

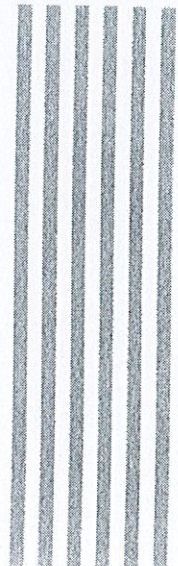
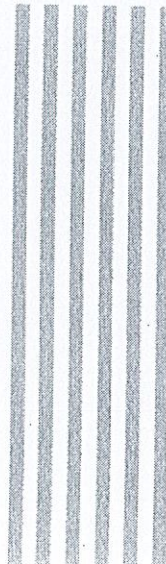
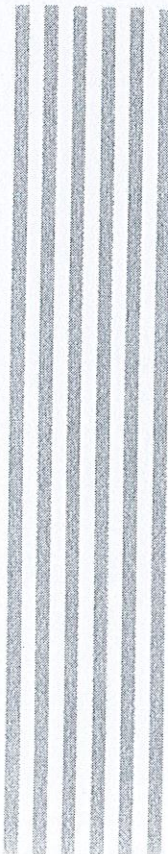
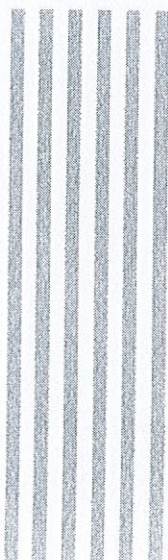
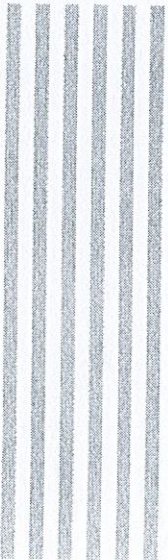


金华市正大房地产估价师事务所有限公司  
JINHUA ZHENGDA REAL ESTATE APPRAISERS' OFFICE CO., LTD.

ZHENG DA  
**REPORT**

---

主送单位：仙居县人民法院





---

---

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：金正大估（2022）第 XJ3-0701 号

估价项目名称：仙居县福应街道晨曦路159号永安花园12幢1单元901  
室住宅房地产司法估价

估价委托人：仙居县人民法院

房地产估价机构：金华市正大房地产估价师事务所有限公司

注册房地产估价师：黄 河（注册证号 3320090028）

黄婵儿（注册证号 3320040060）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 9 日

---

---



## 致估价委托人函

金正大估（2022）第 XJ3-0701 号

仙居县人民法院：

受贵单位的委托[编号：（2022）浙 1024 执 1488 号]，我公司对位于仙居县福应街道晨曦路 159 号永安花园 12 幢 1 单元 901 室房地产进行估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：李鑫磊、许安旗所有的位于仙居县福应街道晨曦路 159 号永安花园 12 幢 1 单元 901 室房地产，财产范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，含室内固定装修、房屋正常使用不可分割的共用设备设施及房屋所有权人合法享有的相关权益，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积 134.37 平方米，用途城镇住宅用地/住宅，权利性质出让/市场化商品房，土地使用权面积 7.07 平方米，终止日期 2080 年 10 月 17 日。

价值时点：2022 年 7 月 29 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象在价值时点的市场价格为人民币（大写）：**壹佰柒拾伍万元整（¥：175 万元）**，单价 13024 元/平方米。估价报告使用期限 2022 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。

特别提示：

1. 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；
2. 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；
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一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；
4. 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会使用。

金华市正大房地产估价师事务所有限公司

法定代表人：黄厚心

二〇二二年八月九日





# 目 录

第一部分 估价师声明	2
第二部分 估价假设和限制条件	3
第三部分 估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	10
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、估价作业期	10
第四部分 附件	11
附件一、估价对象位置图	
附件二、估价对象实景照片	
附件三、司法评估委托书复印件	
附件四、房地产权属证明复印件	
附件五、估价机构备案证书复印件	
附件六、估价机构营业执照复印件	
附件七、估价师资格证书复印件	



## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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。

2. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的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. 我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291--2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于2022年7月29日进行了实地查勘，并进行记录。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师



注册证号：3320090028

注册房地



注册证号：3320040060



---

## 第二部分 估价假设和限制条件

---

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 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，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2. 注册房地产估价师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，假设估价对象是安全的。

3. 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。

4. 估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

#### (二) 未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，故本次估价报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的资料、估价师查档及实地踏勘，估价对象于价值时点尚抵押权未注销，考虑到本次估价目的，本次评估价值的影响因素不包括估价对象原有的抵押权。故本次估价以估价对象无上述抵押权为假设前提。

#### (四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

本次估价不存在依据不足事项，故本次估价报告无依据不足假设。

### 二、估价报告使用限制



1. 估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年整。超过估价报告使用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

2. 本估价报告结果是依据估价对象的法定用途得出的，由于房地产价格水平高低受房地产用途的影响较大，当估价对象房地产的用途发生变化时，其价格需要重新评估。

3. 本估价报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对于其它方面我们不做探讨，如果改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新评估，因估价委托人使用本评估报告书不当而引起的不良后果，我公司不承担任何责任。

4. 本估价报告都盖有本公司公章，并加盖本公司骑缝章，必须完整使用方为有效，对使用未盖有公章的估价报告，以及对使用本报告中部分内容对有关方面可能造成的损失，我公司不承担任何责任。

5. 未经我公司及估价人员书面同意，不得向估价委托人、估价报告使用者和估价报告审核部门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，未经许可不得部分或全部发表于任何公开媒体上。



---

---

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

仙居县人民法院

联系人：官焕云

联系电话：15805861860

地址：仙居县穿城南路 113 号

### 二、房地产估价机构

金华市正大房地产估价师事务所有限公司

法定代表人：黄婵儿

住所：浙江省金华市婺城区双溪西路 243 号

估价备案等级：贰级

联系电话：0579-83188077

估价备案证书编号：浙建房估证字【2017】003 号

### 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. 估价对象财产范围

估价对象为李鑫磊、许安旗所有的位于仙居县福应街道晨曦路 159 号永安花园 12 幢 1 单元 901 室房地产，房屋建筑面积 134.37 平方米，土地使用权面积 7.07 平方米，财产范围为估价对象的房屋所有权及土地使用权，含室内室内固定装修、房屋正常使用不可分割的共用设备设施及房屋所有权人合法享用的相关权益，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2. 估价对象权益状况



(1) 不动产权益状况

估价对象位于仙居县福应街道晨曦路 159 号永安花园 12 幢 1 单元 901 室，不动产权证号浙（2017）仙居县不动产权第 0001117 号，所有权人李鑫磊、许安旗，权利性质出让/市场化商品房，用途城镇住宅用地/住宅，土地使用权面积 7.07 平方米，使用期限至 2080 年 10 月 17 日止，房屋建筑面积 134.37 平方米，钢混结构，房屋总层数 25 层，所在层 8 层。

(2) 他项权利状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象已抵押，抵押权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司仙居县支行、浙江源广合融资担保有限公司。

2. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

坐落：仙居县福应街道晨曦路 159 号永安花园 12 幢 1 单元 901 室。

土地使用权面积：7.07 平方米。

土地使用期限：至 2080 年 10 月 17 日。

土地形状：多边形。

地形地势：平坦。

土壤地基：良好。

土地开发程度：完成六通一平，水、电、供排水接入市政管网。

(2) 建筑物实物状况

坐落：仙居县福应街道晨曦路 159 号永安花园 12 幢 1 单元 901 室。

建筑物结构：钢混结构。

朝向：南北朝向。

楼层：8/25。

建筑面积：建筑面积 134.37 平方米。



设施设备：有电梯，水、电、消防等设施齐全。

房屋使用状况：居住。

建成年份：估价对象所在建筑物建成于 2014 年。

维护状况：整体维护状况良好。

层高：约 2.8 米。

布局：三室二厅一厨二卫户型。

室内装修：外墙面石漆、石材，入户为防盗门，客厅地砖地面，墙面及天棚涂料，局部石膏板吊顶，带固定柜、电视背景墙，餐厅连通厨房，地砖地面，墙砖墙面，天棚石膏板、铝扣板吊顶，带固定柜、整体橱柜，卧室木地板地面，墙纸、涂料墙面，天棚涂料，带固定衣柜、电视柜、书桌，卫生间地砖地面，墙砖墙面，铝扣板吊顶，安装有淋浴房、洗脸台、坐便器等卫生洁具，断桥铝窗，木门等。

### 3. 估价对象区位状况

位置状况：位于仙居县福应街道晨曦路 159 号永安花园 12 幢 1 单元 901 室，共 25 层，所在层 8 层，该小区地处福应东路以南、晨曦路以北，邻近永安溪、永安公园，距仙居县人民政府直线距离约 2.8 公里。

交通状况：区域内有晨曦路、福应东路等道路，周围有 6 路公交车经过，另有网约车、顺风车、出租车等交通工具，交通便捷，周边无交通管制，停车便捷度较好。

自然环境：邻近永安溪、永安公园，周边无明显空气污染，所在小区实行封闭管理，自然环境较好。

人文环境：周边有永乐花园、永丰花园、东方华庭等住宅小区，以及仙居县大卫世纪影城等，区域内治安环境良好，人文环境一般。

基础设施：道路、供水、排水、供电、通信、数字电视等均完备，满足正常供应且综合保障率高。



公共服务设施：区域内有学校、酒店、银行网点、超市等设施，公共配套设施齐全。

## 五、价值时点

2022年7月29日，此价值时点为估价对象实地查勘完成之日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

### （二）价值定义

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋所有权及其合法分摊的土地使用权、室内固定装修、房屋正常使用不可分割的共用设备设施及房屋所有权人合法享有的相关权益，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；税费负担方式是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

## 七、估价依据

### （一）法律法规及文件依据

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. 《中华人民共和国城市规划法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国民法典》；
6. 《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）；
7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273



号)。

(二) 估价标准依据

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》。

(三) 估价委托人提供的资料依据

1. 估价委托书;
2. 房地产权属证明复印件;
3. 其它相关资料。

(四) 估价机构及估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片;
2. 实地查勘记录;
3. 相关部门查询的权属证明;
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 八、估价原则

本公司遵循房地产估价以下原则:

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
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的原则。
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的原则。
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的原则。
5. 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

本次采用比较法、收益法进行评估。



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。

收益法是预测估价对象的未来收益，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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过测算，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点的市场价格为人民币（大写）：壹佰柒拾伍万元整（¥：175万元），单价13024元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄河	3320090028		2022年8月9日
黄婵儿	3320040060		2022年8月9日

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年七月二十九日

### 十三、估价作业期

二〇二二年七月二十六日 ~ 二〇二二年八月九日



## 第五部分 附件

- 附件一、估价对象位置图
- 附件二、估价对象实景照片
- 附件三、司法评估委托书复印件
- 附件四、房地产权属证明复印件
- 附件五、估价机构备案证书复印件
- 附件六、估价机构营业执照复印件
- 附件七、估价师资格证书复印件



# 仙居县人民法院 委托书

(2022)浙1024执1488号

金华市正大房地产估价师事务所有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司仙居县支行与李鑫磊,许安旗 申请实现担保物权一案中，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：

仙居县福应街道晨曦路 159 号永安花园 12 幢 1 单元 901 室。





浙江省编号: BDC3310241201713578494

浙(2017)仙居县 不动产权第 0001117 号

权利人	李鑫磊、许安琪
共有情况	共同共有
坐落	仙居县福应街道晨曦路159号永安花园12幢1单元901室
不动产单元号	331024 001203 GB00182 F00120050
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	7.07平方米/134.37平方米
使用期限	2010年10月18日起至2080年10月17日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 103.53 平方米 分摊建筑面积: 30.84 平方米 所在层: 8 总层数: 25
附记	葛鑫鑫, 其中地上24层, 地下1层。该房屋已抵押在中国工商银行股份有限公司仙居支行。

## 不动产权证书(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, 对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

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



注册登录浙里办app  
扫码查询证书信息  
查看防伪证据

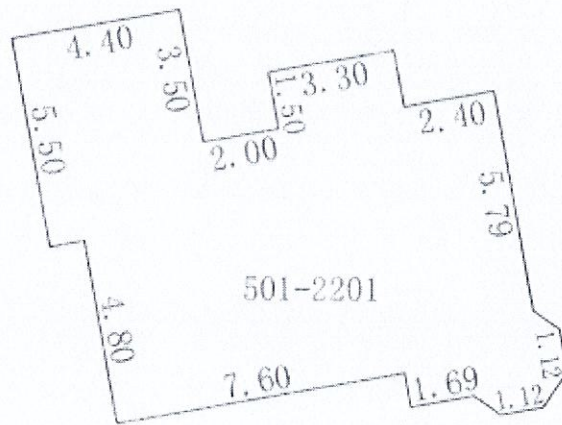


中华人民共和国自然资源部监制

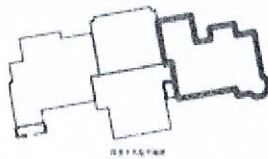
编号 No 33897922857



房屋座落	仙居县福应街道横塘路159号永安花园12幢1单元501室			号	022920-21
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2014	套内面积	103.53 m <sup>2</sup>
地上层数	24	设计用途	住宅	分摊面积	30.84 m <sup>2</sup>
地下层数	1	所在层次	8	建筑面积	134.37 m <sup>2</sup>



比例尺 1:200





# 房地产估价机构备案证书

机构名称：金华市正大房地产估价师事务所  
有限公司

法定代表人：黄婵儿  
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省金华市婺城区双溪西路243号

联系电话：0579-83188000

统一社会信用代码：91330701344167875H

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2005-10-17

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2017]003号

有效期限：2021年08月24日至2024年08月23日

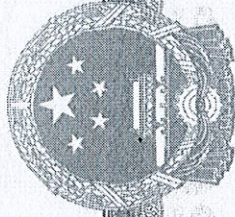


中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二一年八月二十四日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91330701344167875H (1/1)

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 金华市正大房地产估价师事务所有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2015年07月01日

法定代表人 黄婵儿

营业期限 2015年07月01日至 长期

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、测绘服务、房地产经纪、不动产籍调查、土地登记代理、房屋拆迁信息咨询、市场调查、房屋拆迁服务(除爆破)(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)

住所 浙江省金华市婺城区双溪西路243号

登记机关



2019年12月19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. 00251615

姓名 / Full name

黄河

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330702197503016012

注册号 / Registration No.

3320090028

执业机构 / Employer

金华市正大房地产估价师事务所有  
限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

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. 00264462

姓名 / Full name

黄婵儿

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

33072119780827162X

注册号 / Registration No.

3320040060

执业机构 / Employer

金华市正大房地产估价师事务所有  
限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature

