

杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑8幢2单元303室

涉执房地产处置司法评估报告

国仲盈信估字[2022]（杭）第100488号

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

房地产估价机构：浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王翀 汪业龙

估价报告出具日期：2022年10月24日

致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院：

承蒙委托，我们对位于杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑 8 幢 2 单元 303 室的房地产市场价格进行了评估。估价结果如下：

一、估价目的：

根据杭州市余杭区人民法院 2022 年 09 月 15 日出具的《杭州市余杭区人民法院委托书》【（2018）浙 0110 执 827 号】，因案件的需要，对委估房地产进行评估。

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

估价对象为坐落于杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑 8 幢 2 单元 303 室的房地产，本次评估建筑面积为 81.6 平方米，土地使用权面积为 8.10 平方米。本次评估范围：房屋（包含固定装修，附属于房屋的设施设备）及其分摊的土地，不含可移动的家具、家电，机器设备、债权债务、特许经营权等。

三、价值时点：

价值时点为 2022 年 9 月 27 日。

四、价值类型：

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 9 月 27 日的市场价格。

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

五、估价结果：

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择比较法和收益法评估方法，评估得到委估房地产（建筑面积 81.6 平方米，土地使用权面积为 8.10 平方米）在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于价值时点的房地产（包含固定装修，附属于房屋的设施设备）的市场价格为人民币 214 万元（大写人民币贰佰壹拾肆万元整），房地产单价为 26226 元/平方米。

浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司（盖章）

二〇二二年十月十四日

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	11
(一) 估价委托方:	11
(二) 房地产估价机构:	11
(三) 估价目的:	11
(四) 估价对象概况:	11
(五) 价值时点:	14
(六) 价值类型:	14
(七) 估价原则:	14
(八) 估价依据:	14
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师:	17
(十二) 实地查勘期:	17
(十三) 估价作业期:	17
附 件	18

估 价 师 声 明

我们根据自己的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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 翀	3320200030		2022年10月29日
汪业龙	3320190043		2022年1月24日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况 and 资料，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价人员对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑估价委托人所提供的情况和资料的真实性、合法性、准确性及完整性。

2. 估价人员对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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，假定估价对象是安全的。

3. 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。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。

4. 依据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》，估价对象房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地。本次估价以估价对象保持该用途、继续使用为估价前提。

5. 估价对象建筑面积和权属情况来源于估价人员向杭州市规划和自然资源局查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》。若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

6. 截止至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，可能存在二次过户产生的各项费用

7. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。本次估价结果不包含评估对象所有权人交易中应缴纳的各项税费。

8. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、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等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

9.估价师经过尽职调查后未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

本次估价没有未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法估价的需要，不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素对房地产价值的影响。

2. 据仓乐物业工作人员口头告知，估价对象没有物业费欠缴情况。本次评估不考虑交易中所产生的各项税费和至价值时点时所欠的物业费、能耗费、水电费、燃气费等情况对房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途相一致，故本次估价无不相一致的假设。

(五) 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1.本次估价报告和估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；若有其它用途，需根据指定目的另行评估。

2.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，本次评估结果应当进行相应调整后方可使用。

3.本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

4. 本报告有效使用期限为壹年（2022年10月24日起至2023年10月23日），即估价目的在报告出具之日起壹年内实现，估价结果可作估价对象在价值时点的市场价格参考，超过报告使用有效期限，需重新进行估价。

5. 本报告专为估价委托人所使用。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6. 根据《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》浙估协〔2021〕3号文件第二十五条规定，当事人、利害关系人对估价报告有异议的，应在收到估价报告后五日内提出书面异议。房地产估价机构应当自收到书面异议之日起五日内对估价报告进行复核，并做出书面说明。存在错误的，应当补正。根据《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》浙估协〔2021〕3号文件第二十六条规定，当事人、利害关系人对房地产估价机构做出的书面说明仍有异议的，委托人可向浙江省房地产估价师与经纪人协会提出专业技术评审申请，浙江省房地产估价师与经纪人协会专家委员会应当在十五个工作日内组织专家依据评估技术标准、规范和法律、法规以及本指导意见等进行评审，并向委托人出具评审结论。

7. 本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构不承担责任。本报告解释权为本房地产估价机构。

三、其他情况说明

1. 本次评估现场查勘由注册房地产估价师完成，无异议。

2. 估价对象为杭州限购政策内的房地产。

3. 估价对象为安置房，权利性质设定为划拨，划拨土地上的住宅房交易时，需补办出让手续。依据杭州市规划和自然资源局工作人员口头告知，估价对象应当缴纳的出让金数额=房屋建筑面积×出让金标准，所对应的出让金标准为5元/平方米，所以出让金数额为408元，具体缴纳金额及需要办理的相关手续以相关管理部门规定为准。另根据《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》等相关规定，（土地出让金的负担）处

置国有划拨土地使用权需补缴的土地出让金，应当由被执行人依法负担。执行法院可在拍卖款中扣划后直接交付相关部门。执行法院不应在拍卖公告和特别提示中载明由买受人负担，故本次估价结果为估价对象在出让条件状况下的房地产市场价格，应补缴的出让金由被执行人依法缴纳。

4.根据估价人员调查了解，估价对象为安置房，未办理过户手续，产权还在杭州市余杭区仓前街道农民多层公寓建设管理中心名下，尚未办理《不动产权证书》，未缴纳相关税费，可能存在二次缴税的情况。根据《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》，本次变价形成的税费各自负担，被执行方需缴纳的各项税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税、个人所得税等；买方需缴纳的税费，主要包括契税、印花税。买卖双方应缴纳的税费及计算方法如下表。因税费计算基数为成交金额，估价对象最终成交价格属于未定事项，因此具体税费数额无法确定。杭州法拍房交易税费的税种及计税方式如下表所示，最终税款以相关税务机关核定为准。

交易类型	承受方						出让方				
	税种	计税金额	房屋类型		税率		税种	个人		单位	
					个人	单位					
二手房	契税	转让收入	住宅	家庭唯一住房	90 m ² 及以下	1%	增值税及附加	住宅（不含自建）	未满2年（唯一住宅）或满5年（转让收入-购置原价）/1.05×5.6%个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报	非自建的不动产	按（转让收入-购置原价）/1.05×5.6%预缴税款，后向机构所在地主管税务机关进行纳税申报
				90 m ² 及以上	1.5%	3%			住宅（自建）		
				家庭第二	90 m ² 及以下	1%		个人所得税	住宅	转让五年家庭唯一生活用房免征（转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金）×20%	无

			套改 善性 住房	90 m' 及以上	2%			未提供完整、准确的房屋原值凭证，按房屋转让收入的3%核定征收	
			其他		3%	土地 增值 税	住宅	免征	(转让收入-扣除项目金额)×四级超率累进税率；即没有评估价格，又不能提供购房发票的，由税务机关按转让收入的5%核定征收
印花 税	转让 收入	住宅		免征	0.05 %	印花 税	住宅	免征	转让收入×0.05 %

5.为认真贯彻落实中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，2021年8月5日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（以下简称《通知》），《通知》进一步加强住房限购。规定参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策，提醒报告使用方注意。2022年5月17日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），从优化二手住房交易政策、完善税收调节、更好满足三孩家庭购房需求等方面进一步完善房地产市场调控。杭州购房政策如下表：

购房资格	外地户籍	在购房之日前1年起连续缴纳城镇社保或个人所得税满12个月，限购1套	限购1套
	杭州户籍	落户杭州限购区未 满5年	单身/已婚限购1套
		落户杭州限购区已 满5年	单身限购1套，已婚家庭限购2套
		老人投靠落户满3 年	单身/已婚限购1套
		落户杭州非限购区 (临安、建德、桐庐、 淳安) 未 满5年	单身/已婚限购1套
		落户杭州非限购区 (临安、建德、桐庐、 淳安) 已 满5年	单身限购1套，已婚家庭限购2套
	三胎(夫妻双 方为杭州户 籍)	符合杭州市限购资 格的三孩家庭，在杭 州市限购范围内	可增购一套

	赠与		将限购区住房赠与他人的，赠与人需满 3 年方可购买限购区住房
无房家庭认定	普通无房	已婚	曾经有房，2018.4.4 前过户掉 2018 年后转让交易住房的，无房满 3 年
		单身	30 周岁以上+杭州无房
		离异	离异满 3 年+限购区 3 年无房
		非限购区户籍	限购区无房+户籍地无房+限购区一年社保
	三胎	符合条件的三孩家庭在报名参加新建商品住房公开摇号销售时	参照“无房家庭”优先摇号
	人才无房	杭州 A、B、C、D、E 高层次人才，只要限购区域无房满 3 年即可	
限售	登记中签率≤10%的楼盘限售 5 年		
	热点楼盘（仅人才无房和普通无房家庭可参与摇号）限售 5 年		

房地产估价结果报告

（一）估价委托方：

杭州市余杭区人民法院

（二）房地产估价机构：

估价机构名称：浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司

估价机构地址：杭州市拱墅区华浙广场1号10A室

法定代表人：任敏杰

评估资质：壹级

资质编号：浙建房估证字[2010]011号

资质证书有效期：2020年10月26日至2023年10月26日

（三）估价目的：

根据杭州市余杭区人民法院2022年09月15日出具的《杭州市余杭区人民法院委托书》【（2018）浙0110执827号】，因案件的需要，对委估房地产进行评估。

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象概况：

1.估价对象界定

估价对象为坐落于杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑8幢2单元303室的房地产，本次评估建筑面积为81.6平方米，土地使用权面积为8.10平方米。本次评估范围：房屋（包含固定装修，附属于房屋的设施设备）及其分摊的土地，不含可移动的家具、家电，机器设备、债权债务、特许经营权。

2.区位状况

仓乐雅苑位于杭州市余杭区，东至云联路，南至予成街，西至沙河港路，北至长松街。周边有华源福临花苑、紫辰花园、金都西花庭、同城印象等小区，整体居住氛围较好。

估价对象周边公建配套设施较完善，学校有仓前云溪幼儿园(永乐园区)、余杭区仓前云溪小学、余杭中学等；医院有余杭区仓前街道社区卫生服务中心永乐服务站、海派风范中西医结合诊所等；银行有余杭农村商业银行(智溢路分理处)，稍远处有招商银行(余杭支行)、浙江泰隆商业银行(余杭禹航小微企业专营支行)等；购物场所有万达广场(余杭店)、九仟客生活超市(仓乐雅苑店)及周边沿街商铺等，居民日常生活购物便捷度较好。

估价对象附近道路通达度较好，以云联路、予成街等为主要出行道路，公交站点有仓乐雅苑站、三花桥站、钱学森路云联路口站等，公交线路有 477 路、599B 路、2411 路、8441 路、432 路、2500M 路等，居民日常公共出行较便捷。

3.房地产权益状况

(1) 根据杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号：HZSQ20220921-0005874)，估价对象不动产权属登记信息如下：

不动产坐落	杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑 8 幢 2 单元 303 室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积(m ²)	81.6	土地使用权面积(m ²)	8.10 m ²	使用期限	——
限制信息	房产：有查封，无抵押					宗地号	——
不动产状况	权利人	杭州市余杭区仓前街道农民多层公寓建设管理中心					
	权证号(证明号)	浙(2018)余杭区不动产权第 0110178 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		划拨/农村居民多(高)层公寓		
	共有情况	单独所有	登记日期		2018 年 08 月 19 日		
	权利状态	现状	转移/注销时间		——		
	附记	1、农村居民多(高)层公寓；2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用					

(2) 根据杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号：HZSQ20220921-0005874)，估价对象抵押

查封状况如下：

抵押状况	无	
查封状况	查封文号	(2018)浙0110执827号之一
	查封机关	余杭区人民法院
	查封期限	2021年04月07日起2024年04月06日止
异议状况	无	

(3) 根据委托人提供的《仓前街道农村居民高层公寓-仓乐雅苑安置房分配协议书》，仓乐雅苑8幢2单元303室（建筑面积为81.60平方米）为被执行人占玉芳所有。

4.土地实物状况

宗地坐落于杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑8幢2单元303室，土地使用权面积为8.10平方米，估价对象所处宗地四至：东至云联路，南至予成街，西至沙河港路，北至长松街。所在宗地平面形状为较规则多边形，地块地势平坦，宗地基础设施完善，达到“六通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

5.建筑物实物状况

委估房地产位于杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑8幢2单元303室，钢筋混凝土结构，建成年份为2016年，建筑总层数18层，委估房产位于第3层，所在单元为两梯四户，估价对象建筑面积为81.6平方米，室内格局为两室一厅一厨一卫两阳台。朝南，中间套，通风一般，采光一般，该房屋维护保养情况较好，房屋成新度为8.4成新。

房屋装修情况：该房屋外墙为涂料饰面，窗户为铝合金窗，外门为防盗门，室内厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖。整体装修状况为精装修。

（五）价值时点：

价值时点为 2022 年 9 月 27 日。

（六）价值类型：

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 9 月 27 日的市场价格。

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则：

一）独立、客观、公正原则

遵循独立、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。

二）合法原则

遵循合法原则，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

遵循价值时点原则，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

遵循替代原则，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

遵循最高最佳利用原则，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。

（八）估价依据：

1. 《中华人民共和国拍卖法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、

最高人民法院办公厅关于印发《技术咨询、技术审核工作管理规定》、《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》的通知、最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》；

2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
8. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3号）；
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. 《城镇土地估价规程》；
11. 《城镇土地分等定级规程》；
12. 《中国人民银行贷款利率表》（最新）；
13. 《浙江省建设工程施工费用定额》；
14. 《浙江省建筑工程预算定额》；
15. 《杭州市余杭区人民法院委托书》【（2018）浙0110执827号】；
16. 杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：HZSQ20220921-0005874）；
17. 杭州市余杭区仓前街道农民多层公寓建设管理中心提供的《房产分层分户平面图》；

- 18.《仓前街道农村居民高层公寓-仓乐雅苑安置房分配协议书》；
- 19.估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

（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、成本法等。本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行估价。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成的住宅房地产，并受法律、规划限制，目前再开发可能性不大，因此本次估价不适宜使用假设开发法。

成本法适用于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的房地产。估价对象为杭州市余杭区的住宅，该类房地产市场成熟，本小区及周边类似房产交易案例较多，本小区及周边住宅房地产出租案例较多，租金收益较容易获取；估价对象为单套住宅，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，因此本次估价不适宜使用成本法。

比较法适用于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。由于估价对象为住宅房地产，在杭州市余杭区，该类房地产市场成熟，本小区及周边类似房产交易案例较多，故可采用比较法。比较法，是估价人员通过市场调查，选取三个或三个以上属于同一供需圈或邻近区域内，用途一致的结构类似的近期内发生交易的房地产为参照物，与估价对象进行比较，对发生交易的房地产价格进行交易情况、市场状况、区域状况、权益状况、实物状况的修正，得出估价对象房地产在估价时点的比准价格。

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。估价对象为住宅用房，地处杭州市余杭区，本小区及周边住宅房地产出租案例较多，租金收益较容易获取，故选用收益

法作为其中的一种估价方法，本次估价中我们采用收益法进行估价。收益法是预测估价对象的未来收益，采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。

因此，本次估价采用比较法与收益法作为估价方法。

(十) 估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择比较法和收益法评估方法，评估得到委估房地产（建筑面积 81.6 平方米，土地使用权面积为 8.10 平方米）在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于价值时点的房地产（包含固定装修，附属于房屋的设施设备）的市场价格为人民币 214 万元（大写人民币贰佰壹拾肆万元整），房地产单价为 26226 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王 翀	3320200030	 浙江省注册房地产估价师 王 翀 注册号:3320200030 有效期:2023.03.10 浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司	2022年10月29日
汪业龙	3320190043	 浙江省注册房地产估价师 汪业龙 注册号:3320190043 有效期:2025.04.24 浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司	2022年10月26日

(十二) 实地查勘期：

2022 年 9 月 27 日

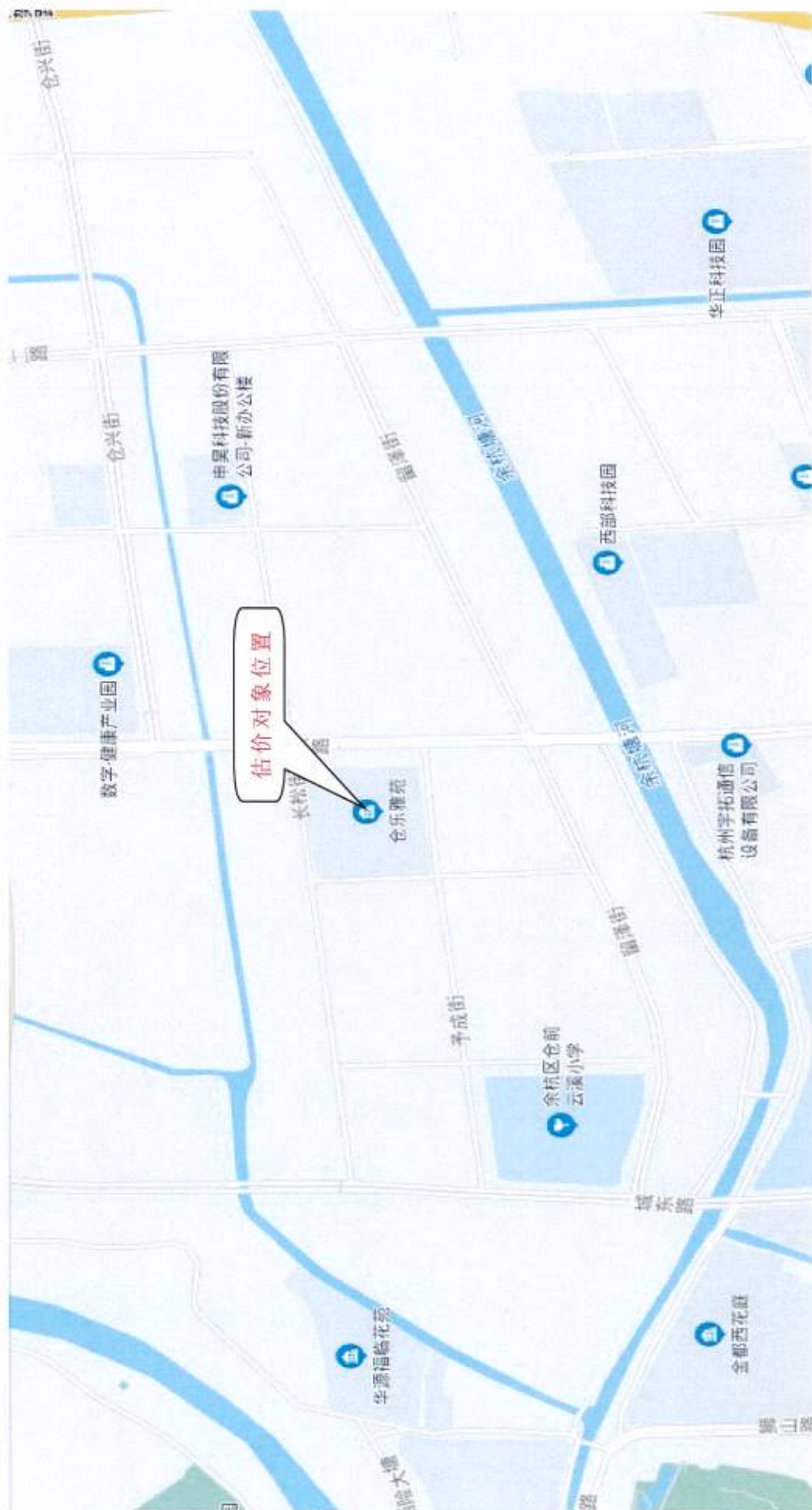
(十三) 估价作业期：

2022 年 9 月 27 日至 2022 年 10 月 24 日

附 件

- 附件 1 估价对象位置图及现场照片
- 附件 2 《杭州市余杭区人民法院委托书》【(2018)浙 0110 执 827 号】复印件
- 附件 3 《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号: HZSQ20220921-0005874)复印件
- 附件 4 杭州市余杭区仓前街道农民多层公寓建设管理中心提供的《房产分层分户平面图》复印件
- 附件 5 《仓前街道农村居民高层公寓-仓乐雅苑安置房分配协议书》复印件
- 附件 6 鉴定人承诺书
- 附件 7 估价人员,估价机构资质证书,估价机构营业执照复印件

估价对象位置图



估价对象照片



小区入口



外立面



单元门



入户门



客厅



卧室



厨房



卫生间

杭州市余杭区人民法院 委托书

(2018)浙0110执827号

浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行彭建伟与占玉芳 追偿权纠纷一案中，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：

杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑8幢2单元303室。

2022年09月15日



杭州市不动产登记信息查询记录

编号: HZSQ20220921-0005874

依 浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司 申请查询坐落于 杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑8幢2单元303室

的不动产登记信息,经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统,结果如下:

不动产坐落	杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑8幢2单元303室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积	81.6m ²	土地使用权面积	8.10m ²	使用期限	
限制信息	房产:有查封,无抵押					宗地号	
不动产状况	权利人	杭州市余杭区仓前街道农民多层公寓建设管理中心					
	权证号(证明号)	浙(2018)余杭区不动产权第0110178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		划拨/农村居民多(高)层公寓		
	共有情况	单独所有	登记日期		2018年08月19日		
	权利状态	现状	转移/注销时间				
	附记	1、农村居民多(高)层公寓; 2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用					
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2018)浙0110执827号之一					
	查封机关	余杭区人民法院					
	查封期限	2021年04月07日起2024年04月06日止					
异议状况	无						

该记录依申请用于 法院委托评估。

杭州市规划和自然资源局
2022年09月21日15:44:19

说明:

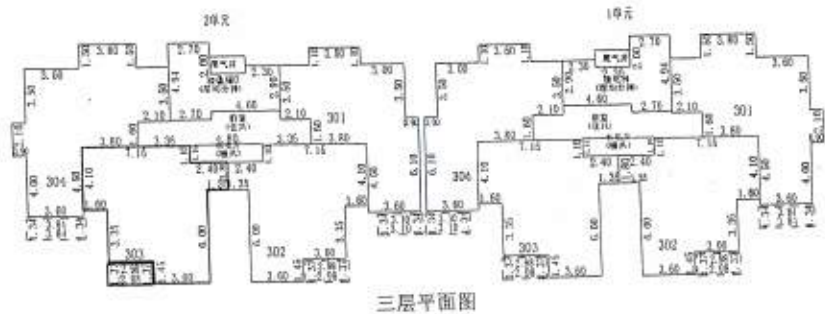
- 1、本查询记录范围为办理过登记的不动产登记信息(不含预售合同备案信息),涵盖杭州市上城区、拱墅区、西湖区、钱塘区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区和淳安县、桐庐县、建德市。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,也不得不正当使用。

房产分层分户平面图

图幅号:

房屋座落	杭州市余杭区仓前街道仓乐雅苑8幢2单元303室			地号	
建成年份	2016	所在层次	3	套内面积(m ²)	64.27
设计用途	住宅	地上总层数	18	分摊面积(m ²)	17.33
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数		建筑面积(m ²)	81.60

53182016



杭州余杭临平同创房产测绘有限公司

比例尺

1:500

仓前街道农村居民高层公寓—仓乐雅苑 安置房分配协议书

甲方：杭州市余杭区仓前街道农民多层公寓建设管理中心
乙方：占玉芳 3301251971122501X

根据《关于全面推行农村居民多（高）层公寓建设的实施意见》（区委办【2008】62号）、《仓前街道农民高层公寓—仓乐雅苑回迁安置工作实施意见》及相关政策，按照乙方签订的《征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置协议书》，由甲方组织，经浙江省杭州市禹航公证处全程公证，对安置在仓前街道农村居民高层公寓——仓乐雅苑的征地拆迁户进行了公平、公开、公正地摇号、抽签分配。现甲乙双方签订以下协议，以资共同遵守。

一、安置房、储藏室（自行车库）、地下停车位

1、乙方经由甲方组织的公开分房，根据摇号产生抽签顺序号，抽签选中以下4套房屋，分别为：

- ①：仓乐雅苑13幢1单元1401室，建筑面积：151.75㎡；
- ②：8幢2单元303室，建筑面积：81.50㎡；
- ③：8幢1单元1304室，建筑面积：81.35㎡；
- ④：7幢1单元803室，建筑面积：80.62㎡；
- ⑤： 幢 单元 室，建筑面积： ㎡；
- ⑥： 幢 单元 室，建筑面积： ㎡；
- ⑦： 幢 单元 室，建筑面积： ㎡；

以上建筑面积以房产管理部门实测数据为准。
⑧：储藏室（自行车库）（使用权）为：

- ①：7-18，建筑面积：13.5㎡；
- ②： （申购）： （增购）： 。

2、甲方回购乙方安置面积10平方米，回购价格为11422元/平方米。
3、乙方抽签选中房源经浙江省杭州市禹航公证处公证，真实、合法、有效，在乙方签订本协议并结清购买所选房源的所有款项后，房屋所有归乙方。乙方确认上述房屋完全符合《征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置协议书》的约定。

4、仓乐雅苑土地使用权类型为国有划拨土地，土地使用年限及土地使用

权面积以国土部门最终核发的土地使用证为准。

二、交房

- 1、甲方在完成室内外管线、室外道路、绿化等公共市政配套工程，并经规划、市政、绿化、环保、消防等相关职能部门验收通过后向乙方交房。
- 2、乙方入住小区新房，必须遵循《前期物业服务协议》、《业主手册》及有关管理部门物业管理的相关规定。

三、办证

- 1、不动产权证办理按余杭区政府有关文件执行。
- 2、交房后，由乙方出具授权办理产权证委托书，委托甲方或甲方指定的中介机构统一办理高层公寓不动产权证，办证手续费、工本费由甲方承担，契税由乙方按税务部门有关规定自行缴纳。

四、费用

- 1、乙方安置房购买价格以乙方签订的《征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置协议书》及《仓前街道农民高层公寓—仓乐雅苑回迁安置工作实施意见》为准。
- 2、甲方承担乙方仓乐雅苑房屋五年的物业管理费用，时间从2018年02月起，自2023年02月起由乙方自行缴纳物业管理费用。
- 3、根据区委办【2015】62号文件，被补偿人入住多高层公寓时，首期应缴纳的物业专项维修资金由仓前街道农民多层公寓建设管理中心缴纳，缴纳的由业主承担。

五、其他事项

六、本协议一式叁份，乙方执壹份，甲乙双方签字或盖章生效。

甲方：

乙方：



委托代理人：

2018年1月10日

征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置协议书

甲方(拆迁人): 余杭区人民政府仓前街道办事处

乙方(被拆迁人): 吕玉芳 身份证号 33012519711122561X

甲方经杭州市国土资源局余杭分局余土拆许字 2012 ()号《房屋拆迁许可证》批准,在仓前街道所辖永乐村(社区)实施浙江省电力余杭基地项目建设,乙方所有房屋在征地拆迁红线范围内,根据余政发[2000]160号、余政办[2010]157号、余政办[2010]122号、区委办[2008]62号、余组(创)管[2010]10号和仓前街道办事处关于《农户房屋拆迁补偿中有关情况的处理意见》、仓前街道办事处关于《农户拆迁进高层安置的拆迁补偿措施实施细则》等文件精神,甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上就房屋拆迁补偿安置事宜达成如下协议:

第一条 乙方常住户口人数和被拆迁房屋的建筑面积

经现场调查核实,乙方房屋座落 永乐村半竹头36#,总建筑面积 487.84 平方米,常住在册户籍人口 5 人(其中:独生子女 1 人,农业人口 4 人,非农业人口 1 人)。

第二条 乙方被拆迁房屋及地上附属物的补偿费

乙方合法房屋补偿费计: 379550. 元;

房屋装修补偿费计: 244261. 元;

附属物补偿费计: 95215. 元;

在甲方规定时间内按时签协、按时腾房的,甲方同意对乙方房屋超确权面积部分(包括无审批手续搭建、加层及建新不拆旧部分)给予处理,处理费共计人民币 元。(详见房屋拆迁补偿评估表)

第三条 拆迁过渡和搬家费

乙方自行临时过渡,甲方给予乙方每人每月 200 元的临时过渡费,

过渡时间为乙方腾房并交付钥匙起至通知领取高层住宅安置房钥匙后 4 个月止。对积极配合自行过渡的，24 个月内每人每月奖励 100 元，若过渡时间超过 24 个月的，超出时间按双倍支付临时过渡费，即每人每月过渡费 400 元，每人每月奖励 100 元。现甲方暂付乙方 24 个月的临时过渡费和自行过渡奖励费合计人民币 36000 元，其余部分在安置时一次性结清。

甲方给予乙方二次搬家费共计 3000 元。

第四条 奖励费用和有关事项

在甲方规定时间内乙方配合甲方进场评估的，甲方奖励乙方人民币 10000 元；乙方在规定时间内签定协议的，甲方奖励乙方人民币 50000 元；乙方必须于 2012 年 月 日前搬迁完毕，将腾空房屋移交甲方，甲方奖励乙方人民币 20000 元；乙方在甲方规定时间内按时入住高层公寓的，甲方奖励乙方人民币 20000 元（该奖励费在入住时兑现）。若超过期限的，取消上述相关奖励费。乙方在规定时间内按时进行丈量、签约、腾房、入住高层公寓的，甲方再行奖励人民币 30000 元给乙方。

甲方给予乙方未加层奖励人民币（大写）伍万零肆肆拾 元整（¥ 50040 元）。逾期签约、腾房的，取消奖励。

因乙方合法房屋装修评估总值不足 800 元/平方米，甲方给予补足，计人民币（大写）壹拾肆万陆仟零壹拾壹 元整（¥ 146011 元）。逾期签约、腾房的，取消奖励。

对乙方原正常装修评估值在 800 元/平方米以内的部分，甲方给予增加补助 25%，计人民币（大写）陆拾壹万零陆拾伍 元整（¥ 61065 元）。

乙方选择不评估装修，甲方给予乙方奖励 100 元/平方米，计人民币（大写） 元整（¥ 元）。

因 区域调整与执行 等因素，甲方一次性补助乙方

期限内，乙方腾空交房并经甲方验收合格后10天内，甲方即将以上款项，扣除乙方支付的总购房款及按时入住奖励费后计人民币（大写）玖拾柒万肆仟伍佰元整（¥971800.元）一次性付清，按时入住奖励费在乙方按规定时间领取安置房钥匙时予以支付。若乙方的房屋、装修及附属物补偿费、处理费、奖励费、其他费不足以支付购置高层公寓安置房款的，甲方只支付过渡费、搬家费计人民币（大写）——元整（¥——元），乙方应在领取安置房钥匙前付清剩余房款。

第七条 其他

1、乙方应如实提供符合安置政策的安置人口及名单，必要的应提供相关证明。乙方在拿到安置房钥匙前，除乙方符合政策增加的安置人口外，若乙方所提供的安置人口与实际应安置人口不符，甲方有权终止本协议的相关条款。

2、—————

3、—————

第八条 未尽事宜或特殊情况，由甲乙双方协商解决。

第九条 本协议一式六份，甲方执三份，乙方执一份，受委托动迁单位执一份，杭州余杭创新基地备案一份。经双方签字盖章后生效。

甲方：余杭区人民政府仓前街道办事处（签字、盖章）

乙方：（签字、盖章）古玉芳

受委托动迁单位：（盖章）——

2012年10月28日

附1: 乙方提供的符合安置政策人员名单:

姓名	身份证号	与户主关系	户口性质	备注
占玉芳	330125197111225018	户主	农	
林萍萍	330123197105110520	妻	..	
占泽琪	330184199903081018	子	..	独生子女
詹张采	33018193111294113	父	..	
朱爱花	330125194101215022	母	..	

附2: 房屋拆迁补偿评估表



鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果

承诺人：王科

鉴定机构：（盖章）

2022年

9月20日



鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果

承诺人：_____

鉴定机构：（盖章）

2024年

9月20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。

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. 00261720

姓名 / Full name

汪业龙

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

500236198811123410

注册号 / Registration No.

3320190043

执业机构 / Employer

浙江国仲盈信房地产土地资产评估
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00201435

姓名 / Full name

王翀

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

341021199211150028

注册号 / Registration No.

3320200030

执业机构 / Employer

浙江国仲盈信房地产土地资产评估
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

1700994

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：浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 任敏杰

住所：浙江省杭州市拱墅区华浙广场1号10A室

统一社会信用代码：91330105689083837P

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2010]011号

有效期限：2020.10.26-2023.10.26

资信等级：
(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330105689083837P (1/1)

扫描二维码
享企业信用信息
手机APP/微信查询
了解更多详情
请访问



名称 浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年06月08日

法定代表人 任敏杰

营业期限 2009年06月08日至2029年06月07日

经营范围 一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，房地产经纪，房地产咨询，房屋拆迁服务，社会稳定风险评估(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：测绘服务(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，具体经营项目以审批结果为准)。

住所 浙江省杭州市拱墅区学道广场1号10A室



登记机关

2020年07月16日