

房地产司法评估报告

估价项目名称：杭州市萧山区宁围街道和美家8幢2单元2001室

住宅房地产价值评估

估价委托人：杭州市上城区人民法院

房地产估价机构：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈爱芳 3320150125

林小欣 3320090038

估价报告出具日期：二〇二二年九月十九日

估价报告编号：浙嘉评房字(2022)第 Q2209236 号

委托函号：(2022)浙 0102 委评 285 号



致估价委托人函

Letter of Transmittal

杭州市上城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于杭州市萧山区宁围街道和美家 8 幢 2 单元 2001 室住宅房地产市场价值进行了评估。估价对象如下：

1、估价对象状况

本次估价对象为胡小荣所有的位于杭州市萧山区宁围街道和美家 8 幢 2 单元 2001 室住宅房地产，房屋建筑面积 173.49 平方米，土地使用权面积 6.6 平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利性质为出让/存量房产，终止日期为 2077 年 12 月 08 日。

2、估价目的

为杭州市上城区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点

2022 年 9 月 15 日（实地查勘日）。

4、价值类型

本次评估所确定的价值为估价对象在房地产公开市场条件下形成的市场价值。

5、估价方法

比较法。

6、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下（含固定装修）（详见估价结果一览表）：（币种：人民币，其中总价取整至仟位，单价取整至个位）

房地产市场价值:787.0 万元(保留仟位取整)

大写金额：柒佰捌拾柒万元整

估价结果一览表

房屋坐落	建筑面 积 (m ²)	土地面积 (m ²)	市场价值	
			评估单价 (元/m ²)	总价 (万元) (保留仟位取整)
杭州市萧山区宁围街道和美 家 8 幢 2 单元 2001 室	173.49	6.6	45360	787.0

特别提示 (Special Notice) :

为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容，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，特此函告。

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十九日



目录 Contents

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、一般假设	6
二、未定事项假设	7
三、背离事实假设	7
四、不相一致假设	7
五、依据不足假设	7
六、估价报告使用限制	7
七、特别提示	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	16
六、价值类型	17
七、估价原则	17
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
附件	22
一、估价委托书复印件	
二、估价对象权属证明复印件	
三、物业公司提供的物业费情况说明复印件	
四、房地产估价机构营业执照复印件	
五、房地产估价机构资质证书复印件	
六、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、我们在本估价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。

二、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，但受到本估价报告中已说明的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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。



四、我们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。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师陈爱芳已于 2022 年 9 月 15 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

七、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

八、参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	签名	签名日期
陈爱芳 (注册号 3320150125)		2022.9.19
林小欣 (注册号 3320090038)		2022.9.19

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果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结论的影响。

(五) 本报告是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(七) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(八) 本次估价对象的土地权属情况以估价人员至杭州市规划和自然资源局萧山分局查档获取的《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》(编号：D20220915-0003736)为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(九) 本次估价对象的房屋权属情况以估价人员至杭州市规划和自然资源局萧山分局查档获取的《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》(编号：D20220915-0003736)为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(十) 本次估价以估价人员从杭州市规划和自然资源局萧山分局查询获取的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。本次评估假定估价人查询的获取的资料和估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(十一) 估价人员于 2022 年 9 月 15 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基

础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(十二) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一) 根据估价人员查询获取的资料获知估价对象已设定抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销，根据估价目的，本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(二) 本次评估的估价对象已被查封，但鉴于估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封情况，假设估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅供杭州市上城区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，如果擅自将估价报告用于其他估价目的，本估价机构及估价人员不承担相应责任。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 9 月 19 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、固定装修及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的其他功能设施，不包括室内其它可移动物品。

七、 特别提示

(一) 经估价人员对估价对象所在小区的物业管理公司(浙江万兴恒服务有限公司(前物业)、杭州和美家物业服务中心)核实物业费相关情况,根据物业公司提供的文件,估价对象 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 4 月 11 日共计物业费 1168.17 元、能耗费 378.93 元合计 1547.10 元未缴纳,物业费收费标准为 2 元/平方米/月;2022 年 7 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日物业费 2854.97 元未缴纳,物业费收费标准为 2.98 元/平方米/月,具体详见附件。另估价对象是否存在拖欠水费、电费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用,特提请报告使用方自行关注及核实,本次估价结果未考虑上述费用对其市场价值的影响。

(二) 据估价人员至国家税务总局杭州市税务局第二税务分局了解到,估价对象交易过程中应缴纳的各项税率具体见下表,以下税率仅供参考,具体金额以实际缴纳为准。本次评估结果不包含估价对象交易过程中应缴纳的各项税费,特提请报告使用方重点关注。

内容	税种	缴纳标准		金额
出让方应 负担的税 费	增值税及附加 (城市维护建设 税、教育附加、 地方教育附加)	1、未满 2 年,转让收入×5.6%		—
		2、家庭唯一住房满 2 年未满 5 年,免征		
		3、超过 5 年(含),免征		
	个人所得税	1、转让五年家庭唯一生活用房免征;		—
		2、(转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中应缴纳的税金)×20%		
3、未提供完整、准确的房屋原值凭证,法拍房屋转让收入的 3%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%)		—	
承受方应 负担的税 费	契税(个人)	家庭唯一住 房	90 m ² 及以下 1%	—
			90 m ² 以上 1.5%	
		家庭第二套 改善性住房	90 m ² 及以下 1%	
			90 m ² 以上 2%	
	其他	3%		
	契税(单位)	转让收入	3%	
印花税(个人)	转让收入	免征(2008 年 11 月 1 日前 0.05%)		—

	印花税(单位)	转让收入	0.05%	—
--	---------	------	-------	---

备注：增值税及附加说明：浙江省财政厅发布《关于浙江省实施小微企业“六税两费”减免政策的通知》（浙财税政〔2022〕4号）提到，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

（三）于价值时点，估价人员查询估价对象契税相关信息，估价对象纳税义务发生时间为2020年11月18日，契税实缴金额为79083.15元，具体详见附件，特提请报告使用方注意。

（四）于价值时点，由委托方工作人员陪同估价人员进入估价对象室内查勘，估价对象现已空置，特提请报告使用方注意。

（五）本次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。

（六）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取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：杭州市上城区人民法院

二、房地产估价机构

名称：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：杭州市上城区建国南路 288 号第八层 803 室

法定代表人：张凡

资质等级：一级

资质证书编号：浙建房估证字[2016]002 号

资质证书有效期：2022 年 03 月 07 日至 2025 年 03 月 06 日

营业执照注册号（统一社会信用代码）：913301027544097501

联系人：陈女士

联系电话：(0571) 8724 1931

三、估价目的

为杭州市上城区人民法院确定财产处置参考价提供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

根据估价委托人提供的委托资料，纳入本次评估范围的估价对象为杭州市萧山区宁围街道和美家 8 幢 2 单元 2001 室住宅房地产，建筑面积为 173.49 平方米，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、固定装修及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的其他功能设施，不包括室内其它可移动物品。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权益状况

根据《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》（编号：D20220915-0003736），估价对象权利状况及分析如下：

（1）不动产权益登记状况

权证号 (证明号)	浙(2020)萧山区不动产权第0118124号
不动产坐落	萧山区宁围街道和美家8幢2单元2001室
建筑面积(m ²)	173.49
土地使用权面积(m ²)	6.6
使用期限	至2077年12月08日
权利人	胡小荣
用途	城镇住宅用地/住宅
限制信息	房产：有查封，有抵押；宗地：无查封，无抵押
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
共有情况	单独所有
登记日期	2020年11月19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有；税源编号：3301812020045071

（2）他项权利设立情况

根据估价人员查询获取的资料获知估价对象已设定抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销，根据估价目的，本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（3）其他特殊情况

根据估价人员查询获取的资料获知，至价值时点，估价对象已被查封，根据估价目的，故本次评估不考虑查封对估价对象市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

2、估价对象实物状况

（1）建筑物实物状况

◆建筑物状况：估价对象所在建筑物和美家8幢，钢混结构，总层数34层，建成于2011年。外墙为防水涂料，整体保养较好。

◆估价对象房屋状况：

估价对象杭州市萧山区宁围街道和美家 8 幢 2 单元 2001 室，建筑面积为 173.49 平方米，所在层次为 20 层。单元平面布局为二梯二户、楼层形式为标准层、中间套、现户型为五室二厅一厨二卫三阳台，其中二室、客厅、一卫朝南；厨房、三室、一卫朝北；餐厅居中。估价对象装修现状为厅地面铺设地砖、室内地面铺设木地板、墙面均贴墙纸；厨房、卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖。室内通风、采光较好，水、电、宽带等线路设施齐全；房屋总体使用与保养状况较好。

◆估价对象利用现状：至价值时点，估价对象现已空置，特提醒报告使用者注意。

(2) 土地实物状况

估价对象坐落于杭州市萧山区宁围街道和美家 8 幢 2 单元 2001 室，所在宗地东北至市心北路，东南近扬帆路，西南至永晖路，西北至飞虹路，地块呈较规则形状，水文地质条件较好，土壤无污染，环境质量较好，地质坚实，承载力适于建筑，地下水水质未发现污染，无不良地质现象。

估价对象分摊土地使用权面积 6.6 平方米，土地使用权人为胡小荣，用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，终止日期为 2077 年 12 月 08 日。至价值时点，该宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

(3) 估价对象现场照片



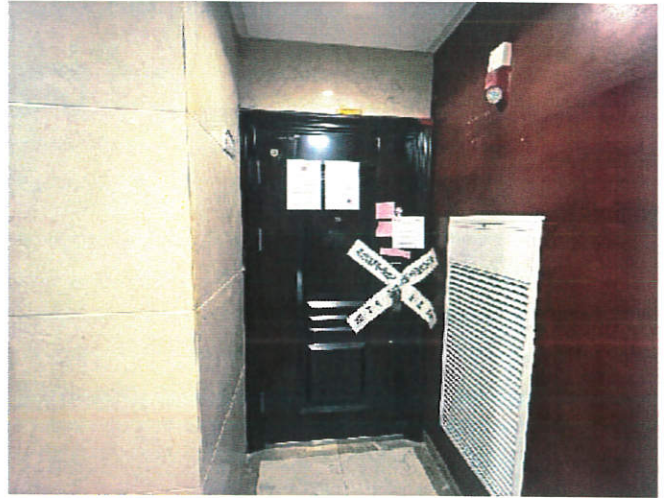
小区入口



建筑物外观



单元门



入户门



部分室内状况一



部分室内状况二



部分室内状况三



部分室内状况四



部分室内状况五



部分室内状况六



部分室内状况七



部分室内状况八



阳台



景观

3、区域状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、公共配套状况等，本次主要分析如下：

位置 状况	坐落	杭州市萧山区宁围街道和美家 8 幢 2 单元 2001 室
	方位	杭州市萧山区市心北路与飞虹路交叉口西南角
	临路状况	所在宗地临市心北路、永晖路、飞虹路
	距离	估价对象位于杭州市萧山区宁围街道，距印力汇德隆奥体印象城直线距离约 1.1 公里、距杭州奥体博览城直线距离约 2.2 公里
	朝向	主体南北朝向
	楼层	总层数 34 层，估价对象位于 20 层
交通 状况	道路	周边有市心北路、永晖路、飞虹路、扬帆路，道路通达度良好
	公共交通	附近设“地铁飞虹路站”，有 123 路，511 路，581 路，705 路，780 路，7781 路，1907M 路等多路公交车通行，距地铁 2 号线“飞虹路”站直线距离约 100 米，公共交通便捷程度较好
	交通管制	区域限时交通管制
	停车便利度	小区设有地下停车位，停车便利程度较好
环境 状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	人文环境一般
公共 配套 状况	基础设施	宗地外“六通”，已完成开发建设
	公共服务设施	周边有顺发江南丽锦、滨江金色江南、滨江·御虹府、顺发·美哉美城、金昌·春和钱塘等住宅小区。附近有中国工商银行、杭州华联超市、美哉美城农贸市场、吉的堡和美家幼儿园、萧山区江南小学、萧山区江南初级中学等配套；公共服务设施较完善。

区位状况

估价对象位于杭州市萧山区宁围街道，周边住宅较密集，公共配套设施较完善，区位状况较好。



估价对象区域位置



周边道路一



周边道路二

五、价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 9 月 15 日，根据估价目的，价值时点确定为 2022 年 9 月 15 日。

六、价值类型

本报告的房地产价值是指估价对象在在房地产公开市场条件下形成的于价值时点 2022 年 9 月 15 日的市场价值。

◆设定状态如下：涉案的估价对象权属清晰，不考虑设定的抵押权、附带相关的拖欠物业管理费用、宽带、水电费等情况，能正常持续使用。

◆房地产公开市场条件是指在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。

◆本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（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。

（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

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号, 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 年修正)(中华人民共和国主席令第 32 号、2020 年 1 月 1 日起施行, 2019 年 8 月 26 日由中华人民共和国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);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正)(中华人民共和国主席令第 32 号、2020 年 1 月 1 日起施行, 2019 年 8 月 26 日由中华人民共和国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);
4. 《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、2016 年 12 月 1 日起施行);
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. 《关于发布〈浙江省房地产估价技术指引〉第 1 号的通知》(浙估协(2016)46 号);
7. 《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);
8. 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);
9. 关于印发《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》的通知(浙高法执(2020)6 号)。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《杭州市上城区人民法院委托书》(委托函号:(2022)浙 0102 委评 285 号)。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 估价人员查询获取的《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》(编号:D20220915-0003736)、物业公司提供的物业费情况说明;
2. 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料;
3. 杭州市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数

据资料；

4. 杭州市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）估价方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经反复研究，最终选取比较法对估价对象进行评估，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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	估价对象用途为住宅，所在区域近期有类似住宅转让案例，故宜采用比较法进行评估	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	收益法适宜用于收益物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅房地产，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，但目前收益难以及时反映市场行情以及商品房租金的增长速度远远低于房地产本身价值的增值速度等实际情况，故不适合采用收益法进行评估	不选取
假设开发法	在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造买卖有关的专业费、前期费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象价格的一种估价方法	假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为住宅房地产，属于产成品，就目前状态，处于最佳使用，不存在重新开发利用可能，也无需改造或改变用途，故不适合采用假设开发法进行估价	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本	住宅房地产的价格大部分取决于效用，而非取决于其成本，故采用成本法可能会与市场产生	不选取

或重建成本减去折旧得到估价对象 价值或价格的方法	偏差，一般成本法适用于新开发房产、工业房 产估价，故不适合采用成本法进行估价
-----------------------------	---

(二) 估价方法定义及基本公式

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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转变成估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值 = 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

十、估价结果



估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果（含固定装修）如下：（币种：人民币，其中总价保留到仟位，单价保留到个位）

房地产市场价值:787.0 万元(保留仟位取整)

大写金额：柒佰捌拾柒万元整

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	签名	签名日期
陈爱芳 (注册号 3320150125)		2022.9.19
林小欣 (注册号 3320090038)		2022.9.19

十二、实地查勘期

2022年9月15日。

十三、估价作业期

2022年9月13日至2022年9月19日。

附件

Appendix

- 一、 估价委托书复印件
- 二、 估价对象权属证明复印件
- 三、 物业公司提供的物业费情况说明复印件
- 四、 房地产估价机构营业执照复印件
- 五、 房地产估价机构资质证书复印件
- 六、 注册房地产估价师注册证书复印件

杭州市上城区人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0102委评285号

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行（2022）浙0102执5648号杭州银行股份有限公司笕桥支行诉胡小荣金融借款合同纠纷执行一案，执行过程中需对以下财产进行评估。现委托你所（公司）对下列资产进行评估，并至迟在2022年9月28日之前完成评估工作。

编号	资产名称	地址	单位	数量
1	房产	杭州市萧山区宁围街道和美家8幢2单元2001室	1	1
现场评估时间：				
当事人联系方式： 申请人联系人 13588158614 被执行人联系人 18229600000				
注：评估报告2份、光盘一个（内含word版报告、现场照片、完整盖章版报告、评估费发票）				

执行员	高建强	电话	
联系人	王丹	电话	

86577995
杭州市上城区人民法院
二〇二二年九月十三日



杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录

编号: D20220915-0003736

浙江嘉华房地产
依土地资产评估咨 申请查询坐落于
询有限公司

萧山区宁围街道和美家8幢2单元
2001室

的不动产权属登记信息,

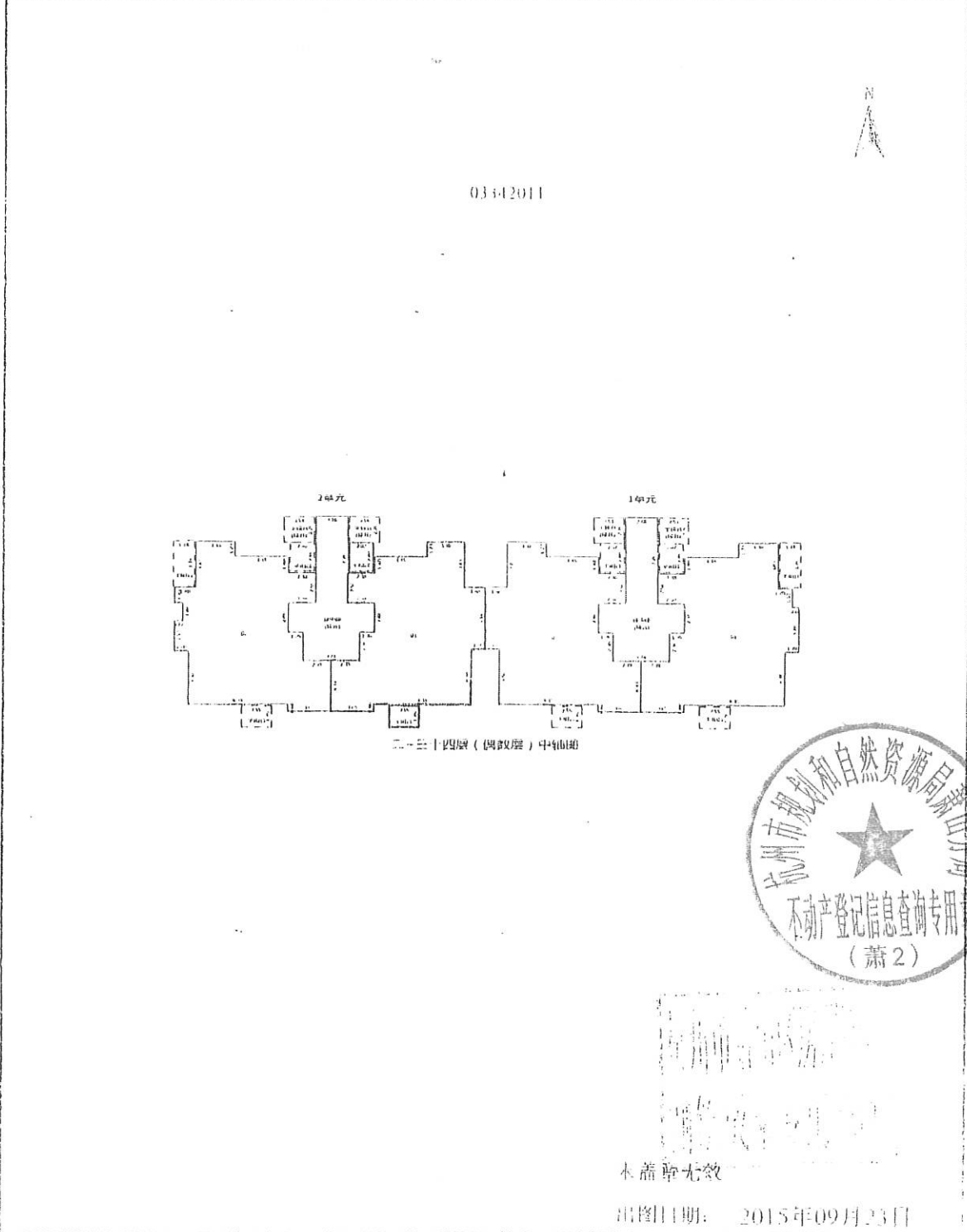
不动产坐落	萧山区宁围街道和美家8幢2单元2001室						
用途	城镇住宅用地/ 住宅	建筑 面积	173.49 m ²	土地使用权 面积	6.6m ²	使用期限	---至2077年12月08 日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:无查封,无抵押,					宗地号	-----
不动产状况	权利人	胡小荣					
	权证号 (证明号)	浙(2020)萧山区不动产权第0118124号					
	权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋(构筑物)所有权		权利性质	出让/存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期	2020年11月19日		
	权利状态	现状		转移/注销时间	-----		
	附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有税源编号: 3301812020045071					
抵押状况	抵押权人	杭州银行股份有限公司 笕桥支行		登记证明号	浙(2020)萧山区不动产证明第 0089976号		
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	902万元		
	登记日期	2020年12月07日		债务履行期限 (债权确定期间)	2020年11月24日起2030年11月23 日止		
	抵押注销时间	----		抵押状态	现状		
	附记	担保范围依据抵押合同约定					
抵押状况	抵押权人	张磊		登记证明号	浙(2022)萧山区不动产证明第 0035587号		
	抵押方式	一般抵押		债权数额	100万元		
	登记日期	2022年05月23日		债务履行期限 (债权确定期间)	2022年05月23日起2022年11月22 日止		
	抵押注销时间	----		抵押状态	现状		
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定约定内容, 详见抵押合同余值抵押					
查封状况	查封文号	(2022)浙0102执保1679号					
	查封机关	杭州市上城区人民法院					
	查封期限	2022年05月27日起2025年05月26日止					



房产分层分户平面图

图幅号: 2-1003-3

房屋座落	萧山区宁围街道和美家8幢2单元2001室+		地号	2-1003-3-006-079	
查内面积	138.99	分摊面积	34.50	建筑面积	173.49
所在层次	20	测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司		



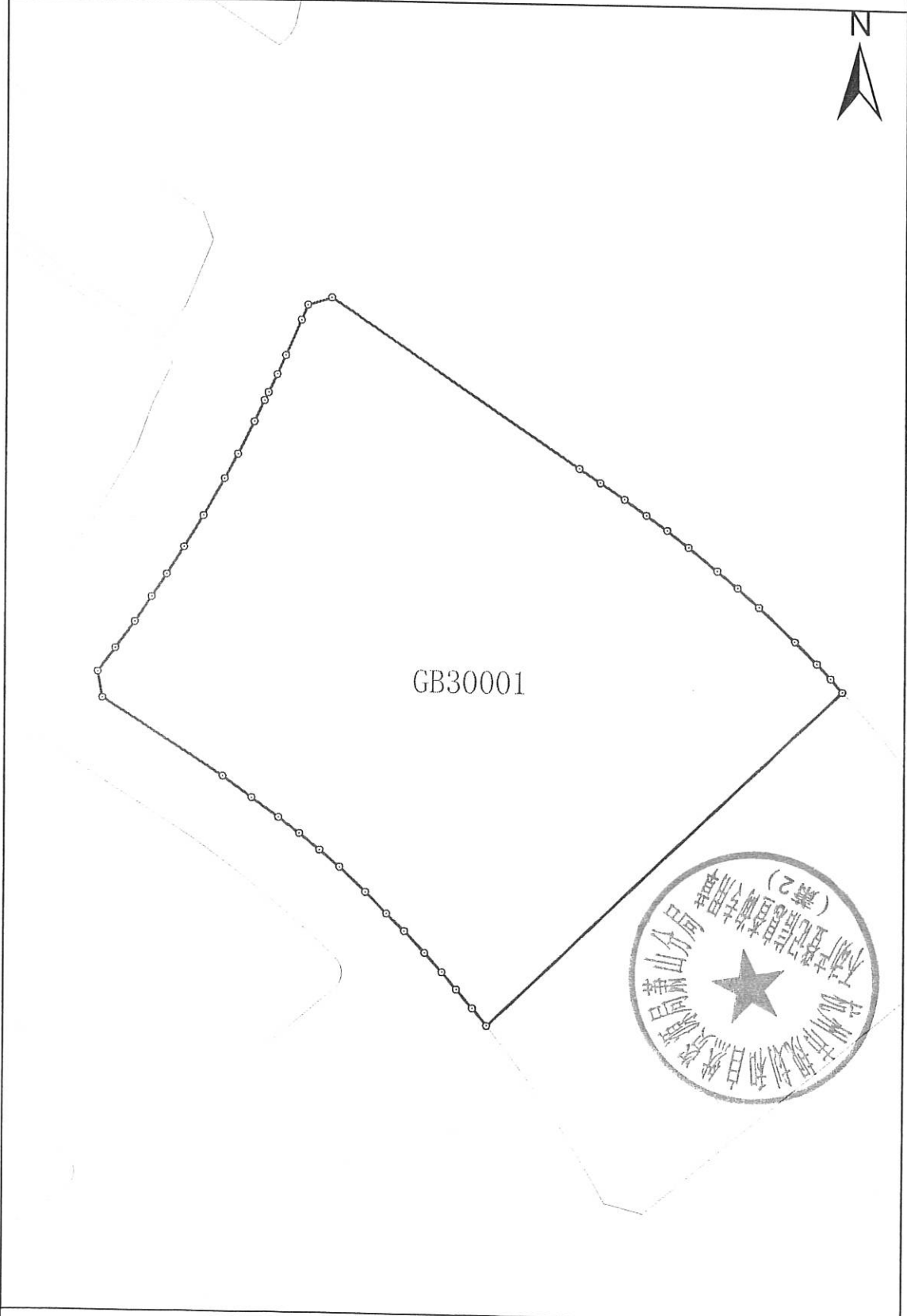
本盖章无效

出图日期: 2015年09月23日

比例尺	1:500	测绘人	刘轲	质检人	杨颂惠
-----	-------	-----	----	-----	-----

宗地图

宗地编号	330109008020GB30001	图幅编号	
------	---------------------	------	--



比例尺	1:3000	绘图员		绘图日期	2022-09-15
绘图单位		审核员		审核日期	2022-09-15

契稅完稅情況聯系單

028

房地產稅源編號:3301812020045071

房管局/不動產登記局/公積金管理中心:

納稅人 胡小榮

組織機構代碼(身份證號碼) 431124198401156377

已按規定辦理坐落於 和美家8幢2單元2001室 的土地(房屋)

交易契稅涉稅事宜:

1、征稅事宜。納稅義務發生時間 2020-11-18 , 計稅面積 173.49 平方米,

已交契稅 79083.15 元, 優惠金額 79083.15 元。

優惠項目:

《財政部 國家稅務總局 住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅 營業稅優惠政策的
通知》 財稅(2016)23號第一條第(一)項

2、不征稅事宜。合同簽訂時間 / / , 土地(房屋)面積 /

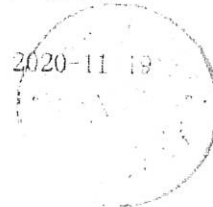
平方米: 經審核, 該納稅人承受土地(房屋)權屬的行為不屬於契稅征收範圍。

請據此查驗納稅人的契稅完稅證明或減免稅證明。

稅務機關蓋章

經辦人: 郭利娜

日期: 2020-11-19



物业费情况说明

杭州市萧山区和美家小区 8 幢 2 单元 2001 室，建筑面积 173.49 平方米，物业费、能耗费已缴纳至 2021 年 12 月 31 日。

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 4 月 11 日物业费 1168.17 元、能耗费 378.93 元未缴纳，合计 1547.10 元，物业费收费标准为 2 元/平方米/月，特此说明！

浙江万兴恒服务有限公司
联系方式：19357576076

二〇二二年九月十五日



物业费情况说明

杭州市萧山区宁围街道和美家 8 幢 2 单元 2001 室，建筑面积 174.19 平方米，我公司于 2022 年 7 月 16 日接手相关物业工作，之前情况不明。物业费 2022 年 7 月 16 日至 2022 年 12 月 31 日物业费 2854.97 元未缴纳，物业费收费标准为 2.98/平方米/月，特此说明！

杭州和美家物业

联系方式：0571-86707920

二〇二三年九月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913301027544097501 (1/1)



扫描二维码登录“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 浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年06月03日

法定代表人 张凡

营业期限 2005年06月03日至2025年06月02日

经营范围 服务: 房地产评估(凭资质经营), 土地评估, 房产中介, 资产评估及相关咨询服务, 房地产信息更新、动迁、拆迁、测距、规划服务咨询。(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)

住所 浙江省杭州市上城区建国南路288号第八层803室



登记机关

2020年01月08日

房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：张凡
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省杭州市上城区建国南路288号第八层803室

联系电话：0571-87241931

统一社会信用代码：913301027544097501

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2004-06-25

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]002号

有效期限：2022年03月07日至2025年03月06日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二二年三月七日

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. 00247238

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. 00247411

姓名 / Full name

林小欣

性别 / Sex

男

3320090038

身份证件号码 / ID No.

360502198011200912

注册号 / Registration No.

3320090038

执业机构 / Employer

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

陈爱芳

性别 / Sex

女

3320150125

身份证件号码 / ID No.

330726198312065124

注册号 / Registration No.

3320150125

执业机构 / Employer

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature