

叶存世、邵洁白所有的
位于杭州市拱墅区红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室
住宅房地产估价报告
浙国信房估（2022）第2818号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：叶存世、邵洁白所有的位于杭州市拱墅区红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构：浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

注册房地产估价师：吴月燕 注册号3320180020

何伟勇 注册号3320120024

估价报告出具日期：二〇二二年十月八日

估价报告编号：浙国信房估（2022）第2818号



- 地址：杭州市拱墅区体育场路102号388-398室
- 电话：0571-28066616

致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

根据贵方的委托要求，我公司派估价人员于二〇二二年九月二十一日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

估价人员根据国家和地方的有关评估管理规定，选用比较法和收益法，对叶存世、邵洁白所有的位于杭州市拱墅区红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室的住宅房地产进行估价，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象房屋证载建筑面积为135.8平方米、土地使用权面积为9.8平方米，包含房地产内部固定装修以及相关房屋配套设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价人员遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照严谨的估价程序，经过仔细的分析测算，确定估价对象房地产在价值时点（二〇二二年九月二十一日）的市场价格为人民币687万元（含室内固定装修价值），大写为陆佰捌拾柒万元整；单价为50589元/平方米，大写为每平方米伍万零伍佰捌拾玖元整。

特此函告

特别提示：

- 1、本估价结果受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 2、本估价报告的使用期限为二〇二二年十月八日起壹年。

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：何伟勇

二〇二二年十月八日



目 录

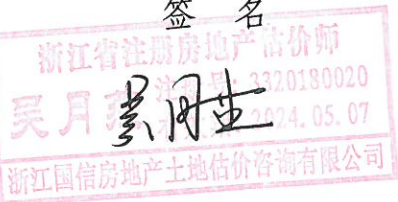
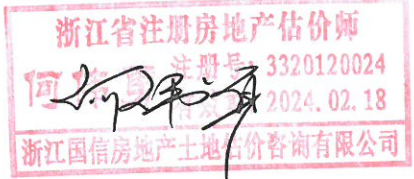
第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件	3
第三部分 房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
第四部分 附件	12
附件一、《杭州市西湖区人民法院评估委托书》（2022）杭西法评委字第 203号（复印件）	12
附件二、《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）	12
附件三、《交易税费明细表》（复印件）	12
附件四、估价对象位置图	12
附件五、估价对象实地查勘情况和实景照片	12

附件六、房地产估价机构营业执照（副本复印件）	12
附件七、房地产估价机构估价资质证书（复印件）	12
附件八、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）	12
附件九、其他相关资料（复印件）	12

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、注册房地产估价师是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)以及《涉执房地产处置司法评估指导意见》的规定进行工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师于二〇二二年九月二十一日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴月燕	3320180020	 浙江省注册房地产估价师 注册号: 3320180020 2024.05.07 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司	2022年10月8日
何伟勇	3320120024	 浙江省注册房地产估价师 注册号: 3320120024 2024.02.18 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司	2022年10月8日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 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；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

2、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，本估价报告以估价委托人提供的估价对象资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提。

3、本次估价以估价对象在合法前提下，按其规划用途即住宅用途使用并在未来以此用途持续使用为前提。

4、我们仅对估价对象作一般性实地查勘，仅对估价对象外观、使用状况、周边区位状况进行了查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确认其有无内部缺陷。本估价报告以其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

5、本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

根据估价目的，本次估价未考虑估价对象查封等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

二、限制条件

1、本报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，如果改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价；本报告的估价结果不应被视为估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、本报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。在本报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市

场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用；如果使用本报告估价结果的时间与估价报告出具之日相差壹年或以上，我们对应用此估价结果造成的损失不负任何责任。

3、报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用估价报告；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。

4、估价对象的拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

5、估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致的损失不负任何责任；未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告使用人之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

6、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的依据、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议，本公司将根据异议进行复核并作出书面说明。

7、根据估价对象所在物业公司提供的资料显示，至价值时点，估价对象不存在未缴纳的物业费，最终以相关部门确认为准；估价对象是否存在未缴纳的水电费、燃气费等费用，请至相关单位自行查询；本次估价结果未扣除可能存在的未缴纳的水电费、燃气费等费用，提请报告使用人注意。

8、根据2021年3月3日杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布的《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，规定参与杭州市限

购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合杭州市住房限购政策，通知自发布之日起施行；估价对象位于杭州市限购范围内，提请报告使用人注意。

9、本报告估价结果是估价对象在产权交易过程中按照法律法规规定转让人和买受人交易税费各自负担下的市场价格；估价对象产权交易过程中发生的相关交易税费详见附件清单，具体税费金额以相关部门核定为准，提请报告使用人注意。

本报告由浙江国信房地产土地估价咨询有限公司负责解释。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

地址：杭州市拱墅区体育场路102号388-398室

法定代表人：何伟勇

估价资质等级：国家壹级

估价资质证书编号：浙建房估证字[2016]004号

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

1、估价对象界定

本次估价对象为叶存世、邵洁白所有的位于杭州市拱墅区红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室的住宅房地产，房屋证载建筑面积为135.8平方米、土地使用权面积为9.8平方米，包含房地产内部固定装修以及相关房屋配套设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、区位状况

估价对象位于杭州市拱墅区红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室，所处小区东临古河巷，南临沈塘苑，西临湖墅南路，北临潮王路，周围基础设施完善，公共服务设施齐全，附近有五一新村、沈塘苑、稻香园、沈塘铭苑等住宅区，周边住宅小区较多，居住氛围及人文环境较好，自然环境

及景观较好，有浙江中医药大学附属第二医院、杭州市建新小学、杭州市新华实验小学、各银行网点等设施，有12、19、30、67路等多条公交线路通过，附近设有2、19号轨道交通沈塘桥站，公共交通便捷度较好。

3、权益状况

估价对象权益状况详见下表：

不动产坐落	杭州市拱墅区红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m ²)	135.8	土地使用权面积 (m ²)	9.8	使用期限	至2073年05月22日
限制信息	不动产：有查封，无抵押					宗地号	330105004004GB00031
不动产状况	权利人	叶存世、邵洁白					
	权证号 (证明号)	浙 (2017) 杭州市不动产权第0171022号、浙 (2017) 杭州市不动产权第0171023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	共同共有	登记日期	2017年06月07日			
	权利状态	现状					
	附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共同共有。抵押权利人：中国民生银行股份有限公司杭州分行 债权数额：234万元 登记时间：2017年6月7日					
查封状况	查封文号	杭西公 (刑) 封通字【2020】00052号 (协执)、杭西公 (刑) 封字【2020】00053号 (决定书)					
	查封期限	2021年05月31日起2023年05月30日止					
	查封机关	杭州市公安局西湖区分局					
查封状况	查封文号	(2022) 浙0106执2737号					
	查封期限	2022年08月08日起2025年08月07日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
居住权状况	无						
异议状况	无						

4、土地实物状况

宗地坐落于杭州市拱墅区红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室，土地使用权面积为9.8平方米，估价对象所处宗地四至清晰。所在宗地平面形状为规则多边形，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

估价对象所在房屋为钢混结构，总层数共22层（总层数含地下1层），南北朝向，建于2005年，一梯二户，所在单元配有2台客梯，设备总体维护良好，外墙为墙砖。估价对象所在层数为地上第15层中间套，总建筑面积为135.8平方米，通风采光较好，室内设有中央空调等设施设备，内部格局：二室一厅一厨二卫一阳台一衣帽间，其中二室一阳台朝南，二卫一衣帽间居中，一厨一厅朝北；内部装修：客厅内墙为乳胶漆、电视背景墙为仿大理石贴面，地面为地砖；卧室内墙为乳胶漆，地面为实木地板；厨卫内墙为面砖，地面为地砖；门为入户防盗门、室内木门，铝合金窗，水电卫等配套设施齐全。

估价对象规划及现状用途均为住宅用途，查勘时为自住，利用状况较好。

五、价值时点

估价人员于二〇二二年九月二十一日对估价对象进行了实地查勘，结合本次估价目的，确定该实地查勘之日为本次估价的价值时点。

六、价值类型

估价结果中的市场价格为估价对象在价值时点的市场价格，是指估价对象在价值时点的现实市场上的平均交易价格。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（2019年修正）

- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）
- 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）
- 9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）
- 10、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学〔2021〕37号）
- 11、《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》（浙估协〔2020〕22号）
- 12、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》（浙估协〔2021〕3号）
- 13、估价委托人提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》及其它相关的复印件资料
- 14、《杭州市西湖区人民法院评估委托书》（2022）杭西法评字第203号
- 15、本公司估价人员实地查勘、掌握和收集的各种数据

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等估价原则。

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。

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。

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。

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。

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。最高最佳利用为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、规模和档次等。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

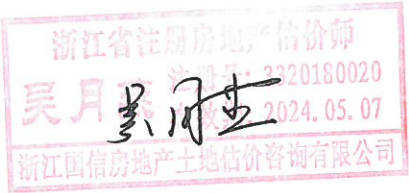
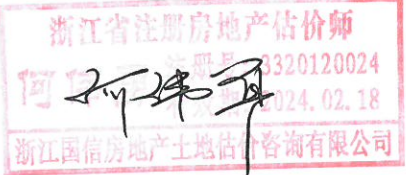
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是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

根据估价人员综合评估，确定估价对象房地产在价值时点（二〇二二年九月二十一日）的市场价格为人民币687万元（含室内固定装修价值），大写为陆佰捌拾柒万元整；单价为50589元/平方米，大写为每平方米伍万零伍佰捌拾玖元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴月燕	3320180020		2022年10月8日
何伟勇	3320120024		2022年10月8日

十二、实地查勘期

二〇二二年九月二十一日

十三、估价作业期

二〇二二年九月二十一日至二〇二二年十月八日

第四部分 附件

附件一、《杭州市西湖区人民法院评估委托书》（2022）杭西法评委字第203号（复印件）

附件二、《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）

附件三、《交易税费明细表》（复印件）

附件四、估价对象位置图

附件五、估价对象实地查勘情况和实景照片

附件六、房地产估价机构营业执照（副本复印件）

附件七、房地产估价机构估价资质证书（复印件）

附件八、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

附件九、其他相关资料（复印件）

杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号：2022-DJZX019-011901

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501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	红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积(m ²)	135.8	土地使用权面积(m ²)	9.8	使用期限	一至2073年05月22日
限制信息	不动产:有查封,无抵押					宗地号	330105004004GB00031
不动产状况	权利人	叶存世、邵洁白					
	权证号(证明号)	浙(2017)杭州市不动产权第0171022号、浙(2017)杭州市不动产权第0171023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	共同共有	登记日期		2017年06月07日		
	权利状态	现状					
	附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共同共有。抵押权利人：中国民生银行股份有限公司杭州分行 债权数额：234万元 登记时间：2017年6月7日					
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	杭西公(刑)封通字【2020】00052号(协执)、杭西公(刑)封字【2020】00053号(决定书)					
	查封期限	2021年05月31日起2023年05月30日止					
	查封机关	杭州市公安局西湖分局					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执2737号					
	查封期限	2022年08月08日起2025年08月07日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
居住权状况	无						
异议状况	无						

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局档案室



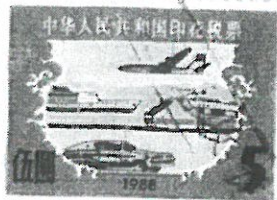
说明：

- 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。

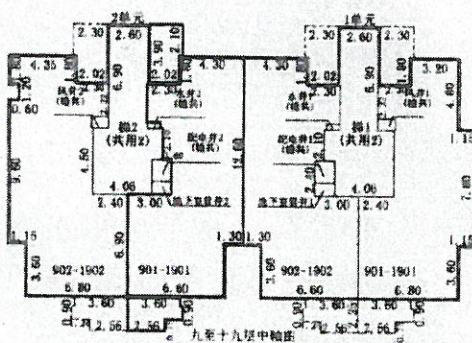
019

房地产平面图

分户图



房屋座落	杭州市拱墅区红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室			地号	4-206-04-306-56
建成结构	钢筋混凝土	建成年份	2005	套内面积(m ²)	108.29
总层数	地上	21	设计用途	住宅	分摊面积(m ²)
	地下	1	所在层次	15	建筑面积(m ²)
					27.51
					135.80



杭州房地测绘公司

档案复
杭州规划局

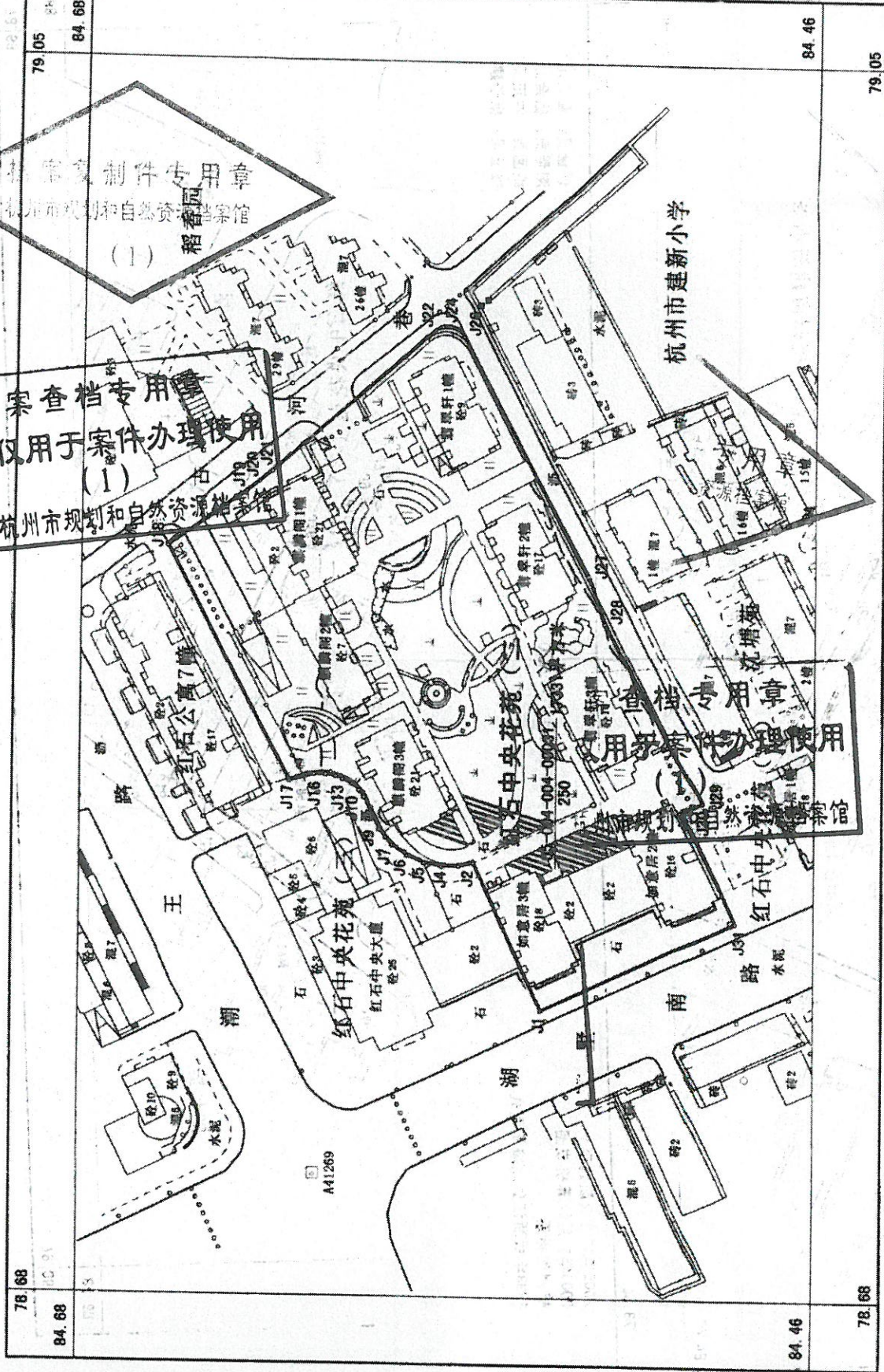
该

用章
办理使
资源档案

杭州市房地测绘公司

红石中央花苑(二)

78.684.0-B

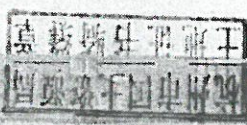
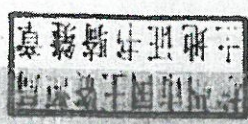


调查员: 章锦富
 测量员: 徐余红
 绘图员: 侯正国
 检查员: 杨子建

1: 1700

2005年11月权属调查
 2005年11月计算机成图
 杭州坐标系
 1993年版浙江省地籍图图式

杭州市拱墅区土地测量事务所



上述材料共 3 页
 复自 2017-049537
 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) 2017年9月16日

24

契税完税情况联系单

房地产税源编号:3301012017085497

房管局/不动产登记局/公积金管理中心:

纳税人 叶存世等2人

组织机构代码(身份证号码) 8888888888888888

已按规定办理坐落于 红石中央花苑麒麟阁1幢2单元1501室 的土地(房屋)

交易契税涉税事宜:

1、征税事宜。纳税义务发生时间 2017-05-05，计税面积 135.8 平方米，

已交契税 87750 元，优惠金额 87750 元。

优惠项目:

档案复制件专用章
 《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契
 税 营业税优惠政策的通知》 财税〔2016〕23号第一条第(一)项

2、不征税事宜。合同签订时间 /，土地(房屋)面积 /

平方米;经审核,该纳税人承受土地(房屋)权属的行为不属于契税征收范围。

办案查档专用章
 请据此查验纳税人的契税完税证明或减免税证明。
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
 杭州市规划和自然资源档案馆
 (1)

分局
 税局
 经办人: 税艳
 日期: 2017-

萍

06-07

办案查档
该件仅用于案
 (1)
 杭州市规划和

交易税费明细表:

承受方 (买方)					出让方 (被执行人)			
税种	计税金额	类型		税率		税种	个人	
				个人	单位			
契税	转让收入	住宅	家庭唯一住房	90m ² 及以上	1.5%	增值税及附加 (城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加)	住宅	家庭唯一住房, 超过2年(含), 免征; 家庭非唯一住房, 超过5年(含), 免征
			家庭第二套改善性住房	90m ² 及以上	2%			(家庭唯一住房) 未满2年, 转让收入×5.6%; (家庭非唯一住房) 未满5年, 转让收入×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
			其他		3%			
		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% 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			
						土地增值税	住宅	免征
印花税	转让收入	住宅		免征	0.05%	印花税	住宅	免征