），93个村（居）民委员会；兼辖1个农场（勐省农场）。



沧源县主要楼盘有宏泰佳园、佧山传奇、利源建材城、佧源尚城、城建小区、沧源中心花园、财富新城、尚品天城、佧家公寓、滨河商贸城等，开发模式有商住楼，住宅。

### （三）、市场背景分析总结

1、从国家战略层面分析：“一带一路”逐步实施，基础设施逐渐完善，随着沧源县在文化旅游产业的大力打造下，外来人员会增加，对房地产需求会有所增加；

2、因沧源县人口数量有限，目前住宅新房供应略大于成交量，供大于求，商业库存较多，去化周期较长，去化压力将影响商业类物业的价格走向；

3、本公司估价人员提醒报告使用人密切关注房地产行业的市场风险和法律风险，建议定期或在房地产市场有较大波动时，对估价对象市场价值进行再评估。

## 三、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

判断最高最佳利用，应从下列五种最高最佳利用前提进行分析：A、保持现状前提；B、更新改造前提；C、改变用途前提；D、重新开发前提；E、上述情形的某种组合。

最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、规章、政策和出让合同等允许范围内的最高最佳利用。对于每种潜在的利



用方式，先检查它是否为法律、法规、规章、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的则应被淘汰。

1、法律上允许：根据沧源县住房和城乡建设局提供《国有土地使用证》、《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证存根》、《房屋信息登记表》显示：估价对象房屋设计用途为商住、土地用途为商业用地，登记用途与实际用途一致，故估价对象产权合法，用途合法。

## 2、技术上可能

A、规划设计方案的合理性：估价对象为商住，周边为商住区，建筑与周边环境相协调。

B、房屋结构体系的安全性：估价对象无明显质量缺陷，安全性、耐久性正常，房屋所在层数、高度适宜商住用房。

C、建筑平面设计的适用性：房屋平面布局合理，能充分利用，使用功能良好。

D、建材与设备的选用：房屋建材与设备能满足商住用房使用功能要求。

## 3、经济上可行

以下三个经济学原理有助于把握最高最佳利用：A、收益递增递减原理；B、均衡原理；C、适合原理。均衡原理以估价对象的各个组成部分是否搭配，来判定估价对象是否为最高最佳利用，还可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。适合原理加上均衡原理以及收益递增递



减原理，即当估价对象与其外部环境相协调，同时其各个组成部分又搭配时，便为最高最佳利用。

估价对象为商住,可用于自用,也可用于出租。出租使用时,出租人收取租金,承租人支付水电及物业管理等费用,年净租金水平远大于支出。因此,估价对象在经济上具有可行性。

#### 4、价值最大化分析

估价对象为商住,合法用途及实际用途均为商住,与其外部环境协调,其各个组成部分且搭配。按商住使用,已达到价值最大化利用。

综上所述:根据估价对象的实际情况,估价人员判断,认为估价对象房地产维持现状、继续利用最为有利,故本次评估以维持现状不改变用途为前提进行估价。

## 四、估价方法选用

### 1、房地产基本估价方法

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法,针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

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。

收益法是预测估价对象未来的收益,然后利用报酬率或资本化率、收益乘数,将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。



成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适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。

## 2、房地产基本估价方法适用性分析

**比较法：**经调查分析，估价对象为在建工程，个体差异性较大，区域内难以找到相类似的交易案例，因此，本次估价不宜选用比较法。

**收益法：**经调查分析，估价对象为在建工程，目前不具备收益条件，故本次估价不宜选用收益法进行估价。

**成本法：**经调查分析，估价对象所处区域内的土地取得成本及建筑成本资料较容易收集，理论上适用成本法。但由于成本法的测算过程主要是土地、建筑物成本的累加，不能充分反映出房地产市场供求状况等因素的影响，一般不适用于城市建成区的商住用房估价。因此，本次估价不宜选用成本法。



**假设开发法：**估价对象属在建工程，建成后的房地产价值及后续资金投入可以通过调查了解得到，故本次估价宜选用假设开发法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告估价对象选用假设开发法进行估价。

假设开发法基本公式：

待开发房地产价值=开发完成后的房地产价值-后续必要支出

## 五、估价测算过程

技术路线：

- 1、首先，将估价对象分为商业类和住宅类，从各类中选择一套作为标准房；商业类设定沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈 8 栋 101 号房地产为标准房；住宅类设定沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈 8 栋 201 号房地产为标准房；
- 2、其次，采用假设开发法计算标准房单价；
- 3、最后，通过建立修正体系，修正得出各个估价对象的评估价值。

### （一）商业类

#### I、标准房测算过程

计算公式：待开发房地产价值=开发完成后的房地产价值-后续必要支出

设该在建工程的取得价值为 V

- 1、确定估价对象的开发完成后的价值



估价对象用途为商业用房，开发完成后的不动产价值采用比较法求取。

### 1.1、标准房价测算过程

以沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈 8 栋 101 号房地产为

标准

### 1.2、确定具体的估价方法：

根据估价人员对估价对象周边房地产市场交易实例的调查、了解，选取了交易时间与价值时点相近的类似房地产交易实例三个进行比较计算。

#### 选取可比实例：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	利源建材城	财富新城	环城南路
交易情况	正常	正常	正常
交易日期	2020 年 2 月	2020 年 1 月	2020 年 2 月
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	9325	10856	11858
交通条件	较好	较好	较好
配套设施	较齐全	较齐全	较齐全
商业繁华程度	一般	较好	较好
停车方便度	较好	较好	较好
距市级商业中心距离	临近商业中心	临近商业中心	临近商业中心
环境状况	较好	较好	较好
开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
宗地形状	较规则	较规则	较规则
建筑结构	钢混	钢混	钢混
装饰装修	普装	中装	中装
人流量	人流量一般	人流量较大	人流量较大
临街状况	临主路	临步行街	临主路
宽深比	形状较规则，宽深比适中	形状较规则，宽深比适中	形状较规则，宽深比适中



市场接受程度	面积一般，市场接受程度较高	面积较大，市场接受程度一般	面积一般，市场接受程度较高
规划条件限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
土地使用权类型	出让	出让	出让
他项权利限制	无	无	无
其它特殊情况	无	无	无

(1) 交易情况调整：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业的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的三个可比实例，均为正常的市场交易价格，故无需对交易情况进行调整。（详见因素修正系数表）

(2) 市场状况调整：估价对象的价值时点与可比实例的交易日期接近，故不进行市场状况调整。（详见因素修正系数表）

(3) 区域状况调整：本次估价所选取的三个可比实例与估价对象均属于同一地区，故对交通条件、配套设施、商业繁华程度、停车方便度、距区域商业中心距离、环境状况等区域状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

(4) 实物状况调整：这里我们主要考虑了开发程度、宗地形状、建筑结构、装饰装修、人流量、临街状况、宽深比、市场接受程度等实物状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

(5) 权益状况调整：这里我们主要考虑了规划条件限制、土地使用权类型、他项权利限制、其它特殊情况等权益状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）



表一 因素条件说明表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020-5-13	2020年2月	2020年1月	2020年2月
区域状况	交通条件	较好	较好	较好	较好
	配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	商业繁华程度	一般	一般	较好	较好
	停车方便度	较好	较好	较好	较好
	距区域商业中心距离	临近商业中心	临近商业中心	临近商业中心	临近商业中心
	环境状况	较好	较好	较好	较好
实物状况	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装饰装修	毛坯	普装	中装	中装
	人流量	人流量一般	人流量一般	人流量较大	人流量较大
	临街状况	临主路	临主路	临步行街	临主路
	宽深比	形状较规则，宽深比适中	形状较规则，宽深比适中	形状较规则，宽深比适中	形状较规则，宽深比适中
市场接受程度	面积一般，市场接受程度较高	面积一般，市场接受程度较高	面积较大，市场接受程度一般	面积一般，市场接受程度较高	
权益状况	规划条件限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	他项权利限制	无	无	无	无
	其它特殊情况	无	无	无	无

表二 比较因素条件指数表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	9325	10856	11858
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区域状况	交通条件	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	102	102
	停车方便度	100	100	100	100
	距区域商业中心距离	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
实物状况	开发程度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	104	104



	人流量	100	100	102	102
	临街状况	100	100	102	100
	宽深比	100	100	100	100
	市场接受程度	100	100	98	100
权益状况	规划条件限制	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100
	其它特殊情况	100	100	100	100

表三 因素比较修正系数表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	9325		10856		11858	
交易情况修正		100/100	100	/	100	100	/	100
市场状况调整		100/100	100	/	100	100	/	100
区域状况调整	交通条件	100/100	100	/	100	100	/	100
	配套设施	100/100	100	/	100	100	/	100
	商业繁华程度	100/100	100	/	100	100	/	102
	停车方便度	100/100	100	/	100	100	/	100
	距区域商业中心距离	100/100	100	/	100	100	/	100
	环境状况	100/100	100	/	100	100	/	100
实物状况调整	开发程度	100/100	100	/	100	100	/	100
	宗地形状	100/100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100/100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100/100	100	/	102	100	/	104
	人流量	100/100	100	/	100	100	/	102
	临街状况	100/100	100	/	100	100	/	102
	新旧程度	100/100	100	/	100.0	100	/	100.00
	宽深比	100/100	100	/	100	100	/	100
市场接受程度	100/100	100	/	100	100	/	98	
权益状况调整	规划条件限制	100/100	100	/	100	100	/	100
	土地使用权类型	100/100	100	/	100	100	/	100
	他项权利限制	100/100	100	/	100	100	/	100
	其它特殊情况	100/100	100	/	100	100	/	100
调整系数		/	0.9804		0.9246		0.9242	
调整后价格(元/m <sup>2</sup> )		/	9142		10037		10959	
比较价值(元/m <sup>2</sup> )		10046						



以上三个可比实例与估价对象位于同一供求圈内，且影响房地产价格的各因素比较接近，故本次估价取各可比实例的调整后价格的算术平均值作为估价对象沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹棧 8 栋 101 号房地产的比较价值：10046 元/平方米。

确定估价对象沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹棧 8 栋 101 号房地产价值为 10046 元/m<sup>2</sup>。

## 2、确定开发周期及销售情况

根据估价人员的实地查勘估价对象的形象进度为，建设工程规划许可证、房屋建筑工程施工许可证（前期工程）已办理，完成前期工程约 100%的比例；基础工程已完成；主体结构工程已建设完成；外墙装修已完成，门窗安装完成，房间内部的消防、水、电及临街状况未安装，完成安装工程约 40%的比例；室外道路、绿化工程未开始动工，完成室外工程约 0%的比例。

根据一般工程造价各分项占比情况确定价值时点实地查勘的完工比例，前期工程占建安总投资的 8%-12%；多层建筑的土方工程和基础工程占建安总投资的 10%-20%；结构工程占建安总投资的 40%-55%；安装工程占建安总投资的 10%-20%；室外工程占建安总投资的 10%-20%；即实地观察的完工比例如下：

工程形象进度表（实地观察）

分项工程	一般工程造价各分项占比	完工比例	综合完工比例	形象进度描述
前期工程	10%	100%	10.00%	报建审批等前期工程
基础工程	20%	100%	20.00%	土方工程和基础工程已完成
主体工程	40%	100%	40.00%	主体工程已建设完成
安装工程	20%	95%	19.00%	外墙装修已完成，门窗安装完成，房间内部的消防、水、电及临街状况未



				完成
室外工程	10%	60%	6.00%	小区内部道路、绿化工程未完成
合计			95.00%	

根据《房地产估价规范》，在建工程被迫转让应考虑合理的转让期，本次估价设定估价对象自价值时点开始时 0.5 年完成转让，转让完成后续建期设定为 0.5 年，销售期自续建开始时同时进行，续建完成时已全部售完，以此假设开发期限为前提进行评估。

### 3、确定折现率

参照《云南省不同等级城镇地价参数测算与基准地价水平比较研究》的成果，通过房地产中介机构与房地产租赁网站，收集住房出租与出售资料推算所处区域内的综合还原率为 9.11%，故本项目的折现率按 9.11% 计。

### 4、确定房地产销售完成后的房地产现值

$$\begin{aligned} \text{折现系数} &= (1+9.11\%)^{-1} \\ &= 1.0911 \end{aligned}$$

$$\text{房地产的现值单价} = 10046 \div 1.0911 = 9207 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

### 5、该在建工程取得税费总额=V×3%

$$= 0.03V \text{ (元)}$$

### 6、在建工程建续建费用的估算

本次估价根据估价对象建成后的重置价值结合在建工程的形象进度确定已完工程总价值和未完工工程总价值。

#### 6.1、建设成本

##### 6.1.1、建安工程费



估价人员根据云南省建设工程价格信息，并与类似建筑工程进行类比后得出如下数据：

建筑平方造价=1500.00（元/m<sup>2</sup>）

6.1.2、勘察设计和前期工程费：按建安工程费的10%计算

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= 1500.00 \times 10\% \\ &= 150.00 \text{（元/m}^2\text{）} \end{aligned}$$

6.1.3、市政基础设施建设费：按建安工程费的15%计算

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= 1500.00 \times 15\% \\ &= 225.00 \text{（元/m}^2\text{）} \end{aligned}$$

建设成本=1+2+3

$$\begin{aligned} &= 1500.00 + 150.00 + 225.00 \\ &= 1875 \text{元/m}^2 \text{（取整）} \end{aligned}$$

6.2、在建工程续建费用

在建工程续建费用=建设成本×（1-完工比例）

$$\begin{aligned} &= 1875 \times (1-95\%) \\ &= 94 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

折现系数=（1+9.11%）<sup>（0.5\*0.5+0.5）</sup>

$$= 1.0676$$

续建费用=94÷1.0676=88（元/m<sup>2</sup>）

7、续建建造费用的管理费：估价人员通过对估价对象类似物业的调查了解，续建建造费用的管理费一般以房地产开发总价值的2%计。则：

假设在建工程续建建造费用均匀投入，续建期为0.5年，视同在续建期期间的中点一次性投入

折现系数=（1+9.11%）<sup>（0.5\*0.5+0.5）</sup>



$$=1.0676$$

$$\text{建费用管理费} = (94 \times 2\%) \div 1.0676 = 1.76 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

8、销售费用：主要包括市场广告、中介代理等税费，估价人员通过对估价对象类似物业的调查了解，销售费用一般以房地产开发总价值的3%计。则：

假设在建筑物建成前半年始均匀投入，建成还需要0.5年，视同在销售期间的中点一次性投入

$$\text{折现系数} = (1 + 9.11\%)^{-(0.5 \times 0.5 + 0.5)}$$

$$=1.0676$$

$$\text{销售费用} = (10046 \times 3\%) \div 1.0676 = 282 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

9、销售税费：销售费主要包括增值税及其附加。

A、增值税：因估价对象属于2016年4月30日前取得，采用简易计税方式进行测算，征收增值税税率按5%计算，即：增值税 =  $V \div (1 + 5\%) \times 5\%$

B、城建税：按增值税的5%计算，即：城建税 =  $(V \div (1 + 5\%) \times 5\%) \times 5\%$

$$= 5\% \times V \div (1 + 5\%) \times 5\%$$

C、教育及附加：按增值税的3%计算，即：教育及附加 =  $(V \div (1 + 5\%) \times 5\%) \times 3\%$

$$= 3\% \times V \div (1 + 5\%) \times 5\%$$

D、地方教育及附加：按增值税的2%计算，即：地方教育及附加 =  $(V \div (1 + 5\%) \times 5\%) \times 2\%$

$$= 2\% \times V \div (1 + 5\%) \times 5\%$$



E、土地增值税：按重置价值的的 3%计算，即：土地增值税=  $V \times 3\%$   
销售税金及附加= $V \div (1+5\%) \times 5\% + 5\% \times V \div (1+5\%) \times 5\% + 3\% \times V$   
 $\div (1+5\%) \times 5\% + 2\% \times V \div (1+5\%) \times 5\% + V \times 3\%$   
 $= 8.2381\% \times V$  (元/ $m^2$ )

假设其在销售结束时一次性投入

折现系数= $(1+9.11\%)^{-1}$

$= 1.0911$

销售税费= $(10046 \times 8.2381\%) \div 1.0911$

$= 759$  (元/ $m^2$ )

10、求取在建工程的价格 V：

$V = \text{销售完成后的单价} - 0.03V - \text{续建费用} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{销售税费}$

$= 9207 - 0.03V - 88 - 1.76 - 282 - 759 = 7841$  (元/ $m^2$ )

## II、测算其它房地产的市场价值

以标准房为基准，沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹栈 8 栋、9 栋为相邻物业，区域因素、楼层、装修、临街状况均一致，故本次估价 1 层商业用房的市价单价均与标准房一致，均为 7841 元/ $m^2$ 。

### (二) 住宅类

#### I、标准房测算过程

计算公式：待开发房地产价值=开发完成后的房地产价值-后续必要支出



设该在建工程的取得价值为  $V$

### 1、确定估价对象的开发完成后的价值

估价对象用途为住宅用房，开发完成后的不动产价值采用比较法求取。

#### 1.1、标准房价测算过程

以沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹棧 8 栋 201 号房地产房地产为标准

#### 1.2、确定具体的估价方法：

根据估价人员对估价对象周边房地产市场交易实例的调查、了解，选取了交易时间与价值时点相近的类似房地产交易实例三个进行比较计算。

#### 选取可比实例：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	宏泰家园	城建小区	利源建材城
交易情况	正常	正常	正常
交易日期	2020 年 4 月	2020 年 3 月	2020 年 3 月
基础配套设施	较齐全	较齐全	较齐全
公共设施完善度	较完善	较完善	较完善
装修情况	毛坯	中装	中装
建筑面积(m <sup>2</sup> )	98.47	104	145
所在层数/总层数	3/4	2/4	3/4
朝向	东西	东西	南
他项权利限制	无	无	无
城市规划限制	无	无	无

(1) 交易情况调整：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业的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的三个可比实例，均为正



常的市场交易价格，故无需对交易情况进行调整。（详见因素修正系数表）

（2）市场状况调整：估价对象的价值时点与可比实例的交易日期接近，故不进行市场状况调整。（详见因素修正系数表）

（3）区域状况调整：本次估价所选取的三个可比实例与估价对象均属于同一地区，故对区域功能定位、基础配套设施、交通便利程度、公共设施完善度、商业繁华程度、环境状况等区域状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

（4）实物状况调整：这里我们主要考虑了新旧程度、装修情况、户型结构、所在层数/总层数、采光、通风、景观、物业管理、朝向、维护保养情况等实物状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

（5）权益状况调整：这里我们主要考虑了土地使用权类型、他项权利限制、城市规划限制、其它特殊情况等权益状况进行调整。（详见比较因素条件评分表）

表一 因素条件说明表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020 年 5 月	2020 年 4 月	2020 年 3 月	2020 年 3 月
区域状况	区域功能定位	商住	商住	商住	商住
	基础配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	交通便利程度	较便利	较便利	较便利	较便利
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较好	较好	较好	较好
实物状况	新旧程度	约 2014 年	约 2016 年	约 2008 年	约 2014 年
	装修情况	毛坯	毛坯	中装	中装
	户型结构	较好	较好	较好	较好
	所在层数/总层数	2-4/4	3/4	2/4	3/4
	采光、通风	较好	较好	较好	较好



	景观	较好	较好	较好	较好
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	朝向	东西	东西	东西	南
	维护保养情况	较好	较好	较好	较好
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	他项权利限制	无	无	无	无
	城市规划限制	无	无	无	无
	其它特殊情况	无	无	无	无

表二 比较因素条件指数表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5244	5047	4838
交易情况修正		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区域状况	区域功能定位	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	交通便利程度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
实物状况	新旧程度	100	101	97	100
	装修情况	100	100	104	104
	户型结构	100	100	100	100
	所在层数/总层数	100	101	100	101
	采光、通风	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100.5
权益状况	维护保养情况	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
其它特殊情况		100	100	100	100

表三 因素比较修正系数表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5244	5047	4838
交易情况修正		100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况调整		100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域状况调整	区域功能定位	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础配套设施	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100



	交通便利程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商业繁华程度	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境状况	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物状况调整	新旧程度	100/100	100 / 101	100 / 97	100 / 100
	装修情况	100/100	100 / 100	100 / 104	100 / 104
	户型结构	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在层数/总层数	100/100	100 / 101	100 / 100	100 / 101
	采光、通风	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	景观	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝向	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100.5
	维护保养情况	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益状况调整	土地使用权类型	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	他项权利限制	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划限制	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其它特殊情况	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
调整系数		/	0.9803	0.9913	0.9473
调整后价格(元/m <sup>2</sup> )		/	5141	5003	4583
比较价值(元/m <sup>2</sup> )		4909			

以上三个可比实例与估价对象位于同一供求圈内，且影响房地产价格的各因素比较接近，故本次估价取各可比实例的调整后价格的算术平均值作为估价对象沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈 8 栋 201 号房地产的比较价值：4909 元/平方米。

确定估价对象沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈 8 栋 201 号房地产价值为 4909 元/m<sup>2</sup>。

## 2、确定开发周期及销售情况

根据估价人员的实地查勘估价对象的形象进度为，建设工程规划许可证、房屋建筑工程施工许可证（前期工程）已办理，完成前期工程约 100%的比例；基础工程已完成；主体结构工程已建设完成；外墙装修已完成，门窗安装完成，房间内部的消防、水、电及临街状况未安装，完



成安装工程约 40%的比例；室外道路、绿化工程未开始动工，完成室外工程约 0%的比例。

根据一般工程造价各分项占比情况确定价值时点实地查勘的完工比例，前期工程占建安总投资的 8%-12%；多层建筑的土方工程和基础工程占建安总投资的 10%-20%；结构工程占建安总投资的 40%-55%；安装工程占建安总投资的 10%-20%；室外工程占建安总投资的 10%-20%；即实地观察的完工比例如下：

工程形象进度表（实地观察）

分项工程	一般工程造价各分项占比	完工比例	综合完工比例	形象进度描述
前期工程	10%	100%	10.00%	报建审批等前期工程
基础工程	20%	100%	20.00%	土方工程和基础工程已完成
主体工程	40%	100%	40.00%	主体工程已建设完成
安装工程	20%	95%	19.00%	外墙装修已完成，门窗安装完成，房间内部的消防、水、电及临街状况未完成
室外工程	10%	60%	6.00%	小区内部道路、绿化工程未完成
合计			95.00%	

根据《房地产估价规范》，在建工程被迫转让应考虑合理的转让期，本次估价设定估价对象自价值时点开始时 0.5 年完成转让，转让完成后续建期设定为 0.5 年，销售期自续建开始时同时进行，续建完成时已全部售完，以此假设开发期限为前提进行评估。

### 3、确定折现率

参照《云南省不同等级城镇地价参数测算与基准地价水平比较研究》的成果，通过房地产中介机构与房地产租赁网站，收集住房出租与出售资料推算所处区域内的综合还原率为 9.11%，故本项目的折现率按 9.11%计。



4、确定房地产销售完成后的房地产现值

$$\text{折现系数} = (1 + 9.11\%)^{-1}$$

$$= 1.0911$$

$$\text{房地产的现值单价} = 4909 \div 1.0911 = 4499 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

5、该在建工程取得税费总额 =  $V \times 3\%$

$$= 0.03V \text{ (元)}$$

6、在建工程建续建费用的估算

本次估价根据估价对象建成后的重置价值结合在建工程的形象进度确定已完工程总价值和未完工工程总价值。

6.1、建设成本

6.1.1、建安工程费

估价人员根据云南省建设工程价格信息，并与类似建筑工程进行类比后得出如下数据：

$$\text{建筑平方造价} = 1500.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

6.1.2、勘察设计和前期工程费：按建安工程费的 10% 计算

$$\text{前期费用} = 1500.00 \times 10\%$$

$$= 150.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

6.1.3、市政基础设施建设费：按建安工程费的 15% 计算

$$\text{前期费用} = 1500.00 \times 15\%$$

$$= 225.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{建设成本} = 1 + 2 + 3$$

$$= 1500.00 + 150.00 + 225.00$$

$$= 1875 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$



## 6.2、在建工程建续建费用

在建工程建续建费用=建设成本×(1-完工比例)

$$=1875 \times (1-95\%)$$

$$=94 \text{ 元/m}^2$$

折现系数= $(1+9.11\%)^{-(0.5 \times 0.5 + 0.5)}$

$$=1.0676$$

续建费用= $94 \div 1.0676 = 88 \text{ (元/m}^2)$

7、续建建造费用的管理费：估价人员通过对估价对象类似物业的调查了解，续建建造费用的管理费一般以房地产开发总价值的2%计。则：

假设在建工程续建建造费用均匀投入，续建期为0.5年，视同在续建期间的中点一次性投入

折现系数= $(1+9.11\%)^{-(0.5 \times 0.5 + 0.5)}$

$$=1.0676$$

建费用管理费= $(94 \times 2\%) \div 1.0676 = 1.76 \text{ (元/m}^2)$

8、销售费用：主要包括市场广告、中介代理等税费，估价人员通过对估价对象类似物业的调查了解，销售费用一般以房地产开发总价值的3%计。则：

假设在建筑物建成前半年始均匀投入，建成还需要0.5年，视同在销售期间的中点一次性投入

折现系数= $(1+9.11\%)^{-(0.5 \times 0.5 + 0.5)}$

$$=1.0676$$

销售费用= $(4909 \times 3\%) \div 1.0676 = 138 \text{ (元/m}^2)$



9、销售税费：销售费主要包括增值税及其附加。

A、增值税：因估价对象属于 2016 年 4 月 30 日前取得，采用简易计税方式进行测算，征收增值税税率按 5% 计算，即：增值税 =  $V \div (1+5\%) \times 5\%$

B、城建税：按增值税的 5% 计算，即：城建税 =  $(V \div (1+5\%) \times 5\%) \times 5\%$

$$= 5\% \times V \div (1+5\%) \times 5\%$$

C、教育及附加：按增值税的 3% 计算，即：教育及附加 =  $(V \div (1+5\%) \times 5\%) \times 3\%$

$$= 3\% \times V \div (1+5\%) \times 5\%$$

D、地方教育及附加：按增值税的 2% 计算，即：地方教育及附加 =  $(V \div (1+5\%) \times 5\%) \times 2\%$

$$= 2\% \times V \div (1+5\%) \times 5\%$$

E、土地增值税：按重置价值的的 3% 计算，即：土地增值税 =  $V \times 3\%$   
销售税金及附加 =  $V \div (1+5\%) \times 5\% + 5\% \times V \div (1+5\%) \times 5\% + 3\% \times V \div (1+5\%) \times 5\% + 2\% \times V \div (1+5\%) \times 5\% + V \times 3\%$

$$= 8.2381\% \times V \text{ (元/m}^2\text{)}$$

假设其在销售结束时一次性投入

折现系数 =  $(1+9.11\%)^{-1}$

$$= 1.0911$$

销售税费 =  $(4909 \times 8.2381\%) \div 1.0911$

= 371 (元/m<sup>2</sup>)

10、求取在建工程的价格 V:



$V = \text{销售完成后的单价} - 0.03V - \text{续建费用} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{销售税费}$

$$= 4499 - 0.03V - 88 - 1.76 - 138 - 371 = 3787 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

## II、测算其它房地产的市场价值

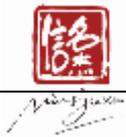
以标准房为基准，沧源县司刚里大道芒波路口阿佤风情第壹棧 8 栋、9 栋为相邻物业，区域因素、楼层、装修、朝向均一致，故本次估价住宅用房的市场单价均与标准房一致，均为 3787 元/m<sup>2</sup>。

## 六、估价结果确定

本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

**总价：20806479 元(大写：贰仟零捌拾万零陆仟肆佰柒拾玖元整)**

**(取整)** 详见估价结果明细表



## 附 件

- 1、估价对象实地查勘图样；
- 2、估价对象区位图；
- 3、《云南省临沧市中级人民法院委托书》复印件；
- 4、《国有土地使用证》、《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证存根》、《房屋信息登记表》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证复印件。



临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈 8 栋、9 栋  
房地产实地查勘图片：



8 幢外观



9 幢外观



Mingjie

## 临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹栈 8 栋、9 栋

房地产实地查勘图片：



8-9 幢外观



小区内部



*Mingjie*

临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹棧 8 栋、9 栋

房地产实地查勘图片：



小区内部



1 层



临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹棧 8 栋、9 栋  
房地产实地查勘图片：



1 层



1 层



临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹棧 8 栋、9 栋  
房地产实地查勘图片：



住宅



住宅



临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹棧 8 栋、9 栋  
房地产实地查勘图片：



住宅



住宅



估价对象位置：临沧市沧源县司刚里大道芒波路口阿佻风情第壹棧 8 栋、9 栋房地产

