



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杨建法、赵又飞所属位于杭州市滨江区长河街道
云之宸府1幢1单元1901室房地产市场价格价值评估

估价委托人：浙江省诸暨市人民法院

房地产估价机构：诸暨市正昊房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘凯峰（注册号 3320080102）

罗 杰（注册号 3320090047）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十七日

估价报告编号：诸正昊房评字 SF [2022] 第 021 号



目 录

第一部分 致 委 托 人 函	1
第二部分 估 价 师 声 明	3
第三部分 估价的假设和限制条件	4
第四部分 估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价对象概况	8
四、估价目的	10
五、价值时点	10
六、价值类型及定义	10
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、估价人员	13
十二、估价作业日期	13
十三、估价报告应用的有效期	13
第五部分 附 件	14



第一部分 致 委 托 人 函

浙江省诸暨市人民法院：

受贵院（2022）浙绍诸法委评字第 151 号《浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书》的委托，我司估价人员于二〇二二年六月十日至二〇二二年六月十七日对估价对象市场价值进行了估价。

一、估价对象：系指杨建法、赵又飞所属位于杭州市滨江区长河街道云之宸府 1 幢 1 单元 1901 室住宅房地产，住宅建筑面积为 138.87 平方米，国有出让土地使用权分摊面积为 8.50 平方米。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、财产范围：本次估价对象包含相应的国有出让建设用地使用权、建筑物以及所有能使建筑物正常使用的室内外增添物（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、固定壁柜、卫生间和厨房内固定设施及中央空调、地暖等），但不包含室内动产，债权债务等。

四、价值时点：二〇二二年六月十日

五、价值类型：市场价值

六、估价方法：比较法

七、估价结果：

估价人员根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及《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》的有关技术规定，根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，采用比较法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，得出如下结论：

确定估价对象（含固定装饰装修）在价值时点的估价结果为人民币 806.90 万元，大写金额：人民币捌佰零陆万玖仟元整。详见《估价结果明细表》。



估价结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
杭州市滨江区长河街道云之宸府 1幢1单元1901室 (含固定装饰装修)	住宅	138.87	58105	806.90

特别说明：

- 1、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。请报告使用人谨慎阅读，参考使用。
- 2、本估价报告自出具之日起壹年内有效。
- 3、鉴于本次估价目的，相关当事人或其他利害关系人对估价报告若有异议，在收到报告后五日内以书面形式向估价委托人提出。

诸暨市正昊房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月十七日



第二部分 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及委托方没有利害关系，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、《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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们的房地产估价人员已于价值时点 2022 年 6 月 10 日对本报告中的估价对象进行了现场实地查勘，仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担估价对象质量、建筑面积准确性和相应权益责任，也不承担其他被掩盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告仅是在本报告中说明的假设条件下对估价对象特定目的下的价值类型的价值进行合理估算。
- 8、估价作业过程中严格遵守了职业道德。

中国注册房地产估价师

注册号

签字盖章

刘凯峰

3320080102

罗 杰

3320090047



第三部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价对象在价值时点存在着一个公开、自愿、平等的交易市场；在该市场上的交易双方均掌握必要的市场信息，并具有必要的专业知识；交易双方有充裕的时间进行交易；估价对象产权明晰，没有查封，可以在公开市场上交易。公开市场价值应满足下列条件：

- 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最大的利益。
- ③交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、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。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律法规的规定。

3、估价人员对估价对象的现场勘察仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

4、本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电、公共电梯等）的使用权益为假设前提。

5、估价对象面积以委托人提供的《不动产登记信息查询》、《浙江省商品房买卖合同(预售)》复印件为依据，我们对委托人提供的资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供资料是合法、真实、准确、完整和有效的。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项情况，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、估价结果仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价



时没有考虑未来宏观经济、房地产、金融、财政、货币政策、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力、不可预见及难以预见的其它特殊因素的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、价值时点止，估价对象涉及司法纠纷，其权利处于查封状态，在估价委托人未有明示的情况下，根据估价目的，本估价报告所提供的市场价值未考虑抵押、租赁、清算、抵债等他项权利对房地产价格的影响，也未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致情况，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供了《不动产登记信息查询》、《浙江省商品房买卖合同(预售)》的复印件，未提供原件，该复印件是由法院提供，故本次评估以复印件与原件内容一致为假设前提。

2、估价对象尚未取得相关产权证书，估价委托人也未提供《房产测绘报告》，估价对象房屋面积是根据估价委托人提供的《浙江省商品房买卖合同》中列示的建筑面积进行评估设定。按照相关规定，开发商的预售面积与实际交付面积可能存在误差，在此提醒意向购买人购买估价对象后，可能需要承担该误差导致的相关费用的增加或面积的减少。

二、估价的限制条件

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化而变化，这期间若房地产市场有较大波动造成房地产市场价值下降会形成预期风险，提请估价报告使用者注意。

2、合理使用评估价值，本次估价结果仅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。评估结果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。

3、本次估价结果是以现场勘查日估价人员所见现状下的估价结论，如



期后该房地产实物及权益状况发生变化，并对估价结果有重大影响应重新委托评估。

4、本估价报告中的估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格，未考虑估价委托人因有法定优先受偿以外的负债因素、短期强制处分及抵押到期清偿发生费用等因素对估价结果的影响，亦未考虑预期宏观经济和地方经济发生变化而引起市场价格波动风险以及遇有自然力和不可抗力因素对估价对象价格的影响。

5、本次评估结果为估价对象在价值时点的市场价值，未扣除交易相关税费，亦未扣除估价对象可能存在的物业费、水电费、煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用，在此提醒报告使用方关注已有及今后这些额外费用的发生。

6、本次估价交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，最终税款以相关税务机关核定为准。

7、本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起壹年内有效，请报告使用人在报告应用有效期内使用，否则，本估价结果无效。

三、其他事项说明

1、本次评估所采用的市场资料等评估相关资料由估价人员调查而得。

2、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则、方法及参数的选取。

3、本报告估价人员与委托估价方除委托估价关系外，无其他任何影响估价结果的关系。

4、评估价值包含了固定装修部分价值，由于建筑物的固定装修、固定附属设备均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

5、本估价报告中数据全部采用 Excel 电子表格连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留小数点位数，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估价结论的准确性。



6、特别提醒竞买人要充分了解估价对象现实存在的和潜在的风险，留意是否存在水电费等欠款，是否存在产权纠纷等，对房屋室内状况进行详细的查勘，审慎出价，以免产生不必要的麻烦。

7、如当事人对本评估报告有异议，应在收到之日起五日内向浙江省诸暨市人民法院书面提出。



第四部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：浙江省诸暨市人民法院

地址：诸暨市浣东街道东旺路 77 号

二、房地产估价机构

估价单位：诸暨市正昊房地产评估有限公司

资质证书编号：浙建房估证字[2009]010 号

资质等级：贰级

法定代表人：刘凯峰

公司地址：浙江省诸暨市苎萝东路 268 号

联系人：章新军

联系电话：13575575280

三、估价对象概况

1、估价事由

本公司接受浙江省诸暨市人民法院委托，对(2022)浙绍诸法委评字第 151 号一案所涉及的杨建法、赵又飞所属坐落于杭州市滨江区长河街道云之宸府 1 幢 1 单元 1901 室（含固定装饰装修）住宅房地产于价值时点现状下的市场价值进行评估，为浙江省诸暨市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象范围界定

本次估价对象评估范围：估价对象位于杭州市滨江区长河街道云之宸府 1 幢 1 单元 1901 室，住宅建筑面积为 138.87 平方米，国有出让建设用地使用权分摊面积 8.50 平方米。

本次估价对象包含相应的国有出让建设用地使用权、建筑物以及所有能使建筑物正常使用的室内外增添物（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、固定壁柜、卫生间和厨房内固定设施及中央空调、地暖等），但不包含室内动产，债权债务等。



3、估价对象权利状况：

不动 产 状 况	房 2 坐落	杭州市滨江区长河街道云之宸府 1 幢 1 单元 1901 室		
	不动产单元号	330108002029GB00036F00010074		
	权利人	杨建法、赵又飞		
	证件号	330625196701034857、330625197110165622		
	省编号	BDC330108120199022370838		
	产权证号	浙(2019)杭州市不动产证明第 0153646 号		
	用途	/住宅	面积	土地使用权面积 8.5 m ² /房屋所有权面积 138.87 m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	2019-12-12
	权利性质	市场化商品房		
	使用期限	*-2088 年 05 月 14 日		
抵押状况	1、抵押权人：交通银行股份有限公司杭州高新支行，抵押证明号：浙(2019)杭州市不动产证明第 0153647 号，债权数额：476，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2019-12-12，抵押期限：2019 年 12 月 12 日至 2036 年 12 月 12 日止。			
查封状况	1、查封机关：浙江省诸暨市人民法院，查封文号：(2020)浙 0681 执保 2377 号，查封期限：2020 年 12 月 25 日至 2023 年 12 月 24 日止。			

4、估价对象实物状况：

(1) 建筑物状况：

估价对象房地产位于杭州市滨江区长河街道云之宸府 1 幢 1 单元 1901 室，钢筋混凝土剪力墙结构，总层数为 32 层，地上 30 层，地下 2 层，估价对象所在地上第 19 层，住宅建筑面积 138.87 平方米。

装饰装修为：外墙涂料粉刷，铝合金窗。防盗门入户，室内客厅地面铺地砖，内墙贴墙纸，设有电视背景墙，石膏板吊顶；餐厅地面铺地砖，内墙贴墙纸，石膏板吊顶；厨房地面铺地砖，内墙贴墙砖，集成吊顶，内部配有整体橱柜；卫生间地面铺地砖，内墙贴墙砖，配有卫浴设备；卧室地面铺木地板，内墙贴墙纸，石膏板吊顶；阳台地面铺地砖；内部配有中央空调和地暖。上下水、供电、照明等配套设施齐全，采光通风好，维护保养良好，属完好房。



(2) 土地状况:

估价对象宗地形状较规则,周边环境较好,该宗地外达到“七通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、通网络),宗地内水、电、通讯、有线电视等管网均已接通,场地内部已完成开发,达到七通一平,地面上已建有房屋建筑物,宗地条件较好,工程地质条件较好,地势平坦。

4、估价对象区位状况:

位置状况:估价对象座落于杭州市滨江区长河街道云之宸府1幢1单元1901室,所在宗地东临网商路,南临住宅区、农贸市场、平达弄,西临长江路,北临滨康路。

交通状况:道路状况较好,出入可利用公交车、地铁、出租车,停车较便捷。小区附近设有公交站点,有271路、362M、1512M路等公交线路,出行度较便捷。

环境状况:自然环境较好,人文环境较好,住宅楼所在区域整体环境状况较好。

配套设施状况:基础设施较完备,公共服务设施较完备。周边住宅氛围较好,基础配套设施及公共服务设施齐全;附近有杭州长河中学、杭州市长河街道幼儿园、联华超市、长河街道晶都农贸市场等公共基础配套设施。

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

二〇二二年六月十日(价值时点定为现场查勘日)。

六、价值类型及定义

本次估价结果是指估价对象在满足全部假设和限制条件的前提下于价值时点2022年6月10日合法利用条件下用途为住宅的房地产市场价格。

本次估价是为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估,通常不评估变现价值,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价格评估。

七、估价依据

(一) 法律法规和政策性文件



- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 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、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《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〔2009〕16号）；
- 7、《浙江省人民法院实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉细则（试行）》；
- 8、《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》（法释〔2018〕15号）；

（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）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；
- 5、《浙江省房地产司法评估指导意见》（试行）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书；
- 2、《不动产登记信息查询》、《浙江省商品房买卖合同（预售）》复印件；
- 3、与本次评估相关的其他资料；

（四）估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、估价机构掌握的房地产市场状况等数据资料；
- 2、注册房地产估价师现场查勘、拍照等资料；
- 3、其它与估价相关资料。

八、估价原则

- 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。

九、估价方法

(一) 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》、《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究，我们最终选择了比较法进行评估测算。详见《估价方法选择说明表》。

估价方法选择说明表

估价方法	估价方法定义	适用对象	是否选择	理由
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	同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产	是	由于可以收集到所在区域类似物业的交易可比实例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），且资料可调查取得，故可以选用比较法进行评估测算
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	收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆等	否	估价对象为住宅房地产，虽可以出租获取收益，理论上可以用收益法估价，但在目前房地产市场状况下，租售比严重失衡，收益法测算的收益价值不能客观体现对估价对象的市场价值，故不适宜采用收益法评估测算
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值送去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	待开发房地产	否	估价对象为已开发完成的住宅房地产，不具有开发或再开发、改造情况潜力，故不适用假设开发法
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	新开发房地产、旧房地产、在建工程、计划开发房地产；另比较法、收益法使用受到限制的房地产；单独建筑物或者其装饰装修	否	对于已开发完成并投入使用的住宅房地产，用成本法测算得到的价格无法客观体现其正常价格。

(二) 方法定义及公式

1. 比较法

比较法根据替代原则，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进行处理,分别建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整,最后计算比较价值,即把多个可比实例的成交价格经过处理得到的多个比较价值综合为一个比较价值。

比较法公式: 比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整;

十、估价结果:

估价对象在此次估价目的下,遵循估价原则,按照估价程序,通过对影响房地产价值的因素进行分析修正,采用比较法,于价值时点 2022 年 6 月 10 日确定估价对象杭州市滨江区长河街道云之宸府 1 幢 1 单元 1901 室房地产(含固定装饰装修)在本报告的假设和限制条件下的公开市场价值为人民币 806.90 万元,大写金额:人民币捌佰零陆万玖仟元整。详见《估价结果明细表》

估价结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
杭州市滨江区长河街道云之宸府 1 幢 1 单元 1901 室 (含固定装饰装修)	住宅	138.87	58105	806.90

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘凯峰

注册房地产估价师 罗杰

十二、估价作业日期

2022 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 17 日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起一年内有效,如过有效期,本估价报告价值应作相应调整或重新评估。



第五部分 附 件

- 1、《司法评估委托书》复印件
- 2、估价对象位置图及现场查勘照片
- 3、估价对象《不动产登记信息查询》复印件
- 4、估价对象《浙江省商品房买卖合同(预售)》复印件
- 5、估价机构《营业执照》复印件
- 6、估价机构《资质证书》复印件
- 7、估价人员《注册证书》复印件