

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：杭州市拱墅区杭办大厦5幢3F室一
处住宅房地产市场价值评估
(结果报告)

估价委托人：泰顺县机关事务管理中心

估价机构：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司

注册房地产估价师：刘学胜（注册号：3320190121）

陈如腾（注册号：3320130028）

估价报告出具日期：二〇二五年六月二十七日

估价报告编号：杭中立(2025)房(估)字第304号

致估价委托人函

泰顺县机关事务管理中心：

本公司接受贵方委托，对泰顺县机关事务管理中心单独所有的位于杭州市拱墅区杭办大厦 5 幢 3F 室一处住宅房地产的市场价值进行估价。

估价对象：杭州市拱墅区杭办大厦 5 幢 3F 室一处住宅房地产。房屋建筑面积为 72.87 平方米，土地使用权面积为 12.4 平方米。土地使用权类型为划拨。

估价目的：为委托方了解该处住宅房地产在划拨权益下的市场价值提供参考依据而对房地产市场价值进行估价。

价值时点：2025 年 6 月 5 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、收益法。

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/T50291-2015）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，运用比较法和收益法，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 2025 年 6 月 5 日的划拨权益下的市场价值为 211.61 万元，大写金额：人民币**贰佰壹拾壹万陆仟壹佰元整**。

特别提示：

1、估价对象权利性质为划拨，根据委托方要求，本次评估价值为估价对象在划拨权益下的市场价值。根据委托方提供的相关补缴出让金资料显示，估价对象土地性质若转为出让，需补交出让金按照以下标准：《关于杭州市区国有划拨

土地上标准住宅交易补缴土地出让金的若干意见》，市区土地出让金的缴纳标准详见下表。

市区国有划拨土地上标准住宅交易土地出让金缴纳标准

单位：元/平方米（土地面积）、70 年

土地等级	一	二	三	四	五	六	七	八以下
缴纳标准	600	500	400	300	200	100	80	50

《关于杭州市区国有划拨土地上标准住宅交易补缴土地出让金的补充通知》，土地出让金的计算方法为：应当缴纳的出让金数额=房屋所在土地等级相对应的出让金标准×土地分摊面积。土地分摊面积为交易房屋的土地证书证载土地面积。估价对象土地使用权类型为划拨，土地使用权面积为 12.4 平方米，所对应的土地等级为杭州市四级地。故应补缴出让金金额为 12.4×300=3720 元。

2、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以及变现分析和风险提示。

3、本报告各项附件与报告书具同等效力。

4、在市场状况变动不大的情况下，本报告的使用有效期自估价报告提交之日起壹年内有效。

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（盖章）：

二〇二五年六月二十七日

目 录

注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、 估价委托人	9
二、 估价机构	9
三、 估价目的	9
四、 估价对象	9
五、 价值时点	11
六、 价值类型	11
七、 估价原则	11
八、 估价依据	13
九、 估价方法	14
十、 估价结果	15
十一、 注册房地产估价师	16
十二、 实地查勘期	16
十三、 估价作业日期	16
附 件	17
附件一、 估价对象位置示意图；	17
附件二、 估价对象实地勘查照片；	17
附件三、 《房地产估价委托书》复印件；	17
附件四、 《不动产权证书》复印件；	17
附件五、 估价机构营业执照复印件；	17
附件六、 估价机构备案证书复印件；	17
附件七、 注册房地产估价师注册证书复印件；	17

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，但受到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、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有外部专家和机构对本估价报告提供重要专业帮助。

8、参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字	签字日期
刘学胜	3320190121		2025 年 月 日
陈如腾	3320130028		2025 年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价的一般性假设前提：

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，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，但因本次估价对象为待建建筑，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将存在安全隐患的情况下，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，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、估价对象在合法前提下，按其设定建成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。

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

本估价项目不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

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了解房地产市场价值提供参考依据，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。

七、其它特殊事项说明

1、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。

2、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至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：泰顺县机关事务管理中心

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：杭州市滨江区江虹路 735 号 3B 幢 601 室

法人代表：吴艳霞

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字【2009】016 号

统一社会信用代码：91330108779276448X

联系人：陈如腾

联系电话：0571-88951480

三、估价目的

为委托方了解该处住宅房地产在划拨权益下的市场价值提供参考依据而对房地产市场价值进行估价。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

本次估价对象为泰顺县机关事务管理中心单独所有的位于杭州市拱墅区杭办大厦 5 幢 3F 室一处住宅房地产，估价范围为该处房屋所有权及相应的土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权、特许经营权等其他资产。

2、估价对象基本情况

1) 权益状况

(1) 不动产权利状况：

不动产权证号：浙（2025）杭州市不动产权第 0292083 号；

权利人：泰顺县机关事务管理中心；

坐落：杭办大厦 5 幢 3F 室；

不动产单元号：330105 003004 GB00018 F00030043

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：划拨/市场化商品房

用途：城镇住宅用地/住宅

面积：土地使用权面积 12.4 m²/房屋建筑面积 72.87 m²

权利其他状况：土地使用权面积：12.4 m²，其中独用土地面积 0 m²，分摊土地面积 12.4 m²

附记：总层数含地下一层

（2）他项权利状况

根据估价人员了解，估价对象不存在租赁权、抵押权、地役权、相邻权、其他担保权等他项权利。

（3）目前使用情况

至价值时点，估价对象为空置状态。

（4）土地使用管制

估价对象无土地使用管制。

2）房地产实物状况

（1）建筑物实物状况

建筑面积：72.87 平方米。

用途：设计用途为住宅用房，现状利用为住宅。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

建成年份：1995 年。

楼层：估价对象总层数为 19 层，包含地下 1 层，估价对象所在层为地上 3 层。

建筑外观：外立面保养维护状况较好。

装饰装修：估价对象入户门为普通防盗门，厅地面为地砖，墙面为乳胶漆刷白，顶部为乳胶漆刷白；卧室地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶部为石膏线条装饰；卫生间及厨房地面为地砖，墙面为墙砖，吊顶为扣板吊顶。

设施设备：齐全完好。

维护状况：维护状况较好。

完损状况：建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙完好，楼面和地面平整，属于完好房。

（2）土地实物状况

土地面积：12.4 平方米。

四至：估价对象所在宗地东至丽水路，南、西至霞湾巷，北至小兜弄。

形状：估价对象所在宗地呈不规则形状。

地形、地势：与相邻土地、道路基本持平，地形地势平坦。

地质、土壤、水文状况：土壤没有受过污染，无不良地质现象，自然排水状况良好，无洪水淹没的可能性，较适宜开发建设。

基础设施完备程度、土地开发程度：具备了外围“六通”（即通路、通电、通水、排水、通讯、通气）、内部“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通讯、通气及场地平整）的条件。

五、价值时点

本报告价值时点为 2025 年 6 月 5 日。

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 2025 年 6 月 5 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。设定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、收益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、收益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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日生效）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

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、全国人大、国务院、住房和城乡建设部、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、《房地产估价委托书》；

2、《不动产权证书》复印件。

（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、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、技术路线：

根据《房地产估价规范》的规定，在进行房地产估价时，应根据估价的实际情况充分考虑掌握的资料、选择最适宜的方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合理的房地产价格。房地产估价方法通常有比较法，收益法，成本法、假设开发法等方法。估价方法的选择应当按照估价的技术标准，结合估价对象的具体条件、用途及估价目的，综合估价人员收集的有关资料，考虑到当地房地产市场的发展程度，选择适当的估价方法。按照规定，估价对象的同类房地产有较多交易的应选用比较法；收益性房地产的估价，应选用收益法为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用上述三种估价方法的情况下，可采用成本法作为主要估价方法；政府近期公布了基准地价的地区估价，应选用基准地价系数修正法。

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。估价对象所在区域同类房地产有出租实例，市场租金及运营费用等收益相关资料可以通过搜集获取，故可以选用收益法进行评估。

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。

综上所述，根据估价对象的特点，可采用比较法和收益法测算，假设开发法、成本法均缺乏可操作性。故本次评估以比较法和收益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。

(2) 收益法

收益法定义：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率和资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得出估价对象价值或价格的方法。根据估价对象的具体情况并结合估价目的，本次选取收益法公式如下：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] \times (1+r) + \frac{Vn}{(1+r)^n}$$

其中：V——收益价值 a——年净收益 r——报酬率
g——收益递增率 n——收益期 Vn——期末转售收益

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2025 年 6 月 5 日的划

拨权益下的市场价值为人民币 211.61 万元，大写人民币贰佰壹拾壹万陆仟壹佰元整。

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	签字	签字日期
刘学胜	3320190121		2025 年 月 日
陈如腾	3320130028		2025 年 月 日

十二、实地查勘期

2025 年 6 月 5 日至 2025 年 6 月 5 日

十三、估价作业日期

2025 年 6 月 5 日至 2025 年 6 月 27 日

附 件

- 附件一、估价对象位置示意图；
- 附件二、估价对象实地勘查照片；
- 附件三、《房地产估价委托书》复印件；
- 附件四、《不动产权证书》复印件；
- 附件五、估价机构营业执照复印件；
- 附件六、估价机构备案证书复印件；
- 附件七、注册房地产估价师注册证书复印件；