

# 房地产估价报告

估价报告编号：桐中正 SF[2022]11001 号

估价项目名称：嘉善县惠民街道银城苑 12 幢 201 室及 104 号车库的

房地产市场价值评估

估价委托人：嘉兴市秀洲区人民法院

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：二〇二二年十一月四日

# 致估价委托人函

嘉兴市秀洲区人民法院：

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：**为嘉善县惠民街道银城苑 12 幢 201 室及 104 号车库，其证载建筑面积 185.12 m<sup>2</sup>（其中夹层建筑面积 48.89 m<sup>2</sup>、车库建筑面积 31.97 m<sup>2</sup>）及对应的土地使用权分摊面积为 74.90 m<sup>2</sup>，房地产权利人为刘加玉，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、保持现状情况下的固定装修及房屋内留存的家具的价格，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 10 月 27 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 163.1 万元，大写（人民币）壹佰陆拾叁万壹仟元整。按房屋住宅建筑面积折算的单价为 8811 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

二〇二二年十一月四日

## 估价结果一览表

房地产权利人：刘加玉

价值时点：2022年10月27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 <sup>2</sup> )	使用权类型	建筑结构	所在层/总层数	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(万元)
嘉善县惠民街道银城苑12幢201室及104号车库	房地产	浙(2019)嘉善县不动产权第0015619号	74.90	出让	混合	2/5	住宅	104.26	10116	154.9
					混合	夹/5	住宅	48.89		
					混合	1/5	车库	31.97	2500	8.0
	家具	/	/	/	/	/	/	/	/	0.2
<b>合计</b>			74.90	——			185.12	——	163.1	

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、保持现状情况下的固定装修及房屋内留存的家具的价格。

# 目 录

<b>第一部分. 估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分. 估价假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	2
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制条件.....	3
<b>第三部分. 房地产估价结果报告</b> .....	<b>4</b>
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
<b>第四部分. 附件</b> .....	<b>12</b>
一、《价格评估委托书》复印件； .....	12
二、估价对象《不动产登记信息查询结果》复印件； .....	12
三、估价对象地理位置示意图； .....	12
四、估价对象实景照片； .....	12
五、房地产估价师注册证书复印件； .....	12
六、估价机构备案证书复印件。 .....	12

## 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、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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和偏见。

4、注册房地产估价师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进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师林亮于 2022 年 10 月 24 日对估价报告中的估价对象进行了实地查看，注册房地产估价师卢大伟对估价报告进行了技术审核。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参与本次估价的注册房地产估价师：林 亮、卢大伟

林 亮（注册号：3320200029）

卢大伟（注册号：3320180216）

## 第二部分.估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价对象《不动产登记信息查询结果》等复印件资料由委托人提供，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，也未再向不动产登记部门予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的，且估价对象可以在公开市场上自由销售。

2、注册房地产估价师已对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，经实地查勘并依常规判断，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，我们假定房屋的使用是安全的，也不存在环境污染的情况。

3、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，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，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设

1、本次估价的时点（2022年10月27日）与现场查勘日（2022年10月31日）并不一致，但时间相隔较近，故假设估价对象在价值时点

与实地查勘日的房地产状况一致。

## 五、依据不足假设

无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制条件

- 1、本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。
- 2、估价报告使用者为估价委托人，且本报告必须完整使用方为有效。
- 3、本报告必须在估价报告应用有效期内使用。否则，本估价结果无效。
- 4、本估价报告需经房地产估价师签名或盖章并加盖估价机构公章方为有效，复印件无效。
- 5、未经本单位同意，本估价报告不得向委托人和按规定报送的有关部门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、报告中关于单价和总价均四舍五入取整数或保留一位小数，单价乘以相应面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

## 第三部分.房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：嘉兴市秀洲区人民法院

住所：浙江省嘉兴市洪兴西路 1639 号

联系人：赵生才 联系电话：0573-82711805

### 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：桐乡市梧桐街道凤凰湖大道 666 号 1 幢 8 楼东

执行事务合伙人：沈海强

备案等级：贰级

备案证书编号：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：嘉善县惠民街道银城苑 12 幢 201 室及 104 号车库的房地产；

（2）坐落：嘉善县惠民街道银城苑 12 幢；

（3）规模：房屋证载建筑面积 185.12 m<sup>2</sup>（其中夹层建筑面积 48.89 m<sup>2</sup>、车库建筑面积 31.97 m<sup>2</sup>）及对应的土地使用权分摊面积为 74.90 m<sup>2</sup>；



(4) 用途：法定用途和实际用途均为住宅；

(5) 权属：房地产权利人为刘加玉, 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 <sup>2</sup> )	用途	结构	使用权分摊面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权利性质	使用终止日期
浙(2019)嘉善县不动产权第0015619号	12幢	2/5	104.26	住宅	混合	74.90	住宅用地	出让	2046-9-17
		夹/5	48.89	住宅	混合				
		1/5	31.97	车库	混合				

## 2、土地基本状况（所在宗地）

(1) 四至：东邻河道，南邻银泰花园小区，西近临谈北公路，北靠金嘉大道；

(2) 形状：呈规则多边形；

(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：混合结构。

(2) 设施设备：楼内设有双跑楼梯上下交通；房屋内电气开关、插座、灯具、水龙头等设施均具备（其中卫生间灯具有损坏或拆除、厨房水槽水龙头已拆除）。

(3)装饰装修：估价对象内部为普通装修。房间：地坪木地板，墙面为乳胶漆加板材装饰，天棚装饰板材走边；客厅及餐厅：地坪木地板，墙面乳胶漆加板材装饰，夹层餐厅天棚工艺吊顶、二层客厅天棚装饰板材走边；厨房、卫生间：地坪地砖铺面，墙面墙砖，厨房天棚扣板吊顶、卫生间天棚吊顶已拆除；卫生间卫浴器具如坐便器、淋浴设施等均可正常使用。房屋内电气开关、插座、灯具、水龙头等设施均具备（其中卫生间灯具有损坏或拆除、厨房水槽水龙头已拆除）。根据估价委托人要求，纳入本次评估的家具如下：

家具评估明细表			
序号	名称	单位	数量
1	简易鞋架	个	2
2	实木床	张	3
3	皮质沙发	套	1
4	大茶几	张	1
5	小茶几	张	1
6	电视柜	个	3

(4)层数层高：总层数为5层，估价对象位于第2层和夹层，1层为车库，层高为标准层高。

(5)空间布局：室内户型为三室两厅三卫一厨一阳台，夹层部分北侧和西侧有窗户、二层部分南侧和西侧有窗户、采光通风一般，空间布局较为普通。

(6)朝向：朝南。

(7)外观：整幢房屋观感稳重，结构坚固，建筑物外墙饰面为墙砖、后期重新粉刷涂料，铝合金窗；入户普通防盗门。

(8)维护使用状况：估价对象维护情况一般，目前处于空置状态。

#### 4、房地产区位状况

##### (1) 位置状况

- ① 坐落：嘉善县惠民街道银城苑 12 幢 201 室及 104 号车库。
- ② 方位：地处嘉善县，位于嘉善县北侧区域。
- ③ 与重要场所的距离：估价对象小区距嘉善新世纪学校约 0.4 公里，距嘉善东方医院约 0.6 公里，距嘉善商城约 0.2 公里。
- ④ 临路（街）状况：北靠金嘉大道。
- ⑤ 楼层：总楼层为五层，估价对象所在层为第二层和夹层，一层为车库。
- ⑥ 朝向：南北朝向，采光通风一般。
- ⑦ 居住聚集度：区域内坐落有银泰花园、商盛秋居等住宅小区，居住氛围一般。

## （2）交通状况

- ① 道路状况：估价对象小区出口道路金嘉大道为双向四车道，区域内有 320 国道、谈北公路等主干道，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，附近公交线路较多，公交班次较密集。
- 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：区域内目前坐落有嘉善新世纪学校，嘉善东方医院等较大型物业单位；配套的餐饮、娱乐、购物、休闲等服务设施网点分布较多，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，卫生状况良好。
- ② 人文环境：以住宅、商业建筑楼群分布为主，治安状况较好。
- ③ 景观：小区周边无大型景观，小区内部绿化覆盖率一般，环境景

观一般。

### （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，估价对象区位状况整体良好。

## 五、价值时点

2022 年 10 月 27 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

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163.1 万元，大写（人民币）壹佰陆拾叁万壹仟元整**。按房屋住宅建筑面积单价为 8811 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		年 月 日
林 亮	3320200029		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 10 月 24 日

## 十三、估价作业期

2022 年 10 月 27 日至 2022 年 11 月 4 日

## 第四部分.附件

- 一、《价格评估委托书》复印件；
- 二、估价对象《不动产登记信息查询结果》复印件；
- 三、估价对象地理位置示意图；
- 四、估价对象实景照片；
- 五、房地产估价师注册证书复印件；
- 六、估价机构备案证书复印件。