



房地产价值估价结果明细表

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	所在层数/ 总层数	规划用途	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13001 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 101 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	175.91	6382	1122658
2	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13002 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 102 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	73.13	6382	466716
3	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13003 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 103 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	73.13	6382	466716
4	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13004 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 104 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	146.25	6382	933368
5	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13005 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 105 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	73.13	6350	464376
6	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13006 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 106 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	73.13	6350	464376
7	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13007 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 107 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	73.13	6350	464376
8	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13008 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 108 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	73.13	6318	462035
9	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13009 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 109 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	103.59	6318	654482
10	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13010 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 110 号)	钢混结构	1/2	商铺	2014 年	73.13	6318	462035
11	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13011 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 201-213 室)	钢混结构	2/2	公寓	2014 年	537.29	3191	1714492
12	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13012 号	普洱翼速资产营 运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 214-227 室)	钢混结构	2/2	公寓	2014 年	537.24	3191	1714333



13	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13013号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢101号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6286	458187
14	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13014号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢102号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6286	458187
15	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13015号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢103号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6286	458187
16	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13016号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢104号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	103.27	6286	649155
17	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13017号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢105号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6254	455854
18	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13018号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢106号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6254	455854
19	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13019号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢107号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	58.42	6254	365359
20	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13020号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢108号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	62.09	6222	386324
21	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13021号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢109号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	62.09	6222	386324
22	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13022号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢110号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	58.42	6222	363489
23	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13023号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢111号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6190	451189
24	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13024号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢112号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6190	451189
25	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13025号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢113号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	103.27	6190	639241
26	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13026号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢114号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6190	451189



27	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13027号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢115号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6190	451189
28	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13028号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A2幢116号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	72.89	6190	451189
29	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13043号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A3幢101号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	176.72	6158	1088242
30	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13042号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A3幢102号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	73.13	6158	450335
31	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13041号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A3幢103号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	73.13	6158	450335
32	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13040号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(A3幢104号)	钢混结构	1/2	商铺	2014年	73.13	6158	450335
33	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13069号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢101号)	钢混结构	1/6	商铺	2014年	104.88	6126	642495
34	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13060号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢102号)	钢混结构	1/6	商铺	2014年	73.82	6126	452221
35	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13061号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢103号)	钢混结构	1/6	商铺	2014年	73.82	6126	452221
36	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13062号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢104号)	钢混结构	1/6	商铺	2014年	73.82	6126	452221
37	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13063号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢105号)	钢混结构	1/6	商铺	2014年	73.82	6126	452221
38	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13064号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢201-211号)	钢混结构	2/6	营业	2014年	511.05	3191	1630761
39	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13065号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢301-313号)	钢混结构	3/6	营业	2014年	624.17	3191	1991726
40	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13066号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢401-413号)	钢混结构	4/6	营业	2014年	624.17	3191	1991726



41	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13067号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢501-513号)	钢混结构	5/6	公寓	2014年	624.17	3191	1991726
42	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13068号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C1幢601-603号)	钢混结构	6/6	管理用房	2014年	160.66	3191	512666
43	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13070号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢101号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
44	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13071号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢102号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
45	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13072号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢103号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	30.79	6094	187634
46	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13073号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢104号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
47	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13074号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢105号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
48	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13075号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢106号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
49	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13076号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢107号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
50	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13077号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢108号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
51	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13078号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢109号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
52	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13079号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢110号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
53	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13094号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢111号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837
54	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13095号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢112号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.16	6094	445837



55	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13096号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢113号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	41.05	6094	250159
56	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13097号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢201-224号)	钢混结构	2/4	营业	2014年	972.57	3191	3103471
57	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13098号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢301-324号)	钢混结构	3/4	营业	2014年	972.57	3191	3103471
58	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13099号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C2幢401-403号)	钢混结构	4/4	管理用房	2014年	122.85	3191	392014
59	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13100号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢101号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	41.12	6062	249269
60	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13101号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢102号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.3	6062	444345
61	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13102号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢103号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	64.13	6062	388756
62	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13103号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢104号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	64.13	6062	388756
63	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13104号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢105号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.3	6062	444345
64	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13105号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢106号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.3	6062	444345
65	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13106号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢107号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.3	6062	444345
66	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13107号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢108号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.3	6062	444345
67	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13108号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢109号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	41.12	6062	249269
68	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13109号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢110号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.3	6062	444345





69	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13110号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢201-216号)	钢混结构	2/4	营业	2014年	678.6	3191	2165413
70	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13111号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢301-318号)	钢混结构	3/4	营业	2014年	766.16	3191	2444817
71	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13112号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C3幢401-403号)	钢混结构	4/4	管理用房	2014年	131.34	3191	419106
72	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13114号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢101号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.27	6030	441818
73	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13115号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢102号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.27	6030	441818
74	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13116号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢103号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	30.84	6030	185965
75	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13117号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢104号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.27	6030	441818
76	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13118号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢105号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.27	6030	441818
77	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13119号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢106号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.27	6030	441818
78	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13120号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢107号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.27	6030	441818
79	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13121号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢108号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.27	6030	441818
80	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13122号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢109号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	73.27	6030	441818
81	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13123号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢110号)	钢混结构	1/4	商铺	2014年	41.11	6030	247893
82	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13124号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢201-218号)	钢混结构	2/4	营业	2014年	752.07	3191	2399855



83	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13125号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢301-318号)	钢混结构	3/4	营业	2014年	752.07	3191	2399855
84	宁洱县房权证宁洱镇字第(2015)13126号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨(C4幢401-403号)	钢混结构	4/4	管理用房	2014年	127.11	3191	405608
<b>市场价值合计</b>								<b>13989.49</b>	—	<b>59817432</b>

土地价值估价结果明细表

85	国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价		总价(元)
									元/m <sup>2</sup>	万元/亩	
	宁国用(2015)第1232号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB0004	批发零售用地	出让	2055年7月24日	2367.65	1302	86.80	3082680
<b>市场价值合计</b>								<b>2367.65</b>	—		<b>3082680</b>

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

2019年08月19日



## 特别提示:

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》及《房地产市场价值估价结果明细表》。

2. 估价结果为建筑面积单价，单价取整至元，总价取整至百位，币种为人民币。

3. 本报告估价结果含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价格、室内装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施价值。

4. 本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、物业费等费用对其市场价值的影响；也未考虑司法拍卖估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

5. 根据不动产登记中心《宁洱县城乡建设局档案摘抄表》记载，估价对象 1-84 均未设定抵押权。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

6. 根据估价委托人提供的资料，估价对象 4、10、15、16、21、22、33 至 44、49、50、67 至 71、82 至 84 出租，其余空置。

7. 本次估价未能查询到清缴土地增值税的相关情况，在此提请报告使用人特别注意。

8. 估价报告使用期限为 1 年，自 2019 年 08 月 19 日至 2020 年 08 月 18 日止。





# 目 录

致估价委托人函.....	错误！未定义书签。
估价师声明.....	10
估价假设和限制条件.....	11
鉴定工作程序.....	15
估价结果报告.....	17
一、估价委托人.....	17
二、房地产估价机构.....	17
三、估价对象.....	17
四、估价目的.....	31
五、价值时点.....	31
六、价值类型.....	错误！未定义书签。
七、估价原则.....	错误！未定义书签。
八、估价依据.....	错误！未定义书签。
九、估价方法.....	错误！未定义书签。
十、估价结果.....	错误！未定义书签。
十一、注册房地产估价师.....	错误！未定义书签。
十二、实地查勘期.....	错误！未定义书签。
十三、估价作业期.....	错误！未定义书签。
附件.....	错误！未定义书签。



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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关系，对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国资产评估法》等相关法律法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师段卫华于 2019 年 07 月 26 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和目前的维护使用状况，对其被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、除参与本次估价的人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、 本次评估以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定为评估假设前提。
- 2、 本次评估以估价对象系权利人合法取得、产权明晰、手续齐全且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权；权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权；估价对象可以在公开市场上自由转让、抵押等处分；在价值时点未发生任何形式的产权转移行为；在售卖时不存在附带优先购买权以及其他可能影响正常交易价格的权利约束和特殊条款为评估假设前提。
- 3、 估价对象为所在建筑物的一部分，估价结果以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、讯、停车、道路等使用权益为评估假设前提变。
- 4、 本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、气、物业费等费用对其市场价值的影响。
- 5、 本次评估以买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益、在适当的期间完成交易、交易期间物业价值将保持稳定、对交易对象具有必要的专业知识且不考虑特殊买家的附加出价为评估假设前提。
- 6、 本次评估以不考虑除已披露事项外，可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为评估假设前提。
- 7、 评估工作小组已在能力范围内核实了委托方（或评估利害关系人）指认的物业位置和界址，但不排除委托方（或评估利害关系人）误指的可能，意见书以查勘现场勘验准确、估价对象的实物、权益状况与价值时点时一致为评估假设前提。



- 8、 我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房地产结构上的勘测和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分也未做检测。故本意见书以估价对象无建筑物基础、房地产结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准为评估假设前提。
- 9、 本次估价结果包括了估价对象房地产的瑕疵对其价值的影响，但不包括估价对象可能存在的租赁权、用益物权、担保物权和其他优先受偿权。
- 10、 鉴于估价人员的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，也未观察到估价对象存在有害物质，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们以该地块的水文及地质状况为该地区的一般状况且不存在任何可能影响房地产价值的有害物质为评估假设前提。
- 11、 意见书所得结论以其所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是正确和可信的为评估假设前提。

## （二）未定事项假设

- 1、 估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象普洱市宁洱镇细石头村土锅寨84套房产均于2014年建成使用，本次估价建筑物的建成年份以实际调查的建成使用年代为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
- 2、 估价委托方提供的《国有土地使用证》证载土地使用权类型为出让，故本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴



纳或从估价价值中相应扣减。

- 3、 根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。
- 4、 估价对象 1-84 为商铺、营业、管理用房，土地剩余使用年限短于建筑物剩余经济寿命，故收益期结束后尚有建筑物残余价值。由于估价委托人未能提供估价对象土地建设用地使用权出让合同，估价人员无法确定其收益期结束后建筑物残余价值是否可获相应补偿，根据谨慎原则，本次估价不考虑收益期结束后的建筑物残余价值对估价结果的影响。

### （三）背离事实假设

无。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

根据现有资料，对于估价对象的担保等状况，我们无法确认其担保等状况，故本次估价以无上述情况为假设前提。

### （六）估价报告使用限制

- 1、 本估价报告书仅为委托方案执行的需要提供价值参考意见，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。
- 2、 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 3、 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。
- 4、 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报



告出具之日 2019 年 08 月 19 日起为 1.0 年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

- 5、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价格和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。





## 鉴定工作程序

### （一）估价准备阶段

#### 1. 明确估价业务基本事项、接受委托

根据《最高人民法院关于人民法院工作若干问题的规定（试行）》第四十七条和《最高人民法院关于法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条以及《云南省司法鉴定管理条例》中相关规定，普洱市中级人民法院于2019年07月17日委托本机构承担该项司法鉴定业务。我公司接受委托后，与办案法官取得了联系并进行充分的沟通，明确了估价目的，确定估价对象和估价范围，并确定以现场勘查日为价值时点。经通知，本案到达现场配合参与现勘。

#### 2. 编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定相应的评估计划，对估价工作进度、人员安排、费用预算、是否需要聘请专家协助等估价业务全过程进行了合理安排。同时，与委托人就估价计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

### （二）收集资料阶段

估价工作小组于2019年07月26日进入现场，主要工作如下：

1. 对估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况进行详细勘察并记录影像资料。
2. 通过市场调研和查询有关交易记录，收集价格信息。
3. 查阅估价对象产权等资料。

### （三）评估价值测算及汇总阶段

1. 根据估价对象的实际状况和特点，确定具体估价方法。
2. 对估价对象进行计算机数据处理，做出评估，并初步测算出估价结果。
3. 根据专业评估工作小组对估价对象的初步结论进行汇总分析，检查有无



错、漏、重评的情况，从而进行必要的调整、修改和完善，形成鉴定意见书初稿。

#### **（四）提交意见书阶段**

在上述工作基础上，起草司法鉴定意见书，根据机构内部司法鉴定意见书三级复核制度和程序，审慎地对意见书的内容进行修改、校对，最后出具正式司法鉴定意见书。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：普洱市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

房地产估价资质证号：云建房证估字第 127 号

房地产估价资质：贰级

统一社会信用代码：91530100797248758P

法人代表：王志萍

地址：昆明市白云路与穿金路交叉口金尚俊园三期 1 幢（金尚壹号）  
9 层 901 号

电话：（0871）63316177

## 三、估价对象

### 1、估价范围

本次估价范围是普洱翼速资产营运管理有限公司位于普洱市宁洱镇细石头村土锅寨 84 套房产及普洱市宁洱镇细石头村土锅寨一宗批发零售用地，房产建筑面积共计为 13989.49 m<sup>2</sup>（分摊土地面积共计为 4813.17 m<sup>2</sup>）、委估宗地土地使用权面积为 2367.65 m<sup>2</sup>。该估价范围是建筑物及其所分摊土地面积的房地合一价值，不包含债权债务，特许经营权。

### 2、估价对象实物状况

#### 2.1 建筑物状况

估价对象 1-84 所在建筑物均为钢混结构，于 2014 年建成使用；估价对象 1-32 证载房屋总层数均为 2 层，其中估价对象 1-10、13-32 均位于第 1 层、11、12 均位于第 2 层，估价对象 1-32 证载建筑面积合计为 3584.76 m<sup>2</sup>，房屋证载用途分别为商铺、公寓；实地查勘估价对象 1 层的为临街商



铺，2层的为公寓；估价对象 33-42 证载房屋总层数均为 6 层，其中估价对象 33-37 均位于第 1 层、估价对象 38-42 分别位于第 2 层至第 6 层，估价对象 33-42 证载建筑面积合计为 2944.38 m<sup>2</sup>，房屋证载用途分别为商铺、营业、公寓、管理用房；实地查勘估价对象 1 层的为临街商铺、2 至 4 层的为营业用房、5 层的为公寓、6 层的为管理用房；估价对象 43-84 证载房屋总层数均为 4 层，其中估价对象 43-55、59-81 均位于第 1 层、56、69、82 均位于第 2 层，57、70、83 均位于第 3 层，58、71、84 均位于第 4 层，估价对象 43-84 证载建筑面积合计为 7460.35 m<sup>2</sup>，房屋证载用途分别为商铺、营业、管理用房；实地查勘 1 层的为临街商铺、2、3 层的均为营业用房、4 层的均为管理用房；估价对象 4、10、15、16、21、22、33 至 44、49、50、67 至 71、82 至 84 出租，其余空置，出租房产为普通装修，空置房产为毛坯房；维护状况良好，使用正常，有物业管理，水、电、通讯等配套设施齐全。

## 2.2 土地状况

估价对象 1-85 所占土地位于均位于普洱市宁洱镇细石头村土锅寨，**土地使用权人均为普洱翼速资产营运管理有限公司，地号(详见估价对象土地登记情况表)，图号均为 48.40-04.50，地类(用途)为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地，使用权类型均为出让，终止日期均为 2055 年 7 月 24 日，土地使用权面积共计为 7180.82 m<sup>2</sup>。**根据实地查勘，该宗土地地形平坦，呈规则多边形，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路）及宗地红线内“五通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内场地平整），四至为：东至昆磨高速，西、南至临 G213(旧)，北至收费站。

## 3、权益状况

### 3.1 房地产权属登记状况



## 估价对象 1-84 《房屋所有权证》登记状况如下：

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13001 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 101 号)	钢混结构	1/2	商铺	175.9
2	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13002 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 102 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
3	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13003 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 103 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
4	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13004 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 104 号)	钢混结构	1/2	商铺	146.3
5	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13005 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 105 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
6	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13006 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 106 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
7	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13007 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 107 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
8	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13008 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 108 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
9	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13009 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 109 号)	钢混结构	1/2	商铺	103.6
10	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13010 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 110 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
11	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13011 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 201-213 室)	钢混结构	2/2	公寓	537.3
12	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13012 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A1 幢 214-227 室)	钢混结构	2/2	公寓	537.2
13	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13013 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 101 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
14	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13014 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 102 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
15	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13015 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 103 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
16	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13016 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 104 号)	钢混结构	1/2	商铺	103.3
17	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13017 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 105 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
18	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13018 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 106 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
19	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13019 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 107 号)	钢混结构	1/2	商铺	58.42
20	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13020 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 108 号)	钢混结构	1/2	商铺	62.09
21	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13021 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 109 号)	钢混结构	1/2	商铺	62.09
22	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13022 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 110 号)	钢混结构	1/2	商铺	58.42
23	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13023 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 111 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89





24	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13024 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 112 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
25	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13025 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 113 号)	钢混结构	1/2	商铺	103.3
26	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13026 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 114 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
27	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13027 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 115 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
28	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13028 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A2 幢 116 号)	钢混结构	1/2	商铺	72.89
29	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13043 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A3 幢 101 号)	钢混结构	1/2	商铺	176.7
30	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13042 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A3 幢 102 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
31	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13041 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A3 幢 103 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
32	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13040 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (A3 幢 104 号)	钢混结构	1/2	商铺	73.13
33	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13069 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 101 号)	钢混结构	1/6	商铺	104.9
34	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13060 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 102 号)	钢混结构	1/6	商铺	73.82
35	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13061 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 103 号)	钢混结构	1/6	商铺	73.82
36	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13062 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 104 号)	钢混结构	1/6	商铺	73.82
37	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13063 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 105 号)	钢混结构	1/6	商铺	73.82
38	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13064 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 201-211 号)	钢混结构	2/6	营业	511.1
39	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13065 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 301-313 号)	钢混结构	3/6	营业	624.2
40	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13066 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 401-413 号)	钢混结构	4/6	营业	624.2
41	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13067 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 501-513 号)	钢混结构	5/6	公寓	624.2
42	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13068 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C1 幢 601-603 号)	钢混结构	6/6	管理用房	160.7
43	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13070 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 101 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
44	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13071 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 102 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
45	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13072 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 103 号)	钢混结构	1/4	商铺	30.79
46	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13073 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 104 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
47	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13074 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 105 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
48	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13075 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 106 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16





49	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13076 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 107 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
50	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13077 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 108 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
51	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13078 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 109 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
52	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13079 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 110 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
53	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13094 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 111 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
54	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13095 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 112 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.16
55	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13096 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 113 号)	钢混结构	1/4	商铺	41.05
56	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13097 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 201-224 号)	钢混结构	2/4	营业	972.6
57	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13098 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 301-324 号)	钢混结构	3/4	营业	972.6
58	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13099 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C2 幢 401-403 号)	钢混结构	4/4	管理用房	122.9
59	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13100 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 101 号)	钢混结构	1/4	商铺	41.12
60	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13101 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 102 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.3
61	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13102 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 103 号)	钢混结构	1/4	商铺	64.13
62	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13103 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 104 号)	钢混结构	1/4	商铺	64.13
63	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13104 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 105 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.3
64	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13105 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 106 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.3
65	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13106 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 107 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.3
66	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13107 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 108 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.3
67	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13108 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 109 号)	钢混结构	1/4	商铺	41.12
68	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13109 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 110 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.3
69	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13110 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 201-216 号)	钢混结构	2/4	营业	678.6
70	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13111 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 301-318 号)	钢混结构	3/4	营业	766.2
71	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13112 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C3 幢 401-403 号)	钢混结构	4/4	管理用房	131.3
72	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13114 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 101 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.27
73	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13115 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 102 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.27



74	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13116 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 103 号)	钢混结构	1/4	商铺	30.84
75	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13117 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 104 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.27
76	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13118 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 105 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.27
77	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13119 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 106 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.27
78	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13120 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 107 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.27
79	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13121 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 108 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.27
80	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13122 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 109 号)	钢混结构	1/4	商铺	73.27
81	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13123 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 110 号)	钢混结构	1/4	商铺	41.11
82	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13124 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 201-218 号)	钢混结构	2/4	营业	752.1
83	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13125 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 301-318 号)	钢混结构	3/4	营业	752.1
84	宁洱县房权证宁洱镇字第 (2015) 13126 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨 (C4 幢 401-403 号)	钢混结构	4/4	管理用房	127.1

估价对象 1-85 《国有土地使用证》登记状况如下：

序号	国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
1	宁国用 (2015) 第 1367 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003S A10101	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055 年 7 月 24 日	88.54
2	宁国用 (2015) 第 1368 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003S A10102	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055 年 7 月 24 日	36.81
3	宁国用 (2015) 第 1369 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003S A10103	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055 年 7 月 24 日	36.81
4	宁国用 (2015) 第 1370 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003S A10104	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055 年 7 月 24 日	73.62
5	宁国用 (2015) 第 1371 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003S A10105	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055 年 7 月 24 日	36.81
6	宁国用 (2015) 第 1372 号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003S A10106	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055 年 7 月 24 日	36.81



7	宁国用(2015)第1373号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA10107	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.81
8	宁国用(2015)第1374号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA10108	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.81
9	宁国用(2015)第1375号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA10109	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	52.14
10	宁国用(2015)第1376号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA10110	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.81
11	宁国用(2015)第1377号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA10201-213	48.40-04.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	270.45
12	宁国用(2015)第1378号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA10214-227	48.40-04.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	270.42
13	宁国用(2015)第1379号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20101	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
14	宁国用(2015)第1380号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20102	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
15	宁国用(2015)第1381号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20103	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
16	宁国用(2015)第1382号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20104	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	51.12
17	宁国用(2015)第1383号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20105	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
18	宁国用(2015)第1384号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20106	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08



19	宁国用(2015)第1385号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20107	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	28.92
20	宁国用(2015)第1386号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20108	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	30.74
21	宁国用(2015)第1387号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20109	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	30.74
22	宁国用(2015)第1388号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20110	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	28.92
23	宁国用(2015)第1389号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20111	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
24	宁国用(2015)第1390号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20112	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
25	宁国用(2015)第1391号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20113	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	51.12
26	宁国用(2015)第1392号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20114	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
27	宁国用(2015)第1393号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20115	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
28	宁国用(2015)第1394号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA20116	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36.08
29	宁国用(2015)第1397号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA30101	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	86.99
30	宁国用(2015)第1398号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA30102	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36





31	宁国用(2015)第1399号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA30103	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36
32	宁国用(2015)第1400号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00003SA30104	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	36
33	宁国用(2015)第1470号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10101	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	21.01
34	宁国用(2015)第1471号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10102	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	14.79
35	宁国用(2015)第1472号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10103	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	14.79
36	宁国用(2015)第1473号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10104	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	14.79
37	宁国用(2015)第1474号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10105	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	14.79
38	宁国用(2015)第1475号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10201-211	48.40-04.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	102.36
39	宁国用(2015)第1476号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10301-313	48.40-04.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	125.02
40	宁国用(2015)第1477号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10401-413	48.40-04.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	125.02
41	宁国用(2015)第1478号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10501-513	48.40-04.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	125.02
42	宁国用(2015)第1479号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005SC10601-603	48.40-04.50	商务金融用地	出让	2055年7月24日	32.18



43	宁国用(2015)第1480号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20101	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
44	宁国用(2015)第1481号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20102	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
45	宁国用(2015)第1482号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20103	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	10.05
46	宁国用(2015)第1483号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20104	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
47	宁国用(2015)第1484号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20105	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
48	宁国用(2015)第1485号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20106	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
49	宁国用(2015)第1486号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20107	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
50	宁国用(2015)第1487号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20108	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
51	宁国用(2015)第1488号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20109	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
52	宁国用(2015)第1489号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20110	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
53	宁国用(2015)第1490号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20111	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88
54	宁国用(2015)第1491号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20112	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.88





55	宁国用(2015)第1492号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20113	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	13.4
56	宁国用(2015)第1493号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20201-224	48.40-04.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	317.39
57	宁国用(2015)第1494号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20301-324	48.40-04.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	317.39
58	宁国用(2015)第1495号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C20401-403	48.40-04.50	商务金融用地	出让	2055年7月24日	40.08
59	宁国用(2015)第1496号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30101	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	13.59
60	宁国用(2015)第1497号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30102	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	24.23
61	宁国用(2015)第1498号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30103	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	21.2
62	宁国用(2015)第1499号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30104	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	21.2
63	宁国用(2015)第1500号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30105	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	24.23
64	宁国用(2015)第1501号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30106	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	24.23
65	宁国用(2015)第1502号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30107	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	24.23
66	宁国用(2015)第1503号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30108	48.40-04.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	24.23



67	宁国用(2015)第1504号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30109	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	13.59
68	宁国用(2015)第1505号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30110	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	24.23
69	宁国用(2015)第1506号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30201-216	48.40-0 4.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	224.28
70	宁国用(2015)第1507号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30301-318	48.40-0 4.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	253.22
71	宁国用(2015)第1508号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C30401-403	48.40-0 4.50	商务金融用地	出让	2055年7月24日	43.41
72	宁国用(2015)第1509号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40101	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.57
73	宁国用(2015)第1510号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40102	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.57
74	宁国用(2015)第1511号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40103	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	9.92
75	宁国用(2015)第1512号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40104	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.57
76	宁国用(2015)第1513号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40105	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.57
77	宁国用(2015)第1514号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40106	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.57
78	宁国用(2015)第1515号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40107	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.57



79	宁国用(2015)第1516号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40108	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.57
80	宁国用(2015)第1517号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40109	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	23.57
81	宁国用(2015)第1518号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40110	48.40-0 4.50	批发零售用地	出让	2055年7月24日	13.22
82	宁国用(2015)第1519号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40201-218	48.40-0 4.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	241.88
83	宁国用(2015)第1520号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40301-318	48.40-0 4.50	住宿餐饮用地	出让	2055年7月24日	241.88
84	宁国用(2015)第1521号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00005S C40401-403	48.40-0 4.50	商务金融用地	出让	2055年7月24日	40.89
85	宁国用(2015)第1232号	普洱翼速资产营运管理有限公司	宁洱镇细石头村土锅寨	530821101008GB00004	48.40-0 4.50	商务金融用地	出让	2055年7月24日	2367.7

### 3.2 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料显示,截至价值时点,估价对象存在租赁权(部份),除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。

## 4、估价对象特点

### 4.1 强制处分

估价对象的处分属于强制性的司法行为,原产权人没有权利讨价还价,处分行为也一定要在规定的时间内完成,如果处分不成,通常由法院主持处分估价对象折价抵偿债务。

### 4.2 快速变现

由于交易方式的特点,买受人(购得估价对象的竞买人)在较短的时



间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对处分估价对象作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。但由于房地产不可移动的特性决定了没有两宗相同的房地产，每一宗房地产的快速变现的能力是不同的，这主要取决于房地产的实物形态及其体现的市场流动性（包括通用性、独立使用性或可分割转让性、体量、区位和开发程度等）和类似房地产的市场状况（包括市场发育程度和市场景气程度等）。

估价对象土地用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地，其建筑形式符合居住的需要，故通用性较强；估价对象房产为商铺、营业、管理用房、公寓房地产，目前未与其他相邻的房地产打通使用，故独立使用性较好；估价对象体量适中，市场流动性较强，处置时受众面广，较易于处置和变现，变现能力较好；估价对象所在区域的地理位置优越，气候宜人，生活方便，区位条件好，这样的区位条件使得估价对象较易于处置和变现，变现能力较好；估价对象所在区域内住宅物业市场交易平台成熟，但多为传统的中介或开发商销售形式，根据有关规定，司法拍卖处置资产现已在网络平台上进行，由于网络司法拍卖刚刚兴起，当地消费者对这种新的交易形式还比较陌生，市场认知度不高，再加之消费者本身的文化程度及消费观念的限制，对估价对象的变现能力会产生一定的影响。

#### 4.3 消费者心理因素

购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的估价对象价格会低于正常市场价格，使得处分估价对象的价格较低。

#### 4.4 购买者的额外支出

由于竞买估价对象可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。



#### 四、估价目的

为委托方案件执行的需要提供价值参考意见而对标的物市场价值进行评估。

#### 五、价值时点

2019年07月26日（实地查勘之日）。