

房地产估价报告

估价项目：杭州市上城区春江花月住宅区·映霞苑 3 幢 3 单元
2103 室房地产司法鉴定评估

估价委托人：杭州市滨江区人民法院

估价人员：吴德春 注册房地产估价师
 陈 琳 注册房地产估价师

房地产估价机构：杭州普华永道房地产估价咨询有限公司

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十日

估价报告编号：杭普房估（2022）S 字第 00011 号

目 录

第一部分	致委托方函	1
第二部分	注册房地产估价师声明	2
第三部分	估价的假设和限制条件	3
一、	估价的假设前提	3
二、	估价报告使用的限制条件	3
第四部分	估价结果报告	5
一、	估价委托方	5
二、	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	7
七、	估价依据	7
八、	估价原则	7
九、	估价方法适用性分析	8
十、	估价结果	9
十一、	估价人员	9
十二、	估价作业日期	9
十三、	估价报告有效期	9
第五部分	附 件	10

第一部分 致委托方函

杭州市滨江区人民法院：

受贵方委托，我对位于杭州市上城区春江花月住宅区·映霞苑 3 幢 3 单元 2103 室的房地产进行了评估。

1、估价对象：位于杭州市上城区春江花月住宅区·映霞苑 3 幢 3 单元 2103 室，建筑面积 376.74 平方米，土地使用权面积 41.5 平方米；

2、价值时点：2022 年 10 月 11 日；

3、估价目的：为委托方进行司法裁决提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

4、价值类型：公开市场价值；

5、估价结果：根据《房地产估价规范》以及国家的有关法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的评估程序，采用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析基础上，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为人民币贰仟柒佰陆拾万元整（¥2760 万元）。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读。以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

特函告贵方。

此致！

杭州普华永道房地产估价咨询有限公司

法人代表：吴德春

二〇二二年十月二十日

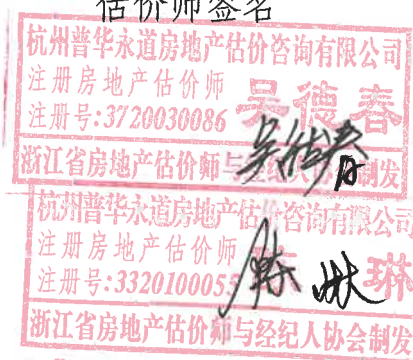
第二部分 注册房地产估价师声明

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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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委托方、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。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

估价师	注册号	估价师签名
吴德春	3720030086	吴德春
陈琳	3320100055	陈琳



第三部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

- 1、委托估价方对其所提供的申报资料及相关资料、各种数据真实可靠。
- 2、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。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足其剩余使用年期内的正常使用要求，并得到有效使用。
- 4、至价值时点房地产价值：
 - (1) 为公开市场价值，买卖双方不因有任何特殊利益抬高或降低房地产真实价值。
 - (2) 具有合理交易时间。
 - (3) 在此期间房地产市场基本保持稳定。
 - (4) 房地产买卖符合国家法律规定。

二、估价报告使用的限制条件

- 1、任何有关估价对象的运作方式，程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策等。
- 2、本次估价结果仅为委托方进行司法裁决提供市场价值参考，超出此范围本报告无效。
- 3、本估价报告应用有效期为壹年，即本报告提交日起壹年内有效。在报告的有效期内，如果估价对象的作价标准发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，应重新进行估价。
- 4、我们仅对估价对象房地产作一般性的查看，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，本报告假设其质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

5、至价值时点，估价对象尚欠 2015 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日物业费 89513.44 元，2007 年 6 月 30 日至 2022 年 8 月 31 日水费 38.95 元，合计 89552.39 元，欠费情况详见《物业证明》。估价对象是否存在拖欠电费及煤气费等其他费用，提请报告使用方关注及核实。

6、估价对象为杭州限购政策内房地产，购买方需具备相应资格。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托方

委 托 方：杭州市滨江区人民法院

二、估价机构

机构名称：杭州普华永道房地产估价咨询有限公司

法定代表：吴德春

办公地址：杭州市西湖区西溪路 698 号 4 号楼 5 楼

资格等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2007]009 号

联系电话：0571-89988798

传 真：0571-89882815

三、估价目的

为委托方进行司法裁决提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

四、估价对象

1、估价对象的界定

估价对象位于杭州市上城区春江花月住宅区·映霞苑 3 幢 3 单元 2103 室，建筑面积 376.74 平方米，土地使用权面积 41.5 平方米。

2、房地产实物状况

(1) 土地状况

估价对象土地使用权面积 41.5 平方米，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让。所属宗地形状较规则，地势平坦，地质、水文状况较好，利用状况较好，周边基础设施较完善。

(2) 建筑物状况

估价对象建筑物主体南北朝向，总层数 23 层（含地下 1 层），估价对象位于第 21-22 层，二梯三户，钢混结构，用途为住宅。现场勘查时，估

价对象室内为跃层结构：一层为二室二厅一厨一卫二露台，露台面积约 80 平方米（露台面积并未进行专业测量，数值仅供参考）；二层为三室一厅二卫，室内为毛坯状态。估价对象通风、采光条件良好，视野景观较好，可见江景，维修保养情况良好。至价值时点，估价对象为空置。

3、房地产权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》，登记状况具体如下表：

不动产权利状况

权证号	权利人	不动产坐落	用途	权利类型	权利性质	建筑面积/土地 使用面积 (m ²)	所在层/ 总层数 (含地 下1层)	建成 年份	建筑 结构	使用期 限	宗地 号
浙(2017)杭州市不动产权第0110168号	鲁建飞	上城区春江花月住宅区·映霞苑3幢3单元2103室	城镇住宅用地/住宅	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/存量房产	376.74/41.5	21-22/23	2006	钢混	至2072年3月13日	330102005006GB00021

至价值时点，估价对象已设定抵押。抵押权人为杭州联合农村商业银行股份有限公司浦沿支行，登记证明号为浙(2017)杭州市不动产证明第0075425号，抵押方式为最高额抵押，债权数额为1890万元，债务履行期限2017年5月15日起2022年12月31日止，登记日期2017年5月16日。

至价值时点，估价对象已被查封。

4、房地产区位状况

估价对象位于杭州市上城区春江花月住宅区·映霞苑3幢3单元2103室，四至为：东至姚江路，南至之江路，西至飞云江路，北至钱江路。周边分布有凤凰南苑、金色家园、金色海岸等小区，居住氛围较好。

区域内相关公共服务、商业服务及生活配套设施较齐全，分布有杭州凤凰幼儿园、杭州凤凰小学、杭州娃哈哈双语学校、凤凰北苑农贸市场、南星街道社区卫生服务中心、兴业银行、物美超市等配套设施，公共配套设施较完善。

区域内有之江路、飞云江路等城市干道，对外交通较便利。附近设有

钱江路飞云江路口等公交站点，有多路公交车停靠，另附近设有地铁四号线、五号线南星桥站，公共交通较便利。

五、价值时点

按照本次估价工作的委托日期确定价值时点为 2022 年 10 月 11 日。

六、价值类型

本报告提供的价格是估价对象在现状条件下于价值时点时的房地产市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（自 1995 年 1 月 1 日起施行，于 2007 年 8 月 30 日修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（自 1999 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语规范》；
- 6、最高人民法院、国土资源部、建设部《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发[2004]5号）；
- 7、委托方提供的《杭州市滨江区人民法院资产评估委托书》（2022）浙 0108 执 2545 号；
- 8、《杭州市不动产登记信息查询记录》、《物业证明》；
- 9、估价人员实地查勘、调查获取的资料。

八、估价原则

1、客观、独立、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的原则。

最高最佳利用：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。

九、估价方法适用性分析

估价人员通过实地查勘，在综合分析所掌握资料的基础上，根据估价对象的特点和估价目的，遵循估价规范和相关法规，结合估价经验，经过反复研究推敲，确定估价的技术路线。

1、估价方法确定

市场价值评估方法一般有比较法、成本法、收益法等。依据《房地产估价规范》第 5.1.4 条规定：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。估价对象区域房地产较活跃，估价对象类似房地产交易案例较易获取，因此我们根据估价目的以及估价对象现状，采用比较法进行估价测算。

2、估价方法介绍

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。

计算公式： $P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i --第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i --第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

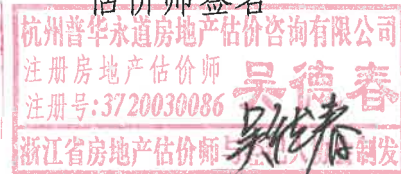
十、估价结果

估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》以及国家的有关法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的评估程序，采用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析基础上，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为人民币贰仟柒佰陆拾万元整（¥2760万元）。

十一、估价人员

估价师	注册号
吴德春	3720030086
陈琳	3320100055

估价师签名



十二、估价作业日期

2022年10月11日至2022年10月20日。

十三、估价报告有效期

本估价报告应用的有效期为自估价报告完成之日起壹年，即2022年10月20日至2023年10月19日。

第五部分 附件

- 1、估价对象照片；
- 2、估价对象位置图；
- 3、《杭州市滨江区人民法院资产评估委托书》（2022）浙 0108 执 2545 号复印件；
- 4、《杭州市不动产登记信息查询记录》、《物业证明》复印件；
- 5、《房地产估价师注册证》复印件；
- 6、估价机构备案证书复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件。

估价对象照片 1



小区大门



小区环境



外立面



露台

估价对象照片 2



室内



室内



室内



景观

估价对象位置图



杭州市滨江区人民法院

资产评估委托书

(2022)浙0108执2545号

(2022)浙0108执3619号

杭州普华永道房地产估价咨询有限公司:

我院在执行申请人杭州联合农村商业银行股份有限公司浦沿支行、杭州市高新区(滨江)东冠小额贷款股份有限公司与被申请人鲁建飞案件中,需委托你单位对:“1. 杭州市上城区春江花月住宅区映霞苑3幢3单元2103室;2. 杭州市上城区小营巷民居5幢1单元201室房产;3. 杭州市下城区泰和苑5幢1901室的不动产(含家具家电)”的市场价值进行估价鉴定(详见资产评估移送表,相关信息以现场勘验、相关部门调查结果为准)。

请你单位指派专业人员及时进行评估,并出具评估报告。在完成评估工作后,将评估报告电子文档(WORD、PDF扫描件各一份)、照片(单张照片大小<5M)等制作成光盘,连同书面评估报告(一式六份)及评估费发票(或复印件)一并送交我院。

附:资产评估移送表

注:请先通知两申请人预缴费用,申请人不缴纳的,按退案处理

司法鉴定室:顾海露

联系地址:杭州市滨江区丹枫路799号滨江法院司法鉴定

案件承办人:胡广航

联系电话:19905818128

联系电话:19905818128

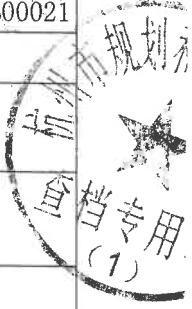


杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-DJZX019-012512

依 杭州市滨江区人民法院 申请查询坐落于 上城区春江花月住宅区·映霞苑3幢3单元2103室 的不动产登记信息, 经查询杭州市不动产登记信息管理系统, 结果如下:

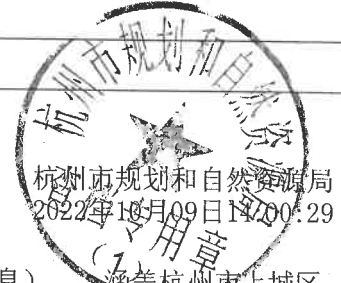
不动产坐落	上城区春江花月住宅区·映霞苑3幢3单元2103室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m ²)	376.74	土地使用权面积 (m ²)	41.5	使用期限	--至2072年03月13日
限制信息	不动产:有查封,有抵押					宗地号	330102005006GB00021
不动产状况	权利人	鲁建飞					
	权证号 (证明号)	浙(2017)杭州市不动产权第0110168号					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质		出让/存量房产		
	共有情况	单独所有	登记日期		2017年04月17日		
	权利状态	现状					
	附记	总层数含地下一层。					
抵押状况	抵押权人	杭州联合农村商业银行股份有限公司浦沿支行	登记证明号		浙(2017)杭州市不动产证明第0075425号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		1890万元		
	抵押日期	2017年05月16日	债务履行期限 (债权确定期间)		2017年05月15日起2022年12月31日止		
<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 办案查档专用章 该件仅用于案件办理使用 (查封)文号 </div>		东公(刑)封字(2018)10016号(决定书)、东公(刑)封通字(2018)10016号(协执)					
<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 查封: 杭州市规划和自然资源局档案馆 </div>		2018年05月21日起2020年05月20日止					
查封状况	查封机关	东阳市公安局					
	查封文号	(2018)浙0108民初5401号					
	查封期限	2018年11月12日起2021年11月11日止					
查封状况	查封机关	杭州市滨江区人民法院					
	查封文号	(2018)浙0108民初5402号					
	查封期限	2018年11月12日起2021年11月11日止					
查封状况	查封机关	杭州市滨江区人民法院					
	查封文号	(2018)浙0108民初5400号					
	查封期限	2018年11月12日起2021年11月11日止					
查封状况	查封机关	杭州市滨江区人民法院					
	查封文号	(2020)浙0108执3619号					
	查封期限	2022年06月17日起2025年06月16日止					
查封状况	查封机关	杭州市滨江区人民法院					



**办
该件1**

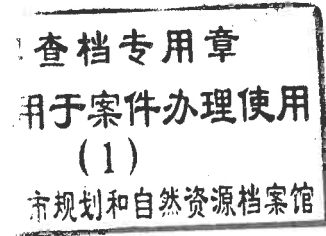
查封状况	查封文号	(2022)浙0108执2545号
	查封期限	2022年09月21日起2025年09月20日止
	查封机关	杭州市滨江区人民法院
居住权状况	无	
异议状况	无	

该记录依申请用于 **法院委托评估** 。



说明：

- 1、本查询记录范围为办理过登记的不动产登记信息（不含预售合同备案信息），涵盖杭州市上城区、拱墅区、西湖区、钱塘区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区和淳安县、桐庐县、建德市。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。



分户图

010

上述材料共 2 页
 复自 2017-02-06
 如有出入，以档案原件为准
 杭州市规划和自然资源局档案馆
 材料专用章(1) 2017年02月09日

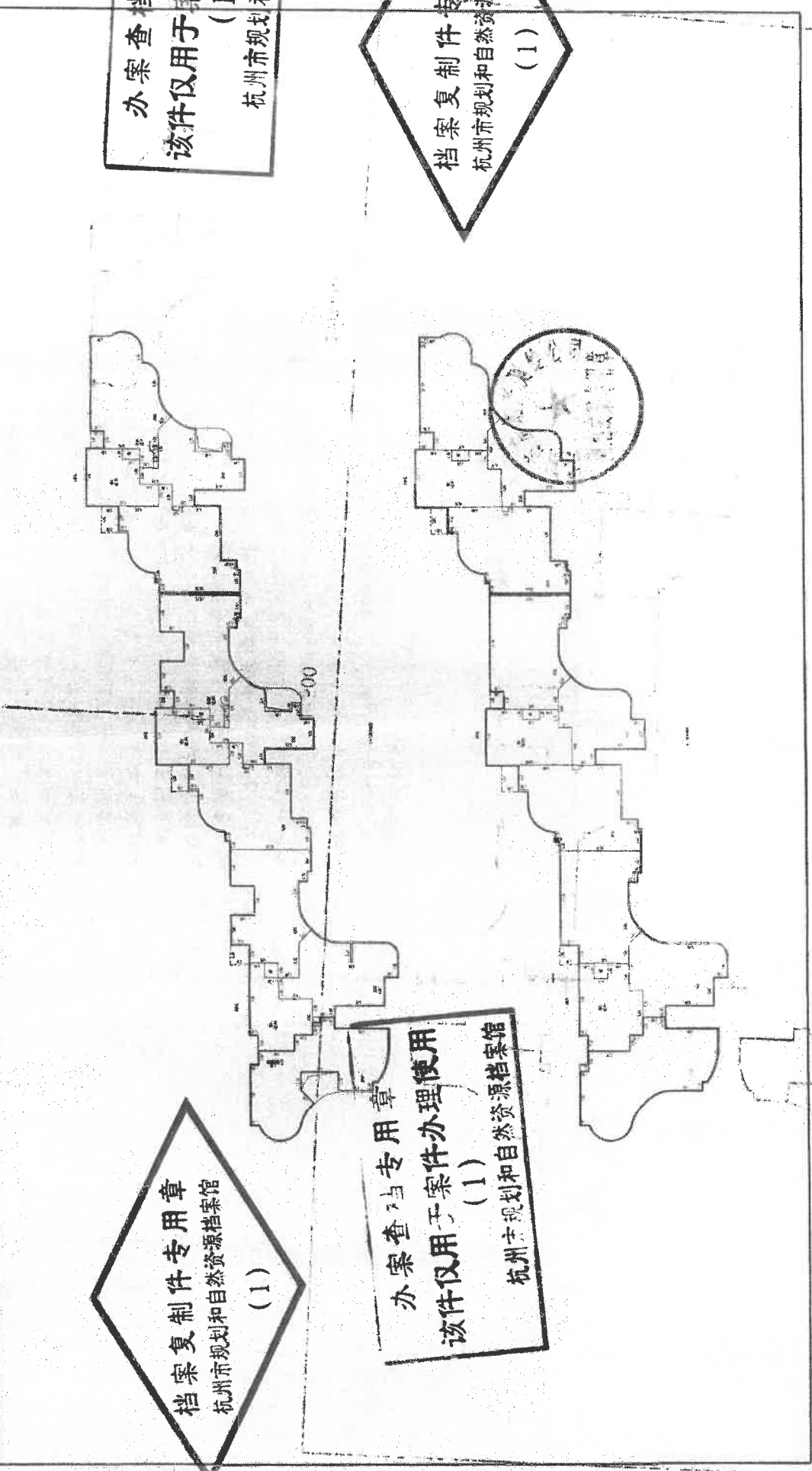
房屋座落	杭州市上城区彩虹花月住宅区映晖苑3幢3单元2103室(1)			幢号	2-204#10-303-217	2E03C
建成年份	2006	套内面积(㎡)	74.03	分摊面积(㎡)	3.00	
设计用途	住宅	分套面积(㎡)	74.03	分摊面积(㎡)	3.00	
所在层数	21-22	建筑面积(㎡)	77.03	分摊面积(㎡)	3.00	

档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源局档案馆
 (1)

档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源局档案馆
 (1)

档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源局档案馆
 (1)

档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源局档案馆
 (1)



1:500

2007-01-12

上述材料共 1 页
 复自 (43 (14) - 2007)
 如有出入, 以档案原件为准。
 杭州市规划和自然资源档案馆
 材料专用章 (1) 2006 年 10 月 9 日
 002

春江花月住宅区-映霞苑宗地图

87-76.8-C



办案查档专用章
 该件仅用于案件办理使用
 (1)
 杭州市规划和自然资源档案馆

档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源档案馆
 (1)

浙江有色测绘院杭州分院

杭州金源房地产开发有限公司

2006年12月权属调查
 2006年12月解析法测图
 杭州坐标系
 1993年版浙江省地形图图式

1:1500

调查员: 姜建国
 测量员: 周焕明
 绘图员: 许剑荣
 检查员: 俞茂贵

契税完税情况联系单

房地产税源编号:3301012017052910

受理单位: 西湖区公积金管理中心;

受理人: 鲁建飞

组织机构代码(身份证号): 33010119721220081X

已受理定办理由: 西湖区月住宅区映霞苑3幢3单元2103室 的土地(房屋)

交易契税涉税事宜:

1. 涉税事宜: 纳税义务发生时间 2006-09-27, 计税面积 376.74 平方米,

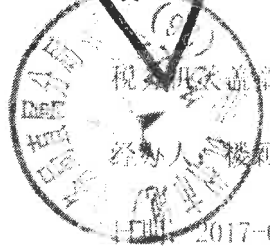
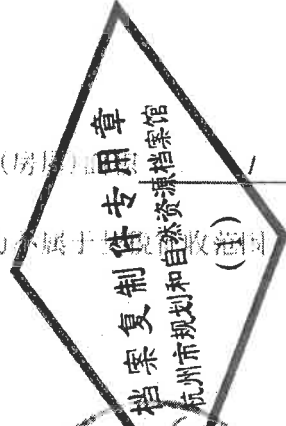
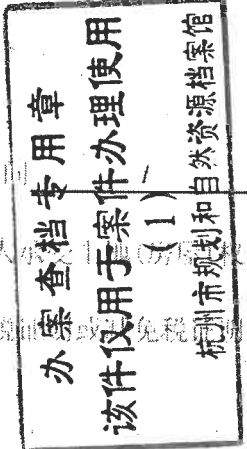
应缴契税 202509.84 元, 优惠金额 0 元

优惠政策:

2. 本涉税事宜: 合同签订时间 2006-09-27, 土地(房屋)用途 住宅

根据《财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节契税优惠政策的通知》(财税〔2010〕134号)规定, 该纳税人 鲁建飞 (房屋权属的行为) 不属于契税征收范围

根据其查证的纳税人的契税完税情况或免税情况。



经办人: 楼颖超

日期: 2017-04-17

物业证明

今有杭州春江花月（高层）映霞苑3幢3单元2103室欠物业费
89513.44元（2015年1月1日至2022年12月31日），水费38.95
元（2007年6月30日至2022年8月31日）合计：89552.39元

绿城物业服务集团有限公司杭州第一分公司

杭州春江花月生活服务中心



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00232825

姓名 / Full name

吴德春

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370829197201014911

注册号 / Registration No.

3720030086

执业机构 / Employer

杭州普华永道房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-28

持证人签名 / Bearer's signature



3720030035

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00253067

姓名 / Full name

陈琳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362202198003081541

注册号 / Registration No.

3320100055

执业机构 / Employer

杭州普华永道房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature



房地产估价机构备案证书

机构名称：杭州普华永道房地产估价咨询有限公司

法定代表人：吴德春
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省杭州市西湖区文二西路718号334室

联系电话：15067009626

统一社会信用代码：91330106796669075W

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2007-04-09

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2007]009号

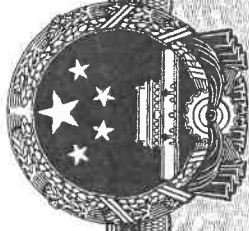
有效期限：2021年01月26日至2024年01月25日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年一月二十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330106796669075W (1/1)



扫描二维码
企业信用信息公
示系统了解更多
登记备案、许可、
信用信息

名称 杭州普华永道房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴德春

经营范围 服务：房地产价格评估(贰级)(在有效期内方可经营)。服务：房地产前期策划、房地产中介服务、经济信息咨询(除商品中介)、企业管理咨询、财务咨询、工程造价咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2007年01月12日

营业期限 2007年01月12日至2027年01月11日

住所 浙江省杭州市西湖区文二西路718号334室

登记机关



2019年11月11日