

## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑 11 幢 201 室  
住宅房地产司法鉴定估价报告

估价委托人：杭州市上城区人民法院

房地产估价机构：杭州正和房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：	门冬月	周丽君
	3320170025	3320140083

联系电话：13616527834

估价报告出具日期：2020 年 6 月 17 日

估价报告编号：杭正和估字（2020）FA-0011 号

---

地址：杭州市中山北路 631 号 9 楼	Add: No. 631, 9F, Zhongshan Road, Hangzhou
电话：0571-86585359	Tel: 0571-86585359
传真：0571-86585359	Fax: 0571-86585359
邮编：310008	P. C: 310008

## 致估价委托人函

杭州市上城区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家和地方有关法律法规、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》、估价委托人提供的有关资料以及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料，遵循独立、客观、公正、合法的原则，依据估价目的，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，对估价对象在价值时点的房地产市场价格价值进行了评估，结果如下：

1、估价目的：为杭州市上城区人民法院进行司法案件处理提供参考依据而评估估价对象房地产价值。

2、估价对象：杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑 11 幢 201 室住宅房地产（权利人为喻福鹏、刘雯娟，房屋建筑面积为 136.29m<sup>2</sup> 及其相应的国有土地使用权面积 7.5m<sup>2</sup>）、室内不可移动装饰装修以及分享的配套设施使用权价值。

3、价值时点：2020 年 6 月 15 日（根据实地查勘日期确定）

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：

总价值人民币 327 万元

大写人民币：叁佰贰拾柒万元整，

折合建筑面积单价 23993 元/平方米

（人民币大写：每平方米贰万叁仟玖佰玖拾叁元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约

杭州正和房地产土地资产评估有限公司

2020 年 6 月 17 日



## 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	5
注册房地产估价师签章 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	15
六、价值类型 .....	15
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	17
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	20
十一、注册房地产估价师 .....	21
十二、实地查勘期 .....	21
十三、估价作业期 .....	21
十四、估价报告使用提示 .....	21
附件 .....	23
1、估价对象实景照若干；	
2、估价对象地理位置示意图；	

- 3、《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》[(2020)浙0102执101号]复印件；
- 4、《不动产权属信息查询记录》[D20200616-0001713]复印件；
- 5、《房产分层分户平面图》复印件；
- 6、《契证》查询记录复印件；
- 7、物业《缴费通知单》复印件；
- 8、杭州正和房地产土地资产评估有限公司营业执照、资质备案证书复印件；
- 9、房地产估价师注册证书复印件。

## 估 价 师 声 明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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；

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师门冬月、周丽君已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名	签名日期
门冬月	3320170025		2020年6月17日
周丽君	3320140083		2020年6月17日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的合法、真实、准确和完整的合理假定，对房屋安全的合理假定等。

1、本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1) 适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3) 谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5) 公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

2、我们仅对估价对象房地产作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

3、本报告认为申请方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为评估的重要依据之一。若因其提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

4、本估价报告中的估价结果已包含估价对象及其相应使用范围内的国有土地使用权、室内不可移动装饰装修价值，也已考虑相应使用范围内国有土地上保证估价对象正常使用的配套设施（如道路、绿化、围护、水电等）的价值因素并做一个整体来考虑，按建筑面积予以计价。

5、本估价报告中的估价结果不包含估价对象交易中应缴纳的各项税费，实行过户交易时所产生的税费由买卖双方各自承担。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

至价值时点，根据万联恒德物业管理有限公司提供的《缴费通知单》记载：湘湖人家中鼎苑 11 幢 201 室 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，累计欠缴物业费及能源费 2780.31 元。本次估价的估价结果未扣除可能欠缴的物业费、水电费，敬请报告使用人注意。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

至价值时点，估价对象已受司法限制。本报告假设估价对象未发生抵押、转让、查封、出租等行为，且未考虑估价对象可能存在的其他债权或债务等对其房地产价值的影响，即本报告所评估的估价结果是估价对象权属完整状态下的市场价值。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假

定。

本报告无依据不足假设。

## 六、 估价报告使用的限制条件

1、本报告仅为杭州市上城区人民法院对估价对象进行司法处置提供参考，不可用做任何其他用途。未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

2、本估价报告使用期限自出具估价报告日起一年，即 2020 年 6 月 17 日至 2021 年 6 月 16 日止。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

3、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。

4、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；最终解释权归本估价机构所有。

5、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，估价机构仅对报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方： 杭州市上城区人民法院  
联系人： 王法官  
联系电话： 86752820

### 二、房地产估价机构

1、机构名称：杭州正和房地产土地资产评估有限公司  
机构地址：杭州市下城区中山北路 631 号 903 室  
法人代表：门冬月  
估价机构资质等级：房地产国家贰级  
估价机构证书编号：浙建房估证字(2013)001 号  
2、报告撰写：杭州正和房地产土地资产评估有限公司  
估价报告编号：杭正和估字(2020)FA-0011 号  
联系人：门冬月  
联系电话：13616527834

### 三、估价目的

根据杭州市上城区人民法院出具的《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》[(2020)浙 0102 委评 101 号]，估价对象房地产为法院案件所涉标的物，故本报告为杭州市上城区人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

### 四、估价对象

#### 1、房地产概况

估价对象坐落于杭州市萧山区湘湖人家中鼎苑，小区东临住宅，南

近湘湖路，西至时代大道，北至闻兴路。

估价对象位于杭州市萧山区闻堰镇，周边基础设施配套一般。湘湖人家小区规模较大，小区内绿化环境较好。估价对象为住宅，位于高层住宅的第2层，建筑面积为136.29平方米。

## 2、不动产权利状况：

(1)根据杭州市规划和自然资源局萧山分局出具的《不动产权属信息查询记录》[编号：D20200616-0001713]记载房屋信息如下：

不动产坐落	杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑11幢201室	
建筑面积	136.29平方米	
土地使用权面积	7.5平方米	
用途	住宅	
使用期限	至2072年12月31日	
限制信息	房产：有查封、有抵押，宗地：有查封、无抵押	
不动 产 状 况	权利人	喻福鹏、刘雯娟
	权证号	杭房权证萧移字第00200456号、杭房权证萧移字第00200457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	共同共有
	权利状态	现状
	登记日期	2013年02月25日
	附记	喻福鹏、刘雯娟占有份额为共同共有
抵押 状况	抵押权人	中国光大银行股份有限公司杭州凤起路支行
	登记证明号	杭房萧他字第00145359号
	抵押方式	最高额抵押
	债权数额	105万元
	登记日期	2013年03月14日
	债务履行期限	2013年03月14日起2016年03月14日止
	附记	最高额抵押权

抵押 状况	抵押权人	喻福兴
	登记证明号	杭房他证萧字第 14322008 号
	抵押方式	最高额抵押
	债权数额	150 万元
	登记日期	2014 年 04 月 28 日
	债务履行期限	2014 年 04 月 28 日起 2017 年 04 月 27 日止
	附记	余值抵押 最高额抵押权，产权证号： 杭房权证萧移字第 00200456 号、杭房权证萧移字第 00200457 号
查封 状况	查封文号	(2015) 杭下执民字第 212 号
	查封机关	杭州市下城区人民法院
	查封期限	2016 年 05 月 26 日起 2019 年 05 月 25 日止
查封 状况	查封文号	(2017) 浙 0102 执 449 号
	查封机关	杭州市上城区人民法院
	查封期限	2018 年 10 月 16 日起 2021 年 10 月 15 日止
查封 状况	查封文号	(2015) 杭下执民字第 212 号
	查封机关	杭州市下城区人民法院
	查封期限	2020 年 05 月 14 日起 2023 年 05 月 13 日止

(2) 根据杭州市规划和自然资源局萧山分局出具的《不动产权属信息查询记录》[编号：D20200616-0001713]记载土地信息如下：

不动产坐落	杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑 11 幢 201 室	
土地使用权面积	7.5 平方米	
使用期限	至 2072 年 12 月 31 日	
宗地号	330109016002GB10002	
限制信息	宗地：有查封、无抵押	
不动 产状 况	权利人	喻福鹏
	权证号	杭萧国用(2013)001038 号
	权利类型	国有土地使用权
	权利性质	出让

宗地号	330109016002GB10002
权利状态	现状
附记	2013-02-26: 本宗地原土地使用者为杭州世外桃源房地产开发有限公司, 土地证号为杭萧国用(2003)第1600009号、杭萧国用(2003)第1600010号和杭萧国用(2003)第1600011号已注销。喻福鹏以购买方式取得萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑11幢201室, 依法取得土地分摊面积7.5平方米。喻福鹏、刘雯娟共同共有。本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有。

(3)、根据《契证》记载信息如下:

契证编号	3301812013002232	契证状态	正常	原契证编号	--
最新契证编号	3301812013002232	承受方	喻福鹏、刘雯娟	出让方	杭州世外桃源房地产开发有限公司
房屋(土地)座落	湘湖人家中鼎苑11幢201室	房屋(土地)类型	90-140/144(含)普通住宅	建筑(土地)面积	136.29
附属设施面积	0	主房转移面积	136.29	附属设施转移面积	0
交易类型	商品房	合同签订日期	2010-05-09	纳税义务发生日期	2010-05-09
成交金额	1426727	计税金额	1426727	适用税率	0.015
应缴税额	21400.91	滞纳金罚款	0.00	优惠税额	0.00
实缴税额	21400.91	完税凭证	(20111)浙地转电02438105	发票号码	--
领证人	--	契证领证日期	2013-02-25	操作员	陈丽英
操作日期	2013-02-25	受理单号	1513002413	契证附注	--

(4)、根据《房产分层分户平面图》记载信息如下:

层数: 总层数为地上18层, 地下1层, 估价对象位于第2层

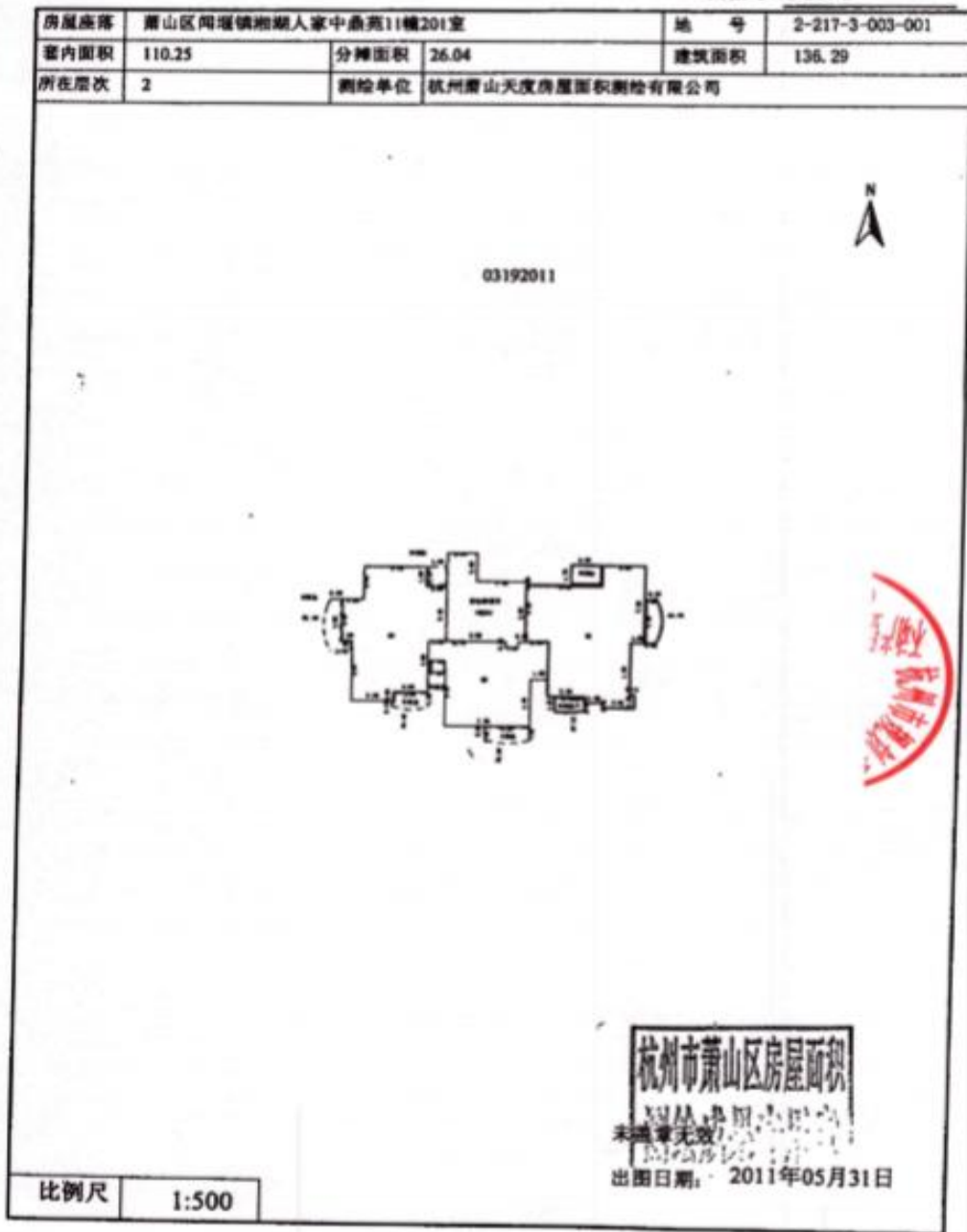
建成年份: 2011

建筑结构: 钢筋混凝土

建筑面积: 136.29 m<sup>2</sup>, 其中套内面积110.25m<sup>2</sup>、分摊面积26.04m<sup>2</sup>

### 房产分层分户平面图

图幅号: 2-217-3



#### 3、估价范围:

本次估价范围为杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑11幢201室住宅房地产, 房屋建筑面积为 136.29m<sup>2</sup> 及其相应的国有土地使用权面积 7.5m<sup>2</sup>, 室内不可移动装饰装修以及分享的配套设施使用权价值。

#### 4、房地产利用现状:

至价值时点, 杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑 11 幢 201 室住宅

房地产，现房，已查封。

## 5、估价对象现场状况

### ①土地状况：

估价对象所在宗地四至为小区东临住宅，南近湘湖路，西至时代大道，北至闻兴路。估价对象土地使用权面积为 7.5m<sup>2</sup>，权利类型为国有建设用地使用权，使用期限至 2072 年 12 月 31 日，权利性质为出让。所在宗地形状较为规则，土壤环境未受污染，地基稳定、无不良水文地质现象，能满足建筑物对承载力的要求。至实地查勘日，所在区域及红线内市政基础设施条件达到六通（电力、上水、下水、通讯、道路、通气）。

### ②房屋状况：

估价对象位于杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家，小区规模较大，含高层住宅和多层住宅，配套有沿街商业用房。小区内部绿化环境较好，专业物业管理。

估价对象所在的中鼎苑 11 幢，位于小区中间位置，建筑物为高层住宅，总层数为地上 18 层，地下 1 层，1 层为架空层，建成于 2011 年。建筑物外立面为外墙涂料、安装铝合金窗，内部配有 2 部电梯。

估价对象位于第 2 层，一层 3 户，层高约 2.8 米。估价对象为东边套，南北通透，通风、采光条件优越。估价对象建筑面积为 136.29 平方米，户型为三室二厅一厨二卫，二室朝南，厅朝东，一室一厨一卫朝北。

室内简单装修。地面部分铺设抛光砖、部分为复合地板，厨房及卫生间配有简单厨卫设施，品质一般，维修保养状况较差。

估价对象主卧部分墙面出现水渍。

维修及完损程度：至价值时点，估价对象建筑物基础稳固，维护和完损程度为较好。

## 6、交通情况：

估价对象所在区域有时代大道、闻兴路等主次干道，区域道路通达度较高；附近分布有 178 路、296 路、326 路等多条公交线路，公共交通

便捷度一般。

#### 7、周围环境

估价对象位于杭州市萧山区闻堰镇，地理位置一般。所在区域分布有三江新村、云涛名苑、东方海岸等住宅区，周边分布有闻堰镇初级中学、闻堰镇第二小学、社区卫生服务中心、建设银行、农业银行、邮储银行、杭州湘湖农贸市场、超市、餐饮等，基础设施配套一般。

#### 8、基础设施

至价值时点，估价对象所在区域市政基础设施条件达到六通（电力、上水、下水、通讯、道路、通气）。

### 五、价值时点

2020年6月15日

根据现场实地查勘日期2020年6月15日设定价值时点。

### 六、价值类型

#### 1、价值名称：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额。

#### 2、价值内涵

本报告所提供的是杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑11幢201室住宅房地产以及分享的配套设施使用权价值：权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为7.5平方米，基础设施条件达到六通（电力、上水、下水、通讯、道路、通气）；房屋用途为住宅，建筑面积为136.29平方米。上述房地产在全部假设和限制条件下于2020年6月15日的市场价值。

## 七、 估价原则

本报告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。

### 1、 独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

“独立”是要求估价人员和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价遵循此项原则。

### 2、 合法原则

本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。

依法，是指依据：有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则即依法判定估价对象的状况后进行估价的原则。

本次估价遵循此项原则。

### 3、 价值时点原则

本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。



房地产市场是一个动态市场，影响房地产价格的因素也是不断变化的，而估价对象房地产本身也可能发生变化，故房地产价格反映的是某一价值时点的价格。价值时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价遵循此项原则。

#### 4、替代原则

本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。

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的类似房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估一宗房地产价格时，若存在类似房地产的价格，则可以依据“替代原理”推算出估价对象的价格，并使估价结果没有不合理偏离。

本次估价遵循此项原则。

#### 5、最高最佳利用原则

本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。

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、规模和档次等。其中，“法律上许可”是前提，它是指最高最佳利用不是无条件的，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。当估价对象房地产已做某种利用时，则应在调查及分析其利用现状的基础上做出相关判断和选择。

本次估价遵循此项原则。

## 八、 估价依据

### 一、有关法律、法规等

#### 1. 《中华人民共和国担保法》;

2. 《中华人民共和国拍卖法》;
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. 《中华人民共和国物权法》;
6. 《中华人民共和国资产评估法》;
7. 《城市房地产转让管理规定》;
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;
9. 《司法鉴定程序通则》;
10. 《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》;
11. 《建设部城市房地产市场评估管理暂行办法》;

## 二、有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;

## 三、估价委托人提供和估价方查询的有关资料

- 1、《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》[(2020)浙0102委评101号];
- 2、《不动产权属信息查询记录》[D20200616-0001713];
- 3、《契证》查询记录;

四、注册房地产估价师实地查勘资料及其与房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，即测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法，即求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润，得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员通过对杭州市尤其是估价对象所在的萧山区社会经济发展状况及房地产市场状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象现为住宅，目前该类房地产市场交易活跃，有比较充分的可比案例，有条件采用比较法进行估价。

同时，作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得经济收入，目前该类房地产租赁市场活跃，有比较充分的出租实例，故本次估价对收益法予以选用。

## 2、技术路线

### (1) 比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、建筑结构等相同或相近且成交日期接近价值时点、成交价格为正

常价格或可修正为正常价格的多个可比实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；⑦计算比较价值。

## （2）收益法

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法：报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测估价对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象房地产价值的方法；直接资本化法是预测估价对象房地产未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象房地产价值的方法。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次采用报酬资本化法；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

## （3）估价对象房地产价格确定

根据以上两种估价方法计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

# 十、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出杭州市萧山区闻堰镇湘湖人家中鼎苑 11 幢 201 室住宅房地产、室内不可移动装饰装修价值以及分享的配套设施

使用权于价值时点的市场价值。结论如下：

总价值人民币 327 万元

大写人民币：叁佰贰拾柒万元整，

折合建筑面积单价 23993 元/平方米

(人民币大写：每平方米贰万叁仟玖佰玖拾叁元整)

### 十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
门冬月	3320170025		2020 年 6 月 17 日
周丽君	3320140083		2020 年 6 月 17 日

### 十二、 实地查勘期

2020 年 6 月 15 日

### 十三、 估价作业期

2020 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 17 日

### 十四、 估价报告使用提示

买卖双方税费情况如下：

1、转让过程中卖方需要缴纳的税费

①增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加），  
超过 2 年（含）免征

②个人所得税，转让五年家庭唯一生活用房免征；其他按转让收入  
× 1%

③土地增值税免征

④印花税免征（2008年11月1日前0.05%）

2、转让过程中买方需要缴纳的税费

（1）买受人为个人时：①契税：家庭唯一住房 90 m<sup>2</sup>以上为转让收入 × 1.5%  
家庭二套改善性住房 90 m<sup>2</sup>以上为  
转让收入 × 2%  
其他为转让收入 × 3%

②印花税免征（2008年11月1日前0.05%）

（2）买受人为单位时：①契税：转让收入 × 3%

②印花税：转让收入 × 0.05%

具体缴纳数额应以当地税务机关核定为准。

## 附 件

- 1、估价对象实景照若干；
- 2、估价对象地理位置示意图；
- 3、《杭州市上城区人民法院资产评估委托书》[(2020)浙0102执101号]复印件；
- 4、《不动产权属信息查询记录》[D20200616-0001713]复印件；
- 5、《房产分层分户平面图》复印件；
- 6、《契证》查询记录复印件；
- 7、物业《缴费通知单》复印件；
- 8、杭州正和房地产土地资产评估有限公司营业执照、资质备案证书复印件；
- 9、房地产估价师注册证书复印件。