**房地产估价报告**

**估价报告编号：**昆正序房估字【2021】第【KMZXSF031】号

**估价项目名称**：云南省临沧市中级人民法院因案件执行需要委托估价的坐落于临沧市临翔区沧江路与汀旗路交汇处临都上城19幢B单元的251套酒店房地产市场价值评估

**估价委托人：**云南省临沧市中级人民法院

**房地产估价机构：**昆明正序房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**邓跃章（注册号5320130012）

覃新生（注册号5320150063）

**价值时点：**2021年05月31日

**估价作业期：**2021年05月31日至2021年12月22日

**估价报告出具日期：**2021年12月22日

**致估价委托人函**

**致函对象：**云南省临沧市中级人民法院。

**估价目的：**为人民法院确定执行案件处置价提供参考依据而评估被执行房地产的市场价值。

**估价对象：**本次评估的估价对象为坐落于临沧市临翔区沧江路与汀旗路交汇处临都上城19幢B单元房源中的251套房地产；财产范围包括建筑物、装饰装修、占用的土地使用权及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋总建筑面积：14628.17㎡，房屋占用的土地使用权面积：2547.41㎡，登记用途：酒店，房屋总层数20层，建筑结构：钢筋混凝土结构。土地使用权者：临沧市金城房地产开发有限公司，土地证号：临国用（2005）第0969号，土地用途：城镇住宅用地，土地使用权类型：出让。

**价值时点：**2021年05月31日。

**价值类型：**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。

**估价方法：**假设开发法。

**估价结果：**本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独立、客观、公正”的原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价值因素的分析，在满足本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估价对象于价值时点2021年05月31日的市场价值评估结果如下：

评估价值：人民币8430.99万元；大写：人民币捌仟肆佰叁拾万玖仟玖佰元整。

综合评估单价：人民币5764元/平方米；大写：人民币每平方米伍仟柒佰陆拾肆元整。

具体情况详见：估价结果报告中的估价结果汇总表、估价结果明细表。

**特别提示：**

1、以上内容摘自昆正序房估字【2021】第【KMZXSF031】号房地产估价报告。欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读附后的房地产估价报告书全文。

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

3、本估价报告仅用于为估价委托人执行案件需要提供拟进行司法拍卖的房地产市场价值参考意见时使用，不得用于其他用途。当用于其他用途时，本报告自行失效。

4、使用本估价结果请仔细阅读本估价报告中的估价假设和限制条件。

5、本估价报告使用的有效期原则上为出具估价报告之日起一年，请估价委托人在有效期内使用，超过有效期时，不能直接使用本估价结论，应当重新进行评估。

6、估价对象房屋建筑面积、用途等基础资料以估价委托人提供的《临都上城19幢B单元房源信息》记载的内容为准，临都上城19幢B单元共计281套酒店用房，因部分房屋存在出售、抵债行为，经委托方确认，本次评估为其中的251套房屋。

7、本估价报告需经本估价机构加盖行政公章、法定代表人签字或盖章以及承办该项评估业务的并在本估价机构进行专职执业注册的两名以上（含两名）的注册房地产估价师本人签名、注明签名日期并加盖注册房地产估价师执业印章后方能生效。

8、估价技术报告依照规定作为估价机构存档以及提交房地产估价主管部门备案或审查时使用，不提供给估价委托人。

**致函日期：**2021年12月22日。

昆明正序房地产土地资产评估有限公司（盖章）

法定代表人（签章）：

二〇二一年十二月二十二日

**目 录**

**[估价师声明 5](#_Toc7264)**

**[估价假设和限制条件 6](#_Toc21004)**

[一、估价假设条件 6](#_Toc26699)

[二、估价限制条件 7](#_Toc14130)

**[估价结果报告 9](#_Toc7678)**

[一、估价委托人 9](#_Toc28291)

[二、房地产估价机构 9](#_Toc18348)

[三、估价目的 9](#_Toc4020)

[四、估价对象 9](#_Toc25089)

[五、价值时点 13](#_Toc27612)

[六、价值类型 14](#_Toc17753)

[七、估价原则 14](#_Toc16872)

[八、估价依据 15](#_Toc9368)

[九、估价程序 18](#_Toc13492)

[十、估价方法 20](#_Toc18852)

[十一、估价结果 25](#_Toc6712)

[十二、注册房地产估价师 25](#_Toc9986)

[十三、实地查勘期 38](#_Toc16132)

[十四、估价作业期 38](#_Toc9502)

**[附 件 39](#_Toc14087)**

[一、《临沧市中级人民法院司法技术处鉴定委托书》（复印件） 39](#_Toc4363)

[二、《临都上城19幢B单元房源信息》（复印件） 39](#_Toc5364)

[三、估价委托人提供的其他相关资料（复印件） 39](#_Toc15867)

[四、估价对象区位图 39](#_Toc19231)

[五、估价对象实地查勘照片 39](#_Toc9622)

[六、估价机构营业执照副本（复印件） 39](#_Toc20736)

[七、房地产估价机构备案证书（复印件） 39](#_Toc16361)

[八、签名房地产估价师注册证书（复印件） 39](#_Toc27537)

**估价师声明**

**我们郑重声明：**

1、我们在本估价报告中对事实的说明和陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、我们在本估价报告中对估价结果的合理性以及对估价技术路线的选择，估价技术思路的制定，估价方法的选用，估价程序、估价依据、估价原则的运用，估价参数的选取，估价结论本身符合国家法律法规以及估价行业规范要求负责，对出具的估价报告依法承担相应的法律责任。

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）要求，注册房地产估价师邓跃章、覃新生对估价对象进行了实地查勘，依法履行了注册房地产估价师勤勉尽责、尽职调查、高度注意及核查验证义务。

7、本报告由本估价机构独立完成，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

**估价假设和限制条件**

**一、估价假设条件**

（一）一般假设

1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的正常交易市场。

2、注册房地产估价师对估价对象的房屋登记信息和土地登记信息依法进行了查询，对估价对象权属、面积、用途等进行了必要的核查验证。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以委托方提供的《临都上城19幢B单元房源信息登记表》记载的估价对象资料的合法、真实、准确和完整为假设前提。

3、注册房地产估价师对估价对象房地产瑕疵、房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在瑕疵、质量安全隐患或环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以无瑕疵、房屋质量安全、无环境污染为估价假设前提。

4、本估价报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到估价对象房地产类型所提供的使用功能为假设前提。

5、本估价报告以估价对象法定用途下保持持续利用为最高最佳利用，估价结果在估价对象保持最高最佳利用条件下成立。

6、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。本次估价测算的估价对象市场价值以估价对象满足（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易等交易条件为估价假设前提。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象处于被执行（被查封）阶段，对估价对象评估所作的设定状况与估价对象的实际状况相背离。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）关于房地产司法拍卖估价的规定、本次估价目的以及本次估价的价值类型，本次评估设定以估价对象不存在租赁权、不存在被查封、不存在原有的担保物权和其他优先受偿权等影响评估价值的重大因素为假设前提。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

由于估价对象尚未办理竣工验收，也未办理不动产登记手续，无法提供竣工验收资料、权属资料，注册房地产估价师询问估价对象的相关管理人员估价对象主体工程的建成年代，本次评估假设估价对象主体工程的建成年代约为2015年。

**二、估价限制条件**

1、本估价报告的估价结果为估价对象在上述已有假设条件下的进行估算后得出的估价结论，本估价结论仅作为估价委托人为本次估价目的服务。

2、本估价报告仅供人民法院司法评估委托书约定的使用者和法律、行政法规规定的报告使用者并按照本次估价目的及用途使用，其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。估价委托人或者其他合法的估价报告使用者不按照本次估价目的及用途使用估价报告的，本估价机构及其注册房地产估价师不承担造成后果和责任。

3、鉴于估价对象受影响房地产价值等诸多不确定性因素的影响，本估价报告使用的有效期约定为自出具估价报告之日起一年。

4、本估价报告有效期内如估价对象的质量、结构、用途、规模发生变化，如估价对象的实物形态、使用功能、设备安装、建筑品质或价格标准发生重大变化或房地产市场产生较大波动，如遇国家政策调整、经济、税收等影响房地产价值的因素发生变化及特殊交易行为、其他不可抗力等因素对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，本估价结果需作调整或重新进行确定。

5、本估价报告由本估价机构出具，解释权为本估价机构所有。未经本估价机构和注册房地产估价师书面同意，估价报告不得向报告使用人及报告审查部门以外的任何单位及个人提供、或见诸于媒体或网络。其全部或其部分内容不得在本次约定的使用用途以外的任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式对外公开发表。但法律、行政法规规定或相关当事人另有约定的除外。

6、因估价委托人、估价利害关系人违规使用本估价报告或使用报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

**估价结果报告**

**一、估价委托人**

名称：云南省临沧市中级人民法院

住所：临沧市临翔区团结路民主法制园区内

**二、房地产估价机构**

估价机构名称：昆明正序房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市西山区青年路518号3幢4层

法定代表人：邓跃章

统一社会信用代码：915301007755149472

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第114号

备案证书有效期限：2019年05月13日至2022年05月13日

备案证书发证机关：云南省住房和城乡建设厅

估价机构电话：0871-63182502 传真：0871-64195019

**三、估价目的**

为人民法院确定执行案件处置价提供参考依据而评估被执行房地产的市场价值。

**四、估价对象**

（一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象为坐落于临沧市临翔区沧江路与汀旗路交汇处临都上城19幢B单元的251套酒店房地产；根据委托方提供的《委托书》及其附件记载，房屋总建筑面积：14628.17㎡，房屋所占用的分摊土地使用权面积：2547.41㎡，登记用途：酒店，建筑物总层数为20层，建筑结构：钢筋混凝土结构。土地使用权者：临沧市金城房地产开发有限公司，土地证号：临国用（2005）第0969号，土地用途：城镇住宅用地，土地使用权类型：出让。

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

（二）估价对象基本状况描述

1、区位状况描述

（1）所在区位

估价对象位于临沧市临翔区沧江路与汀旗路交汇处临都上城19幢B单元房地产，所在区域为临翔区商业中心，该区域周边分别有沧江路、汀旗路等为出行道路，道路通达度好，周边有各路公交车及大量出租车通行，交通便捷度好；周边配套成熟，有恒基广场、沃尔玛购物广场、凯歌时代广场、农村信用社、临沧市第二人民医院、玉龙湖广场等，生活配套设施齐全。

（2）外部基础配套设施

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

（3）外部城市公共配套设施

周边城市公共配套设施齐全。包括：

1. 教育服务设施

学校：临沧市民族中学、临沧技师学院、凯龙双语幼儿园等。

1. 商业服务设施

商店超市：恒基广场、沃尔玛购物广场、凯歌时代广场、银都百货、老祥云便利店等。

1. 医疗服务设施

医疗医院：临沧市第二人民医院、临沧市第三医院、临沧市临翔区妇幼保健院等。

1. 金融服务设施

金融银行：云南省农村信用社(北郊分社)、中国人民银行、中国工商银行中国银行、中国农业发展银行等。

1. 能源服务设施

加油站服务设施：云油石化。

1. 休闲休憩服务设施

公园景区：玉龙湖公园、佤文化广场。

（4）交通状况

交通条件便捷，公交出行方便，周边主要道路有：沧江路、汀旗路、南天路、旗山路等。

（5）周围环境

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

1. 实物状况描述

根据房地产估价师现场查勘，通过对估价对象的资料与实物进行核实、询问相关当事人、实测建筑面积等方式，估价对象主体工程基本完工，尚余门窗工程未安装、室内水电布线未完成等少量后续安装工程，综合判断完工率约为95%。

（1）估价对象土地实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 土地使用权人 | 临沧市金城房地产开发有限公司 |
| 土地坐落 | 临沧市临翔区沧江路与汀旗路交汇处 |
| 面积 | 2547.41㎡（为临都上城19幢B单元房屋占地面积） |
| 用途 | 城镇住宅用地 |
| 四至 | 北临汀旗路，东临本小区道路，南临本小区道路，西临沧江路 |
| 形状 | 分摊土地，无法判断宗地形状 |
| 地形条件 | 地形平坦 |
| 土壤地质 | 地质条件良好 |
| 基础设施条件 | 通供水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整 |
| 土地开发程度 | 五通一平 |
| 容积率 | -- |
| 绿地率 | -- |
| 土地利用状况 | 已建成1幢设计用途为酒店的建筑物 |

（2）估价对象建筑物实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 坐落 | 临沧市临翔区沧江路与汀旗路交汇处临都上城19幢B单元 |
| 用途 | 酒店 |
| 总建筑面积（m2） | 14628.17（为临都上城19幢B单元中的251套酒店用房合计建筑面积） |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 朝向 | 西北朝向 |
| 通风采光 | 良好 |
| 所在层/总楼层 | 1、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20/20 |
| 户型 | 1层为酒店大堂，5层以上为成套酒店用房 |
| 设施设备 | 不齐全 |
| 外观 | 建筑物外观较好 |
| 成新率 | 在建工程整体完工率约为95% |
| 装饰装修 | 建筑物外墙刷涂料，数套房屋室内已装修，其余为毛坯状态 |
| 使用及维护状况 | 在实地查勘日估价对象的13层-20层为出租状态，承租人为（彭煜强），租期为五年（自2020年至2024年），其中第9层的919、920号房为业主装修使用，第15层的1509、1510、1511、1512、1519、1520号房为承租人装修使用，其余处于闲置状态，建筑物日常维护状况一般。 |
| 完损状况 | 完好房 |

3、权益状况描述

（1）土地权益状况

根据估价委托人提供的《土地他项权利证明书》知晓，估价对象土地使用权人为临沧市金城房地产开发有限公司；权利性质为出让，土地用途为住宅用地。

（2）建筑物权益状况

根据估价委托人向临沧市临翔区住房和城乡建设局查询所提供的《临都上城19幢B单元房源信息登记表》、临沧市住房和城乡建设局关于《云南省临沧市中级人民法院协助执行通知书（查询）》的反馈及询问估价当事人，估价对象地上房屋尚未办理竣工验收手续，也未进行销售备案及办理不动产登记手续，依据所掌握的资料判断房屋所有权人为临沧市金城房地产开发有限公司。

（3）他项权利状况

土地使用权已办理抵押登记，抵押权人：李贵泉 抵押时间：2015-11-26 土地他项权证证号：临他项（2015）第0644号。

（4）权利限制状况

限制类型：查封 限制部门：临沧市中级人民法院

（5）其他权利限制状况

经调查了解，被执行人还存在一定金额的民间借贷欠款。

（6）拖欠费情况

未收集到拖欠费用情况。

**五、价值时点**

2021年05月31日。人民法院委托的市场参考价评估，涉及到估价对象的市场价值，鉴于估价对象市场价值受房地产市场状况的影响程度较大，结合最高人民法院关于《人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）及最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）的规定和要求，本次评估的价值时点设定为注册房地产估价师的实地查勘之日。以保证价值时点的估价对象实物状况和财产范围与注册房地产估价师实地查勘估价对象的实物状况和财产范围相一致。

**六、价值类型**

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

**七、估价原则**

本次估价结合估价目的、价值类型及估价报告的预期用途，遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，以超然独立的第三方的地位，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差应在合理的范围内。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

6、预期收益原则：  
由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为房地产权利人带来不

同收益，且权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定其利用方式的依据。以估价对象最高最佳利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据，将其折算到价值时点，得到一个客观、公正、合理、科学的收益价格。

**八、估价依据**

（一）有关法律、行政法规、部门规章依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《[中华人民共和国民法典](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=73763705&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行。2007年8月30日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，现予公布，自公布之日起施行。根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行。）；

4、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过　根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正　1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订　根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正。根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)，本决定自2020年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正　根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）。

6、最高人民法院关于《人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号,已于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

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

（二）有关估价技术标准依据

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015）；

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

（三）有关估价行为依据

1、《云南省临沧市中级人民法院委托书》（（2021）云09执恢14号）；

2、临沧市临翔区住房和城乡建设局提供的《临都上城19幢B单元房源信息登记表》；

3、估价委托人提供的与本次估价相关的资料；

4、申请执行人或被执行人提供或者补充提供的并经过人民法院认证过的评估所需基础资料；

5、注册房地产估价师实地查勘记录及市场调查记录；

6、房地产估价机构及注册房地产估价师市场调查、收集、整理的相关资料；

7、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

**九、估价程序**

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

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

3、编制估价作业方案：估价作业方案是指为完成特定估价项目而制定的用于指导未来估价工作的计划，包括工作的主要内容、质量要求、作业步骤、时间进度、人员安排、经费保障等。根据估价业务的性质和复杂程度制定估价计划，对拟采用的估价技术路线和估价方法进行适用性分析，对拟搜集的估价所需资料及其来源渠道做出了合理部署，对估价进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等估价业务的全过程进行合理时间安排和工作配合安排。同时，与估价委托人就估价计划的要点和重要环节进行沟通对接，协商并保障计划的实施。

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

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

6、选用估价方法进行测算：根据估价对象的实际状况和特点，开展市场调研、询价工作，收集相关政策规定和市场信息资料，根据选用的估价方法，收集市场交易实例及可比实例资料，市场租金可比交易实例、租金收益资料等；按确定的估价方法及规定的计算公式，进行详细的评定估算；根据注册房地产估价师的初步估价结果，进行估价结论分析工作；确认估价工作中有没有发生评估差错、重复和漏评的情况，充分考虑和关注是否存在未能在综合评估测算结果中反映的价值或价格的影响因素，并根据估价结论分析情况，对估价结果进行修正和完善。

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

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

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

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

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

**十、估价方法**

（一）选择估价方法

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

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

根据估价对象的实际状况、估价目的、价值类型及委托估价人对估价报告的预期用途，结合估价基础资料和注册房地产估价师实地查勘及对周边区域的市场调查，通过掌握和搜集整理得到的估价资料，通过估价技术路线制定和估价技术思路运用，本次估价决定选用假设开发法对估价对象进行评估，同时在确定估价对象房地产开发完成后的价值时采用比较法和收益法进行评估。

（1）假设开发法：

1. 选择静态分析法
2. 选择被迫转让开发为估价前提
3. 选择最佳开发经营方式：1层单独用作商业用房、5层以上用作单套酒店用房
4. 测算开发完成后的价值
5. 测算后续开发的必要支出及应得利润
6. 计算估价对象价值

计算公式：

估价对象价值=开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润

（2）比较法：

估价对象虽然因暂时没有达到竣工验收条件，没有最后办理竣工验收备案手续，但已基本达到投入使用状态。整体转让的交易案例较少，但成套的类似交易案例较多，可以通过修正得出估价对象成套酒店用房开发完成后的评估价值。

（3）收益法：通过预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价考虑到估价对象1层单独用作商业用房，通常有租金等经济收入的房地产，理论和现实层面上都适用于收益法的选用。

本次估价选用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行估价，选用未来各年净收益按照某个固定比率递增的收益法计算公式：

计算公式：V﹦

式中：V—估价对象收益价值；是指采用收益法测算出的估价对象的价值或价格。

A—净收益；是指有关收入减去费用后归因于估价对象的收益。

Y—报酬率；是指将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率。

g—递增比率；是指未来各年净收益逐年递增的固定比率。

n—收益期；是指预计在正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间，即自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止的时间。

此公式的假设前提是：

A、净收益在未来n年收益期内按照固定比率g递增；

B、报酬率为Y,且Y不等于0；

C、收益期为有限年n。

通过以上测算得到的结果，对每种估价方法的测算结果进行校核，并对测算结果进行比较分析，在确认各种方法的测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据来源与可靠程度、测算结果之间差异程度等情况，运用简单算术平均法、加权算术平均法等统计方法合理得出综合测算结果，最终确定估价对象的评估价值。

（二）简要测算过程

1. 用比较法测算5层及以上用作单套酒店用房开发完成后的价值

经筛选确定A、B、C三个可比交易实例：A为酒店宾馆用房，成交单价6185元/平方米；B为单套公寓，成交单价5600元/平方米；C为写字楼6645元/平方米。

通过对比较案例与估价对象进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素修正后，用简单算数平均数确定开发完成后估价对象第5层的单价为6095元/平方米。

利用标准价调整法对其他评估对象其它楼层进行修正（根据调查分析，当地类似房地产楼层价差由低层向高层逐层递增，调整系数为0.5%），同时对其他带有装饰装修的房屋给予附加增值，最终确定被评估对象各套房屋的评估价值。（计算结果详见估价结果明细表）

1. 用收益法测算1层单独用作商业用房开发完成后的价值

本次估价选择了以下三个可比出租实例作为比较实例，根据估价对象与可比出租实例的实际情况，进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等因素修正，确定1层单独用作商业用房的客观月租金水平为75元/平方米,扣除运营费用后年净租金收益为659元/平方米。

报酬率的确定：采用安全利率加风险调整值累加法进行测算，报酬率=1.5%+3%+1.5%+1.5%-1%=6.5%。

净收益递增率的确定：根据注册房地产估价师对临沧市近年以来商业房地产租赁市场租金水平的调查，并综合考虑估价对象的位置、自身品质及发展潜力等因素综合确定净收益增长率为3%。

收益期确定:估价对象主体工程建成于2015年，钢混结构，房屋经济寿命为60年，已使用6年，房屋剩余经济寿命为54年。土地使用权年限按本次估价对象酒店用途对应的商服用地出让最高年限40年设定，根据孰短原则，确定土地使用权40年为收益年限。

持有期内的收益价值折现到价值时点的收益价值＝659÷（6.5%-3%）×{1-[(1+3%)÷(1+6.5%)]40}＝13884（元/平方米）

全剩余寿命模式收益法评估测算的收益价值=收益期内收益折现到价值时点的收益价值+期末残余折现到价值时点的价值=13884+37=13921元/平方米。

1. 确定后续开发的必要支出及应得利润

由于估价对象属于整个建设工程已经完成或接近完成，只是尚未交付使用的在建工程，可采用工程形象进度法进行评估，按在建工程建成后的房地产的市场价值结合工程形象进度作适当扣减作为其评估值。本次估价采用形象进度法确定后续开发的必要支出及应得利润。

工程形象进度百分比 =（实际完成建筑工程量+实际完成安装工程量）/总工程量×100%=99%

折扣率的确定考虑营销支出、广告费用和风险收益等因素,综合确定为10%。

通过测算确定后续开发的必要支出及应得利润=开发完成后的房地产价值×[1-工程形象进度百分比×（1—折扣率）]=开发完成后的价值×（1-89%）

1. 确定估价对象的评估价值

估价对象价值=开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润

=开发完成后的价值×89%

**十一、估价结果**

本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独立、客观、公正”的行为原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价值因素的分析，在满足本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估价对象于价值时点2021年05月31日的市场价值评估结果如下：

评估价值：人民币8430.99万元；大写：人民币捌仟肆佰叁拾万玖仟玖佰元整。

综合评估单价：人民币5764元/平方米；大写：人民币每平方米伍仟柒佰陆拾肆元整。

详见：估价结果汇总表、估价结果明细表。

**估价结果汇总表**

币种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法  相关结果 | | 假设开发法 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 8430.99 |
| 单价（元/㎡） | 5764.00 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 8430.99 |
| 单价（元/㎡） | 5764.00 |

**估价结果明细表** 币种：人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 临沧市临翔区沧江路与汀旗路交汇处临都上城19幢B单元 | | | | | | | | |
| 序号 | 房号 | 所在层/总层数 | 建筑结构 | 登记用途 | 建筑面积（m2) | 评估单价（元/m2) | 折扣率（%） | 评估总价（万元） | 备注 |
| 1 | 102 | 1/20 | 钢混 | 酒店 | 826.77 | 13921 | 89 | 319.53 | 商铺 |
|  |  |  |  |  |  | 5973 | 89 | 302.41 | 非商铺 |
| 2 | 505 | 5/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6095 | 89 | 63.01 |  |
| 3 | 513 | 5/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6095 | 89 | 28.96 |  |
| 4 | 514 | 5/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6095 | 89 | 25.09 |  |
| 5 | 515 | 5/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6095 | 89 | 25.09 |  |
| 6 | 517 | 5/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6095 | 89 | 25.09 |  |
| 7 | 518 | 5/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6095 | 89 | 25.09 |  |
| 8 | 601 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6125 | 89 | 24.29 |  |
| 9 | 604 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6125 | 89 | 24.29 |  |
| 10 | 605 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6125 | 89 | 63.32 |  |
| 11 | 606 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6125 | 89 | 24.29 |  |
| 12 | 608 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6125 | 89 | 57.19 |  |
| 13 | 610 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6125 | 89 | 26.78 |  |
| 14 | 611 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6125 | 89 | 24.29 |  |
| 15 | 614 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6125 | 89 | 29.1 |  |
| 16 | 615 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6125 | 89 | 25.22 |  |
| 17 | 616 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6125 | 89 | 25.22 |  |
| 18 | 617 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6125 | 89 | 25.22 |  |
| 19 | 619 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6125 | 89 | 25.22 |  |
| 20 | 620 | 6/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6125 | 89 | 25.22 |  |
| 21 | 701 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6156 | 89 | 24.41 |  |
| 22 | 702 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6156 | 89 | 24.41 |  |
| 23 | 704 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6156 | 89 | 24.41 |  |
| 24 | 708 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6156 | 89 | 57.48 |  |
| 25 | 713 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6156 | 89 | 25.35 |  |
| 26 | 714 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6156 | 89 | 29.25 |  |
| 27 | 715 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6156 | 89 | 25.35 |  |
| 28 | 717 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6156 | 89 | 25.35 |  |
| 29 | 719 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6156 | 89 | 25.35 |  |
| 30 | 720 | 7/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6156 | 89 | 25.35 |  |
| 31 | 801 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6187 | 89 | 24.53 |  |
| 32 | 802 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6187 | 89 | 24.53 |  |
| 33 | 803 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6187 | 89 | 24.53 |  |
| 34 | 804 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6187 | 89 | 24.53 |  |
| 35 | 805 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6187 | 89 | 63.96 |  |
| 36 | 806 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6187 | 89 | 24.53 |  |
| 37 | 807 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6187 | 89 | 24.53 |  |
| 38 | 808 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6187 | 89 | 57.77 |  |
| 39 | 809 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6187 | 89 | 28.3 |  |
| 40 | 810 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6187 | 89 | 27.05 |  |
| 41 | 811 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6187 | 89 | 24.53 |  |
| 42 | 812 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6187 | 89 | 24.53 |  |
| 43 | 813 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6187 | 89 | 25.47 |  |
| 44 | 814 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6187 | 89 | 29.39 |  |
| 45 | 815 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6187 | 89 | 25.47 |  |
| 46 | 816 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6187 | 89 | 25.47 |  |
| 47 | 817 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6187 | 89 | 25.47 |  |
| 48 | 818 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6187 | 89 | 25.47 |  |
| 49 | 819 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6187 | 89 | 25.47 |  |
| 50 | 820 | 8/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6187 | 89 | 25.47 |  |
| 51 | 901 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6218 | 89 | 24.65 |  |
| 52 | 902 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6218 | 89 | 24.65 |  |
| 53 | 903 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6218 | 89 | 24.65 |  |
| 54 | 904 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6218 | 89 | 24.65 |  |
| 55 | 905 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6218 | 89 | 64.28 |  |
| 56 | 906 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6218 | 89 | 24.65 |  |
| 57 | 907 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6218 | 89 | 24.65 |  |
| 58 | 908 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6218 | 89 | 58.06 |  |
| 59 | 909 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6218 | 89 | 28.44 |  |
| 60 | 910 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6218 | 89 | 27.18 |  |
| 61 | 911 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6218 | 89 | 24.65 |  |
| 62 | 912 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6218 | 89 | 24.65 |  |
| 63 | 913 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6218 | 89 | 25.6 |  |
| 64 | 914 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6218 | 89 | 29.54 |  |
| 65 | 915 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6218 | 89 | 25.6 |  |
| 66 | 916 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6218 | 89 | 25.6 |  |
| 67 | 917 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6218 | 89 | 25.6 |  |
| 68 | 918 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6218 | 89 | 25.6 |  |
| 69 | 919 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6849 | 89 | 28.2 | 精装修 |
| 70 | 920 | 9/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6849 | 89 | 28.2 | 精装修 |
| 71 | 1001 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6280 | 89 | 24.9 |  |
| 72 | 1002 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6280 | 89 | 24.9 |  |
| 73 | 1003 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6280 | 89 | 24.9 |  |
| 74 | 1004 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6280 | 89 | 24.9 |  |
| 75 | 1005 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6280 | 89 | 64.92 |  |
| 76 | 1006 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6280 | 89 | 24.9 |  |
| 77 | 1007 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6280 | 89 | 24.9 |  |
| 78 | 1008 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6280 | 89 | 58.64 |  |
| 79 | 1009 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6280 | 89 | 28.73 |  |
| 80 | 1010 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6280 | 89 | 27.45 |  |
| 81 | 1011 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6280 | 89 | 24.9 |  |
| 82 | 1012 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6280 | 89 | 24.9 |  |
| 83 | 1013 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6280 | 89 | 25.86 |  |
| 84 | 1014 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6280 | 89 | 29.84 |  |
| 85 | 1015 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6280 | 89 | 25.86 |  |
| 86 | 1016 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6280 | 89 | 25.86 |  |
| 87 | 1017 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6280 | 89 | 25.86 |  |
| 88 | 1018 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6280 | 89 | 25.86 |  |
| 89 | 1019 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6280 | 89 | 25.86 |  |
| 90 | 1020 | 10/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6280 | 89 | 25.86 |  |
| 91 | 1101 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6311 | 89 | 25.02 |  |
| 92 | 1102 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6311 | 89 | 25.02 |  |
| 93 | 1103 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6311 | 89 | 25.02 |  |
| 94 | 1104 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6311 | 89 | 25.02 |  |
| 95 | 1105 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6311 | 89 | 65.24 |  |
| 96 | 1106 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6311 | 89 | 25.02 |  |
| 97 | 1107 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6311 | 89 | 25.02 |  |
| 98 | 1108 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6311 | 89 | 58.93 |  |
| 99 | 1109 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6311 | 89 | 28.87 |  |
| 100 | 1110 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6311 | 89 | 27.59 |  |
| 101 | 1111 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6311 | 89 | 25.02 |  |
| 102 | 1112 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6311 | 89 | 25.02 |  |
| 103 | 1113 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6311 | 89 | 25.98 |  |
| 104 | 1114 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6311 | 89 | 29.98 |  |
| 105 | 1115 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6311 | 89 | 25.98 |  |
| 106 | 1116 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6311 | 89 | 25.98 |  |
| 107 | 1117 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6311 | 89 | 25.98 |  |
| 108 | 1118 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6311 | 89 | 25.98 |  |
| 109 | 1119 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6311 | 89 | 25.98 |  |
| 110 | 1120 | 11/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6311 | 89 | 25.98 |  |
| 111 | 1201 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6343 | 89 | 25.15 |  |
| 112 | 1202 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6343 | 89 | 25.15 |  |
| 113 | 1203 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6343 | 89 | 25.15 |  |
| 114 | 1204 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6343 | 89 | 25.15 |  |
| 115 | 1205 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6343 | 89 | 65.58 |  |
| 116 | 1206 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6343 | 89 | 25.15 |  |
| 117 | 1207 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6343 | 89 | 25.15 |  |
| 118 | 1208 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6343 | 89 | 59.22 |  |
| 119 | 1209 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6343 | 89 | 29.02 |  |
| 120 | 1210 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6343 | 89 | 27.73 |  |
| 121 | 1211 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6343 | 89 | 25.15 |  |
| 122 | 1212 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6343 | 89 | 25.15 |  |
| 123 | 1213 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6343 | 89 | 26.12 |  |
| 124 | 1214 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6343 | 89 | 30.13 |  |
| 125 | 1215 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6343 | 89 | 26.12 |  |
| 126 | 1216 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6343 | 89 | 26.12 |  |
| 127 | 1217 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6343 | 89 | 26.12 |  |
| 128 | 1218 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6343 | 89 | 26.12 |  |
| 129 | 1219 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6343 | 89 | 26.12 |  |
| 130 | 1220 | 12/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6343 | 89 | 26.12 |  |
| 131 | 1301 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6375 | 89 | 25.28 |  |
| 132 | 1302 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6375 | 89 | 25.28 |  |
| 133 | 1303 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6375 | 89 | 25.28 |  |
| 134 | 1304 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6375 | 89 | 25.28 |  |
| 135 | 1305 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6375 | 89 | 65.91 |  |
| 136 | 1306 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6375 | 89 | 25.28 |  |
| 137 | 1307 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6375 | 89 | 25.28 |  |
| 138 | 1308 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6375 | 89 | 59.52 |  |
| 139 | 1309 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6375 | 89 | 29.16 |  |
| 140 | 1310 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6375 | 89 | 27.87 |  |
| 141 | 1311 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6375 | 89 | 25.28 |  |
| 142 | 1312 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6375 | 89 | 25.28 |  |
| 143 | 1313 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6375 | 89 | 26.25 |  |
| 144 | 1314 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6375 | 89 | 30.29 |  |
| 145 | 1315 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6375 | 89 | 26.25 |  |
| 146 | 1316 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6375 | 89 | 26.25 |  |
| 147 | 1317 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6375 | 89 | 26.25 |  |
| 148 | 1318 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6375 | 89 | 26.25 |  |
| 149 | 1319 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6375 | 89 | 26.25 |  |
| 150 | 1320 | 13/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6375 | 89 | 26.25 |  |
| 151 | 1401 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6407 | 89 | 25.4 |  |
| 152 | 1402 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6407 | 89 | 25.4 |  |
| 153 | 1403 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6407 | 89 | 25.4 |  |
| 154 | 1404 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6407 | 89 | 25.4 |  |
| 155 | 1405 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6407 | 89 | 66.24 |  |
| 156 | 1406 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6407 | 89 | 25.4 |  |
| 157 | 1407 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6407 | 89 | 25.4 |  |
| 158 | 1408 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6407 | 89 | 59.82 |  |
| 159 | 1409 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6407 | 89 | 29.31 |  |
| 160 | 1410 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6407 | 89 | 28.01 |  |
| 161 | 1411 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6407 | 89 | 25.4 |  |
| 162 | 1412 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6407 | 89 | 25.4 |  |
| 163 | 1413 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6407 | 89 | 26.38 |  |
| 164 | 1414 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6407 | 89 | 30.44 |  |
| 165 | 1415 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6407 | 89 | 26.38 |  |
| 166 | 1416 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6407 | 89 | 26.38 |  |
| 167 | 1417 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6407 | 89 | 26.38 |  |
| 168 | 1418 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6407 | 89 | 26.38 |  |
| 169 | 1419 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6407 | 89 | 26.38 |  |
| 170 | 1420 | 14/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6407 | 89 | 26.38 |  |
| 171 | 1501 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6439 | 89 | 25.53 |  |
| 172 | 1502 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6439 | 89 | 25.53 |  |
| 173 | 1503 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6439 | 89 | 25.53 |  |
| 174 | 1504 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6439 | 89 | 25.53 |  |
| 175 | 1505 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6439 | 89 | 66.57 |  |
| 176 | 1506 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6439 | 89 | 25.53 |  |
| 177 | 1507 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6439 | 89 | 25.53 |  |
| 178 | 1508 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6439 | 89 | 60.12 |  |
| 179 | 1509 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 51.4 | 6471 | 89 | 29.6 | 租户普装 |
| 180 | 1510 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6471 | 89 | 28.29 | 租户普装 |
| 181 | 1511 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6471 | 89 | 25.66 | 租户普装 |
| 182 | 1512 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6471 | 89 | 25.66 | 租户普装 |
| 183 | 1513 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6471 | 89 | 26.64 |  |
| 184 | 1514 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6471 | 89 | 30.74 |  |
| 185 | 1515 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6471 | 89 | 26.64 |  |
| 186 | 1516 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6471 | 89 | 26.64 |  |
| 187 | 1517 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6471 | 89 | 26.64 |  |
| 188 | 1518 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6471 | 89 | 26.64 |  |
| 189 | 1519 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6471 | 89 | 26.64 | 租户普装 |
| 190 | 1520 | 15/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6471 | 89 | 26.64 | 租户普装 |
| 191 | 1601 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6503 | 89 | 25.78 |  |
| 192 | 1602 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6503 | 89 | 25.78 |  |
| 193 | 1603 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6503 | 89 | 25.78 |  |
| 194 | 1604 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6503 | 89 | 25.78 |  |
| 195 | 1605 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6503 | 89 | 67.23 |  |
| 196 | 1606 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6503 | 89 | 25.78 |  |
| 197 | 1607 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6503 | 89 | 25.78 |  |
| 198 | 1608 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6503 | 89 | 60.72 |  |
| 199 | 1609 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6503 | 89 | 29.75 |  |
| 200 | 1610 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6503 | 89 | 28.43 |  |
| 201 | 1611 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6503 | 89 | 25.78 |  |
| 202 | 1612 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6503 | 89 | 25.78 |  |
| 203 | 1613 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6503 | 89 | 26.77 |  |
| 204 | 1614 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6503 | 89 | 30.89 |  |
| 205 | 1615 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6503 | 89 | 26.77 |  |
| 206 | 1616 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6503 | 89 | 26.77 |  |
| 207 | 1617 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6503 | 89 | 26.77 |  |
| 208 | 1618 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6503 | 89 | 26.77 |  |
| 209 | 1619 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6503 | 89 | 26.77 |  |
| 210 | 1620 | 16/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6503 | 89 | 26.77 |  |
| 211 | 1701 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6536 | 89 | 25.91 |  |
| 212 | 1702 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6536 | 89 | 25.91 |  |
| 213 | 1703 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6536 | 89 | 25.91 |  |
| 214 | 1704 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6536 | 89 | 25.91 |  |
| 215 | 1705 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6536 | 89 | 67.57 |  |
| 216 | 1706 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6536 | 89 | 25.91 |  |
| 217 | 1707 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6536 | 89 | 25.91 |  |
| 218 | 1708 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6536 | 89 | 61.03 |  |
| 219 | 1709 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6536 | 89 | 29.9 |  |
| 220 | 1710 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6536 | 89 | 28.57 |  |
| 221 | 1711 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6536 | 89 | 25.91 |  |
| 222 | 1712 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6536 | 89 | 25.91 |  |
| 223 | 1713 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6536 | 89 | 26.91 |  |
| 224 | 1714 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6536 | 89 | 31.05 |  |
| 225 | 1715 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6536 | 89 | 26.91 |  |
| 226 | 1716 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6536 | 89 | 26.91 |  |
| 227 | 1717 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6536 | 89 | 26.91 |  |
| 228 | 1718 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6536 | 89 | 26.91 |  |
| 229 | 1719 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6536 | 89 | 26.91 |  |
| 230 | 1720 | 17/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6536 | 89 | 26.91 |  |
| 231 | 1801 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6568 | 89 | 26.04 |  |
| 232 | 1802 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6568 | 89 | 26.04 |  |
| 233 | 1803 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 116.16 | 6568 | 89 | 67.9 |  |
| 234 | 1804 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6568 | 89 | 26.04 |  |
| 235 | 1805 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 44.55 | 6568 | 89 | 26.04 |  |
| 236 | 1806 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 104.91 | 6568 | 89 | 61.33 |  |
| 237 | 1807 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 51.40 | 6568 | 89 | 30.05 |  |
| 238 | 1808 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 49.12 | 6568 | 89 | 28.71 |  |
| 239 | 1809 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6568 | 89 | 31.2 |  |
| 240 | 1810 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6568 | 89 | 27.04 |  |
| 241 | 1811 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6568 | 89 | 27.04 |  |
| 242 | 1812 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6568 | 89 | 27.04 |  |
| 243 | 1813 | 18/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6568 | 89 | 27.04 |  |
| 244 | 1901 | 19/20 | 钢混 | 酒店 | 249.81 | 6601 | 89 | 146.76 |  |
| 245 | 1902 | 19/20 | 钢混 | 酒店 | 249.99 | 6601 | 89 | 146.87 |  |
| 246 | 1903 | 19/20 | 钢混 | 酒店 | 53.38 | 6601 | 89 | 31.36 |  |
| 247 | 1904 | 19/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6601 | 89 | 27.18 |  |
| 248 | 1905 | 19/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6601 | 89 | 27.18 |  |
| 249 | 1906 | 19/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6601 | 89 | 27.18 |  |
| 250 | 1907 | 19/20 | 钢混 | 酒店 | 46.26 | 6601 | 89 | 27.18 |  |
| 251 | 2001 | 20/20 | 钢混 | 酒店 | 162.18 | 5941 | 89 | 85.75 | 非套房 |
| **合计** | | | | | **14628.17** | **--** |  | **8430.99** |  |

**十二、注册房地产估价师**

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签章 | 签名日期 |
| 邓跃章 | 5320130012 |  |  | 年 月 日 |
| 覃新生 | 5320150063 |  |  | 年 月 日 |

**十三、实地查勘期**

2021年05月31日起至2021年05月31日止。

**十四、估价作业期**

2021年05月31日至2021年12月22日。

昆明正序房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十二日

**附 件**

一、《云南省临沧市中级人民法院委托书》（复印件）；

二、《临都上城19幢B单元房源信息登记表》（复印件）；

三、估价委托人提供的其他相关资料（复印件）；

四、估价对象区位图；

五、估价对象实地查勘照片；

六、估价机构营业执照副本（复印件）；

七、房地产估价机构备案证书（复印件）；

八、签名房地产估价师注册证书（复印件）。