



# 房地产司法估价报告

正恒（2022）估字第 Q0313 号

估价项目名称：杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3  
幢 3 单元 302 室的住宅房地产市场价值  
评估

估价委托人：浙江省杭州市余杭区人民法院

房地产估价机构：浙江正恒房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姚王芳（注册号：3320170142）

瞿云良（注册号：3320120120）

估价报告出具日期：2022 年 2 月 25 日



## 致估价委托人函

浙江省杭州市余杭区人民法院：

受贵院（2021）浙 0110 民初 8257 号《资产评估委托书》委托，我公司根据国家 and 地方有关法律法规、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）、估价委托人提供的有关资料以及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料，遵循独立、客观、公正、合法的原则，依据估价目的，按照估价程序，选用适宜的估价方法，认真分析现有资料，结合估价经验，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，我公司对吴慧琳拥有的位于杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室的住宅房地产（建筑面积为 129.87 平方米及相应国有土地使用权）在价值时点进行了房地产价值评估。现将估价结果综述如下：

**估价目的：**为司法评估房地产提供市场价值参考依据而评估房地产的市场价值。

**估价对象：**

名称：估价对象为杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室住宅房地产；

亲亲家园文涛坊小区四至：东至坤和道，南近墩祥街，西近古墩路，北至通和街；

财产范围：估价对象为房屋及其相应的国有出让建设用地使用权；

坐落：估价对象位于杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室；

规模：估价对象房屋建筑面积为 129.87 平方米及相应国有土地使用权

用途：住宅；

权属：权利人为吴慧琳，权证编号为余房权证良移字第 0005011 号《房屋所有权证》。

**价值时点：**2022 年 1 月 7 日（实地查勘之日）。



**价值类型：**市场价值，在价值时点假定未设立优先受偿款权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

**估价方法：**根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定，结合估价对象特点和本次估价目的，本次评估选用比较法和收益法进行评估，并对上述评估方法的测算加权进行综合确定评估价值。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和有关法律、法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行估价，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料基础上，对影响房地产价值的因素进行了分析，经过周密准确的计算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 7 日在估价假设和限制条件下、在未设立法定优先受偿款的前提下，确定估价对象在价值时点的市场价值取整为 413 万元，大写人民币：肆佰壹拾叁万元整，单价 31860 元/平方米。

**房地产市场价值评估结果表**

项目及结果		估价对象
1. 假定未设立法定优先受偿下的价值	总价（万元）	413
	单价（元/平方米）	31860
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3. 市场价值	总价（万元）	413
	单价（元/平方米）	31860



**特别提示：**

(1) 本估价结果是满足估价与假设条件下的估价结果，且使用有效期限为从本报告出具之日起一年（2022 年 2 月 25 日至 2023 年 2 月 24 日止），若未满足上述条件，需重新估价。

(2) 本函仅为估价报告的内容摘要，请估价委托人和估价报告使用者全面仔细地阅读估价报告全文。

浙江正恒房地产土地资产评估咨询有限公司

法人代表：韩伟

二〇二二年二月二十五日



# 目 录

估 价 师 声 明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般性假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、报告使用限制条件	3
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15



1. 估价对象位置图
2. 估价对象内外部状况照片
3. 资产评估委托书复印件
4. 杭州市不动产登记信息查询记录复印件
5. 房屋所有权证复印件
6. 专业帮助情况和相关专业意见
8. 估价机构营业执照和资质证书复印件
7. 注册房地产估价师执业资格证书复



# 估 价 师 声 明

估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、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，在估价中做到勤勉尽责，但受到本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委托人没有利害关系，与估价报告中的估价对象及有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

4、注册房地产估价师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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师姚王芳，瞿云良已对本报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于对估价对象的外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
姚王芳	3320170142		
瞿云良	3320120120		

# 估价假设和限制条件

## 一、一般性假设

1. 估价委托人提供《资产评估委托书》、当事人提供的《房屋所有权证》等有关资料及杭州市规划和自然资源局调取的《杭州市不动产登记信息查询记录》等资料，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料、当事人提供的资料及杭州市规划和自然资源局调取的资料，申请方提供的资料合法、真实、准确、完整，因不实造成的影响本公司不承担任何责任。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 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) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (4) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价时未考虑估价对象抵押、租赁、债务等对估价结果的影响。

## 二、未定事项假设

未定事项假设指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

背离事实假设是指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在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

#### 四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

依据不足假设是指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。

#### 六、报告使用限制条件

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本估价结果为房地产市场价格，按照既定估价目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价使用。

3. 本估价报告需经注册房地产估价师签名（盖章）并加盖估价机构公章并作为一个整体时有效，复印件无效。

4. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以其他任何方式公开发表。

5. 本估价报告由浙江正恒房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人名称：浙江省杭州市余杭区人民法院

住 址：浙江省杭州市余杭区余杭街道天目山西路 358 号 2 号楼

## 二、房地产估价机构

估价机构：浙江正恒房地产土地资产评估咨询有限公司

法人代表：韩伟

住 所：萧山区城厢街道众安花园 3-2 至 3-6 号，2-1，2-2 号

资质等级：房地产壹级

资质证书编号：浙建房估证字（2010）006 号

营业执照注册号：9133010969455535XJ（1/1）

联系电话：82824555

## 三、估价目的

为司法评估房地产提供市场价值参考依据而评估房地产的市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

根据估价委托人提供的与本次估价范围有关的基础资料复印件及有关数据，我们进行了核对，估价委托人指定的估价范围为杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室的住宅房地产（建筑面积为 129.87 平方米及相应国有土地使用权）。本次估价不包含室内装饰装修，室内可移动设施等动产、债权债务等其他财产。

### （二）估价对象基本状况



1、估价对象名称：杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室成套住宅房地产。

2、坐落位置：估价对象位于杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室，亲亲家园文涛坊小区四至：东至坤和道，南近墩祥街，西近古墩路，北至通和街。建筑物总层数 6 层，所在层数第 3 层，周围有金家渡南苑小区、铭雅苑东区、陆家圩小区等多个住宅小区，小区入住率较高，有一定居住聚集效应，整体居住氛围较好。

3、规模：估价对象建筑面积为 129.87 平方米及相应国有土地使用权

4、用途：住宅。

5、权属：

(1) 估价对象权属状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载：

不动产坐落余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室，用途为住宅，建筑面积为 129.87 平方米，限制信息房产无查封、有抵押。

不动产状况：权利人为吴慧琳，权证号（证明号）余房权证良移字第 0005011 号，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为存量房产，登记日期为 2005 年 11 月 29 日，权利状态为现状。

抵押状况：抵押权人为中国工商银行杭州市高新支行，登记证明号为余房他字第 00032770 号，抵押方式为一般抵押，债务履行期限（债权确定时间）为 2004 年 10 月 13 日起 2024 年 10 月 13 日止。

查封状况：无。

根据当事人提供的《房屋所有权证》复印件记载：

房屋所有权证号	余房权证良移字第 0005011 号
房屋所有权人	吴慧琳



房屋坐落	余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室		
结构	钢混	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	129.87
房屋总层数	6	所在层数	3
设计用途	住宅	建成年份	2004
套内面积 (M <sup>2</sup> )	116.1	共用面积 (M <sup>2</sup> )	13.77

其他状况：物业费需自行去核实。

#### (2) 法定优先受偿权利情况

根据委托人提供的关于本次估价所涉及的资料及注册房地产估价师对估价对象的了解及调查，至价值时点，估价对象无其他优先受偿权利。

#### (3) 目前使用情况

至价值时点，估价对象处于空置状态。

#### (三) 土地基本状况

1、名称：杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室。

2、亲亲家园文涛坊小区四至：东至坤和道，南近墩祥街，西近古墩路，北至通和街。

3、土地开发程度：至价值时点，该宗地红线内外基础设施达到“六通一平”（即通路、通水、排水、通电、通讯、通气、场地平整）。

4、土地形状：基本为矩形，便于建筑布置。

5、地形、地貌：地势平坦，无明显的坡度，易于施工。

6、地势：该宗地于相邻土地、道路基本齐平。

7、土壤地基：没有迹象表明土壤受过影响。

8、景观：该地块位于杭州市余杭区，建筑物较密集，景观质量一般。

9、周边环境：该宗地近主干道，为住宅区，环境质量一般。

#### (四) 建筑物基本状况

- 1、建筑名称：杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室。
- 2、建筑规模：估价对象建筑面积为 129.87 平方米，为多层建筑物。
- 3、建成年份：2004 年
- 4、建筑结构：钢混结构。
- 5、建筑用途：住宅用途。
- 6、室内户型：因出租过户型有变动。
- 7、朝向：估价对象南北朝向。
- 8、层数：总层数 6 层，所在层数第 3 层
- 9、装饰装修情况：估价对象建筑外墙为缸砖，入户门为防盗门，室内铝合金窗，顶面和墙面为乳胶漆，地面为部分为地砖和木地板；卫生间顶面为乳胶漆，地面为地砖，有蹲便器，装修简单。

注：装修有不同程度的损坏，另本次估价不考虑室内装修。

- 10、层高：层高约为 2.7 米，室内空间一般，适合居住使用。
- 11、设施设备：估价对象楼梯上下，一梯两户，宽带等接入，设备齐全，总体维护一般。
- 12、维护养护情况及完损程度：建筑物目前未发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护一般。建筑物结构构件完好，房屋属于完好房。
- 13、区位状况及周围环境：估价对象位于杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室，东至坤和道，南近墩祥街，西近古墩路，北至通和街。

交通条件：估价对象近临古墩路，有 98 路、141M 路内环、257H 路、389M 路等多条公交线路从附近通过，自驾出行便利。附近有城市主次干道古墩路等，无交通管制，道路通达，交通便利。

基础设施、公共服务设施：外部配套设施齐全，区域内基础设施开发



程度达到六通；浙江医院三墩院区、文一街小学(秀水校区)等公共配套设施较好。

金融、商业环境：中国工商银行、余杭农村商业银行等均在附近设有支行和营业网点，周围有永辉超市、世纪华联超市等，商业服务及金融环境一般。

## 五、价值时点

2022 年 1 月 7 日

因本次估价目的为司法评估房地产提供市场价值参考依据而评估房地产的市场价值。根据《房地产估价规范》，房地产市场价值时点原则上为完成估价对象查勘之日，故本次估价以实地查勘之日 2022 年 1 月 7 日作为价值时点。

## 六、价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、价值内涵

①、市场价值是指估价对象房地产经适当营销后，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。

②、本报告所提供的是杭州市余杭区良渚镇亲亲家园文涛坊 3 幢 3 单元 302 室的住宅房地产：基础设施条件达到六通（通电、通上水、通下水、通讯、通气、通路）；房屋类型为住宅，建筑面积为 129.87 平方米。上述房地产在全部假设和限制条件下，于 2022 年 1 月 7 日的市场价值。

## 七、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。具体如下：

（一）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

（二）遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

（三）遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

（四）遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

（五）遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，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、规模和档次等。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《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》。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《资产评估委托书》；
- 2、《杭州市不动产登记信息查询记录》、《房屋所有权证》等；
- 3、其他有关资料。

### （四）估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、杭州市新建商品房价格资料；
- 2、杭州市二手房成交价格；
- 3、安居客网、贝壳网、我爱我家网等。

## 九、估价方法

### （一）估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法，即求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润，得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员通过对杭州市尤其是估价对象所在余杭区社会经济发展状况及房地产市场状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象现为住宅，目前该类房地产市场交易活跃，有比较充分的可比实例，故本次估价对比较法予以采用。

同时，作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得经济收入，目前该类房地产租赁市场活跃，有比较充分的出租实例，故本次估价对收益法予以选用。

估价对象房地产属于成熟的市区，其房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，故不适用。

估价对象为成熟的住宅用房，无更新改在的必要，又非在建工程，故不选用。

综合上述对估价方法的适用性分析，本报告决定选用比较法及收益法进行估价。

## （二）技术路线

### 1、比较法

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

根据替代原理，选择与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、建筑结构等相同或相近且成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的多个可比实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；⑦计算比较价值。

## 2、收益法

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法：报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测估价对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象房地产价值的方法；直接资本化法是预测估价对象房地产未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象房地产价值的方法。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定净收益增长率；⑤确定报酬率或资本化率、收益乘数⑥计算收益价值。

## 3、估价对象房地产价格确定

根据以上两种估价方法的计算结果，进行结果分析后综合确定估价对

象房地产的市场价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]和有关法律、法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行估价，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料基础上，对影响房地产价值的因素进行了分析，经过周密准确的计算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 7 日在估价假设和限制条件下、在未设立法定优先受偿款的前提下，确定估价对象在价值时点的市场价值取整为 413 万元，大写人民币：肆佰壹拾叁万元整。单价 31860 元/平方米。

详见下表：

房地产市场价值评估结果表

项目及结果		估价对象
1. 假定未设立法定优先受偿下的价值	总价（万元）	413
	单价（元/平方米）	31860
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额（万元）	0
2.1 已抵押担保的债权数额	总额（万元）	0
2.2 拖欠的建设工程价款	总额（万元）	0
2.3 其他法定优先受偿款	总额（万元）	0
3. 市场价值	总价（万元）	413
	单价（元/平方米）	31860



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
姚王芳	3320170142		
瞿云良	3320120120		

### 十二、实地查勘期

2022 年 1 月 7 日

### 十三、估价作业期

2022 年 1 月 7 日至 2022 年 2 月 25 日



## 附 件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象内外部状况照片
3. 资产评估委托书复印件
4. 杭州市不动产登记信息查询记录复印件
5. 房屋所有权证复印件
6. 专业帮助情况和相关专业意见
8. 估价机构营业执照和资质证书复印件
7. 注册房地产估价师执业资格证书复印件