

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：潘阿陆、金美云名下位于瑞安市安阳街道三圣门村三  
圣门路八弄 2 号的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：浙江省瑞安市人民法院

估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司  
温州分公司

注册房地产估价师：李立朋（注册号：3620160024）

杜柏松（注册号：2220150023）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 28 日

估价报告编号：苏天房（估）字第（2022）WZ 第 056 号

# 致估价委托人函

浙江省瑞安市人民法院：

受贵院委托，我公司于 2022 年 6 月 17 日指派专业估价人员对瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄 2 号住宅房地产的公开市场价值进行了评估。

1、估价对象：潘阿陆、金美云所有的坐落于瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄 2 号房屋，证载建筑面积 79.86 平方米，用途：住宅，权利状态：现状，权属及限制状态：房产有查封，无抵押，行政限制；土地使用权尚未办理分割登记，为农村宅基地。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2022 年 6 月 17 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法、收益法、成本法。

6、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、经测算判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为人民币伍拾贰万伍仟元整（¥525,000.00），其中：

证载部分的房地产价值为人民币伍拾贰万元整（¥520,000.00，单价：6511 元/平方米）；

未登记产权建筑面积约 12 平方米，仅考虑建筑物价值，估价结果为人民币伍仟元整（¥5,000.00）。

特别提示：

①报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

②本次实地查勘，申请人未到场，被执行人当事人到场，由瑞安市人民法院工作人员领勘。

③根据委托方提供的《瑞安市不动产登记服务中心协助调查复函》（瑞不动产函[2022]111 号），以下几点报告使用者应予以关注：

A、潘阿陆、金美云坐落于瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄2号房产证号瑞安市房权证瑞(房)字第00200821号的房屋，建筑面积79.86平方米，该房土地使用权已登记，权利人为潘振楷，土地面积81.82平方米，土地登记面积对应的是二间房屋，尚未办理土地分割登记，土地用途为农村宅基地；

B、因存在房地不一致和房地权利人不一致的问题，目前无法办理该房转移过户登记。

④经现场勘察，估价对象南首搭建有未登记产权建筑物，与主房相连通使用，面积约12 m<sup>2</sup>。未登记产权建筑面积是由估价人员实地丈量计算得出，结构通过现场观察确定，本次估价包含上述未登记产权建筑物价值。

⑤本次估价交易过程中产生税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。本次评估未考虑涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

⑥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。

⑦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。

⑧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可使用。

⑨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可使用。

⑩当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此函告！

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

2022年10月28日

# 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	1
(一) 报告的假设条件 .....	2
(二) 报告的使用限制条件 .....	2
三、房地产估价结果报告 .....	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) 估价依据 .....	6
(八) 估价原则 .....	7
(九) 估价方法 .....	8
(十) 估价结果 .....	9
(十一) 估价人员 .....	10
(十二) 实地查勘日期 .....	10
(十三) 估价作业日期 .....	10
四、房地产估价技术报告 .....	11
五、附件 .....	11

# 一、注册房地产估价师声明

郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本评估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和影响。
- 3、注册房地产估价师与本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和偏见。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于价值时点 2022 年 6 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。对估价对象的实地查勘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，依据委托方提供的资料进行评估。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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

注册房地产估价师：李立朋 签名

注册证书号：3620160024

注册房地产估价师：杜柏松 签名

注册证书号：2220150023

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 报告的假设条件

#### 1、一般假设：

①本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

②本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，且估价对象通过司法处置后可达到正常权益状态，故本次评估不考虑查封、抵押情况等他项权利对估价对象市场价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间一致，《瑞安市不动产登记信息查询记录》登记的权利人、名称和地址一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：根据委托方提供给的《复函》（瑞不动产函[2020]48号），估价对象尚未办理土地使用权分割登记，土地使用权类型为宅基地。

6、估价对象权利类型为宅基地，根据当地司法处置时买受人资格的相关限制设定：限于瑞安市区域内户籍制度改革前为农业户口的人员购买。

### (二) 报告的使用限制条件

1、本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，为本次估价目的提供参考依据，不得用做其它用途。如果擅自将估价报告用于其他估

价目的，本估价机构及估价人员不承担相应责任。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托方名称：浙江省瑞安市人民法院

督办人：黄国锋

联系电话：0577-65122072

#### (二) 估价机构

估价机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

地址：南京市洪武路 359 号 410、409 室

法定代表人：张琪

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00028

分支机构名称(执行机构)：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司温州分公司；

地址:浙江省温州市瑞安市塘下镇赵宅村广场东路 189 号(瑞安市天豪国际大酒店有限公司 401 室)；

备案证书编号：浙房估备[2020]006 号；备案证有效期：2023 年 09 月 17 日；

执照注册号：91330381MA2HCE7L6A；分支机构负责人：李立朋。

#### (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而评估房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为潘阿陆、金美云所属的坐落于瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄 2 号房屋，证载建筑面积为 79.86 平方米,土地使用权尚未办理分割登记，土地使用权类型为宅基地，另有未登记产权建筑物约 12 平方米。包含未登记产权建筑物价值、室内不可拆除的装修价值（例如：墙纸、吊顶等），但未考虑房



屋室内可移动的电器设备及家具的价值。

## 2、估价对象权属登记状况

根据委托方提供的《瑞安市不动产登记信息查询记录》复印件及其他资料，估价对象权益状况如下表所示：

房 屋 登 记 信 息 查 询 记 录	权利人	潘阿陆、金美云
	坐落	瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄2号
	权证号(证明号)	瑞安市房权证瑞(房)字第00200821号
	登记日期	2009年09月14日
	建筑面积	79.86 m <sup>2</sup>
	权利状态	现状
	权属及限制状态	房产：有查封，无抵押

根据委托方提供的《瑞安市不动产登记服务中心协助调查复函》(瑞不动产函[2022]111号)，以下几点报告使用者应予以关注：

A、潘阿陆、金美云坐落于瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄2号房产证号瑞安市房权证瑞(房)字第00200821号的房屋，建筑面积79.86平方米，该房土地使用权已登记，权利人为潘振楷，土地面积81.82平方米，土地登记面积对应的是二间房屋，尚未办理土地分割登记，土地用途为农村宅基地；

B、因存在房地不一致和房地权利人不一致的问题，目前无法办理该房转移过户登记。

## 3、实物状况

估价对象为瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄2号，无电梯，混合结构，建成于1981年，所在建筑共2层，估价对象在第1-2层，南北朝向。

所在建筑物外墙水泥砂浆抹灰，外观一般。入户不锈钢大门，一楼抛光砖地面，内墙涂料粉刷、部分面砖，塑料板吊顶，室内净高约2.7米，平面布局为二房一卫；二楼复合板地面，内墙涂料粉刷，塑料板吊顶，室内净高约2.9米，平面布局为二房一卫。水、电、卫、通讯、网络等配套设施齐全。经现场勘察，估

价对象南首搭建有未登记产权建筑物，与主房相连通使用，面积约 12 m<sup>2</sup>。截止价值时点，估价对象已腾空。综合分析，估价对象室内简单装修。

#### 4、区位状况：

估价对象位于瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄 2 号，四至：东临近三圣门路，南临小巷（近望江菜市场），西临民房，北临小巷。所在区域位于瑞安市安阳街道三圣门村三圣门路八弄 2 号，周围商业布局密集度一般、住宅布局密集度较好，周边公建配套设施和基础设施较齐全。

#### （五）价值时点

估价人员于 2022 年 6 月 17 日进行实地查勘，估价委托人如无特别指定，价值时点一般取实地查勘之日，故价值时点定为 2022 年 6 月 17 日。

#### （六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值为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）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

##### 1、国家有关部门颁布的法律法规依据：

- ①《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 62 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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》（全国人大 2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- ③《中华人民共和国土地管理法》（全国人大 2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- ④《中华人民共和国资产评估法》（全国人大 2016 年 7 月 2 日通过）；
- ⑤《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 24 号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修订，1995 年 10 月 1 日施行）；

⑥最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》2002年2月22日由最高人民法院审判委员会第1214次会议通过)；

⑦《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)。

2、有关技术规程和技术标准依据：

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《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布；

④《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学202137号)。

3、估价委托人提供的相关资料：

①《瑞安市不动产登记信息查询记录》复印件；

②《复函》瑞不动产函[2022]111号复印件；

③《浙江省瑞安市人民法院执行案件评估委托书》。

4、估价人员掌握的评估资料和实地查勘调查所得的资料：

①估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

②实地查勘、摄影和记录；

③瑞安市房地产市场信息；

④人民银行公布的资金存、贷款利率；

⑤当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

⑥其他相关资料。

(八)估价原则

本次估价遵循以下的房地产估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干

扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

## 2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。根据估价委托人提供的《瑞安市不动产登记信息查询记录》复印件，估价对象用途为住宅。本报告按其法定住宅用途进行估价。

## 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。估价对象合法用途为住宅，实际用途为住宅，建筑设计、平面布局及配套按住宅进行，与合法用途相同，已达到最佳利用状态，符合最高最佳使用原则，本报告按住宅用途进行估价。

## 4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

## 5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。本报告的价值时点为实地查勘之日。

## (九) 估价方法

根据估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点和估价目的，遵照估价规范及相关法规，结合估价经验，经过反复研究，确定估价技术路线。

估价对象为存量住宅类型房地产，成本法所需的土地取得成本、建筑物建造成本等数据较难取得，且近年来估价对象所在区域发展速度较快，采用各自对应的成本测算价值时点时的房地产价格，难以真实反映房地产的正常市场价值，故不适宜采用成本法评估。

估价对象属一般完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，故本次估价不采用假设开发法进行测算。

本次估价对象为住宅房地产，在同一供需圈内交易案例较多，我们收集与估价对象交易日期、区位相近，用途、结构、权利性质相同，档次、规模相当的类似房地产作为可比案例，详细了解交易情况，运用比较法测算得到估价对象公开市场价值。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅房地产，根据我们调查，估价对象所在区域内与估价对象类似的住宅房地产出租现象较为普遍，且租金水平较为稳定，因此我们认为该类房地产属收益性房地产，故采用收益法作为其中的一种方法进行估价。

另外估价对象有未登记产权建筑物，由于单纯房屋建筑物交易实例较少，根据估价规范，宜选择使用成本法。成本法是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。其中建筑物重置价根据浙江省建筑预算定额并结合实际标准确定。公式为：未登记产权评估价值=未登记产权的重置价值×成新率。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，考虑到估价对象所在区域房地产市场状况，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算

和判断,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值为人民币伍拾贰万伍仟元整(¥525,000.00),其中:

证载部分的房地产价值为人民币伍拾贰万元整(¥520,000.00,单价:6511元/平方米);

未登记产权建筑面积约12平方米,仅考虑建筑物价值,估价结果为人民币伍仟元整(¥5,000.00)。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字	签字日期
李立朋	3620160024		2022年10月28日
杜柏松	2220150023		2022年10月28日

(十二) 实地查勘日期

2022年6月17日。

(十三) 估价作业日期

自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止,即2022年6月13日至2022年10月28日。

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

执行机构:江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司温州分公司

2022年10月28日

## 四、房地产估价技术报告

( 估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅 )

( 略 )

## 五、附件

( 一 ) 估价对象位置示意图

( 二 ) 估价对象现场照片

( 三 ) 《评估委托书》壹份(复印件)

( 四 ) 《瑞安市不动产登记信息查询记录》壹份 ( 复印件 )

( 五 ) 《房地产估价机构企业法人营业执照和备案证书》壹份 ( 复印件 )

( 六 ) 注册房地产估价师注册证书壹份 ( 复印件 )

( 以下无正文 )