

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

Zhejiang Jiahua Real Estate&Land Assets Appraisal and Consulting Co.,Ltd.

中国·浙江 CHINA·ZHEJIANG

REPORT
报告书

嘉華顧問機構

JIA HUA CONSULTANT INSTITUTIONS

CAA

China Appraisal
Association

中估联行成员机构

房地产估价报告

估价项目名称：杭州市富阳区富春江花苑7号等共5套住宅在建工程
房地产市场价值评估

估价委托人：杭州大富房地产开发有限公司管理人

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：曾保龙 3320070080

张凡 3320040094

估价报告出具日期：二〇二二年八月三十一日

估价报告编号：浙嘉评房字(2022)第Q2208217号



致估价委托人函

Letter of Transmittal

杭州大富房地产开发有限公司管理人：

承蒙委托，我公司对位于杭州市富阳区富春江花苑 7 号等共 5 套住宅在建工程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

根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象为杭州市富阳区富春江花苑 7 号等共 5 套住宅在建工程房地产及其所分摊的国有土地使用权，总建筑面积为 2153.47 平方米。

估价对象证载土地使用权人为杭州大富房地产开发有限公司，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，使用期限为 2070 年 7 月 4 日止，土地剩余使用年限为 47.88 年。

估价对象房源清单				
估价对象	建筑面积 (m ²)	物业类型	是否领取预售	总层数
富春江花苑 7 号	373.75	别墅	否	2F，附带地下室
富春江花苑 9 号	373.75	别墅	否	2F
富春江花苑 10 号	373.75	别墅	否	2F
富春江花苑 20 号	516.11	别墅	是	3F
富春江花苑 21 号	516.11	别墅	是	3F
合计	2153.47	/	/	/

2、估价目的

为杭州大富房地产开发有限公司管理人确定破产清算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 8 月 18 日（实地查勘日）。

4、价值类型

本次评估所确定的价值为目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下形成的房地产市场价值。

5、估价方法

假设开发法。

6、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如下：（币种：人民币，其中总价保留到万位，单价保留到个位）（详见估价结果一览表）

房地产市场价值总价: 5642 万元（保留万位取整）

大写金额：伍仟陆佰肆拾贰万元整

估价结果一览表

序号	房屋坐落	建筑面积 (m^2)	在建工程市场价值	
			评估单价 (元/ m^2)	总价(万元) (保留万位取整)
1	杭州市富阳区富春江花苑 7 号	373.75	27370	1023
2	杭州市富阳区富春江花苑 9 号	373.75	27606	1032
3	杭州市富阳区富春江花苑 10 号	373.75	27606	1032
4	杭州市富阳区富春江花苑 20 号	516.11	23995	1238
5	杭州市富阳区富春江花苑 21 号	516.11	25520	1317
合计	/	2153.47	/	5642

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： 

二〇二二年八月三十一日

目录
Contents

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
一、一般假设	7
二、未定事项假设	8
三、背离事实假设	8
四、不相一致假设	9
五、依据不足假设	9
六、估价报告使用限制	9
七、特别提示	9
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	17
八、估价依据	17
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
附件	22
一、估价对象位置示意图	
二、估价对象照片	
三、估价委托书复印件	
四、《杭州市不动产权登记信息查询记录》复印件	
五、《国有土地使用证》复印件	
六、《建设用地规划许可证》复印件	
七、《建设工程规划许可证》复印件	
八、《建筑工程施工许可证》复印件	
九、《商品房预售证》复印件	

- 十、《工程进度证明》复印件
- 十一、《房屋建筑面积实测绘成果书》
- 十二、房地产估价机构营业执照复印件
- 十三、房地产估价机构资质证书复印件
- 十四、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、注册房地产估价师已于 2022 年 8 月 18 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
曾保龙 (注册号 3320070080)	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 曾保龙 注册号:3320070080 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022.8.31
张凡 (注册号 3320040094)	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 张凡 注册号:3320040094 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022.8.31

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委托人提供的《建设用地规划许可证》、《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:Q20220823-0008863)、《国有土地使用证》(富国用(2022)字第9077号)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委托人提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》复印件为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (十) 本次评估估价对象在建工程建筑面积系根据估价委托人提供的《房屋建筑面积实测绘成果书》确定，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋建筑面积实测绘成果书》记载建筑面积大体相当。
- (十一) 估价人员已查看了《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等产权资料复印件，受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次以委托人提供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。
- (十二) 估价人员于2022年8月18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。

(十三) 根据委托人提供的《工程进度证明》，至价值时点估价对象建筑工程综合完工率为100%，本次评估以估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直到通过竣工验收、土地复检验收，最终取得相应的《不动产权证书》为假设前提。如上述情况发生变化，本次估价结果无效，在此提请报告使用者重点关注。

(十四) 根据委托人提供的三本《商品房预售证》记载，其中估价对象富春江花苑20号、21号共两套住宅在建工程至价值时点已于2007年申领《商品房预售证》，由杭州大富房地产开发有限公司管理人同估价人员到杭州市富阳区住房和城乡建设局了解查询，工作人员口头告知估价对象富春江花苑20号、21号两套住宅在建工程未存在备案价，本次评估假设估价对象富春江花苑20号、21号两套住宅在建工程不受备案价限制，如若与实际不符，则本次评估结果无效，在此提请报告使用者重点关注。

(十五) 根据委托人提供的相关资料，其中估价对象富春江花苑7号、9号、10号共三套住宅在建工程至价值时点未申领《商品房预售证》或《商品房现房销售证》等销售凭证，本次评估假设估价对象富春江花苑7号、9号、10号共三套住宅在建工程房地产可正常取得销售许可，如若与实际不符，则本次评估结果无效，在此提请报告使用者重点关注。

(十六) 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) 根据杭州大富房地产开发有限公司管理人介绍，至价值时点估价对象存在拖欠承包人的建筑工程价款，本次评估未考虑拖欠承包人的建筑工程价款对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(二) 根据委托人查询获取的资料获知，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对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

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) 本报告估价结果是在满足上述全部假设条件下的房地产市场价格，如上述假设条件发生变化，需重新进行估价。

(二) 本报告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。

(三) 本估价报告仅供杭州大富房地产开发有限公司管理人确定破产清算财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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 8 月 31 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。

(七) 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格，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装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) 至价值时点，由杭州大富房地产开发有限公司管理人陪同估价人员进入估价对象室内、外现场勘查，估价对象现为有人暂用，尚未腾空，提请报告使用者关注估价对象后期腾退情况，提醒报告使用方注意。

(二) 估价对象是否存在拖欠物业费、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。

(三) 税费说明

(1) 承受方应缴纳的税费说明：根据估价人员了解，估价对象交易过程中承受方应缴纳的各

项税费具体见下表，下表税率仅供参考，具体金额以实际缴纳为准。

内容	税种	缴纳标准	金额
承受方应负担的税费	契税（个人）	税率 1.5%	/
	契税（单位）	税率 3%	/
	印花税（个人）	税率 0.05%	/
	印花税（单位）	税率 0.05%	/

（2）出让方应缴纳的税费说明：估价对象房屋所有权人为杭州大富房地产开发有限公司，为估价对象项目开发商，至价值时点，估价对象为未进行过交易，交易过程中出让方应缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和土地增值税等各项税费。

本次评估以交易过程中买卖双方按税法规定各自承担相应义务为假设前提，实际交易过程中双方各项税费请咨询税务局相关部门，特提请报告使用方重点关注。

（四）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：杭州大富房地产开发有限公司管理人

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：方女士

联系电话：(0571) 8724 1931

三、估价目的

为杭州大富房地产开发有限公司管理人确定破产清算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《估价委托书》、《房屋建筑面积实测绘成果书》，本次评估估价对象为杭州市富阳区富春江花苑 7 号等共 5 套住宅在建工程房地产及其所分摊的国有土地使用权，总建筑面积 2153.47 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。

估价对象评估范围详见下表：

估价对象房源清单				
估价对象	建筑面积 (m ²)	物业类型	是否领取预售	总层数
富春江花苑 7 号	373.75	别墅	否	2F, 附带地下室
富春江花苑 9 号	373.75	别墅	否	2F
富春江花苑 10 号	373.75	别墅	否	2F
富春江花苑 20 号	516.11	别墅	是	3F
富春江花苑 21 号	516.11	别墅	是	3F
合计	2153.47	/	/	/

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权益状况

(1) 《杭州市不动产权登记信息查询记录》(编号: Q20220823-0008863) 登记状况

权证号(证明号)	富国用(2002)字第 9077 号
不动产坐落	富阳市东洲街道富阳镇白鹤村
权利人	杭州大富房地产开发有限公司
用途	城镇住宅用地
土地使用权面积	86100 m ²
使用期限	至 2070 年 07 月 04 日
限制信息	宗地: 有查封, 无抵押
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
共有情况	单独拥有
登记日期	2002 年 03 月 28 日
权利状态	现状

(2) 国有土地使用证登记状况

国有土地使用证编号	富国用(2002)字第 9077 号
土地使用者	杭州大富房地产开发有限公司
座落	东洲街道白鹤村
地号	200201589077
用途	房地产
使用权类型	出让
终止日期	2070 年 7 月 4 日

使用权面积 86100 平方米

(3) 建设用地规划许可证

建设用地规划许可证登记状况一览表

建设用地规划许可证编号	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地面积 (m ²)
(2002) 013078	杭州大富房地产开发有限公司	富春江花园一期	富春江经济开发区主体区块	129.15 亩

(4) 建设工程规划许可证

建设工程规划许可证登记状况一览表

建设工程规划许可证编号	建设单位	建设工程项目名称	建设位置	建设规模
(2006) 0139027	杭州大富房地产开发有限公司	富春江花苑	浙江富阳经济开发区主体区块	22948.4M ²

建设工程规划许可证编号	建设单位	建设工程项目名称	建设位置	建设规模
(2007) 0139036	杭州大富房地产开发有限公司	富春江花苑住宅	浙江富阳经济开发区主体区块	25#楼 S=55.70M ² (户型调整补面积)

建设工程规划许可证编号	建设单位	建设工程项目名称	建设位置	建设规模
(2006) 0139045	杭州大富房地产开发有限公司	富春江花苑住宅调整补面积	浙江富阳经济开发区主体区块	A21#楼 S=19.20 m ² 、 A22#楼 S=19.20 m ² 、 A23#楼 S=19.20 m ²

(5) 建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证登记状况一览表

建筑工程施工许可证编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模 (m ²)	合同价格 (万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
33012320061 2200101	杭州大富房地产开发有限公司	富春江花苑	东洲街道白鹤村	22948.4	3975	浙江当代建筑设计研究院	浙江通联建设有限公司	杭州富阳工程建设监理咨询有限公司	2006.12	2008.2

(6) 他项权利设立情况

根据杭州大富房地产开发有限公司管理人介绍，至价值时点估价对象存在拖欠承包人的建筑工程价款，本次评估未考虑拖欠承包人的建筑工程价款对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(7) 其他特殊情况

根据委托人查询获取的资料获知，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对估价结果的影响，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

根据杭州大富房地产开发有限公司管理人出具的《工程进度证明》及估价人员实地查勘情况，截止 2022 年 8 月 18 日，综合确定估价对象工程进度如下表：

项目工程进度一览表

序号	建筑设计概况					工程进度	综合完工率 (%)
	建设内容	设计用途	建筑面积 (m ²)	总层数	建筑结构		
1	7 号	住宅	373.75	2 层	框架	主体结顶，安装工程完成，未验收	100%
2	9 号	住宅	373.75	2 层	框架	主体结顶，安装工程完成，未验收	100%
3	10 号	住宅	373.75	2 层	框架	主体结顶，安装工程完成，未验收	100%
4	20 号	住宅	516.11	3 层	框架	主体结顶，安装工程完成，已验收	100%
5	21 号	住宅	516.11	3 层	框架	主体结顶，安装工程完成，已验收	100%

◆估价对象房屋状况：本次估价对象为杭州市富阳区富春江花苑 7 号等共 5 套住宅在建工程房地产，总建筑面积 2153.47 平方米，室内通风、采光较好，水、电、网络等线路设有端口，房屋总体保养状况一般。估价对象房屋状况具体如下：

估价对象房源清单			
估价对象	建筑面积 (m ²)	物业类型	房屋装修及使用状况
富春江花苑 7 号	373.75	别墅	建筑物总层数为 2 层，附带花园、地下室 (1 层)，钢筋混凝土结构，整幢建筑物外墙采用石材、涂料饰面。房屋内部格局：1 层户型为二室二厅一厨一卫一车库，2 层户

			型为四室二卫二露台；室内为毛坯。
富春江花苑 9 号	373.75	别墅	建筑物总层数为 2 层，附带花园，钢混结构，整幢建筑物外墙采用石材、涂料饰面。房屋内部格局：1 层户型为二室二厅一厨一卫一车库，2 层户型为四室二卫二露台；室内为毛坯。
富春江花苑 10 号	373.75	别墅	建筑物总层数为 2 层，附带花园，钢混结构，整幢建筑物外墙采用石材、涂料饰面。房屋内部格局：1 层户型为二室二厅一厨一卫一车库，2 层户型为四室二卫二露台；室内为毛坯。
富春江花苑 20 号	516.11	别墅	建筑物总层数为 3 层，附带花园，钢混结构，整幢建筑物外墙采用石材、墙砖饰面。房屋内部格局：1 层户型为二室二厅一卫一车库，2 层户型为二室一厅一厨一卫，3 层户型为四室三卫一阳台；室内为毛坯。
富春江花苑 21 号	516.11	别墅	建筑物总层数为 3 层，附带花园，钢混结构，整幢建筑物外墙采用石材、墙砖饰面。房屋内部格局：1 层户型为二室二厅一卫一车库，2 层户型为二室一厅一厨一卫，3 层户型为四室三卫一阳台；室内为毛坯。
合计	2153.47	/	/

◆估价对象利用现状：至价值时点，估价对象现为有人暂用，尚未腾空，提请报告使用者关注估价对象后期腾退情况。

(2) 土地实物状况

估价对象为杭州市富阳区富春江花苑 7 号等共 5 套住宅在建工程房地产，至价值时点，尚未办理《不动产权证书》，土地面积尚未分摊。所在宗地东至支路，南至江滨东大道，西、北至其他建筑物；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。

估价对象所在宗地土地使用权人为杭州大富房地产开发有限公司，用途为城镇住宅用地，终止日期为 2070 年 7 月 4 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、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	坐落	杭州市富阳区富春江花苑 7 号、9 号、10 号、20 号、21 号
----	----	------------------------------------

状况	方位	位于杭州市富阳区江滨东大道与公望路交叉口西北角
	临路状况	所在宗地两面临路，东至支路，南至江滨东大道
	距离	距首创奥特莱斯直线距离约 1.6 公里，距黄公望森林公园直线距离约 1.2 公里，地理位置一般
	朝向	房屋主体为南北朝向
	楼层	①富春江花苑 7 号总层数为 2 层，附带地下室 ②富春江花苑 9 号、10 号总层数均为为 2 层 ③富春江花苑 20 号、21 号总层数均为 3 层
交通状况	道路	周边 有江滨东大道、公望路等，道路通达度一般
	公共交通	附近设“黄公望森林公园”、“富春江花苑”公交站，301 路；636 路；650 路；652 路内环；652 路外环；655 路；659 路等多路公交车通行，公共交通便捷程度一般
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	停车便利程度较好
环境状况	自然环境	自然环境较优
	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	估价对象所在区域内有首创奥特莱斯、酒店、餐饮、农庄等配套设施，公共服务设施一般。
区位状况		估价对象位于杭州市富阳区江滨东大道与公望路交叉口西北角，临近黄公望公园，自然环境较优，公共配套设施一般，区位状况一般。

五、价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 8 月 18 日，根据估价目的，价值时点确定为 2022 年 8 月 18 日。

六、价值类型

本报告的房地产价值是目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下形成的于价值时点 2022 年 8 月 18 日的市场价值。

◆设定状态如下：估价对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，并通过竣工验收、土地复核验收，最终取得相应的《不动产权证书》，不考虑拖欠承包人的建筑工程价款、附带相关的拖欠物业管理费用、宽带、水电费等情况。

◆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.《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

6.《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令第51号，2021年9月1日起施行)；

7.《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行)；

8.《浙江省人民政府关于开征地方教育附加的通知》(浙政发〔2006〕31号)；

9.《浙江省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等事项的决定》(浙江省第十三届人民代表大会常务委员会公告第54号)；

10.《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)；

11.《浙江省杭州市富阳地方税务局关于房地产开发项目土地增值税预征问题的公告》(公告2017年第2号)；

12. 国家、浙江省及杭州市等各级政府及有关部门颁布的关于房地产管理的法规、条例、文件、通知等。

(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.《估价委托书》；

2.《杭州市不动产权登记信息查询记录》；

3.《国有土地使用证》；

4.《建设用地规划许可证》；

5.《建设工程规划许可证》；

6.《建筑工程施工许可证》；

7.《商品房预售证》；

8.《工程进度证明》；

9. 《房屋建筑面积实测成果书》；
10. 估价委托人提供的其他有关资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 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；
2. 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；
3. 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，最终选取假设开发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	估价对象为在建工程，所在区域无类似案例，故不宜采用比较法进行评估	不选取
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，估价对象为在建工程，尚在开发建设中，目前无经济收益，故不宜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,估价对象为在建工程,建成后的售价及续建成本可以预测,故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,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	估价对象为在建工程,所在区域有类似土地成交实例少,土地取得成本很难通过比较法准确量化,建筑物为住宅别墅,对已投入建设过程中的各项费用难以准确的测算,故不适合采用成本法进行估价	不选取

(二) 估价方法定义及基本公式

◆假设开发法,是指在估算未来开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除在建工程尚需投入的取得在建工程税费、续建成本、管理费、销售费用、投资利息、销售税费、续建开发利润,以价格余额来确定估价对象价格的一种估价方法,基本公式如下:

在建工程价值=开发完成后的房地产价值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-续建开发利润

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如下:(币种:人民币,其中总价保留到万位,单价保留到个位)

房地产市场价值总价: 5642 万元 (保留万位取整)

大写金额: 伍仟陆佰肆拾贰万元整

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
曾保龙 (注册号 3320070080)	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 曾保龙 注册号:332007008 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022.8.31
张凡 (注册号 3320040094)	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 张凡 注册号:3320040094 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022.8.31

十二、实地查勘期

2022年8月18日。

十三、估价作业期

2022年8月1日至2022年8月31日。

附件

Appendix

- 一、 估价对象位置示意图
- 二、 估价对象照片
- 三、 估价委托书复印件
- 四、 《杭州市不动产权登记信息查询记录》复印件
- 五、 《国有土地使用证》复印件
- 六、 《建设用地规划许可证》复印件
- 七、 《建设工程规划许可证》复印件
- 八、 《建筑工程施工许可证》复印件
- 九、 《商品房预售证》复印件
- 十、 《工程进度证明》复印件
- 十一、 《房屋建筑面积实测绘成果书》
- 十二、 房地产估价机构营业执照复印件
- 十三、 房地产估价机构资质证书复印件
- 十四、 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片（一）



周边道路



小区出入口



小区环境



7号建筑物外观



7号室内状况

估价对象实地查勘照片（二）



7号室内状况



7号露台状况



7号地下室状况



7号花园状况



9号建筑物外观



9号室内状况

估价对象实地查勘照片（三）



9号室内状况



9号露台状况



9号花园状况



10号建筑物外观



10号室内状况

估价对象实地查勘照片（四）



10号室内状况



10号露台状况



10号花园状况



20号建筑物外观



20号门牌号

估价对象实地查勘照片（五）



20 号室内状况



20 号阳台状况



20 号花园状况



21 号建筑物外观



21 号门牌号

估价对象实地查勘照片（六）



21 号室内状况



21 号阳台状况



21 号花园状况