

丁勇芳名下

位于浙江省杭州市拱墅区灯塔豪园19幢3单元1001室

住宅房地产估价报告

绍荣房估字（2022）第 S041号

房地产估价报告

估价项目名称：丁勇芳所有的位于浙江省杭州市拱墅区灯塔豪园
19幢3单元1001室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院

房地产估价机构：绍兴荣信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姚春英 注册号3319980087

余晓明 注册号3320200156

估价报告出具日期：二零二二年十一月四日

估价报告编号：绍荣房估字（2022）第 S041号

致估价委托人函

绍兴市柯桥区人民法院：

根据贵方的委托要求，我公司派估价人员于二零二二年十一月二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，对丁勇芳所有的位于浙江省杭州市拱墅区灯塔豪园19幢3单元1001室住宅房地产进行估价，估价目的为司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象房屋证载建筑面积为87.25平方米，土地使用权面积为13.1平方米。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（二零二二年十一月二日）的市场价值为人民币349.5万元（含固定装修价值），大写为人民币叁佰肆拾玖万伍仟元整；折合单价为40057元/平方米，大写为每平方米肆万零伍拾柒元整。

本次评估价值不包含评估对象所有权人交易中应缴纳的各项税费。

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。

本估价报告的使用期限为自二零二二年十一月四日起壹年。

特此函告

绍兴荣信房地产土地评估有限公司

法定代表人：姚春英

二零二二年十一月四日

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	2
第三部分 房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价依据	6
八、估价原则	7
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
第四部分 附件	10
附件一、估价委托书（复印件）	10
附件二、估价对象位置图	10
附件三、估价对象实地查勘情况和实景照片	10
附件四、《不动产权证书》（复印件）	10
附件五、房地产估价机构营业执照（副本复印件）	10
附件六、房地产估价机构估价备案证书（复印件）	10
附件七、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）	10

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》以及《房地产估价基本术语标准》的规定进行工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师姚春英于二零二二年十一月二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。

7、如当事人对本评估报告有异议，应在收到之日起五日内向绍兴市柯桥区人民法院书面提出。

姓名	注册号	签名	签名日期
姚春英	3319980087		2022年11月4日
余晓明	3320200156		2022年11月4日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

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。

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、估价对象在合法前提下,按其规划用途使用能够产生最高最佳效益,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、本报告中没有未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设。

二、限制条件

1、本报告仅作为司法裁决提供价值参考依据,如果改变估价目的,则评估价值应进行相应调整直至重新估价。

2、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。

3、未经本估价机构书面同意,不得向估价委托人和报告使用方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。

4、本报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。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,我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

5、估价对象是否存在水电费和物业费,请至相关单位自行查询;本次评估价值未扣除可能存在的未缴纳的水电费和物业费,提请报告使用方注意。

本报告由绍兴荣信房地产土地评估有限公司负责解释。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：绍兴荣信房地产土地评估有限公司

住 所：浙江省绍兴市嵊州市三江街道官河南路575号1幢901室
第6间

法定代表人：姚春英

备案等级：贰级

备案证书编号：浙建房估证字[2018]014号

联系电话：0575-83109062

三、估价目的

为司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象界定

本次估价对象为丁勇芳所有的位于浙江省杭州市拱墅区灯塔豪园19幢3单元1001室，房屋证载建筑面积为87.25平方米，土地使用权面积为13.1平方米。本次评估估价对象范围包含室内固定装饰装修、水电设施等，不包括室内家具家电等可移动设施设备。

2、区位状况

估价对象位于浙江省杭州市拱墅区灯塔豪园19幢3单元1001室，所处小区东至河流，南至颜三路，西至白石巷，北至河流，周围基础设施较完

善，公共服务设施较齐全，附近有万和玺园、三塘竹园、中粮方圆府等住宅区，居住氛围及人文环境较好，自然环境及景观较好，附近有医院、学校、银行网点等设施，附近有77路、22路、46路等多条公交线路通过，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：

《不动产权证书》号	浙（2020）杭州市不动产权第0103029号
权利人	丁勇芳
共有情况	单独所有
坐落	灯塔豪园19幢3单元1001室
不动产单元号	330103009007GB00062F00050015
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
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积13.1m ² /房屋建筑面积87.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权2090年06月02日止
权利其他状况	土地使用权面积：13.1m ² ，其中独用土地面积0m ² ，分摊土地面积13.1m ²
附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

4、土地实物状况

宗地坐落于浙江省杭州市拱墅区灯塔豪园19幢3单元1001室，土地使用权面积为13.1平方米，估价对象所处宗地四至：东至河流，南至颜三路，西至白石巷，北至河流。所在宗地平面形状为规则四边形，地块地势较平坦，宗地基础设施较完善，达到“七通一平”，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，南北朝向，外墙为大理石和方形砖。总层数共12层，估价对象所在层数为地上第11层，一梯三户。建筑面积为87.25平方米，标准层高，通风采光较好；内部格局：2室2厅1卫1厨1阳台，内部装修：客厅内墙为乳胶漆，地面为地砖，造型吊顶；卧室内墙为乳胶漆，地面为木地板，有固定衣柜和造型吊顶；厨卫内墙为墙砖，地面为地

砖，有固定柜、玻璃淋浴房；门为防盗门，窗为铝合金窗，水电卫等配套设施齐全。

估价对象规划用途为住宅用途，查勘时为空置，利用状况为一般。

五、价值时点

估价人员于二零二二年十一月二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。

六、价值类型

估价结果中的市场价值为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、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）
- 9、估价委托人提供的《不动产权证书》及其它相关的复印件资料
- 10、绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书（2022）绍柯法委评字第146号

11、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

房地产市场价值采用比较法和收益法进行估价测算。

(1) 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。比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

(2) 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。

根据估价对象实际情况，选择报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行估价，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V 指收益价值（元或元/ m²）；

A_i指未来第i年的净收益（元或元/m²）；

Y_i指未来的第i年报酬率（%）；

n指收益期（年）。

然后根据以上两种方法估算得出估价对象的房地产价值进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

十、估价结果

根据估价人员综合评估，确定估价对象住宅房地产在价值时点（二零二二年十一月二日）的市场价值为人民币349.5万元（含固定装修价值），大写为人民币叁佰肆拾玖万伍仟元整；折合单价为40057元/平方米，大写为每平方米肆万零伍拾柒元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚春英	3319980087		2022年11月4日
余晓明	3320200156		2022年11月4日

十二、实地查勘期

二零二二年十一月二日

十三、估价作业期

二零二二年十一月二日至二零二二年十一月四日

第四部分 附件

附件一、估价委托书（复印件）

附件二、估价对象位置图

附件三、估价对象实地查勘情况和实景照片

附件四、《不动产权证书》（复印件）

附件五、房地产估价机构营业执照（副本复印件）

附件六、房地产估价机构估价备案证书（复印件）

附件七、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）