

房地产估价报告

估价报告编号：杭华正(2022)估字第 20101 号

估价项目名称：杭州市刀茅巷 218 号 1012 室住宅

房地产市场价值评估

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

司法评估委托函号：(2022)浙 0105 执 4702 号

房地产估价机构：杭州华正房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：王 婷 注册号 3320070125

未万翠 注册号 3320150048

估价报告出具日期：2022 年 12 月 12 日

致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

受贵院委托，我对位于杭州市刀茅巷 218 号 1012 室住宅房地产市场价值进行了估价，建筑面积 80.56 平方米，土地使用权面积 10.5 平方米，结构：钢混，设计用途：住宅，权利人：吕小林，具体估价情况如下：

【估价目的】：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

【价值时点】：2022 年 12 月 7 日（根据实地查勘日期确定）。

【价值类型】：市场价值。

【估价方法】：比较法、收益法。

【估价结果】：估价人员按照必要的估价程序，本着独立客观、公正科学的原则，结合市场调查结果，经过分析、测算，确定估价对象在满足本报告全部假设限制条件下的市场价值为¥266.49 万元，大写人民币贰佰陆拾陆万肆仟玖佰元整，平均单价 33080 元/平方米。

【特别提示】：本估价结果包含房屋价值、国有土地使用权价值、室内固定装修价值、与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施价值，不含室内可移动物品价值。

本估价报告的使用有效期为壹年，即：2022 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 11 日。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

特此函告

杭州华正房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 12 月 12 日



目 录

致估价委托人函	2
估 价 师 声 明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
一、位置示意图及实地查勘照片	
二、《杭州市拱墅区人民法院委托书》（复印件）	
三、《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）	
四、《房地产平面图》、《宗地图》（复印件）	
五、《契税完税情况联系单》（复印件）	
六、房地产估价师资质证书（复印件）	
七、房地产估价机构备案证书（复印件）	
八、房地产估价机构营业执照副本（复印件）	
九、房地产估价机构资信等级证书（复印件）	

估 价 师 声 明

我们根据自己专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》、（GB/T50899-2013）《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘、拍照和记录，但仅限于估价对象建筑物的外观、内部状况、使用及维护保养状况、周边环境、交通状况、配套设施等。因受专业限制，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一) 假设估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

(二) 根据估价人员查询到的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号: 2022-DJZX016-014999), 注册房地产估价师对上述资料中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查, 但未予以核实, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下, 假定所查询的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 估价对象的权属状况、房屋建筑面积及土地使用权面积以《杭州市不动产登记信息查询记录》上所载明的为依据。

(四) 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必要关注, 仅做出一般性外观查勘, 但未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验, 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, 假设估价对象的基础和结构无重大质量问题, 假定估价对象能正常安全使用。

(五) 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。

(六) 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, 即满足以下条件:

1. 自愿购买的买方和自愿出售的卖方;
2. 双方都了解交易对象且具有完全市场信息;

3. 交易双方无任何利害关系、交易目的是追求各自利益的最大化；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
5. 不考虑特殊性质买家的额外出价。

（七）估价对象的价值时点状况与实地查勘状况一致，并以估价对象的房地产状况及估价对象所处区域类似房地产市场状况在本报告应用有效期内保持价值时点状况为估价的假设前提。

（八）按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

（九）假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有情况。

（十）假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象不动产有查封、有抵押，但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象于价值时点无抵押或原有抵押情况已注销、无查封、无其他优先受偿款。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

(一) 本报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(二) 本次估价结果仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，若改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，本估价机构不负法律责任。

(三) 本估价报告之结果是根据估价对象的证载用途得出的，由于房地产价值水平高低受房地产用途的影响较大，当房地产的用途发生变化时，其价值需要重新评估。

(四) 本评估报告使用有效期为壹年（自 2022 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 11 日止）。但价值时点后，在本报告有效期内估价对象质量及价格标准发生变化并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。超过一年，需重新进行估价。

(五) 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

(六) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(七) 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，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。

(八) 本估价报告由杭州华正房地产估价咨询有限公司负责解释。

七、特别提示

(一) 本估价报告应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。

(二) 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。

(三) 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会使用。

(四) 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会使用。

(五) 本估价报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构改变、遇有自然力以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会

发生变化，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

八、交易税费及其他费用

(一) 经估价人员查询，估价对象交易过程中应缴纳的税费种类及税率如下：

1. 出让方（个人）应缴纳的税费种类及税率：

纳税人	基数	税种	税率及计算方式
出让方	转让收入	增值税及附加	未满2年 5.3%
			满2年未满5年非唯一住房 5.3%
			满2年未满5年唯一住房 免征
			超过5年 免征
	转让收入	个人所得税	3%
转让收入	印花税	住宅免征	

2. 承受方应缴纳的税费种类及税率：

纳税人	基数	税种	税率及计算方式		
承受方	转让收入	契税	家庭唯一	90方及以下	1%
				90方以上	1.5%
			第二套	90方及以下	1%
				90方以上	2%
			第三套	90方及以下	3%
				90方以上	3%
	转让收入	印花税	住宅免征		

注：以上计算方式仅供参考，具体税种及纳税金额以交易过户时税务部门核定为准。

(二) 根据小区物业服务管理中心提供的数据，估价对象2022年10月1日至2022年12月31日物业费275.52元尚未交纳，因物业无法出具书面资料，故还需自行核实，特请报告使用人注意。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：杭州市拱墅区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：杭州华正房地产估价咨询有限公司

住所：杭州市拱墅区湖墅南路 318 号四楼

法定代表人：朱惠丽

信用代码：91330105668039095L

证书编号：浙建房估证字[2002]061 号

资质等级：壹级

资信等级：AAA级

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）估价对象范围

根据估价委托人提供的《杭州市拱墅区人民法院委托书》，及估价人员查询到的《杭州市不动产登记信息查询记录》等相关资料，本次估价对象范围确定为杭州市刀茅巷 218 号 1012 室住宅房地产，评估范围包括房屋及其分摊面积的国有土地使用权、室内固定装修、与房产不可分割的满

足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施,但不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

(二) 权益状况

1、不动产状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载,估价对象不动产坐落:刀茅巷 218 号 1012 室,用途:城镇住宅用地/住宅,建筑面积:80.56 平方米,土地使用权面积:10.5 平方米,使用期限:至 2066 年 07 月 01 日,宗地号:330103006029GB00041,权利人:吕小林,权证号:浙(2021)杭州市不动产权第 0061269 号,权利类型:国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权,权利性质:出让/存量房,共有情况:单独所有,登记日期:2021 年 03 月 05 日,权利状态:现状,附记:总层数含地下一层。

2、抵押状况

抵押权人	登记证明号	抵押方式	债权数额	登记日期	债务履行期限	附记
温州银行股份有限公司杭州分行	浙(2021)杭州市不动产权第 0036505 号	最高额抵押	402 万元	2021 年 03 月 11 日	2021 年 03 月 09 日起 2031 年 03 月 09 日止	担保范围 依据抵押 合同约定

3、查封状况:

查封文号	查封机关	查封期限
(2022)浙 0105 执 4702 号	杭州市拱墅区人民法院	2022 年 11 月 23 日起 2025 年 11 月 22 日止

应估价委托人要求,本次评估结果不考虑上述他项权利的存在对估价对象价值的影响。在价值时点,估价对象权属清楚。

杭州市不动产登记信息查询记录

编号：2022-DJZX016-014999

依 杭州市拱墅区人民法院 申请查询坐落于 刀茅巷218号1012室 的不动产登记信息，经查询杭州市不动产登记信息管理系统，结果如下：

不动产坐落	刀茅巷218号1012室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积(m ²)	80.56	土地使用权面积(m ²)	10.5	使用期限	一至2066年07月01日
限制信息	不动产：有查封，有抵押					宗地号	330103006029GB000071
不动产状况	权利人	吕小林					
	权证号(证明号)	浙(2021)杭州市不动产权第0061269号					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质		出让/存量房		
	共有情况	单独所有	登记日期		2021年03月05日		
	权利状态	现状					
	附记	总层数含地下一层。					
抵押状况	抵押权人	湖州银行股份有限公司杭州分行	登记证明号		浙(2021)杭州市不动产证明第0036505号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		402万元		
	登记日期	2021年03月11日	债务履行期限(债权确定期间)		2021年03月09日起2031年03月09日止		
	附记	担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执4702号					
	查封期限	2022年11月23日起2025年11月22日止					
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院					
居住权状况	无						
异议状况	无						

该记录依申请用于 法院委托评估。

杭州市规划和自然资源局
2022年12月07日09:03:08

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、申请人应当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，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。

(三) 实物状况

1、土地实物状况

(1) 土地座落： 杭州市刀茅巷 218 号 1012 室。

(2) 小区四至： 东至学校、环东公寓，南至晶晶大厦，西至刀茅巷，北至学校。

(3) 土地面积： 估价对象土地使用权面积： 10.5 平方米。

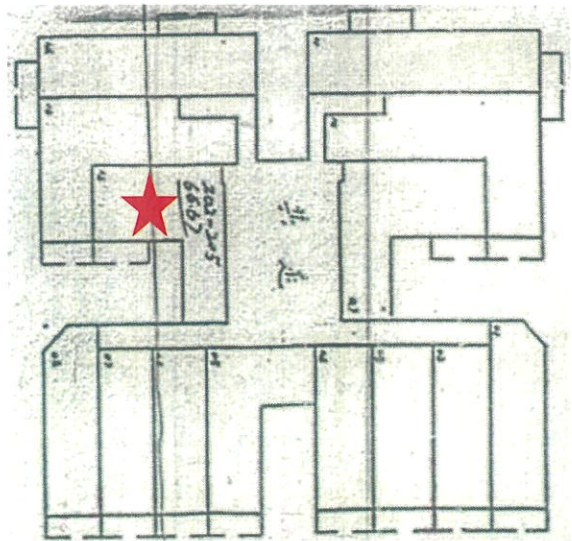
(4) 开发程度： 所在区域基础设施配套较完善，宗地内外达“六通一平”标准（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气及土地平整），宗地内物业及地下管网已建成在用。

(5) 宗地形状、地形地势及地质条件： 宗地形状规则，地势平坦，土壤无污染，地基承载力较好，水文地质条件较好。

2、建筑物实物状况

(1) 建筑物状况： 估价对象位于杭州市刀茅巷 218 号 1012 室，所在楼宇名称天园阁，建筑物主体为总层数 20 层钢混结构居住用房，建成于 1999 年。

(2) 户型状况： 估价对象位于第 10 层，楼层平面布局两梯十四户，估价对象建筑面积 80.56 平方米。室内平面布局： 两房一厅一厨一卫，一房通阳台朝南，一房朝西，厅居中，厨房朝南，卫生间居中。



(3) 装修状况：估价对象入户装防盗门，室内装木门，配铝合金窗，厅、房间地面铺木地板，墙面白涂料粉刷，局部贴墙纸，顶部白涂料粉刷，局部装吊顶；厨房为开放式，地面铺地砖、墙面贴面砖、顶部装吊顶；卫生间局部设玻璃隔墙，地面铺地砖、顶部装吊顶。

(4) 设施设备状况：建筑物具备供水、供电、燃气接入设备，配两部电梯，设有电话、有线电视、网络接口，排水通畅，设施设备能满足日常生活需要。

(5) 建筑功能：建筑物楼层平面布局两梯十四户，户型种类较多，朝向各有不同，部分户型采光一般，日照、通风较差，建筑整体防水、保温、隔热、隔声等情况一般。

(6) 维护保养情况：估价对象房屋建成于 1999 年，实地勘查时，建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙基本完好，楼面和地面平整，设备、管道通畅，整体外观维护保养情况一般，水、电照明齐全，房屋完损等级为基本完好房。

(四) 区位状况

1、区域位置

2021 年，杭州撤销拱墅区和下城区，设立新的拱墅区，以原下城区、拱墅区的行政区域为新的拱墅区的行政区域，人民政府驻拱宸桥街道台州路 1 号。新拱墅区东连上城区，北面接临平区、余杭区，西面接西湖区，南面接西湖区、上城区。估价对象所在小区坐落于拱墅区较繁华地段，地理位置较好。

2、交通条件

区域主要交通道路有体育场路、环城东路、凤起路、刀茅巷等，估价对象小区附近设有公交车站，有 5 路、44 路、88 路、90 路、111 路、128 路、183 路、185 路、283 路、287 路等公交线路停靠，小区距离地铁宝善桥站、建国北路站较近，内外交通条件较好，天园阁为建成较早的住宅楼，停车便利度一般。

3、公共服务设施

估价对象所在区域内有政府机关单位、幼儿园、学校、农贸市场、超市、医院、银行网点等，综合评价公共服务设施较好。

4、基础配套设施

市政供水、排水、供电、电讯、宽带、燃气等设施齐全，保证度高，综合评价基础设施完善。

5、区域环境条件

估价对象小区内绿化一般，自然环境一般，综合评价环境及景观一般。

五、价值时点

2022 年 12 月 7 日（根据实地查勘日期确定）。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点 2022 年 12 月 7 日的市场价值。

市场价值，估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术原则。

（一）客观、独立、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：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：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：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：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、部分规章及技术规程

1、《中华人民共和国民法典》（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》（十三届全国人大常委会第十二次会议修正，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议修正，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日施行）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；

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、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》；

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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

11、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

12、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；

13、国家和地方的其他法律、法规。

（二）估价委托人提供的相关资料

1、《杭州市拱墅区人民法院委托书》[（2022）浙0105执4702号]。

（三）估价机构查询的资料和调查的资料

- 1、《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:2022-DJZX016-014999);
- 2、《房地产平面图》、《宗地图》复印件;
- 3、《契税完税情况联系单》复印件。

(四) 评估人员实地查勘及市场调查掌握的有关资料。

九、估价方法

依照国家行业标准《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、成本法和基准地价法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；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、假设开发法进行估价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的估价；基准地价法适用于城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果的房地产估价。

根据估价委托人提供的资料及评估人员实地查勘，结合当地该类房地产市场发展状况，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析估价对象的特点和实际状况，经综合分析后确定选用比较法和收益法进行测算。

比较法：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。由于估价对象所在区域内与其用途和现状相同或者相似的房地产交易案例，所以本次估价适宜采用比较法。

收益法：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。据调查所在同

类区域类似房地产的租赁市场较为活跃，其租金水平及租赁成本可以通过市场调查获得，所以可选用收益法作为其中的一种估价方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照国家法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合市场调查结果，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象杭州市刀茅巷 218 号 1012 室于价值时点 2022 年 12 月 7 日在满足本报告全部假设限制条件下的公开市场价值为 ¥266.49 万元，大写人民币贰佰陆拾陆万肆仟玖佰元整，平均单价 33080 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王婷	3320070125		2022 年 12 月 12 日
未万翠	3320150048		2022 年 12 月 12 日

十二、实地查勘期

2022 年 12 月 7 日

十三、估价作业期

2022 年 12 月 2 日至 2022 年 12 月 12 日

附件

- 一、位置示意图及实地查勘照片
- 二、《杭州市拱墅区人民法院委托书》（复印件）
- 三、《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）
- 四、《房地产平面图》、《宗地图》（复印件）
- 五、《契税完税情况联系单》（复印件）
- 六、房地产估价师资质证书（复印件）
- 七、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 八、房地产估价机构营业执照副本（复印件）
- 九、房地产估价机构资信等级证书（复印件）