

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杭州市拱墅区东方福邸 5 幢 1 单元 2401 室房地产市场价值评估

委 托 方：温州市鹿城区人民法院

估 价 方：温州天平房地产估价师事务所有限公司

注册房地产估价师：熊永周（注册号：3320060118）

张加聪（注册号：3319970118）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 20 日

估价报告编号：浙温天房估字（2022）第 210 号

## 致估价委托人函

温州市鹿城区人民法院：

受贵院的委托，我们于2022年9月14日指派专业估价人员，对坐落于杭州市拱墅区东方福邸5幢1单元2401室房地产市场价格价值进行了评估。

1. 估价对象：坐落于杭州市拱墅区东方福邸5幢1单元2401室，建筑面积：265.81 m<sup>2</sup>；用途：住宅；土地性质：国有出让；东方福邸所在四至为：东临学院北路，南临水月街，西临塘萍路，北临润园街。

2. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3. 价值时点：2022年9月14日（根据现场勘测日期确定）。

4. 价值类型：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，经过实地查勘和市场调查，遵照有关法律法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为：单价：人民币75000元/平方米，大写：**每平方米人民币柒万伍仟元整**；总价：人民币19935750元，大写：**人民币壹仟玖佰玖拾叁万伍仟柒佰伍拾元整**。按委托方要求估价结果取值到万元，总价为：人民币1994万元整，大写：**人民币壹仟玖佰玖拾肆万元整**。

注：1. 估价结果未考虑未来处置风险，确定拍卖底价时建议考虑强制处分因素和市场状况因素予以适当扣减；

2. 估价结果未考虑办理不动产权证书所需的一切税费；

3. 估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、乳胶漆、吊顶及厨卫设施等）；

4. 估价结果已考虑估价对象现状与《分户图》存在差异的情况。

特此函告。

温州天平房地产估价师有限公司

法定代表人：李朝晖

2022年9月20日

# 目 录

第一部分 估价师声明.....	4
第二部分 估价假设和限制条件.....	5
第三部分 估价结果报告.....	8
一、委托方.....	8
二、估价方.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	13
十四、估价报告使用期限.....	13
第四部分 附 件.....	14

## 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陈述的事实是真实的和准确的。
2. 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/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. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 估价对象的资料由委托方提供，委托方应对提供资料的完整性、真实性负完全责任。若由于委托方提供资料的完整性、真实性而影响估价结果，责任由委托方承担。
8. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
熊永周	3320060118		
张加聪	3319970118		

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供估价对象权属包括《杭州市不动产登记信息查询记录》等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定注册房地产估价师得到的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师未对土地面积及房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，《杭州市不动产登记信息查询记录》记载的房屋建筑面积和土地使用权面积与估价对象现状面积大体相当，本次估价以《杭州市不动产登记信息查询记录》记载的面积为准。

3、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。估价对象的查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况，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，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

4、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效益，并在未来得以持续。

5、本估价报告提供的估价结果是估价对象于价值时点的房地产市场价格，即能满足适当营销、熟悉情况，谨慎行事、不受强迫、公平交易等条件下的交易价格。

6、按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

### 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、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格，未考虑短期快速变

现、强制处置等因素对估价对象价格的影响，假设在正常市场交易条件下进行交易。

2、本次估价假设估价对象房地产无原有担保物权、法院查封限制。

#### 四、依据不足假设

因估价委托人及当事人均未能提供《不动产权证书》原件，经注册房地产估价师尽职调查仍未取得原件，本次依据《杭州市不动产登记信息查询记录》进行评估。

#### 五、不相一致假设

估价对象第24层南首阳台、北首阳台部分，第25层北首阳台、第25层储藏室等多处部位与《分户图》存在差异，本次估价已考虑该状况。

#### 六、估价报告使用限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（2022年9月20日至2023年9月19日）。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。

2、本估价报告仅为法院、申请人及被申请人使用。

3、本报告仅适用于本次估价目的为估价委托人司法处置（诉讼）提供价值参考依据而评估房地产的公开市场价值，不得用于其他目的使用。

4、本报告估价结果是在符合本报告所述假设条件和限制条件下的结果，完整使用才能有效。

5、本次估价报告计算过程中总价和单价均进行了四舍五入，单价乘以建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准，估价结果总价精确到万元。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、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。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生

明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

9、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

10、本估价报告由温州天平房地产估价师有限公司负责解释。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、委托方

委托单位：温州市鹿城区人民法院

地址：温州市车站大道温迪路

联系人：王迎冬

联系电话：0577-88988507

### 二、估价方

估价机构名称：温州天平房地产估价师事务所有限公司

法定代表人：李朝晖

地址：浙江省温州市鹿城区新城大道新城大厦7层1室

估价资格等级：贰级

证书编号：浙建房估证字（2005）004号

统一社会信用代码：913303007319901406

### 三、估价对象

#### 1. 区位状况：

杭州，简称“杭”，古称临安、钱塘，浙江省辖地级市、省会、副省级市、特大城市、国务院批复确定的浙江省经济、文化、科教中心，长江三角洲中心城市之一，环杭州湾大湾区核心城市、G60科创走廊中心城市。杭州地处中国华东地区、钱塘江下游、东南沿海、浙江北部、京杭大运河南端，人文古迹众多，西湖及其周边有大量的自然及人文景观遗迹，具代表性的有西湖文化、良渚文化、丝绸文化、茶文化。

拱墅区，隶属于浙江省杭州市，是杭州市的四个中心城区之一，位于杭州市区中北部，总面积119平方千米。截至2021年，拱墅区下辖18个街道，常住人口114.5万。



杭州市拱墅区东方福邸现名“欣盛·东方福邸”，小区所在四至为：东临学院北路，南临水月街，西临塘萍路，北临润园街。该小区北近大运河亚运公园，附近有地铁5号线等公共交通线路直达，周边基本无污染，自然、人文、景观环境较好。

## 2. 实物状况：

根据现场察看和查阅有关资料，东方福邸小区共有20余幢钢混结构高层住宅建筑，1-10幢为一期。估价对象位于其中5幢1单元第24层2401室，建筑面积265.81 m<sup>2</sup>，套型为东边间、南北通、顶跃，平面布局为5室2厅3卫。

估价对象室内已有普通装修，具体如下：客厅地面铺抛光砖，墙面为大理石面、乳胶漆，顶上吸附吊顶；卧室地面铺木地板，墙面为墙纸，顶上吸附吊顶；卫生间、厨房地面铺抛光砖，墙面贴有瓷砖，顶上为集成吊顶；水、电、卫、浴设施齐全，通风、采光较好，保养程度较好。

估价对象第24层南首阳台、北首阳台部分，第25层北首阳台、第25层储藏室等多处部位与《分户图》存在差异，本次估价已考虑该状况。

## 3. 权属状况：

根据委托方提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载如下：

不动产坐落	拱墅区东方福邸5幢1单元2401室		
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积	265.81 m <sup>2</sup>
土地使用权面积	22.5 m <sup>2</sup>	使用期限	至2080年4月11日
权利人	王芳		
权证号(证明号)	浙(2020)杭州市不动产权第0201660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		
限制信息	不动产：有查封，有抵押		

## 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 五、价值时点

2022年9月14日（根据现场勘测日期确定）

## 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

公开市场价值，在公开市场上最可能形成的价格。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。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《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》；
- 5、国家和地方的其他法律、法规。

### （二）技术标准、规程、规范

- 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、《人民法院委托评估工作规范》；
- 4、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》；
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

### （三）估价委托人提供的相关资料

- 1、温州市鹿城区人民法院 “（2022）浙0302执2644号、（2022）温鹿委评494号”《涉执房产处置司法评估委托书》；
- 2、《杭州市不动产登记信息查询记录》壹份；

3、《分户图》壹份。

#### **（四）估价人员调查收集的相关资料**

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料。

### **八、估价原则**

我们在估价时遵循了以下原则：

- 1、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。
- 2、合法原则。以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。
- 3、最高最佳使用原则。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价值的使用。
- 4、替代原则。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。
- 5、价值时点原则。估价结果是在价值时点的客观合理价格或价值。

### **九、估价方法**

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的规定，在进行房地产估价时，应根据估价的实际情况充分考虑掌握的资料、选择最适宜的方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合理的房地产价格。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

由于本次估价对象周围有较多的房地产交易实例，故在充分收集评估所需资料的基础上，采用比较法确定估价对象的价格。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照有关法律法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为：单价：人民币 75000 元/平方米，大写：每平方米人民币柒万伍仟元整；总价：人民币 19935750 元，大写：人民币壹仟玖佰玖拾叁万伍仟柒佰伍拾元整。按委托方要求估价结果取值到万元，总价为：人民币 1994 万元整，大写：人民币壹仟玖佰玖拾肆万元整。

注：1. 估价结果未考虑未来处置风险，确定拍卖底价时建议考虑强制处分因素和市场状况因素予以适当扣减；

2. 估价结果未考虑办理不动产权证书所需的一切税费；

3. 估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、乳胶漆、吊顶及厨卫设施等）；

4. 估价结果已考虑估价对象现状与《分户图》存在差异的情况。

## 十一、注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊永周	3320060118		
张加聪	3319970118		

## 十二、实地查勘期

2022 年 9 月 14 日

### 十三、估价作业日期

2022年9月1日至2022年9月20日

### 十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为出具之日起壹年（2022年9月20日至2023年9月19日）。

温州天平房地产估价所有限公司

2022年9月20日

## 第四部分 附件

- (1) 估价对象区位图及现场照片；
- (2) 温州市鹿城区人民法院 “(2022)浙0302执2644号、(2022)温鹿委评494号” 《涉执房产处置司法评估委托书》壹份（复印件）；
- (3) 《杭州市不动产登记信息查询记录》壹份（复印件）；
- (4) 《分户图》壹份（复印件）；
- (5) 《房地产估价师注册证书》壹份（复印件）；
- (6) 《估价机构营业执照》（复印件）；
- (7) 《估价机构资质证书》（复印件）。