

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：中汇房估[2020]0010号

估价项目名称：东阳市吴宁镇建工新村69-1号住宅房地产市场

价值评估

估 价 委 托 人：杭州市上城区人民法院

房地产估价机构：浙江中汇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 冰（3420030025）

夏 巍（3320090010）

估价报告出具日期：2020年8月28日

致估价委托人函

杭州市上城区人民法院：

依据《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》（2020）浙 0102 委评 126 号，我们接受贵单位的委托，选派注册房地产估价师王冰（注册号：3420030025）和夏巍（注册号：3320090010），对楼玉良位于东阳市吴宁镇建工新村 69-1 号的住宅房地产市场价格价值进行了估价，价值时点为 2020 年 8 月 4 日，估价目的是为司法拍卖提供价值参考而评估房地产市场价格价值。

根据编号为 2020-598047 号《不动产权属查询结果单》等相关资料，注册房地产估价师于 2020 年 8 月 4 日对位于东阳市吴宁镇建工新村 69-1 号住宅房地产进行了实地查勘。估价范围内房屋建筑面积 516.63 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权面积 196.6 平方米，使用权终止日期为 2063 年 3 月 8 日，产权人为楼玉良。

我公司在实地查勘的基础上，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法和收益法，对估价对象在价值时点 2020 年 8 月 4 日的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象评估结果如下：

房地产市场价格总价为人民币 455.67 万元，大写金额肆佰伍拾伍万陆仟柒佰元整，评估单价为人民币 8820 元/平方米。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2021 年 8 月 27 日止。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。

此致

法定代表人：

浙江中汇房地产评估有限公司

2020年8月28日

目录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	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	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告应用的有效期	14
附 件	15
一、评估委托书复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象现状照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、《契税》复印件	
六、房地产估价机构营业执照复印件	
七、房地产估价机构资质证书复印件	
八、注册房地产估价师注册证书复印件	

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：

（一）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。

（二）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经说明的估价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。

（四）我们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。

（五）我们是依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）参加本次评估工作的注册房地产估价师夏巍于 2020 年 8 月 4 日已对报告中的估价对象进行了实地查勘，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结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备设施的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

（七）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（八）我们向报告的使用者提示：

1.本估价报告所依据的产权证明、基础资料等，由委托人提供并对其真实性、合法性和完整性负责。

2.我们向报告的使用者提示：

（1）估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响；

（2）合理使用估价价值。

3.本报告由浙江中汇房地产评估有限公司负责解释。未经同意，不得向委托人和按规定报送的有关部门以外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分报告内容见诸于任何媒体。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王 冰	3420030025		2020年8月28日
夏 巍	3320090010		2020年8月28日

估价的假设和限制条件

一、估价对象一般假设

(一) 估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。委托人对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(二) 估价对象房屋的建筑面积、土地使用权面积和权属是以根据编号为 2020-598047 号《不动产权属查询结果单》记载信息为准，但估价师未对面积进行专业测量；房地产真实合法权利状况应以房地产权属管理部门档案记载为准。

(三) 注册房地产估价师于 2020 年 8 月 4 日查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修，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，但因我公司是房地产估价机构而非房屋质量安全鉴定机构及环境检测机构，不具有相关资质，也未接受鉴定委托，故对房屋质量、环境污染无鉴定义务。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。因此本次以估价对象房屋质量没有安全隐患、无环境污染为假设前提。

(四) 本次估价以估价对象及相应的土地使用权在目前规划用途条件下能够持续有效使用为假设前提。

(五) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象的影响。

(六) 根据编号为 2020-598047 号《不动产权属查询结果单》，至价值时点，估价对象已设定他项权利，他项权利尚未注销。他项权利具体情况如下：

不动产权证书号	抵押权利人	抵押方式	债权数额	债务履行期限
东房他证吴宁字第 082695 号	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	最高额抵押	360 万元	2013 年 05 月 16 日起 2018 年 05 月 16 日止

除此之外，未发现估价对象存在其他抵押权等法定优先受偿款。本次评估不考虑上述抵押权对评估结果的影响。

(七) 根据编号为 2020-598047 号《不动产权属查询结果单》，至价值时点，估价对象房产、土地均有查封、有抵押。

估价对象房产具体查封情况如下：

1	查封机关	杭州市上城区人民法院
	查封文号	(2017)浙0102民初3575号
	查封原因	金融借款合同纠纷
	异议方	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行
	查封期限	2017年09月19日起2020年09月18日止
2	查封机关	杭州市上城区人民法院
	查封文号	(2019)浙0102执2942号
	查封原因	续查封：原查封案号(2017)浙0102民初3575号金融借款合同纠纷
	异议方	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行
	查封期限	2020年05月15日起2023年05月14日止

本次评估不考虑被查封状态对评估结果的影响。

(八) 根据东阳市自然资源和规划局出具的《契证》复印件，买受方为楼玉良，出让方为东阳市大自然建筑公司，土地房屋坐落为吴宁镇建工新村69-1号，转移方式为房屋买卖，计税金额为壹拾玖万捌仟叁佰壹拾伍元整，税率为1.5%，实缴税额贰仟玖佰柒拾肆元柒角叁分整，立契日期2001年8月1日。估价对象在司法拍卖处置时，会发生较高数额的费用和税金。根据法院执行相关规定，估价对象成交形成的税费，相关法律法规明确规定负担主体的，应由相应主体负担。本次评估仅为此次司法拍卖进行评估，不考虑未来在拍卖清偿过程中发生的有关费用及税金等各项费用（包括办理不动产权证费用、契税、土地增值税、所得税等），在此提醒报告使用方注意上述内容。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价基于司法处置前提，不考虑已有他项权利对估价结果的影响。

除此之外没有背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、估价的限制条件

（一）本估价报告结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。否则，本估价结果无效。

（二）本次估价报告必须在报告应用有效期内使用。否则，本估价结果无效。

（三）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，以估价对象为在市场上可转让的房地产为限制条件。

（四）本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关登记文件为准。

（五）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用。

（六）未经估价方和委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

（七）本报告必须完整使用，对部分使用及违规使用估价报告和估价结果所导致的损失，本估价机构和估价师不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：杭州市上城区人民法院

住 址：杭州市紫花支路 6 号

二、房地产估价机构

机构名称：浙江中汇房地产评估有限公司

机构住所：杭州市新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 1201 室

法定代表人：陆学南

资质等级：贰级

资质证书编号：浙建房估证字[2006]002 号

资质证书有效期：2019 年 3 月 20 日至 2022 年 3 月 20 日

统一信用社会代码：91330000760155339D

联系电话：0571-88879761

三、估价目的

为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象位于东阳市吴宁镇建工新村 69-1 号住宅房地产(详见附件位置图)，房屋建筑面积 516.63 平方米，土地使用权面积 196.6 平方米。

本次估价的范围确定为与估价对象在技术和经济上不能有效分离的建筑结构、普通内外装饰、水电管线设备、土地使用权及其他相关权利。

（二）房地产实物状况

1.土地状况

估价对象土地使用权来源为国有出让，土地使用权面积为 196.6 平方米；

所属宗地形状呈规则多边形，位于东阳市吴宁镇建工新村 69-1 号，东至望江北路，南至东义路，西至东针路，北至华山路。地质、水文状况好，周边住宅区密集，环境较一般，绿化率一般，土地开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、宗地内场地平整，即“六通一平”。

2.建筑物状况及利用现状

估价对象位于东阳市吴宁镇建工新村 69-1 号，建筑结构为混合结构，总层数 4 层，所在层数 1-4 层、夹层。房屋建成于 1999 年，规划用途为住宅，实际用途为住宅，证载建筑面积 516.63 平方米。房屋内部格局如下：第 1 层为一室二厅一厨一卫一夹层一车库，第 2 层为四室一厅二卫一阳台，第 3 层为四室一厅二卫一阳台，第 4 层为一室。房间为南北通透，采光较好。至价值时点，估价对象目前处于正常使用状态。

估价对象内部为中档装修，具体装修情况如下：

建筑物外墙为部分面砖、部分涂料饰面。室内为装饰木门，外窗为铝合金材质；第 1 层客厅天花板为石膏板造型吊顶，墙面乳胶漆饰面，地面铺设地砖；房间地面铺设地砖，天花板为扣板吊顶，墙面为乳胶漆饰面；厨房、卫生间和厨房地面铺设地砖，墙面为面砖到顶，板材吊顶。第 2 层客厅天花板、墙面乳胶漆饰面，地面铺设大理石；卧室天花板、墙面为乳胶漆饰面，地面铺设木地板；卫生间地面铺设地砖，墙面为面砖到顶，板材吊顶。第 3 层无装修，第 4 层无装修。厨房为灶台配组合橱柜；卫生间洁具为洗脸盆和坐便器、淋浴房等。

至价值时点，估价对象水卫、电照设备基本完好，房屋维护状况较好，无明显变形、渗漏。

（三）房地产权益状况

根据编号为 2020-598047 号《不动产权属查询结果单》，所有权人为楼玉良，不动产单元号 330783003008GB01021F00010001，权证号码为东房权证吴宁字第 09a028646 号、东阳市国用（2002）第 1-45 号，不动产坐落为东阳市吴宁镇建工新村 69-1 号。不动产状况：用途为住宅，建筑面积为 516.63 平方米，土地使用权面积 196.6 平方米，建筑年份 1999 年，土地使用结束时间 2063 年 3 月 8 日，建筑结构为混合结构。附记：土地使用权年限柒拾年，符合房改条件。

根据编号为 2020-598047 号《不动产权属查询结果单》，至价值时点，

估价对象已设定他项权利，他项权利尚未注销。他项权利具体情况如下：

不动产权证书号	抵押权利人	抵押方式	债权数额	债务履行期限
东房他证吴宁字第 082695 号	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	最高额抵押	360 万元	2013 年 05 月 16 日起 2018 年 05 月 16 日止

除此之外，未发现估价对象存在其他抵押权等法定优先受偿款。本次评估不考虑上述抵押权对评估结果的影响。

据编号为 2020-598047 号《不动产权属查询结果单》，至价值时点，估价对象房产、土地均有查封、有抵押。

估价对象房产具体查封情况如下：

1	查封机关	杭州市上城区人民法院
	查封文号	(2017)浙 0102 民初 3575 号
	查封原因	金融借款合同纠纷
	异议方	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行
	查封期限	2017 年 09 月 19 日起 2020 年 09 月 18 日止
2	查封机关	杭州市上城区人民法院
	查封文号	(2019)浙 0102 执 2942 号
	查封原因	续查封：原查封案号 (2017)浙 0102 民初 3575 号金融借款合同纠纷
	异议方	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行
	查封期限	2020 年 05 月 15 日起 2023 年 05 月 14 日止

(四) 房地产区位状况

估价对象位于东阳市吴宁镇建工新村 69-1 号，附近有开维曦园、九龙公馆、富悦公寓等住宅小区，住宅集聚度高；估价对象周边生活配套设施较完善，学校有东阳市第二实验小学、东阳吴宁三中等；医院有东阳市人民医院等；银行有中国银行、中国工商银行、中国建设银行等；临近购物场所有西牌楼菜市场、九州汇超市、建工超市等，居民日常生活购物娱乐便捷度较好。估价对象临近东义路、环城北路等主要道路，驾车出行较便捷；附近公交线路有附近有公交东阳 37 路、东阳 52 路等和东阳汽车西站，公共交通便捷度一般。

五、价值时点

本次评估价值时点为 2020 年 8 月 4 日，为注册房地产估价师实地查勘之日。

六、价值类型

（一）价值内涵：本次评估的价值是估价对象在价值时点的市场价值。包括房屋建筑物、土地使用权及室内装修价值；

（二）价值定义：

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。

（三）估价对象房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅，土地开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、宗地内场地平整，即“六通一平”。

七、估价原则

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

八、估价依据

(一) 本次估价依据的国家有关的法律、法规、规章：

1.《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〔2019〕第 32 号)、《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》(中华人民共和国建设部令〔1997〕第 57 号)等房地产管理的法律法规；

2.《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令〔2019〕第 32 号)、《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》(中华人民共和国国务院令〔1990〕第 55 号)等房地产用地管理法律法规；

3.《中华人民共和国规划法》(中华人民共和国主席令〔2007〕第 74 号修正)、《中华人民共和国建筑法》(中华人民共和国主席令〔2007〕第 46 号修正)等与房地产相关的法律法规；

4.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令〔2016〕第 46 号)等与资产评估相关的法律法规；

5.《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)；

6.《中华人民共和国拍卖法》、《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》等与拍卖相关的法律法规；

7.国务院及省、市和地方政府颁发的其他有关文件。

(二) 本次估价依据的技术规程：

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2.《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)。

(三) 本次估价依据的委托人提供的有关资料：

《杭州市上城区人民法院评估委托书》(2020)浙 0102 委评 126 号；

(四) 本次估价依据的估价方掌握及调查的资料：

1.房地产市场状况等数据资料；

2.互联网查询价格信息；

3.2020-598047 号《不动产权属查询结果单》；

- 4.《契证》复印件；
- 5.估价人员现场核实、实地查勘、拍照等资料；
- 6.其它与估价相关资料。

九、估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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潜在收益的房地产估价；成本法适用于在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情况下的估价；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。

(1) 选用的估价方法及理由

本次估价根据估价对象实际状况，选用比较法和收益法测算房地产市场价格，其理由如下：

由于估价对象周边同类物业市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故我们采用比较法进行测算。

由于估价对象周围类似物业租赁案例较多，故我们采取收益法进行测算。

(2) 不选用的估价方法及理由

本次估价不选用成本法、假设开发法测算房地产价值，其理由如下：

由于估价对象为整幢建筑中的单套房地产，从成本角度无法诠释估价对象正常市场价值，故我们无法采用成本法进行测算。

由于估价对象为已建成交付使用的房地产，不适用假设开发法进行评估。

(3) 选用的估价方法的含义：

比较法：

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，根据期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。

比较法的本质是以房地产的正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相

同的市场价格。

比较法计算公式为：

估价对象比准价格=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

根据以上方法估算得出估价对象的比准价格进行综合分析后确定估价对象的市场价值。

收益法：

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。收益法公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

V 一 收益价值

A 一 房地产未来第一年净收益

Y 一 报酬率

g 一 净收益每年递增率

n 一 获取收益的持续年限

十、估价结果

我们经实地勘察和市场调查，根据相关资料和有关政策法规，并遵循独立、客观、公正的原则，选用适当的估价方法，确定估价对象评估结果如下：

房地产市场价值总价为人民币 **455.67** 万元，大写金额肆佰伍拾伍万陆仟柒佰元整，评估单价为人民币 **8820** 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王 冰	3420030025		2020年8月28日
夏 巍	3320090010		2020年8月28日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘估价对象的日期为2020年8月4日。

十三、估价作业期

本次估价作业的起止日期为2020年8月4日至2020年8月28日。

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为报告出具日起一年，即自2020年8月28日起至2021年8月27日止。

附 件

- 一、 评估委托书复印件
- 二、 估价对象位置示意图
- 三、 估价对象实地查勘照片
- 四、 估价对象权属证明复印件
- 五、 《契证》复印件
- 六、 房地产估价机构营业执照复印件
- 七、 房地产估价机构资质证书复印件
- 八、 注册房地产估价师注册证书复印件