

房地产司法鉴定估价报告

云南智衡 [2019] 房评鉴字第 J-038 号

项目名称：临沧市临翔区林园路 116 号“玉珠城（御临沧城）小区”

37 套在建工程房地产市场价格评估

委托方：云南省临沧市中级人民法院

估价方：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

注册房地产估价师：舒勇（注册号：5320160007）

吴林蔓（注册号：5320070021）

估价报告出具日期：二〇一九年九月五日至二〇一九年十一月十八日

目 录

第一部分：致估价委托人函.....	1
第二部分：注册房地产估价师声明.....	错误！未定义书签。
第三部分：估价的假设前提和限制条件.....	错误！未定义书签。
一、估价假设.....	错误！未定义书签。
二、本报告使用的限制条件.....	错误！未定义书签。
第四部分：估价结果报告.....	8
一、委托方.....	8
二、估价方.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	15
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价依据.....	错误！未定义书签。
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	错误！未定义书签。
十、估价结果.....	16
十一、特别事项说明.....	错误！未定义书签。
十二、估价人员.....	错误！未定义书签。
十三、实地查勘日期.....	19
十四、估价报告出具日期.....	19
十五、估价报告应用的有效期.....	19

致估价委托人函

云南省临沧市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司于 2019 年 9 月 5 日派员对坐落于云南省临沧市临翔区林园路 116 号“玉珠城（御临沧城）小区” 37 套在建工程房地产（以下简称估价对象）进行了现场查勘，并对其进行了房地产市场价值评估。

根据贵院所提供的相关资料《商品房买卖合同登记备案表》；《国有土地使用证》编号为临国用(2011)第 2113 号；《建设用地规划许可证》编号为地字第 530900201400004 号；《建设工程规划许可证》编号为建字第 530900201300101 号；《建筑工程施工许可证》编号为 533521201402250101 号；《商品房预售许可证明》编号为预许临字（2014-02）号；《资质证书》证书编号为临建房证开字 022 号；估价对象房屋坐落于云南省临沧市临翔区林园路 116 号，所有权人为杨雁，估价对象建筑面积共为 5126.91 m²，结构为框架。

估价对象实物状况：临沧市临翔区林园路 116 号“玉珠城（御临沧城）”小区房地产在建工程。玉珠城（御临沧城）小区建设项目共布置 5 幢 17 层高层住宅，1 幢 11 层中高层住宅，2 幢多层住宅楼。其中垃圾房和值班室为二期工程（消防控制室设在社区用房底层）1-4 幢住宅地下部分设有两层地下停车库。占地总面积为 5920.77 m²，总建筑面积为 109253.07 m²，其中地上建筑面积 87688.89 m²，地下建筑面积 31684.14 m²，建筑密度 26.01%，绿化面积 7787.39 m²，停车位 320 个，地下停车位 283 个，地上停车位 87 个，户车比 1:0.45。

其中 1、2 幢地上 17 层为住宅楼、地下 2 层为车库。本次评估对象位于 1 幢和 2 幢杨雁所有 37 套在建工程房地产，层高约 3 米，朝向西南，框架结构，价值时点时为在建工程，主体已完工，水电和消防工程后续工程正在施工中。

估价对象已办理相关批建手续，开发企业为临沧市硕新房地产开发有限责任公司。估价对象概况如下表：

估价对象概况表

序号	所有权人	项目	合同登记号	幢号	单元	所在楼层/总层数	房号	结构	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800786	1	2	2/19	201	框架	住宅	137.12	
2	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800787	2	2	7/19	702	框架	住宅	145.00	
3	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800788	2	2	5/19	502	框架	住宅	145.00	
4	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800789	2	2	4/19	402	框架	住宅	145.00	
5	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800790	2	2	3/19	302	框架	住宅	145.00	
6	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800791	1	2	5/19	502	框架	住宅	137.12	
7	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800792	1	2	2/19	202	框架	住宅	137.12	
8	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800793	1	2	11/19	1101	框架	住宅	137.12	
9	杨雁	玉珠城(御临沧城)	LC201706 2800794	1	2	12/19	1201	框架	住宅	137.12	
10	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800796	1	2	16/19	1601	框架	住宅	137.12	
11	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800797	1	2	15/19	1501	框架	住宅	137.12	
12	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2800798	1	2	14/19	1401	框架	住宅	137.12	
13	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700762	1	2	13/19	1301	框架	住宅	121.28	

14	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700763	1	1	17/19	1702	框架	住宅	136.85	
15	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700764	1	1	16/19	1602	框架	住宅	136.85	
16	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700765	1	1	15/19	1502	框架	住宅	136.85	
17	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700766	1	1	14/19	1402	框架	住宅	136.85	
18	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700767	1	2	10/19	1001	框架	住宅	137.12	
19	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700768	1	1	12/19	1202	框架	住宅	136.85	
20	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700769	1	1	11/19	1102	框架	住宅	136.85	
21	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700770	1	1	10/19	1002	框架	住宅	136.85	
22	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700771	1	1	9/19	902	框架	住宅	136.85	
23	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700772	1	1	8/19	802	框架	住宅	136.85	
24	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700773	1	1	7/19	702	框架	住宅	136.85	
25	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700774	1	1	5/19	502	框架	住宅	136.85	
26	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700775	1	1	4/19	402	框架	住宅	136.85	
27	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700776	1	1	2/19	202	框架	住宅	136.85	
28	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700777	1	1	17/19	1701	框架	住宅	141.25	
29	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700778	1	1	16/19	1601	框架	住宅	141.25	
30	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700779	1	1	15/19	1501	框架	住宅	141.25	
31	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700780	1	1	14/19	1401	框架	住宅	141.25	
32	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700781	1	1	11/19	1101	框架	住宅	141.25	
33	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700782	1	1	10/19	1001	框架	住宅	141.25	
34	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700783	1	1	7/19	701	框架	住宅	141.25	

35	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700784	1	1	5/19	501	框架	住宅	141.25	
36	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700785	1	1	4/19	401	框架	住宅	141.25	
37	杨雁	玉珠城 (御临沧城)	LC201706 2700761	1	1	3/19	301	框架	住宅	141.24	
共计										5126.90	
注：信息数据来源法院提供商品房买卖合同登记备案表，备案时间：2017年6月27日-2017年6月28日											

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：司法鉴定委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即价值时点为2019年09月05日。

价值类型：本次估价的类型类型为估价对象“玉珠城（御临沧城）小区”37套在建工程房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

估价方法：假设开发法。

估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，选用了假设开发法进行测算，最终确定估价对象房地产在2019年09月05日的评估结果如下：

估价结果汇总表

序号	所有权人	坐落	幢号	单元	所在楼层/总楼层	房号	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	2/19	201	框架	住宅	137.12	3763	515983
2	杨雁	玉珠城(御临沧城)	2	2	7/19	702	框架	住宅	145.00	3821	554045

3	杨雁	玉珠城(御临沧城)	2	2	5/19	502	框架	住宅	145.00	3783	548535
4	杨雁	玉珠城(御临沧城)	2	2	4/19	402	框架	住宅	145.00	3763	545635
5	杨雁	玉珠城(御临沧城)	2	2	3/19	302	框架	住宅	145.00	3744	542880
6	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	5/19	502	框架	住宅	137.12	3821	523936
7	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	2/19	202	框架	住宅	137.12	3763	515983
8	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	11/19	1101	框架	住宅	137.12	3937	539841
9	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	12/19	1201	框架	住宅	137.12	3957	542584
10	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	16/19	1601	框架	住宅	137.12	3995	547794
11	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	15/19	1501	框架	住宅	137.12	4015	550537
12	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	14/19	1401	框架	住宅	137.12	3995	547794
13	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	13/19	1301	框架	住宅	121.28	4016	487060
14	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	17/19	1702	框架	住宅	136.85	3976	544116
15	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	16/19	1602	框架	住宅	136.85	3995	546716
16	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	15/19	1502	框架	住宅	136.85	4015	549453
17	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	14/19	1402	框架	住宅	136.85	3995	546716

18	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	10/19	1001	框架	住宅	137.12	3918	537236
19	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	12/19	1202	框架	住宅	136.85	3957	541515
20	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	11/19	1102	框架	住宅	136.85	3937	538778
21	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	10/19	1002	框架	住宅	136.85	3918	536178
22	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	9/19	902	框架	住宅	136.85	3898	533441
23	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	8/19	802	框架	住宅	136.85	3879	530841
24	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	7/19	702	框架	住宅	136.85	3860	528241
25	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	5/19	502	框架	住宅	136.85	3821	522904
26	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	4/19	402	框架	住宅	136.85	3801	520167
27	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	2/19	202	框架	住宅	136.85	3763	514967
28	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	17/19	1701	框架	住宅	141.25	3936	555960
29	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	16/19	1601	框架	住宅	141.25	3955	558644
30	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	15/19	1501	框架	住宅	141.25	3975	561469
31	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	14/19	1401	框架	住宅	141.25	3955	558644
32	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	11/19	1101	框架	住宅	141.25	3898	550593

33	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	10/19	1001	框架	住宅	141.25	3879	547909
34	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	7/19	701	框架	住宅	141.25	3821	539716
35	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	5/19	501	框架	住宅	141.25	3783	534349
36	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	4/19	401	框架	住宅	141.25	3763	531524
37	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	3/19	301	框架	住宅	141.24	3744	528803
合计									5126.90		19921487
注：信息数据来源法院提供《商品房买卖合同登记备案表》											

总价值：¥19921487 元，人民币金额（大写）：壹仟玖佰玖拾贰万壹仟肆佰捌拾柒元整。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

法人代表：

二〇一九年十一月十八日

估价结果报告

一、委托方

名称：云南省临沧市中级人民法院

办公地址：云南省临沧市临翔区城东片区民主法制园区

二、估价方

单位名称：云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

地址：云南省昭阳区二环路时代峰尚 5 幢 7 号

法人代表：吴林蔓

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 153 号

营业执照注册号：535602100007707

三、估价对象

1、评估范围

本次估价范围为：云南省临沧市临翔区林园路 116 号“玉珠城（御临沧城）小区” 37 套在建工程房地产，房屋建筑面积共为 5126.91 m²，结构为框架。

2、估价对象概况

2.1 土地实物状况描述与分析

土地实物状况描述见下表

土地实物状况		
(1)	座落	临沧市临翔区林园路 116 号
(2)	用途	城镇混合住宅用地

(3)	权利性质	出让
(4)	终止日期	2081年09月27日
(5)	使用权面积	整个项目用地 21352.11 m ² ；评估对象分摊以最后专业机构测算分摊为准
(6)	地块四至	东靠林园路，南临空地，西接空地，北依过道。
(7)	基础设施完 备程度	五通
(8)	规划	符合区域规划
(9)	形状	不规则多边形
(10)	地形地势	平坦
(11)	开发程度	五通一平

综合分析上述土地实物状况，认为估价对象各方面充分考虑原有地形地势状况，开发程度能够满足使用需要，与其市政设施和基础设施的保障程度高，与用途很好的相匹配，整体土地实物状况属于较优。

2.2 建筑物实物状况与分析

2.1.1 建筑物实物状况描述见下表

建筑物实物状况		
(1)	坐落	临沧市临翔区林园路 116 号
(2)	建造年代	在建工程
(3)	成新	在建工程
(4)	外墙	腻子粉
(5)	朝向	西南

(6)	采光	较好
(7)	用途	住宅
(8)	楼层	1幢和2幢整体地上17层，地下2层；评估对象位于地上2-17层其中37套
(9)	建筑面积	37套在建工程房地产共计5126.91 m ²
(10)	层高	约3.0米
(11)	结构	框架结构
(12)	平面结构	平层
(13)	装修	在建工程
(14)	物业设施及管理	在建工程，物管无

2.1.2 楼层状况

估价对象为高层电梯房，地上17层，地下2层，总19层；估价对象位于2-17层，有电梯和步梯，通行较便利，采光、日照、通风条件较好。

2.1.3 朝向状况

价对象朝向西南，面向小区主景观，符合当地主风频通风，有利于估价对象的通风及采光等，因此朝向状况较好。

综合分析上述建筑物实物状况，认为估价对象各方面充分考虑了自身建筑物与周边楼宇相互配合，建筑功能得到正常发挥，与其用途较好地相匹配，建筑物实物状况属于较优。

2.2 区位状况描述与分析

(1) 地理位置

临沧市位于云南省西南,全市辖临翔区、凤庆县、云县、永德县、镇康县和双江拉祜族佤族布朗族傣族自治县、耿马傣族佤族自治县、沧源佤族自治县 8 个县(区), 88 个乡镇, 898 个村民委员会(含居委会), 27 个社区。总面积 2.45 万平方千米。

(2) 交通状况

出小区即为林园路,市区 6 路、7 路公交车在附近经过并设有站点,交通便利。

2.3 区域概况与分析

估价对象位于林园路,所在区域内人流量一般,商业繁华度一般;附近无垃圾站、公厕、等污染源,环境卫生一般,区域内治安状况良好,周围多为自建房,人文环境一般,区域内城市化程度稍低,自然环境稍好,基础设施达到五通一平。

2.4 外部配套设施状况

(1) 基础设施

基础设施达到“五通一平”,即通上水、通下水、通路,通电,通讯,场地平整。

(2) 公共服务设施

估价对象紧邻林园路,周围分布有临翔区职业教育中心、临翔区一中、临沧市人民医院、临沧市农垦局、中国石油加油站、一心堂、大绿树商店、客来山庄,公共服务设施的服务半径在 0.5 公里以内。

2.5 周围环境状况

（1）自然环境

临沧为云南省地级市，地处横断山系怒山山脉南延部分，属滇西纵谷区，亚热带低纬高原山地季风气候，水资源丰富，是国家重要的水电能源基地，东邻普洱市，北连大理州，西接保山市，西南与缅甸交界，地处澜沧江与怒江之间，因濒临澜沧江而得名。市政府驻地距省会昆明 598 千米。人文自然旅游资源丰富，东部片区以东环旅游线为中枢连线，五老山国家森林公园、邦东大雪山自然保护区、澜沧江沿线生态水景旅游区、临沧茶文化风情园景区、灵山胜境等旅游区

（2）人文环境

临沧市是多民族共融发展的吉祥之地，境内世居有 23 个少数民族，历史悠久、文化璀璨、古滇濮文化、百越文化、氏羌文化、中原文化四大文化在这里汇聚、相融，原始古朴、风情神秘的民族文化绚丽多姿，茶文化历史悠久，博尚瓦窑土陶工艺保存完好，傣族象脚鼓手工艺制作技艺之乡称号。

（3）景观

五老山森林公园：五老山森林公园为国家 AA 级旅游景区、国家级森林公园。五老山以五座山峰远观如老人列坐闲谈而命名，主峰海拔 2583 米，年平均气温 17.2℃，年降雨量 1164 毫米，相对湿度 72%。植被为典型的常绿阔叶林，间有部分云南松。植物种类乔木树种 100 多种 30 多科，生长有国家一级保护植物桫欏，国家重点保护植物水青树、野茶树、青果树等 10 余种。野生花卉有云南山茶、杜鹃、兰花，野生药材有杜仲、厚朴、黄芩、龙胆草、雪山一枝篙等百余种。

珍稀动物有猫头鹰、猴面鹰、茶花鸡、啄木鸟、杜鹃鸟、太阳鸟、白腹锦鸡、红嘴相思鸟、野猪、豪猪、野猫、野兔、猕猴、黑眉锦蛇等，被誉为动植物繁衍栖息的自由王国。景区内山川壮观、奇石林立、密林入海、流泉飞瀑、湖光山色、鸟语花香、天象奇景可谓美不胜收。主要景点有五老飞瀑，情人谷，鹿恋湖，金竹林大叠水，五峰亭等，集雄、险、奇、秀、幽诸美学特征为一体，是大自然赋予的极佳旅游地。

大雪山：大雪山位于临翔区东北的澜沧江西岸。景区属哀牢山的南延部分，呈南北走向，绵延 24 公里，总面积为 160 平方公里，其主峰大雪山海拔为 3249 米。景观随山体高度及节令的变化而变化。每年冬春季节，山顶上白雪皑皑，山腰-茫茫。山间溪流不断，山脚为大朝山电站水坝，碧波荡漾，风光优美。主要景点有雪山河、老君山、仙人洞、黄草坝等，为云南省级风景名胜区。

2.6 区位状况优劣分析

估价对象位于临沧市临翔区林园路 116 号，公共服务设施较完善，交通较便利，环境优美，商业繁华度较差，作为住宅房地产，区位状况优劣程度为较好。

3、权益状况

房地产权益状况描述见下表：

土地权益状况	
(1)	国有土地使用权证 号
	临国用（2011）第 2113 号

(2)	土地使用权人	临沧市硕新房地产开发有限责任公司
(3)	坐落	临沧市临翔区林园路 116 号
(4)	地类（用途）	城镇混合住宅用地
(5)	使用权类型	出让
(6)	终止日期	2081 年 09 月 27 日
(7)	使用权面积	项目占地 21352.11 m ²
(8)	其他特殊情况	无
	房屋权益状况	
(1)	合同备案登记号	LC2017062800786-LC2017062800794; LC2017062800796-LC2017062800798; LC2017062700761-LC2017062700785
(2)	房屋所有权人	杨雁
(3)	共有情况	单独所有
(4)	房屋坐落	临沧市临翔区林园路 116 号
(5)	备案时间	2017 年 6 月 27 日-2017 年 6 月 28 日
(6)	建筑面积	5126.91
(7)	层数	地上 17 层，地下 2 层
(8)	规划用途	住宅
(9)	结构	框架
(10)	他项权利状况	无
(11)	租赁或者占用情况	无

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

本次司法鉴定委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，实地查勘日期为 2019 年 09 月 05 日。

六、价值类型

房地产市场价格。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。不考虑抵押、查封及其他担保物权等因素的影响。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，具体遵循了如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

该原则要求评估价值应为站在中立的立场上，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

该原则要求评估价值应为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

该原则要求评估价值应为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

该原则要求评估价值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应在合理范围内。

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的原则。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，包括最佳的用途、规模、档次等。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，选用了假设开发法行测算，最终确定估价对象房地产在2019年09月05日的评估结果如下：

估价结果汇总表

序号	所有权人	坐落	幢号	单元	所在楼层/总楼层	房号	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	2/19	201	框架	住宅	137.12	3763	515983
2	杨雁	玉珠城(御临沧城)	2	2	7/19	702	框架	住宅	145.00	3821	554045
3	杨雁	玉珠城(御临沧城)	2	2	5/19	502	框架	住宅	145.00	3783	548535
4	杨雁	玉珠城(御临沧城)	2	2	4/19	402	框架	住宅	145.00	3763	545635

5	杨雁	玉珠城(御临沧城)	2	2	3/19	302	框架	住宅	145.00	3744	542880
6	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	5/19	502	框架	住宅	137.12	3821	523936
7	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	2/19	202	框架	住宅	137.12	3763	515983
8	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	11/19	1101	框架	住宅	137.12	3937	539841
9	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	12/19	1201	框架	住宅	137.12	3957	542584
10	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	16/19	1601	框架	住宅	137.12	3995	547794
11	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	15/19	1501	框架	住宅	137.12	4015	550537
12	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	14/19	1401	框架	住宅	137.12	3995	547794
13	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	13/19	1301	框架	住宅	121.28	4016	487060
14	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	17/19	1702	框架	住宅	136.85	3976	544116
15	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	16/19	1602	框架	住宅	136.85	3995	546716
16	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	15/19	1502	框架	住宅	136.85	4015	549453
17	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	14/19	1402	框架	住宅	136.85	3995	546716
18	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	2	10/19	1001	框架	住宅	137.12	3918	537236
19	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	12/19	1202	框架	住宅	136.85	3957	541515

20	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	11/19	1102	框架	住宅	136.85	3937	538778
21	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	10/19	1002	框架	住宅	136.85	3918	536178
22	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	9/19	902	框架	住宅	136.85	3898	533441
23	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	8/19	802	框架	住宅	136.85	3879	530841
24	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	7/19	702	框架	住宅	136.85	3860	528241
25	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	5/19	502	框架	住宅	136.85	3821	522904
26	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	4/19	402	框架	住宅	136.85	3801	520167
27	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	2/19	202	框架	住宅	136.85	3763	514967
28	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	17/19	1701	框架	住宅	141.25	3936	555960
29	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	16/19	1601	框架	住宅	141.25	3955	558644
30	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	15/19	1501	框架	住宅	141.25	3975	561469
31	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	14/19	1401	框架	住宅	141.25	3955	558644
32	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	11/19	1101	框架	住宅	141.25	3898	550593
33	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	10/19	1001	框架	住宅	141.25	3879	547909
34	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	7/19	701	框架	住宅	141.25	3821	539716

35	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	5/19	501	框架	住宅	141.25	3783	534349
36	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	4/19	401	框架	住宅	141.25	3763	531524
37	杨雁	玉珠城(御临沧城)	1	1	3/19	301	框架	住宅	141.24	3744	528803
合计									5126.90		19921487

注：信息数据来源法院提供《商品房买卖合同登记备案表》

总价值：19921487 元，人民币金额（大写）：壹仟玖佰玖拾贰万壹仟肆佰捌拾柒元整。

十三、实地查勘日期

2019 年 9 月 5 日

十四、估价报告出具日期

2019 年 11 月 18 日

十五、估价报告应用的有效期

本报告自 2019 年 11 月 18 日至 2020 年 11 月 17 日内有效，有效期限为一年。若超过有效期限，本估价报告失效，若在有效期限之内估价对象或房地产市场情况发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

云南智衡房地产评估经纪有限责任公司

二〇一九年十一月十八日