

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号
房屋征收与补偿安置权益处置项目
资产评估报告

中信华评报[2022]020 号

(共 1 册, 第 1 册)

台州中信华资产评估有限公司

2022 年 2 月 7 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020116202200037
合同编号:	020号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中信华评报[2022]020号
报告名称:	仙居县黄坦树社区溪滨南路73号房屋征收与补偿安置权益项目资产评估报告
评估结论:	9,875,000.00元
评估机构名称:	台州中信华资产评估有限公司
签名人员:	章平亚 (资产评估师) 会员编号: 33130015 余敏富 (资产评估师) 会员编号: 33000741
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年02月25日

目 录

一、声明	1
二、摘要	3
三、评估报告书正文	
(一) 委托人及其他评估报告使用人	5
(二) 评估目的	5
(三) 评估对象、范围	6
(四) 受估资产	6
(五) 价值类型及其定义	8
(六) 评估基准日	8
(七) 评估依据	8
(八) 评估方法	9
(九) 评估程序实施过程和情况	11
(十) 评估假设	12
(十一) 评估结论	13
(十二) 特别事项说明	14
(十三) 评估报告使用限制说明	17
(十四) 评估报告日	18
四、资产评估报告书附件	
1、评估明细表及安置点彩色照片	
2、浙江省仙居县人民法院(2021)浙 1024 执 1660 号评估委托书复印件	
3、浙江省仙居县人民法院(2020)浙 1024 执 2259 号之六执行裁定书复印件	
4、仙居县高铁新城市民中心片区房屋征收补偿安置协议书复印件	
5、房屋勘丈调查表复印件	
6、负责该评估业务的资产评估师承诺函	
7、台州市财政局备案公告(台财企备案[2018]7号)复印件	
8、资产评估机构法人营业执照副本复印件	
9、负责该评估业务的资产评估师资格证明复印件	



台州中信华资产评估有限公司

TAIZHOU ZHONGXINHUA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有者申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实

性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



台州中信华资产评估有限公司

TAIZHOU ZHONGXINHUA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号
房屋征收与补偿安置权益处置项目
资产评估报告

中信华评报[2022]020号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应认真阅读评估报告正文。

台州中信华资产评估有限公司接受浙江省仙居县人民法院的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对赵晶晶签约的位于仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号房屋征收与补偿安置权益(住宅产权调换安置指标)在评估基准日 2022 年 1 月 20 日的市场价值进行了评估。

1、评估目的:为浙江省仙居县人民法院依法对赵晶晶签约的位于仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号房屋征收与补偿安置权益(住宅产权调换安置指标)进行拍卖提供价值参考。

2、评估对象:补偿安置权益(住宅产权调换安置指标)价值。

3、评估范围:位于仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号房屋征收与补偿涉及的安置权益(仅指住宅产权调换安置指标),住宅产权调换安置指标面积 1,284.42 m²,其

中合法建筑面积 934.24 m²，超合法建筑面积但未超安置面积为 350.18 m²。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2022 年 1 月 20 日。

6、评估方法：采用市场法进行评估，并对期房的权益价值影响因素进行调整。

7、评估结论：

截至评估基准日 2022 年 1 月 20 日，浙江省仙居县人民法院委托评估的赵均木户持有的由赵晶晶签约的位于仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号房屋征收与补偿的安置实际权益(住宅产权调换)价值评估值为人民币玖佰捌拾柒万伍仟元整(¥9,875,000)取百位整数。

8、特别事项说明

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载的特别事项说明以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即 2022 年 1 月 20 日至 2023 年 1 月 19 日使用有效。



台州中信华资产评估有限公司

TAIZHOU ZHONGXINHUA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号
房屋征收与补偿安置权益处置项目
资产评估报告

中信华评报[2022]020号

浙江省仙居县人民法院:

台州中信华资产评估有限公司接受浙江省仙居县人民法院的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对赵晶晶签约的位于仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号房屋征收与补偿安置权益(住宅产权调换安置指标)在评估基准日 2022 年 1 月 20 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下:

一、委托人及其他评估报告使用人

(一) 委托人

本次资产评估的委托人是浙江省仙居县人民法院。

(二) 其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为经济行为相关的当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

为浙江省仙居县人民法院依法对赵晶晶签约的位于仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号房屋征收与补偿安置权益(住宅产权调换安置指标)进行拍卖提供价值参考。

三、评估对象、范围

评估对象：补偿安置权益（住宅产权调换安置指标）价值。

评估范围：位于仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号房屋征收与补偿涉及的安置权益（仅指住宅产权调换安置指标），住宅产权调换安置指标面积 1,284.42 m²，其中合法建筑面积 934.24 m²，超合法建筑面积但未超安置面积为 350.18 m²。

四、受估资产

（一）基本情况

根据仙居县人民法院提供的委托书，仙居联合中小企业金融服务有限公司与仙居县长清油茶专业合作社、赵均木、郭和娟、赵长春小额因借款合同纠纷一案，需对赵均木户持有的赵晶晶签约的位于仙居县黄坦树社区溪滨南路 73 号房屋征收与补偿安置的权益进行拍卖（仅指住宅产权调换安置指标）。住宅产权调换安置指标面积 1,284.42 m²，其中合法建筑面积 934.24 m²，超合法建筑面积但未超安置面积为 350.18 m²。

（二）权益状况

根据仙居县高铁新城市民中心片区房屋征收补偿安置协议书，现权利人：赵均木户（赵均木、郭和娟、赵长春、赵晶晶）；用途：住宅。不动产权属证书：待建成后办理。

（三）安置地点

根据仙居县高铁新城市民中心片区房屋征收补偿安置协议书，安置地点范围为四个安置点，分别为未来社区安置点、原木材市场安置点、下垟底安置点、中央花园东安置点。具体哪个安置点目前还不确定。

（四）四个安置点建设方案及经济指标如下表：

表 1

安置点	未来社区		原木材市场	下垟底	中央花园东侧
	北区	南区			
一、土地状况					
位置	工业路以北,泰和路以西。	东至泰和南路,南至发展一路,北至工业路。	东至泰和路,南城北西路。	中心城区西南端,泰和南路以西。	南至南二路,西至安州南路,北至建设西路。
地块形状	形状规整	“7”字形状	形状规整	形状规整	形状规整
安置区用地面积 (m ²)	48,787.66	40,308.00	60,049.80	48,203.00	24,488.70
二、建筑指标					
总建筑面积 (m ²)	174,164.57	145,599.16	184,017.70	136,680.00	77,146.90
计容建筑面积 (m ²)	125,023.85	102,526.55	137,337.70	104,200.00	56,282.90
安置住宅建筑面积 (m ²)	108,512.89	52,799.62	124,092.00	94,600.00	48,290.00
配套服务建筑面积 (m ²)	5,407.01	9,449.77	13,245.70	9,600.00	7,992.90
地下总建筑面积 (m ²)	49,140.72	50,000.00	46,680.00	32,080.00	20,864.00
地下机动车建筑面积 (m ²)	41,603.61	40,348.00	43,250.00	22,303.50	19,800.00
地下机动车停车位 (个)	1,060.00	971.00	1,130.00	802.00	472.00
建筑基底面积 (m ²)	14,182.89	12,090.00	16,513.70		7,469.10
建筑密度 (%)	29.10	29.90	27.50	35	30.50
容积率	2.56	2.51	2.29	2.2	2.30
绿地面积 (m ²)	15,133.50	12,095.00	18,000.00		7,346.61
绿地率 (%)	31.00	30.01	30.00	30	30.00
三、建筑物概况					
户型	60 m ² /90 m ² /120 m ² /150 m ² (90 m ² 、120 m ² 户型居多)	60 m ² /90 m ² /120 m ² /150 m ² (90 m ² 、120 m ² 户型居多)	62 m ² /88 m ² /122 m ² /150 m ² (88 m ² 、122 m ² 户型居多)	60 m ² /90 m ² /120 m ² /150 m ² (90 m ² 、120 m ² 户型居多)	62 m ² /88 m ² /122 m ² /150 m ² (88 m ² 、122 m ² 户型居多)
安置的套房数 (户)	953	510	1,070.00	836.00	414.00
建筑结构	钢筋混凝土剪力墙	钢筋混凝土剪力墙	钢筋混凝土剪力墙	钢筋混凝土剪力墙	钢筋混凝土剪力墙
工程状况	在建	在建	在建	在建	在建

层高(米)	3	3	3	3	3
总层数	23层/24层	20层-25层	17层	17层	15层/17层
装修	套内毛坯	套内毛坯	套内毛坯	套内毛坯	套内毛坯
验收交付使用	预计2.5年-3年	预计2.5年-3年	预计2.5年-3年	预计2.5年-3年	预计2.5年-3年

五、价值类型及其定义

本报告书所述的评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估基准日

本次评估以现场勘察日2022年1月20日为评估基准日。此基准日是评估人员在综合考虑与拟进行的经济行为发生日接近以及合规性等因素的基础上确定的。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、浙江省仙居县人民法院(2021)浙1024执1660号评估委托书；
- 2、浙江省仙居县人民法院(2020)浙1024执2259号之六执行裁定书。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(国家主席第四十六号令，2016年)；
- 2、浙江省高级人民法院浙高法[2012]90号“浙江省高级人民法院关于印发《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)》的通知”；
- 3、《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)；
- 4、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会法办[2018]273号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；

5、相关法律法规、条例。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 6、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 11、《资产评估准则术语 2020》中评协〔2020〕31号；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号。
- 13、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》中评协〔2019〕14号。

(四) 产权证明文件

委托方提供的仙居县高铁新城市民中心片区房屋征收补偿安置协议书复印件；

(五) 取价依据及参考资料

- 1、委托方提供的房屋勘丈调查表
- 2、评估师现场勘察、市场调查取得的其他有关资料；
- 3、委托方提供的安置点建设方案及经济指标。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据评估方法的适用性，可获取的资料，经综合分析，采用市场法，考虑期房与

现房的差异并进行调整，最后得出评估值。

1、市场法的介绍

市场法是估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、市场法适用的前提条件

- (1) 在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易；
- (2) 参照物与被评估资产可比的指标、参数等资料是可以收集到的；
- (3) 参照物成交价应是近期正常交易的结果，参照物与被评估资产之间大体可替代。

3、市场法的优点

能够客观反映委估资产目前的市场情况，其评估的参数、指标直接从市场获得，评估值更能反映市场现实价格，评估结果易于被各方面接受和理解。

通过以上分析，对住宅来说，市场法目前是最直接、最有效的方法。

(二) 评估思路

根据委托方提供的四个安置点的建设方案，分析四个方案的特点（包括地理位置、配套服务设施、投资规模等）。由于目前安置点不确定，故评估人员选择安置规模最大，区域位置、建设方案与下垟底安置点、中央花园安置点接近的原木材市场安置点为案例样本。再假设委估对象是现房，收集评估对象可参照的样本，即区域相近、用途、结构、功能相似的案例样本；分析评估对象的建设方案和可参照样本差异并进行修正；然后考虑现房与期房的差异，投资报酬和风险因素对其进行折现，再结合委估资产的体量（安置指标面积）、补偿安置方案、补偿安置结算及被征收房屋优惠结算等因素，修正调整后得出评估值。

计算公式如下：

委估对象比准单价 = 交易实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素

修正 × 个别因素修正。

现房评估值 = 安置指标面积 × 比准单价 × (1 - 体量折扣率)

期房评估值 = 现房评估值 × 折现系数

期房实际权益评估值 = 期房评估值 - (应补交的优惠结算价 - 期间利息)

折现系数：调查房地产市场的投资报酬和风险因素，折现率取 8.85%。

折现期为 3 年，根据建设方案和目前仙居县高铁新城指挥部的工程项目进展情况综合分析得出。

九、评估程序实施过程和情况

(一) 评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2022 年 1 月 19 日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2022 年 1 月 20 日。

(二) 执行的主要评估程序

1、2022 年 1 月 19 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案并制订评估工作计划。

2、自 2022 年 1 月 20 日至 2022 年 1 月 25 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关资料，并进行价值的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对价值进行估算和分析。

3、自 2022 年 1 月 26 日至出具评估报告日：在上述工作基础上，起草资产评估报告，经过本评估机构内部审核后出具正式资产评估报告并向委托人提交。

(三) 估算过程

计算公式如下：

1、委估对象比准单价 = 交易实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

房屋比准单价 = 13,400 元/m²

2、现房评估值=安置指标面积×比准单价×(1-体量折扣率)

=1,284.42 m²×13,400 元/m²×(1-体量折扣系数 5%)=16,350,667 元

3、期房评估值=16,350,667.00 元×折现系数 0.7754=12,678,300 元(取百位整数)

4、期房实际权益评估值=期房评估值-(应补交的优惠结算价-期间利息)

注：根据仙居县高铁新城市民中心片区房屋征收与补偿安置方案第三点：房屋征收补偿安置方式及标准中第(四)条第4点：被征收人选择原木材市场安置点、下垟底安置点或中央花园东侧安置点的，被征收房屋合法建筑面积部分按优惠价 2,000 元/m²结算，超合法建筑面积但未超安置面积部分，按结算价 4,000 元/m²结算。

(1) 房屋交付时应补交的优惠结算价，具体计算如下：

①合法住宅建筑应补交优惠结算款=934.24 m²×2,000 元/m²=1,868,480 元

②超合法建筑面积但未超安置面积部分应补交优惠结算款

=350.18 m²×4,000 元/m²=1,400,720 元

(2) 期间利息=(1,868,480+1,400,720)×4.75%×3=465,861 元

(3) 期房实际权益评估值=期房权益评估值-(房屋交付应付结算款-利息)

=12,678,300-(1,868,480+1,400,720-465,861)=9,875,000 元

期房实际单位权益价值=9,875,000 元÷1284.42 m²=7,688.30 (元/m²)

特别提醒：若安置区在未来社区，则期房评估值 13,435,200 元，应付房屋结算款 3,504,174 元(房屋交付时应补交优惠结算房款 4,086,500 元，扣除三年利息 582,326 元)，实际权益 9,931,000 元，单位权益价值 7,732 元/m²。安置区在未来社区的权益价值比其他安置区高 56,000 元。

十、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化。

2、本次评估的资产以评估基准日的实际存量、合法有效为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3、本次评估的资产未考虑被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，即视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权为前提。

4、本次评估假设委托人及产权持有者提供的评估资料和资产权属真实、合法、完整。

5、假设委托方提供的建设方案的经济指标不发生大的变更。

6、假设评估基准日后3年内安置房如期交付，工程项目、配套设施符合国家规范规定的设计标准和安全标准，工程质量竣工验收合格。

7、假设未来3年房地产交易市场稳定，不发生重大变化。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

截至评估基准日2022年1月20日，浙江省仙居县人民法院委托评估的赵均木户持有的由赵晶晶签约的位于仙居县黄坦树社区溪滨南路73号房屋征收与补偿的安置

实际权益(住宅产权调换)价值评估值为人民币玖佰捌拾柒万伍仟元整(9,875,000)取百位整数。

十二、特别事项说明

(一)本次评估房屋产权安置权益的范围是根据浙江省仙居县人民法院提供的执行裁定书、仙居县高铁新城市民中心片区房屋征收补偿安置协议书、房屋征收与补偿安置方案确定的。

根据浙江省仙居县人民法院(2020)浙1024执2259号之六执行裁定书,仙居县人民法院于2022年1月6日拍卖关于仙居县黄坦树社区溪滨南路73号房屋征收与补偿安置中赵均木户(赵均木、郭和娟、赵长春、赵晶晶)由赵晶晶签约的安置权益(产权调换)。

本次评估的范围仅指住宅部分的产权调换安置权益(住宅产权调换安置指标),房屋产权安置指标面积为1,284.42 m²,其中合法建筑面积934.24 m²,超合法建筑面积但未超安置面积350.18 m²。不包括下列事项的安置权益。

1、商业用房:根据委托方提供的仙居县高铁新城市民中心片房屋征收补偿安置协议书,赵均木对临街底层商业用房选择现金补偿,其中:商业用房的征收补偿费3,329,400元、装修补助费149,198.70元、拆迁费、停产停业补助及按期现金奖励等272,631.40元,合计应收补偿金额3,751,230.10元;扣除应缴纳的土地收益金572,508元、扣除历史遗留非法住宅应补交费用1,000,321元,合计应扣除费用1,572,829元。应收补偿金扣除费用后净收益2,178,401.06元已由赵均木户以现金结算方式收取。

2、住宅用房已收取的搬迁费、临时安置费。

住宅房屋征收补偿费中的搬迁费18,684.80元、临时安置费392,380.80元,合计411,065.60元,已由赵均木户收取。

截至评估报告日,赵均木户合计已收取现金2,589,466.66元(商业用房

2,178,401.06元加上住宅的搬迁费和临时安置费411,065.60元)。

3、住宅房屋征收补偿费中尚未结算的补偿款

(1) 建(构)筑物及地上附着物补偿费950,327.30元;

(2) 按期货币奖励费242,902.40元(按期丈量评估货币奖励65,396.80元、按期签订协议货币奖励65,396.80元、按期腾空移交货币奖励65,396.80元、按期结算货币奖励46,712元);

以上两项合计补偿金额1,193,229.70元尚未支付,待新建房屋交付时一并结算,评估人员向委托方经办法官了解后,该权益属于赵均木户所有。

(二) 安置点范围不确定对评估值的影响说明

1、根据仙居县高铁新城市民中心片区房屋征收补偿安置协议书,安置地点范围为四个安置点,分别为未来社区安置点、原木材市场安置点、下垟底安置点、中央花园东安置点。具体哪个安置点截至现场勘察日还不确定。

2、根据仙居县高铁新城市民中心片区房屋征收与补偿安置方案第三点:房屋征收补偿安置方式及标准中第(四)条第4点:被征收人选择原木材市场安置点、下垟底安置点或中央花园东侧安置点的,被征收房屋合法建筑面积部分按优惠价2,000元/m²结算,超合法建筑面积但未超安置面积部分,按结算价4,000元/m²结算;被征收人选择未来社区安置点的,被征收房屋合法建筑面积部分按优惠价2,500元/m²结算,超合法建筑面积但未超安置面积部分,按结算价5,000元/m²结算。

3、评估人员现场勘察时,根据委托方提供的四个安置点的建设方案,分析四个方案的特点(地理位置、配套服务设施、建设规模等),未来社区安置点配套服务设施及地理位置相比其他三个安置点稍优,因此优惠结算价也比其他三个方案要高。评估人员选择安置规模最大,区域位置、建设方案与下垟底安置点、中央花园安置点接近的原木材市场安置点为案例样本。若选择未来社区安置点,评估人员经市场调查,房价比其他三个安置点高800元/m²左右,由于结算价格(包括优惠结算价)比其他三个区域高,经测算,权益价值比其他安置点高56,000元左右。虽然各安置点位置区域相近,但各安置点周围环境、建设方案、配套设施会有所差异,对评估值可能会产生一定的影响。

（三）房屋个别因素的差异影响结算价变动的情况说明

截至评估报告日仙居县高铁新城开发指挥部尚未出台房屋个别因素的差异（包括但不限于楼层、幢号、朝向等差异）影响结算价变动的相关政策。房屋交付时，房屋个别因素的差异是否对结算价进行调整（如合法建筑面积部分按优惠价 2,000 元/m² 结算，未来社区按 2,500 元/m² 结算，超合法建筑面积但未超安置面积部分，按结算价 4,000 元/m² 结算，未来社区按 5,000 元/m² 结算）存在不确定因素。

本次评估选择的案例为小区的均价，不考虑房屋个别因素的差异及安置点各房屋幢号之间的位置优劣。

上述事项，我们提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。对于上述该部分资产权属、权利可能造成的纠纷与评估机构无关。

（二）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估基准日之后出具评估报告之前，委托人未提供重大期后事项。

（三）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由委托人、资产占用方提供的数据及有关资料，委托人、资产占用方对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人提供，委托人对其真实性、合法性承担法律责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按

以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、本次评估没有考虑委估资产交易可能涉及的相关税费等。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及其它特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其它任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 委托人或者其它资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象

可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 1 月 20 日起计算至 2023 年 1 月 19 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2022 年 1 月 20 日，本次评估报告提交日期为 2022 年 2 月 7 日。

台州中信华资产评估有限公司

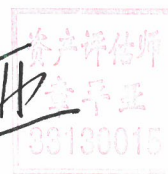


法定代表人：



资产评估师：

章平亚



资产评估师：

余敏富



二〇二二年二月七日

评估明细表

资产持有单位：赵均木户

评估基准日：2022年1月20日

金额单位：人民币元

项目名称	安置指标	单位	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)	备注
仙居县黄坦树社区溪滨南路73号房屋征收与补偿的安置权益 (住宅产权调换) 价值	1284.42	m ²	7,688.30	9,875,000.00	其中合法建筑面积934.24m ² , 超合法建筑面积但未超安置面积为350.18m ²
合计				9,875,000.00	取百位整数

