

盛敏所有的

位于杭州市江干区（现为上城区）九月庭院2幢2单元701室

住宅房地产估价报告

浙国信房估（2022）第3072号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：盛敏所有的位于杭州市江干区（现为上城区）九月庭院2幢2单元701室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：杭州市上城区人民法院

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：包 倩 注册号3270170020

何伟勇 注册号3270120024

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十四日

估价报告编号：浙国信房估（2022）第3072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

杭州市上城区人民法院：

根据贵方的委托要求，我公司派估价人员于二〇二二年十月十八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，对盛敏所有的位于杭州市江干区（现为上城区）九月庭院2幢2单元701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98.25平方米、土地使用权面积为6.1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（二〇二二年十月十八日）的市场价格为人民币275万元（包含室内固定装修价格），大写为贰佰柒拾伍万元整；单价为27990元/平方米，大写为每平方米贰万柒仟玖佰玖拾元整。

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二十四日起壹年。

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

二〇二二年十月二十四日

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	9
六、价值类型	10
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
第四部分 附件	13
附件一、杭州市上城区人民法院资产评估委托书（复印件）	13
附件二、《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）	13
附件三、交易税费明细表	13
附件四、估价对象位置图	13
附件五、估价对象实地查勘情况和实景照片	13
附件六、房地产估价机构营业执照（副本复印件）	13

附件七、房地产估价机构估价资质证书（复印件）	-----	13
附件八、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）	-----	13
附件九、其他相关资料（复印件）	-----	13

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十月十八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
包倩	3270170020		2022年10月24日
何伟勇	3270120024		2022年10月24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抵押、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，估价对象未缴纳物业费4539.15元（2021年1月1日起至2022年9月30日）、水费1460.3元（2019年7月1日起至2022年8月31日）、未缴纳电费1185.28元（截止2022年9月30号），合计共7184.73元，最终以相关单位确认的为准；是否存在未缴纳的燃气费等费用，请至相关单位自行查询。本次评估价值未扣除上述费用，提请报告使用方注意。

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

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：杭州市上城区人民法院

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

联系人：冯奕航

联系电话：0571-28066616

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

本次估价对象为盛敏所有的位于杭州市江干区（现为上城区）九月庭院2幢2单元701室的住宅房地产，房屋证载建筑面积为98.25平方米、土地使用权面积为6.1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江干区（现为上城区）九月庭院2幢2单元701室，

所处小区东临东湖路市民公园，南临昆仑红苹果家园，西临杭师大东城小学，北临九乔街，周围基础设施完善，公共服务设施较齐全，附近有昆仑红苹果、德信·泊林印象、九洲芳园、金雅苑等住宅区，周边住宅小区较多，居住氛围及人文环境一般，自然环境及景观一般，有杭州市东城第二幼儿园、杭师大东城小学、杭州师范大学东城中学及银行网点等设施，有365、1704M、1701M、7268路等公交线路通过，公共交通便利度一般。

3、权益状况

估价对象权益状况详见下表：

编号2022-DJZX002-011777《杭州市不动产登记信息查询记录》：

不动产坐落	杭州市江干区九月庭院2幢2单元701室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m ²)	98.25	土地 使用 权面 积 (m ²)	6.1	使用期 限	至2075年8月31日
限制信息	房产：有查封，有抵押，土地：有查封，有抵押					宗地号	330104009008GB00042
不动产状况	权利人	盛敏					
	权证号（证明号）	杭房权证江移字第12091781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	单独所有	登记日期	2012年7月11日			
	权利状态	现状					
	附记	—					
抵押状况	抵押权人	中信银行股份有限公司杭州分行		登记证明号	杭房他字第12579226号		
	抵押方式	一般抵押		债权数额	100万元		
	登记日期	2012年7月11日		债务履行期限（债权确定期间）	2012年6月28日起2042年6月28日止		
	附记	—					
	抵押权人	中国平安财产保险股份有限公司		登记证明号	浙（2019）杭州市不动产证明第0118179号		
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	277.6万元		
	登记日期	2019年10月18日		债务履行期限（债权确定期间）	2019年10月18日起2028年1月26日		
	附记	—					

查封状况	查封文号	(2021)浙0105执4957号
	查封期限	2021年11月18日起2024年11月17日止
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院
查封状况	查封文号	(2022)浙0102民初52号
	查封期限	2022年1月21日起2025年1月20日止
	查封机关	杭州市上城区人民法院
查封状况	查封文号	(2022)浙0102执5108号
	查封期限	2022年8月8日起2025年8月7日止
	查封机关	杭州市上城区人民法院
居住权状况	无	
异议状况	无	

编号2022-DJZX002-011778《杭州市不动产登记信息查询记录》:

不动产坐落	杭州市江干区九月庭院2幢2单元701室						
用途	综合; 住宅; 商业	建筑面 积 (m ²)	--	土地使 用权面 积 (m ²)	6.1	使用期 限	至2075年8月31日
限制信息	土地: 有查封, 有抵押					宗地号	330104009008GB00042
不动产状况	权利人	盛敏					
	权证号 (证明号)	杭江国用 (2012) 第009219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	2012年7月17日			
	权利状态	现状					
	附记	1、因房屋转让, 土地使用权人由季邦景、陈笑华变更为盛敏; 2、土地使用权类型为出让; 3、新土地证号为杭江国用 (2012) 第009219号, 原杭江国用 (2011) 第006708号收回注销。					
抵押状况	抵押权人	中国平安财产保险股 份有限公司	登记证明 号	浙 (2019) 杭州市不动产证明第 0118179号			
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	277.6万元			
	登记日期	2019年10月18日	债务履行 期限 (债权 确定期间)	2019年10月18日起2028年1月26日			
	附记	--					
查封状况	查封文号	(2021)浙0105执4957号					
	查封期限	2021年11月18日起2024年11月17日止					
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0102民初52号					
	查封期限	2022年1月21日起2025年1月20日止					
	查封机关	杭州市上城区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0102执5108号					

	查封期限	2022年8月8日起2025年8月7日止
	查封机关	杭州市上城区人民法院
居住权状况		无
异议状况		无

4、土地实物状况

宗地坐落于杭州市江干区（现为上城区）九月庭院2幢2单元701室，土地使用权面积为6.1平方米，估价对象所处宗地四至：东至东湖路市民公园，南至昆仑红苹果家园，西至杭师大东城小学，北至九乔街。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砼结构，总层数共20层（总层数含地下1层），南北朝向，约建于2010年，一梯2户，所在单元配有2台客梯，设备总体维护良好，外墙为涂料。估价对象所在层数为地上第7层中间套，总建筑面积为98.25平方米，通风采光较好，内部格局：2室2厅1厨1卫1阳台，其中1室1厅1阳台朝南，1厅居中，1室1厨1卫朝北；内部装修：客厅内墙为墙布、电视背景墙，地面为地砖；卧室内墙为乳胶漆、墙布，地面为木地板；厨卫内墙为面砖，地面为地砖；门为入户智能锁防盗门、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，查勘时为空置。

五、价值时点

估价人员于二〇二二年十月十八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、《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》(2022)浙0102委评314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（二〇二二年十月十八日）的市场价格为人民币275万元（包含室内固定装修价格），大写为贰佰柒拾伍万元整；单价为27990元/平方米，大写为每平方米贰万柒仟玖佰玖拾元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
包倩	3270170020		2022年10月24日
何伟勇	3270120024		2022年10月24日

十二、实地查勘期

二〇二二年十月十八日

十三、估价作业期

二〇二二年十月十八日至二〇二二年十月二十四日

第四部分 附件

- 附件一、杭州市上城区人民法院资产评估委托书（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
- 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）

