

# 涉执房地产处置司法评估报告

杭州市拱墅区人民法院因司法处置涉及  
周洁、胡宏伟名下位于杭州市拱墅区香郡公寓5幢3单元  
2601室一处住宅房地产市场价格评估

委托函号：（2022）浙0105执1319号

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

估价机构：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

估价人员：张晓冬（注册号：3320080022）

吴艳霞（注册号：3320080103）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十日

估价报告编号：杭中立(2022)房(估)字第208号

## 致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

本公司接受贵方委托，对贵院在执行中国工商银行股份有限公司杭州武林支行与周洁、胡宏伟金融借款合同纠纷一案中涉及周洁、胡宏伟共同共有的位于杭州市拱墅区香郡公寓5幢3单元2601室一处住宅房地产在现状利用条件下的市场价格进行评估。

估价对象：周洁、胡宏伟共同共有的位于杭州市拱墅区香郡公寓5幢3单元2601室一处住宅房地产，包括该处住宅房屋所有权、土地使用权及室内固定装修，估价对象房屋建筑面积为88.34平方米，土地使用权面积4.8平方米，土地使用权性质为出让。

估价目的：为杭州市拱墅区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年05月25日，为完成实地查勘之日。

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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的有关技术规定，结合本次估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过合理、全面、细致的分析与测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素综合分析，确定在本估价报告的假设和限制条件下，估价对象在价值时点2022年05月25日的市场价格如下：

房地产单价：¥56463元/平方米

房地产总价：¥498.79万元

大写金额：人民币肆佰玖拾捌万柒仟玖佰圆整

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读

房地产估价报告全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

注：本报告各项附件与报告书具同等效力。

特函告贵方。

杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司（盖章）

法定代表人：

二〇二二年六月十日

## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业日期 .....	18
十四、估价报告应用的有效期 .....	18
附 件 .....	19
附件一、估价对象位置示意图； .....	19
附件二、估价对象实地查勘照片； .....	19
附件三、《杭州市拱墅区人民法院委托书》复印件； .....	19
附件四、《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2022-DJZX013-016943）、《房地 产平面图》、《拱墅区杭行路 185 号香郡公寓 1-5 幢宗地图》复印件； .....	19
附件五、《契税完税情况联系单》（房地产税源编号：3301012021103923）及《中华人 民共和国税收完税证明》（No. 333015210800037090、No. 333015210800048742）复印件； .....	19
附件六、《南都物业服务集团股份有限公司欠费明细表》复印件； .....	19
附件七、估价机构营业执照复印件； .....	19
附件八、估价机构备案证书复印件； .....	19
附件九、注册房地产估价师注册证书复印件。 .....	19

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本报告中已说明的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。

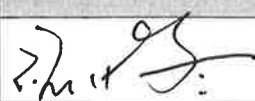

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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》等相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司估价人员吴艳霞、徐雪童于2022年05月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公证性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。报告的使用人对房屋质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张晓冬	3320080022		2022年6月10日
吴艳霞	3320080103		2022年6月10日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的一般性假设

1、本报告以《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》等国家现行的各项房地产法律、法规及政策在价值时点后的相当一段时间内不进行重大修改为前提。

2、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，且建筑面积经实地目测与权属证明材料上记载数字大体相当，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。

3、本次估价人员对估价对象进行了仔细实地查勘，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，无相关鉴定仪器，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，依据委托方提供的资料进行评估。因此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。

4、本次评估，委托方未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况证明。估价人员对估价对象进行了实地查勘及了解，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、估价对象以假定在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

6、估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

7、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为假设前提。

8、本报告以在估价报告的使用有效期限不会出现国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系及市场结构保持稳定、不会遇到自然力和其他不可抗力为前提。

9、估价中未考虑特殊交易方式对市场价值的影响。

10、估价报告未考虑估价对象运营业主经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响。

11、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

12、如果估价对象以司法拍卖进行处置，会发生较高数额的费用，本次评估仅为此次司法处置提供市场价值参考，不考虑未来在拍卖清偿过程中发生的有关费用。

## 二、未定事项假设

估价对象建筑面积、土地面积、用途等数据齐全，权属资料齐全，本报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

依据《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2022-DJZX013-016943）显示，估价对象存在查封、抵押情况（具体见估价结果报告），估价对象存在的查封、抵押情况于本次价值时点仍然存在。根据本次评估目的，通过司法处置后估价对象可达到正常权益状态，故本次评估不考虑以上查封、抵押情况对市场交易价值的影响。

## 四、不相一致假设

根据杭州市规划和自然资源局提供的《房地产平面图》显示，估价对象地上总层数为32层，地下层数总为1层，经估价人员实地查勘发现，估价对象地上总层数为32层，地下总层数为2层，二者存在不相一致情况，本次评估以估价人员实地查勘为准。

## 五、依据不足假设

本次反应估价对象利用状况资料充分，不存在依据不足事项，本报告无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1、本报告的估价结果系根据上述假设及房地产估价的有关原则、方法得出，只有在上述假设存在的条件下成立。

2、本次估价结果仅限于为委托方司法处置提供价值参考依据，若有其它用途，需根据指定目的另行评估。

3、本次估价是以估价对象所处地块在价值时点符合规划部门的规划要求为基础进行的，若城建规划部门对该地块做出重大的规划变动，估价结果一般会失效。

4、在市场状况变动不大的情况下，本次估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。估价报告有效期间因拆迁等重大政策导致估价结果与实际不符，或发生不可抗力对估价结果产生影响的，估价报告不得继续使用。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6、本房地产估价结果报告及估价技术报告中的内容不得向委托人和按规定报送的有关部门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、本估价报告由杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司负责解释。

## 七、其它特殊事项说明

1、根据富越香郡物业服务中心出具的《南都物业服务集团股份有限公司欠费明细表》显示，估价对象欠缴：2017年10月01日至2022年05月31日物业服务费，共计13304.12元；2021年04月16日至2021年11月31日及2022年02月01日至2022年03月31日水费，共计56.05元；2017年10月01日至2018年12月31日公共



能耗费，共计 795 元；以上三项共计欠缴 14155.17 元（该金额仅供参考，具体以物业实时查询为准。）。本次评估没有考虑估价对象可能存在的电费、煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用对其市场价值的影响。在此提醒报告使用方注意今后这些额外费用的发生。

2、根据《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》（浙高法执[2020]6号），本次变价形成的税费各自负担，即本次估价结果包括被执行方需缴纳的各项税费。主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税、个人所得税等。买卖双方应缴纳的税费及计算方法如下表（该表仅供参考，如与当地税务部门颁布税种、税率不一致的，则以当地税务部门有关标准为准）。因税费计算基数为成交金额，估价对象最终成交价格属于未定事项，因此具体税费数额无法确定。未来估价对象拍卖成交后，具体有关房屋税费数额请自行向当地的财税、房管、国土等相关部门了解。

房屋类型	买方身份	房主身份	买方所需承担税费		出让方所需承担税费			
			契税	印花税	增值税及附加	个人所得税	土地增值税	印花税
住宅	个人	个人	1、家庭唯一住房：90 平方及以下：1%；90 平方以上：1.5%； 2、家庭第二套住房：90 平方及以下：1%；90 平方以上：2%； 3、其他：3%；	无	1、家庭唯一住房满 2 年，免征。2、非家庭唯一住房满 5 年，免征。 3、家庭唯一住房未满 2 年，成交价 5.3%。4、非家庭唯一住房未满 5 年，成交价 5.3%（2022 年 5 月 17 日之后政策）	1、满五年唯一住房，免征 2、以上任一条件不满足，成交价 3%或差额 20%	无	无
	企业	个人	3%	0.05%或 0.025%	1、家庭唯一住房满 2 年，免征。2、非家庭唯一住房满 5 年，免征。 3、家庭唯一住房未满 2 年，成交价 5.3%。4、非家庭唯一住房未满 5	1、满五年唯一住房，免征 2、以上任一条件不满足，成交价 3%或差额 20%	无	无

					年，成交价 5.3% (2022 年 5 月 17 日之后政策)			
--	--	--	--	--	-------------------------------------	--	--	--

3、本次估价对象为住宅房地产，属于杭州限购政策内房产范畴。

4、因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、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小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

## 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

联系地址：杭州市拱墅区杨六堡路 11 号

联系人：王法官

联系方式：0571-56578890

### 二、估价机构

估价机构：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

估价机构地址：杭州市滨江区长河街道江虹路 735 号 3 幢 B 楼六层 601 室

法定代表人：张晓冬

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2009]016 号

营业执照注册号：91330108779274688X

### 三、估价目的

杭州市拱墅区人民法院因执行中国工商银行股份有限公司杭州武林支行与周洁、胡宏伟金融借款合同纠纷一案中，特委托本公司对位于杭州市拱墅区香郡公寓 5 幢 3 单元 2601 室一处住宅房地产进行市场价格评估，为杭州市拱墅区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围界定

本次估价对象为周洁、胡宏伟共同共有的位于杭州市拱墅区香郡公寓 5 幢 3 单元 2601 室一处住宅房地产，房屋建筑面积 88.34 平方米，土地使用权面积 4.8 平方米，本次估价的范围包括该处住宅房屋所有权、土地使用权及室内固定装修。

#### 2、估价对象基本情况

1) 权益状况:

依据估价人员于2022年05月24日查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:2022-DJZX013-016943),估价对象权益状况如下:

(1) 不动产权利状况:

权利人:周洁、胡宏伟;

不动产坐落:香郡公寓5幢3单元2601室;

权证号(证明号):浙(2021)杭州市不动产权第0236100号、浙(2021)杭州市不动产权第0236101号;

用途:城镇住宅用地/住宅;

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;

共有情况:共同共有;

权利状态:现状;

建筑面积:88.34平方米;

土地使用权面积:4.8平方米;

使用期限:至2078年03月04日;

宗地号:330105010008GB00026;

登记日期:2021年08月20日;

限制信息:房产:有查封,有抵押,土地:无查封,无抵押;

附记:本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

(2) 历史缴纳税费情况

根据估价人员查询的《契税完税情况联系单》(房地产税源编号:3301012021103923)及《中华人民共和国税收完税证明》(No.333015210800037090、No.333015210800048742)显示,估价对象已按规定办理涉税事务,估价对象产权明晰、合法。

(3) 他项权利状况及查封状况

根据估价人员于2022年05月24日查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2022-DJZX013-016943），估价对象抵押、查封、异议及居住权状况如下：

抵押状况	抵押权人	中国工商银行股份有限公司杭州武林支行	登记证明号	浙(2021)杭州市不动产证明第0137216号
	抵押方式	一般抵押	债权数额	105万元
	登记日期	2021年08月20日	债务履行期限 (债权确定期间)	2014年11月21日起 2044年11月21日止
	附记	担保范围依据抵押合同约定抵押权首次登记时间：2016年12月19日		
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执保403号		
	查封期限	2022年03月17日起2025年03月16日止		
	查封机关	杭州市西湖区人民法院		
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执1319号		
	查封期限	2022年03月24日起2025年03月23日止		
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
居住权状况	无			
异议状况	无			

根据估价现场调查及案件相关方提供信息，估价对象无租赁权，地役权、相邻权等其他他项权利。

## 2) 房地产实物状况

### (1) 建筑物实物状况

不动产坐落：杭州市拱墅区香郡公寓5幢3单元2601室；

建筑面积：房屋建筑面积88.34平方米，套内面积66.84平方米，分摊面积21.5平方米；

用途：设计用途为住宅，实际用途为住宅；

建筑结构：钢筋混凝土；

楼层：房屋总楼层为地上32层，地下2层，估价对象为地上第26层；

层高：约2.68米（地面至吊顶处）；

建筑功能：估价对象防水、保温、隔热、日照、通风、采光等功能较好；

建筑外观：估价对象所在建筑物为现代风格，其外墙系部分墙

砖贴面，外观一般。估价对象所在建筑物外立面保养维护状况较好；

朝向：朝南；

空间布局：内部户型结构为三室一厅一厨一卫（其中一室为原户型阳台），空间布局较好。

装饰装修：估价对象入户大门为防盗门，铝合金窗，客厅地面铺有地砖，墙面刷有乳胶漆，顶部为石膏板吊顶，安装中央空调；卧室地面铺有木地板，墙面刷有乳胶漆；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，顶部为铝扣板吊顶。

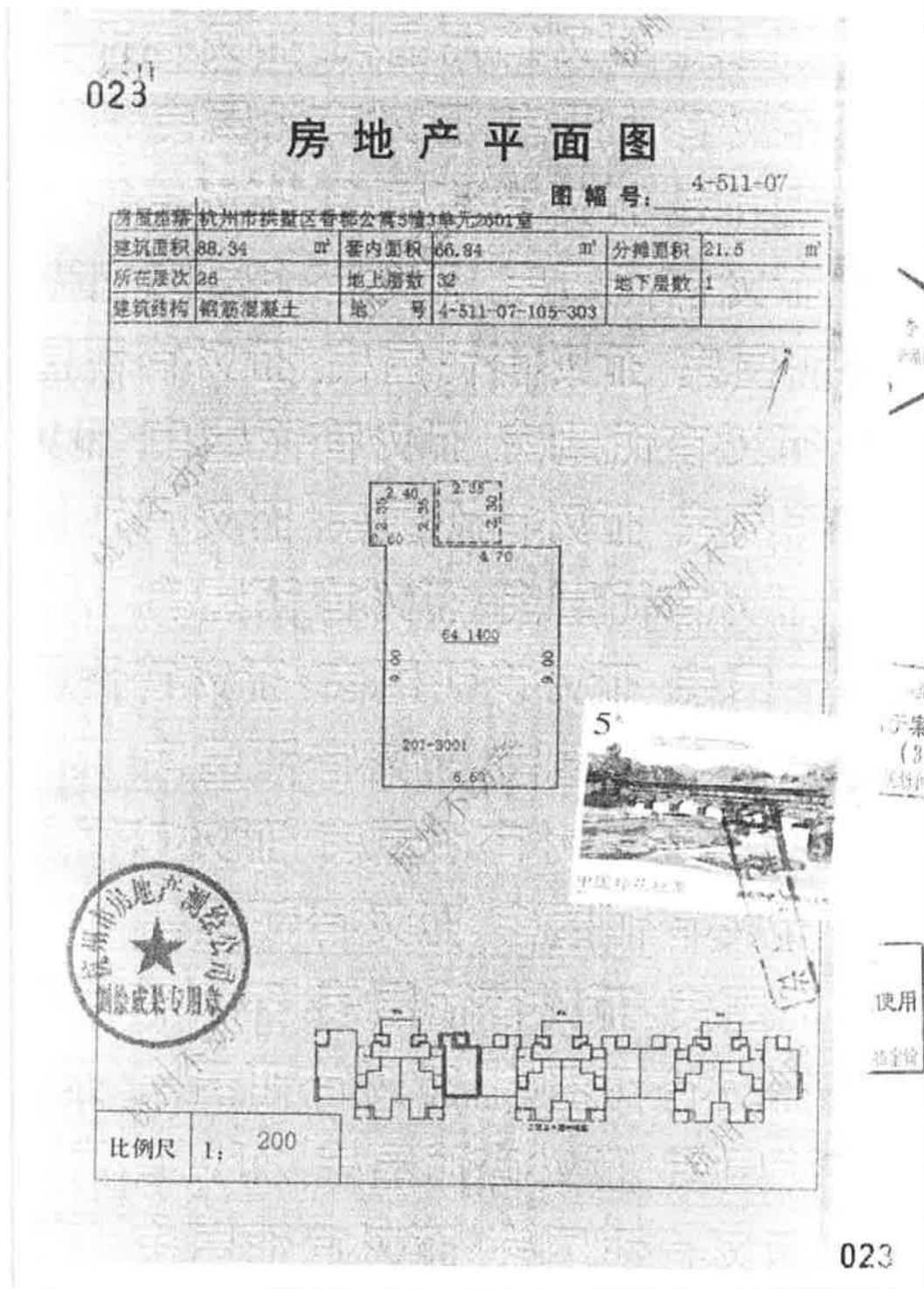
设施设备：至价值时点，估价对象内部电照设备齐全完好；

维护状况：至价值时点，估价对象维护状况一般，其中一间卧室墙面存在破损情况（详见附件照片）；

完损状况：建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙完好，楼面和地面平整，属于完好房；

现状利用情况：至价值时点，估价对象目前为空置状态。

估价对象房地产平面图如下：



(2) 土地实物状况

不动产坐落：杭州市拱墅区香郡公寓5幢3单元2601室。

四至：估价对象所在小区宗地四至为东至无名路，南至湖州街，西至西塘河，东至香郡弄。

土地使用权面积：4.8 平方米。

使用期限：至 2078 年 03 月 04 日，剩余土地使用年限 55.78 年。

用途：城镇住宅用地。

形状：估价对象所属宗地形状呈较规则多边形。

地形地势：与相邻土地、道路基本持平，地形地势平坦。

地质、土壤：土壤没有受过污染，无不良地质现象，自然排水状况良好。

开发程度：具备了外围“六通”（即通水、通电、通路、通讯、排水、通气）、内部“六通一平”（即通水、通电、通路、通讯、排水、通气及场地平整）的条件。

## 五、价值时点

本报告价值时点为 2022 年 05 月 25 日，是根据估价目的要求经估价委托人认可后设定的，是估价师完成对估价对象实地查勘的日期。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 05 月 25 日的市场价值。

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

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

### 1、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。独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。



## 2、合法原则

房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件。只有当房地产合法使用时，其权益才受法律保障。因此估价中以估价对象的合法使用、合法处分为前提。合法原则是房地产估价的前提，属于房地产价格形成的基本性原则，是最高最佳利用原则和替代原则的基础。估价对象房地产四至清楚，面积准确，权属来源合法，符合合法原则。

## 3、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。本次评估使用比较法、收益法求取房地产价格是以替代原则为基础的。

## 4、最高最佳利用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。本次估价以此原则为估价的前提进行测算。

## 5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。在比较法、收益法中价值时点原则得到了应用。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布）；

- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日生效）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；
- 6、最高人民法院、国土资源部、建设部《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）；
- 7、最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释（2005年8月1日起施行）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日，司法部令第132号）；
- 9、《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》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）；
- 10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
- 11、《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）；
- 12、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）；

13、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》（浙高法执[2020]6号）；

14、《浙江省房地产估价师与经纪人协会《关于印发〈浙江省房地产司法估价技术指引（试行）〉的通知》（浙估协[2020]22号）；

15、浙江省房地产估价师与经纪人协会《关于修订〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》（浙估协〔2021〕3号）；

16、全国人大、国务院、住房和城乡建设部、浙江省人民政府有关部门颁布的其他有关法律、法规和部门规章等政策文件。

## （二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

5、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协[2020]22号）；

6、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3号）。

## （三）委托人提供的有关资料

1、《杭州市拱墅区人民法院委托书》。

## （四）估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、估价人员现场核实、实地查勘、拍照等资料；

3、《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2022-DJZX013-016943）、《房地产平面图》复印件、《拱墅区杭行路185号香郡公寓1-5幢宗地图》复印件；

- 4、《契税完税情况联系单》（房地产税源编号：3301012021103923）及《中华人民共和国税收完税证明》（No. 333015210800037090、No. 333015210800048742）复印件；
- 5、《南都物业服务集团股份有限公司欠费明细表》；
- 6、本公司估价人员掌握和搜集的其他相关资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法的选取

估价人员按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）等技术标准，根据估价对象所在区域房地产市场状况并结合估价对象具体特点及估价目的等，结合估价经验，经过反复研究推敲，选用适当的估价方法。

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法适用于同类房地产有较多交易案例的房地产估价，经踏勘，估价对象为住宅房地产，区域内同类房地产交易较活跃，有较多交易案例，且交易案例较易获得，故可以采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。估价对象所在区域同类房地产有出租实例，市场租金及运营费用等收益相关资料可以通过搜集获取，故可以选用收益法进行评估。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产的估价，一般适用于在建工程或待开发项目，本次评估不予采用。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入情况下的房地产估价，考虑到成本法所测算的计算价格是从成本的角度反映估价对象的成本价值，不

能很好地反映估价对象的市场价值，本次评估不予采用。

基准地价系数修正法适用于土地价值的评估，主要应用在成本法中土地取得成本或重置价值的测算，本次不适宜选用成本法，所以亦不适宜选用基准地价系数修正法。

综上所述，根据估价对象的特点，可采用比较法和收益法测算，假设开发法、成本法和基准地价系数修正法均缺乏可操作性。故本次评估以比较法和收益法为主进行价格试算，在此试算结果基础上结合估价对象区位特点进一步分析，从而得到估价对象较为准确、合理的估价结果。

## 2、估价方法的定义

### (1) 比较法

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格，其计算公式为：

估价对象比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正指数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

### (2) 收益法

收益法定义：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率和资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得出估价对象价值或价格的方法。根据估价对象的具体情况并结合估价目的，本次选取收益法公式如下：

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

其中：V——收益价值      a——年净收益      r——报酬率  
g——收益递增率      n——收益期。

## 十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 05 月 25 日的市场价格如下：


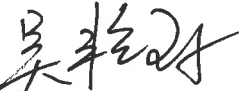
房地产单价：¥56463 元/平方米

房地产总价：¥498.79 万元

大写金额：人民币肆佰玖拾捌万柒仟玖佰圆整

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张晓冬	3320080022		2022 年 6 月 10 日
吴艳霞	3320080103		2022 年 6 月 10 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 05 月 25 日至 2022 年 05 月 25 日

## 十三、估价作业日期

2022 年 05 月 17 日至 2022 年 06 月 10 日

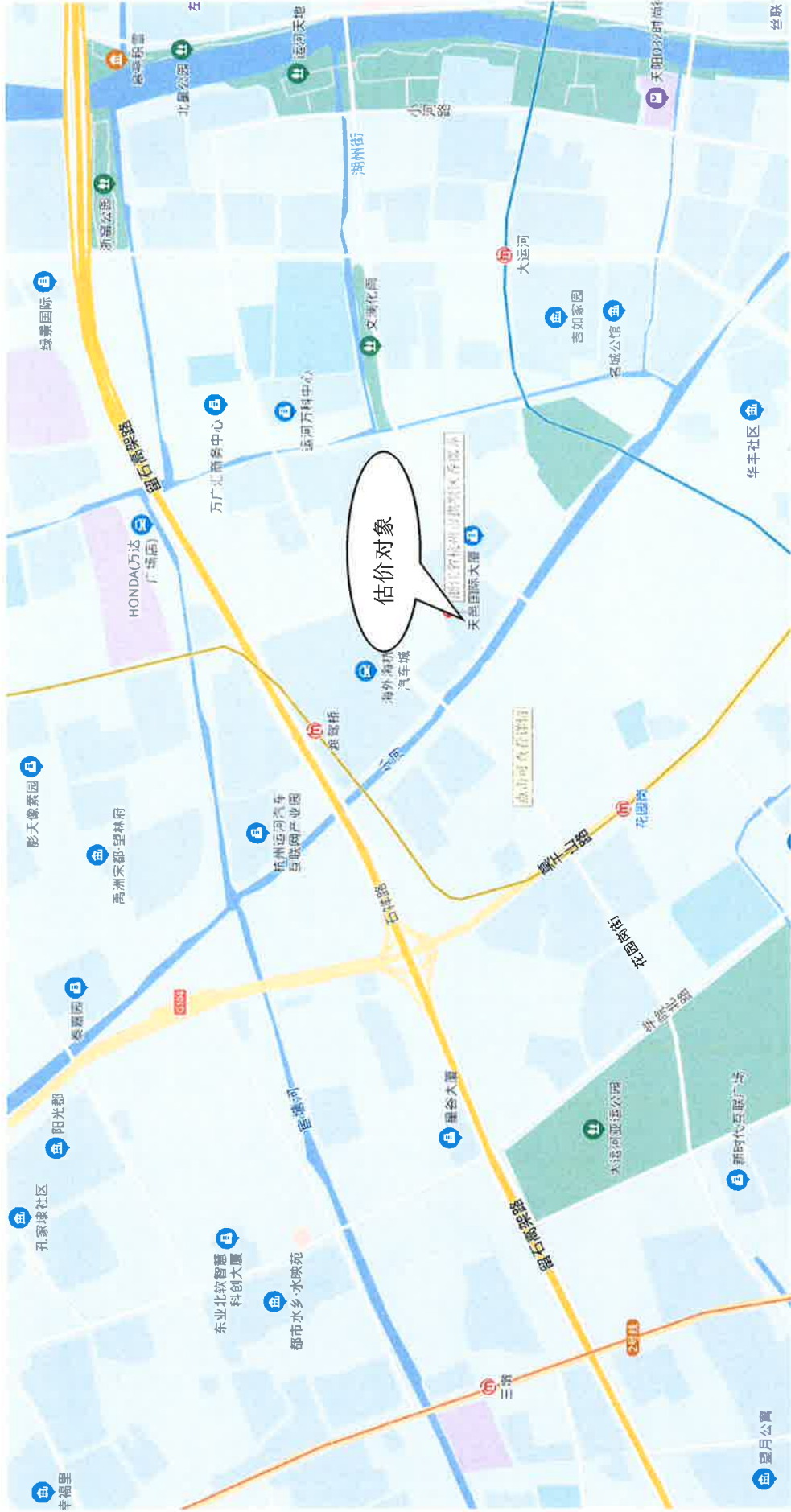
## 十四、估价报告应用的有效期

本报告的有效期自估价报告提交之日起壹年内有效。即自 2022 年 06 月 10 日至 2023 年 06 月 09 日止。但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。有效期满后，需重新估价。

## 附 件

- 附件一、估价对象位置示意图；
- 附件二、估价对象实地查勘照片；
- 附件三、《杭州市拱墅区人民法院委托书》复印件；
- 附件四、《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2022-DJZX013-016943）、《房地产平面图》、《拱墅区杭行路 185 号香郡公寓 1-5 幢宗地图》复印件；
- 附件五、《契税完税情况联系单》（房地产税源编号：3301012021103923）及《中华人民共和国税收完税证明》（No. 333015210800037090、No. 333015210800048742）复印件；
- 附件六、《南都物业服务集团股份有限公司欠费明细表》复印件；
- 附件七、估价机构营业执照复印件；
- 附件八、估价机构备案证书复印件；
- 附件九、注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象位置示意图





估价对象现场勘查照片



# 杭州市拱墅区人民法院

## 委托书

(2022)浙0105执1319号

杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司：

我院在执行中国工商银行股份有限公司杭州武林支行与周洁,胡宏伟 金融借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

杭州市拱墅区香郡公寓5幢3单元2601室。



# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-DJZX013-016943

依 **杭州市拱墅区人民法院** 申请查询坐落于 **香郡公寓5幢3单元2601室** 的不动产登记信息, 经查询杭州市不动产登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	香郡公寓5幢3单元2601室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	88.34	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	4.8	使用期限	一至2078年03月04日
限制信息	房产:有查封,有抵押,土地:无查封,无抵押					宗地号	330105010008GB00020
不动产状况	权利人	周洁、胡宏伟					
	权证号 (证明号)	浙(2021)杭州市不动产权第0236100号、浙(2021)杭州市不动产权第0236101号					
	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		
	共有情况	共同共有	登记日期		2021年08月20日		
	权利状态	现状					
附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。						
抵押状况	抵押权人	中国工商银行股份有限公司杭州武林支行	登记证明号		浙(2021)杭州市不动产证明第0137216号		
	抵押方式	一般抵押	债权数额		105万元		
	登记日期	2021年08月20日	债务履行期限 (债权确定期间)		2014年11月21日起2044年11月21日止		
	附记	担保范围依据抵押合同约定抵押权首次登记时间: 2016年12月19日					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执保403号					
	查封期限	2022年03月17日起2025年03月16日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执1319号					
	查封期限	2022年03月24日起2025年03月23日止					
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院					
居住权状况	无						
异议状况	无						



**办案查档**  
**案件用于案**  
**(3)**  
**杭州市规划和自然资源局**

**办案查档专用章**  
**案件用于案件办理使用**  
**(3)**  
**杭州市规划和自然资源局档案馆**



杭州市规划和自然资源局  
 2022年05月20日 14:46:31

说明：

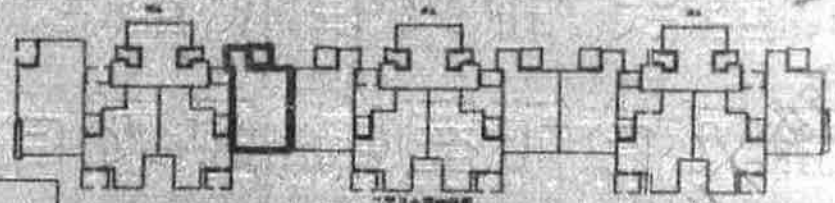
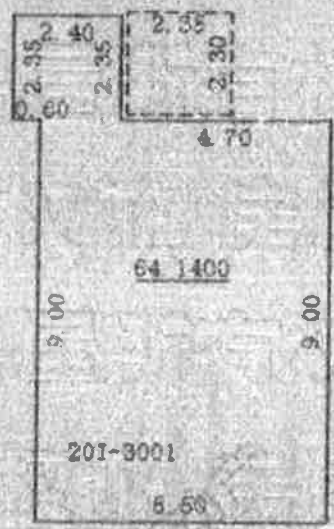
- 1、本查询记录范围为办理过登记的不动产登记信息（不含预售合同备案信息），涵盖杭州市上城区、拱墅区、西湖区、钱塘区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区和淳安县、桐庐县、建德市。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息，需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正确使用。



# 房地产平面图

图幅号: 4-511-07

房屋座落	杭州市拱墅区香郡公寓5幢3单元2801室				
建筑面积	88.94	m <sup>2</sup>	套内面积	66.84	m <sup>2</sup>
所在层次	26		地上层数	32	
建筑结构	钢筋混凝土		地下层数	1	
			地号	4-511-07-105-303	



比例尺 1: 200

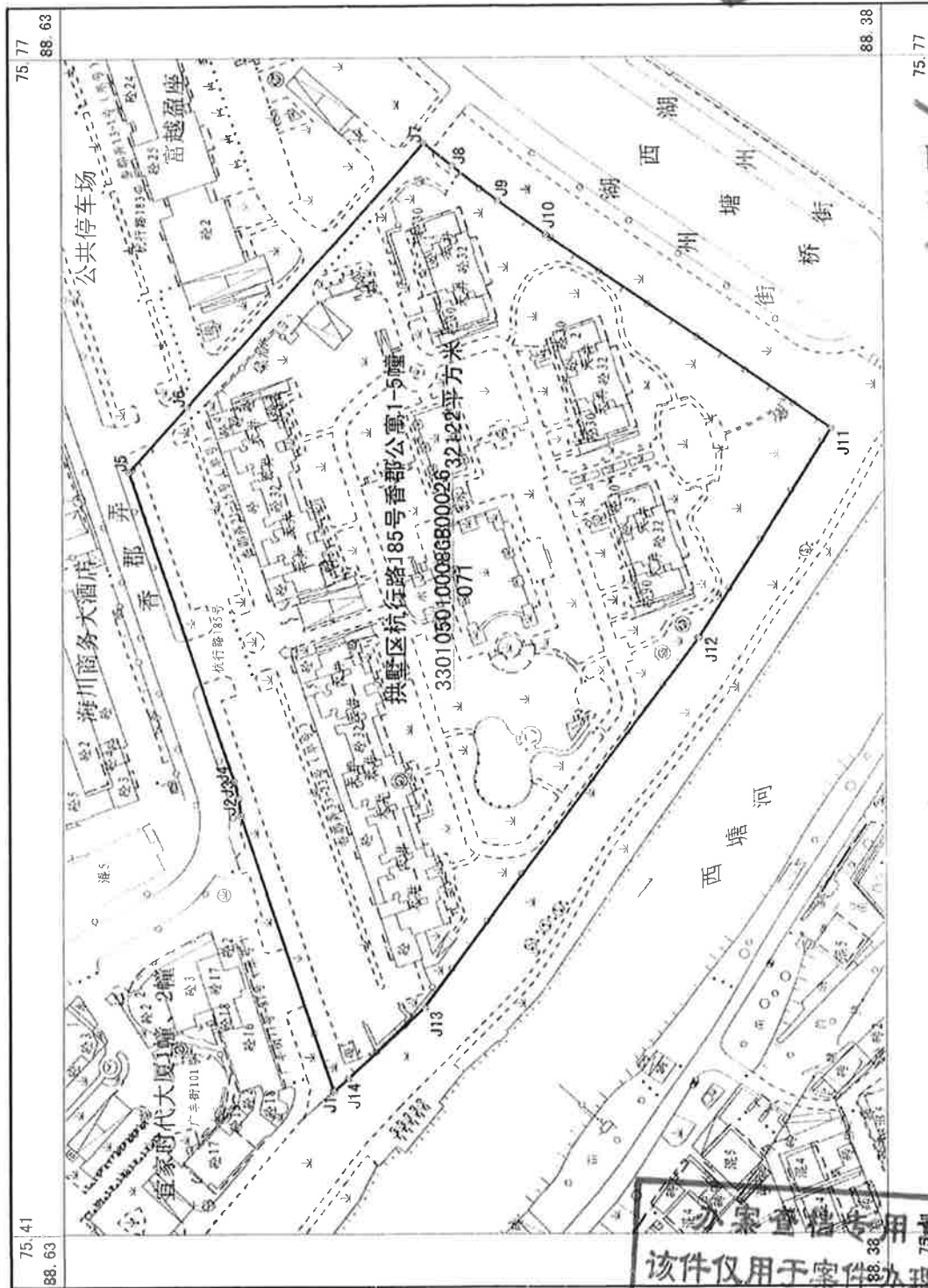
专业  
测绘

档案  
(3)  
规划

使用  
档案馆

# 拱墅区杭行路185号香郡公寓1-5幢宗地图

75-88.0-A、B、D



档案复制件专用章  
杭州市规划和自然资源档案馆  
(3)

制图员: 李永顺  
绘图员: 郑淑群  
审核员: 朱雨祺  
审核员: 郑淑群

1800

用章  
件办理使用  
自然资源档案馆

2015年10月权属调查  
2015年10月计算机成图  
杭州坐标系  
1993年版浙江省地籍图图式

档案复制件专用章  
该件仅用于案件办理使用  
杭州市规划和自然资源档案馆

上述材料共 271-03588 页  
 复自 271-03588  
 如有出入，以档案原件为准。  
 杭州市规划和自然资源档案馆  
 材料专用章(3) 年月日

# 契税完税情况联系单

014

房地产税源编号:33010120211059

不动产登记局/不动产登记中心:

纳税人 胡宏伟等2人

组织机构代码(身份证号码) 330106198210064093等2人

已按规定办理坐落于 香郡公寓5幢3单元2601室 的土地(房屋)

交易契税涉税事宜:

1、征税事宜。纳税义务发生时间 2020-12-17，计税面积 88.34 平方米，

已交契税 33321.18 元，优惠金额 66642.38 元。

优惠项目:

《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契稅 营业税优惠政策的通知

财税〔2016〕23号第一条第(一)项

2、不征税事宜:合同签订时间 /，土地(房屋)面积 /

平方米;经审核,该纳税人承受土地(房屋)权属的行为不属于契稅征收范围。

请据此查验纳税人的契稅完稅证明或减免稅证明。

办案查档专用章  
 该件仅用于案件办理使用  
 (3)  
 杭州市规划和自然资源档案馆

税务机关盖章  
 经办人:陈世  
 日期:2021-08-19

办案查档专用章  
 该件仅用于案件办理使用  
 (3)  
 杭州市规划和自然资源档案馆

档案:  
 杭州市

该



# 中华人民共和国 税收证明

No. 333015210800037090

填发日期: 2021年 8月 19日

税务机关: 国家税务总局杭州市上城区税务局

纳税人识别号	330106198210064093 330105198208230025			纳税人名称	胡宏伟 周洁	
原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额	
333016210800499710	契税	房屋其他权属转移方式	2021-08-19至2021-08-19	2021-08-19	33,321.18	
金额合计	(大写)人民币叁万叁仟叁佰贰拾壹元壹角捌分			¥33,321.18		
税务机关	填票人	备注: 一般申报, 正税自行申报现金, 主管税务所(科、分局): 国家税务总局杭州市上城区税务局财产和行为税科 共有人: 胡宏伟、周洁 房源编号: F33010220210036238 房屋坐落地址: 普郡公寓5幢3单元2601室 权属转移面积: 88.34平方米 合同日期: 2020-12-17				
(盖章)	陈非凡					

收据联 交纳税人作完税证明

妥善保管

当专用  
案件办  
(3)  
划和自然资

档案复制  
杭州市规划和自  
(3)

该件仅  
杭州

01016





# 中华人民共和国 个人所得税 完税证明

No. 333015210800048742

填发日期: 2021年 8月 19日 税务机关: 国家税务总局杭州市上城区税务局

纳税人识别号	330103198405120439		纳税人名称	范其琛	
原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额
333016210800509403	个人所得税	财产转让所得	2021-08-19至2021-08-19	2021-08-19	33,321.19
金额合计	(大写)人民币叁万叁仟叁佰贰拾叁元壹角玖分		¥33,321.19		
税务机关 (盖章)	填票人 陈非凡	备注:一般申报 正税自行申报房屋转让所得(征收率1%)现金,主管税务所(科、分局):国家税务总局杭州市上城区税务局财产和行办为税科 房源编号:F33010220210036238 房屋坐落地址:香郡公寓5幢3单元2601室 权属转移面积:88.34平方米 合同日期:2020-12-17			

妥善保管

收报联 交纳税人作完税证明

杭州市  
办案查  
件仅用

(3)  
制件专用  
和自然资源

015

南都物业服务集团股份有限公司

欠费明细表

小区: 富越香郡 记录数: 10

缴款时间迄止: 2022-05-25

打印时间: 2022-05-25 10:53:08

序号	房产	面积	客户	联系电话	业主原地址	收费项目	欠费周期	欠费金额	备注
1	高层->5幢->3单元->2601	88.34	范其濠	18868700591 13588068016	富越香郡5幢3单元2601室	物业服务费	20171001-20171231	596.31	
						物业服务费	20180101-20181231	2385.24	
						物业服务费	20190101-20191231	3021.24	
						物业服务费	20200101-20201231	3021.24	
						物业服务费	20210101-20211231	3021.24	
						物业服务费	20220101-20220531	1258.85	
						代收水费	20210416-20211031	44.25	上期读数: 128.00, 本期 读数: 143.00
						代收水费	20220201-20220331	11.8	上期读数: 143.00, 本期 读数: 147.00
						代收公共能耗费	20171001-20171231	159	
						代收公共能耗费	20180101-20181231	636	
						合计		14155.17	

小计

合计

88.34

14155.17

财务部审核:

管理处经理审核:

制表人: 金丽琴

发出日期:

发出日期: 2022-05-25



# 营业执照

统一社会信用代码

91330108779274688X(1/1)

(副本)

扫描二维码  
通过国家企业信用信息公示系统  
了解更多登记、备案、许可、  
监管信息



名称 杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

注册资本 贰佰万圆

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年09月27日

法定代表人 张皖冬

营业期限 2005年09月27日至2025年09月26日

经营范围 许可项目：测绘服务；国土空间规划编制(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)；一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；规划设计管理；土地整治服务；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估；生态恢复及生态保护服务；市场调查(不含涉外调查)；房屋拆迁服务；水土流失防治服务；水利相关咨询服务；档案管理服务；咨询策划服务；工程管理服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

住所 浙江省杭州市滨江区长河街道江虹路735号3幢B楼六层601室

登记机关

2020年12月10日



国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 房地产估价机构备案证书

机构名称：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

法定代表人：张晓冬  
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省杭州市滨江区长河街道江虹路735号3幢B楼六层601室

联系电话：0571-86415812

统一社会信用代码：91330108779274688X

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：2010-10-29

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字(2009)016号

有效期限：2021年01月14日至2023年06月29日



中国房地产估价  
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年一月十四日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00203699

姓名 / Full name

张晓冬

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

33032719811107001X

注册号 / Registration No.

3320080022

执业机构 / Employer

杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00233968

姓名 / Full name

吴艳霞

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

330104197705221620

注册号 / Registration No.

3320080103

执业机构 / Employer

杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature