

# 房地产估价报告



中国·云南·普洱市

景谷哈尼族彝族自治县“金色外滩”项目已建未售的商铺  
49 项及住宅 19 项（共计 68 项）房地产市场价格评估

VALUATION  
REPORT

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

2020 年 01 月 13 日





# 涉执房地产处置司法评估报告

昆云房鉴字[2020]第01005号

---

项 目 名 称：对位于普洱市景谷哈尼族彝族自治县“金色外滩”项目已建未售的商铺 49 项及住宅 19 项（共计 68 项）房地产市场价值评估

委 托 方：普洱市中级人民法院

评 估 机 构：昆明云润房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王志萍 证书编号：5320040040

翟悦清 证书编号：5320170052

估价报告出具日期：二〇二〇年一月十三日

## 致估价委托人函

普洱市中级人民法院：

昆明云润房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵院的委托[委托书编号：普中技委鉴字（2019）第 37 号]，对产权人云南厚耀房地产开发有限公司名下位于普洱市景谷哈尼族彝族自治县“金色外滩”项目已建未售的商铺 49 项及住宅 19 项（共计 68 项）房地产进行市场价值评估。估价对象是：建筑面积共计为 6,535.45 平方米的房屋所有权和所分摊的国有出让城镇住宅用地/商服用地在剩余土地使用年期内的土地使用权、室内装饰装修、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。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及可能存在的债权债务、欠付的管理费、水电费等。估价目的是：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对估价对象的市场价值进行评估。价值时点是：2019 年 12 月 12 日。

我们经过市场调查和实地查勘，依据相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、标准房地产调整法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥ 5,526.17 万元（金额大写：人民币 伍仟伍佰贰拾陆万壹仟柒佰圆整）。详见下表：

估价结果一览表

序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
1	水映长岛 3 栋 101 号	1/4	商铺	东西	96.23	93.20	17,082	164.38	已出租，端头，醒目度高，101 号商铺与 201 号住宅连通拟作为酒店使用，住宅顶层有两层赠送阁楼（面积约 130 ㎡）
2	水映长岛 3 栋 201 号	2-4/4	住宅	东西	318.01	295.59	5,919	188.23	
3	水映长岛 3 栋 102 号	1/4	商铺	东西	59.57	57.69	14,358	85.53	已出租，佳盛旅行社有限公司，中装
4	水映长岛 3 栋 202 号	2-4/4	住宅	东西	203.21	188.89	5,124	104.12	已出租，与 101 号商铺及 201 号住宅连通拟作为酒店使用，顶层有一层赠送阁楼（面积约 55 ㎡）
5	水映长岛 3 栋 104 号	1/4	商铺	东西	59.57	57.69	15,076	89.81	已出租，焕颜皮肤管理中心
6	水映长岛 3 栋 204 号	2-4/4	住宅	东西	203.21	188.89	4,975	101.10	毛坯，空置，顶楼有一层赠送阁楼（面积约 55 ㎡）
7	水映长岛 3 栋 205 号	2-4/4	住宅	东西	203.21	188.89	4,975	101.10	毛坯，空置，顶楼有一层赠送阁楼（面积约 55 ㎡）

序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
8	中环 1 栋 1010 号	1/4	商铺	西南	51.12	49.88	16,068	82.14	简装, 空置、临内街及主街, 端头
9	中环 1 栋 2010 号	2-4/4	住宅	西南	171.16	158.58	4,778	81.78	毛坯, 空置、临内街及主街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 30 ㎡)
10	中环 2 栋 104 号	1/4	商铺	东北	43.72	42.63	17,664	77.23	简装, 已出租 (小草莓小吃), 临广场及主街, 端头
11	中环 2 栋 204 号	2-4/4	住宅	东北	163.32	151.11	4,680	76.43	毛坯, 空置、临广场, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
12	中环 2 栋 105 号	1/4	商铺	西北	50.55	49.29	16,068	81.22	简装、已出租 (今夜烤事)、临内街及主街, 端头
13	中环 2 栋 205 号	2-4/4	住宅	西北	171.14	158.33	4,729	80.93	毛坯, 空置、临内街及主街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 30 ㎡)
14	中环 3 栋 102 号	1/4	商铺	东	42.49	41.50	13,318	56.59	简装, 已出租 (罕岩随馨所遇), 临内街
15	中环 3 栋 103 号	1/4	商铺	东	42.49	41.50	13,318	56.59	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
16	中环 3 栋 104 号	1/4	商铺	东	42.49	41.50	13,318	56.59	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
17	中环 3 栋 105 号	1/4	商铺	东	42.49	41.50	13,604	57.80	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
18	中环 3 栋 107 号	1/4	商铺	西	48.37	47.25	13,903	67.25	毛坯、端头、空置, 单面开门, 临内街, 紧邻超市出入口, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
19	中环 3 栋 108 号	1/4	商铺	西	47.76	46.65	13,625	65.07	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
20	中环 3 栋 109 号	1/4	商铺	西	47.76	46.65	13,347	63.75	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
21	中环 3 栋 1010 号	1/4	商铺	西	35.51	34.69	13,747	48.82	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
22	中环 3 栋 1011 号	1/4	商铺	西	47.76	34.69	13,347	63.75	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
23	中环 4 栋 102 号	1/4	商铺	东	42.45	41.50	12,930	54.89	毛坯, 空置、临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
24	中环 4 栋 202 号	2-4/4	住宅	东	147.69	136.52	4,537	67.01	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
25	中环 4 栋 104 号	1/4	商铺	东	42.45	41.50	13,318	56.53	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
26	中环 4 栋 204 号	2-4/4	住宅	东	147.69	136.52	4,537	67.01	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
27	中环 4 栋 105 号	1/4	商铺	东	42.45	41.50	13,318	56.53	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
28	中环 4 栋 205 号	2-4/4	住宅	东	147.69	136.52	4,537	67.01	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
29	中环 4 栋 106 号	1/4	商铺	东	42.45	41.50	13,604	57.75	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m

序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
30	中环 4 栋 206 号	2-4/4	住宅	东	147.69	136.52	4,537	67.01	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
31	中环 4 栋 109 号	1/4	商铺	西	47.72	46.65	13,604	64.92	简装, 与 4-108 连通作为便利店使用, 已出租, 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
32	中环 4 栋 209 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
33	中环 4 栋 1010 号	1/4	商铺	西	47.72	46.65	13,208	63.03	毛坯、空置 (堆放货物), 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
34	中环 4 栋 2010 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
35	中环 4 栋 1011 号	1/4	商铺	西	35.49	34.69	13,208	46.88	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.3m, 进深 7.6m
36	中环 4 栋 2011 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
37	中环 4 栋 1012 号	1/4	商铺	西	47.72	46.65	13,604	64.92	简装, 空置 (堆放货物), 临内街, 面宽 5m, 进深 7.6m, 与 4-103 铺连通
38	中环 4 栋 2012 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
39	中环 4 栋 1013 号	1/4	商铺	西	47.72	46.65	13,208	63.03	毛坯, 空置, 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
40	中环 4 栋 2013 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
41	中环 4 栋 1014 号	1/4	商铺	西	48.34	47.25	12,944	62.57	简装、端头, 空置, 部分玻璃门损坏, 临内街, 紧邻超市出入口, 面宽约 3.6m, 进深约 7.7m
42	中环 4 栋 2014 号	2-4/4	住宅	西	164.03	151.62	4,537	74.42	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
43	中环 5 栋 1 单元 1027 号	1-2/11	商铺	东	104.57	101.97	9,955	104.10	简装 (地板胶, 墙顶刷白), 空置, 住宅底商, 面宽 3.4m, 进深 13m
44	中环 5 栋 1 单元 1028 号	1-2/11	商铺	东	130.83	127.59	9,654	126.30	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m
45	中环 5 栋 2 单元 1023 号	1-2/11	商铺	东	136.63	133.23	9,958	136.06	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m
46	中环 5 栋 3 单元 1019 号	1-2/11	商铺	东	125.15	122.04	10,585	132.47	简装 (地砖, 墙顶刷白, 卫生间墙砖), 空置, 住宅底商, 面宽 3.4m, 进深 13m
47	中环 5 栋 3 单元 1020 号	1-2/11	商铺	东	136.36	133.23	10,162	138.57	毛坯, 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m
48	中环 5 栋 3 单元 1021 号	1-2/11	商铺	东	52.36	51.06	10,166	53.23	简装 (墙面贴墙纸, 顶刷白, 毛地), 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m

序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
49	中环 5 栋 4 单元 1015 号	1-2/11	商铺	东	104.57	101.97	10,670	111.58	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m, 正对超市出入口。
50	中环 5 栋 5 单元 1011 号	1-2/11	商铺	东	134.49	131.15	10,162	136.67	毛坯, 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m。
51	中环 5 栋 5 单元 1012 号	1-2/11	商铺	东	125.15	122.04	10,263	128.44	毛坯, 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m, 近超市出入口。
52	中环 5 栋 5 单元 1013 号	1-2/11	商铺	东	104.19	101.60	10,466	109.05	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m, 近超市出入口。
53	中环 5 栋 6 单元 107 号	1-2/11	商铺	东	125.15	122.04	10,892	136.31	中装 (地砖, 石膏板吊顶, 墙纸), 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m, 近次干道。
54	中环 5 栋 6 单元 108 号	1-2/11	商铺	东	134.69	131.34	9,751	131.34	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m
55	旺角 2 栋 101 号	-1~1/6	商铺	东西	59.21	57.47	14,316	84.77	简装, 端头, 已出租 (景谷粮农种子经营服务部), 前后及侧面开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下层约 68.93 ㎡
56	旺角 2 栋 102 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	13,006	77.29	毛坯, 空置 (堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 ㎡。
57	旺角 2 栋 103 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	12,759	75.83	毛坯, 空置 (堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、2.6m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 ㎡。
58	旺角 2 栋 104 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	13,006	77.29	毛坯, 空置 (堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 ㎡。
59	旺角 2 栋 105 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	13,141	78.10	简装 (地砖, 墙顶刷白), 空置, 前后开门, 面宽 4.2m、2.6m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 ㎡。
60	旺角 2 栋 106 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	13,006	77.29	毛坯, 空置 (堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 ㎡。
61	旺角 3 栋 101 号	-1~1/6	商铺	东南	38.67	37.61	13,798	53.36	简装, 端头, 已出租 (景谷玉溪种籽批发部), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 前、侧面开门, 赠送地下室面积约 46.97 ㎡
62	旺角 3 栋 102 号	-1~1/6	商铺	东	37.11	36.09	12,759	47.35	简装, 已出租 (景谷农景农资有限公司), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 单面开门, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡。
63	旺角 3 栋 103 号	-1~1/6	商铺	东	37.03	36.02	12,387	45.87	毛坯, 空置, 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡

序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
64	旺角 3 栋 104 号	-1~1/6	商铺	东	37.11	36.02	12,387	45.97	毛坯, 空置, 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡
65	旺角 3 栋 106 号	-1~1/6	商铺	东	37.11	36.02	12,387	45.97	毛坯, 空置 (堆放杂物), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡
66	旺角 4 栋 108 号	-1~1/6	商铺	东西	49.13	47.65	14,737	72.40	简装, 端头铺, 已出租 (景谷园家种子经营部), 前后及侧面开门, 面宽 3.7m, 进深 10.5m, 赠送地下室面积约 58.85 ㎡
67	中环 5 栋 7 单元 7-302 号	3/11	住宅	东西	163.15	—	4,582	74.76	现已有人居住, 现勘日未能入户查勘, 设定为简单装修。
68	中环 5 栋 7 单元 7-1102 号	11/11	住宅	东西	163.15	—	4,513	73.63	
合计		—	—	—	6,535.45	—	—	5,526.17	—
评估价值:		RMB: 5,526.17 万元 (取整至百元位)							
		金额大写: 人民币 伍仟伍佰贰拾陆万壹仟柒佰圆整							

**特别提示:**

1. 建筑物估价结果为建筑面积单价, 单价取整至元位, 总价取整至百元位, 币种为人民币。
2. 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;
3. 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。
4. 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、查封等特殊权益限制状况对估价结果的影响。
5. 本次估价结果系在满足本估价报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的, 请估价报告使用者使用本估价报告前, 认真阅读本估价报告的“估价师声明”、“估价的假设和估价报告使用的限制条件”, 以免使用不当造成损失!
6. 估价对象的特点
  - **强制处分:** 标的物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标的物折价抵偿债务。

■ **快速变现：**由于交易方式的特点，买受人（购得标的物的竞买人）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标的物作充分了解，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）。

估价对象所在区域内房地产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。

■ **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标的物价格会低于正常市场价格，使得处分标的物的价格较低。

■ **购买者的额外支出：**由于竞买标的物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。

7. 房地产估价报告使用期限为壹年，自 2020 年 01 月 13 日至 2021 年 01 月 12 日止。

**特致此函！**

昆明云润房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年一月十三日



## 目 录

<b>第一部分 估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分 估价的假设和报告使用限制条件</b> .....	<b>2</b>
一. 估价结果成立的假设前提.....	2
二. 报告使用限制条件.....	4
三. 特别事项说明.....	5
<b>第三部分 估价工作程序</b> .....	<b>7</b>
一. 估价准备阶段.....	7
二. 收集资料阶段.....	7
三. 价值测算及汇总阶段.....	7
四. 提交报告阶段.....	7
<b>第四部分 估价结果报告</b> .....	<b>8</b>
一. 委托方及其他估价报告使用者.....	8
二. 评估机构.....	8
三. 估价目的.....	8
四. 估价对象.....	8
五. 价值时点.....	16
六. 价值类型.....	16
七. 估价原则.....	16
八. 估价依据.....	18
九. 估价方法.....	19
十. 估价结果.....	22
十一. 注册房地产估价师.....	28
十二. 实地查勘期.....	28
十三. 估价作业期.....	28
十四. 估价报告使用期限.....	28
<b>第五部分 附件</b> .....	<b>29</b>
估价行为依据影印件.....	30
估价对象相关产权证明影印件.....	37
估价对象实地查看情况及相关照片.....	62
估价对象位置示意图.....	67
估价对象平面示意图.....	68
估价对象分户平面示意图.....	69
评估机构相关证照影印件.....	81
注册房地产估价师注册证影印件.....	85
资产评估师职业资格证书登记卡影印件.....	86

## 第一部分 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。所有参加估价的注册房地产估价师均承诺和保证具有良好的估价职业道德，具备良好的专业胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。
2. 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报告使用限制条件的限制。
3. 我们与报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、委托方及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律、法规进行分析并形成意见和结论后撰写本报告。
5. 本次参与项目的估价师王志萍、翟悦清、黄弘毅以及估价助理许云燕等人于 2019 年 12 月 12 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘并对其现状进行了记录。但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。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. 本报告所依据的由委托人提供的有关资料，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。
7. 没有除我公司以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师		估价助理
王志萍 注册号：5320040040	翟悦清 注册号：5320170052	
签 章		资产评估师
		黄弘毅 证书编号：53000077

签名日期：二〇二〇年一月十三日

## 第二部分 估价的假设和报告使用限制条件

### 一. 估价结果成立的假设前提

#### 1. 一般假设

- 1) 本次估价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估价假设前提。
- 2) 本次估价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估价假设前提。
- 3) 估价对象均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、道路等使用权益为估价假设前提。
- 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) 本次估价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估价假设前提。
- 6) 本次估价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估价假设前提。
- 7) 估价工作小组已在能力范围内核实了委托方或估价利害关系人指认的物业位置和界址，但不排除委托方或估价利害关系人误指的可能，报告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估价假设前提。
- 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。故本报告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估价假设前提。

- 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估价假设前提。
- 11) 报告所得结论以其所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是正确和可信的为估价假设前提。

## 2. 未定事项假设

- 1) 估价人员在现场勘查时，申请执行人和委托方均未请专业测绘人员对房地产的建筑面积进行现场测量，本次评估以估价对象的房屋建筑面积与云南厚耀房地产开发有限公司提供的由昆明金力房屋测绘咨询有限公司出具的《计算成果表》节选影印件中记载的建筑面积相同为评估假设前提。
- 2) 委托方提供的估价对象相关权属证明并未记载估价对象的建成年代，本次估价以建筑物的实际建成年代与估价人员现场调查所获取的建成年代相符为评估假设前提。
- 3) 本报告出具的估价结果中房地产的价值包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，评估对象尚存在任何有关评估对象的应缴未缴税额，应按照规定缴纳或从评估值中响应扣减。

## 3. 背离事实假设

- 1) 因本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对估价对

象的市场价值进行评估。结合估价目的，本次估价结果以标的物具有完全产权，不考虑标的物在价值时点已设定的他项权利、其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价结果的影响及其它有关风险、不可预见因素及不可抗力因素对估价结果的影响为评估假设前提。

#### 4. 不相一致假设

1) 本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

1) 估价时一般应查看估价对象的权属证明原件，评估工作小组人员虽然进行了尽职调查，但也难以取得估价对象的权属证明原件，在无理由怀疑委托方所提供的估价对象相关权属证明复印件的真实性、完整性的情况下，本次估价以委托方提供的权属证明复印件与原件一致为评估假设前提。

## 二. 报告使用限制条件

1. 本报告仅为委托方特定的目的提供参考依据，只能用于报告中载明的估价目的和用途，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告所得出的估价结果需做相应调整。本报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，仅为估价委托方提供房地产在价值时点的市场价值参考，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。
2. 未经我公司书面同意并审阅相关内容，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、相关当事人、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。委托人或其他相关当事人未按法律、法规规定和报告载明的适用范围使用本报告的，我公司及估价人员不承担责任。
3. 本报告出具的估价结果是为委托方提供的专业性估价意见，报告的使用人应当正确理解该意见。估价结果所采用的价值类型为市场价值，但不等同于估价对象可实现的价格，估价结果本身也并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，不对房地产定价决策负责，估价结果不应当被认为是对

估价对象可实现价格的保证。

4. 本报告估价结果为估价对象估价范围内的市场价值，包含估价对象建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、装修以及维护房屋正常使用的设施设备价值。估价对象若分割转让或与其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新估价。
5. 本报告中所展示的地图、平面图及证件等仅是为形象直观地分析形成结论，不能作为测量成果以用作他用，也不能与报告分开单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
6. 本估价结果系根据估价目的、估价原则、估价依据、估价方法、估价程序得出的，其估价结果只有在上述目的、原则、依据存在的条件下成立。
7. 本报告由“致估价委托方函”、“估价师声明”、“估价假设和报告使用限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。必须经参与本项目的注册房地产估价师签章并加盖机构公章且在报告使用的有效期内完整使用方为有效。报告使用人应全面阅读本报告全文，不得拆分使用。因拆分使用本报告中部分内容给委托人或他人造成任何不利影响和导致可能的损失，我公司和注册房地产估价师不承担任何责任。
8. 本报告出具的估价结果使用有效期限为壹年，即自二〇二〇年一月十三日至二〇二一年一月十二日内使用方为有效。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。
9. 本报告使用的货币单位为人民币。

### 三. 特别事项说明

本特别事项说明是指估价人员在估价过程中已发现可能影响估价结果但非本项目估价人员水平和能力所及的有关事项，以及我公司估价人员认为须特别说明的事项。本估价报告使用者应充分考虑其对估价结果产生的影响。

- 1) 估价人员和评估机构的法律责任是对本报告所述估价目的下遵守相关法律、法

规和估价准则，对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不涉及到估价人员和估价机构对该项估价目的所对应的经济行为做出任何判断。我公司和估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，估价工作很大程度上，依赖于委托人及估价利害关系人提供的有关资料。因此，估价工作是以委托方及估价利害关系人提供的必要资料真实、合法和完整为前提，恰当使用估价报告是委托方和相关当事方的责任，我公司不承担验证估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

- 2) 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
- 3) 本次估价结果的测算过程均体现在《房地产估价技术报告》[昆云房鉴技字[2020]第 01005 号]，由评估机构存档保留，供有关部门单位查阅，若估价委托合同中未予以特别说明，不向委托方及相关当事人提供。
- 4) 本估价报告含若干附件，与估价报告正文具同等效力，不可分割对待。
- 5) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，请及时通知我公司更正；如估价报告使用者明知正常失误而不及时通知更正并恶意使用错误的结论造成的影响和损失，我公司及估价人员不承担责任。
- 6) 本估价报告的最终解释权归我公司所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表我公司对本项目的鉴定意见。

## 第三部分 估价工作程序

### 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 11 月 22 日出具《司法鉴定委托书》[委托书编号：普中技委鉴字（2019）第 37 号]委托我公司承担该项司法鉴定业务。我公司于 2019 年 11 月 29 日接受委托后，与承办法官取得了联系并就案件相关事宜进行了充分的沟通；经通知，本案相关当事方均到达现场配合参与现勘。
2. **编制评估计划：**根据估价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，与委托人就评估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 12 月 12 日进入现场，主要工作有：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，收集价格信息；③查阅估价对象产权等资料。

### 三. 价值测算及汇总阶段

1. 根据估价对象的实际状况和特点，确定具体的估价方法。
2. 对估价对象进行计算机数据处理，做出估价，并初步测算出估价结果。
3. 根据专业估价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，形成估价报告初稿。

### 四. 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草房地产估价报告，根据机构内部报告三级复核制度和程序，审慎地对报告的内容进行修改、校对，最后出具正式房地产估价报告。



## 第四部分 估价结果报告

### 一. 委托方及其他估价报告使用者

- **委托方**：普洱市中级人民法院
- **其他估价报告使用者**：于本次估价的特定目的，估价报告使用人除委托方外，还有本次估价行为及估价目所涉及的相关当事方。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本评估机构确认的机构或个人不能由于得到本估价报告而成为估价报告的使用人。

### 二. 评估机构

- **名称**：昆明云润房地产土地资产评估有限公司
- **住所**：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
- **法定代表人**：王志萍
- **证书编号**：云建房证估字第 127 号
- **资质等级**：贰级
- **统一社会信用代码**：91530100797248758P
- **联系电话**：0871-64570700

### 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而对估价对象的市场价值进行评估。

### 四. 估价对象

#### 1. 估价范围

根据委托方提供的估价对象相关产权信息并结合估价人员的现场查勘和委托方的要求，纳入估价范围的估价对象为产权人云南厚耀房地产开发有限公司名下位于普洱市景谷哈尼族彝族自治县“金色外滩”项目已建未售的商铺 49 项及住宅 19 项（共计 68 项）房地产，包含建筑面积共计为 6,535.45 平方米的房屋所有权和所分摊的国有出让城镇住宅用地/商服用地在剩余土地使用年期

内的土地使用权、室内装饰装修、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。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及可能存在的债权债务、欠付的管理费、水电费等。

## 2. 估价对象权益状况描述

### 1) 土地权益状况

估价对象土地登记状况信息表

土地坐落	景谷县滨河西路
土地使用证编号	云(2018)景谷县不动产权第0001264号
土地所有权	国有
土地使用权人	云南厚耀房地产开发有限公司
宗地面积(㎡)	2309.96
独用面积(㎡)	——
土地用途	城镇住宅用地/商服用地
使用权类型	出让
使用权终止日期	2060年09月20日
产权登记日期	——
备注	原宗地用途城镇混合住宅用地,根据景住建函(2018)48号复函要求,其中城镇住宅用地占70%,商服用地占30%。城镇住宅用地使用权起止时间:2017年12月04日至2060年09月20日止;商服用地使用权起止时间:2017年12月04日至2057年12月04日至。

### 2) 共有情况

根据委托方提供的权属证明文件及相关当事人介绍,估价对象为权利人云南厚耀房地产开发有限公司单独所有。

### 3) 其他权益状况

#### ■ 租赁权

估价工作小组现场勘查时,部分估价对象现已出租,但均未提供相关租赁合同对租赁权益予以说明,出租情况详见下文《房屋基本状况一览表》。

#### ■ 抵押权

根据估价人员尽职调查,未发现估价对象存在抵押权。

#### ■ 查封情况

根据委托方提供的《民事裁定书》[编号:(2015)普中民初字第132-15号、(2015)普中民初字第132-16号]影印件记载,估价对象现均已被查封,查封

单位为普洱市中级人民法院，截至价值时点，估价对象尚处于查封期限内。

### ■ 费用拖欠情况

根据相关当事方介绍及估价工作小组尽职调查，估价对象并未有水、电、物业等相关管理费用拖欠情况。

### ■ 其他权益状况

除上述权益状况外，估价人员未了解到估价对象设置如地役权、典权等其他他项权利。

## 3. 估价对象实物状况

### 1) 土地实物状况

估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权性质为出让，用途为城镇住宅用地/商服用地，位于景谷县滨河西路，土地四至为：东面临滨河路，西面接文明路，南面为永安路，北面邻利民巷。因估价对象建筑物尚未办理分户产权证，故估价对象分摊（独用）的土地使用权面积不详；土地的使用权终止日期为城镇住宅用地：2060年09月20日，商服用地：2057年12月04日，截止价值时点，剩余土地使用权使用期限为城镇住宅用地：40.77年商业用地：37.98。土地开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化。宗地形状规则，地势平坦，查勘日未见不良地质构造及地质灾害，宗地内已建有建筑物并投入使用，使用状况良好。

### 2) 建筑物实物状况

估价对象位于普洱市景谷哈尼族彝族自治县“金色外滩”商住综合体，其基本状况详见下表：

房屋基本状况一览表

序号	房屋座落	建筑面积 (㎡)	套内面积 (㎡)	房屋用途	建筑结构	所在层数/总层	建成年代	户型	备注
1	水映长岛3栋101号	96.23	93.20	商铺	钢混结构	1/4	约2015年	通间带卫生间	已出租，端头，醒目度高，101号商铺与201号住宅连通拟作为酒店使用，住宅顶层有两层赠送阁楼（面积约130㎡）
2	水映长岛3栋201号	318.01	295.59	住宅	钢混结构	2-4/4	约2015年	首层3间客房，2层3间客房，3层3间客房（露台改1），4F阁楼	

序号	房屋座落	建筑面积 (㎡)	套内面积 (㎡)	房屋用途	建筑结构	所在层数/总层	建成年代	户型	备注
3	水映长岛 3 栋 102 号	59.57	57.69	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	已出租, 佳盛旅行社有限公司, 中装
4	水映长岛 3 栋 202 号	203.21	188.89	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	——	已出租, 与 101 号商铺及 201 号住宅连通拟作为酒店使用, 顶层有一层赠送阁楼 (面积约 55 ㎡)
5	水映长岛 3 栋 104 号	59.57	57.69	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间带卫生间	已出租, 焕颜皮肤管理中心
6	水映长岛 3 栋 204 号	203.21	188.89	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层: 两室两厅一厨一卫一阳台, 2 层三室一厅一卫一衣帽间双阳台, 3 层 1 露台 1 书房一卫, 顶层阁楼	毛坯, 空置, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 55 ㎡)
7	水映长岛 3 栋 205 号	203.21	188.89	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层: 两室两厅一厨一卫一阳台, 2 层三室一厅一卫一衣帽间双阳台, 3 层 1 露台 1 书房一卫, 顶层阁楼	毛坯, 空置, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 55 ㎡)
8	中环 1 栋 1010 号	51.12	49.88	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 空置、临内街及主街, 端头
9	中环 1 栋 2010 号	171.16	158.58	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯, 空置、临内街及主街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 30 ㎡)
10	中环 2 栋 104 号	43.72	42.63	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 已出租 (小草莓小吃), 临广场及主街, 端头
11	中环 2 栋 204 号	163.32	151.11	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯, 空置、临广场, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
12	中环 2 栋 105 号	50.55	49.29	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装、已出租 (今夜烤事)、临内街及主街, 端头
66	中环 2 栋 205 号	171.14	158.33	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯, 空置、临内街及主街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 30 ㎡)
14	中环 3 栋 102 号	42.49	41.50	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 已出租 (罕岩随馨所遇), 临内街
15	中环 3 栋 103 号	42.49	41.50	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
16	中环 3 栋 104 号	42.49	41.50	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
17	中环 3 栋 105 号	42.49	41.50	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
18	中环 3 栋 107 号	48.37	47.25	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	毛坯、端头、空置, 单面开门, 临内街, 紧邻超市出入口, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
19	中环 3 栋 108 号	47.76	46.65	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
20	中环 3 栋 109 号	47.76	46.65	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
21	中环 3 栋 1010 号	35.51	34.69	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
22	中环 3 栋 1011 号	47.76	34.69	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
23	中环 4 栋 102 号	42.45	41.50	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	毛坯, 空置、临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
24	中环 4 栋 202 号	147.69	136.52	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
25	中环 4 栋 104 号	42.45	41.50	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
26	中环 4 栋 204 号	147.69	136.52	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
27	中环 4 栋 105 号	42.45	41.50	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m

序号	房屋座落	建筑面积 (㎡)	套内面积 (㎡)	房屋用途	建筑结构	所在层数/总层	建成年代	户型	备注
28	中环 4 栋 205 号	147.69	136.52	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
29	中环 4 栋 106 号	42.45	41.50	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
30	中环 4 栋 206 号	147.69	136.52	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
31	中环 4 栋 109 号	47.72	46.65	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 与 4-108 连通作为便利店使用, 已出租, 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
32	中环 4 栋 209 号	162.41	150.13	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
33	中环 4 栋 1010 号	47.72	46.65	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	毛坯、空置 (堆放货物), 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
34	中环 4 栋 2010 号	162.41	150.13	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
35	中环 4 栋 1011 号	35.49	34.69	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.3m, 进深 7.6m
36	中环 4 栋 2011 号	162.41	150.13	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
37	中环 4 栋 1012 号	47.72	46.65	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装, 空置 (堆放货物), 临内街, 面宽 5m, 进深 7.6m, 与 4-103 铺连通
38	中环 4 栋 2012 号	162.41	150.13	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
39	中环 4 栋 1013 号	47.72	46.65	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	毛坯, 空置, 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
40	中环 4 栋 2013 号	162.41	150.13	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
41	中环 4 栋 1014 号	48.34	47.25	商铺	钢混结构	1/4	约 2015 年	通间, 带卫生间	简装、端头, 空置, 部分玻璃门损坏, 临内街, 紧邻超市出入口, 面宽约 3.6m, 进深约 7.7m
66	中环 4 栋 2014 号	164.03	151.62	住宅	钢混结构	2-4/4	约 2015 年	首层双厅一厨一卫, 2F 两室一厅一卫, 3F 两室一卫一露台, 顶层阁楼通间	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
43	中环 5 栋 1 单元 1027 号	104.57	101.97	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	简装 (地板胶, 墙顶刷白), 空置, 住宅底商, 面宽 3.4m, 进深 13m
44	中环 5 栋 1 单元 1028 号	130.83	127.59	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m
45	中环 5 栋 2 单元 1023 号	136.63	133.23	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m
46	中环 5 栋 3 单元 1019 号	125.15	122.04	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	简装 (地砖, 墙顶刷白, 卫生间墙砖), 空置, 住宅底商, 面宽 3.4m, 进深 13m
47	中环 5 栋 3 单元 1020 号	136.36	133.23	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	毛坯, 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m

序号	房屋座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	建筑结构	所在层数/总层	建成年代	户型	备注
48	中环 5 栋 3 单元 1021 号	52.36	51.06	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	简装 (墙面贴墙纸, 顶刷白, 毛地), 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m
49	中环 5 栋 4 单元 1015 号	104.57	101.97	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m, 正对超市出入口。
50	中环 5 栋 5 单元 1011 号	134.49	131.15	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	毛坯, 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m。
51	中环 5 栋 5 单元 1012 号	125.15	122.04	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	毛坯, 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m, 近超市出入口。
52	中环 5 栋 5 单元 1013 号	104.19	101.60	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m, 近超市出入口。
53	中环 5 栋 6 单元 107 号	125.15	122.04	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	中装 (地砖, 石膏板吊顶, 墙纸), 空置, 面宽 3.4m, 进深 13m, 近次干道。
54	中环 5 栋 6 单元 108 号	134.69	131.34	商铺	钢混结构	1-2/11	约 2015 年	通间, 上下层。	毛坯, 空置 (堆放货物), 面宽 3.4m, 进深 13m
55	旺角 2 栋 101 号	59.21	57.47	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	简装, 端头, 已出租 (景谷粮农种子经营服务部), 前后及侧面开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下室约 68.93 m <sup>2</sup>
56	旺角 2 栋 102 号	59.43	57.69	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	毛坯, 空置 (堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 m <sup>2</sup> 。
57	旺角 2 栋 103 号	59.43	57.69	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	毛坯, 空置 (堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、2.6m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 m <sup>2</sup> 。
58	旺角 2 栋 104 号	59.43	57.69	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	毛坯, 空置 (堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 m <sup>2</sup> 。
59	旺角 2 栋 105 号	59.43	57.69	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	简装 (地砖, 墙顶刷白), 空置, 前后开门, 面宽 4.2m、2.6m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 m <sup>2</sup> 。
60	旺角 2 栋 106 号	59.43	57.69	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	毛坯, 空置 (堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 m <sup>2</sup> 。
61	旺角 3 栋 101 号	38.67	37.61	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	简装, 端头, 已出租 (景谷玉溪种籽批发部), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 前、侧面开门, 赠送地下室面积约 46.97 m <sup>2</sup>
62	旺角 3 栋 102 号	37.11	36.09	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	简装, 已出租 (景谷农景农资有限公司), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 单面开门, 赠送地下室面积约 46.2 m <sup>2</sup> 。
63	旺角 3 栋 103 号	37.03	36.02	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	毛坯, 空置, 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 m <sup>2</sup>

序号	房屋座落	建筑面积 (㎡)	套内面积 (㎡)	房屋用途	建筑结构	所在层数/总层	建成年代	户型	备注
64	旺角 3 栋 104 号	37.11	36.02	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	毛坯, 空置, 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡
65	旺角 3 栋 106 号	37.11	36.02	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	毛坯, 空置 (堆放杂物), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡
66	旺角 4 栋 108 号	49.13	47.65	商铺	钢混结构	-1~1/6	约 2015 年	通间带卫生间, 含地下室	简装, 端头铺, 已出租 (景谷园家种子经营部), 前后及侧面开门, 面宽 3.7m, 进深 10.5m, 赠送地下室面积约 58.85 ㎡
67	中环 5 栋 7 单元 7-302 号	163.15	—	住宅	钢混结构	3/11	约 2015 年	户型未知	现已有人居住, 现勘日未能入户查勘, 设定为简单装修。
68	中环 5 栋 7 单元 7-1102 号	163.15	—	住宅	钢混结构	11/11	约 2015 年		
69	合计	6,535.45	-	-	-	-	-	-	-

#### 4. 估价对象区位状况

##### 1) 区域位置状况

景谷古称“勐卧”，傣语“勐”为地方、“卧”为井，意思为有盐井的地方。是以傣族、彝族为自治民族的多种民族聚居的自治县，素有“林海明珠、芒果之乡、佛教圣地”的美称。

景谷位于云南省普洱中部偏西，地处东经 100° 02′ -101° 07′、北纬 22° 49′ -23° 52′ 之间的一个县。北回归线从县城附近通过，是典型的南亚热带地区。东与宁洱接壤，南及东南以小黑江、威远江为界，与宁洱、普洱一水相连，西沿澜沧江与澜沧县及临沧市的双江、临沧两县隔江相望，北和镇沅县毗邻。景谷东西相距 107 公里之遥，南北相隔 115 公里之远，总面积 7550 平方公里，辖钟山、凤山、景谷、边江、半坡、勐班、碧安、益智 8 个乡和威远、永平、正兴、民乐 4 个镇，下设 132 个村委会、1929 个村民小组，60023 户农户，总人口 291700 人，其中农业人口占 88.1%，以傣族、彝族为主的少数民族人口占 46.3%。

县内居住着汉族、傣族、彝族、拉祜族、哈尼族、回族、布朗族、白族、瑶族、苗族、满族、普米族、壮族、纳西族、佤族、高山族、京族、基诺族、傈僳族、布依族、土族、侗族、土家族、怒族等 24 种民族，每平方公里人口密

度 38.64 人。

景谷傣族彝族自治县共有热区面积 732 万亩，占景谷傣族彝族自治县总面积的 64.6%。地势以山地高原为主，谷坝镶嵌其中，山地、高原、盆地相间分布，总地势由北向南倾斜，渐向东西两翼扩展，最高海拔 2920 米，最低海拔 600 米；属亚热带山原季风气候，年降水量为 1354 毫米、蒸发量 1916.4 毫米、平均雨日数 164.1 天、平均气温 22.1℃， $\geq 10^{\circ}$  的积温为 7360.9℃；年平均日照时数 2065.3 小时。由于境内山高谷深，海拔差异大，气候呈明显的垂直变化，从低海拔的峡谷地区到高寒山区，形成了北热带、南亚热带、中亚热带、北亚热带和暖温带五种气候类型。

2018 年，全县实现生产总值 103.4 亿元，增长 7%；地方一般公共预算收入 6.31 亿元，增长 8%，地方一般公共预算支出 29.1 亿元，增长 7.9%；固定资产投资（不含农户）34.2 亿元，下降 5.1%；社会消费品零售总额 26 亿元，增长 11.2%；城镇常住居民人均可支配收入 30564 元，增长 8.6%；农村常住居民人均可支配收入 11097 元，增长 10.5%；金融机构存款余额为 73.5 亿元，下降 6.9%，贷款余额为 54.7 亿元，增长 8.2%。城镇人口登记失业率为 3.2%；人口自然增长率为 6.66%；居民消费价格总水平涨幅控制在 3%以内；万元 GDP 能耗下降 4.81%。较好地完成了既定的各项目标任务。

## 2) 交通状况

2015 年，景谷傣族彝族自治县完成货运量 1675 万吨，比 2014 年增长 25.9%；货运周转量 201264 万吨公里，比 2014 年增长 26.5%；客运量 345 万人，比 2014 年增长 2.07%；客运周转量 37332 万人公里，比 2014 年增长 2.10%。年末全县公路通车里程 4307.7 公里，其中省国道 211.6 公里，县乡（村社）道 5635.6 公里，专用道 8.7 公里。

## 3) 环境状况

该区域地理位置优、商业氛围浓厚、公共交通便利、生活服务及教育设施完善、环境优美，宜商宜居。



#### 4) 外部配套设施

估价对象区域内公共配套设施较齐全，内有：

银行网点：中国建设银行、农村商业银行（钟山信用社）、中国农业银行（景谷县支行）等；

医院：景谷协和医院、景谷县人民医院、景谷中医院、景谷县妇幼保健院等；

学校：威远镇中心小学、景谷县第二小学、洪恩英语学校等；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

#### 五. 价值时点

本次估价确定 2019 年 12 月 12 日为本报告的价值时点，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

#### 六. 价值类型

##### 1. 价值定义

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。

##### 2. 价值内涵

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。其内涵是在满足“估价假设前提和报告使用限制条件”的情况，以价值时点的现状用途下交易双方各自依法承担应缴纳的税费，用人民币为计价单位的包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、装饰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，不包括室内可移动的家具家电以及其他可移动的设施设备的价值。

#### 七. 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则，结合估价目的对估价对象进行估价。在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性

和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中可能知悉的当事人的商业秘密。

### 1. 独立、客观、公正原则

要求估价人员及评估机构是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地测算出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

- **独立：**估价人员和评估机构与委托方及利害关系人没有利害关系，在估价过程不受包括委托方在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估值；
- **客观：**估价人员和评估机构在估价过程中不带着自己的情感、好恶和偏见，搬事物的本来面目、实事求是地进行估值；
- **公正：**估价人员和评估机构在估价过程中不偏袒利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估值。

### 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的原则。

应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

### 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的原则。

房地产估值实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该基准日时的状况为准。

### 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偏差在合

理范围内的原则。

## 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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价结果结论所出具的价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用或装修改造继续使用体现最高最佳使用原则。

## 八. 估价依据

### 1. 行为依据

普洱市中级人民法院《司法鉴定委托书》[委托书编号：普中技委鉴字（2019）第 37 号]。

### 2. 法律法规依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3) 《中华人民共和国资产评估法》
- 4) 《中华人民共和国物权法》
- 5) 《中华人民共和国担保法》
- 6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 7) 《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》
- 8) 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》

- 9) 《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》
- 10) 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告
- 11) 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及相关配套法规
- 12) 最高人民法院《有关民事诉讼证据的若干规定》
- 13) 《司法估价程序通则》
- 14) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- 15) 《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》
- 16) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等管理规定》

### 3. 技术依据

- 1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
- 2) 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》
- 3) 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知
- 4) 中国资产评估协会关于印发《资产评估执业准则—资产评估报告》等 11 项资产评估准则的通知
- 5) 《旧房转让土地增值税扣除项目评估技术指引（暂行）》

### 4. 信息依据

- 1) 注册房地产估价师实地查勘记录、影像资料的数据信息及市场调查的相关资料
- 2) 估价对象相关权属证明资料及其他相关资料
- 3) 委托方提供的其他有关资料
- 4) 评估机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他资料

## 九. 估价方法

### 1. 技术路线

#### ➤ 市场法

遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与估价对象处于同一供求范围内，并与估价对象

有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行市场状况修正、交易情况修正、房地状况修正，求取估价对象的比准价格。

### ➤ 标准房地产调整法

- 1) 确定估价范围。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。估价的区域范围即需要对哪个地区范围内的房地产进行估价，例如是某个城市的全部行政区，还是其规划区、建成区、某个或某几个辖区内的房地产。估价的房地产种类即需要对哪些用途和类型的房地产进行估价，例如是住宅，还是商店、办公楼、旅馆、厂房、仓库等，或是各种房地产。
- 2) 进行房地产分组。把相似的房地产划分在同一组内。通常先“分用途”，如分为居住、商业、办公、旅馆、工业、仓库等；再“分类型”，如分为高层、多层、低层等，将商业房地产分为大型商场、小型店铺等，将办公楼分为甲级、乙级、普通办公楼等；然后“分区域”，如成片开发的住宅按自然小区划分，临街商业房地产按路线价区段划分。
- 3) 在每组内设定标准房地产。标准房地产是指一个组内具有代表性的典型房地产。标准房地产最好是实际存在的，也可以虚拟的。对其基本状况(如用途、位置、楼层、朝向、户型、面积等影响同一组内不同房地产价值和价格的主要因素)作出明确界定。
- 4) 测算标准价。即标准房地产的价值或价格，测算方法与测算路线价、基准地价的方法相似，可采用房地产估价的四种基本方法之一进行测算。
- 5) 确定有关调整系数。如楼幢、楼层、朝向、户型、面积等调整系数。
- 6) 计算各宗被估价房地产的价值或价格。这是利用有关调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格。

## 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估值常用的方法有比较

法、收益法、成本法、假设开发法和标准房地产调整法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- 1) 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价。
- 2) 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产估价，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法；直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。
- 3) 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产估价。
- 4) 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行估价情况下的房地产估价；成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价。
- 5) 标准房地产调整法适用于估价范围内的所有被估价房地产按具有的相似性，可通过分组并在每组中设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格的估价，这种方法实际上是比较法的一类变形，多适用于批量房地产估价及房地产征收补偿估价业务。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的估价目的，选取**比较法、标准房地产调整法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法
估价方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，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价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

是否选取	选用	不选用
估价方法是否选取 选取理由	估价对象周边有一定量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的价格，故可选取比较法进行估价。	本次估价所涉及的物业含有住宅及商业，在估价对象的同一供求范围内虽可以查阅到与估价对象相类似的物业房地产租赁交易实例，但租金中家具家电及装饰装修的价值难以剥离，且在目前的市场状况下，其收益价值明显偏离合理的市场价值，故不选用收益法作为评估方法。
估价方法	假设开发法	成本法
估价方法定义	假设开发法将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	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及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	不选用
估价方法是否选取 选取理由	估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，成新率较高，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。	由于估价对象所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其估价结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值。故不选用成本法评估。
估价方法	标准房地产调整法	
估价方法定义	标准房地产调整法，是对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。	
是否选取	选用	
估价方法是否选取 选取理由	由于本次估价对象所含范围内含有多宗房地产，属于批量房地产估价。可以根据各估价对象的特点进行有效分组并在每组中设定标准房地产并利用相关方法测算其价值或价格，然后利用相对区位、实物状况、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格的估价，故选用标准房地产调整法进行估价。	

## 十. 估价结果

经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、标准房地产调整法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥5,526.17万元（金额大写：人民币伍仟伍佰贰拾陆万壹仟柒佰圆整）。详见下表：

估价结果一览表

序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
1	水映长岛 3 栋 101 号	1/4	商铺	东西	96.23	93.20	17,082	164.38	已出租, 端头, 醒目度高, 101 号商铺与 201 号住宅连通拟作为酒店使用, 住宅顶层有两层赠送阁楼 (面积约 130 ㎡)
2	水映长岛 3 栋 201 号	2-4/4	住宅	东西	318.01	295.59	5,919	188.23	
3	水映长岛 3 栋 102 号	1/4	商铺	东西	59.57	57.69	14,358	85.53	已出租, 佳盛旅行社有限公司, 中装
4	水映长岛 3 栋 202 号	2-4/4	住宅	东西	203.21	188.89	5,124	104.12	已出租, 与 101 号商铺及 201 号住宅连通拟作为酒店使用, 顶层有一层赠送阁楼 (面积约 55 ㎡)
5	水映长岛 3 栋 104 号	1/4	商铺	东西	59.57	57.69	15,076	89.81	已出租, 焕颜皮肤管理中心
6	水映长岛 3 栋 204 号	2-4/4	住宅	东西	203.21	188.89	4,975	101.10	毛坯, 空置, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 55 ㎡)
7	水映长岛 3 栋 205 号	2-4/4	住宅	东西	203.21	188.89	4,975	101.10	毛坯, 空置, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 55 ㎡)
8	中环 1 栋 1010 号	1/4	商铺	西南	51.12	49.88	16,068	82.14	简装, 空置、临内街及主街, 端头
9	中环 1 栋 2010 号	2-4/4	住宅	西南	171.16	158.58	4,778	81.78	毛坯, 空置、临内街及主街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 30 ㎡)
10	中环 2 栋 104 号	1/4	商铺	东北	43.72	42.63	17,664	77.23	简装, 已出租 (小草莓小吃), 临广场及主街, 端头
11	中环 2 栋 204 号	2-4/4	住宅	东北	163.32	151.11	4,680	76.43	毛坯, 空置、临广场, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
12	中环 2 栋 105 号	1/4	商铺	西北	50.55	49.29	16,068	81.22	简装、已出租 (今夜烤事)、临内街及主街, 端头
13	中环 2 栋 205 号	2-4/4	住宅	西北	171.14	158.33	4,729	80.93	毛坯, 空置、临内街及主街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 30 ㎡)
14	中环 3 栋 102 号	1/4	商铺	东	42.49	41.50	13,318	56.59	简装, 已出租 (罕岩随馨所遇), 临内街
15	中环 3 栋 103 号	1/4	商铺	东	42.49	41.50	13,318	56.59	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
16	中环 3 栋 104 号	1/4	商铺	东	42.49	41.50	13,318	56.59	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
17	中环 3 栋 105 号	1/4	商铺	东	42.49	41.50	13,604	57.80	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.5m
18	中环 3 栋 107 号	1/4	商铺	西	48.37	47.25	13,903	67.25	毛坯、端头、空置, 单面开门, 临内街, 紧邻超市出入口, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
19	中环 3 栋 108 号	1/4	商铺	西	47.76	46.65	13,625	65.07	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
20	中环 3 栋 109 号	1/4	商铺	西	47.76	46.65	13,347	63.75	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
21	中环 3 栋 1010 号	1/4	商铺	西	35.51	34.69	13,747	48.82	简装、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m
22	中环 3 栋 1011 号	1/4	商铺	西	47.76	34.69	13,347	63.75	毛坯、空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.6m



序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
23	中环 4 栋 102 号	1/4	商铺	东	42.45	41.50	12,930	54.89	毛坯, 空置、临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
24	中环 4 栋 202 号	2-4/4	住宅	东	147.69	136.52	4,537	67.01	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
25	中环 4 栋 104 号	1/4	商铺	东	42.45	41.50	13,318	56.53	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
26	中环 4 栋 204 号	2-4/4	住宅	东	147.69	136.52	4,537	67.01	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
27	中环 4 栋 105 号	1/4	商铺	东	42.45	41.50	13,318	56.53	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
28	中环 4 栋 205 号	2-4/4	住宅	东	147.69	136.52	4,537	67.01	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
29	中环 4 栋 106 号	1/4	商铺	东	42.45	41.50	13,604	57.75	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.5m, 进深 7.4m
30	中环 4 栋 206 号	2-4/4	住宅	东	147.69	136.52	4,537	67.01	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 22 ㎡)
31	中环 4 栋 109 号	1/4	商铺	西	47.72	46.65	13,604	64.92	简装, 与 4-108 连通作为便利店使用, 已出租, 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
32	中环 4 栋 209 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
33	中环 4 栋 1010 号	1/4	商铺	西	47.72	46.65	13,208	63.03	毛坯、空置 (堆放货物), 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
34	中环 4 栋 2010 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
35	中环 4 栋 1011 号	1/4	商铺	西	35.49	34.69	13,208	46.88	简装, 空置, 临内街, 面宽 3.3m, 进深 7.6m
36	中环 4 栋 2011 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
37	中环 4 栋 1012 号	1/4	商铺	西	47.72	46.65	13,604	64.92	简装, 空置 (堆放货物), 临内街, 面宽 5m, 进深 7.6m, 与 4-103 铺连通
38	中环 4 栋 2012 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
39	中环 4 栋 1013 号	1/4	商铺	西	47.72	46.65	13,208	63.03	毛坯, 空置, 临内街, 面宽 4.8m, 进深 7.6m
40	中环 4 栋 2013 号	2-4/4	住宅	西	162.41	150.13	4,537	73.69	毛坯、空置, 临内街, 顶楼有一层赠送阁楼 (面积约 25 ㎡)
41	中环 4 栋 1014 号	1/4	商铺	西	48.34	47.25	12,944	62.57	简装、端头, 空置, 部分玻璃门损坏, 临内街, 紧邻超市出入口, 面宽约 3.6m, 进深约 7.7m

序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
42	中环 4 栋 2014 号	2-4/4	住宅	西	164.03	151.62	4,537	74.42	毛坯、空置，临内街，顶楼有一层赠送阁楼（面积约 25 ㎡）
43	中环 5 栋 1 单元 1027 号	1-2/11	商铺	东	104.57	101.97	9,955	104.10	简装（地板胶，墙顶刷白），空置，住宅底商，面宽 3.4m，进深 13m
44	中环 5 栋 1 单元 1028 号	1-2/11	商铺	东	130.83	127.59	9,654	126.30	毛坯，空置（堆放货物），面宽 3.4m，进深 13m
45	中环 5 栋 2 单元 1023 号	1-2/11	商铺	东	136.63	133.23	9,958	136.06	毛坯，空置（堆放货物），面宽 3.4m，进深 13m
46	中环 5 栋 3 单元 1019 号	1-2/11	商铺	东	125.15	122.04	10,585	132.47	简装（地砖，墙顶刷白，卫生间墙砖），空置，住宅底商，面宽 3.4m，进深 13m
47	中环 5 栋 3 单元 1020 号	1-2/11	商铺	东	136.36	133.23	10,162	138.57	毛坯，空置，面宽 3.4m，进深 13m
48	中环 5 栋 3 单元 1021 号	1-2/11	商铺	东	52.36	51.06	10,166	53.23	简装（墙面贴墙纸，顶刷白，毛地），空置，面宽 3.4m，进深 13m
49	中环 5 栋 4 单元 1015 号	1-2/11	商铺	东	104.57	101.97	10,670	111.58	毛坯，空置（堆放货物），面宽 3.4m，进深 13m，正对超市出入口。
50	中环 5 栋 5 单元 1011 号	1-2/11	商铺	东	134.49	131.15	10,162	136.67	毛坯，空置，面宽 3.4m，进深 13m。
51	中环 5 栋 5 单元 1012 号	1-2/11	商铺	东	125.15	122.04	10,263	128.44	毛坯，空置，面宽 3.4m，进深 13m，近超市出入口。
52	中环 5 栋 5 单元 1013 号	1-2/11	商铺	东	104.19	101.60	10,466	109.05	毛坯，空置（堆放货物），面宽 3.4m，进深 13m，近超市出入口。
53	中环 5 栋 6 单元 107 号	1-2/11	商铺	东	125.15	122.04	10,892	136.31	中装（地砖，石膏板吊顶，墙纸），空置，面宽 3.4m，进深 13m，近次干道。
54	中环 5 栋 6 单元 108 号	1-2/11	商铺	东	134.69	131.34	9,751	131.34	毛坯，空置（堆放货物），面宽 3.4m，进深 13m
55	旺角 2 栋 101 号	-1~1/6	商铺	东西	59.21	57.47	14,316	84.77	简装，端头，已出租（景谷粮农种子经营服务部），前后及侧面开门，面宽 4.2m、3.4m，进深 11m，赠送地下层约 68.93 ㎡
56	旺角 2 栋 102 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	13,006	77.29	毛坯，空置（堆放杂物），前后开门，面宽 4.2m、3.4m，进深 11m，赠送地下室约 67.8 ㎡。
57	旺角 2 栋 103 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	12,759	75.83	毛坯，空置（堆放杂物），前后开门，面宽 4.2m、2.6m，进深 11m，赠送地下室约 67.8 ㎡。
58	旺角 2 栋 104 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	13,006	77.29	毛坯，空置（堆放杂物），前后开门，面宽 4.2m、3.4m，进深 11m，赠送地下室约 67.8 ㎡。

序号	坐落	楼层	用途	朝向	建筑面积 (㎡)	套内面积	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	备注
59	旺角 2 栋 105 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	13,141	78.10	简装(地砖, 墙顶刷白), 空置, 前后开门, 面宽 4.2m、2.6m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 ㎡。
60	旺角 2 栋 106 号	-1~1/6	商铺	东西	59.43	57.69	13,006	77.29	毛坯, 空置(堆放杂物), 前后开门, 面宽 4.2m、3.4m, 进深 11m, 赠送地下室约 67.8 ㎡。
61	旺角 3 栋 101 号	-1~1/6	商铺	东南	38.67	37.61	13,798	53.36	简装, 端头, 已出租(景谷玉溪种籽批发部), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 前、侧面开门, 赠送地下室面积约 46.97 ㎡
62	旺角 3 栋 102 号	-1~1/6	商铺	东	37.11	36.09	12,759	47.35	简装, 已出租(景谷农垦农农资有限公司), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 单面开门, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡。
63	旺角 3 栋 103 号	-1~1/6	商铺	东	37.03	36.02	12,387	45.87	毛坯, 空置, 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡
64	旺角 3 栋 104 号	-1~1/6	商铺	东	37.11	36.02	12,387	45.97	毛坯, 空置, 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡
65	旺角 3 栋 106 号	-1~1/6	商铺	东	37.11	36.02	12,387	45.97	毛坯, 空置(堆放杂物), 面宽 3.7m, 进深 7.5m, 赠送地下室面积约 46.2 ㎡
66	旺角 4 栋 108 号	-1~1/6	商铺	东西	49.13	47.65	14,737	72.40	简装, 端头铺, 已出租(景谷园家种子经营部), 前后及侧面开门, 面宽 3.7m, 进深 10.5m, 赠送地下室面积约 58.85 ㎡
67	中环 5 栋 7 单元 7-302 号	3/11	住宅	东西	163.15	—	4,582	74.76	现已有人居住, 现勘日未能入户查勘, 设定为简单装修。
68	中环 5 栋 7 单元 7-1102 号	11/11	住宅	东西	163.15	—	4,513	73.63	
合计		—	—	—	6,535.45	—	—	5,526.17	—
评估价值:		RMB: 5,526.17 万元 (取整至百元位)							
		金额大写: 人民币 伍仟伍佰贰拾陆万壹仟柒佰圆整							

**特别提示:**

1. 建筑物估价结果为建筑面积单价, 单价取整至元位, 总价取整至百元位, 币种为人民币。
2. 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。
3. 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。

4. 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。
5. 本次估价结果系在满足本估价报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的，请估价报告使用者使用本估价报告前，认真阅读本估价报告的“估价师声明”、“估价的假设和估价报告使用的限制条件”，以免使用不当造成损失！
6. 估价对象的特点

- **强制处分：**标的物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标的物折价抵偿债务。
- **快速变现：**由于交易方式的特点，买受人（购得标的物的竞买人）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标的物作充分了解，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）。

估价对象所在区域内房地产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。

- **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标的物价格会低于正常市场价格，使得处分标的物的价格较低。
- **购买者的额外支出：**由于竞买标的物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。

7. 房地产估价报告使用期限为壹年，自 2020 年 01 月 13 日至 2021 年 01 月 12 日止。

**十一. 注册房地产估价师**

注册房地产估价师		估价助理
王志萍 注册号：5320040040	翟悦清 注册号：5320170052	
签 章		资产评估师
		黄弘毅 证书编号：53000077

**十二. 实地查勘期**

二〇一九年十二月十二日

**十三. 估价作业期**

二〇一九年十二月十二日至二〇二〇年一月十三日

**十四. 估价报告使用期限**

二〇二〇年一月十三日至二〇二一年一月十二日

昆明云润房地产土地资产评估有限公



## 估价对象平面示意图



