

房地产估价报告

估价报告编号：桐正司评【2022】第019号

估价项目名称：桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢
1单元301室. 储藏1-301及地下停车库的
房地产市场价值评估

估价委托人：桐乡市人民法院

估价机构：桐乡市正远房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：钱小明（注册号：3320070114）

汪金龙（注册号：3320170104）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十日

致委托人函

桐乡市人民法院：

受贵院的委托，本公司秉着独立、客观、科学、谨慎的原则，对位于桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室、储藏1-301及地下停车库的房地产进行市场价值评估，价值时点为2022年07月25日，估价目的为委托人执行司法案件提供参考依据而评估估价对象的市场价值。估价对象房地产建筑面积216.85平方米（其中301室建筑面积186.41平方米、储藏1-301室建筑面积30.44平方米），钢混结构，房屋总层数4层，所在层3-4、-1层，屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，土地使用权面积103.13平方米，土地使用权类型国有建设用地、出让性质，用途为城镇住宅用地，土地使用期限至2070年09月26日止，地下停车库使用权1个，地下车库区号001号。

本公司于2022年08月02日对估价对象房地产进行了评估，估价人员在根据特定的估价目的，依据我国有关房地产管理法律、法规、《房地产估价规范》，以及我们掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，在实地查勘委托估价房地产后，经过认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，并实施了必要的市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，选取市场比较法和收益法，结合分析影响房地产价格的各项因数，经过仔细的分析计算，最终确定估价对象在价值时点时的房地产的市场价值为：

房地产总价：¥3201924元整

大写：人民币叁佰贰拾万零壹仟玖佰贰拾肆元整

针对本次评估的具体情况，特对评估价值做以下提示：

- 1、上述估价结果不包括估价对象处置时的物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。
- 2、定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

桐乡市正远房地产评估事务所有限公司

法人代表：

2022年08月10日

目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价的假设和限制条件	5
第三部分 估价结果报告	7
一、委托方	7
二、估价方	7
三、估价目的	7
四、估价对象概况	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法选用	10
十、估价结果	11
十一、房地产估价人员	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
十四、估价报告应用的有效期	12
第四部分 附件	13
1、估价人员实地拍摄的委估价对象照片	
2、位置示意图	
3、家电明细表	
4、桐乡市人民法院评估委托书复印件	
5、《不动产权情况表》复印件、《车库使用权转让合同》复印件	
6、营业执照、资格证书、注册房地产估价师证书复印件	

第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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经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，与当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准和相关行业权威数据进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、 中国注册房地产估价师已于 2022 年 08 月 02 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘、记录和市场调查。但实地查勘仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、 没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
- 8、 因委托人提供的是权属证书的复印件，估价人员无法履行对原件的核对程序；本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对资料的真实性、合法性和完整性负责，因资料真实性、合法性和完整性而影响估价结果的，责任由委托人承担；估价人员对权属登载资料是否与房地产现状吻合履行了必要的注意义务，依据我们现有的判断水准未发现异常情况。
- 9、 非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经过我们或我们所在的估价机构的同意，使用者不得修改或提供给其他单位和个人，不得见诸各类媒体。
- 10、 中国注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师	钱小明	签章：_____	注册证号：3320070114
中国注册房地产估价师	汪金龙	签章：_____	注册证号：3320170104

第二部分 估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- (一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (二) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值保持稳定。
- (三) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买方的附加出价。
- (四) 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。
- (五) 估价委托人提供估价对象的房产权证相关资料，我们对权属登记信息上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

二、不确定事项假设

- (一) 本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
- (二) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

三、不相一致假设

- (一) 本报告的实地查勘日与价值时点有一定的时间差异，在此假定估价对象在各时间点的物理状况和市场状况一致。

四、背离实际情况假设

- (一) 估价结果是为确定房地产的市场价值为委托人执行司法案件提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(二) 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利以及租赁、查封等因素对房地产价值的影响为假设前提。特提请报告使用人注意!

五、本报告使用的限制条件

(一) 限定估价对象是在其所在区域内近期不会出现不可抗力因素和不可预见因素(城市规划调整、道路改向等)及其它不发生影响其价值的变更、改造行为。

(二) 报告中的预测、估价是基于当前市场条件,预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上做出的。所以,这些预测会受到未来条件变化的影响。

(三) 本报告仅为确定房地产的市场价值为委托人执行司法案件提供参考依据,不作它用。

(四) 本估价报告有效期从出具估价报告之日起原则上为一年,但在市场状况变化很大的场合,估价报告使用期限一般不超过半年。随着时间、估价目的、估价假设、限制条件及市场情况部分或全部发生变化,本报告将失去效力,评估价值需作相应调整或重估。

(五) 本报告专为委托人所使用,未经本公司同意,不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供;报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人：桐乡市人民法院

联系人：李守进

联系电话：0573-88116372

二、估价机构：

估价机构名称：桐乡市正远房地产评估事务所有限公司

法定代表人：钱小明

机构地址：桐乡市梧桐街道振兴东路（东）329号东湖金悦小区8幢718室

联系电话：0573-88191008

资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字【2008】003号

估价资质证书有效期限：2021年03月30日至2024年03月29日

三、估价目的：为委托方执行司法案件提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

四、估价对象概况

（一）估价对象范围：

本次估价范围为桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室（含室内固定装修及部分可移动家电），储藏1-301及地下停车库使用权，房屋建筑面积216.85平方米（其中301室建筑面积186.41平方米、储藏1-301室建筑面积30.44平方米），相应房屋国有土地分摊面积103.13平方米及共享的配套设施使用权价值。

（二）估价对象权益状况：

估价对象位于桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室，储藏1-301，估价委托人提供了估价对象相关权证资料显示：

房屋所有权人潘晓琴，单独所有，不动产权证书号为浙（2021）桐乡市不动产权第0001963号，房屋坐落于桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室，储藏1-301，建筑面积216.85平方米（其中301室建筑面积186.41平方米、储藏1-301室建筑面积30.44平方米），建成年份2007年，钢混结构，总层数4层，所在层3-4、-1层，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，碧水湾小区2#地下停车库使用权1个，受让人：郁建平，该地下库区号为001号。

土地使用权人为潘晓琴，不动产权证书号为浙（2021）桐乡市不动产权第0001963号，坐落于桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室。储藏1-301，土地使用权面积103.13平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为国有建设用地使用权，土地性质为出让，土地使用期限至2070年09月26日止。

估价委托人提供估价对象《不动产权情况表》，估价对象他项权利状况显示：

（1）抵押状况：已抵押。

（2）查封状况：已查封

具体详见相关登记资料。

（三）房地产实物状况

（1）土地实物状况

估价对象位于桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室。储藏1-301，用途为城镇住宅用地，土地使用权分摊面积为103.13平方米，地块四至：东至北门大街；西临河道；南临中山小区；北临环北新村西区。土地形状为近似四边形，地质状况良好，地基承载性较好，土地平整，地势平坦。基础设施完备程度为六通一平，水、电、供排水接入市政管网。

（2）建筑物实物状况

估价对象位于桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室。储藏1-301，房屋建筑面积216.85平方米（其中301室建筑面积186.41平方米、储藏1-301室建筑面积30.44平方米），钢混结构，房屋总层数4层，估价对象所在层3-4层、-1层，房屋建筑年份为2007年，估价对象房屋证载用途为住宅，与现状用途一致，房屋南北朝向，室内装修状况为精装修：进户门为防盗门，室内装有中央空调，3层（餐厅为地板铺面，板材吊顶，墙面为乳胶漆，固定柜一组；厨房为地砖铺面，扣板吊顶，墙面为墙砖，固定橱柜一组；卧室为地板铺面，板材吊顶，墙面为乳胶漆，设衣帽间；卫生间为地砖铺面，扣板吊顶，墙面为墙砖，卫具较齐全；客厅为地板铺面，板材吊顶，墙面为乳胶漆；3层与4层设室内楼梯），4层（主卧为地板铺面，板材吊顶，墙面为乳胶漆，固定衣柜一组，固定过道柜一个；主卫为地砖铺面，扣板吊顶，墙面为墙砖，卫具较齐全，北儿童房为地板铺面，板材吊顶，墙面为乳胶漆，连通北露台；南儿童房为地板铺面，板材吊顶，墙面为乳胶漆，固定衣柜一个，连通南阳台；次卧为地板铺面，板材吊顶，墙面为乳胶漆，固定衣柜一个；次卫为地砖铺面，扣板吊顶，墙面为墙砖，卫具较齐全），房屋外立面为外墙砖、涂料、铝合金窗。碧水湾小区2#地下车库使用权1个，该地下库区号为001号，为小区内地下汽车停车库，车库门为卷帘门，有车位号码标注。

目前估价对象状况为法院查封、居住状态中，估价对象维护状况良好，通风采光良好，完损程度为完好房。

（四）估价对象区位概况

估价对象位于桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室。储藏1-301，周边有光大城市花园、河坊人家等住宅小区；区域内相关公共服务有桐乡市中医院、桐乡市实验幼儿园（城北园区）、桐乡第一实验小学、东兴生活广场、北城便民菜场等商业服务及生活配套设施；估价对象周边分布有北门大街、中山西路等主次干道，路网较密集，道路通达度较高，有多路公共交通线路，交通较为便捷。

五、价值时点：本次估价委托书确定评估基准日为2022年07月25日，并确定该日为价值时点。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点的市场价值。

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。

本次估价结果是在满足上述假设和限制条件下，未考虑抵押、查封以及法定优先受偿款权利情况下于价值时点的公开市场价值。

七、估价依据

（一）、本次估价所采用的法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 7、《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》（浙高法〔2010〕299号）；

（二）、本次估价采用的技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

（三）、委托方提供的有关资料

- 1、桐乡市人民法院评估委托书
- 2、《不动产权情况表》复印件、《车库使用权转让合同》复印件

(四) 估价机构和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

- 1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正总体原则基础上，同时遵循合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 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；

九、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常比较法、收益法、成本法、假设开发法，有条件选用比较法的应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产应选用收益法作为其中一种估价方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象作为住宅用房，类似房地产成交案例比较多，故在充分收集评估所需资料基础上，可采用市场比较法确定估价对象的比准价格。同时，估价对象作为收益性房地产，位于桐乡市梧桐街道北门大街488号碧水湾7幢1单元301室，储藏1-301及地下停车库，其周边也有大量租赁实例，在充分收集评估所需资料基础上，可用收益法确定估价对象收益价格作为参考，最终根据公开市场情况，综合考量后确定估价对象价格。

对活跃的交易市场来说，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产价格等因素相关，而与花费的成本之间没有必然的联系，成本法所得到的价格并

不能真正体现估价对象的市场价格，所以本次评估不宜使用成本法。假设开发法适用于具有投资开发或者再开发潜力的房地产，估价对象为已建成并在正常运营下的房地产，因此本次评估也不宜使用假设开发法。

综上所述，最终选用比较法和收益法作为本次估价方法。

比较法：选取一定数量的可比实例，将他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的估价对象价值或价格的方法。通过对类似房地产的已知价格进行交易情况、市场状况、区域因素、权益因素等的修正，以此估算得出估价对象的房地产比准价格，其计算公式为：估价对象的房地产比准价格=可比案例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区域状况修正系数×权益状况修正系数×房屋建筑面积。

收益法：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来得到估价对象价值或价格的方法。

然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产市场比准价格和房地产收益价格进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采取市场比较法和收益法求取的房地产价值为估价结果，确定估价对象在价值时点时的房地产市场价值为：

房地产总价：¥3201924 元整

大写：人民币叁佰贰拾万零壹仟玖佰贰拾肆元整

具体如下表：

价值名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
301 室房屋价值	186.41	16111	3003252
储藏 1-301 室价值	30.44	1500	45660
地下车库使用权价值			140000
室内部分家电价值			13012
评估总价值 (元)		3201924	

十一、房地产估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名	日期
钱小明	3320070114		
汪金龙	3320170104		

十二、实地查勘期

本次估价对象实地查勘期为 2022 年 08 月 02 日

十三、估价作业日期

2022 年 08 月 02 日至 2022 年 08 月 10 日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告在市场没有较大波动的情况下应用的有效期为壹年，报告应用有效期至 2023 年 08 月 09 日止。

桐乡市正远房地产评估事务所有限公司

2022 年 08 月 10 日

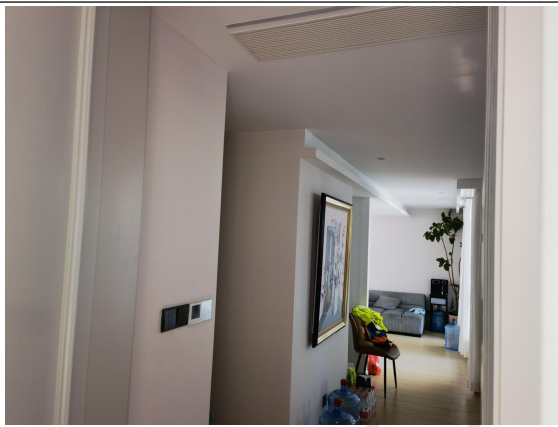
第四部分 附件

- 1、估价人员实地拍摄的委估价对象照片
- 2、位置示意图
- 3、家电明细表
- 4、桐乡市人民法院评估委托书复印件
- 5、《不动产权情况表》复印件、《车库使用权转让合同》复印件
- 6、营业执照、资格证书、注册房地产估价师证书复印件

桐乡市梧桐街道北门大街 488 号碧水湾 7 幢 1 单元 301 室.储藏 1-301 及地下停车库现场实况图片



估价对象现场状况



估价对象现场状况



估价对象现场状况



桐乡市梧桐街道北门大街 488 号碧水湾 7 幢 1 单元 301 室.储藏 1-301
及地下车库现场实况图片



估价对象现场状况



估价对象现场状况



估价对象现场状况



位置示意图

