房地产估价报告

估价报告编号：昆正序房估字【2020】第【KMZGS463】号

估价项目名称：云南省迪庆藏族自治州中级人民法院委托的香格里拉

天锐房地产开发有限公司位于香格里拉市花香山谷4

栋1、2单元42套住宅房地产市场价值评估

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：昆明正序房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：邓跃章（注册号5320130012）

罗梅（注册号5320120060）

价值时点：2020年05月18日

估价作业日期：2020年05月18日至2020年07月06日

估价报告出具日期：2020年07月06日

致估价委托人函

致函对象：云南省迪庆藏族自治州中级人民法院。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖 房地产的市场价值。

估价对象：本次评估的估价对象财产范围为香格里拉市天锐房地产开发有 限公司位于香格里拉市花香山谷4栋1、2单元的42套住宅房地产。房屋总建 筑面积：2716.98平方米；套内总面积：2232.72平方米；公摊总面积：484. 35

平方米；幢号:第4栋；总层数:7层；所在层数：1-7层；房号：1单元4-1-101 至4-1-703, 2单元4-2-101至4-2-703,共计2个单元42套住宅，每个单元

各21套房屋；建筑结构：钢混结构；用途：住宅；上下1部电梯连通，一梯3 户，估价对象房屋建成年代为2016年，成新率为93%,至价值时点，估价对象 未办理《不动产权证书》。根据委托方提供的相关资料以及现场勘察，估价对 象房屋具体情况如下表:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 单元号 | 房号 | 建筑结构 | 建成年代 | 装修状况 | 所在层数/总 层数 | 建筑面积(m2) |
| 1 | 4 | 1 | 4-1-101 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 1/7 | 62.67 |
| 2 | 4 | 1 | 4-1-102 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 1/7 | 62. 67 |
| 3 | 4 | 1 | 4-1-103 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 1/7 | 68. 73 |
| *4* | 4 | 1 | 4-1-201 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 62. 67 |
| 5 | 4 | 1 | 4-1-202 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 62. 67 |
| 6 | 4 | 1 | 4-1-203 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 68. 73 |
| 7 | *4* | 1 | 4-1-301 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 3/7 | 62. 67 |
| 8 | *4* | 1 | 4-1-302 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 3/7 | 62. 67 |
| 9 | 4 | 1 | 4-1-303 | 钢混 | 2016 . | 毛坯 | 3/7 | 68. 73 |
| 10 | 4 | 1 | 4-1-401 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 62. 67 |
| 11 | 4 | 1 | 4-1-402 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 62. 67 |
| 12 | 4 | 1 | 4-1-403 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 68. 73 |
| 13 | 4 | 1 | 4-1-501 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 62. 67 |
| 14 | 4 | 1 | 4-1-502 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 62. 67 |

昆明房岬出也资产诩古有限公司

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 单元号 | 房号 | 建筑结构 | 建成年代 | 装修状况 | 所在层数/总 层数 | 建筑面积(nO |
| 15 | 4 | 1 | 4-1-503 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 68. 73 |
| 16 | 4 | 1 | 4-1-601 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 6/7 | 62.67 |
| 17 | 4 | 1 | 4-1-602 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 6/7 | 62.67 |
| 18 | 4 | 1 | 4-1-603 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 6/7 | 68. 73 |
| 19 | 4 | 1 | 4-1-701 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 62. 67 |
| 20 | 4 | 1 | 4-1-702 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 62. 67 |
| 21 | 4 | 1 | 4-1-703 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 68. 73 |
| 小计 | | | |  |  |  |  | 1358.49 |
| 22 | 4 | 2 | 4-2-101 | 钢混 | 2016 | 简装 | •1/7 | 62. 67 |
| 23 | 4 | 2 | 4-2-102 | 钢混 | 2016 | 简装 | 1/7 | 62. 67 |
| 24 | *4* | 2 | 4-2-103 | 钢混 | 2016 | 简装 | 1/7 | 68. 73 |
| 25 | *4* | 2 | 4-2-201 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 62.67 |
| 26 | *4* | 2 | 4-2-202 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 62.67 |
| 27 | *4* | 2 | 4-2-203 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 68. 73 |
| 28 | *4* | 2 | 4-2-301 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 62. 67 |
| 29 | *4* | 2 | 4-2-302 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 62. 67 |
| 30 | *4* | 2 | 4-2-303 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 68. 73 |
| 31 | *4* | 2 | 4-2-401 | 钢混 | 2016 | 简装 | 4/7 | 62.67 |
| 32 | *4* | 2 | 4-2-402 | 钢混 | 2016 | 简装 | 4/7 | 62. 67 |
| 33 | *4* | 2 | 4-2-403 | 钢混 | 2016 | 简装 | *4/7* | 68. 73 |
| 24 | *4* | 2 | 4-2-501 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5/7 | 62.67 |
| 35 | *4* | 2 | 4-2-502 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5/7 | 62.67 |
| 36 | *4* | 2 | 4-2-503 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5/7 | 68. 73 |
| 37 | *4* | 2 | 4-2-601 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 62. 67 |
| 38 | *4* | 2 | 4-2-602 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 62.67 |
| 39 | .4 | 2 | 4-2-603 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 68.73 |
| 40 | 4 | 2 | 4-2-701 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 62.67 |
| 41 | 4 | 2 | 4-2-702 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 62. 67 |
| 42 | 4 | 2 | 4-2-703 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 68. 73 |
| 小计 | | | |  |  |  |  | 1358.49 |
| 合 计 | | | |  |  |  |  | 2716. 98 |

KUNMING ZHENGXU REAL ESTATE & LANDS & ASSETS EVALUATION CO., LTD

*魅*

.云潔菩.荻

估价对象未进行土地分摊，委托方仅提供了估价对象所在大地块的国有土 地使用证，估价对象所在大地块的土地证证载信息如下:

土地使用证证号：云土国用(2012)第296号；土地使用权人：香格里拉

县天锐房地产开发有限公司，坐落：旺池卡，地号:DA-2-1,图号：82. 75-68. 25,

地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2082年8月28日，使用

权面积：43250.71 m2 （64.88 亩）。

至价值时点，估价对象所在项目未做竣工验收，委托方提供了估价对象所

在项目的《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证明》，所载信息如下：

1、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号2014019）:

建设单位：香格里拉县天锐房地产开发有限公司.

工程名称：“花香山谷”住宅一期

建设地址：214国道与中德路交汇处的南端600米处

建设规模：66051. 60m2 合同价格：1500万元

设计单位：昆明有色冶金设计研究院股份公司

施工单位：四川省泸县潮河建筑工程有限公司

监理单位：云南科禹建设监理有限责任公司

合同开工日期：2014年7月 合同竣工日期：2016年7月

发证机关：香格里拉县住房和城乡建设局

日期：2014年9月26日

2、《商品房预售许可证明》（预许迪建字（2014-08）号）：

房地产开发企业：香格里拉县天锐房地产开发有限公司

售房单位：香格里拉县天锐房地产开发有限公司

项目建设地点：旺池卡

预售房屋建筑面积：49588. 46m2批准预售栋号：8栋、13栋、15-17栋

预售资金监管机构：迪庆州住建局

预售资金专户银行专户账号：农行香格里拉支行

|  |  |
| --- | --- |
| *St赛谤德* | 昆明 质房呻地资产诩古有限公司  **KUNMING ZHENGXU REAL ESTATE & LANDS & ASSETS EVALUATION CO. , LTD** |

发证机关：迪庆藏族自治州住房和城乡建设局

二。一四年九月十日

据评估人员到不动产中心查档获悉，因工程未做竣工验收，也未缴纳维修 基金，目前小区住宅未能办理产权证。

价值时点：2020年05月180o

价值类型：市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行 事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法。

估价结果：本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料， 根据国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术 语标准》(GB/T50899—2013)及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目 的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、 收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独 立、客观、公正”的原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上， 结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价值因素的分析，在满足

本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价

对象在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，*i*

年05月18日的市场价值评估结果如下:

房地产评估价值：人民币8770414元；大写:

零肆佰

r 0 0 0 0 ®

直时点2020

壹拾肆元整。

土地评估价值：人民币2192606元；大写：人民币贰佰壹拾玖万贰仟陆佰 零陆元整。

房屋评估价值：人民币6577822元；大写：人民币陆佰伍拾葉万栗仟捌佰 贰拾贰元整。

具体情况详见：估价结果报告中的估价结果汇总表、估价结果明细表。

特别提示：

1、 以上内容摘自昆正序房估字【2020】第【KMZGS463】号房地产估价报告。 欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读附后的房地产估价报告书全文。

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

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

4、 使用本估价结果请仔细阅读本估价报告中的估价假设和限制条件。

5、本估价报告使用的有效期原则上为出具估价报告之日起一年，请估价委托 人在一年有效期内使用，超过有效期时，不能直接使用本估价结论，应当重新 进行评估。

6、本估价报告需经本估价机构加盖行政公章、法定代表人签字或盖章以及

承办该项评估业务的并在本估价机构进行专职执业注册的两名以上（含两名）



的注册房地产估价师本人签名、注明签名.

章后方能生效。

致函日期：2020年07月06日。

昆明正序房地产土地资产评估

注加盖注册房地产估价师执业印

法定代表人（签章）： 二。二。年七月六

目录

[估价师声明 8](#bookmark38" \o "Current Document)

[估价假设和限制条件 9](#bookmark48" \o "Current Document)

一、 估价假设条件 9

二、 估价限制条件 11

[估价结果报告 13](#bookmark74" \o "Current Document)

一、 估价委托人 13

二、 房地产估价机构 13

三、 估价目的 13

四、 估价对象 13

五、 价值时点 21

六、 价值类型 21

七、 估价原则 22

八、 估价依据 22

九、 估价程序 24

H、估价结果 33

地价、房价各占房地产价值 35

十二、注册房地产估价师 37

十三、实地查勘期 37

十四、估价作业期 37

[附件 38](#bookmark143" \o "Current Document)

一、 《迪庆自治州中级人民法院地区藏族鉴定委托书》（复印件）； 38

二、 《花香山谷4栋建筑面积计算式一4栋1、2单元建筑面积计算式》 38

三、 《中华人民共和国国有土地使用证》（复印件）； 38

四、 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（复印件）； 38

五、 《商品房预售许可证》（复印件）; 38

六、 估价对象区位图；； 38

七、 估价对象实地查勘照片；； 38

八、 估价机构营业执照副本（复印件）； 38

九、 房地产估价机构备案证书（复印件）； 38

十、签名房地产估价师注册证书（复印件）； 38

估价师声明

我们郑重声明：

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

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

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

4、 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与 估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估 价利害关系人没有偏见。

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

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

7、 本报告由本估价机构独立完成，没有人对本估价报告提供重要的专业帮 助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的正常交易市场。

2、 注册房地产估价师对估价对象的房屋登记信息和土地登记信息依法进行 了查询，对估价对象权属、面积、用途等进行了必要的核查验证，但在不动产 中心未查到估价对象相关信息。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完 整性的情况下，本次估价以委托方提供的《花香山谷4栋建筑面积计算式一4栋 1、2单元建筑面积计算式》记载的估价对象建筑面积资料的合法、真实、准确 和完整为假设前提。

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

4、 本估价报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到估价对象房地产

类型所提供的使用功能为假设前提。 .

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

6、 市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强 迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。本次估价测 算的估价对象市场价值以估价对象满足（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3） 谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易等交易条件为估价假设前提。

（二）未定事项假设

1、 估价对象所在的“花香山谷小区”项目的建筑物所使用的土地目前未单 独办理分割国有土地使用证，但整个项目办理有《国有土地使用证》，根据提 供的《国有土地使用证》（云土国用（2012）第296号），证载土地使用者为 香格里拉市天锐房地产开发有限公司，座落旺池卡，地类（用途）为住宅用地， 使用权类型为出让，终止日期为2082年8月28 Ho本次估价以估价对象所在 大地块的土地使用证证载用途为住宅用地、使用权类型为出让为合理假设前提。

2、 委托方未提供估价对象合法用途，估价对象用途根据土地用途住宅用地 和建筑设计以及实际用途为住宅，本次评估设定估价对象用途为住宅。

（三） 背离事实假设

1、 至价值时点，估价对象4栋1单元已出租，2单元住宅闲置。根据《房 地产估价规范》（GB/T 50291—2015）关于房地产司法拍卖估价的规定、本次 估价目的以及本次估价的价值类型，本次评估设定以估价对象不存在租赁权、 不存在被查封、不存在原有的担保物权和其他优先受偿权等影响评估价值的重 大因素为假设前提。

2、 至价值时点，估价对象未办理产权证，据评估人员到不动产中心查档获 悉，因估价对象所在项目工程未做竣工验收，也未缴纳维修基金，目前小区住 宅暂不能办理产权证。本次估价以估价对象能合法通过竣工验收，可以依法取得 产权证并可以商品房正常出售未假设前提。

（四） 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五） 依据不足假设

W 昆明帝房呻出也资产诩古有限公司

ZHSWXU

KUNMING ZHENGXU REAL ESTATE & LANDS & ASSETS EVALUATION CO. , LTD

由于估价对象的权属资料未登记或载明估价对象的建成年代，根据注册房 地产估价师询问估价对象物业管理公司的相关管理人员，估价对象建成于2016 年，本次评估以估价对象建成年代2016年为合理的假设前提。•

二、估价限制条件

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

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

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

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

5、 本估价报告由本估价机构出具，解释权为本估价机构所有。未经本估价 机构和注册房地产估价师书面同意，估价报告不得向报告使用人及报告审查部 门以外的任何单位及个人提供、或见诸于媒体或网络。其全部或其部分内容不

得在本次约定的使用用途以外的任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以

任何方式对外公开发表。但法律、行政法规规定或相关当事人另有约定的除外。

6、因估价委托人、估价利害关系人违规使用本估价报告或使用报告不当而

引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

估价结果报告

一、 估价委托人

名称：云南省迪庆藏族自治州中级人民法院

二、 房地产估价机构

估价机构名称：昆明正序房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市西山区青年路518号3幢4层

法定代表人：邓跃章

统一社会信用代码：915301007755149472

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第114号

备案证书有效期限：2019年05月13日至2022年05月13日

备案证书发证机关：云南省住房和城乡建设厅

估价机构电话：0871-63182502 传真：0871-64195019

三、 估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市 场价值。

四、 估价对象

（一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象财产范围为香格里拉市天锐房地产开发有限公司位于 香格里拉市花香山谷4栋1、2单元的42套住宅房地产。房屋总建筑面积：2716. 98 平方米；套内总面积：2232. 72平方米；公摊总面积：484. 35平方米；幢号：第 4栋；总层数:7层；所在层数：1-7层；房号：1单元4-1-101至4-1-703, 2 单元4-2-101至4-2-703,共计2个单元42套住宅，每个单元各21套房屋； 建筑结构：钢混结构；用途：住宅；上下1部电梯连通，一梯3户，估价对象 房屋建成年代为2016年，成新率为93%,至价值时点，估价对象未办理《不动 产权证书》。

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

（二）估价对象基本状况描述

1、区位状况描述

（1）所在区位

估价对象所处区位为香格里拉市，香格里拉市是迪庆藏族自治州下辖市之 一，市境位于云南省西北部，是滇、川及西藏三省区交汇处，也是“三江并流” 风景区腹地。香格里拉市总面积11613平方公里，除主体民族藏族外还有汉族、 纳西族、彝族、白族等十几个民族，人口密度为10人/平方公里，是云南省面 积最大、人口密度最低的市份之一。香格里拉素有“高山大花园”、“动植物 王国”、“有色金属王国”的美称。从大理沿滇藏公路北行315公里，可达迪 庆藏族自治州首府（中甸）香格里拉县城中心镇，距昆明659公里，乘飞机50 分钟可达。香格里拉共有著名旅游景点24个，是一个自然景观、人文景观的富 集区域，是国家八大黄金旅游热线之一。香格里拉市历史文化悠久，自然风光 绚丽，拥有虎跳峡、碧塔海、洋塘曲、耗牛船、松赞林寺、白水台、纳帕海、

依拉草原、梅里雪山、白茫雪山、小中甸花海、藏民家访、香格里拉大峡谷、 萨马阁自然保护区、达摩祖师洞、普达措国家森林公园。

1. 所在区位中的位置

估价对象所在香格里拉市建塘镇，建塘镇地处迪庆州、香格里拉市政府所 在地，是全市乃至全州政治、经济、社会、文化交流和发展的中心，是红军长 征经过的地方，滇藏“茶马古道”要道。人杰地灵，被世人赞誉为“农布萨查” (宝贝之地)。是“香格里拉”腹心地，辖区内有独克宗古城、普达措国家公 园、纳帕海、石卡雪山等多个著名的景点景区。总面积为1614. 6平方公里，平 均海拔3300米，由农村和城市两个块状相结合而成。全镇辖五个社区委员会和 五个村民委员会，有86个村民小组和23个居民小组。86个村民小组以发展农 牧业、旅游业为主，以其他副业为辅。23个居民小组是香格里拉市城的重要组 成部分。

估价对象所在建塘镇西边花香山谷小区，小区总体规模有16栋住宅约65000 平方米，估价对象第4栋1、2单元总层数7层，所在层数1-7层，房屋建筑面 积：2716.98平方米；套内面积：2232.72平方米；公摊面积：484.35平方米； 共计2个单元42套住宅；上下1部电梯连通，一梯3户。

1. 外部基础配套设施

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

1. 外部城市公共配套设施

周边城市公共配套设施齐全。包括：

①教育服务设施

学校、幼儿园：香格里拉市幼儿园第二分园、香格里拉第一中学、迪庆州

民族中学、迪庆藏族自治州民族中的专业学校、香格里拉三中等。

1. 商业服务设施

商店超市：永鑫超市、ELEVN超市等；

1. 餐饮娱乐服务设施

. 餐厅美食：金涛聚园饭店、巴塘谷荣藏餐店、四川宜宾饭店等。

1. 医疗服务设施

医疗医院：迪庆州藏族医院、建塘镇尼旺路社区卫生服务站、香格里拉济

民中西医门诊、迪庆藏族自治州妇幼保健院、黄氏门诊等。

1. 金融服务设施

金融银行：香格里拉农村信用合作联社营业部等。

1. 能源服务设施

加油站服务设施：中国石化加油站。

1. 休闲休憩服务设施

公园景区：环湖路角茸大草原、蓝月亮山谷景区、松赞林景区。

1. 交通状况

交通条件便捷，公交出行方便，周边主要道路有：G214国道、昌都路、环

湖路等，主要公交线路：公交：多条城市中巴车等停靠等路公交车。

1. 周围环境

周围自然环境及景观较好，城市绿化率一般，无空气、噪声、水、辐射、

固体废物等污染情况，卫生环境较好。周围人文环境较好，居民职业素质及治

安状况较好。

2、实物状况描述

(1)估价对象土地实物状况

估价对象所在土地开发程度为“五通一平”(通路、通电、通上水、通下 水、通讯和场地平整)。

(2)估价对象建筑物实物状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 幢  号 | 房号 | 建筑结  构 | 建成年  代 | 所在层数/  总层数 | | 建筑面积  (m2) | 建筑物描述 | 备注 |
| 一 | 1单元 | | | | | | | | |
| 1 | 4 | 4-1-101 | 框架 | 2016 | | 1/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 2 | *4* | 4-1-102 | 框架 | 2016 | | 1/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 3 | *4* | 4-1-103 | 框架 | 2016 | | 1/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 4 | *4* | 4-1-201 | 框架 | 2016 | | 2/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 5 | *4* | 4-1-202 | 框架 | 2016 | | 2/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 6 | *4* | 4-1-203 | 框架 | 2016 | | 2/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 7 | *4* | 4-1-301 | 框架 | 2016 | | 3/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 8 | *4* | 4-1-302 | 框架 | 2016 | | 3/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 9 | *4* | 4-1-303 | 框架 | 2016 | | 3/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 10 | *4* | 4-1-401 | 框架 | 2016 | | 4/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 11 | *4* | 4-1-402 | 框架 | 2016 | | 4/7 | 62.67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 12 | *4* | 4-1-403 | 框架 | 2016 | | 4/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 13 | *4* | 4-1-501 | 框架 | 2016 | | 5/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 14 | *4* | 4-1-502 | 框架 | 2016 | | 5/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 15 | *4* | 4-1-503 | 框架 | 2016 | | 5/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 16 | *4* | 4-1-601 | 框架 | 2016 | | 6/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 17 | *4* | 4-1-602 | 框架 | 2016 | | 6/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 18 | *4* | 4-1-603 | 框架 | 2016 | | 6/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 19 | *4* | 4-1-701 | 框架 | 2016 | | 7/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 20 | *4* | 4-1-702 | 框架 | 2016 | | 7/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 21 | *4* | 4-1-703 | 框架 | 2016 | | 7/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；室内未装修，毛坯房。 |  |
| 二 | 2单元 | | | | | | | | |
| 22 | 4 | 4-2-101 | 框架 | 2016 | 1/7 | | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 23 | 4 | 4-2-102 | 框架 | 2016 | 1/7 | | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 24 | 4 | 4-2-103 | 框架 | 2016 | 1/7 | | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |

,灯篇w

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 幢  号 | 房号 | 建筑结  构 | 建成年  代 | 所在层数/  总层数 | 建筑面积  (m2) | 建筑物描述 | 备注 |
| 25 | 4 | 4-2-201 | 框架 | 2016 | 2/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 26 | 4 | 4-2-202 | 框架 | 2016 | 2/7 | 62.67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 27 | *4* | 4-2-203 | 框架 | 2016 | 2/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 28 | *4* | 4-2-301 | 框架 | 2016 | 3/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 29 | *4* | 4-2-302 | 框架 | 2016 | 3/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 30 | *4* | 4-2-303 | 框架 | 2016 | 3/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 31 | *4* | 4-2-401 | 框架 | 2016 | 4/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 32 | *4* | 4-2-402 | 框架 | 2016 | 4/7 | 62.67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 33 | *4* | 4-2-403 | 框架 | 2016 | *4/7* | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| *24* | *4* | 4-2-501 | 框架 | 2016 | 5/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 35 | *4* | 4-2-502 | 框架 | 2016 | 5/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 36 | *4* | 4-2-503 | 框架 | 2016 | 5/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 37 | *4* | 4-2-601 | 框架 | 2016 | 6/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 38 | *4* | 4-2-602 | 框架 | 2016 | 6/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 39 | *4* | 4-2-603 | 框架 | 2016 | 6/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 40 | *4* | 4-2-701 | 框架 | 2016 | 7/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| 41 | *4* | 4-2-702 | 框架 | 2016 | 7/7 | 62. 67 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |
| *42* | *4* | 4-2-703 | 框架 | 2016 | 7/7 | 68. 73 | 外墙涂料，铝合金窗；卧室强化木地板，顶、墙面 刷白，卫生间地砖地面、蹲、墙面顶面刷白，厨房 地砖地面、无灶具，简单装修。 |  |

估价对象位于香格里拉市建塘镇花香山谷小区，第4栋1、2单元总建筑面 积2716. 98平方米的42套住宅，房屋东西朝向，通风一般，采光较好，一梯三 户，1部电梯上下联通，建成于约2016年，成新率约93%,房屋完好，维修维 护一般；小区四至：东临G214国道，南临天瑞阳光酒店，西靠空地，北至香格 里拉兰亭逸品酒店房。

3、权益状况描述

(1) 土地权益状况

估价对象未进行土地分摊，委托方仅提供了估价对象所在大地块的国有土 地使用证，估价对象所在大地块的土地证证载信息如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 国有土地 使用证 | 土地使用权人 | 香格里拉市天锐房地产开发有限公司 | 座落 | 旺池卡 |
| 使用权面积(m2) | 43250. 71 | 地类(用途) | 住宅 |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2082年8月28日 |
| 土地使用权证号 | 云土国用(2012)第296号 | | |
| 地号 | DA-2-1 | | |
| 备注 | 土地使用权证复印件 | | | |

(2)建筑物权益状况

至价值时点，估价对象所在项目未做竣工验收，委托方提供了估价对象所 在项目的《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证明》，所载信息如下:

①《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号2014019):

建设单位：香格里拉县天锐房地产开发有限公司

工程名称：“花香山谷”住宅一期

建设地址：214国道与中德路交汇处的南端600米处

建设规模：66051. 60m2 合同价格：1500万元

设计单位：昆明有色冶金设计研究院股份公司

施工单位：四川省泸县潮河建筑工程有限公司

监理单位：云南科禹建设监理有限责任公司

合同开工日期：2014年7月 合同竣工日期：2016年7月

发证机关：香格里拉县住房和城乡建设局

日期：2014年9月26日

②《商品房预售许可证明》(预许迪建字(2014-08)号)：

房地产开发企业：香格里拉县天锐房地产开发有限公司

售房单位：香格里拉县天锐房地产开发有限公司

项目建设地点：旺池卡

预售房屋建筑面积：49588. 46m2批准预售栋号：1-8栋、13栋、15-17栋

预售资金监管机构：迪庆州住建局

预售资金专户银行专户账号：农行香格里拉支行

发证机关：迪庆藏族自治州住房和城乡建设局

二。一四年九月十日

1. 权利限制状况

因小区未做竣工验收、也未缴纳房屋维修基金等，据不动产中心查档获悉，

目前小区住宅暂不能办理产权证。

1. 使用状况

在实地查勘日的使用状况为1单元未装修闲置，2单元己装修出租作职工宿

舍。

1. 拖欠费情况

水电费、有线电视费、物管费等由各承租人按期交纳。

（7）物业管理水平

物业管理水平一般。

五、 价值时点

2020年05月18日。人民法院委托的市场参考价评估，涉及到估价对象的 市场价值，鉴于估价对象市场价值受房地产市场状况的影响程度较大，结合最 高人民法院关于《人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释（2018〕 15号）及最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知 （法办〔2018） 273号）的规定和要求，本次评估的价值时点设定为注册房地产 估价师的实地查勘之日。以保证价值时点的估价对象实物状况和财产范围与注 册房地产估价师实地查勘估价对象的实物状况和财产范围相一致。

六、 价值类型

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

七、估价原则

本次估价结合估价目的、价值类型及估价报告的预期用途，遵循以下估价 原则：

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

2、 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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

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

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

八、估价依据

（一）有关法律、行政法规、部门规章依据

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

2、 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大 会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日，第八届全国

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

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

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

昆明防房呻±|也资产谢古有限公司

冷琮枠XU

MT次 KUNMING ZHENGXU REAL ESTATE & LANDS & ASSETS EVALUATION CO. , LTD

会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的 决定》第二次修正）。

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

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

（二）有关估价技术标准依据

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

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

（三）有关估价行为依据

1、 《迪庆自治州中级人民法院地区藏族鉴定委托书》（（2019）云34执

80 号）；

2、 《花香山谷4栋建筑面积计算式一4栋1、2单元建筑面积计算式》；

3、 《中华人民共和国国有土地使用证》；

4、 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》；编号2014019

5、 《商品房预售许可证明预许迪建字》（2014-08号）

6、 注册房地产估价师实地查勘记录及市场调查记录；

7、 房地产估价机构及注册房地产估价师市场调查、收集、整理的相关资料；

8、 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价程序

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

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

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

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

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

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

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

P 昆明毋房呻±i也资产诩古有限公司

Z扌膨做XU

备本学芯 KUNMING ZHENGXU REAL ESTATE & LANDS & ASSETS EVALUATION CO. , LTD

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

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

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

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

十、估价方法

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

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行

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

根据估价对象的权属资料、估价目的、价值类型及委托估价人对估价报告 的预期用途，结合估价基础资料和注册房地产估价师实地查勘及对周边区域的 市场调查，通过掌握和搜集整理得到的估价资料，通过估价技术路线制定和估 价技术思路运用，本次估价决定选用比较法对估价对象进行评估，更直接和清 晰。

比较法：选取一定数量的可比交易实例，将它们与估价对象进行比较，根 据其间的差异对可比交易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。

本次估价考虑到估价对象的同类房地产有较多交易，从现实层面上适用于 比较法的选用。

计算公式：比较价值=可比交易实例价格X交易情况修正系数X市场状况调 整系数X房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数。

通过比较法评估测算得到的结果，在确认每种方法的测算结果无差错后， 根据其差异程度，判断差异的合理性，通过分析差异形成的原因，判断每种估 价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度、估价结果可信程 度以及估价结果与市场价值的接近程度，运用估价结果可信度相互配比的原则 进行分析，在充分关注了不存在未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响 因素的基础上，结合注册房地产估价师经验判断，对不同的估价方法赋予合理 的权重，最终确定估价对象在价值时点的市场价值。

估价测算的简要内容：

（一）42套住宅价值测算

1、第4栋2单元21套住宅测算

测算估价对象2单元住宅的价值，首先选取2单元第403号68. 73平方米 作为基准房屋，测算出其价格，因房屋的朝向、装修、面积等相同再对基准房 屋进行楼层差修正得出1单元21套住宅的价格。

比较法：通过建立比较基础，对可比交易实例的成交价格进行标准化处理 后，选取的三个可比交易实例价格分别为：3893元/m\ 3898元/in，4314元/m% 三个可比交易实例的，套用计算公式后得到测算结果：比较价值A=可比交易实 例A价格X交易情况修正系数X市场状况调整系数X房地产状况（区位状况、 实物状况、权益状况）调整系数=3893元/m2Xl. 0000X1. 0000X1. 0526X0. 9070 X0. 8696=3232元/戒以此类推比较价值B-3236元層、比较价值C= 3581元/m。 经修正和调整后三个比较价值相差不大，最大值与最小值相差幅度较小，符合 规范规定的1.2范围以内。故选用简单算术平均法计算得出比较价值=（比较价 值A+比较价值B+比较价值0 /3=3350元/平方米。

根据楼层不同调整楼层差系数得出2单元21套住宅评估价值：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 幢  号 | 单元 号 | 房号 | 建筑  结构 | 建成  年代 | 装修  状况 | 所在层数  /总层数 | 建筑面 积（m2） | 标准层302 室评估单价  （元/m2） | 楼层差 调整系 数 | 评估单价  （7U/m2） | 评估总价  （元） |
| 1 | 4 | 2 | 4-2-101 | 钢混 | 2016 | 简装 | 1/7 | 62.67 | 3350 | 98% | 3283 | 205746 |
| 2 | 4 | 2 | 4-2-102 | 钢混 | 2016 | 简装 | 1/7 | 62.67 | 3350 | 98% | 3283 | 205746 |
| 3 | 4 | 2 | 4-2-103 | 钢混 | 2016 | 简装 | 1/7 | 68. 73 | 3350 | 98% | 3283 | 225641 |
| 4 | 4 | 2 | 4-2-201 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 62. 67 | 3350 | 99% | 3317 | 207876 |
| 5 | 4 | 2 | 4-2-202 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 62. 67 | 3350 | 99% | 3317 | 207876 |
| 6 | 4 | 2 | 4-2-203 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 68. 73 | 3350 | 99% | 3317 | 227977 |
| 7 | 4 | 2 | 4-2-301 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 62. 67 | 3350 | 100% | 3350 | 209945 |
| 8 | 4 | 2 | 4-2-302 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 62.67 | 3350 | 100% | 3350 | 209945 |
| 9 | 4 | 2 | 4-2-303 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 68. 73 | 3350 | 100% | 3350 | 230246 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 幢  号 | 单元  号 | 房号 | 建筑 结构 | 建成  年代 | 装修  状况 | 所在层数  /总层数 | 建筑面 积（m2） | 标准层302 室评估单价  （元/m2） | 楼层差 调整系 数 | 评估单价  （元/蛆） | 评估总价  （元） |
| 10 | 4 | 2 | 4-2-401 | 钢混 | 2016 | 简装 | 4/7 | 62. 67 | 3350 | 100% | 3350 | 209945 |
| 11 | *4* | 2 | 4-2-402 | 钢混 | 2016 | 简装 | 4/7 | 62. 67 | 3350 | 100% | 3350 | 209945 |
| 12 | *4* | 2 | 4-2-403 | 钢混 | 2016 | 简装 | 4/7 | 68. 73 | 3350 | 100% | 3350 | 230246 |
| 13 | *4* | 2 | 4-2-501 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5/7 | 62. 67 | 3350 | 99% | 3317 | 207876 |
| 14 | *4* | 2 | 4-2-502 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5/7 | 62. 67 | 3350 | 99% | 3317 | 207876 |
| 15 | *4* | 2 | 4-2-503 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5/7 | 68. 73 | 3350 | 99% | 3317 | 227977 |
| 16 | 4 | 2 | 4-2-601 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 62. 67 | 3350 | 98% | 3283 | 205746 |
| 17 | 4 | 2 | 4-2-602 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 62. 67 | 3350 | 98% | 3283 | 205746 |
| 18 | 4 | 2 | 4-2-603 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 68. 73 | 3350 | 98% | 3283 | 225641 |
| 19 | 4 | 2 | 4-2-701 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 62. 67 | 3350 | 97% | 3250 | 203678 |
| 20 | 4 | 2 | 4-2-702 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 62. 67 | 3350 | 97% | 3250 | 203678 |
| 21 | 4 | 2 | 4-2-703 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 68. 73 | 3350 | 97% | 3250 | 223373 |
| 小计 | | | |  |  |  |  | 1358.49 |  |  |  | 4492725 |

2、第4栋1单元21套住宅测算

估价对象是第4栋房屋的1单元，21套住宅，现选取1单元403号68. 73 平方米住宅进行价值测算，1单元与2单元同是1幢房屋的2个单元，每层建筑 面积相同，每套住宅布局相同，只是1单元未装修2单元进行了简单装修，现 对2单元装修进行装修调整得出1单元毛坯房价值，再对楼层进行楼层调整，

得出1单元各套住宅的各套价值。

1单元403室住宅价值=2单元403室价值X装修修正系数

=3350 元/m2X 100/105

=3190 元/nf

取比较法结果的简单算数平均数确定为最终评估价值单价为3190元/血。

根据楼层不同调整楼层差系数得出各套住宅的评估价值：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 幢 号 | 单元 号 | 房号 | 建筑 结构 | 建成  年代 | 装修  状况 | 所在层数  /总层数 | 建筑面 积（m2） | 标准层302 室评估单价  （元/m2） | 楼层差 调整系 数 | 评估单价  （元//） | 评估总价  （元） |
| 1 | 4 | 1 | 4-1-101 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 1/7 | 62. 67 | 3190 | 98% | 3126 | 195906 |
| 2 | 4 | 1 | 4-1-102 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 1/7 | 62. 67 | 3190 | 98% | 3126 | 195906 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 幢  号 | 单元  号 | 房号 | 建筑  结构 | 建成  年代 | 装修  状况 | 所在层数  /总层数 | 建筑面 积（m2） | 标准层302 室评估单价  （元/m2） | 楼层差 调整系 数 | 评估单价  （元層） | 评估总价  （元） |
| 3 | 4 | 1 | 4-1-103 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 1/7 | 68.73 | 3190 | 98% | 3126 | 214850 |
| 4 | 4 | 1 | 4-1-201 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 62.67 | 3190 | 99% | 3158 | 197912 |
| 5 | 4 | 1 | 4-1-202 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 62. *67* | 3190 | 99% | 3158 | 197912 |
| 6 | 4 | 1 | 4-1-203 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 68. 73 | 3190 | 99% | 3158 | 217049 |
| 7 | 4 | 1 | 4-1-301 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 3/7 | 62.67 | 3190 | 100% | 3190 | 199917 |
| 8 | 4 | 1 | 4-1-302 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 3/7 | 62. 67 | 3190 | 100% | 3190 | 199917 |
| 9 | 4 | 1 | 4-1-303 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 3/7 | 68. 73 | 3190 | 100% | 3190 | 219249 |
| 10 | 4 | 1 | 4-1-401 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 62. 67 | 3190 | 100% | 3190 | 199917 |
| 11 | 4 | 1 | 4-1-402 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 62.67 | 3190 | 100% | 3190 | 199917 |
| 12 | 4 | 1 | 4-1-403 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 68. 73 | 3190 | 100% | 3190 | 219249 |
| 13 | 4 | 1 | 4-1-501 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 62. 67 | 3190 | 99% | 3158 | 197912 |
| 14 | 4 | 1 | 4-1-502 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 62. 67 | 3190 | 99% | 3158 | 197912 |
| 15 | 4 | 1 | 4-1-503 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 68. 73 | 3190 | 99% | 3158 | 217049 |
| 16 | 4 | 1 | 4-1-601 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 6/7 | 62. 67 | 3190 | 98% | 3126 | 195906 |
| 17 | 4 | 1 | 4-1-602 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 6/7 | 62.67 | 3190 | 98% | 3126 | 195906 |
| 18 | 4 | 1 | 4-1-603 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 6/7 | 68. 73 | 3190 | 98% | 3126 | 214850 |
| 19 | 4 | 1 | 4-1-701 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 62. 67 | 3190 | 97% | 3094 | 193901 |
| 20 | 4 | 1 | 4-1-702 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 62. 67 | 3190 | 97% | 3094 | 193901 |
| 21 | 4 | 1 | 4-1-703 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 68. 73 | 3190 | 97% | 3094 | 212651 |
| 小计 | | | |  |  |  |  | 1358. 49 |  |  |  | 4277689 |

（二）、测算住宅房地产价值中的地价、房价的价值

1、土地价值市场价值测算采用市场比较法，是根据市场中的替代原理，将 待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比 较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地楼面地价客观合 理的方法。

选取的三个可比交易实例楼面地价分别为：471元/n?、459元/n?、459元/m% 三个可比交易实例的，套用计算公式后得到测算结果：比较价值A=可比交易实 例A楼面地价X交易情况修正系数X交易方式调整系数X交易日期调整系数X 交易用途X使用年期调整系数X容积率X土地因素（区位因素、个别因素）调 整系数=471 元*/mX* 1. 0000X 1. 0000X 1. 0000X0. 9963 X 1. 010=474 %/m2,以此

类推比较价值B=463元/rA比较价值C= 493元/廿。经修正和调整后三个比较 价值相差不大，最大值与最小值相差幅度较小，符合规范规定的1. 2范围以内。 故选用简单算术平均法计算得出比较价值=(比较价值A+比较价值B+比较价值C) /3=477元/平方米。

公式：V = VbXAXBXCXD

=477元/nT (楼面地价)

2、测算估价对象房屋重置成本

1. 房屋重置成本的确定

根据咨询工程造价人员，采用重编预算法，委估房地产所处区域内类似建筑 物的重置单价1500元/平方米。

1. 成新率的确定

该建筑物于2016年建成投入使用，至价值时点建筑物已使用4年，故采用 年限成新率法计算建筑物的成新率，至价值时点土地剩余使用年期62. 28年， 建筑物经济耐用年限60年，根据孰短原则，以建筑物的经济使用年限60年确 定。则：

成新率=1- (1-残值率)X有效年龄/经济寿命X100%

=1- (1-0%) X4/60X100%

= 93% (取整)

建筑物现值=1500元/m2X93%=1395元/itf

1. 根据土地楼面地价和建筑物重置成本得出房价占比和地价占比：

房屋价值占比=13954- (477+1395) =75%

土地价值占比=477- (477+1395) =25%

|  |  |
| --- | --- |
|  | 昆明防房呻也资产诩古有限公司 |
| *& 4 d* | **KUNMING ZHENGXU REAL ESTATE & LANDS & ASSETS EVALUATION CO. , LTD** |

卜一、估价结果

本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标 准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》 （GB/T50899—2013）及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循

估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、 市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独立、客观、 公正”的行为原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合 注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价值因素的分析，在满足本估

价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象

在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估。

寸点2020年05

月18日的市场价值评估结果如下:

房地产评估价值：人民币8770414元；大

M期驟慄万零肆佰

0 1 0 0 0

亘

壹拾肆元整。

土地评估价值：人民币2192606元；大写：人民币貳佰壹拾玖万贰仟陆佰 零陆元整。

房屋评估价：人民币6577822元；大写：人民币陆佰伍拾榮万柴仟捌佰贰 拾贰元整。

详见：估价结果汇总表、估价结果明细表。

估价结果汇总表 币种：人民币

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ~ —估价方法  估价对象及相关结 'J — | | | 比较法 | 估价结果 |
| 测算结果 | 估价对象4栋1单元 | 总价（元） | 4277689 | 4277689 |
| 单价（元/Itf） | 3149 | 3149 |
| 估价对象4栋2单元 | 总价（元） | 4492725 | 4492725 |
| 单价（元/Irf） | 3307 | 3307 |
| 评估价值 | 总价（元） | | 8770414 | |
| 平均单价（元/Itf） | | 3228 | |

|  |  |
| --- | --- |
| *魅* | 昆明1B?房呻地资产谢古有限公司 |
|  | **KUNMING ZHENGXU REAL ESTATE & LANDS & ASSETS EVALUATION CO. , LTD** |

估价结果明细表 币种：人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 单元 号 | 房号 | 建筑结 构 | 建成年 代 | 装修状  况 | 所在层数  /总层数 | 建筑面积  (m2) | 评估单价  (TC/m2) | 评估总价  (元) |
| 1 | 4 | 1 | 4-1-101 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | *1/7* | 62. 67 | 3126 | 195906 |
| 2 | *4* | 1 | 4-1-102 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 1/7 | 62. 67 | 3126 | 195906 |
| 3 | *4* | 1 | 4-1-103 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 1/7 | 68. 73 | 3126 | 214850 |
| 4 | *4* | 1 | 4-1-201 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 62. 67 | 3158 | 197912 |
| 5 | *4* | 1 | 4-1-202 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 62. 67 | 3158 | 197912 |
| 6 | *4* | 1 | 4-1-203 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 2/7 | 68. 73 | 3158 | 217049 |
| 7 | 4 | 1 | 4-1-301 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 3/7 | 62. 67 | 3190 | 199917 |
| 8 | 4 | 1 | 4-1-302 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 3/7 | 62.67 | 3190 | 199917 |
| 9 | 4 | 1 | 4-1-303 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 3/7 | 68. 73 | 3190 | 219249 |
| 10 | 4 | 1 | 4-1-401 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 62. 67 | 3190 | 199917 |
| 11 | 4 | 1 | 4-1-402 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 62.67 | 3190 | 199917 |
| 12 | 4 | 1 | 4-1-403 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 4/7 | 68. 73 | 3190 | 219249 |
| 13 | 4 | 1 | 4-1-501 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 62.67 | 3158 | 197912 |
| 14 | 4 | 1 | 4-1-502 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 62. 67 | 3158 | 197912 |
| 15 | 4 | 1 | 4-1-503 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 5/7 | 68. 73 | 3158 | 217049 |
| 16 | 4 | 1 | 4-1-601 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 6/7 | 62. 67 | 3126 | 195906 |
| 17 | 4 | 1 | 4-1-602 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 6/7 | 62.67 | 3126 | 195906 |
| 18 | 4 | 1 | 4-1-603 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | *6/7* | 68. 73 | 3126 | 214850 |
| 19 | 4 | 1 | 4-1-701 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 62.67 | 3094 | 193901 |
| 20 | 4 | 1 | 4-1-702 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 62.67 | 3094 | 193901 |
| 21 | 4 | 1 | 4-1-703 | 钢混 | 2016 | 毛坯 | 7/7 | 68. 73 | 3094 | 212651 |
| 小计 | | | |  |  |  |  | 1358.49 |  | 4277689 |
| 22 | 4 | 2 | 4-2-101 | 钢混 | 2016 | 简装 | 1/7 | 62. 67 | 3283 | 205746 |
| 23 | 4 | 2 | 4-2-102 | 钢混 | 2016 | 简装 | 1/7 | 62. 67 | 3283 | 205746 |
| 24 | 4 | 2 | 4-2-103 | 钢混 | 2016 | 简装 | 1/7 | 68. 73 | 3283 | 225641 |
| 25 | 4 | 2 | 4-2-201 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 62. 67 | 3317 | 207876 |
| 26 | 4 | 2 | 4-2-202 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 62. 67 | 3317 | 207876 |
| 27 | 4 | 2 | 4-2-203 | 钢混 | 2016 | 简装 | 2/7 | 68. 73 | 3317 | 227977 |
| 28 | 4 | 2 | 4-2-301 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 62. 67 | 3350 | 209945 |
| 29 | 4 | 2 | 4-2-302 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 62. 67 | 3350 | 209945 |
| 30 | 4 | 2 | 4-2-303 | 钢混 | 2016 | 简装 | 3/7 | 68. 73 | 3350 | 230246 |
| 31 | 4 | 2 | 4-2-401 | 钢混 | 2016 | 简装 | 4/7 | 62. 67 | 3350 | 209945 |
| 32 | 4 | 2 | 4-2-402 | 钢混 | 2016 | 简装 | 4/7 | 62. 67 | 3350 | 209945 |
| 33 | 4 | 2 | 4-2-403 | 钢混 | 2016 | 简装 | 4/7 | 68. 73 | 3350 | 230246 |
| *24* | 4 | 2 | 4-2-501 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5,7 | 62. 67 | 3317 | 207876 |
| 35 | 4 | 2 | 4-2-502 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5/7 | 62. 67 | 3317 | 207876 |
| 36 | 4 | 2 | 4-2-503 | 钢混 | 2016 | 简装 | 5/7 | 68. 73 | 3317 | 227977 |
| 37 | 4 | 2 | 4-2-601 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 62. 67 | 3283 | 205746 |

.荔.诙..潔..瑟

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 单元  号 | 房号 | 建筑结 构 | 建成年 代 | 装修状 况 | 所在层数  /总层数 | 建筑面积  （m2） | 评估单价  （7U/m2） | 评估总价  （元） |
| 38 | 4 | 2 | 4-2-602 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 62. 67 | 3283 | 205746 |
| 39 | 4 | 2 | 4-2-603 | 钢混 | 2016 | 简装 | 6/7 | 68. 73 | 3283 | 225641 |
| 40 | 4 | 2 | 4-2-701 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 62. 67 | 3250 | 203678 |
| 41 | 4 | 2 | 4-2-702 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 62. 67 | 3250 | 203678 |
| 42 | 4 | 2 | 4-2-703 | 钢混 | 2016 | 简装 | 7/7 | 68. 73 | 3250 | 223373 |
| 小计 | | | |  |  |  |  | 1358. 49 |  | 4492725 |
| 合 计 | | | |  |  |  |  | 2716.98 |  | 8770414 |

土地价值、房屋价值各占房地产价值

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 单元 号 | | 房号 | 所在层数  /总层数 | 建筑面  积（m2） | 评估单价  （元/虻） | 评估总 价（元） | 其中 | | | |
| 房屋价值  （元） | 土地价值  （元） | 房价占 比（%） | 地价占  比（%） |
| 1 | 4 | 1 | | 4-1-101 | 1/7 | 62. 67 | 3126 | 195906 | 146930 | 48977 | 75% | 25% |
| 2 | 4 | 1 | | 4-1-102 | 1/7 | 62.67 | 3126 | 195906 | 146930 | 48977 | 75% | 25% |
| 3 | 4 | 1 | | 4-1-103 | 1/7 | 68.73 | 3126 | 214850 | 161138 | 53713 | 75% | 25% |
| 4 | 4 | 1 | | 4-1-201 | 2/7 | 62.67 | 3158 | 197912 | 148434 | 49478 | 75% | 25% |
| 5 | 4 | 1 | | 4-1-202 | 2/7 | 62. 67 | 3158 | 197912 | 148434 | 49478 | 75% | 25% |
| 6 | 4 | 1 | | 4-1-203 | 2/7 | 68. 73 | 3158 | 217049 | 162787 | 54262 | 75% | 25% |
| 7 | 4 | 1 | | 4-1-301 | 3/7 | 62. 67 | 3190 | 199917 | 149938 | 49979 | 75% | 25% |
| 8 | 4 | 1 | | 4-1-302 | 3/7 | 62.67 | 3190 | 199917 | 149938 | 49979 | 75% | 25% |
| 9 | 4 | 1 | | 4-1-303 | 3/7 | 68. 73 | 3190 | 219249 | 164437 | 54812 | 75% | 25% |
| 10 | 4 | 1 | | 4-1-401 | 4/7 | 62.67 | 3190 | 199917 | 149938 | 49979 | 75% | 25% |
| 11 | 4 | 1 | | 4-1-402 | 4/7 | 62. 67 | 3190 | 199917 | 149938 | 49979 | 75% | 25% |
| 12 | 4 | 1 | | 4-1-403 | 4/7 | 68. 73 | 3190 | 219249 | 164437 | 54812 | 75% | 25% |
| 13 | 4 | 1 | | 4-1-501 | 5/7 | 62.67 | 3158 | 197912 | 148434 | 49478 | 75% | 25% |
| 14 | 4 | 1 | | 4-1-502 | 5/7 | 62. 67 | 3158 | 197912 | 148434 | 49478 | 75% | 25% |
| 15 | 4 | 1 | | 4-1-503 | 5/7 | 68. 73 | 3158 | 217049 | 162787 | 54262 | 75% | 25% |
| 16 | | 4 | 1 | | 4-1-601 | 6/7 | 62. 67 | 3126 | 195906 | 146930 | 48977 | 75% | 25% |
| 17 | 4 | 1 | | 4-1-602 | 6/7 | 62.67 | 3126 | 195906 | 146930 | 48977 | 75% | 25% |
| 18 | 4 | 1 | | 4-1-603 | 6/7 | 68. 73 | 3126 | 214850 | 161138 | 53713 | 75% | 25% |
| 19 | 4 | 1 | | 4-1-701 | 7/7 | 62. 67 | 3094 | 193901 | 145426 | 48475 | 75% | 25% |
| 20 | 4 | 1 | | 4-1-702 | 7/7 | 62. 67 | 3094 | 193901 | 145426 | 48475 | 75% | 25% |
| 21 | 4 | 1 | | 4-1-703 | 7/7 | 68. 73 | 3094 | 212651 | 159488 | 53163 | 75% | 25% |
| 小计 | | | | |  | 1358.49 |  | 4277689 | 3208272 | 1069423 |  |  |
| 22 | 4 | 2 | 4-2-101 | | 1/7 | 62. 67 | 3283 | 205746 | 154310 | 51437 | 75% | 25% |
| 23 | 4 | 2 | 4-2-102 | | 1/7 | 62. 67 | 3283 | 205746 | 154310 | 51437 | 75% | 25% |
| 24 | 4 | 2 | 4-2-103 | | 1/7 | 68. 73 | 3283 | 225641 | 169231 | 56410 | 75% | 25% |
| 25 | 4 | 2 | 4-2-201 | | 2/7 | 62.67 | 3317 | 207876 | 155907 | 51969 | 75% | 25% |
| 26 | 4 | 2 | 4-2-202 | | 2/7 | 62. 67 | 3317 | 207876 | 155907 | 51969 | 75% | 25% |
| 27 | 4 | 2 | 4-2-203 | | 2/7 | 68. 73 | 3317 | 227977 | 170983 | 56994 | 75% | 25% |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 幢号 | 单元 号 | | 房号 | 所在层数  /总层数 | 建筑面  积（m2） | 评估单价  （7G/m2） | 评估总 价（元） | 其中 | | | |
| 房屋价值  （元） | 土地价值  （元） | 房价占 比（%） | 地价占 比（%） |
| 28 | 4 | 2 | 4-2-301 | | 3/7 | 62.67 | 3350 | 209945 | 157459 | 52486 | 75% | 25% |
| 29 | 4 | 2 | 4-2-302 | | 3/7 | 62.67 | 3350 | 209945 | 157459 | 52486 | 75% | 25% |
| 30 | 4 | 2 | 4-2-303 | | 3/7 | 68. 73 | 3350 | 230246 | 172685 | 57562 | 75% | 25% |
| 31 | 4 | 2 | 4-2-401 | | 4/7 | 62.67 | 3350 | 209945 | 157459 | 52486 | 75% | 25% |
| 32 | 4 | 2 | 4-2-402 | | 4/7 | 62.67 | 3350 | 209945 | 157459 | 52486 | 75% | 25% |
| 33 | 4 | 2 | 4-2-403 | | 4/7 | 68. 73 | 3350 | 230246 | 172685 | 57562 | 75% | 25% |
| 24 | 4 | 2 | 4-2-501 | | 5/7 | 62.67 | 3317 | 207876 | 155907 | 51969 | 75% | 25% |
| 35 | 4 | 2 | 4-2-502 | | 5/7 | 62. 67 | 3317 | 207876 | 155907 | 51969 . | 75% | 25% |
| 36 | 4 | 2 | 4-2-503 | | 5/7 | 68. 73 | 3317 | 227977 | 170983 | 56994 | 75% | 25% |
| 37 | 4 | 2 | 4-2-601 | | 6/7 | 62. 67 | 3283 | 205746 | 154310 | 51437 | 75% | 25% |
| 38 | 4 | 2 | 4-2-602 | | 6/7 | 62. 67 | 3283 | 205746 | 154310 | 51437 | 75% | 25% |
| 39 | 4 | 2 | 4-2-603 | | 6/7 | 68. 73 | 3283 | 225641 | 169231 | 56410 | 75% | 25% |
| 40 | 4 | 2 | 4-2-701 | | 7/7 | 62.67 | 3250 | 203678 | 152759 | 50920 | 75% | 25% |
| 41 | 4 | 2 | 4-2-702 | | 7/7 | 62.67 | 3250 | 203678 | 152759 | 50920 | 75% | 25% |
| 42 | 4 | 2 | 4-2-703 | | 7/7 | 68. 73 | 3250 | 223373 | 167530 | 55843 | 75% | 25% |
| 小计 | | | | |  | 1358. 49 |  | 4492725 | 3369550 | 1123183 |  |  |
| 合 计 | | | | |  | 2716. 98 |  | 8770414 | 6577822 | 2192606 |  |  |

十二、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师



十三、实地查勘期

2020年05月18日。

十四、估价作业期

2020年05月18日至2020年07月06日。



e

**3**.福..咨...爲.

附件

一、 《迪庆自治州中级人民法院地区藏族鉴定委托书》（复印件）；

二、 《花香山谷4栋建筑面积计算式一4栋1、2单元建筑面积计算式》

三、 《中华人民共和国国有土地使用证》（复印件）；

四、 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（复印件）；

五、 《商品房预售许可证》（复印件）； •

六、 估价对象区位图；；

七、 估价对象实地查勘照片；；

八、 估价机构营业执照副本（复印件）；

九、 房地产估价机构备案证书（复印件）;

十、签名房地产估价师注册证书（复印件）；

估价对象位置示意图

估价对象位置：云南迪庆藏族自治州香格里拉市花香山谷4栋1、2单元 价值时点：2020年05月18日

Q藏龙酒旧

*Q*臼銀行酒店

*Q*红櫻客推

*Q*纳帕海大洒后

0

杏格里拉兰學 逸品酒店

估价对象位置

*Q*天瑞阳光炳店

0利明海店

*Q*太阳谷商务酒后

价值时点：2020年05月18日

估价对象坐落：香格里拉市花香山谷第4栋1、2单元住宅



价值时点：2020年05月18日

估价对象坐落：香格里拉市花香山谷第4栋1、2单元住宅

