



国家壹级资质

浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司  
Zhejiang Guozhong Yingxin Real Estate And Land Property Valuation&Consultation Co.,Ltd

房地产司法评估报告

杭州市萧山区新塘街道卧城名邸19幢3单元1701室

## 涉执房地产处置司法评估报告

国仲盈信估字[2022]（杭）第100217号

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

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：蒋亚利 王翀

估价报告出具日期：2022年10月18日

## 致估价委托人函

杭州市萧山区人民法院：

承蒙委托，我们对位于杭州市萧山区新塘街道卧城名邸 19 幢 3 单元 1701 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：

根据杭州市萧山区人民法院 2022 年 9 月 27 日出具的《杭州市萧山区人民法院委托书》【（2022）浙 0109 执 4579 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萧山区新塘街道卧城名邸 19 幢 3 单元 1701 室的房地产，本次评估建筑面积为 90.03 平方米，土地使用权面积为 10.07 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 10 月 9 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 10 月 9 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 90.03 平方米，土地使用权面积为 10.07 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 485 万元（大写人民币肆佰捌拾伍万元整），房地产单价为 53871 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）

二〇二二年十月十八日

## 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.....	10
(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: .....	15
(八) 估价依据: .....	15
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师: .....	18
(十二) 实地查勘期: .....	18
(十三) 估价作业期: .....	18
附 件.....	19

## 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	3320200033		2022年10月18日
蒋亚利	3320170049		2022年10月18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和资料，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萧山分局不动产权属信息查询记录》，估价对象房屋用途为住宅，土地用途为住宅用地。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萧山分局查询的《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》。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. 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。

7. 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。

8. 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. 据杭州卧城名邸生活服务中心工作人员告知，2020年12月1日至2021年11月30日及2022年1月1日至2022年10月31日，估价对象欠能耗费合计人民币900.7元；2021年1月1日至2022年10月31日，估价对象欠物业管理服务费人民币2520.8元；2021年4月1日至2022年9月1日，估价对象欠水费人民币627元；合计人民币4048.5元；未了解到估价对象在价值时点是否欠缴燃气费、电费的情况。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，但最终应以合计结果为准。



4. 本报告有效使用期限为壹年（2022年10月18日起至2023年10月17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. 本次评估实地查勘委托方工作人员到场，现场查勘由注册房地产估价师完成，当场各方无异议。

2. 根据《契税完税情况联系单》，估价对象已缴纳契税，未了解到其他税费欠缴情况。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	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%	3%	增值税及附加	住宅（不含自建）	未满2年（唯一住宅）或满5年（非唯一住宅），转让收入×5.33%	非自建的不动产	按（转让收入-购置原价）×5.33%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 <sup>2</sup> 及以上	1.5%				超过2年（含）唯一住宅或超过5年（含）非唯一住宅，免征		
				90 m <sup>2</sup> 及以上	1.5%				住宅（自建）		
			家庭	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%		个人所得	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-		无



			第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 及以上	2%		税	转让过程中缴纳的税金) × 20%	
			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	转让		住宅		免征	0.05 %	印花	住宅	免征
税	收入						税		转让收入 × 0.05 %

3.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	单身限购1套,已婚家庭限购2套

		满 5 年	
		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(夫妻双方一方为杭州户籍)	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		

4、为支持刚性和改善性住房需求, 9 月 27 日, 杭州市萧山区提出, 已落户杭州的户籍家庭或在杭州工作且有城镇社保缴纳记录的非杭州户籍家庭, 可在萧山区义桥、临浦、衙前、南阳、新塘、戴村等 15 个镇街购买住房。

符合条件的杭州户籍家庭, 在萧山区上述镇街购买第二套住房不受落户满五年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。

# 房地产估价结果报告

## （一）估价委托方：

杭州市萧山区人民法院

## （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：

根据杭州市萧山区人民法院2022年9月27日出具的《杭州市萧山区人民法院委托书》【（2022）浙0109执4579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萧山区新塘街道卧城名邸19幢3单元1701室的房地产，本次评估建筑面积为90.03平方米，土地使用权面积为10.07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。

### 2.区位状况

卧城名邸（得力名门世家）东至罗婆路，南至晨晖路，西至高桥路，北至品文街。小区总用地面积130余亩，总建筑面积21万平方米左右，项目由现代合院、复式公馆、平层大宅及服务中心组成。



卧城名邸(得力名门世家)由浙江得力房地产开发有限公司开发建设,物业管理为浙江绿城物业管理有限公司,小区容积率为 1.6,绿化率约为 30%。周边有恒大帝景、汇宇和庭、绿都·四季花城、四季华庭等小区,整体居住氛围好。

估价对象周边公建配套设施完善,学校有萧山区汇宇小学、萧山区第十一高级中学、浙江电大萧山学院等;医院有萧山区蜀山街道广和社区卫生服务站、东方华康康复医院等;银行有中国工商银行(杭州晨晖路支行)、中国银行(杭州萧山四季花城支行)、杭州银行(晨晖小微综合支行)等;购物场所有汇德隆购物中心、联华超市(萧山南环路店)、物美大卖场(通惠店)、南门农贸市场及沿街小商铺等,居民日常生活购物便捷度好。

估价对象附近道路通达度较好,以晨晖路、高桥路、品文街等为主要出行道路,公交站点有晨晖路高桥路口站、萧十一中南站、萧十一中站等,公交线路有 705 路、770 路、767 路、769 路、774 路、7796 路等,附近设有地铁 2 号线-曹家桥站,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萧山分局提供的《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》(编号: D20220928-0003946),估价对象房屋权属登记信息如下:

不动产坐落	萧山区新塘街道卧城名邸 19 幢 3 单元 1701 室						
用途	住宅/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	90.03	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	10.07	使用期限	——至 2078 年 06 月 16 日
限制信息	房产: 有查封, 有抵押, 宗地: 有查封, 有抵押					宗地号	—————
不动产状况	权利人	方锋杰、郑玲华					
	权证号 (证明号)	杭房权证萧移字第 16448223 号、杭房权证萧移字第 16448224 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	共同共有	登记日期		2016 年 02 月 04 日		
	权利状态	现状	转移/注销时间		—————		



	附记	方锋杰 共同共有 郑玲华 共同共有
--	----	-------------------

(2) 根据杭州市规划和自然资源局萧山分局提供的《不动产查档证明》，估价对象土地权属登记信息如下：

兹有方锋杰（身份证号：[REDACTED]）郑玲华（身份证号：[REDACTED]）所有的坐落于萧山区新塘街道卧城名邸19幢3单元1701室房产，房产证号为杭房权证萧移字第16448223号、杭房权证萧移字第16448224号。该房产对应土地为国有出让土地，土地用途为住宅用地，至2078年6月止。此证明仅供评估公司查询土地信息使用，其他用途无效。

(3) 根据杭州市规划和自然资源局萧山分局提供的《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》（编号：D20220928-0003946），估价对象抵押查封状况如下：

抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司 杭州萧山支行	登记证明号	浙(2018)萧山区 不动产证明第 0077003号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	403万元
	登记日期	2018年10月16日	债务履行期限(债权确定期间)	2018年10月16日起2021年10月15日止
	抵押注销时间	-----	抵押状况	现状
	附记	-----		
查封状况	查封文号	萧公(北干)封通字【2021】00019号【续：萧公(北干)封通字【2019】50020号，原查封期限2019-5-5至2021-5-4止】		
	查封机关	杭州市公安局萧山区分局		
	查封期限	2021年04月29日起2022年04月28日止		
查封状况	查封文号	(2021)浙0109民初14917号		
	查封机关	萧山区人民法院		
	查封期限	2021年09月14日起2024年09月13日止		
查封状况	查封文号	(2021)浙0109执8713号		
	查封机关	萧山区人民法院		
	查封期限	2022年05月05日起2025年05月04日止		

#### 4. 土地实物状况

宗地坐落于杭州市萧山区新塘街道卧城名邸19幢3单元1701

室，土地使用权面积为 10.07 平方米，估价对象所处宗地四至：东至罗婆路，南至晨晖路，西至高桥路，北至品文街。所在宗地平面形状为较规则四边形，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萧山区新塘街道卧城名邸 19 幢 3 单元 1701 室，钢筋混凝土结构，建成年份为 2014 年，建筑总层数 19 层，委估房产位于第 17-18 层，所在单元为两梯两户，估价对象建筑面积为 90.03 平方米，室内为跃层户型，室内格局 17 层为一室两厅一书房一厨一卫一阳台；18 层为两室一卫一阳台一衣帽间，南北朝向，中间套，通风较好，采光好，该房屋维护保养情况较好，房屋成新度为 9.2 成新。

房屋装修情况：该房屋外墙为面砖饰面，窗户为铝合金窗，外门为防盗门，室内厅地面铺地砖，墙面贴墙布，顶部为石膏板吊顶，有固定柜；主卧室地面铺木地板，墙面贴墙布，顶部为石膏板吊顶，有固定衣柜；次卧室地面铺木地板，墙面贴墙布，顶部为石膏板吊顶，有固定衣柜、书柜；厨房地面铺地砖，墙面贴面瓷砖，顶部为铝扣板吊顶，安装有整体橱柜、油烟机、煤气灶等；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶部为铝扣板吊顶，安装有淋浴间、坐便器等；衣帽间地面铺木地板，墙面贴墙布，顶部为石膏板吊顶，有固定衣柜；阳台地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶部为铝扣板吊顶，有固定柜。室内整体装修状况为精装修。

#### （五）价值时点：

价值时点为 2022 年 10 月 9 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 10 月 9 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. 《杭州市萧山区人民法院委托书》【（2022）浙 0109 执 4579 号】；
16. 杭州市规划和自然资源局萧山分局提供的《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》（编号：D20220928-0003946）；
17. 杭州市规划和自然资源局萧山分局提供的《不动产查档证明》；
18. 《契税完税情况联系单》复印件；
19. 《物业费证明》复印件；
20. 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。估价对象为杭州市萧山区的住宅，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，在杭州市萧山区，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，地处杭州市萧山区，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 90.03 平方米，土地使用权面积为 10.07 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 485 万元（大写人民币肆佰捌拾伍万元整），房地产单价为 53871 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	3320200033	 浙江省注册房地产估价师 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18日
蒋亚利	3320170049	 浙江省注册房地产估价师 注册号:3320170049 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18日

### (十二) 实地查勘期：

2022 年 10 月 9 日

### (十三) 估价作业期：

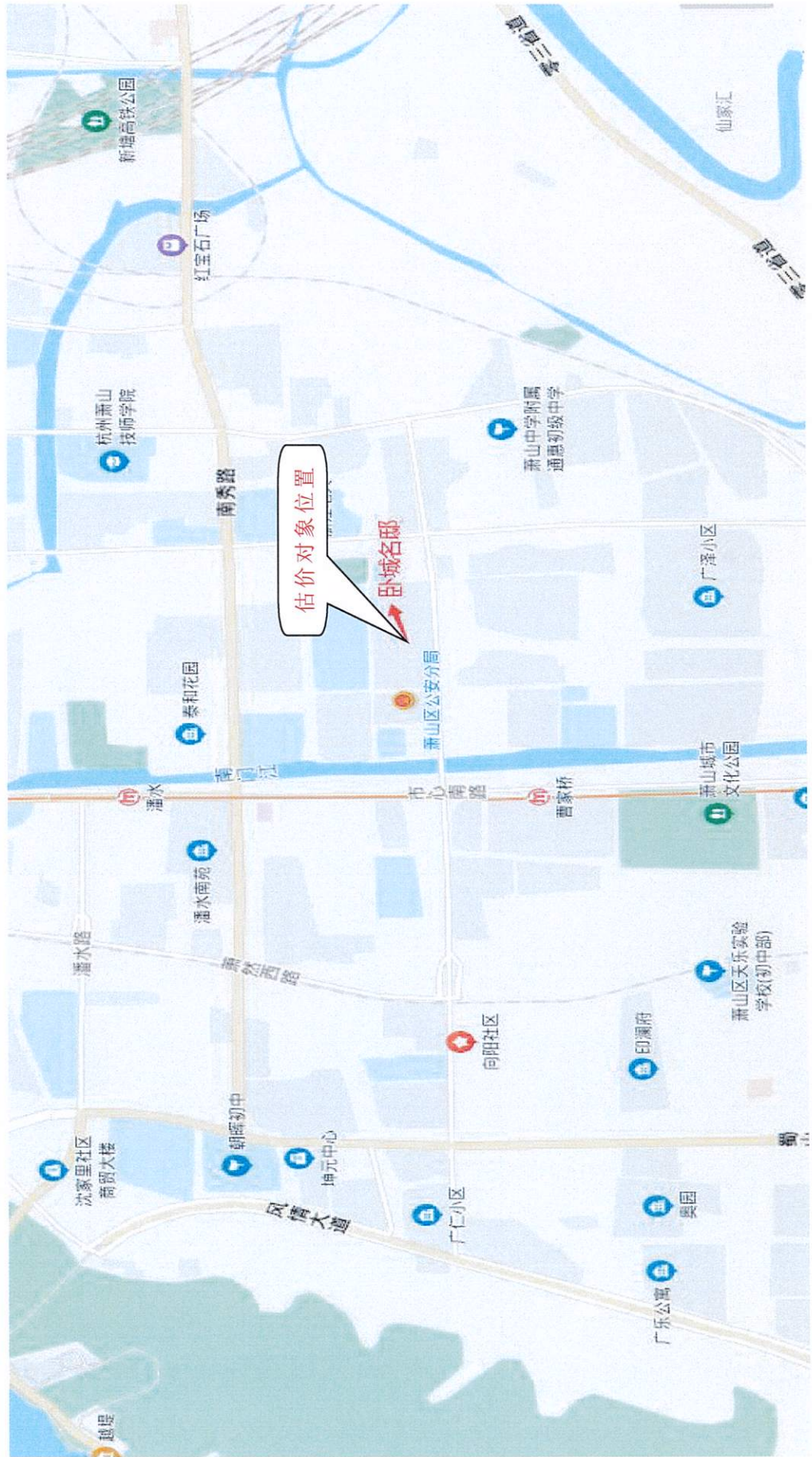
2022 年 10 月 9 日至 2022 年 10 月 18 日

## 附 件

- 附件 1 估价对象位置图及现场照片
- 附件 2 《杭州市萧山区人民法院委托书》【(2022)浙 0109 执 4579 号】复印件
- 附件 3 《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录》(编号: D20220928-0003946) 复印件
- 附件 4 杭州市规划和自然资源局萧山分局提供的《不动产查档证明》复印件
- 附件 5 《契税完税情况联系单》复印件
- 附件 6 《物业费证明》复印件
- 附件 7 《鉴定人承诺书》复印件
- 附件 8 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



外观



幢号



单元门



入户门



餐厅



客厅



卧室





厨房



卫生间



室内楼梯



卧室



卧室



衣帽间



卫生间



阳台



# 杭州市萧山区人民法院

## 委托书

(2022)浙0109执4579号

浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行浙商银行股份有限公司杭州萧山分行与被  
执行人方锋杰、郑玲华金融借款合同纠纷一案中，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、坐落于杭州市萧山区新塘街道卧城名邸 19 幢 3 单元 1701 室房产及室内固定装修。



2022年9月27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



# 杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录

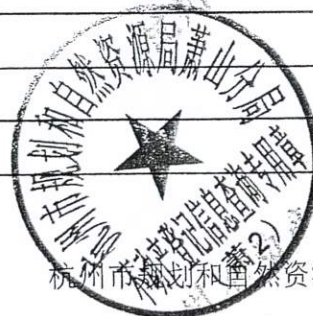
编号: D20220928-0003946

浙江国仲盈信房  
依 地产土地资产评 申请查询坐落于  
估咨询有限公司

萧山区新塘街道卧城名邸19幢3单  
元1701室 的不动产权属登记信息,

不动产坐落	萧山区新塘街道卧城名邸19幢3单元1701室						
用途	住宅/住宅	建筑 面积	90.03m <sup>2</sup>	土地使用权 面积	10.07m <sup>2</sup>	使用期限	——至2078年06月16 日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:有查封,有抵押,					宗地号	—————
不动产状况	权利人	方锋杰、郑玲华					
	权证号 (证明号)	杭房权证萧移字第16448223号、杭房权证萧移字第16448224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	共同共有		登记日期	2016年02月04日		
	权利状态	现状		转移/注销时间	—————		
	附记	方锋杰 共同共有 郑玲华 共同共有					
抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司 杭州萧山支行		登记证明号	浙(2018)萧山区不动产证明第 0077003号		
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	403万元		
	登记日期	2018年10月16日		债务履行期限 (债权确定期间)	2018年10月16日起2021年10月15 日止		
	抵押注销时间	----		抵押状态	现状		
	附记	—————					
查封状况	查封文号	萧公(北干)封通字【2021】00019号【续:萧公(北干)封通字【2019】 50020号,原查封期限2019-5-5至2021-5-4止】					
	查封机关	杭州市公安局萧山区分局					
	查封期限	2021年04月29日起2022年04月28日止					
查封状况	查封文号	(2021)浙0109民初14917号					
	查封机关	萧山区人民法院					
	查封期限	2021年09月14日起2024年09月13日止					
查封状况	查封文号	(2021)浙0109执8713号					
	查封机关	萧山区人民法院					
	查封期限	2022年05月05日起2025年05月04日止					

该记录依申请用于 信息查询。



杭州市规划和自然资源局萧山分局

# 杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录

2016年9月28日 14:55:32



## 说明:

1、本查询记录范围为2016年9月18日之前的房屋登记信息和2016年9月18日之后的房地登记信息，不包括合同备案信息。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: 2-1115-12

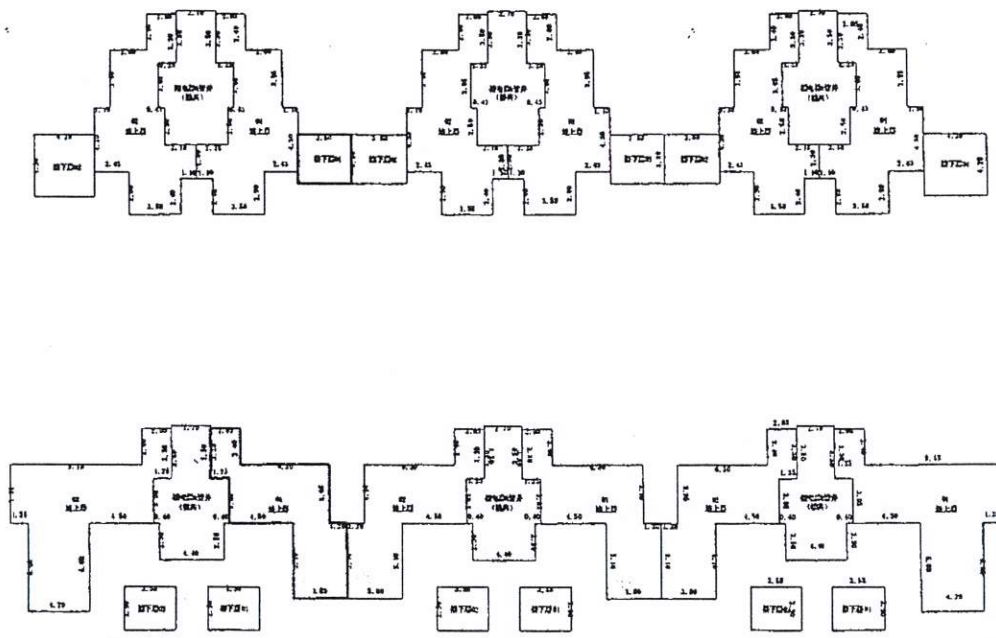
39

房屋座落	萧山区新塘街道卧城名邸19幢3单元1701室		地号	2-1115-12-101-095	
套内面积	66.01	分摊面积	24.02	建筑面积	90.03
所在层次	17~18		测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司	

03192014



03192014



未盖章无效  
 出图日期: 2014年11月27日

比例尺	1:500	测绘人	金津	质检人	杨颂蕙
-----	-------	-----	----	-----	-----

# 不动产查档证明

兹有方锋杰（身份证号：[REDACTED]）郑玲华（身份证号：[REDACTED]）所有的坐落于萧山区新塘街道卧城名邸 19 幢 3 单元 1701 室房产，房产证号为杭房权证萧移字第 16448223 号、杭房权证萧移字第 16448224 号。该房产对应土地为国有出让土地，土地用途为住宅用地，至 2078 年 6 月止。此证明仅供评估公司查询土地信息使用，其他用途无效。

杭州市规划和自然资源局萧山分局



2022年9月28日





# 物业费证明

国城名邸19幢3单元1701室 的房产，于 \_\_\_\_\_ 至 \_\_\_\_\_

欠物业费 ( \_\_\_\_\_ )，共计 \_\_\_\_\_ 元。

特此证明。 2020.12.1 - 2021.11.30. 2022.1.1 - 2022.10.31. 欠能耗费: 900.7元.

2022.1.1 - 2022.10.31. 欠物业管理服务费. 2520.8元.

2021.4.1 - 2022.9.1. 欠水费 627.00元.

其中水费5元.



(联系人及联系方式: 83506331 )

## 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：[签名]  
鉴定机构：（盖章）  
2022年9月29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及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果



2022年7月29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. 00201729

姓名 / Full name

蒋亚利

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320170049

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

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. 00201485

姓名 / Full name

王翀

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

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

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：任敏杰  
(执行事务合伙人)

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)



名称 浙江同信盛信房地产土地资产评估咨询有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 任俊杰  
 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；房地产经纪服务；社会经济咨询；社会经济评估(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)。

注册资本 伍佰万元整  
 成立日期 2009年06月08日  
 营业期限 2009年06月08日至2029年06月07日  
 住所 浙江省杭州市拱墅区华新广场1号10A室



登记机关