



房地产估价报告

估价项目名称: 湖州市书香苑 21 幢 1605 室住宅房地产价值鉴定评估

估价委托人: 湖州南太湖新区人民法院

估价机构: 杭州中意房地产评估咨询有限公司湖州分公司

注册房地产估价师: 彭宝浩 注册号: 3320200059

李昌文 注册号: 5120040464

估价报告出具日期: 二〇二二年十一月十八日

估价报告编号: 杭中意湖估(2022)字第 11F002 号



致估价委托人函

湖州南太湖新区人民法院:

本公司接受贵院委托,选派注册房地产估价师评估房地产市场价格,为估价委托人进行司法处置提供房地产价值参考依据。估价人员遵守公认的估价原则,按照严谨的估价程序,运用比较法,对位于湖州市书香苑 21 幢 1605 室(房屋建筑面积为 96.77 平方米,土地使用权面积为 6.29 平方米,用途为住宅)的房地产进行了专业分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点(二〇二二年十一月十七日)的房地产市场价值为人民币 104 万元(单价 10747 元/平方米),大写人民币壹佰零肆万元整。

备注:估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。
另请特别关注本估价报告中的估价假设限制条件。

杭州中意房地产评估咨询有限公司湖州分公司

负责人:李昌文

二〇二二年十一月十八日



目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价的假设和限制条件	6
一、估价的假设条件.....	6
二、估价报告使用的限制条件.....	6
三、其它特殊事项说明.....	7
第三部分 估价结果报告	8
一、估价委托人.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价对象概况.....	8
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、估价人员.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
第四部分 附 件	13
1、（2022）浙湖太法委评字第 51 号《湖州南太湖新区人民法院评估鉴定 委托书》复印件.....	13
2、估价对象相关不动产权属信息复印件.....	13
3、估价对象位置示意图.....	13



4、估价对象实景照片.....	13
5、房地产估价师注册证书影印件.....	13
6、估价机构备案证书影印件.....	13
7、估价机构营业执照影印件.....	13



第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已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利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们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，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象建筑物的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告由杭州中意房地产评估咨询有限公司湖州分公司负责解释。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师签章：

彭宝浩 中国注册房地产估价师

李昌文 中国注册房地产估价师



第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

- 1、本次估价涉及估价对象房地产权利状况的信息资料真实准确，估价对象的房地产权利状况真实合法。
- 2、本估价报告中涉及估价对象其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
- 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。
- 4、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。
- 5、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，是以本报告有效期内房地产市场稳定、相关政策未有重大变化、排除不可抗力影响等为假设前提，未考虑合法的抵押、租赁等他项权利(如有)对估价对象房地产价值可能造成的影响。

二、估价报告使用的限制条件

- 1、本估价报告以估价对象是法律上允许在市场上进行转让的房地产为限制条件。
- 2、本估价报告仅限于为估价委托人对估价对象进行司法处置提供价值参考依据，若有其它用途，需根据指定目的另行评估。
- 3、本估价报告的使用有效期为壹年(自二〇二二年十一月十八日



至二〇二三年十一月十七日止），超出有效期则本估价报告无效。

4、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

三、其它特殊事项说明

估价对象登记状态为预告登记，房产过户时需办理二次过户。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位：湖州南太湖新区人民法院

地址：湖州市康山街道敬业路 1255 号

二、估价机构

机构名称：杭州中意房地产评估咨询有限公司湖州分公司

机构地址：湖州市苏宁电器广场 911 室

机构负责人：李昌文

估价备案等级：壹级

总公司备案证书编号：浙建房估证字[2017]002 号

分支机构备案证书编号：浙房估备[2013]001 号

联系电话：0572-2216158

三、估价对象概况

1、估价对象界定

估价对象位于湖州市书香苑 21 幢 1605 室，房屋建筑面积为 96.77 平方米，土地使用权面积为 6.29 平方米，规划用途住宅。本次估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，不包含动产、债权债务等其它资产。

2、房地产权利状况

根据估价委托人提供的编号 D20220906-0004398《湖州市不动产权属信息查询记录》复印件中记载的信息，不动产权利登记状况如下：

不动产坐落	湖州市书香苑 21 幢 1605 室
-------	--------------------



用途	住宅	建筑面积	96.77 平方米	土地使用权面积	6.29 平方米
不动产状况	权利人	樊其顶			
	权证号(证明号)	浙(2019)湖州市不动产证明第 0003139 号			
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	商品房	
	登记状态	预告登记	登记时间	2019 年 01 月 09 日	
限制信息	该不动产有查封, 有预告抵押				

3、 房地产实物状况

(1) 土地状况

估价对象土地使用权面积为 6.29 平方米。估价对象所在小区东为杨家庄路, 南为西塞山路, 西为沿山路, 北为创业大道。

估价对象所属宗地形状较规整, 地形地势平坦, 土壤地基较稳固, 具有较高的承载力和良好的水文地质条件, 基础设施条件完备, 土地平整, 利用状况较好。

(2) 建筑物状况

估价对象位于湖州市书香苑 21 幢 1605 室, 房屋建筑面积为 96.77 平方米, 现场勘查时估价对象地上总层数为 20 层, 所在层为第 12 层, 估价对象主体朝南, 室内为毛坯状态, 内部格局可按需自行布置。房屋配有防盗门、铝合金窗, 水电卫等管线设施齐全, 通风及采光条件较好, 房屋整体维护情况较好。

4、 房地产利用状况

实地查勘时, 估价对象处于查封、空置状态。

5、 房地产区位状况



估价对象位于湖州市书香苑住宅小区，区域内有西塞人家、杨家庄佳园等住宅小区，住宅氛围一般。区域内有湖州银行、湖州市南太湖双语学校、超市、餐饮等配套设施，公共配套设施正处逐步完善之中。周边道路较通达，设有 13 路、29 路、21 路、56 路等公交线路，交通较方便。

四、估价目的

为估价委托人进行司法处置提供房地产市场价格参考依据。

五、价值时点

二〇二二年十一月十七日（估价对象实地查勘之日）

六、价值类型

本项估价所确定的房地产价格为估价对象的房地产公开市场价值。

七、估价依据

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 6、浙江省、湖州市相关的房地产政策法规；
- 7、（2022）浙湖太法委评字第 51 号《湖州南太湖新区人民法院评估鉴定委托书》；
- 8、估价委托人提供的编号 D20220906-0004398《湖州市不动产权属信息查询记录》复印件资料；



9、本公司制定的估价规章、技术参数以及估价人员掌握和搜集的有关资料。

八、估价原则

本报告遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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。

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。

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。

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》规定，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象所在区域近年有一定数量类似房地产的市场交易案例，根据估价目的以及估价对象现状，适合选用比较法



进行估价测算。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。比较法的计算公式为：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×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。然后根据以上方法估算得出估价对象的比较价值进行综合分析后确定估价对象的客观合理价值。

十、估价结果

经我公司估价人员对估价对象的综合评估，最终得出如下结果：湖州市书香苑 21 幢 1605 室（房屋建筑面积 96.77 平方米，土地使用权面积 6.29 平方米，用途为住宅）房地产在价值时点（二〇二二年十一月十七日）的市场价值为人民币 104 万元（单价 10747 元/平方米），大写人民币壹佰零肆万元整。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
彭宝浩	3320200059		
李昌文	5120040464		

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月十七日

十三、估价作业期

二〇二二年十一月十五日至二〇二二年十一月十八日



第四部分 附件

- 1、（2022）浙湖太法委评字第 51 号《湖州南太湖新区人民法院评估鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象相关不动产权属信息复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象实景照片
- 5、房地产估价师注册证书影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构营业执照影印件