



估 价 报 告 编 号：闽华茂评报[2020]市字第 0097 号

估 价 项 目 名 称：福建省海峡客家旅游有限公司所属位于龙岩市新
罗区曹溪街道莲南路 666 号（龙岩美食城）A 座、
A 座附楼、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G1 座、
G2 座、G3 座、G4 座、G5 座商业用房、-1 至-3 层
车位及摩托车车位房地产市场估价

估 价 委 托 人：福建省海峡客家旅游有限公司

房 地 产 估 价 机 构：福建华茂资产评估房地产土地估价有限责任公司

注 册 房 地 产 估 价 师：刘光宏（注册号：6220100024）

张 乐（注册号：3520200098）

估 价 报 告 出 具 日 期：2020 年 12 月 31 日



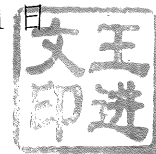
估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，经分析估价计算，最终确定体现估价对象在具备完整产权状态下在价值时点 2020 年 12 月 30 日的市场价值为人民币贰拾陆亿陆仟壹佰叁拾叁万零肆佰元整（¥：266133.04 万元），其中建筑物价值为 265093.03 万元，A 幢 2 层（酷眯熊奇幻世界）装修价值为 1040.01 万元。估价结果内涵包括估价对象建筑物价值，含部分室内二次装修、土地使用权分摊价值、不含可移动的家具家电等设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。不含可移动的家具家电等设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

特别提示：（1）估价结果包括估价对象部分室内二次装修，不包括家电家具等动产。（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。（3）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

福建华茂资产评估房地产土地估价有限责任公司（公章）

法定代表人：王进文（签名或盖章）

2020 年 12 月 31 日



一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	46
六、价值类型	46
七、估价原则	46
八、估价依据	47
九、估价方法	48
十、估价结果	48
十一、实地查勘期	50
十二、估价作业期	50
十三、注册房地产估价师	50
估价技术报告	51
一、估价对象描述与分析	51
二、市场背景描述与分析	53
三、估价对象最高最佳利用分析	54
四、估价方法适用性分析	55
五、估价测算过程	57
六、估价结果确定	78
附 件	82

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片
- 三、可比实例位置图和外观照片
- 四、估价委托人提供的有关资料（复印件）：《房屋所有权证》、《营业执照副本》、估价委托人身份证
- 五、估价机构的有关资料（复印件）：《营业执照》、《房地产估价机构资质证书》、

注册房地产估价师（签名、盖章）：

2003: (房) 6220100024
福建华茂资产评估房地产土地估价有限公司
签名: 张乐

2003: (房) 3520200029
福建华茂资产评估房地产土地估价有限公司
签名: 张乐

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。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、估价对象不存在法定优先受偿权利是根据注册房地产估价师对估价委托人的调查获知。

2、可比实例所在小区的规划条件及可比实例的土地剩余年限、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，有关描述及调整只能根据估价师的经验判断。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告的使用者为估价委托人及相关金融机构，除国家法律、法规另有规定外，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

(二) 未经本估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(四) 本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

(五) 本报告须经房地产估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）并由注册房地产估价师签名后方可使用。本估价报告及附件须同时完整使用方为有效。

三、估价目的

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含部分室内二次装修）及分摊的土地使用权（含土地出让金），不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：福建省海峡客家旅游有限公司所属位于龙岩市新罗区曹溪街道莲南路 666 号（龙岩美食城）A 座、A 座附楼、B 座、C 座、D 座、E 座、F 座、G1 座、G2 座、G3 座、G4 座、G5 座商业用房、-1 至-3 层车位及摩托车车位。
- 2、坐落：龙岩市新罗区曹溪街道莲南路 666 号（龙岩美食城）。
- 3、规模：建筑总面积 217446.51 平方米。
- 4、用途：设计用途均为商业、车位、摩托车车位。

(1) 房屋权属登记状况

1、房屋权属登记摘要表

商业:

幢号	房号	房产证编号	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	公摊面积(m ²)
A 座	1 层	201417346	3939.27	2942.11	997.16
	2 层	201417345	7020.67	3558.06	3462.61
	3 层	201417344	8666.76	3645.98	5020.78
	4 层	201417343	9734.81	4733.07	5001.74
	5 层	201417342	8692.05	6026.25	2665.8
	6 层	201417341	5814.5	4133.38	1681.12
	7 层	201417340	8052.63	4775.79	3276.84
A 座附楼	1-2 层	201412974	474.77	451.2	23.57
B 座	1 层	201412973	4924.74	2045.03	2879.71
	2 层	201412972	5092.14	2114.53	2977.61
	3 层	201412971	5092.14	2114.53	2977.61
	4 层	201412970	4209.16	1747.87	2461.29
C 座	1 层	201412969	5070.11	2105.85	2964.26
	2 层	201412968	5217.2	2166.96	3050.24
	3 层	201412967	5218.48	2167.49	3050.99
	4 层	201412966	4374.56	1816.97	2557.59
D 座	1-3 层	201412965	16166.99	14485.7	1681.29
E 座	1 层	201410575	2517.13	2461.69	55.44
	2 层	201410574	2991.48	2750.78	240.7
	3 层	201410573	2872.12	2641.03	231.09
	4 层	201410572	1529.08	1426.73	102.35
	5 层	201410571	1393.91	1300	93.91
F 座	1 层	201417905	1976.74	1791.71	185.03
	2 层	201417904	2138.53	1938.36	200.17
	3 层	201417903	2226.56	1962.15	264.41
G1	1 层	201410570	1168.24	926.05	242.19
	2 层	201410569	1215.22	963.29	251.93
	3 层	201410568	1087.85	862.32	225.53
G2	1 层	201410567	1168.24	926.05	242.19
	2 层	201410566	1215.22	963.29	251.93
	3 层	201410565	1087.85	862.32	225.53
G3	1 层	201410564	1168.24	926.05	242.19
	2 层	201410563	1215.22	963.29	251.93
	3 层	201410562	1087.85	862.32	225.53
G4	1 层	201410561	1168.24	926.05	242.19
	2 层	201410560	1215.22	963.29	251.93

	C1026	201503467	37.18	12.99	24.19
	C1027	201503466	37.92	13.25	24.67
	C1028	201503465	36.40	12.72	23.68
	C1029	201503464	37.18	12.99	24.19
	C1030	201503463	36.40	12.72	23.68
	C1031	201503462	36.40	12.72	23.68
	C1032	201503461	36.40	12.72	23.68
	C1033	201503460	37.18	12.99	24.19
	C1034	201503459	37.92	13.25	24.67
	C1035	201503458	37.92	13.25	24.67
	C1036	201503457	37.92	13.25	24.67

	C1075	201503418	37.18	12.99	24.19
	C1076	201503417	37.18	12.99	24.19
	C1077	201503416	36.40	12.72	23.68
	C1078	201503415	36.40	12.72	23.68

	C1102	201501762	37.92	13.25	24.67
	C1103	201501761	37.92	13.25	24.67
	C1104	201501760	37.18	12.99	24.19
	C1105	201501759	37.18	12.99	24.19
	C1106	201501758	37.18	12.99	24.19
	C1107	201501757	37.18	12.99	24.19
	C1108	201501756	37.18	12.99	24.19
	C1109	201501755	37.18	12.99	24.19
	C1110	201501754	37.18	12.99	24.19
	C1111	201501753	37.92	13.25	24.67
	C1112	201501752	37.18	12.99	24.19
	C1113	201501751	37.18	12.99	24.19
	C1114	201501750	37.92	13.25	24.67
	C1115	201501749	37.18	12.99	24.19
	C1116	201501748	37.18	12.99	24.19
	C1117	201501747	37.18	12.99	24.19
	C1118	201501746	37.92	13.25	24.67
	C1119	201501745	37.92	13.25	24.67
	C1120	201501744	37.18	12.99	24.19

	C1121	201501743	37.18	12.99	24.19
	C1122	201501742	37.92	13.25	24.67
	C1123	201501741	37.92	13.25	24.67
	C1124	201501740	37.92	13.25	24.67
	C1125	201501739	35.66	12.46	23.20
	C1126	201501738	34.89	12.19	22.70
	C1127	201501737	34.89	12.19	22.70
	C1128	201501736	37.92	13.25	24.67
	C1129	201501735	37.92	13.25	24.67
	C1130	201501734	37.92	13.25	24.67
	C1131	201501733	37.18	12.99	24.19
	C1132	201501732	36.40	12.72	23.68
	C1133	201501731	36.40	12.72	23.68
	C1134	201501730	37.92	13.25	24.67
	C1135	201501729	37.92	13.25	24.67
	C1136	201501728	37.92	13.25	24.67
	C1137	201501727	37.92	13.25	24.67
	C1138	201501726	37.61	13.14	24.47
	C1139	201501725	37.92	13.25	24.67
	C1140	201501724	35.66	12.46	23.20
	C1141	201501723	34.89	12.19	22.70
	C1142	201501722	34.89	12.19	22.70
	C1143	201501721	37.92	13.25	24.67
	C1144	201501720	37.92	13.25	24.67
	C1145	201501719	37.92	13.25	24.67
	C1146	201501718	37.18	12.99	24.19
	C1147	201501717	36.40	12.72	23.68
	C1148	201501716	36.40	12.72	23.68
	C1149	201501715	37.92	13.25	24.67
	C1150	201501714	37.92	13.25	24.67
	C1151	201501713	37.92	13.25	24.67
	C1152	201501712	37.92	13.25	24.67
	C1153	201501711	37.92	13.25	24.67
	C1154	201501710	37.92	13.25	24.67
	C1155	201501709	35.66	12.46	23.20
	C1156	201501708	34.89	12.19	22.70
	C1157	201501707	34.89	12.19	22.70
	C1158	201501706	37.92	13.25	24.67
	C1159	201501705	37.92	13.25	24.67
	C1160	201501704	37.92	13.25	24.67
	C1161	201501703	37.18	12.99	24.19
	C1162	201501702	37.92	13.25	24.67

	C1163	201501701	38.69	13.52	25.17
	C1164	201501700	37.92	13.25	24.67
	C1165	201501699	37.92	13.25	24.67
	C1166	201501698	37.92	13.25	24.67
	C1167	201501697	37.92	13.25	24.67
	C1168	201501696	37.92	13.25	24.67
	C1169	201501695	37.92	13.25	24.67
	C1170	201501694	35.66	12.46	23.20
	C1171	201501693	34.89	12.19	22.70
	C1172	201501692	34.89	12.19	22.70
	C1173	201501691	37.92	13.25	24.67
	C1174	201501690	37.92	13.25	24.67
	C1175	201501689	37.92	13.25	24.67
	C1176	201501688	37.18	12.99	24.19
	C1177	201501687	37.92	13.25	24.67
	C1178	201501686	38.69	13.52	25.17
	C1179	201501685	37.92	13.25	24.67
	C1180	201501684	37.92	13.25	24.67
	C1181	201501683	37.92	13.25	24.67
	C1182	201501682	37.92	13.25	24.67
	C1183	201501681	37.92	13.25	24.67
	C1184	201501680	37.92	13.25	24.67
	C1185	201501679	37.18	12.99	24.19
	C1186	201501678	37.15	12.98	24.17
	C1187	201501677	37.18	12.99	24.19
	C1188	201501676	37.18	12.99	24.19
	C1189	201501675	37.18	12.99	24.19
	C1190	201501674	37.18	12.99	24.19
	C1191	201501673	37.18	12.99	24.19
	C1192	201501672	37.92	13.25	24.67
	C1193	201501671	37.92	13.25	24.67
	C1194	201501670	37.92	13.25	24.67
	C1195	201501669	37.92	13.25	24.67
	C1196	201501668	37.92	13.25	24.67
	C1197	201501667	34.89	12.19	22.70
	C1198	201501666	36.40	12.72	23.68
	C1199	201501665	36.40	12.72	23.68
	C1200	201501664	37.18	12.99	24.19
地下室	C1201	201503390	36.40	12.72	23.68
	C1202	201503389	37.18	12.99	24.19
	C1203	201503388	37.18	12.99	24.19
	C1204	201503387	37.18	12.99	24.19

C1226	201503365	36.40	12.72	23.68
C1227	201503364	36.40	12.72	23.68
C1228	201503363	37.92	13.25	24.67
C1229	201503362	37.92	13.25	24.67
C1230	201503361	37.92	13.25	24.67
C1231	201503360	36.40	12.72	23.68
C1232	201503359	36.40	12.72	23.68
C1233	201503358	36.40	12.72	23.68
C1234	201503357	36.40	12.72	23.68
C1235	201503356	36.40	12.72	23.68
C1236	201503355	36.40	12.72	23.68
C1237	201503354	37.92	13.25	24.67
C1238	201503353	37.92	13.25	24.67
C1239	201503352	37.92	13.25	24.67
C1240	201503351	36.40	12.72	23.68
C1241	201503350	36.40	12.72	23.68
C1242	201503349	36.40	12.72	23.68
C1243	201503348	37.92	13.25	24.67
C1244	201503347	37.92	13.25	24.67
C1245	201503346	37.92	13.25	24.67
C1246	201503345	36.40	12.72	23.68

	C1283	201503308	39.44	13.78	25.66
	C1284	201503307	40.21	14.05	26.16
	C1285	201503306	39.44	13.78	25.66
	C1286	201503305	39.44	13.78	25.66
	C1287	201503304	40.21	14.05	26.16
	C1288	201503303	38.69	13.52	25.17

	C1315	201504836	36.40	12.72	23.68
	C1316	201504835	37.92	13.25	24.67
	C1317	201504834	38.69	13.52	25.17
	C1318	201504833	36.40	12.72	23.68
	C1319	201504832	36.40	12.72	23.68
	C1320	201504831	37.92	13.25	24.67
	C1321	201504830	40.21	14.05	26.16
	C1322	201504829	37.92	13.25	24.67
	C1323	201504828	39.44	13.78	25.66
	C1324	201504827	37.18	12.99	24.19
	C1325	201504826	37.92	13.25	24.67
	C1326	201504825	40.21	14.05	26.16
	C1327	201504824	37.92	13.25	24.67
	C1328	201504823	36.40	12.72	23.68
	C1329	201504822	37.92	13.25	24.67
	C1330	201504821	36.35	12.70	23.65

	C1331	201504820	37.92	13.25	24.67
	C1332	201504819	37.92	13.25	24.67
	C1333	201504818	36.40	12.72	23.68
	C1334	201504817	36.40	12.72	23.68
	C1335	201504816	37.18	12.99	24.19
	C1336	201504815	37.18	12.99	24.19
	C1337	201504814	37.92	13.25	24.67
	C1338	201504813	36.40	12.72	23.68
	C1339	201504812	37.18	12.99	24.19
	C1340	201504811	38.69	13.52	25.17
	C1341	201504810	36.40	12.72	23.68
	C1342	201504809	34.89	12.19	22.70
	C1343	201504808	36.40	12.72	23.68
	C1344	201504807	36.40	12.72	23.68
	C1345	201504806	36.40	12.72	23.68
	C1346	201504805	36.40	12.72	23.68
	C1347	201504804	36.40	12.72	23.68
	C1348	201504803	36.40	12.72	23.68
	C1349	201504802	36.40	12.72	23.68
	C1350	201504801	36.40	12.72	23.68
	C1351	201504800	36.40	12.72	23.68
	C1352	201504799	36.40	12.72	23.68
	C1353	201504798	36.40	12.72	23.68
	C1354	201504797	37.18	12.99	24.19
	C1355	201504796	36.40	12.72	23.68
	C1356	201504795	37.92	13.25	24.67
	C1357	201504794	37.18	12.99	24.19
	C1358	201504793	37.18	12.99	24.19
	C1359	201504792	37.18	12.99	24.19
	C1360	201504791	37.18	12.99	24.19
	C1361	201504790	37.18	12.99	24.19
	C1362	201504789	38.69	13.52	25.17
	C1363	201504788	37.92	13.25	24.67
	C1364	201504787	37.18	12.99	24.19
	C1365	201504786	37.18	12.99	24.19
	C1366	201504785	37.18	12.99	24.19
	C1367	201504784	37.18	12.99	24.19
	C1368	201504783	38.15	13.33	24.82
	C1369	201504782	38.15	13.33	24.82
	C1370	201504781	38.15	13.33	24.82
	C1371	201504780	37.18	12.99	24.19
	C1372	201504779	37.18	12.99	24.19

	C1397	201504754	38.69	13.52	25.17
	C1398	201504753	38.69	13.52	25.17
	C1399	201504752	37.18	12.99	24.19
	C1400	201504751	40.21	14.05	26.16
	C1401	201505427	40.21	14.05	26.16
	C1402	201505426	39.44	13.78	25.66
	C1403	201505425	40.96	14.31	26.65
	C1404	201505424	37.92	13.25	24.67
	C1405	201505423	37.92	13.25	24.67
	C1406	201505422	40.96	14.31	26.65
	C1407	201505421	37.92	13.25	24.67
	C1408	201505420	37.92	13.25	24.67
	C1409	201505419	37.92	13.25	24.67
	C1410	201505418	37.92	13.25	24.67
	C1411	201505417	36.49	12.75	23.74
	C1412	201505416	35.78	12.50	23.28
	C1413	201505415	35.78	12.50	23.28
	C1414	201505414	35.78	12.50	23.28

	C1434	201505394	37.92	13.25	24.67
	C1435	201505393	37.92	13.25	24.67
	C1436	201505392	37.92	13.25	24.67
	C1437	201505391	36.40	12.72	23.68
	C1438	201505390	36.40	12.72	23.68
	C1439	201505389	37.92	13.25	24.67
	C1440	201505388	37.92	13.25	24.67
	C1441	201505387	37.18	12.99	24.19
	C1442	201505386	37.18	12.99	24.19
	C1443	201505385	37.18	12.99	24.19
	C1444	201505384	37.18	12.99	24.19
	C1445	201505383	37.18	12.99	24.19
	C1446	201505382	37.18	12.99	24.19
	C1447	201505381	37.18	12.99	24.19
	C1448	201505380	37.18	12.99	24.19
	C1449	201505379	37.18	12.99	24.19
	C1450	201505378	37.18	12.99	24.19
	C1451	201505377	37.18	12.99	24.19
	C1452	201505376	37.18	12.99	24.19
	C1453	201505375	37.18	12.99	24.19
	C1454	201505374	36.81	12.86	23.95
	C1455	201505373	34.14	11.93	22.21
	C1456	201505372	34.14	11.93	22.21

	C1457	201505371	37.18	12.99	24.19
	C1458	201505370	36.40	12.72	23.68
	C1459	201505369	36.40	12.72	23.68
	C1460	201505368	38.69	13.52	25.17
	C1461	201505367	38.69	13.52	25.17
	C1462	201505366	46.28	16.17	30.11
	C1463	201505365	46.28	16.17	30.11
	C1464	201505364	37.18	12.99	24.19
	C1465	201505363	37.18	12.99	24.19
	C1466	201505362	37.18	12.99	24.19
	C1467	201505361	36.40	12.72	23.68
	C1468	201505360	36.40	12.72	23.68
	C1469	201505359	36.40	12.72	23.68
	C1470	201505358	37.18	12.99	24.19
	C1471	201505357	37.18	12.99	24.19
	C1472	201505356	37.18	12.99	24.19
	C1473	201505355	37.18	12.99	24.19
	C1474	201505354	37.18	12.99	24.19
	C1475	201505353	36.40	12.72	23.68
	C1476	201505352	37.18	12.99	24.19
	C1477	201505351	36.40	12.72	23.68
	C1478	201505350	37.18	12.99	24.19
	C1479	201505349	38.69	13.52	25.17
	C1480	201505348	39.44	13.78	25.66
	C1481	201505347	46.28	16.17	30.11
	C1482	201505346	46.28	16.17	30.11
	C1483	201505345	37.18	12.99	24.19
	C1484	201505344	37.18	12.99	24.19
	C1485	201505343	37.18	12.99	24.19
	C1486	201505342	36.40	12.72	23.68
	C1487	201505341	36.40	12.72	23.68
	C1488	201505340	35.66	12.46	23.20
	C1489	201505033	37.18	12.99	24.19
	C1490	201505032	37.18	12.99	24.19
	C1491	201505031	36.40	12.72	23.68
	C1492	201505030	37.92	13.25	24.67
	C1493	201505029	37.92	13.25	24.67
	C1494	201505028	37.18	12.99	24.19
	C1495	201505027	37.92	13.25	24.67
	C1496	201505026	37.18	12.99	24.19
	C1497	201505025	38.69	13.52	25.17
	C1498	201505024	37.18	12.99	24.19

	C1531	201504991	37.92	13.25	24.67
	C1532	201504990	37.92	13.25	24.67
	C1533	201504989	37.92	13.25	24.67
	C1534	201504988	37.92	13.25	24.67
	C1535	201504987	37.92	13.25	24.67
	C1536	201504986	37.92	13.25	24.67
	C1537	201504985	37.92	13.25	24.67
	C1538	201504984	37.92	13.25	24.67
	C1539	201504983	39.44	13.78	25.66
	C1540	201504982	39.44	13.78	25.66

	C1541	201504981	37.92	13.25	24.67
	C1542	201504980	37.92	13.25	24.67
	C1543	201504979	37.92	13.25	24.67
	C1544	201504978	37.92	13.25	24.67
	C1545	201504977	36.40	12.72	23.68
	C1546	201504976	36.40	12.72	23.68
	C1547	201504975	37.92	13.25	24.67
	C1548	201504974	37.92	13.25	24.67
	C1549	201504973	30.85	10.78	20.07
	C1550	201504972	37.92	13.25	24.67
	C1551	201504971	37.18	12.99	24.19
	C1552	201504970	37.18	12.99	24.19
	C1553	201504969	37.18	12.99	24.19
	C1554	201504968	37.18	12.99	24.19
	C1555	201504967	37.18	12.99	24.19
	C1556	201504966	37.18	12.99	24.19
	C1557	201504965	37.18	12.99	24.19
	C1558	201504964	37.92	13.25	24.67
	C1559	201504963	37.92	13.25	24.67
	C1560	201504962	37.18	12.99	24.19
	C1561	201504961	37.18	12.99	24.19
	C1562	201504960	37.18	12.99	24.19
	C1563	201504959	37.92	13.25	24.67
	C1564	201504958	37.92	13.25	24.67
	C1565	201504957	37.92	13.25	24.67
	C1566	201504956	37.18	12.99	24.19
	C1567	201504955	37.18	12.99	24.19
	C1568	201504954	37.18	12.99	24.19
	C1569	201504953	37.18	12.99	24.19
	C1570	201504952	37.18	12.99	24.19
	C1571	201504951	37.18	12.99	24.19
	C1572	201504950	37.18	12.99	24.19
	C1573	201504949	37.92	13.25	24.67
	C1574	201504948	37.92	13.25	24.67
	C1575	201504947	37.18	12.99	24.19
	C1576	201504946	36.40	12.72	23.68
	C1577	201504945	36.40	12.72	23.68
	C1578	201504944	36.40	12.72	23.68
	C1579	201504943	35.66	12.46	23.20
	C1580	201504942	35.66	12.46	23.20
	C1581	201504941	35.66	12.46	23.20
	C1582	201504940	37.92	13.25	24.67

	C2027	201504309	35.66	12.46	23.20
	C2028	201504308	36.40	12.72	23.68
	C2029	201504307	37.92	13.25	24.67
	C2030	201504306	37.18	12.99	24.19
	C2031	201504305	37.92	13.25	24.67
	C2032	201504304	36.40	12.72	23.68
	C2033	201504303	34.89	12.19	22.70
	C2034	201504302	37.18	12.99	24.19
	C2035	201504301	37.92	13.25	24.67
	C2036	201504300	34.89	12.19	22.70
	C2037	201504299	37.18	12.99	24.19

	C2070	201504266	37.92	13.25	24.67
	C2071	201504265	37.92	13.25	24.67
	C2072	201504264	37.18	12.99	24.19
	C2073	201504263	37.92	13.25	24.67
	C2074	201504262	37.18	12.99	24.19
	C2075	201504261	37.18	12.99	24.19
	C2076	201504260	37.92	13.25	24.67
	C2077	201504259	37.18	12.99	24.19
	C2078	201504258	37.18	12.99	24.19
	C2079	201504257	37.18	12.99	24.19

	C2104	201504232	37.18	12.99	24.19
	C2105	201504231	37.92	13.25	24.67
	C2106	201504230	36.40	12.72	23.68
	C2107	201504229	34.89	12.19	22.70
	C2108	201504228	40.96	14.31	26.65
	C2109	201504227	37.92	13.25	24.67
	C2110	201504226	36.40	12.72	23.68
	C2111	201504225	38.69	13.52	25.17
	C2112	201504224	37.92	13.25	24.67
	C2113	201504223	37.18	12.99	24.19
	C2114	201504222	38.69	13.52	25.17
	C2115	201504221	36.40	12.72	23.68
	C2116	201504220	36.40	12.72	23.68
	C2117	201500974	36.40	12.72	23.68
	C2118	201500973	29.54	10.32	19.22
	C2119	201500972	29.54	10.32	19.22
	C2120	201500971	29.54	10.32	19.22
	C2121	201500970	37.92	13.25	24.67

地下室	C2127	201500964	35.66	12.46	23.20
	C2128	201500963	35.66	12.46	23.20
	C2129	201500962	35.66	12.46	23.20
	C2130	201500961	37.92	13.25	24.67
	C2131	201500960	37.18	12.99	24.19
	C2132	201500959	37.92	13.25	24.67
	C2133	201500958	37.92	13.25	24.67
	C2134	201500957	37.18	12.99	24.19
	C2135	201500956	38.69	13.52	25.17
	C2136	201500955	37.92	13.25	24.67
	C2137	201500954	37.92	13.25	24.67
	C2138	201500953	40.33	14.09	26.24
	C2139	201500952	41.16	14.38	26.78
	C2140	201500951	41.16	14.38	26.78
	C2141	201500950	41.16	14.38	26.78
	C2142	201500949	41.16	14.38	26.78
	C2143	201500948	41.16	14.38	26.78
	C2144	201500947	40.33	14.09	26.24
	C2145	201500946	41.16	14.38	26.78
	C2146	201500945	41.16	14.38	26.78
	C2147	201500944	40.33	14.09	26.24
	C2148	201500943	40.33	14.09	26.24
	C2149	201500942	41.96	14.66	27.30
	C2150	201500941	40.33	14.09	26.24
	C2151	201500940	40.33	14.09	26.24
	C2152	201500939	41.16	14.38	26.78
	C2153	201500938	40.33	14.09	26.24
	C2154	201500937	41.16	14.38	26.78
	C2155	201500936	41.16	14.38	26.78
	C2156	201500935	37.95	13.26	24.69
	C2157	201500934	36.46	12.74	23.72
	C2158	201500933	37.21	13.00	24.21
	C2159	201500932	36.46	12.74	23.72
	C2160	201500931	36.46	12.74	23.72
	C2161	201500930	37.21	13.00	24.21
	C2162	201500929	40.58	14.18	26.40
	C2163	201500928	38.69	13.52	25.17

	C2173	201500918	36.40	12.72	23.68
	C2174	201500917	36.40	12.72	23.68
	C2175	201500916	37.92	13.25	24.67
	C2176	201500915	37.18	12.99	24.19
	C2177	201500914	37.92	13.25	24.67
	C2178	201500913	37.18	12.99	24.19
	C2179	201500912	37.18	12.99	24.19
	C2180	201500911	37.18	12.99	24.19
	C2181	201500910	37.92	13.25	24.67
	C2182	201500909	37.92	13.25	24.67
	C2183	201500908	37.92	13.25	24.67
	C2184	201500907	37.18	12.99	24.19
	C2185	201500906	37.18	12.99	24.19
	C2186	201500905	37.18	12.99	24.19
	C2187	201500904	37.92	13.25	24.67
	C2188	201500903	37.18	12.99	24.19
	C2189	201500902	37.18	12.99	24.19
	C2190	201500901	36.40	12.72	23.68
	C2191	201500900	36.40	12.72	23.68
	C2192	201500899	36.40	12.72	23.68
	C2193	201500898	37.18	12.99	24.19
	C2194	201502646	37.18	12.99	24.19
	C2195	201502645	37.92	13.25	24.67
	C2196	201502644	37.18	12.99	24.19
	C2197	201502643	37.18	12.99	24.19
	C2198	201502642	37.92	13.25	24.67
	C2199	201502641	37.18	12.99	24.19
	C2200	201502640	37.18	12.99	24.19
	C2201	201502639	37.18	12.99	24.19
	C2202	201502638	37.18	12.99	24.19
	C2203	201502637	37.18	12.99	24.19
	C2204	201502636	37.18	12.99	24.19
	C2205	201502635	37.18	12.99	24.19

	C2220	201502611	37.92	13.25	24.67
	C2227	201502613	37.92	13.25	24.67
	C2228	201502612	37.92	13.25	24.67
	C2229	201502611	37.92	13.25	24.67
	C2230	201502610	37.92	13.25	24.67
	C2231	201502609	37.92	13.25	24.67
	C2232	201502608	37.92	13.25	24.67
	C2233	201502607	37.18	12.99	24.19
	C2234	201502606	37.92	13.25	24.67
	C2235	201502605	37.92	13.25	24.67
	C2236	201502604	37.92	13.25	24.67
	C2237	201502603	37.92	13.25	24.67
	C2238	201502602	37.92	13.25	24.67
	C2239	201502601	37.92	13.25	24.67
	C2240	201502600	37.18	12.99	24.19
	C2241	201502599	36.40	12.72	23.68
	C2242	201502598	34.89	12.19	22.70
	C2243	201502597	37.18	12.99	24.19
	C2244	201502596	37.92	13.25	24.67
	C2245	201502595	37.92	13.25	24.67
	C2246	201502594	37.92	13.25	24.67
	C2247	201502593	37.92	13.25	24.67

	C2256	201502584	37.92	13.25	24.67
	C2257	201502583	37.92	13.25	24.67
	C2258	201502582	37.92	13.25	24.67
	C2259	201502581	37.92	13.25	24.67
	C2260	201502580	37.92	13.25	24.67
	C2261	201502579	37.92	13.25	24.67
	C2262	201502578	37.92	13.25	24.67
	C2263	201502577	37.92	13.25	24.67
	C2264	201502576	37.92	13.25	24.67
	C2265	201502575	37.92	13.25	24.67
	C2266	201502574	37.92	13.25	24.67
	C2267	201502573	37.92	13.25	24.67
	C2268	201502572	37.92	13.25	24.67
	C2269	201502571	37.92	13.25	24.67
	C2270	201502570	37.92	13.25	24.67
	C2271	201502569	37.92	13.25	24.67
	C2272	201502568	37.92	13.25	24.67
	C2273	201502567	37.92	13.25	24.67
	C2274	201502566	37.18	12.99	24.19
	C2275	201502565	37.92	13.25	24.67
	C2276	201502564	37.18	12.99	24.19
	C2277	201502563	36.40	12.72	23.68
	C2278	201502562	37.18	12.99	24.19
	C2279	201502561	37.92	13.25	24.67
	C2280	201502560	37.18	12.99	24.19
	C2281	201502559	37.18	12.99	24.19
	C2282	201502558	37.92	13.25	24.67
	C2283	201502557	37.92	13.25	24.67
	C2284	201502556	37.92	13.25	24.67
	C2285	201502555	37.92	13.25	24.67
	C2286	201502554	37.92	13.25	24.67
	C2287	201502553	37.92	13.25	24.67
	C2288	201502552	37.92	13.25	24.67
	C2289	201502551	37.92	13.25	24.67

	C2317	201417901	37.18	12.99	24.19
	C2320	201417986	37.18	12.99	24.19
	C2321	201417985	36.61	12.79	23.82
	C2322	201417984	37.18	12.99	24.19
	C2323	201417983	36.40	12.72	23.68
	C2324	201417982	37.18	12.99	24.19
	C2325	201417981	37.18	12.99	24.19
	C2326	201417980	37.92	13.25	24.67
	C2327	201417979	37.92	13.25	24.67
	C2328	201417978	35.78	12.50	23.28
	C2329	201417977	37.92	13.25	24.67
	C2330	201417976	37.92	13.25	24.67
	C2331	201417975	37.18	12.99	24.19

	C2368	201417938	39.44	13.78	25.66
	C2369	201417937	39.44	13.78	25.66
	C2370	201417936	36.40	12.72	23.68
	C2371	201417935	37.18	12.99	24.19
	C2372	201417934	37.18	12.99	24.19
	C2373	201417933	37.18	12.99	24.19

	C2390	201417916	37.18	12.99	24.19
	C2391	201417915	37.18	12.99	24.19
	C2392	201417914	37.18	12.99	24.19
	C2393	201417913	37.18	12.99	24.19
	C2394	201417912	37.18	12.99	24.19
	C2395	201417911	37.18	12.99	24.19
	C2396	201417910	37.18	12.99	24.19
	C2397	201417909	37.18	12.99	24.19
	C2398	201417908	36.40	12.72	23.68
	C2399	201417907	38.35	13.40	24.95
	C2400	201417906	38.35	13.40	24.95
	C2401	201500641	36.40	12.72	23.68
	C2402	201500640	37.18	12.99	24.19
	C2403	201500639	37.18	12.99	24.19
	C2404	201500638	37.18	12.99	24.19
	C2405	201500637	37.18	12.99	24.19
	C2406	201500636	37.18	12.99	24.19
	C2407	201500635	35.66	12.46	23.20
	C2408	201500634	35.66	12.46	23.20
	C2409	201500633	35.66	12.46	23.20
	C2410	201500632	37.18	12.99	24.19
	C2411	201500631	37.18	12.99	24.19
	C2412	201500630	37.18	12.99	24.19
	C2413	201500629	36.40	12.72	23.68
	C2414	201500628	37.18	12.99	24.19
	C2415	201500627	37.18	12.99	24.19

	C2456	201500586	37.18	12.99	24.19
	C2457	201500585	37.18	12.99	24.19

	C2490	201500552	33.63	11.75	21.88
	C2491	201500551	34.00	11.88	22.12
	C2492	201500550	34.00	11.88	22.12
	C2493	201500549	35.06	12.25	22.81
	C2494	201500548	35.06	12.25	22.81
	C2495	201500547	37.92	13.25	24.67
	C2496	201500546	37.92	13.25	24.67
	C2497	201500545	37.92	13.25	24.67
	C2498	201500544	37.92	13.25	24.67
	C2499	201500543	37.92	13.25	24.67

	C3005	201417271	33.37	11.66	21.71
	C3006	201417270	37.92	13.25	24.67
	C3007	201417269	35.66	12.46	23.20
	C3008	201417268	34.89	12.19	22.70
	C3009	201417267	38.69	13.52	25.17
	C3010	201417266	36.40	12.72	23.68
	C3011	201417265	35.66	12.46	23.20
	C3012	201417264	36.40	12.72	23.68
	C3013	201417263	35.66	12.46	23.20
	C3014	201417262	34.89	12.19	22.70
	C3015	201417261	35.66	12.46	23.20
	C3016	201417260	35.66	12.46	23.20
	C3017	201417259	34.14	11.93	22.21
	C3018	201417258	34.89	12.19	22.70
	C3019	201417257	33.37	11.66	21.71
	C3020	201417276	33.37	11.66	21.71
	C3021	201417256	38.69	13.52	25.17
	C3022	201417255	35.66	12.46	23.20
	C3023	201417254	34.89	12.19	22.70
	C3024	201417253	38.69	13.52	25.17
	C3025	201417252	36.40	12.72	23.68
	C3026	201417251	36.40	12.72	23.68
	C3027	201417250	36.40	12.72	23.68
	C3028	201417249	35.66	12.46	23.20
	C3029	201417248	34.89	12.19	22.70
	C3030	201417247	34.89	12.19	22.70

	C3031	201417246	35.66	12.46	23.20
	C3032	201417245	34.14	11.93	22.21
	C3033	201417244	34.89	12.19	22.70
	C3034	201417243	36.40	12.72	23.68
	C3035	201417242	35.66	12.46	23.20
	C3036	201417241	36.40	12.72	23.68
	C3037	201417240	35.66	12.46	23.20
	C3038	201417239	34.14	11.93	22.21
	C3039	201417238	35.66	12.46	23.20
	C3040	201417237	36.40	12.72	23.68
	C3041	201417236	35.66	12.46	23.20
	C3042	201417235	36.40	12.72	23.68
	C3043	201417234	35.66	12.46	23.20
	C3044	201417233	34.89	12.19	22.70
	C3045	201417232	35.66	12.46	23.20
	C3046	201417231	35.66	12.46	23.20
	C3047	201417230	34.89	12.19	22.70
	C3048	201417229	34.89	12.19	22.70
	C3049	201417228	36.40	12.72	23.68
	C3050	201417227	35.66	12.46	23.20
	C3051	201417226	36.40	12.72	23.68
	C3052	201417225	35.66	12.46	23.20
	C3053	201417224	34.14	11.93	22.21
	C3054	201417223	35.66	12.46	23.20
	C3055	201417222	36.40	12.72	23.68
	C3056	201417221	35.66	12.46	23.20
	C3057	201417220	36.40	12.72	23.68
	C3058	201417219	35.66	12.46	23.20
	C3059	201417218	34.14	11.93	22.21
	C3060	201417217	35.66	12.46	23.20
	C3061	201417216	35.66	12.46	23.20
	C3062	201417215	35.66	12.46	23.20
	C3063	201417214	36.40	12.72	23.68
	C3064	201417213	36.40	12.72	23.68
	C3065	201417212	34.89	12.19	22.70
	C3066	201417211	37.18	12.99	24.19
	C3067	201417210	35.66	12.46	23.20
	C3068	201417209	34.89	12.19	22.70
	C3069	201417208	35.66	12.46	23.20
	C3070	201417207	36.40	12.72	23.68
	C3071	201417206	35.66	12.46	23.20
	C3072	201417205	36.40	12.72	23.68

	C3110	201504047	34.89	12.19	22.70
	C3111	201504046	34.89	12.19	22.70
	C3112	201504045	40.96	14.31	26.65
	C3113	201504044	40.96	14.31	26.65
	C3114	201504043	40.96	14.31	26.65

	C3135	201504022	40.96	14.31	26.65
	C3136	201504021	34.89	12.19	22.70
	C3137	201504020	34.89	12.19	22.70
	C3138	201504019	34.89	12.19	22.70
	C3139	201504018	37.92	13.25	24.67
	C3140	201504017	37.92	13.25	24.67
	C3141	201504016	37.92	13.25	24.67
	C3142	201504015	40.21	14.05	26.16
	C3143	201504014	40.21	14.05	26.16
	C3144	201504013	40.21	14.05	26.16
	C3145	201504012	40.21	14.05	26.16
	C3146	201504011	40.21	14.05	26.16
	C3147	201504010	39.44	13.78	25.66
	C3148	201504009	39.44	13.78	25.66
	C3149	201504008	39.44	13.78	25.66
	C3150	201504007	38.69	13.52	25.17
	C3151	201504006	39.44	13.78	25.66
	C3152	201504005	46.05	16.09	29.96
	C3153	201504004	46.05	16.09	29.96
	C3154	201504003	46.05	16.09	29.96
	C3155	201504002	43.99	15.37	28.62
	C3156	201504001	43.99	15.37	28.62

	C3195	201502222	41, 50	14, 50	27, 00
	C3196	201502221	37, 92	13, 25	24, 67
	C3197	201502220	37, 18	12, 99	24, 19
	C3198	201502219	36, 40	12, 72	23, 68

	C3216	201502201	37.18	12.99	24.19
	C3217	201502200	36.40	12.72	23.68
	C3218	201502199	37.18	12.99	24.19
	C3219	201502198	37.92	13.25	24.67
	C3220	201502197	36.40	12.72	23.68
	C3221	201502196	37.18	12.99	24.19
	C3222	201502195	37.18	12.99	24.19
	C3223	201502194	36.40	12.72	23.68
	C3224	201502193	37.18	12.99	24.19
	C3225	201502192	37.18	12.99	24.19
	C3226	201502191	36.40	12.72	23.68
	C3227	201502190	37.18	12.99	24.19
	C3228	201502189	37.92	13.25	24.67
	C3229	201502188	36.40	12.72	23.68
	C3230	201502187	37.18	12.99	24.19
	C3231	201502186	37.18	12.99	24.19
	C3232	201502185	36.40	12.72	23.68
	C3233	201502184	37.18	12.99	24.19
	C3234	201502183	37.18	12.99	24.19
	C3235	201502182	36.40	12.72	23.68
	C3236	201502181	37.92	13.25	24.67
	C3237	201502180	37.92	13.25	24.67
	C3238	201502179	36.40	12.72	23.68
	C3239	201502178	37.92	13.25	24.67
	C3240	201502177	36.40	12.72	23.68

	СЗТД	201500430	37,92	13,70	23,00
	C3274	201500438	34,14	11,93	22,21
	C3275	201500437	34,89	12,19	22,70
	C3276	201500436	38,69	13,52	25,17
	C3277	201500435	37,18	12,99	24,19
	C3278	201500434	37,92	13,25	24,67
	C3279	201500433	37,92	13,25	24,67
	C3280	201500432	36,40	12,72	23,68
	C3281	201500431	37,92	13,25	24,67
	C3282	201500430	37,92	13,25	24,67

	C3283	201500429	36.40	12.72	23.68
	C3284	201500428	37.92	13.25	24.67
	C3285	201500427	37.21	13.00	24.21
	C3286	201500426	34.97	12.22	22.75
	C3287	201500425	34.97	12.22	22.75
	C3288	201500424	37.21	13.00	24.21
	C3289	201500423	36.46	12.74	23.72
	C3290	201500422	37.21	13.00	24.21
	C3291	201500421	37.95	13.26	24.69
	C3292	201500420	36.46	12.74	23.72
	C3293	201500419	37.21	13.00	24.21
	C3294	201500418	37.21	13.00	24.21
	C3295	201500417	36.46	12.74	23.72
	C3296	201500416	37.21	13.00	24.21
	C3297	201500415	40.58	14.18	26.40
	C3298	201500414	41.33	14.44	26.89
	C3299	201500413	36.66	12.81	23.85
	C3300	201500412	36.40	12.72	23.68
	C3301	201415237	35.66	12.46	23.20
	C3302	201415236	36.40	12.72	23.68
	C3303	201415235	37.18	12.99	24.19
	C3304	201415234	35.66	12.46	23.20
	C3305	201415233	36.40	12.72	23.68
	C3306	201415232	37.18	12.99	24.19
	C3307	201415231	37.18	12.99	24.19
	C3308	201415230	37.18	12.99	24.19
	C3309	201415229	37.18	12.99	24.19
	C3310	201415228	37.92	13.25	24.67
	C3311	201415227	37.18	12.99	24.19
	C3312	201415226	37.92	13.25	24.67
	C3313	201415225	37.18	12.99	24.19
	C3314	201415224	37.18	12.99	24.19
	C3315	201415223	35.98	12.57	23.41
	C3316	201415222	43.25	15.11	28.14
	C3317	201415221	41.73	14.58	27.15
	C3318	201415220	43.99	15.37	28.62
	C3319	201415219	43.99	15.37	28.62
	C3320	201415218	43.99	15.37	28.62
	C3321	201415217	37.18	12.99	24.19
	C3322	201415216	37.18	12.99	24.19
	C3323	201415215	37.18	12.99	24.19
	C3324	201415214	37.18	12.99	24.19

	C3360	201415178	37.92	13.25	24.67
	C3361	201415177	37.18	12.99	24.19
	C3362	201415176	37.92	13.25	24.67
	C3363	201415175	38.69	13.52	25.17
	C3364	201415174	37.92	13.25	24.67
	C3365	201415173	34.89	12.19	22.70
	C3366	201415172	37.18	12.99	24.19

	C3377	201415157	37.18	12.55	24.15
	C3380	201415158	36.40	12.72	23.68
	C3381	201417123	34.89	12.19	22.70
	C3382	201417122	36.40	12.72	23.68
	C3383	201417121	35.66	12.46	23.20
	C3384	201417120	36.40	12.72	23.68
	C3385	201417119	37.18	12.99	24.19
	C3386	201417118	35.66	12.46	23.20
	C3387	201417117	36.40	12.72	23.68
	C3388	201417116	35.66	12.46	23.20
	C3389	201417115	36.40	12.72	23.68
	C3390	201417114	37.18	12.99	24.19
	C3391	201417113	36.40	12.72	23.68
	C3392	201417112	37.18	12.99	24.19
	C3393	201417111	37.92	13.25	24.67
	C3394	201417110	37.18	12.99	24.19
	C3395	201417109	37.92	13.25	24.67
	C3396	201417108	37.92	13.25	24.67
	C3397	201417107	36.40	12.72	23.68
	C3398	201417106	37.18	12.99	24.19
	C3399	201417105	37.92	13.25	24.67
	C3400	201417104	37.18	12.99	24.19
	C3401	201417103	37.92	13.25	24.67
	C3402	201417102	37.18	12.99	24.19
	C3403	201417101	36.40	12.72	23.68
	C3404	201417100	37.18	12.99	24.19
	C3405	201417045	37.18	12.99	24.19
	C3406	201417099	36.40	12.72	23.68
	C3407	201417098	37.18	12.99	24.19
	C3408	201417097	37.92	13.25	24.67

	C3409	201417096	36.40	12.72	23.68
	C3410	201417095	37.92	13.25	24.67
	C3411	201417094	37.92	13.25	24.67
	C3412	201417093	36.40	12.72	23.68
	C3413	201417092	37.18	12.99	24.19
	C3414	201417091	37.18	12.99	24.19
	C3415	201417090	37.18	12.99	24.19
	C3416	201417089	38.69	13.52	25.17
	C3417	201417088	37.92	13.25	24.67
	C3418	201417087	36.40	12.72	23.68
	C3419	201417086	37.18	12.99	24.19
	C3420	201417085	37.92	13.25	24.67
	C3421	201417084	35.66	12.46	23.20
	C3422	201417083	37.18	12.99	24.19
	C3423	201417082	39.98	13.97	26.01
	C3424	201417081	39.15	13.68	25.47
	C3425	201417080	40.78	14.25	26.53
	C3426	201417079	40.78	14.25	26.53
	C3427	201417078	39.98	13.97	26.01
	C3428	201417077	40.78	14.25	26.53
	C3429	201417076	40.78	14.25	26.53
	C3430	201417075	39.15	13.68	25.47
	C3431	201417074	40.78	14.25	26.53
	C3432	201417073	40.78	14.25	26.53
	C3433	201417072	39.15	13.68	25.47
	C3434	201417071	39.98	13.97	26.01
	C3435	201417070	40.78	14.25	26.53
	C3436	201417069	39.98	13.97	26.01
	C3437	201417068	40.78	14.25	26.53
	C3438	201417067	41.61	14.54	27.07
	C3439	201417066	40.78	14.25	26.53
	C3440	201417065	41.61	14.54	27.07
	C3441	201417064	37.92	13.25	24.67
	C3442	201417063	37.18	12.99	24.19
	C3443	201417062	37.92	13.25	24.67
	C3444	201417061	37.92	13.25	24.67
	C3445	201417060	37.18	12.99	24.19
	C3446	201417059	37.92	13.25	24.67
	C3447	201417058	37.92	13.25	24.67
	C3448	201417057	37.18	12.99	24.19
	C3449	201417056	37.92	13.25	24.67
	C3450	201417055	38.69	13.52	25.17

	C3487	201417171	38.58	13.48	25.10
	C3488	201417170	39.35	13.75	25.60
	C3489	201417169	39.35	13.75	25.60
	C3490	201417168	37.78	13.20	24.58
	C3491	201417167	39.35	13.75	25.60
	C3492	201417166	39.35	13.75	25.60
	C3493	201417165	38.58	13.48	25.10
	C3494	201417164	39.35	13.75	25.60

	C3533	201417125	36.40	12.72	23.68
	C3534	201417124	36.40	12.72	23.68

非机动车车位及摩托车车位:

幢号	房号	房产证编号	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	公摊面积(m²)	备注
----	----	-------	----------	------------	----------	----

	-1 层 01	201505452	2093.54	731.49	1362.05	非机动车位
	-1 层 02	201505451	2092.33	731.07	1361.26	
	-1 层 CM01	201505450	364.25	127.27	236.98	摩托车车位
	-1 层 CM02	201505449	429.99	150.24	279.75	
	-1 层 CM03	201505448	274.87	96.04	178.83	
	-1 层 CM04	201505447	51.60	18.03	33.57	
	-1 层 CM05	201505446	161.99	56.60	105.39	
	-1 层 CM06	201505445	50.94	17.80	33.14	
	-1 层 CM07	201505444	486.89	170.12	316.77	
	-1 层 CM08	201505443	90.73	31.70	59.03	
	-1 层 CM09	201505442	170.15	59.45	110.70	
	-1 层 CM10	201505441	48.68	17.01	31.67	
	-1 层 CM11	201505440	48.65	17.00	31.65	
	-1 层 CM12	201505439	90.90	31.76	59.14	
	-1 层 CM13	201505438	42.01	14.68	27.33	
	-1 层 CM14	201505437	48.65	17.00	31.65	
	-1 层 CM15	201505436	90.93	31.77	59.16	
	-1 层 CM16	201505435	48.68	17.01	31.67	
	-1 层 CM17	201505434	90.93	31.77	59.16	
	-1 层 CM18	201505433	249.71	87.25	162.46	
	-1 层 CM19	201505432	864.59	302.09	562.50	
	-1 层 CM20	201505431	434.31	151.75	282.56	
	-1 层 CM21	201505430	1623.56	567.28	1056.28	
	-1 层 CM22	201505429	1997.69	698.00	1299.69	
	-1 层 CM23	201505428	1998.06	698.13	1299.93	

(2) 其他权属状况

于价值时点估价对象未设定市场，不存在被占用、拖欠税费、查封等形式的限制权利情况进行估价。

(四) 土地基本状况

- 1、四至：东至道路，南至道路，西至通道，北至通道。
- 2、形状：形状较规则。
- 3、土地使用期限：估价委托人提供估价对象资料，估价对象土地使用权类型为出让，用途为商业，终止日期为 2051 年 11 月 21 日。
- 4、规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设。
- 5、开发程度：具备红线内、外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）及红线内场地平整，已于 2014 年开发完成。

(五) 建筑物基本状况

(二) 价值时点原则：要求估价结果是在依据估价日的特定目的、特定时间的价值或价格的原则。

格偏差在合理范围内的原则。

(五) 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的原则。

(六) 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

(一) 法律、法规及政策依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)；
- 5、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号，1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；
- 6、龙政综〔2017〕252号《龙岩市人民政府颁布执行龙岩市中心城区(第八轮)土地级别暨基准地价修改文件》。

(二) 估价标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

- 3、《房地产市场估价指导意见》(建住房〔2006〕8号)。

(三) 估价行为依据

- 1、《房地产估价委托合同》。

(四) 估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《房屋所有权证》：龙房权证字第 201412966 号、201417345 号等(其它详见清单)；
- 2、估价委托人身份证。

房地产比较单价=可比实例建立比较基础后的单价×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。

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、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法分为报酬资本化法、直接资本化法和收益乘数法。本次估价采用报酬资本化法测算。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率，而市场上缺少与估价对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与估价对象具有同等风险的投资收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。持有期 t 为 5 年，公式如下：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V——收益法评估价值；

A——房地产期间收益；

Y——房地产报酬率；

V_t ——期末转售收益；

t ——房地产持有期

十、估价结果

价原则、评估程序及评估方法说明。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产。（2）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年，当地房地产市场变化较大时不超过半

年。（3）报告使用，请阅读本报告附件。

72-1 30

1、位置状况

(1) 坐落：福建省海峡客家旅游有限公司所属位于龙岩市新罗区曹溪街道莲南路666号（龙岩美食城）A座、A座附楼、B座、C座、D座、E座、F座、G1座、G2座、G3座、G4座、G5座商业用房、-1至-3层车位及摩托车车位，具体位置详见附件“估价对象位置图”。

(2) 方位：地处龙岩市新罗区中心城区，估价对象位于龙岩市新罗区曹溪街道莲南路666号（龙岩美食城），按龙政综〔2017〕252号《龙岩市人民政府颁布执行龙岩市中心城区（第八轮）土地级别暨基准地价修改文件》，属于二级商业用地。

(3) 与重要场所的距离：距新罗区人民法院约370米。

(4) 临街状况：估价对象入口临莲南路。

(5) 楼幢位置：楼幢位置较好。

(6) 楼层：位于第1-2、1-3、1-4、1-5、1-7、-1至-3层，所处楼层较好。

2、交通状况

(1) 道路状况：周边路网密度较高，有曹溪北路、莲南路等城市主次干道，道路通达度好。

(2) 出入可利用交通工具：出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、摩的等。有多路等公交线路经过，公交线路数量多，公交辐射范围广；周边道路的士往来数量多，乘坐出租车方便程度好，便捷度好。

(3) 交通管制情况：无特殊交通管制。

(4) 停车方便程度：停车方便程度较好。

3、外部配套设施状况

(1) 基础设施：红线外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），城市基础设施较完善。

(2) 公共服务设施：周围有新罗区人民法院、石锣鼓公园、各家银行等，公共服务设施较完善。

4、周围环境状况

(2) 人文环境：周围居民素质较高，治安状况较好。

(3) 景观：景观较好。

5、区位优势度分析

估价对象地处福建省海峡客家旅游有限公司所属位于龙岩市新罗区曹溪街道莲南路666号（龙岩美食城）A座、A座附楼、B座、C座、D座、E座、F座、G1座、G2座、G3座、G4座、G5座商业用房、-1至-3层车位及摩托车车位；交通状况较好，外部配套设施较完善，环境状况较好，总体区位状况较好。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

(1) 名称：福建省海峡客家旅游有限公司所属位于龙岩市新罗区曹溪街道莲南路666号（龙岩美食城）A座、A座附楼、B座、C座、D座、E座、F座、G1座、G2座、G3座、G4座、G5座商业用房、-1至-3层车位及摩托车车位。

(2) 四至：宗地东至道路，南至道路，西至通道，北至通道。

(3) 用途：商业。

(4) 形状：形状较规则。

(5) 地形：较平地。

(6) 地势：跟周边道路持平，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小。

(7) 地质：地基承载力及稳定性一般，地下水水质一般，无不良地质现象。

(8) 土壤：未受过污染。

(9) 开发程度：具备红线内、外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）及红线内场地平整，已于2014年开发完成。

2、建筑物实物状况描述与分析

(1) 名称：福建省海峡客家旅游有限公司所属位于龙岩市新罗区曹溪街道莲南路666号（龙岩美食城）A座、A座附楼、B座、C座、D座、E座、F座、G1座、G2座、G3座、G4座、G5座商业用房、-1至-3层车位及摩托车车位。

(2) 规模：建筑总面积217440.31平方米。

(3) 建筑结构：钢混结构等级较高，抗震性能较好。

(4) 设施设备：楼宇给排水、电气、通讯、网络等设施齐全。

(6) 层高：一层层高约 4.5 米，其余层约 3.5 米。

(7) 空间布局：建筑物总层数 2、3、4、5、7 层，平面为商业、车位、摩托车车位布局，平面布局较好。

(8) 建筑功能：估价对象为商业、车位、摩托车车位，功能配套、使用舒适，得房率、空间利用率高，防水、保温、隔热、隔声效果较好，通风、采光较好。

(9) 工程质量：实地查勘未发现存在质量问题，总体工程质量较好。

(10) 外观：外墙面为瓷砖饰面，装铝合金窗，外观一般，具体详见附件“估价对象照片”中外观照片。

(11) 新旧程度：2014 年建成，成新率为 94%。

(12) 物业管理：小区配物业公司进行管理，管理水平较好，安防系统较好。

(13) 使用及维护状况：使用正常，维护状况良好。

(14) 完损状况：估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，现状基本良好，为完好房；小区内道路路面完好，设备管道运行正常；未见有明显影响质量安全的问题。

(15) 小区概况：小区规模较大，品牌档次较好；小区内空气质量和卫生情况较好，有草坪、景观树，绿化率一般。小区内有地面及地下停车位，停车位数量较大，车位配比较好。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

1、用途：设计用途均为商业、车位、摩托车车位。

2、规划条件：地上建筑物均按规划条件进行建设。

3、所有权：土地所有权为国家所有，权利人为福建省海峡客家旅游有限公司。

4、共有情况：无。

5、用益物权设立情况：国有建设用地使用权，为出让方式取得。

6、担保物权设立情况：未设立担保物权。

7、租赁或占用情况：估价对象部分已设立租赁权，无占用情况。

8、拖欠税费情况：无。

9、查封等形式限制权利情况：无。

10、权属清晰情况：权属清晰。

二、市场背景描述与分析

过一浪。2020 上半场，龙津湖畔三盘（城发汇金望郡、融创玖峯台、水晶澜庭）屡开屡售罄！进入下半场，随着建发泱著、交发沁芳轩、天悦莲园等热盘项目的陆续登场，购房者的选择也从龙津湖周边开始转战其他战场！2020 年对于龙岩房地产业来说，上半年 6 个月，我们在 1-2 月末因为遭逢疫情，全市各大楼盘售楼部直接关闭，交易冰封，成交量近乎为 0，楼市整体表现低迷；而线下看房也逐渐向线上转移，直播卖房、线上购房节成为了房企创新营销标配；到 3 月龙岩中心城区楼市整体开始逐渐回温！据龙岩福房网统计，2020 年上半年龙岩中心城区商品房总签约量为 10903 套，同比 2019 年微涨约 4.05%；总签约面积为 86.29 万平方米，同比下跌 7.14%；商品住宅总签约量为 5924 套，同比 2019 年下跌 13.71%。第一季度市场需求受积压，市场量价同比去年有所下滑。第二季度市场集中放量，量价大幅上涨。第三季度市场成交 38.88 万 m²，同比去年成交

1-10 月 54%，签约面积里件件开；10 月 10 日周末 T 放里，城发汇金望郡、交发沁芳轩及鑫

博世儒阮果中定重，开益去化表现仍开，双向整体市场均价和销量重

（三）同类房地产市场状况

一、房地产开发投资完成情况

1-11 月，全省房地产开发投资 5581.01 亿元，比上年同期增长 6.2%，增速比 1-10 月回落 0.8 个百分点。其中，住宅投资 4064.51 亿元，增长 7.3%，占房地产开发投资的比重为 72.8%。1-10 月，房地产开发企业房屋施工面积 33928.01 万平方米，同比

的合理、可能的利用。

通过对估价对象及周边环境的实地查勘以及对房地产市场的调查和分析，我们认为

在遵循合法原则的前提下，估价对象维持现状店面用途、规模、档次利用为最有利，属于最高最佳利用，本报告以此现状店面用途、规模、档次利用为前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通

1、选用比较法的理由

估价对象用途为商业、车位、摩托车车位，当地店面房地产交易市场发育较为成熟，在估价对象同一地区内有较多与估价对象类似的近期房地产交易实例，可采用比较法进行估价。

2、选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产，且区域范围内有较多与估价对象相类似的房地产租赁可比实例，故可选用收益法。

（四）估价技术路线

1、采用比较法进行估价。

（1）搜集交易实例；

（2）选取可比实例；

2、采用收益法进行估价。

（1）选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；

（2）有效毛收入按出租型求取；

（3）没有租约限制，均为市场租金，运营费用按照相关规定和当地市场惯例取值；

(4) 确定报酬率, 并假设报酬率每年不变、期间收益不变, 求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点;

(5) 求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点;

(6) 利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益单价。

3、确定估价结果

(1) 综合比较法与收益法的评估单价求取估价对象假定未设立法定优先受偿权下的单价。

(2) 根据综合单价及建筑面积求取估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值。

五、估价测算过程

估价思路: 先测算 A 座 1 层商业用房价值, 以 A 座 1 层商业用房为基准单元, 二层以上按一层 65% 计算单价, 由于其余各幢商业用房与基准单元各情况相似, 故此次评估其余各幢 (除 A 座附楼及 D 座) 以 A 座 1 层单价及 2 层以上单价为准。

(一) 比较法测算过程

1、可比实例选取

从调查的实例中选取近期成交的以下三个可比实例。

可比实例基本情况表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	西城龙岩大道与人民路交叉口东南侧(新洲城)17-1#店	(恒兴嘉苑) B 区 B 幢 18 号店面	(龙岩国贸天琴湾 (2013 拍-14 地块)) 3 幢 103 号店面
房屋坐落	龙岩大道与人民路交叉口东南侧	龙腾路东侧	龙腾中路 588 号
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地级别	一级商服用地	二级商服用地	一级商服用地
用途	店面	店面	店面
建筑结构	框架	钢筋混凝土	框架
所处楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
建成年份	2005 年	2004 年	2016 年
室内装修	普通装修	普通装修	未装修
建筑面积 (m ²)	184.04	111.2	145.05
成交单价 (元/m ²)	13206	22177	26198
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易

估价对象房屋范围包括室内二次装修，可比实例 A、D 属毛坯房，可比实例 C 属未装修，故应将可比实例中所含二次装修的价值剔除。经分析可比实例室内二次装修价值考虑折旧后（包括物质与功能折旧），普通装修按 800 元/m²计。

②统一土地使用权类型

估价对象与可比实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，比较基础相同。

③统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与估价对象财产范围相同，已满足建立比较基础条件。

（2）统一付款方式：均为成交日期一次性付清，付款方式相同。

（3）统一融资条件：均为常规融资条件下的价格，融资条件相同。

（4）统一税费负担：

可比实例 A、B、C 成交价格均为卖方实收，应进行税费负担的统一，卖方应缴税费

包括增值税及附加、印花税、个人所得税等，综合税费按 3.1% 计：

可比实例 A 税费负担调整单价为： $13206 / (1 - 3.1\%) - 13206 = 422$ （元/m²）。

可比实例 B 税费负担调整单价为： $22177 / (1 - 3.1\%) - 22177 = 709$ （元/m²）。

可比实例 C 税费负担调整单价为： $26198 / (1 - 3.1\%) - 26198 = 838$ （元/m²）。

（5）统一计价单位：均采用人民币，货币单位为元，采用建筑面积单价（元/平方米）。

（6）建立比较基础后的各可比实例单价如下：

建立比较基础表

电保证率高，基础设施元	电保证率高，基础设施元		电保证率高，基础设施元		善。	
-------------	-------------	--	-------------	--	----	--

空间布局	空间分区合理，交通联系方便，平面布局一般	空间分区合理，交通联系方便，平面布局较好	较差	空间分区合理，交通联系方便，平面布局稍差	差	空间分区合理，交通联系方便，平面布局好	较差
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声效果较好；通风、采光较好	防水、保温、隔热、隔声效果较好；通风、采光较好	相似	防水、保温、隔热、隔声效果较好；通风、采光较好	相似	防水、保温、隔热、隔声效果较好；通风、采光较好	相似
层高	约 4.5 米	5.2 米	较好	5.0 米	较好	4.8 米	略好
外观	瓷砖	瓷砖	相似	涂料	相似	瓷砖	相似
新旧程度	建成于 2014 年	建成于 2005 年	较差	建成于 2004 年	较差	建成于 2006 年	较差
资料来源	市场交易	司法拍卖	较差	司法拍卖	较差	市场调查	相似

权益状况比较表

因素名称	估价对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
		子项因素	比较结果	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果
规划条件	基准	规划条件与估价对象相当	相似	规划条件与估价对象相当	相似	规划条件与估价对象相当	相似
土地使用期限	基准	剩余年限与估价对象相当	相似	剩余年限与估价对象相当	相似	剩余年限与估价对象相当	相似

他项权利限制	不存在租赁、被占用、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	不存在租赁、被占用、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	相似	不存在租赁、被占用、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	相似	不存在租赁、被占用、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	相似
--------	-----------------------------------	-----------------------------------	----	-----------------------------------	----	-----------------------------------	----

4、各种因素的修正或调整

(1) 交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。可比实例 A、B、C 均属正常交易，无需进行修正，交易情况修正系数均为 100/100。

(2) 市场状况调整

价值时点及各可比实例成交日期对应的定基价格指数如下表：

价值时点及可比实例成交日期定基价格指数表

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
价值时点/成交日期	2020 年 12 月 30 日	2019 年 07 月	2020 年 06 月	2019 年 09 月
定基指数	100	100	100	100

采用价格指数法（定基），各可比实例市场状况调整系数如下：

可比实例 A：100/100≈100/100；

可比实例 B：100/100≈100/100；

可比实例 C：100/100≈100/100；

(3) 房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干子项因素的调整。

① 区位状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以估价对象条件为基准 100，各可比实例分别与估价对象区位状况的每个子项因素进行比较，比估价对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”。可比实例区位状况调整情况见下表：

区位状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
方位	较好	+3	相似	0	较好	+3

四大物况权重值情况如下表。

实物状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
建筑规模	较好	+10	好	+12	较好	+10
宽深比	相似	0	相似	0	较差	-5
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
空间布局	较差	-8	差	-13	较差	-10
建筑功能	相似	0	相似	0	相似	0
层高	较好	+3	较好	+3	略好	+1
外观	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	较差	-2	较差	-2	较差	-2
资料来源	较差	-7	较差	-7	相似	0
合 计	100/96	-4	100/93	-7	100/94	-6

注：以上各子项权重值均已经过修正，以子项因素为权重的修正权重。

③权益状况调整

5、比较价值求取

由于估计对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以估计对象状况为基准，将各可比实例状况与估计对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

比较单价 = 可比实例建立比较基础后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。测算过程见下表。

比较单价计算表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价 (元/m ²)	12828	22086	27036
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/105	100/104	100/103
实物状况调整系数	100/96	100/93	100/94
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
可比实例比较单价(元/m ²)	12726	22835	27924
取权重	以上三个实例修正后的价格存在一定差距，故取权重		

价格内涵	付,押金为二个月房租,租赁价中含室内简单装修及室内设备;管理费、维修费、房屋保险费、房产税、租赁税费由出租人负担,租赁费用、物业服务费、水电费等由承租人承担	租赁价中含室内简单装修及室内设备;管理费、维修费、房屋保险费、房产税、租赁税费由出租人负担,租赁费用、物业服务费、水电费等由承租人承担	租赁价中含室内简单装修及室内设备;管理费、维修费、房屋保险费、房产税、租赁税费由出租人负担,租赁费用、物业服务费、水电费等由承租人承担
-------------	---	--	--

租金单价 (元/㎡·月)	70	85	100
用途	0	0	0
建筑结构	0	0	0
所处楼层	0	0	0
户型规模	0	0	0
建筑面积	-10	-10	-10
室内装修	0	0	0
室内设备	0	0	0
新旧程度	-3	-1	+1
调整值小计	-13	-11	-9
调整系数	100/87	100/89	100/91
比较单价(元/㎡·月)	80.5	73.0	65.9

注：调整方法采用百分比法；上述调整值均考虑了各子项因素的权重。

③市场租金的确定

由于各可比实例租金比较单价比较接近，故采用简单算术平均数作为估价对象市场租金单价，即：

$$=73 \times 1 \times 1.5\% = 1.10 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(6) 年有效毛收入

$$=73 \times 12 - 17.52 + 1.10 = 859.58 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3、运营费用

是指维持估价对象正常使用或营业的必要支出，为根据租金内涵中确定的由出租人负担的运营费用。根据当地税务部门的收费标准及行业取费平均水平，对类似房地产的

运营成本进行分解，结合估价经验，估价对象运营成本组成及各成本费取值如下：

(1) 年管理费用

是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年有效毛收入的 1%-2% 计算。根据市场调查，本次估价按当地市场惯例以房地产年有效毛收入的 1.5% 计取，则：

建筑物重置价的一定比例计算。按中办惯例按建筑物重置价的0.2%计取，则：

$$\text{年保险费} = \text{建筑物重置价} \times 0.2\%$$

$$= 2799 \times 0.2\%$$

$$= 5.60 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4) 年房产税

按照当地计税标准，房产税取房地产有效毛收入的4%，则

$$\text{年房产税} = \text{年有效毛收入} \times 4\%$$

$$= 859.58 \times 4\%$$

$$= 34.38 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5) 增值税及附加

免征增值税。

(6) 个人所得税

按当地规定，对个人出租房屋，无法准确计算出应纳税所得额的，可按租金收入的1%计算征收个人所得税，计税基数为房地产年有效毛收入，则：

$$\text{个人所得税} = \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

$$= 859.58 \times 1\%$$

$$= 8.60 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

算结果（24369 元/m²）为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。期末转售价格测算，如下：

$$\begin{aligned}\text{转售价格} &= \text{价值时点转售价格} \times (1 + \text{上涨率})^{\text{持有期}} = 24369 \times (1 + 0.0\%)^5 \\ &= 24369 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(2) 转售成本

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。根据龙岩市的相关规定，个人购买的房地产其转售成本标准参照下表。

房地产转售成本

期末转售收益=期末转售价格-转售成本

$$=24369-755$$

$$=23614 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

7、报酬率

采用累加法求取报酬率，即安全利率加风险调整值，报酬率公式：报酬率=安全利率

(1) 安全利率：取中国人民银行公布的金融机构人民币一年期整存整取定期存款基准利率 1.5%；

(2) 投资风险补偿率：店面房地产的收益较稳定，投资风险较小，取投资风险补偿率为 2.8%；

(3) 管理负担补偿率：店面房地产作为出租使用，投资者管理负担较小，故管理负担补偿率取 0.2%；

(4) 缺乏流动性补偿率：投资房地产与存款相比，变现能力较弱，且所占资金量大，故缺乏流动性补偿率取 1.5%；

(5) 投资带来的优惠率：估价对象可获得融资，投资带来的优惠率取 1.0%；

测算的平均为 21776 元/m²，根据估价人员所掌握的市场资料和价值规律，认为采用比较法测算出的房地产现值更能反映估价对象的市场价格，所以此次评估我们以比较法的评估值为主，将比较法测算出的房地产价格的权重取为 70%，收益法测算出的房地产价格的权重取为 30%进行权重取值测算，作为本次评估的最终结果，则：

$$\text{单价} = \text{比较单价} \times 70\% + \text{收益单价} \times 30\% = 24369 \times 70\% + 21776 \times 30\% = 23591 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

B、A 座 2 层以上商业用房：估价对象 2 层以上商业用房单价取 1 层商业用房单价的 60%，即 2 层以上商业用房单价=23591 元/m²×65%=15334 元/m²。

综合委托方提供的租赁合同及市场调查，估价对象区域和类似房地，月平均租金在 50 元/m²至 70 元/m²区间范围（不含装修），本次估价对象设计用途为非住宅用房，该区域商务集聚度较高，规划设计较好，整体形象好，通过类比法综合分析确定估价对象月租金为 59 元/m²

（2）租约限制

估价对象不存在租约限制，本次估价按市场租金进行测算。

（3）租赁面积的确定

租金内涵为估价对象权证记载的建筑面积，则估价对象租赁面积确定为建筑面积。

（4）空置和收租损失

根据对同类商业用房的调查，空置率为 1%-3%，根据估价对象具体情况分析，空置率取 2.2%。

房地产出租时，出租人一般会要求承租人缴纳 1 个月的租金作为租赁保证金（押金），并且合同中写明在租赁期结束前 1 个月承租人预先行缴纳下一个月租金，几乎完全避免收租损失发生，收租损失率不计，则

空置和收租损失=59×12×2.2%=15.58（元/m²）

（5）其他收入

其他收入为租赁押金所产生利息收入。根据周边同类商业租赁市场的调查可知，租赁押金一般按 1 个月租金计，利率取价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，则：
其他收入=市场租金×月数×存款基准利率

F、租金每年递增的比率 g (%)	3.0%	正负零以及原图尺寸图示，预计自评估基准日时点起在可收益年限里保持稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间租金年递增一般为1%-3%之间，结合估价对象所在区域的同类物业供求情况，本次评估取年租金增长率为3.0%。
G、收益价格 (元/m ²)	16754	$V=A/(R-g) \times \{1-[(1+g) / (1+R)]^n\}$
H、房地产单价 (元/平方米)	16754	取整

D2、D座收益法测算过程

1、持有期

依据对同类型商业用房的调查，空置率为 1%~3%，依据估价对象具体情况分析，空置率取 3%。

房地产出租时，出租人一般会要求承租人缴纳 1 个月的租金作为租赁保证金（押

全避免收租损失发生，收租损失率不计，则

空置和收租损失=59×12×3%=21.24（元/m²）

（5）其他收入

其他收入为租赁押金所产生的利息收入。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 1 个月租金计，利率取价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，则：

其他收入=市场租金×月数×存款基准利率

=59×1×1.5%=0.89（元/m²）

（6）年有效毛收入

年有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入

=59×12-21.24+0.89=687.65（元/m²）

C、年净收益 a (元/m ²)	577.48	A-B
D、资本化率 r (%)	3.3%	采用安全利率加风险调整值法确定资本化率，安全利率选用 2019 年至 2020 年期间一年期人民币存款利率 1.5%，风险利率按风险程度一般在 0.5%-5.0%之间，确定风险调整值 1.8%，则资本化率为 3.3%。
E、可收益年限 n (年)	31 年	钢混结构建筑物经济耐用年限 70 年，估价对象建成于 2014 年，剩余经济耐用年限为 64 年，估价对象土地使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 11 月 21 日，尚余 31 年。取短者，则收益年限为 31 年。
F、租金每年递增的比率 g (%)	3.0%	根据同类物业的市场供求情况、租赁情况、物业规划及发展前景等因素，预计估价对象于价值时点起在可收益年限里保持稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间租金年递增一般为 1%-3%之间，结合估价对象所在区域的同类物业供求情况，本次评估取年租金增长率为 3.0%。
G、收益价格 (元/m ²)	16596	$V=A/(R-g) \times \{1-[(1+g)/(1+R)]^n\}$
H、房地产单价 (元/平方米)	16596	取整

E、-1 层至-3 层车位：收益法测算过程（以 C1001 号车位为基准单元，测算出 C1001

号车位单价，-1 层车位单价以 C1001 号为准，-2 层车位单价取-1 层车位的 90%，-3 层车位取-1 层车位的 80%。）

1、持有期

根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期为 5 年。

2、有效毛收入

全避免收租损失发生，收租损失率不计，则

空置和收租损失=21×12×2%=5.04（元/m²）

（5）其他收入

其他收入为租赁押金所产生的利息收入。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按1个月租金计，利率取价值时点银行一年期定期存款利率1.5%，则：

其他收入=市场租金×月数×存款基准利率

=21×1×1.5%=0.32（元/m²）

（6）年有效毛收入

年有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入

（7）计算过程

项 目	单位价格	摘 要
A、年有效毛收入（元/m ² ）	247.28	年有效毛收入=潜在毛收入-（收租损失+空置损失）+其他收入

F、租金每年递增的比率 g (%)	2.6%	度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况,类似物业在租赁期间租金年递增一般为 1%-3%之间,结合估价对象所在区域的同类物业供求情况,本次评估取年租金增长率为 2.6%。
G、收益价格 (元/m ²)	3338	$V=A/(R-g) \times \{1-[(1+g) / (1+R)]^n\}$
H、房地产单价 (元/平方米)	3338	取整
I、房地产总价 (万元)	13.64	3338 元/m ² ×40.87 平方米=13.64 万元 (取整至百位)

(8)故-1 层车位单价为 13.64 万元/个,-2 层车位单价为 13.64 万元/个×90%=12.28 万元/个,-3 层车位单价为 13.64 万元/个×80%=10.91 万元/个

F、地面非机动车位及摩托车车位：收益法测算过程

1、持有期

根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限,本次估价取持有期为 5 年。

2、有效毛收入

按出租型车取有效毛收入。

B、年运营费用（元/m²）	96.27	1+2+3+4
---------------	-------	---------

合计:			142763.08	91061.52	51701.56		2410390100
-----	--	--	-----------	----------	----------	--	------------

2、地下-1 至-3 层车位:

	-1 层 CM22	201505429	1997.69	698.00	1299.69	2868	5729400
	-1 层 CM23	201505428	1998.06	698.13	1299.93	2868	5730400
合计:			13944.63	4872.31	9072.32		39993200

4、估价对象总价值=241059.67 万元+20034.04 万元+3999.32 万元+1040.01 万元
=266133.04 万元

5、经分析估价计算，最终确定体现估价对象在具备完整产权状态下在价值时点 2020

年 12 月 30 日的市场价值为人民币贰拾陆万陆仟叁佰叁拾元正（即 266133.04 万元），其中建筑物价值为 265093.03 万元， 装修价值为 1040.01 万元。估价结果内涵

包括估价对象建筑物价值，含部分室内二次装修、土地使用权分摊价值、不含可移动的家具家电等设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

详见清单)

(二) 估价委托人身份证

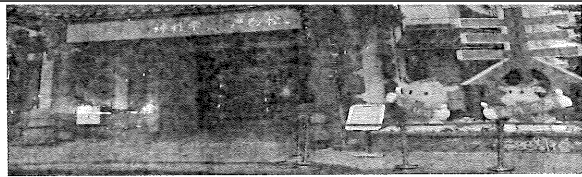
五、估价机构的有关资料(复印件):

(一) 《营业执照》

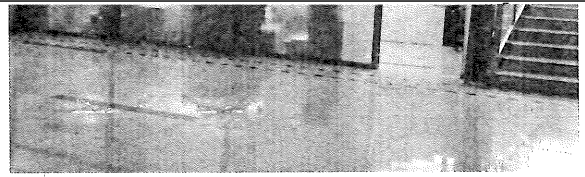
(二) 《房地产估价机构资质证书》

(三) 《注册房地产估价师注册证书》

注: 仅有八内全旧时款口近因又业市场, 全旧时款口也不限相八又止念元。



估价对象

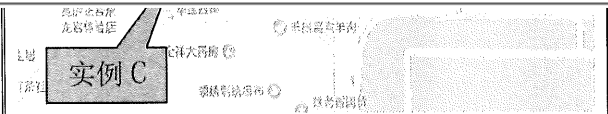


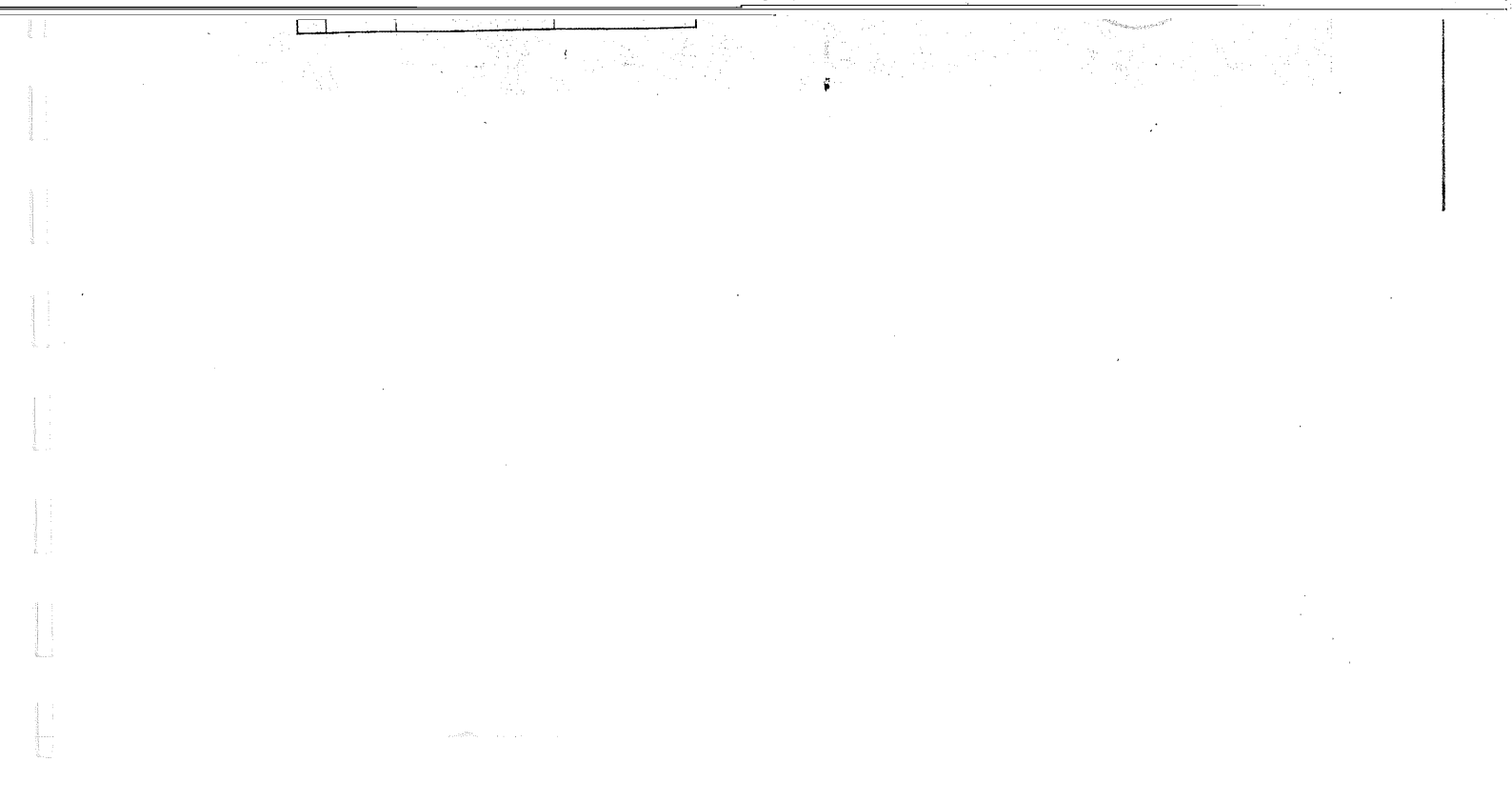
估价对象

	
估价对象	估价对象

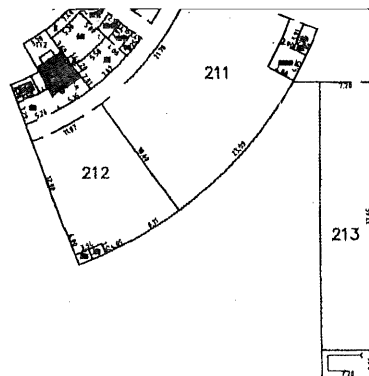
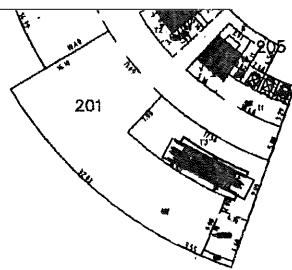
	
估价对象	估价对象

估价对象	估价对象
------	------

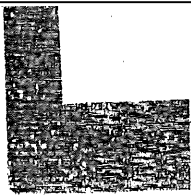
 A location map showing the site of Case C (实例 C) in a grey box. The map includes labels for '北平北路' (Beiping North Road), '北平南路' (Beiping South Road), '北平西路' (Beiping West Road), '北平东路' (Beiping East Road), '北平南路' (Beiping South Road), '北平西路' (Beiping West Road), '北平东路' (Beiping East Road), and '北平南路' (Beiping South Road).	 A black and white photograph showing the exterior of a building, likely a convenience store, with signage visible.
可比实例 C 位置图	可比实例 C 外观照片



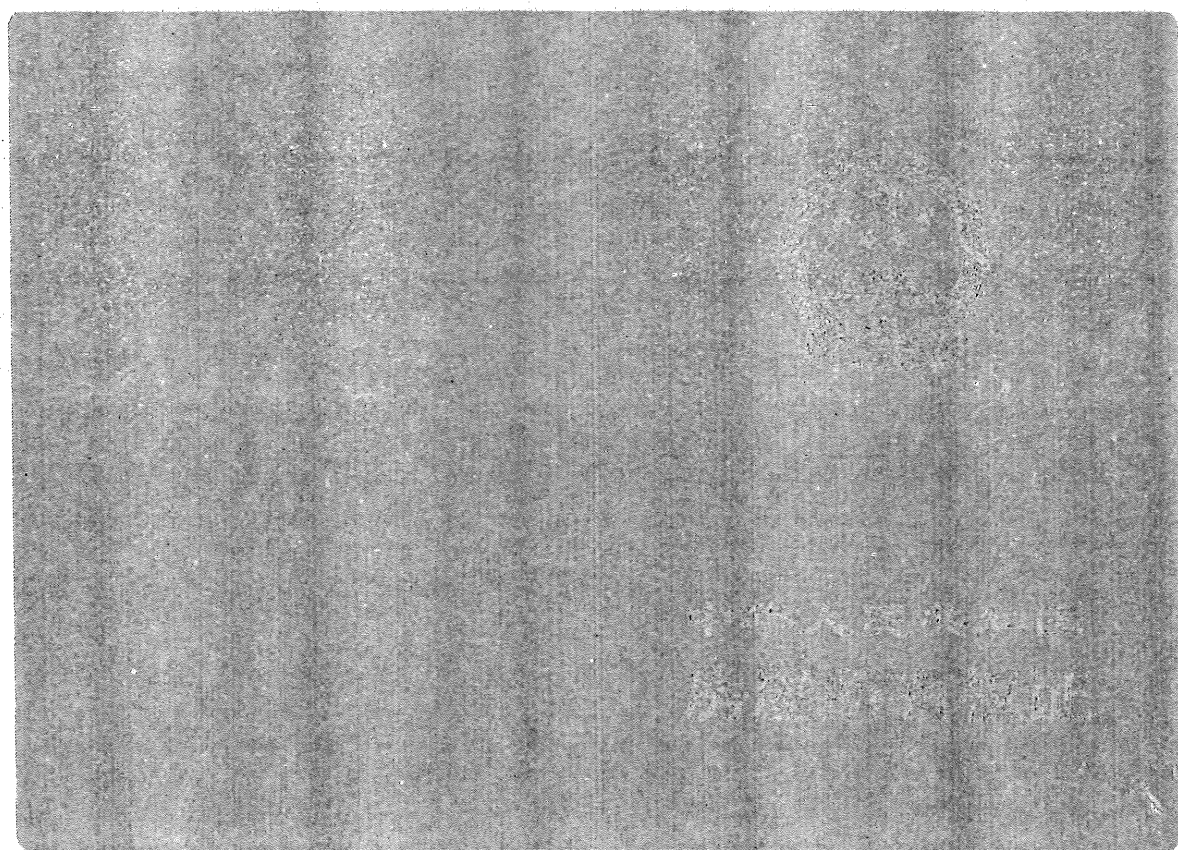
龙岩市经纬测绘有限公司



1:700

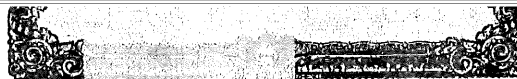


编号: 00100000



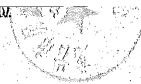
下十八内六和国江房和城之建或即温朝 (4012/版)

建房注册号: 30020

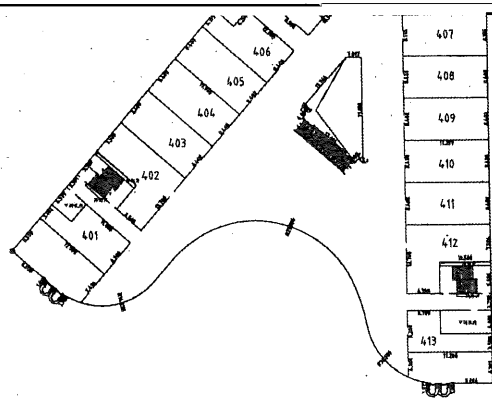


状 况		出 让		至 止
--------	--	--------	--	--------

填发单位

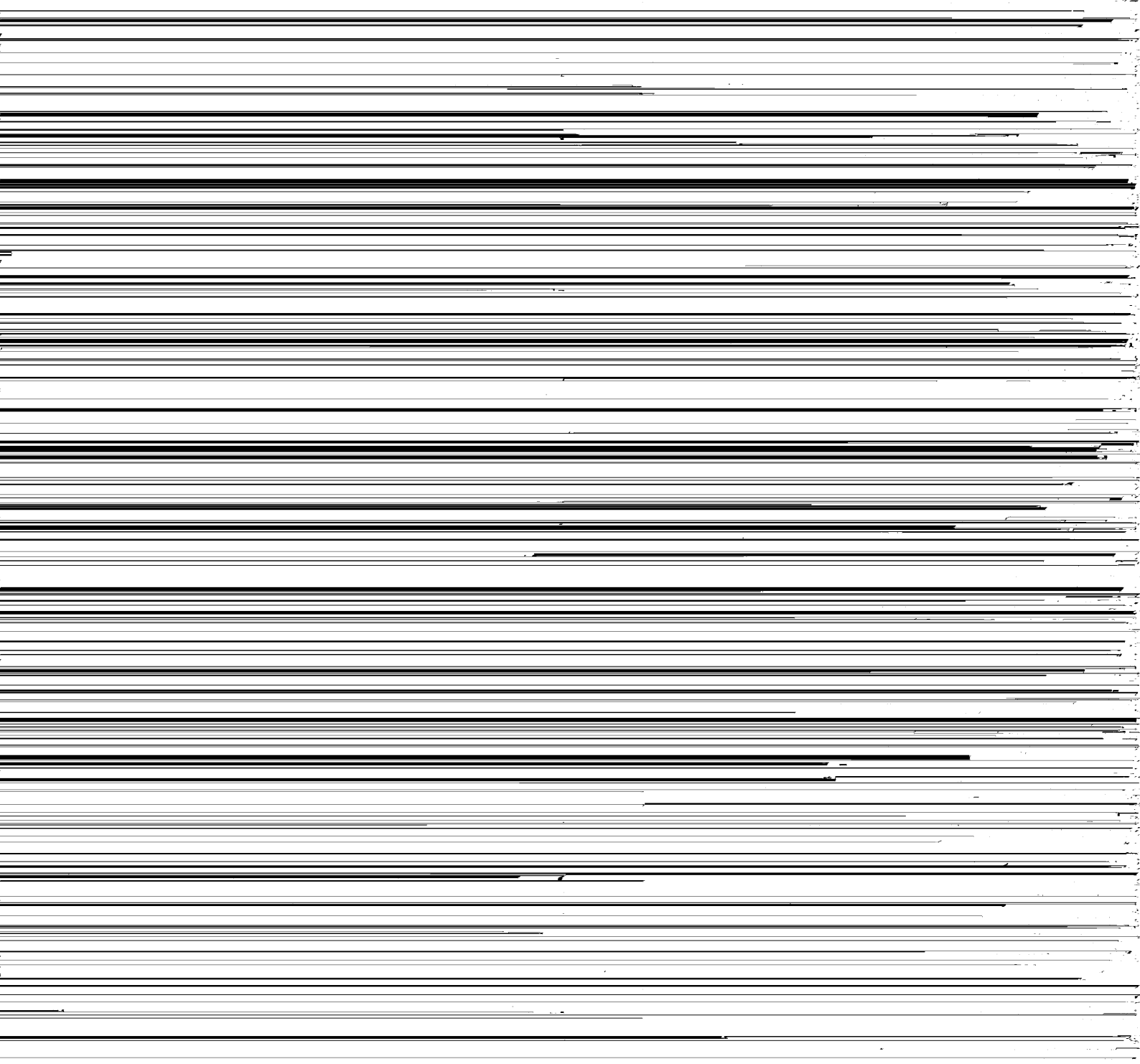


龙岩市地產有限公司



1:700

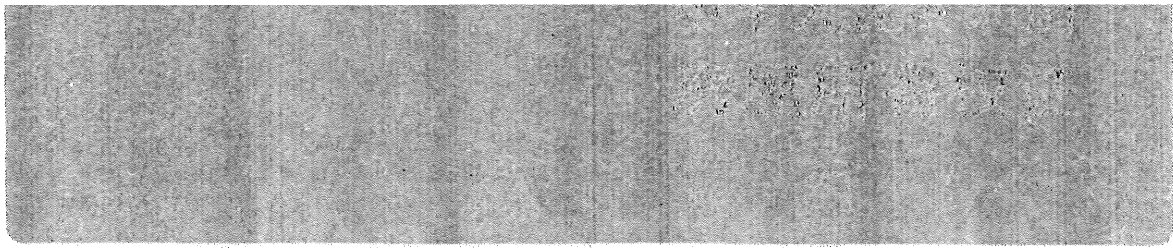
生
主。



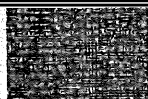
THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS



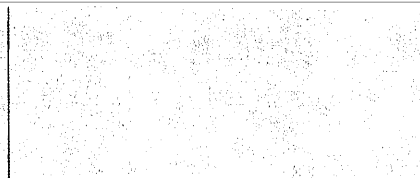
1
11
1
11
11
11
11
11



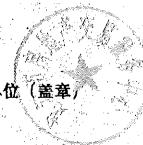
建房注册号: 33008



房屋状况	总层数	总建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	1529.08		
		——以下空白——		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

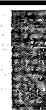


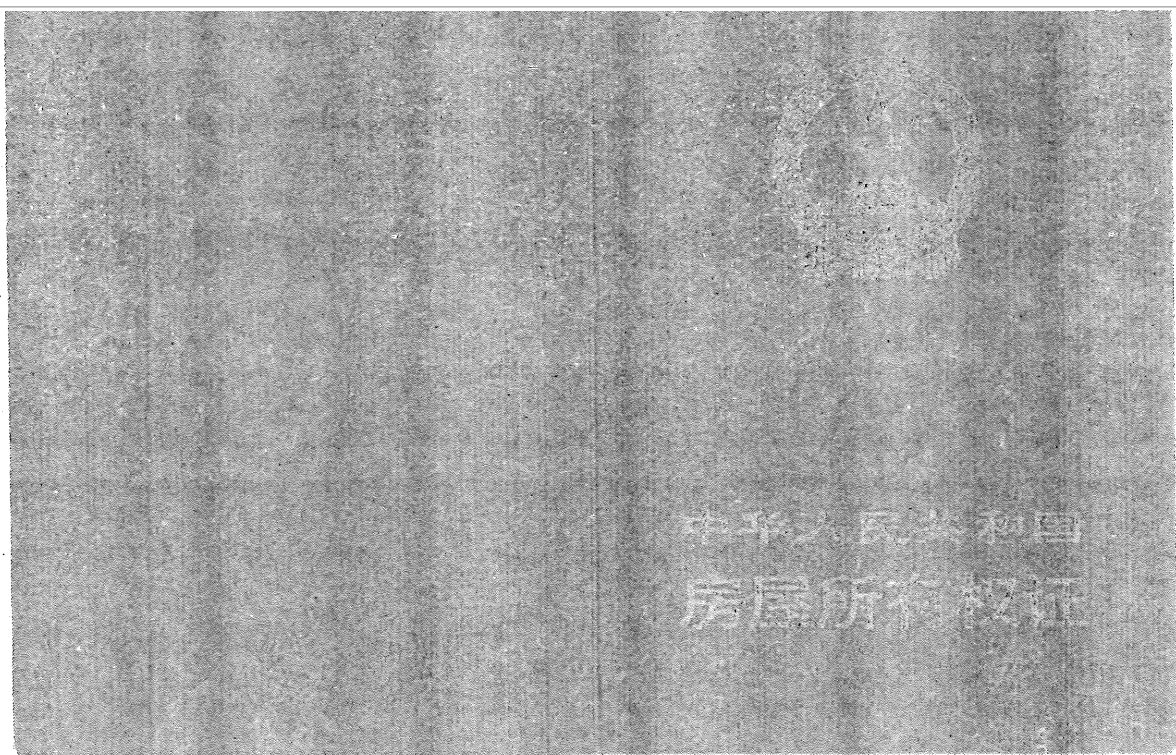
填发单位 (盖章)



1:450

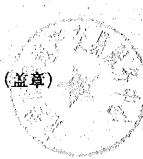
编号: 2010034







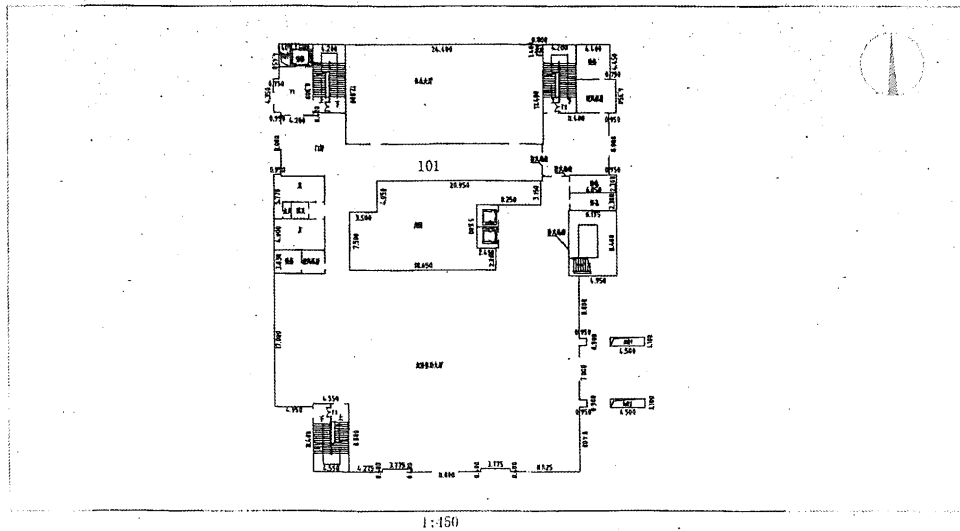
屋 状 况	4	1970.74		
	---以下空白---			
土 地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

填发单位 (盖章)
 

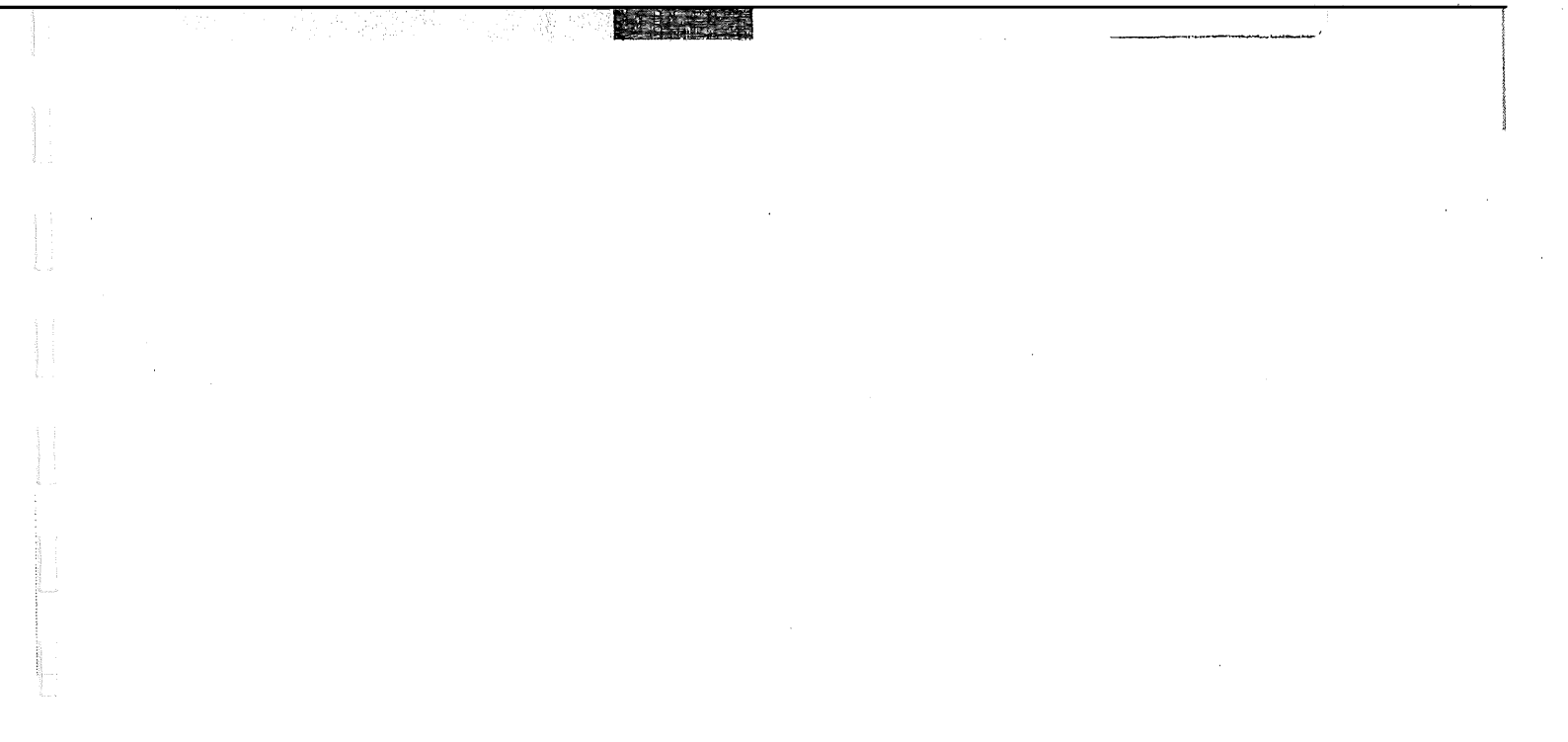
幢号	F	层数	4	共有分摊面积 (m²)	185.03
户号	101	层次	1	实测面积 (m²)	1976.74
功能	商业	座落	龙岩市新罗区曹溪街道莲南路666号		

证书编号: 乙测字第3510700004
发证机关: 福建省

龙岩经纬测绘有限公司

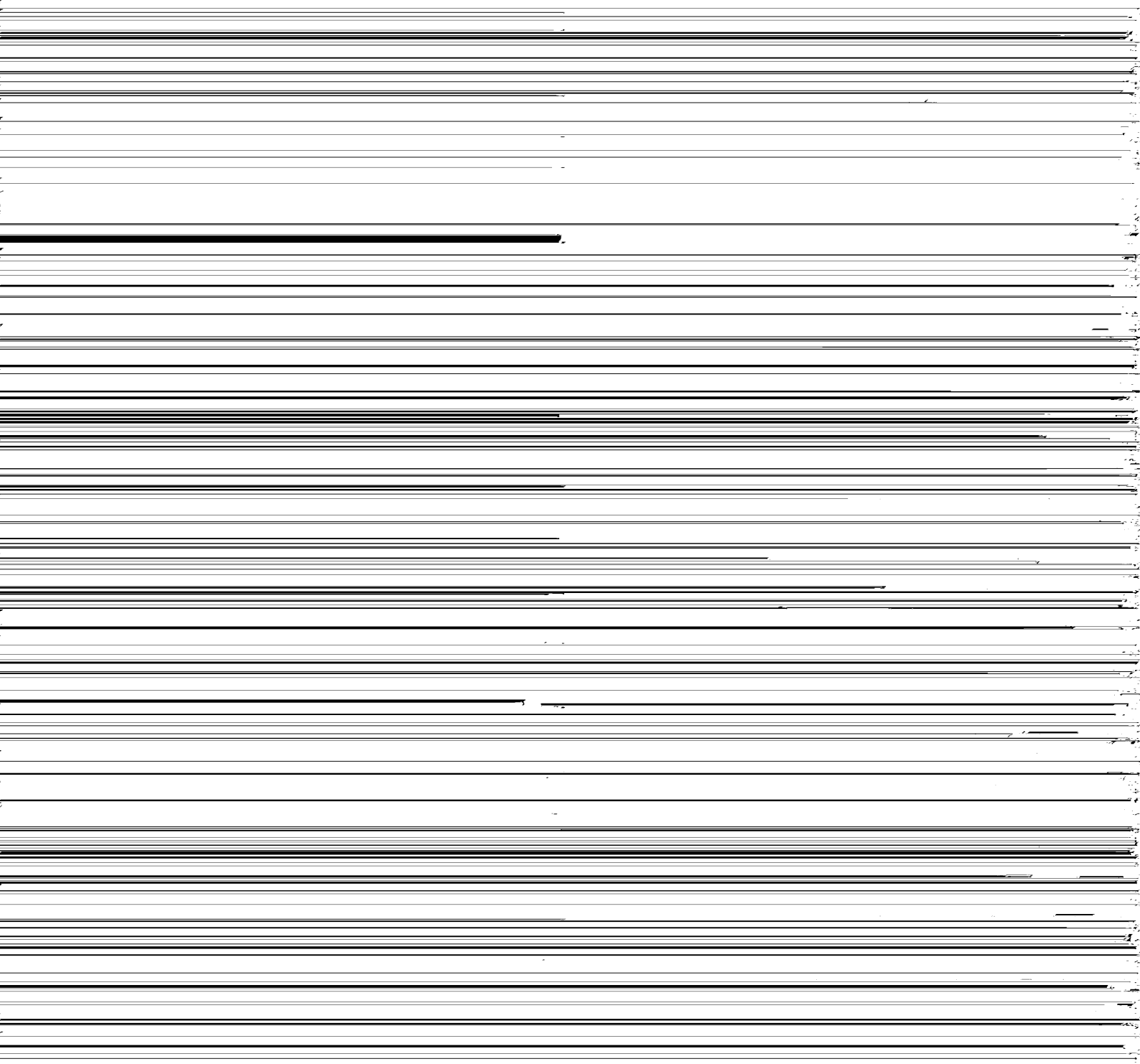


编号: [000001]



状况	出让	至止
----	----	----

填发单位(盖章)



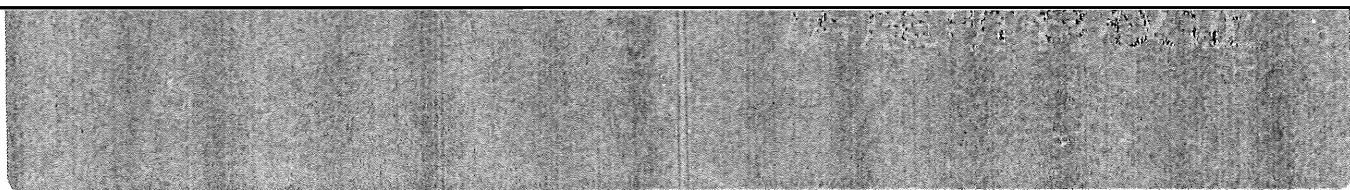
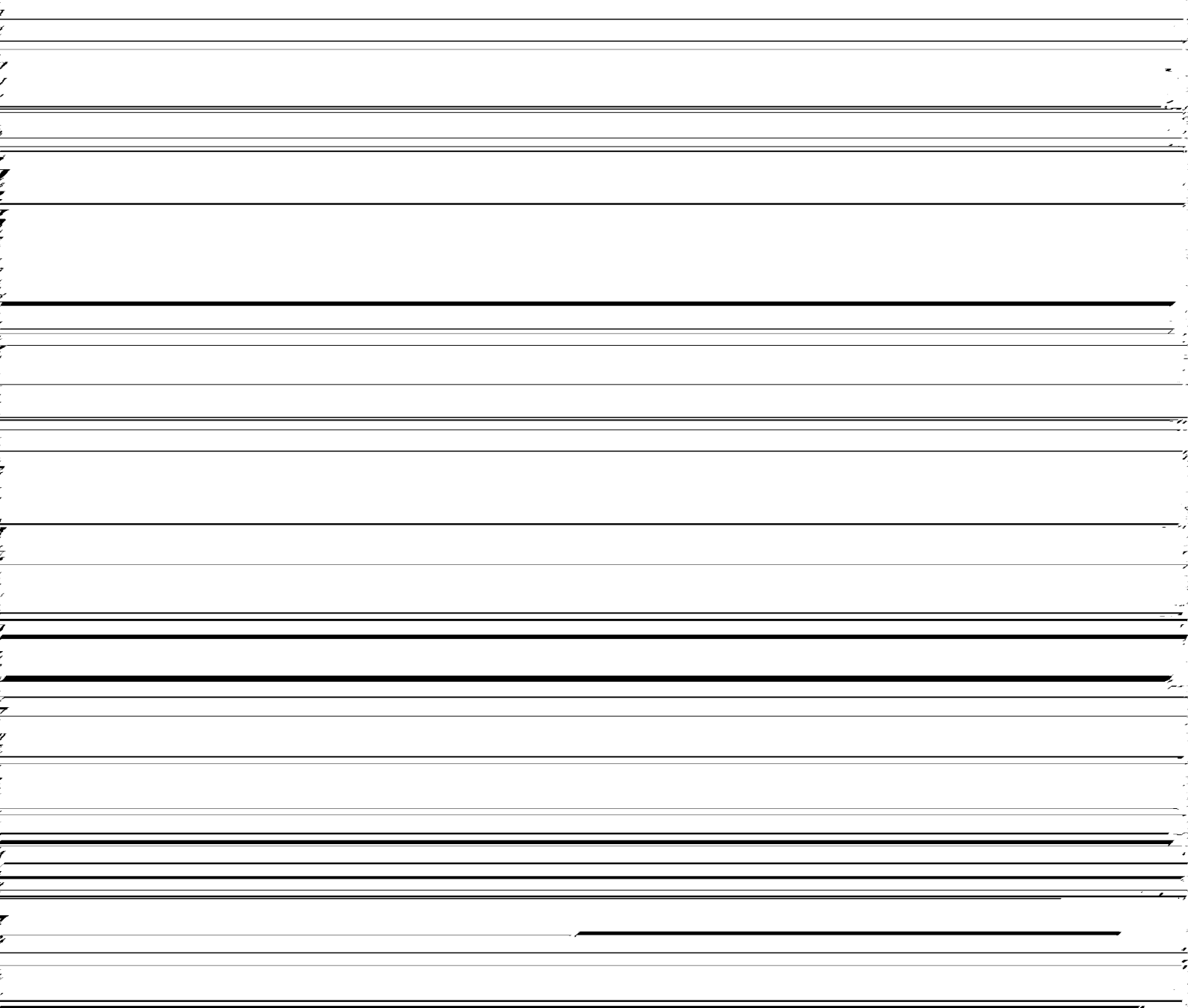
本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明

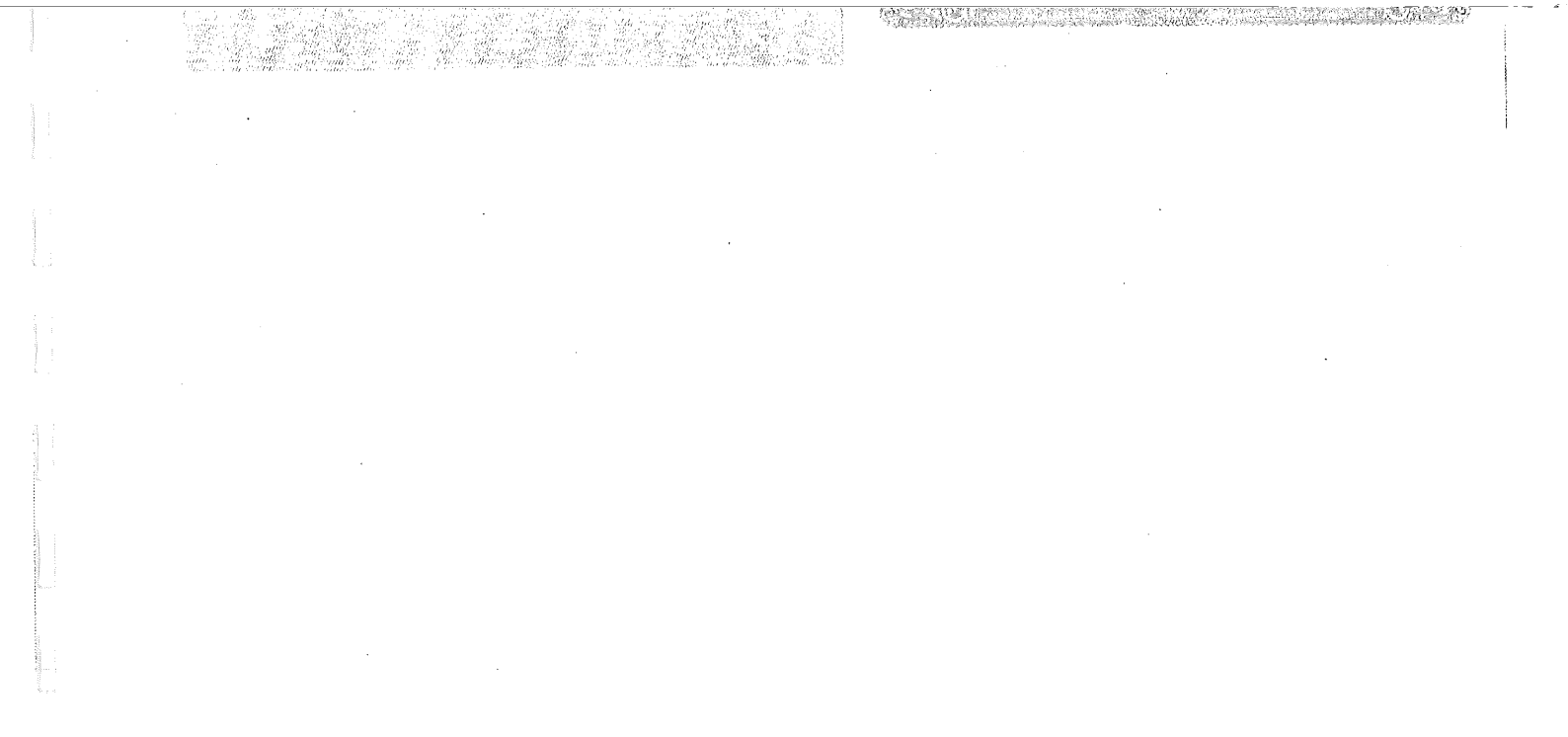
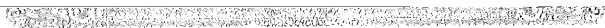
房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注
记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

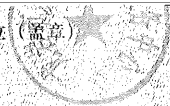
编号：001005/0



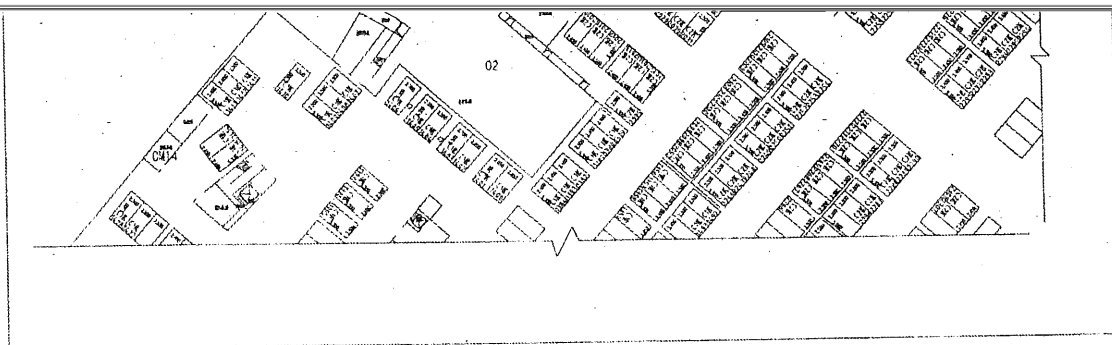


地 状 况	出 让	至 止
-------------	--------	--------

填发单位 (盖章)



龙岩市经纬测绘有限公司



1:500

编号: 00198145

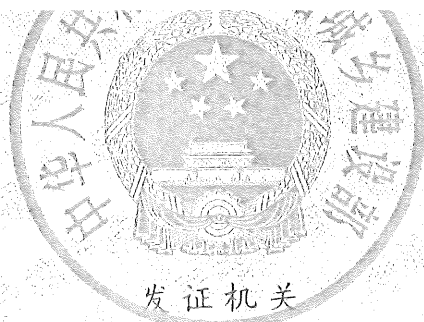
请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

年 月 日

<http://www.fj.gov.cn/creditpub>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



发证机关

No. 00229449

福建华茂资产评估房地产土地估价
有限责任公司龙岩分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature