

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：杭登房估（2022）S字第000106号

估价项目名称：杭州市西湖区德萃公寓3幢4单元901室

住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：浙江省杭州市中级人民法院

房地产估价机构：杭州登鑫房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王颖 注册号：2320070045

沈苏杭 注册号：3320160171

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十三日

致估价委托人函

浙江省杭州市中级人民法院：

受贵方委托（委托函号为(2022)浙 01 执 47 号），我们对位于杭州市西湖区德萃公寓 3 幢 4 单元 901 室住宅房地产的市场价值进行了估价。估价对象建筑面积 69.5 平方米，土地使用权面积 5.0 平方米，房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为划拨/经济适用住房。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用了比较法进行了专业测算，在认真分析现有资料的基础上，并结合注册房地产估价师的经验，综合考虑了影响房地产的各项因素，得出了估价对象的市场价值，则估价对象在价值时点二〇二二年八月十六日，在假设和限定条件下的房地产市场价值为：人民币壹佰柒拾叁万元整（¥173 万元），（折合每平方米建筑面积人民币贰万肆仟捌佰玖拾贰元（¥24892 元/m²）。（本次评估价值已扣除应补交的土地收益金人民币伍拾伍万元（¥55 万元），未扣除交易过户过程中买卖双方应承担的各项税费）

特别说明：本估价报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约。请报告使用人认真阅读，参考使用。

杭州登鑫房地产资产评估有限公司

法定代表人：王颖

二〇二二年八月二十三日



目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 1 -
估价结果报告.....	- 5 -
一、估价委托人：.....	- 5 -
二、房地产估价机构：.....	- 5 -
三、估价目的：.....	- 5 -
四、估价对象：.....	- 5 -
五、价值时点：.....	- 7 -
六、价值类型：.....	- 8 -
七、估价原则：.....	- 9 -
八、估价依据：.....	- 10 -
九、估价方法：.....	- 11 -
十、估价结果：.....	- 11 -
十一、注册房地产估价师：.....	- 12 -
十二、实地查勘期：.....	- 13 -
十三、估价作业期：.....	- 13 -
附 件.....	- 14 -

估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己根据必要的工作流程，严格遵守估价原则和职业道德，在进行深入分析的基础上所做出的专业分析、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291--2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】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. 注册房地产估价师在 2022 年 8 月 16 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 注册房地产估价师执行房地产评估业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，也不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 本次估价由我们独立完成，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本报告由杭州登鑫房地产资产评估有限公司负责解释。

估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

1、委托方未提供估价对象的《不动产权证》，估价师向杭州市规划和自然资源局调取了《杭州市不动产登记信息查询记录》《分户图》《宗地图》，估价报告中所采用的房屋面积、土地使用权的面积、性质、用途等权益状况以上述资料记载的信息为准。

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、估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳使用效益，并在未来能够得以持续。

4、估价对象与其它生产要素相结合，能满足其法定剩余使用年限的正常使用要求，并得到有效合理使用。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、

容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，估价对象有查封，本次评估视为未有查封状态下进行估价。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

六、报告使用限制及特殊说明

(一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 8 月 23 日至 2023 年 8 月 22 日止。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。

(二) 本次估价结果仅是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。超出此范围无效，本评估机构不负法律责任。

(三) 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象市场价值进行分析、测算和判断，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以政府相关管理部门认定为准。

(四) 估价报告需经本公司盖章及至少两名专职房地产估价师签字盖章后有效，报告只对盖章原件有效，复印件无法律效力。

(五) 本房地产估价报告的内容及估价结论等事宜，由杭州登鑫房地产资产评估有限公司负责解释。未经杭州登鑫房地产资产评估有限公司同意，不得向委托方和按规定应报送的有关部门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。

(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。

(七) 本次评估价格不包括估价对象所有权人交易中所缴纳的各项税费，因此在拍卖成交后，房产过户交易税费由买卖双方各自承担。买受人需交纳契税：建筑面积 90 平方米以下的按计税价格的 1%计税；卖方交纳①个人所得税：按房屋法拍成交价的 3%核定征收②增值税及附加：家庭唯一住房免征，不是唯一住房按法拍成交价 5.3%核定征收。（具体数额以税务相关部门计算为准）

(八) 根据委托方提供的《关于对（2022）浙 01 执 47 号征询意见的复

函》记载：杭州市西湖区德萃公寓 3 幢 4 单元 901 室房屋产权证号为浙（2018）杭州市不动产权第 019835 号，该房屋为经济适用房。访房屋应缴纳土地收益金共计 545995.62 元，实际金额以办理转移登记时计算为准。本次评估结果为扣除取得完全产权时需补交的土地收益金 55 万元（取整至万元）价款后的价值，提请报告使用方注意。

（九）估价对象杭州市西湖区德萃公寓 3 幢 4 单元 901 室属于杭州市限购政策内的房地产。

（十）根据估价师调取的《契税完税情况联系单》显示，估价对象房屋于 2018 年 7 月 4 日已缴清所有税款。

（十一）本次估价结果已考虑涉执房地产处置过程中交易税费负担方式对评估结果的影响。

（十二）本次评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证。

（十三）本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

（十四）经估价师向估价对象所在小区的物业管理公司查询估价对象杭州市西湖区德萃公寓 3 幢 4 单元 901 室自 2019 年 5 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日共欠物业费 3212 元，自 2021 年 7 月 20 日起，欠缴公共分摊电费 121.13 元，上述两项欠费合计 3333.13 元，提请报告使用人或者竞买方关注及核实。

估价结果报告

一、估价委托人：

委 托 人：浙江省杭州市中级人民法院

二、房地产估价机构：

单位名称：杭州登鑫房地产资产评估有限公司

单位地址：西湖区保俶路 117 号南楼 6 楼

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字〔2018〕012 号

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字（2022）001 号

法人代表：王 颖

联系电话：0571-85113899

三、估价目的：

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

（一）范围界定

估价对象为杭州市西湖区德萃公寓 3 幢 4 单元 901 室住宅房地产，本次估价范围包括建筑面积 69.5 平方米，土地使用权面积 5.0 平方米，室内固定装饰装修。

（二）实物状况

1、宗地情况：

根据委托方提供的资料和估价师现场勘查，估价对象位于杭州市西湖区德萃公寓3幢4单元901室，宗地四至：东临浙谷深蓝中心，南至石祥西路，西邻河流，北接西园一路。该宗地形状不规则，地势较平坦，地质、水文状况较好，无特殊规划限制条件，利用状况较好。宗地所在区域基础设施完备，红线内外基础设施达到“六通一平”（通路、通给水、通排水、通电、通讯、通燃气、土地平整）。

2、房屋建筑物状况：

根据注册房地产估价师实地勘察，杭州市西湖区德萃公寓位于西湖区三墩地块，西园一路以南，石祥西路以北，小区内共有4幢高层住宅楼，为经济适用住房，住宅区内有地下停车场，地上停车位，停车便利。由杭州市居住区发展中心公司建设，由杭州安嘉物业管理有限公司负责物业管理。

估价对象位于杭州市西湖区德萃公寓3幢4单元901室，为高层住宅楼，钢筋混凝土结构，建筑物建成于2018年，坐北朝南，总层数为19层（含地下一层），3幢共四个单元，外墙为防水涂料，铝合金窗。估价对象所在4单元单元为二梯四户，配备二部高速电梯、安全楼梯。估价对象位于第9层，中间套，建筑面积69.5平方米，套内建筑面积53.71平方米，共有分摊面积15.79平方米，南北朝向。估价对象901室内格局为二室一厅一厨一卫，客厅朝北采光，二个卧室朝南采光，厨房朝北采光，卫生间朝北小面积采光通风。估价对象内部为中档装修，入户防盗门，客厅地面铺抛光砖、墙面乳胶漆、顶面为石膏板吊顶、塑钢窗、定制实木柜；主卧室地面铺地砖、墙面贴墙布、顶面为乳胶漆、固定衣柜；次卧室铺木地板、墙面贴墙布、顶面为乳胶漆、固定衣柜；厨房地面铺抛光砖、墙面

贴墙砖、塑钢窗、实木整体厨柜、集成吊顶、热水器、塑钢玻璃推拉门；卫生间地面为防滑地砖、墙面为面砖、实木门、集成吊顶、洗手台、座便器；至价值时点，估价对象处于空置状态。

经现场勘察估价对象水、电齐全，一户一表，通风、采光较好，景观好，无噪声干扰，室内墙面完好无破损；相关配套设备及管线使用正常，无损坏渗漏，整体维护较好，用综合观察法及直线成新度法测算在价值时点房屋为完好房。

（三）权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载：杭州市西湖区德萃公寓3幢4单元901室，权利人为王燕波、王静，共有情况为共同共有；用途为住宅，建筑面积69.5平方米，土地使用权面积5.0平方米。《不动产权证书》权证号：浙（2018）杭州市不动产权第0190835号、浙（2018）杭州市不动产权第0190836号；权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权；权利性质为划拨/经济适用住房；登记日期为2018年7月4日；权利状态为现状。

抵押状况：无。

查封状况：查封文号：（2022）浙01执47号，查封机关：杭州市中级人民法院，查封期限：2022年1月18日起2025年1月17日止。

估价对象房产：有查封，无抵押。

（四）区位状况

估价对象为杭州市西湖区德萃公寓3幢4单元901室，位于西湖区三墩商圈地块，紧邻浙大紫金港校区，留石高架路与紫金港北路交叉路口西

北角。住宅区周边主要出行道路有留石高架路、西园一路，道路通达性较好，距离小区最近的公交站是应家桥站，7132路、132H路等公交车等会经停，附近有地铁五号线浙大紫金港站和蒋村站、地铁二号线虾龙圩站，出行便利程度较好。估价对象周边有西园路幼儿园、杭州市三墩中学，浙江大学紫金港校区，周边学校较多。附近有联合银行科技支行、农业银行紫金港支行、建设银行浙大支行、华东电力科学研究院、中石油留祥路加油站、新榆园餐厅、杭州艾玛妇产医院、恩华医院、农贸市场等配套设施，公共服务设施齐较全，生活便利度较高。周边还有乾成园、乾晖里、西港白领公寓等住宅小区，人口密集度较高，人文环境、自然环境较好。

五、价值时点：

为房地产估价师现场实地查勘日：二〇二二年八月十六日。

六、价值类型：

本报告提供的价格是估价对象在现状合法利用下于价值时点的市场价值，即该项物业在下列假定情况下出售，在市场上可合理取得的价格。

市场价值内涵：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 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估价对象；
- 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。

七、估价原则：

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。具体本次估价中我们应遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预；要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见；要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价，估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法产权为前提；本次评估以委托方提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

（三）价值时点原则

价值时点，是一个具体日期，通常用年、月、日表示，估价额是在该日期的价格。在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观、合理价格。

（四）替代原则

房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相

互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其它时点的价格。

（五）最高最佳使用原则

是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高使用的价值。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以该房地产的效用做最有效发挥为前提的。根据估价对象所处的地理位置和规划要求，住宅用途是该房地产最有效利用方式。

八、估价依据：

1. 有关政策法规和技术标准文件：

- 《中华人民共和国民法典》
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《中华人民共和国资产评估法》
- 《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》
- 《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》（法释〔2004〕16号）
- 《人民法院委托评估工作规范》【法办〔2018〕273号】
- 《房地产估价规范》国家标准【GB/T 50291-2015】

- 《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】
- 《房地产估价报告评审标准》（中房学试行）
- 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知
- 《浙江省房地产司法评估指导意见》

2. 委托估价方提供的相关资料：

- 《杭州市不动产权属信息查询记录》
- 《分户图》
- 《宗地图》
- 《关于（2022）浙01执47号征询意见的复函》

3. 注册房地产估价师掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

九、估价方法：

1、估价技术思路及估价方法采用

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种基本的估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

注册房地产估价师细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，根据国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》6.1.1 比较法是利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产的成交价格来求得估价对象的价值或价格，所以它是一种最直接、最直观且有说服力的估价方法，其测算

结果易于被人们理解、认可或接受。因此在测算房地产估价对象价值时能选用比较法的，应以比较法为主要的估价方法，本次评估估价对象有类似物业交易案例，因此我们选用比较法评估估价对象的价值。

根据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》4.3.1 收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产等。本次估价对象属于收益性房地产，市场租赁情况也较多，但是经过注册房地产估价师对市场调查与了解，目前估价对象出租市场上租金与房地产价格严重偏离，租售比很小，收益法测算结果明显低于市场，故收益法不能适用。

故经综合分析，本次评估仅采用比较法一种估价方法进行估价，并将比较法求得的价值与目前同类地区同类房地产的价值水平进行综合分析比较，最终确定估价结果。

2、估价方法

比较法原理：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。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整



十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用了比较法进行了专业测算，在认真分析现有资料的基础上，并结合房地产估价师的经验，综合考虑了影响房地产的各项因素，得出了估价对象的市场价值，则估价对象杭州市西湖区德萃公寓3幢4单元901室在价值

时点二〇二二年八月十六日，符合假设和限定条件下的房地产市场价值为：人民币壹佰柒拾叁万元整（¥173万元），（折合每平方米建筑面积人民币贰万肆仟捌佰玖拾贰元（¥24892元/m²）。（本次评估价值已扣除应补交的土地收益金人民币伍拾伍万元（¥55万元），未扣除交易过户过程中买卖双方应承担的各项税费）

特别说明：本估价报告的各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约。请报告使用人认真阅读，参考使用。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王颖	2320070045		2022年8月23日
沈苏杭	3320160171		2022年8月23日

十二、实地查勘期：

二〇二二年八月十六日

十三、估价作业期：

二〇二二年八月十六日至二〇二二年八月二十三日

附 件

附件一：估价对象位置图

附件二：估价对象照片

附件三：《资产评估委托书》复印件

附件四：《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件

附件五：《分户图》《宗地图》复印件

附件六：《关于对（2022）浙01执47号征询意见的复函》复印件

附件七：《契税完税情况联系单》复印件

附件八：《物业收费通知单》复印件

附件九：《房地产估价机构备案证书》复印件

附件十：《浙江省房地产估价机构资信等级证书》复印件

附件十一：估价机构《营业执照》复印件

附件十二：房地产估价师注册证书复印件