

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：许永尧位于嵊州市长乐镇郟城村、郟城村 110 号二宗  
农村宅基地市场价格司法鉴定估价

估价委托人：北京市房山区人民法院

估价机构：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：沈博 注册号 3320040226

王斌 注册号 3320210123

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十日

估价报告编号：浙亿安联诚房估[2022]第 SF1037 号

# 致估价委托人函

报告号：浙亿安联诚房估[2022]第 SF1037 号

北京市房山区人民法院：

受贵院委托(委托号：(2021)京 0111 执 2432 号)，我公司对许永尧位于嵊州市长乐镇郟城村、郟城村 110 号二宗农村宅基地市场价格进行了司法鉴定估价，现将估价要项归纳并报告如下：

**估价目的：**为估价委托人处理梁春湖与许永尧婚姻家庭、继承一案，提供价值参考而评估估价对象市场价值。

**估价对象：**为嵊州市长乐镇郟城村、郟城村 110 号二宗农村宅基地，权利人均为许永尧，估价委托人提供了《嵊州市不动产登记查询证明》复印件。

估价对象一：《不动产权证书》编号为浙(2019)嵊州市不动产权第 0028136 号，坐落于嵊州市长乐镇郟城村，用途为农村宅基地/住宅，面积为 36.71 m<sup>2</sup>。

估价对象二：《不动产权证书》编号为浙(2019)嵊州市不动产权第 0028135 号，坐落于嵊州市长乐镇郟城村 110 号，用途为农村宅基地/住宅，面积为 91.57 m<sup>2</sup>。

附记：住房土地使用权面积 50.77 m<sup>2</sup>，建筑面积 91.57 m<sup>2</sup>；用房土地使用权面积 18.45 m<sup>2</sup>。

本次估价范围包含上述房屋所有权及宅基地使用权，包含与建筑物密不可分的装饰装修，包含估价对象房屋正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等。不包含不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的其他设施、设备、室内动产，不包含债权债务等。

**价值时点：**2022 年 6 月 13 日

**价值类型：**市场价格

**估价方法：**成本法

**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/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号)等有关规定，遵循合法、客观、公正的原则，采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握的资料以及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，得出如下结论：

估价对象房地产在本报告全部估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价格为人民币柒万贰仟捌佰元整(小写 7.28 万元)。

估价结果一览表

序号	位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	嵊州市长乐镇郟城村	农村宅基地/住宅	36.71	18.45	518	1.9
2	嵊州市长乐镇郟城村 110 号	农村宅基地/住宅	91.57	50.77	588	5.38
合 计		/	128.28	69.22		7.28

**特别提示：**1. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对本评估报告有异议可向北京市房山区人民法院书面提出。

2. 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

3. 根据《中华人民共和国土地管理法》(1986年06月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,2004年08月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正并公布实施)的相关规定，农村宅基地只能在本集体经济组织内部成员流转，不能向非本集体经济组织成员转让，且本村集体经济组织成员仍需符合一定条件的才可取得宅基地使用权，因此农村宅基地上房屋转让，不属于完全的房地产市场，购买人群受到限制。经向当地相关部门了解，当地宅基地流转主要为村民间调剂，且必须符合宅基地调剂资格。

4. 本估价报告有效期为壹年，即自出具之日起壹年内有效。

5. 要充分了解估价结果的内在涵义，请认真阅读报告书全文，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。

浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：蔡慧芝

二〇二二年六月二十日

# 目录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、假设条件 .....	2
二、估价报告的使用限制 .....	3
三、其他特殊事项说明 .....	3
房地产司法评估结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业期 .....	10
附 件 .....	10

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照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. 沈博、王斌于 2022 年 6 月 13 日对估价对象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。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
沈博	3320040226		2022 年 6 月 20 日
王斌	3320210123		2022 年 6 月 20 日

## 估价的假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了《嵊州市不动产登记查询证明》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料及估价人员自行收集的资料合法、真实、准确、完整，估价委托人应为其所提供及认可的相关资料负责。

2. 本次评估估价人员对估价对象的实地查勘为一般性的查勘，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 估价人员对影响估价对象价值的环境污染等因素给予了关注，未发现对估价价值产生重大影响的因素。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以环境质量等因素符合一般环境质量的要求为估价的假设前提。

4. 估价对象为集体宅基地，其交易受一定限制，只有具有资格的本集体经济组织内部成员之间交易，在本集体经济组织内部成员之间交易时，市场环境为公开、平等、自愿的交易市场。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. 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。

6. 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

估价对象有查封、无抵押，根据本次估价目的，本次评估不考虑被查封对估价结果的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

估价委托人提供了《嵊州市不动产登记查询证明》的复印件，未提供原件，该复印件是由法院转交而来，我们认为法院已对该复印件进行了审查，故本次评估以复印件与

原件内容一致为假设前提。

## 二、估价报告的使用限制

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

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. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对本评估报告有异议可向北京市房山区人民法院书面提出。

## 三、其他特殊事项说明

1. 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照《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、变卖工作指引法律法规》（法执〔2020〕6号）规定，转让人和买受人各自负担。

2. 人民法院未书面明确前款财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）从财产处置价款中扣除，故评估价值中未扣除上述费用

3. 根据《中华人民共和国土地管理法》（1986年06月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2004年08月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正并公布实施）的相关规定，农村宅基地只能在本集体经济组织内部成员流转，不能向非本集体经济组织成员转让，且本村集体经济组织成员仍需符合一定条件的才可取得宅基地使用权，因此农村宅基地上房屋转让，不属于完全的房地产市场，购买人群受到限制。经向当地相关部门了解，当地宅基地流转主要为村民间调剂，且必须符合宅基地调剂资格。

4. 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。

5. 若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，请通知本公司更正。

## 房地产评估结果报告

### 一、估价委托人

北京市房山区人民法院

### 二、估价机构

估价机构：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

单位地址：浙江省诸暨市东旺路 218 号永业大厦 10 楼 1001 室

法定代表人：蔡慧芝

房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字(2007)019 号

备案等级：壹级

资信等级：AAA 级

联系人：蔡慧芝 沈博

联系电话：0575-87032505 87989901

### 三、估价目的

因梁春湖与许永尧婚姻家庭、继承一案需处置估价对象，我公司接受北京市房山区人民法院委托(委托编号：(2021)京 0111 执 2432 号)，对许永尧位于嵊州市长乐镇郟城村、郟城村 110 号二宗农村宅基地市场价格进行司法鉴定评估，为司法诉讼提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为嵊州市长乐镇郟城村、郟城村 110 号二宗农村宅基地，权利人均为许永尧，用途均为农村宅基地/住宅，土地使用权总面积为 69.22 平方米。估价对象结构均为砖木结构，郟城村总层数为 1 层，郟城村 110 号总层数为 2 层，2 宗合计建筑面积 128.28 平方米。

本次估价范围包含上述房屋所有权及宅基地使用权，包含与建筑物密不可分的装饰装修，包含估价对象房屋正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等。不包含不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的其他设施、设备、室内动产，不包含债权债务等。

#### 2. 估价对象区位状况

##### (1) 区位状况

坐落：嵊州市长乐镇郟城村、郟城村 110 号；

临街状况：估价对象临村路；

朝向：南北；

楼层：估价对象郟城村 110 号房屋总层数为 2 层；郟城村房屋总层数为 1 层；

与重要场所（设施）的距离：距离郟城村村民委员会约 250 米，距离长乐镇人民政府约 9.2 千米，距离长乐镇中心卫生院约 9.0 千米。

## 2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域内主要道路为长竹线等；

出入可利用的交通工具：私家车、公交车等；

估价对象附近的公交站有郟城站，通嵊州 703 路；

交通管制情况：估价对象周边无交通管制；

停车情况：估价对象周边缺少停车位，村路旁可临时停车。

## 3、外部配套设施状况

估价对象周边基础设施：估价对象所在区域基础设施已达到“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）；估价对象所在房屋基础配套设施达到“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）；

教育设施：长乐镇方口小学、长乐镇中心小学等；

医疗设施：长乐镇中心卫生院。

## 4、周围环境状况

人文环境：区域内人文与治安环境良好，犯罪率低。

自然景观：估价对象周边公共绿化较少，以山地、田地为主。

## 5、住宅氛围

估价对象位于村中，周边无商品住宅小区。

## 3、估价对象权益状况

### (1) 不动产权益状况

序号	权利人	权证号	坐落	用途	面积	登记时间	抵押查封登记情况
1	许永尧	浙(2019)嵊州市不动产权第 0028136 号	嵊州市长乐镇郟城村	农村宅基地/住宅	36.71 m <sup>2</sup>	2019-4-26	房产：有查封，无抵押
2	许永尧	浙(2019)嵊州市不动产权第 0028135 号	嵊州市长乐镇郟城村 110 号	农村宅基地/住宅	91.57 m <sup>2</sup>	2019-4-26	房产：有查封，无抵押
证书附记		住房土地使用权面积 50.77 m <sup>2</sup> ，建筑面积 91.57 m <sup>2</sup> ；用房土地使用权面积 18.45 m <sup>2</sup>					

### (2) 他项权利状况

至价值时点，估价对象未设定他项权利。

## 4、估价对象实物状况

现场查勘，估价对象一、二相连，合并使用，东西两侧为弄堂，北侧为其他相邻房屋。估价对象 1 水泥砂浆外墙，外装木门窗，一层内部为水泥地面，内墙涂料粉刷，二

层因年份久远，现已不能使用，因此未能入室查勘，估价对象2为1层，部分水泥砂浆外墙，部分红砖裸墙，内部为水泥地面，内墙涂料粉刷。至价值时点，估价对象维护保养状况较差。

## 五、价值时点

评估委托书中未约定本次估价的时点，为保证估价对象在价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致，本次评估的价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日，即2022年6月13日。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，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额。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、替代原则等一般性原则。

### 1. 合法原则

遵循合法原则，首先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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：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. 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。

### 3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，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利用。本次估价以现状利用——住宅作为最高最佳利用。

### 4. 替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

### 5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，本次评估价值时点为实地查勘日。

## 八、估价依据

### 1. 本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020 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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(5) 《司法鉴定程序通则》（司法部令 107 号）；

(6) 《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）

(7) 《浙江省人民法院实施〈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〉细则（试行）》

### 2. 本次估价采用的技术规程

(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) 《农用地估价规程》（GBT 28406-2012）

(4) 《房地产估价报告评审标准》（试行）。

(5) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）

(6) 《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协〔2020〕22 号）

### 3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 北京市房山区人民法院司法评估委托书；

(2) 《嵊州市不动产登记查询证明》复印件；

(3) 与本次评估相关的其他资料。

### 4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(1) 估价机构掌握的房地产市场状况等数据资料；

- (2) 注册房地产估价师现场查勘、拍照等资料；
- (3) 其它与估价相关资料。

## 九、估价方法

房地产估价方法通常有成本法、比较法、收益法、假设开发法等估价方法，土地估价方法通常有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法等估价方法。比较法（市场比较法）适用于类似房地产或土地交易实例较多的估价；收益法（收益还原法）适用于有收益或有潜在收益的房地产或土地估价；假设开发法（剩余法）适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产或土地的估价；成本法（成本逼近法）适用于新建房地产的评估和无市场依据或市场依据不充分的房地产或土地估价。

注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，并对周边市场进行了调查，认真分析了所掌握的材料，由于农村农村宅基地建设用地流转目前受到一定的限制，且农村农村宅基地建设用地流转尚处于实践阶段，目前缺少交易案例，因此无法采用市场比较法、收益还原法、剩余法等常用的宗地评估方法测算农村农村宅基地建设用地地价，但农村农村宅基地建设用地取得相关费用可以通过调查取得，故本次评估选用成本逼近法进行估价。宅基地上的房屋的建造成本、建设管理费用、投资利润率等可以通过调查取得，故宅基地上的房屋选用成本法评估。

### ①用成本法求取地价

成本逼近法可以通过两个途径分别进行测算，再赋予不同的权重确定最后的结果。

途径一：直接测算成本。

计算公式：宅基地使用权价格=原土地价格+开发费用+取得宅基地相关税费+利息+增值。

说明：原土地价格根据宅基地划拨前的土地利用形态（地类）评估确定，划拨前是农用地的，按农用地评估方法确定；是其它用地的，按其它用地的评估方法确定。无法确定宅基地划拨前土地的地类的，按所在区域主要地类确定。土地开发费用是指使被占用作宅基地的土地具备建房条件所需各项客观费用之和，如“三通一平”（通水、通电、通路和场地平整）等费用。

途径二：估价对象为宅基地，毗邻国有建设用地区，在价值时点可通过对国有用地从成本法的角度调查用地价格组成，详细了解征地过程中发生的费用明细，然后再分析国有建设用地与农村宅基地建设用地两类地价的差异，得到农村宅基地建设用地地价。

计算公式：

$$P=P_1-a_1-a_2-\dots-a_n$$

P：农村宅基地建设用地土地价格

P1: 国有建设用地价格

a1、a2、an 改变土地所有权时发生的费用项目

### ②用成本法求建筑物的价值

成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式为：

建筑物及附属物价值=建安成本+专业费用(部分)+管理费用+投资利息+投资利润-折旧

### ③求取待估房地产总价

房地产总价值=土地价值+建筑物价值

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过测算并结合估价经验，得出估价对象于价值时点的市场价格为人民币柒万贰仟捌佰元整(小写 7.28 万元)。

估价结果一览表

序号	位置	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	嵊州市长乐镇郟城村	农村宅基地/住宅	36.71	18.45	518	1.9
2	嵊州市长乐镇郟城村 110 号	农村宅基地/住宅	91.57	50.77	588	5.38
合 计		/	128.28	69.22		7.28

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈博	3320040226		2022 年 6 月 20 日
王斌	3320210123		2022 年 6 月 20 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 6 月 13 日至 2022 年 6 月 13 日

### 十三、估价作业期

2022 年 4 月 13 日至 2022 年 6 月 20 日

## 附 件

- 附件 1 估价对象位置图、查勘照片
- 附件 2 北京市房山区人民法院司法评估委托书
- 附件 3 《嵊州市不动产登记查询证明》复印件
- 附件 4 估价机构营业执照复印件
- 附件 5 估价机构备案证书复印件
- 附件 6 房地产估价师注册证复印件