



房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：赵奎富所属位于诸暨市大唐镇轻纺袜业城 B 区
681 号房地产市场价值评估

委 托 方：浙江省诸暨市人民法院

估 价 方：诸暨市正昊房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘凯峰（注册号 3320080102）

罗 杰（注册号 3320090047）

估价作业日期：2020 年 4 月 20 日至 2020 年 4 月 27 日

估价报告编号：诸正昊房评字 SF [2020] 第 011 号



目 录

第一部分 致委托方函.....	1
第二部分 估价师声明.....	2
第三部分 估价的假设和限制条件.....	3
第四部分 估价结果报告.....	6
一、估价委托方.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价对象概况.....	6
四、估价目的.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型及定义.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	10
十二、估价作业日期.....	10
十三、估价报告应用的有效期.....	11
第五部分 附 件.....	11



第一部分 致委托方函

浙江省诸暨市人民法院：

受贵院的委托，我公司组织专业估价人员于二〇二〇年四月二十日至二〇二〇年四月二十七日按规定的估价程序对赵奎富所有的以下房地产于价值时点现状下的市场价值进行评估。特此函告如下：

序号	所有权人	坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
1	赵奎富	大唐镇轻纺袜业城 B 区 681 号	/	86.0	45.5

估价目的：为司法机关拍卖（变卖）估价对象房地产提供市场价值参考依据。

价值类型：本次估价采用公开市场状态下的市场价值标准。

价值时点：二〇二〇年四月二十日。

估价方法：采用比较法和收益法。

估价结果：依据房地产估价规范等国家及有关部门颁发的相关法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的评估程序，选用科学合理的评估方法，对影响估价对象价值的各种因素进行综合分析，在满足估价的假设和限制条件下，经过准确的计算，并结合估价师执业经验基础上综合确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

估价对象在本报告的假设和限制条件下的公开市场价值为人民币 103.20 万元，大写：壹佰零叁万贰仟 元整。

诸暨市正昊房地产评估有限公司

法人代表：

二〇二〇年四月二十七日



第二部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 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及委托方没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本公司估价人员已于价值时点 2020 年 4 月 20 日对本报告中的估价对象进行了现场实地查看，仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担估价对象质量、建筑面积准确性和相应权益责任，也不承担其他被掩盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告仅是在本报告中说明的假设条件下对估价对象特定目的下的价值类型的价值进行合理估算。
- 8、估价作业过程中严格遵守了职业道德。

中国注册房地产估价师

注册号

签字盖章

刘凯峰

3320080102

罗 杰

3320090047



第三部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、估价对象在价值时点存在着一个公开、自愿、平等的交易市场；在该市场上的交易双方均掌握必要的市场信息，并具有必要的专业知识；交易双方有充裕的时间进行交易；估价对象产权明晰，没有查封，可以在公开市场上交易。公开市场价值应满足下列条件：

- ①交易双方是自愿地进行交易的。
- ②交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益。
- ③交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、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。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律法规的规定。

3、估价人员对估价对象的现场勘察仅限于估价对象在查看日的外观和使用状况，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，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

4、本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电等）的使用权益为假设前提。

5、本报告中未考虑在处置估价对象房地产时需支付的额外相关费用，估价对象市场价值是以估价对象房屋所有权和土地使用权不存在抵押权、担保权、租赁权、地役权的他项权利，权属清晰无异议为假设前提。

6、估价对象面积以法院提供的《房屋所有权证》和《土地使用权证》复印件为依据。

7、本次估价假设估价对象不与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议，也未考虑租赁权对评估价值的影响。

二、估价的限制条件

1、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市



场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2、本次估价结果是以现场勘查日估价人员所见现状下的估价结论，如后期该房地产实物及权益状况发生变化，并对估价结果有重大影响应重新委托评估。

3、本估价报告中的估价结果只为司法机关拍卖（变卖）估价对象房地产提供市场价值参考依据，不得用作其他任何用途使用，非为法律规定的情况，未经本机构许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本公司不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4、本估价报告中的估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格，未考虑估价委托人因有法定优先受偿以外的负债因素、短期强制处分及抵押到期清偿发生费用等因素对估价结果的影响，亦未考虑预期宏观经济和地方经济发生变化而引起市场价格波动风险以及遇有自然力和不可抗力因素对估价对象价格的影响。

5、本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起一年内有效，请报告使用人在报告应用有效期内使用，否则，本估价结果无效。

三、其他事项说明

1、本次评估所采用的市场资料等评估相关资料由估价人员调查而得。

2、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则、方法及参数的选取。

3、本报告估价人员与委托估价方除委托估价关系外，无其他任何影响估价结果的关系。

4、评估价值包含了固定装修部分价值，由于建筑物的固定装修、固定附属设备均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。



5、本估价报告中数据全部采用 Excel 电子表格连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留小数点位数，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估价结论的准确性。

6、特别提醒竞买人要充分了解估价对象现实存在的和潜在的风险，留意是否存在水电气费等欠款，是否存在产权纠纷等，对房屋室内状况进行详细的查看，审慎出价，以免产生不必要的麻烦。



第四部分 估价结果报告

一、估价委托方

名称：浙江省诸暨市人民法院

二、估价机构

估价单位：诸暨市正昊房地产评估有限公司

资质证书编号：浙建房估证字[2009]010号

资质等级：贰级

法定代表人：刘凯峰

公司地址：浙江省诸暨市苎萝东路268号

联系人：蔡江

联系电话：13819548208

三、估价对象概况

1、估价事由

本公司就浙江诸暨农村商业银行股份有限公司大唐支行与诸暨市大唐赵富轻纺门市部、赵奎富金融借款合同纠纷一案接受浙江省诸暨市人民法院委托，对赵奎富所属位于诸暨市大唐镇轻纺袜业城B区681号房地产进行司法鉴定评估，为浙江省诸暨市人民法院进行司法拍卖（变卖）该查封的财产提供价值依据。

2、估价对象范围界定

本次估价对象评估范围：估价对象位于诸暨市大唐镇轻纺袜业城B区681号，建筑面积为86.0 m²，出让国有土地使用权面积45.5 m²；本次评估范围包括估价对象所分摊的建设用地使用权、房屋所有权、建筑物区分所有权及公共配套设施使用权及室内固定装修（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、固定壁柜、厨房及厕所内固定设施等）。

3、估价对象权利状况：

①房屋权益状况：

产权证号	房权证诸字第47642号			房屋所有权人	赵奎富	
房屋坐落	大唐镇轻纺袜业城B区681号					
丘(地)号	唐17-11 1-681			产别	私产	
幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途
/	/	框混	2	1-2	86.0	/



②土地权益状况:

土地使用权证编号	诸暨国用(2011)第90405887号		
土地使用权人	赵奎富		
坐落	大唐镇轻纺袜业城B区681号		
地号	904-100-429	图号	/
地类(用途)	综合用地	使用权类型	出让
终止日期	2051年8月26日	使用权面积	45.5 m ²

4、估价对象实物状况:

(1) 建筑物状况:

估价对象房地产位于诸暨市大唐镇轻纺袜业城B区681号,2层框混结构,建成于2002年,估价对象位于第1-2层,建筑面积为86.0 m²。

现场查看:估价对象地基有足够承载力,承重构件牢固,外墙涂料粉刷,外装卷帘门,一至二层内部地面铺地砖,内墙乳胶漆粉刷。上下水、供电、照明、宽带等配套设施齐全,采光通风较好,室内布局合理,维护保养较好,属完好房。

(2) 土地状况:

估价对象所占土地为综合用地,宗地形状较规则,周边环境较好,该宗地外达到“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯),宗地内水、电、通讯、有线电视、宽带等管网均已接通,场地内部已完成开发,达到五通一平,地面上已建有房屋建筑物,宗地条件较好,工程地质条件较好,地势平坦,水文状况良好,交通便利,水泥地面,绿化设施完善。该宗地对地块利用无不良影响。无明显的坡度,易于施工。从总体看,地地质条件适于建筑。

5、估价对象区位状况:

估价对象所在诸暨市大唐镇轻纺袜业城B区681号,东临雍平路,南临江北路,西临永安路,北临开明路。区域内有聚集了鸿瑞公寓、锦绣唐城、大唐花苑等住宅小区,附近有大润发(大唐店)、永新小商品市场、诸暨市第六人民医院等生活配套设施,道路设施完善,有多路公交车停靠附近,交通便捷度较好,市政基础设施及公共配套设施较完善。

四、估价目的

为司法机关拍卖(变卖)估价对象房地产提供市场价值参考依据。



五、价值时点

二〇二〇年四月二十日(价值时点定为现场查看日)。

六、价值类型及定义

本次估价所要确定的市场价值是指估价对象满足全部假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《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》
- 3、《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》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)等有关法律、法规和司法解释。
- 4、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《中华人民共和国资产评估法》。
- 5、委托方提供的《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件及相关资料。
- 6、估价人员实地查看调查获得的资料及当地房地产市场价格信息、动态。

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳使用原则，估价结果力求做到客观、公正、合理。

(一) 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

“独立”要求估价机构和估价师应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”要求估价机构和估价师应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

(二) 合法原则：房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用，合



法处分为前提估价。合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下特别是权益状况下的价值。

（三）价值时点原则：房地产估价要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。价值时点原则要求估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价值。

（四）替代原则：房地产估价应要求估价人员结果不得明显偏离类似房地产的同等条件下的正常价格。

（五）最高最佳使用原则：房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证、能使用估价对象的价值达到最大的一种可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价修正法，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本项目的估价目的等具体特点，选择比较法和收益法为本次估价的基本方法。

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。由于估价对象所在区域内与其用途和现状相同或者相似的房地产交易活跃，能够搜集到较多真实可信的可比实例，可以通过交易可比实例测算出估价对象市场价格，所以本次估价宜采用比较法。

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。根据我们调查，估价对象所在区域内与估价对象类似的房地产出租现象较为普遍，且租金水平较为稳定，因此我们认为该类房地产属收益性房地产，根据房地产估价规范关于“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”的要求，故采用收益法作为其中的一种方法进行估价。

成本法测算估价对象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。由于估价对象为已建成的综合用途房地产，其价值受房地产市场影响较大，成本法不能比较客观、合理的反映其真实价值，故本次评估不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后价值，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得到估价对象价值或价格的方法。据估价人员实地查勘及对周围房地产市场分析及预测，不具有投资开发或再开发潜力，根据估价规范，本次评估也不宜使用假设开发法。

十、估价结果

估价对象在此次估价目的下，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行分析修正，采用比较法和收益法，于价值时点 2020 年 4 月 20 日确定估价对象诸暨市大唐镇轻纺袜业城 B 区 681 号房地产在本报告的假设和限制条件下的公开市场价值为人民币 103.20 万元，大写：壹佰零叁万贰仟元整。详见《评估结果明细表》

评估结果明细表

位 置	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
诸暨市大唐镇轻纺袜业城B区681号	综合	86.00	45.50	12000.00	103.20
房地产市场价值					103.20

十一、估价人员

注册房地产估价师

刘凯峰

注册房地产估价师

罗 杰

十二、估价作业日期

2020 年 4 月 20 日至 2020 年 4 月 27 日



十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起一年内有效，如过有效期，本估价报告价值应作相应调整或重新评估。

第五部分 附 件

- 1、《司法鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象位置图及现场查看照片
- 3、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 4、估价对象《土地使用权证》复印件
- 5、估价机构《营业执照》复印件
- 6、估价机构《资质证书》复印件
- 7、估价人员《注册证书》复印件