

关于怡景花园部分商铺面积变更影响评估值情况说明

广东明珠集团置地有限公司：

根据贵公司于2021年5月31日提供的《关于怡景花园店铺情况及网签金额变更说明》(以下简称“变更说明”),变更说明中显示目前怡景花园部分商铺面积已确权,因评估报告采用的是产权持有人提供的预售面积进行评估,预售面积与确权面积存在一定差异,我们根据变更说明中的列示的确权面积对怡景花园部分商铺的评估值进行调整,调整如下:

序号	楼盘名称	栋数	房号	房屋类型	结构	预售面积 (m ²)	确权面积 (m ²)	评估单价	原评估总值	根据确权面积 计算评估总值
1	尚江府	3#楼	9	商铺	钢混	175.29	174.94	10,228.60	1,793,000.00	1,789,400.00
2	尚江府		10	商铺	钢混	221.7	223.09	10,228.60	2,267,700.00	2,281,900.00
3	尚江府		11	商铺	钢混	234.37	300.72	10,228.60	2,397,300.00	3,075,900.00
4	尚江府		12	商铺	钢混	175.37	262.97	10,228.60	1,793,800.00	2,689,800.00
5	尚江府		13	商铺	钢混	156.92		10,228.60	1,605,100.00	-
6	尚江府		14	商铺	钢混	221.24	220.82	10,228.60	2,263,000.00	2,258,700.00
7	尚江府	5#楼	15	商铺	钢混	122.1	122.08	10,228.60	1,248,900.00	1,248,700.00
8	尚江府		16	商铺	钢混	145.92	303.68	10,228.60	1,492,600.00	3,106,200.00
9	尚江府		17	商铺	钢混	151.77		10,228.60	1,552,400.00	-
10	尚江府		18	商铺	钢混	270.1	268.17	10,228.60	2,762,700.00	2,743,000.00
11	尚江府		19	商铺	钢混	165.55	165.51	10,228.60	1,693,300.00	1,692,900.00
12	尚江府		6#楼	20	商铺	钢混	227.2	223.32	10,228.60	2,323,900.00
13	尚江府	21		商铺	钢混	270.12	267.21	10,228.60	2,762,900.00	2,733,200.00
14	尚江府	22		商铺	钢混	151.78	300.84	10,228.60	1,552,500.00	3,077,200.00
15	尚江府	23		商铺	钢混	145.93		10,228.60	1,492,700.00	-
16	尚江府	24		商铺	钢混	119.15	118.39	10,228.60	1,218,700.00	1,211,000.00
17	尚江府	7#楼		25	商铺	钢混	195.17	188.36	10,228.60	1,996,300.00
18	尚江府		26	商铺	钢混	135.08	127.48	10,228.60	1,381,700.00	1,303,900.00
19	尚江府		27	商铺	钢混	244.29	289.99	10,228.60	2,498,700.00	2,966,200.00
20	尚江府		28	商铺	钢混	171.84	307.01	10,228.60	1,757,700.00	3,140,300.00
21	尚江府		29	商铺	钢混	205.07	306.85	10,228.60	2,097,600.00	3,138,600.00
22	尚江府		30	商铺	钢混	234.57	306.23	10,228.60	2,399,300.00	3,132,300.00
23	尚江府		31	商铺	钢混	144.16	235.85	10,228.60	1,474,600.00	2,412,400.00



24	尚江府		32	商铺	钢混	247.74		10,228.60	2,534,000.00	
25	尚江府		33	商铺	钢混	170.81		10,228.60	1,747,100.00	
合计									48,107,500.00	48,212,600.00

经计算，因确权面积需纳入调整范围的商铺评估报告中对应的评估值为 48,107,500.00 元，经按确权面积调整后的评估值为 48,212,600.00 元，与评估报告中对应的评估值相比增值 105,100.00 元。

根据贵司与梅州佳旺房地产有限公司签订的《商品房买卖合同（现售）》第三章商品房价款第七条计价方式与价款中约定按照套计算商品房总价款，因此根据此约定，我们认为实际不需补交差价，因此本次将不对评估报告中的评估值进行调整。

