

# 房地产估价报告

估价项目名称：杭州市西湖区金地自在城鹭影轩 12 幢 1 单元 302 室的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：浙江省泰顺县人民法院

房地产估价机构：温州市众信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：江建铭（注册号：3320180067）

李建春（注册号：3320110048）

估价作业日期：2021 年 9 月 16 日至 2021 年 9 月 30 日

估价报告出具日期：2021 年 9 月 30 日

估价报告编号：温众房估字（2021）第 09003 号

## 致估价委托人函

浙江省泰顺县人民法院：

受贵院的委托，我公司已组织专业估价人员对坐落于杭州市西湖区金地自在城鹭影轩 12 幢 1 单元 302 室的住宅房地产的市场价值进行了评估。

1. 估价对象：坐落于杭州市西湖区金地自在城鹭影轩 12 幢 1 单元 302 室的住宅房地产，其所在小区四至为：东南临欣然街，西南临五里塘河，西北临金蓬街，东北临榨河巷。估价对象建筑面积 129.56 平方米，土地使用权面积 31.5 平方米，用途：城镇住宅用地，权利性质：国有建设用地使用权出让，使用期限：至 2078 年 05 月 8 日。

2. 估价目的：因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价值参考。

3. 价值时点：2021 年 9 月 16 日（完成估价对象实地查勘之日）

4. 估价结果：估价人员根据估价目的，经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为，**单价：人民币 55388 元/平方米，大写：每平方米人民币伍万伍仟叁佰捌拾捌元整；总价：人民币 718 万元，大写：人民币柒佰壹拾捌万元整。**

注：①本次估价结果未考虑办理不动产权证书所需的一切税费。

②本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值，不包含房屋室内可移动电器、家具等的价值。

温州市众信房地产评估有限公司

法定代表人：夏文达

二〇二一年九月三十日

# 目 录

第一部分 估价师声明.....	3
第二部分 估价假设和限制条件.....	4
一、一般假设.....	4
二、背离事实假设.....	4
三、依据不足假设.....	5
四、估价报告使用的限制条件.....	5
第三部分 估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
十四、估价报告有效期.....	11
第四部分 附件.....	12
一、估价对象位置示意图.....	12
二、估价对象实地查勘照片.....	12
三、《浙江省泰顺县人民法院估价评估委托函》壹份(复印件).....	12
四、《杭州市不动产登记信息查询记录》贰份(复印件).....	12
五、《注册房地产估价师资格证书》(复印件).....	12
六、《估价机构营业执照》(复印件).....	12
七、《房地产估价机构备案证书》(复印件).....	12

## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关系，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. 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》以及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。

5. 估价人员已于2021年9月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象建筑物的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本估价报告由温州市众信房地产评估有限公司负责解释。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师：江建铭（撰稿人）

注册号：3320180067

注册房地产估价师：李建春（审核人）

注册号：3320110048

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本估价报告中涉及估价对象的房地产权益状况,系采用了估价委托人提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件等资料,我们对复印件进行了形式审核,但其真实合法权利状况以权属登记部门的权属登记簿为准。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,经现场查勘观察,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,即能满足以下条件:

- ①交易双方自愿地进行交易;
- ②交易双方处于利己动机进行交易;
- ③交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易;
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 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权。

### 二、背离事实假设

1. 本估价结果是在市场价值内涵前提下求取的房地产市场价值,

未考虑短期快速变现、强制处置等因素对委估房地产价格的影响。

2. 本估价结果未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或对市场运作失当对其价值的影响。

3. 本估价报告估价目的为法院司法执行提供价值参考意见,故不考虑法院查封、抵押对房地产价值的影响。

### 三、依据不足假设

估价委托人及当事人均未能提供估价对象《不动产权证书》，本次估价依据估价对象《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2021-DJZX002-003626、2021-DJZX002-003629）进行评估。

### 四、估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅限于为估价委托人对估价对象进行司法裁决提供价值参考依据，若有其它用途，需根据指定目的另行评估。

2. 本估价报告中未确权建筑物（构筑物）属于未经规划审批自行搭建，如有需要买受人应自觉接受行政主管部门处罚，相关事宜参照浙江省泰顺县人民法院有关条例与条款规定。

3. 本估价报告中未确权建筑物（构筑物）的建筑面积，根据房产分户图和估价人员现场查看时丈量所得，仅用于本次评估，不得用作今后其他用途的面积依据，在此提请报告使用人注意。

4. 本估价报告必须在报告应用有效期内使用。否则，本估价结果无效。

5. 本次估价报告计算过程中单价进行了四舍五入，总价采用进一法取整并精确到万元。

6. 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、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：浙江省泰顺县人民法院  
单位地址：温州市泰顺县罗阳镇泰庆北路 440 号  
联系人：郑元昌  
联系电话：0577-59288156

### 二、房地产估价机构

名称：温州市众信房地产评估有限公司  
法定代表人：夏文达  
地址：温州市瓯海区将军桥方正组团 1 幢三楼  
资质等级：贰级  
资质证书编号：浙建房估证字（2002）075 号  
资质证书有效期：2020 年 07 月 27 日至 2023 年 07 月 27 日  
统一社会信用代码：91330304742039983E

### 三、估价目的

因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格价值参考。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象区位状况

估价对象位于杭州市西湖区金地自在城鹭影轩 12 幢 1 单元 302 室，其所在小区四至为：东南临欣然街，西南临五里塘河，西北临金蓬街，东北临榨河巷。小区出入口设在西北侧金蓬街、东北侧榨河巷，估价对象所处地理位置较优。金地自在城鹭影轩为封闭式小区，由金地物业管理，该小区配有地上、地下停车位，非机动车位、小区内配有儿童娱乐设施、健身设施、绿化较好，居住环境较优。小区附近有金地自在城栖霞居、金地林溪里、丰盛九玺、金地自在城悦活轩等生活住宅区，居住氛围较浓厚。估价对象周边已发展为商住混合区，区

域内亦有杭州市文理中学、文新自在城幼儿园、西湖（紫萱）小学、紫萱农贸市场、紫金云创园、天润科创园、青蓝科创园、紫金港科创园、紫金港梦想广场、亚朵酒店、格雷酒店、超市、餐饮、娱乐、公园等公共配套设施较齐全。附近有公交 1211M 路、7281 路、303 路等多条公交线路，地铁 4 号线紫金港路站（在建），生活交通较便捷。

## 2. 房地产实物状况

经实地查勘，估价对象位于杭州市西湖区金地自在城鹭影轩 12 幢 1 单元 302 室，建于 2012 年，钢混结构，地上层数 6 层，地下层数 1 层，所在单元楼布置形式为一梯两户（配置一部电梯、一张人行楼梯），估价对象所在层次为地上第 3 层，南北朝向，建筑面积为 129.56 平方米。估价对象外墙：条形砖、石材干挂、铝合金幕墙；楼梯：混凝土楼梯安装铁栏杆木扶手、台面贴地砖。单元门：仿铜单元电子程控门，一楼通道地面为大理石；墙面为大理石；顶部为木质吊顶。估价对象目前室内格局：三室二厅一厨二卫一阳台。目前室内装修情况：入户门为防盗门，室内门窗为铝合金中空玻璃窗、木门、铝合金门；室内地面：地砖、木质地板、大理石、抛光砖；墙面：墙纸、油漆、瓷砖、木质护墙、软包背景墙；顶部为木质吊顶、油漆；卫生间内已安装淋浴亭、浴缸、卫生洁具等；厨房已安装整体橱柜；估价对象南侧露台搭建玻璃铝合金采光窗 11 平方米，北侧阳台围入室内房间使用，北侧搭建铝合金窗 6 平方米。目前维护状况较好，属完好房。

估价对象所在地块土地形状为较规则多边形，地形地势较平坦，土壤地基较稳固，具有较高的承载力和良好的水文地质条件，基础设施条件完备，土地平整，利用状况较好。

## 3. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2021-DJZX002-0036226、2021-DJZX002-0036229），记录如下：



### ①房屋权属状况

不动产坐落	杭州市西湖区金地自在城鹭影轩 12 幢 1 单元 302 室				
用途	住宅	建筑面积 m <sup>2</sup>	129.56	土地使用权面积 m <sup>2</sup>	31.5
使用期限	--至 2078 年 05 月 08 日		宗地号	330106006008GB00155	
限制信息	房产：有查封，有抵押，土地：有查封，无抵押				
不动 产 状 况	权利人	张伟业、张何柳			
	权证号 (证明号)	杭房权证西移字第 14728867 号、杭房权证西移字第 14728866 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	共同共有	登记日期	2014 年 04 月 29 日	
	权利状态	现状			
	附记	张伟业、张何柳共同共有			

### ②土地权属状况

不动产坐落	西湖区金地自在城鹭影轩 12 幢 1 单元 302 室				
用途	城镇住宅用地	建筑面积 m <sup>2</sup>	--	土地使用权面积 m <sup>2</sup>	31.5
使用期限	--至 2078 年 05 月 08 日		宗地号	330106006008GB00155	
限制信息	土地：有查封，无抵押				
不动 产 状 况	权利人	张伟业、张何柳			
	权证号 (证明号)	杭西国用(2014)第 007274 号			
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	国有建设用地使用权出让	
	共有情况	--	登记日期	2014 年 05 月 13 日	
	权利状态	现状			
	附记	1、因商品房买卖，土地使用权人变更为张伟业、张何柳；2、土地使用权类型为出让；3、新土地证号为杭西国用(2014)第 007274 号。			

### ③他项权利设立情况

抵 押 状 况	抵押权人	中国工商银行股份有限公司杭州朝晖支行	登记证明号	杭房他证字第 14724224 号
	抵押方式	一般抵押	债权数额	188 万元
	登记日期	2014 年 04 月 29 日	债务履行期限(债权确定期间)	2012 年 12 月 06 日起 2032 年 12 月 06 日止
	附记	/		
查 封 状 况	查封文号	(2016)浙 0105 民初 1170-1 号		
	查封期限	2016 年 03 月 15 日起 2019 年 03 月 14 日止		
	查封机关	拱墅区人民法院		
查 封 状 况	查封文号	(2017)浙 0329 民初 651 号		
	查封期限	2017 年 03 月 31 日起 2020 年 03 月 30 日止		

况	查封机关	浙江省泰顺县人民法院
查封状况	查封文号	(2017)浙0105执607号
	查封期限	2017年06月01日起2020年05月31日止
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院
查封状况	查封文号	(2017)浙0329执1622号
	查封期限	2020年03月12日起2023年03月11日止
	查封机关	浙江省泰顺县人民法院
查封状况	查封文号	(2020)浙0329民初2723号
	查封期限	2021年01月14日起2024年01月13日止
	查封机关	浙江省泰顺县人民法院

## 五、价值时点

2021年9月16日（完成估价对象实地查勘之日）

## 六、价值类型

本项估价所确定的房地产价格为估价对象的房地产公开市场价值。

## 七、估价原则

本估价报告遵循下列原则：

### 1.独立、客观、公正原则

要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

### 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。

### 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。

### 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。

### 5.最高最佳利用原则

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。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.《中华人民共和国民法典》
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3.《中华人民共和国土地管理法》
- 4.《中华人民共和国资产评估法》
- 5.国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》
- 6.国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 7.《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）
- 8.《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》
- 9.国家和地方的其他法律、法规；
- 10.委托方提供的有关资料：
  - (1)浙江省泰顺县人民法院价格评估委托函（2021）浙泰法委评 48 号；
  - (2)《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2021-DJZX002-003626、2021-DJZX002-003629）（复印件）；
- 11.本公司和估价人员掌握和搜集的有关资料。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》规定：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。估价对象所在区域住宅市场交易较活跃，交易案例较多且较易搜集，根据估价目的以及估价对象现状，因此可以选用比较法进行估价测算。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。比较法的计算公式

为：估价对象比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数。然后根据以上方法估算得出估价对象的比准价格进行综合分析后确定估价对象的客观合理价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，经过全面细致的测算及综合分析，对位于杭州市西湖区金地自在城鹭影轩 12 幢 1 单元 302 室的住宅房地产进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为，**单价：人民币 55388 元/平方米，大写：每平方米人民币伍万伍仟叁佰捌拾捌元整；总价：人民币 718 万元，大写：人民币柒佰壹拾捌万元整。**

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：江建铭（撰稿人）

注册号：3320180067

注册房地产估价师：李建春（审核人）

注册号：3320110048

## 十二、实地查勘期

2021 年 9 月 16 日至 2021 年 9 月 16 日

## 十三、估价作业期

2021 年 9 月 16 日至 2021 年 9 月 30 日

## 十四、估价报告有效期

估价报告有效期为壹年，自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日止。有效期满后，估价对象需重新评估。

温州市众信房地产评估有限公司

二〇二一年九月三十日

## 第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图；
- 二、估价对象实地查勘照片；
- 三、《浙江省泰顺县人民法院估价评估委托函》壹份(复印件)；
- 四、《杭州市不动产登记信息查询记录》贰份(复印件)；
- 五、《注册房地产估价师资格证书》(复印件)；
- 六、《估价机构营业执照》(复印件)；
- 七、《房地产估价机构备案证书》(复印件)。

# 估价对象位置示意图



# 估价对象实地查勘照片



估价对象小区东北侧入口



估价对象小区西北侧入口



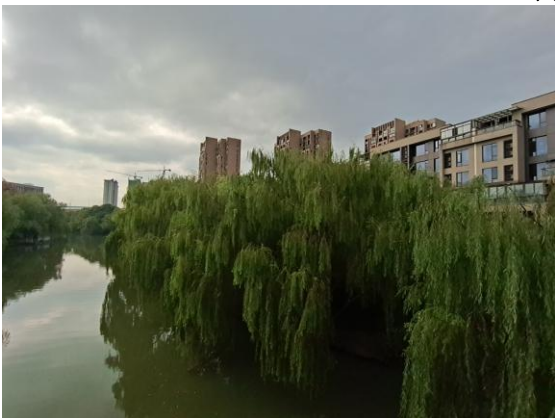
估价对象小区名称



估价对象所在楼幢



小区四至状况



小区四至状况





小区景观



小区景观



地下停车位



地上停车位



估价对象所在幢号



估价对象单元入户门



电梯



人行楼梯





估价对象室号



估价对象入户门



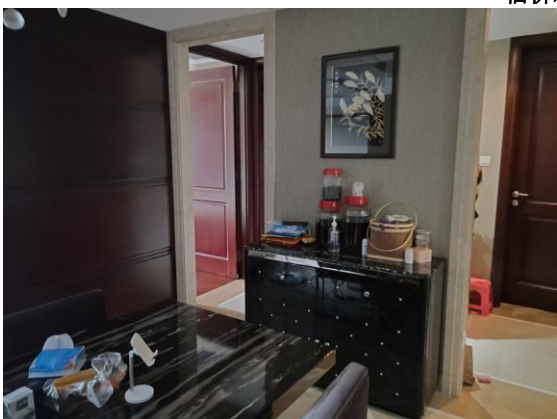
估价对象室内状况



估价对象室内状况

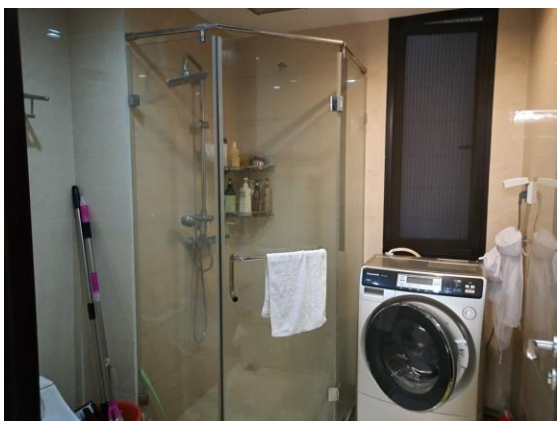


估价对象室内状况

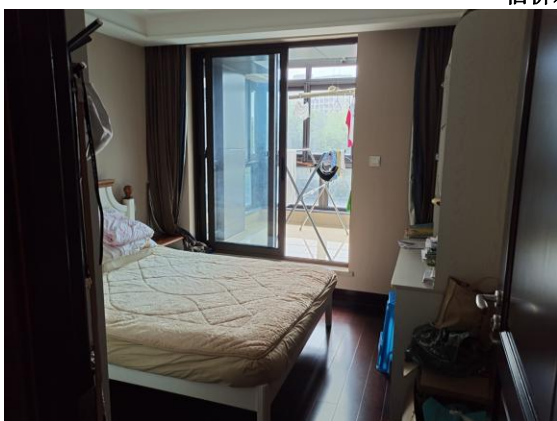


估价对象室内状况

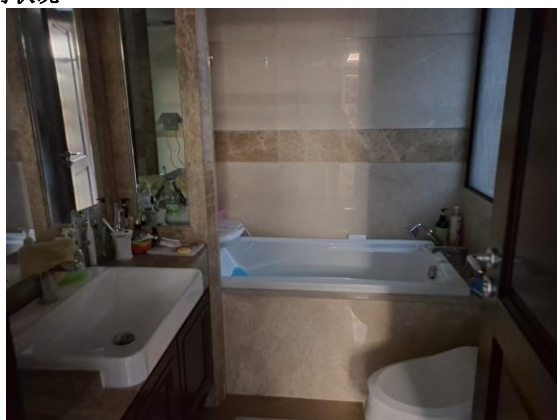




估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室外露台状况