



房地 产 估 价 报 告

苏旺达房估（2023）第 020 号

估价报告编号：苏旺达房估咨（2023）第 020 号

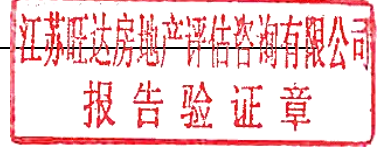
估价项目名称：徐州市云龙区龙湖世家五套商业房地产市场
价值估价

估价委托人：南水北调东线江苏水源有限责任公司徐州分
公司

房地产估价机构：江苏旺达房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：柳红石（注册号：3220160043）
曹艳秋（注册号：3220200028）

估价报告出具日期：2023 年 10 月 22 日



致估价委托人函

南水北调东线江苏水源有限责任公司徐州分公司：

受贵方委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB T18508-2014）及国家相关法律、法规和政策规定，按照科学、公允的方法，对估价对象房地产进行了评估。

一、估价目的

为估价委托人了解估价对象在价值时点的公开市场价值提供参考。

二、估价对象

估价对象权利人登记在南水北调东线江苏水源有限责任公司名下的位于徐州市云龙区龙湖世家五套商业房地产。估价的财产范围包括建筑面积合计为 194.8 m²的房屋及相应分摊的 113.19 m²国有土地使用权价值。

三、价值时点

2023年09月20日。

四、价值类型

本次估价的估价对象价值类型为房地产市场价格。

五、估价方法

本次估价采用收益法进行估价。

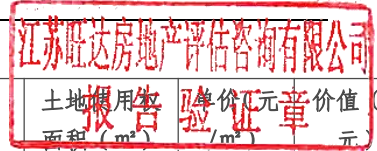
六、估价结果

根据贵方提供的有关资料，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用收益法，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终完成的估价结果如下：

总估值小写：人民币 368.40 万元，详见评估明细表；

总估值大写：人民币叁佰陆拾捌万肆仟元整。

评估明细表



序号	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	土地 面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	价值 (万元)
1	南水北调东线江苏水源有限责任公司	云龙区龙湖世家 201 栋 1 座号楼 1-107	38.6	22.43	18912	73.00
2		云龙区龙湖世家 201 栋 1 座号楼 1-108	38.6	22.43	18912	73.00
3		云龙区龙湖世家 201 栋 1 座号楼 1-109	38.6	22.43	18912	73.00
4		云龙区龙湖世家 201 栋 1 座号楼 1-110	38.86	22.58	18912	73.49
5		云龙区龙湖世家 201 栋 1 座号楼 1-111	40.14	23.32	18912	75.91
合计	/	/	194.8	113.19	/	368.40

七、特别提示

1. 本函为估价报告的一部分，为了能够正确理解和使用估价报告及其结果，请报告使用人认真阅读本函后附的“苏旺达房估咨（2023）第 020 号”估价报告书全文。

2. 本报告估价结果假定估价对象房地产不存在其他的抵押权、担保权、典权等他项权利及影响，不存在任何产权纠纷，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

3. 估价对象状况和房地产市场状况会因时间变化对房地产市场价格可能产生一定的影响。

4. 估价委托人应根据本报告估价目的在报告有效期内合理使用估价结果。

5. 短期强制处分时房地产价值存在不确定性并会产生一定数额的变现费用。

6. 估价对象在交易时需缴纳各项税费如所得税、契税、印花税等。

特此函告！

江苏旺达房地产评估咨询有限公司

 法定代表人：

 二〇二三年十月二十二日