



常山县人民法院委托的黄诚所属位于常山县天马街道新生弄1号502室住宅房
地产市场价值评估

博文房估字(2022)第448号

(2022)衢常法委评44号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

郭森华 注册号 3319970058

吕正辉 注册号 4220070032

2022年07月20日



致估价委托人函

常山县人民法院：

受贵方的委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、【（2022）衢常法委评44号】委托书、《中华人民共和国民事诉讼法》、《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》等有关法律法规政策规定，对黄诚位于常山县天马街道新生弄1号502室住宅房地产（建筑面积83.17m²；国有出让城镇住宅用地，土地使用权面积为16.60m²）市场价值进行了评估，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象比较因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象于价值时点2022年07月11日的市场价值为房地产总价110.20万元，大写人民币壹佰壹拾万零贰仟元整。详见下表：

表1 房地产估价结果一览表

所有权人	产权证号 坐落	所在层数 /总层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
黄诚	常山县天马街道新生 弄1号502室	5/5	住宅	83.17	13250	110.20

备注：

1. 本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修和附属物，但不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价



格的保证；

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

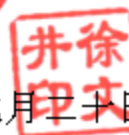
5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

6. 估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起5日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十日





目录

致估价委托人函	1
目录	4
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	15
附件	16
<u>1. 司法鉴定委托书 2. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件 3. 估价对象照片 4. 区域位置示意图 5. 估价机构营业执照复印件 6. 估价机构资格证书复印件 7. 估价师资格证书复印件</u>	



估价师声明

一、我们郑重声明：

1、我们在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、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、【（2022）衢常法委评 44 号】委托书、《中华人民共和国民事诉讼法》、《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》等有关法律法规政策规定等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师郭森华、吕正辉已于 2022 年 07 月 11 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，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、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
郭森华	3319970058 博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司 注册房地产估价师 注册号:3319970058 郭森华	郭森华	2022 年 07 月 20 日
吕正辉	4220070032 博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司 注册房地产估价师 注册号:4220070032 吕正辉	吕正辉	2022 年 07 月 20 日



估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件，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但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 注册房地产估价师对估价对象进行了现场查勘观察，估价对象范围与权属登记证明资料记载内容一致。本次估价未对房屋建筑面积和分摊土地使用权面积进行专业测量，估价所采用的面积以委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件记载内容为准。

(3) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：

(1)、本次估价结果是为确定房地产司法鉴定提供参考依据，未考虑因处分时点与价值时点不一致带来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实体状况、区位状况以及权益状况发生变化对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

(2)、本次估价结果未考虑办理过户过程中所发生的税费等因素对估价结论的影响，我们所评估的是估价对象在完整和合法权利状态下在价值时点的市场价值。

(3)、本次估价结果未考虑估价对象及其所属权人已承担的债



务（如拖欠物业管理费、水电费等）、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、背离事实假设：

本次估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，本次估价不考虑估价对象的抵押、担保、租赁等他项权利状况以及查封对其价值的影响。

4、不相一致假设：

本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途、不同权属证明上的权利人、估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：委托方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件，我们没有与房产登记簿核对，由估价委托人对其所提供资料的真实性、完整性、合法负责。

6、估价报告使用限制：

（1）本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，将估价对象作为司法拍卖（变卖）为前提向委托方提供房地产市场价值参考依据，不得用做其它用途。

（2）本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

（3）本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。



估价结果报告

博文房估字（2022）第 448 号

一、估价委托人

委托方：常山县人民法院

住址：常山县天马街道白马路 155 号

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

网址：<http://www.bwjtcn.cn>

资质等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2021 年 10 月 08 日至 2024 年 10 月 07 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理、工程咨询

分支机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司

分支机构备案证书编号：浙房估备[2017]014 号

分支机构办公地址：衢州市柯城区三江东路 2 幢 1309、1310 室

分支机构负责人：吕正辉

分支机构联系人：许可雯

联系电话（传真）：0570-3685303

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为常山县天马街道新生弄 1 号 502 室住宅房地产，房屋证载建筑面积 83.17m²；国有出让城镇住宅用地，土地使用权面



积为 16.60m²。本次估价范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修和附属物价值，但不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象所处宗地位于新生弄1号，所在宗地东邻远洋新天地小区，南至文峰西路，西邻新生弄，北至大街；宗地地势平坦，形状较规则。根据估价对象使用现状，设定估价对象土地用途为住宅。估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。

2、估价对象建筑物状况

估价对象为一幢总层数5层混合结构住宅楼中第5层住宅，朝南。证载建筑面积83.17m²，功能布局有卧室、客厅、餐厅、卫生间、阳台等，普通装修。房装饰装修情况如下：

外墙：涂料粉刷；内墙：乳胶漆粉刷、瓷砖贴面；地面：地砖、强化地板地面；天棚：乳胶漆粉刷、扣板吊顶；进门防盗门；窗户为塑钢窗，部分窗户装有不锈钢防盗窗。房屋水、电、卫生设施齐全，建筑物维护状况好，建筑物整体成新度为80%。估价对象室内配有橱柜、固定柜、衣柜等固定设施，另室内有油烟机、热水器等电器保留。

3、（三）估价对象权益状况

1、房地产权益状况

所有权人	产权证号	坐落	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m ²)
黄诚	常房权证天马街道字第 F20150002347 号	常山县天马街道新生弄1号502室	5/5	住宅	83.17

2、土地权益状况

国有土地使用证号	使用权人	坐落	地号	地类 (用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
常山国用(2015)第01321号	黄诚	常山县天马街道新生弄1号	330822100073GB00009	城镇住宅用地	出让	16.60	2083年03月29日

3、他项权状况



根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封等对房地产价值的影响。

（四）估价对象区位状况

估价对象所在小区东邻远洋新天地小区，南至文峰西路，西邻新生弄，北至大街；估价对象所在区域内的道路体系为格网状，主要有大街、文峰西路等城市主、次干道，道路通达状况较好，附近范围内有1路、11路、12路、1路A环线等公交车在附近停靠，公共交通状况好，交通便捷。区域内环境良好；所在区域无明显的水、气、声污染，综合环境质量良好。周边有天马一小、天马中学、人民医院、世纪联华超市、塔山公园、柚香城农贸市场、银行网点等生活配套设施。

五、价值时点

2022年07月11日

六、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载用途，在价值时点2022年07月11日于现状的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修及附属物，但不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如



下原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则：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；

（三）价值时点原则：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；

（四）替代原则：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。

（五）最高最佳利用原则：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。

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》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2019年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2019年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委



员会第十四次会议修正)；

6、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施)；

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23号)

8、《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》(法释〔2004〕16号)；

9、《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)；

10、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)。

(二) 本次估价依据的技术标准

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/T50899-2013)；

3、《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号)；

(三) 委托人提供的有关资料

1、《常山县人民法院司法评估委托书》【(2022)衢常法委评44号】；

2、委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等复印件及其他相关资料；

3、估价委托人提供的基本情况资料。

(五) 房地产估价机构掌握的有关资料

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、估价对象所在地统计资料；

3、估价对象所在地城市规划资料；

4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(六) 房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1、房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2、房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；



3、估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房地产交易的市场资料；

4、房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多同类型房地产出租租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有



投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 07 月 11 日的市场价值为房地产总价 110.20 万元，大写人民币壹佰壹拾万零贰仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭森华	3319970058 注册房地产估价师 注册号:3319970058 郭森华	郭森华	2022 年 07 月 20 日
吕正辉	4220070032 注册房地产估价师 注册号:4220070032 吕正辉	吕正辉	2022 年 07 月 20 日

十二、实地查勘期

2022 年 07 月 11 日



十三、估价作业日期

2022年07月11日至2022年07月20日



附件

1. 司法鉴定委托书
2. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件
3. 估价对象照片
4. 区域位置示意图
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资格证书复印件
7. 估价师资格证书复印件



委托书

浙江省常山县人民法院

司法评估委托书

(2022)衢常法委评44号

博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司：

本院受理的(2022)浙0822执841号金融借款合同纠纷一案，现决定予以司法鉴定。经规定程序选定，委托贵机构予以司法鉴定。

鉴定要求：1、对被执行人黄诚所有的位于常山县天马街道大街45号店面及住宅、新生弄1号502室房产进行评估。

现将司法鉴定委托书和相关材料移交贵机构，请根据司法部《司法鉴定程序通则》和《浙江省人民法院〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》的规定进行司法鉴定，自司法鉴定委托书生效之日起三十个工作日内完成鉴定。鉴定完毕后，请将鉴定文书与相关材料一并移交本院。

鉴定费用由：申请方预付100% 被申请方预付 %

2022年7月11日

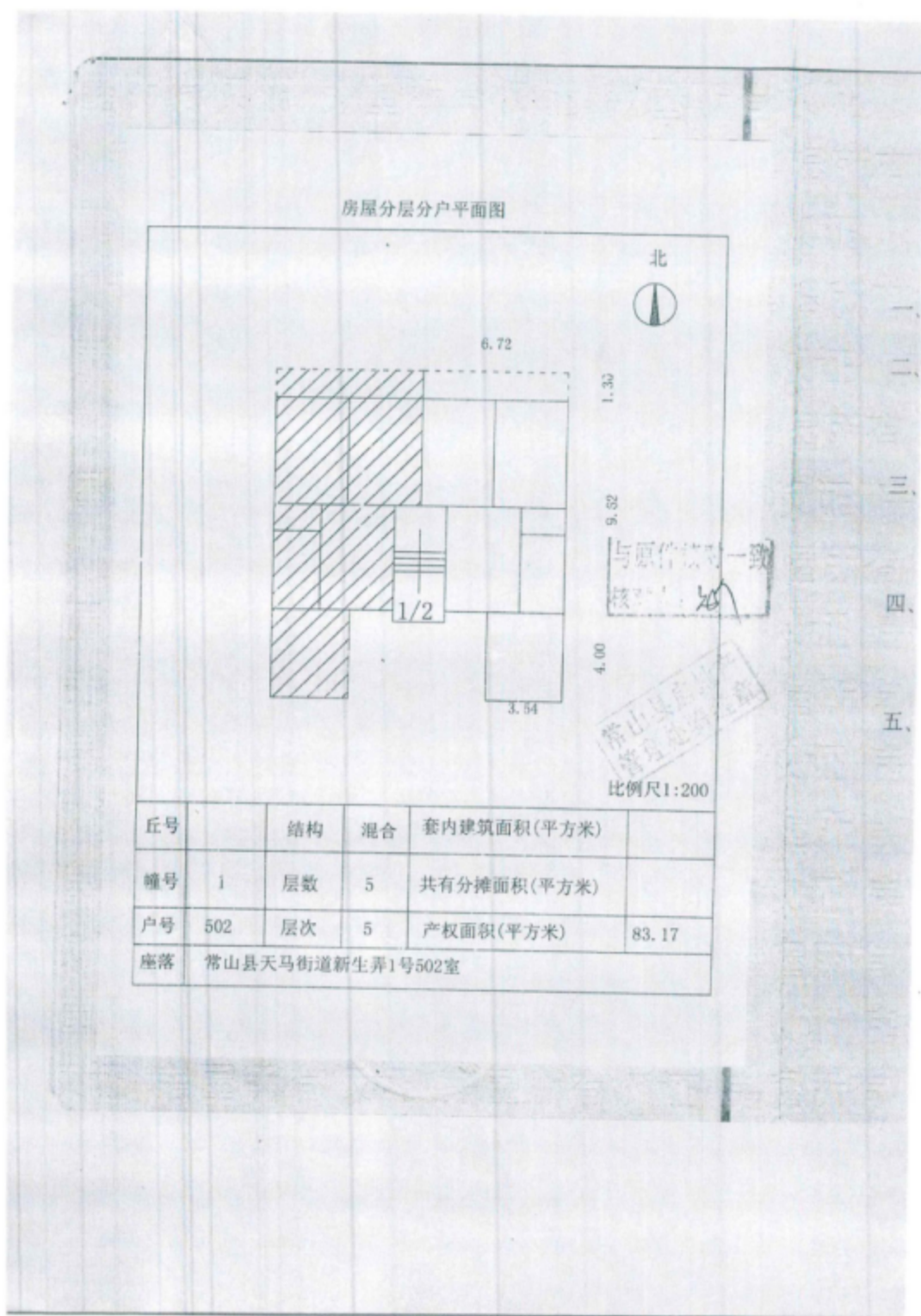
鉴定督办人：徐黎岗 18057020328 联系电话 0570-5015021

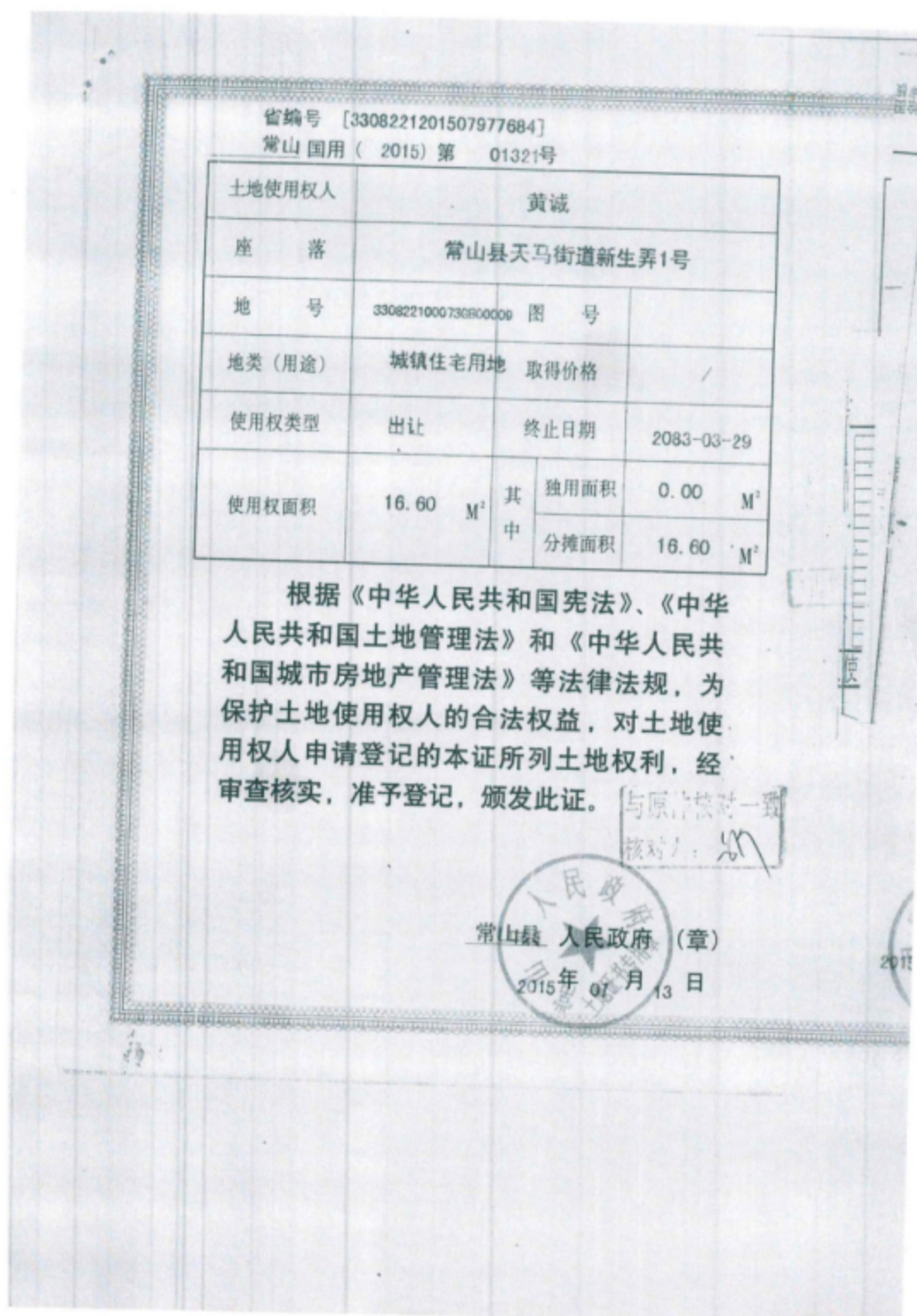
附：《对外委托司法鉴定材料交接表》 传真 0570-5022352

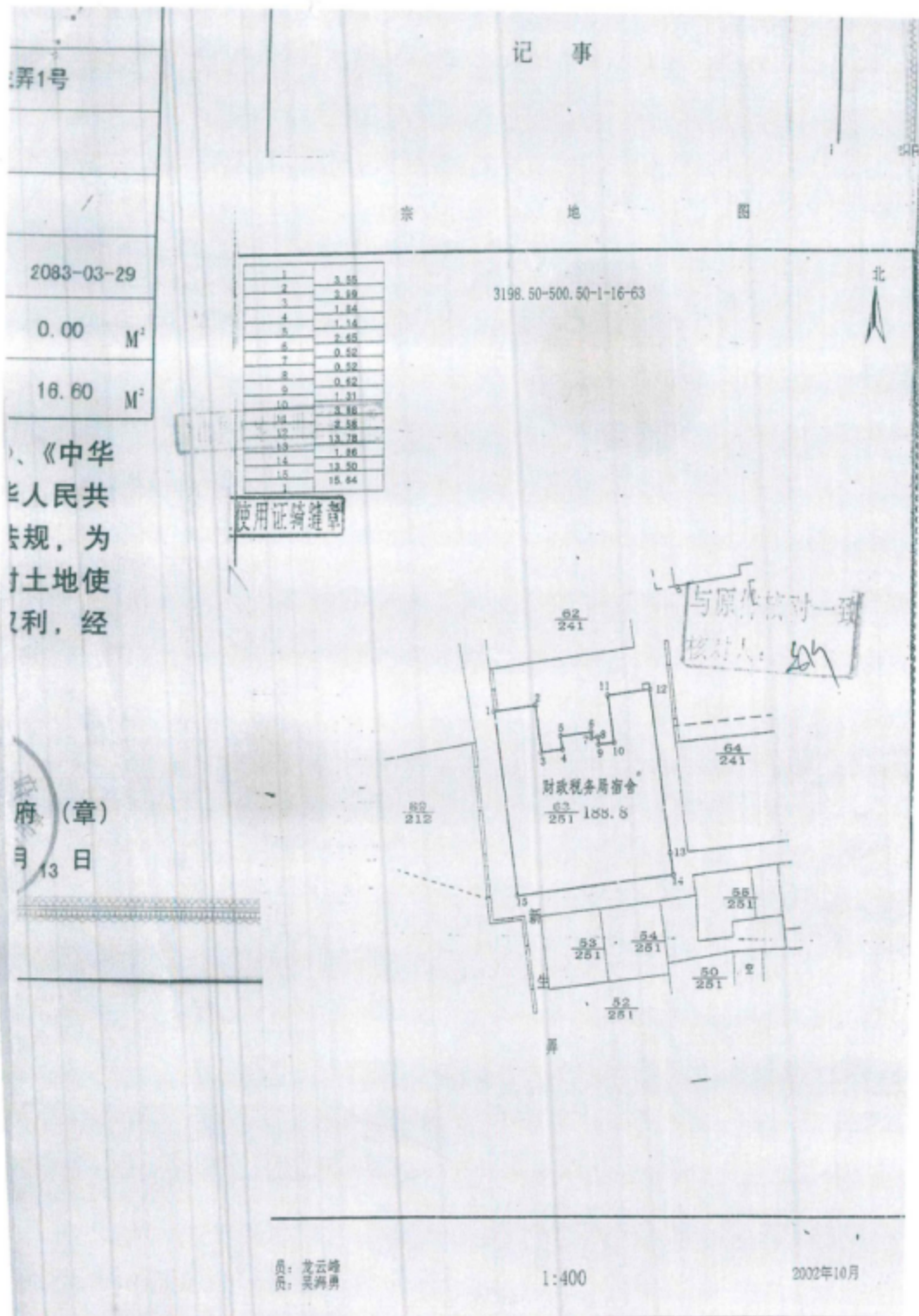


常 房权证 天马街道 字第 F20150002347 号

房屋所有权人	黄诚		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	常山县天马街道新生弄1号502室		
登记时间	2015-07-03		
房屋性质			
规划用途	住宅:		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	83.17	
	其他 [Handwritten signature and stamp]		
	[常山县房屋产权登记专用章]		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止









常山县天马街道新生弄1号502室住宅房地产现状图片









营业执照

统一社会信用代码 913308023501797094

名称 博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司

类型 有限责任公司分公司

营业场所 浙江省衢州市柯城区三江东路2幢1309、1310室

负责人 吕正辉

成立日期 2015年08月17日

营业期限 2015年08月17日至长期

经营范围 在公司经营范围内从事经营活动。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017年10月



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.zj.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

房地产估价机构备案证书

机构名称: 博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司

法定代表人: 吕正辉
(执行合伙人)或负责人

住所: 浙江省衢州市柯城区三江东路2幢1309、1310室

联系电话: 0570-3685303

统一社会信用代码: 913308023501797094

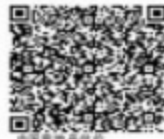
组织形式: 有限责任公司分公司

首次备案日期: 1900-01-01

备案等级: 分支机构

证书编号: 浙房估备[2017]014号

有效期限: 2021年11月09日至2024年10月07日



二〇二一年十一月九日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00184092

姓名 / Full name
吕正辉

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
422822198105113035

注册号 / Registration No.
4220070032

执业机构 / Employer
博文房地产评估造价集团有限公司
衢州分公司

有效期至 / Date of expiry
2022-8-27

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00257009

姓名 / Full name
郭森华

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
330625195805260037

注册号 / Registration No.
3319970058

执业机构 / Employer
博文房地产评估造价集团有限公司
衢州分公司

有效期至 / Date of expiry
2024-12-13

持证人签名 / Bearer's signature

