

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

(二) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式、可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

(三) 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。

(四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(五) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象房屋权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。本次估价假设估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

(六) 本次估价已对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了一般性检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人对提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价委托人所提供的资料是合法、真实、准确和完整。

(七) 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力上的测量和实验。因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、土壤、地质承载力等是否存在影响房地产价值的因素。估价人员对房屋安全、环境污染、土壤、地质承载力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估价机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象无建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力等方面的重



大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(八) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(九) 本次估价未考虑估价对象欠缴的税金及相关费用，包括税费、物业费、水电费等及其滞纳金等，假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(十) 本次估价未考虑估价对象被迫处置及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

(十一) 估价对象 1 至 35 其中估价对象 1、8、9、10、11、12、13、33 共 8 套为预售商品房，销售方为铜仁福天房地产开发有限公司，取得商品房预售许可证（预售许可证号：（石商房预准字（2015）09 号、石商房预准字（2015）12 号））、土地使用权证（石国用（2011）第 1137 号）、建设用地规划许可证（地字第 520000201118261 号）、建设工程规划许可证（建字第 520000201401520 号、建字第 520000201018384 号）、建设工程竣工规划认可证（竣字第 021952 号、竣字第 021889 号）、建筑工程施工许可证（编号 522224201211150401）、房屋面积测绘报告。本次评估假设预售商品房均无预告登记，已考虑查封对评估结果的影响。

估价对象 36 至 108 为预售商品房，已办理预售许可（预售许可证号：（石）商品房预字第 2019-10 号），销售方为贵州福天房地产开发有限公司，取得不动产权证（黔（2019）石阡县不动产权第 0001043 号）、建设用地规划许可证（地字第 520000201508257 号）、建设工程规划许可证（建字第 520000201322634 号）、建筑工程施工许可证（编号 5206231905090104-SX-001）、房屋面积预测绘报告。本次评估假设预售商品房均无预告登记。至价值时点尚未办理竣工验收，本次评估假设估价对象 36 至 108 能通过验收达到交付条件下的预售商品房价格，已考虑查封、可能延期交付等因素对评估结果的影响。

二、未定事项假设

估价对象（36 至 108）住宅部分现已完工，尚未办理竣工验收，假设估价对象可取得竣工验收等合法完整手续。

三、背离事实假设



至价值时点，估价对象 1 至 35 部分存在租赁、抵押、查封，估价对象 36 至 108 存在查封，经与委托人沟通后确认本次评估均不考虑估价对象存在租赁、抵押情况对评估结果的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

估价对象 36 至 108 其中部分房屋未能入户，经与委托方沟通后确定，部分未进入查勘的房屋按达到交付条件室内清水的预售商品房进行评估。

委托人未提供估价对象建成时间资料，经了解估价对象 1 至 35 建成时间约为 2016 年，估价对象 36 至 108 建成时间约为 2019 年。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告有效期自估价报告出具之日起为壹年。若报告有效期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 本估价报告和估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。报告使用人应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

(三) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 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而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(六) 本次估价结果包括房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权，预



售商品房通过竣工验收达到交付条件下的房地产价格,包括房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权,不包含室内装饰装修及室内家具家电等可移动财物。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市璧山区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市江北区黄山大道中段5号水星大厦B3区中后楼2-1

法定代表人：谭钦海

备案等级：二级

备案证书：渝房评备字（2021）2-014号

有效期限：2021年8月13日至2024年8月12日

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。

四、估价对象

（一）估价对象及范围

本次估价对象为贵州省铜仁市石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋-1单元1-29等共35套（含8套预售商品房）商业用途房地产及福天·领秀城二期9栋2-1等共73套预售商品住宅房地产，本次估价对象商业及住宅部分建筑面积合计11393.37平方米。其中：

估价对象1至35商业房产部分建筑面积共为1252.84平方米，其中8套为预售商品房，取得了预售许可证（预售许可证号：石商房预准字（2015）09号、石商房预准字（2015）12号），销售方铜仁福天房地产开发有限公司，其余27套已销售并办理了不动产权证。

估价对象36至108住宅部分建筑面积共为10140.53平方米，住宅已完工，取得了预售许证（预售许可证号：（石）商品房预字第2019-10号），销售方为贵州福天房地产开发有限公司，尚未办理竣工验收。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内分摊的出让土地使用权面积及附着



在建筑物上的与其功能相匹配的不可移动设施设备。不含室内装饰装修, 不含室内家具家电等可移动财物。(具体范围详见《估价对象范围一览表》)。

1、商业部分估价对象范围一览表(共35套)

估价对象	坐落	房号	房屋用途	不动产权证号/不动产权单元号	所在楼层	建筑面积(m ²)	备注
1	石阡县汤山镇福天·领秀城11栋-1单元1-29	11-1-29	商业	520623001003GB00004F00240018	商业楼第1层, 平商业街1层	17.70	预售商品房
2	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-1	11-2-1	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000830号	商业楼第2层, 平商业街第2层	53.30	已改造打通使用
3	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-2	11-2-2	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000829号	商业楼第2层, 平商业街第2层	44.91	
4	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-22	11-2-22	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000832号	商业楼第2层, 平商业街第2层	56.96	
5	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-23	11-2-23	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000828号	商业楼第2层, 平商业街第2层	53.14	
6	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-24	11-2-24	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000835号	商业楼第2层, 平商业街第2层	48.24	
7	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-25	11-2-25	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000834号	商业楼第2层, 平商业街第2层	51.42	
8	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-26	11-2-26	商业	520623001003GB00004F00240002	商业楼第2层, 平商业街第2层	17.06	
9	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-27	11-2-27	商业	520623001003GB00004F00240001	商业楼第2层, 平商业街第2层	6.96	预售商品房, 已改造打通使用
10	石阡县汤山镇福天·领秀城12#栋-1单元1-13	12-1-13	商业	520623001003GB00004F00280014	商业楼第1层, 平商业街1层	30.39	预售商品房, 朝通道
11	石阡县汤山镇福天·领秀城12#栋-1单元1-14	12-1-14	商业	520623001003GB00004F00280015	商业楼第1层, 平商业街1层	12.16	预售商品房, 朝通道
12	石阡县汤山镇福天·领秀城12栋#-1单元1-17	12-1-17	商业	520623001003GB00004F00280018	商业楼第1层, 平商业街1层	40.52	预售商品房, 朝内商业街
13	石阡县汤山镇福天·领秀城12#栋-1单元1-25	12-1-25	商业	520623001003GB00004F00280026	商业楼第1层, 平商业街1层	25.96	预售商品房, 朝内商业街
14	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城12栋2-2	12-2-2	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000810号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	已改造打通使用
15	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城12栋2-3	12-2-3	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000811号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	
16	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城12栋2-4	12-2-4	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000809号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	
17	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城12栋2-5	12-2-5	商业	黔(2018)石阡县不动产权第0000813号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	
18	石阡县泉都街道大关社区	12-2-6	商业	黔(2018)石阡县不动	商业楼第2层, 平	30.08	



	福天.领秀城12栋2-6			产权第0000812号	业街2层		
19	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-7	12-2-7	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000815号	商业楼第2层,平商 业街2层	30.08	
20	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-8	12-2-8	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000814号	商业楼第2层,平商 业街2层	30.08	
21	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-9	12-2-9	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000818号	商业楼第2层,平商 业街2层	30.08	
22	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-10	12-2-10	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000816号	商业楼第2层,平商 业街2层	35.50	
23	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-11	12-2-11	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000806号	商业楼第2层,平商 业街2层	36.33	
24	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-12	12-2-12	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000819号	商业楼第2层,平商 业街2层	51.72	
25	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-13	12-2-13	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000820号	商业楼第2层,平商 业街2层	41.65	
26	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-14	12-2-14	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000821号	商业楼第2层,平商 业街2层	41.65	已改造打通使 用
27	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-15	12-2-15	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000823号	商业楼第2层,平商 业街2层	41.65	
28	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-16	12-2-16	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000822号	商业楼第2层,平商 业街2层	41.65	
29	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-17	12-2-17	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000825号	商业楼第2层,平商 业街2层	41.65	
30	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-18	12-2-18	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000824号	商业楼第2层,平商 业街2层	41.65	
31	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-19	12-2-19	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000807号	商业楼第2层,平商 业街2层	38.06	
32	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-20	12-2-20	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000808号	商业楼第2层,平商 业街2层	29.39	
33	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12#栋-1单元 2-22	12-2-22	商业	520623001003GB00004F 00280049	商业楼第2层,平商 业街2层	6.90	预售商品房,已 改造打通使用
34	石阡县泉都街道办事处大 关社区福天.领秀城内街商 业楼-2-6	-2-6	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000842号	内街商业楼第1层, 平商业街1层	53.21	朝内商业街
35	石阡县泉都街道办事处大 关社区福天.领秀城内街商 业楼-2-46	-2-46	商业	黔(2018)石阡县不动 产权第0000853号	内街商业楼第1层, 平商业广场1层	52.47	朝商业广场
合计						1252.84	

2、住宅部分估价对象范围一览表(共73套)

序号	项目名称	门牌地址	栋号	楼层	房号	建筑面积(m ²)	房屋用途	备注
----	------	------	----	----	----	-----------------------	------	----



36	福天.领秀城二期	9-2-1	9	2	1	150.36	住宅	预售商品房
37	福天.领秀城二期	9-2-2	9	2	2	150.36	住宅	预售商品房
38	福天.领秀城二期	9-2-3	9	2	3	119.73	住宅	预售商品房
39	福天.领秀城二期	9-2-4	9	2	4	124.41	住宅	预售商品房
40	福天.领秀城二期	9-3-1	9	3	1	150.36	住宅	预售商品房
41	福天.领秀城二期	9-3-2	9	3	2	150.36	住宅	预售商品房
42	福天.领秀城二期	9-3-6	9	3	6	147.27	住宅	预售商品房
43	福天.领秀城二期	9-4-1	9	4	1	150.36	住宅	预售商品房
44	福天.领秀城二期	9-4-2	9	4	2	150.36	住宅	预售商品房
45	福天.领秀城二期	9-4-3	9	4	3	119.73	住宅	预售商品房
46	福天.领秀城二期	9-4-6	9	4	6	147.27	住宅	预售商品房
47	福天.领秀城二期	9-5-1	9	5	1	150.36	住宅	预售商品房
48	福天.领秀城二期	9-5-2	9	5	2	150.36	住宅	预售商品房
49	福天.领秀城二期	9-7-3	9	7	3	119.73	住宅	预售商品房
50	福天.领秀城二期	9-8-2	9	8	2	150.36	住宅	预售商品房
51	福天.领秀城二期	9-8-3	9	8	3	119.73	住宅	预售商品房
52	福天.领秀城二期	9-13-2	9	13	2	150.36	住宅	预售商品房
53	福天.领秀城二期	9-18-2	9	18	2	150.36	住宅	预售商品房
54	福天.领秀城二期	9-18-3	9	18	3	119.73	住宅	预售商品房
55	福天.领秀城二期	9-29-5	9	29	5	127.24	住宅	预售商品房
56	福天.领秀城二期	9-30-4	9	30	4	124.41	住宅	预售商品房
57	福天.领秀城二期	9-30-5	9	30	5	127.24	住宅	预售商品房
58	福天.领秀城二期	9-30-6	9	30	6	147.27	住宅	预售商品房
59	福天.领秀城二期	9-31-1	9	31	1	150.36	住宅	预售商品房
60	福天.领秀城二期	9-31-2	9	31	2	150.36	住宅	预售商品房
61	福天.领秀城二期	9-31-3	9	31	3	119.73	住宅	预售商品房
62	福天.领秀城二期	9-31-5	9	31	5	127.24	住宅	预售商品房
63	福天.领秀城二期	9-31-6	9	31	6	147.27	住宅	预售商品房
64	福天.领秀城二期	9-32-1	9	32	1	150.36	住宅	预售商品房
65	福天.领秀城二期	9-32-2	9	32	2	150.36	住宅	预售商品房
66	福天.领秀城二期	9-32-3	9	32	3	119.73	住宅	预售商品房
67	福天.领秀城二期	9-32-4	9	32	4	124.41	住宅	预售商品房
68	福天.领秀城二期	9-32-5	9	32	5	127.24	住宅	预售商品房
69	福天.领秀城二期	9-32-6	9	32	6	147.27	住宅	预售商品房
70	福天.领秀城二期	9-33-1	9	33	1	150.36	住宅	预售商品房
71	福天.领秀城二期	9-33-2	9	33	2	150.36	住宅	预售商品房
72	福天.领秀城二期	9-33-3	9	33	3	119.73	住宅	预售商品房
73	福天.领秀城二期	9-33-4	9	33	4	124.41	住宅	预售商品房
74	福天.领秀城二期	9-33-5	9	33	5	127.24	住宅	预售商品房



75	福天·领秀城二期	9-33-6	9	33	6	117.27	住宅	预售商品房
76	福天·领秀城二期	10-1-1	10	1	1	150.36	住宅	预售商品房
77	福天·领秀城二期	10-1-2	10	1	2	150.36	住宅	预售商品房
78	福天·领秀城二期	10-1-4	10	1	4	102.64	住宅	预售商品房
79	福天·领秀城二期	10-1-5	10	1	5	124.41	住宅	预售商品房
80	福天·领秀城二期	10-2-1	10	2	1	150.36	住宅	预售商品房
81	福天·领秀城二期	10-2-2	10	2	2	150.36	住宅	预售商品房
82	福天·领秀城二期	10-2-3	10	2	3	147.27	住宅	预售商品房
83	福天·领秀城二期	10-2-6	10	2	6	119.73	住宅	预售商品房
84	福天·领秀城二期	10-3-1	10	3	1	150.36	住宅	预售商品房
85	福天·领秀城二期	10-3-2	10	3	2	150.36	住宅	预售商品房
86	福天·领秀城二期	10-3-3	10	3	3	147.27	住宅	预售商品房
87	福天·领秀城二期	10-4-1	10	4	1	150.36	住宅	预售商品房
88	福天·领秀城二期	10-4-2	10	4	2	150.36	住宅	预售商品房
89	福天·领秀城二期	10-4-3	10	4	3	147.27	住宅	预售商品房
90	福天·领秀城二期	10-5-1	10	5	1	150.36	住宅	预售商品房
91	福天·领秀城二期	10-5-3	10	5	3	147.27	住宅	预售商品房
92	福天·领秀城二期	10-6-3	10	6	3	147.27	住宅	预售商品房
93	福天·领秀城二期	10-7-3	10	7	3	147.27	住宅	预售商品房
94	福天·领秀城二期	10-28-6	10	28	6	119.73	住宅	预售商品房
95	福天·领秀城二期	10-30-6	10	30	6	119.73	住宅	预售商品房
96	福天·领秀城二期	10-31-2	10	31	2	150.36	住宅	预售商品房
97	福天·领秀城二期	10-31-3	10	31	3	147.27	住宅	预售商品房
98	福天·领秀城二期	10-31-6	10	31	6	119.73	住宅	预售商品房
99	福天·领秀城二期	10-32-2	10	32	2	150.36	住宅	预售商品房
100	福天·领秀城二期	10-32-3	10	32	3	147.27	住宅	预售商品房
101	福天·领秀城二期	10-32-4	10	32	4	127.24	住宅	预售商品房
102	福天·领秀城二期	10-32-5	10	32	5	124.41	住宅	预售商品房
103	福天·领秀城二期	10-33-1	10	33	1	150.36	住宅	预售商品房
104	福天·领秀城二期	10-33-2	10	33	2	150.36	住宅	预售商品房
105	福天·领秀城二期	10-33-3	10	33	3	147.27	住宅	预售商品房
106	福天·领秀城二期	10-33-4	10	33	4	127.24	住宅	预售商品房
107	福天·领秀城二期	10-33-5	10	33	5	124.41	住宅	预售商品房
108	福天·领秀城二期	10-33-6	10	33	6	119.73	住宅	预售商品房
合计						10140.53		

(二) 估价对象基本状况

1、区域基本状况

(1) 位置状况



坐落：估价对象位于贵州省铜仁市石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城；
与重要场所设施的距离：距离石阡古温泉景区约 450 米，距离石阡县夜郎古泉景区约 1 公里，距离石阡县人民政府驻地约 1.3 公里。

临街状况：估价对象 1 至 35 为福天·领秀城商业街；估价对象 36 至 108 所在建筑临西外环路；

朝向：估价对象 1 至 35 为福天·领秀城商业街，见建筑物实物状况；估价对象 36 至 108 为住宅其朝向见各户不同。

楼层：估价对象 1 至 35 位于所在建筑物名义层 1 层及 2 层；估价对象 36 至 108 位于所在建筑物名义层 1 层至 33 层，具体见估价对象范围一览表。

(2) 交通条件

道路状况：估价对象临佛顶山南路、西外环路等城市主次干道，周边路网密集度一般，对外交通比较方便。

出入可利用的交通工具：临农业发展银行公交站，有 1 路、7 路公交车线路经过及出租车，公共交通便利一般。距离汤山客运站约 1.5 公里，距离石阡客运站约 7.5 公里，距离沿榕高速石阡收费站约 500 米，对外交通条件一般；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：估价对象所在物业有停车场，所在区域周边有临时停车场，数量充足，停车方便程度较好。

(3) 环境状况

自然环境：区域内有石阡古温泉景区，无大型污染企业，空气质量良好，绿化程度好，自然环境较好；

人文环境：区域位于石阡县城，距石阡县政府较近，周边有碧波水岸、泉城别苑等住宅小区及沿路分布的居住区等，该区域为居住聚集区，人流量较大，人文环境较好；

商业繁华度：区域位于福天·领秀城商业街商住区，有国美电器、银行、超市、各式特色餐饮店等；周边多为临街临路商业门面，经营各种生活日用品等；区域内商业聚集度较高，人、车流量较大。



景观：所在区域景观环境较好。

(4) 外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在宗地周边开发程度已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通”及场地平整。

公共服务配套：区域有石阡实验小学、石阡华夏学校等教育配套，有超市、石阡长征村镇银行、工商银行、贵阳银行、石阡县体育场、石阡县中医院等配套设施及沿街特色餐饮门店及生活用品商店等生活服务设施；周边公共配套完备。

2、土地基本状况

坐落：贵州省铜仁市石阡县汤山镇大关社区；

四至：临佛顶山南路、西外环路；

共用使用权面积：估价对象（1至35）商业部分共用土地使用权面积为8640.89平方米；估价对象（36至108）住宅部分共用土地使用权面积为61365.34平方米；

土地使用权面积：未记载，包含分摊的土地使用权面积；

土地用途：商服用地/住宅用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：商业（估价对象1至35）：2051年8月31日止；住宅（估价对象36至108）：2088年5月10日止；

宗地形状：均为不规则多边形，以实际登记为准；

地势：估价对象所在地块有一定坡度，不易积水；

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地外“六通”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路及场地平整），地上开发利用为商住楼。

3、建筑物基本状况

估价对象1至35商业房屋坐落于贵州省铜仁市石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城商业街，建造时间约为2016年，钢混结构，地上共2层，1至2层为商业用途，估价对象位于第1层及第2层；估价对象36至108住宅房屋坐落



于贵州省铜仁市石阡县泉都街道办事处福天·领秀城二期住宅楼，为预售商品房，已办理了商品房预售许可证，建造时间约为2019年，框剪结构，地上共33层，9栋地下2层，10栋地下3层均为车库，单栋2部电梯，单层6户，建筑物状况如下：

估价对象1至35商业房屋部分：

估价对象2至9与本栋本楼层其它非本次评估对象的房屋改造打通，为多弗集团办公使用。估价对象14至33与本栋本楼层其它非本次评估对象的房屋改造打通，为石阡长征村镇银行办公使用。因改造打通导致实物与附图平面位置存在较大改变，原内部公共通道也已装修改造后作为内部使用空间，改造变化较大，导致实物上难以准确区分各估价对象的准确界限范围，本次评估以测绘面积报告房屋分户平面图所确定的界线为准。房屋基本情况：

建成时间：约2016年（约九成新）；建筑结构：框剪结构；房屋用途：商业用途；所在楼层：第1层及第2层；建筑面积：建筑面积共计1239.31平方米，各套房屋建筑面积见估价对象范围一览表；其层高、空间布局、户型结构、装饰装修等见如下建筑物实物状况表；设备设施：供电、供水、消防等设施齐备；使用及维护状况：现部部分出租或自用，部分空置。建筑物结构构件安全完好，牢固可靠，齐全完整，各类管道畅通现状良好，使用正常，防水、地面、门窗等设施维修养护情况较好；完损状况：建筑物主体基本完好，无明显破损，可正常使用。建筑物实物状况如下表：

建筑物实物状况表：

估价对象	坐落	房号	房屋用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	层高 (m)	临街状况	现状利用	装饰装修
1	石阡县汤山镇福天·领秀城11栋-1单元1-29	11-1-29	商业	商业楼第1层，平 商业街1层	17.70	约3.8	朝内商业街	贵阳烤肉， 现空置	
2	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-1	11-2-1	商业	商业楼第2层，平 商业街2层	53.30	约3.8	2层内部	已打通使用，多弗集团办公使用	已改造，与本栋本楼层其它非本次评估对象房屋已打通使用，已分隔
3	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-2	11-2-2	商业	商业楼第2层，平 商业街2层	44.91	约3.8	2层内部		
4	石阡县泉都街道大关社区福天·领秀城11栋2-22	11-2-22	商业	商业楼第2层，平 商业街2层	56.96	约3.8	2层内部		
5	石阡县泉都街道大关社区	11-2-23	商业	商业楼第2层，平	53.14	约3.8	2层内部		



	福天.领秀城 11 栋 2-23			商业街 2 层					成多个办 公房间,室 内地砖地 面,顶及墙 面墙纸	
6	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 11 栋 2-24	11-2-24	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	18.24	约 3.8	2 层内部			
7	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 11 栋 2-25	11-2-25	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	51.42	约 3.8	2 层内部			
8	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 11 栋 2-26	11-2-26	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	17.06	约 3.8	2 层内部			
9	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 11 栋 2-27	11-2-27	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	6.96	约 3.8	2 层内部			
10	石阡县汤山镇福天.领秀 城 12# 栋-1 单元 1-13	12-1-13	商业	商业楼第 1 层, 平 商业街 1 层	30.39	约 3.8	朝通道	福天开发 公司办公 室使用		现打通使 用,地砖地 面,墙面涂 料。
11	石阡县汤山镇福天.领秀 城 12# 栋-1 单元 1-14	12-1-14	商业	商业楼第 1 层, 平 商业街 1 层	12.16	约 3.8	朝通道			
12	石阡县汤山镇福天.领秀 城 12 栋#-1 单元 1-17	12-1-17	商业	商业楼第 1 层, 平 商业街 1 层	40.52	约 3.8	朝内商业街	留一手烤 鱼, 现空置		
13	石阡县汤山镇福天.领秀 城 12# 栋-1 单元 1-25	12-1-25	商业	商业楼第 1 层, 平 商业街 1 层	25.96	约 3.8	朝内商业街	空置		
14	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-2	12-2-2	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	30.08	约 3.8	2 层内部		已改造,与 与本栋本 楼层其它 非本次评 估对象房 屋其它已 打通使用, 通道地砖 地面,墙面 装饰板,灯 池吊顶;已 分隔成多 个办公房 间,房间内 木地板地 面,墙面墙 纸,灯池吊 顶,约 2017 年装 修,维护较 好,成新度 高	
15	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-3	12-2-3	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	30.08	约 3.8	2 层内部			
16	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-4	12-2-4	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	30.08	约 3.8	2 层内部			
17	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-5	12-2-5	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	30.08	约 3.8	2 层内部			
18	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-6	12-2-6	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	30.08	约 3.8	2 层内部			
19	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-7	12-2-7	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	30.08	约 3.8	2 层内部			
20	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-8	12-2-8	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	30.08	约 3.8	2 层内部			
21	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-9	12-2-9	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	30.08	约 3.8	2 层内部			
22	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-10	12-2-10	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	35.50	约 3.8	2 层内部			
23	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-11	12-2-11	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	36.33	约 3.8	2 层内部			
24	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-12	12-2-12	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	51.72	约 3.8	2 层内部			
25	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-13	12-2-13	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	41.65	约 3.8	2 层内部			



26	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-14	12-2-14	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	41.65	约 3.8	2 层内部		
27	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-15	12-2-15	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	41.65	约 3.8	2 层内部		
28	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-16	12-2-16	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	41.65	约 3.8	2 层内部		
29	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-17	12-2-17	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	41.65	约 3.8	2 层内部		
30	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-18	12-2-18	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	41.65	约 3.8	2 层内部		
31	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-19	12-2-19	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	38.06	约 3.8	2 层内部	已打通使 用, 石阡长 征村镇银 行办公使 用	
32	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12 栋 2-20	12-2-20	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	29.39	约 3.8	2 层内部		
33	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城 12# 栋-1 单 元 2-22	12-2-22	商业	商业楼第 2 层, 平 商业街 2 层	6.90	约 3.8	2 层内部		
34	石阡县泉都街道办事处大 关社区福天.领秀城内街 商业栋-2-6	-2-6	商业	内街商业楼第 1 层, 平商业街 1 层	53.21	约 3.0	朝内商业街	空置	清水
35	石阡县泉都街道办事处大 关社区福天.领秀城内街 商业栋-2-46	-2-46	商业	内街商业楼第 1 层, 平商业广场 1 层	52.47	约 3.0	朝商业广场	现经营, 名 烟名酒名 茶	地砖地面, 墙面及顶 刷白
合计					1252.84				

估价对象 36 至 108 住宅房屋部分:

建成时间: 约 2019 年 (约十成新);

建筑结构: 框剪结构;

房屋用途: 住宅用途;

所在楼层: 第 1 层至 33 层, 估价对象分别位于不同楼层, 具体见估价对象范围一览表;

建筑面积: 本次估价对象共 73 套, 建筑面积共计 10140.53 平方米, 各套房屋建筑面积见估价对象范围一览表;

层高: 约 3.0 米;

空间布局、户型结构: 各户型结构不同, 具体见各户型平面图;

设备设施: 供电、供水、消防等设施齐备;



装饰装修：外墙涂料，入户防盗门，室内清水；其中部分房屋未能入户，经与委托方沟通后确定，部分未进入查勘的房屋按达到交付条件室内清水的预售商品房进行评估。

使用及维护状况：现待售。建筑物结构构件安全完好，牢固可靠，齐全完整，各类管道畅通现状良好，使用正常，防水、地面、门窗等设施维修养护情况较好；

完损状况：建筑物主体基本完好，无明显破损，可正常使用。

4. 权属基本状况

根据估价委托人提供的资料显示：

(1) 土地所有权状况：为国家所有；

(2) 房屋所有权及土地使用权状况：国有土地使用权及房屋所有权人为贵州福天房地产开发有限公司；估价对象 36 至 108 住宅部分为预售商品房，销售方为贵州福天房地产开发有限公司，办理了商品房屋预售许可（许可证号：（石）商品房预字第 2019-10 号）。

(3) 他项权利设立情况：根据委托人提供的资料，估价对象 1 至 35 部分存在租赁、抵押、查封，估价对象 36 至 108 存在查封。

(4) 土地使用管制：估价对象 1 至 35 规划利用为商服用地/估价对象 36 至 108 规划利用为住宅用地；

(5) 出租或占有情况：估价对象 1 至 35 商业部分现出租，估价对象 36 至 108 住宅部分现待售。

(6) 其他特殊情况：估价对象 1 至 35 中估价对象 1、8、9、10、11、12、13、33 共 8 套为预售商品房，销售方为铜仁福天房地产开发有限公司，取得商品房预售许可证（预售许可证号：（石商品房预准字（2015）09 号、石商品房预准字（2015）12 号）。

估价对象 36 至 108 为预售商品房，已办理预售许可（预售许可证号：（石）商品房预字第 2019-10 号），销售方为贵州福天房地产开发有限公司，尚未办理竣工验收。



$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：V-收益价值（元或元/m²）

A_i-期间收益（元或元/m²）

Y_i-未来第 i 年的报酬率（%）

n-收益期

比较法的基本原理是根据替代原则，将估价对象与在较近的时期内已经交易并按规定具有可比性的实例进行对照比较，依据实例的价格，对估价对象和实例的交易情况、交易日期、区域以及个别因素等差别进行修正，得出估价对象在价值时点价值的方法。公式：

比较价值=标准化后可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

（一）估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估总值：**5070.33 万元**

人民币大写：**伍仟零柒拾万叁仟叁佰元整。其中：**

1、商业部分评估值为：**1239.31 万元。**

人民币大写：**壹仟贰佰叁拾玖万叁仟壹佰元整（详见下表）**

估价对象	坐落	房号	房屋用途	不动产权证号/不动产单元号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	石阡县汤山镇福天.领秀城 11 栋-1 单元 1-29	11-1-29	商业	520623001003GB0000 4F00240018	商业楼第 1 层, 平商业街 1 层	17.70	13720	24.28
2	石阡县泉都街道大关社区福天.领秀城 11 栋 2-1	11-2-1	商业	黔 (2018) 石阡县不动产权第 0000830 号	商业楼第 2 层, 平商业街 2 层	53.30	8930	47.60
3	石阡县泉都街道大关社区	11-2-2	商业	黔 (2018) 石阡县不	商业楼第 2 层,	44.91	8930	40.10



	福天.领秀城11栋2-2			动产权第0000829号	平商业街2层			
4	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城11栋2-22	11-2-22	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000832号	商业楼第2层, 平商业街2层	56.96	8930	50.87
5	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城11栋2-23	11-2-23	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000828号	商业楼第2层, 平商业街2层	53.14	8930	47.45
6	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城11栋2-24	11-2-24	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000835号	商业楼第2层, 平商业街2层	48.24	8930	43.08
7	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城11栋2-25	11-2-25	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000834号	商业楼第2层, 平商业街2层	51.42	8930	45.92
8	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城11栋2-26	11-2-26	商业	520623001003GB0000 4F00240002	商业楼第2层, 平商业街2层	17.06	8930	15.23
9	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城11栋2-27	11-2-27	商业	520623001003GB0000 4F00240001	商业楼第2层, 平商业街2层	6.96	7590	5.28
10	石阡县汤山镇福天.领秀 城12#栋-1单元1-13	12-1-13	商业	520623001003GB0000 4F00280014	商业楼第1层, 平商业街1层	30.39	10980	33.37
11	石阡县汤山镇福天.领秀 城12#栋-1单元1-14	12-1-14	商业	520623001003GB0000 4F00280015	商业楼第1层, 平商业街1层	12.16	10980	13.35
12	石阡县汤山镇福天.领秀 城12#栋-1单元1-17	12-1-17	商业	520623001003GB0000 4F00280018	商业楼第1层, 平商业街1层	40.52	13720	55.59
13	石阡县汤山镇福天.领秀 城12#栋-1单元1-25	12-1-25	商业	520623001003GB0000 4F00280026	商业楼第1层, 平商业街1层	25.96	13720	35.62
14	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-2	12-2-2	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000810号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	8930	26.86
15	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-3	12-2-3	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000811号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	8930	26.86
16	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-4	12-2-4	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000809号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	8930	26.86
17	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-5	12-2-5	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000813号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	8930	26.86
18	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-6	12-2-6	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000812号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	8930	26.86
19	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-7	12-2-7	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000815号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	8930	26.86
20	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-8	12-2-8	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000814号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	8930	26.86
21	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-9	12-2-9	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000818号	商业楼第2层, 平商业街2层	30.08	8930	26.86
22	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-10	12-2-10	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000816号	商业楼第2层, 平商业街2层	35.50	8930	31.70
23	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-11	12-2-11	商业	黔(2018)石阡县不 动产权第0000806号	商业楼第2层, 平商业街2层	36.33	8930	32.44



21	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-12	12-2-12	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000819号	商业楼第2层, 平商业街2层	51.72	8930	16.19
25	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-13	12-2-13	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000820号	商业楼第2层, 平商业街2层	41.65	8930	37.19
26	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-14	12-2-14	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000821号	商业楼第2层, 平商业街2层	41.65	8930	37.19
27	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-15	12-2-15	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000823号	商业楼第2层, 平商业街2层	41.65	8930	37.19
28	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-16	12-2-16	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000822号	商业楼第2层, 平商业街2层	41.65	8930	37.19
29	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-17	12-2-17	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000825号	商业楼第2层, 平商业街2层	41.65	8930	37.19
30	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-18	12-2-18	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000824号	商业楼第2层, 平商业街2层	41.65	8930	37.19
31	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-19	12-2-19	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000807号	商业楼第2层, 平商业街2层	38.06	8930	33.99
32	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12栋2-20	12-2-20	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000808号	商业楼第2层, 平商业街2层	29.39	8930	26.25
33	石阡县泉都街道大关社区 福天.领秀城12#栋-1单 元2-22	12-2-22	商业	520623001003GB0000 4F00280049	商业楼第2层, 平商业街2层	6.90	7590	5.24
34	石阡县泉都街道办事处大 关社区福天.领秀城内街 商业栋-2-6	-2-6	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000842号	内街商业楼1 层,平商业街1 层	53.21	13720	73.00
35	石阡县泉都街道办事处大 关社区福天.领秀城内街 商业栋-2-46	-2-46	商业	黔(2018)石阡县不 动产权证第0000853号	内街商业楼1 层,平商业广场 1层	52.47	18050	94.71
合计						1252.84		1239.31

2、住宅部分评估值为：3831.02万元。

人民币大写：叁仟捌佰叁拾壹万零贰佰元整（详见下表）

序号	项目名称	门牌地址	栋号	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	房屋用途	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
36	福天.领秀城二期	9-2-1	9	2	1	150.36	住宅	3760	56.54
37	福天.领秀城二期	9-2-2	9	2	2	150.36	住宅	3760	56.54
38	福天.领秀城二期	9-2-3	9	2	3	119.73	住宅	3730	44.66
39	福天.领秀城二期	9-2-4	9	2	4	124.41	住宅	3800	47.28
40	福天.领秀城二期	9-3-1	9	3	1	150.36	住宅	3760	56.54
41	福天.领秀城二期	9-3-2	9	3	2	150.36	住宅	3760	56.54
42	福天.领秀城二期	9-3-6	9	3	6	147.27	住宅	3690	54.34
43	福天.领秀城二期	9-4-1	9	4	1	150.36	住宅	3760	56.54



14	福天·领秀城二期	9-1-2	9	1	2	150.36	住宅	3760	56.51
15	福天·领秀城二期	9-1-3	9	1	3	119.73	住宅	3730	41.66
16	福天·领秀城二期	9-1-6	9	1	6	147.27	住宅	3690	54.34
47	福天·领秀城二期	9-5-1	9	5	1	150.36	住宅	3760	56.54
48	福天·领秀城二期	9-5-2	9	5	2	150.36	住宅	3760	56.54
49	福天·领秀城二期	9-7-3	9	7	3	119.73	住宅	3820	45.74
50	福天·领秀城二期	9-8-2	9	8	2	150.36	住宅	3780	56.84
51	福天·领秀城二期	9-8-3	9	8	3	119.73	住宅	3740	44.78
52	福天·领秀城二期	9-13-2	9	13	2	150.36	住宅	3780	56.84
53	福天·领秀城二期	9-18-2	9	18	2	150.36	住宅	3860	58.04
54	福天·领秀城二期	9-18-3	9	18	3	119.73	住宅	3820	45.74
55	福天·领秀城二期	9-29-5	9	29	5	127.24	住宅	3980	50.64
56	福天·领秀城二期	9-30-4	9	30	4	124.41	住宅	3980	49.52
57	福天·领秀城二期	9-30-5	9	30	5	127.24	住宅	3980	50.64
58	福天·领秀城二期	9-30-6	9	30	6	147.27	住宅	3860	56.85
59	福天·领秀城二期	9-31-1	9	31	1	150.36	住宅	3800	57.14
60	福天·领秀城二期	9-31-2	9	31	2	150.36	住宅	3800	57.14
61	福天·领秀城二期	9-31-3	9	31	3	119.73	住宅	3760	45.02
62	福天·领秀城二期	9-31-5	9	31	5	127.24	住宅	3840	48.86
63	福天·领秀城二期	9-31-6	9	31	6	147.27	住宅	3730	54.93
64	福天·领秀城二期	9-32-1	9	32	1	150.36	住宅	3800	57.14
65	福天·领秀城二期	9-32-2	9	32	2	150.36	住宅	3800	57.14
66	福天·领秀城二期	9-32-3	9	32	3	119.73	住宅	3760	45.02
67	福天·领秀城二期	9-32-4	9	32	4	124.41	住宅	3840	47.77
68	福天·领秀城二期	9-32-5	9	32	5	127.24	住宅	3840	48.86
69	福天·领秀城二期	9-32-6	9	32	6	147.27	住宅	3730	54.93
70	福天·领秀城二期	9-33-1	9	33	1	150.36	住宅	3800	57.14
71	福天·领秀城二期	9-33-2	9	33	2	150.36	住宅	3800	57.14
72	福天·领秀城二期	9-33-3	9	33	3	119.73	住宅	3760	45.02
73	福天·领秀城二期	9-33-4	9	33	4	124.41	住宅	3840	47.77
74	福天·领秀城二期	9-33-5	9	33	5	127.24	住宅	3840	48.86
75	福天·领秀城二期	9-33-6	9	33	6	147.27	住宅	3730	54.93
76	福天·领秀城二期	10-1-1	10	1	1	150.36	住宅	3760	56.54
77	福天·领秀城二期	10-1-2	10	1	2	150.36	住宅	3760	56.54
78	福天·领秀城二期	10-1-4	10	1	4	102.64	住宅	3800	39.00
79	福天·领秀城二期	10-1-5	10	1	5	124.41	住宅	3800	47.28
80	福天·领秀城二期	10-2-1	10	2	1	150.36	住宅	3760	56.54
81	福天·领秀城二期	10-2-2	10	2	2	150.36	住宅	3760	56.54
82	福天·领秀城二期	10-2-3	10	2	3	147.27	住宅	3690	54.34



83	福天.领秀城二期	10-2-6	10	2	6	119.73	住宅	3730	11.66
84	福天.领秀城二期	10-3-1	10	3	1	150.36	住宅	3760	56.51
85	福天.领秀城二期	10-3-2	10	3	2	150.36	住宅	3760	56.51
86	福天.领秀城二期	10-3-3	10	3	3	147.27	住宅	3690	54.34
87	福天.领秀城二期	10-4-1	10	4	1	150.36	住宅	3760	56.54
88	福天.领秀城二期	10-4-2	10	4	2	150.36	住宅	3760	56.54
89	福天.领秀城二期	10-4-3	10	4	3	147.27	住宅	3690	54.34
90	福天.领秀城二期	10-5-1	10	5	1	150.36	住宅	3760	56.54
91	福天.领秀城二期	10-5-3	10	5	3	147.27	住宅	3690	54.34
92	福天.领秀城二期	10-6-3	10	6	3	147.27	住宅	3710	54.64
93	福天.领秀城二期	10-7-3	10	7	3	147.27	住宅	3710	54.64
94	福天.领秀城二期	10-28-6	10	28	6	119.73	住宅	3740	44.78
95	福天.领秀城二期	10-30-6	10	30	6	119.73	住宅	3740	44.78
96	福天.领秀城二期	10-31-2	10	31	2	150.36	住宅	3800	57.14
97	福天.领秀城二期	10-31-3	10	31	3	147.27	住宅	3730	54.93
98	福天.领秀城二期	10-31-6	10	31	6	119.73	住宅	3760	45.02
99	福天.领秀城二期	10-32-2	10	32	2	150.36	住宅	3800	57.14
100	福天.领秀城二期	10-32-3	10	32	3	147.27	住宅	3760	55.37
101	福天.领秀城二期	10-32-4	10	32	4	127.24	住宅	3840	48.86
102	福天.领秀城二期	10-32-5	10	32	5	124.41	住宅	3840	47.77
103	福天.领秀城二期	10-33-1	10	33	1	150.36	住宅	3800	57.14
104	福天.领秀城二期	10-33-2	10	33	2	150.36	住宅	3800	57.14
105	福天.领秀城二期	10-33-3	10	33	3	147.27	住宅	3730	54.93
106	福天.领秀城二期	10-33-4	10	33	4	127.24	住宅	3840	48.86
107	福天.领秀城二期	10-33-5	10	33	5	124.41	住宅	3840	47.77
108	福天.领秀城二期	10-33-6	10	33	6	119.73	住宅	3760	45.02
合计						10140.53			3831.02



(二) 估价结果内涵

本次估价结果包括房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权, 预售商品房通过竣工验收达到交付条件下的房地产价格, 包括房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权, 不包含室内装饰装修及室内家具家电等可移动财物。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐建国	3720030119	唐建国	2022.6.13
聂晓华	5020060020	聂晓华	2022.6.13

