

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：丽恒估（2022）诉字第 W0001 号

估价项目名称：朱仙宏、高紫英共同共有的位于遂昌县妙高镇荷花滩桥头
P07 地块 301、401 室住宅房地产及室内家具家电等财产司
法鉴定估价

估价委托人：松阳县人民法院

估价机构：丽水市恒信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：季马金（注册号 3320200173）

丁小洛（注册号 3320160125）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 11 日



致估价委托人函

松阳县人民法院：

受贵院的委托，本估价机构对朱仙宏、高紫英共同共有的位于遂昌县妙高镇荷花滩桥头 P07 地块 301、401 室住宅房地产及室内家具家电等财产进行了评估。

一、估价对象：朱仙宏、高紫英共同共有的位于遂昌县妙高镇荷花滩桥头 P07 地块 301、401 室住宅房地产及室内家具家电等财产（即：67.88 m²土地使用权、253.65 m²房屋、室内固定装修、室内家具家电等财产及满足使用功能的配套设施）。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022 年 1 月 25 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用市场比较法。

六、估价结果：估价人员在现场查看的基础上，根据《房地产估价规范》及有关政策法规，结合委托方提供的资料及本次估价目的，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象于价值时点（2022 年 1 月 25 日）满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 2537842 元，大写人民币贰佰伍拾叁万柒仟捌佰肆拾贰元整，具体如下表所示：

名称	层次	建筑规模 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	备注
遂昌县妙高镇荷花滩桥头 P07 地块 301、401 室住宅房地产	3-4/4F	253.65	9881	2506316	含室内固定装修价值
室内家具家电等财产	/	/	/	31526	详见家具家电等财产评估明细表
合计	/	253.65	/	2537842	/

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

丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华萍

2022 年 3 月 11 日

目录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
估价结果报告	7
一、 估价委托人	7
二、 估价机构	7
三、 估价目的	7
四、 估价对象	7
五、 价值时点	10
六、 价值类型:	10
七、 估价原则:	10
八、 估价依据:	11
九、 估价方法:	12
十、 估价结果	13
十一、 注册房地产估价师	13
十二、 实地查勘日	13
十三、 估价作业期	14
十四、 估价报告应用有效期	14
估价技术报告 (略)	15
附件	16
一、 家具家电等财产评估明细表	
二、 估价委托书 (复印件)	
三、 估价对象位置示意图	
四、 估价对象实地查勘照片	
五、 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》 (复印件)	
六、 承诺书	
七、 估价机构营业执照 (复印件)	
八、 估价机构资格证书副本 (复印件)	
九、 注册房地产估价师注册证 (复印件)	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、本评估报告是根据松阳县人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

二、我们在报告中陈述的事实是真实和准确的。

三、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的制约。

四、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系或偏见，也与有关当事人、利害关系人没有个人利害关系或偏见。

五、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《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。

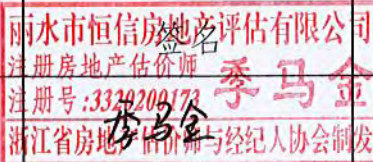

六、注册房地产估价师季马金、丁小洛已于2022年1月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并与估价委托人协商确定实地查勘日为本次价值时点。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

九、未经我公司允许，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构共同共有。

注册房地产估价师：

姓名	资格证号	签名	日期
季马金	3320200173		2022年3月11日
丁小洛	3320160125		2022年3月11日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设：

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料。本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用情况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，且无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

4、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

6、本次以估价委托人、申请执行人或被申请执行人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属证书载明的估价对象一致为假设前提。

7、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8、本次评估税费负担方式按照法律法规规定，由转让人和买受人各自承担

为前提。

9、委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经过调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（水、电费等及其滞纳金），本次评估假设估价对象不存在上述拖欠款项。

11、估价结果未考虑估价对象处置后被执行人不配合交付因素对估价结果的不利影响。

（二）背离事实假设

1、本次估价假设估价对象无抵押、无法院查封限制。

2、拍卖财产上原有的保护物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，故本次评估假定估价对象未设立担保物权及其他优先受偿权。

（三）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（四）不相一致假设

由于委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》证载地址不相一致，经由估价人员现场查勘，本次评估报告中估价对象地址为《国有土地使用证》证载地址。

（五）依据不足假设

1、估价对象现为查封状态，室内停水停电，估价人员现场查勘时，未对室内家电等财产进行通水通电检测，本次评估假设家电等财产能正常使用。

2、因委托方未提供《财产清点清单》中家具家电等财产的购置、安装发票，故无法明确其实际购置时间。本次评估室内家具家电成新率根据现场查勘情况综合确定。

二、估价报告使用限制条件

（一）价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量、使用状况发生变化，并对估价结果产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

(二) 本次估价结果仅作本次估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”下使用，不得用于其他估价目的，超出该目的及范围，本报告无效。

(三) 本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，不得提供给上述以外的任何单位及个人，其全部或部分内容不得载于任何文件、公告或公开媒体上。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何责任。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响。

(五) 委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用而导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(六) 本报告估价结果的有效期为自报告出具之日起一年（2022年3月11日至2023年3月10日）。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，估价结果需做相应调整或重新委托估价。

三、其他事项说明

(一) 本估价结果已考虑过户产生相关税费对价值的影响。

(二) 本次估价结果已包含估价对象的室内固定装修及家具家电等财产价值。

(三) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(四) 根据《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》，当事人或有其他利害关系人对评估报告有异议的，可在收到评估报告五日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认同。

(五) 根据估价人员现场勘查发现，委托评估不动产实物现状与产权证记载情况不一致，存在违法搭建情况：第四层西面阳台有铁皮棚及通往屋顶楼梯搭建。

上述违法搭建未处理前，估价对象交易可能存在限制情况。委托方应咨询相关职能部门意见，并以其出具的处理意见为准，本次评估不包含该部分价值。

估价结果报告

一、估价委托人：松阳县人民法院

联系人：阙明漪

联系电话：0578-8806248

二、估价机构：丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华伟

住所：浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦 12 楼

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字【2002】071 号

有效期限：2021 年 10 月 27 日到 2024 年 10 月 26 日

统一社会信用代码：913311027420351738

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：

（一）估价对象基本状况及财产范围

估价对象为朱仙宏、高紫英共同共有的位于遂昌县妙高镇荷花滩桥头 P07 地块 301、401 室住宅房地产及室内家具家电等财产（即：67.88 m²土地使用权、253.65 m²房屋、室内固定装修、室内家具家电等财产及满足使用功能的配套设施）。

估价对象财产范围包括房屋、分摊的土地使用权、室内固定装修、室内家具家电等财产及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象权属状况

依据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》确定其权属状况如下：

1、《国有土地使用证》证载情况描述

土地使用权人		朱仙宏、高紫英				
土地坐落		妙高镇荷花滩桥头 P07 地块 301、401 室				
序号	土地使用权证号	地号	地类 (用途)	土地使用 权性质	土地使用 权面积(m ²)	终止日期
1	遂政国用(2009)第 00896 号	01-16	单一住宅	出让	67.880	2074 年 6 月 6 日
合计		/	/	/	67.880	/
记事		遂政国用(2007)第 1375 号土地证 301、401 室由包根文户转入				

2、《房屋所有权证》证载情况描述

房屋所有权人		朱仙宏、高紫英					
房屋坐落		妙高镇荷花滩桥头 P07 地块 3-4 层					
序号	房屋所有权证号	共有 情况	房屋 层次	建筑面 积 (m ²)	规划 用途	房屋 性质	登记时间
1	遂房权证妙字第 00032808 号	共同 共有	3-4/4F	253.65	住宅	/	2009 年 7 月 15 日
2	遂房权证妙字第 00032809 号						
合计		/	/	253.65	/	/	

(三) 实物状况描述

1、土地实物状况描述：

- (1) 四至：上南门路以北、南门路以东、南门路以南、南门中路以西。
- (2) 形状：估价对象宗地形状较规则矩形。
- (3) 地形、地势：地形、地势较平坦。自然排水状况良好，积水可能性小。
- (4) 地质条件：地质条件较好，适于建筑，无不良地质现象。
- (5) 土壤：无迹象表明土地受过污染。
- (6) 开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“五通”，宗地内达至“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通信及红线内“场地平整”）。
- (7) 土地利用状况：宗地内建筑物、地下管网等均已建成，目前处于正常使用中。

2、建筑物实物状况描述：

- (1) 估价对象名称及坐落：遂昌县妙高镇荷花滩桥头 P07 地块 301、401 室。
- (2) 规模：房屋建筑面积为 253.65 m²。
- (3) 建筑物外观：建筑物外墙面为条砖，塑钢窗。
- (4) 所在楼层及朝向：整幢建筑物总层数为 4 层，估价对象位于第 3-4 层，朝西。
- (5) 建造年份：新旧程度一般。
- (6) 建筑结构：混合结构。
- (7) 层高：3 层室内净高约 2.96m；4 层室内净高约 2.80m。
- (8) 空间格局：建筑物总层数为 4 层，垂直交通为人行步梯，3 层室内布局为 2 室 1 厅 2 卫、4 层室内布局为 2 室 1 厅 2 卫 1 厨，整体布局较合理。
- (9) 室内装修：各功能区装饰装修情况如下表所示：

部位 功能区	天棚	墙面	地面	设施	维护保养情况
2-3 层楼梯间	乳胶漆	乳胶漆	地砖	固定鞋柜	正常
3 层储物间	乳胶漆	乳胶漆	地砖	/	正常
3 层客厅	造型吊顶	乳胶漆	地砖	固定鞋柜、3-4 层木质楼梯	正常
3 层卧室 1	造型吊顶	乳胶漆	实木地板	步入式衣柜	正常
3 层卧室 2	乳胶漆	乳胶漆	实木地板	固定衣柜	正常
3 层主卫	扣板吊顶	瓷砖	地砖	座便器、淋浴房	正常
3 层次卫	扣板吊顶	瓷砖	地砖	座便器	正常
4 层储物间	乳胶漆	乳胶漆	实木地板	/	正常
4 层客厅	造型吊顶	乳胶漆	地砖	酒柜	正常
4 层厨房	乳胶漆	瓷砖	地砖	整体厨柜	正常
4 层杂物间	乳胶漆	乳胶漆	地砖	杂物柜 2 个	正常
4 层卧室 1	乳胶漆	乳胶漆	实木地板	固定衣柜	正常
4 层卧室 2	乳胶漆	乳胶漆	实木地板	固定衣柜	正常
4 层主卫	扣板吊顶	瓷砖	地砖	座便器、淋浴房	正常
4 层次卫	扣板吊顶	瓷砖	地砖	座便器	正常
4 层露台	铁皮棚	/	地砖	洗衣池	正常
其他	估价对象入户门为防盗门，室内卧室为木门，卫生间为玻璃门，塑钢窗，经估价人员现场勘察确定其装修等级为普通装修。				
室内家具家电等财产	详见附件家具家电等财产评估明细表				

(10) 设施设备：该幢房屋供电、供水、排水、通信、网络等设施完善。

(11) 维护情况及完损状况：现场查看未发现建筑物肉眼可见不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常。建筑物结构构件无肉眼可见缺陷，设备基本完好，现状良好。建筑物功能符合使用要求，建筑物以外无不利因素影响其价值减损，房屋属于完好房。

五、价值时点：

经与估价委托人协商确定本次以实地查勘日作为价值时点，即：2022年1月25日。

六、价值类型：

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指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、估价原则：

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则要求估价师和估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定指标、权属证明等为限制条件，本次评估以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料为依据进行评估。

3、最高最佳利用原则：是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是根据法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各

种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果，本次评估估价对象的用途以证载用途使用体现最高最佳利用原则。

本文估价技术报告中对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

4、替代原则：同一个市场中类似的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与估价对象有替代可能的房地产的价格和条件，通过与估价对象进行比较来确定待估房地产价格。

本次评估中，比较法选取具有替代性的实例遵循了替代原则。

5、价值时点原则：估价实际上是求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次估价运用比较法时，对可比实例的期日修正体现了价值时点原则。

八、估价依据：

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《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》（法释〔2011〕21号）
- 8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；
- 9、《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）；

10、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

11、《浙江省高级人民法院关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》；

12、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》浙高法执〔2020〕6号；

（二）技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《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、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；

4、关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》的通知（浙估协〔2020〕22号）；

5、“关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的通知”（浙估协〔2021〕3号）；

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《松阳县人民法院司法评估委托书》（〔2022〕浙1124委评初字4号）；

2、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）；

3、估价委托人提供的其他资料。

（四）估价机构和估价人员掌握及搜集的有关资料

1、实地查勘记录；

2、本地房地产市场信息；

3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法：

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地勘察和调查，针对本次估价对象的特点，在充分收集评估所需资料的基础上，确定采用市场比较法进行

估价。

市场比较法，是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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

估价方法选用与否的各自理由详见技术报告估价方法的选择。

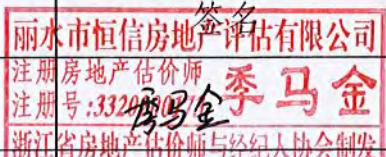

估价对象的室内家具家电等财产价值采用成本法进行评估。成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：

估价人员在现场查看的基础上，根据《房地产估价规范》及有关政策法规，结合委托方提供的资料及本次估价目的，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象于价值时点（2022年1月25日）的市场价值为人民币 2537842 元，大写人民币贰佰伍拾叁万柒仟捌佰肆拾贰元整，具体如下表所示：

名称	层次	建筑规模 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	备注
遂昌县妙高镇荷花滩桥头 P07 地块 301、401 室住宅 房地产	3-4/4F	253.65	9881	2506316	含室内固定装修价值
室内家具家电等财产	/	/	/	31526	详见家具家电等财产评估明细表
合计	/	253.65	/	2537842	/

十一、注册房地产估价师：

姓名	资格证号	签名	日期
季马金	3320200173		2022年3月11日
丁小洛	3320160125		2022年3月11日

十二、实地查勘日：

2022年1月25日

十三、估价作业期：

2022 年 1 月 25 日至 2022 年 3 月 11 日

十四、估价报告应用有效期：

本次估价自估价报告完成之日起有效期为一年，若房地产市场波动较大时，报告使用有效期应酌情缩短。

丽水市恒信房地产评估有限公司
2022 年 3 月 11 日



估价技术报告（略）

仅供审查使用

恒信评估

附件

- 一、 家具家电等财产评估明细表；
- 二、 估价委托书（复印件）；
- 三、 估价对象位置示意图；
- 四、 估价对象实地查勘照片；
- 五、 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）；
- 六、 承诺书；
- 七、 估价机构营业执照（复印件）；
- 八、 估价机构备案证书副本（复印件）；
- 九、 注册房地产估价师注册证（复印件）。

家具家电等财产评估明细表

编号	部位	物品名称	品牌(规格)	数量	单位	结合成新单价	总价
1		皮沙发		1.00	个	680	680
2		电视	三星	1.00	台	2000	2000
3		电视机柜		1.00	个	120	120
4		立式空调	三星KFRD-50L/WSA	1.00	台	2880	2880
5		鞋柜	1.2m	1.00	个	120	120
6		鞋柜	1.8m	1.00	个	200	200
7		电脑桌椅		1.00	套	200	200
8		木床、床头柜、床垫		1.00	套	1200	1200
9		电脑桌		1.00	台	100	100
10		麻将桌		1.00	张	200	200
11		壁挂空调	奥克斯KFR-35GW/NFI19+3	1.00	台	1820	1820
12	三层卫生间	热水器		1.00	个	840	840
13	三层客厅	全自动麻将桌		1.00	台	1400	1400
14		椅子		4.00	张	60	240
15		沙发一套	3+2+1+茶几	1.00	套	3600	3600
16		电视机柜		1.00	个	520	520
17		木头花盆架		1.00	个	75	75
18		电视	松下	1.00	台	1040	1040
19		立式空调	三星KFRD-72L/ASB	1.00	个	3120	3120
20		储物柜		1.00	个	400	400
21	四层厨房	圆餐桌+6张椅子		1.00	套	2000	2000
22		冰箱	三星BCD-230NV*	1.00	台	840	840
23		冰柜	白雪BD/C-208FG	1.00	台	500	500
24	四层卧室	壁挂空调	三星	1.00	台	1240	1240
25		壁挂空调	美的	1.00	台	1120	1120
26		壁挂空调	奥克斯	1.00	台	1820	1820
27		木床、床头柜、床垫		1.00	套	1600	1600
28		书柜		1.00	张	400	400
29		皮椅		1.00	张	104	104
30		软包椅		2.00	张	40	80
31		木椅		2.00	张	96	192
32		电视	海信	2.00	台	400	800
33		取暖器	先锋	1.00	台	75	75
合计							31526



丽水市恒信房地产评估有限公司
2022年3月11日



松阳县人民法院 司法评估委托书

(2022)浙1124委评初字第4号

丽水市恒信房地产评估有限公司：

我院办理的申请执行人张小波与被执行人朱仙宏合同纠纷一案，决定对涉案标的物予以司法评估。经本院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：对坐落于遂昌县妙高街道荷花滩桥头 P07 地块 3-4 层房产的价值进行评估

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《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）》的规定进行司法评估。本次评估请在7日内完成，因特殊情况不能如期完成评估工作的，应书面向本院报告。评估完毕后，请将评估文书（一式5份）、**评估报告电子版（纸质报告全本扫描 PDF 格式，文件大小 10M 以内）、标的物图片及视频（邮箱地址：190612802@qq.com）**与相关材料一并移交我院。

2022 年 1 月 25 日

评估督办人：阙明漪
联系电话：8806248 传真：8018710

地址：松阳县西屏街道长松路 1 号 邮编：323400

附：《对外委托司法评估材料移送清单》

估价对象地理位置示意图



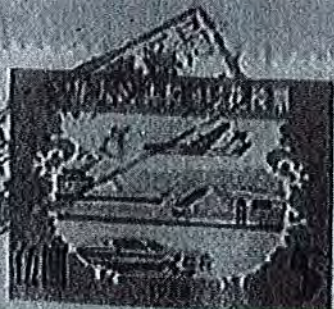


估价对象实地查勘照片

遂政 国用 (2009第 00896 号

土地使用权人	朱仙宏、高紫英		
座 落	妙高镇荷花滩桥头P07地块301、401室		
地 号	01-16	图 号	
地类 (用途)	单一住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074年6月6日
使用权面积	67.880 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 67.880 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



遂昌县 人民政府 (章)

2009 年 6 月 22 日

记 事

遂政国用(2007)第1375号土地证301、401室由包根
文户转入

登 记 机 关

证书监制机关



2009 年 6 月 22 日



No. 3312904665

宗地图

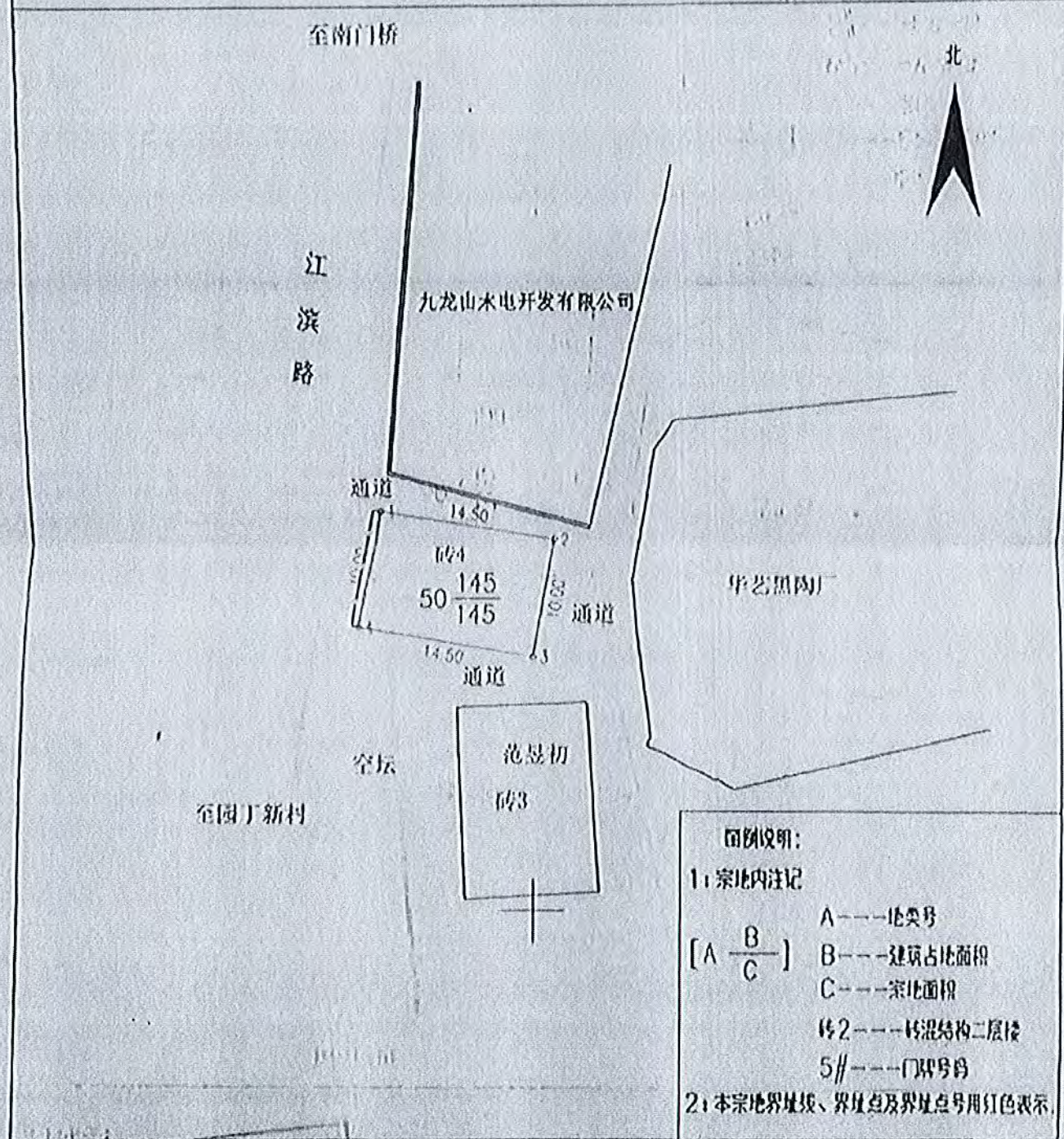
单位: m.m²

宗地编号: (01)5-2-3-14

权利人: 包振权、郑萍芽、朱仙宏、高紫英

地籍编号:

座落: 遂昌县妙高镇荷花滩P(2004)07地块



图例说明:

1: 宗地内注记

A --- 地类号

[$\frac{B}{C}$] B --- 建筑占地面积

C --- 宗地面积

砖2 --- 砖混结构二层楼

5# --- 门牌号码

2: 本宗地界址线、界址点及界址点号用红色表示

遂昌县国土资源局
 2007年6月27日
 审核日期 2007年6月27日
 丁测资字: 3311000

1:500

绘图员: 吴敏
 审核员: 朱巧敏

送房权证 字第 00032808 号

房屋所有权人	朱仙宏		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	妙高镇荷花滩桥头P07地块3-4层		
登记时间	2009年7月15日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	253.65	其他
房屋状况	以下	空白	
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止

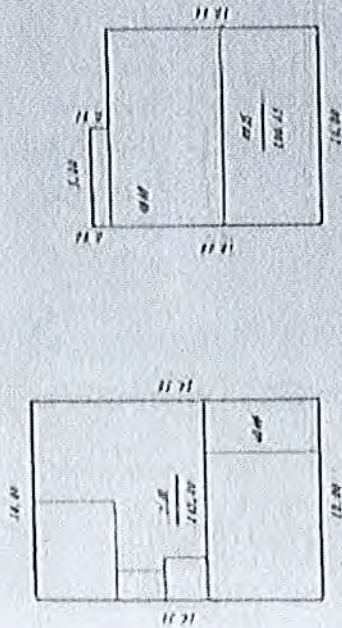
附 记	朱仙宏与高茶英共同共有。
-----	--------------



受理编号: 2009060658

房地产平面图

图例号:



1:300

比例尺 1:

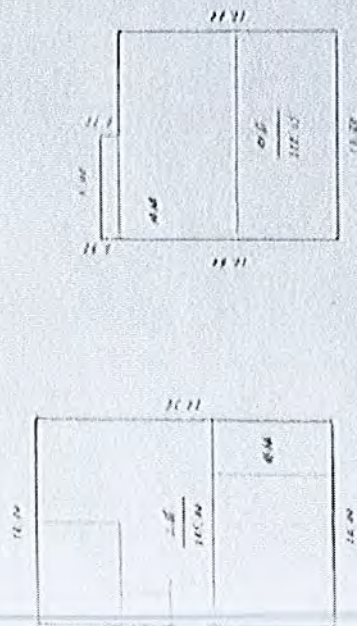
注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，~~除有证据证明房屋登记簿确有错误外~~，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得篡改登记簿事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00085490

房地产平面图

图例号



1:300

比例尺 1:

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 80035491

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

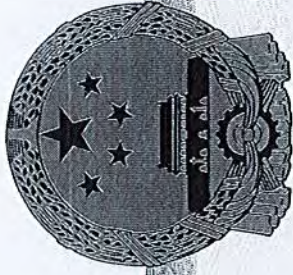
承诺人：

JH 李马金

鉴定机构：



2022年3月11日



营业执照

统一社会信用代码
913311027420351738

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 丽水市恒信房地产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 任华伟

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2002年07月16日
营业期限 2002年07月16日至长期
住所 浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦12楼



登记机关

2021年09月23日

房地产估价机构备案证书

机构名称：丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华伟
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦12楼

联系电话：0578-2124233

统一社会信用代码：913311027420351738

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-08-29

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2002]071号

有效期限：2021年10月27日至2024年10月26日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年十月二十七日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. C0180606

姓名 / Full name

丁小洛

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332526198711210027

注册号 / Registration No.

3320160125

执业机构 / Employer

丽水市恒信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00230233

姓名 / Full name

季马金

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332501197901300224

注册号 / Registration No.

3320200173

执业机构 / Employer

丽水市恒信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature

