

房地产估价报告书

估价项目名称： 桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元
206 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人： 杭州市上城区人民法院

房地产估价机构： 浙江伟业房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 裘雯慧 （注册号： 3320170156）

孟海峰 （注册号： 3320190006）

估价报告出具日期： 二〇二〇年五月二十二日

估价报告编号： 伟业估价房字[2020]第 200154 号

法院委托函号：（2020）浙 0102 委评 375 号

致估价委托人函

杭州市上城区人民法院：

受贵方委托，浙江伟业房地产估价有限公司对被执行人周学娟单独所有的位于桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元 206 室的住宅用房进行房地产市场价格评估

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

价值时点：二〇二〇年五月十九日，为估价对象实地查勘之日。

价值类型：市场价值，即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。

估价对象：桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元 206 室（房屋建筑面积 83.04 平方米，土地使用权面积 15.5 平方米）的住宅用房。

估价方法：比较法

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准，经过周密准确的计算，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在价值时点房地产市场价格（保留整数位）：人民币 **130 万元**（大写人民币**壹佰叁拾万元整**）；折合单价为 **15655 元/平方米**，大写为每平方米**壹万伍仟陆佰伍拾伍元整**。

特别提示：贵方在使用本报告时，务请关注本评估报告中的估价的假设和限制条件。本报告有效期为壹年，即从 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 21 日。

浙江伟业房地产估价有限公司

法定代表人：冯晶

二〇二〇年五月二十二日

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、	估价假设条件	2
二、	估价报告使用限制	4
三、	其他需要特别说明的事项	4
第三部分	估价结果报告	7
一、	估价委托人	7
二、	房地产估价机构	7
三、	估价目的	7
四、	估价对象	7
五、	价值时点	10
六、	价值类型	10
七、	估价原则	11
八、	估价依据	12
十、	估价结果	14
十二、	实地查勘期	14
十三、	估价作业期	15
十四、	估价报告使用期限	15
第四部分	附件	16
一、	估价对象现场照片和位置示意图	16
二、	资产评估委托书复印件	16
三、	估价对象权属证明资料复印件	16
四、	估价机构营业执照和资质证书复印件	16
五、	房地产估价师注册证书复印件	16

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

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，也对估价对象、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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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. 注册房地产估价师于实地查勘日对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估价报告提供专业帮助。
7. 注册房地产估价师签名、盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
裘雯慧	3320170156		2020年5月22日
孟海峰	3320190006		2020年5月22日

第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2. 我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，但并未进行结构检测和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或有其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，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. 我们未进行实地测量以核实估价对象的建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象建筑面积与《桐庐县不动产权属信息查询记录》记载的建筑面积大致相当，评估时我们以《桐庐县不动产权属信息查询记录》所记载数据为准进行相关说明和测算。

4. 我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权以及水电等共用设施的使用权。

6. 本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

(二) 未定事项假设

水电、物业费等欠费情况：截止二〇二〇年五月三十一日，估价对象为空置状态，电费、水费、燃气费等欠费情况不详，物业管理费欠费 6277 元（2015 年 12 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日），最终欠费数据以相关收费部门为准。

价值时点估价对象交易过户时的税费主要有契税、产权登记费、印花税、个人所得税、增值税及附加、土地增值税等，税率按照房屋交易过户之时管理部门征收标准为准，竞买前请自行向过税窗口咨询。

（三）背离事实假设

估价对象在价值时点设有他项权利登记和查封登记，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，司法拍卖评估不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，所以本次估价结果是假设估价对象未被查封和未设立相应的担保物权状态下的价值。

（四）不相一致假设

估价对象的房产信息查询记录中登记的土地使用权面积为 15.5 平方米，土地信息查询记录中登记的土地使用权面积为 14450 平方米，15.5 平方米应为估价对象分摊的土地使用权面积，而 14450 平方米为该地块总的土地使用权面积；估价对象房产和土地信息中显示的不动产坐落均为桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元 206 室，而房产分户平面图上的坐落为桐君街道大奇山路（影城嘉园）3 号楼 206 室，实际为同一套房产，即本次的估价对象，特此说明。

（五）依据不足假设

本次估价调取的估价资料齐全，实地查勘进展顺利，故本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本报告有效期为壹年，即从 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 21 日。如超过有效期或者价值时点之后、有效期之内，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。在估价对象实物、权益和区位状况不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场环境和政策没有大的波动的情况下，预计在本估价报告使用有效期内，估价对象市场价值将基本保持稳定。

(二) 本估价报告仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，若改变该估价目的，则本估价结果不成立。

(三) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为对估价对象处置成交价的保证。

(四) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留整数位，因此可能出现单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

(五) 本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

(六) 估价委托人收到报告后，如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

三、其他需要特别说明的事项

(一) 本次估价的财产范围包括房屋所有权（含保证房屋正常使用功能的附属配套设施）以及分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，提醒报告使用者注意。

(二) 经估价人员调查知悉，于价值时点，估价对象物业管理费尚未

缴清，具体详见本报告附件，水电煤网等欠费情况不详，提醒报告使用者注意。

(三) 经估价人员调查知悉，司法拍卖缴税参照房屋买卖缴税，估价对象交易应负担的税费及计算方法详见房地产交易税费简明表，另有产权登记费、交易手续费等费用未包含，实际缴税数额以当地税务部门计算为准。

房地产交易税费简明表（房屋买卖篇）

	税种	计税金额	房屋类型		税率		
					个人	单位	
承受方	契税	转让收入	非住宅		3%	3%	
			住宅	家庭唯一住房	90 m ² 及以下	1%	3%
					90 m ² 以上	1.5%	3%
				家庭第二套改善性住房	90 m ² 及以下	1%	3%
					90 m ² 以上	2%	3%
	其他		3%	3%			
	印花税	转让收入	非住宅		0.05%	0.05%	
住宅			免征	0.05%			
出让方	税种	个人					
	增值税及附加 (城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加)	非住宅(不含自建)	(转让收入-购置原价) × 5.6%				
		非住宅(自建)	转让收入 × 5.6%				
		住宅(不含自建)	未满两年, (转让收入-购置原价) × 5.6%				
			超过2年(含), 免征				
	住宅(自建)	免征					
	个人所得税	非住宅	(转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金) × 20%				
未提供完整、准确的房屋原值凭证, 按房屋转让收入的1%核定征收							
住宅		转让五年家庭唯一生活住房免征					
	(转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金) × 20%						

			未提供完整、准确的房屋原值凭证，按房屋转让收入的 1%核定征收
	土地增值税	非住宅	$(\text{转让收入} - \text{扣除项目金额}) \times \text{四级超率累进税率}$
			既不能提供购房发票，又不能提供房屋及建筑物价格评估报告，按转让收入的 0.5%征收率征收
		住宅	免征
	印花税	非住宅	转让收入 $\times 0.05\%$
住宅		免征（2008 年 11 月 1 日前 0.05%）	

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：杭州市上城区人民法院

地址：杭州市上城区紫花支路6号

联系人：王丹 联系电话：0571-86752820

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江伟业房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91330000704207851R

估价机构资质等级：贰级 注册资本：壹佰万

资质证书编号：浙建房估证字〔2002〕039号

单位地址：杭州市拱墅区湖墅南路186号6层607室

联系人：孟海峰 联系电话：0571-88310378

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为桐庐县县城大奇山路488号影城嘉园3幢2单元206室的住宅房地产。财产范围包括房屋所有权（含保证房屋正常使用功能的附属配套设施）以及分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象桐庐县县城大奇山路488号影城嘉园3幢2单元206室的住宅房地产，小区地块东北临大奇山路，东南临白云源路，西北临区间道路，西南临上杭路，房屋建筑面积为83.04平方米，土地使用权面积为15.5平方米，用途为住宅，相关产权信息、抵押状况、查

封情况如下：

根据桐庐县规划和自然资源局调取的《桐庐县不动产权属信息查询记录》（编号：TQ20200519-0000473）显示：不动产坐落为桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元 206 室，房屋建筑面积为 83.04 平方米，土地使用权面积 15.5 平方米，使用期限至 2075 年 06 月 17 日。权利人为周学娟，持有权证号为桐房权证移字第 12025505 号《房屋所有权证》，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为存量房产，用途为住宅，共有情况为单独所有，权利状态为现状，登记日期为 2013 年 03 月 27 日。附记：析产，原证桐移 11002054 号、原证桐移 11002055 号注销；限制信息：房产有查封有抵押，宗地有查封有抵押；抵押状况：抵押权人为张建国，登记证明号为浙（2018）桐庐县不动产证明第 0009941 号，抵押方式为一般抵押，债权数额为 120 万元，登记日期为 2018 年 08 月 31 日，债务履行期限（债权确定期间）为 2018 年 08 月 31 日起 2019 年 02 月 28 日止；查封情况：查封文号为（2019）浙 0102 执 2214 号，查封机关为杭州市上城区人民法院，查封期限为 2019 年 8 月 22 日起 2022 年 08 月 21 日止。详见《桐庐县不动产权属信息查询记录》。

根据桐庐县规划和自然资源局调取的《桐庐县不动产权属信息查询记录》（编号：TQ20200519-0000473）记载：不动产坐落为桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元 206 室，土地使用权面积 14450 平方米，权利人为周学娟，持有权证号为桐土国用（2013）第 0011481 号《国有土地使用证》，宗地号为 330122014013GB00003，权利类型为国有建设用地使用权，共有情况为单独所有，用途为城镇住宅用地。权利状态为现状。附记：2013-04-01，按析产变更登记，并注销桐土国用（2011）第 0013421 号；限制信息：宗地有查封有查抵

押；抵押状况：抵押权人为张建国，登记证明号为浙（2018）桐庐县不动产证明第 0009941 号，抵押方式为一般抵押，债权数额为 120 万元，登记日期为 2018 年 08 月 31 日，债务履行期限（债权确定期间）为 2018 年 08 月 31 日起 2019 年 02 月 28 日止，附记债务人周学娟；查封情况：查封文号为（2019）浙 0102 执 2214 号，查封机关为杭州市上城区人民法院，查封期限为 2019 年 8 月 22 日起 2022 年 08 月 21 日止。详见《桐庐县不动产权属信息查询记录》。

房屋缴税情况详见附件《契证》复印件。

（三）土地基本状况

估价对象土地坐落于桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元 206 室，所在宗地小区地块东北临大奇山路，东南临白云源路，西北临区间道路，西南临上杭路，用途为城镇住宅用地，开发程度为“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通天然气、通讯，场地平整），小区地表起伏小，地势平坦，地块呈四边形，土壤地基承载力较好。

（四）建筑物基本状况

根据估价人员实地查勘，估价对象桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元 206 室所在建筑为 17 层钢混结构的小高层住宅，房屋建成于 2010 年，外墙为装饰石材和防水涂料、铝合金窗和白色 PVC 落水管，该幢房屋共 2 个单元，一梯三户，估价对象位于 2 层，建筑面积 83.04 平方米，室内户型为二室一厅一厨一卫，一室朝南，一室朝北，客厅朝西，厨房朝北，卫生间朝南。室内毛坯，客厅和房间地面为水泥地坪，墙面和顶部刷白，厨房、卫生间地面为水泥地坪，墙面水泥抹灰，室内部分墙体已经拆除，估价对象原与 205 室打通使用，现已恢复原状。附件照片为价值时点现场查勘状况，最终以实际

交付为准。房屋整体南北向，西边套，地处二层，采光、通风效果一般，房屋实际保养情况较好。

根据综合分析，确定估价对象为钢混结构，房屋维修保养状况较好，综合成新率为 90%。

（五）估价对象周边状况

估价对象所在的桐庐县县城大奇山路 488 号影城嘉园 3 幢 2 单元 206 室，地处白云源路与大奇山路交叉口，东北临大奇山路，东南临白云源路，西北临上杭路，西南临上杭路，为 2010 年建成的商品房住宅小区。小区周边公共配套设施和基础配套设施齐全，周围有学校：滨江幼儿园教育集团、桐庐县春江小学、城南小学、桐庐县三合中学、桐庐杭州传媒高级中学、浙江省桐庐中学；医院：桐庐县妇幼保健院、桐庐县第一人民医院；银行：工商银行桐庐三合支行、中信银行桐庐支行、中国银行桐庐支行、建设银行桐庐新区分理处；其他：桐庐县儿童公园、桐庐县图书馆、桐庐县博物馆、桐庐中心广场、大润发超市桐庐店。交通较为便捷，小区附近有大奇山路、白云源路、迎春南路等城市主干道，小区周边设有 6 路、8 路、15 路、30 路等多条公交线路，交通方便。小区周边居住氛围浓郁，附近有金龙花园、世纪花城、乔林新城等多个住宅小区，综合分析，目前该板块整体居住环境条件较好。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为实地查勘之日，即二〇二〇年五月十九日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点的市场价值。

定义：市场价值，即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。

内涵：房地产市场价值是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指：①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，不因其他利益抬高或降低房地产客观价值；②交易双方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次评估遵循了以下原则：

（一）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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据桐庐县规划和自然资

源局调取的《桐庐县不动产权属信息查询记录》等资料进行评估。

(三) 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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。

(四) 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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

(五) 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。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。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

本次评估依据全国人大、国务院、住房和城乡建设部、国土资源部、浙江省、桐庐县人民政府及其有关部门颁发或公布的相关法律规定和政策性文件等资料。

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；

7. 《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）；
8. 《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》（浙高法〔2010〕299号）；
9. 国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
10. 国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语规范》；
11. 国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》；
12. 浙江省、杭州市人民政府颁发的相关法律、文件规定；
13. 《关于发布《浙江省房地产估价技术指引》第1号的通知》；
14. 桐庐县规划和自然资源局出具的《桐庐县不动产权属信息查询记录》等资料；
15. 资产评估委托书、估价人员实地勘查结果记录；
16. 本评估公司掌握和搜集的有关房地产市场租售价格资料及相关信息资料等。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采用不同的估价方法。依照国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》，通常的估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘、市场调查和向房地产管理部门了解到的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了该物业的特点和实际状况，选用合理的估价方法分别进行测算，经综合分析确定本次估价结果。

经过调查了解，在同一供求圈内近期与估价对象用途类似、规模和档次相当的房地产交易实例较多，评估人员根据估价目的，结合估价对象现状特点，确定采用比较法进行房地产价格评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，对可比实例的成交价格建立比较基础并进行标准化处理，然后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 $P = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$ 。其中房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，选用比较法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点（二〇二〇年五月十九日）的房地产市场价格（保留整数位）：人民币 130 万元（大写人民币壹佰叁拾万元整）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
裘雯慧	3320170156		2020年5月22日
孟海峰	3320190006		2020年5月22日

十二、实地查勘期

二〇二〇年五月十九日至二〇二〇年五月十九日

十三、估价作业期

二〇二〇年五月十五日至二〇二〇年五月二十二日

十四、估价报告使用期限

估价人员在假设未来的房地产宏观政策及房地产环境、供求关系等状况相对平稳，房地产价格不发生大的波动的情况下，估价报告使用期限为壹年，即从估价报告出具之日二〇二〇年五月二十二日至二〇二一年五月二十一日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果随之调整。

第四部分 附件

- 一、估价对象现场照片和位置示意图
- 二、资产评估委托书复印件
- 三、估价对象权属证明资料复印件
- 四、估价机构营业执照和资质证书复印件
- 五、房地产估价师注册证书复印件