

# 涉执房地产处置司法评估报告

**估价报告编号：**中茂房估（2022）第 SF13 号

**估价项目名称：**张锦东、徐燕名下的位于龙泉市龙翔公寓 202 室的商业房地产司法鉴定评估

**估价委托人：**缙云县人民法院

**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）

刘升鹤（注册号 3320140048）

**估价作业期：**2022 年 8 月 8 日至 2022 年 8 月 26 日

**估价报告出具日期：**二〇二二年八月二十六日

## 致估价委托人函

缙云县人民法院：

受贵单位的委托，我公司组织注册房地产估价师对龙泉市龙翔公寓202室张锦东、徐燕名下的商业房地产（以下简称估价对象）进行了评估。

估价对象：估价对象为张锦东、徐燕名下的坐落于龙泉市龙翔公寓202室的商业房地产，已办理“不动产权证”，土地使用权面积75.49m<sup>2</sup>，土地用途为批发零售用地，使用权类型性质为国有出让，土地使用权终止日期为2043年09月27日；估价对象证载房屋建筑面积为515.58m<sup>2</sup>，设计用途为商业服务。估价对象范围包括不动产权属证载的房屋、土地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8月9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格。

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格或公允价格。

估价方法：本次评估采用收益法测算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8月9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：

房地产市场价格价值评估结果汇总表（币种：人民币）

估价对象	所有权人	张锦东、徐燕				
	坐落	龙海市龙翔公寓 202 室				
	所在层次/总层数	2/7	建筑面积	515.58m <sup>2</sup>	用途	商业
评估结果	项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )		总价 (元)	
	估价对象房地产市场价值	515.58	6668		取整¥3438000 元 (大写叁佰肆拾叁万捌仟元整)	
	合计	515.58	/		取整¥3438000 元 (大写叁佰肆拾叁万捌仟元整)	
备注：1、上述价值已包含室内固定装修价值；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仟位，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，应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；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，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，详情请自行了解。

3、根据委托方所提供的资料，估价对象租赁期限至 2022 年 12 月 16 日止，距价值时点已不足 4 个月，再加上拍卖流程等相关程序需 1-3 个月不等，因此本次评估不考虑估价对象的租赁权、用益物权等相关因素对评估结果的影响。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖

或者变卖时的相应状况不一致，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

**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：

二〇二二年八月二十六日

# 目 录

一、估价师声明-----	6
二、估价假设和限制条件-----	7
三、估价结果报告-----	11
(一) 估价委托人-----	11
(二) 房地产估价机构-----	11
(三) 估价目的-----	11
(四) 估价对象-----	11
(五) 价值时点-----	14
(六) 价值类型-----	14
(七) 估价原则-----	15
(八) 估价依据-----	16
(九) 估价方法-----	17
(十) 估价结果-----	19
(十一) 实地查勘期-----	20
(十二) 估价作业期-----	20
(十三) 估价报告应用有效期-----	20
(十四) 注册房地产估价师-----	20
四、附件-----	21
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象现场查勘照片	
(三) 《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》[(2022) 丽缙委评 44 号]复印件	
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《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协〔2021〕3号)、《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》(浙估协〔2020〕22号)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、刘升鹤于2022年8月9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		年 月 日
刘升鹤	3320140048		年 月 日

二〇二二年八月二十六日

## 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。估价委托人仅提供了估价对象的权属证明复印件、未提供原件，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）估价对象电费、水费、电信费等费用是否有欠费情况不详，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，详情请自行了解。

（6）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，且交易税费买卖双方各自负担。

（7）估价报告中估价对象在价值时点 2022 年 8 月 9 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，且交易税费买卖双方各自负担。

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。

(8) 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：

(1) 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。

(2) 根据委托方提供的相关资料，估价对象建成年份未载明，经注册房地产估价师现场实地调查估价对象建于 2006 年左右。

## 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。

(3) 根据委托方所提供的资料，估价对象租赁期限至 2022 年 12 月 16 日止，距价值时点已不足 4 个月，再加上拍卖流程等相关程序需 1-3 个月不等，因此本次评估不考虑估价对象的租赁权、用益物权等相关因素对评估结果的影响。

#### 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：缙云县人民法院  
地址：丽水市缙云县黄龙路 52 号  
联系人：金凯俊  
联系方式：0578-3316573

#### (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  
住所：龙泉市鹤城街道塔山路 109 号  
统一社会信用代码：91331121732429371B

#### (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值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围

估价对象为张锦东、徐燕名下的坐落于龙泉市龙翔公寓 202 室的商业房地产，评估范围包含产权证上证载的土地、房屋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

本次估价对象为张锦东、徐燕名下的位于龙泉市龙翔公寓 202 室的商业房地产，具体详见下表：

权证号	浙（2017）龙泉市不动产权第 0005594 号			
权利人	张锦东、徐燕			
共有情况	共同共有			
坐落	龙泉市龙翔公寓 202 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/其它			
用途	批发零售用地/商业服务			
面积	土地使用权面积 75.49 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 515.58 m <sup>2</sup>			
使用期限	国有建设用地使用权 2043 年 09 月 27 日止			
附记				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
1	2	7	商业	515.58 m <sup>2</sup>

### 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 75.49 平方米，坐落于龙泉市龙翔公寓 202 室，土地登记用途为批发零售用地，土地使用权类型性质为国有出让，土地使用权终止日期为 2043 年 09 月 27 日止。

四至：东为消防救援大队，南为中山东路，西为龙翔路，北为民政局。

临路状况：估价对象西临龙翔路、南临中山东路，所临道路为交通主干道。

宗地形状、地势：宗地地形为长方形，该宗地与相邻土地、道路基本齐平，地势较为平坦，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

估价对象位于龙泉市龙翔公寓 202 室，估价对象房屋证载建筑面积合计为 515.58 m<sup>2</sup>，建于 2006 年左右，设计用途为商业，钢混结构，总层数为 7 层，所在层第 2 层，建筑外墙为淡黄色防水涂料饰面，估价对象入户门为防盗门，铝合金窗，估价对象室内地面抛光砖、木地板，墙面乳胶漆粉刷，天棚石膏板吊顶装饰；室内被分隔为若干间办公室。房屋工程质量良好，维护、保养、使用情况较好，公共配套设施较完备，现场查勘时为浙江稠州商业银行正常使用中。

#### 4. 估价对象权益状况的说明

##### （1）土地权属状况：

根据浙（2017）龙泉市不动产权第 0005594 号不动产权证，估价对象土地使用权人为张锦东、徐燕，坐落于龙泉市龙翔公寓 202 室，土地用途为批发零售用地，使用权类型性质为国有出让，土地使用权面积为 75.49 平方米，土地使用权终止日期为 2043 年 09 月 27 日止。

##### （2）房屋权属状况：

根据浙（2017）龙泉市不动产权第 0005594 号不动产权证，房屋所有权人为张锦东、徐燕，共同共有，房屋坐落于龙泉市龙翔公寓 202 室，建于 2006 年左右，结构为钢混，房屋总层数 7 层，所在层第 2 层，估价对象房屋建筑面积为 515.58m<sup>2</sup>，规划设计用途为商业。

##### （3）他项权利状况的说明：

①出租或占用情况：至价值时点，估价对象租赁期限至 2022 年 12 月 16 日止，目前承租人浙江稠州商业银行龙泉支行占有使用；本次评估不考虑估价对象原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

②其他权利设立情况：根据浙（2020）龙泉市不动产权证明第0000109号，估价对象已抵押，抵押权人为浙江缙云农村商业银行股份有限公司新碧支行，至价值时点已查封，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、四至：估价对象坐落于龙泉市龙翔公寓202室，估价对象东为消防救援大队，南为中山东路，西为龙翔路，北为民政局，地理位置较好。

（2）交通：估价对象所在区域为龙泉市城区，附近有2路、6路、等多路公交车经过，交通便捷；估价对象周边无交通管制，停车主要依靠依靠周边公共停车位停车，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较好，景观条件较好，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：附近有人民公园、安青山公园、东升小学、实验小学、龙泉体育馆、龙泉市政府、超市、银行等行政、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8月9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，房地产自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〔2021〕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）《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》〔（2022）丽缙委评44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的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。

比较法适用的估价对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；由于估价对象为第2层大面积商业房地产，根据估价人员深入调查了解，该区域类似估价对象第2层大面积商业房地产整体转让实际成交案例几乎没有，所以不宜采用比较法。

成本法特别适用于很少发生交易的房地产，如学校、图书馆、体育场馆等公益房地产；估价对象的规划用途为商业，通用性较强，在当前房地产市场供需状况下，其价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜采用成本法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房，统称“待开发房地产”。而估价对象是已建成并已经投入使用的房地产，短期内不会改造或变更用途。故此，不宜采用假设开发法进行估价。

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，估价对象用途为商业，该区域类似商业房地产出租情况较为普遍，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，本次估价采用收益法来求取估价对象的房地产价值。

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。

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

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A<sub>i</sub>--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8月9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	张锦东、徐燕				
	坐落	龙海市龙翔公寓202室				
	所在层次/总层数	2/7	建筑面积	515.58m <sup>2</sup>	用途	商业
评估结果	项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)		
	估价对象房地产市场价值	515.58	6668	取整¥3438000元 (大写叁佰肆拾叁万捌仟元整)		
	合计	515.58	/	取整¥3438000元 (大写叁佰肆拾叁万捌仟元整)		
备注：1、上述价值已包含室内固定装修价值；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仟位，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、刘升鹤于 2022 年 8 月 9 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 8 月 8 日至 2022 年 8 月 26 日。

**(十三) 估价报告应用有效期**

本次估价自估价报告出具之日起有效期为一年内使用有效。

**(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		年 月 日
刘升鹤	3320140048		年 月 日

丽水中茂房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月二十六日

## 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) 《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》[(2022)丽缙委评44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