

房地产估价报告

估价项目名称：文成县大岙镇中林村一处不动产市场价值评估

委 托 方：浙江省文成县人民法院

估 价 方：泰顺县宏正房地产评估事务所（普通合伙）

估 价 人 员：注册房地产估价师 刘智波（3620190075）

注册房地产估价师 马 飞（2320190052）

估价作业日期：2022年7月18日~2022年7月25日

估价报告编号：泰宏正司估字（2022）第19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	房地产估价结果报告	4
第五部分	房地产估价技术报告	8
第六部分	附件	8

第一部分 致委托方函

浙江省文成县人民法院：

受贵院委托，我公司于2022年7月21日指派专业估价人员对坐落于文成县大岙镇中林村一处不动产的公开市场价值进行了评估。

1、估价对象：坐落于文成县大岙镇中林村一处不动产，其所在幢四至为：东至庭院，南至通道，西至道路，北至通道。建筑面积为101.00m²，用途：农村宅基地/住宅，土地使用权面积50.5m²，权利类型：宅基地使用权/房屋所有权，权利性质：批准拨用/自建房。

2、估价目的：因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

3、价值时点：2022年7月18日（委托之日）。

4、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《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》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值总价：人民币**295000**元，大写人民币**贰拾玖万伍仟元整**（估价结果取值精确到仟元）。

注：1、本次估价结果未考虑办理不动产证所需的一切税费和拍卖佣金。

2、本次估价结果未考虑估价对象室内不可拆除的装修价值（例如：瓷砖、复合地板等），房屋室内设施，设备及家具的价值。

特此函告

泰顺县宏正房地产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：王少真

2022年7月25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公正的专业分析、意见和结论，但受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》进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了现场查看，并在勘查前通知双方当事人到场，通知经过：本所于2022年7月20日通知双方当事人于2022年7月21日10时左右到达现场，申请人电话无法接通，被申请人在家等候。并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看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，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业标准或相关规范进行评估。但我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、委托方提供的估价相关资料是此次估价的重要依据，因此委托方对这些资料的完整性、真实性、准确性及引起的后果负责，我公司及估价人员不承担由此引起的后果及相关责任。

第三部分 估价的假设和限制条件

- 1、本次估价结果仅限于为委托方确定估价对象现行价值提供参考依据，若有其他用途，需根据估价目的另行评估。
- 2、由于本次估价的估价对象每处为一整体房地产，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。
- 3、本次估价以估价对象拥有完整的物质实体状况和权益状况。
- 4、本次估价结果已包括室内装璜的价值。
- 5、本报告中估价结果为估价对象在二〇二二年七月十八日的公开市场价值，即在价值时点能够成交的正常价格，但不考虑未来市场变化风险与短期内强制处分等因素对房地产价值的影响。
- 6、假设估价对象无长期租约与他项权利限制已注销。
- 7、本房地产估价结果报告未经泰顺县宏正房地产评估事务所书面同意，不得向委托方和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。评估技术报告仅在上级行业主管部门检查时才予以提供，一般不提供给委托方。
- 8、本房地产估价结果报告及其相关的房地产估价技术报告有效期为壹年。在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

第四部分 房地产估价结果报告

一、委托方

单位名称：浙江省文成县人民法院

联系人：吴冰沁

联系电话：0577-67891309 1575775312 传真：67891169

二、估价机构

机构名称：泰顺县宏正房地产评估事务所（普通合伙）

机构地址：泰顺县罗阳镇新城大道 256 号一楼

法定代表人：王必镇

联系电话：0577-67599669 13958980099

资质等级：国家贰级

资质证书编号：浙建房估证字（2003）091 号

资质证书有效期：2020 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日

工商营业执照注册号：91330329754913308M

三、估价对象

1、区位状况

估价对象系坐落于文成县大岙镇中林村一处不动产，其所在幢四至为：东至庭院，南至通道，西至道路，北至通道。位于文成县大岙镇中堡村文化礼堂北部区位，附近有中樟小学等教育资源，周边基础配套设施一般，公共配套设施一般。

2、实物状况

根据现场查看和查阅相关资料：

估价对象所在文成县大岙镇中林村一处不动产，为自建房，总层数为2层，估价对象位于1-2层，建筑面积为101.00m²，结构为砖木，坐西朝东，中间榴，户型为落地式。

现场查看时，估价对象一层大致布局为一室一厨，后室为水泥地面，墙面白灰粉刷，顶棚为木楼板；厨房为水泥地面，墙面白灰粉刷，顶棚为木楼板，设有灶台。

二层大致布局为两室，两室地面均为木地板，墙面为白灰粉刷，顶棚为木楼板。

楼梯地面木楼板地面，墙面为白灰粉刷，顶棚木板，无扶手栏杆。

正向大门为木板门，室内普通木板门，窗户为木玻璃窗。

3、权益状况

根据《文成县不动产登记信息查询记录》编号：D20220518-0001109 记载，估价对象坐落：文成县大岙镇中林村；权证号（证明号）：浙（2021）文成县不动产权第0005244号；权利人：程晓云；登记时间：2021年06月04日；建筑面积为101.00m²；用途：农村宅基地/住宅；土地使用权面积50.5m² 权利类型：宅基地使用权/房屋所有权；权利性质：批准拨用/自建房。

四、估价目的

因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

五、价值时点

二〇二二年七月十八日（委托之日）。

六、价值类型与定义

本报告结论确定的价值为估价对象的公开市场价值。

七、估价依据

- 1、国家和地方的有关房地产的政策、法律、法规；
- 2、《房地产估价规范》；
- 3、类似地段同类房地产交易实例资料及市场询价；
- 4、产权登记资料；
- 5、现场查看记录；
- 6、委托方提供的相关资料。

八、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则：

- 1、合法原则，即以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。
- 2、最高最佳使用原则，即以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 3、替代原则，即估价结果可以通过市场上地域相近、类型相似、用途相同的交易实例的成交价格进行比较和差异修正后确定。
- 4、价值时点原则，即估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

采用成本法和比较法进行评估。

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵照《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》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法

进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值总价：人民币 **295000** 元，大写人民币**贰拾玖万伍仟元整**（估价结果取值精确到仟元）。

注：1、本次估价结果未考虑办理不动产证所需的一切税费和拍卖佣金。

2、本次估价结果未考虑估价对象室内不可拆除的装修价值（例如：瓷砖、复合地板等），房屋室内设施，设备及家具的价值。

十一、估价报告的应用说明

本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，敬请委托方及时通知本估价机构更正，以更正后的文字或数字为准。

否则，误差部分无效。

十二、估价报告应用的有效期

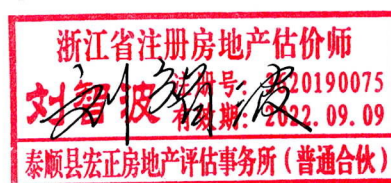
本评估报告有效期为一年，即2022年7月25日至2023年7月24日。

十三、估价作业日期

2022年7月18日—2022年7月25日。

十四、估价人员

注册房地产估价师 刘智波
注册号 3620190075



注册房地产估价师 马飞
注册号 2320190052



泰顺县宏正房地产评估事务所（普通合伙）

2022年7月25日



第五部分 房地产估价结果报告

(估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅)

(略)

第六部分 附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现场查看照片;
- 3、《价格评估委托书》(复印件);
- 4、《文成县不动产登记信息查询记录》(复印件);
- 5、《估价机构资质证书》(复印件);
- 6、《估价机构营业执照》(复印件);
- 7、注册房地产估价师证书(复印件)。

(2022)浙0328执677号
估价对象位置示意图



(2022)浙0328执677号



文成县大岙镇中林村一处不动产照片

浙江省文成县人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0328委评字第32号

泰顺县宏正房地产评估事务所（普通合伙）：

我院执行局在办理申请执行人程芳与被执行人李国新、程晓云民间借贷纠纷一案中，根据案件需要，经合议庭决定对被执行人程晓云名下的坐落于文成县大岙镇中林村不动产的价值进行评估（详见移送表）。经本院随机选定，贵公司为本次选定的评估机构，请贵公司指派专业人员进行评估，出具书面评估报告后寄送我院。

备注：请提前通知双方当事人到场进行鉴定，并在鉴定文书中注明通知经过。另我院已实行鉴定时间考核备案制度，请抓紧安排时间鉴定。



附：具体标的物及有关情况详见移送表

《资产评估委托移送表》二份（签收后寄回本办一份）。

联系人：吴冰沁 电话：0577-67891309 15757753512 传真：67891169

刘万库（执行局承办法官）电话：0577-67891183 13600652926

张世欣（现场看样）联系电话：13868678007

注：参照温中院（2014）121号文件规定，房地产经第二次司法拍卖（在评估价7折基础上降价15%-20%）流拍的，申请方可凭原发票（由法院对外委托管理部门核实盖章）要求评估机构退回80%的评估费。



文成县不动产登记信息查询记录

编号: D20220518-0001109

浙江省文成县人
依 民法院 执677号 的申请, 经查询文成县不动产统一登记信息管理系统在文成县范围

结果如下

被查询人	姓名	李国新	证件号	330328194109190010		
被查询人	姓名	程晓云	证件号	330328194710200523		
房屋登记信息查询结果如下:						
登记信息 查询记录	坐落	文成县大岙镇中林村				
	权证号 (证明号)	浙(2021)文成县不动产权第0005244号				
	权利人	程晓云				
	登记日期	2021年06月04日	建筑面积	101.00m ²	用途	农村宅基地/住宅
	土地使用权面积	50.5m ²	出让终止 日期			
	权利类型	宅基地使用权/房屋所有权	权利性质	批准拨用/自建房		
	权利状态	现状	转移/注销 时间			
	权属及限制状态	房产:无查封,无抵押,				
登记信息 查询记录	坐落	文成县大岙镇中林村				
	权证号 (证明号)	浙(2021)文成县不动产权第0006592号、浙(2021)文成县不动产权第0006591号、浙(2021)文成县不动产权第0006594号、浙(2021)文成县不动产权第0006593号				
	权利人	程贤东、孟军柳、程学区、程晓云				
	登记日期	2021年08月12日	建筑面积	84.45m ²	用途	农村宅基地/住宅
	土地使用权面积	46.11m ²	出让终止 日期			
	权利类型	宅基地使用权/房屋所有权	权利性质	批准拨用/自建房		
	权利状态	现状	转移/注销 时间			
	权属及限制状态	房产:无查封,无抵押,				
本次查询结果记录共 2 条						

该记录依申请用于信息查询。

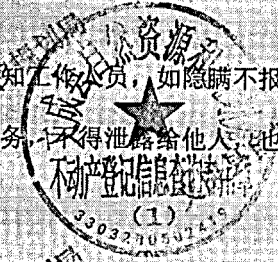
文成县自然资源和规划局

2022年05月18日 09:11:41

文成县不动产登记信息查询记录

- 1、申请人请当场核实以上身份信息 and 结果信息，如有遗漏或信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。
- 2、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。

第 2 页/共 2 页



文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县自然资源和规划局

文成县人民法院

房地产估价机构备案证书

机构名称：泰顺县宏正房地产评估事务所
(普通合伙)

法定代表人：王必镇
(执行合伙人)或负责人

住 所：泰顺县罗阳镇新城大道256号一楼

联系电话：0577-67599669

统一社会信用代码：91330329754913308M

组织形式：合伙制

首次备案日期：2005-02-06

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2003]091号

有效期限：2020年12月31日至2023年12月30日

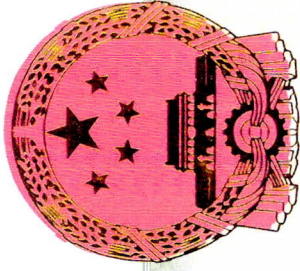


中国房地产估价
信用档案系统

发证机关：



二〇二〇年十二月三十一
日



营业执照

统一社会信用代码
91330329754913308M

扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 泰顺县宏正房地产评估事务所（普通合伙）

成立日期 2003年09月29日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2003年09月29日至长期

执行事务合伙人 王必镇

主要经营场所 泰顺县罗阳镇新城大道256号一楼

经营范围 各类房地产价格评估、咨询服务（凭资质证书经营）（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

2020

文成县人民法院

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. 00252985



姓名 / Full name

刘智波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371122198608204955

注册号 / Registration No.

3620190075

执业机构 / Employer

泰顺县宏正房地产评估事务所（普通合伙）

有效期至 / Date of expiry

2022-9-9

持证人签名 / Bearer's signature

文成县人民法院

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. 00254807



姓名 / Full name

马飞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

659001197804282427

注册号 / Registration No.

2320190052

执业机构 / Employer

泰顺县宏正房地产评估事务所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

持证人签名 / Bearer's signature