

房地产司法评估报告

估价报告编号：中茂房估（2022）第 SF11 号

估价项目名称：雷张菊、柳昌汉名下的位于丽水市莲都区银苑小区 276 幢 505 室及附属用房（柴间）的住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：丽水市莲都区人民法院

房地产估价机构：丽水中茂房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：陈建波（注册号 3320120094）

刘秋微（注册号 3320210238）

估价作业期：2022 年 6 月 29 日至 2022 年 7 月 8 日

估价报告出具日期：二〇二二年七月八日

致估价委托人函

丽水市莲都区人民法院：

受贵单位的委托，我公司组织注册房地产估价师对丽水市莲都区银苑小区276幢505室及附属用房（柴间）雷张菊、柳昌汉名下的住宅房地产（以下简称估价对象）进行了评估。

估价对象：估价对象为雷张菊、柳昌汉名下的坐落于丽水市莲都区银苑小区276幢505室及附属用房（柴间）的住宅房地产，已办理“不动产权证”，土地使用权面积17.69m²，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型性质为国有出让，土地使用权终止日期为2057年04月09日；房屋证载建筑面积为110.95m²，附柴间壹间，设计用途为住宅。估价对象范围包括不动产权属证载的房屋、土地、柴间以及估价对象正常使用所必需的配套附属设施等；不包含尚未登记构筑物、附属物及绿化树木，也不包含动产、低值易耗品、不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的设施设备、债权债务、特许经营权等其他财产。

价值时点：2022年7月1日，为注册房地产估价师实地勘验日。

估价目的：为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值类型：本次估价采用市场价值标准，为估价对象的房地产市场价值或公允价值。

估价方法：本次评估采用比较法结合收益法从不同角度反映估价对象房地产价格。

估价结果：在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的和国家及地方的有关法律、法规、政策文件、委托方提供的有关资料，遵循独立、客观、公正的原则，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，经过测算，确定该估价对象于2022年7月1日交易税费由买卖双方正常负担、不含交易过户费的前提下房地产的市场价值为：

房地产市场价值评估结果汇总表 (币种: 人民币)

估价对象	所有权人	雷张菊、柳昌汉		
	坐落	莲都区银苑小区 276 幢 505 室		
	用途	住宅	建筑面积	110.95 平方米
	所在层次/ 总层数	5/6	附属用房	柴间壹间
评估结果	项目名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
	505 室住宅 (含柴间) 市场价值	110.95	18567	¥2060000 元 (大写人民币贰佰零陆万元整)
	合计 (元)	110.95	/	¥2060000 元 (大写人民币贰佰零陆万元整)
备注: 1、上述价值包含室内装修价值; 但不包含尚未登记构筑物、附属物及绿化树木, 也不包含动产等其他财产。2、表内数据市场价值四舍五入精确到万位, 个别数据前后可能会存在小误差, 不影响计算结果及最终评估结论的准确性。				

特别提示: 1、提请报告使用人注意, 应仔细阅读本报告中“估价的假设和限制条件”, 本估价报告应用的有效期自出具报告之日起一年内使用有效。2、估价对象电费、水费、电信费等费用是否有欠费情况不详。3、报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证; 房地产成交价格受双方心理预期以及其他因素影响, 实际成交价格有可能会高于或低于评估价格。

请报告使用者予以注意。

特此函告!

丽水中茂房地产土地评估有限公司

法定代表人:  王科

二〇二二年七月八日

目 录

一、估价师声明-----	5
二、估价假设和限制条件-----	6
三、估价结果报告-----	10
(一) 估价委托人-----	10
(二) 房地产估价机构-----	10
(三) 估价目的-----	10
(四) 估价对象-----	10
(五) 价值时点-----	13
(六) 价值类型-----	13
(七) 估价原则-----	14
(八) 估价依据-----	15
(九) 估价方法-----	16
(十) 估价结果-----	18
(十一) 实地查勘期-----	19
(十二) 估价作业期-----	19
(十三) 估价报告应用有效期-----	19
(十四) 注册房地产估价师-----	19
四、附件-----	20
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象现场查勘照片	
(三) 《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[(2022)浙1102执942号]复印件	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 估价机构营业执照复印件	
(六) 估价机构资质证书复印件	
(七) 估价师注册证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。

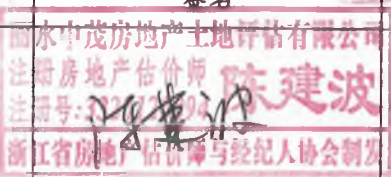
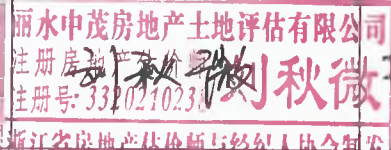
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制；有关假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。

3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有利益关系，也与估价委托人等估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》和《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司已派专业注册房地产估价师陈建波、刘秋微于 2022 年 7 月 1 日对本估价报告中的估价对象进行了现场查看；本估价报告系我公司专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。

6. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈建波	3320120094	 丽水中茂房地产土地评估有限公司 注册房地产估价师 陈建波 注册号: 3320120094 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年7月8日
刘秋微	3320210238	 丽水中茂房地产土地评估有限公司 注册房地产估价师 刘秋微 注册号: 3320210238 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年7月8日

二〇二二年七月八日

二、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

（一）估价假设条件：

1. 一般假设：

(1) 估价委托人对其所提供的申报资料及相关资料、各种数据的真实性、可靠性负责，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了估价对象的权属证明复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了观察和识别，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，没有发现环境污染问题。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积、土地使用权面积与权属证明记载建筑面积大体相当。

(4) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

(5) 估价对象产权合法、明晰，手续齐全，可通过司法拍卖在公开市场上转让为假设前提。

(6) 估价报告中估价对象在价值时点 2022 年 7 月 1 日的市场价值的形成依据如下假设：

① 存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者。

② 该物业是在公开市场上自由转让。

③ 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对交易对象具有必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，以及完全掌握当前房地产市场信

息的能力；

④在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的。

⑤交易条件公开且不具有排他性。

⑥不考虑特殊买家的附加出价。

此外，处分房地产由于其清偿、抵债、罚没、司法执行等原因造成其除具有房地产估价的一般固有特点外，还有许多新的特点，因此在对处分房地产强制拍卖估价过程中，应根据这些不同点，确定其价格。

I. 强制处分。处分房地产的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常会由法院主持将拍卖标的物折价抵偿债务。

II. 快速变现。由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解，特别是需要在较短的时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

III. 市场需求面窄、推广力度小。拍卖房地产难以像房地产开发项目那样进行市场营销，仅以拍卖公告的形式进行宣传，推广力度较小，再加之拍卖房地产是以已确定用途、规模、位置的现有状况进行销售，而不像房地产开发项目先进行市场定位、营销、策划，以销定产的方式进行；因此市场需求面窄，只会满足个别消费者的需求并在许多方面存在“先天不足”，在成交价格上不得不低于正常的房地产项目。

IV. 消费者心理因素。购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常的房地产价格，使得拍卖房地产的价格较低。

V. 购买者的额外支出。由于公开市场交易税费、水电费用等由买卖双方各自承担相关规定税费，而处分房地产的某些费用仍由买方

承担，使购买者希望得到较低的价格以弥补该支出。

(7)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

2. 未定事项假设：

本报告估价结果以估价对象不改变用途且能保持目前的使用环境和条件为前提。据《营业税改征增值税试点实施办法》的有关规定，类似用房转让、租赁收入增值税申报拟选择纳税方式按小规模纳税人简易征收方式，故本次评估比较法跟收益法计算增值税税费时按小规模纳税人转让、租赁其不动产用简易计税方法计算。

3. 背离事实假设：

(1) 估价对象以现场实地查勘日为价值时点，实地查勘日、司法委托日及报告使用日有一定的时间差异，在此假定估价对象在各时间点的市场状况和物理状况一致。

(2) 根据委托方提供的相关资料，估价对象已查封、已抵押。但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象未设立抵押权、无查封、无其他优先受偿权。

4. 不相一致假设：

估价对象无不相一致假设。

5. 依据不足假设：

估价对象无依据不足假设。

(二) 估价的限制条件：

1. 本次估价结果，仅供委托方为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据，拍卖起拍价的最终数额由委托方根据市场供需、拍卖付款方式、政府有关部门各项税费等情况确定。未考虑将来可能的抵押、担保和特殊交易可能追加的价格对房地产价值的影响，未考虑将来国家宏观经济政策发生重大变化、发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

2. 本估价结果仅作为委托方在本次估价目的下的使用，不得用于

其他用途，如果改变评估目的或评估条件，则本报告所载明的房地产价格作相应调整或重新评估。

3. 我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据委托方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，但受估价人员的职业水平和能力的影响。

4. 根据《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协【2021】3号，当事人或有其他利害关系人对评估报告有异议的，可在收到评估报告五日内以书面形式提出，逾期视为认同。

5. 因本公司的局限性，未能对估价对象其他他项权利进行查询核实，故不能保证其他法定优先受偿对估价对象价值的影响。

6. 估价报告应用的有效期自完成并出具估价报告之日一年内使用有效；若报告使用期限内，房地产市场、政策或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新评估。

7. 如发现本估价报告数字或文字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正。

8. 未经本公司同意，评估报告的全部或任何一部分内容不得用于其他与本次委托目的无关的任何公开文件、通告或报告中，对任何第三人不承担责任，也不得以任何形式公开发表。

9. 本估价报告的估价结果需经丽水中茂房地产土地评估有限公司盖章及该公司两名及以上注册房地产估价师签字，并作为一个整体使用时有效，本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

(三) 估价说明

本估价报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，估价人员只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：丽水市莲都区人民法院
地址：浙江省丽水市莲都区括苍路 123 号
联系人：陈秋萍
联系方式：0578-2219963

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：丽水中茂房地产土地评估有限公司
资质等级：贰级
法定代表人：毛方华
资质证书编号：浙建房估证字[2001]033 号
地址：青田县鹤城街道塔山路 109 号

（三）估价目的

为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为雷张菊、柳昌汉名下的坐落于丽水市莲都区银苑小区 276 幢 505 室及附属用房（柴间）的住宅房地产，评估范围包含产权证上记载的土地、房屋、柴间及其固定装饰装修部分，不包含尚未登记的构筑物、附属物及绿化树木，也不包含动产、不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的设施设备、债权债务等其他财产或权益。

2. 估价对象的基本状况

本次估价对象为雷张菊、柳昌汉名下的位于丽水市莲都区银苑小区 276 幢 505 室及附属用房（柴间）的住宅房地产，具体详见下表：

权证号	浙(2016)丽水市不动产权第0009239号			
权利人	雷张菊、柳昌汉			
共有情况	共同共有			
坐落	莲都区银苑小区276幢505室			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/存量房产			
用途	城镇住宅用地/住宅			
面积	土地使用权面积17.69 m ² /房屋建筑面积110.95 m ²			
使用期限	国有建设用地使用权2057年04月09日止			
附记	柴间壹间			
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
1	5	6	住宅	110.95 m ²

3. 估价对象实物状况的说明

(1) 土地实物状况

估价对象土地使用权面积为17.69平方米，坐落于丽水市莲都区银苑小区276幢505室，土地登记用途为城镇住宅用地，土地使用权类型性质为国有出让，土地使用权终止日期为2057年04月09日。

四至：东为紫金路，南为囿山路，西为宇雷路，北为华敦街。

临路状况：估价对象东临紫金路，南临囿山路，所临道路为交通主干道。

宗地形状、地势：宗地地形近似矩形，该幢宗地与相邻土地、道路基本齐平，地势为平坦，自然排水情况较好，无洪水淹没的可能。

规划限制条件：绿化率、容积率基本符合规划限制要求。

地质、水文：地质条件较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求。

开发程度：宗地内外达到“五通一平”（即通路、给水、排水、电、通讯以及场地平整），水电综合保证率高；宗地内监控、地下管网等均已建成，现场查勘时处于正常使用中。

（2）房屋实物状况

估价对象位于丽水市莲都区银苑小区 276 幢 505 室及附属用房（柴间），房屋证载建筑面积为 110.95 m²，柴间壹间（位于该幢房屋底层的北边），设计用途为住宅，建于 1999 年，混合结构，总层数为 6 层，估价对象房屋位于第 5 层。建筑外墙为白色条形瓷砖饰面，铝合金窗，入户门为防盗门，室内客厅瓷砖地面，墙面乳胶漆粉刷，天棚乳胶漆粉刷、木制线条装饰；卧室木地板地面，墙面乳胶漆粉刷，天棚乳胶漆粉刷、木制线条装饰；厨卫地面、墙面均为瓷砖贴面，天棚扣板吊顶。该房屋室内平面布置较好，工程质量良好，维护、保养、使用情况较好，公共配套设施较完备，现场查勘时处于正常使用中。

4. 估价对象权益状况的说明

（1）土地权属状况：

根据浙（2016）丽水市不动产权第 0009239 号不动产权证，估价对象土地使用权人为雷张菊、柳昌汉，坐落于丽水市莲都区银苑小区 276 幢 505 室，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型性质为国有出让，土地使用权面积为 17.69 平方米，土地使用权终止日期为 2057 年 04 月 09 日。

（2）房屋权属状况：

根据浙（2016）丽水市不动产权第 0009239 号不动产权证，房屋所有权人为雷张菊、柳昌汉，共同共有，房屋坐落于丽水市莲都区银苑小区 276 幢 505 室，建于 1999 年，结构为混合，房屋总层数 6 层，所在层数为第 5 层，房屋建筑面积为 110.95m²，柴间壹间，规划设计用途为住宅。

(3) 他项权利状况的说明:

①出租或占用情况: 至价值时点, 委托方未提供估价对象的相关资料, 出租或占用情况不详。

②其他权利设立情况: 根据委托方提供的相关资料, 估价对象已查封、已抵押。本次评估假设估价对象未抵押、查封, 未设定担保权、地役权、典权等他项权利。

5. 估价对象区位状况的说明

区位状况包括估价对象所处的位置(坐落)、交通、周边环境等。

(1) 坐落: 估价对象坐落于丽水市莲都区银苑小区 276 幢 505 室, 估价对象东为紫金路, 南为圃山路, 西为宇雷路, 北为华敦街, 地理位置较好。

(2) 交通: 估价对象所在区域为丽水市城区范围内, 附近有 13、25、27、28、301 路等多路公交车经过, 交通便捷; 估价对象周边无交通管制, 停车主要依靠公共停车位停车, 停车便捷度较好, 周边道路建设较完善, 道路通达性较好。

(3) 周边环境: 估价对象所处区域自然环境一般, 景观条件一般, 无空气、水、噪音、辐射、固体污染源, 环境卫生状况较好, 人文景观一般。

(4) 公共配套设施: 附近有新华书店、莲都区民政局、莲都区检察院、中石化加油站、花园中学、梅山中学、刘英小学、东银苑菜场、超市、银行、酒店、药店等行政、生活、金融商业配套设施; 周边居住区集中、人口密集、繁华度较高, 生活便利度较高, 配套基础设施较完善, 服务机构较齐全。

(五) 价值时点

2022 年 7 月 1 日, 为注册房地产估价师对估价对象实地勘验日。

(六) 价值类型

本次估价采用市场价值标准，为估价对象的房地产市场价值或公允价值。即房屋按所有权、土地按使用权价值进行估价，房地用途按规划用途为准，宗地开发程度以现状为准，房地产税费由交易双方各自承担、无他项权利限制条件下的现行价值。

市场价值或公允价值：市场价值来源于市场参与者的共同的价值判断，在市场上最可能形成或实现的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3. 价值时点原则

估价结果应是根据估价目的估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4. 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，

房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

5. 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- （1）《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（自1995年1月1日起施行，于2019年8月26日最新修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（自1987年1月1日起施行，于2019年8月26日最新修正）；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- （5）《中华人民共和国拍卖法》（自1997年1月1日起施行。于2015年4月24日修正）；
- （6）《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；
- （7）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）
- （8）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
- （9）中华人民共和国司法部令132号《司法鉴定程序通则》。

2、本次估价采用的国家标准和技术规范

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

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

(3) 《房屋完损等级评估标准》；

(4) 关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》的通知（浙估协【2020】22号）；

(5) 关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的通知（浙估协【2021】3号）；

(6) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；

(7) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）。

3、委托方提供的有关资料

(1) 《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[(2022)浙1102执942号]复印件；

(2) 权属证明复印件；

(3) 委托方申报材料及其他资料。

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 中国人民银行公布的银行存贷款利率；

(2) 估价人员实地查勘、记录等资料；

(3) 有关询价资料和参数资料；

(4) 估价机构收集的其他有关资料。

(九) 估价方法

估价结果估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。比较法适用于估价对象同类房地产有较多交易的房地

产估价；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价；成本法估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设以及当估价对象的同类房地产没有交易或者交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产估价。

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地勘察和调查，估价对象用途为住宅，该区域类似房地产交易市场活跃，该区域类似房地产的交易案例较多，可采用比较法，同时该区域类似房地产租金等数据可调查取得，可采用收益法。针对估价对象的特点，本次估价采用比较法和收益法，来求取估价对象的房地产价值。

比较法：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。

$$\text{计算公式： } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

Ai--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

对上述两种估价方法测算结果进行分析、比较并分别赋予各自的权重，采用加权平均法得出该估价对象房地产的价值。

(十) 估价结果

在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的和国家及地方的有关法律、法规、政策文件、委托方提供的有关资料，遵循独立、客观、公正的原则，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，经过测算，确定该估价对象于 2022 年 7 月 1 日交易税费由买卖双方正常负担、不含交易过户费的前提下的房地产的市场价值为：

房地产市场价值评估结果汇总表（币种：人民币）

估价对象	所有权人	雷张菊、柳昌汉		
	坐落	莲都区银苑小区 276 幢 505 室		
	用途	住宅	建筑面积	110.95 平方米
	所在层次/ 总层数	5/6	附属用房	柴间壹间
评估结果	项目名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价(元)
	505 室住宅(含柴间) 市场价值	110.95	18567	¥2060000 元 (大写人民币贰佰零陆万元整)
	合计(元)	110.95	/	¥2060000 元 (大写人民币贰佰零陆万元整)
备注：1、上述价值包含室内装修价值；但不包含尚未登记构筑物、附属物及绿化树木，也不包含动产等其他财产。2、表内数据市场价值四舍五入精确到万位，个别数据前后可能会存在小误差，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。				

(十一) 实地查勘期

我公司已派专业注册房地产估价师陈建波、刘秋微于 2022 年 7 月 1 日对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘,但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况。

(十二) 估价作业期

2022 年 6 月 29 日至 2022 年 7 月 8 日。

(十三) 估价报告应用有效期

本次估价自估价报告完成之日起有效期为一年。

(十四) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈建波	3320120094		2022年7月8日
刘秋微	3320210238		2022年7月8日

丽水中茂房地产土地评估有限公司

二〇二二年七月八日



四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[(2022)浙1102
执942号]复印件
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 估价机构资质证书复印件
- (七) 估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片



估价对象周边环境



估价对象外立面



估价对象入户门



估价对象室内



估价对象室内



柴间

丽水市莲都区人民法院

司法评估委托书

(2022)浙1102执942号

丽水中茂房地产土地评估有限公司：

我院执行的申请执行人浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司万象支行与被执行人柳昌汉、雷张菊金融借款合同纠纷一案，经本院电脑摇号选定，委托贵机构对被执行人柳昌汉、雷张菊所有的莲都区银苑小区 276 幢 505 室不动产价值进行评估。现将评估委托书和相关材料移交给你单位，请根据《浙江省人民法院实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉细则（试行）》的规定进行司法评估。本次评估请在 10 个工作日内完成，因特殊情况不能如期完成评估工作的，应书面向本院报告。评估完毕后，请将评估文书（一式三份）、评估文书正式盖章 PDF 电子版、简版 PDF 电子版与相关材料一并移交我院。



二〇二二年六月二十九日

本院联系人：陈秋萍

联系电话：0578-2219963

邮箱：443641006@qq.com

附：相关材料一份



丽水市不动产权属信息查询记录

编号: G20220630-0009497

依 申请查询坐落于 莲都区银苑小区276幢505室 的不动产权属登记信息。

经查询丽水市不动产登记统一登记信息管理系统,结果如下:

被查询人	姓名	证件号			
不动产坐落	莲都区银苑小区276幢505室				
用途	城镇住宅用地/ 住宅	建筑面积 110.95m ²	土地使用权 面积 17.69m ²	使用期限	2057年04月09日
限制信息	该不动产有查封,有抵押			宗地号	-----
不动产状况	权利人	雷张菊、柳昌汉			
	权证号 (证明号)	浙(2016)丽水市不动产权第0009239号			
	权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	权利性质	出让/存量房产	
	共有情况	共同共有	登记日期	2016年08月30日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	-----	
	附记	柴间壹间			
抵押状况	抵押权人	温州银行股份有限公司 丽水分行	登记证明号	浙(2020)丽水市不动产证明第 0009326号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	172万元	
	登记日期	2020年05月21日	债务履行期限 (债权确定期间)	2020年05月14日起2030年05月14日 止	
	附记				
查封状况	查封文号	(2021)浙1102执保419号			
	查封机关	丽水市莲都区人民法院			
	查封期限	2021年09月28日起2024年09月27日止			
查封状况	查封文号	(2021)浙1121执2491号之一			
	查封机关	浙江省青田县人民法院			

丽水市不动产登记权属查询记录



编号: 3311-20211129-0055635

申请查询坐落于 莲都区银苑小区276幢505室、莲都区黄金时代家园13幢1402室 的不动

依 莲都区人民法院

产权属登记信息, 经查询 丽水市不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

被查询人	姓名	柳昌汉	证件号	332523196504254416	
被查询人	姓名	雷张菊	证件号	332528196511033824	
不动产坐落	莲都区银苑小区276幢505室				
用途	城镇住宅用地/住宅	面积	/110.95	使用期限	
限制信息	房产:有查封,有抵押				
不动产状况	权利人	雷张菊、柳昌汉			
	权证号(证明号)	浙(2016)丽水市不动产权第0009239号			
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/存量房产	
	共有情况	共同共有		登记日期	2016年08月30日
	土地使用权面积(m²)		出让终止日期		
	权利状态	现状		转移/注销时间	
附记	梁间查询				
抵押状况	抵押权人	温州银行股份有限公司丽水分行	登记证明号	浙(2020)丽水市不动产权证明第0009326号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	172 万	
	登记日期	2020-05-21	债务履行期限(债权确定期间)	2020年05月14日-2030年05月14日	
	附记				
查封状况	查封文号	(2021)浙1102执保419号			
	查封机关	丽水市莲都区人民法院			
	查封期限	2021-09-28			
查封状况	查封文号	(2021)浙1121执2491号之一			
	查封机关	浙江省青田县人民法院			
	查封期限	2021-12-10			



查封状况	查封文号	(2022)浙1102执765号		
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院		
	查封期限	2022-02-28		
查封状况	查封文号	(2022)浙1102执942号		
	查封机关	丽水市莲都区人民法院		
	查封期限	2022-03-02		
不动产坐落	莲都区黄金时代家园13幢1402室			
用途	住宅	面积	/82.82	使用期限
限制信息	房产:有查封,有预告抵押,无抵押			
不动产状况	权利人	柳昌汉、雷张菊		
	权证号(证明号)	浙(2020)丽水市不动产证明第0011524号		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	商品房
	共有情况		登记日期	2020年06月11日
	土地使用权面积(m²)		出让终止日期	
	权利状态	现状	转移/注销时间	
	附记			
查封状况	查封文号	(2021)浙1121执2491号之一		
	查封机关	浙江省青田县人民法院		
	查封期限	2021-12-13		
查封状况	查封文号	(2022)浙1102执942号		
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院		
	查封期限	2022-03-04		



查封状况	查封文号	(2022)浙1102执765号	
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院	
	查封期限	2022-03-07	
本次查询结果记录共			条

该记录依申请用于调查取证
 经办人： 莲都区人民法院



说明：
 1、申请人应当核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息，需自行承担法律责任。
 2、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。

丽 房权证 莲都区字第 21018940 号

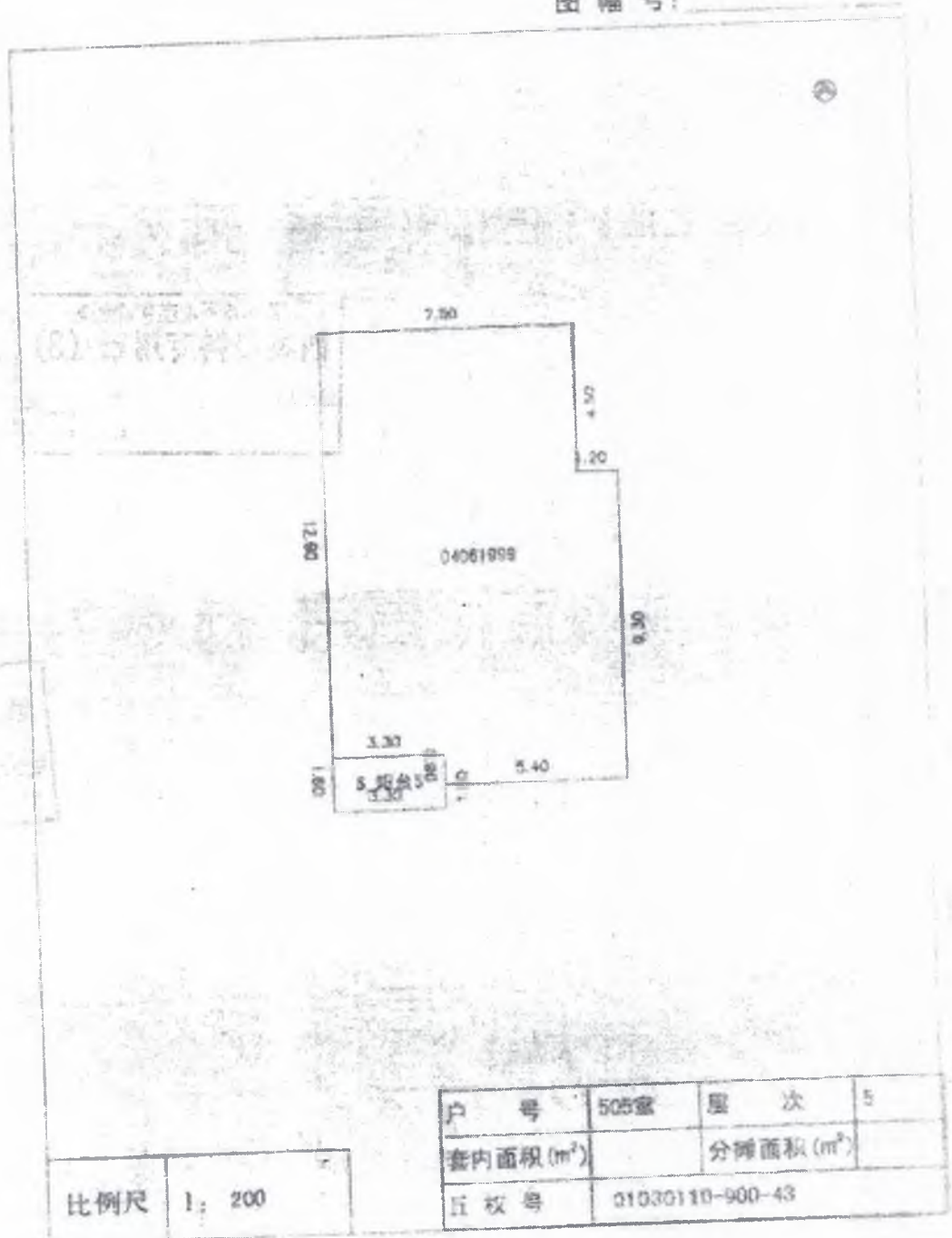
房屋所有权人		雷张菊		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		莲都区银苑小区276幢505室		
登记时间		2015年07月20日		
房屋性质		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	110.95		
	房屋登记专用章			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详	见	土 地 使 用 证	至 止

丽水市不动产登记中心
档案资料专用章 (3)
经办人: 俞... 共...
2022年6月...

档案...
经办人:

房地产平面图

图幅号: _____



比例尺	1: 200
-----	--------

户 号	505室	层 次	5
套内面积 (m ²)		分摊面积 (m ²)	
丘 权 号	01030110-900-43		

测绘单位: 丽水市城建测量队



营业执照

统一社会信用代码

91331121732429371B



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息

名称 丽水中茂房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 毛方华

经营范围 许可项目：工程造价咨询业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；资产评估；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2001年10月23日
营业期限 2001年10月23日至长期
住所 浙江省丽水市青田县鹤城街道塔山路109号二楼



登记机关
2020年12月23日

房地产估价机构备案证书

机构名称：丽水中茂房地产土地评估有限公司

法定代表人：毛方华
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省丽水市青田县鹤城街道塔山路109号二楼

联系电话：0578-6818371

统一社会信用代码：91331121732429371B

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-01-01

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2001]033号

有效期限：2020年11月26日至2023年11月25日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二〇年十一月二十六
日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00251605

姓名 / Full name

陈建波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

33252219701117

注册号 / Registration No.

3320120094

执业机构 / Employer

丽水中茂房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00247533

姓名 / Full name

刘颖徽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332622199302202789

注册号 / Registration No.

3320210238

执业机构 / Employer

丽水中茂房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-26

持证人签名 / Bearer's signature

