

## 涉执房地产司法评估报告

估价项目名称：徐象里位于塘下镇罗凤中兴街二弄 113-6 号的房地产拆迁  
权益（包含安置套房 160 m<sup>2</sup>、裙楼 21 m<sup>2</sup>、机动车停车位 1  
个）价值评估报告

估 价 委 托 人：瑞安市人民法院

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司  
温州分公司

注册房地产估价师：韩方方（注册号：5220150024）

赵红娟（注册号：1120130014）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 25 日

估 价 报 告 编 号：博温房估字（2021）第 05183 号

## 致估价委托人函

瑞安市人民法院：

受贵方委托，我公司依据国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》及国家和浙江省有关法律、法规政策规定，对徐象里所有的位于塘下镇罗凤中兴街二弄 113-6 号的房地产拆迁安置权益的现行价值进行了评估。

1、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拆迁安置权益价值。

2、估价对象：估价对象为徐象里所有的位于塘下镇罗凤中兴街二弄 113-6 号的房地产拆迁安置权益，被征收房屋位于塘下镇罗凤中兴街二弄 113-6 号，权利人为徐象里，建筑面积 85.22 平方，占地面积为 94.6 平方米，房屋已拆除。根据委托方提供的《房屋拆迁产权调换协议》及其他相关资料，安置方式为产权调换，共安置其住宅套房 160 m<sup>2</sup>两套，裙楼 21 m<sup>2</sup>两个和机动车停车位 2 个，现安置房已经竣工验收，安置房位于罗山大道嘉丰华庭。按照有关政策，土地使用权类型设定为国有划拨，用途为商住。本次评估的安置权益范围为安置套房 160 m<sup>2</sup>、裙房 21 m<sup>2</sup>、机动车停车位 1 个。

3、价值时点：2022 年 05 月 23 日

4、估价类型：市场价值

5、估价方法：比较法

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》、《中华人民共和国资产评估法》、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、合法原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断确定徐象里所有的位于塘

下镇罗凤中兴街二弄 113-6 号的房地产于价值时点的拆迁权益价值为人民币壹佰万元整 (¥1,000,000.00)。

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，当事人未到场。

③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。

④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。

⑤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。

⑥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。

⑦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。

⑧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。

⑨根据瑞安市工业发展有限公司提供的《关于司法查封房屋涉及征收事项的告知承诺函》，征收房屋的补偿款、奖励、搬迁补助费、临时安置补助费、其他补偿已作为第一期相应款抵扣；第二期相应款未缴 280051 元；第三期相应款未

缴 93528 元，该期缴完后可进行选房，第四期未结算。本次评估安置权益价值实际上是估算安置房建成后的价值与置换户应缴纳安置房款的差额。

特此函告。

博文房地产评估造价集团有限公司温州分公司

2022 年 5 月 25 日

## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价的假设和限制条件 .....	3
(一) 估价假设条件 .....	3
(二) 估价限制条件 .....	4
三、房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价对象 .....	5
(四) 估价目的 .....	6
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价依据 .....	7
(八) 估价原则 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 注册房地产估价师 .....	10
(十二) 实地查勘期 .....	10
(十三) 估价作业日期 .....	10
附件：1、人民法院执行案件评估委托书；2、估价对象对应的房地产位置图； 3、估价对象对应的房地产实地查勘情况和相关照片；4、估价对象权属证明 复印件；5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；6、注册房地 产估价师估价资格证书复印件。	

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们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。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关联，与估价委托人及估价对象利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价对象利害关系人没有偏见。

4、我们是按照国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们已于2022年05月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，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对应的房地产建筑结构质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资格和相关的评估经验，没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象的特定估价目的而出具的，但受本估价机构注册房地产估价师的职业水平和能力的影响。

8、本评估报告的使用范围：委托方在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

9、本报告书专为委托方为本报告所列明的估价对象在价值时点和估价目的等条件下的市场客观价值提供参考依据。未经本公司同意，本报告的全部或部分

内容不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

10、本估价报告若因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本估价机构予以更正，否则，误差部分无效。

11、本报告中的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。

12、本报告须由本评估机构及注册房地产估价师签字或盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

13、本评估报告若有其他未尽事宜，则由博文房地产评估造价集团有限公司温州分公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
韩方方	5220150024		
赵红娟	1120130014		

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价假设条件

#### 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）我们对估价对象的现场查看仅限于原房屋坐落位置、拟安置地块及现状情况，并假设在价值时点当时房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（3）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对应的房地产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：本次评估对象为拆迁安置房，具体房源尚未确定，产权调换安置套房 160 m<sup>2</sup>、裙房 21 m<sup>2</sup>、机动车停车位 1 个，最终以房屋实测建筑面积为准。按照有关政策，土地使用权类型设定为国有划拨。

3、背离事实假设：鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法处置估价的有关规定，本次估价假设估价对象未设立抵押权、无其他优先受偿权、未被查封。

4、不相一致假设：根据委托方提供的相关资料，安置房的实际用途、登记用途等用途之间一致，相关资料登记的权利人、名称一致，故本估价报告无不相一致假设。

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）估价限制条件

1、本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下，为委托方对估价对



象进行司法拍卖提供价值参考，不得做其它用途。

2、本次估价的范围、面积、权利状况等基础数据以及估价目的都是在委托方提供的资料基础上进行确认或委托方指定的，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3、报告中所做的预测、估价等都是在当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上做出的，所以，这些预测会受到未来条件变化的影响。

#### 4、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(1) 本次估价没有考虑未来国家宏观经济、市场供应关系、市场结构发生重大改变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

(2) 本次估价是根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值，评估价值的影响因素包括了拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

5、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2022 年 5 月 25 日起至 2023 年 05 月 23 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

瑞安市人民法院

#### (二) 房地产估价机构

名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人（执行合伙人）：徐文井

地址：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

资质等级：国家一级

证书号码：建房估证字[2015]025 号

分支机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司温州分公司

地址：瑞安市安阳街道清泰小区一幢 2 单元 202 室

负责人：张晓剑

分支机构备案证书编号：浙房估备[2009]009 号

#### (三) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为徐象里所有的位于塘下镇罗凤中兴街二弄 113-6 号的房地产拆迁安置权益，被征收房屋位于塘下镇罗凤中兴街二弄 113-6 号，权利人为徐象里，建筑面积 85.22 平方，占地面积为 94.6 平方米，房屋已拆除。根据委托方提供的《房屋拆迁产权调换协议》及其他相关资料，安置方式为产权调换，共安置其住宅套房 160 m<sup>2</sup>两套，裙楼 21 m<sup>2</sup>两个和机动车停车位 2 个，现安置房已经竣工验收，安置房位于罗山大道嘉丰华庭。按照有关政策，土地使用权类型设定为国有划拨，用途为商住。本次评估的安置权益范围为安置套房 160 m<sup>2</sup>、裙房 21 m<sup>2</sup>、机动车停车位 1 个。

##### 2、权益状况

被征收房屋权利人为徐象里，房屋建筑面积 85.22 平方米，证号为 00204574

号，占地面积为 94.6 平方米。根据委托方提供的《房屋拆迁产权调换协议》及其他相关资料，安置方式为产权调换，本次评估的安置权益范围为安置套房 160 m<sup>2</sup>、裙房 21 m<sup>2</sup>、机动车停车位 1 个。现安置房已经竣工验收，安置房位于罗山大道嘉丰华庭。

### 3、估价对象实物状况

#### (1) 估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于塘下镇罗山大道中南村。东至繁新北路，西至民房，南至民房，北至罗山大道，形状较规则，开发程度设定为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

#### (2) 估价对象房产状况

估价对象位于塘下镇罗山大道中南村嘉丰华庭，经现场勘察，小区共有 6 幢高层，外墙涂料，大门人脸识别系统，小区绿化优美。裙楼共两层，外墙贴砖。

### 4、区域因素分析

#### (1) 区域位置

瑞安市地处温州大都市南翼中心，是“温州模式”的重要发祥地，为国务院确定的首批 14 个沿海经济开发区之一，排名全国县域经济百强县第 20 位，是浙江省重要的现代工贸城市 and 历史文化名城，全国经济发展最具活力的地区之一。

塘下镇，隶属浙江省温州市瑞安市，地处瑞安市东部，东与龙湾区海城街道相连，东南濒东海，南连汀田街道、安阳街道，西邻锦湖街道，北靠瓯海区仙岩街道，东北与龙湾区天河街道接壤。

#### (2) 基础设施条件

估价对象所在区域内有罗山大道、繁新北路，道路通达状况较好，区域内有 205、206 路公交车通过，出行便捷度较好。供水、供电、通讯等公共基础设施齐备，区域内有罗凤镇中学、罗凤第三小学、瑞安市罗凤镇中心小学等。无明显的水、气、声污染。

#### (四) 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拆迁安置权益价值。

#### （五）价值时点

2022年05月23日（现场查勘日）。

#### （六）价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点2022年05月23日现状利用条件下用途为住宅的房地产公开市场价值。

公开市场是指该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。

#### （七）估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

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于2020年5月28日通过，自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》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

- 7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号）；
- 8、《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）；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（二）本次估价依据的技术标准

- 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）。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、《浙江省瑞安市人民法院执行案件评估委托书》
- 2、《房屋拆迁产权调换协议》及瑞安市工业发展有限公司出具的《关于司法查封房屋涉及征收事项的告知承诺函》。

（四）受托估价方掌握的有关资料

- 1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 2、估价对象所在地统计资料；
- 3、估价对象所在地城市规划资料；
- 4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

（五）注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

- 1、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
- 2、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
- 3、估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；
- 4、注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

（八）估价原则

- 1、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利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象对应的房地产状况下的价值或价格；

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、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；

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象对应的房地产最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### （九）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

根据估价对象对应的房地产周围的同类物业的租金标准，然后进行了初步测算，发现现阶段的收益无法测算出其真实的市场交易价值，因此不宜采用收益法。该类的房地产很难用成本累加的办法得到其真实的市场价值，因此本次估价也不宜采用成本法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。假设法用于土地价格评估时又称剩余法，剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建造费用与建设物建造、买卖有关专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种估价方法，主要适用于待开发土地、待拆迁改造的再开发房地产中土地价格的评估。本次估价对象的安置房已经建成，因此不适宜选用假设开发法。

根据估价对象的利用类型、价值时点与所在区域房地产市场情况，考虑到目

前与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，又因类似交易案例较多且较易取得，故选用比较法对估价对象进行评估。

比较法定义：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。

#### (十) 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》、《中华人民共和国资产评估法》、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徐象里所有的位于塘下镇罗凤中兴街二弄 113-6 号的房地产于价值时点房地产于价值时点的拆迁权益价值为人民币壹佰万元整（¥1,000,000.00）。

#### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩方方	5220150024		
赵红娟	1120130014		

#### (十二) 实地查勘期

2022 年 05 月 23 日

#### (十三) 估价作业日期

2022 年 05 月 23 日至 2022 年 5 月 25 日

博文房地产评估造价集团有限公司温州分公司

2022 年 5 月 25 日

## 附 件

- 1、执行案件评估委托书复印件
- 2、估价对象对应的房地产位置图
- 3、估价对象对应的房地产实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件