

房地产估价报告

鹏程房评字 2019 第 0530 号

云南省楚雄市人民法院委托的申请执行人林州建总建筑工程有限公司
与被执行人楚雄万湖房地产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷系
列案件中涉及被执行人楚雄万湖房地产开发有限公司所属的位于楚雄
市鹿城东路南侧、青龙河东侧的三宗国有建设用地使用权及其
附属在建工程房地产市场价值评估报告

估价委托人：云南省楚雄市人民法院

房地产估价机构：大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨枝鹏（注册号：5320000046 号）

方 梅（注册号：5320120033 号）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 12 日



致云南省楚雄市人民法院的函

云南省楚雄市人民法院：

我公司受您们委托，于2019年08月20日对您们委托的申请执行人林州建总建筑工程有限公司与被执行人楚雄万湖房地产开发有限公司因建筑工程施工合同纠纷系列案件中涉及被执行人楚雄万湖房地产开发有限公司所属的位于楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧的三宗国有建设用地使用权及其附属在建工程的房地产进行了评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象位于楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧的三宗国有建设用地使用权及其附属在建工程，具体情况为：

1、估价对象房屋概况：目前该项目实际属于在建工程，根据评估人员现场实勘（现状属于现场实勘）结合委托方提供的资料（工程量数据来源于委托方提供的《万湖东城项目工程（合同）应付款项表》中所列），具体情况为：

（1）、整体项目的地下隐蔽工程桩基础已完工，完成试桩33棵，工程桩1722棵（同时完成除2栋外所有桩基检测，基坑监测未进场）；

（2）、完成土方挖运65万立方米，基坑支护总工程量的90%（阶段验收已完成）；

（3）、二标段完成建筑面积15316m²（含地下室【负一层地下室、负二层地下室、负三层地下室】及地面钢结构公程）的工程：

①、其中负一层施工至地下室后浇带图中下沉广场部分的后浇带位置（已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模）；

②、其中负二层施工至地下室后浇带图中下沉广场部分的后浇带位置（已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模）；

③、其中负三层施工至地下室后浇带图中下沉广场部分的后浇带位置，横向a-J轴与纵向a-G轴后浇带的交叉位置（已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模）；

④、地下室负三层1#幢底板已施工完成；

⑤、地上钢结构部分（售楼部）主体钢结构钢柱、钢梁、钢板面已施工结束至二层（局部三层），其余围护、分隔、装饰等尚未施工；



(4)、一标段完成建筑面积 31100 多 m²含地下室【负一层地下室、负二层地下室、负地下夹层地下室】及地面 3#幢【施工至第 5 层】、5#幢【施工至第 4 层】、6#幢【施工至第 4 层】的主体工程)的工程:

①、其中负一层施工至地下室后浇带图中 3#幢、D#幢、5#幢、6#幢后浇带东南方向部分及 3#幢西北侧后浇带延伸至下沉广场位置(已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模);

②、其中负二层施工至地下室后浇带图中 3#幢、D#幢、5#幢、6#幢后浇带东南方向部分及 3#幢西北侧后浇带延伸至下沉广场结束位置(已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模);

③、其中负夹层施工至地下室后浇带图中 5#幢、6#幢后浇带部分(已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模);

④、3#幢地上施工至地上第 5 层的主体结构,其中 1~2 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已经脱模;3~4 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已浇筑,未脱模板;5 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙已浇筑,未脱模板;板面已架设模板,钢筋已绑扎,尚未浇筑砼;

⑤、5#幢地上施工至地上第 4 层的主体结构,其中 1~3 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已经脱模;4 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已浇筑,未脱模板(上层有钢筋预留);

⑥、6#幢地上施工至地上第 4 层的主体结构,其中 1~2 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已经脱模;3 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已浇筑,未脱模板;4 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙已浇筑,未脱模板;板面已架设模板,钢筋已绑扎(部分板面架立筋未绑扎),尚未浇筑砼(上层有剪力墙钢筋预留);

2、估价对象土地状况:根据委托方提供的该土地证等资料,基本情况为:

①宗地一:土地使用权证:楚土国用(2015)第 6192 号;土地使用权人:楚雄万湖房地产开发有限公司,座落:楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧,地号:2014-G-1-1,地类(用途):商服用地,土地使用权类型:出让,终止日期:2054 年 09 月 06 日,使用权面积为:25794.00m²。土地四至:详见宗地图所示。

②宗地二:土地使用权证:楚土国用(2015)第 6193 号;土地使用权人:楚雄万湖房地产开发有限公司,座落:楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧,地号:2014-G-1-2,地类(用途):城镇住宅用地,土地使用权类型:出让,终止日期:2084 年 09 月 06 日,使用权面积为:23823.00m²。土地四至:详见宗地图所示。



③宗地三：土地使用权证：楚土国用（2015）第6194号；土地使用权人：楚雄万湖房地产开发有限公司，座落：楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧，地号：2014-G-1-3，地类（用途）：城镇住宅用地，土地使用权类型：出让，终止日期：2084年09月06日，使用权面积为：16953.00m²。土地四至：详见宗地图所示。

三、价值时点：2019年10月06日。

四、价值类型：本报告评估价值为房地产市场价值。

五、估价方法：本报告采用假设开发法、成本法进行估算。

六、评估结果：

本公司根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定云南省楚雄市人民法院委托的申请人林州建总建筑工程有限公司与被执行人楚雄万湖房地产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷系列案件中涉及被申请执行人楚雄万湖房地产开发有限公司所属的位于楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧的三宗国有建设用地使用权及其附属在建工程房地产在评估基准日的市场价值为：¥452652700（人民币大写：肆亿伍仟贰佰陆拾伍万贰仟柒佰元整）；具体详见被申请人楚雄万湖房地产开发有限公司所属房地产评估价值一览表。

被申请执行人楚雄万湖房地产开发有限公司所属在建工程房地产评估价值一览表

估价对象	在建工程建筑面积 (m ²)	证载土地面积 (m ²)	房屋结构	评估价值 (元)	备注	
被申请执行人 楚雄万湖房地 产开发有限公 司所属楚雄市 鹿城东路南 侧、青龙河东 侧的三宗国有 建设用地使用 权及其附属在 建工程房地产	宗地一	-	25794	-	452652700	在建工程建筑面 积等工程量数据 来源于委托方提 供的《万湖东城 项目工程（合同） 应付款项表》中 所列
	宗地二	-	23823	-		
	宗地三	-	16953	-		
	一标段在建工程 3#幢、5# 幢、6#幢（含地下室）	31100	-	框架、剪力 墙筒体		
	二标段在建地上售楼部及 地下室	15316	-	钢结构、框 架、框架剪 力墙		
	项目地下隐蔽工程桩基 础、土方挖运、基坑支护、 防水、水电、消防等	-	-	-		



合计	-	66570.00	-	452652700	-
----	---	----------	---	-----------	---

七、特别提示：

(1)、本估价报告中价值包含土地及现状在建工程部分（含在建工程及其隐蔽工程部分、前期勘察规划设计等部分）的价值；

(2)、根据委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估，不必考虑估价对象的他项权利状况，为此本次评估中不考虑他项权状况对估价对象市场价值的影响。

(3)、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(4)、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的评估结果应当进行相应调整；

(5)、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(6)、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(7)、根据委托方提交的《商品房预售许可证-预许楚雄市字(2015009)号》、《楚雄万湖东城城市综合体开发建设项目一标段已备案房屋明细(截止2019.3.11)》,估价对象在建工程项目已有商品房预售存在,项目中3#幢、5#幢、6#幢已有537套住宅发生预售,预售总建筑面积为61765.63m²;本评估报价值测算时已扣除发生预售的61765.63m²住宅部分的预期销售价格(即:应由估价对象买受人承担已发生商品房预售总建筑面积为61765.63m²的事实)。

(8)、根据委托方提交的《万湖东城项目工程(合同)应付款项表》,估价对象在建工程项目已存在在建工程的工程已支付款项(包含已支付的金马商混担保材料款),工程拖欠款项(包含尚未支付的担保款项及由工程拖欠款引起的相关费用)及借款。由于表中已付工程款未经施工方确认,故本评估报中价值尚未扣在建工程的已付工程款(其中林州建总建筑工程有限公司虽提供《云南省高级人民法院民事调解书》,但已付工程款暂未扣除)及工程拖欠款(包含尚未支付的担保款项及由工程拖欠款引起的相关费用)。



大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人(签字):



2019年11月12日



目 录

房地产估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	17
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.....	20
十二、实地查勘日.....	21
十三、估价作业日期.....	21
估价技术报告（仅供特殊情况查阅）.....	22
一、估价对象实物状况描述分析：.....	22
二、权益状况描述分析.....	24
三、区位状况描述与分析.....	27
四、市场背景描述分析.....	27
五、最高最佳利用分析.....	37
六、估价方法适用性分析.....	40
七、估价测算过程.....	41
八、估价结果.....	83
附 件.....	85



房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 3、注册房地产估价师与本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。
- 4、注册房地产估价师对本报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、注册房地产估价师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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价的假设和限制条件

一、估价的一般假设

1、估价对象已办理了国有土地使用证（属于在建工程，尚未办理房屋产权证），我们对国有土地使用证，记载的面积、用途等及委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《万湖东城项目工程（合同）应付款项表》、在建工程建筑施工图（含电子版）等委托方提交的资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对估价对象在建工程房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象属于在建工程，本报告估价采用了该国有土地使用证中记载资料确认的土地使用权性质、用途、土地面积及委托方提供的估价对象经审批的规划建设方案（包括总平面布置图、分幢【含地下室】建筑施工图）中各幢房屋的用途、建筑面积数据为依据测算估价对象在建工程房地产价值。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加价值。

5、由于估价对象属于在建工程，至价值时点之日处于停工状态；为此假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、本报告未考虑短期强制处分对估价结果的影响，亦未考虑未来市场变化风险、国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价值的影响。

二、未定事项假设

1、由于估价对象属于在建工程，至今属于停工状态，故在建工程部分考虑为新建。本次估价东西在建工程的建成年份以新建考虑，仅在报告中使用，不作其他任何用途使用。



2、本次估价对象由委托方组织被执行人等有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础，房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

根据委托方提交的楚雄市不动产登记中心 2018 年 09 月 03 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》及估价人员调查，估价对象目前有在建工程的工程欠款等多项法定优先受偿款存在，故估价对象有法定优先受偿款存在。而委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估（属于估价对象变现司法处置评估，申请人属于在建工程欠款人之一），故本次估价目前房地产市场价值正常估价，不考虑已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

根据委托方提交的资料《万湖东城项目工程（合同）应付款项表》及委托方提供的地下室和各单体建筑施工图（CAD 电子版）结合现场实勘情况分别测算出在建工程估价对象的在建工程工程量数据，在建工程已完成情况：整体项目的地下隐蔽工程桩基础已完工、完成现状土方挖运、现状的基坑支护，二标段完成含地下室【负一层地下室、负二层地下室、负三层地下室】及地面钢结构工程，一标段完成地下室【负一层地下室、负二层地下室、负地下夹层地下室】及地面 3#幢【施工至第 5 层】、5#幢【施工至第 4 层】、6#幢【施工至第 4 层】的主体工程（详见估价对象现状论述）及地下隐蔽防水、人防、消防等；但目前委托方仅提供前述一标段及二标段的部分预算、结算或法院判决资料，其余子项目（土方挖运、基坑支护、防水、消防等）大部分尚未提供可作为结算数据资料，且除提供的法院判决可作为正式结算依据外，其余预算暂不能作为结算依据；为此本评估报告中在建工程价值测算中在建工程的工程量、工程造价（总产值）以委托方提供的《万湖东城项目工程（合同）应付款项表》中数据为依据测算（其中二标段以法院判决后工程项目双方的和解协议书及工程造价数据为依据测算、其中一标段以施工方提交的工程进度预算造价数据为依据测算）。

六、估价报告使用限制

1、本报告的估价结果仅为委托方确定估价对象的财产处置参考价提供参考依据而评估房



地产市场价值,不对其它用途负责。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、本报告自 2019 年 11 月 12 日至 2019 年 11 月 11 日内有效。在评估结果有效期内,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。

3、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并在特殊情况时提供给相关部门查阅。

4、本估价报告专为估价委托人所使用,未经本估价机构同意,不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供;本报告的全部及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他方式公开发表。

5、本报告由大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式复制件概不认可且不承担责任。



房地产估价结果报告

一、 估价委托人： 云南省楚雄市人民法院

负责人： 常云

地址： 楚雄州楚雄市阳光大道

联系电话： 0878-3386706

二、 房地产估价机构： 大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人： 杨枝鹏

住所： 大理市下关榆祥路 2 号水韵蓝湾 B 单元四层

统一社会信用代码：91532901719459883H

备案等级： 贰级

证书编号： 云建房证估字第 21 号

有效期限： 2018 年 10 月 29 日至 2021 年 10 月 29 日

三、 估价目的： 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、 估价对象：

（一）、估价对象财产范围：估价对象位于楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧的三宗国有建设用地使用权及其附属在建工程房屋；依据委托方提供的国有土地使用证中记载，本次估价范围为国有土地使用证目前在建工程范围的房地产（包含证载范围土地及地上在建工程（包含），但不包括可移动的设施设备）。

（二）、估价对象基本状况：

1、估价对象区位状况



估价对象位于楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧，属于楚雄市规划老城商业服务中心与行政服务中心之间，为老城区与东南片区相接的区域，东邻明润·格林天城项目、南邻枫桥水郡项目，东临规划的彝都大道、西临青龙河东路、北临鹿城东路，区域因素较好；周围有东兴中学、鹿城小学、东兴水果批发市场、楚雄汽车东客运站、楚雄市青少年校外活动中心、楚雄市中医院（新）、楚雄市人民政府政务服务中心，周围配套设施完善；周围有鹿城东路、青龙河东路、阳光大道，可通过鹿城东路与老城中心区、东南片区的彝海游憩活动中心（彝海公园片区）相接，交通便捷；随着楚雄市东南片区的彝海游憩活动中心（彝海公园片区）片区规划建设的实施，目前估价对象周围大部分项目均属于以住宅为主的综合项目，区域周围的大部分项目均已竣工交付、入驻，区域内已形成一定规模的商业圈。

2、估价对象土地实物状况

根据委托方提供的该土地证等资料，基本情况为：

①宗地一：土地使用权证：楚土国用（2015）第 6192 号；土地使用权人：楚雄万湖房地产开发有限公司，座落：楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧，地号：2014-G-1-1，地类（用途）：商服用地，土地使用权类型：出让，终止日期：2054 年 09 月 06 日，使用权面积为：25794.00m²。土地四至：详见宗地图所示。

②宗地二：土地使用权证：楚土国用（2015）第 6193 号；土地使用权人：楚雄万湖房地产开发有限公司，座落：楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧，地号：2014-G-1-2，地类（用途）：城镇住宅用地，土地使用权类型：出让，终止日期：2084 年 09 月 06 日，使用权面积为：23823.00m²。土地四至：详见宗地图所示。

③宗地三：土地使用权证：楚土国用（2015）第 6194 号；土地使用权人：楚雄万湖房地产开发有限公司，座落：楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧，地号：2014-G-1-1，地类（用途）：城镇住宅用地，土地使用权类型：出让，终止日期：2084 年 09 月 06 日，使用权面积为：16953.00m²。土地四至：详见宗地图所示。

整体项目土地四至：东至规划道路与格林天城项目相邻，南邻政府储备用地，西临青龙河东路，北临鹿城东路。



经现场查勘，估价对象地块土地开发程度较高，基础设施与公共服务设施完善，红线内、红线外土地开发程度均已达到五通（五通为通给水、通排水、通电、通路、通讯）。

宗地形状：经现场勘查土地形状较规整；

地形、地势：经现场勘查宗地地势较平坦，地质情况好，地基无对土地利用不良有影响。

3、估价对象建筑物实物状况

估价对象位于楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧的三宗国有建设用地使用权及其附属在建工程，具体情况为：

1、估价对象房屋概况：目前该项目实际属于在建工程，根据评估人员现场实勘（现状属于现场实勘）结合委托方提供的资料（工程量数据来源于委托方提供的《万湖东城项目工程（合同）应付款项表》中所列），具体情况为：

（1）、整体项目的地下隐蔽工程桩基础已完工，完成试桩 33 棵，工程桩 1722 棵（同时完成除 2 栋外所有桩基检测，基坑监测未进场）；

（2）、完成土方挖运 65 万立方米，基坑支护总工程量的 90%（阶段验收已完成）；

（3）、二标段完成建筑面积 15316m²（含地下室【负一层地下室、负二层地下室、负三层地下室】及地面钢结构公程）的工程：

①、其中负一层施工至地下室后浇带图中下沉广场部分的后浇带位置（已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模）；

②、其中负二层施工至地下室后浇带图中下沉广场部分的后浇带位置（已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模）；

③、其中负三层施工至地下室后浇带图中下沉广场部分的后浇带位置，竖向 a-F 轴与横向 a-G 轴的交叉位置（已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模）；

④、地下室负三层 1#幢底板已施工完成；

⑤、地上钢结构部分（售楼部）主体钢结构钢柱、钢梁、钢板面已施工结束至二层（局部三层），其余围护、分隔、装饰等尚未施工；

（4）、一标段完成建筑面积 31100 多 m²含地下室【负一层地下室、负二层地下室、负地下夹层地下室】及地面 3#幢【施工至第 5 层】、5#幢【施工至第 4 层】、6#幢【施工至第 4 层】的



主体工程)的工程:

①、其中负一层施工至地下室后浇带图中 3#幢、D#幢、5#幢、6#幢后浇带东南方向部分及 3#幢西北侧后浇带延伸至下沉广场位置(已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模);

②、其中负二层施工至地下室后浇带图中 3#幢、D#幢、5#幢、6#幢后浇带东南方向部分及 3#幢西北侧后浇带延伸至下沉广场结束位置(已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模);

③、其中负夹层施工至地下室后浇带图中 5#幢、6#幢后浇带部分(已施工至钢筋砼柱、梁、板面已经脱模);

④、3#幢地上施工至地上第 5 层的主体结构,其中 1~2 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已经脱模;3~4 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已浇筑,未脱模板;5 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙已浇筑,未脱模板;板面已架设模板,钢筋已绑扎,尚未浇筑砼;

⑤、5#幢地上施工至地上第 4 层的主体结构,其中 1~3 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已经脱模;4 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已浇筑,未脱模板(上层有钢筋预留);

⑥、6#幢地上施工至地上第 4 层的主体结构,其中 1~2 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已经脱模;3 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙、板面已浇筑,未脱模板;4 层的钢筋砼梁、柱、剪力墙已浇筑,未脱模板;板面已架设模板,钢筋已绑扎(部分板面架立筋未绑扎),尚未浇筑砼(上层有剪力墙钢筋预留);

4、估价对象权益状况

(1)、房屋权属

估价对象属于在建工程,尚未办理《房屋所有权证》,

(2)、根据委托方提供的规划总平面图及电子版规划平面图,估价对象的建筑经济指标为:

总经济技术指标						
序号	项目	单位	规划要求	数值	备注	
1	净用地面积	m ²		66570.0		
2	总建筑面积	m ²		445660.18		
3	地上总建筑面积	m ²		301916.00	计容	
	计容建筑面积	m ²		299560.11		
	住宅区	住宅建筑面积	m ²			127910.82
		商业建筑面积	m ²			4531.47
		配套设施建筑面积	m ²			317.28
社区医院		m ²		172.54		



		消防控制室	m ²		70.00	
		公厕	m ²		74.74	
		架空层面积	m ²		389.74	不计容
		室外活动场地	m ²		800.00	不计容
		计容建筑面积合计	m ²		132759.57	
	商业办公区	商业建筑面积	m ²		44894.01	计容
		超高层办公建筑面积	m ²		52087.61	
		SOHO 办公建筑面积	m ²		35020.34	
		住宅建筑面积	m ²		29468.35	
		公厕建筑面积	m ²		60.00	
		避难间	m ²		2355.86	不计容
		警务站	m ²		57.72	
		垃圾间	m ²		53.89	
			计容建筑面积合计	m ²		161611.92
	幼儿园建筑		m ²		5158.65	计容
4	其中	1、幼儿园	m ²		3408.66	
		2、社区用房	m ²		620.00	
		3、物管用房	m ²		654.00	
		4、社区文化站	m ²		475.99	
	地下总建筑面积		m ²		143744.18	不计容
	a	地下非机动车库面积	m ²		4559.1	
	b	地下机动车库面积	m ²		106416.21	
	c	设备用房	m ²		3068.06	
	d	物管用房	m ²		924.65	
	e	地下商业(包含超市)	m ²		26550.85	
	f	超市办公	m ²		636.53	
	g	库房	m ²		1588.78	
		容积率		3.0-4.5	4.500	
6	建筑占地面积		m ²		20730.10	
7	建筑密度		%	20%-35%	31.14%	
8	绿地面积		m ²		20274.66	
9	绿地率		%	≥30	30.46%	
10	总户数		户		1272	
11	总居住人数		人	3.2 人/户	4070	
12	总机动车停车位		辆		3036	地下
13	总非机动车停车位(地下: 3039 地上: 841)		辆		3880	

①、其中商业部分:

商业区经济技术指标					
项目	单位	规划要求	数值	所占比重	备注
净用地面积	m ²		27337.5		



居住户数	户(套)	261		
居住人数(每户按 3.2 人计算)	人	835		
总地上建筑面积	m ²	163997.78	100.0%	
总计容建筑面积	m ²	161641.92		
一、按功能性质划分	m ²			
1) 高层住宅建筑面积	m ²	29468.35	17.97%	
2) 商业建筑面积	m ²	44894.01	27.37%	
3) 超高层办公建筑面积	m ²	52087.61	31.76%	
4) SOHO 办公建筑面积	m ²	35020.34	21.35%	
5) 公厕建筑面积	m ²	60.00	0.037%	
7) 避难层	m ²	2355.80	1.437%	不计容
8) 警务站	m ²	57.72	0.035%	
9) 垃圾间	m ²	53.89	0.033%	
容积率		5.91		
建筑占地面积	m ²	13320.21		
建筑密度	%	48.73%		
绿地面积(注:本地块 15.55%绿地率,面积需 8201.26 m ² ,不足 3949.9 m ² ,由住宅区绿地面积补足。)		4251.35		
绿地率	%	15.55%		

②、其中住宅部分

住宅区经济技术指标					
项目	单位	规划要求	数值	所占比重	备注
净用地面积	m ²		39232.5		
居住户数	户(套)		1011		
居住人数(每户按 3.2 人计算)	人		3235		
总地上建筑面积	m ²		138307.76	100.0%	
总计容建筑面积	m ²		137918.22		
一、住宅	m ²				
1) 高层住宅建筑面积	m ²		127910.82	92.48%	
2) 商业建筑面积	m ²		4531.47	3.28%	
3) 配套设施建筑面积	m ²		2456.81		
1、物管用房	m ²		651.00	0.473%	
2、社区用房	m ²		620.00	0.448%	
3、社区卫生服务	m ²		172.54	0.125%	
4、公厕	m ²		74.74	0.054%	
5、消防控制室	m ²		70.00	0.051%	
6、社区文化站	m ²		175.99	0.344%	
7、架空层	m ²		389.51	0.282%	不计容
4) 室外活动场地	m ²		801.00		不计容
二、幼儿园	m ²		3408.66	2.46%	



容积率			3.52		
建筑占地面积	m ²		7409.89		
建筑密度	%		18.89%		
绿地面积	m ²		16023.31		
绿地率	%		40.84%		

(2)、土地权属

估价对象房屋尚未登记办理《国有土地使用证》，根据委托方提供的《商品房购销合同》中记载估价对象所属项目土地情况见下表。

土地使用权人	宗地号	土地座落	《国有土地使用证》证号	使用权类型	土地用途	使用权终止日期	使用权面积
楚雄方湖房地产开发有限公司	2014-G-1-1	楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧	楚土国用(2015)第6192号	出让	商服用地	2054年09月06日	25794.00
	2014-G-1-2	楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧	楚土国用(2015)第6193号	出让	城镇住宅用地	2084年09月06日	23823.00
	2014-G-1-3	楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧	楚土国用(2015)第6194号	出让	城镇住宅用地	2084年09月06日	16953.00

(3)、他项权利状况

根据委托方提交的楚雄市不动产登记中心2018年09月03日出具的《不动产登记资料查询结果证明》及估价人员调查，估价对象目前有在建工程的工程欠款等多项法定优先受偿款存在，故估价对象有法定优先受偿款存在。而委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估（属于估价对象变现司法处置评估，申请人属于在建工程欠款人之一），不必考虑估价对象的他项权利状况。为此评估人员未进一步调查估价对象的他项权状况，在本次评估中不考虑他项权状况对估价对象市场价值的影响。

五、价值时点：2019年10月06日。

涉执房地产司法处置评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘完成之日，本次估价对象实地查勘完成之日为2019年10月06日。

六、价值类型：

本报告评估价值为估价对象的市场价值。市场价值为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。



七、估价原则：

本次房地产估价遵循的原则包括：独立、客观、公正原则，合法原则、估价时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、谨慎原则等。

独立、客观、公正原则，是指要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

合法原则，是指要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

估价时点原则，是指要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则，是指要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

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

谨慎原则，是指要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见》；
- 7、国有土地使用证：楚土国用（2015）第 6192 号；
楚土国用（2015）第 6193 号；
楚土国用（2015）第 6194 号；



建设用地规划许可证：地字第 532301201407021 号；

建筑工程规划许可证：建字第 532301201400224 号；

建筑工程施工许可证：5323012015041201010110 编号；

商品房预售许可证明：预许楚雄市字（2015009 号）；

国有建设用地使用权出让合同：电子监管号 5323012014B00493；

8、委托方提供的相关资料：

(1)、司法鉴定委托书（【2019】2301 委评 39 号）

(2)、总平面布置图（含电子版）、根据总平面布置图的各单体建筑施工图（电子版，含地下室）；

(3)、《楚雄万湖东城城市综合体开发建设项目一标段已备案房屋明细（截止 2019.3.11）》；

(4)、《万湖东城项目工程（合同）应付款项表》，

(5)、二标段林州建总建筑工程有限公司所施工部分的《云南省高级人民法院民事调解书》及施工双方的《和解协议》；

9、评估人员现场勘查、向委托方了解委估标的物相关情况、收集的委估标的物相关资料；

10、查阅与评估相关的资料，结合当前房地产市场价格行情。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，主要的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。经估价人员认真、细致地分析该项目的特点和实际状况，研究了委托方提供及掌握的资料，在实地勘查和调研的基础上，根据现有掌握资料和评估目的的要求确定采用市场法进行估价。

首先估价对象属于在建工程，目前楚雄市房地产市场上该类型类似的房地产交易案例稀缺，故不宜采用比较法评估；其次估价对象属于在建工程，目前尚无收益，无可观收益存在，故不宜采取收益法评估；第三假设开发法一般用于求取土地价值，估价对象地上建盖有永久性在建工程房地产，故不宜直接采取假设开发法评估；第四估价对象属于在建工程，根据委托方提供的目前在建工程相关资料（施工数据及 CAD 电子版建筑施工图）结合现场实勘现状，在建工程工程量的重置价有数据可测算，土地部分成本可采用假设开发法测算（由于估价对象土地部分有规划审批的具体建筑经济指标，且其中一部分已发生商品房预售，楚雄市类似项目无土地交易案例【不宜采用市场比较法评估】，楚雄市基准地价估价日期为 2016 年 06 月 30 日【至



估价对象价值时点超过3年，不宜采用基准地价系数修正法】，估价对象不属于新征土地【不宜采用成本逼近法评估】，故土地部分仅采用假设开发法进行测算），故可采用成本法评估；

成本法：根据楚雄州楚雄市估价对象类型建筑的重置价信息结合委托方提供的在建工程相关资料测算出在建工程部分的重置价，加上剩余使用年期土地部分价值，再加上适当的管理费、利息、销售费用、合法利润、税金评估出估价对象在建工程房地产的价值。成本法计算公式：

在建工程重置价格=【在建工程重置价值+管理费+利息+销售费用+合法利润+税金】×成新率

土地价格=【剩余土地使用年限价值+契税+利息+销售费用+合法利润+税金】

估价测算过程详见估价技术报告。

十、估价结果：

1、估价结果：本公司根据评估目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料的基础上，经周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定云南省云南省楚雄市人民法院委托的申请人林州建总建筑工程有限公司与被执行人楚雄万湖房地产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷系列案件中涉及被申请执行人楚雄万湖房地产开发有限公司所属的位于楚雄市鹿城东路南侧、青龙河东侧的三宗国有建设用地使用权及其附属在建工程房地产在评估基准日的市场价值为：¥452652700（人民币大写：肆亿伍仟贰佰陆拾伍万贰仟柒佰元整）；具体详见被申请人楚雄万湖房地产开发有限公司所属房地产评估价值一览表。具体详见被申请人楚雄万湖房地产开发有限公司所属房地产评估价值一览表。

被申请执行人楚雄万湖房地产开发有限公司所属在建工程房地产评估价值一览表

估价对象		在建工程建筑面积 (m ²)	证载土地面积 (m ²)	房屋结构	评估价值 (元)	备注
被申请执行人 楚雄万湖房地 产开发有限公 司所属楚雄市 鹿城东路南 侧、青龙河东 侧的三宗国有 建设用地使用 权及其附属在	宗地一	-	25794	-	452652700	在建工程建筑面 积等工程量数据 来源于委托方提 供的《万湖东城 项目工程（合同） 应付款项表》中 所列
	宗地二	-	23823	-		
	宗地三	-	16953	-		
	一标段在建工程 3#幢、5# 幢、6#幢（含地下室）	31100	-	框架、剪力 墙筒体		
	二标段在建地上售楼部及 地下室	15316	-	钢结构、框 架、框架剪 力墙		



建工程房地产	项目地下隐蔽工程桩基 础、土方挖运、基坑支护、 防水、水电、消防等	-	-	-	-	-
合计		-	66570.00	-	452652700	-

2、价值内涵:

(1)、本估价报告中价值包含在建工程(含在建工程及其隐蔽工程部分、前期勘察规划设计等部分)及土地部分的价值;

(2)、根据委托方要求本次评估属于估价对象的市场价值司法处置评估,不必考虑估价对象的其他权利状况,为此本次评估中不考虑他项权状况对估价对象市场价值的影响。

(3)、根据委托方提交的《商品房预售许可证-预许楚雄市字(2015009)号》、《楚雄万湖东城城市综合体开发建设项目一标段已备案房屋明细(截止2019.3.11)》,估价对象在建工程项目已有商品房预售存在,项目中3#幢、5#幢、6#幢已有537套住宅发生预售,预售总建筑面积为61765.63m²;本评估报价值测算时已扣除发生预售的61765.63m²住宅部分的预期销售价格(即:应由估价对象买受人承担已发生的商品房预售总建筑面积为61765.63m²的事实)。

(4)、根据委托方提交的《万湖东城项目工程(合同)应付款项表》,估价对象在建工程项目已存在在建工程的工程已支付款项(包含已支付的金马商混担保材料款)、工程拖欠款项(包含尚未支付的担保款项及由工程拖欠款引起的相关费用)及借款,由于表中已付工程款未经施工方确认,故本评估报中价值尚未扣在建工程的已付工程款(其中林州建总建筑工程有限公司虽提供《云南省高级人民法院民事调解书》,但已付工程款暂未扣除)及工程拖欠款(包含尚未支付的担保款项及由工程拖欠款引起的相关费用)及借款价值。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师基本情况及签名

姓名	估价资格或名称(注册号)	签名	签名日期
杨枝鹏	国家注册房地产估价师 (注册号:5320000046)		



方梅	国家注册房地产估价师 (注册号: 5320120033号)		
----	----------------------------------	--	--

十二、实地查勘日 2019年08月20日。

十三、估价作业日期: 2019年08月20日至2019年11月12日

大理鹏程房地产土地评估咨询有限公司

2019年11月12日

