

房地产估价报告

估价项目名称：位于曲靖市麒麟区寥廓南路 218 号（雄业金都佳园）的商业、住宅共 82 套房地产市场价值评估

估价委托人：贵阳市中级人民法院

房地产估价机构：贵州桑立房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王永飞（注册号：5220170007）

简 晖（注册号：5219980005）

估价报告出具日期：二〇一九年七月十九日

估价报告编号：黔桑立房鉴字【2019】第 0703 号

致估价委托人函

贵阳市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理的申请执行人中国华融资产管理股份有限公司贵州省分公司与被执行人曲靖雄业房地产开发有限公司、云南雄业集团有限公司、云南曲靖雄业水泥有限责任公司、邱光雄、杨德英债权转让合同纠纷一案，需对位于曲靖市麒麟区寥廓南路 218 号（雄业金都佳园）的商业、住宅共 82 套房地产于现状利用条件下的市场价值进行评估，有关内容报告如下：

一、估价目的

为委托人执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象

估价对象所在楼盘名称“雄业金都佳园”又名“雄业金都国际 218 购物公园”，位于曲靖市麒麟区寥廓南路 218 号，是曲靖市麒麟区荷花塘片区旧城改造项目，项目由商业裙楼及 4 幢住宅塔楼（1、2、3、5 幢）组成，占地面积 26299.00 平方米，总建筑面积 420078.60 平方米，容积率 11.50，绿化率 11.20%，停车位 2398 个，总户数 1875 户。项目于 2012 年取得土地使用权，合同开工时间为 2013 年 10 月 31 日，合同竣工时间为 2015 年 01 月 20 日，据了解其实际竣工时间为 2 幢（主楼、裙楼及地下室）（2B 标段）、3、5 幢（主楼、裙楼及地下室）（2 标段）于 2017 年竣工验收，1A 标段（1 幢、裙楼及地下室）于 2018 年竣工验收，楼盘现已具备可投入使用条件。

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019) 筑评字第 103 号】，确定估价对象为位于曲靖市麒麟区寥廓南路 218 号（雄业金都佳园）的 82 套房地产，房屋总建筑面积为 20926.8 平方米（其中 2、3、5 幢共 5816.25 平方米，商业共 15110.55 平方米），估价对象尚未办理不动产登记。

估价对象所在楼盘已办理《建设用地规划许可证》【证号：地字第 530300201200060 号】、《国有土地使用证》【证号：曲市国用（2013）第 1209 号】、《建设工程规划许可证》【证号：建字第 530300201200076 号】、《建筑工程施工许可证》【编号：530300201211010101-1、-2、-3】、《商品房预售许可证》【证号：预许曲住建字（2013008）号】、《竣工验收备案证》【备案号：曲市住建（2017）竣备字 022 号、曲市住建（2017）竣备字 023 号、曲市住建（2018）

竣备字 025 号】。

估价对象所在宗地已办理的《国有土地使用证》（未分割）证载信息如下：

《国有土地使用证》登记情况

国有土地使用证号	曲市国用（2013）第 1209 号		
土地使用权人	曲靖雄业房地产开发有限公司		
座落	曲靖市寥廓南路西侧、文昌街北侧		
地号	003-（039）-16	图号	20.50-03.50
地类（用途）	商服、住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	26299.0 m ²	其中	独用面积
			分摊面积
记事	该宗地系由 003-（039）-1 宗至 15 宗合并而来的国有土地使用权，使用权面积为 26299.0 平方米，其中商服用地面积 7890.0 平方米，终止日期为 2052 年 08 月 10 日，住宅用地面积为 18409.0 平方米，终止日期为 2082 年 08 月 10 日		

根据曲靖市房地产管理中心出具的“雄业金都佳园未备案房源明细表”及曲靖雄业房地产开发有限公司提供销售情况资料，委托评估房产部分信息如下：

序号	幢号	房号	层数	层次	用途	建筑面积 (m ²)	销售情况
1	2	2-1-609	43	6	住宅	68.5	物业用房
2	2	2-1-610	43	6	住宅	64.73	物业用房
3	2	2-1-13A05	43	14	住宅	95.61	
4	2	2-1-23A05	43	24	住宅	95.61	
5	2	2-1-23A09	43	24	住宅	68.5	
6	2	2-2-609	43	6	住宅	68.5	物业用房
7	2	2-2-610	43	6	住宅	64.73	物业用房
8	2	2-2-13A05	43	14	住宅	95.61	
9	2	2-2-13A09	43	14	住宅	68.5	
10	2	2-2-3310	43	33	住宅	64.73	已售
11	3	3-1-1002	43	10	住宅	130.18	
12	3	3-1-1005	43	10	住宅	140.86	
13	3	3-1-2305	43	23	住宅	140.86	
14	3	3-2-606	43	6	住宅	161.86	
15	3	3-2-607	43	6	住宅	161.86	
16	3	3-2-805	43	8	住宅	136.89	
17	3	3-2-1002	43	10	住宅	136.89	
18	3	3-2-2805	43	28	住宅	136.89	
19	5	5-1-603	43	6	住宅	136.89	
20	5	5-1-605	43	6	住宅	136.89	

21	5	5-1-606	43	6	住宅	161.86	
22	5	5-1-705	43	7	住宅	136.89	已售
23	5	5-1-2605	43	26	住宅	136.89	已售
24	5	5-1-2703	43	27	住宅	136.89	已售
25	5	5-1-2805	43	28	住宅	136.89	已售
26	5	5-1-2905	43	29	住宅	136.89	
27	5	5-1-3003	43	30	住宅	136.89	已售
28	5	5-1-3005	43	30	住宅	136.89	
29	5	5-1-3103	43	31	住宅	136.89	
30	5	5-1-3105	43	31	住宅	136.89	
31	5	5-1-3202	43	32	住宅	136.89	已售
32	5	5-1-3203	43	32	住宅	136.89	
33	5	5-1-3205	43	32	住宅	136.89	
34	5	5-1-3502	43	35	住宅	136.89	
35	5	5-1-3503	43	35	住宅	136.89	
36	5	5-1-3505	43	35	住宅	136.89	
37	5	5-1-3602	43	36	住宅	136.89	
38	5	5-2-603	43	6	住宅	140.86	
39	5	5-2-605	43	6	住宅	140.86	
40	5	5-2-607	43	6	住宅	147.26	
41	5	5-2-13A06	43	14	住宅	147.26	
42	5	5-2-13A07	43	14	住宅	147.26	已售
43	5	5-2-2905	43	29	住宅	140.86	已售
44	5	5-2-3002	43	30	住宅	130.18	已售
45	5	5-2-3706	43	37	住宅	147.26	
46	5	5-2-3707	43	37	住宅	147.26	
47	金都佳园一层	1119	57	1	商业	1121.04	
48	金都佳园一层	1120	57	1	商业	878.22	
49	金都佳园一层	1138	57	1	商业	626.36	
50	金都佳园二层	2005	57	2	商业	193.7	
51	金都佳园二层	2006	57	2	商业	291.45	
52	金都佳园二层	2007	57	2	商业	135.34	
53	金都佳园二层	2008	57	2	商业	340.16	
54	金都佳园二层	2009	57	2	商业	175.13	
55	金都佳园二层	2010	57	2	商业	51.29	
56	金都佳园二层	2012	57	2	商业	191.94	
57	金都佳园二层	2013	57	2	商业	331.54	
58	金都佳园二层	2015	57	2	商业	333.59	
59	金都佳园二层	2016	57	2	商业	302.82	
60	金都佳园二层	2017	57	2	商业	322.03	
61	金都佳园二层	2018	57	2	商业	260.83	
62	金都佳园二层	2019	57	2	商业	318.88	
63	金都佳园二层	2020	57	2	商业	91.83	
64	金都佳园二层	2021	57	2	商业	223.55	
65	金都佳园二层	2023	57	2	商业	182.45	

66	金都佳园二层	2025	57	2	商业	91.83	
67	金都佳园二层	2026	57	2	商业	319.01	
68	金都佳园二层	2027	57	2	商业	314.48	
69	金都佳园二层	2028	57	2	商业	495.89	
70	金都佳园二层	2030	57	2	商业	179.51	
71	金都佳园二层	2031	57	2	商业	605.56	
72	金都佳园二层	2032	57	2	商业	230.62	
73	金都佳园二层	2033	57	2	商业	642.96	
74	金都佳园二层	2035	57	2	商业	1976.31	
75	金都佳园二层	2036	57	2	商业	24.36	
76	金都佳园二层	2037	57	2	商业	24.83	
77	金都佳园二层	2038	57	2	商业	1667.19	
78	金都佳园二层	2039	57	2	商业	106.31	
79	金都佳园二层	2050	57	2	商业	334.25	
80	金都佳园二层	2051	57	2	商业	713.3	
81	金都佳园二层	2052	57	2	商业	117.72	
82	金都佳园二层	2053	57	2	商业	894.27	
	合计					20926.8	

纳入本次评估范围包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

三、价值时点

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)筑评字第 103 号】，确定价值时点为 2019 年 06 月 14 日。

四、价值类型

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)筑评字第 103 号】，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定本次估价采用的价值类型为市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

五、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法、收益法。

六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，遵照法律法规和技术标准，遵循公认的估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响估价对象该类房地产价值的各项因素综合分析的基础上，并满足本次评估的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币（取整）大写肆亿肆仟贰佰万零叁拾陆元整（¥442,000,036.00）。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	幢号	房号	层数	层次	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)	备注
1	2	2-1-609	37	6	68.5	/	/	物业用房
2	2	2-1-610	37	6	64.73	/	/	物业用房
3	2	2-1-13A05	37	14	95.61	6,314.00	603,682.00	
4	2	2-1-23A05	37	24	95.61	6,314.00	603,682.00	
5	2	2-1-23A09	37	24	68.5	6,314.00	432,509.00	
6	2	2-2-609	37	6	68.5	/	/	物业用房
7	2	2-2-610	37	6	64.73	/	/	物业用房
8	2	2-2-13A05	37	14	95.61	6,314.00	603,682.00	
9	2	2-2-13A09	37	14	68.5	6,314.00	432,509.00	
10	2	2-2-3310	37	33	64.73	6,314.00	408,705.00	已售
11	3	3-1-1002	37	10	130.18	6,251.00	813,755.00	
12	3	3-1-1005	37	10	140.86	6,251.00	880,516.00	
13	3	3-1-2305	37	23	140.86	6,251.00	880,516.00	
14	3	3-2-606	37	6	161.86	6,439.00	1,042,217.00	
15	3	3-2-607	37	6	161.86	6,251.00	1,011,787.00	
16	3	3-2-805	37	8	136.89	6,251.00	855,699.00	
17	3	3-2-1002	37	10	136.89	6,251.00	855,699.00	
18	3	3-2-2805	37	28	136.89	6,251.00	855,699.00	
19	5	5-1-603	37	6	136.89	6,439.00	881,435.00	
20	5	5-1-605	37	6	136.89	6,251.00	855,699.00	
21	5	5-1-606	37	6	161.86	6,439.00	1,042,217.00	
22	5	5-1-705	37	7	136.89	6,251.00	855,699.00	已售
23	5	5-1-2605	37	26	136.89	6,251.00	855,699.00	已售
24	5	5-1-2703	37	27	136.89	6,439.00	881,435.00	已售
25	5	5-1-2805	37	28	136.89	6,251.00	855,699.00	已售
26	5	5-1-2905	37	29	136.89	6,251.00	855,699.00	
27	5	5-1-3003	37	30	136.89	6,439.00	881,435.00	已售
28	5	5-1-3005	37	30	136.89	6,251.00	855,699.00	
29	5	5-1-3103	37	31	136.89	6,439.00	881,435.00	
30	5	5-1-3105	37	31	136.89	6,251.00	855,699.00	
31	5	5-1-3202	37	32	136.89	6,251.00	855,699.00	已售
32	5	5-1-3203	37	32	136.89	6,439.00	881,435.00	
33	5	5-1-3205	37	32	136.89	6,251.00	855,699.00	
34	5	5-1-3502	37	35	136.89	6,251.00	855,699.00	
35	5	5-1-3503	37	35	136.89	6,439.00	881,435.00	
36	5	5-1-3505	37	35	136.89	6,251.00	855,699.00	
37	5	5-1-3602	37	36	136.89	6,251.00	855,699.00	
38	5	5-2-603	37	6	140.86	6,439.00	906,998.00	
39	5	5-2-605	37	6	140.86	6,251.00	880,516.00	
40	5	5-2-607	37	6	147.26	6,251.00	920,522.00	

41	5	5-2-13A06	37	14	147.26	6,439.00	948,207.00	
42	5	5-2-13A07	37	14	147.26	6,251.00	920,522.00	已售
43	5	5-2-2905	37	29	140.86	6,251.00	880,516.00	已售
44	5	5-2-3002	37	30	130.18	6,251.00	813,755.00	已售
45	5	5-2-3706	37	37	147.26	6,439.00	948,207.00	
46	5	5-2-3707	37	37	147.26	6,251.00	920,522.00	
47	金都佳园一层	1119	57	1	1121.04	56,151.00	62,947,517.00	
48	金都佳园一层	1120	57	1	878.22	56,151.00	49,312,931.00	
49	金都佳园一层	1138	57	1	626.36	56,151.00	35,170,740.00	
50	金都佳园二层	2005	57	2	193.7	20,789.00	4,026,829.00	
51	金都佳园二层	2006	57	2	291.45	20,789.00	6,058,954.00	
52	金都佳园二层	2007	57	2	135.34	20,789.00	2,813,583.00	
53	金都佳园二层	2008	57	2	340.16	20,789.00	7,071,586.00	
54	金都佳园二层	2009	57	2	175.13	20,789.00	3,640,778.00	
55	金都佳园二层	2010	57	2	51.29	20,789.00	1,066,268.00	
56	金都佳园二层	2012	57	2	191.94	20,789.00	3,990,241.00	
57	金都佳园二层	2013	57	2	331.54	20,789.00	6,892,385.00	
58	金都佳园二层	2015	57	2	333.59	20,789.00	6,935,003.00	
59	金都佳园二层	2016	57	2	302.82	20,789.00	6,295,325.00	
60	金都佳园二层	2017	57	2	322.03	20,789.00	6,694,682.00	
61	金都佳园二层	2018	57	2	260.83	20,789.00	5,422,395.00	
62	金都佳园二层	2019	57	2	318.88	20,789.00	6,629,196.00	
63	金都佳园二层	2020	57	2	91.83	20,789.00	1,909,054.00	
64	金都佳园二层	2021	57	2	223.55	20,789.00	4,647,381.00	
65	金都佳园二层	2023	57	2	182.45	20,789.00	3,792,953.00	
66	金都佳园二层	2025	57	2	91.83	20,789.00	1,909,054.00	
67	金都佳园二层	2026	57	2	319.01	20,789.00	6,631,899.00	
68	金都佳园二层	2027	57	2	314.48	20,789.00	6,537,725.00	
69	金都佳园二层	2028	57	2	495.89	20,789.00	10,309,057.00	
70	金都佳园二层	2030	57	2	179.51	20,789.00	3,731,833.00	
71	金都佳园二层	2031	57	2	605.56	20,789.00	12,588,987.00	
72	金都佳园二层	2032	57	2	230.62	20,789.00	4,794,359.00	
73	金都佳园二层	2033	57	2	642.96	20,789.00	13,366,495.00	
74	金都佳园二层	2035	57	2	1976.31	20,789.00	41,085,509.00	
75	金都佳园二层	2036	57	2	24.36	20,789.00	506,420.00	
76	金都佳园二层	2037	57	2	24.83	20,789.00	516,191.00	
77	金都佳园二层	2038	57	2	1667.19	20,789.00	34,659,213.00	
78	金都佳园二层	2039	57	2	106.31	20,789.00	2,210,079.00	
79	金都佳园二层	2050	57	2	334.25	20,789.00	6,948,723.00	
80	金都佳园二层	2051	57	2	713.3	20,789.00	14,828,794.00	
81	金都佳园二层	2052	57	2	117.72	20,789.00	2,447,281.00	
82	金都佳园二层	2053	57	2	894.27	20,789.00	18,590,979.00	
	合计				20926.8		442,000,036.00	

七、特别提示:

1) 本估价结果房地产价值已包含应分摊的土地使用权价值；如涉及补缴土地使用权出让金的情形，应在对应的评估结果中扣除；

2) 曲靖雄业房地产开发有限公司提供的“测绘报告”及“商业部分平面图”与“雄业金都佳园未备案房源明细表”记载的房号及建筑面积存在一定差异，未获得与之相对应的“测绘报告”及“商业部分平面图”；

3) 根据曲靖雄业房地产开发有限公司提供的相关资料，“雄业金都佳园未备案房源明细表”中 2-1-609、2-1-610、2-2-609、2-2-610 四套房屋为物业用房（活动用房），估价结果中其评估价值为 0；

4) 估价结果中未考虑样板房室内装修价值。

5) 根据《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》【2018 年 9 月 1 日实施】第二十二条，当事人或其他利害关系人认为评估报告有下列情形之一：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法；当事人在收到评估报告之日起五日内通过贵阳市中级人民法院向我公司提出书面异议。

6) 本次评估现场实地查看工作是由领勘人张经理（曲靖雄业房地产开发有限公司）与我公司注册房地产估价师王永飞、简晖共同完成，因特殊原因申请人或其委托代理人未能出席。

7) 估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

8) 报告使用人在使用本估价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。

9) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 07 月 19 日至 2020 年 07 月 18 日止。

10) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

此函

法定代表人：

贵州桑立房地产资产评估有限公司

二〇一九年七月十九日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	9
二、估价的假设和限制条件.....	10
三、房地产估价结果报告.....	13
1、估价委托人.....	13
2、估价机构.....	13
3、估价目的.....	13
4、估价对象.....	13
5、价值时点.....	17
6、价值类型.....	18
7、估价原则.....	18
8、估价依据.....	20
9、估价方法.....	22
10、估价结果.....	23
11、注册房地产估价师.....	23
12、实地查勘期.....	26
13、估价作业期.....	26
14、估价报告应用的有效期.....	26
四、房地产估价技术报告（未载入）	错误！未定义书签。
五、附件	
1. 估价对象位置图及照片；	
2. 贵阳市中级人民法院《评估委托书》【(2019)筑评字第 103 号】；	
3. “贵阳市中级人民法院送达回证”及曲靖市房地产管理中心出具的“雄业金都佳园未备案房源明细表”；	
4. 曲靖雄业房地产开发有限公司出具的承诺函；	
5. 《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《竣工验收备案证》；	
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书；	
7. 注册房地产估价师资质证书。	

注册房地产估价师声明

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陈述的事实是真实的和准确的，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和潜在的利益，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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师王永飞、简晖已于 2019 年 07 月 02 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

10、参与本次估价的工作人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王永飞	5220170007		2019 年 07 月 19 日
简 晖	5219980005		2019 年 07 月 19 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设：

1、估价对象所在楼盘已取得了《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《竣工验收备案证》复印件，我们慎审检查了估价对象的相关资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象的相关资料合法、真实、准确、完整。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。

2、我们未获得估价对象的建筑面积、使用权面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价以委托人提供的曲靖市房地产管理中心出具的“雄业金都佳园未备案房源明细表”所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、我们已对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋是安全的，在建筑物耐用年限内能正常使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共区域的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、估价对象为商业、住宅房地产，本次评估采用了收益法进行测算，根据估价对象及其附近地区类似房地产的租金变化情况和对未来同类房地产市场分析，假定每年的报酬率是固定的，剩余收益年期根据土地剩余年限与建筑物剩余经济耐用年限孰短确定。

二、未定事项假设：

被执行人提供的“测绘报告”及“商业部分平面图”与“雄业金都佳园未备案房源明细表”记载的房号及建筑面积存在一定差异，未获得与之相对应的“测绘报告”及“商业部分平面图”，本次估价假设被执行人所指定商业房地产的位置与“雄业金都佳园未备案房源明细表”中记载的房号相对应。

三、背离事实假设：

1、根据“贵阳市中级人民法院送达回证”，估价对象于价值时点存在查封权利，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.4.2 条相关规定，假定估价对象于价值时点无此查封权利。

2、估价对象住宅样板房室内存在已装修的情形，本次估价中假定其为毛坯，未考虑样板房室内装修价值；

3、估价对象部分商业已装修，本次估价中假定其为毛坯，未考虑该装修价值；

4、曲靖雄业房地产开发有限公司提供的销售情况说明中，部分估价对象已售卖，对于已售卖的估价对象本次估价假定其权利人仍为曲靖雄业房地产开发有限公司，未考虑该因素对评估结论的影响。

5、根据被执行人提供的相关资料，“雄业金都佳园未备案房源明细表”中 2-1-609、2-1-610、2-2-609、2-2-610 四套房屋为物业用房（活动用房），本次估价假定其权利人不是曲靖雄业房地产开发有限公司，估价结果中其评估价值为 0。

四、不相一致假设：

1、由于委托人提供的《评估委托书》【（2019）筑评字第 103 号】中载明基准日（价值时点）为 2019 年 6 月 14 日，则本次估价实地查看之日为 2019 年 07 月 02 日，实地查看之日与价值时点之日不一致，本次估价假设估价对象于价值时点的房地产状况与实地查看之日相当；

2、由于曲靖市房地产管理中心出具的“雄业金都佳园未备案房源明细表”显示 2、3、5 幢的房屋层数为 43 层，经现场了解及查看，其层数为 37 层，本次估价假设估价对象层数为 37 层。

五、依据不足假设：无。

六、估价报告使用限制：

1、本估价报告及估价结果仅为本报告的估价目的服务，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律法律责任。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为**壹年**，即自**2019年07月19日至2020年07月18日止**。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件及价值内涵条件下的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，若价值时点、建筑面积、权属状况、价值类型、实物状况、区位状况等影响房地产价值的因素发生变化，本估价报告中的估价结果必须进行相应的调整方能使用本估价报告。

5、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

6、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

7、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料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，亦不得以任何方式公开发表。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、本报告书由本评估机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名后才具有法律效力，复印件不具有法律效力。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人：贵阳市中级人民法院

二、估价机构

估价机构名称：贵州桑立房地产资产评估有限公司

住所：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区都匀路 89 号金利大厦

写字楼及商铺 A 幢 1 单元 15 层 5 号

统一社会信用代码：91520115722108769G

资质证书号：黔房评字 0100802

房地产估价资质级别：二级

法定代表人：简 晖

联 系 人：李 兵

联系电话：18085137774，0851-85556351

三、估价目的

为委托人执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象位于曲靖市麒麟区寥廓南路 218 号（雄业金都佳园），房屋总建筑面积为 20926.8 平方米（其中 2、3、5 幢共 5816.25 平方米，商业共 15110.55 平方米）。范围包括建筑物及其分摊的土地使用权、公共配套设施，不包括动产、债权债务等财产或权益。

(二) 估价对象权属权益状况

根据《建设用地规划许可证》【证号：地字第 530300201200060 号】、《国有土地使用证》【证号：曲市国用（2013）第 1209 号】、《建设工程规划许可证》【证号：建字第 530300201200076 号】、《建筑工程施工许可证》【编号：530300201211010101-1、-2、-3】、《商品房预售许可证》【证号：预许曲住建字（2013008）号】、《竣工验收备案证》【备案号：曲市住建（2017）竣备字 022 号、曲市住建（2017）竣备字 023 号、曲市住建（2018）竣备字 025 号】复印件记载，确定估价对象权利人为曲靖雄业房地产开发有限公司。

（三）估价对象土地基本状况

根据《国有土地使用证》复印件及根据估价人员现场查看，确定估价对象所属宗地情况如下：

1) 四至：东临寥廓南路，南临文昌路，西临书院路与文昌街交汇处，北临书院路。

2) 形状：为较规则多边形，有利于建筑物平面布局。

3) 地势：较平坦。

4) 地质：土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，可供建筑用地使用。

5) 土地开发程度：“六通”即通路、通电、通上水、通下水、通讯及通气。

6) 土地等级：根据《曲靖市中心城区基准地价更新成果》对该区域商服用地及住宅用地土地级别的划分，估价对象商服用地属二级、住宅用地属一级土地范围。

（四）估价对象实物状况

根据估价人员现场查看、调查了解，估价对象所在楼盘名称为“雄业金都佳园”又名“雄业金都国际 218 购物公园”，是曲靖市麒麟区荷花塘片区旧城改造项目，由曲靖雄业房地产开发有限公司开发的一个集住宅、商业主力百货、大型超市、餐饮服务、影院、KTV、写字楼、高星级酒店等为一体的城市文旅综合体，书院路，文昌街，寥廓南路城市主干道环绕，东边有麒麟公园、西南有寥廓山公园、北边龙潭公园。项目规划总建筑面积 420078.6 平方米（其中地上计容总建筑面积（含半地下室计容建筑面积 13078.72 平方米）为 302433.88 平方米，地下总不计容建筑面积（含半地下室不计容建筑面积 7774.33 平方米）

为 117644.72 平方米)，建筑容积率 11.5、建筑密度 53%、绿地率 11.2%，地下停车位 2398 个。规划有 1、2、3、5 号共计四幢塔楼，依托于商业裙楼之上，1 幢为总高 218m 的 57 层超高建筑，属曲靖第一高楼，现部分楼层已用于酒店经营；2、3、5 幢为 37 层的高层住宅。

估价对象所在楼盘于 2012 年取得土地使用权，合同开工时间为 2013 年 10 月 31 日，合同竣工时间为 2015 年 01 月 20 日，其实际竣工时间为 2 幢（主楼、裙楼及地下室）（2B 标段）、3、5 幢（主楼、裙楼及地下室）（2 标段）于 2017 年竣工验收，1A 标段（1 幢、裙楼及地下室）于 2018 年竣工验收，现已具备可投入使用条件；估价对象所在楼盘地下五层（其中：负 3、负 4、负 5 层设计用于停车场，负 1、负 2 层设计用于商业及停车场，经营超市、美食城等，已投入使用）；地上商业部分为 1A、1、2、3、4、5 层（商业部分经营精品百货、儿童服装、餐饮、电影院等，已投入使用）；住宅部分 1 幢规划设计为公寓（部分已投入使用），住宅部分 2、3、5 幢规划设计为住宅（部分已投入使用）。估价对象位于裙楼商业 1 层、2 层，2 幢，3 幢及 5 幢部分，根据曲靖市房地产管理中心出具的“雄业金都佳园未备案房源明细表”及曲靖雄业房地产开发有限公司提供销售情况资料，委托评估房产部分信息如下：

序号	幢号	房号	层数	层次	用途	建筑面积 (m ²)	销售情况
1	2	2-1-609	43	6	住宅	68.5	物业用房
2	2	2-1-610	43	6	住宅	64.73	物业用房
3	2	2-1-13A05	43	14	住宅	95.61	
4	2	2-1-23A05	43	24	住宅	95.61	
5	2	2-1-23A09	43	24	住宅	68.5	
6	2	2-2-609	43	6	住宅	68.5	物业用房
7	2	2-2-610	43	6	住宅	64.73	物业用房
8	2	2-2-13A05	43	14	住宅	95.61	
9	2	2-2-13A09	43	14	住宅	68.5	
10	2	2-2-3310	43	33	住宅	64.73	已售
11	3	3-1-1002	43	10	住宅	130.18	
12	3	3-1-1005	43	10	住宅	140.86	
13	3	3-1-2305	43	23	住宅	140.86	
14	3	3-2-606	43	6	住宅	161.86	
15	3	3-2-607	43	6	住宅	161.86	
16	3	3-2-805	43	8	住宅	136.89	
17	3	3-2-1002	43	10	住宅	136.89	
18	3	3-2-2805	43	28	住宅	136.89	

19	5	5-1-603	43	6	住宅	136.89	
20	5	5-1-605	43	6	住宅	136.89	
21	5	5-1-606	43	6	住宅	161.86	
22	5	5-1-705	43	7	住宅	136.89	已售
23	5	5-1-2605	43	26	住宅	136.89	已售
24	5	5-1-2703	43	27	住宅	136.89	已售
25	5	5-1-2805	43	28	住宅	136.89	已售
26	5	5-1-2905	43	29	住宅	136.89	
27	5	5-1-3003	43	30	住宅	136.89	已售
28	5	5-1-3005	43	30	住宅	136.89	
29	5	5-1-3103	43	31	住宅	136.89	
30	5	5-1-3105	43	31	住宅	136.89	
31	5	5-1-3202	43	32	住宅	136.89	已售
32	5	5-1-3203	43	32	住宅	136.89	
33	5	5-1-3205	43	32	住宅	136.89	
34	5	5-1-3502	43	35	住宅	136.89	
35	5	5-1-3503	43	35	住宅	136.89	
36	5	5-1-3505	43	35	住宅	136.89	
37	5	5-1-3602	43	36	住宅	136.89	
38	5	5-2-603	43	6	住宅	140.86	
39	5	5-2-605	43	6	住宅	140.86	
40	5	5-2-607	43	6	住宅	147.26	
41	5	5-2-13A06	43	14	住宅	147.26	
42	5	5-2-13A07	43	14	住宅	147.26	已售
43	5	5-2-2905	43	29	住宅	140.86	已售
44	5	5-2-3002	43	30	住宅	130.18	已售
45	5	5-2-3706	43	37	住宅	147.26	
46	5	5-2-3707	43	37	住宅	147.26	
47	金都佳园一层	1119	57	1	商业	1121.04	
48	金都佳园一层	1120	57	1	商业	878.22	
49	金都佳园一层	1138	57	1	商业	626.36	
50	金都佳园二层	2005	57	2	商业	193.7	
51	金都佳园二层	2006	57	2	商业	291.45	
52	金都佳园二层	2007	57	2	商业	135.34	
53	金都佳园二层	2008	57	2	商业	340.16	
54	金都佳园二层	2009	57	2	商业	175.13	
55	金都佳园二层	2010	57	2	商业	51.29	
56	金都佳园二层	2012	57	2	商业	191.94	
57	金都佳园二层	2013	57	2	商业	331.54	
58	金都佳园二层	2015	57	2	商业	333.59	
59	金都佳园二层	2016	57	2	商业	302.82	
60	金都佳园二层	2017	57	2	商业	322.03	
61	金都佳园二层	2018	57	2	商业	260.83	
62	金都佳园二层	2019	57	2	商业	318.88	
63	金都佳园二层	2020	57	2	商业	91.83	

64	金都佳园二层	2021	57	2	商业	223.55	
65	金都佳园二层	2023	57	2	商业	182.45	
66	金都佳园二层	2025	57	2	商业	91.83	
67	金都佳园二层	2026	57	2	商业	319.01	
68	金都佳园二层	2027	57	2	商业	314.48	
69	金都佳园二层	2028	57	2	商业	495.89	
70	金都佳园二层	2030	57	2	商业	179.51	
71	金都佳园二层	2031	57	2	商业	605.56	
72	金都佳园二层	2032	57	2	商业	230.62	
73	金都佳园二层	2033	57	2	商业	642.96	
74	金都佳园二层	2035	57	2	商业	1976.31	
75	金都佳园二层	2036	57	2	商业	24.36	
76	金都佳园二层	2037	57	2	商业	24.83	
77	金都佳园二层	2038	57	2	商业	1667.19	
78	金都佳园二层	2039	57	2	商业	106.31	
79	金都佳园二层	2050	57	2	商业	334.25	
80	金都佳园二层	2051	57	2	商业	713.3	
81	金都佳园二层	2052	57	2	商业	117.72	
82	金都佳园二层	2053	57	2	商业	894.27	
	合计					20926.8	

(五) 估价对象区位状况

根据估价人员实地查勘,估价对象的区位状况详见下表:

区位状况		
位置状况	坐落	曲靖市麒麟区寥廓南路 218 号
	方位	文昌街北侧、书院路南侧、寥廓南路西侧
	与重要场所(设施)距离	毗邻曲靖市第一人民医院、麒麟公园,距曲靖市政府约 400m,距曲靖北站约 13.5km。
	临街(路)状况	临文昌街、书院路、寥廓南路
交通状况	道路状况	道路状况良好。
	出入可利用交通工具	多路公交车及出租车。
	交通管制情况	无管制
	停车方便程度	停车便利度一般。
环境状况	自然环境	自然环境一般。
	人文环境	人文环境较好
	景观	无
配套设施	基础设施	估价对象所在区域通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气;电、上水等供给保证率高,通讯、排水状况良好。

	公共服务设施	估价对象所在区域超市、银行、医院、教育等公共服务设施。
--	--------	-----------------------------

五、价值时点

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)筑评字第 103 号】，确定价值时点为 2019 年 06 月 14 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

根据委托人提供的《评估委托书》【(2019)筑评字第 103 号】，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定本次估价采用的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值是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。

(三) 价值内涵

估价对象在满足估价假设和限制条件下包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，亦不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

估价对象于价值时点不存在交易限制、交易双方各自依法承担应缴纳的税费、不考虑未来市场价值变化、特殊交易方式、强制处分、房地产被查封及其他法定优先受偿权等因素条件下的市场价值。

七、估价原则

(一) 遵循独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。独立就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不

带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

(二) 遵循合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。是依据有关法律、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法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），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策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、商品房买卖合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次评估按估价对象的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《竣工验收备案证》复印件记载内容进行估价就是其合法性的体现。

(三) 遵循价值时点原则

估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的而确定。

(四) 遵循替代原则

估价结果应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。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。

在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次评估采用的比较法测算，以及采用的收益法中客观租金求取就是替代原则的具体体现。

(五) 遵循最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。

最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用，本次按规划用途（商业、住宅）估价为符合条件下的最高最佳利用。

八、估价依据

(一) 法律、法规及部门规章

1. 《资产评估法》【中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行】；
2. 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行】；
3. 《中华人民共和国拍卖法》【第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行；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修正】；
4. 《司法鉴定程序通则》【司法部令第 132 号】；
5. 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 28 号】；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【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通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正】;

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》【国务院令 256 号】;

8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》【法释〔2011〕21 号】;

9. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》【法释〔2016〕18 号】;

10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖变卖财产的规定》【法释〔2004〕16 号】;

11. 《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》【法释〔2009〕16 号】。

12. 《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，自 2018 年 9 月 1 日实施】

13. 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】

(二) 技术规程

1. 《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】;

2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】;

(三) 委托人提供的资料

1. 贵阳市中级人民法院《评估委托书》【(2019)筑评字第 103 号】;

2. 曲靖雄业房地产开发有限公司出具的承诺函;

3. 《建设用地规划许可证》【证号：地字第 530300201200060 号】、《国有土地使用证》【证号：曲市国用(2013)第 1209 号】、《建设工程规划许可证》【证号：建字第 530300201200076 号】、《建筑工程施工许可证》【编号：530300201211010101-1、-2、-3】、《商品房预售许可证》【证号：预许曲住建字(2013008)号】、《竣工验收备案证》【备案号：曲市住建(2017)竣备字 022

号、曲市住建（2017）竣备字 023 号、曲市住建（2018）竣备字 025 号】等复印件；

4. 曲靖市房地产管理中心出具的“雄业金都佳园未备案房源明细表”。

(四) 估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

(一) 选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价估价规范》(GB/T50291-2015)第 4.1.2 条规定，房地产估价方法的选用应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
4. 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。

(二) 本次估价选用的方法及理由

1. 比较法：估价对象住宅所处区域房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法进行估价。

2. 收益法：估价对象商业、住宅所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，运用收益法测算出来的能充分反映估价对象的客观市场价值，故本次估价选用收益法为进行估价。

(三) 结合规定本次估价适用但未选用的方法及理由

1. 成本法：估价对象为商业、住宅房地产，所处区域房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多。而成本法无法完全考虑影响房地产的相关因素，易造成低估房地产价值，故未选用成本法。

2. 假设开发法：估价对象为已建成的房地产，不具有开发或再开发潜力，故本次估价不选用假设开发法。

(四) 估价方法定义

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将他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。

公式： $P=PI \times A \times B \times C \times D$

式中：P ---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---交易日期修正系数

C ---区域因素修正系数

D ---个别因素修正系数

2. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。

公式：

$$V = \frac{A_i}{(i-s)} \times [1 - \frac{(1+s)}{(1+i)}^{10}] + \frac{(A_i+s)^{10}}{i} \times [1 - \frac{1}{(1+i)^{(n-10)}}] / (1+i)^{10}$$

V 为收益价值， A_i 为未来第一年年净收益， i 为报酬率， n 为收益年限， s 为净租金年增长率。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，遵照法律法规和技术标准，遵循公认的估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响估价对象该类房地产价值的各项因素综合分析的基

基础上，并满足本次评估的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币（取整）大写肆亿肆仟贰佰万零叁拾陆元整（¥442,000,036.00）。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	幢号	房号	层数	层次	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)	备注
1	2	2-1-609	37	6	68.5	/	/	物业用房
2	2	2-1-610	37	6	64.73	/	/	物业用房
3	2	2-1-13A05	37	14	95.61	6,314.00	603,682.00	
4	2	2-1-23A05	37	24	95.61	6,314.00	603,682.00	
5	2	2-1-23A09	37	24	68.5	6,314.00	432,509.00	
6	2	2-2-609	37	6	68.5	/	/	物业用房
7	2	2-2-610	37	6	64.73	/	/	物业用房
8	2	2-2-13A05	37	14	95.61	6,314.00	603,682.00	
9	2	2-2-13A09	37	14	68.5	6,314.00	432,509.00	
10	2	2-2-3310	37	33	64.73	6,314.00	408,705.00	已售
11	3	3-1-1002	37	10	130.18	6,251.00	813,755.00	
12	3	3-1-1005	37	10	140.86	6,251.00	880,516.00	
13	3	3-1-2305	37	23	140.86	6,251.00	880,516.00	
14	3	3-2-606	37	6	161.86	6,439.00	1,042,217.00	
15	3	3-2-607	37	6	161.86	6,251.00	1,011,787.00	
16	3	3-2-805	37	8	136.89	6,251.00	855,699.00	
17	3	3-2-1002	37	10	136.89	6,251.00	855,699.00	
18	3	3-2-2805	37	28	136.89	6,251.00	855,699.00	
19	5	5-1-603	37	6	136.89	6,439.00	881,435.00	
20	5	5-1-605	37	6	136.89	6,251.00	855,699.00	
21	5	5-1-606	37	6	161.86	6,439.00	1,042,217.00	
22	5	5-1-705	37	7	136.89	6,251.00	855,699.00	已售
23	5	5-1-2605	37	26	136.89	6,251.00	855,699.00	已售
24	5	5-1-2703	37	27	136.89	6,439.00	881,435.00	已售
25	5	5-1-2805	37	28	136.89	6,251.00	855,699.00	已售
26	5	5-1-2905	37	29	136.89	6,251.00	855,699.00	
27	5	5-1-3003	37	30	136.89	6,439.00	881,435.00	已售
28	5	5-1-3005	37	30	136.89	6,251.00	855,699.00	
29	5	5-1-3103	37	31	136.89	6,439.00	881,435.00	
30	5	5-1-3105	37	31	136.89	6,251.00	855,699.00	
31	5	5-1-3202	37	32	136.89	6,251.00	855,699.00	已售
32	5	5-1-3203	37	32	136.89	6,439.00	881,435.00	
33	5	5-1-3205	37	32	136.89	6,251.00	855,699.00	
34	5	5-1-3502	37	35	136.89	6,251.00	855,699.00	
35	5	5-1-3503	37	35	136.89	6,439.00	881,435.00	
36	5	5-1-3505	37	35	136.89	6,251.00	855,699.00	

37	5	5-1-3602	37	36	136.89	6,251.00	855,699.00	
38	5	5-2-603	37	6	140.86	6,439.00	906,998.00	
39	5	5-2-605	37	6	140.86	6,251.00	880,516.00	
40	5	5-2-607	37	6	147.26	6,251.00	920,522.00	
41	5	5-2-13A06	37	14	147.26	6,439.00	948,207.00	
42	5	5-2-13A07	37	14	147.26	6,251.00	920,522.00	已售
43	5	5-2-2905	37	29	140.86	6,251.00	880,516.00	已售
44	5	5-2-3002	37	30	130.18	6,251.00	813,755.00	已售
45	5	5-2-3706	37	37	147.26	6,439.00	948,207.00	
46	5	5-2-3707	37	37	147.26	6,251.00	920,522.00	
47	金都佳园一层	1119	57	1	1121.04	56,151.00	62,947,517.00	
48	金都佳园一层	1120	57	1	878.22	56,151.00	49,312,931.00	
49	金都佳园一层	1138	57	1	626.36	56,151.00	35,170,740.00	
50	金都佳园二层	2005	57	2	193.7	20,789.00	4,026,829.00	
51	金都佳园二层	2006	57	2	291.45	20,789.00	6,058,954.00	
52	金都佳园二层	2007	57	2	135.34	20,789.00	2,813,583.00	
53	金都佳园二层	2008	57	2	340.16	20,789.00	7,071,586.00	
54	金都佳园二层	2009	57	2	175.13	20,789.00	3,640,778.00	
55	金都佳园二层	2010	57	2	51.29	20,789.00	1,066,268.00	
56	金都佳园二层	2012	57	2	191.94	20,789.00	3,990,241.00	
57	金都佳园二层	2013	57	2	331.54	20,789.00	6,892,385.00	
58	金都佳园二层	2015	57	2	333.59	20,789.00	6,935,003.00	
59	金都佳园二层	2016	57	2	302.82	20,789.00	6,295,325.00	
60	金都佳园二层	2017	57	2	322.03	20,789.00	6,694,682.00	
61	金都佳园二层	2018	57	2	260.83	20,789.00	5,422,395.00	
62	金都佳园二层	2019	57	2	318.88	20,789.00	6,629,196.00	
63	金都佳园二层	2020	57	2	91.83	20,789.00	1,909,054.00	
64	金都佳园二层	2021	57	2	223.55	20,789.00	4,647,381.00	
65	金都佳园二层	2023	57	2	182.45	20,789.00	3,792,953.00	
66	金都佳园二层	2025	57	2	91.83	20,789.00	1,909,054.00	
67	金都佳园二层	2026	57	2	319.01	20,789.00	6,631,899.00	
68	金都佳园二层	2027	57	2	314.48	20,789.00	6,537,725.00	
69	金都佳园二层	2028	57	2	495.89	20,789.00	10,309,057.00	
70	金都佳园二层	2030	57	2	179.51	20,789.00	3,731,833.00	
71	金都佳园二层	2031	57	2	605.56	20,789.00	12,588,987.00	
72	金都佳园二层	2032	57	2	230.62	20,789.00	4,794,359.00	
73	金都佳园二层	2033	57	2	642.96	20,789.00	13,366,495.00	
74	金都佳园二层	2035	57	2	1976.31	20,789.00	41,085,509.00	
75	金都佳园二层	2036	57	2	24.36	20,789.00	506,420.00	
76	金都佳园二层	2037	57	2	24.83	20,789.00	516,191.00	
77	金都佳园二层	2038	57	2	1667.19	20,789.00	34,659,213.00	
78	金都佳园二层	2039	57	2	106.31	20,789.00	2,210,079.00	
79	金都佳园二层	2050	57	2	334.25	20,789.00	6,948,723.00	
80	金都佳园二层	2051	57	2	713.3	20,789.00	14,828,794.00	
81	金都佳园二层	2052	57	2	117.72	20,789.00	2,447,281.00	

82	金都佳园二层	2053	57	2	894.27	20,789.00	18,590,979.00	
	合计				20926.8		442,000,036.00	

十一、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	签名日期
王永飞	5220170007		2019年07月19日
简 晖	5219980005		2019年07月19日

十二、实地查勘期

2019年07月02日

十三、估价作业期

本次估价作业期为自实地查勘之日 2019 年 07 月 02 日至估价报告出具之日 2019 年 07 月 19 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期原则上为一年，自 2019 年 07 月 19 日起至 2020 年 07 月 18 日止。

贵州桑立房地产资产评估有限公司

二〇一九年七月十九日