

致估价委托人函

昆明市官渡区人民法院：

承蒙贵法院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，采用公开市场价值标准，对位于昆明市东站菊花立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室住宅房地产进行评估。价值时点为 2020 年 3 月 23 日；估价目的是对委托鉴定的房地产市场价值进行评估，为司法处置提供价值参考依据，本次估价是市场价值评估，估价作业期自 2020 年 3 月 23 日至 2020 年 4 月 28 日。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真研究现有资料及对影响房地产市场价格诸因素进行全面分析的基础上，结合估价经验，依据《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)，采用比较法进行评估，经过科学、严密地测算并结合估价人员经验，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的总价为：

¥160.13 万元（大写人民币壹佰陆拾万零壹仟叁佰元）

详见下表：

买受人	房屋坐落	合同登记号	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)	设计用途	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
杜芸芸	昆明市东站菊花立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室	KMGD2017031303098	23/36	152.53	住宅	10497.98	160.13

云南银信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
陈飞



目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价的假设和限制条件	7
第三部分 估价结果报告	11
一、委托方	11
二、估价方	11
三、估价对象	12
四、估价目的	16
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价依据	16
八、估价原则	17
九、估价方法	19
十、估价结果	19
十一、估价人员	20
十二、估价作业日期	21
十三、估价报告应用的有效期	21
第四部分 估价技术报告	22
一、实物状况描述与分析	22
二、权益状况描述与分析	23

三、区域状况描述与分析	25
四、市场背景分析	27
五、最高最佳利用分析	27
六、估价方法的选用	32
七、估价测算过程	32
八、估价结果确定	40
第五部分 附件	41

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本次估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们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。
- 五、估价人员张莹姝、陶云川于2020年3月26日对本次估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们亦不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 六、报告由本机构独立完成，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 七、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。未经本公司同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，我们不承担相应责任。
- 八、本报告中所依据的相关产权资料均为我公司到相关产权部门查阅的档案，房屋所有权依据为《商品房买卖合同登记备案表》（合同登记号：KMGD2017031303098）。

九、使用本评估报告，应当保持其完整性和严肃性。

十、评估报告属于估价机构的专业意见。当事人对评估报告有异议，应当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。

十一、本报告由云南银信房地产土地资产评估有限公司负责解释。

第二部分 估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

一、一般假设

1、本次估价所涉及的估价对象权利登记状况和实物登记状况以昆明市房产信息网查询的《商品房买卖合同登记备案表》，（合同登记号：KMGD2017031303098）为准，估价中以该档案资料准确无误，且与事实相符为假设；

2、本次评估对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅作一般性勘察，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，本次估价设定其建筑结构是安全的。

3、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

4、本估价结果包括相应的出让性质的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

二、未定事项假设

估价对象《商品房买卖合同登记备案表》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成年份为2015年，本次估价

房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

本估价项目中根据《商品房买卖合同登记备案表》（合同登记号：KM2015060536752）和估价人员现场调查，房产存在被执法查封和抵押他项权利，但此次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑估价对象被查封以及原有的担保特权和其他优先受偿权，评估中未考虑查封、抵押因素对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价项目尚未取得房屋所有权证和土地使用权证，房屋权属存在产权瑕疵，存在依据不足，提请估价报告使用者注意；

本次评估房屋权属依据我公司到相关产权部门查阅的《商品房买卖合同登记备案表》，评估假定估价对象所有权人为商品房买受人杜芸芸，建筑面积、规划用途、他项权利等事项均按《商品房买卖合同登记备案表》列示内容为前提，提请报告使用者注意。

根据调查了解，估价对象所在小区绝大部分房屋均办理了产权证，土地分割办证不存在问题，本次评估土地用途以住宅用地，使用权类型以出让为假设前提，提请估价报告使用者注意。

（二）估价报告使用限制

1、本估价报告的估价目的是对委托鉴定的房地产市场价值进行评估，为司法处置提供价值参考依据，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件，需作必要调整或者重新估价。

2、本报告估价结果仅作为委托方提供专业化评估意见，这个意见无强制执行效力，评估人员只对评估行为合乎规范要求负责，而不对拍卖业务定价决策负责；

3、本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点时变现时的实际情况，特提请报告使用人注意。

4、未经评估方和评估委托方书面同意，本报告的全部或部分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，也不得以其他方式在任何媒体上公开发布。

5、估价对象实际交易时需交纳转让手续费、税费等相关费用，评估结果中未考虑以上费用，提请报告使用者注意。

6、本评估报告经评估机构加盖公章并有相关评估人员签章、签字后方可有效。

7、估价报告应用的有效期为自完成估价报告之日起一年内有效，在有效期内使用报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展情况。

（三）需要说明的特别事项

1、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位数据或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

2、本报告仅为法院办理案件确定评估对象于价值时点的市场价值提供参考，采用公开市场价值标准，即所评估出的客观价值是在公开市场上最可能形成的价格，并非实际交易价格。

现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

3、处置估价对象时，除考虑转让过程的相关税费，还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

4、本报告仅为委托方办理案件需要提供价值参考，不作为房地产权属或其他相关权益确认的依据。

第三部分 估价结果报告

一、委托方

委托方：昆明市官渡区人民法院

委托鉴定事项：因申请执行人招商银行股份有限公司昆明分行与被执行人杜芸芸金融借款合同纠纷一案，受昆明市官渡区人民法院委托，对被执行人杜芸芸名下位于昆明市东站菊花立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室房屋（合同登记号：KMGD2017031303098）进行价值评估。

委托日期：2020 年 3 月 23 日

案 号：（2019）云 0111 执 4654 号

委托评估的鉴定材料：

（1）云南省昆明市官渡区人民法院价格评估委托书；

（2）《商品房买卖合同登记备案表》（合同登记号：KMGD2017031303098）。

二、估价方

公司名称：云南银信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：陈飞鹏

住所：云南省昆明市万华路天宇景苑 2-A 幢 1805 室

备案等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 87 号

联系电话：0871-63646059

三、估价对象

1. 估价对象范围及区位状况

(1) 估价对象范围

估价对象为昆明市官渡区人民法院价格评估委托书[案号为(2019)云 0111 执 4654 号]委托评估财产清单中所列示的杜芸芸名下所有位于昆明市站菊花立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室房屋，属高层塔式住宅房地产，含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修及其水、电等房屋配套设施，不含其他与该房产相关的债权债务。

(2) 估价对象区位状况

估价对象位于昆明市站菊花立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室，该小区又名圣世一品，位于昆明市东市区，东邻雨龙路，南邻铁路、西邻二环东路，北邻彩云北路。周边有较为成熟的住宅小区，现该区域周边的住宅楼盘较多，如米兰春天、东骧神骏、金马悦城、林工黑土凹小区、云锡小区、融城春晓、菊花小区、五新小区、格林威治等住宅小区、附近有官渡区金马中学、金马中心学校、官渡区石虎关森林公园、官渡森林公园、宝海公园、云南交通中心医院、昆明市中医医院、昆明金马物资商城、昆明金马正昌果品市场、昆明建材商业城、昆明国际会展中心等配套设施，生活便利。

周边道路畅通，有二环东路、二环南路、彩云北路、雨龙路、民航路、东郊路等多条城市干道，小区周围有 11、51、72、98、254 等多路公交车通过并

设有站点，距离最近的地铁站为地铁 3 号线金马寺地铁站 1.5 公里，距市中心 4.5 公里，距昆明火车站 4 公里，区段内地势平坦，路网密集，交通条件较好。

2. 估价对象权利状况

(1) 地上建筑物权利状况

依据《商品房买卖合同登记备案表》，登记显示内容要件如下：

合同登记号 (KMGD2017031303098)	
出卖人 (甲方)	昆明巨龙房地产开发有限公司
代理人	
买受人 (乙方)	杜芸芸
买受人证件号码	530423198811030980
本人或法人代表	杜芸芸
代理人	
一、乙方所购商品房	
1、项目名称：江东逸庭园	
2、座落于：东站菊花立交桥旁	
二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件	
1、资质等级证书：(昆建房开暂证字 2011 第 191 号)	
2、国有土地使用证：(昆国用 (2008) 第 00194 号)	
3、建设工程规划许可证：(建字第 530101201200238 号)	
4、施工许可证：(建字 530100201311120301)	
5、商品房预售许可证或现售备案：(昆 2014099)	
三、合同标的基本情况	

1、合同的计价方式：按套内面积计										
2、合同总金额：人民币 987,510.00 元										
3、合同共有人情况（详见下表）										
共有人姓名		证件名称		证件号码		共有类型		共有份额		地址或住所
/		/		/		/		/		/
4、合同房屋情况（详见下表）										
幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积（平方米）			
							套内	公摊	合计	
江东逸庭园 C 栋		36	23	2307	钢混结构	住宅	127.46	25.07	152.53	
合计							127.46	25.07	152.53	
备注：										
5、付款方式（详见下表）										
付款方式				付款金额（元）			付款日期			
按揭				197510			2017/3/6			
注：1、本合同连同附件共 贰拾页，一式 肆 份。										
2、合同中与本表相同条款，内容应当一致。本表内容应与网上（WWW.KMHOUSE.ORG）查询信息相同。										
经办人			登记备案时间			2017/3/13 11: 54: 09				

（2）土地使用权权利状况

经估价人员现场调查和房管局查档，估价对象未办理土地使用权证，土地权属信息不明。

3. 估价对象实物状况

房屋坐落	昆明市东站菊花立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室		
套内格局	单元式平层住宅，三室两厅一厨两卫两阳台，格局较好		
朝向	西北向		
竣工年限	2015 年	建筑结构	钢混
证载楼层	23/36	实际楼层	23/36
设计用途	住宅	实际用途	住宅
物业管理	较好	采光	光线充足
景观	不邻主景观	泊车位	紧凑
装饰装修及维护保养状况	<p>普通装修，具体装修情况如下：</p> <p>客厅和餐厅相连，地面为地砖，墙面和天棚为乳胶漆，天棚为石膏板吊顶。</p> <p>卧室地面为铺设木地板，墙面和天棚均为乳胶漆；</p> <p>厨房地面为防滑地砖，墙面为墙砖，天棚为石膏板吊顶，无灶具设施；</p> <p>卫生间地面为防滑地砖，墙面为墙砖，天棚为石膏板吊顶，有部分卫浴；</p> <p>两个阳台为封闭式阳台，装修相同，地面为地砖，墙面为瓷砖，天棚为乳胶漆；</p> <p>整套房屋入户门为复合防盗门，分室门为普通木门，塑钢窗。</p> <p>经现场勘察，该房空置未用，维护保养情况一般。</p>		
欠费情况	<p>经估价人员现场到小区物业中心调查了解，截止价值时点 2020 年 3 月 23 日，估价对象尚未缴纳 5 个月的物管费，欠缴物业费合计 1620.00 元。</p>		

四、估价目的

估价目的是为委托鉴定的房地产市场价值进行评估，为司法处置提供价值参考依据，

五、价值时点

价值时点设定为昆明市官渡区人民法院委托鉴定日期 2020 年 3 月 23 日。

六、价值类型

本次估价为估价对象在价值时点的的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，不考虑抵押、查封等因素的影响。

七、估价依据

（一）法律法规：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》；

5、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布);

6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号,自2018年9月1日起施行);

7、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

8、《云南省司法鉴定管理条例》(第50号)。

(二) 估价技术标准:

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

2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014 《城镇土地估价规程》;

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

4、中华人民共和国司法部令(第132号)《司法鉴定程序通则》。

(三) 行为依据:

1、《昆明市官渡区人民法院鉴定委托书》;

2、我公司在昆明市房产信息网查询的信息——《商品房买卖合同登记备案表》;

3、估价人员现场勘察记录、调查收集的相关资料及向委托方了解的情况;

4、本估价机构掌握的有关市场信息资料。

八、估价原则

1. 合法原则,要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价

格的原则。

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

- ①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证明文件为依据；
- ②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；
- ③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

2. 最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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

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

5. 独立、客观、公正原则，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。

6. 谨慎原则，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或价格偏高的一面的原则。

九、估价方法

1、估价方法的选择

估价方法常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法；具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法；在无市场依据或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，可采用成本法。

我们深入细致地分析了估价对象的特点、现状、委托方提供的资料及现有信息，在实地勘察、调研的基础上，根据《房地产估价规范》的要求和估价对象所处的市场情况，本次估价确定采用比较法进行评估，其依据是：

估价对象周边有一定量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的评估价格，故可选取比较法进行评估。

2、估价方法的定义和公式

比较法定义：比较法是依据房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似的可比实例，分别进行实地勘察，并分别做出交易情况、交易日期、区域因素与实物因素的调整，求取比准价格最终确定估价对象评估价。比较法能够很好地体现估价对象的市场属性，具有很强的时点性并充分反映了当时、当地类似房地产的供求关系。

比较法所采用的基本公式如下：

- a. 估价对象评估总价=估价对象评估单价×估价对象建筑面积
- b. 估价对象评估单价=各可比实例比准价格之和÷可比实例数

c. 比准价格=可比实例单价×总调整系数

d. 总调整系数=交易情况修正系数×交易日期调整系数×权益状况调整系数×区域因素调整系数×实物因素调整系数

十、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则、遵循估价程序、选取科学的估价方法、在认真研究现有资料和对影响房地产市场价格诸因素进行综合分析的基础上，采用比较法，经过严密、科学地测算并结合估价人员的经验，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

¥160.13 万元（大写人民币壹佰陆拾万零壹仟叁佰元）

详见下表：

买受人	房屋坐落	合同登记号	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)	设计用途	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
杜芸芸	昆明市东菊立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室	KMGD2017031303098	23/36	152.53	住宅	10497.98	160.13

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
张莹姝	5320070013		2020年4月28日
陶云川	5320190040		2020年4月28日

十二、估价作业日期

2020年3月23日—2020年4月28日（现场勘察日期为2020年3月26日）。

十三、估价报告应用的有效期

本报告自出具报告之日起一年内有效。（2020年4月28日至2021年4月27日）

云南银信房地产土地资产评估有限公司



2020年4月28日

第四部分 估价技术报告

一、实物状况描述与分析

1、土地实物状况与分析

估价对象房屋坐落昆明市东菊立交旁江东逸庭园C栋23层2307室，土地形状规则，大致呈矩形，地形平坦，土地开发程度达到“六通一平”（通给水、排水、通气、通电、通路、通讯及场地平整）。估价对象尚未取得土地使用权证，土地面积、用途、终止日期不详。

该宗地基础设施完备度高，地势平坦，没有坡度，无不良地质现象，没有设计限制，利用率较高，宗地位置较好，紧邻彩云北路和二环东路交叉口，其四至为东邻雨龙路，南邻铁路、西邻二环东路，北邻彩云北路，出行便捷。

2、建筑物实物状况与分析

估价对象为昆明市东菊立交旁江东逸庭园C栋23层2307室，江东逸庭园又名圣世一品，位于昆明东市区，紧临东二环菊花村立交桥，该小区建于2015年，用地强度高，景观环境较好，绿化率高，物业管理较好。

估价对象位于该小区C栋23层2307室，C栋为高层塔式住宅楼，三梯九户，该物业钢混结构，总层数36层，估价对象所在层数23层，设计用途为住宅，实际用途为住宅，所有权人为杜芸芸。估价对象为平层住宅，标准层高，层高3米，建筑面积为152.53平方米，朝向为西北向，光照较好，套内格局为三室两厅一厨两卫两阳台，该房为普通装修，具体装修情况如下：

客厅和餐厅相连，地面为地砖，墙面和天棚为乳胶漆，天棚为石膏板吊

顶。卧室地面为铺设木地板，墙面和天棚均为乳胶漆；厨房地面为防滑地砖，墙面为墙砖，天棚为石膏板吊顶，无灶具设施；卫生间地面为防滑地砖，墙面为墙砖，天棚为石膏板吊顶，有部分卫浴；两个阳台为封闭式阳台，装修相同，地面为地砖，墙面为瓷砖，天棚为乳胶漆；整套房屋入户门为复合防盗门，分室门为普通木门，塑钢窗。经现场勘察，该房空置未用，维护保养情况一般。

经估价人员现场到小区物业中心调查了解，截止价值时点 2020 年 3 月 23 日，估价对象尚未缴纳 5 个月的物管费，欠缴物业费合计 1620.00 元。

估价对象为高层塔楼住宅，楼层较好，视野开阔，光照充足，套内格局较好，利用率高。缺点是该房临小区外部，不邻主景观，朝向一般，临二环高架桥，有一定噪音影响。

二、权益状况描述与分析

1、土地权益状况与分析

估价对象尚未取得国有土地使用权证，土地权属存在瑕疵，提请估价报告使用者注意。

依据《商品房买卖合同登记备案表》登记显示，估价对象为按揭方式购买，存在抵押他项权利，因此相应的土地随之抵押，未发现土地利用管制情况。该房屋预售时该项目已取得国有土地使用证，未分割的大宗地土地使用权证证号为：昆国用（2008）第 00194 号。

2、建筑物权益状况与分析

根据我公司在昆明市房产信息网查询的信息，查档目的为确权，取得《商

商品房买卖合同登记备案表》，该房屋的权益状况如下：

合同登记号 (KMGD2017031303098)					
出卖人 (甲方)	昆明巨龙房地产开发有限公司				
代理人					
买受人 (乙方)	杜芸芸				
买受人证件号码	530423198811030980				
本人或法人代表	杜芸芸				
代理人					
一、乙方所购商品房					
1、项目名称：江东逸庭园					
2、座落于：东站菊花立交桥旁					
二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件					
1、资质等级证书：(昆建房开暂证字 2011 第 191 号)					
2、国有土地使用证：(昆国用 (2008) 第 00194 号)					
3、建设工程规划许可证：(建字第 530101201200238 号)					
4、施工许可证：(建字 530100201311120301)					
5、商品房预售许可证或现售备案：(昆 2014099)					
三、合同标的基本情况					
1、合同的计价方式：按套内面积计					
2、合同总金额：人民币 987,510.00 元					
3、合同共有人情况 (详见下表)					
共有人姓名	证件名称	证件号码	共有类型	共有份额	地址或住所
/	/	/	/	/	/

4、合同房屋情况（详见下表）									
幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积（平方米）		
							套内	公摊	合计
江东逸 庭园 C 栋		36	23	2307	钢混结构	住宅	127.46	25.07	152.53
合计							127.46	25.07	152.53
备注：									
5、付款方式（详见下表）									
付款方式				付款金额（元）			付款日期		
按揭				197510			2017/3/6		
注：1、本合同连同附件共 贰拾页，一式 肆 份。									
2、合同中与本表相同条款，内容应当一致。本表内容应与网上（WWW.KMHOUSE.ORG）查询信息相同。									
经办人			登记备案时间			2017/3/13 11: 54: 09			

依据《商品房买卖合同登记备案表》登记显示，估价对象买受人为杜芸芸，暂未办理房屋所有权证，存在产权瑕疵，提请报告使用者注意，存在执法查封和抵押他项权利抵押权。

三、区域状况描述与分析

1、位置状况

估价对象位于昆明市东郊菊花立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室，该小区又名圣世一品，位于昆明市东市区，东邻雨龙路，南邻铁路、西邻二环东路，北邻彩云北路。距市中心 4.5 公里，距昆明火车站 4 公里，周边属人流密

集地区，住宅楼盘较为集中。

2、交通状况

周边道路畅通，有二环东路、二环南路、彩云北路、雨龙路、民航路、东郊路等多条城市干道，小区周围有 11、51、72、98、254 等多路公交车通过并设有站点，距离最近的地铁站为地铁 3 号线金马寺地铁站 1.5 公里，区段内地势平坦，路网密集，交通条件较好。

3、环境状况

圣世一品内部景观较好，绿化较好，外部自然环境一般，人文环境一般。

4、外部配套设施状况

周边有较为成熟的住宅小区，现该区域周边的住宅楼盘较多，如米兰春天、东骧神骏、金马悦城、林工黑土凹小区、云锡小区、融城春晓、菊花小区、五新小区、格林威治等住宅小区、附近有官渡区金马中学、金马中心学校、官渡区石虎关森林公园、官渡森林公园、宝海公园、云南交通中心医院、昆明市中医院、昆明金马物资商城、昆明金马正昌果品市场、昆明建材商业城、昆明国际会展中心等配套设施，生活便利。

5、区位分析

圣世一品紧邻昆明市二环，属于东片区。该区域优点为基础设施完备度高，公共设施配套齐全，住宅集聚度较高，商业氛围一般，交通条件良好，估价对象优点是生活方便，出入便捷度较高。总的看来，区位优势较明显。

四、市场背景分析

（一）宏观环境

昆明经济运行态势总体良好，2018年随着深入推进供给侧结构性改革，全力以赴稳增长，着力强产业助转型，扩投资增后劲，促消费激活力，昆明市经济发展质量和效益不断提高。全年全市地区生产总值 5206.90 亿元，同比增长 8.4%。工业经济高速增长，三大产业中，第一产业实现增加值 222.16 亿元，增长 6.3%；第二产业实现增加值 2038.02 亿元，增长 10.0%；第三产业实现增加值 2946.71 亿元，增长 7.3%。三次产业结构由上年 4.3:38.4:57.3 调整为 4.3:39.1:56.6，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 3.3%、47.4%和 49.3%，分别拉动 GDP 增长 0.3、4.0 和 4.1 个百分点。全市人均生产总值 76387 元，增长 7.4%，按年均汇率折算为 11543 美元。全市规模以上工业增加值同比增长 14.0%。工业三大门类“两增一降”。其中，制造业增长 16.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.9%，采矿业下降 10.5%。

全市固定资产投资（不含农户）同比增长 5.5%。其中，第一产业投资增长 91.0%，第二产业投资增长 3.9%，第三产业投资增长 5.2%。

全市社会消费品零售总额 2787.41 亿元，同比增长 10.0%，增幅比上年回落 2.2 个百分点。刚需类商品增长平稳，消费升级类商品增势良好。同时，金融机构（含外资）人民币存款余额 13618.77 亿元，比年初增加 126.08 亿元，同比增长 0.9%。外资外贸增势良好，全年进出口贸易总额 131.20 亿美元，同比增长 67.6%。

总的来看，2018年全市经济运行保持合理区间，经济下行压力也进一步加大。按政府规划，下一阶段，昆明市将继续深化改革强动能，扩大开放增优势，

聚力创新促转型，高质量推进区域性国际中心城市建设。

（二）全国房地产市场状况

2019年一季楼市趋稳的态势明显，国家统计局公布的数据显示，2019年4月份，一二线城市新房价格环比涨幅略有扩大，三线城市涨幅回落。一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.7%，涨幅比上月扩大0.5个百分点；二手住宅销售价格上涨0.8%，涨幅扩大0.3个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨12.3%和8.3%，涨幅均比上月扩大0.1个百分点。三线城市新房价格同比上涨11.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格上涨8.4%，涨幅与上月相同。

统计显示，2月和3月各地房地产调控总计不超过40次，但4月份以来，各地包括中央各部委累计针对房地产的调控措施超过60次，调控频率明显增加。在中央层面，重申“房住不炒”定位不动摇；住建部对房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示；自然资源部确定2019年住宅用地供应五类调控目标，保持住宅用地供应稳定，引导市场预期；银保监会官网发文称继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长。在地方层面，近期调控政策具有很强的针对性，体现了“一城一策”甚至是“定点调控”的特征。此外，多地采取了诸如下调土地最高限价、公积金贷款“认房又认贷”、契税税率调整等调控手段，北京等地立案查处了多家房地产经纪的违法违规行为。同时，一些地方出台加大公积金支持等利好刚需和合理自住需求的政策。中央和地方在房地产调控上形成合力，其政策的连续性和稳定性，对保障房地产市场的长期健康稳定发展具有至关重要的作用。

（三）全国土地市场状况

全国土地市场整体市场降温，供应数量增长，增速明显放缓。2018年全国土地收入达到了6.51万亿，较2017年的5万亿明显增加；增速25%，较2017年增速40%明显放缓。2018年1-10月份全国经营性用地成交面积为18.8亿平方米，同比增长10.8%。其中住房用地成交面积为6.6亿平方米，同比增长20.9%，住房用地供应增长较快，一方面得益于今年房地产新开工保持高位，另一方面也是政府从供应端抑制房价的体现。整体市场降温原因：房地产市场的调控，房企融资收紧，棚改退潮等因素的影响。

（四）昆明市房地产市场政策与状况

1、昆明市房地产市场政策

2018年3月，昆明市人民政府办公厅发布了《昆明市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（昆政办〔2018〕23号），规定：对主城二环路以内，呈贡新区以及船房河、广福路、彩云路、鲜花大道至滇池围合区域内，购买的新建商品住宅需取得不动产权属证书满三年方可上市交易；住房公积金贷款最高额度由“单职工缴存家庭40万元，双职工缴存家庭80万元”下调为“单职工缴存家庭30万元，双职工缴存家庭50万元”；进一步加强预售许可环节的土地抵押管理，企业在取得商品房预售许可证后6个月以内必须解除土地抵押；促进项目开发建设，加快商品住宅供给，对“三旧”改造和经市规委会审议通过的用地面积较大的房地产开发项目，可申请一次规划、分期供地、分批办证、分片开发、分期核实。

2018年7月，昆明市人民政府办公厅印发《关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》（昆政办〔2018〕84号），规定：在主城五区和三个国家级开发（度假）园区范围内实施住房限购政策，非本省户籍且年满十八周岁同一身

份自然人限购 1 套新建商品住房，如果在限购区域没有住房，则可以在昆明限购区域内购买一套住房。以上限购不含二手房。

2018 年 11 月 29 日，市委、市政府召开促进全市房地产市场平稳健康发展座谈会，省委常委、市委书记程连元主持会议并讲话，他指出，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，促进房地产市场平稳健康发展意义重。要按照国家和省的决策部署，持续开展房地产乱象整治，稳定市场预期，严厉打击炒作渲染房价涨跌、散布虚假信息等行为；希望房地产企业把自身发展和昆明定位结合起来，加大与政府合作力度，积极参与“三旧”改造集中连片开发，彻底改变零散开发、点多面广“打补丁式”的城市改造模式，不断提升昆明的品质和品位。

上述政策，相较于北上广深、成都等城市而言，昆明去年出台的限购政策力度较轻，房地产政策相对宽松。

2、昆明市房地产市场状况

根据国家统计局数据显示，2018 年 1 月—2019 年 1 月，昆明新建商品住宅价格持续上涨，其中，2018 年 1—7 月的环比涨幅整体呈不断扩大的趋势，至 7 月，环比涨幅达到最高值，为 2.9%；7 月以后，整体涨幅缩小，至 2019 年 1 月，环比涨幅仅为 0.6%。

2018 年，昆明住宅市场新增供应 874 万 m^2 ，同比上涨 37%；销量 755 万 m^2 ，同比下降 7%；价格总体呈上升趋势，全年均价 13814 元/ m^2 ，均价比 2017 年高了 3030 元/ m^2 ，同比增长 28%。截止 2018 年年底，住宅存量 573 万 m^2 ，同比上涨 29%。

商业市场，新增供应 55 万 m^2 ，同比下降 32%；成交量 52 万 m^2 ，同比下降 12%；均价 23412 元/ m^2 ，同比持平；存量 555 万 m^2 ，同比持平；写字楼市场，新增量为 48 万 m^2 ，同比上涨 78%；成交 39 万 m^2 ，同比下降 42%；成交均价 13537 元/ m^2 ，同比上涨 13%。存量 274 万 m^2 。公寓市场，新增供应 86 万 m^2 ，同比持平；成交 66 万 m^2 ，同比下降 18%；均价 10661 元/ m^2 ，同比上涨 29%。

进入 2019 年，随着政策的调控和供给的增加，昆明房市表现稳定，涨跌幅度较小。2019 年 4 月，据中指研究院发布 4 月 100 城房价指数，昆明 4 月房价环比下跌 0.13%，均价为 10641 元/平方米。二手房市场挂牌均价也出现了价跌量增的现象，全市二手房挂牌均价为 13405 元/ m^2 ，结束了连涨走势，环比下调了 28 元，微跌 0.21%；挂牌房源量达到 161529 套，环比增加了 4.29%。分城区看，二手房挂牌均价西山区 15678 元/ m^2 ，盘龙区 13474 元/ m^2 、五华区 12799 元/ m^2 、官渡区 12630 元/ m^2 、呈贡区 10483 元/ m^2 、安宁市 8991 元/ m^2 。住房租赁价格指数继续下降，从 2018 年 4 月开始，已连续下降 13 个月，接近三年前水平，住宅租金水平约为 27 元/月/ m^2 。

（五）小结

从 2016 年开始，昆明房价连续 3 年上涨，2017 年、2018 年两年房价涨幅位列全国前十，涨幅分别达到 10.2%和 16.6%。这与城市的定位与转型密不可分，昆明是国家一带一路战略中仅有几个前沿节点城市之一，是中国面向东南亚、南亚对外开放的桥头堡。随着高铁路网、中泰铁路的建设，正从一个旅游中心城市向贸易中心、商业中心与国际枢纽城市转变。2019 年 5 月，昆明已成功跻身新一线城市，GDP 增速全国第一，房价涨幅全国第二。

但在房地产市场下行、宏观经济发展降速、市场限购、限价政策从严执行

的情形下，昆明楼市将会以维稳为主，波动幅度不大。

五、最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是指房地产估价要以估价对象达到最高最佳利用状态为前提。它是估价对象的一种最可能的使用状态，这种使用状态是法律上允许、技术上可能、经济上可行，并能给估价对象带来经济利益最大化的状态。判断估价对象是否处于最高最佳利用状态下列几个方面考虑：

1. 法律上允许。该使用状态不违反规划及相关政策法规的规定；
2. 技术上可能。现有生产技术能够满足该使用状态的需要；
3. 经济上可行。该使用状态能获取最大经济利益；
4. 最佳集约度。重要指土地与建筑物的均衡性、房地产与周围环境的协调性和可持续发展性。

通过分析估价对象的地理位置、周边自然与人文环境及规划条件的限制，估价对象证载用途为住宅，实际用途为住宅，我们认为估价对象以保持现状用途持续使用为前提即符合最高最佳利用原则。

六、估价方法的选用

（一）估价方法的选取

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来

求取估价对象价值的方法。适用条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。现阶段与估价对象类似的房地产交易案例较多，估价房地产在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比实例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上客观准确地反映了当前房地产市场的状况，体现出一部分房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、实物因素、权益状况等）加以修正应可以得出估价对象当前时期的价值。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。估价对象现状用途属于收益性房地产，但价值时点上该区域市场景气程度稍弱，难以客观量化估价对象未来客观净收益变化及其面临的风险，不适宜选用收益法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价值和折旧，然后将重新购建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值。理论依据是生产费用价值论。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价。成本法多用于无收益或房地产市场发育不成熟，成交实例不多，不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估的情况下，故本报告不宜选用成本法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取

估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。但由于估价对象所在小区已经开发完成，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，采用比较法进行评估。理由如下：

比较法是根据经济学替代原理，将鉴定对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出鉴定对象房地产价格的一种评估鉴定方法。估价对象同一供需圈内类似房地产的交易较多，容易找到可比案例，通过对可比案例进行调整及修正后，可得出估价对象的市场价格，故采用比较法。

(二) 选取的估价方法的基本公式表述如下

比较法所采用的基本公式如下：

a. 估价对象评估总价=估价对象评估单价×估价对象建筑面积

b. 估价对象评估单价=各可比实例比准价值之和÷可比实例数

c. 比准价值=可比实例单价×总调整系数

d. 总调整系数=交易情况调整系数×交易日期调整系数×权益状况调整系数×区域因素调整系数×实物因素调整系数

七、估价测算过程

本次估价确定采用比较法中的直接比较法对估价对象进行各因素对比，分

别得出交易情况修正系数、交易日期调整系数、区域因素调整系数及实物因素调整系数，然后运用各项因素调整系数连乘式计算比准价格，最终确定估价对象评估价格。

所采用公式表达如下：

估价对象评估总价=估价对象评估单价×估价对象建筑面积

其中：

- a. 估价对象评估单价=各可比实例比准价格之和÷可比实例个数
- b. 比准价格=可比实例单价×总调整系数
- c. 总调整系数=交易情况修正系数×交易日期调整系数×权益状况调整系数×区域因素调整系数×实物因素调整系数

1. 选择可比实例

根据估价对象的用途、建筑规模、档次及坐落，经筛选确定 A、B、C 三个可比实例（见表 1）

表一 可比实例基本情况一览表

	案例 A	案例 B	案例 C
坐落	圣世一品	圣世一品	圣世一品
建筑面积 (m ²)	109.00	132.00	152.00
用途	住宅	住宅	住宅
来源	中介	中介	中介
交易情况	正常	正常	正常
是否存在特殊交易方式	否	否	否
交易时间	2020-3	2020-3	2020-3
权属情况	产权清晰	产权清晰	产权清晰
装修程度	中装	普装	普装
所在楼层	7/36	7/36	27/36
朝向	西北	东北	西北
竣工时间	2015	2015	2015

云南银信房地产土地资产评估有限公司

交易价格 (万元)	124.00	138.00	158.00
交易单位价格 (元/m ²)	11,376.15	10,454.55	10,394.74

所选三个比较实例均为正常交易，无特殊交易情况，并且同处一个区域，区域因素相同，三个案例权属状况相同，交易日期和价值时点较为接近，故不需要进行交易情况修正、交易日期修正、权益状况修正以及区域因素修正，因此主要考虑实物因素进行修正。(详见因素条件评价表)

表二 因素条件评价表

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
坐落	圣世一品	圣世一品	圣世一品	圣世一品	
来源	*****	中介	中介	中介	
交易日期	*****	2020-3	2020-3	2020-3	
交易状况	正常	正常	正常	正常	
权益状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰	
建筑面积 (m ²)	152.53	109.00	132.00	152.00	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	
所在楼层/总层数	23/36	7/36	7/36	27/36	
交易价格 (万元)	*****	124.00	138.00	158.00	
交易单价 (元/m ²)	*****	11,376.15	10,454.55	10,394.74	
区域因素	道路	通畅	相同	相同	相同
	公交	便利	相同	相同	相同
	自来水	正常	相同	相同	相同
	电力	正常	相同	相同	相同
	燃气	正常	相同	相同	相同
	通讯	正常	相同	相同	相同
	商业	一般	相同	相同	相同
	地段等级	一般	相同	相同	相同
	学校	金马中学	金马中学	金马中学	金马中学
	医院	云南交通中心医院	云南交通中心医院	云南交通中心医院	云南交通中心医院
	公园	无	无	无	无
	治安	较好	相同	相同	相同
	环境卫生	一般	相同	相同	相同
实物因素	建成年代	2015年	2015年	2015年	2015年
	用地强度	高	高	高	高
	泊车位	紧凑	紧凑	紧凑	紧凑
	面积规模	152.53	109.00	132.00	152.00
	绿化率	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
	景观	不邻主景观	不邻主景观	不邻主景观	不邻主景观

光照	采光充足	采光充足	采光充足	采光充足
朝向	西北	西北	东北	西北
楼层	23/36	7/36	7/36	27/36
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
套内格局	三室两厅，格局较好	三室两厅，格局较好	三室两厅，格局较好	三室两厅，格局较好
装饰装修	普装	中装	普装	普装
房屋使用状况	空置，无维护保养	维护使用较好	维护使用较好	维护使用较好

2. 确定调整系数

2-1. 交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除或修正为正常成交价。所选可比实例均为自由竞争市场交易行为，交易情况属于正常，故本次估价不做此项修正。

2-2. 交易日期调整

估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期调整。而本次估价所选取的各可比实例均为距离价值时点半年以内的交易实例，且此期间本地区同类型的房地产市场价格较为平稳，因此本次估价不做此项调整。

2-3. 权益因素调整

估价对象与可比实例均为产权清晰的房产，不存在其他限制权利，因此本次估价不做此项调整。

2-4. 区域因素调整

区域因素是房地产一定范围的外部环境对房地产价格有所影响的因素。主要包括基础设施、公共设施、交通设施、环境因素等。根据物业所处区位的不同，需对影响物业价格的区域因素进行调整。具体做法是各将区域因素

中所包含的各项子因素进行打分，均以估价对象得分为 100，各可比实例与之对比，好于估价对象则得分超过 100，反之则得分小于 100，各子因素的得分累加后与估价对象进行比较，求取区域因素调整系数（见表 3）。

本次估价所选取的三个比较案例与估价对象均属于同一区域，故对配套设施、道路、商业繁华程度、环境状况、学校、医院等区域因素无需进行修正。

2-5. 实物因素调整

实物因素是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素。主要包括建筑物结构、楼层、面积、装修、光照、使用年限等区别于其它房地产的因素。每宗房地产均具有独一无二的特性，在实物因素上均有别于其它房地产的因素，需进行调整。具体做法是各将实物因素中所包含的各项子因素进行打分，均以估价对象得分为 100，各可比实例与之对比，好于估价对象则得分超过 100，反之则得分小于 100，各子因素的得分累加后与估价对象进行比较，求取实物调整系数（见表 3）。

这里我们主要考虑了估价对象的面积规模、楼层、装饰装修、房屋使用情况等实物因素进行修正。

表三 因素条件量化、计算表

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落	圣世一品	圣世一品	圣世一品	圣世一品
来源	*****	中介	中介	中介
交易日期	*****	2020-3	2020-3	2020-3
交易状况	正常	正常	正常	正常
权益状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
建筑面积 (m ²)	152.53	109.00	132.00	152.00
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
所在楼层	23/36	7/36	7/36	27/36
交易价格 (万元)	*****	124.00	138.00	158.00

云南银信房地产土地资产评估有限公司

交易单价 (元/m ²)	*****	11,376.15	10,454.55	10,394.74
交易情况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	道路	100	100	100
	公交	100	100	100
	自来水	100	100	100
	电力	100	100	100
	燃气	100	100	100
	通讯	100	100	100
	商业	100	100	100
	地段等级	100	100	100
	学校	100	100	100
	医院	100	100	100
	公园	100	100	100
	治安	100	100	100
	环境卫生	100	100	100
	区域因素调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
实物因素	建成年代	100	100	100
	用地强度	100	100	100
	泊车位	100	100	100
	面积规模	100	105	102
	绿化率	100	100	100
	景观	100	100	100
	光照	100	100	100
	朝向	100	100	100
	楼层	100	97	97
	建筑结构	100	100	100
	套内格局	100	100	100
	装饰装修	100	102	100
	房屋使用状况	100	101	101
	实物因素调整系数	1.0000	0.9531	1.0007
总调整系数	1.0000	0.9531	1.0007	0.9803
比准价格 (元/m ²)		10,842.08	10,461.93	10,189.92
估价对象评估单价 (元/m ²)		10,497.98		
估价对象评估总价 (万元)		160.13		

3. 求取比准价格

比准价格=实例交易单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区域因素调整系数×实物因素调整系数 (见表3)

3-1. 比准价格 A = 10842.08 元/m²

3-2. 比准价格 B = 10461.93 元/m²

3-3. 比准价格 C = 10189.92 元/m²

4. 计算估价对象评估单价

通过对可比实例价格进行调整，三个比准价格的结果接近，差距不大，本次估价确定采用 A、B、C 三个可比实例比准价格的算术平均值作为估价对象的评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估单价} &= (10842.08 + 10461.93 + 10189.92) \div 3 \\ &= 10497.98 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

5. 计算估价对象总价

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价} &= \text{估价对象建筑面积} \times \text{估价对象评估单价} \\ &= 152.53 \text{ m}^2 \times 10497.98 \text{ 元/m}^2 \\ &\approx 160.13 \text{ (万元)} \text{ (取整至百位)} \end{aligned}$$

八、估价结果确定

通过比较法计算确定估价对象价值为：

¥160.13 万元（大写人民币壹佰陆拾万零壹仟叁佰元）

详见下表：

买受人	房屋坐落	合同登记号	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)	设计用途	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
杜芸芸	昆明市东菊立交桥旁江东逸庭园 C 栋 23 层 2307 室	KMGD2017031303098	23/36	152.53	住宅	10497.98	160.13

云南银信房地产土地资产评估有限公司

2020 年 4 月 28 日