

# 房地产估价报告

估价项目名称：杭州市下城区汇融公寓 2 幢 1 单元 203 室住宅房地  
产市场价值司法鉴定报告

委 托 方：杭州市上城区人民法院

估 价 方：杭州信达房地产评估有限公司

估 价 人 员：

方建鹤 注册房地产估价师（注册号：3320180043）

肖文伟 注册房地产估价师（注册号：3320040152）

估价报告出具时间：2020 年 5 月 26 日

估价报告编号：杭信评（2020）第 S05261 号

## 致估价委托人函

杭州市上城区人民法院：

本公司受贵院委托，估价对象为位于杭州市下城区汇融公寓 2 幢 1 单元 203 室住宅房地产，证载房屋总建筑面积 83.48 平方米，土地使用权面积 8.7 平方米。

估价目的：为委托人执行司法裁决提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格；估价时点为 2020 年 5 月 20 日；价值类型为估价对象的房地产市场价格。

本公司依据有关法律法规、政策、技术标准和估价规范的要求，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，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、收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下的市场价值为评估价人民币 3365000 元（大写金额：叁佰叁拾陆万伍仟元整），单价：40309 元/平方米。（含固定装修价值人民币 65000 元）

杭州信达房地产评估有限公司

法定代表人：施庆熙

二〇二〇年五月二十六日

# 目 录

第一部分	估价师声明	4
第二部分	估价的假设和限制条件	5
第三部分	估价结果报告	7
一、	估价委托人	7
二、	估价机构	7
三、	估价目的	7
四、	价值时点	7
五、	价值类型	8
六、	估价对象	8
七、	估价依据	11
八、	估价原则	12
九、	估价方法	12
十、	估价结果	13
十一、	估价人员	13
十二、	实地查勘期	13
十三、	估价作业期	14
十四、	估价报告有效期	14
第五部分	附件	15

## 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估价工作,形成意见和结论,撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师签名、盖章

方建鹤 注册房地产估价师(注册号: 3320180043)

肖文伟 注册房地产估价师(注册号: 3320040152)

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价人员已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) 估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象是安全的。

(3) 本次估价的时点为 2020 年 5 月 20 日。根据 (2020) 浙 0102 委评 74 号杭州市上城区人民法院司法评估委托书委托对估价对象的实地查勘期为 2020 年 5 月 20 日，因此本次估价假设：估价对象在价值时点的房地产状况与实地查勘日的相同，并以估价对象的房地产状况及估价对象所处区域类似房地产市场状况在本报告应用有效期内保持价值时点状态为估价的假设前提。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

(1) 估价对象在价值时点没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。

(2) 估价对象于价值时点尚有租赁权未到期, 根据估价委托人要求, 本次评估价值的影响因素不考虑估价对象原有的租赁权。故本次估价以估价对象无租赁权为假设前提。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设

#### 5、依据不足假设

无依据不足假设。

### 二、限制条件

1、本估价报告仅为本次估价委托人执行(2020)浙0102执37号一案申请执行拍卖估价对象提供价值依据, 若改变该估价目的, 则本估价结果不成立。

2、本估价报告的有效期限为一年(自二〇二〇年五月二十六日至二〇二一年五月二十五日止)。

#### 3、需要注意的其他事项:

(1) 本估价结果包含房屋、室内不可分割的附属设施设备(房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施)和占用范围内应分摊土地使用权价值。该土地使用权若与房屋分割处置, 本估价结果无效。

(2) 现场展示状况为价值时点状态, 房屋室内外状况最终以现场实际交付为准。

(3) 经估价人员调查知悉, 估价对象交易应负担的税费及计算方法如下:

	税种	计税金额	税率	
			个人	单位
买受方	契税		1.50% (90 m <sup>2</sup> 及以上, 家庭唯一住房)	1%
			2% (90 m <sup>2</sup> 及以上, 家庭第二套改善性住房)	
			3% (其他)	
	印花税		免征 (2008年11月1日前0.05%)	0.05%
出让方	增值税及其附加 (城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加)	转让收入	超过2年 (含), 免征	/
	个人所得税		转让五年家庭唯一生活用房免征	/
			$\text{转让收入} - \text{房屋原值} - \text{合理费用} - \text{转让过程中缴纳的税金} \times 20\%$	/
			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		免征	/
	印花税		免征 (2008年11月1日前0.05%)	/

(4) 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, 请通知本机构进行更正。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、 估价委托人

名称: 杭州市上城区人民法院

地址: 杭州市上城区紫花支路6号

评估督办人: 王丹

联系电话: 0571-86752820

### 二、 估价机构

估价机构名称: 杭州信达房地产评估有限公司

估价机构地址: 杭州市西湖区省府路27号1楼109室

法定代表人: 施庆熙

估价资格等级: 国家二级

资质编号: 浙建房估证字(2001)004号

机构联系电话: 0571-85111891

### 三、 估价目的

为委托人执行司法裁决提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格。

### 四、 价值时点

本次估价的时点为2020年5月20日。根据(2020)浙0102委评74号杭州市上城区人民法院司法评估委托书委托对估价对象的实地查勘期为2020年5月20日。



## 五、 价值类型

本次估价结果的价值类型为：估价对象的房地产市场价值。

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。

## 六、 估价对象

### （一）估价对象基本状况

估价对象为杭州市下城区汇融公寓 2 幢 1 单元 203 室住宅房地产，房地产包括房屋建筑物及房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施及其分摊的土地使用权。房屋规划用途为住宅。

### （二）估价对象区位状况

#### 1、位置状况

##### （1）坐落

评估标的坐落于杭州市下城区汇融公寓 2 幢 1 单元 203 室。

##### （2）方位

杭州市下城区汇融公寓 2 幢 1 单元 203 室住宅位于杭州市下城区打铁关区块，东临绍兴路，南临置业街，西临现代家园。

#### 2、商业及公建配套

估价对象公建配套齐全、市政基础设施好。附近有学校：杭州市现代实验小学、浙江工业大学朝晖校区等。医院：浙江省人民医院、杭州市儿童医院、杭州市整形医院等。商业：和平购物城、世纪联华超市。

#### 3、交通状况

估价对象东临绍兴路，南临置业街，西临现代家园，小区东面临主干道路绍兴路为双向六车道，车流量较大。周边有 8、34、72 等多路公交车，毗邻地铁 1 号线打铁关站。交通便捷度便捷，小区内无访客停车位，停车较困难。

### （三）估价对象权属状况

根据《杭州市不动产权属信息查询记录》复印件记载：不动产坐落杭州市下城区汇融公寓 2 幢 1 单元 203 室；权利人杨鹏飞、吴慧娟持有浙（2018）杭州市不动产权第 0192545 号、浙（2018）杭州市不动产权第 0192544 号《不动产权证》，建筑面积为 83.48 平方米，土地使用权面积 8.7 平方米；共有情况：共同共有；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/存量房产；用途：住宅；登记日期：2018 年 7 月 5 日。

抵押状况：该不动产有抵押。抵押权人：孔润；登记证明号：浙（2019）杭州市不动产证明第 0060855 号；抵押方式：一般抵押；债权数额：290 万元；登记日期：2019 年 5 月 23 日；债务履行期限：2019 年 5 月 23 日起 2019 年 8 月 22 日止。

限制信息：该不动产有查封。①查封文号：（2019）浙 0103 民初 6886 号；查封机关：杭州市下城区人民法院；查封期限：2019 年 11 月 27 日起 2022 年 11 月 26 日止。②查封文号：（2020）浙 0102 执 37 号；查封机关：杭州市上城区人民法院；查封期限：2020 年 1 月 19 日起 2023 年 1 月 18 日止。③查封文号：（2020）浙 0102 民初 787 号；查封机关：杭州市上城区

人民法院；查封期限：2020年4月3日起2023年4月2日止。

#### （四）估价对象实物状况

##### 1、土地实物状况描述

估价对象宗地基础设施状况达到“六通一平”（即宗地红线内道路、通电、通讯、供水、排水、通燃气、红线内土地平整）。估价对象所在宗地形状呈梯形较规则，宗地基础设施较好，地形平坦，地势为平地，土地利用状况较好。

##### 2、建筑物实物状况描述

根据现场查勘情况，评估标的为钢混结构住宅用途一套，总楼层为二十七层（含地下二层），评估对象位于2层；建成年份为2013年。评估对象外立面为外墙漆，室内整体南北朝向。室内格局：二室一厅一厨一卫，二室朝南，餐厅居中，客厅朝北，厨房朝北，卫生间朝北。室内装修为：客厅、卧室：地面复合地板，墙面墙纸，凹凸吊顶；厨房：地面地砖，墙面墙砖，铝扣吊顶，上下橱柜，煤气灶、油烟机，不锈钢双水槽；卫生间：地面地砖，墙面墙砖，铝扣吊顶，钢化玻璃隔断，立式台盆。室内装修维护完好，现为使用状态。

#### 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

- 5、《中华人民共和国担保办法》；
- 6、《中华人民共和国拍卖法》；
- 7、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 8、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 9、估价委托人提供的房地产评估委托书；
- 10、估价对象的《杭州市不动产权权属信息查询记录》复印件等资料；
- 11、评估人员掌握、收集、现场查勘的有关资料。

## 八、估价原则

1、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。

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、最高最佳使用原则：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。

4、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。

5、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。

## 九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方



### 十三、估价作业期

本次估价作业期为 2020 年 5 月 15 日至 2020 年 5 月 26 日。

### 十四、估价报告有效期

本估价结果在市场情况无较大波动时，有效期自出具报告之日起一年（自二〇二〇年五月二十六日至二〇二一年五月二十五日止）。

杭州信达房地产评估有限公司

二〇二〇年五月二十六日

## 第五部分 附件

- 一、 估价对象照片
- 二、 估价对象位置图;
- 三、 (2020)浙0102委评74号杭州市上城区人民法院司法评估委托书复印件;
- 四、 《杭州市不动产权权属信息查询记录》复印件;
- 五、 评估人员资质证书复印件;
- 六、 评估机构资质证书复印件;
- 七、 评估机构营业执照复印件;