

房地产估价报告

项目名称：谢涵宇所有的坐落于杭州市余杭区塘栖镇香醍溪岸花苑
17幢5室住宅房地产市场价格评估

委托人：浙江省苍南县人民法院

估价机构：温州乾宏房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨少茹（注册号：3320170065）

刘妙阳（注册号：3320120078）

估价报告出具日期：2019年3月20日

估价报告编号：温乾（司估）字[2019]第CN0301号

致估价委托人函

浙江省苍南县人民法院：

受贵院的委托，我公司组织专业估价人员于二〇一九年三月七日至二〇一九年三月十二日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：根据杭州市不动产登记信息查询记录(编号：HQSQ20190116-0000600)复印件记载内容，不动产坐落于杭州市余杭区塘栖镇香醍溪岸花苑 17 幢 5 室，用途为住宅，证载建筑面积为 243.68 m²，土地使用权面积为 7.4 m²，权利人为谢涵宇，权证号为：余房预字第 12116396 号，权利性质为市场化商品房，权利状态为预告登记。估价对象在价值时点未办理不动产权证书。其所在小区四至为：东临望梅路，南临宏达路，西临河道，北至 S304 省道。

二、估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值类型：市场价值。

四、估价原则：合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则，独立客观、公正、公平原则。

五、价值时点：二〇一九年三月七日（实地查勘之日）

六、估价方法：采用比较法。

七、估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，并遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在估价报告中说明的假设和限制条件下，评估求得估价对象在价值时点的房地产市场价值为**¥6350000**元，大写金额人民币**陆佰叁拾伍万元整**，按证载建筑面积折算房地产单价**26059**元/平方米，大写人民币**贰万陆仟零伍拾玖元**每平方米。

八、特别提示：

1、考虑拍卖或变卖时价格受处置时间、方式、税费、购买人心理和市场环境等因

素的影响，建议估价对象快速变现价值低于市场价值。

2、本次估价结果未考虑估价对象后期处置和过户过程中所产生的一切费用及税费，如：拍卖佣金、办理《不动产权证书》等所需要的费用及税费。

3、本次估价结果未考虑估价对象在价值时点未缴纳物业管理费及车位管理费共计89974.8元，其中：物业管理费为80374.8元，车位管理费为9600元。

4、根据估价委托人提供的《浙江省商品房买卖合同》（合同编号：2012 预 1036426）复印件记载内容，权利人所购商品房坐落于杭州市余杭区塘栖镇香醍溪岸花苑 17 幢 5 室，建筑层数地上 3 层，证载建筑面积为 243.68 m²，另有赠送商品房所附带可独立使用的花园、地下室 2 层、露台、阁楼、设备间、平台等。则本次评估的估价对象财产范围包含未计入产权的花园面积约为 56 m²、地下室面积约为 123 m²及露台、阁楼、设备间等未计入产权的面积。

5、本次报告估价结果中总价值为单位面积价值乘以建筑面积并以“万元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于取整位数不同，单值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位面积价值为准，返算的单价不影响估价结果的客观准确性。

温州乾宏房地产评估有限公司

法定代表人：刘妙阳

二〇一九年三月二十日

以上内容均摘自估价报告书正文，欲详细了解本次估价全面情况，请认真阅读本估价报告书全文。

目录

第一部分：注册房地产估价师声明.....	4
第二部分：估价假设和限制条件.....	5
一、估价的假设条件.....	5
二、报告的使用限制条件.....	6
第三部分：估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员签章.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
第四部分：附件.....	14
一、估价对象位置图及现场勘查照片	
二、《杭州市不动产登记信息查询记录》和《房屋平面图》（复印件）	
三、《浙江省苍南县人民法院评估委托书》（复印件）	
四、《房地产估价机构备案证书》（复印件）	
五、《估价机构营业执照》（复印件）	
六、《房地产估价师注册证书》（复印件）	

第一部分：注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们对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。

二、在估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

四、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》以及房地产相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象于二〇一九年三月七日进行了实地查勘；并以实地查勘日二〇一九年三月七日作为本次价值时点。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

实地查勘人员：杨少茹、刘妙阳。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

七、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

注册房地产估价师（签章）

注册房地产估价师（签章）

第二部分：估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件，我们对不动产登记信息上记载的权属、用途等资料进行了检查，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。

2、估价对象产权清晰，手续齐全，在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法转让。

3、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

4、根据估价委托人提供的《浙江省商品房买卖合同》（合同编号：2012 预 1036426）复印件记载内容，权利人所购商品房坐落于杭州市余杭区塘栖镇香醍溪岸花苑 17 幢 5 室，建筑层数地上 3 层，证载建筑面积为 243.68 m²，另有赠送商品房所附带可独立使用的花园、地下室 2 层、露台、阁楼、设备间、平台等。则本次评估的估价对象财产范围包含未计入产权的花园面积约为 56 m²、地下室面积约为 123 m²及露台、阁楼、设备间等未计入产权的面积。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为司法处置（诉讼）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。

2、本次评估的市场价值是假设估价对象为正常的房地产市场价格，不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素等相关权利限制因素，不考虑处置估价对象时所需支付的额外相关费用。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、报告的使用限制条件

（一）本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

（二）本次估价结果是以现场查勘日估价人员所见现状下的估价结论，如此后该房地产实物及权益状况发生变化，并对估价结果有重大影响应重新委托评估。

（三）本报告估价结果仅为本次估价目的提供价格依据，不具有其它效用。本报告必须完整使用方为有效，仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（四）本报告仅供法院为司法处置（诉讼）提供参考依据，非为法律规定的情况，未经本机构许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本公司不承担法院以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

（五）本次估价结果为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。报告使用方应合理使用评估价值，超出此使用范围本报告无效。

（六）本次报告估价结果中总价值为单位面积价值乘以建筑面积并以“万元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单价，由于取整位数不同，单值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位面积价值为准，返算的单价不影响估价结果的客观准确性。

（七）若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

（八）本估价报告的有效期自报告出具之日起壹年内有效。

第三部分：估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：浙江省苍南县人民法院

督办人：陈志连

联系电话：0577-68708986

二、估价机构

机构名称：温州乾宏房地产评估有限公司

法定代表人：刘妙阳

住 所：浙江省温州市平阳县昆阳镇雅河北路（温州第二井巷工程公司 9 楼）

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2010]005 号

有效期限：2017 年 4 月 12 日至 2020 年 4 月 12 日

统一社会信用代码：9133032669129895XW

三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围界定：谢涵宇所有的坐落于杭州市余杭区塘栖镇香醍溪岸花苑 17 幢 5 室的住宅房地产（证载建筑面积 243.68 m²及土地使用权面积为 7.4 m²；包含未计入产权的花园面积约为 56 m²、地下室面积约为 123 m²及露台、阁楼、设备间等未计入产权的面积与房屋室内不可拆除的装修、相应共有及专有部分的设施、设备（如水、水表，电、电表、燃气等）；不包含房屋室内其他可移动的设施、设备、家具及家电的价值）。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况：估价对象坐落于杭州市余杭区塘栖镇香醍溪岸花苑 17 幢 5 室；其所 在小区四至为：东临望梅路，南临宏达路，西临河道，北至 S304 省道；估价对象位于 杭州市余杭区塘栖镇；距离超山风景名胜区约 1.1 公里，距离杭州塘栖三小教育集团（朱 家角分校）约 1.1 公里，距离余杭区政府约 7.1 公里，距离余杭高铁站约 9.5 公里；估 价对象所在的建筑物主体为南北朝向。

2、交通状况：交通条件较好，周边有宏达路、望梅路、宁桥大道、S304 省道等， 道路宽敞，交通便捷，通达度较高；约 350 米设有漳河路口公交站，有 786 路、787 路 等多条公交线路通过，居民出行较为方便。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域水电设施、交通设施、通讯设施等外部 基础设施完备程度较高；区域内有钱江星河商业广场、好多超市、朱家角农贸市场、韵 达快递、水墨蓉庄艺术主题酒店、新世界影城；余杭区农村商业银行、建设银行；朱家 角小学、超山中心小学、塘栖中学；余杭区中医院、余杭区第五人民医院；塘栖镇莲花 社区、朱家角康盛小区、康庭和苑、超山风景名胜区等市政配套设施，公共服务设施较 完善。基本满足周边居民的日常生活需求。

4、环境状况：估价对象所在的小区内有合院别墅区和高层区，绿化率较高，无空 气、噪声污染，环境优美、整洁；人文环境较好；小区内河道，自然景观较好。环境 适宜居住。

（三）估价对象实物状况

估价对象所在的住宅小区名为龙湖·香醍溪岸，整个小区有合院别墅区和高层区合 围，估价对象位于香醍溪岸花苑 17 幢 105 室，建筑层数地上 3 层，地下 2 层，建成于 2013 年。房屋属于框架结构，系合院别墅，南北均有一小花园，西边间，主体为南北朝 向，层高为 3 米-3.6 米，坡屋面局部不足 3 米，证载建筑面积为 243.68 m²，另有可独 立使用未计入产权的花园面积约为 56 m²，地下室面积约为 123 m²及露台、阁楼、设备 间等未计入产权的面积。建筑物外墙采用无机保温，饰面材料主要为涂料、文化石、

木饰面，入户门为钢木门，铝合金窗，外观较好，建筑物基础无沉降情况，为完好房。估价对象室内未进行装修，目前处于毛坯空置状态，二层、三层室内顶棚腻子面层局部有剥落现象，门窗开启灵活。室内采光、通风较好。

（四）估价对象权益状况

1、不动产权属状况

根据委托方提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：HZSQ20190116-0000600）复印件记载内容，不动产坐落于杭州市余杭区塘栖镇香醍溪岸花苑 17 幢 5 室，用途为住宅，建筑面积为 243.68 m²，土地使用权面积为 7.4 m²，权利人为谢涵宇，权证号为：余房预字第 12116396 号，权利性质为市场化商品房，权利状态为预告登记，土地使用权年限自 2011 年 4 月 26 日至 2081 年 4 月 25 日。估价对象在价值时点未办理不动产权证书。

2、抵押状况

根据委托方提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：HZSQ20190116-0000600）复印件记载内容，抵押权人为中国农业银行股份有限公司杭州下沙支行，登记证明号为余房预字第 12116397 号，抵押方式为一般抵押，债权数额为 4410000 元。

3、查封状况

根据委托方提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：HZSQ20190116-0000600）复印件记载内容，估价对象已被苍南县人民法院查封，查封文号为（2017）浙 0327 民初 11738 号，查封期限为 2017 年 12 月 21 日起至 2020 年 12 月 20 日止。

4、估价对象在价值时点未缴纳物业管理费及车位管理费约计 89974.8 元，其中：物业管理费为 80374.8 元，车位管理费为 9600 元。

五、价值时点

二〇一九年三月七日（现场查勘日）

六、价值类型

本次估价采用市场价值。

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。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则：在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则：估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

（一）《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国土地管理法》、《物权法》、《城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国资产评估法》；

（二）《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》、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法评估管理规定〉细则（试行）》；

(三) 国家、省、市有关房地产评估以及相关的法律、法规；

(四) 中华人民共和国《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(五) 《杭州市不动产登记信息查询记录》、《浙江省商品房买卖合同》(合同编号：2012 预 1036426)、《浙江省苍南县人民法院评估委托书》及委托方提供的其他相关资料；

(六) 本公司掌握的有关类似房地产交易资料和估价人员实地勘查、调查获得的资料。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

根据估价对象周围的同类物业的租金标准，然后进行了初步测算，发现现阶段的收益无法测算出其真实的市场交易价值，因此不宜采用收益法。

估价对象属完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，故本次估价不采用假设开发法进行测算。

另外该类的房地产很难用成本累加的办法得到其真实的市场价值，因此本次估价也不宜采用成本法。

由于本次估价对象周围有较多的房地产交易实例，故在充分收集评估所需资料基础上，采用比较法确定估价对象的价格。

比较法：将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×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。

十、估价结果

估价人员根据估价对象房地产特点及估价目的，本着客观、公正、公平的原则，按照规定的必要程序，经过实地查勘和市场调查，在充分了解当地房地产市场状况和相关资料的基础上，采用比较法进行分析、测算和判断，并结合估价人员经验，考虑影响房地产价格的各项因素，最后确定本次评估谢涵宇所有的坐落于杭州市余杭区塘栖镇香醍溪岸花苑 17 幢 5 室的住宅房地产(证载建筑面积 243.68 m²及土地使用权面积为 7.4 m²) 在价值时点二〇一九年三月七日的估价结果为：**¥6350000** 元，大写金额人民币**陆佰叁拾伍万元整**，按证载建筑面积折算房地产单价 **26059** 元/平方米，大写人民币**贰万陆仟零伍拾玖元**每平方米。

十一、估价人员签章

注册房地产估价师（签章）

注册房地产估价师（签章）

十二、实地查勘期

估价人员于二〇一九年三月七日对估价对象进行了现场查勘。

十三、估价作业日期

二〇一九年二月二十日至二〇一九年三月二十日。

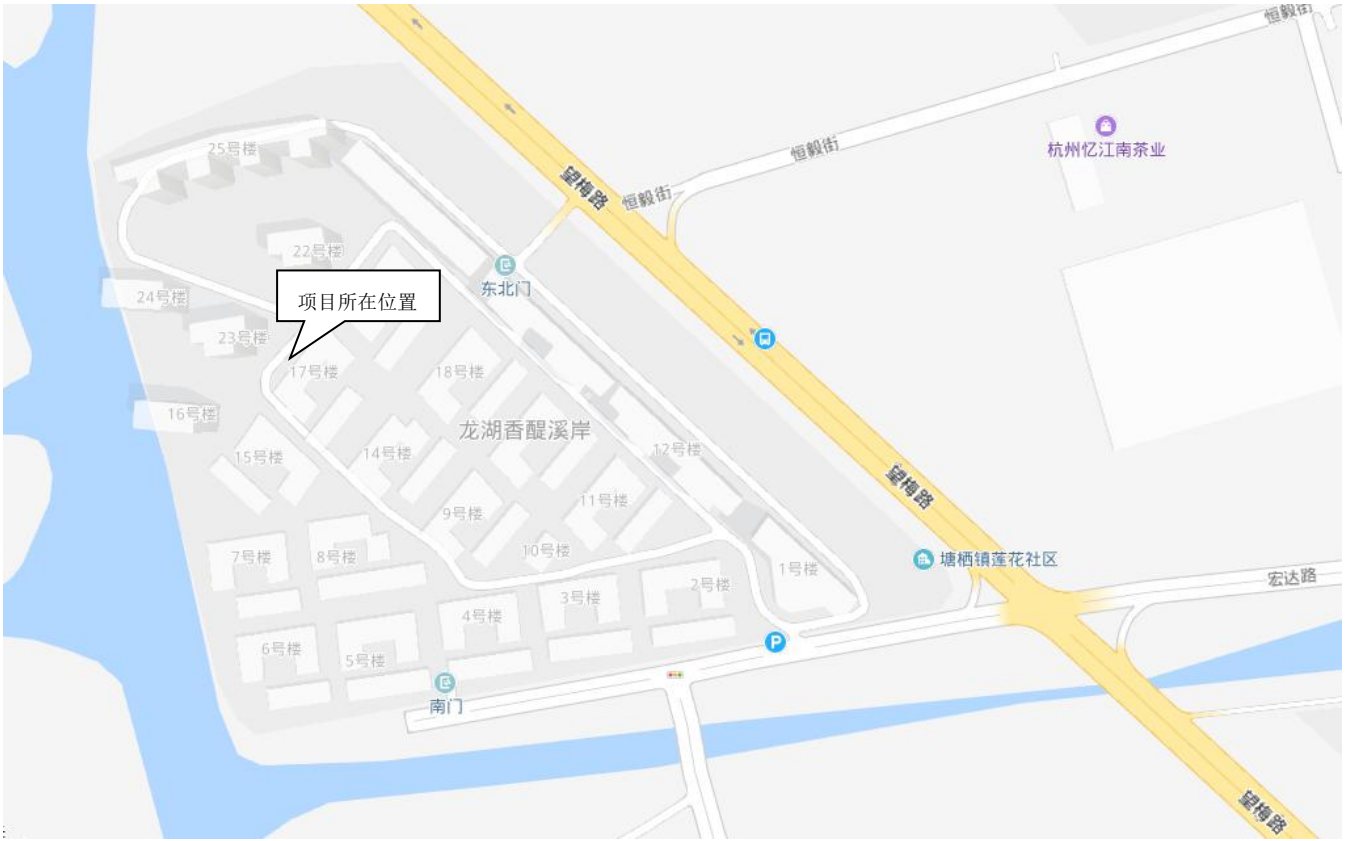
温州乾宏房地产评估有限公司

二〇一九年三月二十日

第四部分：附件

- 一、 估价对象位置图及现场勘查照片
- 二、 《杭州市不动产登记信息查询记录》和《房屋平面图》（复印件）
- 三、 《浙江省苍南县人民法院评估委托书》（复印件）
- 四、 《房地产估价机构备案证书》（复印件）
- 五、 《估价机构营业执照》（复印件）
- 六、 《房地产估价师注册证书》（复印件）

一、估价对象位置图



地址：昆阳镇雅河北路（温州第二井巷工程公司9楼）

联系电话：0577-63158288



估价对象所在的小区



小区南门入口



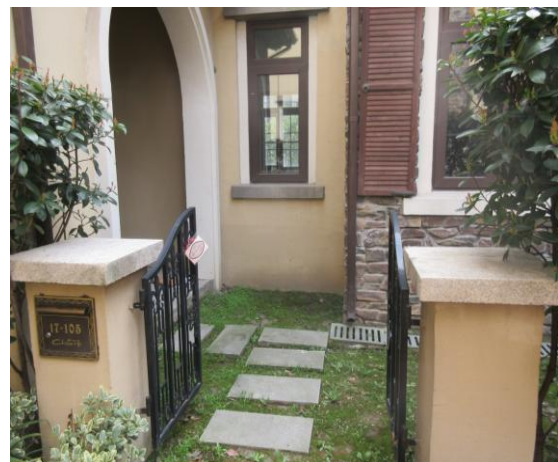
估价对象正外立面



估价对象侧外立面



估价对象南门入口花园



估价对象东北门入口花园



估价对象入户门



估价对象内部环境（一层）



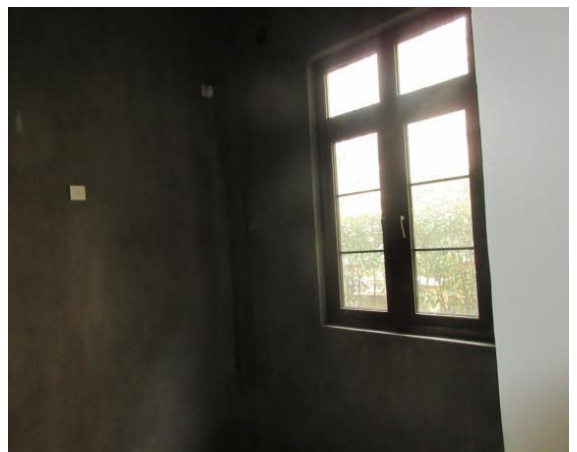
估价对象内部环境（一层）



估价对象内部环境（一层）



估价对象内部环境（一层）



估价对象内部环境（一层）



估价对象内部环境（二层）



估价对象内部环境（二层）



估价对象内部环境（二层）



估价对象内部环境（二层）



估价对象内部环境（二层）



估价对象内部环境（三层）



估价对象内部环境（三层）



估价对象三层露台



估价对象内部环境（地下室）



估价对象内部环境（地下室）



估价对象内部环境（地下室）



估价对象内部环境（地下室）



估价对象内部环境（地下室）



地下室阳光玻璃露台



估价对象周围环境



估价对象周围环境



估价对象小区内部环境



估价对象小区周边环境