

房地产估价报告



估价报告编号：福德信房估[2016]0366 号

估价项目名称：漳州市芗城区上江名都 B 幢 D101 号等 15 套店面房地产估价项目

估价委托人：漳州商贸企业资产管理运营有限公司

估价机构：福建德信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：郑耀汉(注册号 3520090017)、曾忠伟(注册号 3520020074)

估价报告出具日期： 2016 年 7 月 15 日

估价报告摘要

估价委托人	漳州商贸企业资产管理运营有限公司	产权人	漳州欣宝房地产开发有限公司	
估价项目名称	漳州市芗城区上江名都B幢D101号等15套店面房地产估价项目			
估价目的	为委托人确定拟购买房地产市场价格提供参考依据			
相关权证号	产权依据	(2012漳)房预售证第072号、(2012漳)房预售证第055号《商品房预售许可证》;编号350600200801140301、350600201105160101、350600200801140101号《建筑工程施工许可证》;建字第3506002011G0027号、建字第3506002012G0014号、(2007)编号2000062号《建设工程规划许可证》;(2006)编号2000061号《建设用地规划许可证》		
	土地使用权证	漳国用(2007)第71726号、漳国用(2007)第72489号		
估价方法	比较法			
价值时点	二〇一六年六月二十九日			
估价对象	房屋用途	店面	土地用途	商住
	建筑面积	1620.18 m ²	土地分摊面积	-
	建筑结构	钢混	土地使用权类型	出让
	建成年限	2014年	终止日期	至2045年2月25日、2042年1月22日
	所在楼层	1、2层		
估价结果	单价(元/m ²)		详见明细表	
	总价(万元)		2000.13万元	
估价机构	福建德信土地房地产资产评估有限公司 二〇一六年七月十五日			

致估价委托人函

漳州商贸企业资产管理运营有限公司：

本公司接受贵方的委托，遵照国家有关房地产估价的规定，根据委托人提供的相关资料及本公司掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用公认的估价方法和必要的估价程序，对委估房地产进行实地查勘和评定估算。现将估价情况及估价结果简要报告如下：

一、估价目的：为委托人确定拟购买房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象：为委托人申报并指认的位于漳州市芗城区江滨路以北，延安南路和博爱西路交汇处，漳国用（2007）第71726号、漳国用（2007）第72489号《国有土地使用证》；（2012漳）房预售证第072号、（2012漳）房预售证第055号《商品房预售许可证》；编号350600200801140301、350600201105160101、350600200801140101号《建筑工程施工许可证》；建字第3506002011G0027号、建字第3506002012G0014号、（2007）编号2000062号《建设工程规划许可证》；（2006）编号2000061号《建设用地规划许可证》及相关资料，估价对象店面共15套，主要分布于上江名都4套一层店面及11套二层店面，建筑面积合计为1620.18 m²，房屋用途为店面，房屋结构为钢混，土地使用权类型为国有出让。

三、价值时点：二〇一六年六月二十九日。

四、价值类型：本次选用“市场价值”作为本估价项目的价值类型。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本次评估经注册房地产估价师郑耀汉（注册号3520090017）、曾忠伟（注册号3520020074）实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，进行分析估算，确定估价对象房地产在公开市场和持续使用前提下，在满足本报告估价的假设和限制条件下估价结果为：

确定估价对象房地产在估价时点的公允市场价值为人民币2000.13万元（大写：人民币贰仟万壹仟叁佰元整）；各估价结果具体如下表：

序号	名称	结构	面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估价值 (万元) (已取整)
1	上江名都 B 幢 D101 号店面	钢混	59.01	16000	94.42
2	上江名都 B 幢 D102 号店面	钢混	68.91	16000	110.26
3	上江名都 B 幢 D119 号店面	钢混	83.70	16000	133.92
4	上江名都 C 幢 D106 号店面	钢混	92.62	16000	148.19
5	上江名都 C 幢 D201 号店面	钢混	93.04	11500	107.00
6	上江名都 C 幢 D202 号店面	钢混	104.33	11500	119.98
7	上江名都 C 幢 D203 号店面	钢混	89.80	11500	103.27
8	上江名都 C 幢 D204 号店面	钢混	181.10	11500	208.27
9	上江名都 C 幢 D205 号店面	钢混	211.54	11500	243.27
10	上江名都 C 幢 D206 号店面	钢混	93.08	11500	107.04
11	上江名都 C 幢 D207 号店面	钢混	76.49	11500	87.96
12	上江名都 C 幢 D208 号店面	钢混	211.78	11500	243.55
13	上江名都 D 幢 D201 号店面	钢混	55.57	11500	63.91
14	上江名都 D 幢 D202 号店面	钢混	120.19	11500	138.22
15	上江名都 D 幢 D206 号店面	钢混	79.02	11500	90.87
合计			1620.18		2000.13

七、特别提示：以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》全文，本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过壹年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

此致

估价机构法定代表人：林国树
 福建德信土地房地产资产评估有限公司
 二〇一六年七月十五日

目 录

注册房地产估价师声明 3

估价的假设和限制条件 4

估价结果报告 6

 一、估价委托人

 二、估价机构

 三、估价对象

 四、估价目的

 五、价值时点

 六、价值类型与价值定义

 七、估价依据

 八、估价原则

 九、估价方法

 十、估价结果

 十一、估价报告使用方应特别注意的事项

 十二、估价作业日期

 十三、估价报告使用期限（应用的有效期）

 十四、估价人员

附 件 16

 一、《房地产估价明细表》

 二、估价对象位置示意图、现场查勘表和照片；

 三、估价委托人提供的有关资料（复印件）；

 四、《房地产估价委托书》；

 五、《房地产估价合同》；

 六、估价机构提供的资料（复印件）

估价技术报告 17

 一、个别因素分析

 二、区位状况描述与分析

 三、市场背景分析

 四、最高最佳使用分析

 五、估价方法的适用性分析

 六、估价测算过程

 七、估价结果确认

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、本公司估价人员已于2016年6月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以相关资质机构的鉴定结果为准。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告所依据的估价对象权属、面积等资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、可靠性负责。注册房地产估价师不承担核实估价委托人及估价利害关系人提供的估价对象权属、面积等资料之真实性、合法性和完整性的责任。

参加注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
郑耀汉	3520090017		2016年7月15日
曾忠伟	3520020074		2016年7月15日

参与评估人员签字：吴志勇

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 我们对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其进行合理假定，假设其合法、真实、准确、完整、有效，不存在任何法律上的争议或潜在争议，可以在公开市场上自由转让。

2. 我们对房屋安全、环境污染等能影响对象价值或价格的重大因素给予了关注，本机构无理由怀疑其存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测情况下，假设房屋质量是安全的，在建筑物经济耐用年限内或批准土地使用年限内能够正常持续使用。

3. 本次估价假设估价对象没有抵押、租赁等他项权利限制

4. 估价委托人实地指认的估价对象与其所提供的权属资料所记载的坐落、面积、用途等一致。

5. 本估价结果包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施价值。

(二) 未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1. 由于估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年代，经估价人员实地调查，房屋建成年代为2014年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准。

2. 由于估价对象及可比实例所在小区的规划条件、可比实例的土地剩余年限等资料无法

获悉，且调查难度极大，故有关的描述及调整只能根据估价师的经验判断。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅作为本报告特定的估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
2. 可能影响估价结果的瑕疵事项，估价委托人未作特别说明，而估价人员根据其执业经验而一般无法知晓时，房地产估价机构和估价人员不承担责任。
3. 报告书使用方在使用本报告时，因忽视本报告揭示的相关事项所引发的责任，本房地产估价机构及估价人员不负责承担。
4. 本估价报告需经房地产估价机构盖章、法定代表人签章及估价人员签名盖章后方可生效。
5. 本估价报告仅供估价委托人、产权权人及相关部门使用，本估价报告的全部或部分内容只能表述在与本次估价目的有关的资料中，除此之外，未经本房地产估价机构书面同意，不得向其他单位或个人提供，也不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。
6. 本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年，房地产市场变化较大时不超过半年。

估价结果报告

一、估价委托人:

名称: 漳州商贸企业资产管理运营有限公司

二、估价机构:

名称: 福建德信土地房地产资产评估有限公司

地址: 漳州市芗城区胜利东路与新华东路交接处东南侧志诚广场C座703号

法定代表人: 林国树

评估资质: 房地产价格评估资质(贰级, 证书编号 20141106)、土地估价资质(注册号 A201435017)和资产评估资格(证书编号 35020027)

《企业法人营业执照》统一社会信用代码为: 913506007051129420

联系电话: 0596—2927589; 传真: 0596—2929538

三、估价目的

为委托人确定拟购买房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为委托方申报并指认的位于芗城区上江名都B幢D101号等15套店面, 包含估价对象建筑物、配套设施价值及所分摊的土地使用权价值, 但不含室内二次装饰价值。

(二) 估价对象登记及权利状况

1、估价对象登记状况

估价对象为漳州欣宝房地产开发有限公司开发建设的现房, 截至估价时点, 委托人仅提供与估价对象有关的漳国用(2007)第71726号、漳国用(2007)第72489号《国有土地使用证》、(2012漳)房预售证第072号、(2012漳)房预售证第055号《商品房预售许可证》; 编号350600200801140301、350600201105160101、350600200801140101号《建筑工程施工许可证》; 建字第3506002011G0027号、建字第3506002012G0014号、(2007)编号2000062号《建设工

程规划许可证》；(2006)编号 2000061 号《建设用地规划许可证》等资料复印件，根据委托人提供的资料显示：委估房地产建设单位为漳州欣宝房地产开发有限公司，房地产坐落地点位于漳州市芗城区江滨路以北，延安南路和博爱西路交汇处，房屋用途性质为店面，土地使用权类型为国有出让。

各房产详细清单：

序号	建筑物名称	结构	建成年限	土地性质	计量单位	建筑面积
1	上江名都 B 幢 D101 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	59.01
2	上江名都 B 幢 D102 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	68.91
3	上江名都 B 幢 D119 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	83.70
4	上江名都 C 幢 D106 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	92.62
5	上江名都 C 幢 D201 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	93.04
6	上江名都 C 幢 D202 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	104.33
7	上江名都 C 幢 D203 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	89.80
8	上江名都 C 幢 D204 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	181.10
9	上江名都 C 幢 D205 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	211.54
10	上江名都 C 幢 D206 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	93.08
11	上江名都 C 幢 D207 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	76.49
12	上江名都 C 幢 D208 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	211.78
13	上江名都 D 幢 D201 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	55.57
14	上江名都 D 幢 D202 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	120.19
15	上江名都 D 幢 D206 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	79.02

2、根据委托方的介绍及提供的相关资料显示，估价对象房屋系产权人所得，土地所有权归国家所有，土地使用权系产权人通过出让方式取得。

(三) 估价对象房屋状况

物业管理情况	所在小区为半封闭式物业管理，综合物业管理水平较好
小区基本情况	综合评分该小区整体状况较好
建筑结构	钢混结构
建成年代	约建于 2014 年
所在楼宇情况	外墙条砖面层
室内装修	室内尚未装修
使用维护状况	至价值时点，室内水、电等生活设施齐全，使用及维护状况较好，综合成新率约为

	97%。
--	------

(四) 估价对象区位状况

1、估价对象地理位置状况

芗城区上江名都 B 幢 D101 号等 15 套店面，宗地“四至”：东至外滩明珠，南至江滨路，西至钟法路，北至博爱路。区域内有外滩明珠、鑫荣花苑等商住小区，商业繁华度较高，居住聚集度较高；区域内路网密集，进出通畅。其所处区域为漳州市城市规划区内商业用地二级地段。具体位置详见附件中的估价对象位置示意图。

2、估价对象交通条件状况

估价对象区域内有江滨路、博爱西路等城市道路，道路通达度较高，且有公交车经过，估价对象距公交站点较近，区域内乘坐计程车、公交车方便，交通便捷度较高。

3、估价对象周围环境与景观

估价对象区域内绿化度一般，但由于离九龙江较近，环境、景观较好。

4、估价对象外部城市基础设施

估价对象区域内城市基础设施建设较完善，基本达到“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）；区域内有医院、小学、银行等公共服务配套设施齐全，区位条件较好。

五、价值时点

根据委托人的要求，本估价报告的价值时点是二〇一六年六月二十九日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次选用“市场价值”作为本估价项目的价值类型。

(二) 价值定义

房地产市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(三) 价值内涵

1、价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施（水、电、通讯等）的价值，

付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为宗地红线内外具备“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）。

2、上江名都已办理漳国用（2007）第 71726 号、漳国用（2007）第 72489 号《国有土地使用证》总证，土地使用权类型为国有出让，本次评估的房屋其分摊的土地面积尚未分割，其分摊的土地面积以有权部门确认为准，故本次分摊的土地面积不予体现。

3、本次评估的房屋建筑面积来源于委托人提供的《明细表》确认取得，估价人员未经另外测量，其合法产权面积以有权部门确认为准。

4、本次交易过程中产生的相关税费，按法律法规的规定由交易双方各自承担。

5、本次评估结果为已办理《房屋所有权证》及《国有土地使用证》的市场价值。

七、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，1995 年 10 月 1 日起施行）；

2、《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 72 号，2007 年 8 月 30 日修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修改）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，1999 年 1 月 1 日起施行，2011 年 1 月 8 日修订）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日起施行）；

8、福建省人民政府、漳州市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等有关法规文件；

9、《漳州市城区土地级别分别及基准地价》漳政综（2016）11 号。

(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/T50291-2015);
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(三)估价行为依据

- 1、《房地产估价委托书》;
- 2、《房地产估价委托合同》;

(四)产权依据

- 1、漳国用(2007)第71726号、漳国用(2007)第72489号《国有土地使用证》复印件;
- 2、《漳州商贸企业资产管理运营有限公司关于委托估价有关事项的说明》复印件;
- 3、(2012漳)房预售证第072号、(2012漳)房预售证第055号《商品房预售许可证》复印件;
- 4、编号350600200801140301、350600201105160101、350600200801140101号《建筑工程施工许可证》复印件;
- 5、建字第3506002011G0027号、建字第3506002012G0014号、(2007)编号2000062号《建设工程规划许可证》复印件;
- 6、(2006)编号2000061号《建设用地规划许可证》复印件;
- 7、《明细表》复印件;
- 8、委托人《企业法人营业执照》复印件;

(五)估价其他依据

估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获得的资料等。

八、估价原则

- 1、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：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、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。

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

九、估价方法

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等其他估价方法。

(一)估价方法的选择

“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，它适用于同类房地产交易实例较多的估价，有条件选用“比较法”进行估价的，应以“比较法”为主要的估价方法；“收益法”是通过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；“成本法”通过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，它适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产的估价；“假设开发法”通过求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，它适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；“基准地价修正法”是在政府或其他有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法，它适用于政府有公布基准地价的宗地价格的估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对区域内房地产市场进行调查后，由于估价对象为整幢楼中的一套店面，用“成本法”不易测算分摊成本，因而本次估价不采用“成本法”进行估价；由于委估住宅已建成投入使用，不适合采用“假设开发法”进行估价，因而本次估价不采

用“假设开发法”进行估价；由于“基准地价修正法”仅适用于宗地使用权估价，因而本次估价不采用“基准地价修正法”进行估价；由于所处区域租售比严重失调，故不采用收益法进行估价；估价对象同一地区、同一供求范围内与估价对象相类似房地产的交易实例较充分，并且交易日期与估价时点较接近，因此我们选用“比较法”作为估价方法

(二)基本计算公式：

比较法的基本计算公式：

房地产比准单价 = 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 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 区位状况调整系数

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，估价人员采用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在公开市场和持续使用前提下，在满足本报告估价的假设和限制条件下结果为：

确定估价对象房地产在估价时点的公允市场价值人民币 2000.13 万元（大写：人民币贰仟万壹仟叁佰元整）；各估价结果具体如下表：

序号	名称	结构	面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估价值 (万元) (已取整)
1	上江名都 B 幢 D101 号店面	钢混	59.01	16000	94.42
2	上江名都 B 幢 D102 号店面	钢混	68.91	16000	110.26
3	上江名都 B 幢 D119 号店面	钢混	83.70	16000	133.92
4	上江名都 C 幢 D106 号店面	钢混	92.62	16000	148.19
5	上江名都 C 幢 D201 号店面	钢混	93.04	11500	107.00
6	上江名都 C 幢 D202 号店面	钢混	104.33	11500	119.98
7	上江名都 C 幢 D203 号店面	钢混	89.80	11500	103.27
8	上江名都 C 幢 D204 号店面	钢混	181.10	11500	208.27
9	上江名都 C 幢 D205 号店面	钢混	211.54	11500	243.27
10	上江名都 C 幢 D206 号店面	钢混	93.08	11500	107.04
11	上江名都 C 幢 D207 号店面	钢混	76.49	11500	87.96
12	上江名都 C 幢 D208 号店面	钢混	211.78	11500	243.55

13	上江名都D幢D201号店面	钢混	55.57	11500	63.91
14	上江名都D幢D202号店面	钢混	120.19	11500	138.22
15	上江名都D幢D206号店面	钢混	79.02	11500	90.87
合计			1620.18		2000.13

十一、注册房地产估价师签字

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
郑耀汉	3520090017		2016年7月15日
曾忠伟	3520020074		2016年7月15日

参与估价人员签字：吴志勇

十二、实地查勘日期：二〇一六年六月二十九日

十三、估价作业日期：二〇一六年六月二十九日至二〇一六年七月十五日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

福建德信土地房地产资产评估有限公司

二〇一六年七月十五日

附 件

- 1、《房地产估价明细表》;
- 2、估价对象位置示意图、现场查勘表和照片;
- 3、漳国用(2007)第71726号、漳国用(2007)第72489号《国有土地使用证》复印件;
- 4、《漳州商贸企业资产管理运营有限公司关于委托估价有关事项的说明》复印件;
- 5、(2012漳)房预售证第072号、(2012漳)房预售证第055号《商品房预售许可证》复印件;
- 6、编号350600200801140301、350600201105160101、350600200801140101号《建筑工程施工许可证》复印件;
- 7、建字第3506002011G0027号、建字第3506002012G0014号、(2007)编号2000062号《建设工程规划许可证》复印件;
- 8、(2006)编号2000061号《建设用地规划许可证》复印件;
- 9、《明细表》复印件;
- 10、委托人《营业执照》复印件;
- 11、《房地产估价委托书》;
- 12、《房地产估价合同》;
- 13、估价机构《企业法人营业执照》复印件;
- 14、估价机构《组织机构代码证》复印件;
- 15、估价机构《房地产价格评估资质证书》复印件;
- 16、估价人员资格证书复印件。

估价技术报告

一、个别因素分析

(一) 估价对象登记及权利状况

1、估价对象登记状况

估价对象为漳州欣宝房地产开发有限公司开发建设的现房，截至估价时点，委托人仅提供与估价对象有关的漳国用(2007)第71726号、漳国用(2007)第72489号《国有土地使用证》、(2012漳)房预售证第072号、(2012漳)房预售证第055号《商品房预售许可证》；编号350600200801140301、350600201105160101、350600200801140101号《建筑工程施工许可证》；建字第3506002011G0027号、建字第3506002012G0014号、(2007)编号2000062号《建设工程规划许可证》；(2006)编号2000061号《建设用地规划许可证》等资料复印件，根据委托人提供的资料显示：委估房地产建设单位为漳州欣宝房地产开发有限公司，房地产坐落地点位于漳州市芗城区江滨路以北，延安南路和博爱西路交汇处，房屋用途性质为店面，土地使用权类型为国有出让。

各房产详细清单：

序号	建筑物名称	结构	建成年限	土地性质	计量单位	建筑面积
1	上江名都B幢D101号店面	钢混	2014年	出让	m ²	59.01
2	上江名都B幢D102号店面	钢混	2014年	出让	m ²	68.91
3	上江名都B幢D119号店面	钢混	2014年	出让	m ²	83.70
4	上江名都C幢D106号店面	钢混	2014年	出让	m ²	92.62
5	上江名都C幢D201号店面	钢混	2014年	出让	m ²	93.04
6	上江名都C幢D202号店面	钢混	2014年	出让	m ²	104.33
7	上江名都C幢D203号店面	钢混	2014年	出让	m ²	89.80
8	上江名都C幢D204号店面	钢混	2014年	出让	m ²	181.10
9	上江名都C幢D205号店面	钢混	2014年	出让	m ²	211.54
10	上江名都C幢D206号店面	钢混	2014年	出让	m ²	93.08
11	上江名都C幢D207号店面	钢混	2014年	出让	m ²	76.49
12	上江名都C幢D208号店面	钢混	2014年	出让	m ²	211.78
13	上江名都D幢D201号店面	钢混	2014年	出让	m ²	55.57
14	上江名都D幢D202号店面	钢混	2014年	出让	m ²	120.19

15	上江名都 D 幢 D206 号店面	钢混	2014 年	出让	m ²	79.02
----	-------------------	----	--------	----	----------------	-------

2、根据委托方的介绍及提供的相关资料显示，估价对象房屋系产权人所得，土地所有权归国家所有，土地使用权系产权人通过出让方式取得。

(二) 估价对象房地产状况

本次的估价对象为漳州欣宝房地产开发有限公司拥有的位于芗城区上江名都 B 幢 D101 号等 15 套店面，具体状况如下：

地基和基础：建于 2014 年，经现场勘察估价对象地基未发现不均匀沉降现象，基础有足够的承载能力。

承重构件：房屋建筑物为钢筋混凝土结构，其主要承重部件（梁、板、柱及承重墙）具有足够的承载力，构件连接牢固，结构稳定。

土地性质：土地使用权为出让。

房屋层数：估价对象位于第 1、2 层。

平面布局：估价对象建筑面积为 1620.18 平方米，建筑物一层平面呈较不规则状，二层店面平面呈较规则状。

房屋朝向：南北朝向。

设施设备：楼内设防盗对讲系统，楼内供水、供电等配套设施齐全。

装修情况：室内尚未装修。

现场勘察结论：估价对象房屋主体结构基本完好，地板平整完好，门窗完整维护好，启闭灵活，管道畅通良好，未发现建筑物屋面漏水，内墙面及顶棚面未出现空鼓、剥落和裂缝等，能满足使用功能要求。故估价对象在价值时点按原有用途持续使用，符合评估的基本要求和条件，且维护保养好，故综合成新率根据结构、使用情况综合取定 97%。

二、区位状况描述与分析

1、估价对象地理位置状况

芗城区上江名都 B 幢 D101 号等 15 套店面，宗地“四至”：东至外滩明珠，南至江滨路，西至钟法路，北至博爱路。区域内有外滩明珠、鑫荣花苑等商住小区，商业繁华度较高，居住

聚集度较高；区域内路网密集，进出通畅。其所处区域为漳州市城市规划区内商业用地二级地段。具体位置详见附件中的估价对象位置示意图。

2、估价对象交通条件状况

估价对象区域内有江滨路、博爱西路等城市道路，道路通达度较高，且有公交车经过，估价对象距公交站点较近，区域内乘坐计程车、公交车方便，交通便捷度较高。

3、估价对象周围环境与景观

估价对象区域内绿化度一般，但由于离九龙江较近，环境、景观较好。

4、估价对象外部城市基础设施

估价对象区域内城市基础设施建设较完善，基本达到“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）；区域内有医院、小学、银行等公共服务配套设施齐全，区位条件较好。

三、市场背景分析

（一）2015年漳州市整体经济状况：

2015年1-11月，全市经济呈现稳中加快增长态势，GDP、社会消费品零售总额等指标增长有所加快，但外贸出口持续负增长等值得关注。

1、经济增长稳中有升：地区生产总值2348.86亿元，增长11.0%。分三次产业看，第一产业增加值339.55亿元，增长3.8%；第二产业增加值1263.43亿元，增长10.7%，其中，工业增加值增长10.3%，建筑业增加值增长13.1%；第三产业增加值745.88亿元，增长14.5%。

2、规模工业稳定增长：规模工业企业2082家；规模工业产值4117.29亿元；规模工业增加值1146.77亿元，增长10.9%。亿元企业拉动有力，产值超亿元企业886家，实现增加值988.15亿元，占规模工业增加值比重86.2%，增长12.2%。重点产业支撑有力，“4+4”产业产值3215.56亿元，增长12.0%；增加值880.34亿元，增长11.8%。

3、投资增速高位运行：固定资产投资2312.08亿元，增长20.6%。其中：项目投资1833.96亿元，增长24.8%；房地产投资478.12亿元，增长6.9%。工业投资929.41亿元，增长19.2%，其中：制造业投资861.89亿元，增长25.4%。基础设施建设投资620.36亿元，增长41.8%。

4、市场消费有所加快：社会消费品零售总额700.43亿元，增长12.3%。其中，限额以上消费品零售额293.85亿元，增长15.7%；限额以下消费品零售额406.58亿元，增长9.9%。

从销售单位所在地看,城镇商品零售额 619.16 亿元,增长 11.8%,其中,城区商品零售额 249.53 亿元,增长 6.8%;乡村商品零售额 81.27 亿元,增长 16.4%。从限额以上主要消费品零售情况看,服装、鞋帽、针纺织品类零售额增长 43.3%,粮油食品饮料烟酒类增长 37.4%,汽车类增长 24.4%,家用电器和音像器材类增长 20.1%。

5、外贸出口持续下跌:进出口总额 84.9 亿美元,负增长 17.5%。其中,进口 17.3 亿美元,负增长 40.9%;出口 67.6 亿美元,负增长 8.2%。除对美国外其他主要出口国家地区出口均不同程度下降。其中:出口美国 12.4 亿美元,增长 9.1%;出口东盟 10.8 亿美元,负增长 0.1%;出口日本 5.5 亿美元,负增长 7.6%;出口欧盟 9.3 亿美元,负增长 9.7%;出口新兴市场 10.7 亿美元,负增长 11.6%;出口台湾 9.5 亿美元,负增长 12.7%;出口香港 5.4 亿美元,负增长 38.4%。除家具外其他出口行业均负增长。其中:家具产品出口 7.17 亿美元,增长 2.1%;钟表产品出口 1.14 亿美元,负增长 0.5%;食品出口 30.9 亿美元,负增长 8.5%;机电产品出口 21.7 亿美元,负增长 8.7%;高新产品出口 3.94 亿美元,负增长 21.7%。

6、利用外资较快增长:新批外商直接投资项目 106 家,注册合同外资 9.26 亿美元,增长 9.1%;实际利用外资(验资口径)10.16 亿美元,增长 11.8%。其中,批准项目投资总额在 1000 万美元以上有 56 家(包括增资 12 家),注册合同外资 7.91 亿美元,占全市注册合同外资比重 85.5%;办理增资企业 37 家,增资额 2.71 亿美元,增长 81.3%,占注册合同外资比重 29.3%。分产业看,第三产业增长最快,新批项目 27 家,注册合同外资 2.40 亿美元,实际到资 2.44 亿美元,增长 2.3 倍;第二产业新批项目 66 家,注册合同外资 6.57 亿美元,实际到资 7.72 亿美元,负增长 7.3%;第一产业新批项目 13 家,注册合同外资 0.28 亿美元,增长 1.5 倍,尚未实际到资。

7、财政收入增收加快:公共财政总收入 252.61 亿元,增长 4.2%。其中:中央财政收入 88.09 亿元,增长 2.0%;地方公共财政收入 164.52 亿元,增长 5.4%。公共财政支出 311.21 亿元,增长 36.8%。其中:一般公共服务支出 22.73 亿元,增长 0.5%;教育支出 52.79 亿元,增长 42.2%;科学技术支出 3.98 亿元,增长 5.5%;社会保障和就业支出 38.33 亿元,增长 29.9%;医疗卫生和计划生育支出 35.26 亿元,增长 38.2%;节能环保支出 8.21 亿元,增长 51.3%;城乡社区支出 33.90 亿元,增长 35.8%。

8、金融存贷同步加快: 11月末, 金融机构本外币存款余额 2309.80 亿元, 增长 10.9%, 其中, 人民币存款余额 2267.23 亿元, 增长 10.6%; 金融机构本外币贷款余额 1881.74 亿元, 增长 15.0%, 其中, 本外币短期贷款余额 909.43 亿元, 增长 10.2%, 本外币中长期贷款余额 936.66 亿元, 增长 18.4%。

9、市场物价保持平稳: 11月份, 居民消费价格总水平同比上涨 1.5%, 环比下降 0.4%; 1-11月, 居民消费价格平均上涨 1.6%, 其中, 食品类价格平均上涨 2.6%, 衣着类价格平均上涨 3.0%, 医疗保健和个人用品平均上涨 4.6%。1-11月, 工业品出厂价格下降 2.3%。

(二) 漳州市一级土地市场统计预测

2015 年全年漳州市区成交土地面积 22.6 万 m^2 , 新增建筑面积 48.9 万 m^2 , 环比 2014 年下跌 13%, 楼面均价 (不含商服用地) 约 3539 元/ m^2 , 环比下跌 18%。

漳州市区土地成交量在 2014 年之前仍呈上升趋势, 直到 2014 年的降价潮在全国蔓延, 处于一级市场的土地拍卖市场也遭遇降温。2014 年漳州市区共推出 7 幅地块完成两次土地拍卖, 其中 1 幅地块流拍, 4 幅地块底价成交, 2 幅地块溢价成交, 2014P03 地块被建发竞得, 成交价 7.01 亿, 楼面价 5310 元/ m^2 , 溢价率 9.9%。

对比 2014 年的土地成交数据, 2015 年土地市场持续降温。据了解, 2015 年市区原计划推出 13 幅地块, 实际推出 6 幅地块, 其中, 2015-02 地块于 8 月 27 日被大唐地产竞得, 成交价 5.24 亿元, 楼面价 3908.7 元/ m^2 , 溢价率 21.86%。2015 年 12 月 29 日的漳州年内最后一场土拍位于延安南板块的 2015-06 商业地块场面热烈, 最后拍出 6.2 亿元的天价, 溢价率高达 78%, 成交楼面价 7356.17 元/ m^2 , 该价格远远高出新华北板块的 2015-02 二类用地; 而位于龙文区的 2015-08 地块则以底价成交, 土地市场冷热不均, 区域分化可见一斑。

对比 2013-2015 年的土地 (不含商服用地) 成交可以发现, 漳州 (江滨以北) 土地楼面价已形成 “234 格局”。其中, 新老城老城区板块楼面均价在 3000-4000 元/ m^2 之间, 碧湖板块楼面均价在 4000-5000 元/ m^2 之间, 其他板块楼面均价在 2000-3000 元/ m^2 之间, 其中市中心板块土地一度进入供应断档期, 而如今大唐地处竞得漳州老城区稀缺的旧城改造地块备受瞩目。从成交区域看, 碧湖板块已然成为漳州最炙手可热的热土。

业内人士普遍认为, 在经历了前两年的疯狂拿地之后, 住宅用地市场已然供过于求。但是

商业用地不同，漳州延安南板块地处老城核心区域，商业多以个体店面为主，缺乏代表性的商业圈，越是稀缺就越有价值，老城区又一商圈的崛起，将为市民提供更多的购物选择。

（三）漳州市商品房销售统计分析

2015年1-12月，漳州（市区+台商投资区+漳州开发区）完成销售面积200万 m^2 ，同比增长4.7%；市区商品房完成销售面积110万 m^2 ，同比增长12.2%。

2015年1-12月，漳州（市区+台商投资区+漳州开发区）新建商品房成交均价7634.5元/ m^2 。同比下降0.9%；市区新建商品房成交均价7450元/ m^2 ，同比增长3.4%；

进入2015年，漳州（市区+台商投资区+漳州开发区）楼盘在市场持续低迷和资金紧绷的巨大压力之下或举起降价大旗，或让利促销，加之各种政策利好的助推下，漳州楼盘也走出低迷。据相关机构提供的数据显示，漳州楼市整体呈现量价齐升的趋势。另一方面，区域楼市分化的同时，房企业绩也出现分化。

价格上，芴城区上浮较为明显。漳州万科城自开年以来持续热销，推出的神复式及精装房单价一度破万，并以20亿的销售额再次斩获漳州年度销售总额排行榜首位，遥遥领先于同一区域的其他楼盘。

签约面积上，龙文区上浮较为明显，城市向东的步伐更加有力，整体楼市去化速度加快。2015年，福晟、国贸及融信等高品质楼盘纷纷打响去库存大战，首付分期、特价房等营销手段的升级起到了明显的效果；另一方面，碧湖板块建发、恒大开盘热销，龙文区楼市一片向好。

台商投资区借助厦门和漳州的强强两翼迅速崛起，虽然签约面积下跌，但是我们不能忽略了一点，目前该区域在售楼盘均主打100 m^2 以下刚需户型，因而拉低了整体签约面积也属正常。而该区域的价格能保持稳中有升，或许得益于中骏四季阳光及角美万达等项目。

综上，从国家的宏观调控部门、地方政府到供求双方，各方都在逐渐趋于理性，不会再出现过度的盲目的跟风现象，在日趋理性的楼市新常态下，2016年楼市整体或仍将继续保持维稳的发展态势。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用是指估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用方式。根据

漳州市城市总体规划、委托方提供的产权资料和估价对象所处地域的交通便捷程度、周围环境、现有状况等因素，估价人员综合认为估价对象合法用途为店面，现状用途为店面，与其所处区域为配套设施完善功能齐全的商住区相符，因此，估价人员将按照估价对象保持现状用途继续使用前提下进行估价。

五、估价方法的适用性分析

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等其他估价方法。

(一)估价方法的选择

“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，它适用于同类房地产交易实例较多的估价，有条件选用“比较法”进行估价的，应以“比较法”为主要的估价方法；“收益法”是通过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；“成本法”通过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，它适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产的估价；“假设开发法”通过求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，它适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；“基准地价修正法”是在政府或其他有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法，它适用于政府有公布基准地价的宗地价格的估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对区域内房地产市场进行调查后，由于估价对象为幢楼中的一套单元店面，用“成本法”不易测算分摊成本，因而本次估价不采用“成本法”进

行估价；由于委估店面已建成投入使用，不适合采用“假设开发法”进行估价，因而本次估价不采用“假设开发法”进行估价；由于“基准地价修正法”仅适用于宗地使用权估价，因而本次估价不采用“基准地价修正法”进行估价；由于所处区域租售比严重失调，故不采用收益法进行估价；估价对象同一地区、同一供求范围内与估价对象相类似房地产的交易实例较充分，并且交易日期与估价时点较接近，因此我们选用“比较法”作为估价方法。

(二)基本计算公式：

比较法的基本计算公式：

房地产比准单价 = 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 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 区位状况调整系数

六、估价测算过程

(一) 测算一层店面价值：

1、可比实例选择

根据房地产估价规范的要求，估价人员通过市场调查和向有关部门查询，收集了与估价对象在同一供需圈内的若干市场交易实例，并编制可比实例选择表（表一）：

表一 可比实例选择表

调查对象		项目	案例 A(芗城区佳苑花园内街底层店面)	案例 B(芗城区新华东商贸广场底层店面)	案例 C(芗城区温泉佳苑底层店面)
含装修单价(元/平方米)			17300	16000	18900
交易时间			2015年12月	2015年10月	2016年1月
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
区位因素	位置状况	方位(级别)	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段
		街道	临近女人街,道路属城市道路	临近新华东路,道路属城市道路	临近水仙大街,道路属城市道路
		楼层	位于第一层	位于第一层	位于第一层
		临街状况	临内街,临街状况一般	临内街,临街状况一般	临内街,临街状况一般
		具体位置	紧邻内街,位置一般	紧邻内街,位置一般	紧邻内街,位置一般
	商业繁华度	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般	
交通状况	交通便捷程度	区域内有女人街、交通便捷	区域内有新华东路、交通便捷	区域内有水仙大街、交通便捷	

		停车便捷程度	停车位设置较少， 停车不便捷	停车位设置较少， 停车不便捷	停车位设置较少， 停车不便捷
外部 配套 设施 状况		基础设施情况	五通	五通	五通
		公共配套设施完备情况	周边银行、学校、 医院和市场等公共 配套设施完备	周边银行、学校、 医院和市场等公共 配套设施完备	周边银行、学校、 医院和市场等公共 配套设施完备
		周边环境状况	区域内治安状况 较好，绿化卫生较 好，综合评价为较 完善	区域内治安状况较 好，绿化卫生较好， 综合评价为较完善	区域内治安状况较 好，绿化卫生较好， 综合评价为较完 善
实物因素		成新度	建于2001年，成 新度依使用年限 和现场勘察为七 成五新	建于2001年，成 新度依使用年限 和现场勘察为七 成五新	建于2005年，成 新度依使用年限 和现场勘察为八 成二新
		建筑装修	简单装修	简单装修	简单装修
		建筑面积（平方米）	46.00	146.00	37.00
		层高	层高约为5米	层高约为5米	层高约为5米
		宽深比	宽深比一般	宽深比一般	宽深比一般
		建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
		形状及使用性	形状规则，便于使 用	形状规则，便于使 用	形状规则，便于使 用
		店面配套设施	配套卫生，设施齐 全	配套卫生，设施齐 全	配套卫生，设施齐 全
		共有面积比率	建筑面积与套内 面积比率适当	建筑面积与套内面 积比率适当	建筑面积与套内 面积比率适当
权益因素		权属状况	权属清楚	权属清楚	权属清楚
		权利限制状况	无限制	无限制	无限制
		城市规划限制	商业，土地为出 让，按现状合法使 用	商业，土地为出 让，按现状合法使 用	商业，土地为出 让，按现状合法使 用

2、比较因素的选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，影响估价对象价格的主要因素有：

(1) 交易时间：确定期日修正系数

(2) 交易情况：是否为正常、公平、公开、自愿的交易

(3) 区位因素：主要有方位（级别）、街道、楼层、临街状况、具体位置、商业繁华度、交通便捷程度、停车便捷程度、基础设施情况、公共配套设施完备情况、环境状况；

(4) 实物因素：主要有成新度、建筑装修、建筑面积、层高、宽深比、建筑结构、形状及使用性、店面配套设施、共有面积比率；

(5) 权状因素：主要有权属状况、权利限制状况、城市规划限制。

3、因素条件的说明

估价对象和可比实例的各因素条件分析（详见表二）

表二 因素条件说明表

调查对象		项目	估价对象（芗城区上江名都B幢D101号）	案例A（芗城区佳苑花园内街底层店面）	案例B（芗城区新华东商贸广场底层店面）	案例C（芗城区温泉佳苑底层店面）
交易时间			2016年6月	2015年12月	2015年10月	2016年1月
交易情况			评估设定为正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区位因素	位置状况	方位（级别）	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段
		街道	临近博爱西路、道路属于城市道路	临近女人街，道路属于城市道路	临近新华东路，道路属于城市道路	临近水仙大街，道路属于城市道路
		楼层	位于第一层	位于第一层	位于第一层	位于第一层
		临街状况	临内街，临街状况一般	临内街，临街状况一般	临内街，临街状况一般	临内街，临街状况一般
		具体位置	紧临内街，位置一般	紧邻内街，位置一般	紧临内街，位置一般	紧临内街，位置一般
		商业繁华度	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般
	交通状况	交通便捷程度	区域内有博爱西路，交通便捷	区域内有女人街、交通便捷	区域内有新华东路、交通便捷	区域内有水仙大街、交通便捷
		停车便捷程度	停车位设置较少，停车不便捷	停车位设置较少，停车不便捷	停车位设置较少，停车不便捷	停车位设置较少，停车不便捷
	外部配套设施状况	基础设施情况	五通	五通	五通	五通
		公共配套设施完备情况	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备
	周边环境状况	人文、自然环境及景观	区域内治安状况较好，绿化卫生较好，综合评价较完善	区域内治安状况较好，绿化卫生较好，综合评价为较完善	区域内治安状况较好，绿化卫生较好，综合评价为较完善	区域内治安状况较好，绿化卫生较好，综合评价为较完善
	实物因素	成新度	建于2014年，成新度依使用年限和现场勘察为九成七新	建于2001年，成新度依使用年限和现场勘察为七成五新	建于2001年，成新度依使用年限和现场勘察为七成五新	建于2005年，成新度依使用年限和现场勘察为八成二新

	建筑装修	室内尚未装修	简单装修	简单装修	简单装修
	建筑面积(平方米)	59.01	46	146	37
	层高	层高约为4.4米	层高约为5米	层高约为5米	层高约为5米
	宽深比	宽深比一般	宽深比一般	宽深比一般	宽深比一般
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	形状及使用性	形状较不规则	形状规则,便于使用	形状规则,便于使用	形状规则,便于使用
	店面配套设施	设施齐全	配套卫生,设施齐全	配套卫生,设施齐全	配套卫生,设施齐全
	共有面积比率	建筑面积与套内面积比率适当	建筑面积与套内面积比率适当	建筑面积与套内面积比率适当	建筑面积与套内面积比率适当
权益因素	权属状况	权属清楚	权属清楚	权属清楚	权属清楚
	权利限制状况	评估时未考虑抵押、担保、租赁和负债等权利限制的影响	无限制	无限制	无限制
	城市规划限制	商业,土地为出让,按现状合法使用	商业,土地为出让,按现状合法使用	商业,土地为出让,按现状合法使用	商业,土地为出让,按现状合法使用

4、编制比较因素条件指数分析

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况,分析比较因素条件指数。比较因素指数确定如下:

(1)交易时间修正

从有关部门的统计资料分析及估价人员市场调查,漳州市2015年10月至今的房地产市场较为平稳,故比较实例不作修正。

(2)交易情况修正

均为正常交易,不作修正。

(3)区位因素修正

1)位置状况

①方位:以估价对象方位(级别)情况为100,可比实例与其相比,每增加或减少一个级别,指数增加或减少2-3%;

②街道：以估价对象街道情况为100，可比实例与其相比，分为城市商业性、交通性、综合性、巷路、内街六个等级，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2-5%；

③楼层：估价对象和比较案例均为一层，故此项不作修正。

④临街状况：以估价对象临街状况为100，可比实例与其相比，分为一般、较好、好三个级别，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2-5%；

⑤具体位置：以估价对象具体位置为100，可比实例与其相比，分为一般、较好、好三个级别，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2-5%；

⑥商业繁华度：以估价对象商业繁华度状况为100，可比实例与其相比，根据商业分布情况、人流量情况来划分为商业繁华度为一般、较繁华、繁华三个级别，每增加或减少一个级别，指数增加或减少3-10%；

2) 交通状况

①交通便捷程度：分为便捷、不便捷两个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1-2%；

②停车便捷程度：分为便捷、不便捷两个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1-2%；

3) 外部配套设施状况

①基础设施情况：分为三通、五通和七通三个等级，以估价对象基础设施情况为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

②公共配套设施完备情况：以估价对象公共配套设施完备情况为100，分为完备和较完备二个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3-10%；

4) 周边环境状况

环境状况：以估价对象状况为100，比较实例与其相比，根据治安状况、绿化卫生、购物环境等情况来判断，分为较完善和完美二个等级每上升或下降一个等级，指数上升或下降1%；

(4) 实物因素

①成新度：一般依房屋的使用年限计算，以估价对象为100，每增加或减少一年，指数上升或下降0.5-1%；

②建筑装修：分为高档、中档、简单和毛坯房四个等级，每上升或降低一个等级，指数上升或下降3%；

③建筑面积：以估价对象建筑面积为基准，根据实际情况对应市场需求进行修正；

④层高：以层高4.4米为基准，层高每上升或下降0.3米，指数上升或下降0.5%-1%；

⑤宽深比：估价对象与案例宽深比一致，故不作修正；

⑥建筑结构：规范要求，估价对象建筑结构要相同，故该因素一般不作修正。

⑦形状及使用性：以估价对象为基准，分为便于使用、不便于使用两个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降10%；

⑧店面配套设施：以估价对象状况为100，比较实例与其相比，分为配套齐全、不齐全两个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

⑨共有面积比率：以估价对象状况为基准，分为比率适当、不适当两个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

(5)权益状况修正：

①权利情况：房屋权属清楚，均已办理《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，因而不作修正；

②权利限制状况：评估时未考虑抵押、担保、租赁和负债等权利限制的影响，因而不作修正；

③城市规划限制：土地为出让性质，按现状合法使用，故该因素一般不作修正。

5、编制比较因素条件指数表

根据比较因素条件指数分析，编制比较因素条件指数表（详见附表三）

表三 比较因素条件指数表

调查对象	项目	估价对象	案例 A(芗城区)	案例 B(芗城区)	案例 C(芗城区)
------	----	------	-----------	-----------	-----------

				佳苑花园内街底 层店面)	新华东商贸广场 底层店面)	温泉佳苑底层店 面)
交易单价				17300	16000	18900
交易 时间		案例 A	100	100		
		案例 B	100		100	
		案例 C	100			100
交易情况			100	100	100	100
区域 因素	位置 状况	方位(级别)	100	100	100	100
		街道	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		具体位置	100	100	100	100
		商业繁华度	100	100	100	100
	交通 状况	交通便捷程度	100	100	100	100
		停车便捷程度	100	100	100	100
	外部 配套 设施 状况	基础设施情况	100	100	100	100
		公共配套设施完备情况	100	100	100	100
	周边 环境 状况	人文、自然环境及景观	100	100	100	100
	实物 因素	成新度	100	94	94	96
建筑装修		100	103	103	103	
建筑面积(平方米)		100	100.0	100.0	100.0	
层高		100	101	101	101	
宽深比		100	100	100	100	
建筑结构		100	100	100	100	
形状及使用性		100	110	110	110	
店面配套设施		100	100	100	100	
共有面积比率		100	100	100	100	

权益因素	权属状况	100	100	100	100
	权利限制状况	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100

6、编制比较因素系数修正表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素系数修正表（详见附表四）

表四 因素比较系数修正表

调查对象		项目	案例 A(芴城区佳苑花园内街底层店面)	案例 B(芴城区新华东商贸广场底层店面)	案例 C(芴城区温泉佳苑底层店面)	
交易价格(单价)			17,300.00	16,000.00	18,900.00	
交易时间			100/100	100/100	100/100	
交易情况			100/100	100/100	100/100	
区域因素	位置状况	方位(级别)	100/100	100/100	100/100	
		街道	100/100	100/100	100/100	
		楼层	100/100	100/100	100/100	
		临街状况	100/100	100/100	100/100	
		具体位置	100/100	100/100	100/100	
		商业繁华度	100/100	100/100	100/100	
	交通状况	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100	
		停车便捷程度	100/100	100/100	100/100	
	外部配套设施状况	基础设施情况	100/100	100/100	100/100	
		公共配套设施完备情况	100/100	100/100	100/100	
	周边环境状况	人文、自然环境及景观	100/100	100/100	100/100	
	小计			1.000	1.000	1.000
	个别因素	成新度		100/94	100/94	100/96
建筑装修		100/103	100/103	100/103		
建筑面积(平方米)		100/100	100/100	100/100		

		层高	100/101	100/101	100/101
		宽深比	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100/100	100/100	100/100
		形状及使用性	100/110	100/110	100/110
		店面配套设施	100/100	100/100	100/100
		共有面积比率	100/100	100/100	100/100
		小计	0.930	0.930	0.910
权益因素		权属状况	100/100	100/100	100/100
		权利限制状况	100/100	100/100	100/100
		城市规划限制	100/100	100/100	100/100
		小计	1.000	1.000	1.000
修正系数			0.930	0.930	0.910
修正后楼面单价			16,089.00	14,880.00	17,199.00
求取三个比较案例的比准单价的均值			16000	元/m ²	结果已取整

7、实例修正后比准单价的确定

经上述分析，考虑本次选取的可比实例均处于城市规划区内，经修正后的价格较接近，因此决定取上述三个可比实例修正后价格的简单算术平均法作为估价对象的评估结果，即估价对象店面的比准单价为16000元/m²。

由于估价对象B幢D102号、B幢D119号、C幢D106号店面与B幢D101店面临街状况及使用功能等影响因素基本相同，又根据估价人员对估价对象周边类似店面租金的调查了解，估价对象周边类似店面租金基本相同，因此，综合考虑以上各影响因素，本次评估估价对象B幢D102号、B幢D119号、C幢D106号店面评估单价取值与B幢D101一致，即估价对象一层店面单价均取16000元/m²

(二) 测算二层店面价值:

1、可比实例选择

根据房地产估价规范的要求，估价人员通过市场调查和向有关部门查询，收集了与估价对象在同一供需圈内的若干市场交易实例，并编制可比实例选择表（表一）：

表一 可比实例选择表

调查对象		项	案例 A(芗城区江滨花园沿江 1 幢二层店面)	案例 B(芗城区江滨花园沿江 2 幢二层店面)	案例 C(芗城区江滨花园沿江 2 幢二层店面)
含装修单价 (元/平方米)			11400	11000	11700
交易时间			2015 年 11 月	2015 年 9 月	2016 年 2 月
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
区位因素	位置状况	方位 (级别)	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段
		街道	临近江滨路	临近江滨路	临近江滨路
		楼层	位于第二层	位于第二层	位于第二层
		临街状况	位于二楼, 不直接临路	位于二楼, 不直接临路	位于二楼, 不直接临路
		具体位置	位于二楼, 不直接临路, 位置一般	位于二楼, 不直接临路, 位置一般	位于二楼, 不直接临路, 位置一般
		商业繁华度	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般
	交通状况	交通便捷程度	区域内有江滨路、交通便捷	区域内有江滨路、交通便捷	区域内有江滨路、交通便捷
		停车便捷程度	停车位设置较少, 停车不便捷	停车位设置较少, 停车不便捷	停车位设置较少, 停车不便捷
	外部配套设施状况	基础设施情况	五通	五通	五通
		公共配套设施完备情况	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备
	周边环境状况	环境状况	区域内治安状况较好, 绿化卫生较好, 综合评价为较完善	区域内治安状况较好, 绿化卫生较好, 综合评价为较完善	区域内治安状况较好, 绿化卫生较好, 综合评价为较完善
	实物因素	成新度	建于 2007 年, 成新度依使用年限和现场勘察为八成五新	建于 2007 年, 成新度依使用年限和现场勘察为八成五新	建于 2007 年, 成新度依使用年限和现场勘察为八成五新
		建筑装修	简单装修	简单装修	简单装修
建筑面积 (平方米)		55.00	57.29	53.95	

	层高	层高约为 4.2 米	层高约为 4.2 米	层高约为 4.2 米
	宽深比	宽深比适中	宽深比适中	宽深比适中
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	形状及使用性	形状规则，便于使用	形状规则，便于使用	形状规则，便于使用
	店面配套设施	配套卫生，设施齐全	配套卫生，设施齐全	配套卫生，设施齐全
	共有面积比率	建筑面积与套内面积比率适当	建筑面积与套内面积比率适当	建筑面积与套内面积比率适当
权益因素	权属状况	权属清楚	权属清楚	权属清楚
	权利限制状况	无限制	无限制	无限制
	城市规划限制	商业，土地为出让，按现状合法使用	商业，土地为出让，按现状合法使用	商业，土地为出让，按现状合法使用

2、比较因素的选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，影响估价对象价格的主要因素有：

(1) 交易时间：确定期日修正系数

(2) 交易情况：是否为正常、公平、公开、自愿的交易

(3) 区位因素：主要有方位（级别）、街道、楼层、临街状况、具体位置、商业繁华度、交通便捷程度、停车便捷程度、基础设施情况、公共配套设施完备情况、环境状况；

(4) 实物因素：主要有成新度、建筑装修、建筑面积、层高、宽深比、建筑结构、形状及使用性、店面配套设施、共有面积比率；

(5) 权状因素：主要有权属状况、权利限制状况、城市规划限制。

3、因素条件的说明

估价对象和可比实例的各因素条件分析（详见表二）

表二 因素条件说明表

调查对象	项目	估价对象（芗城区上江名都 C 幢 D201 号店面）	案例 A（芗城区江滨花园沿江 1 幢二层店面）	案例 B（芗城区江滨花园沿江 2 幢二层店面）	案例 C（芗城区江滨花园沿江 2 幢二层店面）

交易时间		2016年6月	2015年11月	2015年9月	2016年2月	
交易情况		评估设定为正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
区位因素	位置状况	方位(级别)	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段	位于芗城区一般繁华地段
		街道	临近江滨路	临近江滨路	临近江滨路	临近江滨路
		楼层	位于第二层	位于第二层	位于第二层	位于第二层
		临街状况	位于二楼,不直接临路	位于二楼,不直接临路	位于二楼,不直接临路	位于二楼,不直接临路
		具体位置	位于二楼,不直接临路,位置一般	位于二楼,不直接临路,位置一般	位于二楼,不直接临路,位置一般	位于二楼,不直接临路,位置一般
		商业繁华度	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般	综合商业繁华度一般
	交通状况	交通便捷程度	区域内有江滨路,交通便捷	区域内有江滨路、交通便捷	区域内有江滨路、交通便捷	区域内有江滨路、交通便捷
		停车便捷程度	停车位设置较少,停车不便捷	停车位设置较少,停车不便捷	停车位设置较少,停车不便捷	停车位设置较少,停车不便捷
	外部配套设施状况	基础设施情况	五通	五通	五通	五通
		公共配套设施完备情况	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备	周边银行、学校、医院和市场等公共配套设施完备
	周边环境状况	人文、自然环境及景观	区域内治安状况较好,绿化卫生较好,综合评价较完善	区域内治安状况较好,绿化卫生较好,综合评价为较完善	区域内治安状况较好,绿化卫生较好,综合评价为较完善	区域内治安状况较好,绿化卫生较好,综合评价为较完善
实物因素	成新度	建于2014年,成新度依使用年限和现场勘察为九成七新	建于2007年,成新度依使用年限和现场勘察为八成五新	建于2007年,成新度依使用年限和现场勘察为八成五新	建于2007年,成新度依使用年限和现场勘察为八成五新	
	建筑装修	室内未装修	简单装修	简单装修	简单装修	
	建筑面积(平方米)	93.04	55.00	57.29	53.95	
	层高	层高约为4.2米	层高约为4.2米	层高约为4.2米	层高约为4.2米	
	宽深比	宽深比适中	宽深比适中	宽深比适中	宽深比适中	
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	

	形状及使用性	形状规则，便于使用	形状规则，便于使用	形状规则，便于使用	形状规则，便于使用
	店面配套设施	配套卫生，设施齐全	配套卫生，设施齐全	配套卫生，设施齐全	配套卫生，设施齐全
	共有面积比率	建筑面积与套内面积比率适当	建筑面积与套内面积比率适当	建筑面积与套内面积比率适当	建筑面积与套内面积比率适当
权益因素	权属状况	权属清楚	权属清楚	权属清楚	权属清楚
	权利限制状况	评估时未考虑抵押、担保、租赁和负债等权利限制的影响	无限制	无限制	无限制
	城市规划限制	商业，土地为出让，按现状合法使用	商业，土地为出让，按现状合法使用	商业，土地为出让，按现状合法使用	商业，土地为出让，按现状合法使用

4、编制比较因素条件指数分析

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况，分析比较因素条件指数。比较因素指数确定如下：

(1)交易时间修正

从有关部门的统计资料分析及估价人员市场调查，漳州市2015年9月至今的房地产市场较为平稳，故比较实例不作修正。

(2)交易情况修正

均为正常交易，不作修正。

(3)区位因素修正

1) 位置状况

①方位：以估价对象方位（级别）情况为100，可比实例与其相比，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2-3%；

②街道：以估价对街道情况为100，可比实例与其相比，分为城市商业性、交通性、综合性、巷路、内街六个等级，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2-5%；

③楼层：估价对象和比较案例均为二层，故些项不作修正。

④临街状况：以估价对象临街状况为100，可比实例与其相比，分为一般、较好、好三个级别，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2-5%；

⑤具体位置：以估价对象具体位置为100，可比实例与其相比，分为一般、较好、好三个级别，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2-5%；

⑥商业繁华度：以估价对象商业繁华度状况为100，可比实例与其相比，根据商业分布情况、人流量情况来划分为商业繁华度为一般、较繁华、繁华三个级别，每增加或减少一个级别，指数增加或减少3-10%；

2) 交通状况

①交通便捷程度：分为便捷、不便捷两个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1-2%；

②停车便捷程度：分为便捷、不便捷两个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1-2%；

3) 外部配套设施状况

①基础设施情况：分为三通、五通和七通三个等级，以估价对象基础设施情况为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

②公共配套设施完备情况：以估价对象公共配套设施完备情况为100，分为完备和较完备二个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3-10%；

4) 周边环境状况

环境状况：以估价对象状况为100，比较实例与其相比，根据治安状况、绿化卫生、购物环境等情况来判断，分为较完善和完善二个等级每上升或下降一个等级，指数上升或下降1%；

(4) 实物因素

①成新度：一般依房屋的使用年限计算，以估价对象为100，每增加或减少一年，指数上升或下降0.5-1%；

②建筑装修：分为高档、中档、简单和毛坯房四个等级，每上升或降低一个等级，指数上升或下降3%；

③建筑面积：以估价对象建筑面积为基准，根据实际情况对应市场需求进行修正；

④层高：估价对象与案例层高基本一致，故不作修正；

⑤宽深比：估价对象与案例宽深比适中，故不作修正；

⑥建筑结构：规范要求，估价对象建筑结构要相同，故该因素一般不作修正。

⑦形状及使用性：以估价对象为基准，分为便于使用、不便于使用两个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降6%；

⑧店面配套设施：以估价对象状况为100，比较实例与其相比，分为配套齐全、不齐全两个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

⑨共有面积比率：以估价对象状况为基准，分为比率适当、不适当两个等级，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

(5)权益状况修正：

①权利情况：房屋权属清楚，均已办理《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，因而不作修正；

②权利限制状况：评估时未考虑抵押、担保、租赁和负债等权利限制的影响，因而不作修正；

③城市规划限制：土地为出让性质，按现状合法使用，故该因素一般不作修正。

5、编制比较因素条件指数表

根据比较因素条件指数分析，编制比较因素条件指数表（详见附表三）

表三 比较因素条件指数表

调查对象 项目	估价对象（芗城区上江名都C幢D201号店面）	案例A（芗城区江滨花园沿江1幢二层店面）	案例B（芗城区江滨花园沿江2幢二层店面）	案例C（芗城区江滨花园沿江2幢二层店面）
交易单价		11400	11000	11700

交易时间		案例 A	100	100		
		案例 B	100		100	
		案例 C	100			100
交易情况			100	100	100	100
区域因素	位置状况	方位(级别)	100	100	100	100
		街道	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		具体位置	100	100	100	100
		商业繁华度	100	100	100	100
	交通状况	交通便捷程度	100	100	100	100
		停车便捷程度	100	100	100	100
	外部配套设施状况	基础设施情况	100	100	100	100
		公共配套设施完备情况	100	100	100	100
	周边环境状况	人文、自然环境及景观	100	100	100	100
实物因素	成新度	100	96	96	96	
	建筑装修	100	103	103	103	
	建筑面积(平方米)	100	100.0	100.0	100.0	
	层高	100	100	100	100	
	宽深比	100	100	100	100	
	建筑结构	100	100	100	100	
	形状及使用性	100	100	100	100	
	店面配套设施	100	100	100	100	
	共有面积比率	100	100	100	100	
权益因素	权属状况	100	100	100	100	
	权利限制状况	100	100	100	100	

	城市规划限制	100	100	100	100
--	--------	-----	-----	-----	-----

6、编制比较因素系数修正表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素系数修正表（详见附表四）

表四 因素比较系数修正表

调查对象 项目		案例 A(芗城区江滨花园沿江 1 幢二层店面)	案例 B(芗城区江滨花园沿江 2 幢二层店面)	案例 C(芗城区江滨花园沿江 2 幢二层店面)	
交易价格（单价）		11,400.00	11,000.00	11,700.00	
交易时间		100 /100	100 /100	100 /100	
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100	
区域因素	位置状况	方位（级别）	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		街道	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		楼层	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		临街状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		具体位置	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		商业繁华度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通状况	交通便捷程度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		停车便捷程度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	外部配套设施状况	基础设施情况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		公共配套设施完备情况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	周边环境状况	人文、自然环境及景观	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		小计	1.000	1.000	1.000
	个别因素	成新度	100/ 96	100/ 96	100/ 96
建筑装修		100/ 103	100/ 103	100/ 103	
建筑面积（平方米）		100/ 100	100/ 100	100 100	
层高		100/ 100	100/ 100	100/ 100	
宽深比		100/ 100	100/ 100	100/ 100	

		建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		形状及使用性	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		店面配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		共有面积比率	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		小计	1.011	1.011	1.011
权益因素		权属状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		权利限制状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		城市规划限制	100/ 100	100/ 100	100/ 100
		小计	1.000	1.000	1.000
修正系数			1.011	1.011	1.011
修正后楼面单价			11,525.40	11,121.00	11,828.70
求取三个比较案例的比准单价的均值			11500	元/m ²	结果已取整

7、实例修正后比准单价的确定

经上述分析，考虑本次选取的可比实例均处于城市规划区内，经修正后的价格较接近，因此决定取上述三个可比实例修正后价格的简单算术平均法作为估价对象的评估结果，即估价对象店面的比准单价为11500元/m²。由于估价对象其余10套二层店面与估价对象C幢D201号临街状况及使用功能等影响因素基本相同，故本次评估单价均取11500元/m²

(三) 故估价对象各间店面估价结果确定如下：

一层店面单价为16000元/m²，二层店面单价为11500元/m²，则各间店面价值如下表：

序号	名称	面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估价值 (万元) (已取整)
1	上江名都 B 幢 D101 号店面	59.01	16000	94.42
2	上江名都 B 幢 D102 号店面	68.91	16000	110.26
3	上江名都 B 幢 D119 号店面	83.70	16000	133.92
4	上江名都 C 幢 D106 号店面	92.62	16000	148.19
5	上江名都 C 幢 D201 号店面	93.04	11500	107.00
6	上江名都 C 幢 D202 号店面	104.33	11500	119.98
7	上江名都 C 幢 D203 号店面	89.80	11500	103.27
8	上江名都 C 幢 D204 号店面	181.10	11500	208.27

9	上江名都 C 幢 D205 号店面	211.54	11500	243.27
10	上江名都 C 幢 D206 号店面	93.08	11500	107.04
11	上江名都 C 幢 D207 号店面	76.49	11500	87.96
12	上江名都 C 幢 D208 号店面	211.78	11500	243.55
13	上江名都 D 幢 D201 号店面	55.57	11500	63.91
14	上江名都 D 幢 D202 号店面	120.19	11500	138.22
15	上江名都 D 幢 D206 号店面	79.02	11500	90.87
合计				2000.13

七、估价结果确定

遵照有关的法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，估价人员采用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在公开市场和持续使用前提下，在满足本报告估价的假设和限制条件下估价结果为：

确定估价对象房地产在估价时点的公允市场价值人民币 2000.13 万元（大写：人民币贰仟万壹仟叁佰元整）；

福建德信土地房地产资产评估有限公司

二〇一六年七月十五日