

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：西双版纳中兴(2022)(司评)字第 ZX010 号

估价项目名称：勐腊县人民法院拟确定财产处置参考价所涉及
勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401
室住宅房地产市场价值评估

估价委托方：勐腊县人民法院

房地产估价机构：西双版纳中兴房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘玉承（注册号：5320210011）

刘永华（注册号：5320040007）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 20 日

西双版纳中兴房地产评估有限公司

《涉执房地产处置司法评估报告》

摘 要

西双版纳中兴(2022)(司评)字第 ZX010 号

标的名称		勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室	
权证情况	不动产权证号	云(2019)勐腊县不动产权第 0003621 号	
	共有情况	陈代毫占 100%	
标的所有权人		陈代毫	
房地产评估价值时点		2022 年 4 月 19 日	
标的现状	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
	房屋用途	住宅	
	权利性质	划拨	
	设施设备	供水、排水、供电、通信等设施齐备	
权利限制情况	抵押	—	
	查封	该不动产现已由云南省勐腊县人民法院查封, 查封期限: 2020 年 12 月 09 日至 2023 年 12 月 09 日	
标的物介绍	建筑面积(m ²)	121.85 m ²	
	房屋竣工时间(年)	2009 年 6 月 26 日	
	装修情况	普通装修	
	楼层	4/4	
	商业集聚程度	较好	
	区域概况	方位、与相关场所距离	位于勐腊县勐腊南路, 距勐腊县汽车客运站约 1.9km, 距高铁勐腊站约 6.2km。
		交通状况	公共交通便捷度一般, 临近道路无特殊交通管制, 交通条件较好, 停车便利度一般。
		基础设施	供水、排水、供电、通信。
		外部配套设施	教育配套: 南腊中学, 勐腊农场幼儿园等。 医疗配套: 勐腊县中医院。 生活配套设施: 优选超市, 一心堂, 吉祥早点, 鑫辉煌灯饰城, 雅迪电动车, 爱玛电动车, 野象泉饮用水, 辉煌广场漂亮女人养生馆, 博艺图文广告等。
	周围环境	区域内主要以住宅为主, 绿化一般, 无噪音污染, 治安状况较好。	
其他说明		—	
估价结果	市场价值(元)	¥381391.00 元(单价: ¥3130.00 元/m ²)	
备注		家具家电折旧价值: (1、茶桌大板 1 块: 200 元; 2、实木沙发 1 组: 300 元; 3、电冰箱 1 台: 200 元; 4、实木化妆桌 1 张: 100 元)。	

致估价委托方函

致：勐腊县人民法院

西双版纳中兴房地产评估有限公司接受委托，选派注册房地产估价师刘玉承、刘永华，根据“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”之估价目的，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，按照必要的估价程序，运用比较法，对勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区4幢401室住宅房地产价值进行了专业分析、测算和判断，确定在价值时点2022年4月19日估价对象房地产司法处置条件下的市场价值总价为¥381391.00元（大写人民币叁拾捌万壹仟叁佰玖拾壹元整），单价为人民币¥3130.00元/m²。估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。

特别提示：

1、欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结果，应阅读估价报告全文。

西双版纳中兴房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年6月20日

附表：估价结果一览表（公章）

估价结果一览表

币种：人民币

1	坐落		勐腊县回注电厂勐腊变电所住宅小区4幢401室
2	不动产权利人		陈代毫
3	不动产权证号		云（2019）勐腊县不动产权第0003621号
4	权利类型		国有建设用地使用权/房屋所有权
5	房屋用途		住宅
6	权利性质		划拨
7	建筑面积(m ²)		121.85
8	分摊土地使用权面积(m ²)		31.30
9	所在层/总层数		4/4
10	建筑结构		混合
11	房屋竣工时间(年)		2009年6月26日
12	市场价 值	单价(元/m ²)	3130.00
		总价(元)	381391.00
13	估价对象房地产财产范围		房屋(含装修)及占用范围内的国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权)，不包括非房地产成分,无债权债务。
14	备注		家具家电折旧价值：（1、茶桌大板1块：200元；2、实木沙发1组：300元；3、电冰箱1台：200元；4、实木化妆桌1张：100元）。

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 涉执房地产处置司法评估结果报告	7
一、估价委托方	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
第四部分 涉执房地产处置司法评估技术报告	18
一、估价对象描述与分析	18
二、市场背景描述与分析	20
三、估价对象最高最佳利用分析	28
四、估价方法适用性分析	29
五、估价测算过程	29
六、估价结果确定	40
第五部分 附件	42
一、勐腊县人民法院《评估委托书》	
二、估价对象房地产位置图	
三、估价对象房地产相关照片	
四、估价对象实地查勘鉴证表	
五、估价对象不动产登记中心查档表、申请人身份证明复印件	
六、勐腊县人民法院执行裁定书、对外委托工作交接表、委托评估财产清单	
七、房地产估价机构营业执照复印件	
八、房地产估价机构资质证书复印件	
九、注册房地产估价师估价注册证书复印件	

第一部分 估价师声明

为了提醒估价报告使用者恰当、准确地使用本估价报告，西双版纳中兴房地产评估有限公司执行本次估价业务的注册房地产估价师刘玉承、刘永华特作如下郑重声明。

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘玉承	5320210011		2022年6月20日
刘永华	5320040007		2022年6月20日

第二部分 估价假设和限制条件

特别提示

鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，估价本身是一个估算（估价对象重要性价值影响因素判断、测算）过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托方（含协助查询）提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信。且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。敬请估价报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注并充分考虑其对估价结果及对应经济行为的影响！估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证！

一、一般假设

（一）估价对象房地产权属证明等估价资料合法性、真实性、准确性、完整性假设

评估结果受评估材料完整性的限制以及其他客观条件的制约，当事人对案情及执行标的的知悉客观优于评估人员，评估人员提请当事人提供的评估资料可能不尽完整。为充分维护当事人的合法权益，一方面，在本次司法评估《实地查勘鉴证表》中，本估价机构已提示当事人提供全部有关执行标的的情况与资料（含案件有关情况），并根据《中华人民

《中华人民共和国资产评估法》第 23 条、《房地产估价机构管理办法》第 30 条的规定，对所提供评估资料的真实性、完整性和合法性负责。另一方面，注册房地产估价师勤勉尽责，在权限范围内（含在估价委托方协助下）就估价对象房地产权属等估价资料向有权管理部门予以部分核实。对无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且受客观条件限制、无法予以核实的其他估价资料，假定其合法、真实、准确、完整。

估价对象实物由申请人现场指认并形成《实地查勘鉴证表》，结合估价资料，注册房地产估价师无理由怀疑申请人现场指认实物与估价对象不符。

（二）交易假设

本次司法评估依据勐腊县人民法院《评估委托书》实施，依据估价对象《不动产登记中心查档表》，遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条的规定，结合《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》第 5 条的规定，无理由怀疑估价对象属于《中华人民共和国城市房地产管理法》第 38 条规定不得转让的房地产，估价对象房地产司法处置无法律障碍，交易假设成立。

（三）交易时间——价值时点的设定

基于避免当事人就价值时点纠纷，对当事人均公平，有利于估价结果有效服务于案件执行的原则，以实地查勘日 2022 年 4 月 19 日，作为本次司法评估价值时点。

（四）交易条件——市场条件的设定

估价对象交易同时满足下列市场假设条件：①适当营销；②熟悉情况；③谨慎行事；④不受强迫；⑤公平交易；⑥市场参与者集体的观念和行
为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；⑦在交易存在不确定
因素的情况下，做出相关价值判断时，保持必要的谨慎；⑧最高最佳利
用；⑨继续利用（持续经营）。

（五）交易环境——估价外部环境设定

估价对象房地产交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏
观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场
供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对估价
对象房地产交易造成重大不利影响。

（六）估价对象房地产正常安全使用假设

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重
大因素给予了关注，实地查勘日，依据现场一般性查看，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，
本次估价假定估价对象能正常安全使用。

二、未定事项假设

本次估价不涉及未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价不涉及背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价不涉及不相一致假设。

五、依据不足假设

实地查勘日，估价对象房地产被申请人自用，受查询权限限制，仅根据实地查勘，无证据证明估价对象房地产存在税款、水费、电费等欠费情况。综上所述，设定估价对象房地产无债权债务。

六、本《房地产估价报告》使用限制

（一）本《房地产估价报告》仅公允反映估价对象房地产在价值时点2022年4月19日的价值，为人民法院确定估价对象房地产处置参考价提供价值参考依据，不得用于其他任何目的和用途。

（二）本《房地产估价报告》仅供委托方、相关当事人使用，以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本估价机构及注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本《房地产估价报告》的义务。未经本估价机构书面同意，本《房地产估价报告》的全部或部分及任何参考资料均不得被摘抄、引用或公开披露。法律规定以及另有约定的除外。

（三）结合《房地产估价规范》的规定，在同时满足下述前提条件的情形下，本《房地产估价报告》使用期限自报告出具日2022年6月20日起至2023年6月19日止。

1、区域房地产市场状况、估价对象房地产状况等因素变化不会导致估价结果发生实质变化；

2、满足本《房地产估价报告》的相关假设和限制条件。

（四）本《房地产估价报告》一式伍份，其中本估价机构存档壹份，肆份交于委托方就本次估价对应估价对象司法处置行为使用。

（五）其他特殊使用提示

1、本《房地产估价报告》有效期内，本估价机构及注册房地产估价师不承担诉讼当事人（利害关系人）提供新证据对估价结果影响的责任。

2、估价结果系EXCEL表连续计算得出，本《房地产估价报告》中测算过程陈述涉及的测算中间参数结论、估价结果数据均来源于EXCEL测算表。可能出现测算陈述计算结果与EXCEL测算表格中对应测算结论不完全相等、出现微小误差的情形，系EXCEL测算表格连续计算导致测算路径与报告陈述不同引起，对本次估价服务事项不产生实质性的影响。

第三部分 涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托方

勐腊县人民法院

二、房地产估价机构

名称：西双版纳中兴房地产评估有限公司

住所：云南省西双版纳傣族自治州景洪市西双十贰城国际公馆 4 幢
306 号

法定代表人：马汉军

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第 138 号

房地产估价机构资质有效期限：2021 年 10 月 26 日至 2024 年 10 月 26 日

电话：0691-2121236 13578108779

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

根据勐腊县人民法院《评估委托书》委托评估事项，遵守《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》，本次估价对应经济行为系估价对象司法处置，遵守《中华人民共和国民法典》第 397 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条，遵循本报告“第二部估价假设和限制条件”，判定估价对象房地产财产范围为房屋（含装修）及占用范围内国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及

水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分及债权债务。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象基本区位状况

估价对象基本区位状况一览表

位置	坐落	勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室
	方位	位于勐腊县勐腊南路
	与重要场所距离	距勐腊县汽车客运站约 1.9km，距高铁勐腊站约 6.2km。
	临街状况	临道路
	楼幢位置	估价对象所在楼幢位置一般
	朝向	南北向
	楼层	4/4
交通	道路状况	临主干道，区域道路构成区域交通路网
	出入可利用交通工具	一定距离内有公交车经过，小区主要通过自驾跟公交出行
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	估价对象周边有停车位，停车便利度一般
外部配套设施	基础设施	基础设施已达到“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯），水电供应保证率高，基础设施完善
	公共服务设施	教育配套：南腊中学，勐腊农场幼儿园等。 医疗配套：勐腊县中医院。 生活配套设施：优选超市，一心堂，吉祥早点，鑫辉煌灯饰城，雅迪电动车，爱玛电动车，野象泉饮用水，辉煌广场漂亮女人养生馆，博艺图文广告等。
周围环境	自然环境	（1）无特殊空气、水、辐射、固体废物等污染，卫生条件好、环境状况、治安状况较好； （2）区域水体污染程度低，所使用的地下水符合使用标准； （3）交通运输工具、社会人群活动噪声污染程度低；
	人文环境	周边居住的居民素质较好，治安状况较好；整体人文环境较好。
	景观	小区内部绿化环境一般。

2、估价对象基本实物状况

（1）估价对象房屋基本实物状况

根据估价对象勐腊县人民法院《评估委托书》，《不动产登记中心查档表》，结合实地查勘，判定估价对象基本实物状况如下表所示。

估价对象房屋基本实物状况一览表

名称	勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室
规模(建筑面积)(m ²)	121.85
用途	住宅
建筑结构	混合
设备设施	供水、排水、供电、通信等设施齐备
装饰装修	普通装修
房屋竣工时间	2009 年 6 月 26 日
使用及维护状况	使用状况正常，维护保养一般
完损状况	8 成新

(2) 估价对象宗地基本实物状况

根据估价对象勐腊县人民法院《评估委托书》，《不动产登记中心查档表》，结合实地查勘，判定估价对象宗地基本实物状况如下表所示。

座落	勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室
面积(m ²)	31.30
用途	城镇住宅用地
形状	共有宗地较规则
地形地势	共有宗地为平坦
开发程度	宗地内外“五通一平”(通路、供水、排水、通电、通信及宗地内场地平整)

估价对象宗地基本实物状况一览表

3、估价对象基本权益状况

根据估价对象勐腊县人民法院《评估委托书》，《不动产登记中心查档表》，结合实地查勘，判定估价对象基本权益状况如下表所示。

估价对象基本权益状况一览表

估价对象		勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室
	土地使用权人	陈代毫
	土地所有权状况	国有土地
	土地用途	城镇住宅用地
	使用权类型	划拨
	土地使用权终止日期	--
	土地使用权面积	31.30 m ²

房屋 权 益 状 况	房屋 所 有 权 状 况	不动产权利人	陈代毫
		不动产权证号	云（2019）勐腊县不动产权第 0003621 号
		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	划拨
		所在层数/总层数	4/4
		建筑结构	混合
		用途	住宅
		建筑面积（m ² ）	121.85 m ²
	物业服务	无	

五、价值时点

基于避免当事人就价值时点纠纷，对当事人均公平，有利于估价结果有效服务于案件执行的原则，以实地查勘日 2022 年 4 月 19 日，作为本次房地产评估价值时点。

六、价值类型

依据勐腊县人民法院《评估委托书》，遵守《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》，本次房地产估价服务于“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。结合全国房地产估价师执业资格考试用书《房地产估价理论与方法》（2017 版）P20 的解析，估价结果的价值类型为司法处置条件下的市场价值，即在满足本次估价交易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

根据估价目的及估价对象的特点，遵守《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》的规定，本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原

则等技术性原则。

（一）基本原则：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”。

独立、客观、公正原则是在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）技术性原则

1、合法原则

合法原则是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。

2、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。

3、替代原则

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。

4、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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《房地产估价机构管理办法》（2015年05月04日住房和城乡建设部令第24号修正）；

3、《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）；

4、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）；

5、《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知（法发〔2004〕5号）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据2009年08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《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正；根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

7、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过根据2015年4月24日第十

二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据 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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

8、《中华人民共和国土地管理法》(根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

9、《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，2021 年 1 月 1 日起施行)；

10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 256 号发布 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

11、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号)；

12、《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令 96 号)。

13、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)；

14、《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 中华人民共和国主席令第五十一号）；

15、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（2005年8月20日中华人民共和国国务院令 第448号）；

16、《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调整地方教育附加征收政策的通知》（云财综[2011]46号）；

17、《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托方提供的估价所需资料

- 1、勐腊县人民法院《评估委托书》；
- 2、估价对象不动产登记中心查档表、申请人身份证明复印件；
- 3、勐腊县人民法院执行裁定书、对外委托工作交接表、委托评估财产清单。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价对象实地查勘鉴证表、实地查勘记录；
- 2、估价对象所处区域类似房地产租售调查资料；

3、中国房价行情网查询数据；

4、《地价评估参数测算方法与参考指标——以云南省不同等级城镇为测算对象》。

九、估价方法

（一）估价方法选用

（1）比较法估价适宜性分析

价值时点的近期，估价对象类似房地产交易满足《房地产估价规范》对可比实例选取的要求，适宜选用比较法进行评估。

（2）收益法估价适宜性分析

估价对象所在区域类似房屋存在租赁可比实例，但其价格增长幅度远高于租金增长幅度，且收益法是预测房地产在收益年限内的未来客观收益折算后的预期收益价值，预期收益价值不但难以对比较价值进行佐证，还有可能造成对报告使用者的误导，基于避免当事人就估价方法纠纷，有利于估价目的实现，故不宜选用收益法进行估价。

（3）成本法估价适宜性分析

估价对象作为整体房地产的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且注册房地产估价师无法获取估价对象项目有关开发建设资料，不宜选用成本法进行估价。

（4）假设开发法估价适宜性分析

估价对象房地产最高最佳利用系按其不动产登记中心查档表记载用途保持现状持续利用，不宜选用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价，选用比较法评估估价对象司法处置条件下的市

场价值。

（二）估价方法定义

1、估价对象房地产

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象房地产进行比较，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房地产价值或价格的方法。

（三）估价测算的简要内容

1、比较法测算估价对象房地产价值

（1）测算估价对象房地产可比实例比较价值

估价对象房地产可比实例比较价值

=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

- ① 搜集交易实例、选取可比实例；
- ② 建立比较基础；
- ③ 进行交易情况修正，确定交易情况修正系数；
- ④ 进行市场状况修正，确定市场状况调整系数；
- ⑤ 进行房地产状况调整，确定房地产状况调整系数；
- ⑥ 计算修正调整后可比实例比较价值；
- ⑦ 确定估价对象房地产比较价值；

十、估价结果

按照国家相关法律法规和规范，根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序，选用比较法，确定估价对象房地产于价值时点 2022 年 4 月 19

日的估价对象司法处置条件下的房地产市场价值为¥381391.00元（大写人民币叁拾捌万壹仟叁佰玖拾壹元整），单价为人民币¥3130.00元/m²。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及估价结果		估价方法及估价结果		测算结果	估价结果
		市场价 值	比较法		
勐腊县回洼电厂勐腊 变电所住宅小区4幢 401室			总价(元)		381391.00
		单价(元/m ²)		3130.00	3130.00

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
刘玉承	5320210011		2022年6月20日
刘永华	5320040007		2022年6月20日

十二、实地查勘期

2022年4月19日至2022年4月19日。

十三、估价作业期

2022年4月19日至2022年6月20日。

第四部分 涉执房地产处置司法评估技术报告

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、区位状况

估价对象基本区位状况如下表所述。

位置	坐落	勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室
	方位	位于勐腊县勐腊南路
	与重要场所距离	距勐腊县汽车客运站约 1.9km，距高铁勐腊站约 6.2km。
	临街状况	临道路
	楼幢位置	估价对象所在楼幢位置一般
	朝向	南北向
	楼层	4/4
交通	道路状况	临主干道，区域道路构成区域交通路网
	出入可利用交通工具	一定距离内有公交车经过，小区主要通过自驾跟公交出行
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	估价对象周边有停车位，停车便利度一般
外部配套设施	基础设施	基础设施已达到“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯），水电供应保证率高，基础设施完善
	公共服务设施	教育配套：南腊中学，勐腊农场幼儿园等。 医疗配套：勐腊县中医院。 生活配套设施：优选超市，一心堂，吉祥早点，鑫辉煌灯饰城，雅迪电动车，爱玛电动车，野象泉饮用水，辉煌广场漂亮女人养生馆，博艺图文广告等。
周围环境	自然环境	(1) 无特殊空气、水、辐射、固体废物等污染，卫生条件好、环境状况、治安状况较好； (2) 区域水体污染程度低，所使用的地下水符合使用标准； (3) 交通运输工具、社会人群活动噪声污染程度低；
	人文环境	周边居住的居民素质较好，治安状况较好；整体人文环境较好。
	景观	小区内部绿化环境一般。

2、估价对象区位状况对其司法处置条件下的市场价值的影响分析

估价对象所处小区配套设施较为齐全，区域公共配套较齐备，公交便

捷度好，人文环境好，治安状况较好，对其司法处置条件下的市场价值形成有利影响。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1、实物状况

(1) 估价对象房屋状况

根据估价对象勐腊县人民法院《评估委托书》，《不动产登记中心查档表》，结合实地查勘，估价对象基本实物状况如下表所示。

名称	勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室
规模(建筑面积)(m ²)	121.85
用途	住宅
建筑结构	混合
设备设施	供水、排水、供电、通信等设施齐备
装饰装修	普通装修
房屋竣工时间	2009 年 6 月 26 日
使用及维护状况	使用状况正常，维护保养一般
完损状况	8 成新

(2) 估价对象宗地状况

根据估价对象勐腊县人民法院《评估委托书》，《不动产登记中心查档表》，结合实地查勘，估价对象宗地状况如下表所示。

座落	勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室
面积(m ²)	31.30
用途	城镇住宅用地
形状	共有宗地较规则
地形地势	共有宗地为平坦
开发程度	宗地内外“五通一平”(通路、供水、排水、通电、通信及宗地内场地平整)

2、估价对象实物状况对其司法处置条件下的市场价值的影响分析

实地查勘日估价对象维护保养一般，对其司法处置条件下的市场价值形成不利影响；宗地内外开发程度较高，对其司法处置条件下的市场价值形成有利影响。

（三）估价对象权益状况描述与分析

1、估价对象权益状况

根据估价对象勐腊县人民法院《评估委托书》，《不动产登记中心查档表》，结合实地查勘，估价对象权益状况如下表所示。

估价对象		勐腊县回注电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室	
房屋 权益 状况	土地 使用权 状况	土地使用权人	陈代毫
		土地所有权状况	国有土地
		土地用途	城镇住宅用地
		使用权类型	划拨
		土地使用权终止日期	--
		土地使用权面积	31.30 m ²
	房屋 所有 权状 况	不动产权利人	陈代毫
		不动产权证号	云（2019）勐腊县不动产权第 0003621 号
		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	划拨
		所在层数/总层数	4/4
		建筑结构	混合
		用途	住宅
建筑面积（m ² ）	121.85 m ²		
物业服务	无		

2、估价对象权益状况对其司法处置条件下的市场价值的影响分析

（1）价值时点，估价对象产权明晰，对其司法处置条件下的市场价值形成有利影响；

（2）价值时点，估价对象所处小区无专业物业服务，对其司法处置条件下的市场价值形成不利影响。

二、市场背景描述与分析

（一）勐腊县社会经济状况

勐腊县位于云南省最南端，隶属西双版纳傣族自治州。地处北纬 21° 08' 至 22° 25' ，东经 101° 06' 至 100° 50' 之间，辖区国土面积 6860.84 平方公里，山地占 95.63%，山间盆地（坝子）占 4.37%。东、南部与老挝山水相连，西与缅甸隔澜沧江相望，北与江城县毗邻，有着独特的区位优势，是背靠祖国大西南，面向东南亚重要的陆路和水路口岸，国境线长 740.8 公里。县城驻勐腊镇，海拔 640 米，国际大通道昆曼公路从这里穿过。县城距省会昆明 631 公里，距州府允景洪 136 公里，距国家一级口岸磨憨 58 公里，距“澜沧江上第一港”——关累码头 70 公里，距著名的“金三角” 230 公里。现有 5 条公路直抵老挝、缅甸边境口岸，其中有 3 条柏油公路直通老挝北部三省省会。勐腊还是素有“东方多瑙河”之美称的澜沧江—湄公河黄金水道的结合部，是中国大陆通向中南半岛的走廊。从关累码头沿澜沧江顺流而下可达缅甸、老挝、泰国、柬埔寨、越南诸国，进而可出太平洋到南亚各国，是云南省实施“中路突破，打开南门，走向亚太”经济发展战略的前沿，是澜沧江—湄公河次区域经济技术合作的门户，是云南建设“两强一堡”的前沿阵地。

一、经济运行的总体情况

（一）地区生产总值稳固增长。根据地区生产总值统一核算结果，前三季度勐腊县地区生产总值（GDP）105.06 亿元，按可比价格计算，同比增长 9.5%，比上半年提高 1.3 个百分点，两年平均增长 5.6%。其中，第一产业增加值 34.46 亿元，同比增长 10.6%，增速比上半年加快 2.3 个百分点，拉动经济增长 3.40 个百分点；第二产业增加值 18.32 亿元，同比增长 14.3%，增速比上半年加快 12.6 个百分点，拉动经济增长 2.34 个

百分点；第三产业增加值 52.28 亿元，同比增长 7.2%，增速比上年同期回落 3 个百分点，拉动经济增长 3.76 个百分点。

（二）农业经济运行稳中向好。今年以来在疫情影响下，原在老挝种植蔬菜、瓜果、香蕉的老板逐步回县内发展，且今年雨水充沛，气候条件适应农作物生长，农产品产量保持在高速增长，同时因乡村振兴战略实施育种育苗培育，占补平衡项目新增水田和体质改造水田等项目，为农业生产奠定了良好基础。农林牧渔业总产值完成 60.22 亿元，按可比价格计算，同比增长 13.2%，增速比上半年提高 2.9 个百分点，两年平均增长 8.7%。农林牧渔业增加值完成 35.2 亿元，同比增长 10.6%，增速比上半年加快 2.3 个百分点，拉动经济增长 3.48 个百分点；其中农业产值 30.09 亿元，同比增长 36.1%；林业产值 23.04 亿元，同比下降 0.5%；牧业产值 4.32 亿元，同比增长 10.9%；渔业产值 1.22 亿元，同比增长 29.5%；农林牧渔专业及辅助性活动产值 1.55 亿元，同比增长 12.2%。

（三）工业增速逐步下滑。工业企业在采矿业拖累的同时，诚康公司还受边境管控影响无原料供应，部分企业受天气、环境治理、技术改造等因素影响，造成产值下降；9 月份执行的能耗“双控”，部分企业停产、整改、限产也将导致工业产值下降，前三季度全社会工业增加值同比下降 0.1%，其中规模以上工业增加值同比下降 1.7%，增速比上半年下跌 7.8 个百分点，两年平均下降 0.2%，拖累经济下降 0.13 个百分点。规模以上工业综合能源消费量 4.87 万吨标准煤，同比下降 3%。工业产品产量有升有降，其中成品糖完成 9.78 万吨，同比增长 22.5%；合成橡胶完成 15.02 万吨，同比增长 22.0%；铁矿石完成 64.23 万吨，同比增长 6.1%；

水泥完成 11.94 万吨，同比下降 12.6%；精制茶完成 43.16 吨，同比下降 34.9%。

（四）建设领域平稳增长。全县在库项目 99 个，其中房地产项目 34 个。全县固定资产投资同比增长 24.8%，比上半年提高 0.9 个百分点，两年平均增长 12.4%。其中，建安投资同比增长 43.2%。商品房销售面积，随着雨林湾一期、南腊新区等项目销售的平稳，销售面积增速虽有回落，但依然保持较高增速，全县完成 12.89 万平方米，同比增长 68.6%，房地产业工资总额增长 15.7%。建筑企业从房屋建筑的单一模式向土木工程建设、城市道路建设、城市绿化建设等多元化发展，通过县政府和各部门的支持与关注，县内强边固防项目大都由本县企业承建，建筑业增速由负转正，建筑业总产值同比增长 42.6%，比上半年提高 56.5 个百分点，拉动经济增长 2.1 个百分点。

（五）消费品市场增速放缓。全年全社会消费品零售总额完成 37.41 亿元，同比增长 8.4%，增速比上半年下跌 8.2 个百分点，两年平均下降 1.7%。其中，按销售所在地单位分：城镇市场完成 22.29 亿元，同比增长 8.9%，乡村市场完成 15.12 亿元，同比增长 7.7%。按消费类型分，餐饮收入完成 10.95 亿元，同比增长 8.5%；商品零售完成 26.46 亿元，同比增长 8.4%。

（六）财政收支平稳。全县财政总收入 4.85 亿元，同比增长 9.9%；一般公共预算（本级）收入 3.18 亿元，同比增长 22.6%；其中，税收收入 1.65 亿元，同比下降 4.0%；一般公共预算（本级）支出 26.35 亿元，同比下降 1.7%，其中，社会保障和就业支出 4.80 亿元，增长 44.8%；卫

生健康支出 4.77 亿元，增长 46.5%，教育支出 4.76，下降 13.3%。财政支出涉及 GDP 核算中教育、卫生和社会工作、公共管理、社会保障和社会组织四个行业，通过县委、政府的努力，发放上年度机关绩效考核年终奖及其他加班工资等，使该行业转负为正，拉动经济增长 2.7 个百分点。

（七）金融机构人民币存贷款余额低速增长。今年以来，全县金融机构人民币存贷款余额受贷款下降的影响，增速从 2 月的 6.6% 下滑到 9 月末的 3.8%。全县人民币存贷款余额 237.15 亿元，同比增长 3.8%，其中各项存款余额 137.74 亿元，同比增长 4.4%；各项贷款余额 99.41 亿元，同比增长 2.8%。

（八）旅游业快速回落。根据勐腊县新冠肺炎疫情工作领导小组指挥部文化旅游防控组要求，8 月 2 日起勐腊县暂停对散客进入我县旅游的审批，在此期间，仅可以通过参加旅行社组织的旅游团队进入勐腊县旅游，导致客流量大幅减少。全县接待国内外游客 290.89 万人次，同比增长 10.1%，增幅比上半年下跌 38.2 个百分点；实现旅游综合收入 40.15 亿元，同比下降 22.1%，增幅比上半年下跌 26.3 个百分点；

（九）对外经济贸易高速增长。今年以来，全县对外经济贸易逐步恢复和上年同期低基数的影响，本年各月均呈高速增长态势。截止 8 月，对外经济贸易额完成 25.81 亿美元，同比增长 69.4%。其中进口额完成 14.93 亿美元，同比增长 114.6%；出口额完成 10.26 亿美元，同比增长 33.5%；经济技术合作额完成 0.61 亿美元，同比增长 2.6%。

(十) 城乡居民收入稳步增加，消费价格温和上涨。根据城乡住户调查资料显示，全县城镇常住居民人均可支配收入完成 23127 元，同比增加 2551 元，增长 12.4%；农村常住居民人均可支配收入完成 12331 元，同比增加 1409 元，增长 12.9%。9 月，全县居民消费价格指数同比上涨 0.1%，涨幅比 8 月份收窄 0.7 个百分点，累计上涨 1.2%。分类别看，八大类商品同比“四升四降”，生活用品及服务类同比上涨 0.8%；交通和通信类同比上涨 6.2%；教育文化和娱乐类同比上涨 4.4%；医疗保健类同比上涨 0.4%；居住类同比下降 1.9%；食品烟酒类同比下降 3.0%；衣着类同比下降 0.7%；其他用品和服务类同比下降 2.3%。商品零售价格指数同比上涨 3.0%，累计上涨 2.4%。

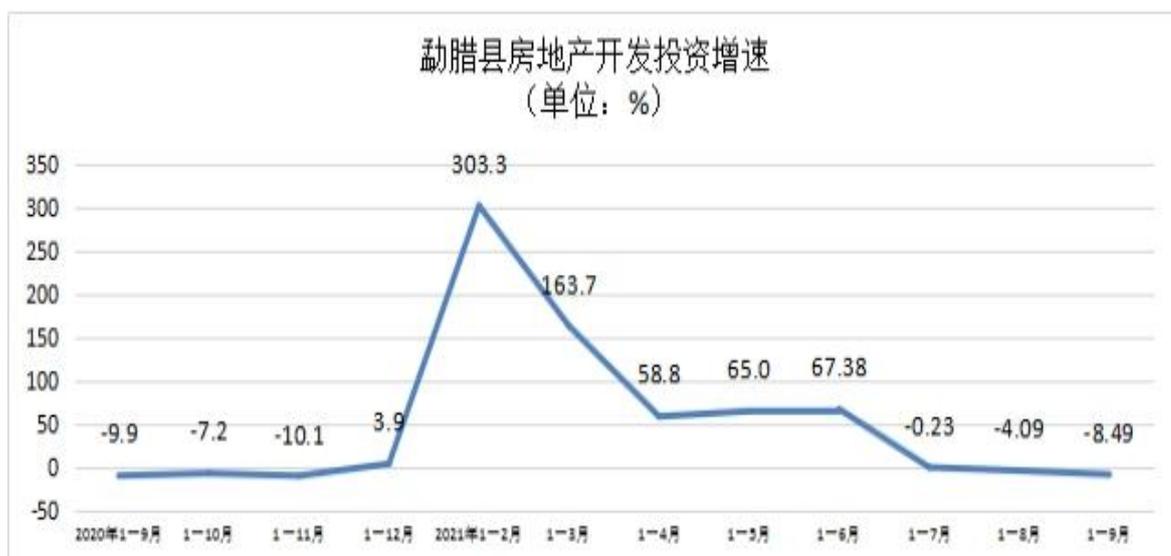
(二) 勐腊县房地产市场总体状况（含同类房地产市场状况）

勐腊县房地产开发企业在库 23 家，在库项目 34 个，在库项目中已完成投资项目的有 14 个，有 2 个项目因开发企业与施工方有合同纠纷暂时停工；剩余未完成投资的 18 个项目中，项目完成投资量已达计划总投资量 90% 以上的项目有 6 个；零星支撑房地产开发投资的只有 11 个项目，零星支撑房地产销售面积的只有 11 个项目。

一、全县房地产开发主要指标完成情况

(一) 房地产开发投资情况。1—9 月，勐腊县房地产开发投资同比下降 8.49%；比 2019 年 1—9 月下降 17.55%，两年平均下降 9.20%。其中，住宅投资同比增长 3.14%。

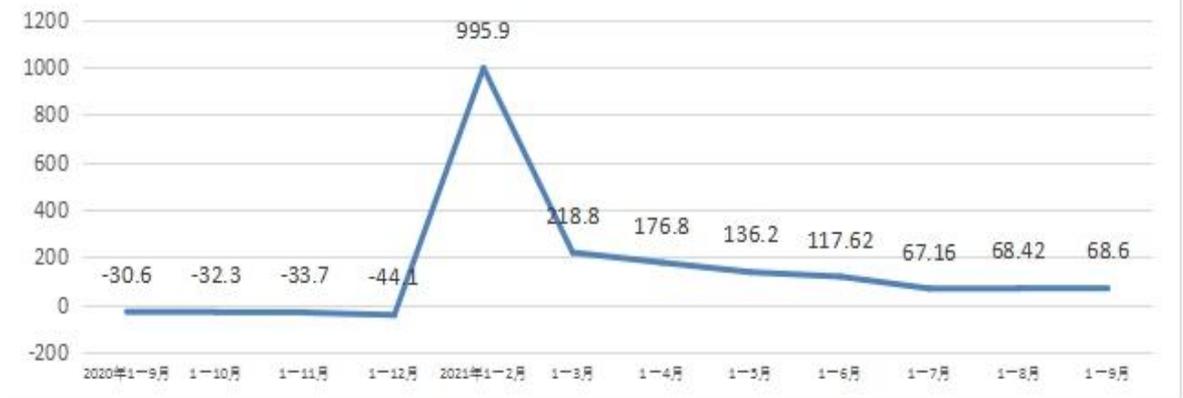
今年无较大新增房地产项目的加入，今年7月起投资大幅下滑，随着在库项目多数投资收尾，在库项目投资总量减少，加之部分项目已竣工，房地产开发投资后劲不足，如后期无足够的新项目入库，将很难支撑今年下半年房地产投资增长，房地产投资增速同比将持续下降。



(二) 房地产销售情况。1—9月，商品房销售面积 128893 平方米，同比增长 68.60%；比 2019 年 1—9 月增长 17.09%，两年平均增长 8.21%。其中，住宅销售面积 113652 平方米，同比增长 77.63%。

今年勐腊县房地产销售面积量最大的南腊新区针对机关事业单位、企业做了合作建房的优惠政策刺激了销售，但后期无较大新增房地产项目的加入和现在销售的平稳无刺激销售，房地产销售面积和销售额增速回落。

勐腊县房地产商品房销售面积增速
(单位: 元)



(三) 从业人员及工资总额情况。截至三季度房地产开发企业新入库3家(西双版纳汇思文旅开发有限公司、西双版纳万基置业有限责任公司、云南锦苑置业有限公司), 2020年无同期数, 三季度从业人员同比下降8.88%, 虽然从业人员同比下降, 但今年销售较好的勐腊海诚城市发展有限公司、西双版纳金尚房地产开发有限公司等公司本年发放销售佣金, 从业员工工资总额同比增长34.68%。

二、存在的问题

(一) 房地产开发投资后劲不足。随着在库项目多数投资收尾, 在库项目投资总量减少, 加之部分项目已竣工, 房地产开发投资后劲不足; 如后期无足够的新项目入库, 将很难支撑今年下半年房地产投资增长。

(二) 商品房销售面积增速回落。随着新规实施, 居民购房门槛提高。房地产贷款总额有所缩减, 抑制部分购房需求的释放, 导致房地产企业销售下滑。

（三）房地产开发投资增速回落。随着国家“房住不炒”政策执行到位，房地产企业获得的银行信贷结构将发生重大调整，房地产企业融资更加艰难和严峻，房地产企业投资力度削弱，投放在房地产的投资额面临进一步减缓，投资增速进一步“回落”。

三、建议及对策

（一）做好项目储备动态管理工作，确保房地产市场平稳健康发展。重点做好已开工项目的跟踪推进和服务工作，加强部门协作，加快建立联运机制；加强与行业主管部门对接、沟通和联系，及时了解房地产开发投资企业的生产经营情况，掌握项目的推进情况，主动服务房地产开发投资企业，将具备入库条件的企业、项目及时入库纳统。

（二）积极采取各种措施消化库存，引领房地产资金回流。加强多元化融资体系的建设，扩大融资渠道，减缓资金压力，积极发展支持房地产企业探索、发展金融创新产品，吸引更多的资金进入房地产的开发，加速企业资金的回笼，形成房地产投资、开发、销售的环形链，使房地产企业健康、平稳的发展。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用系合法条件下的最高最佳利用，价值时点，估价对象房地产的现状利用具备合法性基础，依据现场一般性查看，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，鉴于上述理由，本次估价，估价对象房地产最高最佳利用系按其《不动产登记中心查档表》记载用途保持现状持续利用。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法适用性分析

（1）比较法估价适宜性分析

价值时点的近期，估价对象类似房地产交易满足《房地产估价规范》对可比实例选取的要求，适宜选用比较法进行评估。

（2）收益法估价适宜性分析

估价对象所在区域类似房屋存在租赁可比实例，但其价格增长幅度远高于租金增长幅度，且收益法是预测房地产在收益年限内的未来客观收益折算后的预期收益价值，预期收益价值不但难以对比较价值进行佐证，还有可能造成对报告使用者的误导，基于避免当事人就估价方法纠纷，有利于估价目的实现，故不宜选用收益法进行估价。

（3）成本法估价适宜性分析

估价对象作为整体房地产的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且注册房地产估价师无法获取估价对象项目有关开发建设资料，不宜选用成本法进行估价。

（4）假设开发法估价适宜性分析

如上述“三、估价对象最高最佳利用分析”所述，估价对象房地产最高最佳利用系按其《不动产登记中心查档表》记载用途保持现状持续利用，不宜选用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价，选用比较法评估估价对象司法处置条件下的市场价值。

五、估价测算过程

比较法测算估价对象比较价值 ($V_{\text{比较}}$)

1、测算公式

$$V_{\text{比较}} = \sum_{i=1}^3 (V_{s-i} \times W_i)$$

其中,

$V_{\text{比较}}$ ——估价对象比较价值;

V_{s-i} ——第*i*个可比实例比较价值, $i=A, B, C$;

$$V_{s-i} = P_{CB-i} \times A_{CS-i} \times A_{MC-i} \times A_{PC-i}$$

其中,

P_{CB-i} ——建立比较基础后第*i*个可比实例价格;

A_{CS-i} ——第*i*个可比实例交易情况修正系数;

A_{MC-i} ——第*i*个可比实例市场状况调整系数;

A_{PC-i} ——第*i*个可比实例房地产状况调整系数。

W_i ——第*i*个可比实例比较价值权重赋值。

2、测算步骤

(1) 搜集交易实例、选取可比实例;

(2) 建立比较基础;

①统一财产范围;

②统一付款方式(融资条件);

③统一价格单位;

④统一税费负担;

(3) 进行交易情况修正, 确定交易情况修正系数;

(4) 进行市场状况调整, 确定市场状况调整系数;

(5) 进行房地产状况调整，确定房地产状况调整系数；

①房地产状况调整；

②确定房地产状况价格影响因素及其条件指数；

③房地产状况调整系数的确定；

(6) 计算修正调整后可比实例比较价值；

(7) 确定估价对比较价值。

3、测算过程

(1) 搜集交易实例、选取可比实例

根据实地查勘，经注册房地产估价师整理，估价对象及可比实例基本情况如下表所示

估价对象及其可比实例房地产基本情况一览表

比较对象 比较内容	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	勐腊县回洼电厂 勐腊变电所住宅 小区 4 幢 401 室	辉煌广场	辉煌广场	辉煌广场
楼层（层次/层 数）	4/4	5/7	3/7	7/7
与重要场所的距 离	距勐腊县汽车客 运站约 1.9km， 距高铁勐腊站约 6.2km。	距勐腊县汽车客 运站约 1.4km， 距高铁勐腊站约 5.7km。	距勐腊县汽车客 运站约 1.4km， 距高铁勐腊站约 5.7km。	距勐腊县汽车客 运站约 1.4km， 距高铁勐腊站约 5.7km。
楼栋所在小区位 置	一般	较好	较好	较好
朝向	南北	南北	南北	南北
公共交通便捷度	出租车、公交车	出租车、公交车	出租车、公交车	出租车、公交车
生活服务设施	优选超市，一心 堂，吉祥早点， 鑫辉煌灯饰城， 雅迪电动车，爱 玛电动车，野象 泉饮用水，辉煌 广场漂亮女人养	辉煌宾馆，众爱 主题量贩，惠普 专卖店，酒小二， 32 号音乐酒馆， 曦颜美容养生， 双虎家私，嘟比 乐儿童乐园，水	辉煌宾馆，众爱 主题量贩，惠普 专卖店，酒小二， 32 号音乐酒馆， 曦颜美容养生， 双虎家私，嘟比 乐儿童乐园，水	辉煌宾馆，众爱 主题量贩，惠普 专卖店，酒小二， 32 号音乐酒馆， 曦颜美容养生， 双虎家私，嘟比 乐儿童乐园，水

	生馆, 博艺图文广告等	之韵美容抗衰老中心等	之韵美容抗衰老中心等	之韵美容抗衰老中心等
教育配套设施	南腊中学, 勐腊农场幼儿园	南腊中学, 勐腊农场幼儿园	南腊中学, 勐腊农场幼儿园	南腊中学, 勐腊农场幼儿园
环境质量	区域内主要以住宅、商业物业为主, 噪音污染小, 治安状况较好。	区域内主要以住宅、商业物业为主, 噪音污染小, 治安状况较好。	区域内主要以住宅、商业物业为主, 噪音污染小, 治安状况较好。	区域内主要以住宅、商业物业为主, 噪音污染小, 治安状况较好。
景观	一般	一般	一般	一般
公交线路密度	较好	较好	较好	较好
建筑面积(m ²)	121.85	126.71	127.55	93.95
设备设施	供水、排水、供电、通信	供水、排水、供电、通信	供水、排水、供电、通信	供水、排水、供电、通信
装饰装修	普通装修	中等装修	中等装修	普通装修
房屋竣工时间	2009年	2010年	2010年	2010年
新旧程度	8成新	8.5成新	8.5成新	8.5成新
采光	一般	较好	较好	较好
通风	较好	较好	较好	较好
日照	一般	较好	较好	较好
空间布局	较好	较好	较好	较好
建筑结构	混合结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
建筑类型	多层住宅	中高层住宅	中高层住宅	中高层住宅
外观	一般	较好	较好	较好
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
成交时间	2022.4.19	2021.6	2021.10	2022.02
交易方式	---	二手房交易	二手房交易	二手房交易
要价(万元)	---	49.00	47.50	33.00
议价后成交价格(万元)	---	47.52	46.94	31.38
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易税费负担	买方负担应纳交易税费	买方负担应纳交易税费	买方负担应纳交易税费	买方负担应纳交易税费
权利状况	---	统一开发项目商品房	统一开发项目商品房	统一开发项目商品房
权利限制	无	无	无	无
物业服务	无专业物业管理	有专业物业管理	有专业物业管理	有专业物业管理
可比实例来源	---	二手房交易	二手房交易	二手房交易

(2) 建立比较基础—建立比较基础后可比实例价格 (P_{CB-i})

建立比较基础, 是对可比实例的成交价格进行标准化处理, 以统一可比实例成交价格的内涵和形式, 使可比实例成交价格与估价对象价值或

价格之间、各个可比实例的成交价格之间的口径一致、相互可比。包括对可比实例的成交价格进行建立统一价格表示单位、统一税费负担、统一付款方式、统一财产范围、统一融资条件的标准化处理。

价值时点，估价对象与可比实例价格内涵如下表所示。

成交价格内涵一览表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地 产范 围	是否带有债权债务	无	无	无	无
	是否含有非房地产成分	无	无	无	无
	房地产实物范围(是否带车位、花园)	仅为房屋	仅为房屋	仅为房屋	仅为房屋
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
价 格 单 位	价格表示方式	单价	单价	单价	单价
	币种/货币单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元	人民币/元
	面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
	面积单位	平方米	平方米	平方米	平方米
交易税费负担		买方负担	买方负担	买方负担	买方负担

①统一财产范围

估价对象、可比实例均未带有债权债务、不包含非房地产成分、房地产实物范围与估价对象相同，不需要进行统一财产范围处理。

②统一付款方式（融资条件）

以在成交日期一次性付清为基准，可比实例在成交日期付款方式均为一次性付清，不需要进行统一付款方式处理。

③统一价格单位

A、统一币种和货币单位

以“人民币元”为基准，估价对象、可比实例价格表示币种和货币单位均为“人民币元”，不需要进行统一币种和货币单位的处理。

B、统一价格表示单位

各可比实例成交价格均以总价“元人民币/套”作为价格表示单位，

本次估价，以建筑面积平方米（m²）计价为基准，统一采用单价“元人民币/m²建筑面积（元/m²）”需要进行统一价格表示单位换算处理。

$$\begin{aligned} \text{可比实例 A 单价} &= 47.52 \text{ 万元} \times 10000 \div 126.71 \text{ m}^2 \\ &= 3750.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比实例 B 单价} &= 46.94 \text{ 万元} \times 10000 \div 127.55 \text{ m}^2 \\ &= 3680.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比实例 C 单价} &= 31.38 \text{ 万元} \times 10000 \div 93.95 \text{ m}^2 \\ &= 3340.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

④统一税费负担

当地个人房地产转让市场的交易惯例，交易税费由买方负担，成交价格作为卖方实得金额，为客观体现估价对象房地产价值，有利于本次估价服务事项的实施，不对可比实例价格进行统一税费负担调整。

⑤建立比较基础—建立比较基础后可比实例价格（ P_{CB-i} ）

建立比较基础后可比实例价格（ P_{CB-i} ）一览表

单位：元/m²

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基准后可比实例成交价格（ P_{CB-i} ）	3750.00	3680.00	3340.00

（3）交易情况修正——交易情况修正系数（ A_{CS-i} ）

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，其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，注册房地产估价师就可比实例实施的交易情况调查如下表所示。

可比实例交易情况一览表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
特殊交易方式			
是否为利害关系人之间的交易	无	无	无
交易双方或一方对交易对象或市场行情是否缺乏了解	无	无	无
是否存在被迫出售或被迫购买	无	无	无
是否存在人为哄抬价格	无	无	无
是否对交易对象有特殊偏好	无	无	无
是否为相邻房地产的合并交易	无	无	无
是否受迷信影响	无	无	无
是否为利害关系人之间的交易	无	无	无
交易双方或一方对交易对象或市场行情是否缺乏了解	无	无	无

根据上表，各可比实例交易情况均正常，不需要进行交易情况修正， $A_{CS-i}=1.0$ 。

(4) 市场状况修正——市场状况调整系数 (A_{MC-i})

市场状况修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格。鉴于可比实例成交日距价值时点较近，期间市场状况较为平稳，房价无明显波动，故不进行市场状况调整， $A_{MC-i}=1.0$ 。

(5) 房地产状况调整——房地产状况调整系数 (A_{PC-i})

房地产状况调整是把可比实例房地产在其自身状况下的价格，调整为在估价对象房地产状况下的价格，以消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异。房地产状况调整系数 (A_{PC-i}) 计算公式如下。

$$A_{PC-i} = \prod_{j=1}^n \frac{100}{B_{(i,j)}}$$

其中，

j ——第*i*个可比实例第*j*个价格影响房地产状况因素，

$j = 1, 2, \dots, n$;

$B_{(i,j)}$ ——第*i*个可比实例第*j*个价格影响房地产状况因素评分指数。

① 房地产状况价格影响因素及其评分指数 ($B_{(i,j)}$)

不同使用性质的房地产，影响其价格的房地产自身因素不尽相同。估价对象为住宅房地产，估价人员针对住宅房地产的使用性质，结合对估价对象、可比实例房地产的调查了解，确定对其价格有影响的主要房地产状况因素及其条件，根据估价对象与可比实例房地产状况具体情况，以估价对象的房地产状况为基准（将其在每种房地产状况价格影响因素方面的评分指数定为 100），将可比实例的房地产状况与估价对象的房地产状况逐个因素进行比较、评分，确定房地产状况价格影响因素评分指数如下表所示。

比较因素	估价对象	分值	可比实例 A	分值	可比实例 B	分值	可比实例 C	分值	
区域状况	坐落	勐腊县回洼电厂勐腊变电所住宅小区 4 幢 401 室	— —	辉煌广场	— —	辉煌广场	— —	辉煌广场	— —
	楼层（层次/层数）	4/4	100	5/7	105	3/7	103	7/7	100
	与重要场所的距离	较近	100	较近	100	较近	100	较近	100
	楼栋所在小区位置	一般	100	较好	102	较好	102	较好	102
	朝向	南北	100	南北	100	南北	100	南北	100
	公共交通便捷度	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	生活服务设施	较完善	100	较完善	100	较完善	100	较完善	100
	教育配套设施	较完善	100	较完善	100	较完善	100	较完善	100
	环境质量	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	景观	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
实物状况	建筑面积(m ²)	121.85	100	126.71	100	127.55	100	93.95	102
	设备设施	较齐全	100	较齐全	100	较齐全	100	较齐全	100
	装饰装修	普通装修	100	中等装修	105	中等装修	105	普通装修	100
	新旧程度	8 成新	100	8.5 成新	102	8.5 成新	102	8.5 成新	102
	采光	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	通风	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	日照	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100

	空间布局	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	备注	鉴于估价对象、可比实例均为同一项目住宅，权益状况相当，故不进行权益状况调整。							
房地产状况价格影响因素评分指数确定说明									
①区位状况调整因素说明									
A、楼层									
估价对象房地产楼层为总4层，所在4层，评分设定为100，根据估价师实地查勘，可比实例A、B、C楼层因素与估价对象楼层因素调整为105,103,102。									
B、与相关场所的距离									
根据估价对象与相关场所的远近情况，估价对象与相关场所的距离为较近，评分设定为100，将可比实例分别与估价对象相关场所的距离比较，根据距离的远近分为近、较近、一般、较远、远五个级别，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，可比实例A、B、C与相关场所的距离因素与估价对象一致，故不做因素调整。									
C、楼栋所在小区位置									
根据楼栋所在小区位置分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象楼栋所在小区位置较好设为100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和注册房地产估价师的分析判断，可比实例A、B、C楼栋所在小区位置因素调整为102,102,102。									
D、朝向									
将朝向分为南北、东西、东南、西北四个级别，估价对象朝向为南北设为100，各可比实例与之比较，每上升一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和注册房地产估价师的分析判断，根据估价师实地查勘，可比实例A、B、C楼层因素与估价对象一致，故不做因素调整。									
E、交通条件									
根据交通条件，分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象所在区域交通条件一般设为100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和注册房地产估价师的分析判断，可比实例A、B、C公共交通类数因素与估价对象一致，故不做因素调整。									
F、生活服务设施									
根据生活设施的完善程度将生活服务设施分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，估价对象所在区域生活服务设施较完善设为100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为±2。根据比较因素条件说明表和注册房地产估价师的分析判断，可比实例A、B、C生活设施的完善程度因素与估价对象一致，故不做因素调整。									
G、教育配套设施									
根据教育配套设施的完善程度将教育配套设施分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，估价对象所在区域教育配套设施较完善设为100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和注册房地产估价师的分析判断，可比实例A、B、C教育配套设施的齐备程度因素与估价对象一致，故不做因素调整。									
H、环境质量									
根据环境质量的好差将环境质量分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象所在区域环境质量较好设为100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和注册房地产估价师的分析判断，可比实例A、B、C环境质量因素与估价对象一致，故不做因素调整。									
I、景观									
以可观城市优美景观（山景、水景、江景）、小区标志性景观（如有人工湖）、小区内部一般景观（达到城市绿化率标准）、无特别景观（有绿化景观但未达到规划绿化率标准）、无绿化景观，将景观分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象景观为较好，指数设为100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，可比实例A、B、C的景观因素与估价对象一致，故不做因素调整。									
②实物状况调整因素说明									

A、建筑面积

估价对象建筑面积为 121.85 m²，指数设为 100，各可比实例与之比较，每相差约 30 m²为一个级别，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，可比实例 A、B、C 建筑面积因素调整为 100，100，102。

B、设备设施

根据设备设施将设备设施分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象设备设施为较齐全，指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，可比实例 A、B、C 设备设施与估价对象地产一致，故不做因素调整。

C、装饰装修

根据装饰装修将装饰装修分为豪华装修、中等装修、普通装修、毛坯房四个级别，估价对象为普通装修，指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±10。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，可比实例 A、B、C 装饰装修与估价对象地产调整为 110,110,100。

D、新旧程度

估价对象新旧程度为 8 成新，指数设为 100，估价对象、各可比实例与之比较，每相差 5 为一个级别，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，估价对象可比实例 A、B、C 新旧程度因素调整为 102,102,102。

E、采光

根据光线的明亮程度将采光分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象采光一般，指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，可比实例 A、B、C 采光因素与估价对象地产估价对象地产一致，故不做因素调整。

F、通风

根据光线的明亮程度将通风分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象通风较好，指数设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，可比实例 A、B、C 的通风因素与估价对象地产一致，故不做因素调整。

G、日照

根据日照时间长短将日照分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象日照一般，指数设为 100，估价对象、各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2。根据比较因素条件说明表和估价师的分析判断，可比实例 A、B、C 日照因素与估价对象地产一致，故不做因素调整。

H、空间布局

根据空间分区以及各个空间的交通流线合理性将空间布局分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象空间布局较好设为 100，各可比实例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数调整幅度为±2，根根据比较因素条件说明表和注册房地产估价师的分析判断，可比实例 A、B、C 空间布局因素与估价对象地产一致，故不做因素调整。

② 房地产状况调整系数 (A_{PC-i})

$$A_{PC-i} = \prod_{j=1}^n \frac{100}{B_{(i,j)}}$$

房地产状况调整系数 (A_{PC-i}) 确定表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
状位	坐落	勐腊县回洼	辉煌广场	辉煌广场	辉煌广场

		电厂勐腊变 电所住宅小 区4幢401室			
	楼层(层次/层数)	100	105	103	100
	与重要场所的距离	100	100	100	100
	楼栋所在小区位置	100	102	102	102
	朝向	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
实物 状况	建筑面积(m ²)	100	100	100	102
	设备设施	100	100	100	100
	装饰装修	100	110	110	100
	新旧程度	100	102	102	102
	采光	100	100	100	100
	通风	100	100	100	100
	日照	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
房地产状况调整系数(A _{PC-i})		——	0.8322	0.8483	0.9423

(6) 第*i*个可比实例比较价值 (V_{s-i})

根据上述估价基础数据、估价参数测算结论,采用下述公式测算第*i*个可比实例比较价值 (V_{s-i}) 如下表所示。

$$V_{s-i} = P_{CB-i} \times A_{CS-i} \times A_{MC-i} \times A_{PC-i}$$

可比实例比准价值 (V_{s-i}) 确定表

项目		单位	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
一、成交价格	总价	万元	52.30	43.34	39.59
	单价	元/m ²	3750.00	3680.00	3340.00
二、成交日期		年月	2021.6	2021.10	2022.02
三、建立比较基准后价格		元/m ²	3750.00	3680.00	3340.00
四、交易情况修正后价格		元/m ²	3750.00	3680.00	3340.00
交易情况修正系数			1	1	1
五、市场状况调整后价格		元/m ²	3750.00	3680.00	3340.00
市场状况调整系数			1	1	1
六、房地产状况调整后的价格		元/m ²	3121.00	3122.00	3147.00
房地产状况调整系数			0.8322	0.8483	0.9423
七、可比实例比较价值		元/m ²	3121.00	3122.00	3147.00

(7) 估价对比较价值 ($V_{\text{比较}}$)

根据上述房地产状况调整系数测算，可比实例 A、可比实例 B、可比实例 C 与估价对象相似度较高，故采用简单算术平均法确定估价对比较价值较为合理。

$$\begin{aligned} V_{\text{比较}}(\text{单价}) &= \sum_{i=1}^3 (V_{s-i} \times W_i) \\ &= (3121.00 + 3122.00 + 3147.00) \div 3 \\ &= 3130.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ V_{\text{比较}}(\text{总价}) &= \text{单价 (元/m}^2\text{)} \times \text{建筑面积 (m}^2\text{)} \\ &= 3130.00 \text{ 元/m}^2 \times 121.85 \text{ m}^2 \\ &= 381391.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

六、估价结果确定

(一) 最终评估价值的确定

如本估价报告“估价方法适用性分析”所述，估价对象司法处置条件下的市场价值适宜选用比较法进行评估。在比较法估价测算过程中，可比实例的选取符合《房地产估价规范》的规定，并根据估价对象房地产的用途合理确定价值影响因素，通过建立价格比较基础所进行的相关调整结论符合《房地产估价规范》的要求，保证了估价结果的合理性，且测算结果无差错，本次估价，取估价对象比较价值作为其司法处置条件下的市场价值。

(二) 估价结果

按照国家相关法律法规和规范，根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序，选用比较法，确定估价对象房地产于价值时点 2022 年 4 月 19

日的估价对象房地产司法处置条件下的市场价值为¥381391.00元（大写人民币叁拾捌万壹仟叁佰玖拾壹元整）单价为人民币¥3130.00元/m²。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及估价结果		测算结果		估价结果
		比较法		
勐腊县回洼电厂勐腊 变电所住宅小区 4 幢 401 室	市场价 值	总价(元)	381391.00	381391.00
		单价(元/m ²)	3130.00	3130.00

第五部分 附件

- 一、勐腊县人民法院《评估委托书》
- 二、估价对象房地产位置图
- 三、估价对象房地产相关照片
- 四、估价对象实地查勘鉴证表
- 五、估价对象不动产登记中心查档表、申请人身份证明复印件
- 六、勐腊县人民法院执行裁定书、对外委托工作交接表、委托评估
财产清单
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价注册证书复印件