

178 公交车通过，出行便捷度较好。供水、供电、通讯等公共基础设施齐备，区域内有萧山区闻堰小学、隐龙湾商业广场、杭州湘驹胥御湖未来医院等。无明显的水、气、声污染。

（四）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

2022 年 10 月 13 日（现场查勘日）。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点 2022 年 10 月 13 日现状利用条件下用途为住宅的房地产公开市场价值。

公开市场是指该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。

（七）估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 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 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二

十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107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、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（二）本次估价依据的技术标准

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）委托方提供的有关资料

《浙江省温州中级人民法院执行案件评估委托书》、杭州市不动产登记信息查询记录及其他资料。

（四）受托估价方掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、估价对象所在地统计资料；

3、估价对象所在地城市规划资料；

4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

（五）注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

1、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3、估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4、注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

(八) 估价原则

1、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利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、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；

3、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；

4、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；

5、最高最佳使用原则：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。最高最佳利用是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、档次等。

(九) 估价方法

本公司注册房地产估价师根据估价对象的具体情况，在对其进行实地查勘和类似物业调查后，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，根据估价对象的利用类型、价值时点与所在区域房地产市场情况，考虑到目前与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，又因类似交易案例较多且较易取得，故选用比较法对估价对象进行评估。

比较法定义：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。

(十) 估价结果

确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 13 日的市场价值为：房地产总价 485 万元（肆佰捌拾伍万元整），详情如下：

序号	坐落	建筑面积(m ²)	单价(元)	总价(元)
1	5幢1单元1603室	60.35	28003	169
2	5幢1单元1604室	143.18	22070	316
总计				485

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩方方	5220150024		2022.10.20
张晓剑	3220060166		2022.10.20

(十二) 实地查勘日

2022年10月13日

(十三) 估价作业日期

2022年10月13日至2022年10月20日

博文房地产评估造价集团有限公司

温州分公司

2022年10月20日



附件：

- 1、温州中级人民法院执行案件评估委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

浙江省温州市中级人民法院

执行案件评估委托书

(2022)温中法委评61号

博文房地产评估造价集团有限公司温州分公司：

我院办理的申请执行人黄高权与被执行人顾一峰执行一案，经人民法院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：对被执行人顾一峰名下的坐落于杭州市萧山区闻堰镇三江花园春江苑5幢1单元1603室房地产及登记在被执行人顾一峰配偶黄晓虹名下的坐落于杭州市萧山区闻堰街道三江花园春江苑5幢1单元1604室房地产及室内不可移动的装修进行评估（用于司法拍卖）。

说明：2套房产价格列表即可。

现将委托书和相关材料移交你单位，请根据有关规定进行评估。并将评估文书5份与补充报告2份（司法处置价）一并移交我院执行监督处。

递交书面评估报告的同时，请将评估报告电子版（PDF格式）、与现场勘查照片一并发至邮箱：83121400@qq.com。

移送材料：请评估机构联系本院朱法官开具委托调查函

评估督办人：执行监督处 张琛 88018328 88018331（接收评估报告）

案件承办人：执行局 朱华杰 88018059（评估前联系）15167717776

申请执行人联系方式：孙律师 15021393353（评估前联系）

被执行人联系方式：13968012718（评估前联系）

注：参照温中法（2014）121号文件规定，房地产经第二次司法拍卖（在评估价7折基础上降价15%—20%）流拍的，申请方可凭原发票（由法院对外委托管理部门核实盖章）要求评估机构退回80%的评估费。



估价对象位置图



估价对象照片

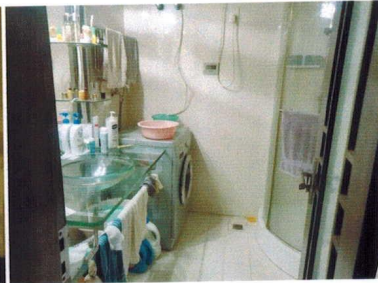
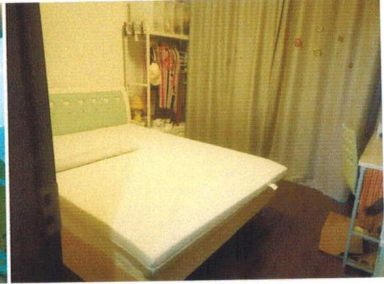


1603 室



1604 室





杭州市不动产登记信息查询记录

编号: Q20221018-0011472

依 博文房地产评估造价集团
有限公司温州分公司

申请查询坐落于

闻堰镇三江花园春江苑5幢1单元1603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	闻堰镇三江花园春江苑5幢1单元1603室						
用途	/	建筑面积		土地使用权面积	4.7m ²	使用期限	—至2071年08月27日
限制信息	宗地:有查封,无抵押,				宗地号	330109016001GB21007	
不动产状况	权利人	顾一峰					
	权证号(证明号)	杭萧国用(2007)字第004187号					
	权利类型	国有土地使用权/	权利性质	出让/			
	共有情况	—	登记日期	—			
	权利状态	现状	转移/注销时间	—			
附记	2007-11-09:本宗地原土地使用者为杭州三江置业有限公司,土地证号为杭萧国用(2001)字第1600029号。顾一峰以购买方式取得闻堰镇三江花园春江苑5幢1单元1603室,依法取得土地分摊面积4.7平方米。						
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2016)浙0106执497号					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
	查封期限	2020年12月23日起2023年12月22日止					
查封状况	查封文号	(2012)浙温执民字第462号【续:(2012)浙温执民字第462号,原查封期限2019-7-2至2022-7-1止】					
	查封机关	温州市中级人民法院					
	查封期限	2022年06月15日起2025年06月14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18日 13:49:18

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。

杭州市不动产登记信息查询记录

编号： Q20221018-0011472

依 博文房地产评估造价集团 有限公司温州分公司 申请查询坐落于 萧山区闻堰镇三江花园春江苑5幢1单元1603室

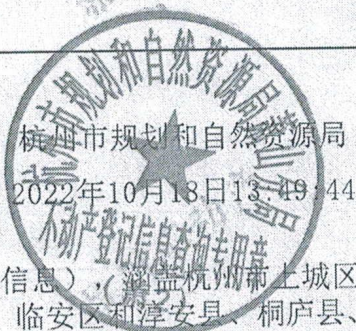
的不动产登记信息，经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统，结果如下：

不动产坐落	萧山区闻堰镇三江花园春江苑5幢1单元1603室						
用途	/住宅	建筑面积	60.35 m ²	土地使用权面积	4.7 m ²	使用期限	——至2071年08月27日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:有查封,无抵押,				宗地号	—————	
不动产状况	权利人	顾一峰					
	权证号(证明号)	杭房权证萧字第00001151号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		/其他		
	共有情况	单独所有		登记日期	2010年12月16日		
	权利状态	现状		转移/注销时间	—————		
	附记	—————					
抵押状况	抵押权人	黄晓燕		登记证明号	杭房萧他字第00096791号		
	抵押方式	一般抵押		债权数额	80万元		
	登记日期	2010年12月16日		债务履行期限(债权确定期间)	2010年12月15日起2012年12月15日止		
	附记	00001151\顾一峰\闻堰镇三江花园春江苑5幢1单元1603室 土地证号: 杭萧国用(2007)第004187号, 面积4.7平方米。					
查封状况	查封文号	(2011)温瓯商初字第27号					
	查封机关	浙江省温州市瓯海区人民法院					
	查封期限	2011年01月20日起2013年01月20日止					
查封状况	查封文号	(2012)浙温执民字第462号					
	查封机关	温州市中级人民法院					
	查封期限	2012年12月20日起2014年12月19日止					
查封状况	查封文号	(2012)浙温执民字第462-4号					
	查封机关	浙江省温州市中级人民法院					
	查封期限	2015年12月16日起2018年12月15日止					
查封状况	查封文号	(2016)浙0106执497号					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
	查封期限	2020年12月23日起2023年12月22日止					
查封状况	查封文号	(2012)浙温执民字第462号【续:(2012)浙温执民字第462号,原查封期限2019-7-2至2022-7-1止】					
	查封机关	温州市中级人民法院					

杭州市不动产登记信息查询记录

查封状况	查封期限	2022年06月15日起2025年06月14日止
异议状况	无	

该记录依申请用于 信息查询。



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），涵盖杭州的上城区、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。