



估价结果报告

一、估价委托人

名称：普洱市思茅区人民法院

住所：普洱市思茅区龙生路 85 号

联系电话：0879-2306187

二、房地产估价机构

估价机构名称：昆明正序房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市西山区青年路 518 号 3 幢 4 层

法定代表人：邓跃章

统一社会信用代码：915301007755149472

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 114 号

备案证书有效期限：2019 年 05 月 13 日至 2022 年 05 月 13 日

备案证书发证机关：云南省住房和城乡建设厅

估价机构电话：0871-63182502 传真：0871-64195019

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

本次评估的估价对象财产范围为被申请人（被执行人）姜继峰、姜方雄、罗燕共同共有的坐落于普洱市思茅区振兴大道 231 号茶林印象 18 幢负 1 至 3 层 1 栋别墅住宅房地产。





估价对象坐落于普洱市思茅区振兴大道 231 号茶林印象 18 幢负 1 至 3 层。房屋建筑面积：528.32 平方米，房屋所有权人：姜方雄，房产证号：普洱市房权证普房字第 201503218-1 号；房屋所有权人：罗燕，房产证号：普洱市房权证普房字第 201503218-2 号；房屋所有权人：姜继峰，房产证号：普洱市房权证普房字第 201503218-号。共有情况：共同共有，规划用途：住宅，现状用途：独栋别墅住宅，房屋总层数 4 层，所在层负 1 至 3 层，建成年代：2014 年，成新率 90%，建筑结构：钢筋混凝土，朝向：南北。国有土地使用证号：思国用(2015)第 003733 号，土地使用权人：姜方雄、姜继峰、罗燕，座落：普洱市思茅区振兴大道 231 号，地类（用途）：城镇住宅用地，地号：5308021021120801847，使用权类型：出让，使用权面积：568.53 平方米，终止日期：2067 年 4 月 30 日。

评估财产的范围包括房屋建筑物及其占用的土地使用权的价值、房屋客观合理的室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值以及估价对象区域内共用的基础设施使用权和公共配套设施设备使用权价值，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值。

（二）估价对象基本状况描述

1、区位状况描述

（1）所在区位

估价对象所处区位为普洱市思茅区茶林印象小区。位于普洱市南片区茶苑路与振兴大道交叉口西南部，昆磨高速公路普洱南入口东南，野鸭湖湿地公园西侧。云南普洱五湖国家湿地公园位于云南省普洱市思茅区境内，地理位置 $22^{\circ} 42' \sim 22^{\circ} 51' N$ ， $100^{\circ} 56' \sim 101^{\circ} 00' E$ ，规划总面积 1148.43 公顷，由思茅





河连接洗马湖、梅子湖、野鸭湖、信房湖和纳贺湖五湖组成。地貌主要为侵蚀堆积型第四系沉积堆积盆地地貌。普洱五湖湿地海拔区间为 1200~1500m，地势平坦，河谷众多，森林植被覆盖率高，形成了“森林-湿地”的独特地貌景观。普洱五湖中梅子湖、洗马湖、纳贺湖、信房湖是通过人工在河谷溪流上筑坝形成的人工库塘湿地，野鸭湖为自然湖泊，湖滨分布有沼泽，五湖相互间通过人工管道和沟渠相通，五湖汇水均流入思茅河，最终流入澜沧江。尽享普洱市冬无严寒、夏无酷暑的南亚热带季风气候，空气中负氧离子浓度年均值高于世界卫生组织定义的“清新空气”标准，被授予“中国天然氧吧”称号，是目前国内可以查询到的负氧离子浓度最高的城市。

(2) 所在区位中的位置

估价对象坐落于普洱市思茅区振兴大道 231 号茶林印象小区，为思茅城市南部新建成的低密度高档住宅小区，沿缓坡建成鳞次栉比的独栋类排式住宅。估价对象位于小区中部，为 1 栋负 1 至 3 层的独栋别墅，总建筑面积 528.32 平方米，南北朝向。

(3) 外部基础配套设施

区域内城市基础配套设施齐全，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信等设备基础设施配套完善度较高，维修及保养状况良好。

(4) 外部城市公共配套设施

周边城市公共配套设施齐全。包括：

① 教育服务设施

学校：苗苗幼儿园、思茅区第二幼儿园、思茅第六小学、思茅第二小学、普洱市第一中学、普洱市思茅育英学校、思茅实验中学、思茅第四中学、普洱





学院、云南农业大学（普洱校区）、云南农业大学热带作物学院洗马河校区等。

② 商业服务设施

商店超市：雅休汇、华尔兹广场、八益商贸城（振兴大道店）、创基尚城、源思百货、飞涵百货、诗碧曼沃尔玛超市 3 分店、致远连锁、思茅区菜篮子产品直销店、高家寨综合集贸市场、鸿丰精品集贸市场等；

③ 餐饮娱乐服务设施

餐厅美食：景东家常菜馆、孙柏瓦王宴、山里话餐厅（澜沧风味）、街头牛排、肯德基（创基尚城店）、横店电影城（林源路店）、时光影城（振兴中路店）、金逸影城（雅休之星店）、艾尚纯 K&PARTY、金嘉年华量贩 KTV 旗舰店、乐库量贩 KTV、普洱市一中游泳馆、普洱亚高原体育基地游泳馆、优菲特游泳馆等。

④ 医疗服务设施

医疗医院：普洱市第二人民医院、普洱市人民医院、普洱市中医院、思茅区南屏镇兰花社区卫生服务站等。

⑤ 金融服务设施

金融银行：云南省农村信用社（农垦花园）、中国建设银行（普洱茶苑路支行）、思茅农村商业银行（思茅农商行营业部）、中国农业银行（通商路分理处）等。

⑥ 能源服务设施

加油站服务设施：中国石化加油站（茶园山庄西）、中国石油加油站（振兴南路社区卫生服务中心南）、中国石化加油站（茶苑路）等。

⑦ 休闲休憩服务设施

公园景区：世纪广场、南部湿地公园、梅子湖公园、中国茶文化名人园、茶马古城童话乐园游乐园、泰迪熊主题乐园（雅休之星购物中心店）等。





(5) 交通状况

交通条件便捷，公交出行方便，距离普洱客运站 1.7 公里，距离思茅汽车客运站 4.6 公里，距离普洱火车站（建设中）3.8 公里，周边主要道路有：昆磨高速公路、振兴南路、213 国道、309 省道、茶苑路、普洱大道等，主要公交线路：1 路、4 路等路公交车。

(6) 周围环境

周围自然环境及景观较好，城市绿化率较高，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，卫生环境较好。周围人文环境较好，居民职业素质及治安状况较好。

2、实物状况描述

(1) 估价对象土地实物状况

名称	普洱市思茅区振兴大道 231 号城镇住宅用地
坐落	普洱市思茅区振兴大道 231 号
独用面积 (m ²)	568.53 平方米
用途	城镇住宅用地
小区四至	东靠近御景新城、南部湿地公园，南面、西面、北面皆为农耕地
基础设施状况	通路、通电、通讯、通上水、通下水
土地开发程度	五通一平
地形	属坝区地形
地势	平坦
地质	无不良地质现象
土地利用状况	已建成住宅房地产

(2) 估价对象建筑物实物状况

名称	普洱市思茅区振兴大道 231 号茶林印象 18 幢负 1 至 3 层房屋
坐落	普洱市思茅区振兴大道 231 号茶林印象 18 幢负 1 至 3 层
用途	住宅
建筑面积 (m ²)	528.32 平方米
建筑结构	钢筋混凝土
朝向	南北向
通风、采光	良好
所在层/总楼层	负 1-3/4





小区四至	东靠近御景新城、南部湿地公园，南面、西面、北面皆为农耕地
设施设备	水、电、有线电视、热水器
建成年代	约 2014 年
成新率	90%
装饰装修	外墙为墙砖+涂料。室内装修：客厅：地面为陶瓷地板砖、墙面为环保乳胶漆、天棚为木艺二级吊顶；餐厅：地面为瓷砖、墙面为环保乳胶漆、天棚为石膏板二级吊顶；卧室：地面为木地板、墙面为环保乳胶漆、天棚为环保乳胶漆；厨房：地面为防滑地砖、墙面为墙砖墙面、天棚为塑料扣板吊顶；卫生间：地面为防滑地砖、墙面为瓷砖墙面、天棚为塑料扣板吊顶。
使用及维护状况	维护状况良好。
完损状况	完好房

3、权益状况描述

(1) 土地权属状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》思国用（2015）第 003733 号，估价对象土地登记信息如下：

土地使用权人	姜方雄、姜继峰、罗燕	图号	2516.60-34392.25
坐落	普洱市思茅区振兴大道 231 号	使用权面积	568.53 平方米
地号	5308021021120801847	独用面积	568.53 平方米
地类（用途）	城镇住宅用地		
使用权类型	出让	终止日期	2067 年 4 月 30 日
土地使用证书号	思国用（2015）第 003733 号		

(2) 建筑物权属状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（编号：普洱市房权证普房字第 201503218-1 号、第 201503218-2 号、第 201503218-3 号），估价对象房屋登记信息如下：

房屋所有权证号	普洱市房权证普房字第 201503218-1 号	房屋总层数	4
房屋所有权人	姜方雄	所在层数	-1 至 3
房屋坐落	普洱市思茅区振兴大道 231 号 茶林印象 18 幢负 1 至 4 层	共用情况	共同共有





规划用途	住宅	建筑结构	钢筋混凝土
建筑面积(平方米)	528.32		
登记时间	2015年6月30日	发证机关	普洱市房地产管理局
附记	该房屋属姜方雄、姜继峰、罗燕，共同共有。		

房屋所有权证号	普洱市房权证普房字第 201503218-2号	房屋总层数	4
房屋所有权人	罗燕	所在层数	-1至3
房屋坐落	普洱市思茅区振兴大道231号 茶林印象18幢负1至4层	共用情况	共同共有
规划用途	住宅	建筑结构	钢筋混凝土
建筑面积(平方米)	528.32		
登记时间	2015年6月30日	发证机关	普洱市房地产管理局
附记	该房屋属姜方雄、姜继峰、罗燕，共同共有。		

房屋所有权证号	普洱市房权证普房字第 201503218-3号	房屋总层数	4
房屋所有权人	姜继峰	所在层数	-1至3
房屋坐落	普洱市思茅区振兴大道231号 茶林印象18幢负1至4层	共用情况	共同共有
规划用途	住宅	建筑结构	钢筋混凝土
建筑面积(平方米)	528.32		
登记时间	2015年6月30日	发证机关	普洱市房地产管理局
附记	该房屋属姜方雄、姜继峰、罗燕，共同共有。		

(3) 他项权利状况

根据委托人提供的不动产登记证明云(2020)普洱市不动产证明第0000049号,估价对象已设立抵押权,权利人:朱江/肖煜,义务人:姜方雄/姜继峰/罗燕。





(4) 权利限制状况

根据委托人提供的普洱市思茅区人民法院执行裁定书(2020)云0802执1781号之一,估价对象已被普洱市思茅区人民法院查封,查封日期:二〇二〇年十一月九日,查封的期限为三年。

(5) 其他权利限制状况

无其他权利限制状况。

(6) 使用状况

在实地查勘日的使用状况为自用住房。

(7) 拖欠费情况

不详。

(8) 物业管理水平

物业管理水平较好。

五、价值时点

2021年11月3日。人民法院委托的市场参考价评估,涉及到估价对象的市场价格,鉴于估价对象市场价格受房地产市场状况的影响程度较大,结合最高人民法院关于《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)及最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)的规定和要求,本次评估的价值时点设定为注册房地产估价师的实地查勘之日。以保证价值时点的估价对象实物状况和财产范围与注册房地产估价师实地查勘估价对象的实物状况和财产范围相一致。

六、价值类型

人民法院委托的拟处置财产的市场参考价,其价值类型为市场价格,市场





价格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。其价值内涵包括估价对象房屋及其占用土地共同作用并发挥效用所体现的市场价值，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值、客观合理的估价对象房屋室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值等共同构成。评估过程中不考虑估价对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对估价对象价值造成的影响。评估价值不包括估价对象被迫转让或案件执行过程中所发生或应缴纳的税、费以及处置过程中所发生或应缴纳的拖欠物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

七、估价原则

本次估价结合估价目的、价值类型及估价报告的预期用途，遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，以超然独立的第三方的地位，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。

2、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。

3、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。

4、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的偏差应在合理的范围内。





5、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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）有关法律、行政法规、部门规章依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《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2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《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，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行。2007年8月30日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，现予公布，自公布之日起施行。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。）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决





定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次
会议修订 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），本决定自2020年1月1日起施行）；

5、《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）。

6、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，已于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）；

7、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法
办〔2018〕273号，印发日期：2018年12月10日，自印发之日起施行）。

（二）有关估价技术标准依据

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）。

（三）有关估价行为依据





- 1、《普洱市思茅区人民法院司法鉴定委托书》；
- 2、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
- 3、估价委托人提供的与本次估价相关的资料；
- 4、申请执行人或被执行人提供或者补充提供的并经过人民法院认证过的评估所需基础资料；
- 5、注册房地产估价师实地查勘记录及市场调查记录；
- 6、房地产估价机构及注册房地产估价师市场调查、收集、整理的相关资料；
- 7、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价程序

1、受理估价委托：按照人民法院评估鉴定机构选定通知书，估价委托由房地产估价机构统一受理。判断分析评估对象属性，通过对照估价资质要求，具备法定评估资格，并通过职业道德分析及估价专业胜任能力分析后，决定受理委托的应依法受理，当存在估价资质不具备、存在利害关系、专业胜任能力不足等原因的，应当向委托选定的人民法院提交书面拒绝接受委托的证明文件。

2、确定估价基本事项：根据估价委托书明确以下基本事项：估价项目、估价目的、估价范围、价值时点、估价对象、价值类型、估价假设和限制条件、估价委托人、申请（执行）人、被申请（执行）人、估价利害关系人、估价报告使用人等相关当事方及其相互关系以及具体估价项目的基本情况。

3、编制估价作业方案：估价作业方案是指为完成特定估价项目而制定的用于指导未来估价工作的计划，包括工作的主要内容、质量要求、作业步骤、时间进度、人员安排、经费保障等。根据估价业务的性质和复杂程度制定估价计划，对拟采用的估价技术路线和估价方法进行适用性分析，对拟搜集的估价所





需资料及其来源渠道做出了合理部署，对估价进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等估价业务的全过程进行合理时间安排和工作配合安排。同时，与估价委托人就估价计划的要点和重要环节进行沟通对接，协商并保障计划的实施。

4、搜集估价所需资料：注册房地产估价师根据房地产估价的有关原则和规定，充分收集与估价业务相关的信息资料：指导有关人员进行清查，填报清查申报评估明细表；收集估价所需基础资料，听取有关人员对估价项目的历史和现状介绍；与估价项目的管理人员进行交谈，了解估价项目的运营、管养状况；查验估价对象的产权证明文件等资料。注册房地产估价师结合本估价项目的实际情况，对房地产价格有普遍影响的资料、对估价对象所在区位的房地产价格有影响的资料、对相关房地产交易及成本和收益实例资料、对反映估价对象状况的资料等进行搜集，对估价所需资料进行分析和整理，并实施核查与验证。

5、实地查勘估价对象：注册房地产估价师按照估价工作计划到估价对象实地现场，亲身感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣，实地查勘估价对象的外观、建筑结构、装饰装修、运行设施设备等状况，并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对估价范围内的具体估价项目进行查勘、核实及验证，对估价项目状况进行勘验、记录，同时搜集补充估价所需的其他资料，以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照或留存摄影摄像资料等。

6、选用估价方法进行测算：根据估价对象的实际状况和特点，开展市场调研、询价工作，收集相关政策规定和市场信息资料，根据选用的估价方法，收集市场交易实例及可比实例资料，市场租金可比交易实例、租金收益资料等；





按确定的估价方法及规定的计算公式，进行详细的评定估算；根据注册房地产估价师的初步估价结果，进行估价结论分析工作；确认估价工作中有没有发生评估差错、重复和漏评的情况，充分考虑和关注是否存在未能在综合评估测算结果中反映的价值或价格的影响因素，并根据估价结论分析情况，对估价结果进行修正和完善。

7、确定估价结果：注册房地产估价师根据估价结论分析情况，对估价结果进行修正和完善后，通过对所选用的不同的估价方法进行评定估算的结果进行分析判断，分析不同估价方法得出结果的差异以及原因，根据客观实际情况分别赋予权重值，并充分说明确定依据和理由，最终确定估价结果。

8、撰写估价报告：依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），按照选定的估价技术路线以及经过适用性分析后选用的估价方法撰写估价报告。

9、审核估价报告：估价报告质量审核采取一二三级交叉审核制度，注册房地产估价师陈继华出具估价报告初稿，并进行一级初审、注册房地产估价师孙玲进行一级交叉审核；注册房地产估价师杨旭波进行二级审核、注册房地产估价师覃新生进行二级交叉审核；注册房地产估价师邓跃章（评估机构法定代表人）进行三级最终审核，最后经公司法定代表人批准后签发正式估价报告。

10、交付估价报告：估价报告经过承办该估价项目的两名注册房地产估价师亲笔签名、并注明签名日期、加盖房地产估价师执业注册专用章、加盖评估机构行政公章后送达估价委托人。

11、保存估价资料：完成并出具估价报告后，对有关该估价项目形成的一切必要资料形成工作底稿，进行整理、归档，按照资产评估法及国家相关法律法规规定立卷、存入估价档案并妥善保管。





十、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的适用范围：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

根据估价对象的权属资料、估价目的、价值类型及委托估价人对估价报告的预期用途，结合估价基础资料和注册房地产估价师实地查勘及对周边区域的市场调查，通过掌握和搜集整理得到的估价资料，通过估价技术路线制定和估价技术思路运用，本次估价决定选用比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法：选取一定数量的可比交易实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比交易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。

本次估价考虑到估价对象的同类房地产有较多交易，从现实层面上适用于比较法的选用。

计算公式：比较价值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数。

收益法：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。

本次估价考虑到估价对象为通常有收益或潜在收益的住房房地产，理论和现实层面上都适用于收益法的选用。

本次估价选用报酬资本化法中的持有加转售模式进行估价。

选用持有加转售模式估价时，收益价值应按下式计算：

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

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A — 第一年净收益（元或元/m²）；

Y — 持有期内及期末的报酬率（%）；

g — 持有期内净收益逐年递增比率（%）；

V_t — 期末转售收益（元或元/m²）；

t — 持有期（年）。

通过比较法和收益法评估测算得到的结果，对每种估价方法的测算结果进行校核，并对比较法和收益法的测算结果进行比较分析，在确认比较法和收益法的测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据来源与可靠程度、测算结果之间差异程度等情况，在充分关注并确认不存在未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素的基础上，考虑估价方法的适用性及数据可靠性，将测算结果进行技术处理后确定为最终评估价值。

估价测算的简要内容：

比较法：通过建立比较基础，对可比交易实例的成交价格进行标准化处理后，选取的普洱市思茅区茶林印象三个可比交易实例价格分别为：10800 元/m²、12210 元/m²、11932 元/m²；三个可比交易实例的：交易情况修正系数均为 1.0000，





市场状况调整系数均为 1.0000，区位状况调整系数分别为 1.0000、1.0000、1.0000，实物状况调整系数分别为 1.0762、1.0762、1.0762，权益状况调整系数均为 1.0000；套用计算公式后得到测算结果：比较价值 A=可比交易实例 A 价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数=10800 元/m²×1.0000×1.0000×1.0000×1.0762×1.0000=11623 元/m²，以此类推比较价值 B=13140 元/m²、比较价值 C=12841 元/m²。经修正和调整三个比较价值相差不大，最大值与最小值相差幅度符合规范规定的范围以内。故选用简单算术平均法计算得出比较价值=(比较价值 A+比较价值 B+比较价值 C) /3=12535 元/m²（取整至元）。

收益法：通过确定选用报酬资本化法中的持有加转售模式进行估价后，注册房地产估价师经过市场调查与分析，确定净收益按一定比例递增的持有期 t 为 5 年，从第一年净收益 A 起按一定比率 g 逐年递增、持有期内及转售期末的报酬率 Y 不变，通过测算年潜在毛收入为 264 元/m²，年空置率取 5%，年收租损失率取 0%，年潜在毛收入×（1-年空置率）×（1-年收租损失率）得到有效毛收入为 251.11 元/m²，年运营费用通过测算为 100.09 元/m²，年有效毛收入减去年运营费用后从而得到第一年净收益 A 为 151.02 元/m²，通过市场分析测算确定净收益逐年递增比率 g 为 2%，收益期内的报酬率 Y 选用累加法即以安全利率加风险调整值确定报酬率为 6.0%。持有期 n 按一般情况确定为 5 年，持有期末转售价格采用市场法测算结果并逐年增长 1%，转售成本确定为售价的 11.73%。套用计算公式后得到测算结果：

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





$$\begin{aligned} &= 151.02 \div (6.0\% - 2\%) \times \{1 - [(1+2\%)^5 \div (1+6.0\%)^5]\} + 12535 \times (1+1\%)^5 \times \\ &(1-11.73\%) \div (1+6.0\%)^5 \\ &= 9351 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

经过计算，比较法测算住房单价结果为 12535 元/m²，收益法测算住房单价结果为 9351 元/m²，两种估价方法测算的结果相差较大，考虑估价方法的适用性及取值确定依据，本次估价取两种方法测算结果的加权求和值确定为最终评估价值单价为 11898 元/m²，总建筑面积 528.32 平方米，评估价值为 6285951 元（取整至元）。

十一、估价结果

本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独立、客观、公正”的行为原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价格因素的分析，在满足本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估价对象于价值时点 2021 年 11 月 3 日的市场价格评估结果如下：

评估总价：人民币 6285951 元；大写：人民币陆佰贰拾捌万伍仟玖佰伍拾壹元整。

评估单价：人民币 11898 元/平方米，大写：人民币每平方米壹万壹仟捌佰





玖拾捌元整。

详见：估价结果汇总表、估价结果明细表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法				估价结果
		比较法	取值权重	收益法	取值权重	
测算结果	单价 (元/m ²)	12535	0.8	9351	0.2	11898
	总价 (元)	6622491		4940320		6285951
最终评估价值	单价 (元/m ²)	11898				
	总价 (元)	6285951				

估价结果明细表

币种：人民币

房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权证号	建筑结构	规划用途	实际用途	装修状况	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
普洱市思茅区 振兴大道 231 号茶林印象 18 幢负 1 至 3 层	姜方雄	普洱市房权证普房 字第 201503218-1 号	钢筋 混凝土	住宅	独栋 别墅	精装 修	负 1-3/4	528.32	11898	6285951
	罗燕	普洱市房权证普房 字第 201503218-2 号								
	姜继峰	普洱市房权证普房 字第 201503218-3 号								
小计								528.32	11898	6285951

十二、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	签章	签名日期
邓跃章	5320130012			2021 年 11 月 7 日

