

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、标的物名称：孟连县海关路 64 号（德宝花园酒店）

2、权证情况：

根据委托人云南省普洱市中级人民法院提供的孟连德宝花园酒店《房屋所有权证》证号分别为：孟连县房权证孟房字第 201400143 号、孟连县房权证孟房字第 201400142 号，其余房产未办理《房屋所有权证》；《国有土地使用证》证号分别为：孟国用（2014）第 0000172 号、孟国用（2014）第 0000173 号。

3、标的物所有权人、共有人：孟连德宝花园酒店

4、价值时点：2018 年 11 月 29 日

5、标的物现状：

（1）房屋用途：商业用房

（2）土地性质：出让国有土地使用权

（3）是否腾空：否

（4）租赁情况：老宾馆主楼一楼右侧 188 m² 门面出租给中国人寿财产保险股份有限公司普洱市中心支公司，出租期限五年（自 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日），第一至三年租金为 7 万元、第四年租金 7.56 万元、第五年租金 8.1648 万元；老宾馆主楼一楼左侧门面出租给孟景庄园作为销售中心，租赁具体情况不详；老楼片区附属平房 1 栋出租给普洱新孺子牛生物科技有限公司，租赁具体情况不详。

（5）经营情况：—

6、权利限制情况：

（1）查封：已被云南省普洱市中级人民法院查封

（2）抵押：不详

7、标的物介绍：

（1）老楼片区标的物介绍详见下表：



序号	坐落	建筑物名称	所在楼层/总楼层	建筑结构	规划用途	建筑面积(m ²)
1	孟连县 海关路 64号(德 宝花园 酒店)	宾馆主楼	1-4/4	砖混	商业用房	2045.94
2		附属平房1栋	1/1	砖混	-	371
3			1/1	简易(彩钢瓦)	-	26.52
4			1/1		-	68.06
5			1/1		-	20.79
6		附属二层楼1栋	1-2/2	砖混	-	448.72
7		老楼空地彩钢瓦大棚	1/1	简易(彩钢瓦)	-	80.64
合 计						3061.67

(2) 新楼片区标的物介绍详见下表:

序号	坐落	建筑物名称	所在楼层/总楼层	建筑结构	规划用途	建筑面积(m ²)
1	孟连县 海关路 64号 (德宝 花园酒 店新 楼)	B幢	1-4/4	砖混	商业用房	2301.52
2		厕所	1/1	砖混	-	20.74
3		柴房	1/1	简易	-	48
4		附属员工宿舍	1-3/3	砖混	-	512.82
5		遮阳棚	1/1	简易(彩钢瓦)	-	25
6		小餐厅	1/1	砖混	-	113.22
7		员工宿舍前搭建彩钢瓦	1/1	简易(彩钢瓦)	-	80
8		厨房及储藏室	1/1	框架	-	172
9		餐厅	1-2/2	砖混	-	1378
10		厨房与储藏室中间彩钢瓦	1/1	简易(彩钢瓦)	-	45
11		保安室	1/1	砖混	-	14.04
12		茶室	1/1	木结构	-	157.7
13		茶室厕所及储藏室	1/1	木结构	-	22.62
14		C幢	1-3/3	砖混	-	792
15		C幢彩钢瓦	1/1	简易(彩钢瓦)	-	190.4
合 计						5873.06

(3) 周边配套: 估价对象所在区域的开发程度已达到“五通一平”, 即: 通路、通电、通上水、通下水、通讯和场地平整, 基础配套设施完善。

(4) 位置状况描述开放程度: 估价对象位于孟连县海关路64号(德宝花园酒店), 无特殊交通管制限制, 出入可利用交通工具以汽车为主, 出行便捷度较高, 小区大门道路临城市主干道。估价对象所在区域位于海关路64号, 房地产类型以商业、住宅为主, 绿化程度一般, 自然环境一般。所在区域人文环境条件一般。一定距离内有百货大楼、集贸市场、必信百货等设施, 靠近孟连客运站。

8、欠费情况: 不详。



二、市场背景描述与分析

1、孟连县区域状况概述

孟连县位于云南省西南部，地处东经 99° 9 ' -99° 46'、北纬 22° 35 ' -22° 32' 之间。东与澜沧县、北与西盟县相连，西部、南部与缅甸掸邦第二特区相连，国境线长 133.399 公里，总面积为 1893.42 平方公里。孟连县县城距省会昆明 645 公里，距市政府驻地思茅区 230 公里。

孟连县地质主要为二叠纪玄武岩、三叠纪多种岩类组成，由第四纪河流冲积构成。二叠纪形成的玄武岩，分布在芒信镇的班顺、岔河、芒信一带。从景信乡的勐英起至孟连坝止的南垒河上游河谷地带，由石灰石组成。勐马镇的贺俄以南、哈布壳山以北，以及南主、南抗、南弥一线，分布着粗粒结晶类的花岗岩。朗勒、孟连、勐马、勐阿等坝子，是第四纪河流冲积静水沉积盆地，其中以孟连坝最典型。

孟连县地处怒山余脉，地貌以山地为主。南北部多高山峻岭；东西部偏低，多河谷盆地。北部的大黑山，海拔 2239 米；南部的哈布壳山，海拔 2196 米；东部的孟连坝，海拔 960 米；西部的勐马坝，海拔 920 米。境内最高点是位于南部的昂朗山峰顶，海拔 2603 米；最低点是位于西部的南永河与南卡江交汇处，海拔 497 米。地形属以山区为主谷坝相间的复合类型。在群山中有的一些宽谷盆地，较大的有孟连、勐马、勐阿等坝子，其次是朗勒、景信、景冒、勐白、芒信、芒街等坝子。

气候特征

孟连县属南亚热带气候类型，境内气候垂直变化明显。冬无严寒，夏无酷暑，四季如春。年平均气温为 19.6℃，最高气温达 36℃，每年 1-2 月最冷，平均气温 13℃ 左右。年平均降雨量 1373 毫米，5-10 月为雨季，雨量占年降雨量的 87.7%，年雨日达 170 天左右。年平均日照 2048.6 小时。风速一般为 3 级，最高达 6 至 7 级。

孟连县河流分属澜沧江、怒江两大水系，大黑山-哈布壳山为分水岭，把境内河流分成以南垒河、南卡江为干流的两个东西两个水域。

南垒河发源于澜沧县拉巴乡，在缅甸东部边境汇入澜沧江下游的湄公河，在孟连县境内长 70 公里。主要支流有南朗河、南各河、南白河、南雅河、南碾河、南咤河、南基河、允元河等，流域面积 1293 平方公里。

南卡江位于孟连县西部边境，是中缅界河。入境后从北向南经富岩、公信、勐马 3



个乡镇，在仑吾山脚流至缅甸，境内长 58 公里。主要支流有格浪爱河、格浪歪河、南信河、南梅河、南马河、南永河等。

2、2017 年孟连县经济概况

孟连因其独特的区位和丰富的资源，形成较为明显的三大优势：一是热区资源优势。孟连属南亚热带气候，全县年均日照 2017 小时，年均气温 20.3℃，年均降雨量为 1255.7 毫米，是发展绿色经济的理想之地。2017 年以来，全面推行“45821”产业发展体系，全县绿色产业面积达 74.26 万亩，农民人均 7.35 亩。二是沿边口岸优势。孟连是边地历史上著名的“茶盐古道”之一，1991 年被省政府批准为以县城为中心的国家二类口岸，有勐阿、芒信 2 个指定通道；2011 年被列为云南省五个省级边境经济合作区之一，是云南省通往缅甸、泰国等东南亚国家的重要门户；2016 年孟连（勐阿）边合区管委会正式获批为正处级机构。2017 年外贸进出口总额达 11.6 亿美元，同比增长 29%；上缴关税及进出口环节增值税 10.93 亿元，同比增长 20.24%。三是民族文化旅游资源优势。孟连宣抚司署是国家重点文物保护单位；娜允古镇被评为中国历史文化名城、云南十大名镇，是中国保存最完好的傣族古城；中国孟连娜允神鱼节被誉为“东方水上狂欢节”。

2017 年，孟连实现县内生产总值 28.77 亿元，增长 10%；地方一般公共预算收入 1.67 亿元，增长 10%；地方一般公共预算支出 17.56 亿元，增长 16.1%；固定资产投资 26.77 亿元，增长 21.6%；实现规上工业增加值 1.60 亿元，增长 14.9%；社会消费品零售总额 10.76 亿元，增长 13.1%；城镇常住居民人均可支配收入 23057 元，增长 8.1%；农村常住居民人均可支配收入 9040 元，增长 9.9%；城镇登记失业率控制在 3.34% 以内，在县人大常委会目标 3.5% 以内；万元 GDP 能耗下降 2.5%。

三、最高最佳利用分析

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使估价对象价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时符合以下四个标准：（1）法律上允许；（2）技术上可能；（3）财务上可行；（4）价值最大化。

根据委托人提供的相关资料，估价对象房屋用途为商业用房，估价人员分析认为，保持现状使用将使估价对象能得到最高最佳的利用，即本估价报告以估价对象作为商业



用房使用为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法选用

本次采用成本法进行估价。

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或成新率，然后将重置成本或重建成本减去折旧或乘以成新率来求取估价对象价值的方法。

2、估价技术路线

成本法估价的技术路线为：根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘和对估价对象及估价对象所在区域市场状况分析，选择房地分估路径，分别测算土地取得成本、建筑物重置成本后相加并减去建筑物折旧后得到估价对象的价值。其中：土地取得成本为在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润，即土地重新取得价格；建筑物的重置成本为在价值时点重新开发建设全新状况的建筑物的必要支出及应得利润；建筑物折旧是指各种原因（包括物质上的、功能上的、经济上的）造成的建筑物价值减损。

房地分估成本法估算房地产价值的计算公式为：

$$\begin{aligned}
 \text{房地产评估价值} &= \text{土地重新取得价值} + \text{建筑物现值} \\
 &= \text{土地取得成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润} - \text{建筑物折旧}
 \end{aligned}$$

五、估价测算过程

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或成新率，然后将重置成本或重建成本减去折旧或乘以成新率来求取估价对象价值的方法。

成本法估价的技术路线为：根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘和对估价对象及估价对象所在区域市场状况分析，估价对象附近区域内类似房地产的成交可比实例很少且不可比，类似房地产交易市场不活跃，但类似土地市场较活跃，可比实例较多且数据容易收集，故选择房地分估路径，分别测算土地取得成本、建筑物重置成本后相加并减去建筑物折旧后得到估价对象的价值。其中：土地取得成本为在价值时点重新购置



土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润，即土地重新取得价格；建筑物的重置成本为在价值时点重新开发建设全新状况的建筑物的必要支出及应得利润；建筑物折旧是指各种原因(包括物质上的、功能上的、经济上的)造成的建筑物价值减损。

房地分估成本法估算房地产价值的计算公式为：

房地产评估价值=土地重新取得价值+建筑物现值

=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-建筑物折旧

(一) 土地使用权：

本次土地使用权价值的估价采用市场比较法，采用市场比较法求取土地取得成本估价过程如下：

市场比较法是以替代原则为依据，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时地地价的方法。其计算公式为：

待估宗地价格=比较案例价格×(待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数)×(待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数)×(待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数)×(待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)

根据市场比较法的计算方法，评估步骤如下：

1、 比较案例选择

比较交易案例的选择，是针对具体要评估对象的条件，从众多的市场交易案例中选择符合条件的案例进行比较。选择比较案例时，应符合下列具体条件（与待估宗地比较）

- (1) 属同一供需圈；
- (2) 估价期日接近；
- (3) 交易类型相同或可修正；
- (4) 交易方式为正常交易或可修正为正常交易；
- (5) 价格基础统一或可修正；
- (6) 用途相同或相似；

通过调查分析，本次评估我们选择了与估价对象在同一供需圈内，且条件类似的三个交易案例作为比较案例。



2、比较因素的选择

根据待估宗地的土地用途及所处区域的地价影响因素，影响估价对象价格的主要因素有：

- (1) 交易时间：确定地价指数；
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- (3) 交易方式：招标、拍卖、挂牌、转让等交易方式的类别；
- (4) 土地使用年限：确定土地使用年限；
- (5) 土地用途：一般应当按照相同用途进行比较；
- (6) 区域因素：主要有产业集聚状况、距火车站距离、距汽车站距离、路网状况、周围土地利用类型等；
- (7) 个别因素：主要指宗地临路状况、宗地形状、地质条件、宗地面积等因素。

3、编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述下表：

比较因素条件说明表

估价对象及比较 实例内		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
						比较因素 容
位置		孟连县城东 路南侧	孟连县环城路 东侧	孟连县环城路东 侧	孟连县环城路 东侧	
交易价格 (元/m ²)		待估	2840	2250	2290	
土地用途		城镇混合住 宅用地	其他普通商品 住房用地	其他普通商品住 房用地	其他普通商品 住房用地	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
交易方式			拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让	
交易日期		2018年11月	2016年11月	2016年11月	2016年11月	
土地使用年期 (年)		36.53	40	40	40	
开发程度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	
区域 因素	交通 条件	道路通达度	邻主干道	邻主干道	邻主干道	
		公交便捷度	便捷	便捷	较便捷	较便捷
	商服 繁华 度	距区域中心距离	约 0.5 公里	约 1 公里	约 1 公里	约 1 公里
		距综合商场超市距离	约 0.5 公里	约 1 公里	约 1 公里	约 1 公里
	公共配套设施完备度		一般	一般	一般	一般
	周围土地利用类型		住宅商业	住宅商业	住宅商业	住宅商业
	环境		距公园、景点距离	约 1.5 公里	约 1.5 公里	约 1.5 公里



条件	环境质量	有一定噪声			
		污染	污染	污染小	污染小
个别因素	宗地形状	规则	较规则	较规则	较规则
	容积率	1.8	2.1	1.8	1.8
	地形	平坦	平坦	平坦	平坦
	目前规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，确定各修正因素系数，编制比较因素条件指数表。

比较因素指数确定如下：

(1) 待估宗地分别与三个实例的土地用途一致，故不作修正。

(2) 交易类型

考虑到可比实例一、二、三都为正常一级土地交易市场招、拍、挂案例，不对其进行修正。

(3) 交易时间

考虑到可比实例一、二、三成交时间为2016年11月，需进行修正。

(4) 使用年限修正指数

土地使用年限修正指数公式为：

$$K = \frac{1 - 1 \div (1 + r)^m}{1 - 1 \div (1 + r)^n}$$

式中：K——使用年限修正系数

r---土地还原率取7.5%（根据基准地价）。

m——委估宗地土地使用年限

n——交易实例宗地土地使用年限

(5) 区域因素条件指数

A、道路通达度

将道路通达度分为邻街巷、支路、次干道、主干道四个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

B、公交便捷度

将公交便捷度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；



C、距区域中心距离

将距区域中心距离：以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

D、距综合商场超市距离

将距综合商场超市距离：以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

E、公共配套设施完备度

将公共配套设施完备度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级；以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

F、周围土地利用类型

将周围土地利用类型：分为商业用地、商业办公、住宅商业、住宅用地、工业用地五个等级；以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

G、距公园、景点距离

将距公园、景点距离：以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

H、环境质量

将环境质量：分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级；以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

(6) 个别因素条件指数

A、宗地形状

将宗地形状分为：形状规则，土地利用充分、形状规则，土地可利用充分、形状较规则，形状对土地利用无不良影响、形状不规则，形状对土地利用有一定的不良影响、形状不规则，形状对土地利用影响较大五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

B、容积率

根据基准地价容积率修正系数进行修正；

C、地形坡度

地形坡度根据地形平缓程度进行判断，分为山坡地（或不平坦）、较平坦、平坦三个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；

D、规划限制条件



将规划限制条件分为：无限制条件、无特殊限制条件、有特殊的限制条件、有一定的限制条件、有限制条件五个等级，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降；
详见下表：

比较因素条件指数表

估价对象及比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
位置		孟连县城东 路南侧	孟连县环 城路东侧	孟连县环 城路东侧	孟连县环城 路东侧
土地用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		1	1.168	1.168	1.168
土地使用年期（年）		0.9288	0.9446	0.9446	0.9446
开发程度			0	0	0
区域因素	交通条件	道路通达度	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100
	商服繁华度	距区域中心距离	100	100	95
		距综合商场超市距离	100	95	95
	公共配套设施完备度		100	100	100
	周围土地利用类型		100	100	100
	环境条件	距公园、景点距离	100	100	100
		环境质量	100	100	102
个别因素	宗地形状		100	95	95
	容积率		1	1.1029	1
	地形		100	100	100
	目前规划限制		100	100	100

5、编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表：

因素比较修正系数表

比较实例	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易价格（元/m ² ）	2840	2250	2290
综合修正系数	1.1538	1.3132	1.3132
比准单位价格（元/m ² ）	3276.79	2954.70	3007.23

经过比较分析，三个比准价格有一定差异，根据提供资料的可靠性及现势性，故本次估价取三个比较价格的简单算术平均值作为最终评估结果，即：

估价对象的土地使用权的比准价格 = $(3276.79 + 2954.70 + 3007.23) \div 3 = 3079.57$ 元/m²。



= 3080 元/m²。(取整至个位)

(二) 地上建筑物:

包括建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等。

1、建设成本:

包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、室内装修工程费用等。根据近期《云南省建设工程价格信息》、同类建筑物预决算资料、结合待估物业具体情况对工程造价进行分析、修正调整、测算最终确定。

2、管理费用:

是指管理和组织活动所发生的各种费用。包括项目建设所需的项目管理人员工资及福利费、办公费用、差旅费等。根据估价对象规划建设特点和投资规模,综合确定。

管理费用=建设成本×费率

3、销售费用:

是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出,包括广告费、销售资料制作费、销售人员工资或销售代理费、售楼处、样板间等的必要支出,根据估价对象规划建设特点和投资规模综合确定。

4、投资利息:

指房地产开发完成或实现销售之前发生的所必要费用应计算的利息。考虑到估价对象总体规模不大,类似物业的建设期一般为1年左右,假设本估价对象的建设期为1年,开发建设费在建设内均匀投入,利率取价值时点1年期年贷款利率为4.35%。

地上建筑物利息=(建设成本+管理费用+销售费用)×年利率÷2

5、销售税费:

是指销售开发完成后的房地产应由开发商缴纳的税费,包括增值税、城建费、教育费附加、地方教育附加、印花税。依据《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),增值税确定为5%;《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》、《中华人民共和国印花税法》,估价对象处于孟连县,城建税为5%,教育费附加为3%,地方教育附加为2%,印花税为0.05%。通常按照售价乘以一定比率来测算。



销售税金=房地产总价值*税率

6、开发利润：

开发利润是指房地产开发商（或业主、建设单位）的利润，是该类房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。通常按照一定基数乘以相应的利润率来计算。本次测算以房地产的销售价格为计算基数。根据对估价对象开发项目定位，规划建设项目特点和投资规模综合确定。

投资利润=房屋销售价格×投资利润率

7、建筑物重新构建单价

建筑物重新构建单价=（建设成本+管理费用+投资利息）÷（1-销售费用-销售税费-开发利润），本次估价以老宾馆主楼为例说明，计算过程如下：

估价对象：		老楼片区	结构：	砖混结构
序号	项 目	计算公式及说明	计算结果	计量单位
一	土地取得成本	楼面地价	0	元/平方米
二	建设成本	包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、室内装修工程费用等。	1650	元/平方米
1	建筑安装工程费	包括土建成本、安装工程、装饰装修工程、附属工程费用等。根据近期《云南省建设工程价格信息》，结合待估物业造价，对工程造价进行分析测算、修正最终确定。	1000	元/平方米
1.1	土建成本	包括桩基土方工程、主体工程等。根据对估价对象的现场查勘情况，经分析、修正调整、测算最终确定。	700	元/平方米
1.2	安装工程	包含水电安装、电梯及消防安装工程等。根据对估价对象的现场查勘情况，经分析、修正调整、测算最终确定。	100	元/平方米
1.3	装饰装修工程费	包含外墙面装饰工程、室内抹灰、地坪、公共部分装修等。根据对估价对象的现场查勘情况，经分析、修正调整、测算最终确定。	100	元/平方米
1.4	附属工程费用	包含周围的围墙、水池、构筑物、绿化等。根据对估价对象的现场查勘情况，经分析、修正调整、测算最终确定。	100	元/平方米
2	前期费用	包括项目市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标等。根据孟连县类似建设项目投资估算的一般标准和实际情况，一般为建筑安装工程费的6%~15%，根据估价对象规划建设项目特点和投资规模进行确定。	80	元/平方米
3	基础设施建设费	包括各项设施与市政设施干线、干管、干道的接口费用。根据孟连县类似建设项目投资估算的一般标准和实际情况，一般为建筑安装工程费的1%~3%，根据估价对象规划建设项目特点和投资规模进行确定。	2	%
			20	元/平方米

电话：0871-63184410

传真：0871-63177156



4	公共配套设施建设费	包括配套幼儿园、卫生院、社区服务站、公共厕所、物业管理用房、环卫设施等费用。根据孟连县类似建设项目投资估算的一般标准和实际情况，一般为建筑安装工程费的1%~5%，根据估价对象规划建设项目特点和投资规模进行确定。	1	%
			10	元/平方米
5	其他工程费	包含工程监理费、竣工验收费等。根据孟连县类似建设项目投资估算的一般标准和实际情况，一般为建筑安装工程费的2%~5%，根据估价对象规划建设项目特点和投资规模进行确定。	4	%
			40	元/平方米
6	室内装修工程费用	包括与建筑结构不可分离的装修。根据近期《云南省建设工程价格信息》，结合待估物业造价，对工程造价进行分析测算、修正最终确定。	500	元/平方米
三	管理费用	是指管理和组织活动所发生的各种费用。包括项目建设所需的项目管理人员工资及福利费、办公费用、差旅费等。根据孟连县类似建设项目投资估算的一般标准，一般为建设成本的2%~5%，根据估价对象规划建设项目特点和投资规模进行确定。	3	%
			49.5	元/平方米
四	销售费用	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员工资或销售代理费、售楼处、样板间等的必要支出。一般为销售价值的1%-5%，根据估价对象规划建设项目特点和投资规模进行确定。	1	%
五	投资利息	指房地产开发完成或实现销售之前发生的所必要费用应计算的利息。投资利息=土地取得成本×(1+年利率) ^{建设期} -1]+(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+年利率) ^(建设期/2) -1]，假设建设期为1年，开发建设费在建设内均匀投入，利率取值时点1年期年贷款利率	1	年
			4.35	%
			36.94	元/平方米
六	销售税费	是指销售开发完成后的房地产应由开发商缴纳的税费，包括增值税、城建费、教育费附加、地方教育附加、印花税。销售税金=房地产总值*税率，通常按照售价乘以一定比率来测算。本次评估取定为5.29%。（增值税确定为5%，城建税为5%，教育费附加为3%，地方教育附加为2%，印花税为0.05%）。	5.29	%
七	开发利润	开发利润是指房地产开发商（或业主、建设单位）的利润，是这类房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。通常按照一定基数乘以相应的利润率来计算。本次测算以房地产的销售价格为计算基数。一般为销售价值的10%-15%，本次测算时，根据对估价对象开发项目定位，规划建设项目特点和投资规模进行确定。 投资利润=房屋销售价格×投资利润率	15	%
八	建筑物重新构建单价	= (二)+(三)+(四)+(五)+(六)+(七)	2206.12	元/平方米

8、求取建筑物的折旧

建筑物的折旧通过求取建筑物的综合成新率的方法来计算。

(1) 求取建筑物的成新率

根据地上建筑物的使用年限、土地使用权剩余使用年限，结合估价人员的现场查勘，

本次评估成新率按建筑物综合成新率考虑，为70%。



(2) 确定建筑物的折旧

建筑物的折旧=建筑物重新构建价格×(1-综合成新率)
 建筑物的折旧=2206.12×(1-70%)
 =661.84元/m² (取整至小数点后两位)

(3) 估价对象建筑物现值单价的确定

建筑物现值=建筑物重新构建价格-建筑物的折旧
 建筑物现值=2206.12-661.84
 =1540元/m² (取整至拾位)

同理可得其他土地使用权及地上建筑物评估单价。

六、估价结果确定

本估价机构估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序和技术标准，在认真分析现有资料、实地查勘与市场调查的基础上，依据相关法律法规及估价委托人提供的产权资料和我们实地查勘的情况，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，采用成本法对估价对象进行评估，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点2018年11月29日的市场价值为：

总价：人民币42,356,966.00元；大写肆仟贰佰叁拾伍万陆仟玖佰陆拾陆元整（取整至元）。

(一) 国有土地使用权估价结果明细表

币种：人民币

序号	土地使用权人	坐落	产权证号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(元)
1	孟连德宝花园酒店	城东路南侧	孟国用(2014)第0000172号	城镇混合住宅用地	出让	2052年12月12日	3852.00	3030	11,671,560.00
2	孟连德宝花园酒店	公信橡胶公司住宅区东侧	孟国用(2014)第0000173号	城镇混合住宅用地	出让	2055年6月12日	5124.25	3080	15,782,690.00
合计							8976.25	-	27,454,250.00



(二) 房屋建筑物估价结果明细表

房地产市场价格估价报告

1、老楼片区

币种：人民币

序号	房屋所有权人	坐落	建筑物名称	产权证号	所在楼层/总楼层	建筑结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	孟连德宝花园酒店	孟连县海关路64号(德宝花园酒店)	宾馆主楼	孟连县房权证孟房字第201400143号	1-4/4	砖混	商业用房	2045.94	1540	3,150,748.00	含装修
2			附属平房1栋	无证	1/1	砖混	-	371	910	337,610.00	附属平房主楼
3				无证	1/1	简易(彩钢瓦)	-	26.52	240	6,365.00	遮雨棚
4				无证	1/1		-	68.06	240	16,334.00	晒衣棚
5				无证	1/1		-	20.79	240	4,990.00	洗衣房
6			附属二层楼1栋	无证	1-2/2	砖混	-	448.72	910	408,335.00	
7			老楼空地彩钢瓦大棚	无证	1/1	简易(彩钢瓦)	-	80.64	240	19,354.00	
合计								3061.67	-	3,943,736.00	

2、新楼片区

币种：人民币

序号	房屋所有权人	坐落	建筑物名称	产权证号	所在楼层/总楼层	建筑结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	孟连德宝花园酒店	孟连县海关路64号(德)	B幢	孟连县房权证孟房字第201400142号	1-4/4	砖混	商业用房	2301.52	2030	4,672,086.00	
2			厕所	无证	1/1	砖混	-	20.74	1,520	31,525.00	含装修、洁具

地址：昆明市五华区云南信托大厦B座2703号

电话：0871-63184410

传真：0871-63177156



房地产市场价值估价报告

宝花园酒店新楼)	柴房	无证	1/1	简易	-	48	420	20,160.00		
	附属员工宿舍	无证	1-3/3	砖混	-	512.82	950	487,179.00	含装修	
	遮阳棚	无证	1/1	简易(彩钢瓦)	-	25	240	6,000.00	员工宿舍	
	小餐厅	无证	1/1	砖混	-	113.22	1,750	198,135.00	含装修	
	员工宿舍前搭建彩钢瓦	无证	1/1	简易(彩钢瓦)	-	80	240	19,200.00		
	厨房及储藏室	无证	1/1	框架	-	172	910	156,520.00		
	餐厅	无证	1-2/2	砖混	-	1378	1,750	2,411,500.00	含装修	
	厨房与储藏室中间彩钢瓦	无证	1/1	简易(彩钢瓦)	-	45	240	10,800.00		
	保安室	无证	1/1	砖混	-	14.04	910	12,776.00	含装修	
	茶室	无证	1/1	木结构	-	157.7	2,700	425,790.00	含装修	
	茶室厕所及储藏室	无证	1/1	木结构	-	22.62	1,440	32,573.00		
	C栋	无证	1-3/3	砖混	-	792	1,910	1,512,720.00	含装修	
	C栋彩钢瓦	无证	1/1	简易(彩钢瓦)	-	190.4	240	45,696.00		
	合计						5873.06	-	10,042,660.00	

综上，房屋建筑物评估价值合计为：13,986,396.00 元。

(三) 绿化设施结果明细表

币种：人民币

序号	名称	单位	规格	树龄(年)	数量	评估单价(元/棵)	评估总价(元)	备注
					6	180	1,080.00	老楼院内
1	龙血树	盆	直径6cm以上	5	12	1500	18,000.00	老楼院内
2	假连翘	棵	12cm以上	10	12	11000	132,000.00	老楼院内
3	榕树	棵	100cm以上小叶	12	2	560	1,120.00	老楼院内
4	软叶刺葵	棵		10	19	850	16,150.00	老楼院内
5	假槟榔	棵	20cm	18				

地址：昆明市五华区云南信托大厦B座2703号

电话：0871-63184410

传真：0871-63177156



6	南阳杉	棵	30cm	12	3	800	2,400.00	老楼院内
7	叶子花	棵	15cm 以上	10	10	600	6,000.00	老楼院内
8	小驳骨	m ²		5	15	90	1,350.00	老楼院内
9	龙舌兰	棵	10cm	10	3	200	600.00	老楼院内
10	苏铁	棵	10cm	15	1	300	300.00	老楼院内
11	朱槿	棵		5	8	250	2,000.00	老楼院内
12	高山榕	棵	100cm 以上	10	1	17000	17,000.00	老楼院内
老楼院内小计					92		198,000.00	
13	榕树	棵	5cm	10	9	130	1,170.00	新楼院内
14	沿阶草	m ²		5	20	70	1,400.00	新楼院内
15	朱蕉	m ²		5	30	70	2,100.00	新楼院内
16	弋尾	棵		5	50	280	14,000.00	新楼院内
17	瓜栗(发财树)	棵	7cm	10	2	210	420.00	新楼院内
18	木本曼陀罗	棵	10cm 以上小叶	10	1	800	800.00	新楼院内
19	菠萝蜜	棵	5cm 以上	3	2	280	560.00	新楼院内
20	叶子花	棵			30	600	18,000.00	新楼院内
21	假连翘	棵	10cm	10	4	900	3,600.00	新楼院内
22	胡颓子	棵		5	7	280	1,960.00	新楼院内
23	龙血树	盆		3	5	180	900.00	新楼院内
24	绿萝	盆		3	2	10	20.00	新楼院内
25	散尾葵	盆		3	1	90	90.00	新楼院内
26	灰莉	盆		3	1	100	100.00	新楼院内
27	鸡蛋花	棵		5	1	280	280.00	新楼院内
28	辣木	棵	10cm 以上	4	11	1200	13,200.00	新楼院内
29	榕树	棵	20cm	10	2	900	1,800.00	新楼院内
30	飘香藤	棵			30	100	3,000.00	新楼院内
31	黄葛树	棵	10cm 以上	5	6	1200	7,200.00	新楼院内
32	九里香			5	3	280	840.00	新楼院内
33	桂花树	棵	10cm	5	2	650	1,300.00	新楼院内
34	红花檵木	棵		5	100	120	12,000.00	新楼院内
35	天竺桂	棵	16cm	5	1	680	680.00	新楼院内
36	鸡蛋果	棵		5	1	600	600.00	新楼院内
37	小鬼蕉	m ²		5	30	70	2,100.00	新楼院内
38	榄仁树	棵	8cm 以上	5	4	680	2,720.00	新楼院内
39	绿地	m ²		5	80	70	5,600.00	新楼院内
40	凤凰树			5	12	280	3,360.00	新楼院内
新楼院内小计					447		99,800.00	
合计					539		297,800.00	



(四) 附属设施及屋内物品估价结果明细表

1、非客房内附属设施及屋内物品

币种：人民币

序号	片区	名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值 (元)	备注
1	老楼片区	太阳能系统	200管	套	1	9,000.00	老楼宾馆主楼
2	老楼片区	锅炉	0.06吨	台	1	3,000.00	
3	老楼片区	附属平房1栋屋内物品		批	1	500.00	
4	老楼片区	附属二层楼1栋屋内物品		批	1	1,000.00	
5	老楼片区	太阳能系统	30管	套	1	650.00	
6	老楼片区	硬化地面	砼	m ²	1000	48,000.00	
7	老楼片区	小凉亭	钢	m ²	9	7,920.00	含附属设施
8	老楼片区	小凉亭	钢	m ²	9	7,920.00	含附属设施
9	老楼片区	石桌子	石	套	1	2,700.00	
10	老楼片区	小凉亭	钢	m ²	7.29	6,420.00	含附属设施
11	老楼片区	小舞台		m ²	35.5	5,330.00	
老楼片区小计						92,440.00	
12	新楼片区	太阳能系统	300管	套	1	14,000.00	
13	新楼片区	附属员工宿舍屋内物品		批	1	5,000.00	
14	新楼片区	小餐厅屋内物品		批	1	1,600.00	
15	新楼片区	厨房及储藏室屋内物品		批	1	5,800.00	
16	新楼片区	餐厅屋内物品		个	8	23,000.00	
17	新楼片区	保安室屋内物品		个	20	200.00	
18	新楼片区	茶室栈道	实木碳化木材	m ²	29.9	7,180.00	
19	新楼片区	茶室外小亭子	实木碳化木材	m ²	8.75	4,200.00	含物品
20	新楼片区	茶室平台	钢架结构	m ²	94.06	45,150.00	
21	新楼片区	茶室内物品		批	1	9,600.00	
22	新楼片区	C栋一楼大厅物品		批	1	24,000.00	
23	新楼片区	停车场铺砖	大理石	m ²	1203	144,360.00	
24	新楼片区	观赏灯		盏	22	1,980.00	
新楼片区小计						286,070.00	
合计						378,510.00	



2、客房内在用物品

房地产市场价值估价报告

币种：人民币

名称	新楼		C 栋		老楼	
	数量	评估价值 (元)	数量	评估价值 (元)	数量	评估价值 (元)
衣柜套	51	1,220.00	10	240.00	31	740.00
电视柜、梳妆台、梳妆镜、梳妆凳、茶水 凳子 2 个茶几 1 个为一套	48	720.00	8	120.00	31	470.00
床及床头柜	48	1,440.00	8	240.00	32	960.00
被子	79	71,890.00	13	11,830.00	46	2,990.00
垫单	79	1,580.00	13	260.00	46	920.00
床单被套	79	27,650.00	13	4,550.00	46	1,150.00
毛巾	96	1,920.00	11	220.00	55	1,100.00
浴巾	93	190.00	16	30.00	50	100.00
浴巾	193	770.00	34	140.00	100	400.00
杯子	48	50.00	8	10.00	25	30.00
烧水壶	263	1,320.00	63	320.00	29	150.00
空调及遥控	81	12,150.00	13	1,950.00	47	7,050.00
毛毯	4	60.00	2	30.00	2	30.00
沙发	52	3,120.00	9	540.00	28	1,680.00
电视及机顶盒	191	57,300.00	28	8,400.00	59	8,850.00
枕头	96	480.00	16	80.00	0	-
抱枕	60	300.00	24	120.00	0	-
小计	1561	182,160.00	289	29,080.00	627	26,620.00
合计	237,860.00					

3、客房内周转物品

币种：人民币

名称	数量	评估价值 (元)
大被套	35	460.00
大床单	19	170.00
小床单	76	530.00
小被套	67	740.00
枕头套	30	90.00
浴巾	35	140.00
毛巾	12	20.00
合计		2,150.00

综上，附属设施及屋内物品评估价值合计为：**618,520.00** 元。

特别提示：委托人在使用本报告时，务必请注意本估价报告中的估价假设和限制条件，若要了解本次估价的测算过程，需认真阅读本估价报告的全部内容。

0871-63184410

传真：0871-63177156



由 扫描全能王 扫描创建