

浙江省杭州市拱墅区慧园 5 幢 1402 室

住宅房地产司法估价报告

杭永房地估(2019)字第 SF101052 号

杭州永正房地产土地评估有限公司

HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.,LTD.



房地产司法估价报告

估价报告编号：杭永房地估(2019)字第 SF101052 号

估价项目名称：浙江省杭州市拱墅区慧园 5 幢 1402 室住宅房地产

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

估价机构：杭州永正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：

周子同 中国注册房地产估价师 注册号：3320040162

任信龙 中国注册房地产估价师 注册号：3319960002

估价报告出具日期：二〇一九年十月十六日



致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

为司法处置提供参考依据，本公司对祝媛单独所有的位于浙江省杭州市拱墅区慧园 5 幢 1402 室住宅房地产市场价格进行评估。估价对象房屋建筑面积为 192.62 平方米，土地使用权面积为 27 平方米。估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年十月九日的市场价值为人民币 **1150 万元**，大写为**壹仟壹佰伍拾万元整**。

杭州永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二〇一九年十月十六日



目 录

第一部分	估价师声明.....	1
第二部分	估价的假设和限制条件.....	2
	一、估价的假设条件.....	2
	二、估价的限制条件.....	3
第三部分	房地产估价结果报告.....	5
	一、估价委托人.....	5
	二、估价机构.....	5
	三、估价目的.....	6
	四、估价对象.....	6
	五、价值时点.....	6
	六、价值类型.....	10
	七、估价原则.....	10
	八、估价依据.....	11
	九、估价方法.....	11
	十、估价结果.....	13
	十一、注册房地产估价师.....	13
	十二、实地查勘日期.....	13
	十三、估价作业期.....	13



第四部分 附 件..... 14

- 1、 房地产估价委托资料复印件
- 2、 估价对象位置示意图
- 3、 估价对象及周围环境实景照片
- 4、 估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、 估价机构营业执照影印件
- 6、 估价机构备案证书影印件
- 7、 估价人员资格证书影印件



第一部分 估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、注册房地产估价师周子同、参与估价人员沈飞飞已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

周子同 中国注册房地产估价师 注册号：3320040162

任信龙 中国注册房地产估价师 注册号：3319960002



第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1. 杭州市规划和自然资源局提供了《杭州市不动产登记信息查询记录》及《房地产平面图》，杭州市国土资源局提供了《杭州市不动产权属信息查询记录》及《慧园宗地图》等资料，我们未向政府有关部门进行核实，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. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《杭州市不动产登记信息查询记录》记载建筑面积大体相当。

4. 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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；



(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

估价对象《房地产平面图》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2014 年，若与管理部门确认不符，应以管理部门确认为准，提请报告使用人注意。

(三) 背离事实假设

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。估价对象已设定抵押权，至价值时点未见注销凭证，且已受司法限制。本次评估是以未设定抵押和司法限制为前提，提请报告使用人注意。

(四) 不相一致假设

根据杭州市规划和自然资源局提供的编号为 HZSQ20190930-0012207 号《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象房屋坐落于杭州市拱墅区慧园 5 幢 1402 室；当事人领勘指引的估价对象实际地址为杭州市拱墅区慧园 5 幢 1 单元 1402 室，房屋座落地址与《杭州市不动产登记信息查询记录》不相一致，本次评估是以同一估价对象为前提，提请报告使用人注意。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。



二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告使用期限内使用。本估价报告使用期限为一年（自二〇一九年十月十六日至二〇二〇年十月十五日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。

3、本估价报告中的估价对象房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象可能存在的原有租赁权、用益物权、担保物权和其他优先受偿权的影响。

4、本估价报告中的估价结果未考虑估价对象可能存在的物业管理费、水费、电费、气费等欠费。

5、本估价报告必须完整使用方为有效。对仅使用本报告中部分内容所导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

6、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人和诉讼参与人之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。

7、本估价报告由本公司负责解释。



第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

联系人：夏强

联系电话：0571-88278352

二、估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：赵志菲

住 所：浙江省杭州市上城区平海路 37 号/下城区朝晖路 182 号国都
发展大厦 26 楼

邮 编：310014

联系电话：0571-87038301/85102383

Http://www.hread.com

E-mail:yz@hread.com

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007 号

资信等级：A 级

证书编号：浙估协资信证字[2017]002 号



三、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象概况

估价对象为浙江省杭州市拱墅区慧园5幢1402室，房屋建筑面积192.62平方米，土地使用权面积为27平方米。

2、房地产权利状况

（1）土地权利状况

根据杭州市国土局提供的编号为 Q20190930-0005579 号《杭州市不动产权属信息查询记录》记载，不动产坐落为拱墅区慧园5幢1402室，用途为城镇住宅用地，土地使用权面积27平方米，使用期限至2081年01月17日，限制信息：宗地：有查封，有抵押，宗地号：330105010011GB00076。权利人为祝媛，权证号（证明号）为杭拱国用（2015）第012874号，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为国有建设用地使用权出让，登记日期为2015年08月10日，权利状态为现状。附记：1、因商品房买卖，土地使用人变更为祝媛；2、土地使用权类型为出让；3、新土地证号为杭拱国用（2015）第012874号。

（2）房屋权利状况

根据杭州市规划和自然资源局提供的编号为 HZSQ20190930-0012207 号《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，不动产坐落为杭州市拱墅区



慧园 5 幢 1402 室，用途为住宅，建筑面积 192.62 平方米，土地使用权面积 27 平方米，使用期限至 2081 年 01 月 17 日，限制信息：房产：有查封，有抵押，宗地：有查封，有抵押。权利人为祝媛，权证号（证明号）为杭房权证拱移字第 15101128 号，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为存量房产，共有情况为单独所有，登记时间为 2015 年 08 月 03 日，权利状态为现状。

根据杭州市规划和自然资源局提供的《房地产平面图》记载，房屋坐落为杭州市拱墅区慧园 5 幢 1402 室，建筑面积 192.62 平方米，套内面积 157.67 平方米，分摊面积 34.95 平方米，所在层次 14 层，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年份为 2014 年。

（3）他项权利状况

根据杭州市规划和自然资源局提供的编号为 HZSQ20190930-0012207 号《杭州市不动产登记信息查询记录》及杭州市国土局提供的编号为 Q20190930-0005579 号《杭州市不动产权属信息查询记录》记载，估价对象抵押状况如下：

1、抵押权人为俞圣炯，抵押方式为一般抵押，登记日期为 2017 年 10 月 23 日，登记证明号为浙（2017）杭州市不动产证明第 0172259 号，债权数额为 800 万元，债务履行期限（债权确定期间）为 2017 年 10 月 23 日起 2018 年 04 月 22 日止。

2、抵押权人为傅译林，抵押方式为一般抵押，登记日期为 2017 年 12 月 07 日，登记证明号为浙（2017）杭州市不动产证明第 0197168 号，债



权数额为 200 万元，债务履行期限（债权确定期间）为 2017 年 12 月 07 日起 2017 年 12 月 27 日止。

至价值时点，未见注销凭证。

（4）司法查封状况

根据杭州市规划和自然资源局提供的编号为 HZSQ20190930-0012207 号《杭州市不动产登记信息查询记录》及杭州市国土局提供的编号为 Q20190930-0005579 号《杭州市不动产权属信息查询记录》记载，估价对象已受司法限制，查封状况如下：

查封文号：（2018）浙 0105 民特 91 号

查封机关：杭州市拱墅区人民法院

查封期限：2018 年 07 月 24 日起 2021 年 07 月 23 日止。

3、房地产实物状况

（1）土地实物状况

估价对象土地座落于浙江省杭州市拱墅区慧园 5 幢 1402 室，所在宗地东临安康路，南临润园街，西临丰潭路，北临兰里街。使用权面积为 27 平方米，土地利用现状为住宅用地。

（2）建筑物实物状况

估价对象房屋坐落于浙江省杭州市拱墅区慧园 5 幢 1402 室，建筑形式为高层公寓，空间形式为平层，房屋建筑面积 192.62 平方米，其中套内面积 157.67 平方米，分摊面积 34.95 平方米，设计用途为住宅，所在层次 14 层，建筑高度约为 63 米，建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋层高约 2.8 米。



估价对象单元平面布置形式为二梯二户，室内空间布局为四室二厅一厨三卫二阳台一储藏室。估价对象客厅及餐厅地面铺设大理石，顶面吊顶，客厅及餐厅墙面为墙纸，房间地面铺设地板，顶面吊顶，墙面为墙纸及软包；卫生间配备成套卫生洁具，地面为地砖，顶面为平吊顶，墙面为面砖；厨房地面为地砖，顶面为平吊顶，墙面为面砖，配备固定厨柜。设施设备有供电设施、供水设施、卫浴设施、中央空调等。房屋建成约 2014 年。

估价对象房屋维护状况较好，为完好房，设施设备完备，房屋平面布置一般。

4、 房地产区位状况

位置状况：估价对象座落于慧园 5 幢 1402 室，位于浙江省杭州市拱墅区，东临安康路，南临润园街，西临丰潭路，北临兰里街，距杭州城西银泰城约 600 米，距杭州地铁 5 号线萍水街站约 800 米。朝向朝南，位于第 14 层，西边套。

交通状况：道路状况一般，邻近丰潭路、学院北路、萍水街等交通主干道，出入可利用公交，地铁、出租车，自驾车等交通工具，停车一般，交通管制情况：无。

环境状况：自然环境一般，人文环境一般，景观一般。

配套设施状况：基础设施完备，公共服务设施完备，周边设有申花实验幼儿园、大关小学教育集团（申花校区）、申花公园、杭州城西银泰城等相关配套，周边有锦绣申花坊、水色宜居、方家花苑、东方福邸、万家花城等住宅小区，居住氛围较好。



五、价值时点

价值时点为二〇一九年十月九日。

估价人员实地查勘估价对象之日作为价值时点。

六、价值类型

本项估价确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。

市场价值：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

本项估价遵循独立、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。

独立、客观、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。

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。

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。

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。

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、 《中华人民共和国物权法》；
- 2、 《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、 《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）；
- 6、 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 7、 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 8、 《司法鉴定程序通则》（司法部令 第 132 号）；
- 9、 最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释[2016]18 号）；
- 10、 最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定（法释[2018]15 号）；
- 11、 浙江省高级人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则（浙高法[2010]299 号）；
- 12、 浙估协（2018）66 号关于印发《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的通知；
- 13、 浙估协（2016）46 号“关于发布《浙江省房地产估价技术指引》第 1 号的通知”；
- 14、 2019 评 218 号《浙江省杭州市拱墅区人民法院资产评估委托书》；
- 15、 估价委托人提供的估价资料；



- 16、 估价对象房地产权属证明资料；
- 17、 本公司、注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料。

九、估价方法

房地产市场价值采用比较法和收益法进行估价测算。

(1) 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。比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，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。

(2) 收益法是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。

根据估价对象实际情况，选择全剩余寿命模式进行估价，其计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V 指收益价值（元或元/ m²）；

A_i 指未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i 指未来的第 i 年报酬率（%）；

n 指收益期（年）。

然后根据以上两种方法估算得出估价对象的房地产价值进行综合分析



后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

十、估价结果

位于浙江省杭州市拱墅区慧园 5 幢 1402 室住宅房地产，房屋建筑面积为 192.62 平方米，土地使用权面积为 27 平方米，确定估价对象在价值时点二〇一九年十月九日的市场价值为人民币 **1150 万元**，大写为**壹仟壹佰伍拾万元整**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周子同	3320040162		2019 年 月 日
任信龙	3319960002		2019 年 月 日

浙江省房地产估价员：沈飞飞 证书编号：3300507030116

十二、实地查勘日期

二〇一九年十月九日

十三、估价作业期

自二〇一九年十月九日至二〇一九年十月十六日



第四部分 附 件

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价人员资格证书影印件