房地产司法拍卖估价报告

估价项目名称：云南省迪庆藏族自治州维西傈僳族自治县维西城投旅游开发有限公司开发项目云傈世纪城一期部分房地产司法拍卖评估

估 价 委 托 人： 云南省迪庆藏族自治州中级人民法院

房地产估价机构： 曲靖市恒通房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘承文 （注册号5320040057）

朱亚丽 （注册号5320020028）

估价报告出具日期：2019年06月11日

估价报告编号：曲恒房估曲字（2019）年第705号

曲靖市恒通房地产土地评估有限公司

Qu Jing City Heng Tong real estate appraises Ltd.

致估价委托人函

云南省迪庆藏族自治州中级人民法院：

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立、谨慎的原则，对位于云南省迪庆藏族自治州维西傈僳族自治县维西城投旅游开发有限公司开发项目云傈世纪城一期部分房地产进行司法拍卖评估。

一、估价对象

函表-1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 维西傈僳族自治县南部新区 | | | | | | |
| 产权人 | 维西城投旅游开发有限公司 | | | | | | |
| 房屋所有权证 | ------ | | 不动产权证 | | ------ | | |
| 国有土地使用证 | 维国用（2013）第36号 | | | | | | |
| 房屋规划用途 | 商住楼 | | 建筑面积 | | m2 | | |
| 土地用途 | 住宅用地 | 使用权面积 | | 14580.00㎡ | | 分摊土地面积 | --- m2 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 使用权期限 | | 2084年01月20日止 | | | |
| 估价范围 | 本次估价标的物包含云傈世纪城一期部分住宅、商铺、车库在内房地产共计123套。其中住宅82套，建筑面积合计12806.28m2；商铺28套，建筑面积合计2831.41㎡；车库13套，建筑面积合计504.74㎡。不包括动产、室内二次装修、债权债务等其他财产或权益及需缴纳的相关各种规费、税费。  明细见函表-2 | | | | | | |

二、价值时点：2019年05月23日（估价师实地勘察估价对象之日）。

三、估价目的：为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值评估。

（二）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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、出让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；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

五、估价结果

本公司依据《房地产估价规范》，遵守各项估价原则，运用科学的估价方法，以进行现场查勘的2019年05月23日为价值时点，确定估价对象在满足本次估价的全部和限制条件下的结果为：人民币伍仟壹佰伍拾叁万陆仟捌佰叁拾伍元整（RMB：51,536,835.00元）。

详见下表：

函表-2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 委托估价房地产评估价值明细表 | | | | | | |
| 编号 | 房屋类型 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 标准房单价（元/㎡） | 楼层系数 | 评估总价（元） |
| 1 | 住宅 | 8-1-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 2 | 住宅 | 8-1-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 3 | 住宅 | 8-1-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 4 | 住宅 | 8-1-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 5 | 住宅 | 8-1-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 6 | 住宅 | 8-1-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 7 | 住宅 | 8-1-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 8 | 住宅 | 8-1-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 9 | 住宅 | 8-1-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 10 | 住宅 | 8-1-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 11 | 住宅 | 8-1-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 12 | 住宅 | 8-2-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 13 | 住宅 | 8-2-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 14 | 住宅 | 8-2-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 15 | 住宅 | 8-2-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 16 | 住宅 | 8-2-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 17 | 住宅 | 8-2-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 18 | 住宅 | 8-2-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 19 | 住宅 | 8-2-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 20 | 住宅 | 8-2-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 21 | 住宅 | 8-2-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 22 | 住宅 | 8-3-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 23 | 住宅 | 8-3-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 24 | 住宅 | 8-3-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 25 | 住宅 | 8-3-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 26 | 住宅 | 8-3-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 27 | 住宅 | 8-3-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 28 | 住宅 | 8-3-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 29 | 住宅 | 8-3-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 30 | 住宅 | 8-3-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 31 | 住宅 | 8-3-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 32 | 住宅 | 9-1-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 33 | 住宅 | 9-1-102 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 34 | 住宅 | 9-1-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 35 | 住宅 | 9-1-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 36 | 住宅 | 9-1-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 37 | 住宅 | 9-1-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 38 | 住宅 | 9-1-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 39 | 住宅 | 9-1-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 40 | 住宅 | 9-1-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 41 | 住宅 | 9-1-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 42 | 住宅 | 9-1-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 43 | 住宅 | 9-1-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 44 | 住宅 | 9-2-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 45 | 住宅 | 9-2-102 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 46 | 住宅 | 9-2-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 47 | 住宅 | 9-2-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 48 | 住宅 | 9-2-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 49 | 住宅 | 9-2-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 50 | 住宅 | 9-2-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 51 | 住宅 | 9-2-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 52 | 住宅 | 9-2-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 53 | 住宅 | 9-2-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 54 | 住宅 | 9-2-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 55 | 住宅 | 9-2-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 56 | 住宅 | 7-1-301 | 127.37 | 2879 | 1.0322 | 378506 |
| 57 | 住宅 | 7-1-302 | 127.37 | 2879 | 1.0322 | 378506 |
| 58 | 住宅 | 7-1-401 | 127.9 | 2879 | 1 | 368224 |
| 59 | 住宅 | 7-1-402 | 127.9 | 2879 | 1 | 368224 |
| 60 | 住宅 | 7-1-501 | 127.81 | 2879 | 0.9549 | 351370 |
| 61 | 住宅 | 7-1-502 | 127.81 | 2879 | 0.9549 | 351370 |
| 62 | 住宅 | 7-1-601 | 213.02 | 2703 | 1 | 575793 |
| 63 | 住宅 | 7-1-602 | 213.02 | 2703 | 1 | 575793 |
| 64 | 住宅 | 10-1-401 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 65 | 住宅 | 10-1-402 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 66 | 住宅 | 10-1-502 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 67 | 住宅 | 10-1-601 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 68 | 住宅 | 10-1-602 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 69 | 住宅 | 10-2-301 | 131.56 | 2879 | 1.0322 | 390957 |
| 70 | 住宅 | 10-2-302 | 131.56 | 2879 | 1.0322 | 390957 |
| 71 | 住宅 | 10-2-401 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 72 | 住宅 | 10-2-402 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 73 | 住宅 | 10-2-501 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 74 | 住宅 | 10-2-502 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 75 | 住宅 | 10-2-601 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 76 | 住宅 | 10-2-602 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 77 | 住宅 | 11-1-502 | 132.34 | 2879 | 0.9549 | 363823 |
| 78 | 住宅 | 11-1-602 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 79 | 住宅 | 11-2-601 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 80 | 住宅 | 11-2-602 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 81 | 住宅 | 12-2-601 | 179.38 | 2703 | 1 | 484864 |
| 82 | 住宅 | 12-2-602 | 179.38 | 2703 | 1 | 484864 |
| 83 | 商铺 | 7-S-103 | 56.23 | 6345 | 1 | 356779 |
| 84 | 商铺 | 7-S-104 | 56.23 | 6345 | 1 | 356779 |
| 85 | 商铺 | 7-S-105 | 47.23 | 6345 | 1 | 299674 |
| 86 | 商铺 | 7-S-106 | 50.06 | 6345 | 1 | 317631 |
| 87 | 商铺 | 7-S-107 | 50.06 | 6345 | 1 | 317631 |
| 88 | 商铺 | 7-S-108 | 47.23 | 6345 | 1 | 299674 |
| 89 | 商铺 | 7-S-109 | 51.17 | 6345 | 1 | 324674 |
| 90 | 商铺 | 10-S-101 | 220.06 | 6345 | 1 | 1396281 |
| 91 | 商铺 | 10-S-102 | 103.03 | 6345 | 1 | 653725 |
| 92 | 商铺 | 10-S-103 | 53.39 | 6345 | 1 | 338760 |
| 93 | 商铺 | 10-S-104 | 78.16 | 6345 | 1 | 495925 |
| 94 | 商铺 | 10-S-105 | 103.03 | 6345 | 1 | 653725 |
| 95 | 商铺 | 10-S-108 | 33.44 | 2305 | 1 | 77079 |
| 96 | 商铺 | 10-S-109 | 17.01 | 2305 | 1 | 39208 |
| 97 | 商铺 | 10-S-101-1 | 220.06 | 6345 | 1 | 1396281 |
| 98 | 商铺 | 10-S-201 | 243.75 | 3807 | 1 | 927956 |
| 99 | 商铺 | 10-S-202 | 180.9 | 3807 | 1 | 688686 |
| 100 | 商铺 | 10-S-203 | 189.52 | 3807 | 1 | 721503 |
| 101 | 商铺 | 10-S-204 | 189.52 | 3807 | 1 | 721503 |
| 102 | 商铺 | 10-S-205 | 152.69 | 3807 | 1 | 581291 |
| 103 | 商铺 | 11-S-101 | 45.51 | 6345 | 1 | 288761 |
| 104 | 商铺 | 11-S-102 | 73.68 | 6345 | 1 | 467500 |
| 105 | 商铺 | 12-S-101 | 44.47 | 6345 | 1 | 282162 |
| 106 | 商铺 | 12-S-106 | 44.47 | 6345 | 1 | 282162 |
| 107 | 商铺 | 12-S-204 | 138.93 | 3807 | 1 | 528907 |
| 108 | 商铺 | 12-S-205 | 112.15 | 3807 | 1 | 426955 |
| 109 | 商铺 | 12-S-206 | 103.04 | 3807 | 1 | 392273 |
| 110 | 商铺 | 12-S-207 | 126.39 | 3807 | 1 | 481167 |
| 111 | 车库 | 11-C-101 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 112 | 车库 | 11-C-102 | 35.86 | 2660 | 1 | 95388 |
| 113 | 车库 | 11-C-105 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 114 | 车库 | 11-C-107 | 35.86 | 2660 | 1 | 95388 |
| 115 | 车库 | 11-C-108 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 116 | 车库 | 12-C-101 | 23.13 | 2660 | 1 | 61526 |
| 117 | 车库 | 12-C-103 | 25.31 | 2660 | 1 | 67325 |
| 118 | 车库 | 13-C-1 | 48.82 | 2660 | 1 | 129861 |
| 119 | 车库 | 13-C-2 | 34.87 | 2660 | 1 | 92754 |
| 120 | 车库 | 13-C-3 | 69.75 | 2660 | 1 | 185535 |
| 121 | 车库 | 13-C-4 | 69.75 | 2660 | 1 | 185535 |
| 122 | 车库 | 13-C-5 | 34.87 | 2660 | 1 | 92754 |
| 123 | 车库 | 13-C-6 | 48.82 | 2660 | 1 | 129861 |
| 合计金额（元） | |  |  |  |  | 51,536,835.00 |

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失，估价详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》

特此函告

曲靖市恒通房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2019年06月11日

目 录

注册房地产估价师声明 7

估价假设和限制条件 8

估价结果报告 12

一、估价委托人 12

二、房地产估价机构 12

三、估价目的 12

四、估价对象 12

五、价值时点 16

六、价值类型 16

七、估价原则 16

八、估价依据 17

九、估价方法 18

十、估价结果 19

十一、注册房地产估价师 22

十二、实地查勘期 22

十三、估价作业期 22

附件 23

一、估价委托书复印件

二、估价对象在建工程《国有土地使用证》（维国用（2013）第36号）、《建设用地规划许可证》（地字第533423201404061号）、《建设工程规划许可证》（建字第53342320140406号）、《建筑工程施工许可证》（编号533423201407201601号）、《商品房预售许可证明》（预许迪建字（2014-08）号）及投资项目备案证（维发改经贸备[2014]11号）等复印件

三、估价对象地理位置图及照片资料

四、估价对象估价对象现场查勘表复印件

五、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件

六、注册房地产估价师注册证复印件

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：

一、注册房地产估价师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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》进行估价工作，形成意见和结论，撰写本评估报告。

五、注册房地产估价师已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人员：刘承文、朱亚丽，实地查勘日期：2019年05月23日。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告由曲靖市恒通房地产土地评估有限公司负责解释。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设

（一）一般假设

1、估价委托人提供的估价对象权属证明包括《国有土地使用证》（维国用（2013）第36号）、《建设用地规划许可证》（地字第533423201404061号）、《建设工程规划许可证》（建字第53342320140406号）、《建筑工程施工许可证》（编号533423201407201601号）、《商品房预售许可证明》（预许迪建字（2014-08）号）及投资项目备案证（维发改经贸备[2014]11号）等复印件，未予以核实，假定估价委托人提供的所有资料是真实、完整和有效的。

2、本次估价标的物所在小区已建盖完成，部分入住，但由于纠纷导致小区尚未竣工验收，固尚属在建工程，但我们未收到监理机构的工程进度报告。在本次估价中假设房屋所有权人及土地使用权人拥有合法处分权，运作处分方式合法，估价对象可以在公开市场上自由转让，估价对象于价值时点的市场价值假设前提为：

（1）房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；

（2）交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；

（3）交易双方具有必要的房地产专业知识，并了解估价对象；

（4）交易双方掌握必要的市场信息；

（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（6）不存在特殊买家的附加出价；

（7）交易双方负担各自应负担的税费。

3、我公司未接受对于建筑物的质量检验要求，未收到房屋质量鉴定资料，在本次估价中假定估价对象的建筑、未暴露及难以接触的部位（含装修）、水、电、消防或者其他设施设备等，均无结构性损害等质量缺陷，符合国家有关技术、质量验收标准，可以安全使用。

4、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，认真查验估价对象外观和使用状况，也关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，在本次估价中假定估价对象在价值时点处于完好状态，并在房屋耐用年限或土地使用期限内能够保持持续使用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制条件

（一）本估价报告估价结论仅作为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值，若用于其他用途，本估价报告估价结论无效。

（二）本估价报告应在确定的估价报告应用有效期内（自出具估价报告之日起即2019年06月11日至2019年12月10日止）使用，超过估价报告应用有效期使用本报告，相关责任由使用者承担。

（三）价值时点后，估价报告应用有效期内估价对象的质量及价格标准发生重大变化，并对估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，应当对估价结果做出调整或者重新评估。

（四）本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

（五）本估价报告的结果报告部分与附件提供给委托方在本次估价目的下使用，本估价报告的技术报告部分，仅作为本估价机构的存档和有关部门审阅备案之用，该部分不作为本估价报告应用的依据。

（六）本估价报告须经加盖本估价机构鲜章以及估价机构负责人、在本估价机构注册的注册房地产估价师签字盖章后方生效。本报告复印件无效，报告缺页无效，我们对无效报告不承担任何法律责任。

（七）未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容用于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用。

（八）本估价报告书一式四份，委托方三份，估价机构存档一份。

三、需要特殊说明的其他事项

（一）本次法院委托函标的物包含住宅、商铺、车库在内房地产共计128套。其中住宅87套，建筑面积合计13606.33m2；商铺28套，建筑面积合计2831.41㎡；车库13套，建筑面积合计504.74㎡；根据委托法院承办法官在当地建设部门调查的资料及当事人提供的备案资料显示，其中委托函中的8-1-102号、8-2-101号、8-2-102号、8-3-101号、8-3-102号等5套房地产登记备案日期在法院查封之间，在和承办法官和当事人充分沟通后确认，委托函中的该5套房地产不予估价。

（二）该评估报告中载明：1、8-1-102号标的维西城投旅游开发有限公司提供的商品房买卖合同登记备案表（合同登记号DQ2014121801186）显示登记备案时间为2014-12-18，该日期在法院查封之前，我们以备案登记表为准不予评估。2、8-2-101号标的查维西县住房和城乡规划建设局商品房备案登记簿显示登记时间为2015-04-13，该日期在法院查封之前，我们以备案登记簿为准不予评估；3、8-2-102号标的维西城投旅游开发有限公司提供的商品房买卖合同登记备案表（合同登记号DQ2014121901195）显示登记备案时间为2014-12-19，该日期在法院查封之前，我们以备案登记表为准不予评估；4、8-3-101号标的维西城投旅游开发有限公司提供的商品房买卖合同登记备案表（合同登记号DQ2015040900294）显示登记备案时间为2015-04-09，该日期在法院查封之前，我们以备案登记表为准不予评估；5、8-3-102号标的查维西县住房和城乡规划建设局商品房备案登记簿显示登记时间为2015-04-13，该日期在法院查封之前，我们以备案登记簿为准不予评估。

（三）本次估价基于在建工程能顺利竣工验收合法销售为前提。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：云南省迪庆藏族自治州中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：曲靖市恒通房地产土地评估有限公司

法定代表人：刘承文

住所：云南省曲靖市沾益区西平街道农村信用合作联社综合办公楼一楼

资质等级：贰级

证书编号：云建房证估字第65号

三、估价目的

为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

结表-1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 维西傈僳族自治县南部新区 | | | | | | |
| 产权人 | 维西城投旅游开发有限公司 | | | | | | |
| 房屋所有权证 | ------ | | 不动产权证 | | ------ | | |
| 国有土地使用证 | 维国用（2013）第36号 | | | | | | |
| 房屋规划用途 | 商住楼 | | 建筑面积 | | m2 | | |
| 土地用途 | 住宅用地 | 使用权面积 | | 14580.00㎡ | | 分摊土地面积 | --- m2 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 使用权期限 | | 2084年01月20日止 | | | |
| 估价范围 | 本次估价标的物包含云傈世纪城一期部分住宅、商铺、车库在内房地产共计123套。其中住宅82套，建筑面积合计12806.28m2；商铺28套，建筑面积合计2831.41㎡；车库13套，建筑面积合计504.74㎡。不包括动产、室内二次装修、债权债务等其他财产或权益及需缴纳的相关各种规费、税费。  明细见结表-2 | | | | | | |

本次估价标的物包含云傈世纪城一期部分住宅、商铺、车库在内房地产共计123套。其中住宅82套，建筑面积合计12806.28m2；商铺28套，建筑面积合计2831.41㎡；车库13套，建筑面积合计504.74㎡。

根据委托方提供的资料，标的物所在小区项目名称为云傈世纪城一期，估价对象所在项目位于兴维大道、和谐路、三江大道、雪龙西路环绕地块，宗地地形南高北低，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况。土地开发程度五通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。

项目一期已建盖完成，因工程施工合同纠纷尚未竣工验收，建筑结构为框架结构，毛坯房，建盖年代为2014年，并于2014年开始预售，本次估价为法院查封的部分住宅、商铺、车库，分别集中在7幢、8幢、9幢、10幢、11幢、12幢、13幢。其中13幢6个车库位于13幢-1层整层，经实地查勘，尚未标识分隔，查委托方提供的云南恒兴测绘科技有限公司维西分公司出具的房屋建筑面积测算表报告（恒兴房测字[2014]第89号）未发现13幢负1层明细表，在此说明。

以下为明细表：

结表-2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 委托估价房地产明细表 | | | | |
| 编号 | 房屋类型 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 备注 |
| 1 | 住宅 | 8-1-101 | 160.01 |  |
| 2 | 住宅 | 8-1-201 | 145.04 |  |
| 3 | 住宅 | 8-1-202 | 145.04 |  |
| 4 | 住宅 | 8-1-301 | 145.04 |  |
| 5 | 住宅 | 8-1-302 | 145.04 |  |
| 6 | 住宅 | 8-1-401 | 142.93 |  |
| 7 | 住宅 | 8-1-402 | 142.93 |  |
| 8 | 住宅 | 8-1-501 | 140.95 |  |
| 9 | 住宅 | 8-1-502 | 140.95 |  |
| 10 | 住宅 | 8-1-601 | 217 |  |
| 11 | 住宅 | 8-1-602 | 217 |  |
| 12 | 住宅 | 8-2-201 | 145.04 |  |
| 13 | 住宅 | 8-2-202 | 145.04 |  |
| 14 | 住宅 | 8-2-301 | 145.04 |  |
| 15 | 住宅 | 8-2-302 | 145.04 |  |
| 16 | 住宅 | 8-2-401 | 142.93 |  |
| 17 | 住宅 | 8-2-402 | 142.93 |  |
| 18 | 住宅 | 8-2-501 | 140.95 |  |
| 19 | 住宅 | 8-2-502 | 140.95 |  |
| 20 | 住宅 | 8-2-601 | 217 |  |
| 21 | 住宅 | 8-2-602 | 217 |  |
| 22 | 住宅 | 8-3-201 | 145.04 |  |
| 23 | 住宅 | 8-3-202 | 145.04 |  |
| 24 | 住宅 | 8-3-301 | 145.04 |  |
| 25 | 住宅 | 8-3-302 | 145.04 |  |
| 26 | 住宅 | 8-3-401 | 142.93 |  |
| 27 | 住宅 | 8-3-402 | 142.93 |  |
| 28 | 住宅 | 8-3-501 | 140.95 |  |
| 29 | 住宅 | 8-3-502 | 140.95 |  |
| 30 | 住宅 | 8-3-601 | 217 |  |
| 31 | 住宅 | 8-3-602 | 217 |  |
| 32 | 住宅 | 9-1-101 | 160.01 |  |
| 33 | 住宅 | 9-1-102 | 160.01 |  |
| 34 | 住宅 | 9-1-201 | 145.04 |  |
| 35 | 住宅 | 9-1-202 | 145.04 |  |
| 36 | 住宅 | 9-1-301 | 145.04 |  |
| 37 | 住宅 | 9-1-302 | 145.04 |  |
| 38 | 住宅 | 9-1-401 | 142.93 |  |
| 39 | 住宅 | 9-1-402 | 142.93 |  |
| 40 | 住宅 | 9-1-501 | 140.95 |  |
| 41 | 住宅 | 9-1-502 | 140.95 |  |
| 42 | 住宅 | 9-1-601 | 217 |  |
| 43 | 住宅 | 9-1-602 | 217 |  |
| 44 | 住宅 | 9-2-101 | 160.01 |  |
| 45 | 住宅 | 9-2-102 | 160.01 |  |
| 46 | 住宅 | 9-2-201 | 145.04 |  |
| 47 | 住宅 | 9-2-202 | 145.04 |  |
| 48 | 住宅 | 9-2-301 | 145.04 |  |
| 49 | 住宅 | 9-2-302 | 145.04 |  |
| 50 | 住宅 | 9-2-401 | 142.93 |  |
| 51 | 住宅 | 9-2-402 | 142.93 |  |
| 52 | 住宅 | 9-2-501 | 140.95 |  |
| 53 | 住宅 | 9-2-502 | 140.95 |  |
| 54 | 住宅 | 9-2-601 | 217 |  |
| 55 | 住宅 | 9-2-602 | 217 |  |
| 56 | 住宅 | 7-1-301 | 127.37 |  |
| 57 | 住宅 | 7-1-302 | 127.37 |  |
| 58 | 住宅 | 7-1-401 | 127.9 |  |
| 59 | 住宅 | 7-1-402 | 127.9 |  |
| 60 | 住宅 | 7-1-501 | 127.81 |  |
| 61 | 住宅 | 7-1-502 | 127.81 |  |
| 62 | 住宅 | 7-1-601 | 213.02 |  |
| 63 | 住宅 | 7-1-602 | 213.02 |  |
| 64 | 住宅 | 10-1-401 | 126.94 |  |
| 65 | 住宅 | 10-1-402 | 126.94 |  |
| 66 | 住宅 | 10-1-502 | 127.03 |  |
| 67 | 住宅 | 10-1-601 | 127.03 |  |
| 68 | 住宅 | 10-1-602 | 198.85 |  |
| 69 | 住宅 | 10-2-301 | 131.56 |  |
| 70 | 住宅 | 10-2-302 | 131.56 |  |
| 71 | 住宅 | 10-2-401 | 126.94 |  |
| 72 | 住宅 | 10-2-402 | 126.94 |  |
| 73 | 住宅 | 10-2-501 | 127.03 |  |
| 74 | 住宅 | 10-2-502 | 127.03 |  |
| 75 | 住宅 | 10-2-601 | 198.85 |  |
| 76 | 住宅 | 10-2-602 | 198.85 |  |
| 77 | 住宅 | 11-1-502 | 132.34 |  |
| 78 | 住宅 | 11-1-602 | 179.26 |  |
| 79 | 住宅 | 11-2-601 | 179.26 |  |
| 80 | 住宅 | 11-2-602 | 179.26 |  |
| 81 | 住宅 | 12-2-601 | 179.38 |  |
| 82 | 住宅 | 12-2-602 | 179.38 |  |
| 83 | 商铺 | 7-S-103 | 56.23 |  |
| 84 | 商铺 | 7-S-104 | 56.23 |  |
| 85 | 商铺 | 7-S-105 | 47.23 |  |
| 86 | 商铺 | 7-S-106 | 50.06 |  |
| 87 | 商铺 | 7-S-107 | 50.06 |  |
| 88 | 商铺 | 7-S-108 | 47.23 |  |
| 89 | 商铺 | 7-S-109 | 51.17 |  |
| 90 | 商铺 | 10-S-101 | 220.06 |  |
| 91 | 商铺 | 10-S-102 | 103.03 |  |
| 92 | 商铺 | 10-S-103 | 53.39 |  |
| 93 | 商铺 | 10-S-104 | 78.16 |  |
| 94 | 商铺 | 10-S-105 | 103.03 |  |
| 95 | 商铺 | 10-S-108 | 33.44 |  |
| 96 | 商铺 | 10-S-109 | 17.01 |  |
| 97 | 商铺 | 10-S-101-1 | 220.06 |  |
| 98 | 商铺 | 10-S-201 | 243.75 |  |
| 99 | 商铺 | 10-S-202 | 180.9 |  |
| 100 | 商铺 | 10-S-203 | 189.52 |  |
| 101 | 商铺 | 10-S-204 | 189.52 |  |
| 102 | 商铺 | 10-S-205 | 152.69 |  |
| 103 | 商铺 | 11-S-101 | 45.51 |  |
| 104 | 商铺 | 11-S-102 | 73.68 |  |
| 105 | 商铺 | 12-S-101 | 44.47 |  |
| 106 | 商铺 | 12-S-106 | 44.47 |  |
| 107 | 商铺 | 12-S-204 | 138.93 |  |
| 108 | 商铺 | 12-S-205 | 112.15 |  |
| 109 | 商铺 | 12-S-206 | 103.04 |  |
| 110 | 商铺 | 12-S-207 | 126.39 |  |
| 111 | 车库 | 11-C-101 | 25.9 |  |
| 112 | 车库 | 11-C-102 | 35.86 |  |
| 113 | 车库 | 11-C-105 | 25.9 |  |
| 114 | 车库 | 11-C-107 | 35.86 |  |
| 115 | 车库 | 11-C-108 | 25.9 |  |
| 116 | 车库 | 12-C-101 | 23.13 |  |
| 117 | 车库 | 12-C-103 | 25.31 |  |
| 118 | 车库 | 13-C-1 | 48.82 | 无分隔标识 |
| 119 | 车库 | 13-C-2 | 34.87 | 无分隔标识 |
| 120 | 车库 | 13-C-3 | 69.75 | 无分隔标识 |
| 121 | 车库 | 13-C-4 | 69.75 | 无分隔标识 |
| 122 | 车库 | 13-C-5 | 34.87 | 无分隔标识 |
| 123 | 车库 | 13-C-6 | 48.82 | 无分隔标识 |

五、价值时点

2019年05月23日（估价师实地勘察估价对象之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值评估。

（二）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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、出让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；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

七、估价原则

本次评估除应遵循市场价值评估的原则，即应遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

遵循不同估价原则的评估价值，应符合下列规定：

（一）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

（五）遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007年10月01日实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年08月30日修正版）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年08月28日第二次修正版）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月01日实施）；

5、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发[2007]5号）；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行）；

7、《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》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；

8、《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》（2009年8月24日，法释[2009]16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》（2017年1月1日起施行，法释[2016]18号）；

10、《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日起施行，法释[2018]15号）；

（二）估价标准依据

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

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

3、《人民法院委托评估工作规范》

（三）估价委托人提供的资料依据

1、云南省迪庆藏族自治州中级人民法院委托书；

2、估价委托人提供的估价对象权属证明包括《国有土地使用证》（维国用（2013）第36号）、《建设用地规划许可证》（地字第533423201404061号）、《建设工程规划许可证》（建字第53342320140406号）、《建筑工程施工许可证》（编号533423201407201601号）、《商品房预售许可证明》（预许迪建字（2014-08）号）及投资项目备案证（维发改经贸备[2014]11号）等复印件。

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片及现勘录像；

2、实地查勘记录表；

3、可比实例等相关资料；

4、调查搜集的当地房地产市场相关资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），常用的估价方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

比较法：比较法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已经发生了交易的类似房地产交易实例进行对照比较，对已发生交易的类似房地产的已知价格做适当修正，以此估算出估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

其计算公式：

估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

本公司依据《房地产估价规范》，遵守各项估价原则，运用科学的估价方法，以进行现场查勘的2019年05月23日为价值时点，确定估价对象在满足本次估价的全部和限制条件下的结果为：人民币伍仟壹佰伍拾叁万陆仟捌佰叁拾伍元整（RMB：51,536,835.00元）。

详见下表：

结表-3

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 委托估价房地产评估价值明细表 | | | | | | |
| 编号 | 房屋类型 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 标准房单价（元/㎡） | 楼层系数 | 评估总价（元） |
| 1 | 住宅 | 8-1-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 2 | 住宅 | 8-1-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 3 | 住宅 | 8-1-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 4 | 住宅 | 8-1-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 5 | 住宅 | 8-1-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 6 | 住宅 | 8-1-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 7 | 住宅 | 8-1-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 8 | 住宅 | 8-1-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 9 | 住宅 | 8-1-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 10 | 住宅 | 8-1-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 11 | 住宅 | 8-1-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 12 | 住宅 | 8-2-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 13 | 住宅 | 8-2-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 14 | 住宅 | 8-2-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 15 | 住宅 | 8-2-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 16 | 住宅 | 8-2-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 17 | 住宅 | 8-2-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 18 | 住宅 | 8-2-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 19 | 住宅 | 8-2-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 20 | 住宅 | 8-2-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 21 | 住宅 | 8-2-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 22 | 住宅 | 8-3-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 23 | 住宅 | 8-3-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 24 | 住宅 | 8-3-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 25 | 住宅 | 8-3-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 26 | 住宅 | 8-3-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 27 | 住宅 | 8-3-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 28 | 住宅 | 8-3-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 29 | 住宅 | 8-3-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 30 | 住宅 | 8-3-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 31 | 住宅 | 8-3-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 32 | 住宅 | 9-1-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 33 | 住宅 | 9-1-102 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 34 | 住宅 | 9-1-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 35 | 住宅 | 9-1-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 36 | 住宅 | 9-1-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 37 | 住宅 | 9-1-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 38 | 住宅 | 9-1-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 39 | 住宅 | 9-1-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 40 | 住宅 | 9-1-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 41 | 住宅 | 9-1-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 42 | 住宅 | 9-1-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 43 | 住宅 | 9-1-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 44 | 住宅 | 9-2-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 45 | 住宅 | 9-2-102 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 46 | 住宅 | 9-2-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 47 | 住宅 | 9-2-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 48 | 住宅 | 9-2-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 49 | 住宅 | 9-2-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 50 | 住宅 | 9-2-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 51 | 住宅 | 9-2-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 52 | 住宅 | 9-2-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 53 | 住宅 | 9-2-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 54 | 住宅 | 9-2-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 55 | 住宅 | 9-2-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 56 | 住宅 | 7-1-301 | 127.37 | 2879 | 1.0322 | 378506 |
| 57 | 住宅 | 7-1-302 | 127.37 | 2879 | 1.0322 | 378506 |
| 58 | 住宅 | 7-1-401 | 127.9 | 2879 | 1 | 368224 |
| 59 | 住宅 | 7-1-402 | 127.9 | 2879 | 1 | 368224 |
| 60 | 住宅 | 7-1-501 | 127.81 | 2879 | 0.9549 | 351370 |
| 61 | 住宅 | 7-1-502 | 127.81 | 2879 | 0.9549 | 351370 |
| 62 | 住宅 | 7-1-601 | 213.02 | 2703 | 1 | 575793 |
| 63 | 住宅 | 7-1-602 | 213.02 | 2703 | 1 | 575793 |
| 64 | 住宅 | 10-1-401 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 65 | 住宅 | 10-1-402 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 66 | 住宅 | 10-1-502 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 67 | 住宅 | 10-1-601 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 68 | 住宅 | 10-1-602 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 69 | 住宅 | 10-2-301 | 131.56 | 2879 | 1.0322 | 390957 |
| 70 | 住宅 | 10-2-302 | 131.56 | 2879 | 1.0322 | 390957 |
| 71 | 住宅 | 10-2-401 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 72 | 住宅 | 10-2-402 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 73 | 住宅 | 10-2-501 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 74 | 住宅 | 10-2-502 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 75 | 住宅 | 10-2-601 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 76 | 住宅 | 10-2-602 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 77 | 住宅 | 11-1-502 | 132.34 | 2879 | 0.9549 | 363823 |
| 78 | 住宅 | 11-1-602 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 79 | 住宅 | 11-2-601 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 80 | 住宅 | 11-2-602 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 81 | 住宅 | 12-2-601 | 179.38 | 2703 | 1 | 484864 |
| 82 | 住宅 | 12-2-602 | 179.38 | 2703 | 1 | 484864 |
| 83 | 商铺 | 7-S-103 | 56.23 | 6345 | 1 | 356779 |
| 84 | 商铺 | 7-S-104 | 56.23 | 6345 | 1 | 356779 |
| 85 | 商铺 | 7-S-105 | 47.23 | 6345 | 1 | 299674 |
| 86 | 商铺 | 7-S-106 | 50.06 | 6345 | 1 | 317631 |
| 87 | 商铺 | 7-S-107 | 50.06 | 6345 | 1 | 317631 |
| 88 | 商铺 | 7-S-108 | 47.23 | 6345 | 1 | 299674 |
| 89 | 商铺 | 7-S-109 | 51.17 | 6345 | 1 | 324674 |
| 90 | 商铺 | 10-S-101 | 220.06 | 6345 | 1 | 1396281 |
| 91 | 商铺 | 10-S-102 | 103.03 | 6345 | 1 | 653725 |
| 92 | 商铺 | 10-S-103 | 53.39 | 6345 | 1 | 338760 |
| 93 | 商铺 | 10-S-104 | 78.16 | 6345 | 1 | 495925 |
| 94 | 商铺 | 10-S-105 | 103.03 | 6345 | 1 | 653725 |
| 95 | 商铺 | 10-S-108 | 33.44 | 2305 | 1 | 77079 |
| 96 | 商铺 | 10-S-109 | 17.01 | 2305 | 1 | 39208 |
| 97 | 商铺 | 10-S-101-1 | 220.06 | 6345 | 1 | 1396281 |
| 98 | 商铺 | 10-S-201 | 243.75 | 3807 | 1 | 927956 |
| 99 | 商铺 | 10-S-202 | 180.9 | 3807 | 1 | 688686 |
| 100 | 商铺 | 10-S-203 | 189.52 | 3807 | 1 | 721503 |
| 101 | 商铺 | 10-S-204 | 189.52 | 3807 | 1 | 721503 |
| 102 | 商铺 | 10-S-205 | 152.69 | 3807 | 1 | 581291 |
| 103 | 商铺 | 11-S-101 | 45.51 | 6345 | 1 | 288761 |
| 104 | 商铺 | 11-S-102 | 73.68 | 6345 | 1 | 467500 |
| 105 | 商铺 | 12-S-101 | 44.47 | 6345 | 1 | 282162 |
| 106 | 商铺 | 12-S-106 | 44.47 | 6345 | 1 | 282162 |
| 107 | 商铺 | 12-S-204 | 138.93 | 3807 | 1 | 528907 |
| 108 | 商铺 | 12-S-205 | 112.15 | 3807 | 1 | 426955 |
| 109 | 商铺 | 12-S-206 | 103.04 | 3807 | 1 | 392273 |
| 110 | 商铺 | 12-S-207 | 126.39 | 3807 | 1 | 481167 |
| 111 | 车库 | 11-C-101 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 112 | 车库 | 11-C-102 | 35.86 | 2660 | 1 | 95388 |
| 113 | 车库 | 11-C-105 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 114 | 车库 | 11-C-107 | 35.86 | 2660 | 1 | 95388 |
| 115 | 车库 | 11-C-108 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 116 | 车库 | 12-C-101 | 23.13 | 2660 | 1 | 61526 |
| 117 | 车库 | 12-C-103 | 25.31 | 2660 | 1 | 67325 |
| 118 | 车库 | 13-C-1 | 48.82 | 2660 | 1 | 129861 |
| 119 | 车库 | 13-C-2 | 34.87 | 2660 | 1 | 92754 |
| 120 | 车库 | 13-C-3 | 69.75 | 2660 | 1 | 185535 |
| 121 | 车库 | 13-C-4 | 69.75 | 2660 | 1 | 185535 |
| 122 | 车库 | 13-C-5 | 34.87 | 2660 | 1 | 92754 |
| 123 | 车库 | 13-C-6 | 48.82 | 2660 | 1 | 129861 |
| 合计金额（元） | |  |  |  |  | 51,536,835.00 |

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓名 | 刘承文 | 朱亚丽 |
| 注册号 | 5320040057 | 5320020028 |
| 签 名 |  |  |
| 签字日期 | 2019年06月11日 | 2019年06月11日 |

十二、实地查勘期

2019年05月23日。

十三、估价作业期

2019年05月23日至2019年06月11日。

附 件

一、估价委托书复印件

二、估价对象在建工程《国有土地使用证》（维国用（2013）第36号）、《建设用地规划许可证》（地字第533423201404061号）、《建设工程规划许可证》（建字第53342320140406号）、《建筑工程施工许可证》（编号533423201407201601号）、《商品房预售许可证明》（预许迪建字（2014-08）号）及投资项目备案证（维发改经贸备[2014]11号）等复印件

三、估价对象地理位置图及照片资料

四、估价对象估价对象现场查勘表复印件

五、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件

六、注册房地产估价师注册证复印件

估价技术报告目录

估价技术报告 25

一、估价对象土地基本状况、建筑物基本状况、权益状况描述与分析 25

二、估价对象区位状况描述与分析 29

三、市场背景描述与分析 30

四、估价对象最高最佳利用分析 31

五、估价方法适用性分析定 33

六、价格测算过程 34

七、估价结果确定 54

估价技术报告

一、估价对象权益状况、土地基本状况、建筑物基本状况描述与分析

（一）权益状况、土地基本状况、建筑物基本状况描述

技表-1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 维西傈僳族自治县南部新区 | | | | | | |
| 产权人 | 维西城投旅游开发有限公司 | | | | | | |
| 房屋所有权证 | ------ | | 不动产权证 | | ------ | | |
| 国有土地使用证 | 维国用（2013）第36号 | | | | | | |
| 房屋规划用途 | 商住楼 | | 建筑面积 | | m2 | | |
| 土地用途 | 住宅用地 | 使用权面积 | | 14580.00㎡ | | 分摊土地面积 | --- m2 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 使用权期限 | | 2084年01月20日止 | | | |
| 估价范围 | 本次估价标的物包含云傈世纪城一期部分住宅、商铺、车库在内房地产共计123套。其中住宅82套，建筑面积合计12806.28m2；商铺28套，建筑面积合计2831.41㎡；车库13套，建筑面积合计504.74㎡。不包括动产、室内二次装修、债权债务等其他财产或权益及需缴纳的相关各种规费、税费。  明细见技表-2 | | | | | | |

本次估价标的物包含云傈世纪城一期部分住宅、商铺、车库在内房地产共计123套。其中住宅82套，建筑面积合计12806.28m2；商铺28套，建筑面积合计2831.41㎡；车库13套，建筑面积合计504.74㎡。

根据委托方提供的资料，标的物所在小区项目名称为云傈世纪城一期，估价对象所在项目位于兴维大道、和谐路、三江大道、雪龙西路环绕地块，宗地地形南高北低，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况。土地开发程度五通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。

项目一期已建盖完成，因工程施工合同纠纷尚未竣工验收，建筑结构为框架结构，毛坯房，建盖年代为2014年，并于2014年开始预售，本次估价为法院查封的部分住宅、商铺、车库，分别集中在7幢、8幢、9幢、10幢、11幢、12幢、13幢。其中13幢6个车库位于13幢-1层整层，经实地查勘，尚未标识分隔，查委托方提供的云南恒兴测绘科技有限公司维西分公司出具的房屋建筑面积测算表报告（恒兴房测字[2014]第89号）未发现13幢负1层明细表，在此说明。

以下为明细表：

技表-2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 委托估价房地产明细表 | | | | |
| 编号 | 房屋类型 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 备注 |
| 1 | 住宅 | 8-1-101 | 160.01 |  |
| 2 | 住宅 | 8-1-201 | 145.04 |  |
| 3 | 住宅 | 8-1-202 | 145.04 |  |
| 4 | 住宅 | 8-1-301 | 145.04 |  |
| 5 | 住宅 | 8-1-302 | 145.04 |  |
| 6 | 住宅 | 8-1-401 | 142.93 |  |
| 7 | 住宅 | 8-1-402 | 142.93 |  |
| 8 | 住宅 | 8-1-501 | 140.95 |  |
| 9 | 住宅 | 8-1-502 | 140.95 |  |
| 10 | 住宅 | 8-1-601 | 217 |  |
| 11 | 住宅 | 8-1-602 | 217 |  |
| 12 | 住宅 | 8-2-201 | 145.04 |  |
| 13 | 住宅 | 8-2-202 | 145.04 |  |
| 14 | 住宅 | 8-2-301 | 145.04 |  |
| 15 | 住宅 | 8-2-302 | 145.04 |  |
| 16 | 住宅 | 8-2-401 | 142.93 |  |
| 17 | 住宅 | 8-2-402 | 142.93 |  |
| 18 | 住宅 | 8-2-501 | 140.95 |  |
| 19 | 住宅 | 8-2-502 | 140.95 |  |
| 20 | 住宅 | 8-2-601 | 217 |  |
| 21 | 住宅 | 8-2-602 | 217 |  |
| 22 | 住宅 | 8-3-201 | 145.04 |  |
| 23 | 住宅 | 8-3-202 | 145.04 |  |
| 24 | 住宅 | 8-3-301 | 145.04 |  |
| 25 | 住宅 | 8-3-302 | 145.04 |  |
| 26 | 住宅 | 8-3-401 | 142.93 |  |
| 27 | 住宅 | 8-3-402 | 142.93 |  |
| 28 | 住宅 | 8-3-501 | 140.95 |  |
| 29 | 住宅 | 8-3-502 | 140.95 |  |
| 30 | 住宅 | 8-3-601 | 217 |  |
| 31 | 住宅 | 8-3-602 | 217 |  |
| 32 | 住宅 | 9-1-101 | 160.01 |  |
| 33 | 住宅 | 9-1-102 | 160.01 |  |
| 34 | 住宅 | 9-1-201 | 145.04 |  |
| 35 | 住宅 | 9-1-202 | 145.04 |  |
| 36 | 住宅 | 9-1-301 | 145.04 |  |
| 37 | 住宅 | 9-1-302 | 145.04 |  |
| 38 | 住宅 | 9-1-401 | 142.93 |  |
| 39 | 住宅 | 9-1-402 | 142.93 |  |
| 40 | 住宅 | 9-1-501 | 140.95 |  |
| 41 | 住宅 | 9-1-502 | 140.95 |  |
| 42 | 住宅 | 9-1-601 | 217 |  |
| 43 | 住宅 | 9-1-602 | 217 |  |
| 44 | 住宅 | 9-2-101 | 160.01 |  |
| 45 | 住宅 | 9-2-102 | 160.01 |  |
| 46 | 住宅 | 9-2-201 | 145.04 |  |
| 47 | 住宅 | 9-2-202 | 145.04 |  |
| 48 | 住宅 | 9-2-301 | 145.04 |  |
| 49 | 住宅 | 9-2-302 | 145.04 |  |
| 50 | 住宅 | 9-2-401 | 142.93 |  |
| 51 | 住宅 | 9-2-402 | 142.93 |  |
| 52 | 住宅 | 9-2-501 | 140.95 |  |
| 53 | 住宅 | 9-2-502 | 140.95 |  |
| 54 | 住宅 | 9-2-601 | 217 |  |
| 55 | 住宅 | 9-2-602 | 217 |  |
| 56 | 住宅 | 7-1-301 | 127.37 |  |
| 57 | 住宅 | 7-1-302 | 127.37 |  |
| 58 | 住宅 | 7-1-401 | 127.9 |  |
| 59 | 住宅 | 7-1-402 | 127.9 |  |
| 60 | 住宅 | 7-1-501 | 127.81 |  |
| 61 | 住宅 | 7-1-502 | 127.81 |  |
| 62 | 住宅 | 7-1-601 | 213.02 |  |
| 63 | 住宅 | 7-1-602 | 213.02 |  |
| 64 | 住宅 | 10-1-401 | 126.94 |  |
| 65 | 住宅 | 10-1-402 | 126.94 |  |
| 66 | 住宅 | 10-1-502 | 127.03 |  |
| 67 | 住宅 | 10-1-601 | 127.03 |  |
| 68 | 住宅 | 10-1-602 | 198.85 |  |
| 69 | 住宅 | 10-2-301 | 131.56 |  |
| 70 | 住宅 | 10-2-302 | 131.56 |  |
| 71 | 住宅 | 10-2-401 | 126.94 |  |
| 72 | 住宅 | 10-2-402 | 126.94 |  |
| 73 | 住宅 | 10-2-501 | 127.03 |  |
| 74 | 住宅 | 10-2-502 | 127.03 |  |
| 75 | 住宅 | 10-2-601 | 198.85 |  |
| 76 | 住宅 | 10-2-602 | 198.85 |  |
| 77 | 住宅 | 11-1-502 | 132.34 |  |
| 78 | 住宅 | 11-1-602 | 179.26 |  |
| 79 | 住宅 | 11-2-601 | 179.26 |  |
| 80 | 住宅 | 11-2-602 | 179.26 |  |
| 81 | 住宅 | 12-2-601 | 179.38 |  |
| 82 | 住宅 | 12-2-602 | 179.38 |  |
| 83 | 商铺 | 7-S-103 | 56.23 |  |
| 84 | 商铺 | 7-S-104 | 56.23 |  |
| 85 | 商铺 | 7-S-105 | 47.23 |  |
| 86 | 商铺 | 7-S-106 | 50.06 |  |
| 87 | 商铺 | 7-S-107 | 50.06 |  |
| 88 | 商铺 | 7-S-108 | 47.23 |  |
| 89 | 商铺 | 7-S-109 | 51.17 |  |
| 90 | 商铺 | 10-S-101 | 220.06 |  |
| 91 | 商铺 | 10-S-102 | 103.03 |  |
| 92 | 商铺 | 10-S-103 | 53.39 |  |
| 93 | 商铺 | 10-S-104 | 78.16 |  |
| 94 | 商铺 | 10-S-105 | 103.03 |  |
| 95 | 商铺 | 10-S-108 | 33.44 |  |
| 96 | 商铺 | 10-S-109 | 17.01 |  |
| 97 | 商铺 | 10-S-101-1 | 220.06 |  |
| 98 | 商铺 | 10-S-201 | 243.75 |  |
| 99 | 商铺 | 10-S-202 | 180.9 |  |
| 100 | 商铺 | 10-S-203 | 189.52 |  |
| 101 | 商铺 | 10-S-204 | 189.52 |  |
| 102 | 商铺 | 10-S-205 | 152.69 |  |
| 103 | 商铺 | 11-S-101 | 45.51 |  |
| 104 | 商铺 | 11-S-102 | 73.68 |  |
| 105 | 商铺 | 12-S-101 | 44.47 |  |
| 106 | 商铺 | 12-S-106 | 44.47 |  |
| 107 | 商铺 | 12-S-204 | 138.93 |  |
| 108 | 商铺 | 12-S-205 | 112.15 |  |
| 109 | 商铺 | 12-S-206 | 103.04 |  |
| 110 | 商铺 | 12-S-207 | 126.39 |  |
| 111 | 车库 | 11-C-101 | 25.9 |  |
| 112 | 车库 | 11-C-102 | 35.86 |  |
| 113 | 车库 | 11-C-105 | 25.9 |  |
| 114 | 车库 | 11-C-107 | 35.86 |  |
| 115 | 车库 | 11-C-108 | 25.9 |  |
| 116 | 车库 | 12-C-101 | 23.13 |  |
| 117 | 车库 | 12-C-103 | 25.31 |  |
| 118 | 车库 | 13-C-1 | 48.82 | 无分隔标识 |
| 119 | 车库 | 13-C-2 | 34.87 | 无分隔标识 |
| 120 | 车库 | 13-C-3 | 69.75 | 无分隔标识 |
| 121 | 车库 | 13-C-4 | 69.75 | 无分隔标识 |
| 122 | 车库 | 13-C-5 | 34.87 | 无分隔标识 |
| 123 | 车库 | 13-C-6 | 48.82 | 无分隔标识 |

（二）估价对象实物状况、权益状况分析

1、估价对象实物状况分析

估价对象所在小区宗地形状较规则，地势西高东低，土地承载能力较强，五通一平（通上水，通下水，通电，通讯，通路，宗地内场平），土地利用科学合理；其建筑物建筑规模、建筑物设计结构，平面布局合理，朝向、采光通风，设施设备及维护保养状况均能较好的满足现状用途需求。实物状况对估价对象价值无明显不良影响。

由于建设工程施工合同纠纷案，小区尚未通过竣工验收，开发商现场指认建筑物部分地方有瑕疵，我公司未接受对于建筑物的质量检验要求，未收到房屋质量鉴定资料，固不能判定所指认瑕疵对工程竣工验收是否有影响，在本次估价中假定估价对象的建筑、未暴露及难以接触的部位（含装修）、水、电、消防或者其他设施设备等，均无结构性损害等质量缺陷，符合国家有关技术、质量验收标准，可以安全使用。

2、估价对象权益状况分析

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，包括对专有部分享有所有权和对专有部分以外的公共部分享有共有和共同管理的权。建筑物区分所有权的专有部分为估价对象套内部。建筑物区分所有权的共有和共同管理部分：①估价对象所在建筑物分摊部位，包括但不限于外墙、楼梯、设备间、公共通道、大堂、物管房等；②所在建筑物的基本结构部分，包括但不限于基础、承重结构、外墙、屋顶等；③建筑物的非专有附属设施、设备，包括但不限于消防、照明、上下水管道、电线、通讯线路、水泵、发电机、电梯等附属设施、设备；④估价对象所在建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，包括但不限于公共花园、绿化景观、路灯、道路。

估价委托人提供的估价对象权属证明包括《国有土地使用证》（维国用（2013）第36号）、《建设用地规划许可证》（地字第533423201404061号）、《建设工程规划许可证》（建字第53342320140406号）、《建筑工程施工许可证》（编号533423201407201601号）、《商品房预售许可证明》（预许迪建字（2014-08）号）及投资项目备案证（维发改经贸备[2014]11号）等复印件，本次估价是云南省迪庆藏族自治州中级人民法院在执行四川省泸县潮河建筑工程有限公司与维西城投旅游开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷案中涉及的法院查封房产处置参考价，经执行法官调查目前标的物土地没有抵押，借款已经还完，但土地证没有办退押手续。

二、估价对象区位状况描述与分析

（一）估价对象区位状况描述

估价对象项目位于维西县南部新区兴维大道旁，与县行政中心仅一街相隔，周边有县人民医院、县民族体育馆、县第二幼儿园、植物公园等公共服务设施，距老县城中心约5公里。

技表-3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | | | 维西城投旅游开发有限公司开发项目云傈世纪城一期部分房地产 |
| 区位  状况 | 方位 | | 维西县南部新区 |
| 距离 | | 距老县城中心约5公里 |
| 朝向 | | ----- |
| 楼层 | | 建筑物总层数多为7层 |
| 临路状况 | | 兴维大道、和谐路、三江大道、雪龙西路 |
| 交通 | 道路状况 | | 区域内有兴维大道、和谐路、红杉路、三江大道、雪龙西路等市政道路，道路通达度好，暂无交通管制 |
| 交通管制 | | 区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通 |
| 停车状况 | | 所在小区有自备地下停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便 |
| 外部配套设施 | 城市基础设施 | | 所在区域已达到了“五通一平”，水、电、路、通讯等基础设施完备 |
| 公共服务设施 | 银行 | 附近有信用联社等营业网点 |
| 文化教育 | 教育配套完善 |
| 医疗卫生 | 医疗卫生服务较齐全 |
| 休闲娱乐 | 附近有小型便民超市，酒店等休闲娱乐场所 |
| 周围环境和景观 | 自然环境 | | 区域内街道整洁，绿化率较高，无大气、水文等污染，环境较为安静 |
| 人文环境 | | 维西县傈僳族自治县，少数民族人口占比85%左右，其中又以傈僳族居多，居民以务农、经商、自由职业者为主，民风淳朴，治安状况良好。 |
| 景观 | | 区域内沿街绿化景观 |
| 商业聚集度 | | | 目前区域内人流较少，商业繁华度低 |
| 未来变化趋势 | | | 该区域目前周边主要为开发新区，人流量少。目前区域暂未出台新的规划，基本维持现状，总体氛围基本不会有较大的改变 |

（二）估价对象区位状况分析

价对象位于维西县南部新区，属县政府重点规划开发新区，交通方便，停车方便，基础设施和配套设施完善，利于估价对象房地产价值的正常体现，但目前商业繁华程度和聚集程度不高。

三、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势和相关政策简况

2016年至今，全国房地产业出现不稳定情况，一二线城市价格出现较大波动，结合房地产去库存，实施有效用地调节政策，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模;对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应;允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。用地政策要结合“稳增长”进行调整，支持创新融资模式。同时，完善国有土地资产处置政策，促进国有企业改革。积极推进工业用地市场化配置试点，有效降低实体经济用地成本。按照去产能要求，严格控制钢铁、煤炭等产能过剩行业和“僵尸企业”土地供应，制定鼓励支持政策，引导其退出、转产和兼并重组。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，建立与国有土地同等入市、同权同价、流转顺畅、收益共享的入市机制。这些国家宏观政策调控势必会对维西的房地产市场发展前景产生一定的影响，但维西房地产业总体增速稳中有降，因为维西房地产业是成本推动型，维西县委、县政府一直以来都在深入研究相关政策，有规划、有计划地调整结构，支持、鼓励房地产业稳定、健康发展。

（二）当地房地产市场总体状况

国家宏观调控对维西房地产市场投资不会有太大的影响，维西房价在云南省同类县城中是较低的，维西县常住人口较少，是我国为数不多的面山城市。作为支柱产业的矿产业遇冷后，维西经济失去了强有力的支撑，固定资产投资增幅呈现下降趋势，投资的拉动作用正在下降，尤其是矿产业的投资降幅明显。进入今年，商品房卖不动，致使房地产投资大幅下降，商品房存量有增无减，维西未来几年房地产需求仍将保持平稳，但供不应求的局面可能已经过去。据估计，未来10年，年均住宅“刚需”也就约2.5亿平方米，假设刚需在全部新房的成交中占比35%，可以推算出全国每年的商品住宅销售面积最多为7亿-8亿平方米，这样的销售量即便与2011年的销售量相比，降幅也达5%-20%。如果进一步考虑人口的老龄化趋势、土地财政对房价合理回调的阻滞从而导致的刚需减少，房地产需求可能会持续减弱。2018年以来，维西县固定资产投资增速回暖，工业生产平稳增长，以深化供给侧结构性改革为主线，始终坚持稳增长、促改革、调结构、惠民生、优环境、防风险，深化“狠抓落实年”活动，2019年维西县将围绕“五个一批”脱贫路径，聚焦“六个精准”脱贫要求，全力开展好四个“百日专项行动”，做实“八项工作”，打好“七场战役”，全面补齐全县脱贫攻坚的短板和弱项，持续巩固全县脱贫攻坚发展成果，圆满实现全年各项脱贫攻坚工作目标，确保维西县2019年如期脱贫摘帽，全力推动经济社会跨越发展。

（三）当地同类房地产市场状况

估价对象位于维西县南部新区，区域内人口密度少，道路交通网络发达，商业繁华度低。据调查，区域内住房售价在2600-3100元/平方米、临街一层商业房地产租平均金约10-20元/m2左右。

综上所述，维西县房地产在宏观调控的背景下，市场仍然处于稳定调整期，短期价格有较小增长，整体房地产市场处于稳定发展状态。

四、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。

（一）衡量、判断的标准如下：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

2、技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3、经济上可行。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4、价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

（二）最高最佳使用分析的前提条件

1、维持现状继续使用前提：认为维持现状继续使用仍然妥当时，为在维持现状继续使用下的估价。

2、直接转换用途前提：认为转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑用途转换后再予以使用下的估价。

3、装修改造继续使用前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用较为妥当时，为在考虑装修改造但不转技用途再予以使用下的估价。

4、装修改造转换用途前提：认为装修改造并转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑装修改造并转换用途后再予以使用的估价。

5、拆除重新利用前提：认为拆除建筑物再予以利用更为妥当时，为在考虑建筑物拆除后再予以利用下的估价。

综上，估价对象规划用途与实际用途相符。估价对象的实际用途为其合法利用、同时满足技术上可能、经济上可行及价值量最大化条件，我们认为估价对象维持现状用途使用为其最高最佳使用。

五、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。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。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。估价方法的选用，应符合下列规定：

（一）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

（二）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。

（三）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的，应选用成本法。

（四）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。

在本次估价中，估价方法适用性分析见下表：

技表-4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象  特点 | 维西城投旅游开发有限公司开发项目云傈世纪城一期部分房地产，现空置。 | | | |
| 估价目的 | 为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值 | | | |
| 估价方法 | 市场比较法 | 收益法 | 假设开发法 | 成本法 |
| 估价方法  定义 | 是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。 | 是指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。 | 是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，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。 | 是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 |
| 估价方法适用范围 | 在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。 | 适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价 | 适于对在建工程及待开发用地估价。 | 在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。 |
| 估价方法选择理由 | 所在区域类似房地产交易活跃案例较多。案例易于调查收集。 | 类似房地产出租案例较多，租售比合理 | 具有开发或再开发潜力 | 可独立开发建设或重新开发建设且建设成本较易获取。 |
| 估价方法不选择理由 | 所在区域类似房地产交易不活跃，案例难于调查收集。 | 房地产现行租售比不匹配，脱节明显 | 已建成能正常使用的房屋，因纠纷导致无法竣工验收，续建成本不确定 | 房地产价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加。 |
| 是否选取 | 选取 | 不选取 | 不选取 | 不选取 |

根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，本报告采用市场比较法进行估价。

六、价格测算过程

本次估价标的物包含云傈世纪城一期部分住宅、商铺、车库在内房地产共计123套。估价人员根据调查资料和实际情况分析，决定采用市场比较法对本次估价标的物进行估价。具体技术思路为：

1、住宅分为两类，一类为普通单元住宅，确定以4层为基准房评估出其单价，然后通过编制的楼层系数表计算其他同类不同楼层房屋价格。二类的跃层单元住宅，以8-1-601为基准统一定价。

2、商铺根据掌握的资料分别对不同幢1层商铺与二层商铺及内铺分别进行估价。

3、车库以11-C-101号为基准统一定价。

4、由于监理机构未出具的工程进度说明文件，估价人员根据项目具体现状，考虑竣工验收及产权办理等情况所产生的必要费用及后续的不可预见费，结合估价师经验判断对最终价格进行-5%修正。

A、普通单元住宅基准房比较法测算

计算公式：

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

操作步骤：

1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、求取比较价值。

（一）、选取可比实例

根据承办法官提供的维西县住房和城乡规划建设局商品房备案登记簿资料和估价人员在维西县调查的同类型项目维西中科房地产开发有限公司开发的上海滩花园楼盘中筛选，选取了与估价对象房地产状况相当的三个交易实例作为可比实例，可比实例情况如下表所示：

技表-5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 楼盘名称 | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 上海滩花园 |
| 坐落 | 兴维大道云傈世纪城一期11幢1单元402号 | 兴维大道云傈世纪城一期13幢1单元401号 | 红杉路上海滩花园5幢1单元401号 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 档次 | 中档住宅区 | 中档住宅区 | 中档住宅区 |
| 规模 | 规模一般 | 规模一般 | 规模一般 |
| 物业类型 | 多层单元式住宅 | 多层单元式住宅 | 多层单元式住宅 |
| 建筑结构 | 框架结构 | 框架结构 | 框架结构 |
| 装修状况 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| 成新率 | 95% | 95% | 95% |
| 建成时间 | 2015年 | 2015年 | 2015年 |
| 建筑面积（m2） | 138.67 | 143.15 | 126.01 |
| 交易价格（元/m2） | 3274 | 2811 | 3130 |
| 成交日期 | 2019-2-22 | 2018-12-6 | 2019-5-23 |
| 价格内涵 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修、家具家电；交易税费双方承担 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修、家具家电；交易税费双方承担 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修、家具家电；交易税费双方承担 |

（二）、建立比较基础

1、统一房地产范围：本次评估在筛选可比实例时，选择了不带债权债务，不含非房地产成分，实物范围一致的可比房地产。

2、统一付款方式：本次选取可比实例均设定为一次性付款价格。

3、统一价格单位：本次评估选取可比实例价格为单价，币种为人民币，单位为元/平方米，按建筑面积计价。

4、统一装修标准：通常各类房屋装修装饰的耐用年限为：住宅8 年；办公用房7年；商场、店铺、餐馆等营业性用房5年；厂房、仓库5年。估价人员可结合实地查勘情况，根据装修装饰档次、质量、维护、保养、使用情况以及功能、经济等方面的折旧因素综合确定折旧率或成新率。但与按直线折旧计算的差异不宜超过30%。

由于本次估价结果不包含室内自行装修价值，本次评估应先扣除可比实例成交价格中包含的装修价值，统一换算成未装修房价值。可比实例均为毛坯房，和估价内涵一致。

5、统一税费负担：正常负担下的价格=卖方实收金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率）。

（三）、估价对象与可比实例统一价格基础修正表：

技表-6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 交易价格（元/m2） | 3274 | 2811 | 3130 |
| 统一房地产范围（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一付款方式（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一价格单位（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一税费负担（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 装修程度修正 | 0 | 0 | 0 |
| 统一可比基础后价格（元/m2） | 3274 | 2811 | 3130 |

（四）、估价对象与可比实例因素比较分析详见下表：

技表-7

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 物业名称 | | | | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 上海滩花园 |
| 位置 | | | | 兴维大道云傈世纪城一期 | 兴维大道云傈世纪城一期11幢1单元402号 | 兴维大道云傈世纪城一期13幢1单元401号 | 红杉路上海滩花园5幢1单元401号 |
| 价格内涵 | | 交易价格 | | / | 3274 | 2811 | 3130 |
| 计价单位 | | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) |
| 付款方式 | | 一次性支付 | 一次性支付 | 一次性支付 | 一次性支付 |
| 交易情况 | | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | | | | 2019-5-23 | 2019-4-1 | 2018-12-6 | 2019-5-23 |
| 用途 | | | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 区位状况 | 位置状况 | | 坐落及方位 | 属城市中心城区 | 属城市中心城区 | 属城市中心城区 | 属城市中心城区 |
| 与相关场所距离 | 距县行政中心约300米 | 距县行政中心约300米 | 距县行政中心约300米 | 距维西傈僳族自治县第二中学约200米 |
| 临街状况 | 临街 | 临街 | 临街 | 临街 |
| 朝向 | -- | -- | -- | -- |
| 所在楼层 | 4层 | 4层 | 4层 | 4层 |
| 交通状况 | | 道路状况及交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 |
| 公交便捷度 | 交通便利 | 交通便利 | 交通便利 | 交通便利 |
| 停车方便程度 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 |
| 周围环境和景观 | | | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 |
| 公共服务设施 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 |
| 实物状况 | 楼盘形象及规模 | | | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 |
| 物业管理水平 | | | 专业物管 | 专业物管 | 专业物管 | 专业物管 |
| 建筑结构 | | | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 142.93㎡布局合理 | 138.67㎡布局合理 | 143.15㎡布局合理 | 126.01㎡布局合理 |
| 层高 | | | 3米 | 3米 | 3米 | 3米 |
| 通风及采光 | | | 通风及采光良好 | 通风及采光良好 | 通风及采光良好 | 通风及采光良好 |
| 小区环境 | | | 绿化率高，楼间距适中 | 绿化率高，楼间距适中 | 绿化率高，楼间距适中 | 绿化率一般，楼间距适中 |
| 配套设施 | | | 停车场 | 停车场 | 停车场 | 停车场 |
| 维护保养情况 | | | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 建成时间(成新率) | | | 2015年(95%) | 2015年(95%) | 2015年(95%) | 2015年(95%) |
| 权益状况 | | | | ---- | ---- | ---- | ---- |

（五）、交易情况修正

估价对象与所选取的三个可比实例均为正常交易，无需修正，故交易情况修正系数均为100/100。

（六）、交易日期修正

虽本次评估基准日与三个可比实例交易时间相距不久，但经市场调查这期间地价有一定程度的涨跌，故需作适当修正，以交易时间差为基准（以天为单位），划分为0-90（含）天、90-180（含）天、180-270（含）天、270-360（含）、360天以上五级，以待估宗地为100，每增加或减少一级，打分减少或增加1分。

（七）、房地产状况调整

房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

影响住宅用房价格的区位状况有位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等；实物状况有楼盘档次、结构、平面布局、物业环境、配套设施、维护状况、新旧程度等。

（八）、房地产状况各影响因素比较评分表：

根据我公司对区域影响住宅房地产的房地产状况调查，以估价对象状况为基准（每种因素的分数定为100分），将可比实例状况与估价对象状况逐个因素进行比较评分，当可比实例状况好于估价对象状况时，分数高于100分，反之，所得分数低于100分。再将所得分数转化为调整价格的比率，详见下表。

技表-8

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 估价对象 | | 可比实例一 | | 可比实例二 | | 可比实例三 | |
| 比较 | 评分 | 比较 | 评分 | 比较 | 评分 | 比较 | 评分 |
| 交易情况 | | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 交易日期 | | | | 价值时点 | 100 | 相似 | 100 | 相近 | 99 | 相似 | 100 |
| 区位状况 | 位置状况 | 坐落及方位 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相近 | 105 |
| 与相关场所距离 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 临街状况 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 朝向 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 所在楼层 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 公交便捷度 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 停车方便程度 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 周围环境和景观 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 公共服务设施 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 实物状况 | 楼盘形象及规模 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 物业管理水平 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建筑结构 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 层高 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 通风及采光 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 小区环境 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 配套设施 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 维护保养情况 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建成时间(成新率) | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 权益状况 | | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |

（九）、比较价值计算

通过上述影响住宅类房地产的因素比较，我们建立了交易情况、市场状况、房地产状况等的修正体系表，采用调整系数连乘公式计算比较价值，然后采用算术平均法测算出估价结果。

比较价值计算表：

技表-9

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|
| 交易价格(元/㎡) | | | | 3274 | 2811 | 3130 |
| 统一可比基础后价格（元/㎡） | | | | 3274 | 2811 | 3130 |
| 交易情况修正系数 | | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易日期调整系数 | | | | 1.0000 | 1.0101 | 1.0000 |
| 区位状况修正系数 | 位置状况 | 坐落及方位 | | 1.0000 | 1.0000 | 0.9524 |
| 与相关场所距离 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 临街状况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 朝向 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 所在楼层 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 公交便捷度 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 停车方便程度 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 周围环境和景观 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 公共服务设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 实物状况修正系数 | 楼盘形象及规模 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 物业管理水平 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑结构 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 层高 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 通风及采光 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 小区环境 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 配套设施 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 维护保养情况 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建成时间(成新率) | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 权益状况修正系数 | | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正后单价（元/㎡） | | | | 3274 | 2839 | 2981 |
| 比较价值单价（元/㎡） | | | | 3031（保留至元位） | | |
| 由于三个可比实例与估价对象在同一区域范围内，且三个可比实例价格均为正常市场价值，通过上述三个可比实例进行比较修正后获得的比较价值，其结果具有较高的可信度，较为客观地反映了估价对象的真实价值。三个比较价值相差不大，且在合理范围内，故取三个可比实例的比较价值的算术平均值求取估价对象市场价值 | | | | | | |

（十）价格修正

根据项目现状并结合估价师经验判断对评估价格进行修正

普通单元房评估单价=3031\*95%=2879.00元/㎡（取整至个位）

（十一）楼层修正系数

根据估价人员调查掌握的资料，以第四层为基数编制楼层系数表如下：

技表-10

|  |  |
| --- | --- |
| 楼层 | 系数 |
| 1 | 0.9533 |
| 2 | 0.9919 |
| 3 | 1.0322 |
| 4 | 1 |
| 5 | 0.9549 |

B、跃层单元住宅基准房比较法测算

计算公式：

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

操作步骤：

1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、求取比较价值。

（一）、选取可比实例

根据承办法官提供的维西县住房和城乡规划建设局商品房备案登记簿资料和估价人员在维西县调查的同类型项目维西中科房地产开发有限公司开发的上海滩花园楼盘中筛选，选取了与估价对象房地产状况相当的三个交易实例作为可比实例，可比实例情况如下表所示：

技表-5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 楼盘名称 | 云傈世纪城一期 | 上海滩花园 | 上海滩花园 |
| 坐落 | 兴维大道云傈世纪城一期12幢1单元6-7层601号 | 红杉路上海滩花园4幢2单元6-7层601号 | 红杉路上海滩花园5幢2单元6-7层601号 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 档次 | 中档住宅区 | 中档住宅区 | 中档住宅区 |
| 规模 | 规模一般 | 规模一般 | 规模一般 |
| 物业类型 | 跃层单元式住宅 | 跃层单元式住宅 | 跃层单元式住宅 |
| 建筑结构 | 框架结构 | 框架结构 | 框架结构 |
| 装修状况 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| 成新率 | 95% | 95% | 95% |
| 建成时间 | 2015年 | 2015年 | 2015年 |
| 建筑面积（m2） | 179.38 | 175.68 | 169.44 |
| 交易价格（元/m2） | 2750 | 2970 | 2950 |
| 成交日期 | 2017-8-4 | 2019-5-23 | 2019-5-23 |
| 价格内涵 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修、家具家电；交易税费双方承担 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修、家具家电；交易税费双方承担 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修、家具家电；交易税费双方承担 |

（二）、建立比较基础

1、统一房地产范围：本次评估在筛选可比实例时，选择了不带债权债务，不含非房地产成分，实物范围一致的可比房地产。

2、统一付款方式：本次选取可比实例均设定为一次性付款价格。

3、统一价格单位：本次评估选取可比实例价格为单价，币种为人民币，单位为元/平方米，按建筑面积计价。

4、统一装修标准：通常各类房屋装修装饰的耐用年限为：住宅8 年；办公用房7年；商场、店铺、餐馆等营业性用房5年；厂房、仓库5年。估价人员可结合实地查勘情况，根据装修装饰档次、质量、维护、保养、使用情况以及功能、经济等方面的折旧因素综合确定折旧率或成新率。但与按直线折旧计算的差异不宜超过30%。

由于本次估价结果不包含室内自行装修价值，本次评估应先扣除可比实例成交价格中包含的装修价值，统一换算成未装修房价值。可比实例均为毛坯房，和估价内涵一致。

5、统一税费负担：正常负担下的价格=卖方实收金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率）。

（三）、估价对象与可比实例统一价格基础修正表：

技表-6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 交易价格（元/m2） | 2750 | 2970 | 2950 |
| 统一房地产范围（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一付款方式（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一价格单位（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一税费负担（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 装修程度修正 | 0 | 0 | 0 |
| 统一可比基础后价格（元/m2） | 2750 | 2970 | 2950 |

（四）、估价对象与可比实例因素比较分析详见下表：

技表-7

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 物业名称 | | | | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 上海滩花园 | 上海滩花园 |
| 位置 | | | | 兴维大道云傈世纪城一期8幢1单元6-7层601号 | 兴维大道云傈世纪城一期12幢1单元6-7层601号 | 红杉路上海滩花园4幢2单元6-7层601号 | 红杉路上海滩花园5幢2单元6-7层601号 |
| 价格内涵 | | 交易价格 | | / | 2750 | 2970 | 2950 |
| 计价单位 | | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) |
| 付款方式 | | 一次性支付 | 一次性支付 | 一次性支付 | 一次性支付 |
| 交易情况 | | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | | | | 2019-5-23 | 2017-8-4 | 2019-5-23 | 2019-5-23 |
| 用途 | | | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 区位状况 | 位置状况 | | 坐落及方位 | 属城市中心城区 | 属城市中心城区 | 属城市中心城区 | 属城市中心城区 |
| 与相关场所距离 | 距县行政中心约300米 | 距县行政中心约300米 | 距维西傈僳族自治县第二中学约200米 | 距维西傈僳族自治县第二中学约200米 |
| 临街状况 | 临街 | 临街 | 临街 | 临街 |
| 朝向 | -- | -- | -- | -- |
| 所在楼层 | 6-7层 | 6-7层 | 6-7层 | 6-7层 |
| 交通状况 | | 道路状况及交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 |
| 公交便捷度 | 交通便利 | 交通便利 | 交通便利 | 交通便利 |
| 停车方便程度 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 |
| 周围环境和景观 | | | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 |
| 公共服务设施 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 |
| 实物状况 | 楼盘形象及规模 | | | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 |
| 物业管理水平 | | | 专业物管 | 专业物管 | 专业物管 | 专业物管 |
| 建筑结构 | | | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 217㎡布局合理 | 179.38㎡布局合理 | 175.68㎡布局合理 | 169.44㎡布局合理 |
| 层高 | | | 3米 | 3米 | 3米 | 3米 |
| 通风及采光 | | | 通风及采光良好 | 通风及采光良好 | 通风及采光良好 | 通风及采光良好 |
| 小区环境 | | | 绿化率高，楼间距适中 | 绿化率高，楼间距适中 | 绿化率高，楼间距适中 | 绿化率一般，楼间距适中 |
| 配套设施 | | | 停车场 | 停车场 | 停车场 | 停车场 |
| 维护保养情况 | | | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 建成时间(成新率) | | | 2015年(95%) | 2015年(95%) | 2015年(95%) | 2015年(95%) |
| 权益状况 | | | | ---- | ---- | ---- | ---- |

（五）、交易情况修正

估价对象与所选取的三个可比实例均为正常交易，无需修正，故交易情况修正系数均为100/100。

（六）、交易日期修正

虽本次评估基准日与三个可比实例交易时间相距不久，但经市场调查这期间地价有一定程度的涨跌，故需作适当修正，以交易时间差为基准（以天为单位），划分为0-90（含）天、90-180（含）天、180-270（含）天、270-360（含）、360天以上五级，以待估宗地为100，每增加或减少一级，打分减少或增加1分。

（七）、房地产状况调整

房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

影响住宅用房价格的区位状况有位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等；实物状况有楼盘档次、结构、平面布局、物业环境、配套设施、维护状况、新旧程度等。

（八）、房地产状况各影响因素比较评分表：

根据我公司对区域影响住宅房地产的房地产状况调查，以估价对象状况为基准（每种因素的分数定为100分），将可比实例状况与估价对象状况逐个因素进行比较评分，当可比实例状况好于估价对象状况时，分数高于100分，反之，所得分数低于100分。再将所得分数转化为调整价格的比率，详见下表。

技表-8

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 估价对象 | | 可比实例一 | | 可比实例二 | | 可比实例三 | |
| 比较 | 评分 | 比较 | 评分 | 比较 | 评分 | 比较 | 评分 |
| 交易情况 | | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 交易日期 | | | | 价值时点 | 100 | 相似 | 95 | 相近 | 100 | 相似 | 100 |
| 区位状况 | 位置状况 | 坐落及方位 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 105 | 相近 | 105 |
| 与相关场所距离 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 临街状况 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 朝向 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 所在楼层 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 公交便捷度 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 停车方便程度 | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 周围环境和景观 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 公共服务设施 | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 实物状况 | 楼盘形象及规模 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 物业管理水平 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建筑结构 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 层高 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 通风及采光 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 小区环境 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 配套设施 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 维护保养情况 | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 建成时间(成新率) | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |
| 权益状况 | | | | 标准 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 | 相似 | 100 |

（九）、比较价值计算

通过上述影响住宅类房地产的因素比较，我们建立了交易情况、市场状况、房地产状况等的修正体系表，采用调整系数连乘公式计算比较价值，然后采用算术平均法测算出估价结果。

比较价值计算表：

技表-9

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|
| 交易价格(元/㎡) | | | | 2750 | 2970 | 2950 |
| 统一可比基础后价格（元/㎡） | | | | 2750 | 2970 | 2950 |
| 交易情况修正系数 | | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易日期调整系数 | | | | 1.0526 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位状况修正系数 | 位置状况 | 坐落及方位 | | 1.0000 | 0.9524 | 0.9524 |
| 与相关场所距离 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 临街状况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 朝向 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 所在楼层 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 公交便捷度 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 停车方便程度 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 周围环境和景观 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 公共服务设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 实物状况修正系数 | 楼盘形象及规模 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 物业管理水平 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑结构 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 层高 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 通风及采光 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 小区环境 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 配套设施 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 维护保养情况 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建成时间(成新率) | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 权益状况修正系数 | | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正后单价（元/㎡） | | | | 2895 | 2829 | 2810 |
| 比较价值单价（元/㎡） | | | | 2845（保留至元位） | | |
| 由于三个可比实例与估价对象在同一区域范围内，且三个可比实例价格均为正常市场价值，通过上述三个可比实例进行比较修正后获得的比较价值，其结果具有较高的可信度，较为客观地反映了估价对象的真实价值。三个比较价值相差不大，且在合理范围内，故取三个可比实例的比较价值的算术平均值求取估价对象市场价值 | | | | | | |

（十）价格修正

根据项目现状并结合估价师经验判断对评估价格进行修正

普通单元房评估单价=2845\*95%=2703.00元/㎡（取整至个位）

C、7幢一层商铺比较法(商业类) 7-S-103号商铺测算示例

计算公式：

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

操作步骤：

1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、求取比较价值。

（一）、选取可比实例

维西县为偏远贫困县，商业环境较差，商铺类物业成交较少，近几年房价平稳波动较少，南部新区商业用房租金难以真实反应商铺的市场价格，根据法院提供的资料，估价人员决定采用云僳世界城早期成交实例作为交易案例。经筛选，选取了与估价对象房地产状况相当的三个交易实例作为可比实例，可比实例情况如下表所示：

技表-4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 物业名称 | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 |
| 坐落 | 兴维大道云傈世纪城一期7幢1层102号 | 兴维大道云傈世纪城一期12幢1层104号 | 兴维大道云傈世纪城一期12幢1层102号 |
| 用途 | 商铺 | 商铺 | 商铺 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 档次 | 普通商业区 | 普通商业区 | 普通商业区 |
| 规模 | 规模较小 | 规模较小 | 规模较小 |
| 所处楼层 | 1层 | 1层 | 1层 |
| 建筑结构 | 框架结构 | 框架结构 | 框架结构 |
| 建成时间 | 2015年 | 2015年 | 2015年 |
| 建筑面积（m2） | 36.59 | 76.23 | 72 |
| 交易价格（元/m2） | 8000 | 7740 | 6459 |
| 成交日期 | 2016-2-1 | 2016-2-2 | 2014-12-18 |
| 价格内涵 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修；交易税费各自承担，按揭 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修；交易税费各自承担，按揭 | 产权建筑面积计价，成交价格中不含二次装修；交易税费各自承担，一次性付款 |

（二）、建立比较基础

1、统一房地产范围：本次评估在筛选可比实例时，选择了不带债权债务，不含非房地产成分，实物范围一致的可比房地产。

2、统一付款方式：以按揭90，一次性付款100打分。

3、统一价格单位：本次评估选取可比实例价格为单价，币种为人民币，单位为元/平方米，按建筑面积计价。

4、统一税费负担：正常负担下的价格=卖方实收金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率）。

（三）、估价对象与可比实例统一价格基础修正表：

技表-5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 交易价格（元/m2） | 8000 | 7740 | 6459 |
| 统一房地产范围（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一付款方式（元/m2） | 800 | 774 | 0 |
| 统一价格单位（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一可比基础后价格（元/m2） | 7200 | 6966 | 6459 |

（四）、估价对象与可比实例因素比较分析详见下表：

技表-6

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 物业名称 | | | | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 |
| 位置 | | | | 兴维大道云傈世纪城一期7幢1层103号 | 兴维大道云傈世纪城一期7幢1层102号 | 兴维大道云傈世纪城一期12幢1层104号 | 兴维大道云傈世纪城一期12幢1层102号 |
| 价格内涵 | | 交易价格 | | / | 7200 | 6966 | 6459 |
| 计价单位 | | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) |
| 付款方式 | | 一次性支付 | 按揭 | 按揭 | 一次性支付 |
| 交易情况 | | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | | | | 2019-5-23 | 2016-2-1 | 2016-2-2 | 2014-12-18 |
| 区位状况 | 位置状况 | | 坐落及方位 | 属城市南部新区 | 属城市南部新区 | 属城市南部新区 | 属城市南部新区 |
| 与相关场所距离 | 距县新政中心约300m | 距县新政中心约300m | 距县新政中心约300m | 距县新政中心约300m |
| 临街状况 | 临交通辅道 | 临交通辅道 | 临兴维大道 | 临兴维大道 |
| 街道性质 | 交通性街道 | 交通性街道 | 交通主道 | 交通主道 |
| 所在楼层 | 1层 | 1层 | 1层 | 1层 |
| 交通状况 | | 道路状况及交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 | 道路通达度高,无交通管制 |
| 公交便捷度 | 交通便利 | 交通便利 | 交通便利 | 交通便利 |
| 停车方便程度 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 |
| 周围环境和景观 | | | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 | 空气质量较好，绿化率一般，社会治安较好 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 |
| 公共服务设施 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 |
| 实物状况 | 楼盘形象及规模 | | | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 | 楼盘形象较好，规模适中 |
| 物业管理水平 | | | 专业物管 | 专业物管 | 专业物管 | 专业物管 |
| 建筑结构 | | | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 56.23 | 36.59 | 76.23 | 72 |
| 层高 | | | 4.5米 | 4.5米 | 4.5米 | 4.5米 |
| 形状 | | | 规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| 配套设施 | | | 停车场 | 停车场 | 停车场 | 停车场 |
| 建成时间(成新率) | | | 2015年(95%) | 2015年(95%) | 2015年(95%) | 2015年(95%) |
| 权益状况 | | | | ---- | ---- | ---- | ---- |

（五）、交易情况修正

估价对象与所选取的三个可比实例均为正常交易，无需修正，故交易情况修正系数均为100/100。

（六）、交易日期修正

本次评估基准日与三个可比实例交易时间相距时间较长，经市场调查这期间地价有一定程度的涨跌，故需作适当修正，以交易时间差为基准（以天为单位），划分为0-90（含）天、90-180（含）天、180-270（含）天、270-360（含）、360天以上五级，以待估宗地为100，每增加或减少一级，打分减少或增加1分。

（七）、房地产状况调整

房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

影响住宅用房价格的区位状况有位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等；实物状况有楼盘档次、结构、平面布局、物业环境、配套设施、维护状况、新旧程度等。

（八）、房地产状况各影响因素比较评分表：

根据我公司对区域影响住宅房地产的房地产状况调查，以估价对象状况为基准（每种因素的分数定为100分），将可比实例状况与估价对象状况逐个因素进行比较评分，当可比实例状况好于估价对象状况时，分数高于100分，反之，所得分数低于100分。再将所得分数转化为调整价格的比率，详见下表。

技表-7

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 估价对象 | | 可比实例一 | | 可比实例二 | | 可比实例三 | |
| 比较 | 评分 | 比较 | 评分 | 比较 | 评分 | 比较 | 评分 |
| 交易日期修正 | | | | 标准 | 100 | 相似 | 95 | 相似 | 95 | 相似 | 95 |
| 市场状况调整系数 | | | | 标准 | 100 | 较好 | 105 | 较好 | 105 | 较好 | 105 |
| 区位状况 | 位置状况 | 坐落及方位 | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 与相关场所距离 | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 临街状况 | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 较好 | 105 | 较好 | 105 |
| 街道性质 | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 所在楼层 | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 公交便捷度 | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 停车方便程度 | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 周围环境和景观 | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 公共服务设施 | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 实物状况 | 楼盘形象及规模 | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 物业管理水平 | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 建筑结构 | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 层高 | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 形状 | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 配套设施 | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 建成时间(成新率) | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |
| 权益状况 | | | | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 |

（九）、比较价值计算

通过上述影响住宅类房地产的因素比较，我们建立了交易情况、市场状况、房地产状况等的修正体系表(见技表12)，采用调整系数连乘公式计算比较价值，然后采用算术平均法测算出估价结果。

比较价值计算表：

技表-8

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|
| 交易价格(元/㎡) | | | | 8000 | 7740 | 6459 |
| 统一可比基础后价格（元/㎡） | | | | 7200 | 6966 | 6459 |
| 交易情况修正系数 | | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易日期修正系数 | | | | 1.0526 | 1.0526 | 1.0526 |
| 市场状况调整系数 | | | | 0.9524 | 0.9524 | 0.9524 |
| 区位状况修正系数 | 位置状况 | 坐落及方位 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 与相关场所距离 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 临街状况 | | 1.0000 | 0.9524 | 0.9524 |
| 街道性质 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 所在楼层 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交通状况 | 道路状况及交通管制 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 公交便捷度 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 停车方便程度 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 周围环境和景观 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 公共服务设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 实物状况修正系数 | 楼盘形象及规模 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 物业管理水平 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑结构 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑面积及平面布局 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 层高 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 形状 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 配套设施 | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建成时间(成新率) | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 权益状况修正系数 | | | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正后单价（元/㎡） | | | | 7218 | 6651 | 6167 |
| 比较价值单价（元/㎡） | | | | 6679（保留至元位） | | |
| 由于三个可比实例与估价对象在同一区域范围内，且三个可比实例价格均为正常市场价值，通过上述三个可比实例进行比较修正后获得的比较价值，其结果具有较高的可信度，较为客观地反映了估价对象的真实价值。三个比较价值相差不大，且在合理范围内，故取三个可比实例的比较价值的算术平均值求取估价对象市场价值 | | | | | | |

（十）价格修正

根据项目现状并结合估价师经验判断对评估价格进行修正

评估单价=6679\*95%=6345.00元/㎡（取整至个位）

依照以上示例我公司对商铺测算结果如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋类型 | 房号 | 建筑面积 | 个别因素 | 评估单价 | 评估总价 |
| 1 | 商铺 | 7-S-103 | 56.23 |  | 6345 | 356779 |
| 2 | 商铺 | 7-S-104 | 56.23 |  | 6345 | 356779 |
| 3 | 商铺 | 7-S-105 | 47.23 |  | 6345 | 299674 |
| 4 | 商铺 | 7-S-106 | 50.06 |  | 6345 | 317631 |
| 5 | 商铺 | 7-S-107 | 50.06 |  | 6345 | 317631 |
| 6 | 商铺 | 7-S-108 | 47.23 |  | 6345 | 299674 |
| 7 | 商铺 | 7-S-109 | 51.17 |  | 6345 | 324674 |
| 8 | 商铺 | 10-S-101 | 220.06 |  | 6345 | 1396281 |
| 9 | 商铺 | 10-S-102 | 103.03 |  | 6345 | 653725 |
| 10 | 商铺 | 10-S-103 | 53.39 |  | 6345 | 338760 |
| 11 | 商铺 | 10-S-104 | 78.16 |  | 6345 | 495925 |
| 12 | 商铺 | 10-S-105 | 103.03 |  | 6345 | 653725 |
| 13 | 商铺 | 10-S-108 | 33.44 | 内铺 | 2305 | 77079 |
| 14 | 商铺 | 10-S-109 | 17.01 | 内铺 | 2305 | 39208 |
| 15 | 商铺 | 10-S-101-1 | 220.06 |  | 6345 | 1396281 |
| 16 | 商铺 | 10-S-201 | 243.75 | 二层 | 3807 | 927956 |
| 17 | 商铺 | 10-S-202 | 180.9 | 二层 | 3807 | 688686 |
| 18 | 商铺 | 10-S-203 | 189.52 | 二层 | 3807 | 721503 |
| 19 | 商铺 | 10-S-204 | 189.52 | 二层 | 3807 | 721503 |
| 20 | 商铺 | 10-S-205 | 152.69 | 二层 | 3807 | 581291 |
| 21 | 商铺 | 11-S-101 | 45.51 |  | 6345 | 288761 |
| 22 | 商铺 | 11-S-102 | 73.68 |  | 6345 | 467500 |
| 23 | 商铺 | 12-S-101 | 44.47 |  | 6345 | 282162 |
| 24 | 商铺 | 12-S-106 | 44.47 |  | 6345 | 282162 |
| 25 | 商铺 | 12-S-204 | 138.93 | 二层 | 3807 | 528907 |
| 26 | 商铺 | 12-S-205 | 112.15 | 二层 | 3807 | 426955 |
| 27 | 商铺 | 12-S-206 | 103.04 | 二层 | 3807 | 392273 |
| 28 | 商铺 | 12-S-207 | 126.39 | 二层 | 3807 | 481167 |

D、比较法（车库）测算

计算公式：

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

操作步骤：

1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、求取比较价值。

（一）、选取可比实例

经筛选，选取了与估价对象房地产状况相当的三个交易实例作为可比实例，可比实例情况如下表所示：

技表-4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 坐落 | 兴维大道云傈世纪城一期11-C-106号 | 兴维大道云傈世纪城一期12-C-104号 | 兴维大道云傈世纪城一期12-C-105号 |
| 用途 | 车库 | 车库 | 车库 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 建筑结构 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 所处楼层 | 负一层 | 负一层 | 负一层 |
| 物业类型 | 地上车库 | 地上车库 | 地上车库 |
| 成新率 | 95% | 95% | 95% |
| 建成时间 | 2015年 | 2015年 | 2015年 |
| 建筑面积 | 21.91 | 35.04 | 21.42 |
| 交易价格（元/m2） | 2800 | 2800 | 2800 |
| 成交日期 | 2017年10月12日 | 2018年5月29日 | 2018年5月29日 |
| 价格内涵 | 按建筑面积计价，交易税费由买卖双方承担 | 按建筑面积计价，交易税费由买卖双方承担 | 按建筑面积计价，交易税费由买卖双方承担 |

（二）、建立比较基础

1、统一房地产范围：本次评估在筛选可比实例时，选择了不带债权债务，不含非房地产成分，实物范围一致的可比房地产。

2、统一付款方式：本次选取可比实例均为一次性付款的价格。

3、统一价格单位：本次评估选取可比实例价格为单价，币种为人民币，单位为元/平方米，按建筑面积计价。

4、统一税费负担：正常负担下的价格=卖方实收金额/（1-应由卖方缴纳的税费比率）=买方实付金额/（1+应由买方缴纳的税费比率）。

（三）、估价对象与可比实例统一价格基础修正表：

技表-5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 交易价格（元/m2） | 2800 | 2800 | 2800 |
| 统一房地产范围（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一付款方式（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一价格单位（元/m2） | 0 | 0 | 0 |
| 统一可比基础后价格（元/m2） | 2800 | 2800 | 2800 |

（四）、估价对象与可比实例因素比较分析详见下表：

技表-6

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 物业名称 | | | | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 | 云傈世纪城一期 |
| 位置 | | | | 兴维大道云傈世纪城一期11-C-101号 | 兴维大道云傈世纪城一期11-C-106号 | 兴维大道云傈世纪城一期12-C-104号 | 兴维大道云傈世纪城一期12-C-105号 |
| 价格内涵 | | 交易价格 | | / | 2800 | 2800 | 2800 |
| 计价单位 | | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) | 元/㎡(建筑面积) |
| 付款方式 | | 一次性支付 | 一次性支付 | 一次性支付 | 一次性支付 |
| 交易情况 | | | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | | | | 2019年5月23日 | 2017年10月12日 | 2018年5月29日 | 2018年5月29日 |
| 用途 | | | | 车库 | 车库 | 车库 | 车库 |
| 楼层 | | | | 负一层 | 负一层 | 负一层 | 负一层 |
| 区位状况 | 出入方便程度 | | | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 | 所在小区自备停车场，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。 |
| 外部配套设施 | | 城市基础设施 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 | 区域内水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善，保障度较高 |
| 公共服务设施 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 | 区域公共服务设施齐备 |
| 实物状况 | 物业管理水平 | | | 专业物管 | 专业物管 | 专业物管 | 专业物管 |
| 建筑结构 | | | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 建筑面积 | | | 长宽比例适中 | 长宽比例适中 | 长宽比例适中 | 长宽比例适中 |
| 建成时间(成新率) | | | 2015年(95%) | 2015年(95%) | 2015年(95%) | 2015年(95%) |
| 权益状况 | | | | --- | --- | --- | --- |

（五）、交易情况修正

估价对象与所选取的三个可比实例均为正常交易，无需修正，故交易情况修正系数均为100/100。

（六）、交易日期修正

车库价格相对稳定，固不做修正；。

（七）、房地产状况调整

房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

影响住宅用房价格的区位状况有位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等；实物状况有楼盘档次、结构、平面布局、物业环境、配套设施、维护状况、新旧程度等。

（八）、房地产状况各影响因素比较评分表：

根据我公司对区域影响住宅房地产的房地产状况调查，以估价对象状况为基准（每种因素的分数定为100分），将可比实例状况与估价对象状况逐个因素进行比较评分，当可比实例状况好于估价对象状况时，分数高于100分，反之，所得分数低于100分。再将所得分数转化为调整价格的比率，详见下表。

技表-7

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素名称 | 估价对象 | 可比实例一 | | 可比实例二 | | 可比实例三 | |
| 基准项 | 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 | 比较结果 | 调整值 |
| 统一可比基础后价格（元/m2） | 待估 | 2800 | | 2800 | | 2800 | |
| 交易情况 | 标准 | 100 | | 相似 | | 100 | |
| 交易日期 | 价值时点 | 100 | | 级差 | | 100 | |
| 用途 | 车库（车位） | 相同 | 0 | 相同 | 0 | 相同 | 0 |
| 出入便捷度 | 较便捷 | 相同 | 0 | 相同 | 0 | 相同 | 0 |
| 外部配套设施 | 标准 | 100 | 相近 | 100 | 相近 | 100 | 相近 |
| 物业服务 | 封闭式 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相似 | 0 |
| 建筑结构 | 钢混 | 相同 | 0 | 相同 | 0 | 相同 | 0 |
| 建筑面积 | 适用 | 相同 | 0 | 相同 | 0 | 相同 | 0 |
| 供需关系 | 供需平衡 | 相同 | 0 | 相同 | 0 | 相同 | 0 |
| 楼层 | 地下一层 | 相同 | 0 | 相同 | 0 | 相同 | 0 |
| 成新率 | 成新度 | 相似 | 0 | 相似 | 0 | 相同 | 0 |

（九）、比较价值计算

通过上述影响住宅类房地产的因素比较，我们建立了交易情况、市场状况、房地产状况等的修正体系表，采用调整系数连乘公式计算比较价值，然后采用算术平均法测算出估价结果。

比较价值计算表：

技表-8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|
| 交易价格(元/㎡) | 2800 | 2800 | 2800 |
| 统一可比基础后价格（元/㎡） | 2800 | 2800 | 2800 |
| 交易情况修正系数 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易日期调整系数 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 用途 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 出入便捷度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 外部配套设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 物业服务 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑结构 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑面积 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 供需关系 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 楼层 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 成新率 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正后单价（元/㎡） | 2800 | 2800 | 2800 |
| 比较价值单价（元/㎡） | 2800（保留至元位） | | |
| 由于三个可比实例与估价对象在同一区域范围内，且三个可比实例价格均为正常市场价值，通过上述三个可比实例进行比较修正后获得的比较价值，其结果具有较高的可信度，较为客观地反映了估价对象的真实价值。三个比较价值相差不大，且在合理范围内，故取三个可比实例的比较价值的算术平均值求取估价对象市场价值 | | | |

根据项目现状并结合估价师经验判断对评估价格进行修正

评估单价=2800\*95%=2660.00元/㎡（取整至个位）

1. 估价结果确定

本公司依据《房地产估价规范》，遵守各项估价原则，运用科学的估价方法，以进行现场查勘的2019年05月23日为价值时点，确定估价对象在满足本次估价的全部和限制条件下的结果为：人民币伍仟壹佰伍拾叁万陆仟捌佰叁拾伍元整（RMB：51,536,835.00元）。

详见下表：

1. 函表-2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 委托估价房地产评估价值明细表 | | | | | | |
| 编号 | 房屋类型 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 标准房单价（元/㎡） | 楼层系数 | 评估总价（元） |
| 1 | 住宅 | 8-1-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 2 | 住宅 | 8-1-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 3 | 住宅 | 8-1-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 4 | 住宅 | 8-1-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 5 | 住宅 | 8-1-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 6 | 住宅 | 8-1-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 7 | 住宅 | 8-1-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 8 | 住宅 | 8-1-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 9 | 住宅 | 8-1-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 10 | 住宅 | 8-1-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 11 | 住宅 | 8-1-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 12 | 住宅 | 8-2-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 13 | 住宅 | 8-2-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 14 | 住宅 | 8-2-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 15 | 住宅 | 8-2-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 16 | 住宅 | 8-2-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 17 | 住宅 | 8-2-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 18 | 住宅 | 8-2-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 19 | 住宅 | 8-2-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 20 | 住宅 | 8-2-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 21 | 住宅 | 8-2-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 22 | 住宅 | 8-3-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 23 | 住宅 | 8-3-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 24 | 住宅 | 8-3-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 25 | 住宅 | 8-3-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 26 | 住宅 | 8-3-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 27 | 住宅 | 8-3-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 28 | 住宅 | 8-3-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 29 | 住宅 | 8-3-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 30 | 住宅 | 8-3-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 31 | 住宅 | 8-3-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 32 | 住宅 | 9-1-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 33 | 住宅 | 9-1-102 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 34 | 住宅 | 9-1-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 35 | 住宅 | 9-1-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 36 | 住宅 | 9-1-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 37 | 住宅 | 9-1-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 38 | 住宅 | 9-1-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 39 | 住宅 | 9-1-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 40 | 住宅 | 9-1-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 41 | 住宅 | 9-1-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 42 | 住宅 | 9-1-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 43 | 住宅 | 9-1-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 44 | 住宅 | 9-2-101 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 45 | 住宅 | 9-2-102 | 160.01 | 2879 | 0.9533 | 439156 |
| 46 | 住宅 | 9-2-201 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 47 | 住宅 | 9-2-202 | 145.04 | 2879 | 0.9919 | 414188 |
| 48 | 住宅 | 9-2-301 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 49 | 住宅 | 9-2-302 | 145.04 | 2879 | 1.0322 | 431016 |
| 50 | 住宅 | 9-2-401 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 51 | 住宅 | 9-2-402 | 142.93 | 2879 | 1 | 411495 |
| 52 | 住宅 | 9-2-501 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 53 | 住宅 | 9-2-502 | 140.95 | 2879 | 0.9549 | 387494 |
| 54 | 住宅 | 9-2-601 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 55 | 住宅 | 9-2-602 | 217 | 2703 | 1 | 586551 |
| 56 | 住宅 | 7-1-301 | 127.37 | 2879 | 1.0322 | 378506 |
| 57 | 住宅 | 7-1-302 | 127.37 | 2879 | 1.0322 | 378506 |
| 58 | 住宅 | 7-1-401 | 127.9 | 2879 | 1 | 368224 |
| 59 | 住宅 | 7-1-402 | 127.9 | 2879 | 1 | 368224 |
| 60 | 住宅 | 7-1-501 | 127.81 | 2879 | 0.9549 | 351370 |
| 61 | 住宅 | 7-1-502 | 127.81 | 2879 | 0.9549 | 351370 |
| 62 | 住宅 | 7-1-601 | 213.02 | 2703 | 1 | 575793 |
| 63 | 住宅 | 7-1-602 | 213.02 | 2703 | 1 | 575793 |
| 64 | 住宅 | 10-1-401 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 65 | 住宅 | 10-1-402 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 66 | 住宅 | 10-1-502 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 67 | 住宅 | 10-1-601 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 68 | 住宅 | 10-1-602 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 69 | 住宅 | 10-2-301 | 131.56 | 2879 | 1.0322 | 390957 |
| 70 | 住宅 | 10-2-302 | 131.56 | 2879 | 1.0322 | 390957 |
| 71 | 住宅 | 10-2-401 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 72 | 住宅 | 10-2-402 | 126.94 | 2879 | 1 | 365460 |
| 73 | 住宅 | 10-2-501 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 74 | 住宅 | 10-2-502 | 127.03 | 2879 | 0.9549 | 349225 |
| 75 | 住宅 | 10-2-601 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 76 | 住宅 | 10-2-602 | 198.85 | 2703 | 1 | 537492 |
| 77 | 住宅 | 11-1-502 | 132.34 | 2879 | 0.9549 | 363823 |
| 78 | 住宅 | 11-1-602 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 79 | 住宅 | 11-2-601 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 80 | 住宅 | 11-2-602 | 179.26 | 2703 | 1 | 484540 |
| 81 | 住宅 | 12-2-601 | 179.38 | 2703 | 1 | 484864 |
| 82 | 住宅 | 12-2-602 | 179.38 | 2703 | 1 | 484864 |
| 83 | 商铺 | 7-S-103 | 56.23 | 6345 | 1 | 356779 |
| 84 | 商铺 | 7-S-104 | 56.23 | 6345 | 1 | 356779 |
| 85 | 商铺 | 7-S-105 | 47.23 | 6345 | 1 | 299674 |
| 86 | 商铺 | 7-S-106 | 50.06 | 6345 | 1 | 317631 |
| 87 | 商铺 | 7-S-107 | 50.06 | 6345 | 1 | 317631 |
| 88 | 商铺 | 7-S-108 | 47.23 | 6345 | 1 | 299674 |
| 89 | 商铺 | 7-S-109 | 51.17 | 6345 | 1 | 324674 |
| 90 | 商铺 | 10-S-101 | 220.06 | 6345 | 1 | 1396281 |
| 91 | 商铺 | 10-S-102 | 103.03 | 6345 | 1 | 653725 |
| 92 | 商铺 | 10-S-103 | 53.39 | 6345 | 1 | 338760 |
| 93 | 商铺 | 10-S-104 | 78.16 | 6345 | 1 | 495925 |
| 94 | 商铺 | 10-S-105 | 103.03 | 6345 | 1 | 653725 |
| 95 | 商铺 | 10-S-108 | 33.44 | 2305 | 1 | 77079 |
| 96 | 商铺 | 10-S-109 | 17.01 | 2305 | 1 | 39208 |
| 97 | 商铺 | 10-S-101-1 | 220.06 | 6345 | 1 | 1396281 |
| 98 | 商铺 | 10-S-201 | 243.75 | 3807 | 1 | 927956 |
| 99 | 商铺 | 10-S-202 | 180.9 | 3807 | 1 | 688686 |
| 100 | 商铺 | 10-S-203 | 189.52 | 3807 | 1 | 721503 |
| 101 | 商铺 | 10-S-204 | 189.52 | 3807 | 1 | 721503 |
| 102 | 商铺 | 10-S-205 | 152.69 | 3807 | 1 | 581291 |
| 103 | 商铺 | 11-S-101 | 45.51 | 6345 | 1 | 288761 |
| 104 | 商铺 | 11-S-102 | 73.68 | 6345 | 1 | 467500 |
| 105 | 商铺 | 12-S-101 | 44.47 | 6345 | 1 | 282162 |
| 106 | 商铺 | 12-S-106 | 44.47 | 6345 | 1 | 282162 |
| 107 | 商铺 | 12-S-204 | 138.93 | 3807 | 1 | 528907 |
| 108 | 商铺 | 12-S-205 | 112.15 | 3807 | 1 | 426955 |
| 109 | 商铺 | 12-S-206 | 103.04 | 3807 | 1 | 392273 |
| 110 | 商铺 | 12-S-207 | 126.39 | 3807 | 1 | 481167 |
| 111 | 车库 | 11-C-101 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 112 | 车库 | 11-C-102 | 35.86 | 2660 | 1 | 95388 |
| 113 | 车库 | 11-C-105 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 114 | 车库 | 11-C-107 | 35.86 | 2660 | 1 | 95388 |
| 115 | 车库 | 11-C-108 | 25.9 | 2660 | 1 | 68894 |
| 116 | 车库 | 12-C-101 | 23.13 | 2660 | 1 | 61526 |
| 117 | 车库 | 12-C-103 | 25.31 | 2660 | 1 | 67325 |
| 118 | 车库 | 13-C-1 | 48.82 | 2660 | 1 | 129861 |
| 119 | 车库 | 13-C-2 | 34.87 | 2660 | 1 | 92754 |
| 120 | 车库 | 13-C-3 | 69.75 | 2660 | 1 | 185535 |
| 121 | 车库 | 13-C-4 | 69.75 | 2660 | 1 | 185535 |
| 122 | 车库 | 13-C-5 | 34.87 | 2660 | 1 | 92754 |
| 123 | 车库 | 13-C-6 | 48.82 | 2660 | 1 | 129861 |
| 合计金额（元） | |  |  |  |  | 51,536,835.00 |