



房地产估价报告

估价报告编号：杭华正(2022)估字第 20084 号

估价项目名称：杭州市滨江区长河街道海威国际公寓
2幢2单元3201室住宅房地产
市场价值评估

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

司法评估委托函号：(2022)浙 0105 执 2151 号

房地产估价机构：杭州华正房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：陈 勇 注册号 3320190141

王 婷 注册号 3320070125

估价报告出具日期：2022 年 10 月 24 日

致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于杭州市滨江区长河街道海威国际公寓 2 幢 2 单元 3201 室住宅房地产（房屋建筑面积：138.05 m²，土地使用权面积：4.2 m²，结构：钢砼，建成年份：2009 年，设计用途：住宅，权利人：黄海、吴金花，共有情况：共同共有）进行了估价，具体估价情况如下：

【估价目的】：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

【价值时点】：2022 年 10 月 20 日（实地查勘之日）。

【价值类型】：市场价值。

【估价方法】：比较法、收益法。

【估价结果】：估价人员按照必要的估价程序，本着独立客观、公正科学的原则，结合市场调查结果，经过分析、测算，确定估价对象在满足本报告全部假设限制条件下的市场价值为人民币大写捌佰叁拾陆万玖仟陆佰元整（RMB836.96 万元），其中：

1、房地产及室内固定装修价值为 RMB833.96 万元，人民币大写捌佰叁拾叁万玖仟陆佰元整，单价 60410 元/平方米。

2、家具家电等室内物品价值为 RMB3.00 万元，人民币大写叁万元整。

特此函告

杭州华正房地产估价咨询有限公司

法定代表人

2022 年 10 月 24 日



【特别提示】：

1. 本估价结果包含房屋价值、室内固定装修价值、家具家电等室内物品价值、保证房屋正常使用功能的附属配套设施价值及相应分摊面积的国有土地使用权价值。
2. 估价对象杭州市滨江区长河街道海威国际公寓 2 幢 2 单元 3201 室，用途为城镇住宅用地/住宅，已纳入**杭州市限购政策范围**，特提请报告使用方重点关注。
3. 根据物业公司提供的信息，截止 2022 年 12 月 31 日尚需交纳物业费 RMB**2942.4** 元，因物业未出具相关书面说明，仅供参考，具体情况以物业公司通知为准。
4. 本估价结果包含家具家电等室内物品价值，评估时以可以正常使用为前提，估价人员未对其运行情况进行测试，如使用状况发生变化，相应估价结果应作调整。家具家电等室内物品明细详见附件：《家具家电等室内物品清单》。
5. 本估价报告的使用有效期为壹年，即：2022 年 10 月 24 日至 2023 年 10 月 23 日止。
6. 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，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	18
六、价值类型	18
七、估价原则	18
八、估价依据	19
九、估价方法	20
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
附件	23
一、实地勘查照片及位置示意图	
二、《家具家电等室内物品清单》	
三、《杭州市拱墅区人民法院委托书》（复印件）	
四、《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）	
五、《房产分层分户平面图》（复印件）	
六、《宗地图》（复印件）	
七、《税收通用缴款书》（复印件）	
八、房地产估价师资质证书（复印件）	
九、房地产估价机构资质证书（复印件）	
十、房地产估价机构营业执照副本（复印件）	
十一、房地产估价机构资信等级证书（复印件）	

估 价 师 声 明

我们根据自己专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在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；

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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；

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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)以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

五、注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘、拍照和记录，但仅限于估价对象建筑物的外观、内部状况、使用及维护保养状况、周边环境、交通状况、配套设施等。因受专业限制，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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任；

六、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 估价人员于 2022 年 10 月 20 日到杭州市规划和自然资源局查询得到《杭州市不动产登记信息查询记录》[编号：2022-DJZX005-020860、2022-DJZX005-020861]《房产分层分户平面图》(复印件)，注册房地产估价师对上述资料中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向有关部门进行核实、查证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定所查询的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 估价对象的权属状况、房屋建筑面积、土地使用权面积等以估价人员查询到的《杭州市不动产登记信息查询记录》[编号：2022-DJZX005-020860、2022-DJZX005-020861]上所载明的为依据。

(四) 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必要关注，但由于受到专业的限制，仅做出一般性外观查勘，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象的基础和结构无重大质量问题，不存在影响估价对象价值或价格的房屋质量安全等重大不利因素，假定估价对象能正常安全使用。

(五) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(六) 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，即满足以下条件：

1. 自愿购买的买方和自愿出售的卖方；
2. 双方都了解交易对象且具有完全市场信息；
3. 交易双方无任何利害关系、交易目的是追求各自利益的最大化；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
5. 不考虑特殊性质买家的额外出价。

（七）估价对象的价值时点状况与实地查勘状况一致，并以估价对象的房地产状况及估价对象所处区域类似房地产市场状况在本报告应用有效期内保持价值时点状况为估价的假设前提。

（八）按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

（九）假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有情况。

（十）假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象房产：有查封、有抵押，土地：有查封、无抵押。但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象于价值时点无抵押或原有抵押情况已注销、无查封、无其他优先受偿款，本次估价以估价对象没有上述他项权利限制为假设前提。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

（一）本报告专为估价委托人所使用，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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（二）本次估价结果仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，若改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，本估价机构不负法律责任。

（三）本估价报告之结果是根据估价对象的证载用途得出的，由于房地产价值水平高低受房地产用途的影响较大，当房地产的用途发生变化时，其价值需要重新评估。

（四）本评估报告使用有效期为壹年（自 2022 年 10 月 24 日至 2023 年 10 月 23 日止）。但价值时点后，在本报告有效期内估价对象质量及价格标准发生变化并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。超过一年，需重新进行估价。

（五）如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

（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保留两位小数或取整，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）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。

（八）本报告由杭州华正房地产估价咨询有限公司负责解释。

七、特别提示

（一）本报告应按照国家法律法规和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（二）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。

（三）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会使用。

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

（五）本估价报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构改变、遇有自然力以及其他不可抗力等

因素对估价对象价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

八、交易税费

经估价人员查询，估价对象交易过程中应缴纳的税费种类及税率如下：

1. 出让方（个人）应缴纳的税费种类及税率：

纳税人	税种	税率及计算方式	
出让方	增值税及附加	5.6%	家庭唯一住房超过 2 年免征
			超过 5 年（含）免征
	个人所得税	$(\text{转让收入} - \text{房屋原值} - \text{合理费用} - \text{转让过程中缴纳的税金}) \times 20\%$	
		未提供完整、准确的房屋原值凭证，按住房转让收入的 1%-3% 核定征收（司法拍卖 3%）	
	五年以上家庭唯一住房免征		

2. 承受方应缴纳的税费种类及税率：

纳税人	税种	税率及计算方式		
承受方	契税	家庭唯一	90 方及以下	1%
			90 方以上	1.5%
		第二套	90 方及以下	1%
			90 方以上	2%
	第三套		3%	
	印花税	免征		

注：以上计算方式仅供参考，具体税种及纳税金额以交易过户时税务部门核定为准。

估价结果报告

一、估价委托人

名 称： 杭州市拱墅区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称： 杭州华正房地产估价咨询有限公司

住 所： 杭州市湖墅南路 318 号四楼

法定代表人： 朱惠丽

信用代码： 91330105668039095L

证书编号： 浙建房估证字[2002]061 号

资质等级： 壹 级

资信等级： AAA 级

三、估价目的

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) 估价对象范围

根据估价委托人提供的《杭州市拱墅区人民法院委托书》及其他相关资料结合实地查勘，本次估价对象为杭州市滨江区长河街道海威国际公寓 2 幢 2 单元 3201 室住宅房地产，房屋建筑面积为 138.05 m²，土地使用权面积为 4.2 m²。估价范围包括：房屋、不可分割的室内固定装修、家具家电

等室内物品、保证房屋正常使用功能的附属配套设施及相应的土地使用权，不包含债权债务、特许经营权、无形资产等其他财产和权益。

（二）权益状况

1. 房产权益

不动产坐落：杭州市滨江区海威国际公寓 2 幢 2 单元 3201 室，用途：住宅，建筑面积：138.05 m²，权利人：黄海、吴金花，权证号：杭房权证高新移字第 10131842 号、杭房权证高新移字第 10131843 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：2010 年 08 月 31 日，权利状态：现状。

2. 土地权益

不动产坐落：杭州市滨江区长河街道海威国际公寓 2 幢 2 单元 3201 室，用途：城镇住宅用地，土地使用权面积：4.2 m²，使用期限：至 2076 年 01 月 15 日，权利人：黄海、吴金花，权证号：杭滨国用（2010）第 007627 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，登记日期：2010 年 09 月 19 日，权利状态：现状。

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》表明，至价值时点，估价对象房产：有查封、有抵押，土地：有查封、无抵押。抵押及查封状况如下：

3. 抵押状况

抵押权人：广东发展银行股份有限公司杭州分行，登记证明号：杭房他高新字第 10043130 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：159.3 万元，

登记日期：2010年08月31日，债务履行期限（债权确定期间）：2010年08月31日起2040年08月30日止。

4. 查封状况

查封文号：（2020）浙0103执保546号，查封期限：2020年09月23日起2023年09月22日止，查封机关：杭州市下城区人民法院。

本次评估不考虑抵押、查封权利的存在对估价对象价值的影响。在价值时点，估价对象权属登记状况清楚。

依 杭州市拱墅区人民法院 申请查询坐落于 杭州市滨江区海威国际公寓2幢2单元3201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	杭州市滨江区海威国际公寓2幢2单元3201室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m ²)	138.05	土地使用权面积 (m ²)	4.2	使用期限	一至2076年01月15日
限制信息	房产:有查封,有抵押,土地:有查封,无抵押					宗地号	330108002004GB00030
不动产状况	权利人	黄海, 吴金花					
	权证号 (证明号)	杭房权证高新移字第10131842号、杭房权证高新移字第10131843号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		国有建设用地使用权 出让/存量		
	共有情况	共同共有	登记日期		2010年08月31日		
	权利状态	现状					
附记	总层数包含地下层。黄海、吴金花占有份额为共同共有。黄海 杭房权证高新移字第10131842号 吴金花 杭房权证高新移字第10131843号						
抵押状况	抵押权人	广东发展银行股份有限公司杭州分行	登记证明号		杭房他高新字第10043130号		
	抵押方式	一般抵押	债权数额		159.3万元		
	登记日期	2010年08月31日	债务履行期限 (债权确定期间)		2010年08月31日起2040年08月30日止		
	附记	杭房权证高新移字第10131842号, 杭房权证高新移字第10131843号					
查封状况	查封文号	(2020)浙0103执保546号					
	查封期限	2020年09月23日起2023年09月22日止					
	查封机关	杭州市下城区人民法院					
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），涵盖杭州主城区、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。



杭州市不动产登记信息查询记录



打印评价

编号: 2022-DJZX005-020860

依 杭州市拱墅区人民法院 申请查询坐落于 杭州市滨江区长河街道海威国际公寓2幢2单元3201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	杭州市滨江区长河街道海威国际公寓2幢2单元3201室						
用途	城镇住宅用地 综合(办公)	建筑面积 (m ²)	—	土地使用权 面积(m ²)	42	使用期限	至2076年01月15日
限制信息	土地:有查封,无抵押					宗地号	330108002004GB00030
不动产状况	权利人	黄海、吴金花					
	权证号 (证明号)	杭滨国用(2010)第007627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		2010年09月19日		
	权利状态	现状					
附记	1、因房屋转让, 土地使用权人由夏孔平、王钦妹变更为黄海、吴金花; 2、 土地使用权类型为出让; 3、新土地证号为杭滨国用(2010)第007627号, 原杭 滨国用(2010)第004719号收回注销。						
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2020)浙0103执保546号					
	查封期限	2020年09月23日起2023年09月22日止					
	查封机关	杭州市下城区人民法院					
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, 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。



(三) 实物状况

1. 土地实物状况

(1) 土地坐落：杭州市滨江区长河街道海威国际公寓 2 幢 2 单元 3201 室。

(2) 宗地四至：东临银泰国际大厦、南至科技馆街、西至支路、北至闻涛路。

(3) 土地使用权面积：4.2 平方米。

(4) 开发程度：“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整），地上已建成物业，地下管网已建设完成，地面道路已硬化、绿化。

(5) 宗地形状：较规则形。

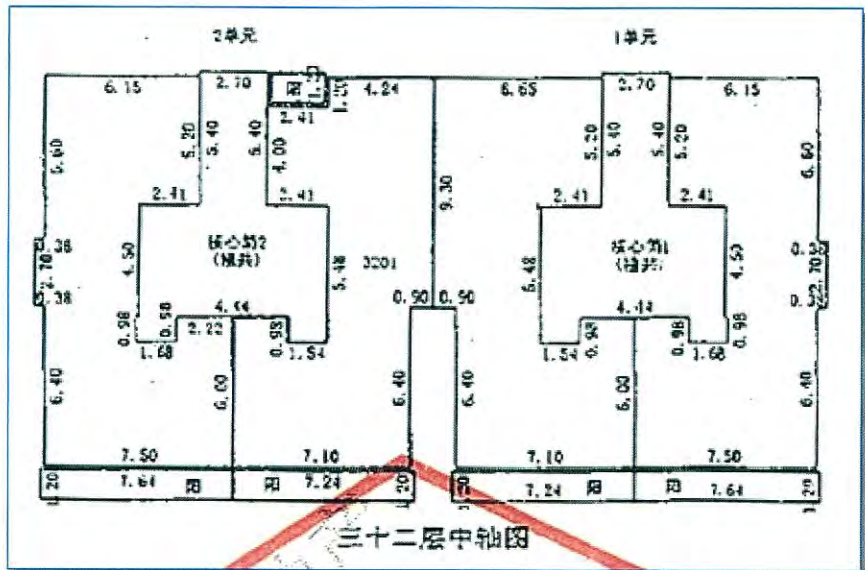
(6) 地形地势及地质条件：地势较平缓，地基承载力和稳定性较好，地下水及土壤无污染，无不良地质现象，地质条件较好。

2. 建筑物实物状况

(1) 建筑物状况：估价对象坐落于杭州市滨江区长河街道海威国际公寓 2 幢 2 单元 3201 室，建筑物主体总层数 34 层（地上总层数 33 层，地下 1 层），建筑结构为钢砼结构。

房产分层分户平面图				复印 7010-009649 如有出入，以档案原件为 杭州市规划和自然资源局档案 材料出库章(4) 2022年1月	
房屋座落	杭州市滨江区长河街道海威国际公寓2幢2单元3201室			地 号	2-306-4-103-123
建成年份	2009	所在层次	32	套内面积(m ²)	101.46
设计用途	住宅	地上总层数	33	分摊面积(m ²)	34.74
建筑结构	钢砼	地下总层数	1	建筑面积(m ²)	136.20

(2) 估价对象状况：估价对象位于第 32 层，建筑面积为 138.05 m²，设计用途为住宅，实际用途为住宅用房，南北朝向。



(3) 室内布局：现状为 4 室 1 厅 1 厨 2 卫。

(4) 装修状况：室内地面：客厅、卧室铺强化地板，厨卫铺地砖；墙面：乳胶漆粉刷，厨卫瓷砖贴壁至顶；顶棚：乳胶漆粉刷、厨卫 PVC 板吊顶。部分室内装修情况如下：



(5) 设施设备状况：供水、排水、供电、通讯、燃气等设施设备齐全，

满足日常生活需要。

(6) 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等情况较好。

(7) 维护保养情况：估价对象房屋建成于 2009 年，至价值时点 13 年，现场勘查建筑物无不均匀沉降，结构完好，设备完好，管道通畅，建筑物整体维护保养情况一般；室内地面、墙面、门窗维护保养情况一般，室内整体维护保养状况一般。建筑物功能符合使用要求，属完好房。

(四) 区位状况

1. 位置状况

估价对象坐落于杭州市滨江区长河街道海威国际公寓小区，该小区位于闻涛路与江虹路交叉口西南处，北隔闻涛路与钱塘江毗邻，距杭州东站车行距离约 15 公里。估价对象所在建筑物总层数为 34 层（地上总层数 33 层，地下总层数 1 层），估价对象位于第 32 层。

2. 交通状况

估价对象周边有城市混合型主次干道闻涛路、科技馆街等，路网通达度较好，内外交通出行便利；附近有科技馆街安业路口、安业路闻涛路口等公交站点，586 路、587 路等多路公交车由此经过；距地铁 6 号线江汉路站小于 1.4 公里，公共交通便捷度较好；小区内设有地下停车位，停车较便利。

3. 配套设施

基础设施：市政供水、排水、电力、道路、通信、燃气等设施齐全，保证度高，基础设施齐全。

公共服务设施：区域内学校、医院、各类商业银行网点、超市、商场等公共服务设施配套完善。

4. 环境条件

估价对象所在小区毗邻钱塘江，小区内绿化较好，环境条件较好。

5. 规划限制

区域规划为住宅区，估价对象用途与之相符。

五、价值时点

2022年10月20日（实地查勘之日）。

本次评估估价委托人未作特殊要求，因此，本次估价我们以注册房地产估价师实地查勘之日2022年10月20日作为价值时点。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点2022年10月20日的市场价值。

市场价值，估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术原则。

（一）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，即要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的原则。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规、部门规章及技术规程

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[中华人民共和国主席令第二十九号，2020年1月1日起施行]；

2. 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第二十八号（第二次修订），2020年1月1日起施行]；

3. 《中华人民共和国民法典》[2021年1月1日起施行]；

4. 《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日施行]；

5. 《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》；
6. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
7. 《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》；
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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》 [中房学〔2021〕37号]；
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
11. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
12. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
13. 国家和地方的其他法律、法规。

（二）估价委托人提供的相关资料

《杭州市拱墅区人民法院委托书》 [（2022）浙 0105 执 2151 号]。

（三）估价机构查询的资料和调查的资料

1. 《杭州市不动产登记信息查询记录》 [编号：2022-DJZX005-020860、2022-DJZX005-020861]；
2. 《房产分层分户平面图》 《宗地图》（复印件）；
3. 《税收通用缴款书》（复印件）。

（四）评估人员实地勘查及市场调查掌握的有关资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产估价的常用方法有比较法、收益法、

假设开发法、成本法和基准地价法。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；基准地价法适用于城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果的房地产估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际，决定选取比较法、收益法作为估价方法。

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。

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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照国家法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合市场调查结果，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定杭州市滨江区长河街道海威国际公寓 2 幢 2 单元 3201 室住宅房地产于价值时点在满足全部假设限制条件下的市场价值为人民币大写捌佰叁拾陆万玖仟陆佰元整（¥836.96 万元），其中：

1、房地产及室内固定装修价值为 RMB833.96 万元，人民币大写捌佰叁拾叁万玖仟陆佰元整，单价 60410 元/平方米。

2、家具家电等室内物品价值为RMB3.00万元，人民币大写叁万元整。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈勇	3320190141		2022年10月24日
王婷	3320070125		2022年10月24日

十二、实地查勘期

2022年10月20日

十三、估价作业期

2022年10月17日至2022年10月24日

附 件

- 一、 实地勘查照片及位置示意图
- 二、 《家具家电等室内物品清单》
- 三、 《杭州市拱墅区人民法院委托书》（复印件）
- 四、 《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）
- 五、 《房产分层分户平面图》
- 六、 《宗地图》（复印件）
- 七、 《税收通用缴款书》（复印件）
- 八、 房地产估价师资质证书（复印件）
- 九、 房地产估价机构资质证书（复印件）
- 十、 房地产估价机构营业执照副本（复印件）
- 十一、 房地产估价机构资信等级证书（复印件）

估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片



家具家电等室内物品清单

物品名称	数量	备注
床	4	
衣柜	4	
桌子	4	
餐桌椅	1	含餐椅
椅子	3	
油烟机	1	
小沙发	1	
塑料凳	1	
梳妆台	1	
热水器	2	
空调	1	

杭州市拱墅区人民法院

委托书

(2022)浙0105执2151号

杭州华正房地产估价咨询有限公司：

我院在执行广发银行股份有限公司杭州分行与吴金花、黄海金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

杭州市滨江区海威国际公寓2幢2单元3201室（含室内固定装修）。



陈丽法官：0571-88166838

评估人员：0571-56578890

杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号：2022-DJZX005-020860

依 杭州市拱墅区人民法院 申请查询坐落于 杭州市滨江区长河街道海威国际公寓2幢2单元3201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	杭州市滨江区长河街道海威国际公寓2幢2单元3201室						
用途	城镇住宅用地 ;综合(办公);	建筑面积 (m ²)	--	土地使用权 面积(m ²)	4.2	使用期限	一至2076年01月15日
限制信息	土地:有查封,无抵押					宗地号	330108002004GB00030
不动产状况	权利人	黄海、吴金花					
	权证号 (证明号)	杭滨国用(2010)第007627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		2010年09月19日		
	权利状态	现状					
附记	1、因房屋转让,土地使用权人由夏孔平、王钦妹变更为黄海、吴金花;2、土地使用权类型为出让;3、新土地证号为杭滨国用(2010)第007627号,原杭滨国用(2010)第004719号收回注销。						
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2020)浙0103执保546号					
	查封期限	2020年09月23日起2023年09月22日止					
	查封机关	杭州市下城区人民法院					
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:

- 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。
- 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。
- 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。

杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号：2022-DJZX005-020861

依 杭州市拱墅区人民法院 申请查询坐落于 杭州市滨江区海威国际公寓2幢2单元3201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	杭州市滨江区海威国际公寓2幢2单元3201室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积(m ²)	138.05	土地使用权面积(m ²)	4.2	使用期限	--至2076年01月15日
限制信息	房产:有查封,有抵押,土地:有查封,无抵押					宗地号	330108002004GB00030
不动产状况	权利人	黄海、吴金花					
	权证号(证明号)	杭房权证高新移字第10131842号、杭房权证高新移字第10131843号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		国有建设用地使用权 出让/存量		
	共有情况	共同共有	登记日期		2010年08月31日		
	权利状态	现状					
附记	总层数包含地下层。 黄海、吴金花占有份额为共同共有。 黄海 杭房权证高新移字第10131842号 吴金花 杭房权证高新移字第10131843号						
抵押状况	抵押权人	广东发展银行股份有限公司杭州分行	登记证明号		杭房他高新字第10043130号		
	抵押方式	一般抵押	债权数额		159.3万元		
	登记日期	2010年08月31日	债务履行期限(债权确定期间)		2010年08月31日起2040年08月30日止		
	附记	杭房权证高新移字第10131842号,杭房权证高新移字第10131843号					
查封状况	查封文号	(2020)浙0103执保546号					
	查封期限	2020年09月23日起2023年09月22日止					
	查封机关	杭州市下城区人民法院					
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:

- 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。
- 申请人请当场核实以上身份信息 and 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。
- 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。

1988

房产分层分户平面图

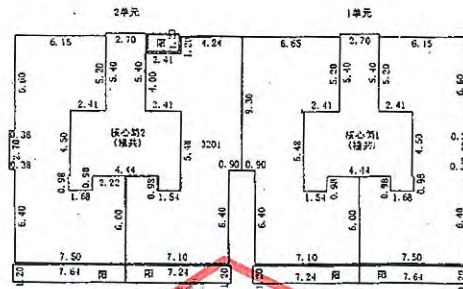
图幅号: 2-306-4

上述材料共 3 页
 复自 2010-009649
 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(4) 2022年10月20日

房屋座落	杭州市滨江区长河街道海威国际公寓2幢2单元3201室			地号	2-306-4-103-123
建成年份	2009	所在层次	32	套内面积(m ²)	101.46
设计用途	住宅	地上总层数	33	分摊面积(m ²)	34.74
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数	1	建筑面积(m ²)	136.20

83332009
办案查档专用章
 该件仅用于案件办理使用
 (4)
 杭州市规划和自然资源档案馆

办案查档专
 该件仅用于案件
 (4)
 杭州市规划和自



档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源档案馆
 (4)

档案复制件
 杭州市规划和自
 (4)

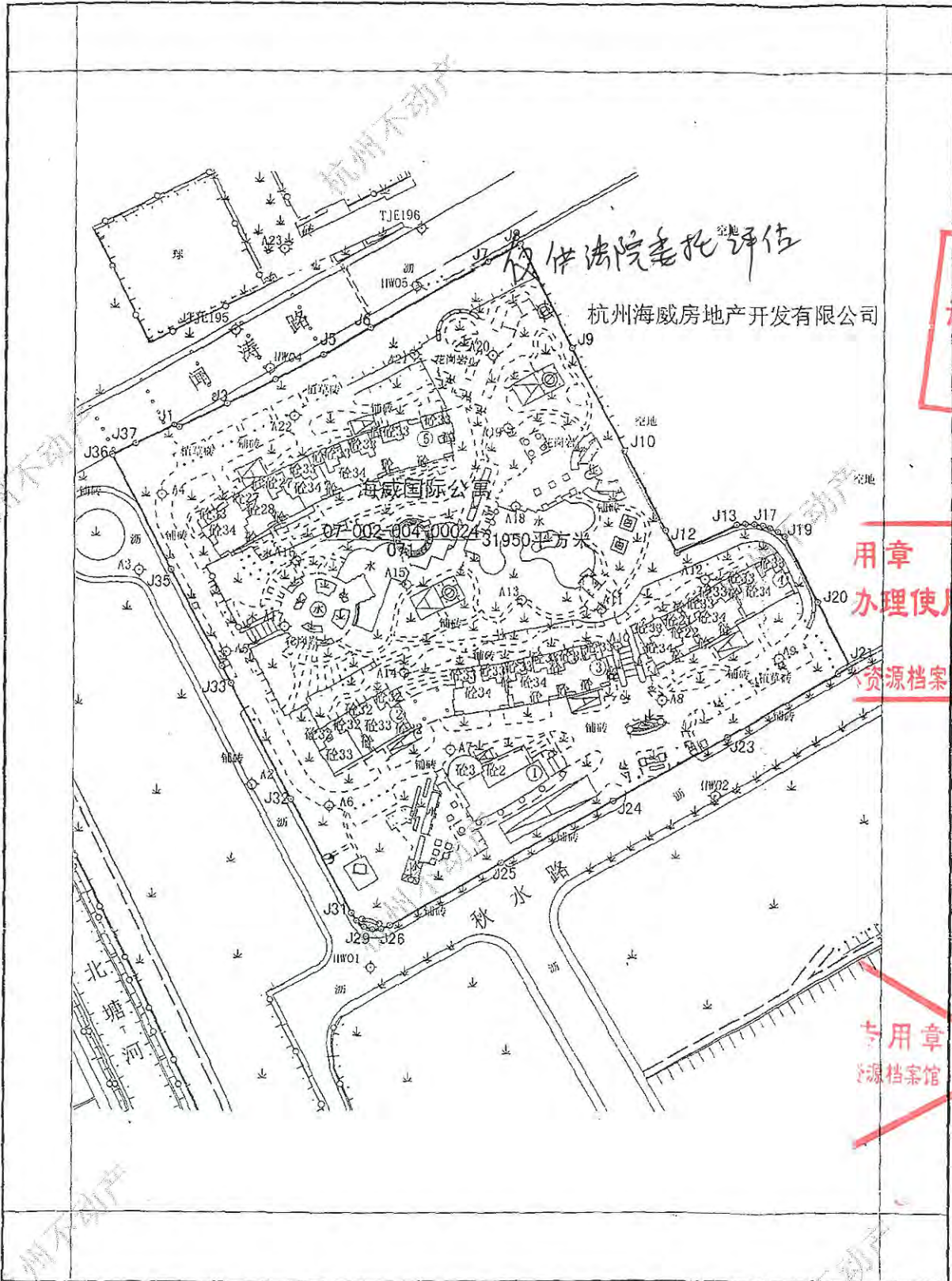
浙江国土工程勘察有限公司

比例尺: 1:500

2009年10月30日

海威国际公寓宗地图

82-75.2-B、82-76.0-D、83-75.2-A



浙江国土地工程勘察有限公司

2010年01月权属调查
2010年01月计算机成图
杭州坐标系

1:2000

调查员:姜建国、潘灵芳
测量员:韩泳强
绘图员:胡龙凯
检查员:金俊杰

中华人民共和国
税收通用缴款书

地

200910133673

2010年9月7日
填发日期

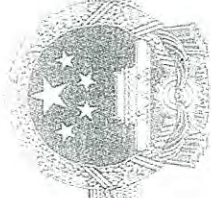
隶属关系: 自然人
注册类型: 自然人
缴款单位: 吴金花 (海威国际公寓2幢2单元3201室)
开户银行: 330326197740216112
征收机关: 杭州市地税局直属征收局
地电: 0571-87197336
纳税人识别号: 01333673

代 码	330326197740216112	预 算 科 目	1011901
缴 款 单 位 全 称	吴金花 (海威国际公寓2幢2单元3201室)	预 算 科 目 名 称	契 税
开 户 银 行 账 号		预 算 科 目 级 次	地 市
收 款 所 属 时 期	2010 年 9 月 15 日	收 款 所 属 时 期	2010 年 9 月 15 日
品 名	契 税 一 房 屋 买 卖	税 率 或 单 位 税 额	1.50%
课 数	3541200.00	计 税 金 额 或 销 售 收 入	3541200.00
税 量	伍万叁仟壹佰壹拾捌元整	税 单 位 税 额	53118.00
品 名	契 税 一 房 屋 买 卖	备 注	该件仅用于条件办理使用
品 名	契 税 一 房 屋 买 卖	备 注	杭州余杭规划和自然资源档案馆
品 名	契 税 一 房 屋 买 卖	备 注	53118.00
品 名	契 税 一 房 屋 买 卖	备 注	1010A0001221181

逾期不缴按税法规定加收滞纳金。
附件专用章
如自然资源档案馆
(4)

第五联(报查回)交银行收款盖章后送税务机关作征收凭证

无 银 行 收 讫 章 无 效



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330105668039095L (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 杭州华正房地产估价咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 朱惠丽

经营范围 房地产评估(凭资质证书经营);土地评估(凭资质证书经营);资产评估(凭资质证书经营);房产中介服务;房屋动迁;拆迁服务;土地规划;测绘服务;企业管理咨询服务。(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 贰佰叁拾万元整

成立日期 2007年12月11日

营业期限 2007年12月11日至长期

住所 浙江省杭州市拱墅区湖墅南路318号四楼

登记机关



2022年08月08日

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。



No. 0070125

姓名: 王婷

性别: 女

身份证号码:

注册号: 3300070125

执业机构: 杭州华正房地产估价咨询有限公司

有效期至: 2025-09-13

持证人员签名:



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 holder 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. 0070141

姓名: 陈敬

性别: 男

身份证号码:

注册号: 3300190141

执业机构: 杭州华正房地产估价咨询有限公司

有效期至: 2025-06-20

持证人员签名: Chen's signature



1700978

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：杭州华正房地产估价咨询有限公司

法定代表人：朱惠丽
(执行事务合伙人)

住所：浙江省杭州市拱墅区湖墅南路318号四楼

统一社会信用代码：91330105668039095L

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2002]061号

有效期限：2020.05.15-2023.05.15

资信等级：

(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)



住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部制

浙江省房地产估价机构资信等级证书

机构名称：杭州华正房地产估价咨询有限公司

统一社会信用代码：91330105668039095L

资信等级：AAA级

证书编号：浙估协资信证字[2020]011号

有效期限：2020年03月03日至2023年03月03日



发证机构：

2020年03月03日