



(国家一级资质)

杭州永正房地产土地资产评估有限公司
YONGZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.,LTD.

房地产估价报告 >>
REPORT FOR REAL ESTATE APPRAISAL

建德市梅城镇人民政府位于梅城镇新城佳和苑非住宅房地产 市场价值评估

房地产估价报告

杭永房地估(2024) Z 字第 00076 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司



(国家一级资质)

杭州永正房地产土地资产评估有限公司
YONGZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.,LTD.

房地产估价报告 >>
REPORT FOR REAL ESTATE APPRAISAL

房地产估价报告

估价报告编号：杭永房地估(2024)Z 字第 00076 号

估价项目名称：建德市梅城镇新城佳和苑非住宅房地产市场价格价值评估

估价委托方：建德市梅城镇人民政府

房地产估价机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

钱万峰 中国注册房地产估价师 注册号：3320190143

张 兵 中国注册房地产估价师 注册号：3320090011

估价报告出具日期：二〇二四年九月十五日



致估价委托人函

建德市梅城镇人民政府：

本公司受贵方委托，委派注册房地产估价师张兵、钱万峰对估价对象在价值时点的房地产市场价格价值进行了评估，现将估价结果综述如下：

一、估价目的：

为估价委托人确定估价对象房地产市场价格价值提供参考依据。

二、估价对象：

建德市梅城镇人民政府所有的位于梅城镇城西村佳和苑房地产，依据委托方提供的《不动产登记清单》，本次估价对象为总建筑面积 4599.27 平方米，土地分摊总面积 1007.79 平方米；权利性质：划拨/动迁房；用途：非住宅。

本次评估范围为上述房地产市场价值，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内估价对象享有的权益（地址、权属、用途、面积、性质、范围等）。

三、价值时点：

二〇二四年九月六日（委托方确定）。

四、价值类型：

市场价值



五、估价方法：

比较法。

六、估价结果：

经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下，于价值时点二〇二四年九月六日的房地产市场价值为人民币**40024417**元，大写为人民币**肆仟零贰万肆仟肆佰壹拾柒元**。

详见 《梅城新城佳和苑非住宅房地产价值评估一览表》

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年九月十五日

特别提示：

- 1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。
- 2、估价结果不等于估价对象可实现的成交价，不应被认为是估价对象可实现价格的保证。
- 3、本估价结果，受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。



目 录

第三部分 估价结果报告	10
一、估价委托方:	10
二、房地产估价机构:	10
三、估价对象概况:	10
四、估价目的:	15
五、价值时点:	15
六、价值类型:	15
七、估价依据:	16
八、估价原则:	16
九、估价技术思路与方法:	17
十、估价结果:	18
十一、估价人员	18
十二、估价实地查勘日期:	18
十三、估价报告有效期:	18
第四部分 附 件	19



第一部分 估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、注册房地产估价师钱万峰、张兵已于二〇二四年九月六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人和单位对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告由本公司负责解释。

8、参与本次估价的房地产估价师：

钱万峰 中国注册房地产估价师 注册号：3320190143

张 兵 中国注册房地产估价师 注册号：3320090011。



第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供估价对象的《不动产登记清单》，依据《不动产登记清单》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，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。

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方提供的《不动产登记清单》建筑面积大体相当。

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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。



5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次评估以估价对象权属清晰无异议，无法律、法规禁止，按本次估价目的使用的情形为前提。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

无

（四）不相一致假设

依据《房地产评估委托书》，本次评估土地使用权设定为出让，与《不动产登记清单》登记权利性质划拨不相一致。评估房地产市场价值为出让条件下房地产市场价值。

（五）依据不足假设

无

二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告使用期限内使用。本估价报告使用期限为一年（自二〇二四年九月十五日至二〇二五年九月十四日）。若报告使用期限内，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房地产估价机构重新估价。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本



公司不承担相关责任。

3、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑其它处置方式带来的影响，提请报告使用人注意。

4、本估价报告必须完整使用方为有效。对仅使用本报告中部分内容所导致估价委托人、估价对象权利人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

5、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人、估价对象权利人、不动产登记部门之外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

6、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

7、本估价报告由杭州永正房地产土地资产评估有限公司负责解释。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托方：

建德市梅城镇人民政府

二、房地产估价机构：

估价机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王建中

住 所：浙江省杭州市上城区平海路 37 号/狮虎桥路 3 号

邮编：310006

联系电话：0571-64724887、64722633

资质等级：国家壹级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001 号

三、估价对象概况：

（一）、估价对象的房地产概况

估价对象位于梅城镇城西村佳和苑小区，为建德市梅城镇人民政府所有的房地产。本次评估总建筑面积约为 4599.27 平方米。佳和苑小区位于梅城镇新城，小区内多层和小高层相结合，绿化环境优美，周边配套设施齐全。新城区规划用地是 3.28 平方公里，能容纳老城疏散出来的人口，以及吸纳周边乡镇人口。梅城将以行政中心、建德

二院、梅城初中、行政大楼的搬迁为突破口建设新城，配套农村安置房建设、沿江景观房开发，以推进新城开发建设。

(一) 房地产权利状况状况

序号	产权证号	权利人	权利性质	坐落	结构	所在层次	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	用途
1	浙(2020)建德市不动产权第0023003号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路50号	混合	1	17.4	77.58	城镇住宅用地/非住宅
2	浙(2020)建德市不动产权第0023489号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路52号	混合	1	9.65	43.01	城镇住宅用地/非住宅
3	浙(2020)建德市不动产权第0023558号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路56号	混合	1	9.65	43.01	城镇住宅用地/非住宅
4	浙(2020)建德市不动产权第0023129号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路58号	混合	1	12.84	57.26	城镇住宅用地/非住宅
5	浙(2020)建德市不动产权第0022960号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路60号	混合	1	16.88	75.23	城镇住宅用地/非住宅
6	浙(2020)建德市不动产权第0023440号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路62号	混合	1	5.36	23.90	城镇住宅用地/非住宅
7	浙(2020)建德市不动产权第0023317号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路66号	混合	1	17.22	73.10	城镇住宅用地/非住宅
8	浙(2020)建德市不动产权第0023046号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路68号	混合	1	25.57	108.54	城镇住宅用地/非住宅
9	浙(2020)建德市不动产权第0023017号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路70号	混合	1	10.21	43.33	城镇住宅用地/非住宅
10	浙(2020)建德市不动产权第0023045号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路72号	混合	1	10.21	43.33	城镇住宅用地/非住宅
11	浙(2020)建德市不动产权第0022876号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路76号	混合	1	10.16	43.13	城镇住宅用地/非住宅
12	浙(2020)建德市不动产权第0023592号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路78号	混合	1	16.35	69.41	城镇住宅用地/非住宅
13	浙(2020)建德市不动产权第0022976号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路80号	混合	1	25.45	108.03	城镇住宅用地/非住宅
14	浙(2020)建德市不动产权第0023395号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路86号	混合	1	25.65	108.68	城镇住宅用地/非住宅
15	浙(2020)建德市不动产权第0023251号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村黄栗坪路88号	混合	1	18.64	78.97	城镇住宅用地/非住宅
16	浙(2020)建德市不动产权第0022920号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路07号	混合	1	21.74	108.82	城镇住宅用地/非住宅
17	浙(2020)建德市不动产权第0022922号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路17号	混合	1	11.83	59.24	城镇住宅用地/非住宅
18	浙(2020)建德市不动产权第0023139号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路19号	混合	1	22.25	99.20	城镇住宅用地/非住宅
19	浙(2020)建德市不动产权第0023190号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路21号	混合	1	14.01	62.45	城镇住宅用地/非住宅
20	浙(2020)建德市不动产权第0023264号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路23号	混合	1	14.01	62.45	城镇住宅用地/非住宅



21	浙(2020)建德市不动产权第0022988号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路25号	混合	1	24.05	107.21	城镇住宅用地/非住宅
22	浙(2020)建德市不动产权第0023526号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路27号	混合	1	18.84	83.98	城镇住宅用地/非住宅
23	浙(2020)建德市不动产权第0023345号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路29号	混合	1	14.46	64.47	城镇住宅用地/非住宅
24	浙(2020)建德市不动产权第0023156号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路31号	混合	1	14.10	62.86	城镇住宅用地/非住宅
25	浙(2020)建德市不动产权第0023220号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路33号	混合	1	23.85	106.31	城镇住宅用地/非住宅
26	浙(2020)建德市不动产权第0023420号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路35号	混合	1	14.10	62.86	城镇住宅用地/非住宅
27	浙(2020)建德市不动产权第0023021号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路37号	混合	1	14.10	62.86	城镇住宅用地/非住宅
28	浙(2020)建德市不动产权第0023140号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村新严路39号	混合	1	28.77	128.27	城镇住宅用地/非住宅
29	浙(2020)建德市不动产权第0023547号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路01号	混合	1	17.07	81.73	城镇住宅用地/非住宅
30	浙(2020)建德市不动产权第0023008号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路03号	混合	1	17.83	85.36	城镇住宅用地/非住宅
31	浙(2020)建德市不动产权第0023256号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路05号	混合	1	17.83	85.36	城镇住宅用地/非住宅
32	浙(2020)建德市不动产权第0023470号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路07号	混合	1	17.83	85.36	城镇住宅用地/非住宅
33	浙(2020)建德市不动产权第0022936号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路09号	混合	1	10.99	52.59	城镇住宅用地/非住宅
34	浙(2020)建德市不动产权第0022964号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路11号	混合	1	10.97	52.50	城镇住宅用地/非住宅
35	浙(2020)建德市不动产权第0023054号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路13号	混合	1	17.80	85.21	城镇住宅用地/非住宅
36	浙(2020)建德市不动产权第0023461号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路15号	混合	1	17.80	85.21	城镇住宅用地/非住宅
37	浙(2020)建德市不动产权第0022926号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路17号	混合	1	17.80	85.21	城镇住宅用地/非住宅
38	浙(2020)建德市不动产权第0022941号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路19号	混合	1	17.80	85.21	城镇住宅用地/非住宅
39	浙(2020)建德市不动产权第0023388号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路21号	混合	1	17.80	85.21	城镇住宅用地/非住宅
40	浙(2020)建德市不动产权第0023229号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路23号	混合	1	17.05	81.59	城镇住宅用地/非住宅



41	浙(2020)建德市不动产权第0023348号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路25号	混合	1	16.90	81.59	城镇住宅用地/非住宅
42	浙(2020)建德市不动产权第0023566号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路27号	混合	1	17.65	85.21	城镇住宅用地/非住宅
43	浙(2020)建德市不动产权第0023246号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路29号	混合	1	17.65	85.21	城镇住宅用地/非住宅
44	浙(2020)建德市不动产权第0023310号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路31号	混合	1	17.65	85.21	城镇住宅用地/非住宅
45	浙(2020)建德市不动产权第0023157号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路33号	混合	1	17.65	85.21	城镇住宅用地/非住宅
46	浙(2020)建德市不动产权第0023336号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路35号	混合	1	17.65	85.21	城镇住宅用地/非住宅
47	浙(2020)建德市不动产权第0023122号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路37号	混合	1	10.88	52.50	城镇住宅用地/非住宅
48	浙(2020)建德市不动产权第0023575号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路39号	混合	1	10.98	52.98	城镇住宅用地/非住宅
49	浙(2020)建德市不动产权第0022880号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路41号	混合	1	17.82	85.99	城镇住宅用地/非住宅
50	浙(2020)建德市不动产权第0023185号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路43号	混合	1	9.78	47.22	城镇住宅用地/非住宅
51	浙(2020)建德市不动产权第0023028号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路45号	混合	1	17.82	85.99	城镇住宅用地/非住宅
52	浙(2020)建德市不动产权第0022957号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路47号	混合	1	17.82	85.99	城镇住宅用地/非住宅
53	浙(2020)建德市不动产权第0023463号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路49号	混合	1	17.82	85.99	城镇住宅用地/非住宅
54	浙(2020)建德市不动产权第0023301号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路51号	混合	1	17.06	82.33	城镇住宅用地/非住宅
55	浙(2020)建德市不动产权第0023576号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路53号	混合	1	19.02	80.60	城镇住宅用地/非住宅
56	浙(2020)建德市不动产权第0023498号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路55号	混合	1	19.87	84.18	城镇住宅用地/非住宅
57	浙(2020)建德市不动产权第0023492号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路57号	混合	1	19.87	84.18	城镇住宅用地/非住宅
58	浙(2020)建德市不动产权第0023491号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路59号	混合	1	19.87	84.18	城镇住宅用地/非住宅
59	浙(2020)建德市不动产权第0023323号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路61号	混合	1	19.87	84.18	城镇住宅用地/非住宅
60	浙(2020)建德市不动产权第0023227号	建德市梅城镇人民政府	划拨/动迁房	梅城镇城西村中兴路63号	混合	1	18.24	77.29	城镇住宅用地/非住宅
	合计						1007.79	4599.27	



（二）房地产实物状况

总建筑面积为 4599.27 平方米，共计 60 间，铝合金门窗，均为一层商业用房，中兴路、新严路商业用房南北朝向，黄栗坪路商业用房东西朝向，结构为混合，层高约 3.5 米。地势平坦，绿化率一般。

维护养护情况及完损程度：未发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常。建筑物结构构件完好，房屋属于完好房。

估价对象查勘时处于正常使用状态。

（三）、房地产区位状况

梅城镇新城区规划用地是 3.28 平方公里，能容纳老城疏散出来的人口，以及吸纳周边乡镇人口。梅城将以行政中心、建德二院、梅城初中、行政大楼的搬迁为突破口建设新城，配套农村安置房建设、沿江景观房开发，以推进新城开发建设。而梅城的老城将进行保留，19 座古碑坊也将逐步进行挖掘修复。千年古镇历久弥新的魅力值得期待。

梅城新城改造还包括沿江南岸的景观大道建设，通过道路的拓宽改造形成以南面风貌为核心的三江口南岸旅游综合体。而沿江林相绿化改造工程则把三江口的山水与古城的风景融为一体，形成一个独特的绿化景观带。这与“三江两岸”景观带建设的要求不谋而合。

未来的梅城镇将分为一片四区，北面的梅城老城区、梅城新城和南面的南峰区块、五马洲区块将按照“南工北居、东静西动、中枢西



拓”的要求进行规划发展。通过严州大桥和五马洲大桥，将四大区块连接为一个整体，初步形成小城市的雏形。“十二五”期间，梅城将大力发展第三产业，依托山水生态优势和历史文化资源，引进一到两个高端养生项目，重点打造梅城的养老、养生产业以及旅游度假产业，提升三产的整体发展水平，全面提升发展的内源性动力。

建德市政府将致力于把严州古城——梅城打造成为华东地区休闲度假旅游养生的目的地，让这座古老的名城成为杭州“三江两岸”黄金生态旅游线上美妙的一环。相信在不久的将来，会有更多有识之士将心灵选择皈依在这一方水土，严州古城也将掀开新的历史性的一页。

四、估价目的：

为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。

五、价值时点：

二〇二四年九月六日（实地查勘之日）

六、价值类型：

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。



七、估价依据：

- 1、 《中华人民共和国物权法》；
- 2、 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、 《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）
- 5、 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）
- 6、 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）
- 7、 房地产估价委托书及估价委托人提供的估价资料
- 8、 估价对象房地产权属证明资料
- 9、 本公司、注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料

八、估价原则：

本项估价遵循独立、客观、公正、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

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；

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象权益下的价值；

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值；

价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价



格；

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。

九、估价技术思路与方法：

估价方法有比较法、假设开发法、收益法及成本法等，比较法适用的是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，估价对象周边类似房地产存在较多的交易案例，因此本次估价用比较法对估价对象进行估价。

设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。估价对象为已建成房产，故本次评估不适用。

成本法是一种求取估价对象在估价时点重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。这种方法适用包括新近开发的土地，新建房地产，以及单纯的建筑物及工业房地产，尤其适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价以及单纯的建筑物价值评估。故本次评估不适用。

收益法的本质是以房地产的预期收益能力为导向求取估价对象的价值。估价对象收益能力存在不确定性，故本次评估不适用。

比较法：根据替代原则，选取与估价对象类似的房地产作为可比实例，然后对交易情况、交易日期、房地产状况进行修正，得出估价对象的房地产价值，其计算公式为：房地产价值 = 可比实例价格 ×



交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正×建筑面积。

十、估价结果：

估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，运用比较法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点（二〇二四年九月六日）的年市场价值为 **40024417** 元，大写为人民币肆仟零贰万肆仟肆佰壹拾柒元。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
钱万峰	3320190143		2024. 09. 15
张兵	3320090011		2024. 09. 15

十二、估价实地查勘日期：

二〇二四年九月六日

十三、估价报告有效期：

壹年（自二〇二四年九月十五日至二〇二五年九月十四日止）。

随着时间的推移，估价结果应作相应的调整。

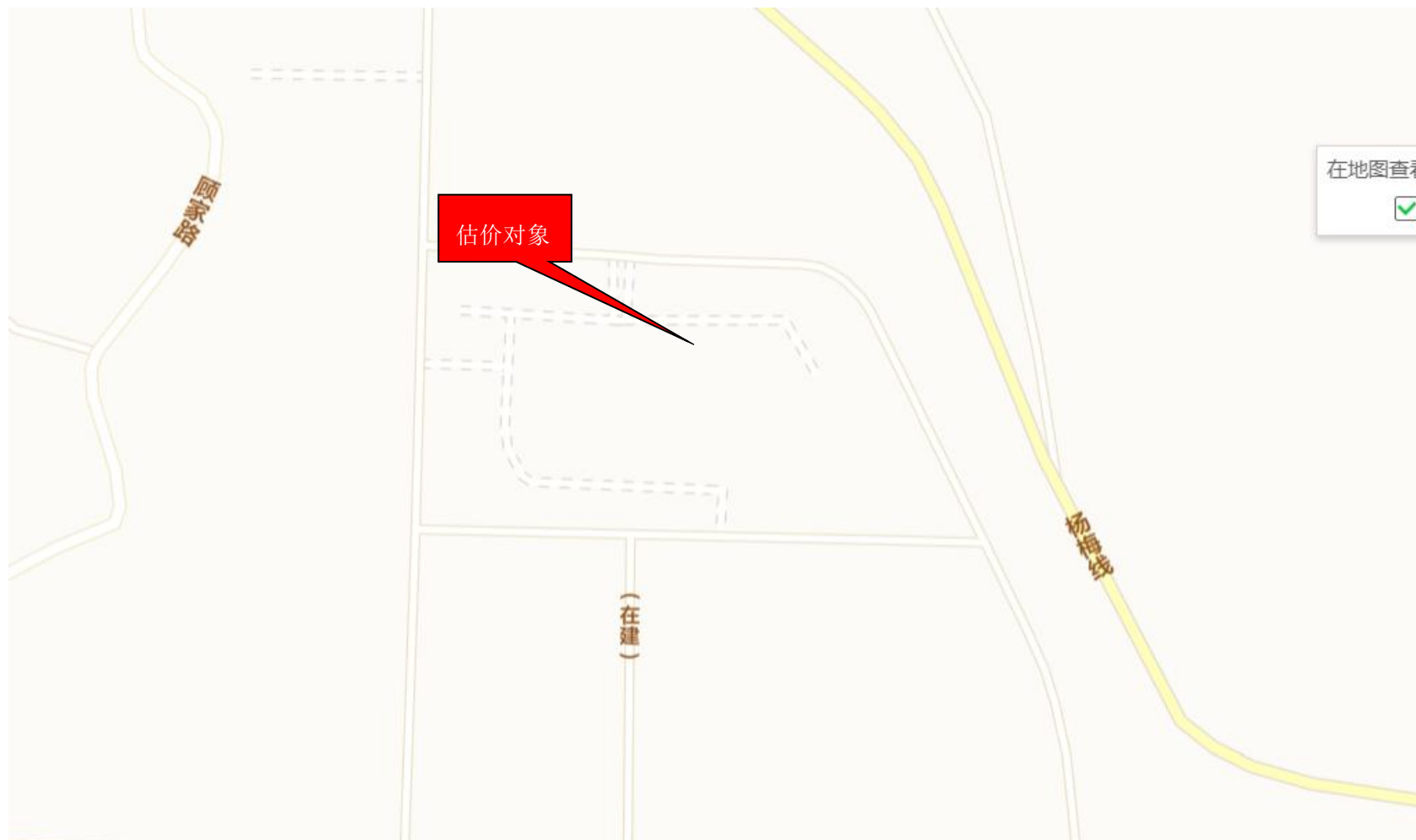


第四部分 附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现场照片
- 3、委托方提供的《不动产登记清单》复印件
- 4、委托方提供的《总索引图》复印件
- 5、估价机构《营业执照》复印件
- 6、估价机构《资质证书》影印
- 7、件估价人员资格证书影印件



估价对象位置图





价对象实景照片



