

## 房地产估价报告

估价报告编号：温华房估[2022]字第 F44-0830 号

估价项目名称：瑞安市塘下镇北堡村大南山中路 32 号住宅房地产市场价格  
评估

估价委托人：温州市鹿城区人民法院

房地产估价机构：温州华信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王一凡（注册号：3320180089）  
郑 钦（注册号：3320210112）

估价报告出具日期：二〇二二年八月三十日

## 致估价委托人函

温州市鹿城区人民法院：

受贵方委托，我估价公司对位于瑞安市塘下镇北堡村大南山中路 32 号住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为司法处置房地产提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

估价对象：孙宝同所属的位于瑞安市塘下镇北堡村大南山中路 32 号的住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修）、未登记建筑、合法土地使用权等；不包括家具、电器等其他财产和权益。其中房屋证载建筑面积为 229.36 平方米，证载用途与实际用途均为住宅，证载土地使用权面积为 116.6 平方米，土地用途为农村宅基地，土地性质为集体土地。估价对象另有未登记简易房(棚)实测面积约 3 平方米，位于房屋一层后首，现作为卫生间使用。

价值时点：2022 年 08 月 19 日（现场查勘之日）

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本次估价根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，运用合适的估价方法，经过测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为总价人民币 92 万元，大写金额为人民币玖拾贰万元整。

注：1、本次估价结果取值精确至万元；

2、上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约；

3、上述估价结果未考虑办理不动产权转移登记等手续所需支出的税费及其他相关费用。

温州华信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘振义

二〇二二年八月三十日

## 目 录

第一部分	注册房地产估价师声明 .....	4
第二部分	估价假设和限制条件 .....	5
第三部分	房地产估价结果报告 .....	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 .....	9
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 .....	11
十二、	实地查勘期 .....	11
十三、	估价作业期 .....	11
第四部分	附 件 .....	12

## 第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。



二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师于2022年08月19日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签章	签名日期
王一凡	3320180089		年 月 日
郑 钦	3320210112		年 月 日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、 一般假设

(一) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿、交易税费各自承担等的交易市场。

(二) 估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷、权属争议，不受任何权利限制，能够在公开市场上进行转让。

(三) 注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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合法、真实、准确、完整。

(四) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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。

(五) 在合法前提下，估价对象在未来能够按其用途持续使用。假定其所享有的各项权利能够合理、合法使用，邻里之间公共区域、设施的通行与使用不受影响，公共设施的检修与维护不受阻碍。

### 二、 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

### 三、 背离事实假设

于价值时点 2022 年 08 月 19 日，估价对象存在查封等权属限制状态。针对本次估价目的，假设估价对象不存在查封等权属限制状态。

### 四、 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

### 五、 依据不足假设

估价对象未登记简易房(棚)的建筑面积数据，由估价人员现场测量所得。估价人员未能取得未登记建筑的权属证明材料，本次评估假设估价对象未登记建筑系孙宝同所有。

地 址:温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北幢 704 室

Tel / Fax: 0577-88861258 88878616

## 六、 估价报告使用限制

(一) 本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责，若改变用途或估价目的，需另行估价。

(二) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(三) 本报告仅供委托人即温州市鹿城区人民法院使用。未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向其他人员或单位提供，不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

(四) 本估价报告应用的有效期为壹年，即本报告出具之日起计的壹年内有效（2022年08月30日至2023年08月29日）。在估价报告应用的有效期内，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。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、 估价委托人

名称：温州市鹿城区人民法院

地址：温州市鹿城区绣山路

### 二、 房地产估价机构

名称：温州华信房地产土地资产评估有限公司

法人代表：刘振义

机构地址：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北楼 704 室

备案等级：壹级

备案证书编号：浙建房估证字（2008）008 号

备案证书有效期：2021 年 10 月 20 日至 2024 年 10 月 19 日

统一社会信用代码：91330302663913409T

联系电话：0577-88861258、88878616

### 三、 估价目的

为司法处置房地产提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

### 四、 估价对象

#### （一）估价范围

本次估价范围为孙宝同所属的位于瑞安市塘下镇北堡村大南山中路 32 号的住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修）、未登记建筑、合法土地使用权等；不包括家具、电器等其他财产和权益。其中房屋证载建筑面积为 229.36 平方米，证载用途与实际用途均为住宅，证载土地使用权面积为 116.6 平方米，土地用途为农村宅基地，土地性质为集体土地。估价对象另有未登记简易房（棚）实测面积约 3 平方米，位于房屋一层后首，现作为卫生间使用。截至价值时点，估价对象已被查封。

#### （二）估价对象区位状况

估价对象位于瑞安市塘下镇北堡村大南山中路 32 号，现场悬挂门牌地址：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北幢 704 室

址为大南山中路 32 号。估价对象为农村自建住宅用房，房屋总层数 2 层，估价对象位于第 1-2 层，主朝向朝南，位置居中。所在楼栋东临民房，南临大南山中路，西临民房，北临塘下宝宝乐幼儿园。通达度一般，区域内道路为村级道路。交通出行便捷度一般，塘下 202 路、208 路公交线路在周边设有停靠点。区域内农贸市场、学校等公共及基础配套设施完善，周边均为与估价对象类似的农村住宅用房。

### （三）估价对象实物状况

#### 1. 土地状况

估价对象所属楼栋宗地四至：东临民房，南临大南山中路，西临民房，北临塘下宝宝乐幼儿园。

整体宗地形状：规则多边形；

土地整体开发程度：宗地内基础设施达到“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）。

#### 2. 建筑物状况

估价对象孙宝同所属的位于瑞安市塘下镇北堡村大南山中路 32 号的房产，于价值时点为正常使用状态。

估价对象现状为砖木结构住宅用房，房屋总层数 2 层，楼栋内未配备电梯。估价对象位于第 1-2 层，证载建筑面积 229.36 平方米。经现场查勘，估价对象为 2.5 间落地式住宅用房，由正屋与中堂组成。2 间正屋可独立使用，0.5 间部分为房屋中堂，中堂部分与隔壁相邻房屋共同使用。正屋部分二层目前无法进入，中堂部分二层未架设楼板。估价对象房屋采光通风一般，维护状况一般。

估价对象另有未登记简易房(棚)实测面积约 3 平方米，位于房屋一层后首，现作为卫生间使用。

### （四）估价对象权益状况

估价对象权益状况摘录自《瑞安市不动产登记服务中心查档证明》、《瑞不动产函[2022]91 号复函》：



房屋权益状况	所有权人	孙宝同
	权证号	瑞安市房权证瑞(房)字第 00196754 号
	坐落	塘下镇北堡村大南山中路 32 号
	建筑面积	229.36 平方米
	用途	住宅用房
	登记时间	2009 年 06 月 15 日
土地权益状况	土地使用者	孙宝同
	权证号	瑞集用(1999)第 5-2692 号
	土地面积	116.6 平方米
	用途	农村宅基地
	性质	集体土地
权属及限制状态	有查封, 无抵押	

## 五、 价值时点

因委托人未明确价值时点, 根据估价目的, 结合估价对象特点, 确定本次估价对象的价值时点为现场查勘之日, 即 2022 年 08 月 19 日。

## 六、 价值类型

(一) 价值类型: 本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义: 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

本报告遵循独立、客观、公正原则, 合法原则, 价值时点原则, 替代原则, 最高最佳利用原则等估价原则。

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

价值时点原则: 要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的

价值或价格的原则。

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的原则。

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的原则。

## 八、 估价依据

### （一）有关法律、法规及相关部门文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》

### （二）有关技术规范、指导意见

1. 《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》
2. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）
4. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

### （三）估价委托人提供的有关资料

1. 《涉执房产处置司法评估委托书》
2. 《瑞安市不动产登记服务中心查档证明》
3. 《瑞不动产函[2022]91号复函》

### （四）其他估价人员实地查勘、调查以及积累的相关资料。

## 九、 估价方法

本次估价采用比较法。

比较法是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。比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包


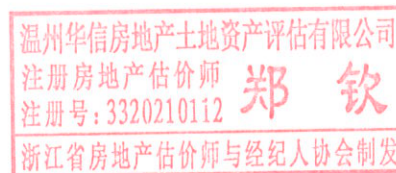
括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整)，以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

## 十、 估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构和估价人员掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点（2022年08月19日）满足全部假设和限制条件下的市场价值为总价人民币92万元，大写金额为人民币玖拾贰万元整。

## 十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
王一凡	3320180089		年 月 日
郑 钦	3320210112		年 月 日

## 十二、 实地查勘期

2022年08月19日

## 十三、 估价作业期

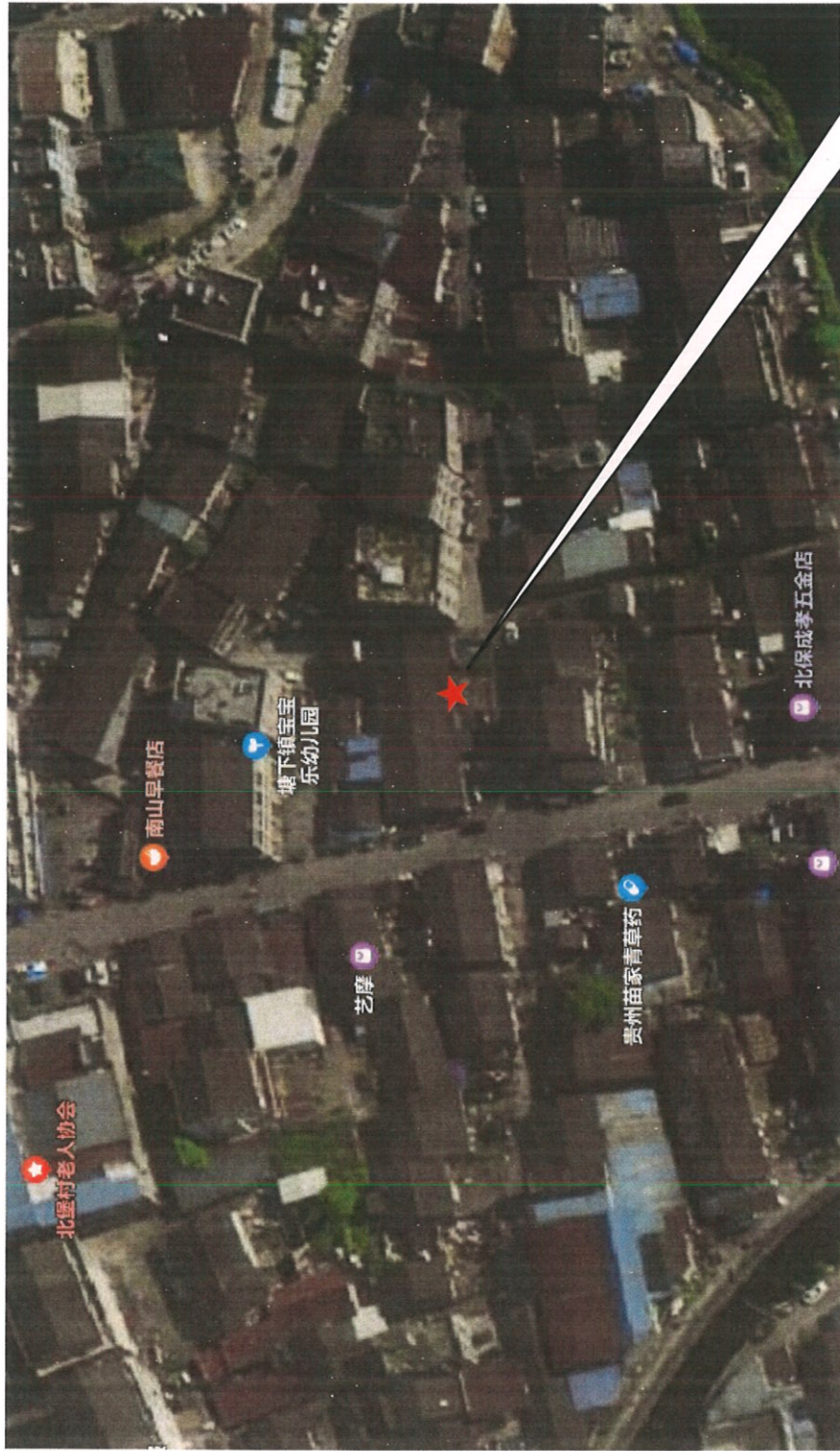
2022年08月09日至2022年08月30日止。

## 第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场查勘照片
- 三、《涉执房产处置司法评估委托书》复印件
- 四、《瑞安市不动产登记服务中心查档证明》复印件
- 五、《瑞不动产函[2022]91号复函》复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构备案证书复印件
- 八、估价人员注册证书复印件

# 估价对象位置图

瑞安市塘下镇北堡村大南山中路32号



估价对象

# 估价对象实景照片

瑞安市塘下镇北堡村大南山中路 32 号



门牌



正门



外立面



外立面



未登记简易房(棚)



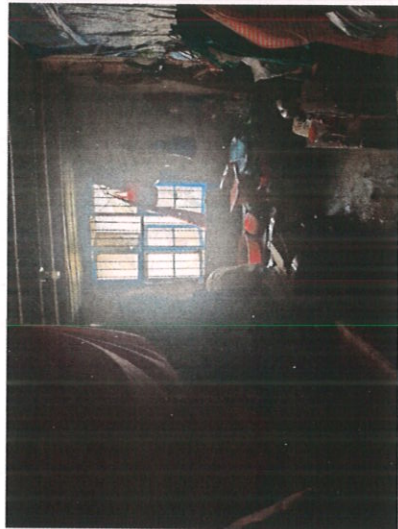
未登记简易房(棚)

# 估价对象实景照片

瑞安市塘下镇北堡村大南山中路32号



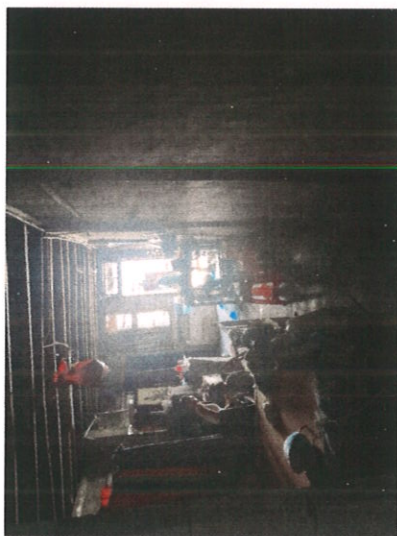
室内情况



室内情况



室内情况



室内情况



室内情况



室内情况

# 温州市鹿城区人民法院

## 涉执房产处置司法评估委托书

(2017)浙0302执338号  
(2022)温庭委评532号

温州华信房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行浙江稠州商业银行股份有限公司与孙玉同金融借款合同纠纷一案中，案涉房产位于温州市鹿城区瑞安街道下镇北堡村大南山路32号【房屋所有权证号：瑞（房）字第00196754号，建筑面积：229.36平方米】的处置参考价。2022年8月5日，本院采用摇号方式确定你公司为评估单位。现根据案件具体情况，依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你公司对该不动产进行评估。

评估要求：

- 1、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；
- 2、评估要点：评估报告应当载明评估对象的名称、坐落、范围、规模、用途、区位状况、实物状况、权益状况、价值类型、价值时点、评估依据（包括评估标准）、评估方法、评估结果及有效期等。

3、评估期限：你机构在收到本委托书之日起十日内出具评估报告，不能在期限内完成评估且需要延长评估期限的，应当在期限届满前向本院报批。

4、评估费用：根据你公司向我院报备的收费标准收取评估费。同类型标的以最后成交总价值计算评估费。评估时，由申请执行人预付20%评估费用，司法处置成功后予以结算。

5、实地查勘：对评估对象应当进行实地查勘，查勘时应通知当事人（申请执行人：浙江稠州商业银行股份有限公司温州龙湾支行，联系电话：13858899510、13587410575；被执行人/所有权人：孙宝同，联系电话：15189508899）到场。当事人不到场的，不影响实地查勘的进行，但必须有通知记录。

6、其他说明：该财产处置的交易税费按照法律法规各自负担。

你公司接受委托后，必须严格按照相关的法律、法规履行职责。你公司因其他原因拒绝接受委托的，请说明理由，并在签收本委托书后三日内以书面形式回复本院。另附供评估使用的相关材料。



联系人：王迎春 联系电话：0577-88988507

本院执行局地址：温州市纺织路滨州锦园10幢2楼

邮编：325000



# 瑞安市不动产登记服务中心 查封证明

查询编号: 202204151119581456

房屋自然状况				
房屋坐落	塘下镇北堡村大南山中路 32 号	不动产单元号	330301101213JC00327F00010001	
所在层	面积	房屋用途	单元状态	建成年份
1-2	229.36	/住宅用房	权属状态: 现状, 在本册, 无抵押, 未设定居住权	1965
房屋权利信息				
所有权人	孙宝同	产权证号	温州市房权证瑞(房)字第 00196754 号	
权利类型		权利性质		
登记时间	2009 年 06 月 15 日	附记		
共有权人	证件类别	证件号	共有份额	
孙宝同	身份证	330325195612060913		
查封登记				
申请执行人	查封文号	查封日期	起始日期	终止日期
法院		2013-07-19	2013-07-19	
江苏省淮安市中级人民法院		2015-10-14	2015-10-14	2018-10-13
瑞安市人民法院		2016-03-02	2016-03-02	2019-03-01
鹿城区人民法院	(2017)浙0302执338号		2017-02-08	2020-02-07
瑞安市人民法院	(2014)温瑞执民字第2625号		2018-11-05	2021-11-04
鹿城区人民法院	(2017)浙0302执338号之六		2020-03-03	2023-03-03
江苏省淮安市中级人民法院	(2015)淮中执字第00384号		2018-09-27	2024-08-04
瑞安市人民法院	2014 温瑞执民字第 2625 号之二		2021-12-23	2024-12-22
瑞安市人民法院	(2014)温瑞执民字第 2625 号		2022-04-06	2025-04-05
原购房价格		备注		
以上查询结果仅供查询人在使用作参考, 查询人对查询结果中涉及的国家机密、个人隐私、商业秘密的信息有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途				

瑞安市不动产登记服务中心

2022-04-15 11:19:

## 复函

瑞不动产函（2022）91号

温州市鹿城区人民法院：

贵院公函（案号（2017）浙0302执338号）已收悉，现函复如下：

★被执行人孙宝同名下坐落于瑞安市塘下镇北堡村大南山中路32号的房产于1999年办理土地使用权登记，土地证号为瑞集用（1999）第5-2692号，土地使用权面积为116.6平方米。房产证于2009年登记，房产证号为瑞（房）字第00196754号，建筑面积为229.36平方米。贵院若司法处置该房产，可依法办理不动产转移登记手续。

被执行人孙宝同名下坐落于瑞安市塘下镇北堡村新陈东路259号的房产于2005年办理土地使用权登记，土地证号为瑞集用（2005）第5-298号，土地使用权面积为54.93平方米。房产证于2005年登记，房产证号为瑞（房）字第00011957号，建筑面积为243.09平方米。贵院若司法处置该房产，可依法办理不动产转移登记手续。

由于上述房产的土地性质为集体土地，用途为农村宅基地，贵院处置上述不动产，对应买受人应当符合的条件需根据温州市中级人民法院、温州市国土资源局《关于印发〈协助人民法院办理集体土地使用权变更登记暂行规定〉的通知》



(温中法[2007]33号)的规定,受让人必须是土地所在地的县(市、区)具有农业户口人员。

特此函复。

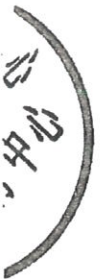
瑞安市不动产登记服务中心塘下分中心

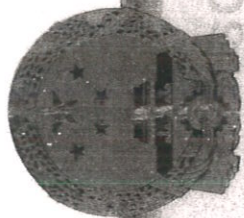
二〇二二年



(联系人: 林为)

联系电话: 0577-59881876)





# 营业执照

统一社会信用代码  
91330302663913409T



扫描二维码或  
“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 温州华信房地产土地资产评估有限公司  
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 刘振义

经营范围 房地产评估、土地评估、房地产信息咨询、建筑工程咨询、房屋拆迁服务、房屋中介服务、房屋征收事务代理、房屋拆迁安置代理、房屋征收相关政策咨询、物业管理、二手车鉴定、评估、机动车信息咨询、市场调查、二手车买卖中介服务、汽车租赁服务、档案管理、档案整理、咨询、维护、档案数字化管理及软件开发、整体资产评估、单项资产评估包括：房屋建筑、土地、机器设备、流动资产、无形资产和其他资产评估、资产评估咨询服务、不动产测绘、房产测绘、地籍测绘、工程测量、海洋测绘、测绘技术咨询、服务、地理信息采集、处理及数据库建设、不动产信息调查、不动产登记代理、不动产信息咨询、汽车配件、汽车用品的销售（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）

注册资本 伍佰万元整  
成立日期 2007年06月25日  
营业期限 2007年06月25日至长期  
住所 浙江省温州市鹿城区黎明西路11号海螺大楼北楼704室



登记机关 温州市市场监督管理局  
2022年07月08日

# 房地产估价机构备案证书

**机构名称:** 温州华信房地产土地资产评估有限公司

**法定代表人:** 刘振义  
(执行合伙人)或负责人

**住 所:** 浙江省温州市鹿城区黎明西路11号海螺大楼北楼704室

**联系电话:** 0577-88855226、  
0577-88861258

**统一社会信用代码:** 91330302663913409T

**组织形式:** 有限责任公司

**首次备案日期:** 2009-02-16

**备案等级:** 一级

**证书编号:** 浙建房估证字[2008]008号

**有效期限:** 2021年10月20日至2024年10月19日



中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二一年十月二十日

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.



No. 00248575

姓名 / Full name

王一凡

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

330328199010060016

注册号 / Registration No.

3320180089

执业机构 / Employer

温州华信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

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.



No. 00243288

姓名 / Full name

郑钦

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

330302198704145219

注册号 / Registration No.

3320210112

执业机构 / Employer

温州华信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-8

持证人签名 / Bearer's signature