

浙江省杭州市拱墅区半山路 2 幢 3 单元 602 室

涉执住宅房地产处置司法估价报告

杭永房地估（2022）字第 SF115414 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE & ASSET APPRAISERS CO.LTD



# 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：杭永房地估（2022）字第 SF115414 号

估价项目名称：浙江省杭州市拱墅区半山路 2 幢 3 单元 602 室

涉执住宅房地产处置司法估价报告

估价委托人：杭州市上城区人民法院

估价机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

王良军中国注册房地产估价师 注册号：3320080093

任信龙 中国注册房地产估价师 注册号：3319960002

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十八日



## 致估价委托人函

杭州市上城区人民法院：

本公司受贵院委托，委派注册房地产估价师王良军、任信龙对估价对象在价值时点的涉执房地产处置进行司法评估，现将估价结果综述如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：蒋火桥、程林叶共同共有的位于浙江省杭州市拱墅区半山路2幢3单元602室住宅房地产。证载房屋建筑面积为144.16平方米，国有建设用地使用权面积为24.0平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/存量房，使用期限至2090年11月22日。

本次估价范围为上述房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修、室内可移动家具家电及部分物品等，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内享有的权益等。

三、价值时点：二〇二二年十月二十六日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法和成本法

六、估价结果：经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年十月二十六日的市场价值为人民币372万元，大写为人民币叁佰柒拾贰万元整。

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二〇二二年十一月二十八日



## 特别提示:

(一) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；

(四) 在估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；

(五) 当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的依据、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议，本公司将根据异议进行复核并作出书面说明。



## 目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价的假设和限制条件.....	2
一、估价的假设条件.....	2
二、估价的限制条件.....	4
第三部分 房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15



第四部分 附 件..... 16

- 1、 房地产估价委托资料复印件
- 2、 估价对象位置示意图
- 3、 估价对象及周围环境实景照片
- 4、 估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、 估价机构营业执照影印件
- 6、 估价机构备案证书影印件
- 7、 估价机构资信等级证书影印件
- 8、 估价人员注册证书影印件



## 第一部分 估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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说明的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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师王良军、参与估价人员沈飞飞已于 2022 年 10 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

王良军中国注册房地产估价师 注册号：3320080093

任信龙 中国注册房地产估价师 注册号：3319960002



## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设和说明

1、估价委托人提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》、《附图页》及《半山镇田园公寓 2、4、6、8、10、12 幢宗地图》复印件等相关资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《杭州市不动产登记信息查询记录》和《附图页》复印件记载建筑面积大体相当。

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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本估价报告中的估价对象房地产市场价值未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象可能存在的原有租赁权、用益物权、担保物权、其他优先受偿权及占有使用情况的影响。

7、本估价报告中的评估价值不包含标的物所有人在交易中应缴纳的各项税费。拍卖成交后过户产生的税费依据浙高法执[2020]6号“关于印发《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》的通知”及税务相关管理部门规定为准，也不包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提请报告使用人注意。

8、本估价报告中估价结果未扣除可能存在的物业费及水电气费等费用，提请报告使用人注意。

9、本估价报告中估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意。

10、本估价报告中的估价对象房地产市场价值，包含室内固定装饰装修、室内可移动家具家电及部分物品等价值。

## (二) 未定事项假设

估价委托人提供的编号为 2022-DJZX006-010469 的《杭州市不动产登记信息查询记录》未记载估价对象房屋的建成年份，本次评估估价对象房



屋建成年份根据注册房地产估价师调查了解所得，若与不动产登记部门确定不符，应以不动产登记部门确认为准，提请报告使用人注意。

### （三）背离事实假设

本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。估价对象已设定抵押权，且已受司法限制。本次评估是以未设定抵押和司法限制为前提，且法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续，提请报告使用人注意。

### （四）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告使用期限内使用。本估价报告使用期限为壹年（自二〇二二年十一月二十八日至二〇二三年十一月二十七日）。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。

3、本估价报告必须完整使用方为有效。对仅使用本报告中部分内容所导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

4、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人和诉讼参与人之外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。



5、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

6、本估价报告由杭州永正房地产土地资产评估有限公司负责解释。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：杭州市上城区人民法院

联系人：王 丹

联系电话：0571-86752820

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

住 所：浙江省杭州市上城区平海路 37 号

邮编：310006

联系电话：0571-87033961

联系地址：浙江省杭州市拱墅区朝晖路 182 号国都发展大厦 1 号楼 2601 室

Http://www.hread.com

E-mail:yz@hread.com

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007 号

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001 号



### 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

#### 1、估价对象概况

估价对象为浙江省杭州市拱墅区半山路2幢3单元602室住宅房地产，房屋建筑面积为144.16平方米，国有建设用地使用权面积为24.0平方米。评估范围包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修、室内可移动家具家电及部分物品等，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内享有的权益等。

#### 2、不动产权利状况

##### (1) 不动产权利状况

根据估价委托人提供的编号为2022-DJZX006-010469的《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为半山路2幢3单元602室，用途为城镇住宅用地/住宅，建筑面积为144.16平方米，土地使用权面积为24.0平方米，使用期限至2090年11月22日。限制信息为不动产有查封，有抵押，宗地号为330105007004GB00147。

估价对象不动产状况：估价对象权利人为蒋火桥、程林叶，权证号（证明号）为浙（2020）杭州市不动产权第0256771号、浙（2020）杭州市不动产权第0256772号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所



有权，权利性质为出让/存量房，共有情况为共同共有，登记日期为 2020 年 11 月 23 日，权利状态为现状。附记记载：该不动产权利为蒋火桥、程林叶共同共有。

## (2) 抵押权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX006-010469 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象已设定抵押权，抵押状况如下：

抵押权人为宁波通商银行股份有限公司杭州分行，登记证明号为浙（2020）杭州市不动产证明第 0169431 号，抵押方式为最高额抵押，债权数额为 367 万元，登记日期为 2020 年 12 月 17 日，债务履行期限（债权确定期间）为 2020 年 12 月 17 日起 2023 年 12 月 17 日止。附记记载：担保范围依据抵押合同约定。

至价值时点，未见抵押注销凭证。

## (3) 查封权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX006-010469 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象查封状况如下：

查封状况	查封文号	(2022)浙 0102 民初 22 号
	查封期限	2022 年 01 月 25 日起 2025 年 01 月 24 日止
	查封机关	杭州市上城区人民法院

## (4) 居住权状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX006-010469 的《杭州市不动



产登记信息查询记录》记载，估价对象居住权状况无。

### **(5) 异议状况**

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX006-010469 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象异议状况无。

## **3、房地产实物状况**

### **(1) 土地实物状况**

估价对象土地座落于浙江省杭州市拱墅区半山路 2 幢 3 单元 602 室，所在小区宗地东临广济路，南临半山路，西邻宁和弄，北邻山前路。土地使用权面积为 24.0 平方米，土地利用现状为住宅。

估价对象所在小区土地形状较规则，宗地地势平坦，地质、水文状况一般，土地平整，基础设施完备，较适宜作为住宅用地。

### **(2) 建筑物实物状况**

估价对象房屋坐落于浙江省杭州市拱墅区半山路 2 幢 3 单元 602 室，建筑结构为混合结构，建筑形式为多层，空间形式为跃层，房屋建筑面积 144.16 平方米，其中专有建筑面积 130.44 平方米，分摊建筑面积 13.72 平方米，设计用途为住宅，总层数 6 层，所在层次为 6 层及阁楼层。实地查勘时，估价对象所在房屋共设七个单元，所在单元格局为一梯两户，6 层室内现状布局为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，阁楼层设有独立楼梯上下，室内现状布局为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 露台，房屋单层层高约为 2.8 米，装饰装修情况为普通装修，厅堂地面铺设木地板、地砖，墙面装饰乳胶漆、背景墙，



顶面装饰吊顶，卧室地面铺设木地板、地砖，墙面装饰乳胶漆，顶面装饰吊顶、乳胶漆，卫生间地面铺设地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰吊顶，配备坐便器、台盆等卫生洁具；厨房地面铺设地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰吊顶，配备厨房上下柜等。设施设备有供电设施、供水设施、卫浴设施、厨房设备等，房屋主体朝向朝南，位于第 6 层及阁楼层，中间套。

估价对象房屋建成于 1998 年，现处于空置状态，使用维护状况一般，为基本完好房，设施设备完备，房屋平面布置一般。

估价对象房屋室内另有餐桌椅、双人床、空调、洗衣机等可移动家具家电等。

#### 4、房地产区位状况

位置状况：估价对象座落于半山路 2 幢 3 单元 602 室，位于浙江省杭州市拱墅区，所在小区宗地东临广济路，南临半山路，西邻宁和弄，北邻山前路，距离杭州市人民政府半山街道办事处约 1.0 公里，主体朝向朝南，位于第 6 层及阁楼层，中间套。

交通状况：道路状况一般，出入可利用公交车、公共自行车、出租车、自驾车等交通工具，所在小区设有地面停车位，停车情况一般。

环境状况：自然环境一般，人文环境一般，景观一般，小区环境一般。

配套设施状况：周边设有杭州市半山幼儿园、杭州市半山实验小学、杭州市明德小学、杭州北苑实验中学、浙江省肿瘤医院、浙江省医疗健康集团杭州医院、杭州半山国家森林公园、中联百货(半山路店)购物中心、





银行、超市等相关配套，附近有田园社区河畔居小区、半山家苑、杭钢南苑等住宅小区，所在区域基础设施齐全，公共服务设施完备，物业管理一般，楼盘品质一般。

## 五、价值时点

价值时点为二〇二二年十月二十六日。

注册房地产估价师实地查勘估价对象之日作为价值时点。

## 六、价值类型

本项估价确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。

市场价值：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

本项估价遵循独立、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。

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。

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。

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。

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。

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。

## 八、估价依据

- 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、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- 6、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- 9、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）；
- 10、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）；
- 11、浙江省高级人民法院印发《关于民事诉讼中委托鉴定、评估管理工作指引》的通知（浙高法（2021）119 号）；



- 12、“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）；
- 13、“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）；
- 14、“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）；
- 15、《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》（2022）浙0102委评327号；
- 16、估价对象房地产权属证明资料；
- 17、委托人提供的其他相关资料；
- 18、本公司注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料。

## 九、估价方法

1、房地产市场价格采用比较法和收益法进行估价测算。

（1）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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：



估价对象比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

(2) 收益法是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。

根据估价对象实际情况，本次估价采用报酬资本化法中的持有加转售模式，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

$A_i$ —房地产期间收益

$V_t$ —期末转售收益

$Y_i$ —未来第*i*年的报酬率

$Y_t$ —期末报酬率

t—持有期

然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产比较价值进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

2、室内固定装饰装修、可移动家具家电及部分物品价值采用成本法，即根据相关室内固定装饰装修、可移动家具家电及部分物品工程量乘单价结合成新率综合确定，用公式表示：

室内固定装饰装修、可移动家具家电及部分物品价值=室内固定装饰装修、可移动家具家电及部分物品工程量×单价×成新率。



## 十、估价结果

位于浙江省杭州市拱墅区半山路 2 幢 3 单元 602 室住宅房地产，证载房屋建筑面积为 144.16 平方米，国有建设用地使用权面积为 24.0 平方米，确定估价对象在价值时点二〇二二年十月二十六日的市场价值为人民币 372 万元，大写为人民币叁佰柒拾贰万元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王良军	3320080093		2022 年 月 日
任信龙	3319960002		2022 年 月 日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年十月二十六日

## 十三、估价作业期

自二〇二二年十月二十五日至二〇二二年十一月二十八日



## 第四部分 附 件

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构资信等级证书影印件
- 8、估价人员注册证书影印件