



房地产司法鉴定估价报告

博文房估字（2022）第 06964 号

估价项目名称：韩坤坤、刘单单所属位于诸暨市陶朱街道展诚大道 66 号
展诚湖庄 27 幢 010501 室住宅房地产市场价格价值评估

估价项目名称：韩坤坤、刘单单所属位于诸暨市陶朱街道展诚大道 66 号展诚
湖庄 27 幢 010501 室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：浙江省诸暨市人民法院

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：陈峰伟（注册号 3320180041）

张慧燕（注册号 3320150090）

估价报告出具日期：二〇二二年七月六日

估价报告编号：博文房估字（2022）第 06964 号

司法评估委托书号：（2022）浙绍诸法委评字第 200 号



第一部分：致估价委托人函

浙江省诸暨市人民法院：

受贵院委托【（2022）浙绍诸法委评字第 200 号】，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）等有关规范标准规定，对贵院办理的浙江诸暨农村商业银行股份有限公司暨阳科技支行与韩坤坤、刘单单金融借款合同纠纷一案所涉及的韩坤坤、刘单单所属位于诸暨市陶朱街道展诚大道 66 号展诚湖庄 27 幢 010501 室住宅房地产于价值时点现状下的市场价值进行评估。住宅证载建筑面积为 147.29 平方米，阁楼建筑面积为 90.48 平方米，架空层建筑面积为 20.15 平方米，土地使用权分摊面积为 31.69 平方米。估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，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价格影响因素的基础上，在报告中已说明的其他假设和限制条件下，经过周密、细致的综合测算，并结合估价经验，最终确定估价对象于价值时点（2022 年 07 月 04 日）的市场价值为 大写人民币 贰佰壹拾贰万叁仟壹佰元整（小写 RMB: 212.31 万元）。

估价结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
诸暨市陶朱街道展诚大道 66 号展诚湖庄 27 幢 010501 室	住宅	147.29	9506	140.01
	阁楼	90.48	6654	60.21
	架空层	20.15	6000	12.09
合 计		257.92	/	212.31

备注：本次估价评估范围包括估价对象的国有出让建设用地使用权、建筑物以及所有能使建筑物正常使用的固定装饰装修，但不包括室内动产、债权债务等。

法定代表人：

二〇二二年七月六日



目 录

第一部分：致估价委托人函	2
第二部分：估价师声明	4
第三部分：估价的假设和限制条件	5
第四部分：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	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
第五部分：附件	12
<u>1.估价对象现场照片 2.地理位置示意图 3.司法评估委托书 4.《不动产权证书》复印件 5.估价师资格证书复印件 6.估价机构资格证书复印件 7.估价机构营业执照复印件</u>	



第二部分：估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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. 本估价报告中的分析、意见和结论是房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经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。

4. 我们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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《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）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6. 我们的注册房地产估价人员已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。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。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



第三部分：估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 估价对象房地产产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 本次评估涉及的房屋建筑面积及土地使用权面积以委托人提供的《不动产权证书》复印件的记载面积为依据，且《不动产权证书》复印件由委托人提供，来源合法。我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
3. 房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
4. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
5. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
6. 根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素在价值时点静止不变。
7. 本估价报告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，也基于估价对象应享有公共部分的通行权，水、电、公共设施的使用权等。

二、不确定事项假设

1. 如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。本次估价未考虑应缴未缴税金及费用对房地产市场价值的影响。
2. 估价时没有考虑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将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等评估价值的影响。

三、背离实际情况假设

1. 本估价报告所提供的市场价值未考虑抵押、租赁、清算、抵债等他项权利对房地产价格的影响，同时假定该估价对象无附带可能影响其价值的负担、限制等，估价结果是正常的公开市场价格。
2. 本报告估价结果中的市场价值是指在公开市场前提下的房地产市场价



值，不包含可能存在的水、电、物业费等欠费，也未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

1. 根据《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》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向浙江省诸暨市人民法院提出，逾期视为认同。

2. 本估价报告仅为浙江省诸暨市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。

3. 本估价报告使用有效期为壹年（自 2022 年 07 月 06 日至 2023 年 07 月 05 日止），但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

4. 未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向估价委托人、估价目的有关方和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容，亦不得应用于任何公开的文件、通告或其它书面报告中。

5. 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

6. 本估价报告中的数据全部系采用电算化连续计算得出，并按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。



第四部分：估价结果报告

一、估价委托人

委托人：浙江省诸暨市人民法院

联系电话：0575-87220761

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

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 8 日至 2024 年 10 月 7 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

分支机构备案证书编号：浙房估备[2013]005 号

有效期限：2024 年 10 月 7 日

分支机构办公地址：诸暨市浣东街道东二路 123 号宏城财富中心 2102-2 室

分支机构负责人：张慧燕

联系电话（传真）：0575 - 87132322

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价事由

我公司接受浙江省诸暨市人民法院委托，对办理的浙江诸暨农村商业银行股份有限公司暨阳科技支行与韩坤坤、刘单单金融借款合同纠纷一案所涉及的韩坤坤、刘单单所属位于诸暨市陶朱街道展诚大道 66 号展诚湖庄 27 幢 010501 室住宅房地产于价值时点现状下的市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象概况及范围

本次估价对象为诸暨市陶朱街道展诚大道 66 号展诚湖庄 27 幢 010501 室住

宅房地产，住宅证载建筑面积为 147.29 平方米，阁楼建筑面积为 90.48 平方米，架空层建筑面积为 20.15 平方米，土地使用权分摊面积为 31.69 平方米。本次估价评估范围包括估价对象的国有出让建设用地使用权、建筑物以及所有能使建筑物正常使用的固定装饰装修（包含固定装修物、门窗、灯具、开关插座等），但不包括室内动产、债权债务等。

（三）估价对象土地状况

估价对象所处小区四至为东至企业用地、空地，西至塘，南至空地，北至企业用地，形状较规则，地势较平坦，地类用途为住宅用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2077 年 12 月 28 日。

（四）估价对象建筑物状况

估价对象所在建筑物总层数为 5 层，估价对象位于第 5 层及阁楼层，混合结构。装修情况如下：防盗门入户，内部为铝合金玻璃门，铝合金玻璃窗，水泥地面，墙面水泥砂浆抹灰，顶面涂料刷白，现状为毛坯房状态；估价对象室内采光、通风、日照情况良好，水、电齐全，建筑物整体维护保养状况良好。

（五）他项权利状况

根据委托人提供的资料，至价值时点，估价对象已被浙江省诸暨市人民法院查封。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、租赁等他项权利和查封情况对房地产市场价格的影响。

五、价值时点

2022 年 07 月 04 日（实地查勘之日）

六、价值类型

根据本次估价的目的是，本估价报告中的评估价值是指估价对象于价值时点 2022 年 07 月 04 日合法利用条件下用途为住宅的房地产市场价格。

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价格评估。

七、估价原则

本次估价遵循合法原则、价值时点原则、独立客观公正原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。



1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时间点的状况为准。

3. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。

5. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。



八、估价依据

本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件及相关资料

1. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自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》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《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》；
5. 《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》；
6. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23号）；
7. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
8. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
9. 《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号公布，2016年12月1日起施行）；
10. 《关于印发〈浙江省房地产司法估价技术指引（试行）〉的通知》（浙估协[2020]22号）；
11. 《浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书》【（2022）浙绍诸法委评字第200号】；
12. 委托人提供的《不动产权证书》复印件及其他相关资料；
13. 其他实地查勘调查获得的资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。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查勘和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产的市场价值。

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为自用型住宅房地产，周边出租案例租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价值，故不适宜选用收益法进行评估。

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，确定估价对象的市场价值。

（三）价格影响因素分析

价格受租赁、查封、债务情况、产权纠纷等影响。由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故查封不影响估价对象的价值，但租赁情况、产权纠纷将对估价对象的价值产生影响。根据我国相关法律规定，抵押权实现不能对抗抵押权设立前已设定的租赁权，由于承租者权益的存在，将使估价对象价值偏离正常市场价值。产权纠纷对估价对象价值也将产生较大影响，估价委托人应提供上述影响价格的相关资料，以便于估价人员对房地产价格影响因素进行充分分析。本次估价时委托人未提供影响价格的上述资料，故本估价结果为假设不存在上述情况下的分析结果。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，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价格影响因素的基础上，在报告中已说明的其他假设和限制条件下，经过周密、细致的综合测算，并结合估价经验，最终确定估价对象于价值时点（2022年07月04日）的市场价值为**大写人民币贰佰壹拾贰万叁仟壹佰元整**（小写RMB: 212.31万元）。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	日期
陈峰伟	3320180041		
张慧燕	3320150090		

十二、实地查勘期

2022年07月04日

十三、估价作业日期

2022年06月08日至2022年07月06日

第五部分：附件

1. 估价对象现场照片
2. 估价对象地理位置示意图
3. 《浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书》
【（2022）浙绍诸法委评字第200号】复印件
4. 《不动产权证书》复印件
5. 注册房地产估价师资质证书 复印件
6. 估价机构资质证书 复印件
7. 估价机构营业执照 复印件

