

房 地 产 估 价 报 告

杭州市上城区人民法院因司法执行涉及
杭州市下城区杨家春晓南苑15幢2单元1204室一处住宅
房地产市场价值评估

委托函号：（2020）浙0102委评71号

估价委托人：杭州市上城区人民法院

估价机构：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

估 价 人 员：张晓冬（注册号：3320080022）

吴艳霞（注册号：3320080103）

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十六日

估价报告编号：杭中立（2020）房（估）字第081号

致估价委托人函

杭州市上城区人民法院：

本公司接受贵方委托，对贵院在执行（2020）浙 0102 执 48 号朱雅萍诉高明、蒋雯洁民间借贷纠纷一案中涉及高明、蒋雯洁所拥有的位于杭州市下城区杨家春晓南苑 15 幢 2 单元 1204 室一处住宅在现状利用条件下的市场价值进行评估。

估价对象：高明、蒋雯洁所拥有的位于杭州市下城区杨家春晓南苑 15 幢 2 单元 1204 室一处住宅房地产，包括该处住宅房产所有权及其分摊土地使用权，以及室内固定装修及家具家电，建筑面积 89.54 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 6.6 平方米，土地剩余使用年限 66.00 年。

估价目的：为杭州市上城区人民法院司法鉴定提供价值参考依据。

价值时点：2020 年 5 月 15 日，为完成实地查勘之日。

价值类型：市场价值，即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。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的有关技术规定，结合本次估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过合理、全面、细致的分析与测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素综合分析，确定在本估价报告的假设和限制条件下，估价对象在价值时点 2020 年 5 月 15 日的市场价值如下：

房地产单价：¥27801 元/平方米

房地产总价：¥248.93 元

室内家具家电总价：¥2.57 万元

合计：¥251.50 万元

大写金额：人民币贰佰伍拾壹万伍仟圆整

本估价结果包含卖方应缴纳的各项税费。

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。

注：本报告各项附件与报告书具同等效力。

特函告贵方。

杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司（盖章）

法定代表人：

二〇二〇年五月二十六日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
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、估价作业日期.....	15
十四、估价报告应用的有效期.....	15
附 件.....	16
附件一、估价对象位置示意图.....	16
附件二、估价对象现场勘查照片.....	16
附件三、《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》复印件.....	16
附件四、《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件.....	16
附件五、《契证》复印件.....	16
附件六、《家具家电明细表》.....	16
附件七、估价机构营业执照复印件.....	16
附件八、估价机构资质证书复印件.....	16
附件九、注册房地产估价师注册证书复印件.....	16

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本报告中已说明的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。

4、注册房地产估价师对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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司张晓冬、吴艳霞于2020年5月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公证性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。报告的使用人对房屋质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。

7、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、估价的一般性假设

1、本报告以《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》等国家现行的各项房地产法律、法规及政策在价值时点后的相当一段时间内不进行重大修改为前提。

2、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，且建筑面积经实地目测与权属证书上记载数字大体相当，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

3、本次估价人员对估价对象进行了仔细实地查勘，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，但因我公司是房地产估价机构而非房屋质量安全鉴定机构及环境检测机构，无相关鉴定仪器，也未接受鉴定委托，故对房屋质量、环境污染无鉴定义务，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。因此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，假设估价对象是安全的。

4、估价对象以假定在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

5、估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

6、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为假设前提。

7、本报告以在估价报告的使用有效期限不会出现国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系及市场结构保持稳定、不会遇到自然力和其他不可抗力为前提。

8、估价中未考虑特殊交易方式对市场价值的影响。

9、估价报告未考虑估价对象运营业主经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响。

10、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

11、如果估价对象以司法拍卖进行处置，会发生较高数额的费用，本次评估仅为此次司法执行提供市场价值参考，不考虑未来在拍卖清偿过程中发生的有关费用。

二、未定事项假设

估价对象建筑面积、土地面积、用途等数据齐全，权属资料齐全，本次根据情况设定估价无未定事项。

三、背离事实假设

依据《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：HZSQ20200522-0007021）显示，估价对象存在查封、抵押情况（具体见估价结果报告），估价对象存在的查封、抵押情况于本次价值时点仍然存在。根据本次评估目的，通过司法处置后估价对象可达到正常权益状态，故本次评估不考虑以上查封、抵押情况对市场交易价值的影响。

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

本次反应估价对象利用状况资料充分，不存在依据不足事项，本报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告的估价结果系根据上述假设及房地产估价的有关原则、方法得出，只有在上述假设存在的条件下成立。

2、本次估价结果仅限于为委托方司法鉴定提供价值参考依据，

若有其它用途，需根据指定目的另行评估。

3、本次估价是以估价对象所处地块在价值时点符合规划部门的规划要求为基础进行的，若城建规划部门对该地块做出重大的规划变动，估价结果一般会失效。

4、在市场状况变动不大的情况下，本次估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。估价报告有效期内因拆迁等重大政策导致估价结果与实际不符，或发生不可抗力对估价结果产生影响的，估价报告不得继续使用。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6、本房地产估价结果报告及估价技术报告中的内容不得向委托人和按规定报送的有关部门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。

7、本估价报告由杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司负责解释。

8、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小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

七、其它特殊事项说明

1、根据估价人员对杭州中意物业管理有限公司杨家春晓物管处咨询得知，估价对象自2019年1月1日起物业费一直未交，水费、能耗费交至2020年1月18日止，前面全部结清。本次评估结果为估价对象在价值时点的市场价值，没有考虑上述费用及估价对象可能存在的电费、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。**在此提醒报告使用方注意今后这些额外费用的发生。**

2、根据《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），本次变价形成的税费各自负担，即本次估价结果包括被执行方需缴纳的各项税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税、个人所得税等。买卖双方应缴纳的税费及计算方法如下表。因税费计算基数为成交金额，估价对象最终成交价格属于未定事项，因此具体税费数额无法确定。未来估价对象拍卖成交后，具体有关房屋税费数额请自行向当地的财税、房管、国土等相关部门了解。

交易类别	承受方				出让方			备注		
	税种	计税金额	房屋类型	税率	税种	个人	单位			
交易房屋	契税	成交金额	住宅	3%	增值税及附加	住宅	(卖出价-买入价)的 5.6%	差价(卖出价-买入价)的 5.6%	1、“从购买到对外销售”的时间认定：个人购买住房以取得的房屋产权证注明的时间和契税完税证明注明的时间孰先为原则确定起点，至销售时买卖双方签订《杭州市房屋转让合同》之日为终点； 2、增值税，为计税金额的 5%；城市维护建设税，为增值税税额的 7%；教育费附加，为增值税税额的 3%；地方教育附加，为增值税税额的 2%； 3、外商投资企业、外国企业、中外合资企业城市维护建设税、教育费附加免征，地方教育附加按营业税的 2%计征； 4、房改房上市还需按（土地等级对应的出让金缴纳标准×分摊的土地面积）补缴土地出让金； 5、附属设施无产权的不征契税和印花税； 6、对杭州市区（不含萧山、余杭）纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按纳税人住房转让收入的 1%核定其应纳个人所得税额； 7、个人在转让二手房时既不能提供购房发票，又不能提供房屋及建筑物价格评估报告，征收土地增值税扣除项目金额难以确定的，按转让收入的 0.5%	
			非普通住宅	3%，别墅 4%		非普通住宅	不足 2 年，全额 5.6%			
			普通住宅	首套且 90 平米以下		1%	普通住宅			超过 2 年(含)，差价 5.6%
				首套且 90-144 平米之间		1.5%				
				二套		3%				
			印花税	合同金额		0.05%，住宅免征				个人所得税
					普通住房 1%，非普通住房或住宅类房产为 1.5%，拍卖房产为 3%。					
					转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一住宅，免征个人所得税					
	土地增值税	住宅			(转让收入-扣除项目金额)×四级累进税率	自行向地税局申报				
	非普通住宅	居住未滿 3 年，(转让收入-扣除项目金额)×四级累进税率								
居住滿 3 年(含)，未滿 5 年，减半征收										

						宅	居住满 5 年（含），免征	征收率计征。 9、成交金额明显偏低无正当理由的，由征收机关核定计税。
						普通住宅	免征	
					印花税	合同金额 0.05%，住宅免征		

3、如果对估价报告有任何异议，例如：估价对象、估价目的、价值时点、价值定义、估价技术路线、估价结果等，或者发现估价报告中的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，可于估价报告出具之日起十五日内来本估价机构咨询或提出复核。

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

联系地址：杭州市上城区人民法院紫花支路6号

联系人：王法官

联系电话：0571-86752820

二、估价机构

估价机构：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

估价机构地址：杭州市滨江区丹枫路1075号雪峰银座1504室

法定代表人：张晓冬

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2009]016号

营业执照注册号：91330108779274688X

联系人：陈如腾

联系电话：0571-86415812

三、估价目的

杭州市上城区人民法院因朱雅萍诉高明、蒋雯洁民间借贷纠纷一案，特委托本公司对位于杭州市下城区杨家春晓南苑15幢2单元1204室一处住宅房地产进行市场价值评估，为杭州市上城区人民法院司法鉴定提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

本次估价对象为高明、蒋雯洁所拥有的位于杭州市下城区杨家春晓南苑15幢2单元1204室一处住宅房地产，建筑面积89.54平方米，出让土地使用权面积6.6平方米，土地剩余使用年限66.00年，本次估价的范围包括该处住宅房产所有权及其分摊土地使用权，以及室内固定装修及家具家电。

2、估价对象基本情况

权益状况：依据估价人员于 2020 年 5 月 10 日查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：HZSQ20200522-0007021）以及估价人员的实地查勘，估价对象权利人为高明、蒋雯洁，房屋权证号（证明号）为杭房权证下更字第 16366171 号，杭房权证下更字第 16366170 号，土地权证号（证明号）为杭下国用（2016）第 005632 号，登记日期为 2016 年 05 月 17 日。用途为，住宅，建筑面积 89.54 平方米，土地使用权面积 6.6 平方米，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/存量房产，土地权证号（证明号）为杭下国用（2016）第 005632 号，共有情况为共同共有，权利状态为现状。附记：高明 共同共有 蒋雯洁 共同共有。

根据估价人员查询的《契证》，估价对象于 2011 年 03 月 31 日已办理契税完税手续，契证号：2011A0001273420。估价对象产权明晰、合法。

（1）建筑物基本情况

不动产坐落：杭州市下城区杨家春晓南苑 15 幢 2 单元 1204 室。

建筑面积：建筑面积为 89.54 平方米。

建筑结构：钢砼结构。

规划用途：设计用途为住宅，现状利用为住宅。

楼层：房屋总层数为地上 15 层，地下 1 层，估价对象所在层数为第 12 层。

建筑功能：估价对象防水、保温、隔热等功能均为一般，日照、通风、采光等功能较好。

建筑外观：估价对象所在建筑物为现代风格。

装饰装修、设施设备、空间布局：①空间布局。根据评估人员实地勘查，估价对象所在建筑物主体朝南，为西边套。估价对象为三室两厅一卫一厨两阳台，室内格局较好。②装饰装修。估价对象

大门为防盗门，铝合金窗；客厅（餐厅）、过道等地面铺有木地板，墙面为涂料刷白至顶；厨卫地面铺有瓷砖，墙面贴瓷砖，顶为集成吊顶；卧室地面铺有地板，墙面为涂料刷白至顶。③设施设备。至价值时点，估价对象管线通畅，水卫、电照设备较齐全完好；建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙较好，楼面和地面平整。至价值时点，估价对象维护状况较好。

（2）土地基本状况

依据估价人员于 2020 年 5 月 15 日查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：HZSQ20200522-0007021）以及估价人员的实地查勘，估价对象权利人为高明、蒋雯洁，权证号（证明号）为杭下国用（2016）第 005632 号，估价对象土地基本情况如下：

用途（地类）：住宅；商业。

不动产坐落：杭州市下城区杨家春晓南苑 15 幢 2 单元 1204 室。

使用期限：土地使用期限至 2086 年 05 月 16 日，至价值时点剩余土地使用年限 66.00 年。

四至：估价对象所在小区宗地四至为东至华中南路，南至兴业街，西至天鼎公寓，北至河流。

形状：估价对象所属宗地形状呈较规则多边形。

地势：较平坦。

开发程度：具备了外围六通（即通水、通电、通路、通讯、排水、通气）、内部“六通一平”（即通水、通电、通路、通讯、排水、通气及场地平整）的条件。

3、他项权利状况及查封状况

根据估价人员于 2020 年 5 月 15 日查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》（查询编号：HZSQ20200522-0007021），估价对象存在查封状况，且设有抵押他项权利，详见下表：

估价对象查封状况和他项权利状况一览表

抵押权 状况	抵押权人	朱雅萍	登记证明号	浙(2019)杭州市不动 产证明第 0038731 号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	250 万元
	登记日期	2019 年 04 月 09 日	债务履行期 限(债权确定 期间)	2019 年 04 月 09 日起 2020 年 04 月 08 日止
	附记	最高额抵押		
查封状 况	查封文号	(2020)浙 0102 执 48 号		
	查封机关	杭州市上城区人民法院		
	查封期限	2020 年 01 月 19 日起 2023 年 01 月 18 日止		

五、价值时点

本报告价值时点为 2020 年 5 月 15 日，是根据估价目的要求经估价委托人认可后设定的，是估价师完成对估价对象实地查勘的日期。

六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2020 年 5 月 15 日的市场价值。

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額。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。

2、合法原则

房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件。只有当房地产合法使用时，其权益才受法律保障。因此估价中以估价对象的合法使用、合法处分为前提。合法原则是房地产估价的前提，属于房地产价格形成的基本性原则，是最高最佳利用原则和替代原则的基础。估价对象房地产四至清楚，面积准确，权属来源合法，符合合法原则。

3、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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。本次评估使用比较法求取房地产价格是以替代原则为基础的。

4、最高最佳利用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。本次估价以此原则为估价的前提进行测算。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。在比较法中价值时点原则得到了应用。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年中华人民共和国主席令第72号）；

- 3、《中华人民共和国土地管理法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过修改，2004年8月28日公布施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议表决通过，2016年12月1日起施行）；
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；
- 6、最高人民法院、国土资源部、建设部《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）；
- 7、最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释（2005年8月1日起施行）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日，司法部令第107号）；
- 9、《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》（2007年8月23日，法办〔2007〕5号）；
- 10、《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》（法释〔2011〕21号）；
- 11、《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）；
- 12、《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）；
- 13、全国人大、国务院、住房和城乡建设部、最高人民法院、浙江省人民政府有关部门颁布的其他有关法律、法规和部门规章等政策文件。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（三）委托人提供的有关资料

1、《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》（（2020）浙 0102 委评 71 号）。

（四）估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、估价人员现场核实、实地查勘、拍照等资料；

3、《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：HZSQ20200522-0007021）；

4、《契证》；

5、本公司估价人员掌握和搜集的其他相关资料。

九、估价方法

1、估价方法的选取

估价人员按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）等技术标准，根据估价对象所在区域房地产市场状况并结合估价对象具体特点及估价目的等，结合估价经验，经过反复研究推敲，选用适当的估价方法。

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法适用于同类房地产有较多交易案例的房地产估价，经踏勘，估价对象为住宅房地产，区域内同类房地产交易较活跃，有较多交易案例，且交易案例较易获得，故可以采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。收益法是从租赁市场的角度出发，反映的是长期收益，本次评估确定估价对象房地产市场交易价值，体现的是一次性买断的市场价，且考虑到估价对象周边类似物业由于建成年代、楼盘品质、装修档次不同，其租金差异较大且目前区域住宅房地产租售比不成比例，因

此本次不采用收益法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产的估价，一般适用于在建工程或待开发项目，本次评估不予采用。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入情况下的房地产估价，考虑到成本法所测算的计算价格是从成本的角度反映估价对象的成本价值，不能很好地反映估价对象的市场价值，本次评估不予采用。

基准地价系数修正法适用于土地价值的评估，主要应用在成本法中土地取得成本或重置价值的测算，本次不适宜选用成本法，所以亦不适宜选用基准地价系数修正法。

综上所述，根据估价对象的特点，可采用比较法测算，收益法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法均缺乏可操作性。故本次评估以比较法为主进行价格试算，在此试算结果基础上结合估价对象区位特点进一步分析，从而得到估价对象较为准确、合理的估价结果。

2、估价方法的定义

(1) 比较法

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格，其计算公式为：

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

十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密

准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 15 日的市场价值如下：

房地产单价：¥27801 元/平方米

房地产总价：¥248.93 元

室内家具家电总价：¥2.57 万元

合计：¥251.50 万元

大写金额：人民币贰佰伍拾壹万伍仟圆整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估计方法	比较法
测算结果	总价（万元）	248.93
	单价（元/m ² ）	27801
室内家具家电	总价（万元）	2.57
评估总价值	总价（万元）	251.50

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴艳霞	3320080103		2020 年 月 日
张晓冬	3320080022		2020 年 月 日

十二、实地查勘期

2020 年 5 月 15 日至 2020 年 5 月 15 日

十三、估价作业日期

2020 年 5 月 15 日至 2020 年 5 月 26 日

十四、估价报告应用的有效期

本报告的有效期自估价报告提交之日起壹年内有效。即自 2020 年 5 月 26 日至 2021 年 5 月 25 日止。但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。有效期满后，需重新估价。

附 件

- 附件一、 估价对象位置示意图
- 附件二、 估价对象现场勘查照片
- 附件三、 《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》复印件
- 附件四、 《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件
- 附件五、 《契证》复印件
- 附件六、 《家具家电明细表》
- 附件七、 估价机构营业执照复印件
- 附件八、 估价机构资质证书复印件
- 附件九、 注册房地产估价师注册证书复印件