



关于杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧一  
层局部和六层局部商业房地产  
市场价值评估报告  
浙恒估（2021）字第2101012号

项目名称： 杭州市下城区凤起路160号、新华路201号  
西南侧一层局部和六层局部商业房地产市场  
价值评估

委 托 人： 杭州银行股份有限公司

估 价 机 构： 浙江恒信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 黄斯彦 汤曼丽

估价作业日期： 2020年12月30日——2021年1月7日

估价报告编号： 浙恒估（2021）字第2101012号

*Report of Appraisal*



## 目 录

一、 致委托人函.....	第 3-3 页
二、 注册房地产估价师声明.....	第 4-5 页
三、 估价的假设和限制条件.....	第 6-8 页
四、 房地产估价结果报告.....	第 9-15 页
五、 附件.....	第 16-16 页



## 致委托人函

杭州银行股份有限公司：

受贵方委托，我对位于杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧一层局部和六层局部商业房地产市场价值进行了评估，评估目的是为确定房地产的市场价值。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，对估价对象在估价时点上的客观合理的市场价值进行测算和判定，确定本次估价对象（建筑总面积1400平方米，及应分摊的土地使用权面积），在估价时点2020年12月30日房地产的市场价值为（具体内容详见估价报告）：

序号	房号	房产证面积(m <sup>2</sup> )	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	总价值(万元)	车位价值/个(万元)	车位个数	车位总价值(万元)
1	杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧一层局部商业用房	400	70000	2800	45	10	450
2	杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧六层局部商业用房	1000	35000	3500			
合计	/	1400	45000	6300	45	10	450

浙江恒信房地产土地评估有限公司

法定代表人：吕敏峰

二〇二一年一月七日

注：本评估报告不得用于其他用途

Report of Appraisal



## 注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照国家标准《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. 房地产估价专职人员已于2020年12月30日对本估价报告中估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 估价报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。

Report of Appraisal



8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、参加本次估价的房地产估价人员：

注册房地产估价师：

签名：

浙江恒信房地产土地评估有限公司  
注册房地产估价师 **汤曼丽**  
注册号:3320070013  
浙江省房地产估价师与经纪人协会

*汤曼丽*

注册房地产估价师：

签名：

浙江恒信房地产土地评估有限公司  
注册房地产估价师 **黄斯彦**  
注册号:3320170027  
浙江省房地产估价师与经纪人协会

*黄斯彦*



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设前提

我们评估的是估价对象的市场价值，是指在估价时点对估价对象进行交易的正常合理价格，它依据如下假设：

1. 本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。
2. 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。
3. 在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
4. 在估价时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行交易。
5. 有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。
6. 按照委托方提供的《房屋参建协议书》、杭房权证下字第 10269374 号《房屋所有权证》、杭下国用（2012）第 100010 号《国有土地使用权证》确定杭州市下城区凤起路 160 号、新华路 201 号西南侧一层局部和六层局部商业房地产，建筑总面积 1400 平方米，其中（杭州市下城区凤起路 160 号、新华路 201 号西南侧一层局部：建筑面积 400 平方米；杭州市下城区凤起路 160 号、新华路 201 号西南侧六层局部：建筑面积 1000 平方米）。本次估价对象的建筑总



面积 1400 平方米，及应分摊的土地使用权面积，另有相关地下停车位 10 个。

## 二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

## 三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值及市场租金建议价格，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

## 四、本报告使用的限制条件

1. 本评估报告估价结果为 2020 年 12 月 30 日的市场价格，随时间推移及市场情况的变化，该价值需做相应调整。本估价报告有效期为半年，我公司对逾期使用评估报告所造成的损失不承担任何责任。

2. 本报告仅为委托人确定房地产市场价值提供参考依据，如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。



3. 委托方提供的法律文件和有关资料是此次估价的重要依据，注册房地产估价师未向政府有关部门核实和查证，对于这些文件和资料的真实性和准确性由委托方负责，我公司不承担由此而引起的后果及相关责任。

4. 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，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。

5. 本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

6. 未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。





恒信房地产评估

Tel: 87066611

杭州市建国北路586号301室

## 房地产估价结果报告

一、委托人：杭州银行股份有限公司

联系人：刘皿浩

联系电话：13777800317

二、估价机构：浙江恒信房地产土地评估有限公司

单位地址：杭州市建国北路586号嘉联华铭座301室

法定代表人：吕敏峰

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2018]006号

资质证书有效期2018年5月31日至2021年5月31日

统一社会信用代码：91330000734433576R

联系人：潘建军

联系电话：87066611-8020

三、估价对象

（一）估价对象区位状况：

估价对象坐落于杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧一层局部和六层局部，系位于杭州市下城区凤起路160号、新华路201号（杭州环北丝绸服装城）西南侧一层和六层局部的商业用房，位于杭州市中心城区内，地处庆春路商圈、凤起路商圈以及延安路商圈的结合处。估价对象东临新华路，南面临凤起路，西面临三角荡路，距中河路和中

Report of Appraisal



河高架约 300 米，北面为十五家园社区和杭州丝绸市场，距体育场路约 500 米。附近有 5 路；21 路；32 路；35 路；201 路；1001 路等多条公交线路通过，距离地铁 2 号线中河北路站约 250 米，距离地铁 5 号线（在建）建国北路站约 450 米，距离地铁 1 号线风起路站约 1000 米，交通便利；附近十五家园社区、新华坊社区、柳营社区、仙林苑社区、凤起都市花园等住宅小区；周边聚集了凤起商务大厦、之俊大厦、国信房产大厦、纬成大厦、中国银行大厦、交通银行意盛商务大厦、茂泰商务大楼等大型综合物业，杭州丝绸市场、环北小商品市场、环北服装大厦、新华路、凤起路、中山北路、建国北路商街等购物休闲聚集区，商业、商务氛围良好；距杭州市政府和杭州市民中心约 5 公里，距西湖风景区约 2 公里，距杭州火车东站约 5 公里，地理位置良好，该区域系目前杭城老城区比较理想的商业、商务、居住区之一。

## （二）估价对象实物状况：

杭州环北丝绸服装城总建筑面积约 100000 平方米，共有 11 层，地下 3 层，地上 8 层。其中地下一层主营各类小百货，地上一至四层主营服装，五至六层主营丝绸成品、面料家纺系列，七层为丝绸研发、展示中心。市场内银行、电子商务、仓储、餐饮、物流等服务配套设施一应俱全，并配有近千个泊车位。



根据现场实际查勘情况，杭州环北丝绸服装城系地上总层数8层，地下3层钢筋混凝土结构的整幢商业用房，建成于2009年，主体南北朝向，估价对象坐落于杭州市下城区凤起路160号、新华路201号（杭州环北丝绸服装城）西南侧一层和六层局部，建筑总面积1400平方米，其中（杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧一层局部：建筑面积400平方米；杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧六层局部：建筑面积1000平方米）。本次估价对象的建筑总面积1400平方米，及应分摊的土地使用权面积，另有相关地下停车位10个。具体查勘情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	勘估状况
1	杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧一层局部	400	内部大开间格局，南临凤起路临街宽约16米，进深约21米，层高约5米，吊顶装饰，地面铺设抛光砖，局部铺设强化地板，墙面乳胶漆饰面，铝合金窗，玻璃隔墙，木门，外装无框玻璃门及电控卷帘门，水、电、卫设施齐全，房屋保养良好。
2	杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧六层局部	1000	内部大开间格局，层高约4.35米，吊顶装饰，地面铺设抛光砖，局部铺设强化地板，墙面乳胶漆饰面，铝合金窗，落地玻璃隔墙，木门，外装无框玻璃门及电控卷帘门，水、电、卫设施齐全，房屋保养良好。
合计	/	1400	/

### （三）估价对象权属状况：

#### 1、建筑物权属状况

估价对象坐落于杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧一层局部和六层局部，房屋所有权人杭州环北丝绸服装城有限公司，持有杭房权证下字第10269374号《房屋



所有权证》，房屋坐落凤起路 160 号、新华路 201 号，登记时间 2010 年 1 月 27 日，结构钢筋混凝土，建成年份 2009 年，总层数 11，地上 8，地下 3，所在层次 1-8，建筑面积 48626.21 平方米，设计用途非住宅。

附记：规划批建为环北丝绸服装城，单一产权，物业区域为凤起路 160 号、新华路 201 号，土地用途为商服。

## 2. 土地权属状况：

土地使用权人杭州环北丝绸服装城有限公司，持有杭下国用（2012）第 100010 号《国有土地使用证》。座落下城区凤起路 160 号、新华路 201 号，地号 03-004-025-00047，地类（用途）商服用地，使用权类型出让，土地使用权面积 13792M<sup>2</sup>，终止日期 2047 年 02 月 16 日。

按照委托方提供的《房屋参建协议书》、杭房权证下字第 10269374 号《房屋所有权证》、杭下国用（2012）第 100010 号《国有土地使用权证》确定杭州市下城区凤起路 160 号、新华路 201 号西南侧一层局部和六层局部商业房地产，建筑总面积 1400 平方米，其中（杭州市下城区凤起路 160 号、新华路 201 号西南侧一层局部：建筑面积 400 平方米；杭州市下城区凤起路 160 号、新华路 201 号西南侧六层局部：建筑面积 1000 平方米）。本次估价对象的建筑总面积 1400 平方米，及应分摊的土地使用权面积，另有相关地下停车位 10



个。

#### 四、估价目的

为确定估价对象作为商业房地产的市场价值而提供参考依据。

#### 五、估价时点

二〇二〇年十二月三十日 (即现场查勘之日)

#### 六、价值定义

本次估价采用市场价值标准。

#### 七、估价依据

1. 国家、建设部、浙江省政府、建设厅有关文件及规定。
  - 《中华人民共和国资产评估法》
  - 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - 《中华人民共和国土地管理法》
  - 建设部(92)579号《城市房地产市场估价管理暂行办法》
  - 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》
2. 杭州市政府及杭州市房产管理局有关规定。
3. 按照委托方提供的《房屋参建协议书》、杭房权证下字第10269374号《房屋所有权证》、杭下国用(2012)第100010号《国有土地使用权证》及其他相关资料。
4. 注册房地产估价师现场查勘情况,向委托方了解房地

产现状情况。

*Report of Appraisal*



5. 本所掌握的现行杭州市房地产市场价格等参考资料。

#### 八、估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

合法原则：以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提。

替代原则：估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

估价时点原则：估价结果是在估价时点的客观合理价格或价值。

#### 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查之后，结合估价对象的实际，决定采取市场法作为估价方法。

市场比较法是将估价对象与在估价时点有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影



响价值因素的分析, 确定本次估价对象在估价时点 2020 年

12 月 30 日房地产的市场价值为 (具体内容详见估价报告):

序号	房号	房产证面积(m <sup>2</sup> )	平均单价(元/ m <sup>2</sup> )	总价值(万元)	车位价值/个(万元)	车位个数	车位总价值(万元)
1	杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧一层局部商业用房	400	70000	2800	45	10	450
2	杭州市下城区凤起路160号、新华路201号西南侧六层局部商业用房	1000	35000	3500			
合计	/	1400	45000	6300	45	10	450

十一、估价人员:

汤曼丽 (中国注册房地产估价师注册号: 3320070013)

浙江恒信房地产土地评估有限公司  
 注册房地产估价师 汤曼丽  
 注册号: 3320070013

浙江省房地产估价师与经纪人协会  
 黄斯彦 (中国注册房地产估价师注册号: 3320170027)

浙江恒信房地产土地评估有限公司  
 注册房地产估价师 黄斯彦  
 注册号: 3320170027

十二、估价作业日期:

2020 年 12 月 30 日——2021 年 1 月 7 日

十三、估价报告使用期限:

本报告使用期限为半年 (2021 年 01 月 07 日至 2021 年 07 月 06 日)

浙江恒信房地产土地评估有限公司

二〇二一年一月七日

