

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杨汉尧所有登记在杨尧弟名下位于瑞安市塘下镇罗凤西片村强
民路 155 号住宅房屋涉执房地产处置司法评估报告

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

注册房地产估价师：罗会川（注册号：3320170126）

林小青（注册号：3320120068）

估价报告出具日期：2021 年 10 月 29 日

估价报告编号：苏天房（估）字第（2021）WZ 第 061 号

目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、注册房地产估价师声明.....	2
三、估价假设和限制条件.....	3
四、房地产估价结果报告.....	3
五、房地产估价技术报告（略）.....	11
六、附 件.....	11
（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）	

一、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2021年10月26日指派专业估价人员对杨汉尧所有登记在杨尧弟名下位于瑞安市塘下镇罗凤西片村强民路155号的住宅房地产的公开市场价值进行了评估。

估价对象：杨汉尧所有登记在杨尧弟名下的坐落于瑞安市塘下镇罗凤西片村强民路155号房屋，建筑面积为252.67 m²，住宅用房；土地使用权面积52.9 m²，集体建设用地。估价结果包含证载房屋所有权和土地使用权价值、违章建筑价值、室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动的设施、设备及家具的价值。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年10月26日。

估价方法：比较法、成本法。

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：**RMB120.00**万元，大写人民币壹佰贰拾万元整，（估价结果万元取整）。其中：

①登记产权房地产价值为RMB112.79万元，单价：4464元/m²；

②违章建筑面积约60平方米，价值为RMB7.2万元，单价：1200元/m²。

注：

1、本次评估未考虑估价对象在后期处置和过户过程中所产生的一切费用及税费。

2、《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》第二十三条：当事人或利害关系人对本评估报告结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过瑞安市人民法院向我公司书面提出。

特此函告！

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

2021年10月29日

二、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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）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 2021 年 9 月 10 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

估价师姓名	注册号	签字	签字日期
罗会川	3320170126		2021 年 10 月 29 日
林小青	3320120068		2021 年 10 月 29 日

三、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。

③本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

④本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

⑤估价对象为集体土地，限于瑞安市域内户籍制度改革前为农业户口的人员购买。

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：估价对象已被查封，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，与事实背离。

4、不相一致假设：故本估价报告无未定事项假设。

5、依据不足假设：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。

（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。

四、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

有效期限：2015 年 10 月 21 日至 2024 年 11 月 15 日

联系电话：0577-58861285

（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）估价对象基本状况及范围

1、估价对象范围

估价对象为杨汉尧所有登记在杨尧弟名下坐落于瑞安市塘下镇罗凤西片村强民路 155 号一间落地房，建筑面积为 252.67 m²，土地使用权面积 52.9 m²，估价对象东墙整体向外拓伸的违章建筑面积约 60 m²；本次估价包含室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动的设施、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 权 益 状 况	房屋坐落	瑞安市塘下镇罗凤西片村强民路 155 号
	权证号（证明号）	浙（2018）瑞安市不动产权第 0033288 号
	权利人	杨尧弟
	建筑面积	252.67 m ²
	用途	农村宅基地/住宅
	登记日期	2018 年 07 月 20 日
	土地使用权面积	52.9
	权利性质	批准拨用/自建房
	权利类型	宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权
	权利状态	现状
	权属及限制状态	房产：有查封、有抵押；

3、实物状况

估价对象坐落在瑞安市塘下镇罗凤西片村强民路 155 号房屋，混合结构，水、电、卫设施齐全。

估价对象四至：东为自墙、沿乡村道路，西与民宅共墙、以墙中为界，南为自墙，北为自墙、沿强民路，四至清楚，。

估价对象为一间五层（证载四层）落地房，实际发证面积包含亭子间的 38.255 m² 面积，一楼东墙沿乡村主要出入道路，整体从一楼至四楼向外拓伸一米左右，约有 60 m² 违章建筑；其装修为商铺，目前对外出租经营餐饮。经估价人员现场勘查，房屋内部为标准装修略有陈旧，房屋整体保养状况较好。估价对象室内外状况见附件照片。

4、区位状况：

估价对象位于瑞安市塘下镇罗凤西片村，东至 104 国道、G15 沈海高速，西至工业区、山林，南至住宅区、村庄，北至仙岩镇第二中学、仙岩华侨小学、住宅区。所在区域周围商业、工业、住宅布局密集，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 2021 年 10 月 26 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 2021 年 10 月 26 日。

（六）价值类型

本次所评估的公开市场价值是指估价对象于 2021 年 10 月 26 日，在满足本次估价的假设前提等特定条件下的客观合理价格，即建筑面积为 252.67 m² 的房屋所有权及其占用的土地使用权以及与房屋不可分离的装饰装修价值及违章建筑价值，不包含动产及相关债权债务。

（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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

②《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七十二号，2007 年 8 月 30 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

③《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第十二号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

④《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

⑤《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十四号，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）；

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）；

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、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《浙江省瑞安市人民法院评估委托书》（2021）浙0381委评483号；

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，估价对象证载用途为住宅。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。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。

（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估价结果为：

RMB120.00 万元，大写人民币壹佰贰拾万元整，（估价结果万元取整）。

其中：

①登记产权房地价值为 RMB112.79 万元，单价：4464 元/m²；

②违章建筑面积约 60 平方米，价值为 RMB7.2 万元，单价：1200 元/m²。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：罗会川 签名

注册证书号：3320170126

注册房地产估价师：林小青 签名

注册证书号：3320120068

(十二) 实地查勘日期

2021 年 10 月 26 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 2021 年 10 月 25 日至 2021 年 10 月 29 日。

(十四) 估价报告应用的有效期

2021 年 10 月 29 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

2021 年 10 月 29 日

五、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)

六、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)