

房地产估价报告

估价报告编号：桐中正 SF[2022]12002 号

估价项目名称：海盐县通元镇红星路 116 号桃源水岸轩 4 幢 104 室

及地下车位的房地产市场价格价值评估

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

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：二〇二二年十二月七日

致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院：

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：为海盐县通元镇红星路 116 号桃源水岸轩 4 幢 104 室及地下车位，其证载建筑面积 91.57 m²、地下一层 71 号车位 34.57 m²及对应的土地使用权分摊面积为 51.47 m²，房地产权利人为杨品妹，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、配套地下车位使用权的价格；不包括动产、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 11 月 29 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 **73.6 万元，大写（人民币）柒拾叁万陆仟元整**。按房屋住宅建筑面积折算的单价为 8038 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

二〇二二年十二月七日



估价结果一览表

房地产权利人：杨品妹

价值时点：2022年11月29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)
海盐县通元镇红星路116号桃源水岸轩4幢104室及地下车位	房地产	浙(2021)海盐县不动产权第0012438号	51.47	出让	钢混	1/8	住宅	91.57	7276	66.6
			/	/	/	-1/8	车位	34.57	2025	7.0
合计			51.47		—			91.57	—	73.6

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、配套地下车位使用权的价格。

目 录

第一部分. 估价师声明	1
第二部分. 估价假设和限制条件	2
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
第三部分. 房地产估价结果报告	4
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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
第四部分. 附件	11
一、《价格评估委托书》复印件;	11
二、估价对象《不动产登记信息查询结果》复印件;	11
三、估价对象地理位置示意图;	11
四、估价对象实景照片;	11
五、房地产估价师注册证书复印件;	11
六、估价机构备案证书复印件。	11

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。

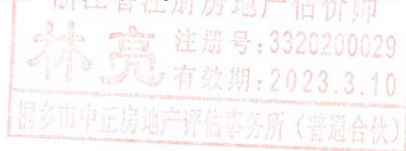
4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师林亮、卢大伟于 2022 年 12 月 5 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。

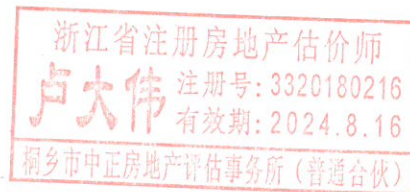
6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

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11月29日）与现场查勘日（2022年12月5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：杭州市余杭区人民法院

住所：杭州市余杭区余杭街道城东路与城南路交叉口往东 100 米

联系人：叶婷 联系电话：0571-89392629

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、配套地下车位使用权的价格；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：海盐县通元镇红星路 116 号桃源水岸轩 4 幢 104 室及地下车位的房地产；

（2）坐落：嘉兴市海盐县通元镇红星路 116 号桃源水岸轩 4 幢；

（3）规模：房屋证载建筑面积 91.57 m²、地下一层 71 号车位 34.57 m²及对应的土地使用权分摊面积为 51.47 m²；

(4) 用途：法定用途和实际用途均为住宅；

(5) 权属：房地产权利人为杨品妹, 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
浙(2021)海盐县不动产权第0012438号	4幢	1/8	91.57	住宅	钢混	51.47	城镇住宅用地	出让	2088-05-17
	/	-1/8	34.57	车位	/	/	/	/	/

2、土地基本状况（所在宗地）

(1) 四至：东近临通元大道，南邻其他住宅楼，西靠育才路，北靠红星路；

(2) 形状：呈较规则四边形；

(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) 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、灯具等设施均具备。

(3) 装饰装修：估价对象内部为毛坯状态。

(4) 层数层高：总层数为 8 层，估价对象位于第 1 层，-1 层为地下车

位，层高为标准层高。

(5) 空间布局：室内户型为三室两厅一卫一厨一阳台，采光通风良好，空间布局良好。

(6) 朝向：朝南。

(7) 外观：整幢房屋观感稳重，结构坚固，建筑物外墙为涂料饰面，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：海盐县通元镇红星路 116 号桃源水岸轩 4 幢 104 室及地下车位。

② 方位：地处嘉兴市海盐县通元镇，估价对象位于通元镇建成区域。

③ 与重要场所的距离：估价对象小区北侧即为通元广场商业体、距海伦庄园约 0.8 公里，距通元镇中心小学和通元中学约 1.0 公里。

④ 临路（街）状况：西靠育才路，北靠红星路。

⑤ 楼层：总楼层为八层，估价对象所在层为第一层，地下一层为地下车位。

⑥ 朝向：南北朝向，采光通风良好。

⑦ 居住聚集度：区域内坐落有春风江南、江南一品、海伦华城等住宅小区，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红星路为双向两车道，区域内有通元大道、东西大道等主干道，道路路网较密集，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，附近公交线路较少，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：区域内目前坐落有通元镇中心小学、通元中学等较大型物业单位；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：小区周边有海伦庄园等，小区内部绿化覆盖率良好，环境景观良好。

（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良好。

五、价值时点

2022年11月29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、配套地下车位使用权的价格；不包括动产、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

73.6 万元，大写（人民币）柒拾叁万陆仟元整。按房屋住宅建筑面积单价为 8038 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	卢大伟	2022 年 12 月 7 日
林亮	3320200029	林亮	2022 年 12 月 7 日

十二、实地查勘期

2022 年 12 月 5 日

十三、估价作业期

2022 年 11 月 29 日至 2022 年 12 月 7 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。

浙江省杭州市余杭区人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0110委评字第144号

桐乡市中正房地产评估事务所（普通合伙）：

我院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司杭州余杭支行与被执行人杨品妹金融借款合同纠纷一案中，需委托你公司对被执行标的物位于海盐县通元镇红星路116号桃源水岸轩4幢104室的房产和第71号车库进行价值评估。现将有关材料送上，请指派专业人员进行评估，在出具书面评估报告后寄送我院。我院送去的有关资料，请一并退还。

此致



联系人：叶婷

电话：0571-89392629



不动产登记信息查询结果

单位：平方米

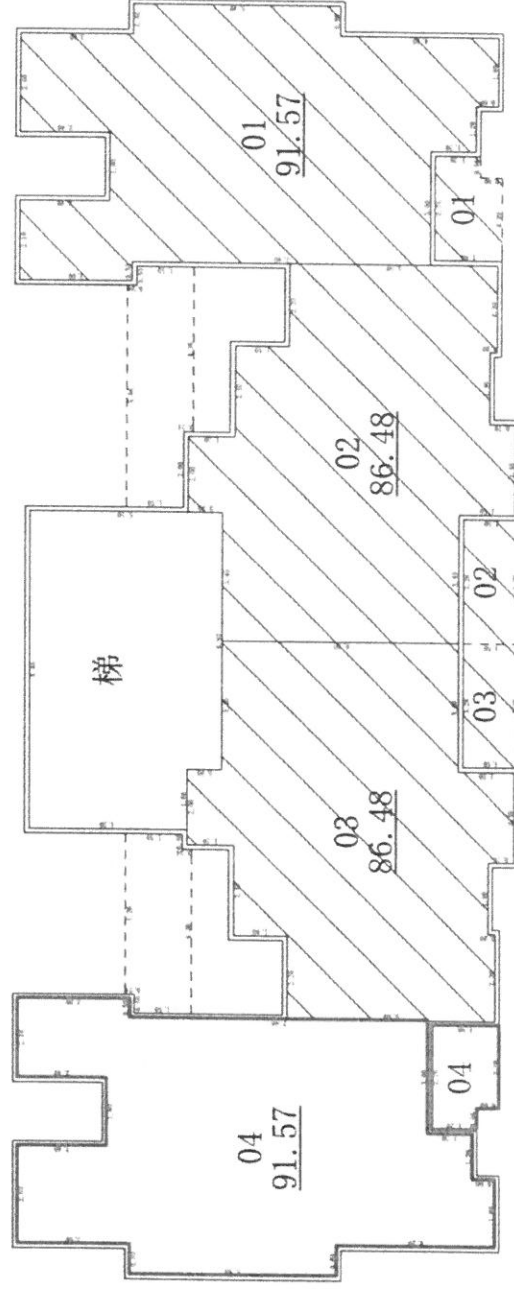
查询编号	CXBH202211300017	查询时间	2022-12-01 11:19:51	
查询申请人	林亮 (33042419830430101X)			
检索条件	不动产单元号:330424106203GB01012F00040004			
权利状况	权利人	杨品妹	证件号码	352128197206252023
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权/国有建设用地使用权		
	起始日期		终止日期	2088-05-17
	共有情形	单独所有	共有情况	
	权利状态	登记	登记时间	2021-04-13 10:23:58
自然状况	坐落	海盐县通元镇红星路116号桃源水岸轩4幢104室		
	面积	91.57/51.47		
	用途	成套住宅/城镇住宅用地		
	房屋结构	钢混	权利性质	市场化商品房/出让
	所在层/总层数	1/8	竣工时间	2020-09-23
不动产权证号	浙(2021)海盐县不动产权第0012438号			
不动产单元号	330424106203GB01012F00040004			
附记	071号负一层(车位)34.57平方米**			
备注	单元信息: 不动产单元号:330424106203GB01012F00040004 用途:成套住宅 面积:91.57 室号 所在层/总层数 建筑面积 套内建筑面积 房屋结构 规划用途 104 1/8 91.57m ² 73.3m ² 钢混 成套住宅			
权利限制情况	抵押情形	已被抵押	抵押权人	浙江海盐农村商业银行股份有限公司通元支行
	查封情形	已被查封	查封机关	嘉兴市秀洲区人民法院、杭州市余杭区人民法院、浙江省海盐县人民法院
	预告情形	无	预告权利人	
	居住权登记情形	未设立	居住权人	
	异议情形	无	异议申请人	
	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	否	其他限制情形	
	限售情况			
申请人签字	林亮	日期	2022.12.1	

说明: 1、本次查询结果与不动产登记簿记载内容不一致的,以不动产登记簿记载内容为准。申请人应核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请及时联系工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任;
 2、以上查询结果依申请用于不动产登记参考使用。申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息须承担保密义务,不得泄漏给他人,也不得不正当使用。

房产分层分户平面图

房屋座落	海盐县通元镇红星路116号桃源水岸轩4幢104室			测绘类型	实测绘
建成年份	2020	所在层次	1	套内面积(m ²)	73.30
规划用途	成套住宅	地上总层数	8	分摊面积(m ²)	18.27
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数	0	建筑面积(m ²)	91.57

43082020

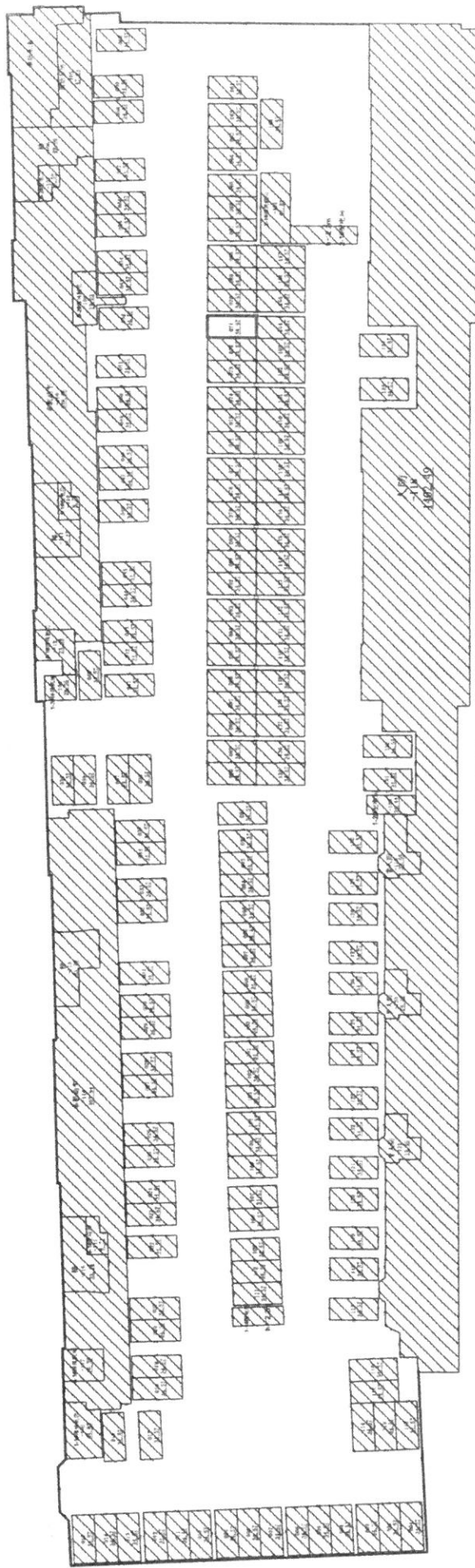


一至八层平面图

房产分层分户平面图

房屋座落	海盐县通元镇红星路116号桃源水岸轩地下室071室		测绘类型	实测绘	
建成年份	2020	所在层次	-1	套内面积(m ²)	13.75
规划用途	地下车位	地上总层数	0	分摊面积(m ²)	20.82
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数	1	建筑面积(m ²)	34.57

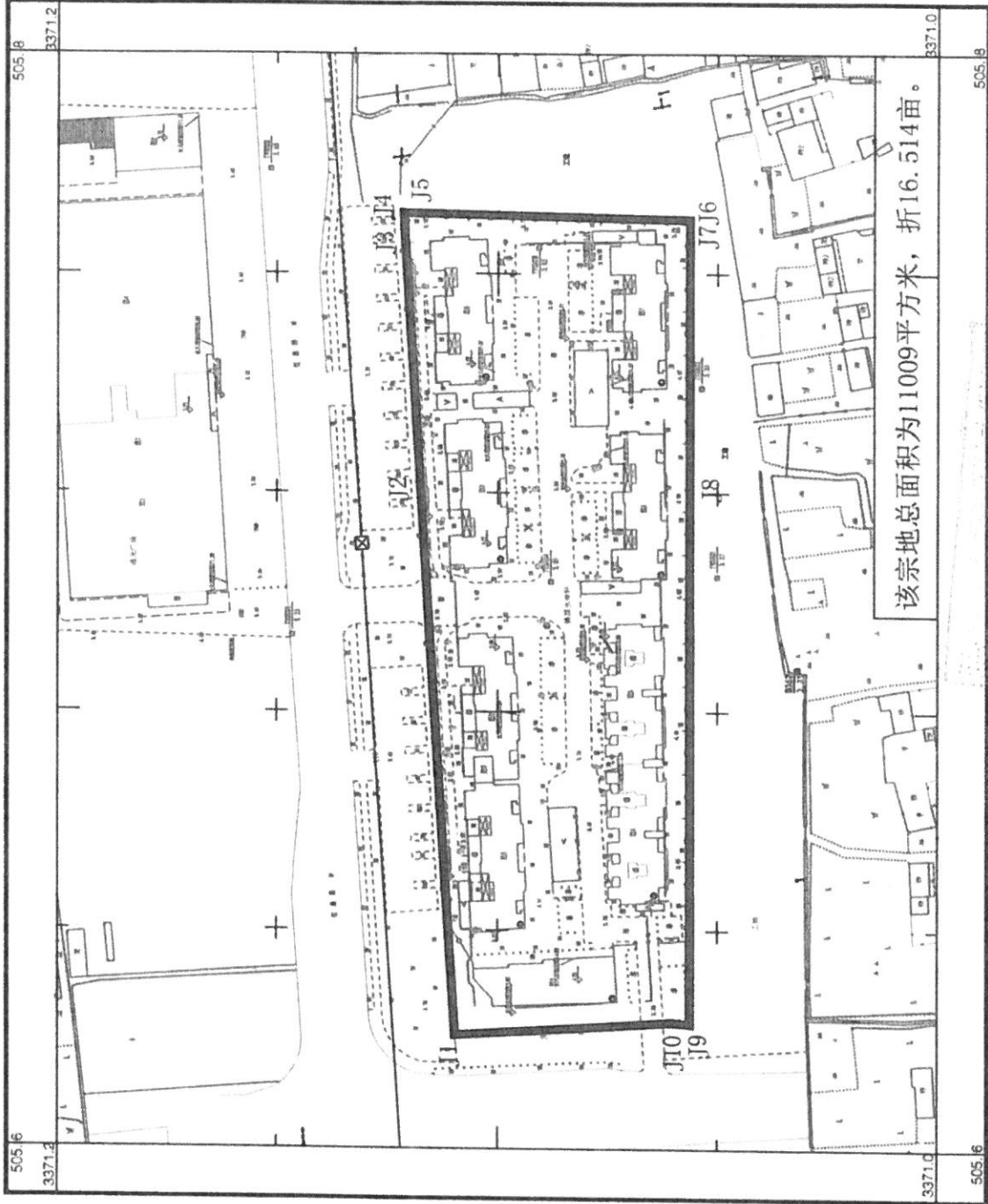
43002020



地下一层平面图

海盐中朝房地产开发有限公司

3371.007-505.595



测绘员: 苏黎敏
检查员: 管 到
审核员: 黄利忠

嘉兴市2000坐标系, 中央子午线120°47'
1985国家高程基准(一期), 等高距为0.5米。
GB/T 20257.1-2017国家基本比例尺地图图式 第1部分: 1:500 1:1000 1:2000地形图图式。
2020年9月数字测图

1:1000

估价对象地理位置示意图

坐落：海盐县通元镇红星路 116 号桃源水岸轩 4 幢 104 室



估价对象实景照片

海盐县通元镇红星路 116 号桃源水岸轩 4 幢 104 室



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
 No. 00201434

姓名 / Full name
 林亮

性别 / Sex
 男



身份证件号码 / ID No.
 33042419830430101X

注册号 / Registration No.
 3320200029

执业机构 / Employer
 桐乡市中正房地产评估事务所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry
 2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
 No. 00252815

姓名 / Full name
 卢大伟

性别 / Sex
 男



身份证件号码 / ID No.
 232302199003213218

注册号 / Registration No.
 3320180216

执业机构 / Employer
 桐乡市中正房地产评估事务所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry
 2024-8-16

持证人签名 / Bearer's signature

房地产估价机构备案证书

机构名称：桐乡市中正房地产评估事务所(普通合伙)

法定代表人：沈海强
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道凤凰湖大道666号1幢8楼东

联系电话：0573-88186010

统一社会信用代码：91330483746310806C

组织形式：普通合伙企业

首次备案日期：2010-07-01

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2004]096号

有效期限：2022年11月04日至2025年05月17日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二二年十一月四日