**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价报告编号：**海房评报字（2022）昆司第010号

**估价项目名称：**新平大云房地产开发有限责任公司名下位于元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）的40套房地产市场价格评估

**估价委托人：**玉溪市红塔区人民法院执行局

**房地产估价机构：**昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**蒋礼凯 （注册号：5320160076）

徐 龙 （注册号：5320200040）

**估价报告出具日期：**2022年01月18日

**致估价委托人函**

**玉溪市红塔区人民法院执行局：**

承蒙委托，我公司本着客观、公正、科学、合法、独立的原则，对新平大云房地产开发有限责任公司名下位于元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）的40 套房地产市场价格进行估价。

1.估价目的：为玉溪市红塔区人民法院执行局确定财产处置参考价提供参考依据。

2.估价对象：本次估价对象为新平大云房地产开发有限责任公司名下位于元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）的40套房地产，该40套房地产共同组成1幢总层数为8层的钢筋混凝土结构房屋，总建筑面积为7491.44㎡，登记用途均为住宅。40套房地产使用宗地面积为2366.16㎡，土地登记用途为城镇住宅用地（具体每套房地产的情况详见本报告18页）。本次评估范围包含每套房地产的房屋所有权、分摊的土地使用权及添附在房屋内不可移动或移动后会影响使用的装饰装修物，不含房屋内的动产和权利人的债权债务等其他财产权益。

3.价值时点：2021年12月09日，为评估对象实地查勘完成之日。

4、价值类型：市场价格。

5、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，对估价对象除202号、203号、204号房地产外采均用成本法；对202号、203号、204号房地产采用成本法和收益法测算并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价格为**RMB：12182581元（取整），人民币大写：壹仟贰佰壹拾捌万贰仟伍佰捌拾壹元整。**具体估价结果见《估价结果汇总表》。

**估价结果汇总表**

币种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法及结果估价对象及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
| 成本法 | 收益法 |
| 序号1 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢101室（建筑面积：207.03㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号2 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢102室（建筑面积：144.27㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号3 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢103室（建筑面积：114.89㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号4 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢104室（建筑面积：109.13㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号5 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢105室（建筑面积：109.13㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号6 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢106室（建筑面积：278.92㎡） | 总价（元） | 371521  | —— | 371521  |
| 单价（元/平方米） | 1332  | —— | 1332  |
| 序号7 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢107室（建筑面积：94.16㎡） | 总价（元） | 371521  | —— | 371521  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号8 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢108室（建筑面积：94.16㎡） | 总价（元） | 371521  | —— | 371521  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号9 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢109室（建筑面积：50.24㎡） | 总价（元） | 371521  | —— | 371521  |
| 单价（元/平方米） | 1315  | —— | 1315  |
| 序号10 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢201室（建筑面积：1063.93㎡） | 总价（元） | 1856558  | —— | 1856558  |
| 单价（元/平方米） | 1745  | —— | 1745  |
| 序号11 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢202室（建筑面积：74.54㎡） | 总价（元） | 148633  | 258952  | 203792  |
| 单价（元/平方米） | 1994  | 3474  | 2734  |
| 序号12 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢203室（建筑面积：97.13㎡） | 总价（元） | 193677  | 337430  | 265553  |
| 单价（元/平方米） | 1994  | 3474  | 2734  |
| 序号13 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢204室（建筑面积：97.13㎡） | 总价（元） | 193677  | 337430  | 265553  |
| 单价（元/平方米） | 1994  | 3474  | 2734  |
| 序号14 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢301室（建筑面积：590.88㎡） | 总价（元） | 947181  | —— | 947181  |
| 单价（元/平方米） | 1603  | —— | 1603  |
| 序号15 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢302室（建筑面积：123.33㎡） | 总价（元） | 146763  | —— | 146763  |
| 单价（元/平方米） | 1190  | —— | 1190  |
| 序号16 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢303室（建筑面积：129.34㎡） | 总价（元） | 153915  | —— | 153915  |
| 单价（元/平方米） | 1190  | —— | 1190  |
| 序号17 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢304室（建筑面积：89.82㎡） | 总价（元） | 120538  | —— | 120538  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号18 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢305室（建筑面积：89.82㎡） | 总价（元） | 120538  | —— | 120538  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号19 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢401室（建筑面积：435.23㎡） | 总价（元） | 564058  | —— | 564058  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 序号20 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢501室（建筑面积：435.23㎡） | 总价（元） | 551001  | —— | 551001  |
| 单价（元/平方米） | 1266  | —— | 1266  |
| 序号21 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢601室（建筑面积：435.23㎡） | 总价（元） | 544473  | —— | 544473  |
| 单价（元/平方米） | 1251  | —— | 1251  |
| 序号22 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢701室（建筑面积：435.23㎡） | 总价（元） | 530981  | —— | 530981  |
| 单价（元/平方米） | 1220  | —— | 1220  |
| 序号23 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢801室（建筑面积：23.2㎡） | 总价（元） | 24801  | —— | 24801  |
| 单价（元/平方米） | 1069  | —— | 1069  |
| 序号24 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢802室（建筑面积：23.2㎡） | 总价（元） | 24801  | —— | 24801  |
| 单价（元/平方米） | 1069  | —— | 1069  |
| 序号25 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元401室（建筑面积：191.17㎡） | 总价（元） | 285608  | —— | 285608  |
| 单价（元/平方米） | 1494  | —— | 1494  |
| 序号26 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元402室（建筑面积：185.32㎡） | 总价（元） | 231835  | —— | 231835  |
| 单价（元/平方米） | 1251  | —— | 1251  |
| 序号27 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元501室（建筑面积：143.45㎡） | 总价（元） | 196813  | —— | 196813  |
| 单价（元/平方米） | 1372  | —— | 1372  |
| 序号28 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元502室（建筑面积：150.05㎡） | 总价（元） | 205869  | —— | 205869  |
| 单价（元/平方米） | 1372  | —— | 1372  |
| 序号29 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元601室（建筑面积：143.45㎡） | 总价（元） | 192510  | —— | 192510  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号30 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元602室（建筑面积：150.05㎡） | 总价（元） | 201367  | —— | 201367  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号31 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元701室（建筑面积：143.45㎡） | 总价（元） | 185911  | —— | 185911  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 序号32 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元702室（建筑面积：150.05㎡） | 总价（元） | 194465  | —— | 194465  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 序号33 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元401室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 155957  | —— | 155957  |
| 单价（元/平方米） | 1403  | —— | 1403  |
| 序号34 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元402室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 155957  | —— | 155957  |
| 单价（元/平方米） | 1403  | —— | 1403  |
| 序号35 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元501室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 152512  | —— | 152512  |
| 单价（元/平方米） | 1372  | —— | 1372  |
| 序号36 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元502室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 152512  | —— | 152512  |
| 单价（元/平方米） | 1372  | —— | 1372  |
| 序号37 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元601室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 149177  | —— | 149177  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号38 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元602室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 149177  | —— | 149177  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号39 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元701室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 144063  | —— | 144063  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 序号40 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元702室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 144063  | —— | 144063  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 汇总评估价值 | 总值（元） | 11983670  | 933812  | 12182581  |
| 平均单价（元/㎡） | —— | —— | —— |

**特别提示：**

1.本次评估涉及的评估费、拍卖费、诉讼费及律师费合计约57.89万元，本次估价结果未扣除以上费用，以上费用仅供委托人参考。

2、根据委托人提供的《元江县羊街乡集贸市场租赁协议》、《元江县羊街乡苍帕保色商贸中心商铺租赁协议》复印件记载，新平大云房地产开发有限责任公司于2017年6月1日将位于羊街乡羊街社区苍帕保色商贸中心一楼所有商铺以现状出租给元江县羊街乡人民政府使用，元江县羊街乡人民政府争取国家项目资金按集贸市场功能进行改造后，交由羊街供销社管理使用，租金由羊街供销社承担，营业执照、水电、货架柜台等所需设施由元江县羊街乡人民政府自行负责，租期为2017年6月1日至2027年5月31日。2017年6月10日，元江县羊街乡人民政府与羊街供销合作社签订《元江县羊街乡苍帕保色商贸中心商铺租赁协议》，元江县羊街乡人民政府将以上标的转租给羊街供销合作社，租期为2017年6月1日至2027年5月31日。估价人员现场查勘，估价对象所在建筑的1层共分为9个不动产单元进行登记，分别为101号至109号房地产。为此，本次评估对估价对象101号至109号房地产的价值测算考虑了租约对房地产价值的影响，即对租赁期内房地产的价值按合同约定租金进行测算，租赁期外房地产价值按市场租金水平进行测算后汇总加计确定。

3、委托人提供的《商铺租赁合同》复印件记载，新平大云房地产开发有限责任公司于2015年12月24日与王平础签订《商铺租赁合同》, 新平大云房地产开发有限责任公司将位于江县羊街乡苍色噻嘟佳苑超市第二层门面（四道卷帘门，不含三楼）出租给王平础，建筑面积约1200平方米；租期为15年，自2016年5月15日起至2031年5月14日。经估价人员现场查勘，王平础现使用的“海纳购物中心”现状为其不动产权证记载的201号房地产及202号房地产，该两套房地产建筑面积合计1138.47平方米。为此，本次评估对估价对象201号房地产及202号房地产的价值测算考虑了租约对房地产价值的影响，即对租赁期内房地产的价值按合同约定租金进行测算，租赁期外房地产价值按市场租金水平进行测算后汇总加计确定。

4.估价人员未能进入部分室内进行查勘，根据估价对象所在环境及部分能进入室内查勘的建筑物，本次评估假设未进入室內的房地产除204号房地产室内为普通装修外，其余未能进入室内的房地产室内装修均为毛坯；并且204号室内为大开间布局；301号、401号、501号、601号、701号、302号、303号、304号、305号等9套房地产室内均为大开间布局，801号、802号房为大开间布局；其余未进入室内的房地产室内为套房布局。

5、估价人员现场查勘，估价对象302号，303号没有独立入户门或者入户楼梯通达，304号由203号的室内楼梯通达，本次评估假设估价对象302号，303号房地产以后能从其所在一单元的楼梯通达（后续需要从1单元3层楼梯开设入户门）；304号、305号房地产能从其所在2单元的楼梯通达（后续需要从2单元3层楼梯开设入户门），能独立正常使用，满足使用功能。

昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

 法定代表人：

 2022年01月18日

**目 录**

**估价师声明 9**

**估价假设和限制条件 10**

（一）一般假设 10

（二）未定事项假设 11

（三）背离事实假设 11

（四）不相一致假设 12

（五）依据不足假设 12

（六）估价报告使用限制及说明 13

（七）特别提示 14

**估价结果报告 16**

（一）估价委托人 16

（二）房地产估价机构 16

（三）估价目的 16

（四）估价对象 16

（五）价值时点 26

（六）价值类型 26

（七）估价原则 27

（八）估价依据 28

（九）估价方法 30

（十）估价结果 34

（十一）注册房地产估价师 34

（十二）实地查勘期 38

（十三）估价作业期 38

**附件 39**

# 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是真实和准确的，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假设和限制条件的限制。

3.我们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。

4.我们是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5.我公司注册房地产估价师于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，蒋礼凯为本项目负责人。

6.没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

7.参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 蒋礼凯 | 5320160076 |  | 2022年01月18日 |
| 徐龙 | 5320200040 |  | 2022年01月18日 |

# 估价假设和限制条件

## （一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2.根据估价对象的《房产登记信息查询情况说明》、《国有土地使用证（土地未分割前的大证）复印件，我们对上述材料记载的权利人、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查。本次估价是以假设其上资料与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，如资料有误，而造成评估值失实，评估机构和评估专业人员不承担相应责任。

3.对于房地产权属状况的有关资料、数据，均以产权部门提供的资料和数据为法律依据，并以所确认合法的房屋用途和土地用途为假设前提。

4.本次评估结果以委托评估的房地产登记用途及利用方式保持不变，并处于完好状态为假设前提。

5.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或价格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为假设前提。

6.估价对象与其他生产要素相结合，能满足其剩余使用年期内的正常使用要求，并得到有效使用为假设前提。

7.市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

8.本次评估考虑评估房地产每套不能分割等因素对房地产价值的影响为假设前提。

9.市场价格是估价对象在价值时点的市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益最大化；

（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。

10.估价对象101号-109号、201号、202号共11套房地产有租约，委托人提供了其相关租赁合同（或者协议），本次评估租约对房地产价值的影响。即对有租约限制的房地产在租赁期内房地产的价值按合同约定租金进行测算，租赁期外房地产价值按市场租金水平进行测算后汇总加计确定。

11.注册房地产估价师到相关部门咨询，未收集到估价对象是否欠缴相关税费的资料。本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

## （二）未定事项假设

本次评估无未定事项，故无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

估价对象的《房产登记信息查询情况说明》记载，估价对象元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）共计40套房地产；其中1幢101-108号、203号、204号、304号、305号的房屋状态均为：现房已抵押，现房已查封，未关联期房，现房无异议，未限制；除1幢101-108号、203号、204号、304号、305号房外共28套的房屋状态均为：现房未抵押，现房已查封，未关联期房，现房无异议，未限制。此次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故此次涉执房地产处置司法评估结果未考虑查封、抵押对其价值的影响。

## （四）不相一致假设

根据《房产登记信息查询情况说明》记载：估价对象共计40套房地产规划用途为住宅，经现场勘查，估价对象现一层101号-109号房地产分别用作“渝羊家私”、“元江县光阳农机经营部”、“德顺家具”及农贸市场的营业用房及配套用房，二层房地产的201号，202号房地产用作“海纳购物中心”的营业用房、203号房地产为“罗玫通讯4G.手机数码店”的营业用房、204号房地产为“苏梅大药房”的营业用房，以上房地产均没有用作住宅。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十九条规定，实际用途与登记用途不一致的，一般应当按照登记用途进行评估，故本次评估按登记用途进行估价。

## （五）依据不足假设

（1）估价人员未能进入部分室内进行查勘，根据估价对象所在环境及部分能进入室内查勘的建筑物情况，本次评估假设未进入室內的房地产除204号房地产室内为普通装修外，其余未能进入室内的房地产室内装修均为毛坯；并且204号室内为大开间布局，室内留有楼梯通往3层的305号房；301号、401号、501号、601号、701号、302号、303号、304号、305号等9套房地产室内均为大开间布局，801号、802号房为大开间布局；其余未进入室内的房地产室内为套房布局。

（2）估价人员现场查勘，估价对象302号，303号没有独立入户门或者入户楼梯通达，304号房地产由203号房地产的室内楼梯通达，本次评估假设估价对象302号、303号房地产以后能从一单元的楼梯通达（后续需要从1单元3层楼梯开设入户门）；304号、305号房地产能从2单元的楼梯通达（后续需要从2单元3层楼梯开设入户门），能独立正常使用。

## （六）估价报告使用限制及说明

1.本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

2.本报告的结果报告部分及附件提供给估价委托人在本次估价目的下使用，本报告的技术报告部分仅作为估价机构的存档和有关部门审阅备案使用。

3.本估价报告有效期自2022年01月18日起至2023年01月17日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4.本报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的价格，若估价对象改变目前用途，其价格应重新评估。

5.本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。

6.本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

7.本次涉执房地产处置司法评估结果采用交易税费由原权利人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担方式确定。

8.人民法院书面没有明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估涉及的评估费、拍卖费、诉讼费及律师费等财产处置费用约人民币57.89万元，本次估价结果未扣除以上费用，以上费用仅供法院参考。

9.本次评估结果考虑了估价对象被估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素的不利影响。

10.本次估价结果为40套房地产能各自独立处置的结果，即不是整体处置的结果。

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

12.本估价报告由昆明海旭房地产土地资产评估有限公司负责解释。

## （七）特别提示

1.应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。

2.评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3.财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4.在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5.当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

# 估价结果报告

## （一）估价委托人

委托人：玉溪市红塔区人民法院执行局

承办人：汪哲源

电话：0877-2614557

## （二）房地产估价机构

房地产估价机构名称：昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市五华区江东和谐家园F3幢2906号

法定代表人姓名：何雨

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第139号

联系电话：（0871）65720345 65720037

## （三）估价目的

为玉溪市红塔区人民法院执行局确定财产处置参考价提供参考依据。

## （四）估价对象

**1.估价对象范围**

根据《云南省玉溪市红塔区人民法院价格评估委托书》（（2021）云0402执2448号）及现场查勘，确定本次估价对象为新平大云房地产开发有限责任公司名下位于元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）的40套房地产，该40套房地产共同组成1幢总层数为8层的钢筋混凝土结构房，总建筑面积为7491.44㎡，登记用途均为住宅。40套房地产使用宗地面积为2366.16㎡，土地登记用途为城镇住宅用地（具体每套房地产的情况详见本报告18页）。本次评估范围包含每套房地产的房屋所有权、分摊的土地使用权及添附在房屋内不可移动或移动后会影响使用的装饰装修物，不含房屋内的动产和权利人的债权债务等其他财产权益

**2.估计对象实物状况**

（1）土地情况

经现场查勘，估价对象40套房地产共同使用一宗土地，该宗地位于玉溪市元江县羊街乡羊街社区党群服务站旁，宗地3面临路（宗地南侧及西侧均临元车线道路，东侧临巷道），宗地开发程度为红线外“五通”（通给水、通排水、通电、通路、通讯），宗地形状不规则，地势有1层楼高的高差（即东高西低，且有1个楼层高的高差），未发现不良地质情况，且宗地内有1幢8层的钢混结构房屋。

（2）建筑物情况

经现场查勘并结合估价对象的宗地图及分户图，估价对象40套房地产共同组成1幢总层数为8层的钢混结构房。该建筑3面临路，由于地形地势原因，该建筑依地势地形而建，呈大角“L”型，其一层、二层部分，三层部分均临路（一层建筑一面临巷道，一面临元车线道路的地下，形成半地下室；二层的部分及三层的部分均临元车线）。该建筑外墙为涂料，因地势原因，其共分为2部分。一部分位于低地势（建筑南侧，从元车线方向看，地上有6层），建筑1层临巷道，分为3套房（106-108号房所在位置），2层临元车线，分为4套房（201号房的部分，202-204号房的全部），3层以上设室内楼梯两把，形成2个单元，每个单元每层2套房。另一部分建筑位于高地势处，从元车线方向看，地上有6层（含楼梯顶），该建筑第一层临巷道，设1把室内楼梯通往2层，设1把室外楼梯通往3层，第2层建筑均不临路，第3层建筑临元车线，并且1层分为6套房，其中102-105号为“农贸市场”，106为家具展示厅，109为配套用房；2层建筑与低地势处的201号房共同登记为一套房，3-7层每层登记为1套房，设室内楼梯2把，8层登记为2套房。具体每套房地产情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 估价对象 | 室内装修及使用情况 | 室内布局 |
| 1 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢101室（建筑面积：207.03㎡） | 简单装修，高3.8米，现为“渝羊家私”的营业用房，有租约，地面为水泥地坪，墙面及顶为刮白。 | 一面临路，大开间布局 |
| 2 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢102室（建筑面积：144.27㎡） | 102-105号用作“农贸市场”，设砖砌摊位，高3.8米，地面为水泥地坪，墙面及顶为刮白，有租约。 | 一面临路，大开间布局 |
| 3 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢103室（建筑面积：114.89㎡） |
| 4 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢104室（建筑面积：109.13㎡） |
| 5 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢105室（建筑面积：109.13㎡） |
| 6 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢106室（建筑面积：278.92㎡） | 简单装修，高3.8米，现为“渝羊家具”的营业用房，有租约，地面为水泥地坪，墙面及顶为刮白。 | 一面临路，大开间布局，位于建筑的拐角处，但门脸较小。 |
| 7 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢107室（建筑面积：94.16㎡） | 107号用作“元江县光阳农机经营部”的营业用房，简单装修，高3.8米，有租约，地面为水泥地坪，墙面及顶为刮白。 | 一面临路，大开间布局。 |
| 8 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢108室（建筑面积：94.16㎡） | 为“德顺家具”的营业用房，简单装修，高3.8米，有租约，地面为水泥地坪，墙面及顶为刮白。 | 一面临路，大开间布局 |
| 9 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢109室（建筑面积：50.24㎡） | 高约3米，未进入室内，有租约。 | 位于建筑室外楼梯的右侧。 |
| 10 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢201室（建筑面积：1063.93㎡） | 高约3.8米，大开间布局，室内装修：地面铺地砖，墙面及顶均为双飞粉，两套房一起为“海纳购物中心”营业用房。有租约，室内部分有渗水及墙皮脱落，维护保养较差。 | 一面临路，临元车线。 |
| 11 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢202室（建筑面积：74.54㎡） | 一面临路，临元车线。 |
| 12 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢203室（建筑面积：97.13㎡） | 高约3.8米，大开间布局，室内装修：地面铺地砖，墙面及顶均为双飞粉，其设室内楼梯通304号房，为“罗玫通讯4G.手机数码店”的营业用房，但304号房室内为毛坯 | 一面临路，临元车线。 |
| 13 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢204室（建筑面积：97.13㎡） | 高约3.8米，为“苏梅大药房”的营业用房；未能进入室内。 | 一面临路，临元车线。 |
| 14 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢301室（建筑面积：590.88㎡） | 一面临路，临元车线；未能进入室内，透过窗户能见室内为毛坯。 | 位于201室的顶上，分户图显示为大开间布局。 |
| 15 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢302室（建筑面积：123.33㎡） | 未能进入室内，没有找到入户门 | 位于201室的顶上，分户图显示为大开间布局 |
| 16 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢303室（建筑面积：129.34㎡） | 未能进入室内，没有找到入户门 | 位于202房的顶上，分户图显示为大开间布局 |
| 17 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢304室（建筑面积：89.82㎡） | 室内为毛坯，由203室的室内楼梯通道。 | 大开间布局。 |
| 18 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢305室（建筑面积：89.82㎡） | 未能进入室内，未找到入户门。 | 位于204的顶上，分户图显示为大开间布局。 |
| 19 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢401室（建筑面积：435.23㎡） | 未能进入室内查勘 | 位于301顶上，分户图显示为大开间布局 |
| 20 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元401室（建筑面积：191.17㎡） | 室内为毛坯 | 室内布局为：2室3厅1厨2卫1露台。 |
| 21 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元402室（建筑面积：185.32㎡） | 室内为毛坯 | 室内布局为：2室3厅1厨2卫 |
| 22 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元401室（建筑面积：111.16㎡） | 未进入单元门，未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 23 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元402室（建筑面积：111.16㎡） | 未进入单元门，未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 24 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢501室（建筑面积：435.23㎡） | 未能进入室内查勘 | 分户图显示为大开间布局 |
| 25 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元501室（建筑面积：143.45㎡） | 室内为毛坯 | 室内布局：3室2厅1厨2卫1阳台 |
| 26 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元502室（建筑面积：150.05㎡） | 室内为毛坯 | 室内布局：3室2厅1厨2卫1阳台 |
| 27 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元501室（建筑面积：111.16㎡） | 未进入单元门，未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 28 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元502室（建筑面积：111.16㎡） | 未进入单元门，未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 29 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢601室（建筑面积：435.23㎡） | 未能进入室内查勘 | 分户图显示为大开间布局 |
| 30 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元601室（建筑面积：143.45㎡） | 未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 31 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元602室（建筑面积：150.05㎡） | 未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 32 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元601室（建筑面积：111.16㎡） | 未进入单元门，未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 33 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元602室（建筑面积：111.16㎡） | 未进入单元门，未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 34 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢701室（建筑面积：435.23㎡） | 未能进入室内查勘 | 分户图显示为大开间布局 |
| 35 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元701室（建筑面积：143.45㎡） | 室内为毛坯 | 室内布局：3室2厅1厨2卫1阳台 |
| 36 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元702室（建筑面积：150.05㎡） | 室内为毛坯 | 室内布局：3室2厅1厨2卫1阳台 |
| 37 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元701室（建筑面积：111.16㎡） | 未进入单元门，未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 38 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元702室（建筑面积：111.16㎡） | 未进入单元门，未能进入室内查勘 | 住房布局 |
| 39 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢801室（建筑面积：23.2㎡） | 未能进入室内查勘 | 分户图显示为大开间布局 |
| 40 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢802室（建筑面积：23.2㎡） | 未能进入室内查勘 | 分户图显示为大开间布局 |

**3.估价对象权益状况**

估价对象办理了不动产登记手续，根据其《房产登记信息查询情况说明》记载，其权利人均为：新平大云房地产开发有限责任公司；共有方式均为：单独所有，房屋性质均为：商品房，房屋结构均为：钢筋混凝土结构，规划用途均为：住宅；土地用途均为：城镇住宅用地，权利类型均为：出让，宗地面积均为：2366.16㎡，土地终止时间为2083年3月11日；其中1幢101-108号、203号、204号、304号、305号的房屋状态均为：现房已抵押，现房已查封，未关联期房，现房无异议，未限制；除1幢101-108号、203号、204号、304号、305号房外共28套的房屋状态均为：现房未抵押，现房已查封，未关联期房，现房无异议，未限制。根据委托人提供的房屋《元江县羊街乡苍帕保色商贸中心商铺租赁协议》及《商铺租赁合同》，估价对象第一层的1-9号房、第二层的201、202号房有租约。根据现场查勘，估价对象203号、204号及304号房有第三方在使用，据其《房产登记信息查询情况说明》记载，部分房地产设有抵押权。具体情况如下：

1. 《房产登记信息查询情况说明》部分登记情况如下登记部分情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 不动产权证号 | 坐落 | 所在层/总层数 | 建筑面积（㎡） | 分摊土地使用权面积（㎡） | 查封、抵押情况 |
| 1 | 云（2016）元江县不动产权第0000027号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢101室 | 1/8 | 207.03 | 31.16 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 2 | 云（2016）元江县不动产权第0000028号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢102室 | 1/8 | 144.27 | 21.71 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 3 | 云（2016）元江县不动产权第0000029号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢103室 | 1/8 | 114.89 | 17.29 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 4 | 云（2016）元江县不动产权第0000037号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢104室 | 1/8 | 109.13 | 16.42 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 5 | 云（2016）元江县不动产权第0000030号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢105室 | 1/8 | 109.13 | 16.42 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 6 | 云（2016）元江县不动产权第0000041号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢106室 | 1/8 | 278.92 | 41.97 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 7 | 云（2016）元江县不动产权第0000042号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢107室 | 1/8 | 94.16 | 14.17 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 8 | 云（2016）元江县不动产权第0000043号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢108室 | 1/8 | 94.16 | 14.17 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 9 | 云（2016）元江县不动产权第0000242号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢109室 | 1/8 | 50.24 | 7.56 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 10 | 云（2016）元江县不动产权第0000211号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢201室 | 2/8 | 1063.93 | 160.11 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 11 | 云（2016）元江县不动产权第0000040号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢202室 | 2/8 | 74.54 | 11.22 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 12 | 云（2016）元江县不动产权第0000044号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢203室 | 2/8 | 97.13 | 14.62 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 13 | 云（2016）元江县不动产权第0000047号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢204室 | 2/8 | 97.13 | 14.62 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 14 | 云（2016）元江县不动产权第0000116号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢301室 | 3/8 | 590.88 | 88.92 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 15 | 云（2016）元江县不动产权第0000210号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢302室 | 3/8 | 123.33 | 18.56 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 16 | 云（2016）元江县不动产权第0000209号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢303室 | 3/8 | 129.34 | 19.46 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 17 | 云（2016）元江县不动产权第0000045号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢304室 | 3/8 | 89.82 | 13.52 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 18 | 云（2016）元江县不动产权第0000046号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢305室 | 3/8 | 89.82 | 28.13 | 现房已抵押、现房已查封 |
| 19 | 云（2016）元江县不动产权第0000119号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢401室 | 4/8 | 435.23 | 65.5 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 20 | 云（2016）元江县不动产权第0000038号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元401室 | 4/8 | 191.17 | 28.77 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 21 | 云（2016）元江县不动产权第0000214号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元402室 | 4/8 | 185.32 | 27.89 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 22 | 云（2016）元江县不动产权第0000244号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元401室 | 4/8 | 111.16 | 16.73 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 23 | 云（2016）元江县不动产权第0000238号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元402室 | 4/8 | 111.16 | 16.73 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 24 | 云（2016）元江县不动产权第0000120号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢501室 | 5/8 | 435.23 | 65.5 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 25 | 云（2016）元江县不动产权第0000215号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元501室 | 5/8 | 143.45 | 21.59 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 26 | 云（2016）元江县不动产权第0000246号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元502室 | 5/8 | 150.05 | 22.58 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 27 | 云（2016）元江县不动产权第0000249号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元501室 | 5/8 | 111.16 | 16.73 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 28 | 云（2016）元江县不动产权第0000247号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元502室 | 5/8 | 111.16 | 16.73 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 29 | 云（2016）元江县不动产权第0000121号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢601室 | 6/8 | 435.23 | 65.5 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 30 | 云（2016）元江县不动产权第0000248号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元601室 | 6/8 | 143.45 | 21.59 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 31 | 云（2016）元江县不动产权第0000245号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元602室 | 6/8 | 150.05 | 22.58 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 32 | 云（2016）元江县不动产权第0000237号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元601室 | 6/8 | 111.16 | 16.73 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 33 | 云（2016）元江县不动产权第0000239号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元602室 | 6/8 | 111.16 | 16.73 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 34 | 云（2016）元江县不动产权第0000122号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢701室 | 7/8 | 435.23 | 65.5 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 35 | 云（2016）元江县不动产权第0000243号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元701室 | 7/8 | 143.45 | 21.59 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 36 | 云（2016）元江县不动产权第0000213号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元702室 | 7/8 | 150.05 | 22.58 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 37 | 云（2016）元江县不动产权第0000240号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元701室 | 7/8 | 111.16 | 16.73 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 38 | 云（2016）元江县不动产权第0000241号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元702室 | 7/8 | 111.16 | 16.73 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 39 | 云（2016）元江县不动产权第0000207号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢801室 | 8/8 | 23.2 | 3.49 | 现房未抵押、现房已查封 |
| 40 | 云（2016）元江县不动产权第0000208号 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢802室 | 8/8 | 23.2 | 3.49 | 现房未抵押、现房已查封 |

(2)分割前的《国有土地使用证》复印件登记情况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 证号 | 土地使用权人 | 坐落 | 地类（用途） | 使用权类型 | 使用权面积（㎡） | 终止日期 |
| 元国用（2016）第0368号 | 新平大云房地产开发有限责任公司 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组 | 城镇住宅用地 | 出让 | 1238.75 | 2083年03月12日 |
| 记事1、2016-04-27该宗地原使用权面积为2366.16平方米，扣除已分摊的建筑占地面积1127.41平方米后，剩余面积为1238.75平方米。 |

（3）租赁情况

①根据委托人提供的《元江县羊街乡集贸市场租赁协议》、《元江县羊街乡苍帕保色商贸中心商铺租赁协议》复印件记载，新平大云房地产开发有限责任公司于2017年6月1日将位于羊街乡羊街社区苍帕保色商贸中心一楼所有商铺以现状出租给元江县羊街乡人民政府使用，元江县羊街乡人民政府争取国家项目资金按集贸市场功能进行改造后，交由羊街供销社管理使用，租金由羊街供销社承担，营业执照、水电、货架柜台等所需设施由元江县羊街乡人民政府自行负责，租期为2017年6月1日至2027年5月31日。2017年6月10日，元江县羊街乡人民政府与羊街供销合作社签订《元江县羊街乡苍帕保色商贸中心商铺租赁协议》，元江县羊街乡人民政府将以上标的转租给羊街供销合作社，租期为2017年6月1日至2027年5月31日。估价人员现场查勘，估价对象所在建筑的1层共分为9个不动产单元进行登记，分别为101号至109号房地产。

②委托人提供的《商铺租赁合同》复印件记载，新平大云房地产开发有限责任公司于2015年12月24日与王平础签订《商铺租赁合同》, 新平大云房地产开发有限责任公司将位于江县羊街乡苍色噻嘟佳苑超市第二层门面（四道卷帘门，不含三楼）出租给王平础，建筑面积约1200平方米；租期为15年，自2016年5月15日起至2031年5月14日。经估价人员现场查勘，王平础现使用的“海纳购物中心”现状为其不动产权证记载的201号房地产及202号房地产，该两套房地产建筑面积合计1138.47平方米。

（4）第三方使用估价对象情况

估价对象203号房及304号房现为“罗玫通讯4G.手机数码店”的营业用房、估价对象204号房现为“苏梅大药房”的营业用房。

**4.估价对象区域因素状况**

估价对象位于玉溪市元江县羊街乡羊街社区党群服务站旁，周边道路通达度较好，公共服务设施配套较完善，情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）共计40套房地产 |
| 地理位置 | 位于玉溪市元江县羊街乡羊街社区党群服务站旁 |
| 道路通达度 | 周边主要道路有元车线、乡镇道路等，道路通达度较好。 |
| 交通便捷度 | 周边有客运巴士在附近停靠，公共交通便捷度。 |
| 公共配套情况 | 估价对象附近均为民房等；金融配套：农村商业银行（羊街分社）等；医疗配套：元江县羊街卫生院等；教育配套：羊街小学、羊街中学等。 |
| 基础设施完善度 | 基础设施完善，水、电、能源等供应正常。 |

## （五）价值时点

价值时点为估价对象实地查勘完成之日，即2021年12月09日。

## （六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价格，房地产市场价格是指估价对象经过适当营销后，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。

本次评估的市场价格为交易税费由原权利人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担方式下的价格。

## （七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

**1.独立、客观、公正原则**

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。“独立”是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”是要求估价师和估价机构在估价中不要带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

**2.合法原则**

遵循合法原则，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。依法判定的估价对象权益包括合法产权、合法使用、合法处分及其他方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关合同为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等使用管制为依据；在合法处分方面，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，评估出的价值应符合国家的价格政策。

**3.替代原则**

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产（即同类型具有替代可能的房地产）的价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

**5.价值时点原则**

遵循价值时点原则，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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。同一房地产在不同时间通常会有不同的价值。

**6.最高最佳利用原则**

遵循最高最佳利用原则，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。在现实的房地产利用中，每个房地产拥有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模和档次。

## （八）估价依据

**1.法律、法规和政策性文件**

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修改）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修改）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

（4）《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起实施）;

（6）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年11月20日起施行）；

（7）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年9月1日起施行）；

（8）《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号。

**2.技术标准、规程、规范**

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291－2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899－2013）；

（3）《房地产业基本术语标准》（JGJ/T 30-2015、备案号J 251-2015）。

（4）《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）（2021年9月1日起施行）。

**3.估价委托人及当事人提供的相关资料**

（1）《云南省玉溪市红塔区人民法院价格评估委托书》（（2021）云0402执2448号）。

（2）《不动产权证书》复印件（部分）；

（3）《国有土地使用证》复印件；

（4）《房屋查询结果》复印件；

（5）《元江县羊街乡集贸市场租赁协议》及《元江县羊街乡仓帕保色商贸中心商铺租赁协议》；

（6）《商铺租赁合同》。

**4.注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握和搜集的其他相关资料**

（1）估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易情况及所在区域内的建筑市场内的人、材、机等市场交易情况等资料；

（2）《房产登记信息查询情况说明》复印件。

## （九）估价方法

**1.估价方法的选用分析**

评估专业人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们最终①对202号，203号，204号房地产采用收益法和成本法测算，②对其他37套房地产采用成本法测算。具体分析如下：

（1）本次评估对象共40套房地产，其共同组成1幢总层数为8层的建筑物，其登记用途均为住宅，现状部分房屋不满足住宅功能使用的需要，缺乏住宅使用功能，部分房地产虽然具有住房使用功能，均为成套住宅。在其所在区域，没有类似成套住宅交易，难找到类似不满足住宅使用功能但登记用途为住宅交易案例，故均不宜使用比较法对其进行评估。

（2）估价对象现状部分房地产有租约，但经估价人员现场调查，估价对象所在区域的房地产，除临路部分并且人流较多的地段，房地产租金水平能反映房地产的市场价值外，其余房地产的租金水平均较低，租售比较小，并且租赁市场不活跃，大部分房地产的租赁收益不能包含其成本。本次评估对象202、203、204号房地产在其所在区域有类似的房屋出租（临路，人流较多），并且税金水平较合理，可用收益法进行测算，其余房地产如1-9号房地产、201号房地产、301号房地产，虽然均临路，并且部分有租约，但在市场上难以找到类似房地产的市场租赁案例（201号，301号房地产面积大，1-9号房地产临巷道，人流少，而302-305号房，既不临路，也不具有住宅的使用功能，更无租赁市场，其余住宅，现状为毛坯，亦无租赁市场），并且本身租约租金较低，不能反映其市场价值。故本次评估除202、203、204号房地产采用收益法评估外，其他房地产均不宜采用收益法进行评估。

（3）本次评估房地产共40 套，该40套房地产共同组成1幢楼，该楼使用的土地面积及每套房地产的建筑面积，分摊土地面积均确定，满足成本法使用的条件，故可使用成本法。

（4）本次评估对象均建设完成，部分房地产已经正常使用，部分房地产经装修改造后亦能正常使用。从环保的角度，不宜使用假设开发法进行评估。

**2.本次选用估价方法定义及基本公式，带租约房地产的测算技术路线**

（1）收益法的方法定义及基本公式

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

本次采用收益法评估选用全剩余寿命模式进行估价

本次采用收益法进行估价的计算公式如下：

 

其中：

V——收益期结束后房地产的现值

A——估价对象在价值时点的市场租金净收益

Y——报酬率（%）

n——估价对象在未来可获收益年限

g——年净收益递增率

V1为估价对象按熟短原则确定收益权结束后剩余建筑物或者土地使用权的价值

（2）成本法的方法定义及基本公式

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。因估价对象为一房地产开发项目，依据《房地产估价规范》4.4.2第1点：应根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径或房地分估路径，并优先选择房地合估路径。本次评估选择房地合估路径，即把土地当做“原材料”，模拟房地产开发建设过程，测算房地产的重置成本或重建成本（依据《房地产估价规范》4.4.3第1点、第2点，重置成本和重建成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润；房地产的必要支出及应得利润包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润）。其把土地当作“原材料”模拟房地产开发经营过程采用成本法估价的基本公式为：

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

 其中土地取得成本 =土地重新构建价格+土地取得税费;

 建设成本采用分部分项进行测算。

建筑物折旧不仅考虑了物质折旧，鉴于部分房地产不满足登记用途“住宅”的使用功能，同时考虑了功能折旧。

（3）带租约房地产市场价值的测算技术路径

本次评估对象101-109号房地产、201、201号共11套房地产均带租约，其租约较长。故分别对其评估技术路径作如下说明：

本次评估对202号房地产的评估技术路线为：①分别采用成本法和收益法的技术路径测算其不带租约的价格，再采用加权平均的方法确定不带租约的市场价格。②测算202号房在租约期内的正常市场租金水平下的租金现值。③测算202号房地产在租约期内合同租金的现值。④用不带租约的房地产市场价格减去租约期内的市场租金的现值加上租约期内合同租金的现值，最终确定估价对象带租约的市场价值。

本次评估对象对其他（1-9号，201号）房地产的评估技术路线为：①分别采用成本法测算各估价对象不带租约的市场价值，②用收益倒算法测算各估价对象的客观市场租金，再用收益法测算其在租赁期内的客观租金现值，③测算各房地产在租约期内合同租金的现值，④用各估价对象不带租约的房地产市场价格减去租约期内市场租金的现值加上租约期内合同租金的现值，最终确定估价对象带租约的市场价值。

## （十）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，对估价对象除202号、203号、204号房地产外采均用成本法；对202号、203号、204号房地产采用成本法和收益法测算并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价格为**RMB：12182581元（取整），人民币大写：壹仟贰佰壹拾捌万贰仟伍佰捌拾壹元整。**具体估价结果见《估价结果汇总表》。

**估价结果汇总表**

币种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法及结果估价对象及结果 | 测算结果 | 估价结果 |
| 成本法 | 收益法 |
| 序号1 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢101室（建筑面积：207.03㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号2 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢102室（建筑面积：144.27㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号3 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢103室（建筑面积：114.89㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号4 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢104室（建筑面积：109.13㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号5 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢105室（建筑面积：109.13㎡） | 总价（元） | 295639  | —— | 295639  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号6 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢106室（建筑面积：278.92㎡） | 总价（元） | 371521  | —— | 371521  |
| 单价（元/平方米） | 1332  | —— | 1332  |
| 序号7 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢107室（建筑面积：94.16㎡） | 总价（元） | 371521  | —— | 371521  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号8 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢108室（建筑面积：94.16㎡） | 总价（元） | 371521  | —— | 371521  |
| 单价（元/平方米） | 1428  | —— | 1428  |
| 序号9 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢109室（建筑面积：50.24㎡） | 总价（元） | 371521  | —— | 371521  |
| 单价（元/平方米） | 1315  | —— | 1315  |
| 序号10 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢201室（建筑面积：1063.93㎡） | 总价（元） | 1856558  | —— | 1856558  |
| 单价（元/平方米） | 1745  | —— | 1745  |
| 序号11 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢202室（建筑面积：74.54㎡） | 总价（元） | 148633  | 258952  | 203792  |
| 单价（元/平方米） | 1994  | 3474  | 2734  |
| 序号12 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢203室（建筑面积：97.13㎡） | 总价（元） | 193677  | 337430  | 265553  |
| 单价（元/平方米） | 1994  | 3474  | 2734  |
| 序号13 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢204室（建筑面积：97.13㎡） | 总价（元） | 193677  | 337430  | 265553  |
| 单价（元/平方米） | 1994  | 3474  | 2734  |
| 序号14 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢301室（建筑面积：590.88㎡） | 总价（元） | 947181  | —— | 947181  |
| 单价（元/平方米） | 1603  | —— | 1603  |
| 序号15 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢302室（建筑面积：123.33㎡） | 总价（元） | 146763  | —— | 146763  |
| 单价（元/平方米） | 1190  | —— | 1190  |
| 序号16 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢303室（建筑面积：129.34㎡） | 总价（元） | 153915  | —— | 153915  |
| 单价（元/平方米） | 1190  | —— | 1190  |
| 序号17 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢304室（建筑面积：89.82㎡） | 总价（元） | 120538  | —— | 120538  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号18 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢305室（建筑面积：89.82㎡） | 总价（元） | 120538  | —— | 120538  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号19 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢401室（建筑面积：435.23㎡） | 总价（元） | 564058  | —— | 564058  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 序号20 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢501室（建筑面积：435.23㎡） | 总价（元） | 551001  | —— | 551001  |
| 单价（元/平方米） | 1266  | —— | 1266  |
| 序号21 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢601室（建筑面积：435.23㎡） | 总价（元） | 544473  | —— | 544473  |
| 单价（元/平方米） | 1251  | —— | 1251  |
| 序号22 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢701室（建筑面积：435.23㎡） | 总价（元） | 530981  | —— | 530981  |
| 单价（元/平方米） | 1220  | —— | 1220  |
| 序号23 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢801室（建筑面积：23.2㎡） | 总价（元） | 24801  | —— | 24801  |
| 单价（元/平方米） | 1069  | —— | 1069  |
| 序号24 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢802室（建筑面积：23.2㎡） | 总价（元） | 24801  | —— | 24801  |
| 单价（元/平方米） | 1069  | —— | 1069  |
| 序号25 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元401室（建筑面积：191.17㎡） | 总价（元） | 285608  | —— | 285608  |
| 单价（元/平方米） | 1494  | —— | 1494  |
| 序号26 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元402室（建筑面积：185.32㎡） | 总价（元） | 231835  | —— | 231835  |
| 单价（元/平方米） | 1251  | —— | 1251  |
| 序号27 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元501室（建筑面积：143.45㎡） | 总价（元） | 196813  | —— | 196813  |
| 单价（元/平方米） | 1372  | —— | 1372  |
| 序号28 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元502室（建筑面积：150.05㎡） | 总价（元） | 205869  | —— | 205869  |
| 单价（元/平方米） | 1372  | —— | 1372  |
| 序号29 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元601室（建筑面积：143.45㎡） | 总价（元） | 192510  | —— | 192510  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号30 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元602室（建筑面积：150.05㎡） | 总价（元） | 201367  | —— | 201367  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号31 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元701室（建筑面积：143.45㎡） | 总价（元） | 185911  | —— | 185911  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 序号32 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢1单元702室（建筑面积：150.05㎡） | 总价（元） | 194465  | —— | 194465  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 序号33 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元401室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 155957  | —— | 155957  |
| 单价（元/平方米） | 1403  | —— | 1403  |
| 序号34 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元402室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 155957  | —— | 155957  |
| 单价（元/平方米） | 1403  | —— | 1403  |
| 序号35 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元501室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 152512  | —— | 152512  |
| 单价（元/平方米） | 1372  | —— | 1372  |
| 序号36 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元502室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 152512  | —— | 152512  |
| 单价（元/平方米） | 1372  | —— | 1372  |
| 序号37 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元601室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 149177  | —— | 149177  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号38 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元602室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 149177  | —— | 149177  |
| 单价（元/平方米） | 1342  | —— | 1342  |
| 序号39 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元701室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 144063  | —— | 144063  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 序号40 | 元江县羊街乡羊街社区羊街村民小组（苍色噻嘟佳苑）1幢2单元702室（建筑面积：111.16㎡） | 总价（元） | 144063  | —— | 144063  |
| 单价（元/平方米） | 1296  | —— | 1296  |
| 汇总评估价值 | 总值（元） | 11983670  | 933812  | 12182581  |
| 平均单价（元/㎡） | —— | —— | —— |

## 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 蒋礼凯 | 5320160076 |  | 2022年01月18日 |
| 徐龙 | 5320200040 |  | 2022年01月18日 |

## （十二）实地查勘期

2021年12月09日至2021年12月09日。

## （十三）估价作业期

2021年12月09日至2022年01月18日。