

房地产估价报告

估价报告编号：桐中正 SF[2022]06007 号

估价项目名称：平湖市乍浦镇海滨公寓 2 幢 2 单元 1101 室的住宅房

地产市场价值评估

估价委托人：平湖市人民法院

房地产估价机构：桐乡市中正房地产评估事务所（普通合伙）

（浙建房估证字[2004]096 号）

注册房地产估价师：林 亮（注册号：3320200029）

卢大伟（注册号：3320180216）

估价报告出具日期：二〇二二年六月三十日

致估价委托人函

平湖市人民法院：

承蒙委托，我所注册房地产估价师按规定的估价程序对估价对象进行了估价，特此函告如下：

估价对象：为平湖市乍浦镇海滨公寓 2 幢 2 单元 1101 室，其证载建筑面积 344.62 m²及对应的土地使用权分摊面积为 52.80 m²，房地产权利人为 [REDACTED]，土地使用权类型为出让，住宅用途。本次估价对象财产范围包括房屋建筑物及对应的土地使用权、与房屋的正常使用不可分割的共用配套设施的价格，不包括债权债务等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 6 月 24 日（评估委托之日）

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象市场价值为 208.2 万元，大写（人民币）贰佰零捌万贰仟元整。按房屋住宅建筑面积折算的单价为 6041 元/平方米。

特别提示：本估价结果受到估价报告中估价假设和限制条件的事项限制，使用期限为出具之日起一年内有效。欲知详情，请阅读本估价报告全文。

桐乡市中正房地产评估事务所（普通合伙）

执行事务合伙人：沈海强

二〇三二年六月三十日



估价结果一览表

房地产权利人：

价值时点：2022年6月24日

房地产座落	项目	不动产权证书号	分摊土地使用权面积(m ²)	使用权类型	建筑结构	所在层/总层数	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场价值(万元)
平湖市乍浦镇海滨公寓2幢2单元1101室	房地产	00254703	52.80	出让	钢混	11-12/12	住宅	344.62	6041	208.2
合计			52.80	——				344.62	——	208.2

注：估价结果包括房屋建筑物及对应的土地使用权、与房屋的正常使用不可分割的共用配套设施。

第三部分.房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：平湖市人民法院

住所：浙江省平湖市当湖街道胜利路 222 号

联系人： 联系电话：

二、房地产估价机构

名称：桐乡市中正房地产评估事务所（普通合伙）

住所：桐乡市梧桐街道利民路 835 号

执行事务合伙人：沈海强

资质等级：贰级

资质证书编号：浙建房估证字（2004）096 号

联系人：林亮 联系电话：0573-88186010

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。

四、估价对象

1、估价对象财产范围及基本状况

估价对象财产范围：包括房屋建筑物及对应的土地使用权、与房屋的正常使用不可分割的共用配套设施、保持现状情况下的固定装修及房屋内留存的家具家电的价格；不包括债权债务等其他财产或权益。

估价对象基本状况：

（1）名称：平湖市乍浦镇海滨公寓 2 幢 2 单元 1101 室的房地产；

（2）坐落：平湖市乍浦镇海滨公寓 2 幢；

（3）规模：房屋证载建筑面积 344.62 m²及土地使用权面积 52.80 m²；

(4) 用途：法定用途和实际用途均为住宅；

(5) 权属：房地产权利人为 [REDACTED] 具备房屋所有权和土地使用权，共有情况为单独所有，权属状况清晰，证载房屋所有权与土地使用权状况如下表所示：

证号	幢号	房屋所有权状况				土地使用权状况			
		所在层/总层数	面积 (m ²)	用途	结构	使用权分摊面积 (m ²)	用途	权利性质	使用终止日期
00254703	2 幢	11-12/12	344.62	住宅	钢混	52.80	住宅	出让	2065/3/30

2、土地基本状况（所在宗地）

(1) 四至：东邻河道，南靠九龙山大道，西靠海滨路，北靠九龙山大道；

(2) 形状：呈不规则多边形；

(3) 地形地势：平坦；

(4) 地质状况：地基有足够承载力；

(5) 开发程度：已完成开发，宗地红线外基础设施达到“五通”，红线内达到“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯及场地平整），处于正常使用状态。

3、建筑物基本状况

建筑物基本情况见下表：

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 建造年代：2014 年

(3) 设施设备：楼内设有电梯及双跑楼梯上下交通；房屋内电气开关、插座、灯具、水龙头等设施均具备。

(4) 装饰装修：估价对象内部为毛坯状态。

(5) 层数：总层数为 12 层，估价对象位于第 11-12 层。

(6) 空间布局：室内户型为六室两厅两卫一厨两阳台，采光通风较好，空间布局一般。

(7) 朝向：朝南。

(8) 外观：整幢房屋观感稳重，结构坚固，建筑物外墙涂料饰面，铝合金窗。

(9) 维护使用状况：估价对象维护情况良好，目前处于空置状态。

4、房地产区位状况

(1) 位置状况

① 坐落：平湖市乍浦镇海滨公寓 2 幢 2 单元 1101 室。

② 方位：地处平湖市乍浦镇，位于平湖市乍浦镇九龙山风景区内。

③ 与重要场所的距离：小区距圣马可假日酒店约 0.5 公里，距九龙山乐满地水上乐园约 0.8 公里，距九龙山游艇俱乐部约 1.0 公里，距九龙山将军高尔夫俱乐部约 2.0 公里，距九龙山马会俱乐部约 2.5 公里。

④ 临路（街）状况：东邻河道，南靠九龙山大道，西靠海滨路，北靠九龙山大道；

⑤ 楼层：总楼层为十二层，估价对象所在层为第十一至十二层。

⑥ 朝向：南北朝向，采光通风较好。

⑦ 居住聚集度：区域内坐落有九龙山游艇湾别墅、漫悦湾等住宅小区，居住氛围良好。

(2) 交通状况

① 道路状况：估价对象小区出口道路九龙山大道路为双车道，区域内有乍全公路、九龙山大道等主干道，道路路网密集，交通通达度较高。

② 出入可利用交通工具：以小型汽车、公交车为主，附近公交线路一般，公交班次一般。

③ 交通管制：没有交通管制情况。

④ 停车方便程度：该小区内部划有停车位，停车方便程度良好。

（3）外部配套设施状况

① 基础设施：区域内具备了以道路、供电、供水、排水、排污、宽带网络等为主的基础设施条件，市政基础设施完善。

② 公共服务配套设施：区域内目前坐落有圣马可假日酒店、九龙山乐满地水上乐园、九龙山游艇俱乐部、九龙山将军高尔夫俱乐部、九龙山马会俱乐部等较大型物业单位；配套的餐饮、娱乐、购物、休闲等服务设施网点分布良好，公共服务配套设施较为齐全。

（4）环境状况

① 自然环境：周边道路清洁，卫生状况较优。

② 人文环境：以住宅建筑楼群、休闲娱乐建筑分布为主，治安状况优。

③ 景观：小区地处九龙山风景区内，小区内部绿化覆盖率高，南侧可见钱塘江出海口景观，环境景观优。

（5）区位优势度分析

综合分析估价对象位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象区位优势整体较好。

五、价值时点

2022年6月24日（评估委托之日）

六、价值类型

1、价值名称

本次估价的价值类型名称为市场价值。

2、价值定义

市场价值为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。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，

包括房屋建筑物及对应的土地使用权、与房屋的正常使用不可分割的共用配套设施、保持现状情况下的固定装修及房屋内留存的家具家电的价格，不包括债权债务等其他财产或权益。本次评估没有扣除预期拍卖或变卖时的处置费用和税金。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等估价原则。

1、客观、独立、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

1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国民法典》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《浙江省人民法院实施〈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〉细则》；
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》。

2、技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》 GB/T50291-2015;
- (2) 《房地产估价基本术语标准》 GB/T50899-2013;

3、委托人提供的相关资料

- (1) 《价格评估委托书》;
- (2) 《不动产登记信息查询结果》复印资料。

4、估价师调查收集的相关资料

- (1) 估价对象类似房地产的市场交易案例资料;
- (2) 估价对象类似房地产的市场租金案例资料;
- (3) 本单位评估人员实地查看、掌握和收集的各种数据。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》结合估价对象的实际情况，在本次估价中，我们采用比较法、收益法对估价对象进行价值估算。

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。其计算公式为：估价对象比较价值=可比实例成交价格×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。

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得到估价对象价值或价格的方法。本次收益法选用报酬资本化法，采取全剩余寿命模式，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产未来第一年净收益

Y——房地产的报酬率（折现率）

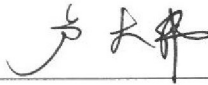

g——净收益逐年递增的比率

n——房地产的剩余收益年限

十、估价结果

房地产估价师遵照有关的法律、法规、政策文件和估价标准，根据委托人提供的相关资料及估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，经实地查看后，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足本次估价假设和限制条件下、于本次价值时点的**市场价值为208.2万元，大写（人民币）贰佰零捌万贰仟元整**。按房屋住宅建筑面积单价为6041元/平方米。本估价结果没有扣除预期拍卖或变卖时的处置费用和税金。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
卢大伟	3320180216		2022年6月30日
林亮	3320200029		2022年6月30日

十二、实地查勘期

2022年6月24日

十三、估价作业期

2022年6月24日至2022年6月30日