



恒基评估

房地产司法评估报告

估价项目名称：吕益华、蒋春英共同共有的位于缙云县壶镇镇体育场路 21 号的房地产市场价格估价项目

估价委托人：缙云县人民法院

房地产估价机构：丽水市恒基房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王钢华（注册号：3320060027）

朱世祥（注册号：3320150079）

估价报告出具日期：2022 年 07 月 29 日

估价报告编号：丽恒基（司）估字【2022】第 027 号

第一部分 致估价委托人函

缙云县人民法院：

本公司接受贵方的委托，已组织专业估价人员对吕益华、蒋春英共同共有的坐落在缙云县壶镇镇体育场路 21 号的房地产进行了估价。

一、估价对象：系指吕益华、蒋春英共同共有的坐落在缙云县壶镇镇体育场路 21 号的房地产，包括房屋建筑面积 477.82 m²、土地使用权面积 184.50 m²，以及与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施。

二、估价目的：为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点：2022 年 07 月 25 日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：经过实地查看和市场调查，遵照中华人民共和国《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，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象（房屋建筑面积 477.82 m²、土地使用权面积 184.50 m²）在价值时点，并满足全部假设和限制条件下的市场价值为：大写人民币贰佰玖拾玖万元整（¥2990000），按房屋建筑面积折算单价为 6257.59 元/m²。

七、特别提示：

（一）本估价报告应用的有效期为报告出具之日起壹年，即自 2022 年 07 月 29 日起至 2023 年 07 月 28 日止。

（二）根据缙云县自然资源和规划局 2022 年 06 月 21 日出具的《缙云县自然资源和规划局关于〈浙江省缙云县人民法院（2022）浙 1122 执 881 号函〉的复函》及缙云县综合行政执法局 2022 年 06 月 27 日出具的《缙云县综合行政执法局文件关于〈缙云县人民法院（2022）浙 1122 执 881 号函〉的复函》相关内容，估价对象存在超建的现象，超建建筑面积 118.56 m²，违法建设情形如下：1、将一层挑梁下走廊部分封闭，与室内连通；2、将第二、三层阳台封闭；3、在第四层平台上搭建阳光房 64.24 平方米；4、将原屋顶阁楼拆除升建。属《浙江省城乡规划条例》规定的在已竣工验收的建设工程用地范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的情形，对该情形应责令：1、限期拆除房屋一层挑梁下走廊封闭部分；2、限期拆除第二、三层阳台封闭部分；3、限期拆除第四层阳光房；4、限期拆除阁楼升建部分，恢复原状。

（三）报告使用人在使用本报告前需对报告全文，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。

（四）估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处置方式对变现价值的影响。按



恒基评估

照相关规定及当地法院通行方式，起拍价、保留价由估价委托人集体决策确定。

（五）当事人或其他利害关系人对估价结果有异议，可在收到评估报告之日起5日内通过缙云县人民法院向我公司书面提出。

特此函告

丽水市恒基房地产评估有限公司

法定代表人：王钢华

二〇二二年七月二十九日



目 录

第二部分 注册房地产估价师声明	- 1 -
第三部分 估价的假设和限制条件	- 2 -
第四部分 估价结果报告	- 4 -
一、估价委托人	- 4 -
二、房地产估价机构	- 4 -
三、估价目的	- 4 -
四、估价对象	- 4 -
五、价值时点	- 7 -
六、价值类型	- 7 -
七、估价依据	- 8 -
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、实地查勘期	- 10 -
十三、估价作业期	- 10 -
附件	
一、《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》[（2022）丽缙委评 33 号]	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象照片	
四、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产登记证明（电子）》复印件	
五、《缙云县自然资源和规划局关于〈浙江省缙云县人民法院（2022）浙 1122 执 881 号函〉的复函》、《缙云县综合行政执法局文件关于〈缙云县人民法院（2022）浙 1122 执 881 号函〉的复函》复印件	
六、《估价机构营业执照》复印件	
七、《估价机构备案证书》复印件	
八、《估价师注册证书》复印件	

第二部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、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假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有利害关系或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。


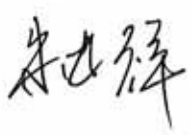
四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师朱世祥于2022年07月25日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘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，依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、因专业能力胜任，没有人对本估价报告提供专业帮助。

七、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王钢华	3320060027		2022年07月29日
朱世祥	3320150079		2022年07月29日

第三部分 估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1、估价委托人对其所提供的申报资料及相关资料、各种数据的真实性、可靠性负责，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。本次估价委托人提供了《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》、《房屋所有权证》复印件、《土地使用权证》复印件、《不动产登记证明（电子）》复印件、《缙云县自然资源和规划局关于〈浙江省缙云县人民法院（2022）浙 1122 执 881 号函〉的复函》复印件、《缙云县综合行政执法局文件关于〈缙云县人民法院（2022）浙 1122 执 881 号函〉的复函》复印件等资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、依据《房屋所有权证》、《土地使用权证》等资料，估价对象房屋用途为住宅。本次估价以估价对象保持该用途、继续使用，并能够产生最高最佳效益，且在未来得以持续为估价前提。

3、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1) 适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3) 谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5) 公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

5、估价人员对估价对象房屋安全、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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象是安全的。

6、本估价报告中的估价结果已包含估价对象及其相应使用范围内的国有土地使用权，也已考虑与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施的价值因素并做一个整体来考虑，按建筑面积予以计价。

7、本次评估结果含固定装修价值和生产配套设备价值，但不包含可以移动的家电和家具

等。

8、本估价报告中的估价结果不包含估价对象交易中应缴纳的各项税费，也未扣除法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用。

9、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

（二）未定事项假设

本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象已受司法限制。本报告假设估价对象未发生抵押、查封等行为，且未考虑估价对象可能存在的其他债权或债务等对其房地产价值的影响，即本报告所评估的估价结果是估价对象权属完整状态下的市场价值。

（四）不相一致假设

本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、估价报告以有效期内估价对象的质量、用途不发生变化为前提，如遇国家政策、经济环境及其他不可抗力等因素对估价对象产生明显影响时，本估价结果需作调整。

2、本次估价目的是为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据，超出此范围无效，本评估机构不负法律责任。

3、本房地产估价结果报告及其相关的房地产估价技术报告中的内容及估价价值等事宜，由丽水市恒基房地产评估有限公司负责解释。未经丽水市恒基房地产评估有限公司同意，不得向估价委托人和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

4、本评估报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

5、本估价报告应用的有效期为报告出具之日起壹年，即自 2022 年 07 月 29 日起至 2023 年 07 月 28 日止，若在此期间房地产市场发生较大波动，则估价结果应重新进行确定。

6、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，根据有关规定“估价技术报告”由估价机构存档和机构管理部门审查使用。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：缙云县人民法院
单位住所：缙云县五云街道黄龙路 52 号
联系人：金凯俊
电话号码：0578-3316573

二、房地产估价机构

估价机构名称：丽水市恒基房地产评估有限公司
估价机构住所：浙江丽水市莲都区大洋路 2-6 号第 7 层
法定代表人：王钢华
估价资质等级：一级
备案证书编号：浙建房估证字[2009]011 号
联系电话：0578-2110128

三、估价目的

根据缙云县人民法院 2022 年 07 月 25 日出具的《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》[（2022）丽缙委评 33 号]，因案件的需要，需要对委估房地产进行评估。

故本次估价目的是为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象的界定

估价对象为吕益华、蒋春英共同共有的坐落在缙云县壶镇镇体育场路 21 号的房地产，估价范围包括估价对象的房屋所有权（建筑面积 477.82 m²）、土地使用权（使用权面积 184.50 m²），以及与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

（二）估价对象权益状况

1、土地权属状况的说明

土地使用权证号	缙国用（2008）第 040030060 号		
土地使用权人	吕益华		
坐落	壶镇镇体育场路 21 号		
地号	4-3-592	地类（用途）	城镇单一住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2044年12月7日

使用权面积(m ²)	184.50	其中	独用面积(m ²)	184.50
			分摊面积(m ²)	0.00
记事	/			

2、房屋权属状况的说明

房屋所有权人	吕益华、蒋春英		
房屋坐落	壶镇镇体育场路 21 号		
产别	私有产	房产证号	缮房权证字第 B005004 号
房屋性质	/	房屋结构	混合
设计用途	住宅	房屋层数	1-4/4F
建筑面积(m ²)	477.82	建成年份	/
附记	/		

3、他项权利状况

根据《不动产登记证明(电子)》[证号:浙(2021)缙云不动产证明第 0001578 号]所载内容,估价对象设立有抵押权,权利人:浙江稠州商业银行股份有限公司丽水壶镇支行,义务人:吕益华、蒋春英,债权数额:502.5 万元,抵押方式:最高额抵押,债权确定期间:2021 年 03 月 03 日至 2024 年 03 月 01 日,债务人:吕函峰。但本次估价目的是为确定涉案房地产的市场价值提供参考依据,故本次评估不考虑估价对象的抵押登记状况以及是否查封对其价值的影响。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

- (1) 名称:吕益华、蒋春英共同共有的位于缙云县壶镇镇体育场路 21 号的土地使用权。
- (2) 四至:区域用地东临区间路,南临安居公园,溪东北路,体育场路,房屋四周墙体砌筑有自墙或共墙维护。
- (3) 规模(面积):本宗使用权面积 184.50 平方米。
- (4) 地类(用途):城镇单一住宅用地。
- (5) 权利性质:出让。
- (6) 土地使用年限:2044 年 12 月 07 日。
- (7) 形状:较规则多边形。
- (8) 地形地势:地形较平坦,地势平缓,与周边宗地及道路无高差。
- (9) 土壤:宗地所在处原为待开发建设用地,土壤没有受过污染。
- (10) 地基(地质):地质坚实,地下水位一般。
- (11) 基础设施:宗地红线内外已达“五通”(通路、供水、排水、通电、通信)。
- (12) 土地平整:宗地红线内场地已平整,地上已建有多幢住房及围墙、道路等附属工

程，余地基本已硬化、绿化。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：吕益华、蒋春英共同共有的名下位于缙云县壶镇镇体育场路 21 号的住宅用房。

(2) 规模（面积）：总建筑面积 477.82 m²。

(3) 建筑基本情况：估价对象位于联排式建筑（本幢房屋共二户）的东头，混合结构，总层数 4 层，所在层数第 1-4 层，建筑物主体南北朝向，外墙涂料粉刷、部分部位贴墙砖。估价对象室内普通装修，装饰装修情况如下：一层室内净高约 3.7 米，地面铺设花岗岩或地砖，墙面刷乳胶漆或贴墙纸，顶棚扣板吊顶，设有厨房间及卫生间，架设砼梯至二层；二层室内净高约 3 米，地面铺设花岗岩或木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚造型吊顶，设有厨房间及卫生间，架设砼梯至三层；三层室内净高约 3 米，地面铺设花岗岩或木地板（其中一处房间木地板已移除），墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，设有卫生间，南面露台，架设砼梯至四层；四层室内净高约 3 米，地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，架设砼梯至阁楼层；阁楼层为瓦屋面。另估价对象南面有独立天井，建有围墙，形成相对独立空间。

根据缙云县自然资源和规划局 2022 年 06 月 21 日出具的《缙云县自然资源和规划局关于〈浙江省缙云县人民法院（2022）浙 1122 执 881 号函〉的复函》及缙云县综合行政执法局 2022 年 06 月 27 日出具的《缙云县综合行政执法局文件关于〈缙云县人民法院（2022）浙 1122 执 881 号函〉的复函》相关内容，估价对象存在超建的现象，超建建筑面积 118.56 m²，违法建设情形如下：1、将一层挑梁下走廊部分封闭，与室内连通；2、将第二、三层阳台封闭；3、在第四层平台上搭建阳光房 64.24 平方米；4、将原屋顶阁楼拆除改建。属《浙江省城乡规划条例》规定的在已竣工验收的建设工程用地范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的情形，对该情形应责令：1、限期拆除房屋一层挑梁下走廊封闭部分；2、限期拆除第二、三层阳台封闭部分；3、限期拆除第四层阳光房；4、限期拆除阁楼改建部分，恢复原状。

(4) 维护状况及完损程度：估价对象实地查勘未发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护良好，建筑物结构、装修、设备等较齐全完好，依据《房屋完损等级评定标准》为完好房。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 区域位置：缙云县是浙江省丽水市下辖县，位于浙江省南部腹地、丽水地区东北部。缙云县东临仙居县，东南靠永嘉县，南连青田县，西接丽水市，西北界武义县，东北依磐安县，北与永康市毗邻。东西宽 54.6 公里，南北长 59.9 公里，县界全长 304.4 公里，总面积 1503.52

平方公里。壶镇镇地处丽水市东北部的浙南括苍山麓，位于瓯江支流好溪上游，地处“三市（丽水、金华、台州）四县（缙云、永康、磐安、仙居）”交会腹地，自古有“浙南北窗”之称。现有镇域总面积 228 平方公里，是缙云县的副中心城市和丽水市工业重镇。

(2) 坐落：估价对象坐落在缙云县壶镇镇体育场路 21 号，所在区域位于溪东北路与体育场路交叉口东南侧。

(3) 方位：估价对象所在区域位于壶镇镇。

(4) 距离：距缙云县壶镇镇人民政府约 1.3 公里，距缙云壶镇汽车站约 1.4 公里，距壶镇站约 4.7 公里。

(5) 朝向：房屋临体育场路，建筑物主体南北朝向，估价对象位于所在楼幢东头。

(6) 楼层：建筑总层数 4 层，估价对象位于第 1-4 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：附近的主、次干道主要有溪东北路、安居东路、石龙路等。

(2) 出入可利用交通工具：估价对象人员出入以自驾车、电动自行车等交通工具为主。

(3) 交通管制情况：目前周边道路多为双向通行道路、无交通管制。

(4) 停车方便度：周边道路两侧设有临时停车位。

3、环境状况

(1) 自然环境：缙云县地处武夷山—戴云山隆起地带和寿昌—丽水—景宁断裂带的中段。地貌类型分中心、低山、丘陵、谷地四类，其中山地、丘陵约占总面积的 80%，是“八山一水一分田”的山区县。地势自东向西北倾斜。估价对象所处区域道路两侧及小区内部有零星绿化。

(2) 人文环境：估价对象所在区域主要为住宅小区，周边多为本地居民。

(3) 景观：视线可及范围内无特殊大型景观，周边主要以零星绿化景观为主。

4、外部配套设施

(1) 基础设施：区域内土地具备“五通一平”条件，“五通”指通路、通电、供水、排水、通信，“一平”指红线内场地平整。

(2) 公共服务设施：区域内餐饮、金融、医疗、教育、商业娱乐等公共服务设施较齐全。

五、价值时点

估价委托人未对价值时点提出特别要求，经估价人员与案件经办人协商，确定本次估价价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 07 月 25 日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值：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、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 7、《城市房地产转让管理规定》；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 9、《司法鉴定程序通则》；
- 10、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 11、《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》；
- 12、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》；
- 13、《关于修订〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》。

（二）本次估价采用的国家技术规范、标准、规程

- 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）；
- 3、《关于印发〈浙江省房地产司法估价技术指引（试行）〉的通知》。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》〔（2022）丽缙委评33号〕；
- 2、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产登记证明（电子）》复印件；
- 3、《缙云县自然资源和规划局关于〈浙江省缙云县人民法院（2022）浙1122执881号函〉的复函》、《缙云县综合行政执法局文件关于〈缙云县人民法院（2022）浙1122执881号函〉的复函》复印件。

（四）其他依据

- 1、注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
- 2、缙云县房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- 3、缙云县城概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料等。

八、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、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

客观、独立、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。最高最佳利用是指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

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产估价；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产估价；成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

根据委托人提供的资料及评估人员实地勘查、市场调查和向房地产管理部门了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了该物业的特点和实际状况，决定选用比较法和收益法作为本次估价方法。

比较法是指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。


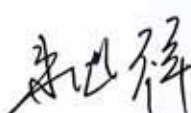
收益法是指预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

经过实地查看和市场调查，遵照中华人民共和国《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，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象(房屋建筑面积 477.82 m²、土地使用权面积 184.50 m²)在价值时点，并满足全

部假设和限制条件下的市场价值为：大写人民币贰佰玖拾玖万元整（¥2990000），按房屋建筑面积折算平均单价为 6257.59 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王钢华	3320060027		2022 年 07 月 29 日
朱世祥	3320150079		2022 年 07 月 29 日

十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止：2022 年 07 月 25 日。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止：2022 年 07 月 25 日至 2022 年 07 月 29 日。

丽水市恒基房地产评估有限公司

二〇二二年七月二十九日



第五部分 估价技术报告

(略, 仅供估价机构存档和机构管理部门审查使用)

附 件

- 一、《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》[(2022)丽缙委评33号]
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象照片
- 四、《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产登记证明(电子)》复印件
- 五、《缙云县自然资源和规划局关于〈浙江省缙云县人民法院(2022)浙1122执881号函〉的复函》、《缙云县综合行政执法局文件关于〈缙云县人民法院(2022)浙1122执881号函〉的复函》复印件
- 六、《估价机构营业执照》复印件
- 七、《估价机构备案证书》复印件
- 八、《估价师注册证书》复印件

浙江省缙云县人民法院

价值评估委托书

(2022)丽缙委评33号

丽水市恒基房地产评估有限公司：

我院在执行申请执行人浙江稠州商业银行股份有限公司丽水壶镇支行与被执行人吕益华、蒋春英、吕函峰申请司法确认调解协议效力一案中，依法查封被执行人吕益华、蒋春英所有位于缙云县壶镇镇体育场路21号不动产。因需对该财产作出价值评估，依据《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条的规定，现将有关材料送达你公司，请指定估价专业人员在15天内完成价值评估。价值评估书（电子版）一式6份在估价专业人员及你单位签名盖章后，及时送给我院。附：不动产信息复印件一份。

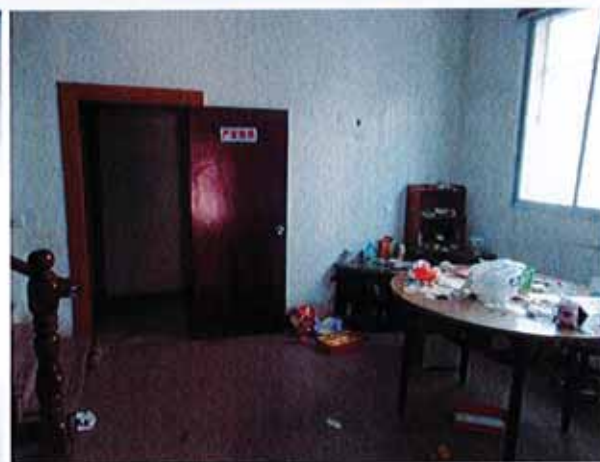
联系人：金凯俊

联系电话：0578-3316573、15268353448

二〇二二年七月二十五日



估价对象照片（一）



估价对象照片（二）



号

字第 B005004

房权证

籍

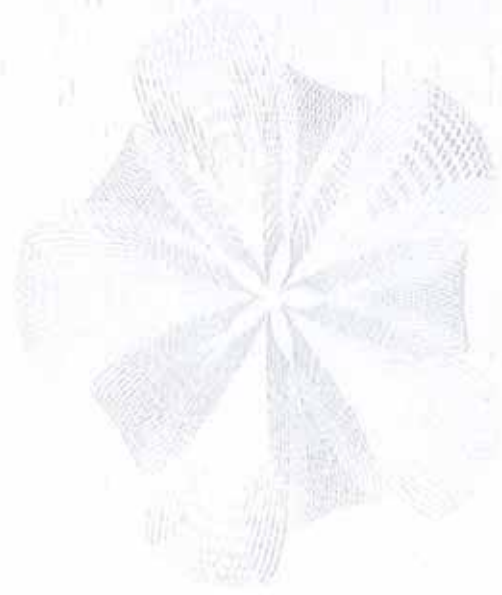


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章)

20080800224



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 33071

房屋所有权人		吕益华					
房屋坐落		壶镇镇体育场路21号					
丘(地)号		产别		私有产			
幢号	房号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			混合	4	1-4	477.82	住宅
房屋状况		以		下空自			
共有		蒋睿英等 1 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号	使用面积(平方米)						
权属性质	使用年限	年 月 日至 年 月 日					
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国银行股份有限公司 壶镇支行	抵押	477.82	1290000	2008-10-31	2018-10-31	2012.8.10	
中国工商银行股份有限公司 壶镇支行	最高	477.82	2030000	2012-08-08	2015-08-08	2015.7.20	
浙江温州龙湾信用合作社 壶镇信用联社	抵押	477.82	2710000	2015-07-22	2015-07-28	2016.7.19	

附 记

吕益华、蒋睿英夫妻共有

填发单位(盖章):
填发日期: 2008 年 12 月 5 日

房地产平面图

房屋分层分户平面图

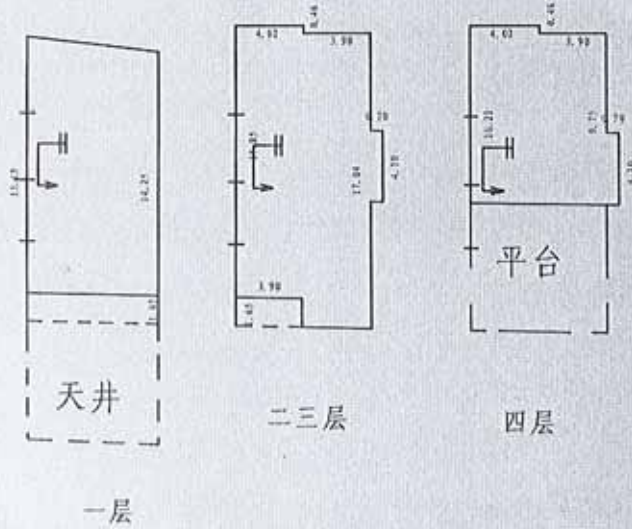
图号: 0163

丘号: 016300400002

房屋座落: 壶镇镇体育场路21-1号

第幢层室

477.82



分摊共有面积:

2008年06月测图

1: 500

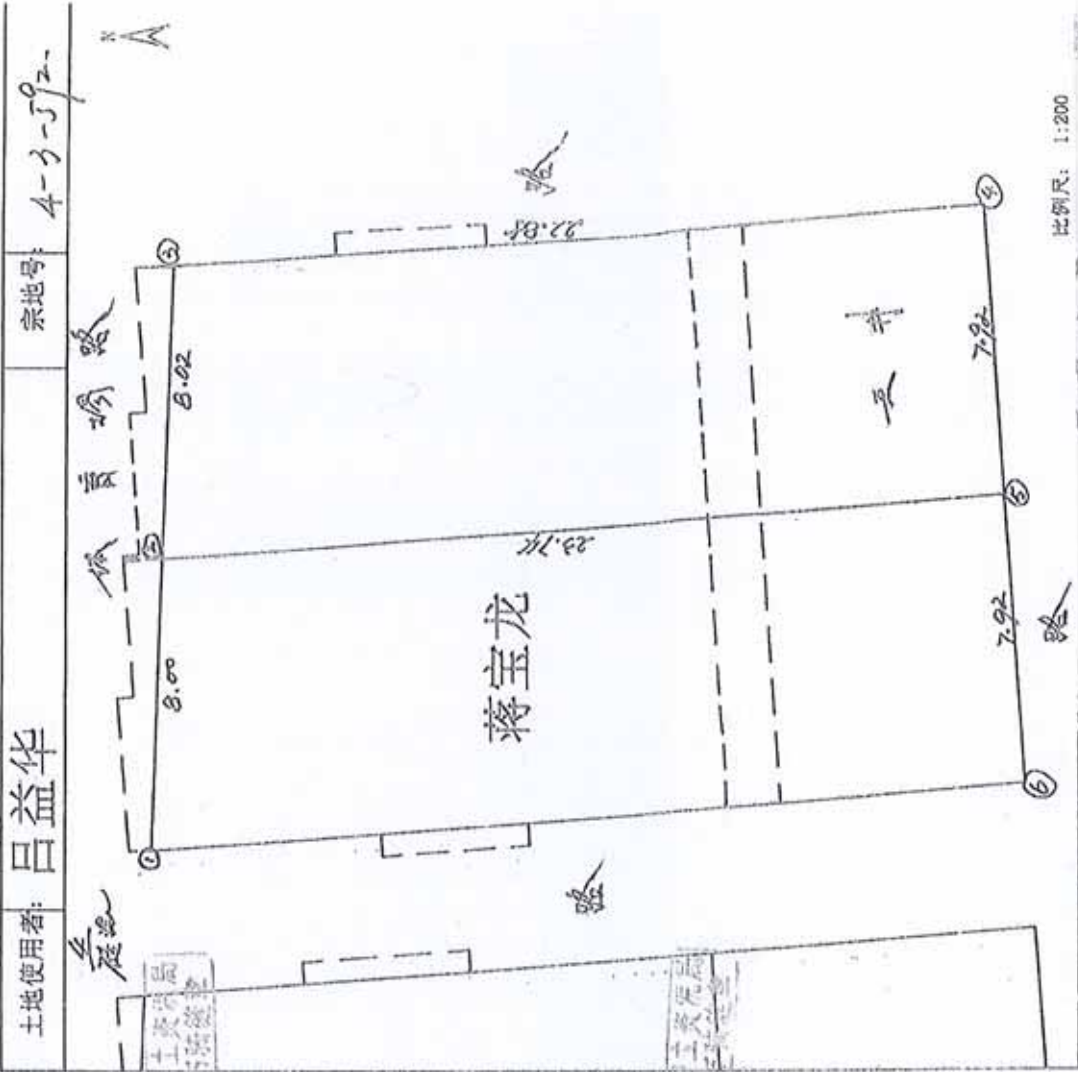
缙云县环宇房地产测绘中心制

作人
注

宗地地图



国用(2008)第44-03000号



土地使用者: 吕益华

宗地号: 4-3-592-

土地使用权人	吕益华		
座落	市镇镇体育场路21号		
地号	4-3-592	图号	
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	184.50 M ²	其中	独用面积
			分摊面积
			184.50 M ²
			0.00 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,对土地使用者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。

比例尺: 1:200



浙江省编号: BDC331122120219013966836

浙(2021) 缙云 不动产证明第 0001578 号

不动产登记证明(电子)

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项,经审查核实,准予登记,颁发此证明。



注册登录浙里办app
扫码查询证明信息



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 33898628954

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	浙江稠州商业银行股份有限公司丽水壶镇支行
义务人	吕益华、蒋春英
坐落	壶镇镇体育场路21号
不动产单元号	331122101003GB00592F00010001
其他	不动产权证书号: 缙国用(2008)字第040030060号/B005004 抵押方式: 最高额抵押 最高债权数额: 502.5000万元 债权确定期间: 2021年03月03日至2024年03月01日
附记	债务人: 吕函峰

1. 本电子证明与纸质证明具有同等法律效力;
2. 本电子证明可在浙江政务服务网或浙里办app进行在线核验。

缙云县综合行政执法局文件

关于《浙江省缙云县人民法院（2022）浙1122执881号函》的复函

浙江省缙云县人民法院：

贵院（2022）浙1122执881号函本机关已收悉，现复函如下：
根据本机关执法人员现场勘查，核对缙房权证字第B005004号房屋产权证、缙国用（2008）第040030060号土地使用权证、与房屋建筑面积测绘报告书，函述被执行人吕益华、蒋春英共同共有的坐落于缙云县壶镇镇体育场路21号的不动产【房屋产权证号：缙房权证字第B005004号】存在如下违法建设情形：1. 将一层挑梁下走廊部分封闭，与室内连通；2. 将第二、三层阳台封闭；3. 在第四层平台上搭建阳光房64.24平方米；4. 将原屋顶阁楼拆除升建。

上述房屋所有人未经审批擅自封闭阳台、搭建阳光房、升建，属于违法建设。符合《浙江省城乡规划条例》第五十九条第二第四项“在已竣工验收的建设工程用地范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的”规定的无法采取改正措施消除对规划实施的影响的情形。依据《浙江省城乡规划条例》第五十九条第一款规定，应责令：1. 限期拆除房屋一层挑梁下走廊封闭部分；2. 限期拆除第二、三层阳台封闭部分；3. 限期拆除第四层

阳光房；4.限期拆除阁楼升建部分，恢复原状。

特此函告。

(联系人：陶渊 联系电话：18358873070, 645702)



缙云县自然资源和规划局

缙云县自然资源和规划局关于 《浙江省缙云县人民法院（2022） 浙 1122 执 881 号函》的复函

缙云县人民法院：

你院（2022）浙 1122 执 881 号函已收悉，关于缙云县壶镇镇体育场路 21 号不动产相关事宜，经我局调查研究，现函复如下：

1. 经核对现状测绘报告和不动产登记信息，该房屋原登记建筑面积 477.82 平方米，现实测建筑面积 596.38 平方米，超建建筑面积 118.56 平方米。

2. 该违建建筑部分未取得规划许可。根据《浙江省城乡规划条例》，属于在已竣工验收的建设工程用地范围内或者利用建设工程擅自新建、搭建建筑物、构筑物的情形。

3. 按照《缙云县综合行政执法事项统一目录处罚事项清单（2020 年）》自然资源条线第 4 项和《缙云县综合行政执法案件移送工作机制（试行）》第六条等规定，具体如何处置请你院咨询县综合行政执法局，由县执法局立案处置。

特此函复。

附件：原始登记信息和现状测绘资料



缙云县自然资源和规划局办公室

2022年6月21日印发



营业执照

统一社会信用代码
9133110267027588X4

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 丽水市恒基房地产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股或控股）

注册资本 贰佰零壹万元整
成立日期 2007年12月25日

法定代表人 王钢华

营业期限 2007年12月25日至2027年12月24日
住所 浙江省丽水市莲都区大洋路2-6号第7层

经营范围 房地产评估、咨询服务、土地评估、企业整体及单项资产评估（包括房产、机器设备、流动资产、无形资产及其他资产）、风险评估咨询、社会稳定风险评估咨询、企业风险评估咨询、工程测量、不动产测绘（包括地籍测绘、房产测绘、行政区域界线测绘、不动产测绘监理）、受委托进行房屋征收、拆迁服务。（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）



登记机关

2021年03月22日

房地产估价机构备案证书

机构名称：丽水市恒基房地产评估有限公司

法定代表人：王翎华
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省丽水市莲都区大洋路2-6号第7层

联系电话：0578-2137470

统一社会信用代码：9133110267027588X4

组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）

首次备案日期：2009-08-01

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2009]011号

有效期限：2021年06月23日至2024年06月21日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年六月二十三日

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. 00242399

姓名 / Full name

王钢华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

332521196201270213

注册号 / Registration No.

3320060027

执业机构 / Employer

丽水市恒基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

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. 00246140

姓名 / Full name

朱世祥

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330326198603316331

注册号 / Registration No.

3320150079

执业机构 / Employer

丽水市恒基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature

