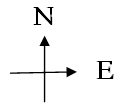


云南雨涵房地产评估有限责任公司



房地产司法鉴定估价报告

**估价报告编号:云雨涵[2020]房评字第B005号**

**估价项目名称：玉溪市红塔区研和街道南湖路1号汇海佳苑小区共15套房地产、**

估价对象所在地块

估价对象所在地块

**281个车位市场价值评估**

**估价委托方:昆明市中级人民法院**

评雨

估涵

**估价机构: 云南雨涵房地产评估有限责任公司**

**注册房地产估价师: 马海波 注册号：5320120022**

**陶 凯 注册号：5320120023**

**估价报告出具日期: 2020年04月29日**

评雨

估涵



评雨

估涵

评雨

估涵

评雨

估涵



**致估价委托人函**

昆明市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对玉溪市红塔区研和街道南湖路1号汇海佳苑小区共15套房地产、281个车位的市场价值进行了评估。

**估价目的:**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象**：本次估价对象为玉溪市红塔区研和街道南湖路1号汇海佳苑小区1套非住宅、14套住宅及281个车位（详见估价结果明细表），财产范围为估价对象证载或登记面积的地上建筑物及其独用或应分摊的土地使用权价值，含配套房屋使用功能存在且不可分割的设施设备等，不含其他存在的建（构）筑物及室内可移动物品、其他债权债务。

汇海佳苑小区约建成于2013年，由云南汇海（集团）房地产开发有限公司开发建设，本次估价对象均未备案登记，小区所在地块土地证“（2010）1613号”已由玉溪市不动产登记中心回收，原登记信息为：土地使用权人为云南汇海（集团）房地产开发有限公司，土地用途为城镇住宅用地，土地使用年限至2080年03月09日止。

**价值时点**：2020年04月07日。

**价值类型**：房地产市场价值，估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

**估价对象方法**：比较法、收益法。

**估价结果**：经过实地查勘和市场调查，注册房地产估价师根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《人民法院委托评估工作规范》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，运用比较法、收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产**市场价值为人民币1875.38万元（取整至佰位），大写金额人民币壹仟捌佰柒拾伍万叁仟捌佰元整。**评估单价详见《估价结果明细表》。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果明细表** | | | | | | | |
| **所有权人：云南汇海（集团）房地产开发有限公司** | | | | | | | |
| **坐落：玉溪市红塔区研和街道南湖路1号汇海佳苑** | | | | | | | |
| **序号** | **房号** | **所在层数/总层数** | **结构** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价**  **（元/㎡）** | **评估总价**  **（万元）** |
| **1** | **B-4-1301** | **13/19** | **钢混** | **住宅** | **88.95** | **2586.00** | **23.00** |
| **2** | **B-5-1801** | **18/19** | **钢混** | **住宅** | **268.95** | **2560.00** | **68.85** |
| **3** | **D-2-1302** | **13/19** | **钢混** | **住宅** | **60.92** | **2586.00** | **15.75** |
| **4** | **D-3-1603** | **16/19** | **钢混** | **住宅** | **86.04** | **2612.00** | **22.47** |
| **5** | **E-4-304** | **3/19** | **钢混** | **住宅** | **63.53** | **2534.00** | **16.10** |
| **6** | **E-4-404** | **4/19** | **钢混** | **住宅** | **63.53** | **2534.00** | **16.10** |
| **7** | **E-4-701** | **7/19** | **钢混** | **住宅** | **65.22** | **2560.00** | **16.70** |
| **8** | **E-2-1402** | **14/19** | **钢混** | **住宅** | **103.2** | **2612.00** | **26.96** |
| **9** | **G-4-301** | **3/19** | **钢混** | **住宅** | **153.55** | **2509.00** | **38.53** |
| **10** | **G-2-1401** | **14/19** | **钢混** | **住宅** | **95.57** | **2612.00** | **24.96** |
| **11** | **G-1-1502** | **15/19** | **钢混** | **住宅** | **60.91** | **2612.00** | **15.91** |
| **12** | **I-1-702** | **7/19** | **钢混** | **住宅** | **83.31** | **2560.00** | **21.33** |
| **13** | **J-1-303** | **3/19** | **钢混** | **住宅** | **103.72** | **2560.00** | **26.55** |
| **14** | **J-2-1802** | **18-19/19** | **钢混** | **住宅** | **183.97** | **2663.00** | **48.99** |
| **15** | **I-9** | **1-2/19** | **钢混** | **非住宅** | **153.73** | **4047.00** | **62.21** |
| **16** | **A01** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **17** | **A02** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **18** | **A03** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **19** | **A04** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **20** | **A05** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **25.5** | **--** | **5.06** |
| **21** | **A06** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **25.5** | **--** | **5.06** |
| **22** | **A08** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **23** | **A09** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **24** | **A10** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **25** | **A11** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **26** | **A12** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **27** | **A13** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **28** | **A14** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **25.92** | **--** | **5.06** |
| **29** | **A15** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **28.04** | **--** | **5.06** |
| **30** | **A16** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **25.63** | **--** | **5.06** |
| **31** | **A17** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **25.05** | **--** | **5.06** |
| **32** | **A18** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **25.59** | **--** | **5.06** |
| **33** | **A19** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **22.55** | **--** | **5.06** |
| **34** | **A20** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **24.52** | **--** | **5.06** |
| **35** | **A21** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **36** | **A22** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **37** | **A23** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **38** | **A24** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **39** | **A25** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **40** | **A26** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **41** | **A27** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **42** | **A28** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **43** | **A29** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **44** | **A30** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **45** | **A31** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **46** | **A32** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **47** | **A33** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **48** | **A34** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **49** | **A35** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **50** | **A36** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **51** | **A37** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **52** | **A38** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **53** | **A39** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **54** | **A40** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **55** | **A41** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **56** | **A42** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **57** | **A43** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **58** | **A44** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **59** | **A45** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **60** | **A46** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **61** | **A47** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **62** | **A48** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **63** | **A49** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **64** | **A50** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **65** | **A51** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **66** | **A52** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **67** | **A53** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **68** | **A54** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **69** | **A55** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **70** | **A56** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **71** | **A57** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **72** | **A58** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **73** | **A59** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **74** | **A60** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **75** | **A61** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **76** | **A62** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **77** | **A63** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **78** | **A64** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **79** | **A65** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **80** | **A66** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **81** | **B01** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **82** | **B02** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **83** | **B03** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **84** | **B04** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **85** | **B05** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **86** | **B06** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **87** | **B07** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **88** | **B08** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **89** | **B09** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **90** | **B10** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **91** | **B11** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **92** | **B12** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **93** | **B13** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **94** | **B14** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **95** | **B15** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **96** | **B16** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **97** | **B17** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **98** | **B18** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **99** | **B19** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **100** | **B20** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **101** | **B21** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **102** | **B22** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **103** | **B23** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **104** | **B24** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **105** | **B25** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **106** | **B26** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **107** | **B27** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **108** | **B28** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **109** | **B29** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **110** | **B30** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **111** | **B31** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **112** | **B32** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **113** | **B33** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **114** | **B34** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **115** | **B35** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.16** | **--** | **5.06** |
| **116** | **B37** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.06** | **--** | **5.06** |
| **117** | **B38** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **118** | **B39** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.06** | **--** | **5.06** |
| **119** | **B40** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **120** | **B41** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **121** | **B42** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.06** | **--** | **5.06** |
| **122** | **B43** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **53.22** | **--** | **9.11** |
| **123** | **B44** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **124** | **B45** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **125** | **B46** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **126** | **B47** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **127** | **B48** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **128** | **B49** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **129** | **B50** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **130** | **B51** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **131** | **B52** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **132** | **B53** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **133** | **B54** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **134** | **B55** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **135** | **B56** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **136** | **B57** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **137** | **B58** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **138** | **B59** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **139** | **B60** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **140** | **B61** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **141** | **B62** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **142** | **B63** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **143** | **B64** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **144** | **B65** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **145** | **B66** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **146** | **B67** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **147** | **B68** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **148** | **B69** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **149** | **B70** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **150** | **B71** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **151** | **B72** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **152** | **B73** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **153** | **B74** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **154** | **B75** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **155** | **B76** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **156** | **B77** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **157** | **B78** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **158** | **B79** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **159** | **B80** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **160** | **B81** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **161** | **B82** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **162** | **B83** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **163** | **B84** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **164** | **B85** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **165** | **B86** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **166** | **B87** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **167** | **B88** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **168** | **B89** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **169** | **B90** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **170** | **B91** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **171** | **B92** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **172** | **B93** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **173** | **B94** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **174** | **B95** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **175** | **B96** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.16** | **--** | **5.06** |
| **176** | **B97** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **177** | **B98** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **178** | **B99** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **179** | **B100** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **180** | **B101** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **181** | **B102** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **182** | **B103** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **183** | **B104** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **184** | **B105** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **185** | **B106** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **186** | **B107** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **187** | **B108** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **188** | **B109** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **189** | **B110** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **190** | **B111** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **191** | **B112** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.65** | **--** | **5.06** |
| **192** | **B113** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **193** | **B114** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **194** | **B115** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **195** | **B116** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **196** | **B117** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **197** | **B118** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **198** | **B119** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **199** | **B120** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **200** | **B121** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **201** | **B122** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **202** | **B123** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **203** | **B124** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **204** | **B125** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **205** | **B126** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.65** | **--** | **5.06** |
| **206** | **B127** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **207** | **B128** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **208** | **B129** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **209** | **B130** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **23.99** | **--** | **5.06** |
| **210** | **B131** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **23.99** | **--** | **5.06** |
| **211** | **B132** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **24.52** | **--** | **5.06** |
| **212** | **B134** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **52.15** | **--** | **7.59** |
| **213** | **B135** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **214** | **B136** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.06** | **--** | **5.06** |
| **215** | **B137** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **23.69** | **--** | **5.06** |
| **216** | **B138** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **33.07** | **--** | **5.06** |
| **217** | **B139** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **23.92** | **--** | **5.06** |
| **218** | **C02** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **219** | **C03** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **220** | **C04** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **221** | **C05** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **222** | **C06** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **223** | **C07** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **224** | **C08** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **225** | **C09** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **226** | **C10** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **227** | **C11** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **228** | **C12** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **229** | **C13** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **230** | **C14** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **231** | **C15** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **232** | **C16** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **233** | **C17** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **234** | **C18** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **235** | **C19** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **236** | **C20** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **237** | **C21** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **238** | **C22** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **239** | **C23** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **240** | **C24** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **241** | **C25** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **242** | **C26** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **243** | **C27** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **244** | **C28** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **245** | **C29** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **246** | **C30** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **247** | **C31** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **248** | **C32** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **249** | **C33** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **250** | **C34** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **251** | **C35** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **252** | **C36** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **253** | **C37** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.16** | **--** | **5.06** |
| **254** | **C38** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **255** | **C39** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **256** | **C40** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **257** | **C41** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **258** | **C42** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **259** | **C43** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **260** | **C44** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **261** | **C45** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **262** | **C46** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **263** | **C47** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **264** | **C48** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **265** | **C49** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **266** | **C50** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **267** | **C51** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **268** | **C52** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **269** | **C53** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **270** | **C54** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **271** | **C55** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **272** | **C56** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **273** | **C57** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **274** | **C58** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **275** | **C59** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **276** | **C60** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **277** | **C61** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **278** | **C62** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **279** | **C63** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **280** | **C64** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **281** | **C65** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **282** | **C66** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **283** | **C67** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **284** | **C68** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **285** | **C69** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **286** | **C70** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **287** | **C71** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **28.06** | **--** | **5.06** |
| **288** | **C72** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.16** | **--** | **5.06** |
| **289** | **C73** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **290** | **C74** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **52.15** | **--** | **7.59** |
| **291** | **C75** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.61** | **--** | **5.06** |
| **292** | **C76** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **26.06** | **--** | **5.06** |
| **293** | **C78** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **27.72** | **--** | **5.06** |
| **294** | **C79** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **24.16** | **--** | **5.06** |
| **295** | **C80** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **28.61** | **--** | **5.06** |
| **296** | **C81** | **-1/19** | **钢混** | **车位** | **24.16** | **--** | **5.06** |
| **合计** | | | | | **9433.68** | **--** | **1875.38** |

**特别提示：**

（一）、本报告估价结果中不包含司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用。

（二）、本次估价所依据的《评估鉴定机构选定通知书》《评估财产清单》原件、“汇海佳苑未备案房源（地下车位）”复印件、《昆明市中级人民法院司法技术评估委托书》原件均由委托人昆明市中级人民法院提供。

“关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复的函”复印件由本案申请人昆明三建建设（集团）有限公司的代理人荣律师提供，我公司注册房地产估价师马海波已于2020年04月07日前往玉溪市住房和城乡建设局房地产管理局信息办进行核实，该函件内容至价值时点无变化。

汇海佳苑小区地块登记信息由我公司注册房地产估价师马海波于2020年04月07日前往玉溪市不动产登记中心调查并记录。

本次估价对象的物业缴费情况及物业费收费标准由玉溪市汇海物业服务有限公司工作人员协助提供，并协助我司注册房地产估价师对标的物B-4-1301、G-4-301、G-2-1401、G-1-1502四套住宅进行室内查勘。

（三）、估价对象E-2-1402号住宅入户门上粘贴已有业主，我司注册房地产估价师电联后得知该业主已和开发商签订购房协议（未备案），该情况待核实。

根据物业管理处查询结果，估价对象J-2-1802、E-4-701号住宅在物业管理处已登记接房，且自2015年起至本报告价值时点尚有物业管理费未结清，详见附件。

本次估价对象中的部分车位已出租，租金为700元/年，具体已出租车位待查。以上内容为估价人员实际调查情况，提醒报告使用人注意！

（四）、附件“关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复的函”中装有云南汇海（集团）房地产开发有限公司回复的“关于《汇海佳苑项目调查告知函》的复函”，记录了本次估价对象中部分标的物的权属状况，提醒报告使用人注意，仅作为参考！

（五）、经注册房地产估价师实地调查，估价对象所在项目的物业管理方为玉溪市汇海物业服务有限公司，物业管理费缴费情况及收费标准详询0877-6178411。

（六）、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“特别提示”、“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！欲全面了解本估价项目情况，请见附后《估价结果报告》。

云南雨涵房地产评估有限责任公司

法定代表人（签名或盖章）：

二○二○年四月二十九日

**目录**

[估价师声明 12](#_Toc38971980)

[估价假设和限制条件 13](#_Toc38971981)

[估价结果报告 17](#_Toc38971982)

**[一、估价委托人](#_Toc38971983)** [17](#_Toc38971983)

**[二、房地产估价机构](#_Toc38971984)** [17](#_Toc38971984)

**[三、估价目的](#_Toc38971985)** [17](#_Toc38971985)

**[四、估价对象](#_Toc38971986)** [17](#_Toc38971986)

**[五、价值时点](#_Toc38971987)** [40](#_Toc38971987)

**[六、价值类型](#_Toc38971988)** [40](#_Toc38971988)

**[七、估价原则](#_Toc38971989)** [40](#_Toc38971989)

**[八、价值依据](#_Toc38971990)** [42](#_Toc38971990)

**[九、估价方法](#_Toc38971991)** [44](#_Toc38971991)

**[十、估价结果](#_Toc38971992)** [46](#_Toc38971992)

**[十一、注册房地产估价师](#_Toc38971993)** [47](#_Toc38971993)

**[十二、实地查勘期](#_Toc38971994)** [47](#_Toc38971994)

**[十三、估价作业日期](#_Toc38971995)** [47](#_Toc38971995)

**[十四、估价报告应用的有效期](#_Toc38971996)** [47](#_Toc38971996)

[附件 48](#_Toc38971997)

1. 昆明市中级人民法院司法技术处评估鉴定机构选定通知书复印件
2. 评估财产清单、 “汇海佳苑未备案房源（地下车位）”复印件
3. 昆明市中级人民法院司法技术评估委托书复印件
4. “关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复的函”复印件
5. 汇海佳苑小区地块权益信息查询记录
6. 估价对象物业缴费情况及缴费标准调查记录
7. 现场勘察记录表复印件
8. 司法评估工作告知书、与当事人联系记录打印件
9. 估价对象I-9号非住宅平面图复印件
10. 估价对象区位图
11. 估价对象部分照片
12. 注册房地产估价师估价资格证书复印件
13. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

**估价师声明**

**郑重声明:**

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按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】等标准规范，进行分析、整理，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

6、注册房地产估价师保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管委托人提供的资料。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名、盖章 | 日期 |
| 马海波 | 5320120022 |  | 2020年04月29日 |
| 陶凯 | 5320120023 |  | 2020年04月29日 |

**估价假设和限制条件**

**一、一般假设**

（一）、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（二）、本次估价所依据的估价对象的面积、结构、用途等信息来自本案申请人昆明三建建设（集团）有限公司的代理人荣律师提供的“关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复的函”，我公司注册房地产估价师马海波已于2020年04月07日前往玉溪市住房和城乡建设局房地产管理局信息办进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定申请方提供的资料合法、真实、准确。

（三）、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。

（四）、我司注册房地产估价师马海波、工作人员王娅萍与申请人昆明三建建设（集团）有限公司代理人李律师，于2020年04月07日前往估价对象所在位置，在物业管理方工作人员的协助下对估价对象进行现场查勘，我公司已向被申请人方发送评估工作通知(见附件)，对方未到现场。

注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（五）、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：1、交易双方为自愿；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出价。

（六）、本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。不考虑抵押、查封等因素的影响，本次估价以假设估价对象没有他项权利限制为假设前提。

（七）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量但予以关注，经现场查勘观察，房屋建筑面积与“关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复的函”记录建筑面积大体相当。

**二、未定事项假设**

（一）、根据“关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复的函”内容，汇海佳苑小区于2013年取得《玉溪市建设工程竣工验收备案证》（BAYX2013-29），结合注册房地产估价师调查，确认估价对象的建成年份为2013年，本次估价以此为前提。

（二）、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，估价对象尚有任何应缴未缴税费，应按照规定缴纳。

**三、背离实际情况假设**

1、估价对象为涉执财产，在公开市场转让是受到限制的，根据估价目的，本次评估价值类型是市场价值，不考虑抵押他项权利、查封等因素对房地产价值的影响，本次估价假设其可以在公开市场上进行交易。

2、估价中未考虑估价对象价值时点之后、处置之前期间因不可抗力、人为破坏等因素造成的实物加速损耗对评估价值的影响。

**四、不相一致假设**

无。

**五、依据不足假设**

因被申请人方未到达查勘现场，我司估价人员无法进入全部估价对象室内查勘，仅在物业管理费方协助下进入B-4-1301、G-4-301、G-2-1401、G-1-1502四套住宅及281个车位内部查勘，其余标的物根据《房地产估价规范》要求做外围评估，本次估价以假设估价对象室内户型规则，可正常使用为前提。

**六、本报告使用的限制条件**

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

2、本次估价结果受价值时点限制，且本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效，即2020年04月29日至2021年04月28日止。在报告有效期内房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本估价报告由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经注册房地产估价师、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

估价结果报告一式六份，均具同等法律效力，交付估价委托人使用，同时向估价委托人提交一份技术报告留存备查。本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印本估价报告均无效。

4、本估价报告及估价结论仅供估价委托人使用以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本估价报告及估价结论的义务。未征得本房地产评估机构书面同意，本估价报告的全部内容或部分及任何参考资料不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。法律、法规规定以及本次估价相关当事方另有约定的除外。

5、本报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

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原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，本次估价无法考虑影响评估对象价格实现的所有因素，我们出具的估价报告中的分析、判断和结论受评估报告中载明的假设和限制条件的限制，在此提醒本估价报告使用者，充分考虑估价报告中载明的假设和限制条件及其对估价结果的影响，估价结果不可作为该估价对象可实现价格的保证，我们不能保证估价结果的实现，也不承担有关当事人决策的责任。在此我们建议委托人及其他估价报告使用者合理采用估价结果，有利于各方利益得到最大保障。

8、本报告的最终解释权由本估价机构所有。

**估价结果报告**

**一、估价委托人**

名称：昆明市中级人民法院

地址：昆明市西山区滇池路485号

案号：（2020）昆法技评字第36号、（2018）云01执恢1472号

**二、房地产估价机构**

名称：云南雨涵房地产评估有限责任公司

住所：云南省昆明市盘龙区穿金路205号霖岚广场A幢714号

法定代表人：马海波

统一社会信用代码：9153010078737665XC

资质等级：贰级

有效期：自2017年10月20日至2020年10月20日

资质证书编号：云建房证估字第118号

电话（传真）：（0871）63121005

**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而评估房地产市场价值。

**四、估价对象**

（一）、估价对象范围

本次估价对象为玉溪市红塔区研和街道南湖路1号汇海佳苑小区1套非住宅、14套住宅及281个车位（详见附件清单），财产范围为估价对象证载或登记面积的地上建筑物及其独用或应分摊的土地使用权价值，含配套房屋使用功能存在且不可分割的设施设备等，不含其他存在的建（构）筑物及室内可移动物品、其他债权债务。

（二）、估价对象基本状况

估价对象所在项目“汇海佳苑”由云南汇海（集团）房地产开发有限公司开发建设，该项目位于玉溪市红塔区研和街道南湖路1号。项目用地面积66201.8平方米，共建设14幢房屋，总建筑面积252707.72平方米。其中住房建筑面积229051.94平方米，共2860套；地下建筑面积22928.79平方米，共建地下车位644个，其中含地下车位286个，人防车位358个（根据玉溪市住房和城乡建设局：便笺[2020]53号文件，2020年04月01日起人防车位暂停销售及合同签约备案）。

“汇海佳苑”项目于2011年04月21日取得《商品房预售许可证》（预许玉字（2011001）号），于2013年取得《玉溪市建设工程竣工验收备案证》（BAYX2013-29）。项目已备案房屋2393套，未备案登记房屋15套，地下部分未备案。

2016年07月14日，昆明市中级人民法院对“汇海佳苑”小区全部房产进行了查封，查封时限叁年，自2016年07月14日至2019年07月13日。2019年07月10日，昆明市中级人民法院进行续封，期限叁年，自2019年07月10日至2022年07月09日。2017年09月30日，玉溪市红塔区人民法院对汇海佳苑-1层E1-E102号车位、F1-F98号车位查封，查封期限自2017年10月19日至2020年10月18日。

以上信息来自玉溪市住房和城乡建设局房地产管理局出具的“关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复函”，详见附件。

（三）、估价对象土地基本状况

估价对象所在项目“汇海佳苑” 位于玉溪市红塔区研和街道南湖路1号，东临新西河路，西邻南城丽景小区，南临S102号路，北至新西河路。该地块宗地形状为规则矩形，宗地地势平坦。宗地土地证：（2010）1613号已由玉溪市不动产登记中心收回，原登记信息为：城镇住宅用地，70年产权，土地使用终止日期为2080年03月09日，土地使用权人为云南汇海（集团）房地产开发有限公司。

根据现场查勘，估价对象所在项目地块区位状况如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项 目** | | **内 容** |
| **位置状况**  **描述** | **距重要设施、场所距离** | 位于玉溪市研和镇，距离玉元高速研和收费站约1.7公里；距离玉溪南站2.7公里；距离玉溪站9.7公里；距离玉溪市聂耳公园约11.2公里；距离玉溪市中心百货大楼约12公里 |
| **临街状况** | 四至均临街，中间有绿化带 |
| **楼层** | 建筑物总19层，-1层为车库，1-2层为非住宅，3-18层为住宅 |
| **朝向** | 小区平面分为东西两区，东区出入口朝西，西区出入口朝东 |
| **交通状况**  **描述** | **公共交通** | 1公里范围内公交车站有菜园、研和派出所、红土坡、研和古城、研和街、研和二中、玉通公路口等，有12路、70路、峨山-通海专线等公交车线停靠，距离研和客运站约900米 |
| **主要交通道路** | S102号路为城市主干道，与明珠路相连，可直达玉溪市中心 |
| **交通管制** | 道路设有红绿灯，双向车道，中间设置隔离带，交通管制一般 |
| **停车便捷度** | 物业建有地下一层停车场、人防车位停车场以及路面停车位，停车便捷度较好 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 估价对象所在区域基础设施配套齐全，供水、排水、道路、供电、通信等设施保障率高 |
| **公共服务设施** | 商业：研和农贸市场、研和百信购物广场 |
| 金融：邮政储蓄、农业银行、云南省农信社 |
| 医疗：红塔区研和中心卫生院 |
| 教育：研和中心幼儿园、研和中心小学、宋官小学、玉溪市第七中学、玉溪农业职业技术学院 |
| 政府部门：研和派出所、红塔区人民法院研和法庭、红塔区交通督察大队研和中队 |
| **环境状况** | **自然环境** | 研和街道辖区总面积128.7平方公里，城镇面积1.6平方公里，经济技术开发区2.4平方公里。镇境内海拔最高点是西南部的回族山，为2142.6米，最低点是矿山，为1502米。全镇南北纵跨约25公里，东西横跨约15公里，镇内山谷相对高差为300-400米，最高峰大凹山海拔2112.9米，坝区海拔1638米。研和镇属于中亚热带半湿润凉冬高原季风气候。冬季空气温暖，降水量少，晴天多，日照充足，气候干燥;夏季空气湿度大，水汽足，降水和云量多，日照较长。镇内霜冻多发生于秋末至竖年春初，全年无霜期206天。年平均气温15-16°C，最热月(七月)平均温度在25-26°C，极端最高气温33.5°C，最冷月(一月)平均温度在0°C-0.2°C之间，极端最低温度-4.6°C。全镇年降水量800-900毫米，年日照时数为2265.1小时，日照百分率达51%。 |
| **人文环境** | 研和镇文物古迹众多，东山土司府 、古青铜器、宫、阁、寺庙、古城是本镇的主要文物古迹 。 |
| **景观** | 八角园山庄位于研和镇西端的小密罗村，距中心城区州城21公里、玉元高速公路10公里，交通方便。这里环境优美，空气清新，是休闲度假的理想之地。 |

（四）、估价对象建筑物实物状况

根据现场查勘，汇海佳苑小区平面分为东西两区，中间以商业街隔开，楼宇A至G栋及地下车库位于西区，楼宇H至N栋及人防车库位于东区。小区内单栋建筑物共19层，其中地下1层为车位、人防车位，地上共18层，1-2层为非住宅，3层至18层为住宅。估价对象约建成于2013年，地基基础承载力好，无不均匀沉降，承重构件完好、屋面完好、楼地面较好，门开关使用状况较好，水卫电照设施已接通，综合成新率90%。因被申请人未到现场，我司估价人员无法进入全部估价对象室内查勘，仅在物业管理费方协助下进入B-4-1301、G-4-301、G-2-1401、G-1-1502四套住宅及281个车位内部查勘。上述四套住宅于价值时点使用状况均为闲置未使用过，估价对象中的部分车位已出租，租金为700元/年，具体已出租车位待查。其余标的物根据《房地产估价规范》要求做外围评估。本次估价对象实物状况见下表，下表内容以现场查勘记录并结合玉溪市住建局房地产管理局的回函内容填写：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象实物状况** | | | | | | | | |
| **房号** | **楼层** | **结构** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **朝向** | **户型** | **装修**  **状况** | **配套** |
| B-4-1301 | 13/19 | 钢混 | 住宅 | 88.95 | 朝西、双面采光 | 两室一厅一厨一卫一阳台 | 毛坯 | 一梯三户 |
| B-5-1801 | 18/19 | 钢混 | 住宅 | 268.95 | 入户门朝西 | 十室两厅一厨四卫四阳台一露台 | 毛坯 | 一梯两户 |
| D-2-1302 | 13/19 | 钢混 | 住宅 | 60.92 | 入户门朝东北 | 一室一厅一厨一卫一阳台 | 毛坯 | 一梯三户 |
| D-3-1603 | 16/19 | 钢混 | 住宅 | 86.04 | 入户门朝南 | 两室一厅一厨一卫双阳台 | 毛坯 | 一梯三户 |
| E-4-304 | 3/19 | 钢混 | 住宅 | 63.53 | 入户门朝西北 | 两室两厅一厨一卫一阳台 | 毛坯 | 一梯四户 |
| E-4-404 | 4-19 | 钢混 | 住宅 | 63.53 | 入户门朝西北 | 两室两厅一厨一卫一阳台 | 毛坯 | 一梯四户 |
| E-4-701 | 7/19 | 钢混 | 住宅 | 65.22 | 入户门朝北 | 两室两厅一厨一卫一阳台 | 毛坯 | 一梯四户 |
| E-2-1402 | 14/19 | 钢混 | 住宅 | 103.2 | 入户门朝西南 | 三室两厅一厨一卫一阳台 | 毛坯 | 一梯三户 |
| G-4-301 | 3/19 | 钢混 | 住宅 | 153.55 | 朝南、双面采光 | 四室两厅一厨两卫双阳台 | 毛坯 | 一梯三户 |
| G-2-1401 | 14/19 | 钢混 | 住宅 | 95.57 | 东南向、双面采光 | 两室一厅一厨一卫双阳台 | 毛坯 | 一梯三户 |
| G-1-1502 | 15/19 | 钢混 | 住宅 | 60.91 | 东南向、一面采光 | 一室一厅一厨一卫一阳台 | 毛坯 | 一梯三户 |
| I-1-702 | 7/19 | 钢混 | 住宅 | 83.31 | 入户门朝西 | 两室两厅一厨一卫双阳台 | 毛坯 | 一梯三户 |
| J-1-303 | 3/19 | 钢混 | 住宅 | 103.72 | 入户门朝西南 | 三室两厅一厨一卫一阳台 | 毛坯 | 一梯四户 |
| J-2-1802 | 18-19/19 | 钢混 | 住宅 | 183.97 | 入户门朝西南 | 七室两厅一厨三卫一阳台一露台 | 毛坯 | 一梯四户 |
| I-9 | 1-2/19 | 钢混 | 非住宅 | 153.73 | 门面朝东北向 | 通铺、带卫生间，见附件户型图 | 毛坯 | 一楼临街无电梯 |
| A01 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 | 住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                              住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                        　住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                                                        住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                              住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口    住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                              住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                              住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口    住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                              　住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                              住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                              住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口 |
| A02 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A03 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A04 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A05 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 25.5 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A06 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 25.5 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A08 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A09 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A10 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A11 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A12 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A13 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A14 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 25.92 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A15 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 28.04 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A16 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 25.63 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A17 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 25.05 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A18 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 25.59 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A19 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 22.55 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A20 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 24.52 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A21 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A22 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A23 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A24 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A25 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A26 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A27 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A28 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A29 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A30 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A31 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A32 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A33 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A34 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A35 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A36 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A37 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A38 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A39 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A40 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A41 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A42 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A43 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A44 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A45 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A46 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A47 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A48 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A49 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A50 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A51 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A52 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A53 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A54 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A55 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A56 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A57 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A58 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A59 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A60 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A61 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A62 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A63 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A64 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A65 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| A66 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B01 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B02 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B03 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B04 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B05 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B06 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B07 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B08 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B09 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B10 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B11 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B12 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B13 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B14 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B15 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B16 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B17 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B18 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B19 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B20 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B21 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B22 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B23 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B24 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B25 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B26 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B27 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B28 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B29 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B30 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B31 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B32 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B33 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B34 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B35 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.16 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B37 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.06 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B38 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B39 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.06 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B40 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B41 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B42 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.06 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B43 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 53.22 | -- | 并排双车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B44 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B45 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B46 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B47 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B48 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B49 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B50 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B51 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B52 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B53 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B54 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B55 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B56 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B57 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B58 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B59 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B60 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B61 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B62 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B63 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B64 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B65 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B66 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B67 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B68 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B69 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B70 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B71 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B72 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B73 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B74 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B75 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B76 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B77 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B78 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B79 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B80 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B81 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B82 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B83 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B84 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B85 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B86 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B87 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B88 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B89 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B90 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B91 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B92 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B93 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B94 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B95 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B96 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.16 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B97 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B98 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B99 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B100 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B101 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B102 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B103 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B104 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B105 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B106 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B107 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B108 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B109 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B110 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B111 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B112 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.65 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B113 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B114 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B115 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B116 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B117 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B118 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B119 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B120 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B121 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B122 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B123 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B124 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B125 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 | 住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                                                          住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口                                                                                住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口          住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口  住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口  住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口  住宅电梯不接地下层，车库有单独的车辆出入口及步行楼梯口 |
| B126 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.65 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B127 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B128 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B129 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B130 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 23.99 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B131 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 23.99 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B132 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 24.52 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B134 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 52.15 | -- | 前后子母车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B135 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B136 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.06 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B137 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 23.69 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B138 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 33.07 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| B139 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 23.92 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C02 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C03 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C04 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C05 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C06 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C07 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C08 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C09 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C10 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C11 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C12 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C13 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C14 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C15 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C16 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C17 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C18 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C19 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C20 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C21 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C22 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C23 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C24 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C25 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C26 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C27 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C28 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C29 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C30 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C31 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C32 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C33 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C34 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C35 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C36 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C37 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.16 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C38 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C39 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C40 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C41 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C42 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C43 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C44 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C45 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C46 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C47 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C48 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C49 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C50 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C51 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C52 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C53 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C54 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C55 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C56 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C57 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C58 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C59 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C60 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C61 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C62 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C63 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C64 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C65 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C66 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C67 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C68 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C69 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C70 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C71 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 28.06 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C72 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.16 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C73 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C74 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 52.15 | -- | 前后子母车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C75 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C76 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 26.06 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C78 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 27.72 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C79 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 24.16 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C80 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 28.61 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |
| C81 | -1/19 | 钢混 | 车位 | 24.16 | -- | 标准车位 | 水泥地坪划线车位 |

**五、价值时点**

司法鉴定委托书未约定价值时点，本次估价以现场查勘日期为价值时点，即价值时点为2020年04月07日。

**六、价值类型**

房地产市场价值。估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。不考虑抵押、查封等因素的影响。

**七、估价原则**

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）、合法原则

合法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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

（二）、独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则，应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。独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以注册房地产估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

（三）、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象价值最大化。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等。确定估价对象的最高最佳利用状况，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权力。若两者的开发利用权利不同，应根据估价目的确定是从权利人角度还是从意向取得者角度进行估价，相应确定最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提做出下列之一的判断和选择，并在估价报告中说明。

估价对象其合法批准用途为、建筑设计、平面布局及配套均与批准用途相符，已达到最佳利用状态，（本次估价维持现状前提：分析、判断维持现状、继续利用最为合理的，应以维持现状为前提进行估价）符合最高最佳利用原则。

（四）、替代原则

替代原则要求房地产估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

（五）、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是在由估价目的确定的某一特定日期的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

**八、价值依据**

（一）、有关法律、法规和政策性文件

1、《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）；

2、《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)；

3、《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）；

4、《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）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院[90]55号令；

6、《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第224号、1997年10月1日起施行）；

7、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国务院令第588号，自1985年度起施行）；

8、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第448号、2005年10月1日起施行）；

9、《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令[1988]第11号、自1996年10月1日起施行、2011年1月8日修订）；

10、《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》（财税(1988) 255号、1996年10月1日起施行）；

11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税（2016）36号、自2016年5月1日起施行）;

12、《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综（2010）98号、2010年11月7日起施行）；

13、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税（2016）43号、自2016年5月1日起施行）；

14、《印花税管理规程（试行）》（国家税务总局公告2016年第77号，2017年2月12日起实施）；

15、《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）；

16、《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日）。

（二）、技术标准、规程、规范

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）；

3、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）及其司法解释。

（三）、其他与估价项目相关资料

1、昆明市中级人民法院司法技术处评估鉴定机构选定通知书；

2、昆明市中级人民法院司法技术评估委托书；

3、评估财产清单、“汇海佳苑未备案房源（地下车位）”；

4、“关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复的函”；

5、汇海佳苑小区地块权益信息查询记录；

6、估价对象物业缴费情况及缴费标准调查记录；

7、估价对象I-9号非住宅平面图；

8、估价委托人提供的其他相关资料。

（四）、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握有关资料

1、现场勘察记录资料；

2、玉溪市房地产市场租售价格资料；

3、玉溪市研和街道概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

4、中国人民银行公布的资金存、贷利率；

5、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

**九、估价方法**

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法选用分析：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **可选估价方法** | **估价方法定义** | **估价方法是否选取理由** | **是否选取** |
| 比较法 | 选取一定数量、复合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。 | 比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象所在区域相似的出售可比案例（同一供需圈、用途一致，邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价值进行估价。 | 选取 |
| 收益法 | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成熟将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法适宜用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象于价值时点多数用于出租，为有收益的房地产，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选用收益法进行估价。 | 选取 |
| 成本法 | 求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来的求取估价对象的方法。 | 成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在的经济收益而限制了收益法运用的房地产或者可独立开发建设的整体房地产的价值或价格，估价对象为整栋建筑物中的一部分，不可独立开发，故本次评估不选用成本法作为估价方法。 | 不选取 |
| 假设开发法 | 预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选用假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |

2、估价方法概述

（1）比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。计算公式为：

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整(交易日期修正) 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

估价对象估价单价=（案例1修正后单价+案例2修正后单价+案例3修正后单价）÷3

（2）收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成熟将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价思路：估价对象所在区域类似房地产出租较多，易收集市场客观租金，根据玉溪市租赁市场的调查，分析周边类似物业租金水平和估价对象的实际情况而取值。本次评估采用报酬资本化法中的净收益按一定比率递增有限年公式，采用公式为：



式中：

n：收益期限（剩余使用年限）

V：市场价值（收益价格）

A为未来第1年末净收益，未来第2年末净收益A（1+ g），未来第3年末净收益为A（1+g）2，未来第n年末的净收益为A（1+g）n-1

g：物业租金收益年增长率(g≠Y)

Y：报酬率

**十、估价结果**

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，运用比较法及收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产**市场价值为人民币1875.38万元（取整至佰位），大写金额人民币壹仟捌佰柒拾伍万叁仟捌佰元整。**评估单价详见本报告开篇“致估价委托人函”第2页《估价结果明细表》。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名、盖章 | 日期 |
| 马海波 | 5320120022 |  | 2020年04月29日 |
| 陶凯 | 5320120023 |  | 2020年04月29日 |

**十二、实地查勘期**

自2020年04月07日起至2020年04月07日止。

**十三、估价作业日期**

自2020年04月02日起至2020年04月29日止。

**十四、估价报告应用的有效期**

如自本估价报告出具日2020年04月29日起，未来一年中估价对象所在区域房地产市场状况、估价对象状况等因素无重大变化、并满足本估价报告中"估价的假设和限制条件"，本估价报告有效期为一年，至2021年04月28日止。

云南雨涵房地产评估有限责任公司

二○二○年四月二十九日

**附件**

1. **昆明市中级人民法院司法技术处评估鉴定机构选定通知书复印件**
2. **评估财产清单、“汇海佳苑未备案房源（地下车位）”复印件**
3. **昆明市中级人民法院司法技术评估委托书复印件**
4. **“关于汇海佳苑小区房产（未备案登记房源）及查封情况调查回复的函”复印件**
5. **汇海佳苑小区地块权益信息查询记录**
6. **估价对象物业缴费情况及缴费标准调查记录**
7. **现场勘察记录表复印件**
8. **司法评估工作告知书、与当事人联系记录打印件**
9. **估价对象I-9号非住宅平面图复印件**
10. **估价对象区位图**
11. **估价对象部分照片**
12. **注册房地产估价师估价资格证书复印件**
13. **房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件**