

杭州市西湖区嘉绿名苑 15 幢 2 单元 401 室住宅

房地产司法评估报告

沪信衡估报字（2021）第 H0782 号

估价项目名称：杭州市西湖区嘉绿名苑 15 幢 2 单元 401 室的
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构：上海信衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：厉海霞 3320040132（注册号）

金丽亚 3320190069（注册号）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月四日



致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

受贵方的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果，现特将各项相关事宜致函如下：

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。

估价对象：杭州市西湖区嘉绿名苑 15 幢 2 单元 401 室的住宅房地产。估价对象建筑面积 124.48 平方米，土地使用权面积 6.6 平方米，住宅用途，土地使用权类型为划拨。估价对象房地产权利人为李鸿恩、张水珍。

价值时点：二〇二一年十月二十九日

价值类型：房地产市场价值

估价方法：比较法

估价结果：

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币陆佰捌拾柒万元整（RMB687 万元），折合建筑面积单价 55190 元/平方米。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告

上海信衡房地产估价有限公司

二〇二一年十一月四日





目 录

估价师声明

估价假设和限制条件

估价结果报告

- 一、估价委托人
- 二、房地产估价机构
- 三、估价目的
- 四、估价对象
- 五、价值时点
- 六、价值类型
- 七、估价原则
- 八、估价依据
- 九、估价方法
- 十、估价结果
- 十一、注册房地产估价师
- 十二、实地查勘期
- 十三、估价作业期



附件

- (一) 杭州市西湖区人民法院司法评估委托书 (复印件)
- (二) 估价对象权属证明复印件
- (三) 估价对象《不动产登记信息查询记录》复印件
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价对象实地查勘情况相关照片
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 估价机构备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师资格证书复印件



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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. 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；
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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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估价对象进行了实地查勘，并对房屋安全、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。

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

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故本估价报告没有背离事实假设。

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

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

2. 本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

3. 估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年内。若使用期限内房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果须做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

5. 本报告由上海信衡房地产估价有限公司负责解释。

七、其他需要说明的事项

1. 本次估价的土地使用权为划拨方式取得，根据《杭州市区国有划拨土地上标准住宅交易补缴土地出让金的若干意见》，适用范围包括杭州市区（不含萧山、余杭区）范围内国有划拨土地上的标准住宅用房（包括房改房、商品房、拆迁安置房、原解困房、安居房、农转居公寓）的转让（受让方包括单位和个人），土地出让金的计算方法为：应当缴纳的出让金数额=房屋所在土地等级相对应的出让金标准×土地分摊面积。

2. 本次估价结果未考虑转让交易所需补缴土地出让金，土地出让金缴纳标准仅供参考，具体缴纳标准请咨询杭州市财税部门。



补缴土地出让金金额具体测算参考如下：估价对象土地使用权面积为 6.6 平方米，土地等级为四级用地，土地出让金标准为 300 元/平方米，应当缴纳的出让金数额= $6.6 \times 300=1980$ 元，提请报告使用方注意。

3. 估价对象室内已装修，本次评估价值包含不可移动的固定装修及设施设备。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：杭州市西湖区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：杨云林

住所：上海市黄浦区中华路1600号9楼

统一社会信用代码：91310101703139156R

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2019】15号

有效期限：2019年07月20日至2022年07月19日

联系电话：021-63301750

传真：021-63306023

分支机构：上海信衡房地产估价有限公司杭州分公司

办公地址：浙江省杭州市西湖区曙光路122号2幢D601, D612

室

联系电话：0571-85216915、85216925

传 真：0571-85216907

三、估价目的

本次估价设定的估价目的是为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。



四、估价对象

1. 估价对象界定

本报告估价对象评估范围为位于杭州市西湖区嘉绿名苑 15 幢 2 单元 401 室的住宅房地产，估价对象建筑面积为 124.48 平方米，土地使用权面积 6.6 平方米，住宅用途，土地使用权类型为划拨。经注册房地产估价师现场勘查，估价对象室内已装修，本次评估价值包含不可移动的固定装修。

2. 房地产权利状况

房地产坐落		嘉绿名苑 15 幢 2 单元 401 室		
建 筑 物	房屋所有权证号		产权人	
	杭房权证西改字第 07322164 号		李鸿恩	
	杭房西改共字第 07185154 号		张水珍	
	建筑面积	124.48 m ²	分摊共有面积	31.75 m ²
	总层数	20 层	所在层数	4 层
	结构	钢混	共有情况	共同共有
	设计用途	住宅	建成年份	2004
土 地	土地使用权证号	杭西房改国用(2007)第 001528 号	使用权面积	6.6 m ²
	使用权类型	划拨	土地用途	住宅

截至价值时点，列入本次评估范围的房地产未设定抵押权、无查封。此外，未发现可能存在的其他他项权利和权利限制。

3. 土地基本状况

估价对象土地坐落：杭州市西湖区嘉绿名苑 15 幢 2 单元 401 室。

土地使用权面积：6.6 平方米



土地用途：住宅用途

宗地四至：北临嘉银巷，南临华星里街，西临嘉祥巷，东临益乐路。

宗地形状、地势：形状规整，地势平坦。

地质、水文：地质、水文条件无不利影响，满足建设要求。

土壤、地基：没有迹象表明土壤受过污染。地基坚实，承载力适于建筑。

基础设施完备程度：宗地基础设施完善，达到“六通一平”（即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通燃气及红线内平整）。

4. 建筑物基本状况

估价对象所在小区为“嘉绿名苑”，所在建筑物为第15幢，系钢混结构，工程质量较好，外立面刷涂料，公共部位简单装修。

估价对象位于嘉绿名苑15幢2单元401室，三室两厅一厨两卫户型，南北朝向，通风、采光较好。进户防盗门，塑钢窗，室内地面铺地板，墙面刷涂料，厨房、卫生间墙地面铺瓷砖，水、电、卫等设施设备齐全。维护状况较好，成新率较高，使用状况为暂时空置。

5. 区位状况

(1) 位置状况

坐落：北临嘉银巷，南临华星里街，西临嘉祥巷，东临益乐路。一面临路。

方位：估价对象位于杭州市西湖区西北部



与重要场所（设施）的距离：距离西湖区人民法院约 0.5 公里

临街（路）状况：一面临街

朝向：南北朝向。

楼层：估价对象建筑物位于地上四层。

（2）交通状况

道路状况：估价对象东临益乐路为区域对外交通干道，交通通达度较高。

出入可利用交通工具：附近公交站点多，有 63、74、77、86、130、199、332 路等多条公交线路，公共交通便捷度较高。

交通管制情况：无。

停车方便程度：地上停车位较少，停车方便度一般。

（3）环境状况

自然环境：估价对象周边市政绿化水平较高，环境较好。

人文环境：周边有南都·银座、世纪新城等住宅小区，人文环境较好。

景观：无特殊景观。

（4）外部配套设施状况

基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，并满足供应。

公共服务设施：估价对象周边有浙江省立同德医院、杭州市嘉绿苑小学、西湖区丰潭城市文化公园，杭州银行、中国农业银行等，公共服务设施齐全。

五、价值时点



二〇二一年十月二十九日

根据委托方要求，以估价人员现场查勘之日二〇二一年十月二十九日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

1. 价值名称、定义

本报告提供的评估价值类型为房地产市场价格。市场价格是指在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场，是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

2. 价值内涵及限定条件：

估价对象房屋类型为住宅房地产，土地用途为住宅，土地使用权来源为划拨，土地开发程度达到六通一平（即红线外通给水、通排水、通电、通路、通讯，通燃气，红线内平整），在全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价格。

七、估价原则

本次估价主要遵循如下原则：

1. 独立、客观和公正原则

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. 最高最佳使用原则

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。最高最佳利用是指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。

八、估价依据

1. 有关的法律、法规、行政规章

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》[1995年1月1日起施行，2019年8月26日修改]；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行，2019年8月26日修改）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日修订，2021年9月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

(6) 其他有关法律、法规和政策。

2. 有关技术标准



- (1) 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015];
- (2) 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013];
- (3) 城镇土地估价规程[GB/T 18508-2014];
- (4) 城镇土地分等定级规程[GB/T 18507-2014];
- (5) 土地利用现状分类[GB/T 21010-2017];
- (6) 关于公布《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)。

3. 委托人提供的有关资料

- (1) 《司法评估委托书》;
- (2) 房地产权证书;
- (3) 委托人提供的有关房地产资料;
- (4) 委托人调查取得的资料;

4. 估价机构和估价人员调查搜集的相关资料

- (1) 房地产估价机构依据估价程序取得的资料;
- (2) 注册房地产估价师实地查勘、调查所掌握的资料;
- (3) 注册房地产估价师掌握的有关房地产市场资料。

九、估价方法

本次估价采用的估价方法为比较法

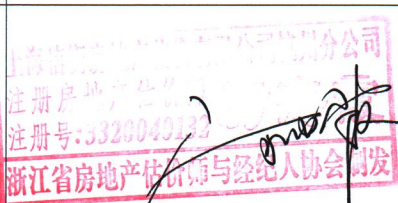
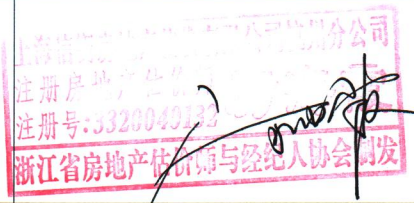
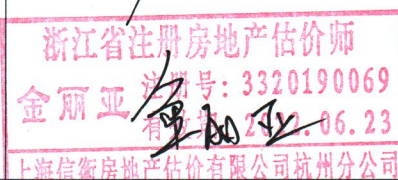
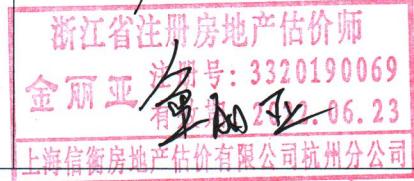
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果



估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币陆佰捌拾柒万元整 (RMB687 万元)，折合建筑面积单价 55190 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
厉海霞	3320040132	 	2021 年 11 月 4 日
金丽亚	3320190069	 	2021 年 11 月 4 日

十二、实地查勘期

二〇二一年十月二十九日

十三、估价作业期

二〇二一年十月二十九日至二〇二一年十一月四日