

房地产司法评估报告

估价项目名称：杭州市萧山区城厢街道育才东苑 46 幢 1 单元 202

室住宅房地产及储藏室市场价值评估

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

房地产估价机构：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈爱芳 3320150125

林小欣 3320090038

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二日

估价报告编号：浙嘉评房字(2022)第 Q2211267 号

委托函号：(2022)浙 0109 执 3165 号

致估价委托人函

Letter of Transmittal

杭州市萧山区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于杭州市萧山区城厢街道育才东苑 46 幢 1 单元 202 室住宅房地产及储藏室市场价值进行了评估。估价对象如下：

1、估价对象状况

本次估价对象为方干荣所有的位于杭州市萧山区城厢街道育才东苑 46 幢 1 单元 202 室住宅房地产，房屋建筑面积 65.10 平方米，土地使用权面积 10.85 平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利性质为出让/存量房产，终止日期为 2063 年 03 月 12 日；根据委托人要求，另有储藏室一间纳入本次评估范围。

2、估价目的

为杭州市萧山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产及储藏室市场价值。

3、价值时点

2022 年 10 月 31 日（实地查勘日）。

4、价值类型

本次评估所确定的价值为估价对象在房地产、储藏室公开市场条件下形成的市场价值。

5、估价方法

比较法。

6、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下（含固定装修、储藏室）（详见估价结果一览表）（币种：人民币，其中总价取整至仟位，单价取整至个位）

市场价值合计：176.5 万元(保留仟位取整)

大写金额：壹佰柒拾陆万伍仟元整

其中①房地产市场价值:174.0 万元(保留仟位取整)，大写金额：壹佰柒拾肆万元整

②储藏室使用权价值：2.5 万元（保留仟位取整），大写金额：贰万伍仟元整

估价结果一览表

房屋坐落	建筑面 积 (m ²)	土地面积 (m ²)	市场价值	
			评估单价 (元/m ²)	总价 (万元) (保留仟位取整)
杭州市萧山区城厢街道育才东苑 46 幢 1 单元 202 室	65.10	10.85	26727	174.0
储藏室	/	/	/	2.5
合计	/	/	/	176.5

特别提示 (Special Notice) :

为正确合理使用本估价结果, 请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容, 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, 特此函告。

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二二年十一月二日



目录 Contents

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、一般假设	6
二、未定事项假设	6
三、背离事实假设	7
四、不相一致假设	7
五、依据不足假设	7
六、估价报告使用限制	7
七、特别提示	7
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	17
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
附件	22
一、估价委托书复印件	
二、估价对象权属证明复印件	
三、《鉴定报告》(报告编号:JD-WX-XS-2016-待 008)复印件	
四、物业公司提供的物业费情况说明复印件	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构资质证书复印件	
七、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依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/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师陈爱芳已于 2022 年 10 月 31 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

七、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

八、参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	签名	签名日期
陈爱芳 (注册号 3320150125)		2022.11.2
林小欣 (注册号 3320090038)		2022.11.2

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (六) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (七) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (八) 本次估价对象的土地权属情况以估价人员查档获取的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：Q20221024-0011935）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (九) 本次估价对象的房屋权属情况以估价人员查档获取的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：Q20221024-0011935）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (十) 本次估价以估价人员从杭州市规划和自然资源局萧山分局查询获取的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。本次评估假定估价人查询的获取的资料合法、真实、准确、完整。
- (十一) 估价人员于 2022 年 10 月 31 日对估价对象进行了实地查勘 根据委托人提供的《鉴定报告》（报告编号:JD-WX-XS-2016-待 008），综合评定房屋危险性等级为 C 级，即局部危房。本次评估结果为该建筑物现状利用条件下的价值。
- (十二) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一) 根据估价人员查询的资料, 估价对象已设定抵押他项权利, 至价值时点, 此项抵押他项权利尚未注销, 根据估价目的, 本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

(二) 本次评估的估价对象已被查封, 但鉴于估价目的, 本次评估不考虑估价对象被查封情况, 假设估价对象产权明晰、手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅供杭州市萧山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值, 如果擅自将估价报告用于其他估价目的, 本估价机构及估价人员不承担相应责任。

(二) 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。

(三) 本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制, 且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 11 月 2 日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值, 包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、固定装修、储藏室与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的其他功能设施, 不包括室内其它可移动物品。

七、特别提示

(一) 经估价人员对估价对象所在小区的物业管理公司(杭州萧山城市物业服务有限公司)核实物业费相关情况, 根据物业公司提供的文件, 估价对象物业费已缴纳至 2021 年 12 月 24 日, 2021 年 12 月 25 日至 2022 年 12 月 24 日物业费 273 元未缴纳, 物业费收费标准为 0.35 元/平方米/月, 具体详见附件。另估价对象是否存在拖欠水费、电费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用, 特提请报告使用方自行关注及核实, 本次估价结果未考虑上述费用对其市场价值的影响。

(二) 据估价人员至国家税务总局杭州市税务局第二税务分局了解到, 估价对象交易过程中应缴纳的各项税费具体见下表, 具体金额以实际缴纳为准。本次评估结果不包含估价对象交易过程中应缴纳的各项税费, 特提请报告使用方重点关注。

内容	税种	缴纳标准		金额
出让方应 负担的税 费	增值税及附加 (城市维护建设 税、教育附加、 地方教育附加)	1、未满 2 年, 转让收入×5.6%		—
		2、家庭唯一住房满 2 年未满 5 年, 免征		
		3、超过 5 年(含), 免征		
	个人所得税	1、转让五年家庭唯一生活用房免征;		—
		2、(转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中应缴纳的税金)×20%		
3、未提供完整、准确的房屋原值凭证, 法拍房屋转让收入的 3%核定征收				
土地增值税	免征		—	
印花税	免征(2008 年 11 月 1 日前 0.05%)		—	
承受方应 负担的税 费	契税(个人)	家庭唯一住 房	90 m ² 及以下 1%	—
			90 m ² 以上 1.5%	
		家庭第二套 改善性住房	90 m ² 及以下 1%	
			90 m ² 以上 2%	
		其他	3%	
	契税(单位)	转让收入	3%	—
	印花税(个人)	转让收入	免征(2008 年 11 月 1 日前 0.05%)	—
印花税(单位)	转让收入	0.05%	—	

备注: 增值税及附加说明: 浙江省财政厅发布《关于浙江省实施小微企业“六税两费”减免政策的通知》(浙财税政〔2022〕4号)提到, 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

(三) 于价值时点, 估价人员查询估价对象契证相关信息, 估价对象纳税义务发生时间为 2021 年 05 月 13 日, 已交契税为 17600 元(详见附件), 特提请报告使用方注意。

(四) 根据委托人提供的《鉴定报告》(报告编号:JD-WX-XS-2016-待 008), 记录房屋

主要存在砌筑砂浆偏低，架空层、一层、二层大多数及三层部分主要承重墙体承载力不足处；部分住户卧室与阳台之间南外纵墙门洞扩大或拆除，以上均构成危险点或存在安全隐患。根据行标《危险房屋鉴定标准》JGJ125-99(2004年版)，综合评定房屋危险等级为“C”级，即“局部危房”，具体详见《鉴定报告》附件。本次评估已考虑上述结论对估价结果的影响，特提醒报告使用者重点关注与核实。

(五) 于价值时点，由委托方工作人员陪同估价人员进入估价对象室内查勘，估价对象现已空置，特提请报告使用者注意。

(六) 至价值时点，估价对象储藏室未办理不动产权书。因案件审理和执行的需要，委托人要求将储藏室纳入评估范围，因此储藏室的使用权须买受人进一步自行核实，另储藏室位置由委托方工作人员现场确认，特提醒报告使用者重点关注。

(七) 本次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。

(八) 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。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：杭州市萧山区人民法院

二、房地产估价机构

名称：浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：杭州市上城区建国南路 288 号第八层 803 室

法定代表人：张凡

资质等级：一级

资质证书编号：浙建房估证字[2016]002 号

资质证书有效期：2022 年 03 月 07 日至 2025 年 03 月 06 日

营业执照注册号（统一社会信用代码）：913301027544097501

联系人：陈女士

联系电话：(0571) 8724 1931

三、估价目的

为杭州市萧山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产、储藏室市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据估价委托人提供的委托资料，纳入本次评估范围的估价对象为杭州市萧山区城厢街道育才东苑 46 幢 1 单元 202 室住宅房地产，建筑面积为 65.10 平方米，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、固定装修、储藏室与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的其他功能设施，不包括室内其它可移动物品。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：Q20221024-0011935）复印件，估价对象权利状况及分析如下：

（1）不动产权益登记状况

权证号 (证明号)	浙(2021)萧山区不动产权第0058232号
不动产坐落	萧山区城厢街道育才东苑46幢1单元202室
权利人	方千荣
建筑面积	65.10 m ²
土地使用权面积	10.85 m ²
土地使用期限	2063年03月12日
用途	城镇住宅用地/住宅
限制信息	房产：有查封，有抵押；宗地：无查封，无抵押
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	单独所有
登记日期	2021年05月27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有。税源编号： 3301812021022465

（2）他项权利设立情况

根据估价人员查询的资料，估价对象已设定抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销，根据估价目的，本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（3）其他特殊情况

根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象已被查封，根据估价目的，故本次评估不考虑查封对估价对象市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

2、估价对象实物状况

（1）建筑物实物状况

◆建筑物状况：估价对象所在建筑物育才东苑46幢，混合结构，总层数6层，另设架空层，

建成于 1993 年。外墙为防水涂料，整体保养一般。

◆估价对象房屋状况：

估价对象房屋建筑面积为 65.10 平方米，所在层次为 2 层。单元平面布局为一梯二户、楼层形式为标准层，中间套。户型及朝向：二室一厅一厨一卫一阳台，其中二室朝南；厅、厨房、卫生间朝北。厅地面铺设地砖，室内铺设木地板，墙面乳胶漆饰面；厨房、卫生间地面铺设地砖，墙面为墙砖。室内通风、采光情况较好，水、电等线路设施齐全，房屋总体使用与保养状况较好。

危房 根据《鉴定报告》(报告编号:JD-WX-XS-2016-待 008)综合评定房屋危险等级为“C”级，即“局部危房”，具体详见附件。

◆估价对象储藏室状况：

根据委托方工作人员现场确认，储藏室位于架空层，从单元门东侧入内，门牌标号为 202，混合结构，净层高约 2 米，地面水泥抹平，墙面刷涂料。

◆估价对象利用现状：至价值时点，估价对象现已空置，特提醒报告使用者注意。

(2) 土地实物状况

估价对象坐落于杭州市萧山区城厢街道育才东苑 46 幢 1 单元 202 室，所在宗地东至金马公寓小区，南至中天·云望小区，西至小区支路，北至北干山南路，地块呈较规则形状，水文地质条件较好，土壤无污染，环境质量较好，地质坚实，承载力适于建筑，地下水水质未发现污染，无不良地质现象。

估价对象分摊土地使用权面积 10.85 平方米，土地使用权人为方干荣，地类(用途)为城镇住宅用地，权利性质为出让，终止日期为 2063 年 03 月 12 日。至价值时点，该宗地外达到“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)，宗地内达到“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)。

(3) 估价对象现场照片



小区入口



小区环境



建筑物外观



单元门



入户门



部分室内状况一



部分室内状况二



部分室内状况三



部分室内状况四



部分室内状况五



部分室内状况六



阳台



储藏室入户门



储藏室室内状况

3、区域状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、公共配套状况等，本次主要分析如下：

位置 状况	坐落	杭州市萧山区城厢街道育才东苑 46 幢 1 单元 202 室
	方位	杭州市萧山区北干山南路与通惠中路交叉口西南角
	临路状况	所在宗地西至小区支路，北至北干山南路
	距离	估价对象位于杭州市萧山区城厢街道，距银隆百货直线距离约 1.5 公里
	朝向	主体南北朝向
	楼层	总层数 6 层，估价对象位于 2 层。
交通 状况	道路	所在宗地西至小区支路，北至北干山南路，道路通达度较好
	公共交通	附近设“育才东苑”公交站点，有 300 路，707 路，711B 路，711 路，726 路公交车通行，距地铁 5 号线“通惠中路”站直线距离约 1.2 公里，公共交通便捷程度较好
	交通管制	工作日早晚高峰限时交通管制
	停车便利度	小区设有地面停车位，停车便利程度一般

环境	自然环境	临近北山公园，自然环境较好
状况	人文环境	临近萧山博物馆、萧山老年大学、回澜初中（北校区），人文环境较好
公共 配套 状况	基础设施	宗地外“六通”，已完成开发建设
	公共服务设施	周边有金马公寓、中天·云望、徐家河公寓、尚美名府等住宅小区。附近有萧山区农村商业银行、中国民生银行、杭州市萧山区中医院、开元曼居酒店、育才农贸市场、育才小学、回澜初中（北校区）等配套；公共服务设施较完善。
..区位状况		估价对象位于杭州市萧山区城厢街道，周边住宅较密集，公共配套设施较完善，区位状况较好。



估价对象区域位置



周边道路一



周边道路二

五、价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 10 月 31 日，根据估价目的，价值时点确定为 2022 年 10 月 31 日。

六、价值类型

本报告的房地产价值是指估价对象在在房地产公开市场条件下形成的于价值时点 2022 年 10 月 31 日的市场价值。

◆设定状态如下：涉案的估价对象权属清晰，不考虑设定的抵押权、附带相关的拖欠物业管理费用、宽带、水电费等情况，能正常持续使用。

◆房地产公开市场条件是指在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

◆本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）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

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

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）（中华人民共和国主席令第 32 号、2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）（中华人民共和国主席令第 32 号、2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《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）；
6. 《关于发布〈浙江省房地产估价技术指引〉第 1 号的通知》（浙估协〔2016〕46 号）；
7. 《关于修订〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》（浙估协〔2021〕3 号）；
8. 浙江省高级人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则（浙高法[2010]299 号）；
9. 关于印发《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》的

通知（浙高法执（2020）6号）

（二）技术标准、规程、规范

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料

- 1.《杭州市萧山区人民法院委托书》（委托函号：（2022）浙0109执3165号）；
- 2.《鉴定报告》（报告编号:JD-WX-XS-2016-待008）复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 估价人员查询获取的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:Q20221024-0011935)、物业公司提供的物业费情况说明；
2. 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
3. 杭州市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
4. 杭州市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）估价方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经反复研究，最终选取比较法对估价对象进行评估，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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	估价对象用途为住宅，所在区域近期有类似住宅转让案例，具有可比性，故宜采用比较法进行评估	选取

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	收益法适宜用于收益物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅房地产，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，但目前收益难以及时反映市场行情以及商品房租金的增长速度远远低于房地产本身价值的增值速度等实际情况，故不适合采用收益法进行评估	不选取
假设开发法	在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造买卖有关的专业费、前期费用、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象价格的一种估价方法	假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为住宅房地产，属于产成品，就目前状态，处于最佳使用，不存在重新开发利用可能，也无需改造或改变用途，故不适合采用假设开发法进行估价	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	住宅房地产的价格大部分取决于效用，而非取决于其成本，故采用成本法可能会与市场产生偏差，一般成本法适用于新开发房产、工业房产估价，故不适合采用成本法进行估价	不选取

（二）估价方法定义及基本公式

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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转变成估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

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

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果（含固定装修、储藏室）（详见估价结果一览表）（币种：人民币，其中总价取整至仟位，单价取整至个位）

市场价值合计：176.5 万元(保留仟位取整)

大写金额：壹佰柒拾陆万伍仟元整

其中①房地产市场价值:174.0 万元(保留仟位取整)，大写金额：壹佰柒拾肆万元整

②储藏室使用权价值：2.5 万元（保留仟位取整），大写金额：贰万伍仟元整

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	签名	签名日期
陈爱芳 (注册号 3320150125)		2022.11.2
林小欣 (注册号 3320090038)		2022-11-2

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 31 日。

十三、估价作业期

2022 年 10 月 21 日至 2022 年 11 月 2 日。

附件

Appendix

- 一、 估价委托书复印件
- 二、 估价对象权属证明复印件
- 三、 《鉴定报告》（报告编号:JD-WX-XS-2016-待 008）复印件
- 四、 物业公司提供的物业费情况说明复印件
- 五、 房地产估价机构营业执照复印件
- 六、 房地产估价机构资质证书复印件
- 七、 注册房地产估价师注册证书复印件

杭州市萧山区人民法院

委托书

(2022)浙0109执3165号

浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司::

我院在执行王明杰与被执行人方千荣民间借贷纠纷一案中，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。本次评估费不采用预缴方式。计算标准按照最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第三十二条执行（人民法院委托评估机构进行评估，财产处置未成交的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；财产处置成交价高于评估价的，以评估价为基准计付费用；财产处置成交价低于评估价的，以财产处置成交价为基准计付费用。人民法院依照本规定第二十九条规定撤回委托评估的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；人民法院依照本规定通知原评估机构重新出具评估报告的，按照前款规定的百分之三十计付费用。人民法院

依照本规定另行委托评估机构重新进行评估的，对原评估机构不计付费用）。

需评估的财产如下：

1、萧山区育才东苑 4 6 幢 1 单元不动产及 202 储藏室。



2022年10月21日

院印

联系人：董青松

联系电话：0571-82661601

本院地址：杭州市萧山区金城路 477 号 邮编：311200

杭州市不动产登记信息查询记录

编号: Q20221024-0011935

依 浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

申请查询坐落于

萧山区城厢街道育才东苑46幢1单元202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	萧山区城厢街道育才东苑46幢1单元202室						
用途	城镇住宅用地/ 住宅	建筑 面积	65.10 m ²	土地使用权 面积	10.85m ²	使用期限	——至2063年03月12 日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:无查封,无抵押,					宗地号	—————
不动产状况	权利人	方千荣					
	权证号 (证明号)	浙(2021)萧山区不动产权第0058232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	单独所有		登记日期	2021年05月27日		
	权利状态	现状		转移/注销时间	—————		
	附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有。税源编号: 3301812021022465					
抵押状况	抵押权人	浙江萧山农村商业银行股份有限公司进化支行		登记证明号	浙(2021)萧山区不动产证明第 0043161号		
	抵押方式	一般抵押		债权数额	114万元		
	登记日期	2021年05月27日		债务履行期限 (债权确定期间)	2021年05月20日起2051年05月19 日止		
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定					
查封状况	查封文号	(2022)浙0109执2422号					
	查封机关	萧山区人民法院					
	查封期限	2022年04月08日起2025年04月07日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0109执3165号					
	查封机关	杭州市萧山区人民法院					
	查封期限	2022年05月06日起2025年05月05日止					
异议状况	无						

该记录依申请用于 信息查询。

杭州市规划和自然资源局
2022年10月24日16:37:18

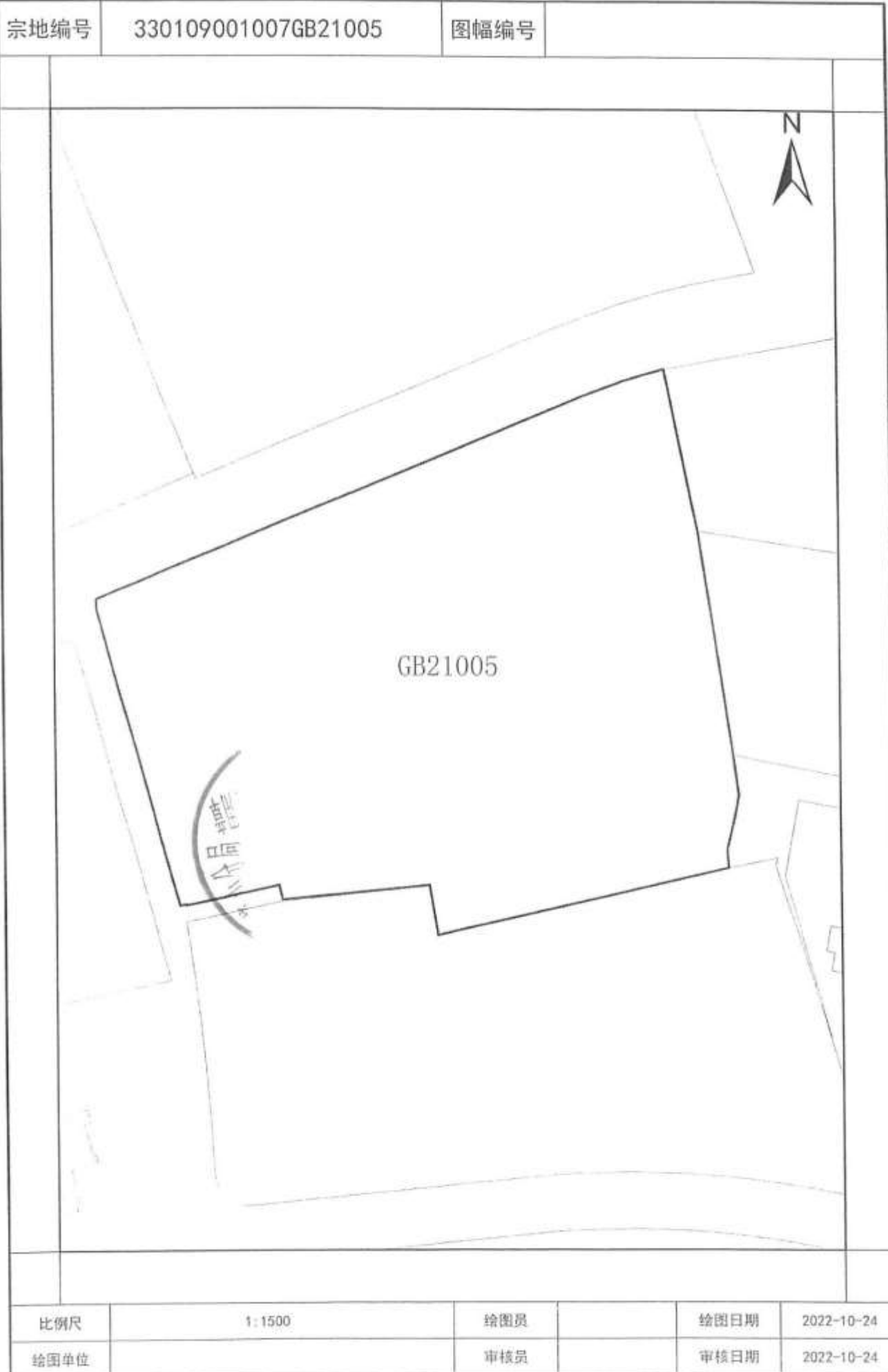
房地产平面图

图幅号:



房屋座落	萧山区城厢街道育才东苑46幢1单元202室*				
套内面积	59.47	分摊面积	5.63	合计面积	65.10
绘图	胡益龙	质检	刘超	日期	2009-03-09
测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司				

宗地图



物业费情况说明

杭州市萧山区城厢街道育才东苑 46 幢 1 单元 202 室，建筑面积 65.1 平方米，物业费已缴纳至 2021 年 12 月 24 日。2021 年 12 月 25 日至 2022 年 12 月 24 日物业费 273 元未缴纳，物业费收费标准为 0.35 元/平方米/月，特此说明！

杭州萧山城市物业服务有限公司育才东苑项目部

联系方式：0571-83871689

二〇二二年一月一日



#162

报告编号: JD-WX-XS-2016-待 008

鉴定报告

项目名称: 杭州市萧山区城厢街道育才东苑社区育才东苑 46 幢房屋

委托单位: 杭州市萧山区房地产管理处

杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司

二〇一六年十一月十八日



声 明

- 1、 本报告无本公司鉴定专用章无效；
- 2、 本报告无查勘检测人、报告编写人、复核人、审核人、批准人签名无效；
- 3、 本报告涂改无效；
- 4、 复制报告未重新加盖本公司鉴定专用章无效。

项目名称：杭州市萧山区城厢街道育才东苑社区育才东苑46幢房屋

委托单位：杭州市萧山区房地产管理处

查勘、检测日期：2016年11月1、10日

查勘、检测人员：



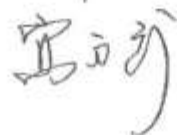
报告编写人：



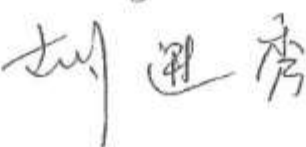
复核人：



审核人：



批准人：



公司地址：杭州市中河中路250号改革月报大楼6楼

邮 编：310003

联系电话：0571-87248186

传 真：0571-87248027

受杭州市萧山区房地产管理处委托，本公司于2016年11月1、10、12日委派技术人员数名，对杭州市萧山区城厢街道育才东苑社区育才东苑46幢房屋安全等级作现场查勘、检测，出具鉴定报告如下：

一、鉴定、检测依据

- 1、行标《危险房屋鉴定标准》JGJ125-99（2004版）；
- 2、国标《建筑结构荷载规范》GB 50009-2012；
- 3、国标《砌体结构设计规范》GB 50003-2011；
- 4、国标《砌体工程现场检测技术标准》GB/T 50315-2011；
- 5、行标《贯入法检测砌筑砂浆抗压强度技术规程》JGJ/T 136-2001；
- 6、国标《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010；
- 7、国标《混凝土结构现场检测技术标准》GB/T50784-2013；
- 8、行标《回弹法检测混凝土抗压强度技术规程》JGJ/T 23-2011；
- 9、行标《建筑变形测量规范》JGJ 8-2007。

二、房屋概况

房屋为六层带架空层砖混结构住宅楼（见照片1、2），南北朝向，平面形状大致呈矩形，主要平面轴线尺寸约为46.2m×11.2m（见附件：育才东苑46幢房屋标准层平面图），建筑面积约为2900m²，约建于上世纪九十年代。

据现场查勘及了解：房屋上部结构主要采用纵横墙及钢筋混凝土梁、柱承重，承重及围护墙体采用一砖厚砖墙，除厨房、卫生间为钢筋混凝土现浇板楼盖外，其余为预应力混凝土圆孔板楼、屋盖；刚性防水平屋面，钢筋混凝土檐沟集排水。

房屋混凝土构件抗压强度等级及承重墙体砌筑砂浆、砖抗压强度等级均不详。

三、查勘情况

现场通过对房屋外围及室内建筑结构损坏情况直观检查，目前房屋主要存在以下问题（详细查勘见表1：房屋查勘情况）：

（一）地基基础

未发现房屋因地基基础不均匀沉降引起的上部结构开裂异常。

（二）上部承重结构

部分住户卧室与阳台之间南外纵墙门洞扩大或拆除，存在安全隐患。

（三）其它

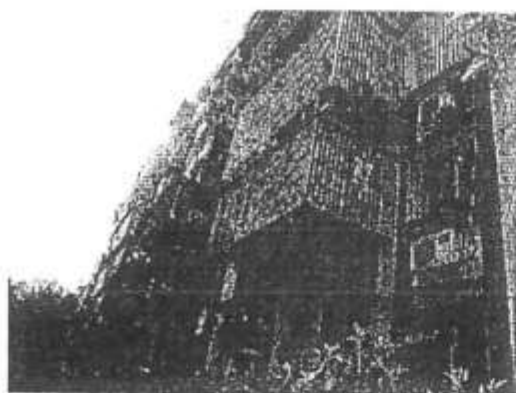
- 1、室内及楼梯间墙面粉刷层开裂、剥落。
- 2、部分住户室内顶棚预应力混凝土圆孔板纵向拼缝处面层局部开裂。
- 3、室内顶棚局部渗漏。

分户查勘情况见下表：

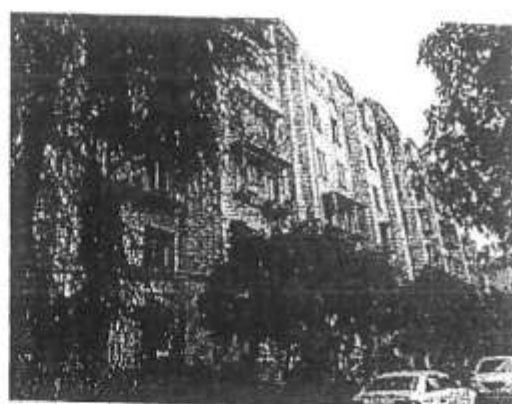
一单元	
门牌	查勘情况
201	卧室与阳台间南外纵墙拆除。
301	卧室与阳台间南外纵墙拆除（见照片3）。
501	卧室与阳台间南外纵墙拆除（见照片4）。
502	1、卧室与阳台间南外纵墙拆除。 2、室内墙面粉刷层局部开裂。
601	卧室与阳台间南外纵墙拆除。
602	1、卧室与阳台间南外纵墙拆除。 2、室内顶棚预应力混凝土圆孔板拼接处面层局部开裂（见照片5）。
公共部位	楼梯间地面粉刷层受潮、剥落（见照片6）。
二单元	
101	卧室与阳台间南外纵墙门洞扩大。
201	卧室与阳台间南外纵墙门洞扩大。
401	无明显异常。

501	1、室内各间顶棚预应力混凝土圆孔板拼接处面层局部开裂。 2、室内顶棚局部渗漏（见照片7）。
502	卧室与阳台间南外纵墙门洞扩大。
602	无明显异常。
公共部位	1、楼梯间顶棚预应力混凝土圆孔板拼接处面层局部开裂。 2、楼梯间墙身受潮，粉刷层剥落（见照片8）。
三单元	
201	1、卧室与阳台间南外纵墙门洞扩大（见照片9）。 1、墙面粉刷层局部开裂。 2、室内顶棚预应力混凝土圆孔板拼接处面层开裂。
402	卧室与阳台间南外纵墙门洞扩大。
公共部位	1、楼梯间墙面粉刷层受潮、起皮、剥落。 2、架空层楼梯间处大面积渗漏（见照片10）。

注：表中未列出住户均为本次查勘时无人，未能入室查勘。



照片1：南立面。



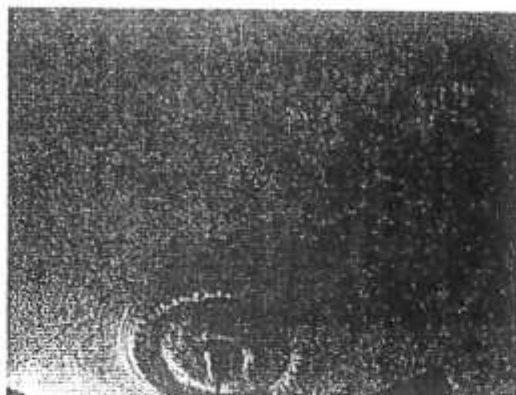
照片2：北立面。



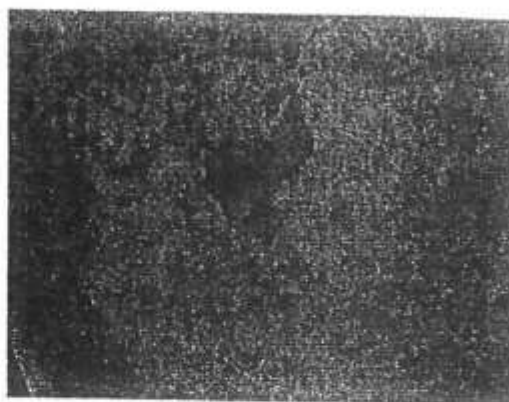
照片3：卧室与阳台间南外纵墙拆除。



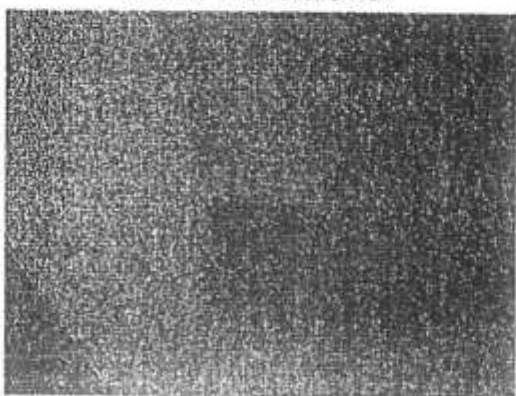
照片4：卧室与阳台间南外纵墙拆除。



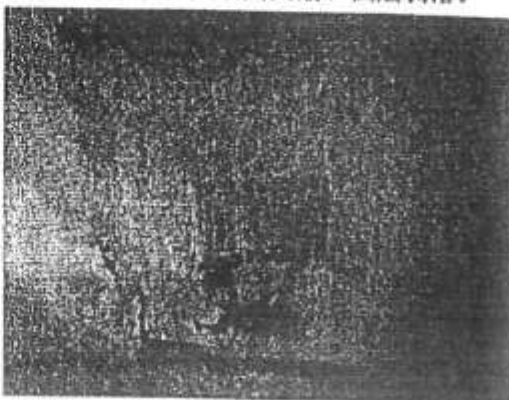
照片 5: 室内顶棚板缝。



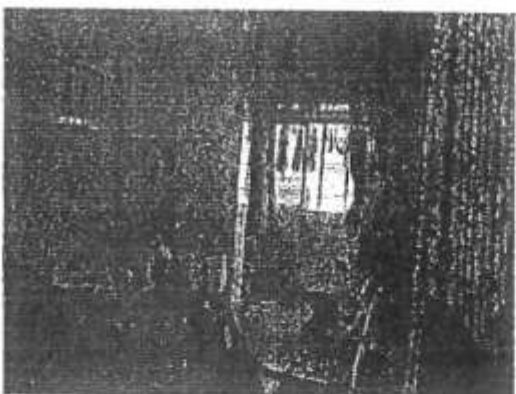
照片 6: 楼梯间墙面受潮、面层剥落。



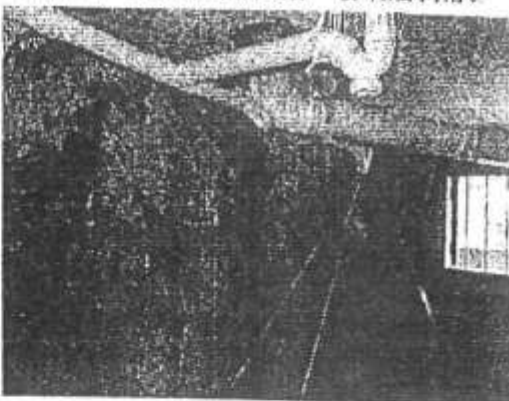
照片 7: 室内顶棚局部渗湿。



照片 8: 楼梯间墙身受潮, 粉刷层剥落。



照片 9: 门洞扩大。



照片 10: 架空层顶棚渗湿。

四、检测情况

为了解房屋主要承重构件材料实际强度状况和变形情况, 本公司于 2016 年 11 月 1、10、12 日, 结合现场可操作条件, 采用回弹法对该房屋 3 个混凝土构件抗压强度作检测 (作参考); 采用贯入法对该房屋 10 片承重砌体构件的砌筑砂浆抗压强度进行检测; 采用回弹法对该房屋 10 片承重砌体构件的烧结普通砖抗压强度进行检测; 采

用投点法对房屋进行一次倾斜观测。

主要检测仪器设备：SJY800B 型砂浆贯入仪（编号：20080811），ZC4 型砖回弹仪（编号：0576），HT225-A 混凝土回弹仪（编号：1502414），NTS-332R 型全站仪（编号：101779）。

检测结果表明：

（一）所抽测的 3 个混凝土构件抗压强度推定值在 20.9~21.6MPa 之间（检测结果详见表 1），满足国标《混凝土结构设计规范》（GB 50010-2010）规定的受力构件混凝土最低强度等级 C20 要求；

（二）所抽测的 10 片承重墙体砌筑砂浆抗压强度平均值为 0.8MPa（检测结果详见表 2），不满足现行《砌体结构设计规范》GB 50003-2011 规定的房屋砌筑砂浆强度等级最低 M2.5 的要求。

（三）所抽测的 10 片承重墙体砖抗压强度推定值小于 MU7.5（检测结果详见表 3），不满足现行设计规范规定砌体砖最低 MU10 的强度等级要求。

（四）对房屋设置 5 个观测点，共测得 7 个倾斜观测值，房屋各测点各向倾斜率在 0.05%-0.25%之间（检测结果详见表 4），房屋各测点倾斜正常，均未超过行标《危险房屋鉴定标准》JGJ125-99（2004 年版）规定的 1%限值要求。

表 1、混凝土抗压强度检测结果（作参考）

序号	构件编号	混凝土抗压强度换算值(MPa)			混凝土抗压强度推定值(MPa)
		平均值	最小值	标准差	
1	2L-16/(D-F)	23.0	21.0	1.25	20.9
2	3L-16/(D-F)	22.2	20.5	0.29	20.9
3	4L-16/(D-F)	22.6	21.5	0.57	21.6

表 2、墙体砌筑砂浆抗压强度贯入法检测结果

序号	楼层/构件名称	贯入深度 平均值	测区砂浆抗 压强度	砂浆强度平 均值 (MPa)
----	---------	-------------	--------------	----------------------

		(mm)	换算值(MPa)	
1	一层 ~ 三层	1Q-16/(D-F)	7.2	2.2
2		1Q-14/(D-F)	13.26	0.6
3		2Q-16/(D-F)	10.40	1.0
4		2Q-14/(D-F)	11.78	0.7
5		3Q-16/(D-F)	9.88	1.1
6		1Q-6/(D-F)	10.66	0.9
7		1Q-8/(D-F)	9.12	1.3
8		2Q-6/(D-F)	10.15	1.0
9		2Q-8/(D-F)	10.74	0.9
10		3Q-6/(D-F)	11.86	0.7

表 3、墙体砖强度等级回弹检测结果表：

检测单元	测区名称	测区抗压强度平均值(MPa)	测区抗压强度最小值(MPa)	抗压强度平均值(MPa)	抗压强度标准值(MPa)	变异系数	强度等级推定
一层 ~ 三层	1Q-16/(D-F)	4.77	2.84	7.45	4.26	0.24	< MU7.5
	1Q-14/(D-F)	5.54	3.30				
	2Q-16/(D-F)	7.39	5.16				
	2Q-14/(D-F)	7.31	4.33				
	3Q-16/(D-F)	10.24	6.68				
	1Q-6/(D-F)	6.65	5.25				
	1Q-8/(D-F)	16.65	5.45				
	2Q-6/(D-F)	10.35	7.33				

	2Q-8/(D-F)	7.87	4.88				
	3Q-6/(D-F)	7.44	4.88				

表 4、房屋倾斜观测结果

观测点	观测时间：2016年11月10日			
	方向	倾斜值(mm)	测量高度(m)	倾斜率(%)
A	南	40.0	16.0	0.25
B	北	3.0	6.5	0.05
B	西	8.0	6.5	0.12
C	西	24.0	11.8	0.20
D	北	18.0	13.1	0.14
D	西	14.0	13.1	0.11
E	西	14.0	15.7	0.09

五、结构承载能力验算

(一) 荷载调查分析：

按照国标《建筑结构荷载规范》GB50009-2012 以及构件的具体尺寸、建筑构造做法，房屋荷载标准值如下：

1、楼面荷载标准值：

预制板楼面永久荷载： 3.8kN/m²；

现浇板楼面永久荷载： 3.0kN/m²；

楼面可变荷载：房间取 2.0kN/m²，阳台取 2.5kN/m²。

2、屋面荷载标准值：

平屋面永久荷载： 5.0kN/m²；

平屋面可变荷载： 不上人屋面取 0.5kN/m²。

3、楼梯间

楼梯间永久荷载： 6.0kN/m²；

楼梯间可变荷载： 2.0kN/m²。

(二) 计算数据分析：

为分析承重墙体实际受压承载力，根据现场检测结果墙体砌筑砂浆抗压强度一层~六层取 0.8MPa；砖强度按 5.0MPa 取值计算；并按照现行设计规范，采用盈建科（网络版）结构计算软件进行复核算，验算结果表明：

1、架空层、一层、二层大多数及三层部分主要承重墙体承载力与作用效应之比(R/γ_0S)小于 0.85，构成危险点；

2、四~六层主要承重墙体承载力与作用效应之比(R/γ_0S)大于 0.85 或 1.0。

六、房屋危险性等级评定

地基基础：

未发现房屋因地基基础不均匀沉降引起的上部结构墙体开裂异常；目前，房屋各测点倾斜正常，均未超过行标《危险房屋鉴定标准》JGJ125-99（2004年版）规定的1%限值要求。

上部承重结构：

查勘发现：部分住户卧室与阳台之间南外纵墙门洞扩大或拆除，存在安全隐患。另外还存在室内及楼梯间墙面粉刷层开裂、剥落；部分住户室内顶棚预应力混凝土圆孔板纵向拼缝处面层局部开裂；室内顶棚局部渗漏等影响使用问题。

所抽测的承重墙体砌筑砂浆抗压强度平均值不满足现行《砌体结构设计规范》GB 50003-2011规定的房屋砌筑砂浆强度等级最低 M2.5 的要求，所抽测的承重墙体砖抗压强度等级不满足现行设计规范规定的砌体砖强度等级最低 MU10 的要求，所抽测的混凝土构件抗压强度推定值满足现行《混凝土设计规范》（GB 50010-2010）规定的受力构件混凝土最低强度等级 C20 要求；经结构复核算，架空层、一层、二层大多数及三层部分主要承重墙体承载力与作用效应之比 (R/γ_0S) 小于 0.85，构成危险点。

目前房屋主要存在砌筑砂浆偏低，架空层、一层、二层大多数及三层部分主要承重墙体承载力不足处；部分住户卧室与阳台之间南外纵墙门洞扩大或拆除，以上均构成危险点或存在安全隐患。根据行标《危险房屋鉴定标准》JGJ125-99（2004年版），综合评定房屋危险性等级为 C 级，即“局部危房”。

七、处理建议

目前，房屋构成“局部危房”，建议对其进行加固处理，建议如下：

（一）对承载力不足的墙体：部分经拆改的墙体等作加固补强处理，确保房屋安全使用。房屋加固处理应由具备相应资质的设计、施工单位负责实施，并经各方验收合格。

(二) 对其它室内拆改墙体情况进行逐一排查, 并对其作相应加固处理。

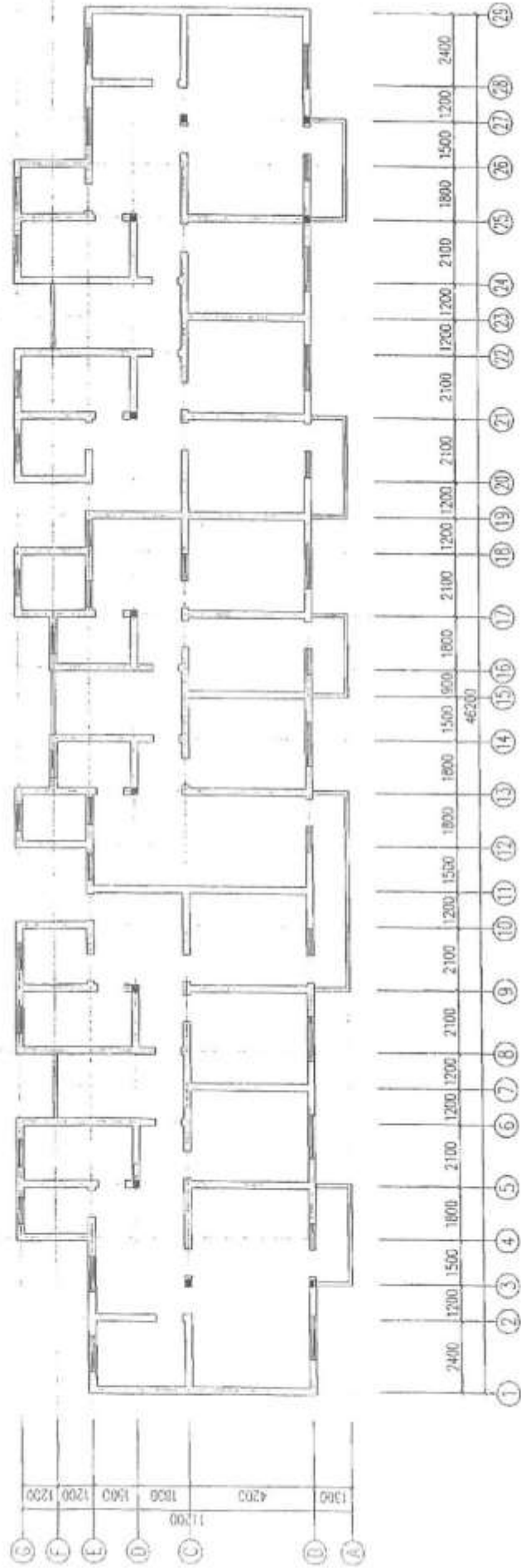
(三) 对其余问题作综合修缮处理。

附件:

1、育才东苑 46 幢房屋标准层平面图;

2、育才东苑 46 幢房屋定位图。





育才东苑46幢房屋标准层平面图





图 1: 育才东苑 46 幢房屋 50m 定位。



图 2: 育才东苑 46 幢房屋 5m 定位



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913301027544097501 (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 浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年06月03日

法定代表人 张凡

住所

浙江省杭州市上城区建国南路288号第八层803室

经营范围

一般项目：房地产评估；土地整治服务；房地产咨询；资产评估；房屋拆迁服务；房地产经纪；社会稳定风险评估；大数据服务；规划设计管理(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)。



登记机关

2022年10月18日

房地产估价机构备案证书

机构名称:

浙江高华房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

张凡

(执行合伙人)或负责人



住

所: 浙江省杭州市上城区建国南路288号第八层803室

联系电话:

0571-87241931

统一社会信用代码:

913301027544037301

组织形式:

有限责任公司

首次备案日期:

2004-03-25

备案等级:

一级

证书编号:

浙建房估证字[2016]002号

有效期限:

2022年03月07日至2025年03月06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. 00247238

姓名 Full name

性别 Sex

身份证件号码 ID No.

注册号 Registration No.

执业机构 Employer

有效期至 Date of expiry

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. 00247411

姓名 Full name

性别 Sex

身份证件号码 ID No.

注册号 Registration No.

执业机构 Employer

有效期至 Date of expiry

持证人签名 Bearer's signature

