

杭州市余杭区良渚街道棕榈湾
城红漾居 6 幢 3 单元 501 室及配
套储藏室房地产处置司法评估
报告

房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杭州市余杭区良渚街道棕榈湾城红漾居 6 幢 3
单元 501 室住宅及配套储藏室房地产处置司法
评估报告

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

房地产估价机构：浙江众诚房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：王 晴(注册号 3320180048)

李梦琪(注册号 3320200094)

资产估价师：王 晴(登记编号 33220120)

冯菊生(登记编号 33070022)

估价报告出具日期：2022 年 11 月 30 日

估价报告编号：浙众诚所评（2022）字第 SF110101 号



扫描二维码，验证报告真伪！

本报告需加盖【浙江众诚房地产评估事务所有限公司】公章方为有效！

联系电话：0571-87036700

致估价委托人函

浙众诚所评（2022）字第 SF110101 号

杭州市萧山区人民法院：

浙江众诚房地产评估事务有限公司接受贵方的委托《（2022）浙 0109 执 6066 号》，本估价机构委派注册房地产估价师王晴（注册号 3320180048）、李梦琪（注册号 3320200094）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

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：杭州市余杭区良渚街道棕榈湾城红漾居 6 幢 3 单元 501 室及配套储藏室房地产，财产范围包括建筑物（含室内固定装饰装修物及部分家具）、配套储藏室、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 126.21 平方米、土地使用权面积 74.60 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为出让；位于楼幢总层数 13 层（含地下 1 层）的第 5 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，权属人为杨华丽。

价值时点：2022 年 11 月 28 日；

价值类型：市场价格；

估价方法：比较法；

估价结果：人民币 258.34 万元，大写金额为人民币贰佰伍拾捌万叁仟肆佰元整，具体见表 1。

估价结果明细表								表 1
权利人：杨华丽								币种：人民币
项目名称	产权证号	房屋用途	建筑面积(m ²)	房地产评估单价(元/m ²)	房地产评估价值(万元)	储藏室价值(万元)	列入评估范围内家电家具价值(万元)	合计总价(万元)
杭州市余杭区良渚街道棕榈湾城红漾居 6 幢 3 单元 501 室	余房权证良移字第 15469937 号	住宅	126.21	20197	254.91	3.0	0.43	258.34

特别提示：（1）估价结果未考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权及查封因素。

（2）本次评估按照房地产价值时点现状进行评估。

（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。欲知详情，请仔细阅读本估价报告全文。



特别提醒：
扫描二维码，
验报告真伪！

浙江众诚房地产评估事务有限公司

法定代表人：朱建荣

二〇二二年十一月三十日



目录

房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、本次估价的各项估价假设.....	5
二、估价报告使用限制.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人及相关当事人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章.....	16
十二、参加本次估价的资产评估师签字盖章.....	16
十三、实地勘查日期.....	16
十四、估价作业日期.....	16
附件.....	17
一、估价对象室内及周围环境照片.....	17
二、估价对象地理位置图.....	17
三、估价委托书【(2022)浙 0109 执 6066 号】.....	17
四、《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件.....	17
五、房地产估价师注册证书复印件.....	17
六、资产评估师注册证书复印件.....	17
七、房地产估价机构营业执照、房地产估价机构备案证书复印件.....	17

房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在本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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(3) 我们与本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。

(4) 我们对本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。

(5) 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师王晴（注册号 3320180048）已于 2022 年 11 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

(7) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、根据从相关部门查档调阅所知的估价对象权属信息资料，我们对调阅资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和核实，设定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人、申请执行人或被申请执行人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、注册估价师关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

4、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；
- (3) 交易双方精明、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。

(二) 未定事项假设

由于此次评估的配套储藏室未办理相关的产权证书，也无相应的房屋买卖合同，故储藏室面积由估价人员现场查勘测量确认，套内面积约为6.3平方米。

(三) 背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据涉执房地产处置司法评估需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

根据委托方要求，本次估价范围包括杭州市余杭区良渚街道棕榈湾城红漾居 6 幢 3 单元 501 室房地产、房地产室内固定装饰装修、部分家电家具及配套负 1 层编号 501 储藏室。估价人员获取的《杭州市不动产登记信息查询记录》显示，估价对象负 1 层编号 501 储藏室并未办理相关的产权证书，也无相应的房屋买卖合同，储藏室位置是根据委托方提供的钥匙及现场查勘核对储藏室门牌号（6 幢 3-501）确认，其权属由买受人自行确认。

二、估价报告使用限制

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、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。

3、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本次评估人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，该估价对象的各项交易税费由转让人和买受人各自负担。

杭州司法房交易税费表								
房屋类型	买方身份	房主身份	买方所需承担税费		出让方所需承担税费			
			契税	印花税	增值税及附加	个人所得税	土地增值税	印花税
住宅	个人	个人	1、家庭唯一住房：90 平方及以下：1%；90 平方以上：1.5% 2、家庭第二套住房：90 平方及以下：1%；90 平方以上：2% 3、其他：3%	无	1、满五年，免征 2、未满五年，成交价 5.3%。（2022 年 5 月 17 日之前政策） 1、家庭唯一住房满 2 年，免征。2、非家庭唯一住房满 5 年，免征。3、家庭唯一住房未满 2 年，成交价 5.3%。4、非家庭唯一住房未满 5 年，成交价 5.3%（2022 年 5 月 17 日之后政策）	1、满五年唯一住房，免征 2、以上任一条件不满足，成交价 3%或差额 20%	无	无
	企业	个人	3%	0.05%或 0.025%	1、满五年，免征 2、未满五年，成交价 5.3%。（2022 年 5 月 17 日之前政策） 1、家庭唯一住房满 2 年，免征。2、非家庭唯一住房满 5 年，免征。3、家庭唯一住房未满 2 年，成交价 5.3%。4、非家庭唯一住房未满 5 年，成交价 5.3%（2022 年 5 月 17 日之后政策）	1、满五年唯一住房，免征 2、以上任一条件不满足，成交价 3%或差额 20%	无	无

7、本次估价对象为住宅房地产，为杭州限购政策内房产。

8、本估价报告须待估价机构加盖公章、两名注册房地产估价签名盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

10、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

11、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

12、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

权属人（被执行人）：杨华丽

二、房地产估价机构

名称：浙江众诚房地产评估事务有限公司

法定代表人：朱建荣

住所：浙江省杭州市圣奥中央商务大厦 2201 室

联系电话：0571-87036700

统一社会信用代码：91330000142944744F

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006 年 07 月 01 日

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2018]007 号

有效期限：2021 年 4 月 15 日至 2024 年 4 月 14 日

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

估价对象财产范围包括建筑物（含室内固定装饰装修物及部分家电家具）、配套储藏室、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于杭州市余杭区良渚街道棕榈湾城红漾居 6 幢 3 单元 501 室及配套储藏室，所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为 13 层（含地下 1 层），

估价对象 6 幢 3 单元 501 室住宅位于第 5 层，建筑面积 126.21 平方米，土地使用权面积 74.60 平方米，法定用途及实际用途均为住宅，权属人为杨华丽。配套储藏室位于-1 层，套内面积约为 6.3 平方米。

根据杭州市不动产登记信息查询记录（编号：HZSQ20221122-0010543）记载，估价对象房屋登记信息如下：

不动产坐落	杭州市余杭区良渚街道棕榈湾城红漾居 6 幢 3 单元 501 室						
用途	住宅	建筑面积	126.21m ²	土地使用权面积	74.6m ²	使用期限	一至 2071 年 11 月 20 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	杨华丽					
	权证号 (证明号)	余房权证良移字第 15469937 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	单独所有	登记日期		2015 年 11 月 04 日		
	权利状态	现状	转移/注销时间		---		
附记	---						

根据杭州市不动产登记信息查询记录（编号：HZSQ20221122-0010543）记载，估价对象土地登记信息如下：

不动产坐落	良渚街道棕榈湾城红漾居 6 幢 3 单元 501 室						
用途	住宅	建筑面积	--	土地使用权面积	74.6m ²	使用期限	一至 2071 年 11 月 20 日
限制信息	宗地：有查封，有抵押			宗地号	330110110027GB00718		
不动产状况	权利人	杨华丽					
	权证号 (证明号)	杭余商国用（2015）第 27440 号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质		国有建设用地使用权出让		
	共有情况	---		登记日期		2015 年 11 月 12 日	
	权利状态	现状	转移/注销时间		---		
附记	1、《房屋转让合同》2、《房屋所有权证》3、注销原土地使用证： 杭余商国用（2010）字第 01718 号						

在价值时点估价对象已经设定他项权利登记，详见下表：

抵押状况	抵押权人	汪如德	登记证明号	浙(2018)余杭区不动产证明第 0092592 号
	抵押方式	一般抵押	债权数额	450 万元

登记日期	2018 年 08 月 23 日	债务履行期限 (债权确定期间)	2018 年 08 月 23 日起 2018 年 11 月 22 日止
附记	债务人：杨华丽		

在价值时点估价对象已被查封，详见下表：

查封状况	查封文号	(2020)浙 0109 民初 5282 号
	查封机关	萧山区人民法院
	查封期限	2020 年 06 月 09 日起 2023 年 06 月 08 日止
查封状况	查封文号	(2020)浙 01 民初 2524 号
	查封机关	杭州市中级人民法院
	查封期限	2020 年 12 月 09 日起 2023 年 12 月 08 日止

经小区物业管理办公室查询，估价对象所在小区于 2022 年 9 月 1 日更换了物业公司，估价对象在上届物业（西藏新城悦物业）主管期间共欠缴物业管理费 3634.2 元、水费 2198.2 元，合计 5832.4 元（截止至 2022 年 8 月 31 日）；估价对象在本届物业（碧桂园物业）主管期间共欠缴物业费 719.14 元、物业费逾期缴纳产生的违约金 24.99 元，合计 744.13 元（2022 年 9 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日）；其余费用另行缴纳，具体欠费明细请至相关单位自行查询。

（三）土地基本状况

国有土地使用证号：杭余商国用（2015）第 27440 号。

土地使用权人：杨华丽。

四至范围：东至勾栅线，西至西塘河，南至棕榈路，北至区间道路。

土地使用权面积：74.60 平方米。

土地使用期限：2071 年 11 月 20 日。

用途：住宅。

土地使用权类型：出让。

土地形状：较规则。

地形地势：平坦。

土壤地基：良好。

土地开发程度：完成六通一平，2006 年已开发建设完成。

（四）建筑物基本状况

房屋所有权证号：余房权证良移字第 15469937 号。

房屋所有权人：杨华丽。

建筑物结构：钢筋混凝土结构。

房屋室内格局：3 室 2 厅 2 卫 1 厨带 2 阳台，2 室 1 卫 1 厅带阳台朝南，1 室 1 卫 1 厨 1 厅带阳台朝北。

储藏室格局：形状为规则矩形，层高约 2.6 米，顶部有管道，经实地勘测套内面积约为 6.3 平方米，无采光。

套型：中间套。

朝向：整体南北朝向。

设施设备：有电梯，水、电、消防等设施齐全。

房屋使用状况：空置。

建成时间：估价对象所在建筑物建成于 2006 年。

房屋装修状况：楼幢外墙为墙砖，估价对象入户门为防盗门，客厅地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、顶部石膏吊顶，餐厅地面铺地砖、墙面为装饰墙面、顶部石膏吊顶，室内地面铺木地板、墙面刷乳胶漆、顶部石膏饰面，厨卫地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶部塑料扣板，其中厨房安装整体厨柜，卫生间安装卫浴设施。

储藏室装修状况：地面铺地砖，墙面刷白，天棚刷白，储藏室内放有杂物。

维护状况：整体维护状况良好，无特殊景观，无对价值增加或减少产生较大影响的因素。

他项权利状况：至价值时点，估价对象已设定他项权利登记。

(五) 估价对象区位状况

交通便捷度	楼盘东至勾栅线、南至棕榈路、西至西塘河、北至区间道路，附近有 1217M 路、97 路、192 路、8192 路途经，交通便捷程度一般便捷；周边无交通管制，停车便捷程度较便捷。
-------	--

<p>周边配套</p>	<p>周边住宅小区：棕榈华庭、水兰苑、倚兰苑、良和雅苑；银行：中国建设银行(杭州连城支行)、中国农业银行(良渚支行)；幼儿园：西点天阳幼儿园、杭州市余杭区鑫鑫幼儿园、余杭区勾庄中心幼儿园；小学：良渚第二小学(勾庄校区)；中学：余杭区良渚第二中学、杭州市余杭区良渚实验学校、浙江省杭州第二中学(余杭学校)；医院：杭州市余杭区良渚医院(良渚分院)；周边配套较齐全。</p>
<p>区位状况未来变化趋势</p>	<p>估价对象位于余杭区，随着城市新一轮的开发建设，城市功能进一步完善，该区域价值保持平稳。</p>

五、价值时点

价值时点为2022年11月28日(实地查勘之日)。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

(二) 价值定义

市场价格为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。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(含室内固定装饰装修物及部分家电家具)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备六通“通水(给水、排水)、通讯、通电、通路、通气”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。最高最佳利用是指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）法律法规及文件依据

1、《中华人民共和国民法典》，2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

4、《中华人民共和国城乡规划法》，2007 年 10 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行。

5、《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行。

6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》法办发[2007]5 号，自 2007 年 9 月 1 日起施行。

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》法释(2004)15 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行。

8、《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》法

释(2004)16号,自2005年1月1日起施行。

9、《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》法释(2009)16号,自2009年11月20日起施行。

10、《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》法释(2016)18号,自2017年1月1日起施行。

11、《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,自2018年9月1日起施行。

12、《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273号,2018年12月10日施行。

13、《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》浙高法执[2020]6号,2020年2月21日起施行。

14、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,中房学(2021)37号,2021年9月1日起施行。

15、《中华人民共和国契税法》,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二十一次会议于2020年8月11日通过,自2021年9月1日起施行。

(二) 估价标准依据

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015,自2015年12月1日起实施。

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013,自2014年2月1日起实施。

3、《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273号,2018年12月10日公布施行。

4、关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知浙估协[2020]22号。

5、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。

(三) 估价委托人提供的资料依据

1、《估价委托书》[(2022)浙0109执6066号]。

2、《杭州市不动产登记信息查询记录(编号:HZSQ20221122-0010543)》。

（四）估价机构及估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片。
- 2、实地查勘记录。
- 3、可比实例等相关资料。
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

根据委托方提供资料，本次估价对象为出让住宅用途。该物业是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供需圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

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的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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点2022年11月28日市场价格为人民币258.34万元，大写金额为人民币贰佰伍拾捌万叁仟肆佰元整。

备注：1. 满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内固定装饰装修物及部分家电家具）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备六通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

2. 评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
李梦琪	3320200094		2022.11.30
王晴	3320180048		2022.11.30

十二、参加本次估价的资产评估师签字盖章

姓名	登记编号	签名	签名日期
王晴	33220120		2022.11.30
冯菊生	33070022		2022.11.30

十三、实地勘查日期

实地查勘日：2022年11月28日。

十四、估价作业日期

估价作业期：2022年11月28日至2022年11月30日。

附件

- 一、估价对象室内及周围环境照片
- 二、估价对象地理位置图
- 三、估价委托书【(2022)浙 0109 执 6066 号】
- 四、《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、资产评估师注册证书复印件
- 七、房地产估价机构营业执照、房地产估价机构备案证书复印件

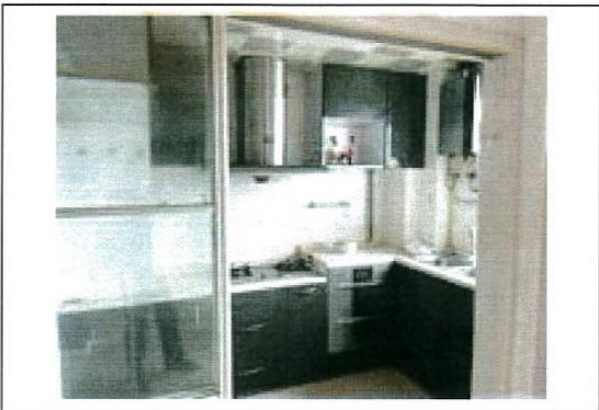
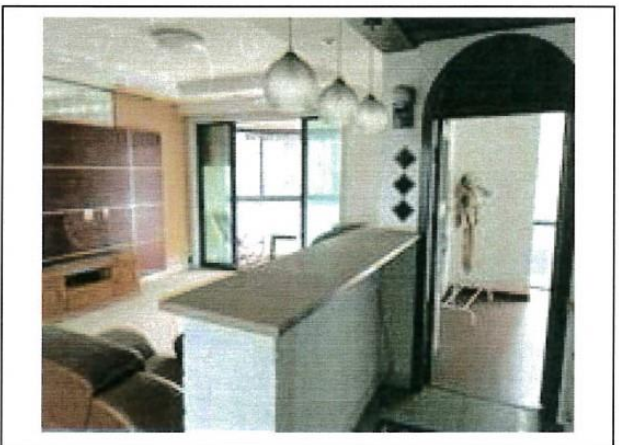
浙江众诚房地产评估事务所有限公司

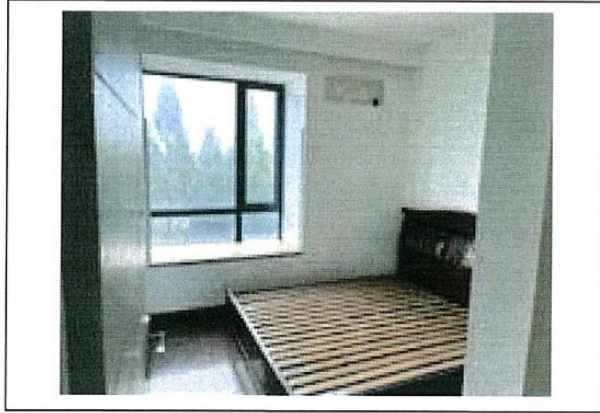
二〇二二年十一月三十日

室内列入评估范围的家电家具清单

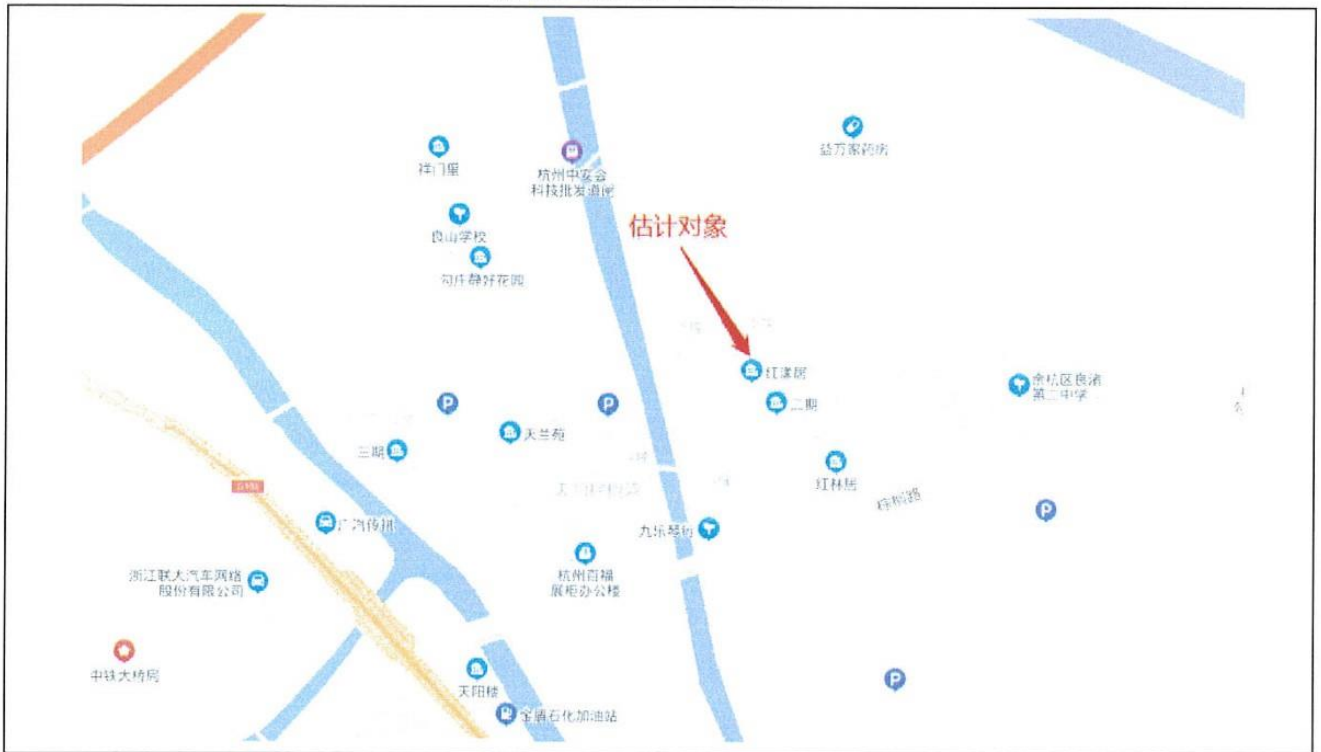
序号	名称	数量	单位
1	滚筒洗衣机	1	台
2	双开门冰箱	1	台
3	燃气热水器	1	台
4	皮艺沙发	1	套
5	电视柜	1	个
6	双层抽屉柜	1	个
7	床架	1	张
8	藤编摇椅	1	张

估价对象室内及周围环境照片





估价对象所在位置



杭州市萧山区人民法院

委托书

(2022)浙0109执6066号

浙江众诚房地产评估事务所有限公司：

我院在执行汪如德与被执行人杭州全之脉电子商务有限公司、杭州全麦国际货运代理有限公司、义乌华麦电子商务有限公司、浙江全麦网尚电子商务有限公司、湖州全之脉电子商务有限公司、杭州雪剑服装有限公司、杭州尚至尚科技有限公司、霍尔果斯麦郎创业投资有限公司、霍尔果斯全麦创业投资有限公司、何渊、张琪、肖志磊、杨华丽、祝美华、金招爽、张晶、罗云云、于昭英、金敬兵、柳灵芝、孙峰、赵开志、尤杰、杭州值遇信息技术有限公司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：坐落于杭州市余杭区良渚街道棕榈湾城红漾居 6 幢 3 单元 5 0 1 室不动产及配套负一楼编号 501 储藏室一间及室内固定装修。



2022年11月15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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 冯菊生

性别: 男

登记编号: 33070022

单位名称: 浙江众诚房地产评估事务有限公司

初次执业登记日期: 2007-02-09

年检信息: 通过 (2021-03-19)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询评估师信息)



打印日期: 2021-07-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.caa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 王晴

性别: 女

登记编号: 33220120

单位名称: 浙江众诚房地产评估事务有限公司

初次执业登记日期: 2022-05-06

年检信息: 2022年登记

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



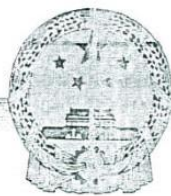
(扫描二维码, 查询评估师信息)



打印日期: 2022-05-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.caa.org.cn>





统一社会信用代码
91330000142944744F

营业执照



扫描二维码
即可验证
营业执照
真伪

名称	浙江众城房地产评估事务所有限公司	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	1997年08月15日
法定代表人	朱建荣	营业期限	1997年08月15日至2027年08月14日
经营范围	一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 房地产经纪; 房地产租赁业务; 资产评估; 土地调查评估服务(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: 工程造价咨询业务(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)。		
住所	浙江省杭州市江干区圣奥中央商务大厦2201室		

登记机关



2021年06月25日

国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn



房地产估价机构备案证书

机构名称	浙江众城房地产评估事务所有限公司
法定代表人 (执行合教人)或负责人	朱建荣
住所	浙江省杭州市江干区圣奥中央商务大厦2201室
联系电话	0571-97036700
统一社会信用代码	91330000142944744F
组织形式	有限责任公司
首次备案日期	2006-07-01
备案等级	一级
证书编号	浙建房估证字[2018]007号
有效期限	2021年04月15日至2024年04月14日



二〇二一年四月十五日



住房和城乡建设部
住房和城乡建设部