

邵奕楠

杭州市江干区相江公寓嘉木苑 3 幢 1 单元 1303 室住宅房地产
司法评估估价报告

衢建房地估(2022)衢 S 字第 07-018 号

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

地址: 衢州市马站底 96 号 电话: 8880018 8880755 邮编: 324000

房地产司法估价报告

估价报告编号：衢建房地估(2022)衢S字第07-018号

估价项目名称：杭州市江干区相江公寓嘉木苑3幢1单元1303室

住宅房地产司法评估

估价委托人：浙江省衢州市中级人民法院

房地产估价机构：衢州市建业房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：方正一（注册号3320040169）

程忠坚（注册号3320130020）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十八日

目 录

一、致估价委托人函	3
二、估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6
一、估价的假设条件	6
二、估价的限制条件	7
四、房地产估价结果报告	9
一、估价委托方	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象概况	9
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、估价人员	16
十二、估价作业期	16
七、附件	17

致估价委托人函

浙江省衢州市中级人民法院：

受浙江省衢州市中级人民法院（2022）浙衢委评字第3号《评估委托书》委托，我公司对贵院办理的申请执行人安信证券股份有限公司与被执行人邵奕楠商事仲裁纠纷一案，需要对执行标的（杭州市江干区相江公寓嘉木苑3幢1单元1303室住宅房地产）进行市场价值评估。

1、估价目的：为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象：本次估价范围为估价对象现状条件下杭州市江干区相江公寓嘉木苑3幢1单元1303室住宅房地产，估价对象建筑面积88.62平方米，土地分摊面积4.3平方米。列入本次估价范围的为上述房屋面积、国有建设用地使用权分摊面积及室内固定家具家电、装饰装修、水电设施，但不包含可移动物品及相关债权债务等。

3、价值时点：2022年7月21日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法和收益法。

6、估价结果：估价人员根据中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《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》、《浙江省高级人民法院关于进一步完善委托评估拍卖工作的意见》的有关规定，对本次估价对象进行了实地踏勘，同时调查和收集了大量的相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，采用比较法和收益

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

房地产估价报告

法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象于价值时点的在满足估价假设、限制条件、价值类型条件下的市场价值为人民币 315 万元，大写叁佰壹拾伍万元整。

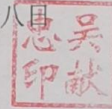
特别提示：

本报告使用时，请特别注意本报告中的估价假设和限制条件。

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：吴献忠

二〇二二年七月二十八日

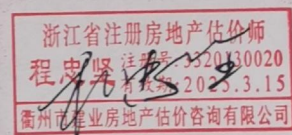
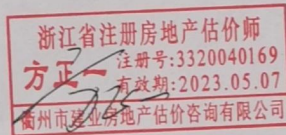


第二部分 估价师声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、在估价报告中的分析、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、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对有关当事人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、中国注册房地产估价师方正一、程忠坚已于 2022 年 7 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。

方正一 中国注册房地产估价师 注册号 3320040169

程忠坚 中国注册房地产估价师 注册号 3320130020



第三部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件等资料，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，经实地查勘观察，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，不考虑特殊买家的额外出价。

(5) 估价对象在缴纳国家规定有关费用后能在公开市场上自由转让。

(6) 假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用。

(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。我们仅对估价对象房地产做一般性的查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

2、未定事项假设：

无未定事项假设

3、背离事实假设：

无背离事实假设

4、不相一致假设：

无不相一致假设

5、依据不足假设

由于委托方未提供《不动产权利证书》原件供估价人员核查，本次估价假设委托方提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》权属信息与《不动产权利证书》原件一致。

二、估价的限制条件

1、本报告估价结果仅作为委托方申请司法鉴定处置时的价值参考使用；当用于其他目的，本公司不承担相关责任。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自二〇二二年七月二十八日至二〇二三年七月二十七日）。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。

3、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格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

4、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的可能损失，本公司不承担相关责任。

5、本估价结果未考虑房地产交易时应向国家缴纳的税费，如须转让、变更、拍卖、处置房地产，应按国家有关规定办理。

6、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人及估价对象相关当事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。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：浙江省衢州市中级人民法院

住所（地址）：衢州市柯城区荷花三路 30 号

联系电话：0570-3081720

二、估价机构：

受托估价机构：衢州市建业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：吴献忠

住所（机构地址）：衢州市马站底 96 号

备案等级：国家贰级

证书号：建房估证字[2006]027 号

联系电话：0570-8880018 8880566

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、估价对象概况：

（一）估价对象财产范围

估价对象为位于杭州市江干区相江公寓嘉木苑 3 幢 1 单元 1303 室的住宅房地产。列入本次估价范围的为上述房屋面积、国有建设用地使用权分摊面积及室内固定家具家电、装饰装修、水电设施，但不包含可移动物品及相关债权债务等。

（二）估价对象基本状况

1、房地产区位状况：

估价对象位于杭州市钱塘江九堡大桥西北侧，所在小区杭州市相

江公寓南临钱塘江，所在区域属杭州市上城区钱江新城，其东临东湖路、南临之江东路、西临仁爱路、北临下沙路。周边有滨江铂金海岸、海景城花园、绿城丽江公寓等住宅小区。估价对象所在区域市政基础设施完善，公共配套设施齐全。附近有杭州地铁东城广场客运中心、东湖路市民公园、浙江大学医学院附属邵逸夫医院、杭州市东城第三幼儿园、杭师大东城小学、杭师大东城中学、杭州高级中学钱江校区等生活配套设施，有多条地铁和公交线路经过，居民出行方便。

2、房地产实物状况：

估价对象位于杭州市上城区钱塘江九堡大桥西北侧，本次评估为杭州市相江公寓嘉木苑 3 幢 1 单元 1303 室住宅，估价对象建筑面积 88.62 平方米，土地分摊面积 4.3 平方米。所在区域属杭州市上城区钱江新城二期，估价对象所在相江公寓小区南临钱塘江，小区内共有 23 幢中高层住宅楼，总占地面积 132 亩，总建筑面积 35 万平方米。估价对象所在楼幢为高层住宅楼，房屋总层数 25 层，估价所在层为 13 层。现场调查时估价对象室内普通装修，现处于正常使用状态。

(1) 土地实物状况：估价对象位于杭州市上城区钱塘江九堡大桥西北侧、南临钱塘江，小区总占地面积 132 亩。本次评估标的为杭州市相江公寓 3 幢 1 单元 1303 室小户型住宅，所在区域东临东湖路、南临之江东路、西临仁爱路、北临下沙路。土地级别为中心城区 VI 级，地类用途为城镇住宅用地，土地使用权分摊面积 4.3 平方米。土地开发程度达到“七通一平”（即：通路、供水、排水、通讯、通电、通网络、通天然气与场地平整），宗地形状较规则，地势平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较少，利用状况较好。

(2) 建筑物状况及利用现状：估价对象位于杭州市上城区钱塘江

九堡大桥西北侧、南临钱塘江。本次评估标的为杭州市相江公寓 3 幢 1 单元 1303 室小户型公寓住宅，建筑面积 88.62 平方米，建筑结构钢混，房屋总层数 25 层，估价所在层为 13 层，房屋主体为南北朝向中间套，建造年份为 2014 年。估价人员现场勘察时估价对象处于正常使用状态，单元布局为 2 部电梯 4 户结构，室内户型为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫结构，防盗门入户，有阳台和设备平台。估价对象室内装修程度为普通装修，客厅、厨房、卫生间、阳台地面铺设地砖，卧室、书房地面铺设强化地板，整体墙面为乳胶漆。卫生间有洗脸台、淋浴房，厨房有整体厨柜。现状调查时其建筑结构稳定，维护状况良好，建筑物完损等级为完好房，建筑结构、功能、设备设施能够满足正常居住需要。

3、房地产权利状况：

估价对象不动产权利人为邵奕楠单独所有，权利人持有杭州市规划和自然资源局填发的杭房权证江移字第 14648945 号《不动产权利证书》，不动产单元号 330104009009GB00098F00060027，宗地号 330104009009GB0098。估价对象建筑面积 88.62 平方米，土地使用权分摊面积 4.3 平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为存量房产，出让土地使用期限 2065 年 03 月 21 日止。房屋总层数 25 层，估价所在层 13 层，建筑结构钢混，权利状况为现状，限制信息为房产：有查封，有抵押，土地：有查封，有抵押，权证登记日期 2014 年 01 月 17 日。

五、价值时点：

价值时点为完成估价对象实地查看之日：二〇二二年七月二十一日

六、价值类型：

本项估价确定的价值为估价对象的房地产市场价格：

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金额。

七、估价依据：

1、 《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日起施行）；

2、 《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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，2020年1月1日起施行）；

3、 《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〉的决定》，2020年1月1日起施行）；

4、 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号；2016年12月1日起施行）；

5、 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号；2019年04月23日起实施）；

6、 《不动产登记暂行条例》（国务院令656号，自2015年3月1日起施行。根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7、 《中华人民共和国担保法》（主席令50号，1995年10月1日实施）；

- 8、《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》；
- 9、《司法鉴定程序通则》司法部令第 107 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、浙江省高级人民法院《关于实施〈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〉细则（试行）》（浙高法[2012]90 号）；
- 12、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）；
- 13、最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法[2020]202 号）；
- 14、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）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 16、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 17、浙江省衢州市中级人民法院（2022）浙衢委评字第 3 号《评估委托书》；
- 18、委托方移交的《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件；
- 19、杭州市有关房地产政策等法规文件；
- 20、本公司掌握有关资料及估价人员实地查勘、调查获取的资料。

八、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、最高最佳使用原则。

1、客观、独立、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、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。

4、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。

5、最高最佳利用原则：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。

九、估价方法：

根据估价目的以及估价对象为普通成套住宅的特点，该类型物业处于成熟的房地产市场状况，二手房成交案例和租金案例较多，宜采用收益法及比较法评估。

1、定义：收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。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。

$$\text{收益法的公式：计算公式： } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]。$$

式中：V—房地产价值时点收益价格；

A_i —房地产未来 t 年内各年净收益；

A —房地产 t 年后无变化的年净收益；

t —净收益有变化的年限

Y —房地产资本化率；

n —房地产剩余收益年限。

2、定义：比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；具体来说，是选取一定数量的可比实例，将他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。

基本思路：根据估价对象房地产所处区位，通过市场调查和比较分析，在同一供求圈内搜集与估价对象条件相似的成交案例，并从中选取三个与估价对象条件最相似的成交案例，建立比较基础，对案例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，最后计算比较价值。

公式：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}$$

十、估价结果：


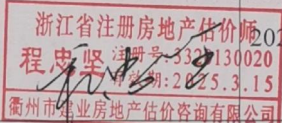
根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法。经我公司估价人员对估价对象的综合评估，最终得出如下结果：上述估价对象在价值时点二〇二二年七月二十一日日的房地产市

衢州市建业房地产估价咨询有限公司

房地产估价报告

场价值为人民币 315 万元，大写叁佰壹拾伍万元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
方正一	3320040169		2022 年 07 月 28 日
程忠坚	3320130020		2022 年 07 月 28 日

十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十一日

十三、估价作业期：

二〇二二年七月二十一日至二〇二二年七月二十八日

第五部分 附 件

- 1、浙江省衢州市中级人民法院（2022）浙衢委评字第3号《评估委托书》复印件；
- 2、估价对象《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件
- 3、估价对象现场照片
- 4、估价对象位置图
- 5、估价委托书估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

浙江省衢州市中级人民法院 评估委托书

(2022)浙衢委评字第3号

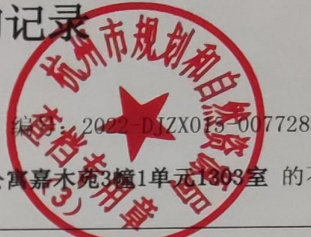
衢州市建业房地产估价咨询有限公司：

我院办理申请执行人安信证券股份有限公司与被执行人邵奕楠商事仲裁纠纷一案，需要对执行标的（杭州市江干区相江公寓嘉木苑3幢1单元1303室的房产）进行评估。依照最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》、浙江省高级人民法院《关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》的规定，现将有关材料送去，委托贵单位进行评估。请贵单位在30日内完成评估事项，并将评估结果及时书面告我院。



二〇二二年四月二十二日

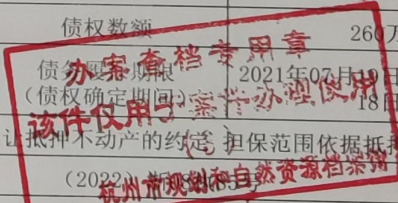
杭州市不动产登记信息查询记录



编号: 2022-DTZX013-007728

依浙江省衢州市中级人民法院申请查询坐落于 杭州市江干区相江公寓嘉木苑3幢1单元1303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	杭州市江干区相江公寓嘉木苑3幢1单元1303室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m ²)	88.62	土地使用权面积 (m ²)	4.3	使用期限	一至2065年03月21日
限制信息	房产: 有查封, 有抵押, 土地: 有查封, 有抵押					宗地号	330104009009GB00098
不动产状况	权利人	邵奕楠					
	权证号 (证明号)	杭房权证江移字第14648945号					
	权利类型	房屋 (构筑物) 所有权	权利性质		存量房产		
	共有情况	单独所有	登记日期		2014年01月17日		
	权利状态	现状					
	附记	—					
抵押状况	抵押权人	上海银行股份有限公司杭州分行	登记证明号		杭房他证字第14702089号		
	抵押方式	一般抵押	债权数额		99万元		
	登记日期	2014年01月17日	债务履行期限 (债权确定期间)		2012年09月26日起2042年09月26日止		
	附记	—					
	抵押权人	杭州市西湖区浙农小额贷款有限公司	登记证明号		浙(2021)杭州市不动产证明第0118092号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		260万元		
	登记日期	2021年07月19日	债务履行期限 (债权确定期间)		2021年07月19日起2024年07月18日止		
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定, 担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执保769号					
	查封期限	2022年02月10日起2025年02月09日止					
	查封机关	衢州市中级人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执保769号					
	查封期限	2022年05月25日起2025年05月24日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
权利状况	无						



2022/3/16 查询信息打印

自然资源部 房地产权结果信息一览表								
法院案件信息								
案号	(2022)浙08执85号			被查询对象	邵奕楠			
证件类型	居民身份证			证件号码	330881198912260011			
承办人	范志毅			书记员	胡树生			
不动产单元号	330104009009GB00098F00060027							
不动产权证书号	杭房权证江移字第14648945号							
房地坐落	杭州市江干区相江公寓嘉木苑3幢1单元1303室							
建筑面积	88.0	专有建筑面积		分摊建筑面积				
土地使用期限起		土地使用期限止	2065-03-21 00:00:00.0		竣工时间			
房屋性质	其他				规划用途	住宅		
登记机构	房管局产权中心							
备注					反馈人	IP100000		
					反馈时间	2022-01-25 16:03:02		
抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
	杭房他证字第14702089号	土地和房屋	邵奕楠	一般抵押	99.00	2012-09-26 00:00:00.0	2042-09-26 00:00:00.0	
	杭房他证字第14702089号	土地和房屋	邵奕楠	一般抵押	99.00	2012-09-26 00:00:00.0	2042-09-26 00:00:00.0	
预告登记					无			
查封登记					无			

制表单位：自然资源部 制表时间：2022/01/25 16:40:07

192.1.32.32:8080/webapp/ckwfy/common/dbsearch/ccxx/ip/bdcxx_print.jsp?bdclx=3&bdhm=A720220125330800100761&ver=1647420007356 1/1

杭州市江干区相江公寓嘉木苑 3 幢 1 单元 1303 室现场照片



估价对象小区入口



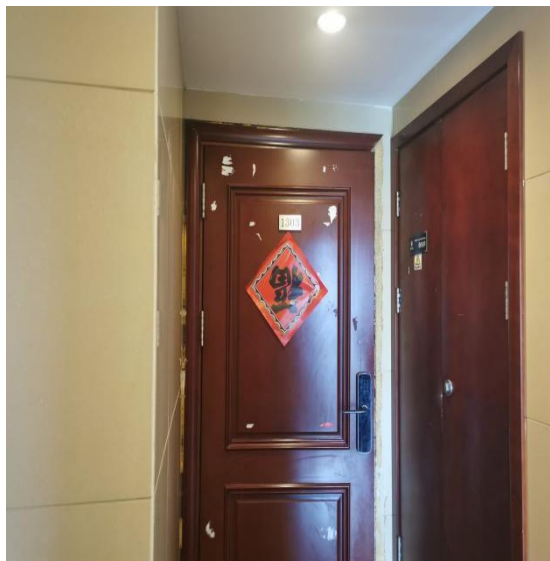
估价对象建筑外立面



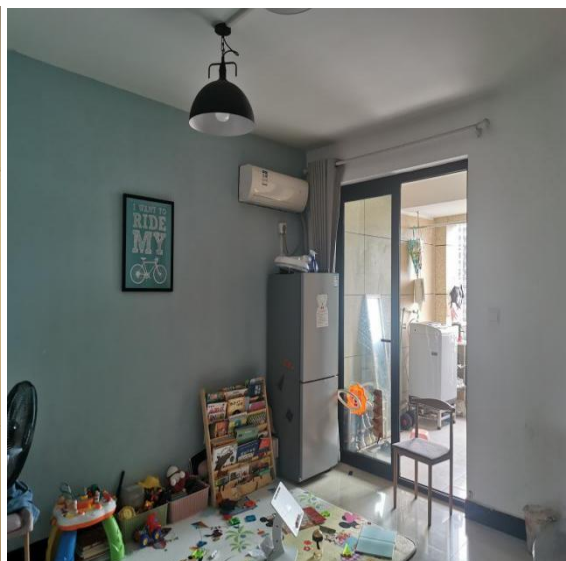
估价对象单元入口



估价对象电梯入口



估价对象入户门



估价对象客厅

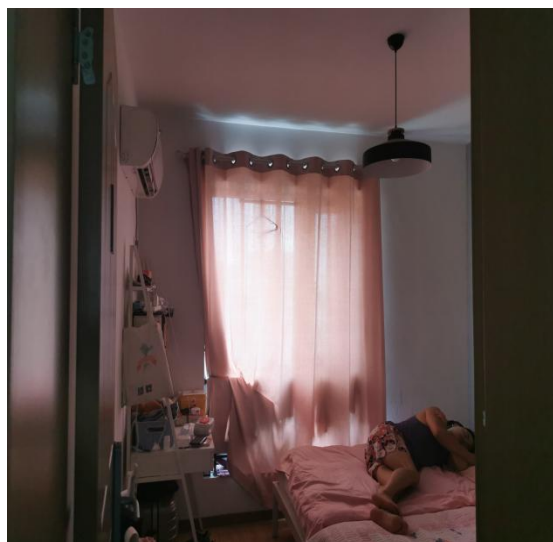
杭州市江干区相江公寓嘉木苑 3 幢 1 单元 1303 室现场照片



估价对象阳台



估价对象卧室



估价对象卧室



估价对象小房间

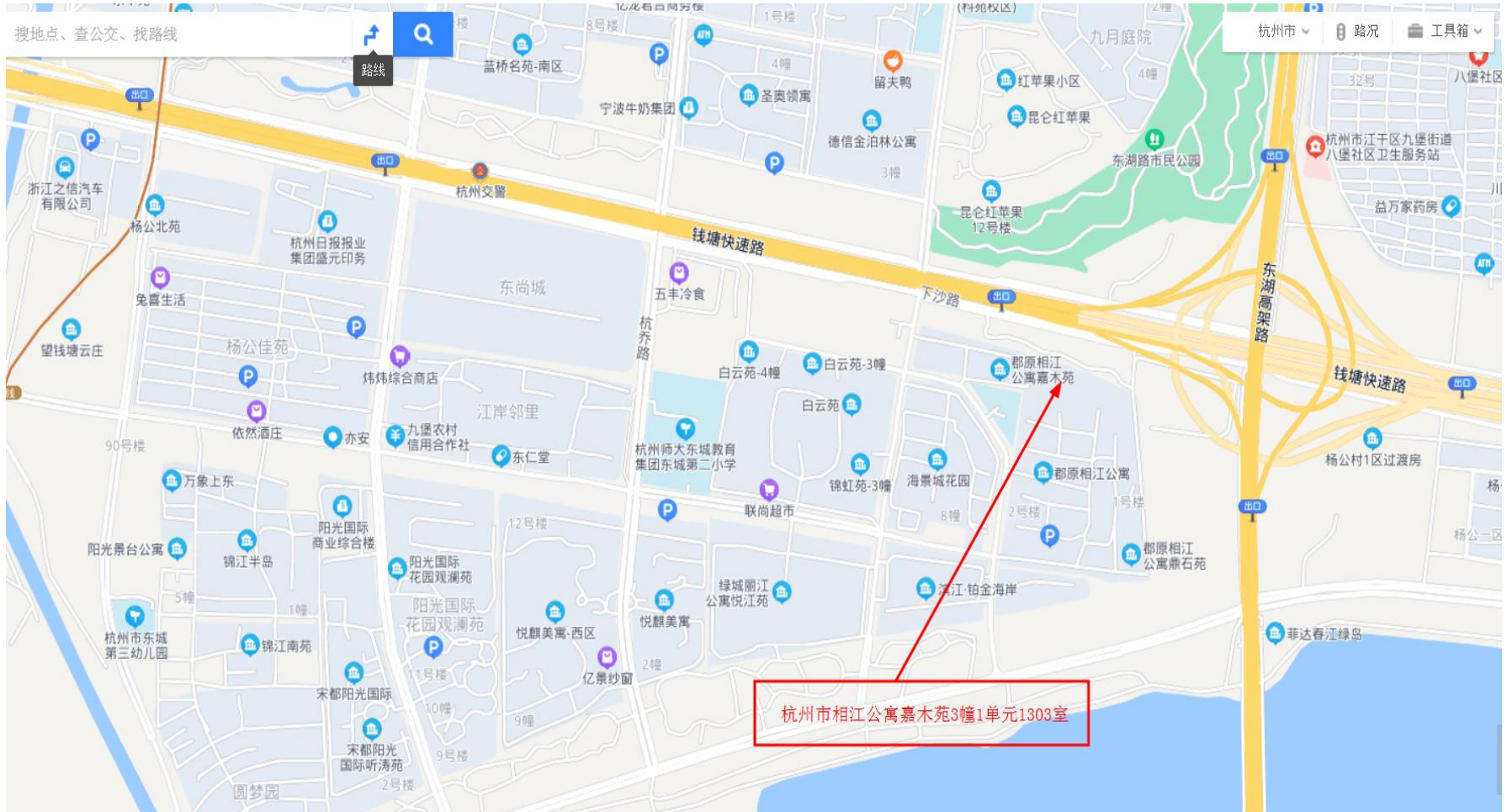


估价对象厨房



估价对象卫生间

杭州市江干区相江公寓嘉木苑 3 幢 1 单元 1303 室位置图





房地产估价机构备案证书

机构名称：衢州市建业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：吴献忠
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省衢州市马站底96号

联系电话：0570-8880566

统一社会信用代码：913308027377609792

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：2006-11-14

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2006]027号

有效期限：2020年12月10日至2022年07月02日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二〇年十二月十日

再次复印无效
衢州市建业房地产估价咨询有限公司
2020年 月 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.



发证机关

No. 00226930

姓名 / Full name

方正一

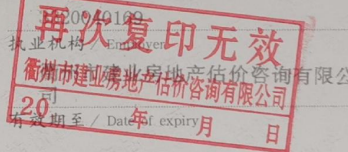
性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330802196301253635

注册号 / Registration No.



2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

