

## 致估价委托人函

平湖市人民法院：

受贵方委托，本估价机构对位于平湖市钟埭街道景乐花苑 23 幢 3 单元 302 室的住宅房地产进行了评估。

1、价值时点：二〇二二年六月二十九日（实地查勘之日）。

2、估价对象：位于平湖市钟埭街道景乐花苑 23 幢 3 单元 302 室的住宅房地产，房屋所有权人为 \_\_\_\_\_，房屋建筑面积 129.60 平方米（其中房屋专有建筑面积 107.79 平方米、房屋分摊建筑面积 21.81 平方米），分摊土地使用权面积 21.16 平方米，房屋规划用途为成套住宅，土地用途为住宅用地，使用权性质为出让，使用期限：国有建设用地使用权为 2073 年 9 月 16 日止。

3、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法、收益法。

6、估价结果：本估价机构依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法律法规，按照房地产估价程序，通过市场调查和实地查勘，遵循独立客观公正、合法等估价原则，对估价对象进行了分析、测算和判断，确定在满足估价假设和限制条件前提下的估价结果为：

评估总价：¥1982400.00 元

大写金额：人民币壹佰玖拾捌万贰仟肆佰元整



## 估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/总楼层	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
平湖水钟埭街道 景乐花苑 23 幢 3 单元 302 室	129.60	3/11	15296	1982400
房地产评估总价 (元)				1982400
备注： 1、上述房地产评估价格单位为人民币元，取整至百位，评估单价按总价四舍五入取整至个位； 2、本次估价结果的评估范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设施设备，及产权人合法享有的相关权益，包含室内固定装修及不可移动设施，不包括可移动的家具、电器等物品。				

## 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“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；
- 2、估价结果报告随函送达，如有异议，请估价委托人于十日内向本估价机构提出；
- 3、本报告自出具之日起至二〇二三年七月七日内有效，随着时间的推移及市场的各种变化，应重新评估。

平湖水佳诚房地产评估事务所（普通合伙）

执行事务合伙人：吴佳蕴

二〇二二年七月八日



## 估价结果报告

一、估价委托人：平湖市人民法院

地址：浙江省平湖市当湖街道胜利路 222 号

二、房地产估价机构：

机构名称：平湖市佳诚房地产评估事务所（普通合伙）

地址：平湖市当湖街道漕兑路 33 号 1101 室-3

执行事务合伙人：

联系电话：0573-85023189、85138111

统一社会信用代码：913304827463064951

房地产估价机构备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2003]083 号

发证机关：浙江省住房和城乡建设厅

有效期限：2022 年 03 月 11 日至 2025 年 03 月 10 日

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）估价对象范围

估价对象为位于平湖市钟埭街道景乐花苑 23 幢 3 单元 302 室的住宅房地产，房屋建筑面积 129.60 平方米（其中房屋专有建筑面积 107.79 平方米、房屋分摊建筑面积 21.81 平方米），分摊土地使用权面积 21.16 平方米，财产范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施，及产权人合法享用的相关权益，包含室内固定装修及不可移动设施，不包括可移动的家具、电器等物品。

## （二）估价对象权益状况

### 1、不动产权益状况

不动产权证书号	00285055、00285056
房屋所有权人	朱红燕
房屋共有情况	按份共有（：50/100，：50/100）
不动产坐落	平湖市钟埭街道景乐花苑23幢3单元302室
不动产单元号	330482002050GB00025F00010020
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商住用地/成套住宅
面积	土地使用权面积 21.16 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 129.60 m <sup>2</sup> （其中房屋专有建筑面积 107.79 m <sup>2</sup> 、房屋分摊建筑面积 21.81 m <sup>2</sup> ）
使用期限	国有建设用地使用权 2073 年 9 月 16 日止

### 2、其他权利状况：

类型	状况描述
租赁权	未出租
抵押权	已抵押
查封状况	已查封
其他他项权利状况	除上述权利外，估价对象未设置如地役权、居住权等其他他项权利

## （三）估价对象实物状况

估价对象为位于平湖市钟埭街道景乐花苑23幢3单元302室的住宅房地产。基本状况见下表：

建筑总层数	11层	所在层	第3层
建成年份	2009年	建筑结构	钢混
单元平面布局	规整，南北通透	楼层形式	标准层
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	129.60	朝向部位	面南、西边套
户型布局	二开朝南，现状格局为三室二厅二卫		
采光通风	采光及通风良好	室内配套设施	天然气、数字电视、

			宽带线路等通达
外墙装饰	外墙面砖, 铝合金通风窗		
室内装修	室内为中高档装修, 厅地面铺设地砖, 墙面乳胶漆及墙纸; 卧室地面铺设木地板, 墙面乳胶漆及墙纸; 厨房、卫生间地面铺设地砖, 墙面为瓷砖到顶。		
室内维护保养情况	一般	房屋成新状况	完好房
备注	/		

#### (四) 估价对象区位状况

平湖市地处中国经济最具活力的长江三角洲地区, 位于浙江省东北部, 东邻上海市, 南濒杭州湾, 是江南有名的"鱼米之乡", 素有"金平湖"之美誉。全市陆地面积 537 平方公里, 海域面积 1086 平方公里, 海岸线长 27 公里, 目前平湖市常住人口约 67.2 万人, 户籍人口约 48.8 万人。平湖市基础设施完善, 交通便利, 区位优势得天独厚, 位于长江三角洲中心地带, 地处上海、杭州、苏州、宁波四大城市组成的菱形对角连接点, 相距均在 90 公里左右。周边有上海虹桥、浦东以及杭州萧山 3 个国际机场, 车程均在 1 小时左右。沪杭甬高速公路在我市西、北设有两个出入口, 乍嘉苏高速公路穿境而过。境内有浙北地区唯一的进出口海港和国家一类对外开放口岸乍浦港, 现已建成万吨级以上深水泊位 8 个、千吨级泊位 4 个, 综合通过能力达 3020 万吨/年。平湖拥有海河联运航线—300 吨级乍嘉苏航道, 与上海黄浦江、京杭大运河相通, 海河联运便捷。杭州湾跨海大桥连接线、杭浦高速公路在平湖均有出入。

估价对象房地产位于平湖市钟埭街道景乐花苑 23 幢 3 单元 302 室, 所在小区东临河流、南临解放西路、西临环城西路, 北临环城北路。所在区域为平湖市中心主城区, 周边各类公共及商业综合配套较齐全、自然环境状况较好。小区内部综合人文、自然环境较好, 适宜居住生活。所在区域设施完善, 交通便利。

## 五、价值时点：

估价专业人员于二〇二二年六月二十九日对估价对象进行了现场查勘，根据与委托人沟通确认后确定该查勘日期二〇二二年六月二十九日为价值时点。

## 六、价值类型：

本报告估价结果的价值类型为房地产市场价格。市场价值，是指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、估价原则：

本次房地产估价遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、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状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据：

### （一）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》（中华人民共和国第十三届全国人

民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 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》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

5、《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）；

6、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18 号）；

7、《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》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

8、《浙江省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作的规定》（浙高法[2019]181 号，本规定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

## （二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013）；

3、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协[2020]22号）；

4、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔[2021]3号）；

### （三）委托人提供的有关资料

- 1、估价对象权属及相关证明材料；
- 2、估价委托书；
- 3、估价委托人提供的其他相关资料；

### （四）估价机构和估价人员掌握和调查的有关资料

- 1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 2、注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料；
- 3、本估价机构数据库资料。

## 九、估价方法：

根据估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关技术要求，结合估价对象特点和所在区域房地产市场状况，本报告采用比较法、收益法估价。

比较法是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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

比较价值 = 可比实例价格 × 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

收益法是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。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。

$$\text{计算公式: } V = \frac{A}{Y} \left[ 1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

式中：V—房地产价值时点收益价格；

A—房地产年净收益；

Y—房地产报酬率；

n—房地产剩余收益年限。

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市场价值。

十、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在维持使用现状前提下，于价值时点的估价结果为：

评估总价：¥1982400.00 元

大写金额：人民币壹佰玖拾捌万贰仟肆佰元整

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/总楼层	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
平湖市钟埭街道景乐花苑 23 幢 3 单元 302 室	129.60	3/11	15296	1982400
房地产评估总价 (元)				1982400

备注：



1、上述房地产评估价格单位为人民币元，取整至百位，评估单价按总价四舍五入取整至个位；

2、本次估价结果的评估范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施，及产权人合法享有的相关权益，包含室内固定装修及不可移动设施，不包括可移动的家具、电器等物品。



十一、注册房地产估价师：

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

<p>丁华强（注册号：3320140054）</p>  <p>签字日期：2022年7月8日</p>	<p>张赞（注册号：3320190035）</p>  <p>签字日期：2022年7月8日</p>
--	---

十二、实地查勘期：二〇二二年六月二十九日

十三、估价作业期：二〇二二年六月二十九日至二〇二二年七月八日

