## 信息披露DISCLOSURE

## 滤券の減 制作 董春云 证券代码:600239 证券简称:ST 云城 公告编号:临 2022-147 号 云南城投置业股份有限公司 关于上海证券交易所《关于对云南城投 置业股份有限公司重大资产重组草案的 问询函》的补充回复公告 尼明城海 7.77 15,734.82 云城尊龙 台州银泰 .93 25,435.99 州银泰置业 0.15 23,817.90 822.50 20,529.76 宁波奉化 成都银城

	丁权银金	1,000.04	
合计		492,430.25	
		同》生效之日起 20 个工作日内	
		J解除上市公司及其关联方(包:	
		提供的担保(CMBS除外),或获	
		提供融资债权人认可的担保,	
		:市公司的控股股东)为标的企:	
		让方(包括转让方合并报表范围	
		呆(本条涉及的债务、借款余额	
		f受让方提供反担保之日的情况	2.为准)。受让方可
指定其他方履行本条件			
		由上市公司及其关联方提供担任	
が、知位可經十十 Q 1/4	1/7元 ト市八司及甘土田方扣	但比例对应的实际扣促令额头	9147元 目休悟

	14:12元	,			
序号	债务人	借款余額	借款期限	上市公司及其关联方提供担保情况	实际担保余 額
1	昆明城海	6.06	2014.12.19-2026.12.19	康旅集团提供连带责任保证担保、上 市公司提供抵押担保	6.06
2	云城尊龙	2.08	2016.12.9-2022.12.9	康旅集团提供全额连带责任保证担 保	2.08
合计		8.14			8.14

上: 对于上市公司的 CMBS 中, 昆仑信托有限责任公司向台州银泰、杭州四溪及宁波泰化下属泰化银泰城商业发放了余额台计约 32.65 亿元信托贷款,上市公司向相关信托贷款提供了保证担保。 若 3 家标的企业全部由康源公司或其下属企业循序,则相关担保的存续特构成关联担保。 2022 年 10 月 21 日, 相关 CMBS 召开 2022 年第三次资产支持证券持有人大会,审议通过了关于申请专项计划服价 发出、专项计划剩余资产原状分配的议案以及关于解除既有抵质押担保的议案。 截至本报告书出具日, 对于可以转延的经验上。 为于可以转延的经验上的经验

日.相关 CMBS 已终止。
对于可能新增的关联担保,上市公司将在相关标的资产办理工商变更前根据法律法规要求履行审议程序。
中议程序。
4.草案显示,陕西秦汉新城评估增值率为 1,180.34%,杭州西溪,西安东智和台州银泰评估增值率不足 0.1%。其中,杭州西溪 70%股权按照资产基础法评估值为 10.89 亿元,根据评估股合,杭州西溪 25%产为投资性房地产。主要为西溪镇泰城城物中心所属地块的土地使用权和商铺。建筑面积 20.58 万平方米、账面净值 20.03 亿元,相关资产评估增值率为 0. 西安东碧 云城尊龙, 合州银泰,东方柏丰等公司也存在主要资产评估增值率为 0. 简信况。请公司:结合房地产所在地同类或类似房地产可比市场价格,充分说明标的公司评估价格的合理性,是否有利于保障上市公司利益。请财务顾问和评估师发表意见。

短午後,15%以下1975年, 超大度缓慢。 2)存货评估过程分析 ①评估方法 陕西泰汉新城存货采用静态假设开发法评估,假设开发法是将预测的估价对象未来开发完成后 的价值,减去后续开发成本、税费及适当的利润等,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。 ②评估过程 秦汉创业中心项目业态主要有公寓,办公、商业、资产评估专业人员通过对附近的相似项目进行 调查了解、公寓均价在 0.95 万元/平方米左右,社区底商均价在 1.33 万元/平方米左右,办公均价在 1.06 万元/平方米左右,具体如下: 反称

名称	项目地址	产品形式	含税均价(元/m²)
中南未来悦	四成新区沣东新城太平路与征和六路交汇处系 北角		10,500
登天地文化中心(橙世万象	康定路以南,尚业路以北,同文路以西,同德路 以东	<sup>8</sup> 公寓	8,500
紫薇·万科生活广场	西咸新区白马河路与季家路交汇处东	公寓	9,400
国润 EOD 总部港	丰邑大道与康定路十字东北角 (沣西管委会以 北)	人公寓	8,800
绿地铂瑞公馆	西咸新区沣泾大道与沣裕路交叉口	公寓	11,000
保利和光小户	西咸新区沣东新城征和四路与太平路十字东 角	公寓	10,300
中天智汇港	西咸新区能源金贸区西咸管委会向南 700 米	公寓	10,500
招商局丝路中心	灞桥世博园	公寓	8,600
东望中心	西咸新区丰裕路以南,丰登路以北,金融东路以 东,沣泾大道以西	公寓	8,800
中建财智广场	经开明光路与北三环交汇处东北角元朔路地旬 口	大公寓	8,700
公寓均价			9,510
長宇世紀城社区商业	城东地铁 1 号线半坡站	社区底商	11,700
思路创意工厂社区商业	西安市未央区欧亚大道附近	社区底商	12,400
半坡国际广场社区商业	长乐路与东三环交汇处	社区底商	12,000
绿地新里城	西咸新区沣东新城	社区底商	15,900
<b>保利和光尘樾</b>	西咸新区沣东新城	社区底商	14,400
社区底商均价			13,280
圣朗国际	景路以西、凤城十路与凤城十一路之间	办公	10,100
航天城中心广场	长安东长安街与京东大道十字西南角	办公	9,700
文景天下	文景路与凤和路	办公	11,000
<b>缤纷新时代</b>	东三环穆将王立交东北角	办公	11,300
中建商务广场	未央区明光路中建商务广场	办公	11,270
か公均价 おいちゅう			10,600
低迷,项目去化不理想 A、资产评估专业/	小业中心(融城璟荟)所处区域人口密度较价 ,实际价格处于同类项目中较低水平。 、员在同区域公寓业态中选取与评估对象)		
计管 具体宏例洗取及	因素比较加下.		

リ 昇 , 穴 比较因素	体案例选取及因	呼信		案例 1	案例 2	室例 3
<sub>比权囚系</sub> 交易价格	(全程)	符估	0.180	8,600.00	8,800.00	8,700.00
房屋坐落		融域	景荟	招商局丝路中心	东望中心	中建财智广场
	情况及交易目的	正常	交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间 交易房地	ala Thomas	即良	年3月	2022 年 3 月 印房	2022年3月 迎房	2022年3月 迎帛
父奶房地 房地产用		規房 LOFT	八亩	规房 LOFT 公寓	规房 LOFT 公寓	规房 LOFT 公寓
05 AE) /13	区域功能定位		1投资	商住 \ 投资	商住\投资	商住\投资
	商业繁华程度(產 套资源)	散,人	流少	心、郊地丝路中心、丝 苑金边广场	心、绿地丝路中心、鑫 苑金边广场	城、汉神购物广场 大型商业综合体
区位状	宗地外基础设施	水、道通气	重电、通路、通讯、 )	"六通"(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)	水、通电、通路、通讯、 通气)	"六通"(通上水、通 水、通电、通路、通讯 通气)
足	自身配套	商业		自带社区商业及独栋 商业	目带社区商业及独栋 商业	下沉式商业区
	交通便捷程度	腐约 钟,罪	西安北站直线距 4km,驾车约15分 高陕西咸阳机场 14km,驾车约22	公里)、16号线能源中 公址(200 米)計劃制	1 号线上林路站(1.5 公里)、16 号线能源中 心站(300 米)就规划 在项目附近。	四号线元朔路地: 口、2号线、14号线 机场城际北客站
	周边物业类型		为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业
	环境质量状况		条件较好	环境条件一般	环境条件一般	环境条件一般
	总楼层 临街状况	14 层 临主		18 层 临主干道	19 层 临主干道	26 层 临主干道
	価目状の 建筑物新旧程度	99%		99%以上	99%以上	99%以上
	建筑面积(㎡)	45-10		38/57/65 m²	32-42 m²	48-56 m²
实物 状	装修情况	毛坯		毛坯	毛坯	毛坯
III	设施设备		化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般
00	平面布局	合理 无质量问题		较合理	较合理	较合理
	工程质量建筑结构	光 版:	脏问题	无质量问题 钢混	无质量问题 钢混	无质量问题 钢湿
	部向	南北		南北	南北	南北
权益状	土地使用权类型	Bit		Hil	Hil	出让
Æ	土地使用年限	无影		无影响	无影响	无影响
通道	过分析可比案例	与评的	古对象之间差异	,进行各种因素情况		数如下:
比较因素		1	寺估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格				8,600.00	8,800.00	8,700.00
父め双力 交易时间	情况及交易目的		00.00	100.00 100.00	100.00 100.00	100.00 100.00
交易房地 交易房地			100.00	100.00	100.00	100.00
	、付款方式		100.00	100.00	100.00	100.00
房地产用		1	100.00	100.00	100.00	100.00
	区域功能定位		100.00	100.00	100.00	100.00
	商业繁华程度(董 源)	1套货	100.00	103.00	103.00	103.00
区位状	宗地外基础设施		100.00	100.00	100.00	100.00
兄	日身配装		00.00	100.00	100.00	100.00
	交通便捷程度 周边物业类型		00.00	101.00 100.00	101.00 100.00	101.00 100.00
	环境质量状况			98.00	98.00	98.00
	总楼层			97.00	97.00	97.00
	临街状况	1	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑物新旧程度		100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑面积(m²)		00.00	100.00	100.00	100.00
实 物 状	装修情况 设施设备		00.00	100.00 100.00	100.00 100.00	100.00 100.00
52	平面布局		100.00	99.00	99.00	99.00
	工程质量		100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑结构		100.00	100.00	100.00	100.00
	朝向		100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况	土地使用权类型 土地使用年限		00.00	100.00 100.00	100.00 100.00	100.00 100.00

1.00

8,900

屋坐	70 ->- 1dt 91 72 ->-		案例 1 11,700.00 辰字世纪	城社区商	iШ	思路( 业	2,400.00 12,0		00.00 国际广场社区商业	
月 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	ÎI)	正常交易 2022 年 3 现房		正常交易 2022 年 3 现房	022年3月 2022年		022年3月 2022		交易 年3月	
地产	地产状况 用途 区域功能定位	商业社区商业	!	商业 社区商业 地铁:余》	家寨 、常	青路、百	商业 社区F		商业 社区	商业
	商业繁华程度 (配套资源)	秦汉新城松散,人	裁商圈,较 荒少	对成熟。 医院:西多	口.教育 委估为社 证市中医	设施,相 土区底商	野公日 湿地2	艾美酒店、滿 司:桃花潭、沪 公园。委估为社	瀬唐都	:华润万家超市医图 医院、西京医院。委 区底商
	宗地外基础设施	"六通"( 下水、通 通讯、通	电、通路、	安市第三 "六通"(证 通电、通路	医院 重上水、	通下水、	** - h - 10%	"(通上水、追电、通路、通	i下"六i fl、电、i	重"(通上水、通下水、 重路、通讯、通气)
		Jest IT C. Jes	-()	规划童梦 大主题街 近学校,2	、漫享 B 区。DK 层独立	及康养三 1 西侧临 商墅,规	) <u>m</u> = ( )		半坡	国际广场项目集高 、大型购物开放式 城市景观广场为一6
. (iz 182	自身配套	自带社区 栋商业	商业及独	划为童梦 西侧临养 地,4层独 养主题街	王卿街1 《元医疗 【立商墅、	区。DK2 · 规划用 , 设为康	桔子油	5店、亚马逊力	公 80,00 30,00	城市景观广场为一位 00 m²旗 舰 式 商 业 00 m²城市休闲广场、 居住、购物的国际人
_		距离西多	:北站直线	公园规划 型,设为漫	用地,3月	层独立商			新潮	
	交通便捷程度	约 15 分 西咸阳	km, 驾车 钟,距离陕 机场站约 车约22分	余家寨、7 市中医医 站-C口	常青路、 院、余》	百花村、 以寨地铁	公交:	:932、浐灞 3 灞 7 号线	号交通	:纺织城地铁口
1	周边物业类型 环境质量状况	钟。 周边为商 环境条件	住物业	周边为商(环境条件)			环境多	b商住物业 条件较好	环境	为商住物业 条件较好
	总楼层 店街状况 建筑物新旧程 sr	一类高层 临主干道 99%以上		总 4 层 临主干道 99%以上			总 4 月 临主 3 99%以	A9	总 4 临主 99%	干道
: 物:	建筑面积(m²) 建筑面积(m²) 装修情况 设施设备	400-500 毛坯 智能化着	nf  度一般	与估价对: 毛坯 智能化程:	象相近 度一般		与估价 毛坯 智能/	介对象相近 比程度一般	与估 毛坯 智能	价对象相近 化程度一般
	平面布局 工程质量 建筑结构 朝向	合理 无质量问 钢混 无影响	]题	合理 无质量问 钢混 无影响	31		合理 无质量 钢混 无影响	<b>此问题</b>	合理 无质 钢混	量问题
. 益	土地使用权类型 土地使用年限	出让		出让 无影响			出让无影响	in in the second	出让无影	响
较因 多份	通过分析可比 素 格(含税) 方情况及交易		评估对象 符估房地	之间差异 产	案例 1 11,700.0			案例 2 12,400.00	比较指	数如下: 案例 3 12,000.00
易时 易房 易方	间 地产状况 式、付款方式	J E3 H3	100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00 100.00			100.00 100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00 100.00
地产	用途 区域功能定 商业繁华希 资源)	位 直度(配套	100.00		100.00 100.00 105.00			100.00 100.00 105.00		100.00 100.00 105.00
位:	宗地外基础 自身配套 交通便捷程	设施  度	100.00 100.00 100.00		100.00 105.00 103.00			100.00 105.00 103.00		100.00 105.00 103.00
	周边物业类 环境质量状 总楼层 临街状况	況	100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 103.00 100.00			100.00 100.00 103.00 100.00		100.00 100.00 103.00 100.00
物:	建筑物新旧建筑面积(i 建筑面积(i 装修情况	相程度 ㎡)	100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00			100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00
. 100	以施设备 平面布局 工程质量 建筑结构		100.00 100.00 100.00	-	100.00 100.00 100.00			100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00
益:	朝向	文类型 - 限	100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00			100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00
00,穿	E:上表以评 条件劣于评价 3素比较修证	与对象则	小于 100		案例与:	之比较	,无差	异为 100,	条件优	于评估对象则大
估对 易价	象 格(元/㎡)(含 况	税价)	案例 1 11,700 1.00			案例 2 12,400 1.00			案例 3 12,000 1.00	
交日 位状 物状 益状	况 况 况		1.00 0.86 1.00 1.00			1.00 0.86 1.00 1.00			1.00 0.86 1.00 1.00	
正合 准价 估单	计 格 价	E.II. T	0.86 10,000 10,300		ket-va-	0.86 10,600	eth v	- 12-14-10-11-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-	0.86 10,260	
算,	具体案例选 素	取及因	K比较如 F估对象	₩XX业3 F:	案例 1			案例 2	有可比	次性的案例进行比 案例3
屋坐 易时	方情况及交易 间	日的 D 2	特估 地城環芸 E常交易 022 年 3 月			所		9,700.00 航天城中心广 正常交易 2022 年 3 月	场	11,000.00 文景天下 正常交易 2022 年 3 月
易房地产	地产状况		N房 N公 N公		现房 办公 办公			现房 办公 办公		现房 办公 办公 通:地铁口 1,200m,
	笛业繁华程度	(配套姿	in the second of	560	景路以西凤城十一	西、凤城十 一路之间	路与	航天城青街豆	、航天世	图书馆站医院:长 医院、西安凤城医院
	可业系平性及	M	※汉新城商	5E	风城十一 地段,距 铁口 700		站地	航天城壹街区 星座广场、里均	PARK	京和动物医院(总则 购物:华润万家便 超市 (西安凤城一 店)、蓝海风·湯森
位表	京地外基础设	施 7	六通"(通」 〈、通电、通	水、通下路、通讯、	水,通申	通上水、 1、通路、	通下	"六通"(通上z 水、通电、通路	K、通下 F、通讯	光路花卉市场 "六通"(通上水、通 水、通电、通路、通i
- 1	自身配套	É	1년(1) 日帯社区商 11年 11年 11年 11年 11年 11年 11年 11年 11年 11	业及独栋站直线距	通气) 地上车( 车位数:	位数 25; 345	地下	通气) 车位 1808	. 1	通气) 商业:呷哺、川渝人》 西贝、莜面村
3	2通便捷程度	5. 18	《约 4km, }钟,距离》 场站约 14kr	驾车约 15	站向西:	800 米・肝	北客	地铁 4 号线(5 站)、2 号线 ( 站); 公交 26( 路、177 路、189	航天場)路.239	地铁口 1,200m, 市
E	間边物业类型 不境质量状况 总楼层	PE E	2 分钟。   边为商住物业   境条件较好    16 层		周边为商住物业 环境条件较好 总 24 层		周边为商住物 环境条件较好 总 22 层		周边为商住物业 环境条件较好 总 25 层	
-001	台街状况  主筑物新旧程  書筑面积(n²)	度 9 4	5主干道 9%以上 5-100㎡	主干道 - 临主干道 %以上 - 99%以上 - 100㎡ 65-750㎡		临主干道 99%以上 35-1384㎡			临主干道 99%以上 65-750㎡	
况	表修情况 及施设备 平面布局 工程质量	92	E坯 冒能化程度 ↑理 品质量问题	一般	毛坯 智能化和 较合理 无质量()	星度一般		毛坯 智能化程度一 较合理 无质量问题	般	毛坯 智能化程度一般 较合理 无质量问题
100	建筑结构 明向 上地使用权类	TEL STE	7混 5北 3让		钢混 南北 出让	7794		钢混 南北 出让		钢混 南北 出让
较因	素	上案例与		平估对象之间差异,进 待估房地产 案例		,进行各种因素情况 8例 I		案例 2		案例 3
易双易时	格(含税) 方情况及交易 间 地产状况	目的	100.00 100.00 100.00	10,100.00 100.00 100.00 100.00			9,700.00 100.00 100.00 100.00		11,000.00 100.00 100.00	
易 <u>方</u> 地产	式、付款方式	:位  産(配金	100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00			100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00
位:	资源) 宗地外基础 付自身配套	设施	100.00 100.00 100.00		105.00 100.00 103.00			105.00 100.00 103.00		105.00 100.00 103.00
	交通便捷程 周边物业类 环境质量状 总楼层	型	100.00 100.00 100.00 100.00		105.00 100.00 100.00 100.00			105.00 100.00 100.00 100.00		105.00 100.00 100.00 100.00
	临街状况 建筑物新旧 建筑面积(1	程度 m <sup>2</sup> )	100.00 100.00 100.00		105.00 100.00 98.00 100.00			105.00 100.00 98.00		105.00 100.00 98.00
物:	状 装修情况 设施设备 平面布局 工程质量		100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 99.00 100.00			100.00 100.00 99.00 100.00		100.00 100.00 99.00 100.00
益:	建筑结构 朝向 状土地使用权 土地使用年	(类型	100.00 100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00 100.00			100.00 100.00 100.00 100.00		100.00 100.00 100.00 100.00
注	注:上表以评 条件劣于评价 引素比较修正	活对象. 5对象则	为基准 10 小于 100	00,可比		之比较			条件优	于评估对象则大
)0,穿			101旦 F 火 案例	1		案例 2 9,700 1.00			案例 3 11,000	
<b>00</b> ,	象 格(元/㎡)(含		1.00	,		1.00			1.00	
00, 穿医对价情日状状	象 格(元/㎡)(含 況 期 况 況		1.00 1.00 0.88 0.98			0.98			1.00 1.00 0.88 0.98	
00, 条 医对价情日状状状合价单	象 格(元/㎡)(含 祝期 况 况 说 说 说	税)	1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.86 8,730			1.00 0.86 8,390 8,900	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	田妻修正 /	1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.86 9,510	
60,条医对价情日状状状合价单名公单3(阿指例的) 是例比2)	象格尼尼州(含 新尼尼尼州(含 新尼尼尼叶格佐)市场的设置。 一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的一个大学的	税) 比较,通消 允分(平)来 之一房屋建 或的房屋建 中下,选持 列,就交《 多下,从不	1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.86 8.730 寸交易押 万元/平 元右。评 统物并 建筑物为 人 建筑物方 高品的 建筑物方 高品的 是 高品的 是 高品的 是 高品的 是 高品的 是 高品的 是 高品的 是 高品的 是 。 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	日修正、2 大左右,介 大方,介 大方, 大方, 大方, 大方, 大方, 大方, 大方, 大方, 大方, 大方,	交易情况 021年耳 格与同 东 1-5 号同一供 、区域医	1.00 0.86 8.390 8.900 8.900 医外侧形式 医外形式 医外形式 医外形式 医外形式 医外形式 医外形式 医外形式 医外	高預售 以房 か で は は は に は は は は は は は は は は は は は は は	据成交均价为 也产可比较, 古采用市场比 似或使用价 紧等条件与价	1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.86 9.510 列因 评估数 比较法证值相同	素修正后,确定公 万元平米;底商平 价在合理范围内, 生行评估。市场比 前的若干房地产交 象进行对照比较,
60,条区对价情日状获状合价单 名公单 3 ① PP 指价 \$ 2 8 2 2 3 2 3 3 3 3 3 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	象 整	税) 上较,通; 趋价0.89 点的房屋建 井下,选; 列,就交。 多正,从而	1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.86 8.730 寸交易期字 过交易期字 全右。评估 分为 分为 一位 可可 同一位 可 可 可 方 后 的 。 数 有 方 后 的 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	日修正、 米左右,2 北方所取介 村家属于 村家属于 村家属于 村家属于 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	交易情形 25 年 1 年 5 年 6 年 6 年 6 年 6 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7	1.00 0.86 8.390 8.990 8.900 7.00 8.900 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 80	所以 次件 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所	据成交均价为 也产可比较, 古采用市场比 似或使用价 紧等条件与价	1.00 1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.86 9,510 7 0.73 评估均 比较法证值相同 估价对:	素修正后,确定公 万元平米;底商平 价在合理范围内。 生行评估。市场比 的含于房地产交 象进行对照比较, 万左右,具体如下 价(元/d)
60,条医对价情日状状状合价单 名公单 3 ① 陕推作 \$ 2 资 君 创 国南	象格(元届)(含 最足 期限 足 足 足 足 足 足 足 足 足 足 で で 下 の が の の の の の の の の の の の の の	税) 比较,通道 单价0.89 元/平米/ 元/房屋建 成的房屋建 下,选持 列,就交 少 上人员通	1.00 1.00 0.88 1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.86 8.730 立万元/评评估 立汉世华 5.75 2.75 2.75 2.75 2.75 2.75 2.75 2.75	日修正、公本 大小	交易情形 25 年 1 年 5 年 6 年 6 年 6 年 6 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7	1.00 0.86 8.390 8.990 7.00 8.390 8.390 7.00 8.390 8.300 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.000 8.0	系以 次件 次件 が が が が が が が が が が が が が	据成交均价为 也产可比较, 古采用市场比 似或使用价 紧等条件与价	1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.86 9.510 PMID 10.73 PHID 14.400 13.500 11.3500	素修正后,确定公 万元平米;底商平 价在合理范围内。 生行评估。市场比 的含于房地产交 象进行对照比较, 万左右,具体如下 价(元/d)
60,条医对价情日状状状合价单名/公羊 3 (同样)作的 2 资 君 创 国唐西一阿姆斯特的	象格(元届)(含 格(元届)(含 期) 是是是是一个。 是是是是一个。 是是是是一个。 是是是是一个。 是是是是是一个。 是是是是是是是是是是	程) 比较,通。 作价0.89 元/平米之 力房屋屋 大学、成为 大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大	1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.0	日修正、2 大方、在,2 大方、工程分析 大方、工程分析 大方、工程分析 大方、工程分析 大方、工程分析 大方、工程分析 大方、工程的,工程的,工程的,工程的,工程的,工程的,工程的,工程的,工程的,工程的,	交易情巧 021年可 81-5号同一人 家同一人 以格的 页目进作 家元 文东	1.00 0.86 8.390 8.900 7.000 7.000 7.	写以 次件	是一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	素修正后,确定公 万元平米,底商平 价在合理范围内。 生行评估。市场比 的若干房地产交 象进行对照比较。 万左右,具体如下 价(元/4)
00、条医对价情目状状状合价单 经公单 3 ① 阿指們 \$2 蒙 君 创 国唐西一	象格(元/山)(含 最足別 開起院 院市场/特別 所有。 所有。 所有。 所有。 所有。 所有。 所有。 所有。	度) 北较、通道工程,	1.00 1.00 0.88 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 8.730 过方右。第 5.55 2.55 2.55 2.55 2.55 2.55 2.55 2.5	日修正、元 在 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	交易情况。 交易情况。 交易情况。 作了 作1-5 年 一域医的方。 定格 页目进作 是在处东 正文先降例。	1.00 0.86 8.390 8.900 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.700 0.7	到以 欠件的 解 , 一位区效 置城 — 置城 — 置城 — 置城 —	思成交均价为 他产可比较。 古采用市场价 似或使用的 化成或使用的 人 医商业均价 为远郊,人 下: 来啊?	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	素修正后,确定公 万元平米;底商平 价在合理范围内。 生行评估。市场比 的第一旁地产交 象进行对照比较, 万左右,具体如下 位 完加 及人流量较低,实 评估对象相类似 深例3
00,条医对价情日状状状合价单 50公单 3 0 阿指价 \$2 9 8 8 玻海地亚 格 有较易屋易易易的 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	象 整	整)  北校、通常、经验、经验、经验、经验、经验、经验、经验、经验、经验、经验、经验、经验、经验、	1.00 1.08 1.08 1.00 1.08 1.00 1.08 1.00	日修正、元 在 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	交易情订完 在	100.86 8.390 0.86 8.390 2.86 8.390 2.86 8.390 正公共 6.87 6.87 6.87 6.87 6.87 6.87 6.87 6.87	高以 欠件 以 欠件 以 欠件 人	成交均价为 也产可比较, 出采用市场/ 似或使用价 素等条件与/ 一层商业均/ 为远郊。太[ 为远郊。太[ 为远郊。本帝中 三层商业均/ 一层商业均/ 一层商业均/ 一层商业均/ 一层商业均/ 一层商业均/ 一层商业均/	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	素修正后,确定公 万元平米;底商平 价在合理范围内。 生行评估。市场比 的第一房地产交 象进行对照比较, 万左右,具体如下 位 完/间) 及人流量较低,实 译传古对象相类似 下 下被(京/间)
90、结易易交位物益正准估,办售 是例比 称 南 路 坡海地业 格有较易屋易易易地发行 对价情日状状状合价单 约公 单 3 ① 阿指 作 \$ 2 资 君 创 国唐西一 阿 处 可 因价坐双时房产	象 整 在 元	整)  七校,通常经验,还是一个专家的。  七校,通常的,是一个专家的。  七校,通常的,是一个专家的。  七校,通常的,是一个专家的。  在一个专家的,是一个专家的。  在一个专家的,是一个专家的。	1.000 1.088 1.000 1.088 1.0000 1.0000	日修正、长左右、2、4 大左右、2、4 大左右、2、4 大左右、2、4 大左右、2、4 大左右,2 从 2 大方, 2 大方, 3 大方, 4 大, 4 大	交易情写完	1.00 286 8.390 286 8.390 286 8.390 286 8.390 287 287 287 287 287 287 287 287 287 287	高级 次件	版交均价为 地产可比较, 也产可比较,	1.00 0.88 0.98 1.00 0.86 0.98 1.00 0.86 0.73 0.73 0.73 0.73 0.73 0.73 0.73 0.73	素修正后,确定公 万元平水;底商平 价在合理范围内。 生行评估。市场比较。 设在行房地产交 家进行对照比较。 万左右,具体如下 价(无面) 及人流量较低,实 译估对象相类似 证明。 13.500.00 生型显示广场 2022年3月 增速 1902年3月 增速 1902年3月 增速 1902年3月 增速
\$\text{\$0.} \$\frac{6}{4}\$ \$\frac{6}{2}\$ \$\frac{6}{4}\$ \$\frac{1}{4}\$ \$\frac{6}{4}\$ \$\frac{1}{4}\$ \$\f	象 整	整)  北较,通常处理。  北较,通常的。  北较,通常的。  北较,通常的。  北较,通常的。  北坡的。  北坡的。 北坡的。	1.00 0.88 1.00 0.88 1.00 0.88 1.00 0.86 8.73 0.86 8.73 0.86 8.73 0.86 8.73 0.86 8.73 0.86 8.73 0.86 8.73 0.86 8.73 0.87	日修正: 大左右,2.2 在	交易情力 4 年 1 年 1 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2	1.00 0.86 8.390 0.86 8.390 2.86 8.390 2.87 8.900 2.900 2.87 8.900 2.	高以 欠件別 解 一位区交 T 施安 数西市	成交均价为 地产可比较, 也产可比较, 出现使用价格 以或使用价格 大层离业均化 为远郊。人 上层商业均化 为远郊。人 上层商业均化 为远郊。人 是商业均化 是一位。 是一。 是一位。 是一。 是一。 是一。 是一。 是一。 是一。 是一。 是一	1.00 0.88 1.00 0.88 1.00 0.73 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.0	素修正后,确定公 万元平米;底商平 价在合理范围内。 性行评估。市场比较。 或进行对照比较。 万左右,具体如下价(无面) 及人流量较低,实 评估对象相类似 实现。 13.500.00 平均、20.2年3月 增加。 20.2年3月 增加。 13.500.00 中间, 13.500.000.00 中间, 13.500.000.000 中间, 13.500.000.000.000 中间, 13.500
\$P\$	象格(元/山)(含 格尼加)(含 格尼加)(含 格尼加)(含 原子)(含 原子)(是 原子)( 原子)( 原子)( 原子)( 原子)( 原子)( 原子)( 原子)	程)  七较、通常及 () () () () () () () () () () () () ()	100 0.88 1.00 0.88 1.00 0.88 8.79 0.86 8.79 0.86 8.79 0.86 8.79 0.86 8.79 0.86 8.79 0.86 8.79 0.86 8.79 0.86 8.79 0.86 8.79 0.86 0.87	日修正,2 在 2	交易情年可 021年可 021年可 10日年可 10日年可 10日年	1.00 0.86 8.390 8.390 9.00 9.00 9.00 9.00 9.00 9.00 9.00	写以 欠件別 解 / / / / / / / / / / / / / / / / / /	I成交均价分处 起产可比较, 力以使用作为 化成使用价格 化成使用价格 发育。 大型。 大型。 大型。 大型。 大型。 大型。 大型。 大型	1.00 0.88 1.00 0.88 1.00 0.86 9.510 1.07 1.38 14,400 13,500 113,860 12,000 113,860 12,000 113,860 12,000 113,860 115,900 115,860 115,900 115,860 115,	素修正后,确定公 万元平米;底商平 价在合理范围内。 性行评估。市场比较。 或进行对照比较。 万左右,具体如下价(无面) 及人流量较低,实 评估对象相类似 实现。 13.500.00 平均、20.2年3月 增加。 20.2年3月 增加。 13.500.00 中间, 13.500.000.00 中间, 13.500.000.000 中间, 13.500.000.000.000 中间, 13.500
\$B\$交位物益正准估 办售 是例比 称 南 路 坡海地亚 格有较易屋易易易地,多因对价情目状状状合价单约公单 3 ① 阿特伯 \$② 60 君 创 国唐西一 阿处可 因价坐双时房产	象格(元届)(含 最 (元届)(含 最 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(合 是 (元届)(元 是 (元元是)(元 是 (元 是 (元元是)(元 是 (元 是	程)  七较、通常及 () () () () () () () () () () () () ()	1000 0.888 0.80 0.90 0.80 0.80 0.80 0.80	日修正,2 在 2	交 021 年1 日 1 日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.86 8.30 0.86 8.30 0.86 8.30 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	写以   欠件則   解   2   2   2   2   2   2   2   2   2	記文交均价头 地产可比较, 也产可比较, 力心致使用价格 大型使用的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的	1.00 0.88 1.00 0.88 9.510 1.38 1.4400 1.3500 1.3500 1.3500 1.380g 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3600 1.350	素修正后,确定公 万元/平米,底商平 价在合理范围内。 挂行评估。市场比较。 身进行对照比较。 万左右,具体如下 价(元/d) 及人流量较低、实 逐(评估对象相关似 证常交易,且 可要是 可要是 可要是 可要是 可要是 可要是 可要是 可要是
90. 估易易交位物查正准估 办售 是例比 蘇南 路 披海地亚 格 有较易屋易易易地 多医对价情且状状状合价单 名公 单 3 ① 阿指作 \$ 2 该   君 一 创 国唐西一 阿 2 ① 国价坐双时房产 10   语 1   克	象 整 (元届)(金	整)  七较、通多次。  七粒介。28次,  七粒介。28次,  大型,  大型,  大型,  大型,  大型,  大型,  大型,  大	1000 0.888 0.80 0.90 0.80 0.80 0.80 0.80	日修正:25日 日	交021年5月 021年5月 021年5月 021年5月 5日年5日 5日末5日 5日末 5日末	1.00 0.86 8.390 8.390 8.790 1.00 8.70 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1	高以 欠件則 解	記文交均价为。 起产可比较, 由产可比较, 出采用市场价格。 是商业均化 为公企外。 大区分。	1.00 0.88 1.00 0.88 9.510 1.38 1.4400 1.3500 1.3500 1.3500 1.380g 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3600 1.350	素修正后,确定公 万元平米;底商平 价产合理范围内。 生行评估。市场比较 象进行对照比较、 万左右,具体如下 负(元)加) 及人流量较低、实 设计估对象相类似 鉴例3 13,500.00 平波国际广场 证常交易, 因是是 型。 型。 型。 型。 型。 型。 型。 型。 型。 型。
90. 估易易交位物查正准估 办售 是例比 蘇南 路 披海地亚 格 有较易屋易易易地 多医对价情且状状状合价单 名公 单 3 ① 阿指作 \$ 2 该   君 一 创 国唐西一 阿 2 ① 国价坐双时房产 10   语 1   克	象格(元届)(含 最 (元届)(含 最 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(含 是 (元届)(合 是 (元届)(元 是 (元元是)(元 是 (元 是 (元元是)(元 是 (元 是	程)  北较、通多以及 (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4)	1000 D.888 1000 D.886	日修正, 2 公司 在 1 日	交021年二年,任何区的一进入,在一个工作,可以工作,也可以工作,也可以工作,可以工作,可以工作,可以工作,可以工作,可以工作,可以工作,可以工作,	1.00 0.86 8.390 8.390 6.20 6.20 6.20 6.20 6.20 6.20 6.20 6.2	高以 欠件則 解 位区交 口院安 通 康 D 层梦倒地康近 3 次件 图 康 D 层梦倒地康近 3 次 位区交 数 西市 下 、	記文交均价头 地产可比较, 也产可比较, 力心致使用价格 大型使用的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的一位的	1.00 0.88 1.00 0.88 9.510 1.38 1.4400 1.3500 1.3500 1.3500 1.380g 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3500 1.3600 1.350	素修正后,确定公 万元/平米;底商平 价产合理范围内。 生行评估。市场比交 象进行对照比较。 万左右,具体如下 价(元///) 万左右,具体如下 价(元////) 万左右,具体如下 价(元////) 万度有类 大海(编生大、海生大 海生为。 大海(编生大、海生大 海生为。 大海(编生大、海生大 海生为。 大海(编生大 海生为。 大海(编生大 海生为。 大海(秦生大 海生为。 大海(秦生大 海生为。 大海(秦生大 海生为。 大海(秦生大 海生为。 海生为。 大海(秦生大 海生为。 本者、 本者、 本者、 本者、 本者、 本者、 本者、 本者、
0、 佔易易交位物益正准估 一边售 是例比	象格(元届)(含 最高)(含 最高)(含 是一种)(含 是一种)(含 是一种)(含 是一种)(含 是一种)(是一种)(是一种)(是一种)(是一种)(是一种)(是一种)(是一种)(	整) 七较、通多人 化物 0.89次 建建 上, 2.50次 2.50次 2.50次 2.50次 2.50次 3.50次 3.50次 3.50次 3.50次 4.50x 4.50x	1000 D.88	日修正, 2 在 1 在 1 在 1 在 1 在 1 在 1 在 1 在 1 在 1 在	交 021 格 页 6 年 1 年 5 年 5 年 5 年 5 年 5 年 6 年 7 年 6 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7 年 7	1.00 0.86 8.390 0.30 0.30 0.86 8.30 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	高以   次件別   解   / / / / / / / / / / / / / / / / /	記及交向化於较, 起产可比较较, 力公业产品, 是商业少分企业。 为公企业。 为公企业。 一层商业少分企业。 一层商业少分企业。 一层商业少分企业。 下。 至。 至。 至。 至。 至。 至。 至。 至。 至。 至	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 1.00 1.350 1.4400 1.3500 1.3500 1.3500 1.380 1.3500 1.380 1.3	素修正后,确定公 万元/平米;底商平人 所在合理范围内, 生行评估。市场比交 象进行对照比较。 万左右,具体如下 价(元///) 万左右,具体如下 价(元////) 万左右,具体如下 价(元/////) 万位为有相关。 大海(海上水、海) 平坡国际广场。 下海的大海(湖) 平坡国际广场。 平坡国际广场。 平坡国际广场。 平坡国际广场。 中域、海市、 市体限广、之即导导的方、 市体限广场。 第0的方, 中域、 13.500.000 mf 中域、 14.600 mf 中域、 14.600 mf 15.600.000 mf 中域、 16.600 mf 16.600 mf
00, 佔易易交位物益正准估 : 办售 是例比 — 蔡南 — 略 玻海地亚 — 格有较易屋易易地 ——————————————————————————————————	象 整 (元/山)(金	整)  七较、通常及 (1)	1.00 D.88	日修正, 2 在 2 位	交021 年1 日 区格 頁 電 大	1.00 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 0.86 0.86 0.86 0.86 0.86 0.86 0.8	高以   次件別   解   / / / / / / / / / / / / / / / / /	京文字的价较, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场价分, 市场分, 市场分, 市场的创意, 市场的一种, 市场的,	1.00	素修正后,确定公平 万元平水;底商平人 所介在合理范围内。 生行评估。市场中交 永进行对照比较、 万左右,具体如下 顶(元/面/) 及人流量较低、实似 医型24年3月 或通面产场 上224年3月 或通面产场。 上224年3月 或通面产场。 上224年3月 或通面产场。 上224年3月 或通面产场。 上224年3月 或通面产场。 上224年3月 或通面产场。 上224年3月 或有量量。 一次通电上水流形则规 成型的景观的景观的景观的景观的景观的景观的景观的景观的景观的景观的景观的景观的景观的
0.6 医奇伦德亚根状态作单 多公单 3 间梯指外设置 書一劍 医腰两一侧外口 医哈哈曼安比特产 电电子 电影 化克里斯电影 化克里斯电影 医动物性 医皮肤病炎 医多克曼氏管 医皮肤病炎 医皮肤病病 医皮肤病病病 医皮肤病病 医皮肤病病病病 医皮肤皮肤病病病 医皮肤病病 医皮肤病病病 医皮肤病病病病病 医皮肤皮肤病病病病病病病病病病	象格 (元届)(含	整)  七较、通路分配。  七枝介。  2000年   1000年   1	1.00 D.88	日修正, 2 在 2 位	交 0.21 年 1 年 1 年 1 年 1 年 1 年 1 年 1 年 1 年 1 年	1.00 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 8.390 0.86 0.86 0.86 0.86 0.86 0.86 0.86 0.8	高以   次件別   解   / / / / / / / / / / / / / / / / /	記文交与价分交, 起产可比较较, 起产可比较较, 是商业 以外 是商业 以外 是商业 以外 是商业 以外 是商业 以外 是商业 以外 是商业 以外 是商业 以外 是商业 是一 是商业 是一 是一 是一 是一 是一 是一 是一 是一 是一 是一	1.00	素修正后,确定公平 万万元平水;底商四, 生行评估。市场比交。 建行对照比较。 上行对照比较。 万左右,具体如下 价(元/面) 及译化对象相关。 医内型 医内型。 医内型。 医内型。 医内型。 医内型。 医内型。 医内型。 医内型。 医内型。 医内型。 医内型
20. 伍易基交位物基定准值,对得3. 见例比,整确,整 按商油业,整有股易运费基地地。 " 见. " 1. E.	象格 (元/山)(含 核 (元/山)(含 核 (元/山)(含 核 (元/山)(含 核 (元/山)(含 核 (元/山)(2)( (月)(日)(日)(日)(日)(日)(日)(日)(日)(日)(日)(日)(日)(日)	整) 七较、通多次 化物(2000年) 最上的,这个人 最上的,这个人 是一个一 是一个一 是一个一 是一个一 是一个一 是一个一 是一个一 是一一 是一	1.00 D.88	日修正, 2 在 2 位	交 22 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	1.00 0.86 8.390 0.86 8.300 0.800 0	高以   次件別   解   / / / / / / / / / / / / / / / / /	京文字的介含。 市场的介含。 市场的介含。 市场的介含。 市场的介含。 市场的介含。 市场的介含。 市场的介含。 一层商业均分。 一层商业均分。 一层商业均分。 一层商业均分。 一层商业均分。 一层商业均分。 一层商品。 一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层一层	1.00	素修正后,确定公平 万万元平米;底商四, 持方式下外来;底商四, 生行评估。市场论文。 身上行对照比较, 万左右,具体如下下价(元/m) 下价(元/m) 及人流量较保、类似 管例3.500.00 平设国际广场。 2022年3月 商业邮券,华利万家园, 原型股份。 商业通常外,,并通气 大型市场的配大体围, 发展的、大域的形成, 大型市场的配大体围, 发展的。 发展的, 发展的。 发展的, 发展的。 发展的, 发展的, 发展的, 发展的, 发展的, 发展的, 发展的, 发展的, 发展的。 发展的, 发验的,
20. 伍易悬交位称章玄公单3(20钟)情况设置,群 路 玻璃班亚 一梯有玻易屋易易透地 信况 "江王丰西亚城市,新 路 玻璃地上,林元表层是的最近,但是一个人们是一个人们,不是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们,但是一个人们是一个人们们是一个人们,但是一个人们们是一个人们们是一个人们们是一个人们们们是一个人们们们是一个人们们们们们们们们们们	象格 (元届)(含	程)  七较、通多以及,还是一个人。  七枚、通多以及,是一个人。  七枚、通多以及,是一个人。  七枚、通多以及,是一个人。  一位,是一个人。  一位,是一个人。  一位,是一个人。  一位,是一个人。  在一个人。  在一个人。 在一个一个人。 在一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	1.00 D.88	日修正, 2 在 2 位	交024与 1 一百区的 进处 请 地址及两个大型的工作,在10区的 进入 请 上面区的 进入 第一次的 "是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	1.00 0.86 8.390 0.86 8.300 0.800 0	高以   次件別   解   / / / / / / / / / / / / / / / / /	記文交列、大U中 一层 商业 均价、 大型、 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1.00	素修正尸,确定空平,保医阳, 方元,平水;底阳内, 生行评估。市场中交, 建行对压力,是大型。 上型。 上型。 上型。 上型。 上型。 上型。 上型。 上
20. 伍寿县及位徽董正准位,刘锋(40)以 蔡 唐 恪 按商地址,将有级是场景场地位。 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1.	象格克则克克克什么 医皮肤	程)  七较、通多以上较、通多以上较、通多以上较、通多以上较、通多以上较、通多以上,以上,是一种,以上,是一种,以上,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种	1.00 D.88	日松左右,200 在	交 22 格丁	1.00 0.86 8.390 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.	等以   次件   四   一   一   一   一   一   一   一   一   一	I成文字的比较大, 起产字可比较较大, 大型, 大型, 大型, 大型, 大型, 大型, 大型, 大	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正尸、确定公平,原商四、 方方:不平来,底商四、 上行这一个大量,在一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个
20. 体易热空位物查定准倍。 5/8 《 例外的常见》 著一路 连南亚一 物有较易层易多功能 "	象格及品面()含 能 (元) ()含 能 (元) ()含 () () () () () () () () () () () () () (	整)  七较介.38次建 屋片的。这个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不是一个人  成许可以下,就不是一个人  成许可以下,就不是一个人  成许可以下,就不是一个人  成许可以下,就不是一个人  是一个人  是一个	1.00 0.88 1.00 0.8 1	日松左右,200 在	交 2 1 4 5 一 5 一 5 一 5 一 5 一 5 一 5 一 5 一 5 一 5	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	等以   次件   以   次   次   次   次   次   次   次   次   次	国政文学的价外较, 出现文学的价格, 是一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层。 是一层的一层的一层的一层的一层的一层。 是一层的一层的一层。 是一层的一层。 是一层的一层。 是一层的一层。 是一层的一层。 是一。 是一。 是一。 是一。 是一。 是一。 是一。 是一	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正尸,确定公平大;底陷内, 方元/平米;底陷内, 生行评估。市场中交。 象进行对照比较。 万左右,具体如下 价(元/4) 万左右,具体如下 价(元/4) 万左右,具体如下 (市份(元/4) (市/4) (市份(元/4) (市
20. 伍易悬交鱼物差定准倍,对得。 20时代 弊 雨 廢 玻璃地平 格名较易延易易地 《克····································	象格及则是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	整)  七较介.38次建 屋片的。这个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不不是一个人  成许可以下,就不是一个人  成许可以下,就不是一个人  成许可以下,就不是一个人  成许可以下,就不是一个人  成许可以下,就不是一个人  是一个人  是一个	1000 D.88	日松左右,200 在	交 0.21 年 1 一 5 -	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	写以   文件   B	記文交为价分较, 起产。 一层商业少价分较, 为远公业。 一层商业少价。 为远公业。 一层商业少位。 为远公业。 一层商业少位。 一层商业少位。 一层商业少位。 一层商业少位。 一层商业少位。 一层商业少位。 一层商业少位。 一层商业。 一层一层。 一层一层。 一层一层。 一层一层。 一层。 一层。	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正尸、确定公平,原商中人,所有一个人,不是有一个人,不是有一个人,不是有一个人,不是有一个人,不是有一个人,不是有一个人,不是有一个人,不是有一个人,不是有一个人,不是一个人,我们就是一个一个一个一个一个人,我们就是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个
20. 伍易悬交鱼物差定准倍,对得。 20时代 弊 雨 廢 玻璃地平 格名较易延易易地 《克····································	象格及则是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	程)  七较、通常以上,	□00 0 88	日松左右,200 在	交 2 1 4 1 5 1 5 1 5 1 5 1 5 1 5 1 5 1 5 1 5	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	等以   次件   1   1   1   1   1   1   1   1   1	国政交为仍外外, 出现这个对外较大, 出现这个对外较大, 出现这个可比比较大, 是一层的一层的, 是一层的一层的一层的, 是一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一层的一	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正后,确定公平 方元/平米;底商內 方元/平米;底商內 排的若干房地产交 象进行对照比较, 万左右,具体如下 你(元/呵) 万左右,具体如下 你(元/呵) 万左右,具体如下 你(元/呵) 万左右,具体如下 你(元/呵) 万左右,具体如下 (本/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/ 海型岛一/一/一/一/一/一/一/一/ 海型岛一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/ 海型岛一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/ 海型岛一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/一/
20. 债务基立位物差定推估,过程,是例比、唯一的一路被海滩走上,将在我的最后最高地。	象格及见面(含金 在 是	程)  七轮介。89次	1000 088 10	日松左右,200 在	交 22 格丁 任 1 一 5 年 供 1 一 5 年 供 1 一 5 年 供 1 一 5 年 供 1 一 5 年 供 1 一 5 年 供 1 一 5 年 供 1 一 5 年 供 1 日 一 5 年 供 1 日 一 5 年 供 1 日 一 5 年 供 1 日 一 5 年 供 1 日 一 5 年 供 1 日 一 5 年 供 1 日 一 5 年 供 1 日 一 5 年 供 1 日 5 年 代 1 日 一 5 年 代 1 日 一 5 年 代 1 日 1 日 5 年 代 1 日 5 年 代 1 日 5 年 代 1 日 5 年 代 1 日 5 年 代 1 日 5 年 代 1 日 5 年 代 1 日 5 年 1 日 5 日 5 日 5 日 5 日 5 日 5 日 5 日 5 日 5 日	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	等以及一个学生,不是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	記文交列公共 (大) 中央 (	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正后,确定公平,保商中人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有一个人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是有的人,不是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,是一个人,
20. 伍鲁基文位物基定准估,对得3. ①例注价约②等 一君。如 国康西三門炒灯一团位坐发时房产工""""""""""""""""""""""""""""""""""""""	象格克朗尼克克·斯克克克·斯克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克克	程)  - 社会介绍 (1)	1.00 0.88 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	日松左右,200 在	交 22 格子	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	等以   文件   以   文字   文字   文字   文字   文字   文字   文字	成文学の	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正后,确定公平大流信的人。  方元平水;底阁内,  方元平水;底阁内,  挂行评估。市场比交,  放进行对照比较,  万左右,具体如下  (市位元/4/4)  及人流量软低实限  及人流量软低实限  及及,流量软低实现  方左右,具体如下  (市位元/4/4)  万左右,具体如下  (市位元/4/4)  万左右,具体如下  (市位元/4/4)
20. 伍鲁基文位物基定准估,对得3. ①例注价约②等 一君。如 国康西三門炒灯一团位坐发时房产工""""""""""""""""""""""""""""""""""""""	象格克则克克克斯克克克斯克克斯克克斯克克斯克克斯克克斯克克斯克克斯克克斯克克斯克克斯	程)  - 社会元月 放下了就是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	1000 0.88	日松左右,200 在	交 22 格丁	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	等以   欠件   以   次   次   次   次   次   次   次   次   次	成文学の	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正后,确定公平大流面内, 方元平水;底面内, 走行对任。市场比交交, 方元在,具体如下 价化(元/d) 上行对照比较, 方在右,具体如下 价值(元/d) 上行对照比较, 方在右,具体如下 价值(元/d) 是有多种。 是有一个。 是有多种。 是有。 是有。 是有。 是有。 是有。 是有。 是有。 是有
00,\$E_对价值目状状状合价单多(2) 鲜生,如果 医梅毒地亚 格有"较易原因易易地 位况 说,我是我们这位物蓝正准估一切情 是例比 路南 路 玻璃地亚 格有"较易原因易易地 位况 说,我们我就是是是这一个人,我们就是是是是一个人,我们就是一个人,我们就是是一个人,我们就是一个一个人,我们就是一个人,我们就是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	象格及则是是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一	程)  - 社会元月 放下了就是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	1.00	日松左右,200 在	交	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	等以   文学   文学   文学   文学   文学   文学   文学   文	おかけ   まかけ   まか	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正后,确定公平 方元/平米;底语内, 生行环估。市场中交 象进行对照比较。 万左右,具体如下 价化方径/研) 及人流量较低、实限 要位于方面,一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个
00. 存足是是交往的 1	象格及则是是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一	程)  - 社会元月 放下了就是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	100	日松左右,200 在	交 0.21 格丁 1	1.00 0.86 8.390 0.86 8.30 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80 0.80	等以 文件	現文学の   大い   大い   大い   大い   大い   大い   大い   大	1.00 0.88 1.00 0.98 1.00 0.98 1.00 0.86 9.510 Vigitalian designation of the control of the cont	素修正后,确定公平方元/平水;底南内,

		100,	涂
00 际广场社区商业		伴 信又	大 寸
易		交易f 成交F 区位x	11日
3 月		安初4 权益4 修正台	20
业 华润万家超市医院:			97
华润万家超市医院: 院、西京医院。委估 底商	j	一层 房地	平产综
(通上水、通下水、通 各、通讯、通气)		主,均 顷目	的的
			2, (1 1)
际广场项目集高档 下型购物开放一体, 市景观广场为商业, ㎡ 旗 舰 式 市 业 , ㎡ 城市休闲广场、休 全、购物的国际人居			柼
m 城市休闲) 切、休 主、购物的国际人居 。	1	nî,‡ 200,9	8
		目剩 告的	信
方织城地铁口			12)(1)受
商住物业 件较好		(GDI	)
道 上		于量 元/mi 业地	١.
对象相近	i	西湖.	r X
程度一般	7	高档 栖悦 个大	城
	ļ	个大 自然 发达	环, 2
如下:			Z A 杭
例 3 2,000.00 00.00 00.00 00.00	Ī	商业.	在 B
00.00 00.00 00.00	Ī	可比城原	由性配
00.00 00.00 00.00 00.00		序号	fi
00.00 05.00 03.00		7	P
03.00 00.00 00.00 03.00 00.00	-	1	4
		2	Į.
00.00 00.00 00.00 00.00 00.00 00.00		3	ĕ
00.00 00.00 00.00			Ą
)0.00 )0.00 )0.00 )0.00 )0.00 评估对象则大于		4	1
评估对象则大于		5	1
	ļ	间接 受网	经近點
		佳牌	MM 另
	1	信息 序号	
生的案例进行比较		3	
例 3 1,000.00		5 5 7	
景天下   常交易   22 年 3 月   1房   公公	1	8 9 10	
公 公 1:地铁口 1,200m,市 1-地馆站医院:长安		12	
: 灰、四女风城広沉、 : 央华瑞医院、西安			
		18 19 20	
和动物医院(忘院)。 到物:华润万家便利 1市(西家凤城一座 5)、蓝海风·漫巷、明 路花卉市场 六通"(通上水、通下 〈、通电、通路、通讯、 1年)	·-	照挂	以牌
(、通电、通路、通讯、 i气) i业:呷哺、川渝人家、 i贝、莜面村		第1~ 房地	资净产
100m, 市图 1铁口 1,200m, 市图 6馆站	į.	比较區	
<b>边</b> 为商住物业		房屋 原 原 原 の の の の の の の の の の の の の	超 1 克
·現余午牧母 25 层		交易 E 房地7	=
注于道 9%以上 5-750㎡ 远 球 7能化程度一般			
そ 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本		区位	医
混 記 記 法 影响		区位素	
如下: 如下: 例 3 1,000.00			
00.00 00.00 00.00 00.00 00.00			
00.00 00.00 00.00		实物素	因
05.00			
33.00 35.00 35.00 30.00 30.00 35.00		权益素	
00.00	Г	H: 40 B	通比引
3.00 00.00		交易作 交易作 交易性	
00.00		房地产	9
00.00 00.00 00.00 00.00 评估对象则大于			
评估对象则大于		区位	P
		区位素	D
		区位素	D
	-	区素 实素	
		· 茶	D
修正后,确定公寓		素	D
修正后,确定公寓 元/平米;底商平均 存合理范围内。		素	巨在名
在合理范围内。		素 安素 权素 北 比交交 较易	D 在,比到
修正后,确定公寓 元/平米,底商平均 广在合理范围内。 行评估。市场比较 访者干房地产交易 进行对照比较,并		素 实素 权素 北 比交易	D 在,比到
)在合理范围内。 行评估。市场比较 均若干房地产交易		素 实素 权素 北 比交交交房 物 益 较 较易易易用了	臣 在,比回行青寸三
产在合理范围内。 行评估。市场比较 好若干房地产交易 进行对照比较,并		素 实素 权素 北 比交交交交 较易易易	臣 在,比回行青寸三
产在合理范围内。 行评估。市场比较 好若干房地产交易 进行对照比较,并		素 实素 权素 北 比交交交房 物 益 较 较易易易用了	臣 在,比回行青寸三
存合理范围内。 行评估。市场比较 为若干房地产交易 进行对照比较,并 左右,具体如下: (元/㎡)		素 实素 权素 北 比交交交房 物 益 较 较易易易用了	图 在,比图预费打
存合理范围内。  行评估。市场比较为  方苦干房地产交易  进行对照比较,并  左右,具体如下:  (元///////////////////////////////////		素	在, 化切除药
存合理范围内。  行评估。市场比较为古千房地产交易  拉行对照比较,并  左右,具体如下: (元加)  人流量较低,实际  作估对象相类似的  5頁3  5500.00		素 实素 权素 化 比交交交换 区素 实素 权素 医素质 经有限的 计多数	D 在,比到所有打造 D D D D D D D D D D D D D D D D D D D
存合理范围内。  行评估。市场比较为  方在下房地产交易  进行对照比较,并  左右,具体如下: (元加)  人流量较低,实际  (元加)  人流量较低,实际  (元加)  人流量较低,实际  (元加)  是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一		素 实素 权素 化 比交交交房 区素 实素 权素 隆比 较美的人 位 物 益 死亡, 较是还有一个	D 在,比则所谓时间 D 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图
存合理范围内。  行评估。市场比较为  方在下房地产交易  进行对照比较,并  左右,具体如下: (元加)  人流量较低,实际  (元加)  人流量较低,实际  (元加)  人流量较低,实际  (元加)  是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一		素 实素 权素 化 比交交交应 区素 实素 权素 修比 较 较易易易的 位 物 益 正准 小	图 在,比如你看到了 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图
存合理范围内。  「行呼估。市场比较为  方苦干房地产交易  进行对照比较,并  左右,具体如下: (元////////////////////////////////////		素 安素 权素 化 比交交交穿 区素 实素 权素 隆比 较级易易身形 位 物 益 逐作 小,"	图 E 在,比如何都可可 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图
存合理范围内。  行评估。市场比较为  方音干房地产交易  进行对照比较,并  左右,具体如下: (②/d/)  人流量较低、实际  (②/d/)  人流量较低、实际  (②/d/)  从流量较低、实际  (②/d/)  是		素	图 E 在,比如何都可可 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图
存合理范围内。  行评估。市场比较为  方音干房地产交易  进行对照比较,并  左右,具体如下: (②/d/)  人流量较低、实际  (②/d/)  人流量较低、实际  (②/d/)  从流量较低、实际  (②/d/)  是		素	图 E 在,比如何就到了 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图
存在合理范围内。  行评估。市场比较免并 方若干房地产交易并 进行对照比较,并 左右,具体如下: (元////////////////////////////////////		素	图 E 在,比如何就到了 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图
存在合理范围内。  行评估。市场比较为并分,并不会,并不会,并不会,并不会,并不会,并不会,并不会,并不会,并不会,并不会		素	图 在,比即称野时 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图
存在合理范围内。  「行评估。市场比较易并 行为常子房地产交,并 方者不对照比较,并 左右,具体如下: (元/// (元/// (元// (元// (元// (元// (元// (元		素 实素 权素 化 比交交交应 区素 实素 权素 隆比 较 左呼 2334566789 瑕 以 似 较 较 较 较 较 好	图 在,比如何就可见 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图
存在合理范围内。  行评估。市场比较免并 方若干房地产交易并 进行对照比较,并 左右,具体如下: (元////////////////////////////////////		素	图 在,比如你就到了 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图

通便捷程度

人便捷度

已套设施

勿业管理

下境质量、周围景 园,环境质量、周围

标准停车位 大于1:1

消防、通风、照明等设,消防、通风、照明等设,消防、通风、照明等设,消防、通风、照明等设施齐全。 施齐全。

当地知名物业,管理 当地知名物业,管理 当地知名物业,管理 当地知名物业,管 校好 校好

平估对象之间差异,进行各种因素情况修正,具体比较指数如下:

标准停车位 大于1:1

			_						
	☆ L ≠ N 1/37 付	-7-1-47-1	LHW	100 TH	da hi		E 举 目 头 100 /	<b>7</b> 件件工证件对各则上工	
100	,条件劣于评估对	対象则/	√于 10	0	楽例	与乙比较,7	忆差异为 100,	条件优于评估对象则大于	比较因素 修正后交易价
证仕	因素比较修正系 対象	系数及信	古值详	心下表:	家 (	9[1	案例 2	案例 3	价)
	价格(元/m²)				14,4	400	13,500	13,500	交易情况
	日期				1.0	)	1.00	1.00	房地产用途
实物权益	状况 状况				1.0	)	1.00	1.00	产业度
修正 比准	合计 价格				0.8		0.88 11890	0.88 11,890	基础
待估	单价	· 通讨		用修正.	12,	200	《域因素修正./	个别因素修正后,确定商业	区位因 変通
一层		万元/平	方左右	,再对不				估所取价格与同类或类似	素 交週
	综上所述,由于	项目所	处远交	区域人口	口密度	E、人流量较	低等因素,商办	类业态主要以买方市场为	环境
主,	顷目整体去化不 ]的具体情况来看	理想。 雪,本次	结合西 评估陕	安市房地 :西秦汉新	严市:  忧的	<sup>场总体表现∞</sup> 存货和房屋	如陕西秦汉新城 建筑物估值在台	(秦汉创业中心(融城璟荟) 合理范围内。	楼层出人
	2、杭州西溪、西 (1)杭州西溪								面积
	1)本次评估基本	*情况						- 11 1 2 2 2 2	字物因 字物因
层为								205,752.89㎡,其中商业楼 套设施建筑面积 90,903.86	素型工作
								的基准日未审账面价值为 76万元,减值率为0.3%;项	配套
	余存货(包括 27	79 个可	售车位	及1套4	0.35 n	(商铺)			初业: 权益因 他项:
告的	7存货及投资性质	身地产词						值时,参考了本次评估报 5零。	权益因 他坝 素 其他
	<ol> <li>估值合理性分 ①杭州商业房均</li> </ol>		5分析						在确定 比较,得出名
(CF	受疫情反复尤其	丰是上海	每疫情!					放缓,上半年实现生产总值	比较因
于量	k缩价稳状态,1-	-6 月销	售面利	同比下	降 45.	2%,2022年	第二季度全市	分点。2022年杭州楼市处 商业物业成交均价 25,945	比较因素 修正后交易价
	rǐ,同比下降 3.79 9产库存压力较力						58.3(12 个月分	为基准)。总体来看杭州商	价)
	西溪银泰购物中	中心位于	F杭州i	市西湖区	崇仁品	各与双龙路多	と叉口,緊邻地管	失5号线浙大紫金港站,是 西溪诚园、河滨之城等多个	交易情况 交易时间
高档	釥区,5KM 范围	内分布	有新み	:地商业中	<b>卢心</b> 、	五洲国际广场	易、印象城(古埠	路店)、城西银泰城、西溪・	房地产用途
栖竹	対(2018年重新 ・刑综会性脳物は	开业) 比入市	、 龙湖 松音年	5溪天街(	2019	年年底开业	<ol> <li>大龙湖紫荆天</li></ol>	街(2019年年底开业)等多 地公园,商服繁华度较高,	7 <sup>th</sup> 114
自然	、环境较好,周边	医疗、非	致育、金	融配套完	善。	附近有多路	公交车及地跌:	5号线可以通达,周边路网	度基础
发过	<ul><li>交通便捷,可证</li><li>②投资性房地产</li></ul>				F估过	程分析			区位田
	A、评估方法 杭州西溪银寿顺	i. cheden	√丞田(	ケジャナニ	行证的	士 士更由王	证仕(計会 为于)	去分割出售的购物中心,大	素 交通 市场
商业	在定位、体量、1	<b>√</b> 态布局						云刀 割山 盲的购物中心,人	环境
	B、商铺评估过程 由于西溪银泰贝		心配套	商街已于	2018	年前销售完	三毕,与基准日昨	寸点相差较远,销售价格无	楼层
	2性。经资产评估 配套开发的商业						天下等网络信, 雪,具体挂牌信息	息平台查询,杭州西溪银泰 ョ加下,	出人面积
				- 1 - 1 1	挂	J > I JEEN I W J E			车位
序号	位置	物业类型	楼层	面积(m²)	牌时	挂牌价(元)	挂牌单价(元/㎡)	备注	实物因 平面
	西溪银泰城商	商业街商	ŝi		202			位于商业街转角处,位置	建筑
1		商业街 F 铺	1	95.63	2年 7月	3,300,000.00	34,508.00	位于商业街转用处,位直 较好	物业
	西溪银泰城商	商业街商	isi		202 2 年			位于商业街侧边,位置一	权益因 他项
2		南亚街 F 铺	1	198.00	10月	5,600,000.00	28,282.83	位于商业街侧边,位直一 般	修正系数
	and hell Are at 11	oler in	in the second		202			A.T. a. de . de . de	比准价格
3		商业街商 铺	1	130.00	2年 10	4,280,000.00	32,923.08	位于商业街主街,位置较 好	将各比较 较小,本次取
		aler "			月 202			0.7000	估价对5 =18.67(
4		商业街商 铺	1	144.00	202	5,100,000.00	35,416.67	位于商业街转角处,位置 较好	经市场
	西溪银泰城商	商业街商	前 _	47	202	2.20-	45.00.	位于二楼电梯口,位置很	正后,确定一同类或类似
5	业街	铺	2	47.83	1年 2月	2,200,000.00		好	③委估? 杭州西?
河域								有一定优惠;第5项挂牌时 寸购买时单价较高,近几年	个出售的商 江区体育场
受阪	购消费模式及新	ff冠疫f	青的影响	向,实体银	面量	价齐跌,许多		可购头时里价较高,近几年,导致该铺面长期挂牌,其	售车位采用
	P价格与真实市场 另外,经评估人	勿成交份 .员调查	↑格偏) 了解.↓	驾较大,可 亢州西溪	」比性 周边的	牧弱。 内首层商铺5	目前挂牌均价(<	含税)3.2 万元/㎡左右,具体	万元/个,整位 按 0.9 的规模
信息序列	如下: 位置						型楼层	生牌含税单价(元/m²)	楼层对际 杭州西溪银
1 2	西湖区双龙往 西湖区双龙往	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	泰城附;	E E		物业尖 临街商 临街商	ini I	注解者他単位(元/m) 28,282.83 32,923.08	序号 项目名标
3	西湖区双龙往 西湖区双龙往	f西溪银 f西溪银	泰城附;	<u> </u>		临街商 临街商	铺 I 铺 I	35,416.67 17,777.78	halan -
5	西湖区双龙往 西湖区西溪镇	f金色西 B泰城对	溪商务「 面	中心		临街商 临街商	描 i ii l	30,303.03 25,157.23	1 滨江龙
7 8	西湖区余杭圳 西湖区余杭圳	B路西溪 B路西溪	龙湖天? 龙湖天?	封附近	_	临街商 商业街	铺 I I I I I I I I I I I I I I I I I I I	22,153.85 35,226.30	
9	西湖区余杭城 西湖区余杭城	B路西溪 B路西溪	龙湖天? 龙湖天?	野附近 野附近		商业街 商业街	商铺 I 商铺 I	38,461.54 26,530.61	2 龙湖西街
11 12	西湖区余杭坝 西湖区余杭坝	海路西溪	龙湖天征	計附 沂		商业街 临街商	<b>補 1</b> 2	30,000.00 22,839.02	
13 14	西湖区余杭城 西湖区余杭城	B路西溪 B路西溪	龙湖天( 龙湖天(	哲附近 哲特角处		商业街 商业街	商舗 1	33,707.87 35,955.06	3 华夏之
15 16	西湖区 余 机地 西湖区 绿城西	書路四漢 5漢世纪	応 樹大	町东对面		商业街 临街商	<b>前 1</b>	29,205.61 56,772.91	
17 18	西湖区双龙往西湖区文一西	5路 767	号绿城E	5溪国际		临街商 临街商	iii 1	31,594.20 41,739.13	4 金帝融
19 20	西湖区紫霞往 商铺平均含彩	总单价				临街商		33,076.92 32,000.00	322 (1) (623.5
照挂		亍修正,	则对比	字均不含	税单		00.00 元/m²(32,	在 96%~99%之间,本次按,000.00×98%/1.05)。	从上述: 层价格修正:
笙 1	资产评估专业/ ~第3项)进行出	人员在同	司区域; 「 根据	商舗物业 委估资产	中选明	反与首层商销 涂	輔 排相类似的三个 占 洗择比较因	案例(西溪银泰城商业街 素为交易情况、交易日期、	金对比,本项
房地	也产用途、区位因	素、实物	勿因素.	权益因素	₹,具¢	本案例选取及	及因素比较如下	:	楼层 市场
比较	比较因素条件说 因素	待估房			案例 1		案例 2	案例 3	一楼 1.0 二楼 0.57-
房屋	后交易价格(元/m²	西溪银,	泰城购	物中心	西溪年 32.207	₹ 147	西溪银泰城商)	业街 西溪银泰城商业街 30.728.21	三楼 0.39
不含交易	情况	正常交			正常交	5.易	正常交易	正常交易	负一楼
	日期 产用途	2022 年 一楼商	铺		2022 <sup>全</sup> 一楼市	铺	2022年11月 一楼商铺	2022 年 11 月 一楼商铺	配套的超市
	产业聚集规模 商业繁华程度	商业繁	华度较	泰城商圈, 高	圈,商	《西溪银泰城业繁华度较高	圈,商业繁华度	较高 圈,商业繁华度较高	由士负- 所用时间要领
	基础设施、公共 设施完善程度	長行、 施完善	教育、金	融配套设	设施完	教育、金融配 [善	设施完善	设施完善	负四楼相比f 下:
	交通便捷程度	地铁 5 交线路	号线直 经过,交	达,多条公	公交组	号线直达,多 战路经过,交通	便公交线路经过	,交通便公交线路经过,交通便	序号 项目
区位	. 因楼层	1层		购物中心,	捷 1 层	(新兴的购物	捷 1层 中西湖区新兴的	捷 1层 购物中西湖区新兴的购物中	1 现代
380	市场成熟度	市场成	熟度较	高	心,市	场成熟度较高 互溪国家湿地	心,市场成熟度	较高 心,市场成熟度较高	2 运河
	环境质量、周围 景观			湿地公园,  景观较好		境质量、周围			3 西溪
	人流量	大型购	物中心	人流量大		f较好的位置,			根据以则在考虑以
	城市规划 临街状况	住宅商	业混合	X	住宅商	1业混合区	住宅商业混合	区 住宅商业混合区	序址
	面积 装修情况	面积大			95.631	前和积适中	198㎡面积较大	130㎡ 面积较大 普装	号 层 物业
实物素	り 因 经营限制 平面布局	不限 约 48%	公摊比	例高	不限 约 329	6公摊比例一角	不限 约 32%公摊比值	不限 列一般 约 32%公摊比例一般	1 IF 大型
	周边业态	周边多 民区	为办公	、餐饮、居	周边多 居民区	5为办公、餐1	次、周边多为办公 居民区	、餐饮、周边多为办公、餐饮、 居民区	1 IF 大型
权益	新旧程度 ng土地年限	较新 商业 40	)年		较新	0年	较新 商业 40 年	较新 商业 40 年	2 2F 大型
素	他项权利 其他受限状况	无			无无		无	无	2 20 + 20
	通过分析可比第 比较因素条件指		平估对象	象之间差	异,进	行各种因素	情况修正,具体	比较指数如下:	3 3F 大型
比较交易	因素 价格(元/㎡,不含称		待任	古房地产		案例 1 32,207.47	案例 2 26,397.31	案例 3 30,728.21	4 4F 大型
交易交易	が付える。 情况 財団	(C.)	100			100	100	100	- III ==
突め 房地	产用途	、商业	100 100 繁华			98 100	98 100	98 100	5 层 大型
	程度 基础设施、公		- ×			100	100	100	6 BIF 大型
区位	程度		100	1		100 100	100	100	7 per u.
素	楼层 市场成熟度		100			100 100	100 100	100 100	7 BIF 地下
	环境质量、周围 人流量	景观	100		_	100 98	100 96	100 98	8 BIF 配套
-	城市规划 临街状况		100	1		100 105	100 100	100 100	
实制	面积 装修情况		100	1		105 98	102 98	102 98	9 B2F 配套
买零	型 经营限制 平面布局		100 100	1		100 103	100 103	100 103	10 B3F 配套
	周边业态 新旧程度 土地年間		100			100	100	100 100	11 B4F 配套
权主	生 因 土地 年限 他 项权利 其 他 妥 阻 非 况		100			100	100	100 100	
	共10支限状况 在确定了各种D	大水	100 E指数i	的基础上	, 将i	100   平估对象的	100      素条件指数与	比较实例的因素条件进行	12 地下 管井
	这,得出各因素修 比较因素条件指	:正系数	,详见 <sup>*</sup> E表	下表:					12 合
比较 交易	因素 价格(元/㎡,不含税	1)	待任	古房地产	_	案例 1 32,207.47	案例 2 26,397.31	案例 3 30,728.21	13 计
交易	情况 时间		100	V(100) V(100)	_	100/100 100/98	100/100 100/98	100/100 100/98	从周边。 评估值 200,3
房地	产用途产业聚集规模	、商业繁	100	V(100) V(100)		100/100	100/100	100/100	割出售的购物商铺差别太大
	度 基础设施、公共		## PI	V(100) V(100)		100/100	100/100	100/100	④从房台
区位	度 7. 因交通便捷程度		100	)/(100)		100/100	100/100	100/100	房地产的 7%以上属于 拥有大量购料
素	楼层 市场成熟度	10	100	V(100) V(100)		100/100	100/100 100/100	100/100 100/100	10.86%。根抗
	环境质量、周围 人流量 城市抑制	ョ京观	100	V(100) V(100)		100/100	100/100 100/96	100/100 100/98	下,收益率取值基本合理,
	城市规划 临街状况 而和		100	V(100) V(100)		100/100 100/105	100/100 100/100	100/100 100/100	(2)西安 1)本次i
实制	面积 装修情况 区内共同制		100	V(100) V(100)		100/105	100/102 100/98	100/102 100/98	西安东 元,评估减值
素	空宮限制 平面布局		100	V(100) V(100)		100/100	100/100 100/103	100/100 100/103	12,410.21 万 信永中和
	周边业态 新旧程度 土地年即		100	V(100) V(100)		100/100 100/100 100/100	100/100 100/100	100/100 100/100 100/100	告的存货及抗
权主素	生地年限 他项权利 其他受限状况		100	V(100) V(100)		100/100	100/100 100/100 100/100	100/100 100/100 100/100	2)评估( ①房地)
修正	系数		[100	V(100)		100/100 0.9356 30 134 40	1.0324	100/100 1.0113 31.075.75	西安房b 2020 年受政
比准	将各比较实例的							31,075.75 的价格,三个比准价格差异	供应受阻,开 跌,整体较为
较小	,本次取其算术 估价对象评估自	单价=(3	0,134.4	10+27,252	/伴估 2.03+3	平tir(不含和 1,075.75)÷3	元 ),同 :		武(東京) 西安东省 商业及车位。
	=29,500.00(元/- C、车位评估过程	平方米							(2)左告;
<i>t:+</i>	经资产评估专业	上人员训	間查了原	解,杭州	西溪钓	<b>艮泰购物中心</b>	心周边的车位含	税挂牌均价 19.50 万元/个	A、评估 西安东
序号	i,具体信息如下 機盘名称 断面公元用					物业类型		含税单价(万元/个)	销售费用率- B、评估
2	郡原公元里 金色水岸 天虹公寓					车位 车位 车位	-1 22.00 -1 20.00		资产评( 名称
4	天虹公寓 绿城西溪世纪 中旅紫金名门	中心				车位 车位 车位	-1 20.00 -1 18.00 -1 20.00		永和璞玉小区 华远君城
6	中旅紫金名门 宝嘉誉府 都市水乡水秀	右				车位	-1 20.00 -1 19.00		天朗藍湖树 复地优尚国际
8	都市水乡水秀: 龙湖西溪天街 平均	/6				车位 车位	-1 18.00 -1 19.00 19.50		<u></u> 车位平均  公司所
pp 3. •	P B   以上价格均为打   映价的 000 # 2	主牌价,	与实际	成交价有	在一	定折扣,经证	問查折扣率一般	在 96%~99%之间,本次按	尾盘销售,所 需要具备一页
	资产评估专业人	人员在同	司区域	午位中根:	据委信	古资产的用途	途类型及特点,	元/个(19.50×0.98/1.05)。 选取了与被评估车位相类	区位状况修订销售费
似的 因素	)三个案例(第2. 《、实物因素、权益	、第 3 及 益因素,	第5页	D)进行比	较,选	择比较因素	为交易情况、交	易日期、房地产用途、区位	销售税金
	比较因素条件说	说明表					案例 2	de trai a	销售所行 销售净利
比较位置			待估车位 西溪银家			列 I 色水岸	案例 2 天虹公寓	案例 3 中旅紫金名门	适当税/ 土地增(
修正 税价	后交易价格(万元//	个,不含			18.	67	18.67	18.67	若计算? 适当净利润。
交易	情况		正常交易			常交易	正常交易	正常交易	通过上流
	时间 产用途		2022 年 车位	3 月	202	12年11月 立	2022年11月 车位	2022 年 11 月 车位	③投资f
7.48	产业聚集规	1模、商	西溪银	泰城商圈,	商西泊	奚湿地商圈,	商业紫金广场商品	图,商业龙湖紫金天街商圈,	A、评估 投资性原
	业繁华程度		业繁华!	を   を   を   を   を   を   を   を   を   を	191	半度较高 字、教育、金融:	繁华度较高 配套医疗、教育、s	商业繁华度较高 金融配套医疗、教育、金融配套	于同一供需! 期、区域因素
	基础设施、	公共证	ZS11 . 2"	total of 1975 men may		of the side of the	设施完善	设施完善	价格的方法。
	基础设施、 施完善程度		设施完装		设力	施完善 地铁 19 号线			B、评估

修正价)	(因素			谷	持估车位		案例 1		案例 2		案例 3
	× 11 17.	· 《易价格()	万元/个,		, and		18.67		18.67		18.67
	情态				00		100		100		100
/	b时间 b产用				00		100		100		100
	Ī	产业聚集 度		1	00		100		100		100
区位	~ 155	基础设施、 度	公共设施	完善程 1	00		100	100			100
素	LEN	交通便捷程度 市场成熟度			00		98 100		100		98 100
	环境质量、周围景观 楼层		-	00		102 100		102		100	
	- 1	出入便捷度	Ę	1	00		100		100		100
	-	面积 车位配比			00		100		100		100
实物素	か因	平面布置			00		100		100		100
	ŀ	建筑结构 配套设施			00		100		100		100
权益	4 FFF	物业管理			00		100		100		100
素		其他受限を			00 行其:44 ト	夕  花	100	为田妻タ	100 .0+15/#6 E	ニレルカケヤイ	100
比较	注,得 H/s	出各因素	修正系数 生指数修	放,详见了 正表	下表:	, শাদ	IDV) SK	1712120	(117)1193.	31L4XXI	列的因素条件
_	美因茅			*	寺估车位		案例 1		案例 2		案例 3
价)	情あ		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		00/(100)		18.67		18.67	)	18.67
交易	时间	1		1	00/(100)		100/100		100/100	)	100/100
房地	也产月	途 产业聚集井	見模 、商 业	够化积	00/(100)		100/100		100/100		100/100
	ŀ	度 基础设施、		空 条 程	00/(100)		100/100		100/100		100/100
区位素	因	度 交通便捷和		1	00/(100)		100/100	_	100/100		100/100
	ļ	市场成熟度环境质量、			00/(100)		100/100		100/100		100/100
		楼层		1	00/(100)		100/100		100/100	)	100/100
	-	出入便捷度 面积	Ē		00/(100) 00/(100)		100/100 100/100		100/100		100/100 100/100
实制	ı	车位配比 平面布置			00/(100)		100/100 100/100		100/100		100/100
素		建筑结构		1	00/(100)		100/100		100/100	)	100/100
	_	配套设施 物业管理			00/(100)		100/100 100/100		100/100		100/100 100/100
权主素	丝因	他项权利 其他受限4	R.S.	1	00/(100)		100/100	•	100/100		100/100
修正	三系数 - A 4	ζ	-	1			1.0004		0.9804		1.0204
	自价格 将名		列的市场	价格通过	过对上述	各因素	18.67 修正后。	分别得:	18.30 到修正后	的价格,	19.05 三个比准价格
序 1	滨	日名称 江龙湖天	类型 大商业自 商锚销售	持,外街	位置 江汉路	1337 号	外售一楼二楼	機 销售间 2017 <sup>年</sup>	5.35	万元/㎡)	价格比(相比一 100% 65%
	街				LLIAND	1557 5		2017	5.50		
	+		PO THE RES EST				三楼	_	3.00		56%
2	龙街	湖西溪天	N N N N N N	持,外街	路交汇处	路与花蒋 止 (写字	一楼二楼	2018 4	4.00		56% 100% 70%
	龙街	湖西溪天	大商业自商铺销售		路交汇处楼、商业	业 (写字 :)	一楼	2018 🕏	4.00		100%
	街	湖西溪天夏之心	大商业自商铺销售	持,外街	路交汇处楼、商业	业(写字:) 路与海鸥	一楼 二楼 三楼 一楼 二楼	2018 €	4.00 2.80 2.15 4.40 2.75		100% 70% 54% 100% 63%
2	街	夏之心	大商业自商铺销售 大商业自 2 万方商	持,外街铺销售	路交 市业 余 杭塘野	业(写字) 路与海鸥	一楼 二楼 三楼 一楼 二楼 二楼	2020 €	4.00 2.80 2.15 4.40 2.75 2.55 4.10		100% 70% 54% 100% 63% 58% 100%
2	街	夏之心	大商 业销售 大商业销售 大商业的 人名	持,外街铺销售	路交汇处 会杭塘政 余杭塔区 新山区 667号	业 (写字 :) 路与海鸥 业 重惠南路	一楼 二楼 三楼 一楼 三楼 三楼 三楼 三楼	2020 £	4.00 2.80 2.15 4.40 2.75 2.55 4.10 4.10 4.10		100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39%
3 条件	街 华 金 从格	夏之心 帝融泰城 上述统计3 多正系数2	大商 业 自 由 业 自 由 业 自 由 业 自 由 业 自 由 业 自 面 业 自 面 业 自 面 工 方 面 方 方 面 方 可 可 少 3 3 % 之 5 4 5 4 5 4 5 4 5 4 5 4 5 4 5 4 5 4 5	持,外街铺销售持,外街铺销售	路楼、 余路交流 余路交流 一条 一条 一条 一条 一条 一条 一条 一条 一条 一条	业(写字 各与海鸥 重惠南路	一楼 二楼 三楼 一楼 三楼 一楼 三楼 一楼 三楼	2020年 2021年 2021年	4.00 2.80 2.15 4.40 2.75 2.55 4.10 2.35 1.60	%~70%。三 销售均价%	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57%
3 4	街 华 金 从格	夏之心 帝融泰城	大商報销售 大商報销售 大百万方商 大五万方方商 大五万方 大五万方 大五万方 大五万方 大五万方。 大五万方。	持,外街铺销售 持,外街铺销售 看出,二	路交流 療施 療施 療施 療施 療施 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖	业(写字) 各业 惠南路 一项 本街里 市路 一项 10 11 11 11 11 11 11 11 11 11	一楼 二楼 三楼 一楼 三楼 一楼 三楼 三楼 四楼 三楼 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村	2020年 2021年	4.00 2.80 2.15 4.40 2.75 2.75 4.10 2.35 1.60 数为 57%	判售均价? 项目租金b	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39%
2 3 4 层金次 楼层	街 华 金 从格	夏之心 帝融泰城 上述统计划 多正系数次 本项目楼 市场修正:	大商報销售 大商報销售 大百万方商 大五万方方商 大五万方 大五万方 大五万方 大五万方 大五万方。 大五万方。	持,外街铺销售 持,外街铺销售 看出,二	路交流 療施 療施 療施 療施 療施 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖	业(写字) 各业 惠南 格 格 上 下 项 下 等 的 配 目 同 明 年 他 目 一 個 日 毛 日 毛 日 毛 日 毛 日 毛 日 毛 日 毛 日 と 日 と 日 と	一楼 二楼 三楼 一楼 三楼 一楼 三楼 三楼 四楼 三楼 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村	2020 年 2021 年 2021 年 各修正系 5 5 5 6 7 7 8 7 8 7 8 8 7 8 7 8 7 8 7 8 7 8 7	4.00 2.80 2.15 4.40 2.75 2.55 4.10 2.35 1.60 数为 57% 位租金 (本)	销售均价> 项目租金比  比一楼)	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 三楼对比一楼 位比及实际单
2 3 4	街 华 金 从格	夏之心 帝融泰城 上述统计》 多正系数为	大商報销售 大商報销售 大百万方商 大五万方方商 大五万方 大五万方 大五万方 大五万方 大五万方。 大五万方。	持,外街铺销售 持,外街铺销售 看出,二	路交流 療施 療施 療施 療施 療施 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖 養殖	业(写字) 各少 惠南 楼目 项第一项 本街比 可销售售售	一楼 二楼 三楼 一楼 三楼 一楼 三楼 三楼 四楼 三楼 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村 四村	2020 年 2021 年 2021 年 各修正系 (元/㎡·月 263.11 159.76 135.43 139.90	4.00 2.80 2.15 4.40 2.75 2.55 4.10 2.35 4.10 2.35 4.10 4.60	明售均价为项目租金比比一楼)	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39%
2 3 4 层金 楼 一三三四负 配 所负	街 华 金 从格比, 楼注的由时	夏之心     帝	大商 业商 上商	持, 外街 持销售 持, 外街 有	路交流 療	本(写字) 本街上 一项 本街上 一项 上 一项 上 一项 上 一 一 项 上 一 一 项 上 一 一 一 一	一楼 三楼 一楼 三楼 一楼 三楼 一楼 三楼 一楼 三楼 小楼 三楼 小楼 三楼 小女车的 小女车的 小女车的	2020 章 2020 章 2021 章 2	4.00 2.80 2.15 4.40 2.55 4.10 2.35 1.60 数为 5779 2.35 1.60 0.6. 0.5. 5.50 3.	所售均价的原目租金比比。 11. (1. (1. (1. (1. (1. (1. (1. (1. (1.	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 二楼对比一楼 付比及实际单 上率次修正系 自.0 0.65 0.5
2 3 4 层金 楼 一二三四负 配 所负下序	街 华 金 从格比, 楼注的由时	夏之心 帝職泰城 上述统计。 李正项目核 市场修正: 1.0 0.57-0.7 0.39-0.58 三核以上 三核以上 可見短短,三林	大商业自由 大商业自由 大商业自由 大商业自由 大商业自由 大商业有 对	持前销售 持,等 有	路交流 療	也())  多也  重	一楼 三楼 三楼 一楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 五大 五大 五大 五大 五大 五大 五大 五大 五大 五大 五大 五大 五大	2020 章 2021 章 2	4.00 2.80 2.15 4.40 2.75 2.55 4.10 2.75 2.55 1.60 数为 579 原 实 下令 位 租 金 本 (法 (法 の ) の 3.0 0.50 0.50 0.50 0.70	質目相 ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) (	100% 70% 54% 1100% 53% 53% 55% 100% 57% 39% 上華本次修正系 值 1.0 0.65 0.55 0.5 0.5 0.65 0.65 0.65 0.65
2 3 4 层金 楼 一三三四负 配 所负下	街 华 金 从格比, 楼注的由时	夏之心  帝融泰城 上述统计学 多正页對核 市场修正。 1.0 1.57-0.7 1.39-0.58 三楼以上 宣市负一层之 司要短, 市场	大商业自由 大商工商业自由 大商工商业自由 大商工商业自由 大商工商业自由 有	持,外街铺铺有售 持,外街铺铺有售 11. 12. 12. 12. 13. 13. 14. 14. 15. 14. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15. 15	路校,前业 余杭交汇。 余杭交 一一一一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一	生。 一	一楼 三楼 三楼 三楼 一上楼 三楼 一上楼 三楼 一上楼 三楼 一上楼 三楼 一上楼 三楼 小上 一上楼 一上楼 小上 一大牧车 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	2020 章 2021 章 2	4.00 2.80 2.80 2.75 2.55 4.40 2.75 2.55 3.60 3.57 2.60 2.35 1.60 0.5. 0.5. 0.5. 0.5. 0.5. 0.5. 0.5. 0	所有	100% 70% 54% 1100% 53% 53% 55% 100% 57% 39% 上華本次修正系 值 1.0 0.65 0.55 0.5 0.5 0.65 0.65 0.65 0.65
2 3 4 层金 楼 一二三四负 配 所负下序	街 华 金 从格比, 楼注的由时	夏之心 帝聯拳城 上述统计划 多本项目核 市场修正; 1.0 0.57-0.7 0.39-0.58 三楼以上 到市及餐室式 用比负三层,三楼以上	大商商 由 自商业销售 大商万 南 山 上 市	持輔輔 看8% 4% 4	路交商业 余杭是市 泰杭是市 泰杭是市 泰杭是市 泰杭是市 泰杭是市 泰杭是市 泰杭是市 泰杭是市 泰杭是市 泰大 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大是市 泰大 泰大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大是市 秦大 秦大 秦大 秦大 秦大 秦大 秦大 秦大 秦大 秦大	生(了) 各生生 重惠 南路 医阴道 医神经性 医神经性 医神经性 医神经性 医神经性 医神经性 医神经性 医神经性	一楼 三楼 三楼 一楼 一楼 一楼 楼 一座楼 楼 一座楼 校 车 一块 校 中 大 内 西 两 时 大 り 西 一 の 大 の 西 一 の 大 の 西 の 一 の 一 の 一 の 一 の 一 の 一 の 一 の 一 の 一	2020 章 2021 章 2	4.00	情	100% 70% 54% 1100% 53% 53% 55% 100% 57% 39% 上華本次修正系 值 1.0 0.65 0.55 0.5 0.5 0.65 0.65 0.65 0.65
2 3 4 层金 楼 三三三四负 配 所负下序 1 2 3	街 华 金 从格比, 楼注的由时楼	夏之心  市職泰城  上述孫計  走逐孫計  上述孫計  多正  市场  10  10  10  10  10  10  10  10  10  1	大商	持續所有 持續 外衛 持續 外衛 持續 外衛 有	路交商业 余杭芝市 4 余杭芝市 5 一	也。 等与 等的 等的 等的 等的 等的 等的 等的 等的 等的 影響 等的 影響 等的 影響 等的 影響 影響 影響 影響 影響 影響 影響 影響 影響 影響	一楼 二楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼 三楼	2020 s 2021 s 2	4.00   2.80   2.15   4.40   4.10   2.15   2.15   4.10   2.35   1.60   0.10   0.10 	明目租金上 11 13 3 1 1:	100% 70% 54% 1100% 53% 53% 55% 100% 57% 39% 上華本次修正系 值 1.0 0.65 0.55 0.5 0.5 0.65 0.65 0.65 0.65
2 3 4 层金 楼 一三三四页 配 所负下序 1 2 3 则 序	街 华 金 从格比, 楼注的由时楼 根考 根考 楼	夏之心  帝勝季城  正述统计数  正述统计统述统计数  正述统计数  正述统计数	大商	持續請請 有58%数对比一級原正工作价 位置兴隆 医阻止工作价 位置兴隆 医甲基金甲氏疗法	路交流业	生。 写写 海	一楼 上楼 上楼 一楼 楼 一层 楼 上层 房面 商山 大 安 石 石 一 石 石 石 石 石 石 石 石 石 石 石 石 石 石 石 石	2020 s 2021 s 2	4.00   2.80   2.15   4.40   4.10   2.15   2.15	情報 均	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 在对比一校单正系 自 1.0 0.65 0.5 0.5 0.5 0.67 0.64 0.67 0.67 0.67 0.67 0.67 0.67 0.67 0.67
2 3 4 层金 楼 一三三四页 配 所负下序 1 2 3 则 序	街 华 金 从格比 楼 注的由时楼 根考5	夏之心  市職泰城  上述孫計  走逐孫計  上述孫計  多正  市场  10  10  10  10  10  10  10  10  10  1	大商	持續 有個 人名英格兰 人名英格兰 人名英格兰 人名英格兰 人名英格兰人姓氏 医皮肤虫虫 医皮肤虫虫虫 医皮肤虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫虫	路交而业 索机等等 索机等等 等交而业 新山区 新山区 新山区 大型 大型 大型 大型 大型 大型 大型 大型 大型 大型	是	一楼 上楼 上楼 上楼 上楼 上楼 上楼 上楼 一楼 上楼 一楼 上楼 (五) 上楼 (五) 上楼 (五) 上楼 (五) 上楼 (五) 上楼 (五) 上 (五) (五) (五) (五) (五) (五) (五) (五) (五) (五)	2020年 2021年 東西 1 月 東京 1 日 東京 1 日	4.00	質問 (1)	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 在对比一校单正系 自 1.0 0.65 0.5 0.5 0.5 0.67 0.64 0.67 0.67 0.67 0.67 0.67 0.67 0.67 0.67
2 3 4 层金 楼 一三三四页 配 所负下序 1 2 3 则 序号	街 华 金 从格比, 楼注的由时楼 根考 根考 楼	夏之心  帝勝季城  正述统计数  正述统计统述统计数  正述统计数  正述统计数	方商籍 中国	持續所有 经工厂 经定额 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 经 计 经 的 计 经 的 计 经 的 计 经 经 经 经	路交而 #	也。 写写 海	一楼 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生 生	2020年 2021年 春香各 本項元/元/1 1393-64 13139-90 8088 8088 1819年年位居 鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼鱼	4.00	情售均价的 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 甘比上楼 甘比及实际单 1.0 10.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.4 1.4 1.4 1.4 1.4 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5
2 3 4 <u> </u>	街 华 金 从格比, 楼注的由时楼 根考 楼层	夏之心  一逐年系對  「多正系對  「表記  「表記  」「多正系對  「表記  「表記  「表記  」「表記  「表記  「表記  「表記  「表	大商	持續 有數學 有	路交流。 蒙路交流。 蒙路交流。 一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	一楼 是	2020 s 2021 s 2	4.00	情售均价的 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 亡權对比一棒值 1.0 0.65 0.5 0.5 0.5 0.67 0.64 0.67 0.67 0.67 0.67 0.65 0.65 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.65 0.6
2 3 4 <u>Kewer of the second of</u>	街 华 金 从格比 楼 注的由时楼 根	夏之心  帝職奉城  正述院式數  「法正死功」 68  「10 10 357-0-07 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30 30	方	持,外街 持輔輔看88%。数第十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十十	路樓 亲格文而 等	是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	一楼 上楼	2020年 2021年 8年 本項加州 263.11 159.76 263.11 159.76 263.11 159.76 263.11 159.76 263.11 159.76 263.11 159.76 263.11 159.76 263.11 159.76 263.11 169.76 263.11 169.76 263.11 169.76 263.11 169.76 263.11 169.76 263.11 169.76 263.11 169.76 263.11 169.76 263.11 169.76 16	4.00   2.80   2.85   4.40   4.10   2.75   2.55   2.55   1.60   0.10   0.10 	情	100% 70% 54% 100% 65% 58% 100% 65% 57% 39% 中的比及实际单 1.0 0.65 0.55 0.55 0.55 0.57 0.41 0.65 0.65 0.65 0.65 0.65 0.65 0.65 0.65
2 3 4 <u>层金</u> 楼 <u>一三三四负</u> 配 所负下序 1 2 3 则 序号 1 2 3	海 华 金 从格比, 楼注的由时楼 根考 楼层 IF 2F 3F	夏之心  帝職季城  市區季城  市區東  市區東  市區東  市區東  市區東  市區東  市區東  市區	大商 大力 据 为修正 国	持,外衛 精輔輔 看,外衛 看出,二 等 等 中 長 東 中 世 一 長 手 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一	路樓, 病	也(写字) 一項, 不解明整 一項, 不解明整 一項, 不解明整 上。 一項, 不解明整 上。 是。 是。 是。 是。 是。 是。 是。 是。 是。 是	一楼 是	2020年 2021年 2021年 春香春 本項用 2 263.11 159.76 0.本项出的存址 数表示证出的存址 整数泰板 2 整值 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	4.00   2.80   2.85   2.15   4.40   4.10   2.75   2.55   1.60   0.16   0.16	情售均价分 明日租金上 11 13 13 13 13 13 13 13 14 15 15 15 15 15 15 16 16 16 16 16 16 16 16 16 16	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 位于一种中心 100,653 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5
2 3 4 <u> </u>	年 全 从格比, 楼注的由时楼 根考 楼层 IF 2F 3F 4F	夏之心  中職奉城  北浙正京射 桂  北浙江京射 桂  北河京	た前 大力 が かり	持,外衛 精輔編 看8%、综定 表8%、統定 基本中 近十 長 長 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	路樓, 病	也(写字) 多生 重惠 南縣 楼的配 自由基本 原本的主义。 「中国」 「中国 「中国」 「中国 「中国 「中国 「中国 「中国 「中国 「中国 「中国 「中国 「中国	一楼 是	2020 s 2020 s 2021 s 2021 s 3 2021 s 2	4.00	情售均价分 明日租金上 11 13 13 13 13 13 13 13 14 15 15 15 15 15 15 16 16 16 16 16 16 16 16 16 16	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 位于一种中心 100,653 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5
2 3 4	海 华 金 从格比, 楼注的由时楼 根考 楼层 IF 2F 3F	夏之心  帝職季城  市區季城  市區東  市區東  市區東  市區東  市區東  市區東  市區東  市區	た前 大力 が かり	持,外衛 精輔輔 看,外衛 看出,二 等 等 中 長 東 中 世 一 長 手 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一	路樓, 病	也(写字) 一項, 不解明整 一項, 不解明整 一項, 不解明整 上。 一項, 不解明整 上。 是。 是。 是。 是。 是。 是。 是。 是。 是。 是	一楼 上楼	2020年 2021年 2021年 春香春 本項用 2 263.11 159.76 0.本项出的存址 数表示证出的存址 整数泰板 2 整值 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	4.00   2.80   2.85   2.15   4.40   4.10   2.75   2.55   1.60   0.16   0.16	情事均价が 明日租金に 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	100% 70% 54% 100% 63% 58% 100% 63% 58% 100% 57% 39% 位 63% 65% 100% 65% 65% 100% 65% 65% 100% 65% 65% 100% 65%
2 3 4 4 亿次	作 全 从格比, 楼注的由时楼 根考 楼层 IF 2F 3F 4F 顶	夏之心  中職奉城  北浙正京射 桂  北浙江京射 桂  北河京	大角	持,外衛 精輔销售 持續所售 看8%。結婚、	路樓, 余路交流。 泰路交流。 海66年相比本: 海66年相比本: 本名如下: 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 是一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個	は、「写字をは、	一楼 上楼	2020 s 2020 s 2021 s 3 2021 s 2 2021 s	4.00	情售均价分 明日租金上 11 13 13 13 13 13 13 13 14 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15	100% 70% 54% 100% 53% 58% 100% 57% 39%  1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.
2 3 4 层金 楼 ——四页 配 所负下序 1 2 2 3 3 4 5 5 6 6	衛生 金 从格比,	夏之心  帝勝季城 开致 植 正 1.0 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5	東京 大声	持,外衛 精輔輔 看,外衛 看出,二 禁 車 一 長 車 一 長 車 一 長 手 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一 長 一	路樓, 余路交流。 泰路交流。 海66年相比本: 海66年相比本: 本名如下: 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 是一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個	他 (写字 を	一楼 上楼	2020年 2021年	4.00	情售均价分 明日租金上 11 13 13 13 13 13 13 13 14 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15	100% 70% 54% 100% 53% 58% 100% 57% 39%  1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.
2 3 4 层金 楼 ——三四页页 而 (京)下序	街 华 金 从格比, 楼注的由时楼 根考 楼层 IF 2F 3F 4F 顶层 BIF	夏之心 一种	東京 大声	持,外衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛	路樓, 余路交流。 泰路交流。 海66年相比本: 海66年相比本: 本名如下: 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 最後之前。 安益如此樣的 是一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個一個	他 (写字 を	一楼 上楼	2020年 2021年	4.00	情事均价分 頭目租金比一楼) 1 1 3 3 3 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	100% 70% 54% 100% 53% 58% 100% 57% 39% 47 100% 57% 100 105 105 105 105 105 105 105 105 105
2 2 3 4 亿头 层 橡 ——三四页 配 所负下呼1 2 2 3 3 则 序号 1 1 2 2 3 4 4 5 6 6 7 8 8	<ul> <li>街 年 金 从格比</li> <li>校 注的由 申校</li> <li>模 表 模</li> <li>展 目 F</li> <li>2 F</li> <li>3 F</li> <li>4 F</li> <li>項 层</li> <li>B B I F</li> <li>B B I F</li> </ul>	夏文之心 一种	東京 大声	持,外衛 精輔销售 持續所售 看8%。综定 基準用层等 条数确定 基準用层等 等价格 超異經 等 行 等 管 等 ( a f ) 是 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等	路樓 赤蛇 一	他 (写字 を	一楼 上楼	2020 s 2020 s 2021 s 2021 s 3 2021 s	4.00	当事的(か)   11   11   12   13   13   14   14   15   15   16   16   16   16   16   16	100% 70% 54% 100% 53% 58% 100% 57% 39% 47 100% 57% 100 105 105 105 105 105 105 105 105 105
2 2 3 4 亿次 层 塘塘塘塘 一套 屏顶 下序 1 2 3 3 中 7 8 8 9	街 年 金 人格比、 様注:助由即楼 根地 様屋 IF 2F 3F 4F 顶屋 BIF BIF BEF	夏芝一个 医乳头 医甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基	東京 大声	持,外衛 精輔輔 看,外衛 看出,二 5,4 5,4 5,4 5,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6	路樓、余稅之汇》。 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一樣在一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	他 (写字	一楼 上楼	2020 s 2020 s 2021 s 2020 s 2021 s 3020 s 2021 s 2	4.00	情事均价分 頭目租金上 1 1 1 3 3 3 1 1 1 1 1 3 3 1 1 1 1 1 3 3 1 1 1 1 1 1 3 1 3 1 1 1 1 1 1 3 1 3 1	100% 70% 54% 100% 53% 58% 100% 57% 39% 47 100% 57% 100 105 105 105 105 105 105 105 105 105
2 2 3 4 亿次 层 塘塘塘塘 一套 屏顶 下序 1 2 3 3 中 7 8 8 9	<ul> <li>街 年 金 从格比</li> <li>校 注的由 申校</li> <li>模 表 模</li> <li>展 目 F</li> <li>2 F</li> <li>3 F</li> <li>4 F</li> <li>項 层</li> <li>B B I F</li> <li>B B I F</li> </ul>	夏文之心 一种	東京 大声	持,外衛 精輔销售 持續所售 看8%。综定 基準用层等 条数确定 基準用层等 等价格 超異經 等 行 等 管 等 ( a f ) 是 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等 等	路樓 赤蛇交形 经产生 经分别	他 (写字を ・	一楼 上楼	2020年 2021年	4.00	售事的介 明日 組金は 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	100% 70% 54% 100% 53% 58% 100% 57% 39% 47 100% 57% 100 105 105 105 105 105 105 105 105 105
2 2 3 3 4 4 层金 经 2 2 2 2 3 3 4 4 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	街 年 金 人格比、 様注:助由即楼 根地 様屋 IF 2F 3F 4F 顶屋 BIF BIF BEF	夏芝一个 医乳头 医甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基	東京 大声	持,外衛 精輔輔 看,外衛 看出,二 5,4 5,4 5,4 5,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6,4 6	路樓, 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路	他 (写字 を	一楼 上楼	2020年 2021年	4.00	情事的(か) 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	100% 70% 54% 100% 53% 58% 100% 57% 39% 47 100% 57% 100 105 105 105 105 105 105 105 105 105
2 2 3 3 4 4 层金 经 2 2 2 2 3 3 4 4 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	毎 よく は は は は は は は は は は は は は は は は は は	夏之心 参端 法正正 场 场 1.0 5.57-67 5.5 5.5 5.5 5.5 5.5 5.5 5.5 5.5 5.5 5.	自動車 大き	持,外街 精輔销售 持輔销售 看8%。然完 英集刊上 一樣 集集工 一樣 大 作 大 行 的 一樣 大 行 的 一 一 長 一 長 一 長 一 長 十 一 長 一 長 十 一 長 一 長 十 日 、 一 長 日 、 日 、 日 、 日 、 日 、 日 、 日 、 日 、 日 、 日	路樓, 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路 泰路	他 (写字 ) 8 4	一楼 上楼	2020年 2021年	4.00	当事的(か)   11   13   13   14   15   15   15   16   16   16   16   16	100% 70% 54% 100% 53% 58% 100% 57% 39% 47 100% 57% 100 105 105 105 105 105 105 105 105 105
2 2 3 4 4 层金	毎 よく は は は は は は は は は は は は は は は は は は	夏夏 空命 能 苯正丁卯 烯 不 1.0 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5 1.5	東京 大声	持,外衛 精輔衛告 持續所 看8%。結婚 表別所 表別所 表別所 表別所 表別所 表別所 表別所 表別所 表別所 表別所	路樓、商車 樓、索格之面( 衛在一樓。 一樓。 一樓。 一樓。 一樓。 一樓。 一樓。 一樓。	他 (写字 ) 8 4	一楼 上楼	2020年 2021年	4.00	当事的(か)   11   13   13   14   15   15   15   16   16   16   16   16	100% 70% 54% 100% 55% 58% 100% 57% 39% 4 # # # # # # # # # # # # # # # # # # #
2 2 3 3 4 日本	街	夏之帝能士张元可 场 10.05-0.75 上锋层 2 克里 2 克	南籍 大変 3 万 振 3 万 振 3 5 7 5 7 5 7 5 7 5 7 5 7 5 7 5 7 5 7 5	持,外衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛衛	路樓、赤路之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養格之面。 養養之 養養之 養養之 養養之 養養之 養養之 養養之 養養	世 (写字 を生	一楼 上楼	2020 s 2	4.00	情事的(か) 明日 租金 に 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	100% 70% 54% 100% 55% 58% 100% 57% 39% 4 # # # # # # # # # # # # # # # # # # #

购物中心(16 处)的游成控股(601155.SH)公布的 2021 年浙江地区晚物中心的平均收益率为 根据附选率的计算公式可能导出、房地产价值 4组金收入收益率,则在租金收入不变的情况。 即值越低、房地产价值越高。杭州西溪的收益率在正常水平之间、通过收益法得到的评估价 理,且大于高收益率水平的类似项目,有利于保障上市公司的利益。 92安东智 次评估基本情况。 东智主要资产为存货与投资性房地产。存货账面价值 7,108.72 万元,评估价值 7,016.79 万 裁值 91.93 万元 滅值率 1.3%,投资性房地产未市帐面价值为 12,508.55 万元,评估价值相 万元,比未审财务报表数或值 98.34 万元,减值率为 0.8%。 中和在 2022 年 3 月 31 日报表日确定存货和投资性房地产公允价值时,参考了本次评估报 及投资性房地产评估价值,最终报表呈现的结果是存货与投资性房地产评估增值为零。 估值合理性分析 地产市场分析 房地产市场分析 房地产市场分的有一个大型企业,是一个大型企业,是一个大型企业,市场热度骤降; 或黄调除各册货情影响,开盘推售套数及升盘去化率持续下降;2021 年受"1130 致黄"影响。 八指盘大位率迹势上涨、2022 年受货情及防地产市场下行影响,办公与商业需求放缓,供销茶 2分级软、客户置业更加理性。位于西安市高新区南三环辅道以南、丈八六路以西,业态为办公、 货评估过程分析

万法 智存货主要为尾盘车位、采用以下方法评估:评估价值=评估销售单价x开发产品数量x(1-销售税金率-销售所得税率-适当的争利润率-土地增值税率)。

	业十 のロ/ハマル十 返コ	カンナイルドイー エン	-E/HIE/U-T-70
B、评估过程			
资产评估专业人	、员通过对附近的相似项目	进行调查了解,	地下车位均价 8.9 万左右,具体如下
名称	所在位置	用途	成交单价(不含税)(元/个)
永和璞玉小区	高新-丈八北路	地下车位	10.00
华远君城	高新-錦业路	地下车位	8.38
天朗蓝湖树	高新-錦业路	地下车位	7.24
复地优尚国际	高新-錦业路	地下车位	7.38
车位平均			8.9
公司所开发的"	融城东海"项目,已于2019	年便完成竣工并	·交付使用,地上业态去化率近84%,属于
尾盘销售,所剩地下	车位为较难推售物业。项目	位置交通相対/	下便,人口密度及人流量一般,需求不足,
需要具备一定价格优	:势才能让客户产生购买欲	望。经市场分析比	七较,通过交易期日修正、交易情况修正、
区位状况修正、实物		销售单价约7.4	万/个左右,评估均价在合理范围内。
销售费用率:销	售费用率参考同行业上市	公司销售费用率	及公司销售实际情况确定。

成用率:销售费用率参考同行业上市公司销售资用率及公司销售实际情况确定。 竞选及树加率,按被评估单位的销售财役就要确定。 护得税率,按被评估单位的销售所得税率确定。 静利润率,按被评估单位的销售所得税率确定。 按后净利润计取比例,据据资产的销售畅销程度确定。 销值税率,根据上地增值税计算规则确定。如小于零则。不扣减土地增值税。 算得出的销售所得税率、销售净利润率小于零,则该项产成品评估中不再扣减销售所得税及 算得出的销售所得税率、销售净利润率小于零,则该项产成品评估中不再扣减销售所得税及

。 述计算,得到存货最终的评估价值。评估结果与同类或类似房地产可比较,本次存货评估 性房地产评估过程分析

在方法产 "时间经" 力进产评估采用市场比较法进行评估。市场比较法是指在一定条件下,选择与估价对象属 结圆、条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例,就交易情况、交易日 素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较,并对比较实例进行修正,从而确定估价对象

用的对抗。 B、评估过程 资产评估专业人员通过对附近的相似项目进行调查了解,商业均价在 2.3 万左右,办公均价 1.1 左右 目标加工。

名称	所在区域	位置	用途	成交单价(不含税)(元/㎡)
锦悦府	高新=锦业路	第业二路与丈八六路 十字东南角	商业	22,930
永威时代中心	高新=锦业路	第业一路与丈八二路 十字		21,559
国宾中央区	高新=锦业路	文八北路陕西宾馆正 北侧	商业	26,133
万景荔知湾	长安-常宁新区	子午大道与学府大街 十字东南角	商业	22,587
益田假日里	高新=锦业路	錦业路7号	商业	24,173
商业平均				23,467
宝德云谷国际	高新-高新路	錦业一路与丈八三路 十字西南角	办公	11,460
融城东海	高新路	丈八六路与锦业路十 字南 300 米	办公	9,012
绿地领海大厦	高新	錦业一路 1 号	办公	10,267
汇鑫 IBC	高新	丈八一路	办公	11,086
旺都	高新=高新路	唐延路与锦业路十字 向西 100 米	办公	13,760
办公平均				11.118

由于宣德云公国际项目房源多为整层出售,面积差异较大;而旺都项目整体智能化和坏保程度较高,与将估约办公差异带大。 资产评估专业人员在同区域办公业态中选取与评估对象相类似的具有可比性的案例进行比较计算,具体案例选取及因素比较如下: (下转D46版)

(下转D46版)