

## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：徐炜所属坐落于诸暨市暨阳街道暨阳路 293 号

402、502 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：浙江省诸暨市人民法院

房地产估价机构：浙江绍兴博越房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：严王洁（注册号 3320210026）

徐春霞（注册号 2320050059）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十二日

估价报告编号：博越房估字 SF（2022）第 028 号

司法鉴定评估委托书号：（2022）浙绍诸法委评字第 232 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（2022）浙绍诸法委评字第232号《浙江省诸暨市人民法院司法评估委托书》的委托，我司估价人员于二〇二二年六月二十二日至二〇二二年七月二十二日对估价对象的市场价值进行了评估。

一、估价对象：系指诸暨市暨阳街道暨阳路293号402、502室住宅房地产，住宅证载建筑面积为188.0平方米，另有：架空层（小车库）26.4平方米；土地使用权分摊面积为33.5平方米。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价范围：本次估价范围包含相应分摊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，但不包含室内动产，债权债务等。

四、价值时点：二〇二二年七月十九日

五、价值类型：市场价值

六、估价方法：比较法与收益法

七、估价结果：估价人员根据中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及《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》等规范标准规定，根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，采用比较法与收益法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，得出如下结论：

确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币207.98万元，大写金额人民币贰佰零柒万玖仟捌佰元整。

评估结果明细表

估价对象坐落	用途	建筑面积(M <sup>2</sup> )	单价(元/M <sup>2</sup> )	市场价值(万元)
诸暨市暨阳街道暨阳路 293号402、502室	住宅	188.00	10150	190.82
	架空层（小车库）	26.40	6500	17.16
合计		<b>214.40</b>	/	<b>207.98</b>

### 特别说明：

1、本估价报告的各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约。请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

2、本估价报告自出具之日起壹年内有效。

3、鉴于本次估价目的，相关当事人或其他利害关系人对估价报告若有异议，在收到报告后五日内以书面形式向估价委托人提出。

浙江绍兴博越房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十二日

# 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 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
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 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
第五部分：附 件 .....	13

## 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、我们的房地产估价人员已于价值时点(2022年7月19日)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看并进行记录，但仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

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、本次评估的房产以委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》所载内容为依据，且来源合法。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实物状况和权益状况，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。
- 8、本次估价涉及的车库，依据房产证证载的信息数据，在无理由怀疑产权登记准确性的前提下，仅对其市场价值进行评估，其具体位置应以不动产登记部门确认或产权人实际交付为准。
- 9、本次估价涉及的固定装饰装修、建筑物的配套附属构筑物、设施设备等均属于不动产范畴，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。

#### 二、不确定事项假设

- 1、若至价值时点止，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、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑未来宏观经济、房地产、金融、财政、货币政策、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、不可预见及难以预见的其它特殊因素的影响，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，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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、至价值时点，估价对象涉及司法纠纷，其权利处于查封状态，基于本次估价目的并经估价委托人同意，本次估价不考虑查封、抵押、租赁等权利限制对评估结果的影响，故估价结果为完全权利下的市场价值，请估价委托人谨慎使用本报告，必要时重新评估。

#### 四、不相一致假设

1、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。

#### 五、依据不足假设

1、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民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，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7月22日至2023年7月21日止)。

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。

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。

#### 七、特别说明

1、本次估价因客观条件限制，本公司对固定装饰装修、设施设备质量是否合格、配置是否完整，性能是否完好等无法进行检测。如果需要准确的情况说明，请委托专业机构进行检测。

## 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

名称：浙江绍兴博越房地产资产评估有限公司

机构地址：浙江省绍兴市柯桥区柯岩街道柯南商务中心1幢1007-7室

法定代表人：徐春霞

资质证书编号：浙建房估证字[2013]001号

有效期限：2022.01.19-2023.10.26

联系电话：0575-87222225

### 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，对徐炜所属坐落于诸暨市暨阳街道暨阳路293号402、502室住宅房地产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暨阳街道暨阳路293号402、502室住宅房地产，住宅建筑面积为188.0平方米，另有：架空层（小车库）面积为26.4平方米，土地使用权分摊面积33.5平方米。本次估价范围包含相应分摊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（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、固定壁柜、厨房及卫生间内固定设施等），但不包含室内动产、债权债务等。

#### （三）估价对象区位状况

位置状况：估价对象坐落于诸暨市暨阳街道暨阳路293号402、502室，所在宗地东至路，南至路，西至通道，北至路。

交通状况：道路状况较好，邻近暨阳路等交通道路，出入可利用公交车、出租车，停车较便捷。附近设有公交站点，有多路公交线路，出行度较便捷。

环境状况：自然环境一般，人文环境一般，景观环境一般，所在区域整体环境状况一般。

配套设施状况：基础设施完备，公共服务设施完备。

## (四) 估价对象权益状况

估价对象权属情况如表所示：

## ①房权证诸字第 65718 号《房屋所有权证》

房屋所有权人	徐炜					
房屋坐落	暨阳街道暨阳路 293 号 402、502 室					
丘(地)号	茅埠 1 14-2	产别			私产	
房屋状况	房号	结构	总层数	所在层	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	设计用途
	402	砖混	7	4	188.0	宅
	502	砖混	7	5		
			合计	188.0		
附 记	另有：架空层（小车库）26.4 平方米					
填发单位：市房地产管理处						

## ②诸暨国用（2005）第 1-778 号《国有土地使用证》

土地使用者	徐炜		
座 落	暨阳街道暨阳路 293 弄 402-502 室		
地 号	1-107-0-138	图 号	/
地类(用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2067 年 8 月 30 日
使用权面积	33.5M <sup>2</sup>	其中分摊面积	33.5M <sup>2</sup>
填证机关：诸暨市国土资源局			

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人要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、租赁、担保等他项权利和查封情况对房地产市场价值的影响。

## (五) 土地基本状况

估价对象坐落于诸暨市暨阳街道暨阳路 293 号 402、502 室，地类用途为住宅用地，使用权类型为出让，住宅用地剩余使用年限为 45.11 年；估价对象所在宗地东至路，南至路，西至通道，北至路；所在宗地平面形状为较规则形状，地块地势平坦，宗地基础设施完善，达到“六通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，土地利用状况较好。

## (六) 建筑物基本状况

本次估价对象为诸暨市暨阳街道暨阳路 293 号 402、502 室住宅房地产，砖混结构，建筑物总层数为 7 层，估价对象位于第 4-5 层，呈复式结构。装饰装修情况为：钢制防盗门入户，内部为木门、铝合金玻璃门、铝合金玻璃窗，不锈钢防盗窗；住宅内部客厅及餐厅地面地砖贴面，墙面乳胶漆刷白，装有电视背景墙，顶面石膏板

吊顶；厨房及卫生间地面地砖贴面，墙面墙砖贴面，顶面 PVC 板吊顶，内部橱柜、卫、浴设施安装齐全；室内实木楼梯上下连通；内部卧室及书房地面木地板铺设，墙面及顶面乳胶漆刷白；内部卫生间地面地砖贴面，墙面墙砖贴面，顶面 PVC 板吊顶，卫浴设施安装齐全。根据注册房地产估价师现场查勘，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一般。

## 五、价值时点

2022 年 7 月 19 日（实地查勘之日）

## 六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在满足全部假设和限制条件的前提下于价值时点 2022 年 7 月 19 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

1、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。

2、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；

3、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；

4、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。

5、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）法律法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；

- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第50号）；
- 8、《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）；
- 9、关于印发《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》的通知（浙高法执〔2020〕6号）；
- 10、《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》；
- 11、《司法鉴定程序通则》司法部令第132号；
- 12、国务院及省、市和地方政府颁发的其他有关文件。

## （二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《关于印发〈浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引〉的通知》（浙高法执〔2020〕6号）；
- 5、《关于发布〈浙江省房地产估价技术指引〉第1号的通知》（浙估协〔2016〕46号）；
- 6、《关于印发〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》（浙估协〔2018〕66号）；
- 7、《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）；

## （三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《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232号】；
- 2、委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件及其他相关资料；

## （四）其他依据

- 1、注册房地产估价师现场勘查、调查、收集的相关资料；
- 2、本公司掌握的有关信息资料。

## 九、估价方法

### （一）方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边

房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究，我们最终选择了比较法与收益法进行评估测算。详见《估价方法选择说明表》。

估价方法选择说明表

估价方法	估价方法定义	适用对象	是否选择	理由
比较法	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	同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产	是	由于可以收集到所在区域类似物业的交易可比实例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域），且资料可调查取得，故可以选用比较法进行评估测算
收益法	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	收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆等	是	估价对象为住宅房地产，可用于出租且能获得稳定收益，类似物业市场租赁实例较多，故可采用收益法来评估。
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及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送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	待开发房地产	否	估价对象为已开发完成的住宅房地产，不具有开发或再开发、改造情况潜力，故不适用假设开发法
成本法	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	新开发房地产、旧房地产、在建工程、计划开发房地产；另比较法、收益法使用受到限制的房地产；单独建筑物或者其装饰装修	否	对于已开发完成并投入使用的住宅房地产，用成本法测算得到的价格无法客观体现其正常价格。

## （二）方法定义及公式

### 1、比较法

比较法根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行处理，分别建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，最后计算比较价值，即把多个可比实例的成交价格经过处理得到的多个比较价值综合为一个比较价值。

比较法公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整。

### 2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。评估人员结合估价对象特点及周边客观租赁市场的调查统计，预计估价对象在未来收益期内净收益将以一定的比率递增，

故采用以下计算公式：

$$\text{收益法公式： } V = a \div (r-g) \times \{1 - [(1+g) / (1+r)]^n\}$$

式中：V—市场价值；  
a—年净收益；  
r—房地产的资本化率；g—净收益每年递增比率；  
n—获取净收益的持续年限。

3. 通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际情况和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

#### 4. 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。由于本次估价目的是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

房地产估价人员根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法与收益法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，在报告中已说明的其他假设和限制条件下，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为**大写人民币贰佰零柒万玖仟捌佰元整**（小写 RMB: 207.98 万元）。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	日期
严王洁	3320210026		
徐春霞	2320050059		

## 十二、实地查勘期

2022年7月19日

## 十三、估价作业期

2022年6月22日至2022年7月22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232号】 复印件
4. 《房屋所有权证》《国有土地使用证》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

