

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：陕西省宝鸡市中级人民法院

地 址：陕西省宝鸡市行政中心 3 号楼

承办人：赵荣辉

联系人：刘晓辉

联系电话：09173261910/09173261719

邮政编码：721004

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司

单 位 地 址：陕西省咸阳市秦都区玉泉路丽彩万达广场综合楼 1
单元 1603 室

法人代表：申雅蓉

估价机构备案证书号：陕房地评（2019）001 号

估价机构备案等级：贰 级

估价机构备案有效期限：2021 年 12 月 21 日-2024 年 12 月 20 日

三、估价目的

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。

四、估价对象

1、估价对象的范围

根据《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》（（2020）陕 03 执 95 号）、陕西省宝鸡市中级人民法院执行工作局出具的《情况说明》、《不

动产权证书》[陕（2018）眉县不动产权第 0002132 号]、《25#、26#、27#、28#楼合同备案表》及注册房地产估价师现场查勘，估价对象为陕西国实投资有限公司所有的位于眉县首善镇美阳街西段华韵天城 253 套住宅房地产（在建工程）（房屋总建筑面积为 25492.83 平方米），估价范围包括估价对象房屋所有权及其占用范围内应分摊的土地使用权。

2、建筑物基本情况：

（1）建筑物登记状况

估价对象所在土地已办理不动产权登记，房屋已取得预售证，但尚未办理产权登记，现状已被查封。根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：宝鸡眉县（2018）8 号 电子监管号：6103262018B00140）、《不动产权证书》[陕（2018）眉县不动产权第 0002132 号]、《建设工程规划许可证》（建字第 610160201800058 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：眉建管（2018）49 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 610160201800010 号），估价对象所在土地使用权人及建设单位均为陕西国实投资有限公司，结合房地产估价师调查及《商品房预售许可证》（（2019）眉房预售证第 MYS00006 号、（2018）眉房预售证第 MYS00028 号），估价对象房屋所有权人为陕西国实投资有限公司。

（2）建筑物实物状况

估价对象位于眉县首善镇美阳街西段，根据《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》（（2020）陕 03 执 95 号）、陕西省宝鸡市中级人民法院执行工作局出具的《情况说明》、《25#、26#、27#、28#楼合同备案表》及估价人员现场查勘，本次评估仅涉及 25#楼、26#楼、27#楼、28#楼中的共 253 套住宅房地产，总建筑面积为 25492.83 平方米。根据《建设工程规划许可证》（建字第 610160201800058 号）、《建筑工程

施工许可证》(编号:眉建管(2018)49号)及估价人员现场查勘,25#商住楼住宅部分地上建筑层数为30层,26#住宅楼地上建筑层数为28层,27#住宅楼地上建筑层数为25层,28#住宅楼地上建筑层数为18层,均为剪力墙结构。

根据《华韵天城东区工程形象进展情况》,至价值时点,估价对象工程建设情况为:

①25#楼室内填充墙砌筑完成,屋面工程完成,门窗框安装完成,室内抹灰完成,公区贴砖完成,外墙保温完成,厨卫、阳台、水井间防水完成,贴砖全部完成,楼梯踏步抹灰完成,地辅热浇筑保护层完成,真石漆完成90%,第一遍腻子完成,第二遍腻子完成80%,栏杆安装完成70%(剩余所需原料均已加工完成,尚未安装),门窗、玻璃安装完成80%(剩余所需材料均已加工完成,尚未安装),水电安装完成95%。

②26#楼室内填充墙砌筑完成,屋面工程完成,门窗框安装完成,室内抹灰完成,公区贴砖完成,外墙保温完成,厨卫、阳台、水井间防水完成,贴砖全部完成,楼梯踏步抹灰完成,地辅热浇筑保护层完成,真石漆完成90%,栏杆安装完成70%(剩余所需原料均已加工完成,尚未安装),门窗、玻璃安装完成80%(剩余所需材料均已加工完成,尚未安装),第一遍腻子完成,第二遍腻子完成80%,水电安装完成95%。

③27#楼室内填充墙砌筑完成,屋面工程完成,室内抹灰完成,外墙抹灰完成,门窗框安装完成,室内楼梯粉刷及公区腻子粉刷全部完成,外墙保温完成,楼梯踏步抹灰完成,室内穿线完成,厨卫、阳台、水井间防水完成,地辅热完成,室内地坪完成,公区贴砖完成,真石漆完成80%,腻子完成,栏杆安装完成85%(剩余所需原料均已加工完成,尚未安装),门窗安装完成60%,玻璃未安装(剩余所需材料均已加工完成,尚未安装),水电安装完成95%。

④28#楼室内填充墙砌筑完成，屋面工程完成，室内抹灰完成，外墙抹灰完成，门窗框安装完成，外墙保温完成，厨卫、阳台、水井间防水完成，室内穿线完成，楼梯踏步抹灰完成，室内楼梯粉刷及公区腻子粉刷全部完成，地辅热完成，室内地坪完成，公区贴砖完成，楼梯扶手安装完成，真石漆完成 95%，门窗安装完成 60%，玻璃未安装(剩余所需材料均已加工完成，尚未安装)，栏杆安装完成 85%(剩余所需原料均已加工完成，尚未安装)，腻子全部完成，水电安装完成 95%。

建筑物具体情况为：

①25#楼总计 2 个单元，为 2 梯 4 户，地上总楼层 30 层。估价对象中共计 62 户位于该幢楼一单元，评估建筑面积合计为 6444.18 平方米。有两类房源：第一类房屋建筑面积 80.79 平方米，总计 16 户，分布在不同楼层；第二类房屋建筑面积 111.99 平方米，总计 46 户，分布在不同楼层。单套建筑面积详见表 1。

②26#楼总计 1 个单元，为 2 梯 4 户，地上总楼层 28 层。估价对象中共计 69 户位于该幢楼，评估建筑面积合计为 7020.20 平方米。有三类房源：第一类房屋建筑面积 94.33 平方米，仅 1 户，分布在一层；第二类房屋建筑面积 80.39 平方米，总计 21 户，分布在不同楼层；第三类房屋建筑面积 111.44 平方米，总计 47 户，分布在不同楼层。单套建筑面积详见表 1。

③27#楼总计 1 个单元，为 2 梯 4 户，地上总楼层 25 层。估价对象中共计 65 户位于该幢楼，评估建筑面积合计为 6610.28 平方米。有三类房源：第一类房屋建筑面积 94.4 平方米，仅 1 户，分布在一层；第二类房屋建筑面积 80.45 平方米，总计 20 户，分布在不同楼层；第三类房屋建筑面积 111.52 平方米，总计 44 户，分布在不同楼层。单套建筑面积详见表 1。

④28#楼总计 1 个单元，为 2 梯 4 户，地上总楼层 18 层。估价对

象中共计 57 户位于该幢楼，评估建筑面积合计为 5418.17 平方米。有三类房源：第一类房屋建筑面积 91.95 平方米，仅 1 户，分布在一层；第二类房屋建筑面积 78.36 平方米，总计 25 户，分布在不同楼层；第三类房屋建筑面积 108.62 平方米，总计 31 户，分布在不同楼层。单套建筑面积详见表 1。

3、土地基本情况：

(1) 土地登记状况

根据《不动产权证书》[陕（2018）眉县不动产权第 0002132 号]，估价对象所在土地为证载面积的一部分，具体登记情况如下：

权利人：陕西国实投资有限公司

共有情况：单独所有

坐落：眉县首善镇安阳街西段北侧。

不动产单元号：610326100224GB00045W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：住宅用地

面积：宗地面积 7631.95 平方米

使用期限：国有建设用地使用权 2018 年 04 月 27 日起 2088 年 04 月 27 日止。

权利其他状况：无

附记：无

宗地四至：东至西关村七组，南至安阳街，西至柿林路，北至陕西国实投资有限公司。

(2) 土地实物状况

根据注册房地产估价师现场查勘，结合估价委托人提供的相关资料，估价对象所在项目土地状况如下：

宗地形状：较规则。

地形地势：处于平原地带，地形平坦，自然排水顺畅，不易被洪水淹没，不易积水。

地质：地基承载力高，无不良地质现象。

土地开发程度：宗地外达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通天然气、通讯），宗地内开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通天然气、通讯及场地平整）。（注：宗地内电、上水、下水、暖气、天然气均已铺设线路管道，至价值时点暂未与外部接通）

（3）地价定义

考虑到此次评估目的，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、估价权利人及委托方提供的资料，结合估价对象土地利用特点，对有关事项作以下设定：

①关于土地用途的设定：根据《不动产权证书》[陕（2018）眉县不动产权第0002132号]，估价对象登记土地用途为住宅用地，现状为住宅用地，对照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地。

②关于土地使用权类型的设定：根据《不动产权证书》[陕（2018）眉县不动产权第0002132号]，估价对象登记权利性质为出让，故本次评估设定估价对象土地使用权类型为国有出让建设用地。

③关于土地开发程度的设定：估价对象土地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通天然气、通讯），宗地内开发程度为“七通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通天然气、通讯及场地平整）。（注：宗地内电、上水、下水、暖气、天然气均已铺设线路管道，至价值时点暂未与外部接通），

结合估价目的，考虑到宗地红线内“七通”已计入建筑物价值中，为避免重复计算，不应再计入估价对象土地价值中，故本次评估设定宗地土地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通天然气、通讯），宗地红线内“场地平整”。

④关于土地剩余使用年期的设定：根据《不动产权证书》[陕(2018)眉县不动产权第0002132号]及估价师现场调查，估价对象所涉及的土地为上述证载面积中的一部分，证载使用期限为国有建设用地使用权2018年04月27日起2088年04月27日止，经测算，至价值时点估价对象剩余土地使用年期为66.2年。结合估价目的，本次评估设定估价对象土地使用年期为66.2年。

⑤关于容积率的设定：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：宝鸡眉县(2018)8号 电子监管号：6103262018B00140）及估价师现场调查，估价对象所涉及的土地为上述出让面积中的一部分，规划容积率不高于3.2不低于1，根据土地评估最有效利用原则并结合估价目的，本次评估设定估价对象容积率为3.2。

4、估价对象他项权利状况

根据估价委托人提供的权属资料，至价值时点，估价对象现状已被查封，考虑到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，按照《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，结合估价目的，故本估价报告不考虑被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

五、价值时点

根据《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》（(2020)陕03执95号）、陕西省宝鸡市中级人民法院执行工作局出具的《情况说明》，结合注册房地产估价师现场查勘时间，确定本次价值时点为二〇二二年

二月二十一日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价格。

价值类型定义：房地产市场价格是指某种或某宗房地产在某一时间的市场价格，是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。不考虑查封、担保物权及其他法定优先受偿权利因素对价格的影响。

七、估价原则

结合估价目的，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列几项：

1、独立、客观、公正原则

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

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、最高最佳利用原则

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

4、替代原则

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

5、价值时点原则

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

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

(1)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行)

(2)《中华人民共和国土地管理法》(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第三次修正)

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正)

(4)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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)

(5)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)

(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》(法释[2009]16号)

(7)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)

(8)《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)

(9)财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)

(10)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)

(11)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》

(国务院令 第 448 号)

2、本次估价所依据的技术标准及资料

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015 年 4 月 8 日发布, 2015 年 12 月 1 日实施)

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2013 年 6 月 26 日发布、2014 年 2 月 1 日实施)

(3)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

(4)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014 年 7 月 24 日)

(5)《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017, 2017 年 11 月 1 日)

3、估价委托人提供的有关资料

(1)《陕西省宝鸡市中级人民法院委托书》((2020)陕 03 执 95 号)

(2)陕西省宝鸡市中级人民法院执行工作局出具的《情况说明》

(3)《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:宝鸡眉县(2018)8 号 电子监管号: 6103262018B00140)

(4)《不动产权证书》[陕(2018)眉县不动产权第 0002132 号]

(5)《建设工程规划许可证》(建字第 610160201800058 号)

(6)《建筑工程施工许可证》(编号:眉建管(2018)49 号)

(7)《建设用地规划许可证》(地字第 610160201800010 号)

(8)《华韵天城东区工程形象进展情况》

(9)《25#、26#、27#、28#楼合同备案表》

(10)《商品房预售许可证》((2019)眉房预售证第 MYS00006 号、(2018)眉房预售证第 MYS00028 号)

4、估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 房地产估价师现场查勘记录和其他专业资料

- (2) 房地产估价师的专业知识及收集的房地产估价资料
- (3) 房地产估价师搜集的所在区域的区位条件资料
- (4) 掌握的区域房地产交易市场资料
- (5) 《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》
- (6) 《陕西工程造价管理信息》

九、估价方法

1、估价方法的选择

我国房地产价格估价的基本方法主要有：成本法、收益法、比较法、假设开发法以及这些方法派生的其他方法等。

(1) 不选用收益法的理由

根据估价人员实地调研，估价对象所在区域租赁市场欠发育，租金及相应的出租方式差异较大，房地产净收益难以准确把握和确定，住宅房地产由出租产生的收益价值无法准确体现其市场价格，故本次评估不适用采取收益法。

(2) 不选用假设开发法的理由

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，本次评估的是估价对象的期房预售价格，不考虑再开发的情况，故不采用假设开发法评估。

(3) 选用比较法的理由

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。本次评估的是估价对象的期房预售价格，结合估价目的及价值类型，本次评估可参照类似预售房屋的价格进行评估，经估价师调查，估价对象所在区域有与估价对象类似的住宅项目期房预售成交实例，因此适用采取比较法。

(4) 选用成本法的理由

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价值或重建价值，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象的土地成本、建安成本、利息、利润等各项成本、费用比较明确，能够合理确定，故本次评估适宜选用成本法。结合估价对象所在区域土地市场发育情况，本次成本法评估采用“房地合估”路径，即把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，求取房地产重新购建成本的路径，最终确定采用成本法测算得到估价对象住宅项目期房预售的整体平均单价。其中土地成本测算方法选取理由如下：

估价对象为住宅用地，本次评估设定通过市场购置方式取得土地，采用市场比较法测算土地重新购建成本。由于估价对象作为住宅用地，其价值取决于土地利用类型和开发经营状况，与土地取得成本关系不大，故不宜采用成本逼近法评估土地价值；且其所处区域住宅租赁多为隐形市场租赁，利用房屋租金测算的土地价格不能客观反映出正常市场价格，故不宜采用收益还原法评估土地价值；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，但因估价对象无单独的详细规划指标，故不宜采用剩余法评估土地价值；根据调查，眉县基准地价的估价期为 2017 年 12 月 31 日，基准地价的估价期日距离本次估价期日已超过三年，难以客观反映估价对象所在区域市场地价水平，故不宜采用基准地价系数修正法评估土地价值。经对所处区域土地市场调查，区域地产市场较发育，近期具有与估价对象用途一致、条件类似、利用方式相同的土地交易实例，可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，故可采用市场比较法确定土地价值。

2、估价方法的定义

(1) 比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价

对象进行比较，根据其间的差异，对可比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。

(2) 成本法：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。

十、估价结果

我公司估价人员依据房地产估价的相关法律、法规、技术规程及操作规范，遵循公平、公正、公开的估价原则，选用科学的估价方法，对陕西国实投资有限公司所有的眉县首善镇美阳街西段华韵天城 253 套住宅房地产（在建工程）（房屋总建筑面积为 25492.83 平方米）的期房预售价格进行了评估。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，价值时点为 2022 年 2 月 21 日，现已完成估价工作并提交房地产估价报告，估价总值为 10891.4848 万元（人民币大写：壹亿零捌佰玖拾壹万肆仟捌佰肆拾捌元整）。具体情况见下表：

表 1 华韵天城 253 套住宅房地产（在建工程）期房预售价格估价结果

汇总表

28#楼

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m^2)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	28#	1	28#1 单元 1 层 (01) 西户	91.95	南北	4204	38.6558
2	28#	1	28#1 单元 1 层 (02) 西南户	78.36	南	4209	32.9817
3	28#	1	28#1 单元 1 层 (03) 东南户	78.36	南	4209	32.9817
4	28#	1	28#1 单元 1 层 (04) 东户	108.62	南北	4219	45.8268
5	28#	2	28#1 单元 2 层 (01) 西户	108.62	南北	4214	45.7725
6	28#	2	28#1 单元 2 层 (04) 东户	108.62	南北	4229	45.9354

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
7	28#	3	28#1 单元 3 层 (01) 西户	108.62	南北	4224	45.8811
8	28#	3	28#1 单元 3 层 (02) 西南户	78.36	南	4229	33.1384
9	28#	3	28#1 单元 3 层 (04) 东户	108.62	南北	4239	46.044
10	28#	4	28#1 单元 4 层 (01) 西户	108.62	南北	4234	45.9897
11	28#	4	28#1 单元 4 层 (04) 东户	108.62	南北	4248	46.1418
12	28#	5	28#1 单元 5 层 (01) 西户	108.62	南北	4243	46.0875
13	28#	5	28#1 单元 5 层 (02) 西南户	78.36	南	4248	33.2873
14	28#	5	28#1 单元 5 层 (03) 东南户	78.36	南	4248	33.2873
15	28#	5	28#1 单元 5 层 (04) 东户	108.62	南北	4258	46.2504
16	28#	6	28#1 单元 6 层 (01) 西户	108.62	南北	4253	46.1961
17	28#	6	28#1 单元 6 层 (02) 西南户	78.36	南	4258	33.3657
18	28#	6	28#1 单元 6 层 (03) 东南户	78.36	南	4258	33.3657
19	28#	6	28#1 单元 6 层 (04) 东户	108.62	南北	4268	46.359
20	28#	7	28#1 单元 7 层 (02) 西南户	78.36	南	4268	33.444
21	28#	7	28#1 单元 7 层 (03) 东南户	78.36	南	4268	33.444
22	28#	7	28#1 单元 7 层 (04) 东户	108.62	南北	4278	46.4676
23	28#	8	28#1 单元 8 层 (01) 西户	108.62	南北	4273	46.4133
24	28#	8	28#1 单元 8 层 (02) 西南户	78.36	南	4278	33.5224
25	28#	8	28#1 单元 8 层 (03) 东南户	78.36	南	4278	33.5224
26	28#	8	28#1 单元 8 层 (04) 东户	108.62	南北	4288	46.5763
27	28#	9	28#1 单元 9 层 (01) 西户	108.62	南北	4283	46.5219
28	28#	9	28#1 单元 9 层 (02) 西南户	78.36	南	4288	33.6008
29	28#	9	28#1 单元 9 层 (03) 东南户	78.36	南	4288	33.6008
30	28#	10	28#1 单元 10 层 (01) 西户	108.62	南北	4292	46.6197
31	28#	10	28#1 单元 10 层 (02) 西南户	78.36	南	4297	33.6713



序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
32	28#	10	28#1 单元 10 层 (03) 东南户	78.36	南	4297	33.6713
33	28#	10	28#1 单元 10 层 (04) 东户	108.62	南北	4307	46.7826
34	28#	11	28#1 单元 11 层 (01) 西户	108.62	南北	4302	46.7283
35	28#	11	28#1 单元 11 层 (02) 西南户	78.36	南	4307	33.7497
36	28#	11	28#1 单元 11 层 (03) 东南户	78.36	南	4307	33.7497
37	28#	12	28#1 单元 12 层 (01) 西户	108.62	南北	4312	46.8369
38	28#	12	28#1 单元 12 层 (02) 西南户	78.36	南	4317	33.828
39	28#	12	28#1 单元 12 层 (03) 东南户	78.36	南	4317	33.828
40	28#	12	28#1 单元 12 层 (04) 东户	108.62	南北	4327	46.9999
41	28#	13	28#1 单元 13 层 (02) 西南户	78.36	南	4307	33.7497
42	28#	13	28#1 单元 13 层 (03) 东南户	78.36	南	4307	33.7497
43	28#	13	28#1 单元 13 层 (04) 东户	108.62	南北	4317	46.8913
44	28#	14	28#1 单元 14 层 (01) 西户	108.62	南北	4292	46.6197
45	28#	14	28#1 单元 14 层 (04) 东户	108.62	南北	4307	46.7826
46	28#	15	28#1 单元 15 层 (01) 西户	108.62	南北	4283	46.5219
47	28#	15	28#1 单元 15 层 (02) 西南户	78.36	南	4288	33.6008
48	28#	15	28#1 单元 15 层 (03) 东南户	78.36	南	4288	33.6008
49	28#	15	28#1 单元 15 层 (04) 东户	108.62	南北	4297	46.674
50	28#	16	28#1 单元 16 层 (01) 西户	108.62	南北	4273	46.4133
51	28#	16	28#1 单元 16 层 (02) 西南户	78.36	南	4278	33.5224
52	28#	16	28#1 单元 16 层 (03) 东南户	78.36	南	4278	33.5224
53	28#	16	28#1 单元 16 层 (04) 东户	108.62	南北	4288	46.5763
54	28#	17	28#1 单元 17 层 (01) 西户	108.62	南北	4263	46.3047
55	28#	17	28#1 单元 17 层 (04) 东户	108.62	南北	4278	46.4676
56	28#	18	28#1 单元 18 层 (01) 西户	108.62	南北	4253	46.1961

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
57	28#	18	28#1 单元 18 层 (04) 东户	108.62	南北	4268	46.359
小计				5418.17	-		2314.6791

27#楼

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	27#	1	27#1 单元 1 层 (01) 西户	94.4	南北	4179	39.4498
2	27#	1	27#1 单元 1 层 (02) 西南户	80.45	南	4184	33.6603
3	27#	1	27#1 单元 1 层 (03) 东南户	80.45	南	4184	33.6603
4	27#	1	27#1 单元 1 层 (04) 东户	111.52	南北	4193	46.7603
5	27#	2	27#1 单元 2 层 (01) 西户	111.52	南北	4189	46.7157
6	27#	2	27#1 单元 2 层 (04) 东户	111.52	南北	4203	46.8719
7	27#	3	27#1 单元 3 层 (01) 西户	111.52	南北	4198	46.8161
8	27#	3	27#1 单元 3 层 (04) 东户	111.52	南北	4213	46.9834
9	27#	4	27#1 单元 4 层 (01) 西户	111.52	南北	4208	46.9276
10	27#	4	27#1 单元 4 层 (04) 东户	111.52	南北	4223	47.0949
11	27#	5	27#1 单元 5 层 (01) 西户	111.52	南北	4218	47.0391
12	27#	5	27#1 单元 5 层 (02) 西南户	80.45	南	4223	33.974
13	27#	5	27#1 单元 5 层 (04) 东户	111.52	南北	4233	47.2064
14	27#	6	27#1 单元 6 层 (01) 西户	111.52	南北	4228	47.1507
15	27#	6	27#1 单元 6 层 (02) 西南户	80.45	南	4233	34.0545
16	27#	6	27#1 单元 6 层 (03) 东南户	80.45	南	4233	34.0545
17	27#	6	27#1 单元 6 层 (04) 东户	111.52	南北	4242	47.3068
18	27#	7	27#1 单元 7 层 (01) 西户	111.52	南北	4238	47.2622
19	27#	7	27#1 单元 7 层 (03) 东南户	80.45	南	4242	34.1269
20	27#	7	27#1 单元 7 层 (04) 东户	111.52	南北	4252	47.4183



序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
21	27#	8	27#1 单元 8 层 (01) 西户	111.52	南北	4247	47.3625
22	27#	8	27#1 单元 8 层 (03) 东南户	80.45	南	4252	34.2073
23	27#	9	27#1 单元 9 层 (01) 西户	111.52	南北	4257	47.4741
24	27#	9	27#1 单元 9 层 (03) 东南户	80.45	南	4262	34.2878
25	27#	10	27#1 单元 10 层 (01) 西户	111.52	南北	4267	47.5856
26	27#	10	27#1 单元 10 层 (02) 西南户	80.45	南	4272	34.3682
27	27#	10	27#1 单元 10 层 (04) 东户	111.52	南北	4282	47.7529
28	27#	11	27#1 单元 11 层 (01) 西户	111.52	南北	4277	47.6971
29	27#	11	27#1 单元 11 层 (03) 东南户	80.45	南	4282	34.4487
30	27#	12	27#1 单元 12 层 (01) 西户	111.52	南北	4287	47.8086
31	27#	12	27#1 单元 12 层 (04) 东户	111.52	南北	4301	47.9648
32	27#	13	27#1 单元 13 层 (01) 西户	111.52	南北	4296	47.909
33	27#	13	27#1 单元 13 层 (04) 东户	111.52	南北	4311	48.0763
34	27#	14	27#1 单元 14 层 (04) 东户	111.52	南北	4321	48.1878
35	27#	15	27#1 单元 15 层 (04) 东户	111.52	南北	4331	48.2993
36	27#	16	27#1 单元 16 层 (01) 西户	111.52	南北	4326	48.2436
37	27#	16	27#1 单元 16 层 (02) 西南户	80.45	南	4331	34.8429
38	27#	16	27#1 单元 16 层 (03) 东南户	80.45	南	4331	34.8429
39	27#	16	27#1 单元 16 层 (04) 东户	111.52	南北	4340	48.3997
40	27#	17	27#1 单元 17 层 (01) 西户	111.52	南北	4326	48.2436
41	27#	17	27#1 单元 17 层 (04) 东户	111.52	南北	4340	48.3997
42	27#	18	27#1 单元 18 层 (01) 西户	111.52	南北	4316	48.132
43	27#	18	27#1 单元 18 层 (04) 东户	111.52	南北	4331	48.2993
44	27#	19	27#1 单元 19 层 (01) 西户	111.52	南北	4306	48.0205
45	27#	19	27#1 单元 19 层 (02) 西南户	80.45	南	4311	34.682

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
46	27#	19	27#1 单元 19 层 (03) 东南户	80.45	南	4311	34.682
47	27#	19	27#1 单元 19 层 (04) 东户	111.52	南北	4321	48.1878
48	27#	20	27#1 单元 20 层 (01) 西户	111.52	南北	4296	47.909
49	27#	20	27#1 单元 20 层 (02) 西南户	80.45	南	4301	34.6015
50	27#	20	27#1 单元 20 层 (03) 东南户	80.45	南	4301	34.6015
51	27#	20	27#1 单元 20 层 (04) 东户	111.52	南北	4311	48.0763
52	27#	21	27#1 单元 21 层 (01) 西户	111.52	南北	4287	47.8086
53	27#	21	27#1 单元 21 层 (02) 西南户	80.45	南	4291	34.5211
54	27#	21	27#1 单元 21 层 (03) 东南户	80.45	南	4291	34.5211
55	27#	21	27#1 单元 21 层 (04) 东户	111.52	南北	4301	47.9648
56	27#	22	27#1 单元 22 层 (01) 西户	111.52	南北	4277	47.6971
57	27#	22	27#1 单元 22 层 (02) 西南户	80.45	南	4282	34.4487
58	27#	22	27#1 单元 22 层 (03) 东南户	80.45	南	4282	34.4487
59	27#	22	27#1 单元 22 层 (04) 东户	111.52	南北	4291	47.8532
60	27#	23	27#1 单元 23 层 (01) 西户	111.52	南北	4267	47.5856
61	27#	23	27#1 单元 23 层 (04) 东户	111.52	南北	4282	47.7529
62	27#	24	27#1 单元 24 层 (01) 西户	111.52	南北	4257	47.4741
63	27#	24	27#1 单元 24 层 (04) 东户	111.52	南北	4272	47.6413
64	27#	25	27#1 单元 25 层 (01) 西户	111.52	南北	4247	47.3625
65	27#	25	27#1 单元 25 层 (04) 东户	111.52	南北	4262	47.5298
小计				6610.28	-		2822.7375

26#楼

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	26#	1	26#1 单元 1 层 (01) 西户	94.33	南北	4168	39.3167



序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
2	26#	1	26#1 单元 1 层 (02) 西南户	80.39	南	4173	33.5467
3	26#	1	26#1 单元 1 层 (03) 东南户	80.39	南	4173	33.5467
4	26#	1	26#1 单元 1 层 (04) 东户	111.44	南北	4183	46.6154
5	26#	2	26#1 单元 2 层 (01) 西户	111.44	南北	4178	46.5596
6	26#	2	26#1 单元 2 层 (04) 东户	111.44	南北	4192	46.7156
7	26#	3	26#1 单元 3 层 (01) 西户	111.44	南北	4188	46.6711
8	26#	3	26#1 单元 3 层 (04) 东户	111.44	南北	4202	46.8271
9	26#	4	26#1 单元 4 层 (01) 西户	111.44	南北	4197	46.7714
10	26#	4	26#1 单元 4 层 (02) 西南户	80.39	南	4202	33.7799
11	26#	4	26#1 单元 4 层 (03) 东南户	80.39	南	4202	33.7799
12	26#	4	26#1 单元 4 层 (04) 东户	111.44	南北	4212	46.9385
13	26#	5	26#1 单元 5 层 (01) 西户	111.44	南北	4207	46.8828
14	26#	5	26#1 单元 5 层 (04) 东户	111.44	南北	4222	47.05
15	26#	6	26#1 单元 6 层 (01) 西户	111.44	南北	4217	46.9942
16	26#	6	26#1 单元 6 层 (03) 东南户	80.39	南	4222	33.9407
17	26#	7	26#1 单元 7 层 (01) 西户	111.44	南北	4227	47.1057
18	26#	7	26#1 单元 7 层 (03) 东南户	80.39	南	4232	34.021
19	26#	7	26#1 单元 7 层 (04) 东户	111.44	南北	4241	47.2617
20	26#	8	26#1 单元 8 层 (01) 西户	111.44	南北	4237	47.2171
21	26#	8	26#1 单元 8 层 (03) 东南户	80.39	南	4241	34.0934
22	26#	9	26#1 单元 9 层 (01) 西户	111.44	南北	4246	47.3174
23	26#	10	26#1 单元 10 层 (01) 西户	111.44	南北	4256	47.4289
24	26#	10	26#1 单元 10 层 (03) 东南户	80.39	南	4261	34.2542
25	26#	11	26#1 单元 11 层 (01) 西户	111.44	南北	4266	47.5403
26	26#	12	26#1 单元 12 层 (01) 西户	111.44	南北	4276	47.6517

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
27	26#	12	26#1 单元 12 层 (02) 西南户	80.39	南	4281	34.415
28	26#	12	26#1 单元 12 层 (03) 东南户	80.39	南	4281	34.415
29	26#	12	26#1 单元 12 层 (04) 东户	111.44	南北	4290	47.8078
30	26#	13	26#1 单元 13 层 (01) 西户	111.44	南北	4286	47.7632
31	26#	13	26#1 单元 13 层 (04) 东户	111.44	南北	4300	47.9192
32	26#	14	26#1 单元 14 层 (01) 西户	111.44	南北	4295	47.8635
33	26#	14	26#1 单元 14 层 (04) 东户	111.44	南北	4310	48.0306
34	26#	15	26#1 单元 15 层 (01) 西户	111.44	南北	4305	47.9749
35	26#	15	26#1 单元 15 层 (04) 东户	111.44	南北	4320	48.1421
36	26#	16	26#1 单元 16 层 (02) 西南户	80.39	南	4320	34.7285
37	26#	16	26#1 单元 16 层 (03) 东南户	80.39	南	4320	34.7285
38	26#	16	26#1 单元 16 层 (04) 东户	111.44	南北	4330	48.2535
39	26#	17	26#1 单元 17 层 (01) 西户	111.44	南北	4325	48.1978
40	26#	17	26#1 单元 17 层 (02) 西南户	80.39	南	4330	34.8089
41	26#	17	26#1 单元 17 层 (04) 东户	111.44	南北	4339	48.3538
42	26#	18	26#1 单元 18 层 (01) 西户	111.44	南北	4335	48.3092
43	26#	18	26#1 单元 18 层 (04) 东户	111.44	南北	4349	48.4653
44	26#	19	26#1 单元 19 层 (01) 西户	111.44	南北	4335	48.3092
45	26#	19	26#1 单元 19 层 (04) 东户	111.44	南北	4349	48.4653
46	26#	20	26#1 单元 20 层 (01) 西户	111.44	南北	4325	48.1978
47	26#	20	26#1 单元 20 层 (04) 东户	111.44	南北	4339	48.3538
48	26#	21	26#1 单元 21 层 (01) 西户	111.44	南北	4315	48.0864
49	26#	21	26#1 单元 21 层 (04) 东户	111.44	南北	4330	48.2535
50	26#	22	26#1 单元 22 层 (01) 西户	111.44	南北	4305	47.9749
51	26#	22	26#1 单元 22 层 (02) 西南户	80.39	南	4310	34.6481

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
52	26#	22	26#1 单元 22 层 (03) 东南户	80.39	南	4310	34.6481
53	26#	22	26#1 单元 22 层 (04) 东户	111.44	南北	4320	48.1421
54	26#	23	26#1 单元 23 层 (01) 西户	111.44	南北	4295	47.8635
55	26#	23	26#1 单元 23 层 (02) 西南户	80.39	南	4300	34.5677
56	26#	23	26#1 单元 23 层 (03) 东南户	80.39	南	4300	34.5677
57	26#	23	26#1 单元 23 层 (04) 东户	111.44	南北	4310	48.0306
58	26#	24	26#1 单元 24 层 (01) 西户	111.44	南北	4286	47.7632
59	26#	24	26#1 单元 24 层 (02) 西南户	80.39	南	4290	34.4873
60	26#	24	26#1 单元 24 层 (03) 东南户	80.39	南	4290	34.4873
61	26#	24	26#1 单元 24 层 (04) 东户	111.44	南北	4300	47.9192
62	26#	25	26#1 单元 25 层 (01) 西户	111.44	南北	4276	47.6517
63	26#	25	26#1 单元 25 层 (02) 西南户	80.39	南	4281	34.415
64	26#	25	26#1 单元 25 层 (03) 东南户	80.39	南	4281	34.415
65	26#	25	26#1 单元 25 层 (04) 东户	111.44	南北	4290	47.8078
66	26#	26	26#1 单元 26 层 (01) 西户	111.44	南北	4266	47.5403
67	26#	27	26#1 单元 27 层 (01) 西户	111.44	南北	4256	47.4289
68	26#	27	26#1 单元 27 层 (04) 东户	111.44	南北	4271	47.596
69	26#	28	26#1 单元 28 层 (04) 东户	111.44	南北	4261	47.4846
小计				7020.2	-		2999.1095

25#楼

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	25#	1	25#1 单元 1 层 (02) 西南户	80.79	南	4164	33.641
2	25#	1	25#1 单元 1 层 (03) 东南户	80.79	南	4164	33.641
3	25#	2	25#1 单元 2 层 (01) 西户	111.99	南北	4169	46.6886

序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
4	25#	2	25#1 单元 2 层 (04) 东户	111.99	南北	4184	46.8566
5	25#	3	25#1 单元 3 层 (01) 西户	111.99	南北	4179	46.8006
6	25#	3	25#1 单元 3 层 (04) 东户	111.99	南北	4193	46.9574
7	25#	4	25#1 单元 4 层 (01) 西户	111.99	南北	4189	46.9126
8	25#	4	25#1 单元 4 层 (04) 东户	111.99	南北	4203	47.0694
9	25#	5	25#1 单元 5 层 (01) 西户	111.99	南北	4198	47.0134
10	25#	5	25#1 单元 5 层 (04) 东户	111.99	南北	4203	47.0694
11	25#	6	25#1 单元 6 层 (01) 西户	111.99	南北	4208	47.1254
12	25#	6	25#1 单元 6 层 (04) 东户	111.99	南北	4223	47.2934
13	25#	7	25#1 单元 7 层 (01) 西户	111.99	南北	4218	47.2374
14	25#	8	25#1 单元 8 层 (02) 西南户	80.79	南	4233	34.1984
15	25#	8	25#1 单元 8 层 (04) 东户	111.99	南北	4242	47.5062
16	25#	9	25#1 单元 9 层 (01) 西户	111.99	南北	4238	47.4614
17	25#	9	25#1 单元 9 层 (04) 东户	111.99	南北	4252	47.6181
18	25#	10	25#1 单元 10 层 (04) 东户	111.99	南北	4262	47.7301
19	25#	11	25#1 单元 11 层 (02) 西南户	80.79	南	4262	34.4327
20	25#	11	25#1 单元 11 层 (03) 东南户	80.79	南	4262	34.4327
21	25#	11	25#1 单元 11 层 (04) 东户	111.99	南北	4272	47.8421
22	25#	12	25#1 单元 12 层 (01) 西户	111.99	南北	4267	47.7861
23	25#	12	25#1 单元 12 层 (02) 西南户	80.79	南	4272	34.5135
24	25#	12	25#1 单元 12 层 (3) 东南户	80.79	南	4272	34.5135
25	25#	13	25#1 单元 13 层 (01) 西户	111.99	南北	4277	47.8981
26	25#	13	25#1 单元 13 层 (02) 西南户	80.79	南	4282	34.5943
27	25#	13	25#1 单元 13 层 (03) 东南户	80.79	南	4282	34.5943
28	25#	13	25#1 单元 13 层 (04) 东户	111.99	南北	4291	48.0549



序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
29	25#	14	25#1 单元 14 层 (01) 西户	111.99	南北	4287	48.0101
30	25#	14	25#1 单元 14 层 (01) 东户	111.99	南北	4301	48.1669
31	25#	15	25#1 单元 15 层 (02) 西南户	80.79	南	4301	34.7478
32	25#	15	25#1 单元 15 层 (03) 东南户	80.79	南	4301	34.7478
33	25#	15	25#1 单元 15 层 (04) 东户	111.99	南北	4311	48.2789
34	25#	16	25#1 单元 16 层 (01) 西户	111.99	南北	4306	48.2229
35	25#	16	25#1 单元 16 层 (02) 西南户	80.79	南	4311	34.8286
36	25#	17	25#1 单元 17 层 (01) 西户	111.99	南北	4316	48.3349
37	25#	17	25#1 单元 17 层 (03) 东南户	80.79	南	4321	34.9094
38	25#	17	25#1 单元 17 层 (04) 东户	111.99	南北	4331	48.5029
39	25#	18	25#1 单元 18 层 (01) 西户	111.99	南北	4326	48.4469
40	25#	18	25#1 单元 18 层 (04) 东户	111.99	南北	4340	48.6037
41	25#	19	25#1 单元 19 层 (04) 东户	111.99	南北	4350	48.7157
42	25#	20	25#1 单元 20 层 (01) 西户	111.99	南北	4345	48.6597
43	25#	20	25#1 单元 20 层 (03) 东南户	80.79	南	4350	35.1437
44	25#	20	25#1 单元 20 层 (04) 东户	111.99	南北	4360	48.8276
45	25#	21	25#1 单元 21 层 (01) 西户	111.99	南北	4336	48.5589
46	25#	21	25#1 单元 21 层 (04) 东户	111.99	南北	4350	48.7157
47	25#	22	25#1 单元 22 层 (01) 西户	111.99	南北	4326	48.4469
48	25#	22	25#1 单元 22 层 (04) 东户	111.99	南北	4340	48.6037
49	25#	23	25#1 单元 23 层 (01) 西户	111.99	南北	4316	48.3349
50	25#	23	25#1 单元 23 层 (04) 东户	111.99	南北	4331	48.5029
51	25#	24	25#1 单元 24 层 (01) 西户	111.99	南北	4306	48.2229
52	25#	24	25#1 单元 24 层 (04) 东户	111.99	南北	4321	48.3909



序号	楼号	楼层	房屋位置	面积 (m ²)	朝向	评估单价 (元/平方米)	总价 (万元)
53	25#	25	25#1 单元 25 层 (01) 西户	111.99	南北	4296	48.1109
54	25#	25	25#1 单元 25 层 (04) 东户	111.99	南北	4311	48.2789
55	25#	26	25#1 单元 26 层 (01) 西户	111.99	南北	4287	48.0101
56	25#	27	25#1 单元 27 层 (04) 东户	111.99	南北	4291	48.0549
57	25#	28	25#1 单元 28 层 (01) 西户	111.99	南北	4267	47.7861
58	25#	28	25#1 单元 28 层 (04) 东户	111.99	南北	4282	47.9541
59	25#	29	25#1 单元 29 层 (03) 东南户	80.79	南	4262	34.4327
60	25#	29	25#1 单元 29 层 (04) 东户	111.99	南北	4272	47.8421
61	25#	30	25#1 单元 30 层 (03) 东南户	80.79	南	4252	34.3519
62	25#	30	25#1 单元 30 层 (04) 东户	111.99	南北	4262	47.7301
小计				6444.18	-	-	2754.9587
合计				25492.83	-	-	10891.4848

十一、注册房地产估价师

表2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱领辉	6120040030		2022年03月18日
高妍	6120200017		2022年03月18日

十二、实地查勘期

2022年2月21日

十三、估价作业期

2022年2月21日——2022年03月18日