

仙居县立诚房地产评估有限公司

Xianju Licheng Real Estate Valuation Company Ltd

房地产司法估价报告

估价项目名称：三门县海游街道广场路绿洲茗苑 1 幢 26-(37-38)号、26-39 号属王正蓬、祁惠仙所有的商业房地产市场价值评估

委 托 人：三门县人民法院

估 价 方：仙居县立诚房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王志勇（注册号：3320090030）

原亚强（注册号：1220050041）

报告出具日期：2020 年 12 月 28 日

估价报告编号：仙立诚评字(2020)0840 号

目 录

第一部分 致估价委托人函	3
第二部分 估价师声明	5
第三部分 估价的假设和限制条件	6
一、一般性假设	6
二、未定事项假设	6
三、背离事实假设	6
四、不一致性假设	6
五、依据不足假设	6
六、估价报告使用限制条件	6
第四部分 估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、受托估价方	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	13
六、价值定义	13
七、估价依据	13
八、估价原则	14
九、估价方法的选用	15
十、估价结果	17
十一、估价人员	17
十二、估价作业日期	17
十三、估价报告使用期限	17
第五部分 附件	18

致估价委托人函

三门县人民法院：

受贵方的委托，我对位于三门县海游街道广场路绿洲茗苑 1 幢 26-（37-38）号、26-39 号属于王正蓬、祁惠仙所有的商业房地产（以下简称：“估价对象”）市场价值进行了评估。

一、估价目的

为委托方对估价对象进行司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

二、估价对象

1. 名称、坐落：王正蓬、祁惠仙所有的位于三门县海游街道广场路绿洲茗苑 1 幢 26-（37-38）号、26-39 号商业房地产；

2. 范围、权属：估价对象为三门县海游街道广场路绿洲茗苑 1 幢 26-（37-38）号、26-39 号的底层商铺。所在建筑物共 6 层，钢混结构，估价对象为位于建筑物一层的临街商业房地产，设计用途为商业，房屋所有权人王正蓬、共有人祁惠仙，建筑面积合计为 130.39 平方米，其中 26-（37-38）号建筑面积为 86.02 平方米，26-39 号建筑面积为 44.37 平方米。

三、价值时点

2020 年 11 月 20 日（实地查勘之日）

四、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

公开市场是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利益，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

有必要的知识,交易条件公开并不具有排他性。

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果

我公司根据《房地产估价规范》及其他相关法律法规的规定,遵循独立、客观、公正的估价原则,按照严谨的估价程序,选用比较法和收益法,在综合分析影响房地产价格因素的基础上,满足全部假设和限制条件下,确定估价对象三门县海游街道广场路绿洲茗苑 1 幢 26-(37-38)号、26-39 号商业房地产在价值时点(2020 年 11 月 20 日)的房地产市场价格价值估价结果为 802550 元(大写人民币捌拾万零贰仟伍佰伍拾元整),评估单价为 6155 元/平方米。

七、特别提示:

估价对象至价值时点已办理出租,租赁期限为 20 年,自 2013 年 10 月 1 日至 2033 年 10 月 1 日,承租人已一次性付清 20 年租金。至价值时点尚余租赁年限为 12.86 年,租赁合同价格为 40000 元/年,租赁价值为 514400 元,本次估价结果已扣除估价对象因出租原因造成的价值减损。

仙居县立诚房地产评估有限公司

法定代表人: **王志勇**

2020 年 12 月 28 日

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。
- 2、本估价报告中的分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照《房地产估价规范》等相关文件资料进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 6、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用情况，不承担其他被掩盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。
- 7、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价人员姓名、盖章。

原亚强 注册房地产估价师 1220050041

王志勇 注册房地产估价师 3320090030

估价的假设和限制条件

（一）一般性假设

1、我们对估价委托人提供的估价对象相关权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，但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关注，但未请相关专业机构进行鉴定、检测，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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与委托人提供的估价对象权属面积大致相当，实地位置也与其证记载一致。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

（二）未定事项假设

无未定事项假设

（三）背离事实假设

无背离事实假设

（四）不一致性假设

无不一致性假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为委托人对估价对象进行司法拍卖提供参考依据，若

改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后并经本公司书面作出必要调整甚至重新估价后才能使用。

2、本报告使用的有效期为自报告出具之日起壹年，即 2020 年 12 月 28 日至 2021 年 12 月 27 日止。超出有效期或报告有效期内，房地产市场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估价。

3、至价值时点，估价对象室内装饰装修、固定设施等可正常使用，本次估价结果未考虑室内装饰装修、固定设施等非正常损坏造成的价值减损。

4、本估价报告须待估价机构盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后方为有效，否则估价报告的全部或部分复印件均无效。

5、本次估价的估价结果未扣除司法拍卖时产生的评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的税费及原产权人可能拖欠的水电气费、物业管理费等其他费用。

6、报告使用者应注意假定估价对象在价值时点强制处分时，因产生的手续费、相关税费及竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及拍卖市场成交活跃程度等因素，都将对拍卖结果产生一定的影响。

7、本估价报告有关使用者应充分阅读本估价报告，并充分权衡本次估价结果形成的前提假设条件和影响本估价对象价值的各种因素，确定本估价对象在本次估价设定的估价目的、估价前提下的权益价值，如因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

8、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：三门县人民法院

联系人：郑志同

联系电话：0576-83367922

二、受托估价方

估价机构：仙居县立诚房地产评估有限公司

地址：仙居县环城北路炉兴村办公楼四楼东汕头

法人代表：王志勇

资质等级：贰级

联系电话：0576-87796198

资质证书号：浙建房估证字（2003）092号

三、估价目的

为委托方对估价对象进行司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于三门县海游街道广场路绿洲茗苑 1 幢 26-（37-38）号、26-39 号，为绿洲茗苑 1 幢底层临街商业房地产，建筑面积合计为 130.39 平方米，土地使用权面积合计为 32.77 平方米，土地使用权性质为出让，用途为商业。

2、估价对象实物状况

估价对象为绿洲名苑小区 1 幢底层临街商业房地产，所在建筑物为钢混结构，房屋总层数为 6 层，所在层数为 1 层，建筑面积合计为 130.39 平方米，其中 26-（37-38）号建筑面积为 86.02 平方米，26-39 号建筑面积为 44.37 平方米，室内精装修，层高为 4.6 米，该估价对象与邻侧房屋已改建相通使用，现整体出租作为瑜伽馆使用。

3、估价对象权益状况

根据委托方提供的证明编号：2020110400055《不动产登记情况查询结果证明书》记载：

不动产坐落	海游镇广场路绿洲茗苑 1 幢 26-（37-38）号
权利人	王正蓬（332626196910021479）、祁惠仙（332626197808020028）
共有情况	共同共有
不动产权证号	201101740/三国用（2011）第 000970 号
不动产情况	类型：房地产；坐落：海游镇广场路绿洲茗苑 1 幢 26-（37-38）号；不动产单元号：331022100030GB00757F00010015； 面积：21.62 平方米/86.02 平方米；建筑结构：钢筋混凝土结构； 所在层/总层数：1/7；土地使用期限：2004-03-09 至 2044-03-08； 用途：商业用地/商业
附近	
抵押权设定情况	权利人：浙江三门银座村镇银行股份有限公司 抵押方式：最高额抵押 债权数额：93 万元 登记日期：2014-06-27 债务履行期限：2014-06-25 至 2016-06-25
限制情况 1	限制类型：司法限制 限制单位：上海市公安局闵行分局 事由： 登记日期：2016-11-17 查封文件编号：沪公（闵）查/扣字（2016）6009 号
限制情况 2	限制类型：司法限制 限制单位：上海市公安局 事由： 登记日期：2018-11-13 查封文件编号：沪公（闵）查/解查字[2018]8010 号

限制情况 3	限制类型：司法限制 限制单位：浙江省三门县人民法院 事由： 登记日期：2018-12-19 查封文件编号：（2018）浙 1022 执 3401 号
限制情况 4	限制类型：司法限制 限制单位：浙江省三门县人民法院 事由： 登记日期：2019-04-30 查封文件编号：（2014）台三执民字第 1776 号之三
限制情况 5	限制类型：司法限制 限制单位：浙江省宁波市海曙区人民法院 事由： 登记日期：2020-07-30 查封文件编号：（2020）浙 0203 执 2673 号
限制情况 6	限制类型：司法限制 限制单位：浙江省三门县人民法院 事由： 登记日期：2020-10-16 查封文件编号：（2014）台三执民字第 1776 号之三
限制情况 7	限制类型：司法限制 限制单位：上海市奉贤区人民法院 事由： 登记日期：2020-10-26 查封文件编号：（2020）沪 0120 执 5340 号

根据委托方提供的证明编号：2020110400056《不动产登记情况查询结果证明书》记载：

不动产坐落	海游镇广场路绿洲茗苑 1 幢 26-39 号
权利人	祁惠仙 (332626197808020028)、王正蓬 (332626196910021479)
共有情况	共同共有
不动产权证号	201101742/三国用 (2011) 第 000972 号
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 海游镇广场路绿洲茗苑 1 幢 26-39 号; 不动产单元号: 331022100030GB00757F00010014; 面积: 11.15 平方米/44.37 平方米; 建筑结构: 钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 1/7; 土地使用期限: 2004-03-09 至 2044-03-08; 用途: 商业用地/商业
附近	
抵押权设定情况	权利人: 浙江三门银座村镇银行股份有限公司 抵押方式: 最高额抵押 债权数额: 47 万元 登记日期: 2014-06-27 债务履行期限: 2014-06-25 至 2016-06-25
限制情况 1	限制类型: 司法限制 限制单位: 上海市公安局闵行分局 事由: 登记日期: 2016-11-17 查封文件编号: 沪公 (闵) 查/扣字 (2016) 6009 号
限制情况 2	限制类型: 司法限制 限制单位: 上海市公安局 事由: 登记日期: 2018-11-13 查封文件编号: 沪公 (闵) 查/解查字 [2018] 8010 号
限制情况 3	限制类型: 司法限制 限制单位: 浙江省三门县人民法院

	<p>事由： 登记日期：2018-12-19 查封文件编号：（2018）浙 1022 执 3401 号</p>
限制情况 4	<p>限制类型：司法限制 限制单位：浙江省三门县人民法院 事由： 登记日期：2019-04-30 查封文件编号：（2014）台三执民字第 1776 号之三</p>
限制情况 5	<p>限制类型：司法限制 限制单位：浙江省宁波市海曙区人民法院 事由： 登记日期：2020-07-30 查封文件编号：（2020）浙 0203 执 2673 号</p>
限制情况 6	<p>限制类型：司法限制 限制单位：浙江省三门县人民法院 事由： 登记日期：2020-10-16 查封文件编号：（2014）台三执民字第 1776 号之三</p>
限制情况 7	<p>限制类型：司法限制 限制单位：上海市奉贤区人民法院 事由： 登记日期：2020-10-26 查封文件编号：（2020）沪 0120 执 5340 号</p>

4、估价对象区位状况

估价对象位于三门县海游街道广场路绿洲茗苑 1 幢，东临朝晖路，南临广场路，西临滨海大道，北临朝阳路。

绿洲茗苑小区位于三门县海游街道广场路北侧，该区域地理位置良好；路、

上水、电、通讯等配套设施较齐全，形状规则，基础设施较不完备，排水较通畅，土地平整，地势较平坦，无高低起伏，地质水文条件一般，利用上基本无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，规划对土地利用强度有一定的限制。

五、价值时点

2020年11月20日

六、价值定义

本次估价采用公开市场价值标准。

公开市场是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利益，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知识，交易条件公开并不具有排他性。

七、估价依据

（一）法律、法规、技术标准依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
- 8、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 9、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》；

（二）委托方提供的相关资料

- 1、《评估委托书》（2020）台三法评委128号；
- 2、不动产登记情况查询结果证明书（证明编号：2020110400055）；

3、不动产登记情况查询结果证明书（证明编号：2020110400056）；

（三）估价方搜集的其他依据

- 1、实地查勘资料；
- 2、周边市场调查资料；
- 3、本公司数据库资料。

八、估价原则

根据房地产估价有关规范规定，结果本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

（一）、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

（二）、合法原则

遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值，以估价对象的合法占有，合法使用、合法收益、合法处分为前提。

（三）、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用，即指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分的合理论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

（四）、价值时点原则

由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定

间的价值。即根据在该价值时点时，估价对象的实物、权益、区位状况，所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

（五）、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。类似房地产指与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

九、估价方法的选用

（一）房地产估价的几种方法及适用范围

依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015中确定的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

估价方法的选用：

- 1、比较法：估价对象的同类房地产有较多交易的，选用比较法；
- 2、收益法：估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用该法；
- 3、成本法：估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜采用成本法；
- 4、假设开发法：估价对象具有开发或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，应选用该法。

（二）本次估价方法适用性分析及估价技术路线

根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对估价对象所在地区房地产市场状况进行调查，对估价方法的选用进行分析：：①估价对象作为商业房地产其自身存在较为稳定的租金收益，且易于搜集周边类似租金收益水平，故宜采用收益法；②估价对象处于已建成的小区，无开发或再开发的必要，故不宜采用假设开发法；③估价对象为商业房地产，房地整体合一，不宜房地分离测算，且目前城区商业房地产市场价格与成本关联性弱，其开发建设成

本不能准确反映实际市场价格，故成本法不适用；④估价对象所处地段类似交易实例较多，可通过市场调查获取，且可进行因素比较修正，故宜采用比较法；结合估价对象的特点及本次估价目的，最终确定采用比较法和收益法作为本次估价的方法。

① 比较法：选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格得方法。

计算公式：房地产比准价格=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

或：比准价格=可比实例价格× $\frac{100}{(\dots\dots)}$ × $\frac{(\dots\dots)}{100}$ × $\frac{100}{(\dots\dots)}$ × $\frac{100}{(\dots\dots)}$

②收益法：收益法即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。

其公式为 $V=A/Y \times [1 - (1 / 1+Y)^n]$

式中：V----收益价值

A----第一年净收益

n----房地产收益期限

Y----报酬率

运用收益法估价一般分为四个步骤：

- 1) 搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产的收入、费用等数据资料；
- 2) 求取估价对象的未来收益（如净收益）
- 3) 求取报酬率或资本化率、收益乘数；
- 4) 计算收益价格

十、估价结果

我公司根据《房地产估价规范》及其他相关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法和收益法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，满足全部假设和限制条件下，确定估价对象三门县海游街道广场路绿洲茗苑 1 幢 26-（37-38）号、26-39 号商业房地产在价值时点（2020 年 11 月 20 日）的房地产市场价格价值估价结果为 802550 元（大写人民币捌拾万零贰仟伍佰伍拾元整），评估单价为 6155 元/平方米。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
原亚强	1220050041		2020 年 12 月 28 日
王志勇	3320090030		2020 年 12 月 28 日

十二、估价作业日期

2020 年 11 月 20 日至 2020 年 12 月 28 日。

十三、估价报告有效期

本报告有效期为壹年，即本报告的应用日期与本报告完成日期相差不可超过壹年。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整，估价结果也应作相应调整，甚至重新估价。

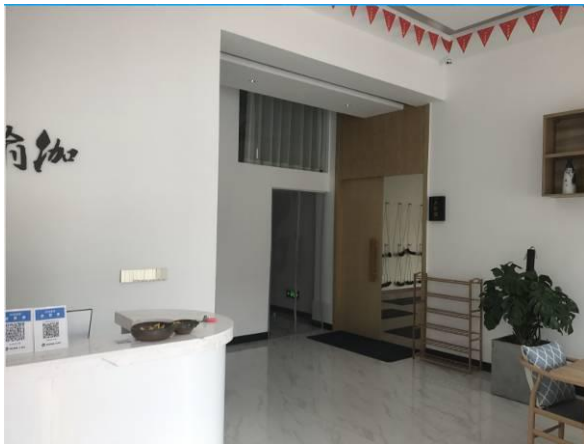
仙居县立诚房地产评估有限公司

2020 年 12 月 28 日

附件

- 1、 估价对象实地查勘相关照片资料复印件
- 2、 估价对象位置图
- 3、 委托方提供的评估委托书复印件
- 4、 委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》复印件
- 5、 房地产估价师注册证书复印件
- 6、 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

估价对象实地查勘照片：



估价对象位置图：

