

姚振宇所有的
位于仙居县南峰街道建设西路555号
中央花园5幢1单元1201室
涉执房地产处置司法评估报告
义圣佳房估字（2022）第3136号

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：义圣佳房估字（2022）第3136号

估价项目名称：姚振宇所有的位于仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室涉执房地产市场价格评估

估价委托人：仙居县人民法院

房地产估价机构：义乌市圣佳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：李 瑾（注册号3320190015）

龚辉正（注册号3320190010）

估价报告出具日期：二零二二年七月六日

致估价委托人函

仙居县人民法院：

根据贵院（2022）浙1024执949号委托书的委托要求，我公司估价人员对位于仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室的涉执房地产进行了实地查勘，并对上述房地产的市场价格进行估价。

估价对象：房地产权利人为姚振宇，估价对象预告登记建筑面积为143.89平方米，土地用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2084年7月21日。估价对象范围包括房屋所有权、相应的土地使用权、室内固定的装饰装修以及相关配套设施设备，不包括室内动产、债权债务以及其他特许经营权。

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：二零二二年六月二十七日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价格

估价方法：比较法

估价结果：根据估价目的，遵照估价原则，运用科学的估价方法，经过科学周密的测算和分析，确定估价对象在价值时点（二零二二年六月二十七日）的市场价格为人民币236万元，大写为贰佰叁拾陆万元整；单价为16402元/平方米，大写为每平方米壹万陆仟肆佰零贰元整。

特别提示：

- 1、本估价结果受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 2、本估价报告的使用期限为自二零二二年七月六日起壹年。

特此函告

义乌市圣佳房地产估价有限公司

法定代表人：何娅勤

二零二二年七月六日



目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件	3
第三部分 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、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
第四部分 附件	13
附录一、仙居县人民法院评估委托书（复印件）	13
附录二、房地产估价机构营业执照（副本复印件）	13
附录三、房地产估价机构估价资质证书（复印件）	13
附件四、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）	13
附件五、不动产登记情况查询结果证明书（复印件）	13
附件六、估价对象实景图片	13
附件七、估价对象位置示意图	13

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》以及《房地产估价基本术语标准》的规定进行工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师李瑾、龚辉正于二零二二年六月二十七日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
李瑾	3320190015		2022年7月6日
龚辉正	3320190010		2022年7月6日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、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,本估价报告以估价委托人提供的估价对象资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提。

3、估价对象在合法前提下,按其规划用途使用能够产生最高最佳效益,并在未来以此用途持续使用为前提。

4、我们仅对估价对象作一般性实地查勘,仅对估价对象外观、使用状况、周边区位状况进行了查勘,并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试,故不能确认其有无内部缺陷。本估价报告以其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

（二）未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点,估价对象有查封、有抵押,本次估价未考虑估价对象存在的查封、抵押因素影响。

（四）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

二、限制条件

1、估价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，如果改变估价目的，则评估价值应进行相应调整直至重新估价。

2、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。

3、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致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

4、估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致的损失不负任何责任。

5、未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告使用方之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

6、本报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。如果使用本报告估价结果的时间与估价报告出具之日相差壹年或以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

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状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

8、经估价人员咨询估价对象所在台州创美物业公司，至2022年6月30日止，估价对象应缴纳物业费2350元，本报告估价结果未扣除该项费用，提请报告使用方注意。

9、根据委托方的要求，本报告估价结果是交易税费按照法律规定由转让人和买受人各自负担情况下的市场价格。

10、本报告中的建筑面积以预告登记面积为前提，不作为过户办理产权面积登记时的依据，具体以产权登记部门核定为准，提请报告使用方注意。

本报告由义乌市圣佳房地产估价有限公司负责解释

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：仙居县人民法院

住 所：仙居县穿城南路113号

二、房地产估价机构

估价单位：义乌市圣佳房地产估价有限公司

住 所：中国（浙江）自由贸易试验区金华市义乌市北苑街道雪峰西路968号义乌科技园科技大楼三楼A区F3-6

营业执照统一社会信用代码：91330782684531522E

法定代表人：周娅勤

房地产价格评估机构资质等级：壹级

估价资质证书编号：浙建房估证字[2019]004号

联系电话：0579-85579782

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

1、估价对象界定

本次估价对象为姚振宇所有的位于仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室的涉执房地产，房屋预告登记建筑面积143.89平方米，估价对象范围包括房屋所有权、相应的土地使用权、室内固定的装饰装修以及相关配套设施设备，不包括室内动产、债权债务以及其他特许经营权。

2、区位状况

(1) 位置状况

①坐落：仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室；

②方位：估价对象所处小区东至环西南路，南至工业路，西至泰和南路，北至环城南路；

③距离：距离吾悦广场约800米，与市民广场、仙居县行政服务中心、仙居外语学校、仙居第七小学、浙江省安洲中学等重要设施距离多数在2公里以内；

④临街（路）状况：估价对象所在楼幢临小区道路；

⑤朝向：主朝向朝南北；

⑥所在楼层/总层数：第12层/共13层。

(2) 交通状况

①道路状况：估价对象所处小区主要由泰和南路和环城南路构成对外交通路网；

②出入可利用的交通工具：附近有9路、7路、503路等多条公交线路及出租车经过，交通状况较优；

③交通管制情况：无交通管制；

④停车方便程度：周边物业以商业、住宅小区为主，小区设有地下停车位，停车便捷度较好。

(3) 环境状况

①自然环境：周边主要为商业街和住宅小区，区域内空气、噪声等污染不明显，绿化较好，临近仙居县市民体育公园，自然环境较好；

②人文环境：周边主要有商业街和住宅小区，人文氛围一般；

③景观：估价对象可见小区绿化，无特殊景观。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施：估价对象所处区域土地开发程度达到“六通一平”，给水、排水、通电、通路、通讯、通气、土地平整等基础设施完善；

②公共服务设施：估价对象所处区域附近有吾悦广场、市民广场、仙居县行政服务中心、仙居外语学校、仙居第七小学、浙江省安洲中学等，公共配套设施齐全。

3、权益状况

根据仙居县自然资源和规划局提供的不动产登记情况查询结果证明书记载，估价对象房地产登记状况如下：

不动产坐落	仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室			
权利人	姚振宇（预告）			
共有情况	单独所有			
不动产权证号	台房预仙字第16304519号			
不动产情况	类型	房地产		
	坐落	仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室		
	不动产单元号	331024002015GB00227F00050166		
	面积	0平方米/143.89平方米		
	建筑结构	钢筋混凝土结构		
	所在层/总层数	12/13		
	土地使用期限	至2084-7-21		
	用途	住宅		
附记				
预告登记情况				
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期
1	姚振宇		台房预仙字第16304519号	2016-01-14
2	中国银行股份有限公司仙居支行		台房预仙字第16304520号	2016-01-14
限制情况				
	限制类型	限制单位	登记日期	查封文件编号
1	司法限制	仙居县人民法院	2021-12-15	(2020)浙1024执2425号

4、实物状况

(1) 土地实物状况

①名称：仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室；

②四至：估价对象所处宗地四至明晰；

- ③面积：土地使用权面积未分摊；
- ④用途：住宅；
- ⑤形状：规则多边形；
- ⑥地形地势：估价对象所处地块地势平坦；
- ⑦开发程度：土地开发程度达到“六通一平”，给水、排水、通电、通路、通讯、通气、土地平整等基础设施完善；
- ⑧地基承载力：该宗地地基无不良地质现象，地基承载力较好；
- ⑨土壤状况：该宗地为住宅，土壤未受过污染。

（2）建筑物实物状况

- ①名称及坐落：仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室；
- ②建筑规模：预告登记建筑面积为143.89平方米；
- ③房屋用途：住宅用房；
- ④建筑结构：钢混结构；
- ⑤所在楼层：共13层的地上第12层；
- ⑥设施设备：所在单元配有电梯2台、24小时保安、电子防盗门，设施设备齐全；
- ⑦装饰装修：外墙为石材，内墙为石膏板吊顶、集成吊顶、墙布、石材背景墙、瓷砖贴面，部分墙面安装有固定柜，地面为抛光砖、地砖、木地板，门为智能防盗门、木门、铝合金玻璃门，窗为断桥铝合金窗，安装有中央空调系统，水电卫等配套设施高档齐全；
- ⑧层高：约3米；
- ⑨通风采光：估价对象通风采光条件好；
- ⑩空间布局：四室二厅一厨二卫一阳台，空间布局合理；
- ⑪建成时间：约建于2017年；

⑫使用及维护状况：现场查勘未发现不均匀沉降，建筑物功能符合使用要求，维护保养状况好；

⑬完损状态：无明显的损毁状况，可以正常使用，属完好房。

五、价值时点

估价人员于二零二二年六月二十七日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

六、价值类型

估价结果中的市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会十二次会议修正，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会十二次会议修正，自2020年1月1日起施行）

5、《中华人民共和国拍卖法》（自1997年1月1日起施行，2015年4月24日十二届全国人大常委会十四次会议修正）

6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）

7、《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）（2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）

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）（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

9、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日起实施）

10、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2014年2月1日起实施）

11、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）

12、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）

13、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）

14、浙江省建设工程计价依据（2018年版）等有关定额、材料价格方面文件和本公司积累的各类建筑造价资料

15、不动产登记情况查询结果证明书及其它有关的资料

16、仙居县人民法院委托书（2022）浙1024执949号

17、本公司估价人员实地查勘、掌握和收集的各种数据

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等估价原则。

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

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

的价值或价格的原则。

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的原则。

最高最佳利用原则：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。最高最佳利用为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、规模和档次等。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象房地产的特点，并且考虑到近期该区域内类似房地产的转让成交实例较多的实际状况，选取比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是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。

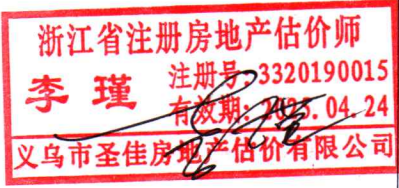

具体步骤如下：

选取与估价对象类似的三个可比实例，通过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整等求取出估价对象的市场价格。

十、估价结果

根据估价目的，遵照估价原则，运用科学的估价方法，经过科学周密的测算和分析，确定估价对象在价值时点（二零二二年六月二十七日）的市场价格为人民币236万元，大写为贰佰叁拾陆万元整；单价为16402元/平方米，大写为每平方米壹万陆仟肆佰零贰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李瑾	3320190015		2022年7月6日
龚辉正	3320190010		2022年7月6日

十二、实地查勘期

二零二二年六月二十七日

十三、估价作业期

二零二二年六月二十七日至二零二二年七月六日

仙居县人民法院 评估委托书

(2022)浙1024执949号

义乌市圣佳房地产估价有限公司：

我院在执行申请人中国银行股份有限公司仙居支行与被执行人姚永海、台州瑞都房地产开发有限公司为金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

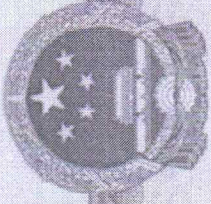
预登记在被执行人姚永海儿子姚振宇（已亡故）名下位于仙居县中央花园5幢1单元1201室的不动产。



二〇二二年六月十六日

承办人：程一帆

本院地址：仙居县穿城南路113号



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330782684531522E (1/1)



扫描二维码，用手机
即可查询企业信用信息
系统，方便快捷。

名称 义乌市圣佳房地产估价有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2009年01月21日

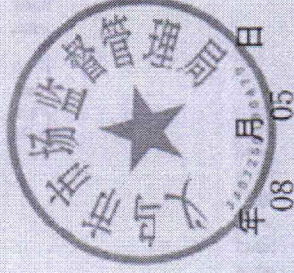
法定代表人 周娅勤

营业期限 2009年01月21日至 2059年01月20日

经营范围 一般项目：房地产评估，资产评估，土地调查评估服务（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）。

住所 中国（浙江）自由贸易试验区金华市义乌市北苑街道雪峰西路968号义乌市科技创业园科技大楼三楼A区F3-6（自主申报）

登记机关



2021 08 05

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

房地产估价机构备案证书

机构名称：义乌市圣佳房地产估价有限公司

法定代表人：周娅勤
(执行合伙人)或负责人

住所：中国(浙江)自由贸易试验区金华市义乌市北苑街道雪峰西路968号义乌科技园科技大楼三楼A

联系电话：0579-85579762
(自主申报)

统一社会信用代码：91330782684531522E

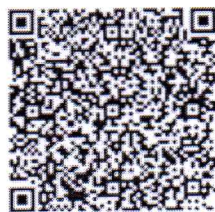
组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：2009-09-03

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2019]004号

有效期限：2021年11月23日至2024年11月22日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年十一月二十三

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. 00261934

姓名 / Full name

龚辉正

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

330725198306044312

注册号 / Registration No.

3320190010

执业机构 / Employer

义乌市圣佳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

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. 00261932

姓名 / Full name

李瑾

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

330782198603040024

注册号 / Registration No.

3320190015

执业机构 / Employer

义乌市圣佳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature

不动产登记资料查询结果证明

编号: 2022062700048

李瑾 :

2022 年 06 月 27 日, 你(单位) 提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 2022062700240, 查询目的: 不动产查询。经查询, 结果如下:

1: 权利人:台州瑞都房地产开发有限公司[预告]、姚振宇[预告], 坐落: 仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室, 面积: 143.89平方米, 权利性质: 出让/市场化商品房, 用途: 住宅, 抵押情况: 有, 查封情况: 有, 异议情况: 无。

登记机构: (印章)

出具时间: 2022-06-27 10:14:08

领取人: _____

领取日期: _____



不动产登记情况查询结果证明书

证明编号：2022062700050

出具时间：2022-06-27 10:15:35

根据申请人 李瑾 申请，查询以下相关单位（个人）的不动产在台州市不动产登记信息系统中的登记信息，本查询结果证明书依申请限：不动产查询 使用。查询结果如下：

不动产坐落	仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室				
权利人	姚振宇[预告] (332624199311135416)				
共有情况	单独所有				
不动产权证号	台房预仙字第16304519号				
不动产情况	类型:房地产;坐落:仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室;不动产单元号:331024002015GB00227F00050166; 面积:0平方米/143.89平方米;建筑结构:钢筋混凝土结构;所在层/总层数:12/13;土地使用期限:;用途:/住宅				
附记	2024年7月21日				
预告登记情况					
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
1	姚振宇		台房预仙字第16304519号	2016-01-14	
2	中国银行股份有限公司仙居支行		台房预仙字第16304520号	2016-01-14	
				以下空白	
抵押权设定情况					
	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限
				以下空白	
地役权设定情况					
	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
限制情况					
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
1	司法限制	仙居县人民法院		2021-12-15	(2020)浙1024执2425号
				以下空白	
其他情况说明					



免责声明：

- 1、本次查询范围系申请人申请，查询结果不包含上述不动产的土地登记的具体信息。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息 and 结果信息，如信息有误请及时告知工作人员；若隐瞒不报或提供虚假信息的，自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人；对于本查询结果不得进行不正当使用。

附：仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室
估价对象图片



外景



外景



入户门



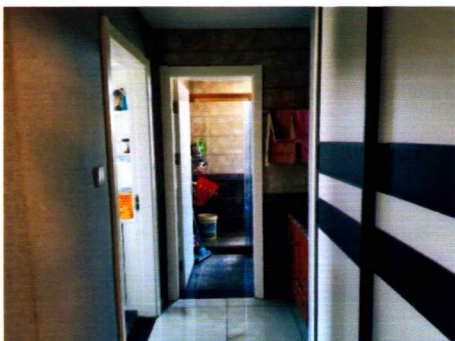
内景



内景



内景

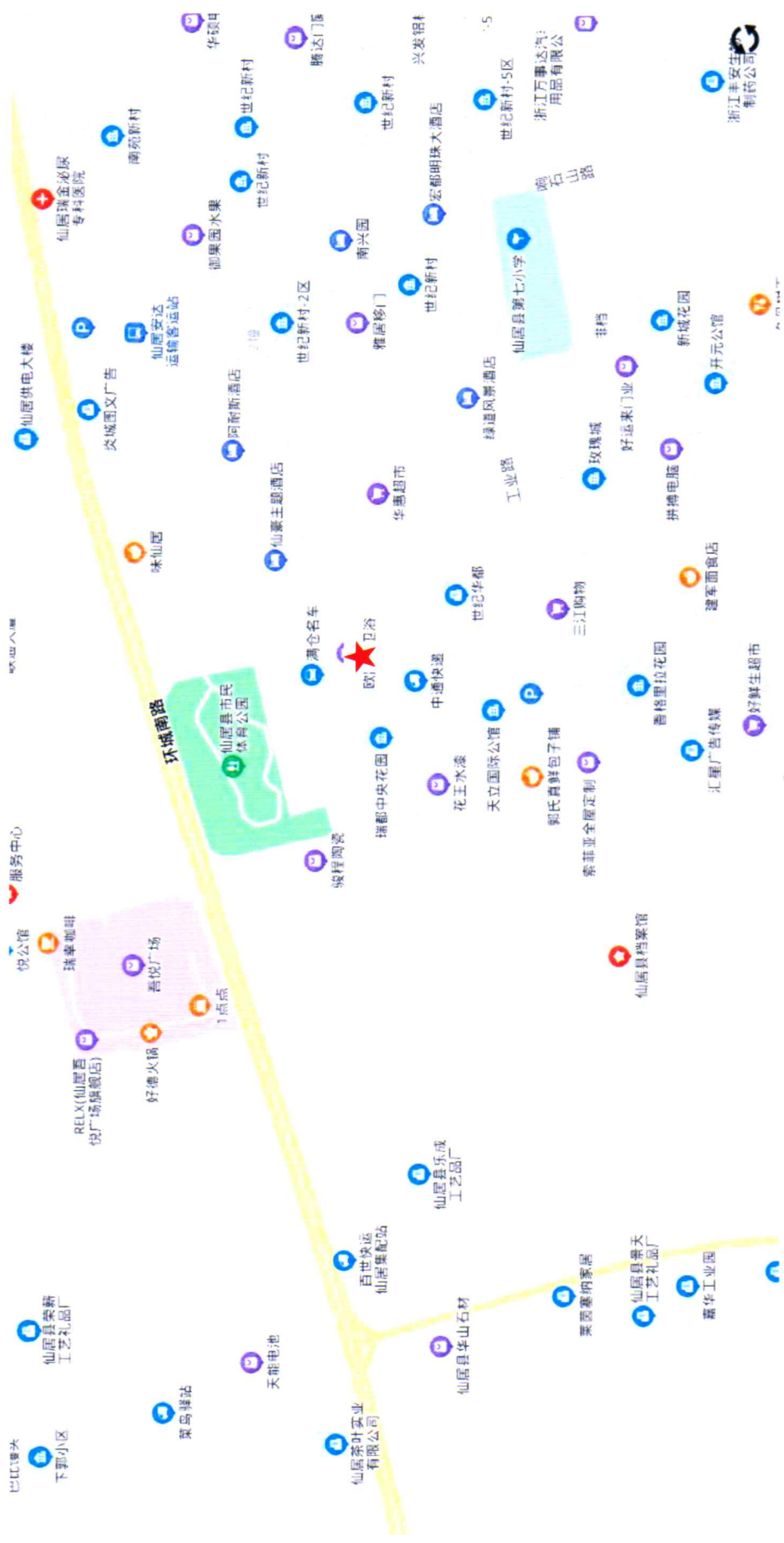


内景



内景

仙居县南峰街道建设西路555号中央花园5幢1单元1201室地理位置示意图



注：★ 代表估价对象位置