

房地产估价报告

估价项目名称：杭州市西湖区之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室住宅

房地产市场价格估价

估价委托人：杭州市上城区人民法院

房地产估价机构：浙江经纬房地产评估有限公司

注册房地产估价师：嵇 鲁（注册号：3320110097）

刘 彪（注册号：3320040298）

估价报告出具日期：二〇二二年十二月八日

估价报告编号：浙经纬[2022]估字第 22054 号

致估价委托人函

杭州市上城区人民法院：

本公司接受贵院（2022）浙 0102 委评 362 号委托，已组织专业估价人员对杭州市西湖区之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室住宅房地产市场价值进行了估价。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价对象：坐落于杭州市西湖区之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室住宅房地产（房屋建筑面积 205.0 平方米及相应土地使用权面积 66.1 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修。不动产权利人：朱小波、生涛，权利性质：国有出让/存量房产，用途：城镇住宅用地/住宅，使用期限：至 2064 年 10 月 17 日。价值时点：2022 年 12 月 2 日。价值类型：市场价值。估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用科学合理的估价方法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，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市场价值为：房地产总价 **RMB720 万元**（大写：人民币柒佰贰拾万元整，取整至万元），单价 **RMB35125 元/平方米**。

浙江经纬房地产评估有限公司

二〇二二年十二月八日

目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	5
第三部分 估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
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	17
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
第四部分 附件	19

第一部分 估价师声明

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. 注册房地产估价师按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 以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：

第二部分 估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 根据估价人员从杭州市规划和自然资源局查询获取估价对象的查询记录，报告中载入的权属、建筑面积、用途等信息系上述材料确定，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及相关人员提供和估价人员查询获取的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对估价对象、以及相关的公共部位和公共设施进行了调查，没有发现设定地役权或其他影响使用的权利，但注册房地产估价师无法保证调查到的内容是其全部内容，假设估价对象、以及相关的公共部位和公共设施可以随房地产正常使用，没有设定地役权、居住权或其他影响使用的权利。

3. 注册房地产估价师对估价对象产权明晰情况、手续齐全情况予以了充分关注，并进行了询问，但无法保证所调查到的内容是其全部内容，假设价值时点估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4. 注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、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，假定估价对象房屋无安全隐患，没有质量缺陷，没有环境污染等因素影响。

5. 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) 交易双方处于利己动机进行交易，追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6. 假设报告应用有效期内房地产市场供求关系、市场结构及房地产金融税收政策保持基本稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7. 本次估价价值结论未考虑估价对象水费、电费、物业费、煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用对其市场价值的影响。

（二）未定事项假设

未定事项假设是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

本次估价的估价对象已抵押被查封，但鉴于估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据规范 5.4.2 第 2 款，不考虑抵押、查封及行政限制等情况，假设估价对象不存在抵押、查封和其他优先受偿款，可在公开市场上自由转让。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途

之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。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）估价报告使用限制

1. 本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本报告估价结果仅对该估价目的负责，超出此范围和有效期使用，本评估机构不负法律责任。

2. 本估价报告的估价结果是满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值，请仔细阅读上述假设条件，避免因片面使用本报告的估价结论作出决策失误。

3. 本报告的估价结论包括杭州市西湖区之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室住宅房地产（房屋建筑面积 205.0 平方米及相应的土地使用权面积 66.1 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修，不含债权债务、特许经营权等其他资产。

4. 本次评估对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

5. 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。

6. 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，评估结果应进行相应调整后才可使用；在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 经查询本物业发现存在物业欠费，详见附件，税费情况说明详见附件。

8. 我们仅对估价对象房地产作一般性的查勘，并未对其结构、装修及设备设施等内在材料品质进行测试，本报告假设其足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

9. 未经本公司同意，任何单位及个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告及其他书面形式中。

10. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

11. 本估价报告由浙江经纬房地产评估有限公司负责解释。

12. 本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起壹年。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：杭州市上城区人民法院
地址：杭州市上城区新塘路 68 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司
办公地址：杭州市西湖区体育场路 508 号 6 楼南
法定代表人：施勤俭
备案等级：一级
证书编号：浙建房估证字[2016]011 号
有效期限：2022.05.31-2025.05.30
统一社会信用代码：91330000736021998T

三、估价目的

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

（一）估价对象财产范围

估价范围为朱小波、生涛所属位于杭州市西湖区之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室住宅房地产（房屋建筑面积 205.0 平方米及相应的土地使用权面积 66.1 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本

固定装修，不含债权债务、特许经营权等其他资产。

(二) 估价对象区位状况：

1. 位置状况：

(1) 坐落：杭州市西湖区之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室；

(2) 方位：估价对象位于杭州市西湖区，坐落于樱花小筑，留泗路与球场路交叉口西北方向；

(3) 四至：估价对象小区东临杭州绕城高速，南至球场路，西临西湖高尔夫别墅，北临杭州绕城高速；

(4) 距离：估价对象距离杭州市西湖区转塘镇人民政府约 1.9 公里，距离杭州站约 13.6 公里；

(5) 楼幢：所在楼幢为樱花小筑 5 幢；

(6) 楼层：估价对象地上总层数 4 层，所在层次 1~2 层；

(7) 朝向：估价对象南北朝向。

2. 交通状况

(1) 道路状况：估价对象小区临球场路、叶埠桥路交叉口，道路路面状况较好；

(2) 出入可利用交通工具：区域交通便利，公交 318 路、331 路、395 路、396M 路、1407 路等多条线路在附近设有停靠点，或采用其他交通工具出入；

(3) 交通管制情况：目前球场路、叶埠桥路双向通行，没有交通管制；

(4) 停车方便程度：估价对象小区内设有停车位，停车方便程

度较高；

(5) 交通通达度：杭州市西湖区道路纵横，交通发达，对内交通：公交、地铁，对外交通：距离萧山国际机场约 36.2 公里。

3. 外部配套设施状况

(1) 基础设施：至价值时点，该宗地红线内外基础设施具备“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），并能满足生产生活需要；

(2) 公共服务设施：估价对象周边以居住为主，公服配套设施完善，目前有学校（杭州市西湖第一实验学校、上泗中学、杭州市学军之江小学）、医院（浙江省人民医院（望江院区）、社区卫生服务中心）、超市（华润万家、联华）、银行（杭州联合银行、中国农业银行）、邻里商业中心、之江购物商厦等。

4. 周围环境状况

(1) 自然环境：杭州是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。杭州地处长江三角洲南沿和钱塘江流域，地形复杂多样；杭州市西部属浙西丘陵区；东部属浙北平原，地势低平，河网密布，湖泊密布，物产丰富，具有典型的江南水乡特征。杭州处于亚热带季风区，属于亚热带季风气候，四季分明，雨量充沛。杭州有着江、河、湖、山交融的自然环境；

(2) 人文环境：估价对象周边以居住为主，居住氛围较好，人文环境较好；

(3) 景观：西湖区有风景点 40 多处，其中有雷峰夕照、南屏晚钟、三潭印月、平湖秋月、断桥残雪、满陇桂雨等。

（三）估价对象土地实物状况

1. 面积：与估价对象相应的土地使用权面积 66.1 平方米；
2. 土地形状：估价对象所在小区宗地土地形状较规则；
3. 地形、地势：根据估价人员实地查勘，估价对象宗地内地形地势平坦，地势与周边地块和相邻道路相持平。自然排水状况良好，没有洪水淹没可能；
4. 土壤、地质：没有迹象表明土壤受过污染；地基地质条件适于建筑，无不良地质现象；
5. 土地开发程度：至价值时点，宗地内达到“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及场地平整，已开发成熟地，其土地上已建成住宅小区，目前处于正常使用中。

（四）估价对象建筑实物状况

1. 建筑规模：杭州市西湖区之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室建筑面积 205.0 平方米，其中分摊面积 21.23 平方米；
2. 建筑结构：钢砼结构；
3. 设备设施：具备水、电、卫、空调、地暖等设施设备、管线，实地查勘日可正常使用；
4. 装饰装修：室地面铺设地板，墙面乳胶漆等，顶面乳胶漆，局部吊顶，部分含固定壁柜；厅地面铺设地砖，墙面乳胶漆等，顶面乳胶漆等，局部吊顶；厨、卫地面铺设地砖，墙面墙砖，吊顶；
5. 空间布局、层高：估价对象内部格局 1F 格局为二厅一厨一卫一储藏间，内部 2F 格局为三室二卫二阳台，范围以权属为准，正常

层高； 内含车库一个（入户门处）；

6. 建筑用途、建筑功能：设计用途：住宅，实际用途：住宅；实际建筑功能按住宅功能设计；

7. 外观：整幢建筑物外墙为石材、墙砖饰面，铝合金窗；

8. 新旧程度：房屋建成年份为 2004 年，根据估价人员实地查勘，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常，建筑物结构构件完好，管道基本畅通，现状良好，建筑物功能符合使用要求，使用正常，建筑物属于完好房。

（五）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：2022-DJZX016-014898、2022-DJZX016-014899，其登记情况如下：

不动产坐落：之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室；用途：城镇住宅用地/住宅；建筑面积（ m^2 ）：205.0；土地使用权面积（ m^2 ）：66.1；使用期限：至 2064 年 10 月 17 日；限制信息：房产：有查封，有抵押，土地：有查封，有抵押；宗地号：330106011030GB00005；不动产状况：权利人：朱小波、生涛；权证号（证明号）：杭房之移共字第 07000100 号、杭房权证之移字第 07000178 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：2007 年 07 月 24 日；权利状态：现状；附记：——；

不动产坐落：之江路 199 号樱花小筑 5 幢 102 室；用途：住宅；建筑面积（ m^2 ）：——；土地使用权面积（ m^2 ）：66.1；使用期限：至 2064 年 10 月 17 日；限制信息：土地：有查封，有抵押；宗地号：

330106011030GB00005；不动产状况：权利人：朱小波等；权证号（证明号）：杭西国用（2007）第 008769 号；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：国有出让；共有情况：一一；登记日期：2007 年 07 月 31 日；权利状态：现状；附记：1、变更登记；2、土地使用权为朱小波、生涛共同共有；

抵押状况：抵押权人：中国民生银行股份有限公司杭州分行；登记证明号：浙（2017）杭州市不动产证明第 0170635 号；抵押方式：最高额抵押；债权数额：360 万元；登记日期：2017 年 10 月 19 日；债务履行期限（债权确定期间）：2017 年 10 月 18 日起 2022 年 10 月 18 日止。

车库使用权转让协议详见附件。

租赁或占用情况：未发现估价对象存在租约，价值时点估价对象处于查封状态。

五、价值时点

《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》对价值时点没有特殊要求，结合本次估价的估价目的，确定以实地查勘日二〇二二年十二月二日为价值时点。

六、价值类型

本报告提供的房地产评估价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值是指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、估价原则

本次估价时，我们遵循了以下估价原则：

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

5. 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：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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《资产评估法》；
6. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
7. 《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》；
8. 其他有关法律、法规和政策及地方性法规、政策。

(二) 本次估价所依据的有关估价的标准

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）；
3. 其他有关估价标准。

(三) 估价委托人与相关权利人提供的文件资料

1. 《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》；
2. 估价委托人提供的其他有关资料。

(四) 房地产估价机构收集的有关资料

1. 估价人员向杭州市规划和自然资源局查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》编号：2022-DJZX016-014898；
2. 实地查勘资料、市场调查资料；
3. 估价人员收集的其他资料；
4. 本公司房地产估价规范与技术参数。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 要求，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；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。

估价对象为住宅房地产，该区域类似房地产的交易实例较多，可以采用比较法；近年房价上涨较快，而租金水平上涨滞后，经调查分析，估价人员认为，该区域投资者的预期收益不在于目前的租金水平，而在于日后升值潜力，该区域的租金水平不能反映其真实的市场价值，故收益法不宜采用。而估价对象属于已建成住宅用房，无更新改造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法；同时该区域房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，成本法不宜采用。故在充分收集评估所需资料基础上，本次估价采用比较法进行测算。

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，根据期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

根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用

比较法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，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市场价值为：房地产总价 **RMB720 万元**（大写：人民币**柒佰贰拾万元整**，取整至万元），单价 **RMB35125 元/平方米**。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：嵇 鲁 3320110097

中国注册房地产估价师：刘 彪 3320040298

十二、实地查勘期

自 2022 年 12 月 2 日起至 2022 年 12 月 2 日

十三、估价作业期

自 2022 年 12 月 2 日起至 2022 年 12 月 8 日止。

第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图；
- 二、估价对象照片；
- 三、《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》复印件；
- 四、估价对象《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件；
- 五、车库使用权转让协议；
- 六、税费情况；
- 七、物业欠费说明；
- 八、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 九、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 十、《房地产估价师注册证书》复印件。