

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：潘云龙位于瑞安市上望街道九三村河滨路一巷7号的住宅房

地产市场价值评估

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）

张晓剑（注册号：3220060166）

估价报告出具日期：2022年11月15日

估价报告编号：博文房估字（2022）第1179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，对潘云龙所有的位于瑞安市上望街道九三村河滨路一巷7号的住宅房地产的市场价值进行了评估。

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。

2、估价对象：坐落于瑞安市上望街道九三村河滨路一巷7号，权利人为潘云龙；估价对象为一间4层和半间一层落地房，房屋建筑面积为206.7 m<sup>2</sup>，混合结构，房屋用途为住宅。土地使用权面积为73 m<sup>2</sup>，土地权利类型为集体建设用地使用权。包括估价对象房屋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)、阁楼，但不包括房屋室内可移动的设施、设备及家具的价值。

3、价值时点：2022年11月10日

4、价值类型：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、测算和判断确定估价对象于价值时点2022年11月10日的市场价值为：房地产总价85万元（捌拾伍万元整）房地产单价：4112元/m<sup>2</sup>。

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，被执行人未到场，由瑞安市人民法院工作人员领勘。

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。

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11月15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 .....	3
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 .....	7
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价依据 .....	7
(八) 估价原则 .....	9
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	9
(十一) 注册房地产估价师 .....	10
(十二) 实地查勘日 .....	10
(十三) 估价作业日期 .....	10

附件：1、温州市中级人民法院执行案件评估委托书复印件；2、估价对象位置图；  
3、估价对象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11月10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负责解释。

14、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
韩方方	5220150024		
张晓剑	3220060166		

## 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）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；假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

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：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：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，不动产登记信息的权利人、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：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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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，评估处置房地产的市场价值，评估价值的影响因素包括了处置房地产的瑕疵，但不包括处置房地产被查封及处置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 11 月 15 日起至 2023 年 11 月 14 日止。



### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

瑞安市人民法院

联系人：黄国锋

联系电话：0577-65122072

#### (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：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 1 幢二单元 202 室

负责人：杨波

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：坐落于瑞安市上望街道九三村河滨路一巷 7 号，权利人为潘云龙；估价对象为一间 4 层和半间一层，房屋建筑面积为 206.7 m<sup>2</sup>，混合结构，房屋用途为住宅。土地使用权面积为 73 m<sup>2</sup>，土地权利类型为集体建设用地使用权。包括估价对象房屋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)、阁楼，但不包括房屋室内可移动的设施、设备及家具的价值。

#### 2、估价对象房屋登记权属状况

权属人	潘云龙
房屋所有权证证号	00010445
房地坐落位置	安阳镇上望九三村河滨路一巷 7 号

土地使用权类型	集体建设用地使用权	结构	混合
登记时间	2004年11月15日	房屋用途	住宅
房屋状况	层次/层数	1-4/4、1-1/1	
	总建筑面积	206.7 m <sup>2</sup>	
	本次评估建筑面积	206.7 m <sup>2</sup>	

### 3、估价对象土地权属状况

权属人	潘云龙		
土地使用权证证号	2—2006—11—565		
坐落位置	上望九三村河滨路1巷7号		
建设用地使用权类型	集体建设用地使用权	地号	/
使用权面积 (m <sup>2</sup> )	73	登记日期	2006年02月16日

### 4、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瑞安市上望街道九三村河滨路一巷7号。区域四至：东至民房，南至民房，西至民房，北至河滨路（详见位置图）。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。

#### (2) 估价对象房产状况

估价对象位于瑞安市上望街道九三村河滨路一巷7号，建筑面积为206.7 m<sup>2</sup>，南北朝向，其中西边一间4层，东边半间1层。室内装修如下：一层地面铺地砖，墙面贴瓷砖和塑料板，塑料板吊顶；二至四层地面铺地砖，墙面贴塑料板，塑料板吊顶。估价对象维护状况一般，成新度一般，估价对象查勘之日未腾空。

### 5、区域因素分析

#### (1) 区域位置

瑞安市，中国浙江省辖县级市，温州市代管，位于中国黄金海岸线中段，地处上海经济区和厦漳泉金三角之间，属江南鱼米之乡，辖12个街道、2个乡、9

个镇，陆域面积 1350 平方公里，海域面积 3037 平方公里。

## （2）基础设施条件

估价对象所在区域内有昌盛路、河滨路，道路通达状况较好，区域内有 9、19 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，区域内有瑞安市广场路小学、浙江省瑞安市第四中学、明镜公园等。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。

## （五）价值时点

2022 年 11 月 10 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 11 月 10 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

《浙江省瑞安市人民法院执行案件评估委托书》、瑞安市不动产登记信息查询记录及其他资料。

#### （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

本公司注册房地产估价师根据估价对象的具体情况，在对其进行实地查勘和类似物业调查后，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，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

确定估价对象于价值时点 2022 年 11 月 10 日的市场价值为：房地产总价 85 万元（捌拾伍万元整）房地产单价：4112 元/m<sup>2</sup>。

(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		
张晓剑	3220060166		

(十二) 实地查勘日

2022年11月10日

(十三) 估价作业日期

2022年11月10日至2022年11月15日

博文房地产评估造价集团有限公司

温州分公司

2022年11月15日

## 附件：

- 1、瑞安市人民法院执行案件评估委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象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