

房地产估价报告

估价报告编号：温华房估[2022]字第 F38-0810 号

估价项目名称：仙居县南峰街道玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室住宅及地下储藏
室房地产市场价格价值评估

估价委托人：浙江省仙居县人民法院

房地产估价机构：温州华信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王一凡（注册号：3320180089 ）
郑 钦（注册号：3320210112 ）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十日

致估价委托人函

浙江省仙居县人民法院：

受贵方委托，我估价公司对位于仙居县南峰街道玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室住宅及地下储藏室房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为司法处置房地产提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

估价对象：方利亚所属的位于仙居县南峰街道玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室的住宅及地下储藏室房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权，不包括家具、电器等其他财产和权益。估价对象房屋证载建筑面积为 146.59 平方米，证载用途与实际用途均为住宅，证载土地使用权面积为 21.35 平方米，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让。地下储藏室建筑面积为 13.55 平方米。

价值时点：2022 年 08 月 02 日（现场查勘之日）

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本次估价根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，运用合适的估价方法，经过测算，确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

	房屋坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室	146.59	11051	162
2	玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室储藏室	13.55	/	3
合计		160.14	/	165

注：1、本次估价结果取值精确至万元；

2、上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约；

3、上述估价结果未考虑办理不动产权转移登记等手续所需支出的税费及其他相关费用。

温州华信房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：刘振义
二〇二二年八月十日

地 址：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北幢 704 室

Tel / Fax: 0577-88861258 88878616

目 录

第一部分	注册房地产估价师声明	4
第二部分	估价假设和限制条件	5
第三部分	房地产估价结果报告	7
一、	估价委托人	7
二、	房地产估价机构	7
三、	估价目的	7
四、	估价对象	7
五、	价值时点	8
六、	价值类型	9
七、	估价原则	9
八、	估价依据	10
九、	估价方法	10
十、	估价结果	11
十一、	注册房地产估价师	11
十二、	实地查勘期	11
十三、	估价作业期	11
第四部分	附 件	12

第一部分 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。

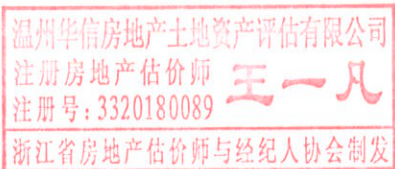
二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、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》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师于 2022 年 08 月 02 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签章	签名日期
王一凡	3320180089		年 月 日
郑 钦	3320210112		年 月 日

第二部分 估价假设和限制条件

一、 一般假设

(一) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿、交易税费各自承担等的交易市场。

(二) 估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷、权属争议，不受任何权利限制，能够在公开市场上进行转让。

(三) 注册房地产估价师对估价对象的权属、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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(四) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

(五) 在合法前提下，估价对象在未来能够按其用途持续使用。假定其所享有的各项权利能够合理、合法使用，邻里之间公共区域的通行与使用不受影响，公共设施的检修与维护不受阻碍。

二、 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、 背离事实假设

于价值时点 2022 年 08 月 02 日，估价对象存在查封、抵押等权属限制情况。针对本次估价目的，假设估价对象不存在查封、抵押等权属限制情况。

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。

六、 估价报告使用限制

地 址：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北幢 704 室

Tel / Fax: 0577-88861258 88878616

(一) 本估价报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责，若改变用途或估价目的，需另行估价。

(二) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(三) 本报告仅供委托人即浙江省仙居县人民法院使用。未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向其他人员或单位提供，不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

(四) 本估价报告应用的有效期为壹年，即本报告出具之日起计的壹年内有效（2022 年 08 月 10 日至 2023 年 08 月 09 日）。在估价报告应用的有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

第三部分 房地产估价结果报告

一、 估价委托人

名称：浙江省仙居县人民法院

地址：浙江省仙居县南峰街道穿城南路 113 号

二、 房地产估价机构

名称：温州华信房地产土地资产评估有限公司

法人代表：刘振义

机构地址：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北楼 704 室

备案等级：壹级

备案证书编号：浙建房估证字（2008）008 号

备案证书有效期：2021 年 10 月 20 日至 2024 年 10 月 19 日

统一社会信用代码：91330302663913409T

联系电话：0577-88861258、88878616

三、 估价目的

为司法处置房地产提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

四、 估价对象

（一）估价范围

本次估价范围为方利亚所属的位于仙居县南峰街道玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室住宅及地下储藏室房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权；不包括家具、电器等其他财产和权益。估价对象房屋证载建筑面积为 146.59 平方米，证载用途与实际用途均为住宅，证载土地使用权面积为 21.35 平方米，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让。地下储藏室建筑面积为 13.55 平方米。截至价值时点，估价对象已抵押、查封。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于仙居县南峰街道玫瑰城住宅小区，现场门牌地址为玫瑰地 址：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北幢 704 室

城 15 幢。估价对象为高层商品住宅用房，房屋总层数 10 层（地下一层），估价对象位于第 1 层，主朝向朝南，中间套。所在小区东临环西南路、南临发展一路，西临安洲南路，北临工业路。通达度较好，区域内道路为安洲南路、环西南路，均为城市主干道。公共交通便利，仙居 2、7A、7B 路等交通线路在周边设有停靠点。公共及基础配套设施完善，小区周边商品房住宅小区集聚度高，距离仙居吾悦广场、行政审批中心约 1 公里。

（三）估价对象实物状况

1. 土地状况

估价对象所属楼栋宗地四至：东临环西南路、南临发展一路，西临安洲南路，北临工业路。

整体宗地形状：规则多边形；

土地整体开发程度：宗地内基础设施达到“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）。

2. 建筑物状况

估价对象方利亚所属的位于仙居县南峰街道玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室住宅及地下储藏室，于价值时点为正常使用状态。

估价对象为钢混结构高层商品住宅用房，房屋总层数 10 层（地下一层），楼栋共两个单元，估价对象位于第一单元，该单元配备一台电梯，单元布局为一梯两户。估价对象位于第 1 层 102 室，证载建筑面积 146.59 平方米。室内套型为三室两厅一厨两卫，室内为精装修。房屋采光通风一般，维护状况一般。

估价对象附带一个地下储藏室，储藏室位于所属楼栋的地下一层，储藏室现状编号为 01 号，证载建筑面积 13.55 平方米。

（四）估价对象权益状况

估价对象权益状况摘录自《房屋所有权证》、《国有土地使用证》：

房屋权益状况	
权证号	台房权证仙字第 15310381 号

房屋所有权人	方利亚		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	仙居县南峰街道玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室		
登记时间	2015 年 10 月 13 日		
规划用途	住宅		
建筑面积	146.59 平方米	套内面积	125.81 平方米
附记	另有地下储藏室一间，建筑面积 13.55 平方米		

土地权益状况			
权证号	仙居国用(2011)第 000190 号		
土地使用权人	方利亚		
土地座落	仙居玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室		
地号	02302299425-3		
地类(用途)	住宅用地	使用权类型	出让
出让终止日期	2074 年 06 月 29 日	使用权面积	21.35 平方米

五、 价值时点

因委托人未明确价值时点，根据估价目的，结合估价对象特点，确定本次估价对象的价值时点为现场查勘之日，即 2022 年 08 月 02 日。

六、 价值类型

(一) 价值类型：本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义：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

本报告遵循独立、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
地 址：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北幢 704 室

Tel / Fax: 0577-88861258 88878616

格的原则。

价值时点原则：要求估价结果是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。

八、 估价依据

（一）有关法律、法规及相关部门文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》

（二）有关技术规范、指导意见

1. 《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》
2. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）
4. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《仙居县人民法院委托书》
2. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》

（四）其他估价人员实地查勘、调查以及积累的相关资料。

九、 估价方法

本次估价采用比较法。

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。比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比

地 址：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北幢 704 室

Tel / Fax: 0577-88861258 88878616

实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

十、 估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构和估价人员掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点（2022 年 08 月 02 日）满足全部假设和限制条件下的市场价值如下：

	房屋坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室	146.59	11051	162
2	玫瑰城 15 幢 1 单元 102 室储藏室	13.55	/	3
合计		160.14	/	165

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
王一凡	3320180089	温州华信房地产土地资产评估有限公司 注册房地产估价师 王一凡 注册号: 3320180089 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	年 月 日
郑 钦	3320210112	温州华信房地产土地资产评估有限公司 注册房地产估价师 郑 钦 注册号: 3320210112 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	年 月 日

十二、 实地查勘期

2022 年 08 月 02 日

十三、 估价作业期

2022 年 07 月 22 日至 2022 年 08 月 10 日止。

地 址: 温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北幢 704 室

Tel / Fax: 0577-88861258 88878616

第四部分 附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场查勘照片
- 三、《仙居县人民法院委托书》复印件
- 四、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、估价机构备案证书复印件
- 七、估价人员注册证书复印件

估价对象实景照片

仙居县南峰街道玫瑰城15幢1单元102室住宅及地下储藏室



小区正门



幢号



单元门



南立面



北立面



门牌号

估价对象实景照片

仙居县南峰街道玫瑰城15幢1单元102室住宅及地下储藏室



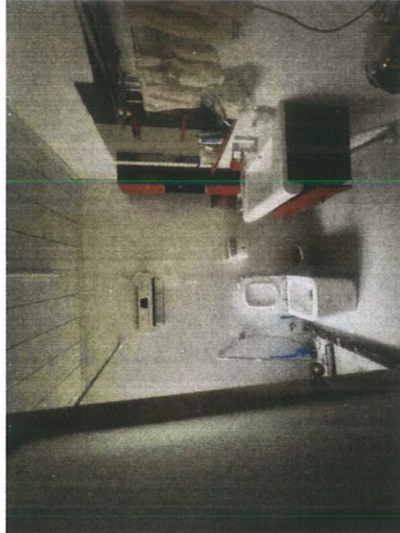
正 门



室内情况



室内情况



室内情况



储藏室正门



储藏室室内情况

仙居县人民法院

委托书

(2022)浙1024执1742号

温州华信房地产土地资产评估有限公司:

我院在执行浙商银行股份有限公司台州仙居支行与方利亚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:

被执行人方利亚所有的位于仙居县南峰街道玫瑰城15幢1单元102室房屋及储藏室(含室内装修、固定附着物)。



承办人: 张瑜

联系电话: 15805861019

执行局地址: 仙居县穿城南路113号



台 房权证 仙 字第 16310381 号

房屋所有权人	方利业			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	仙居县南峰街道玫瑰城15幢1单元102			
登记时间	2015年10月13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)	其他
	10	148.59	125.81	
房屋登记专用章				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

开发单位 (盖章)

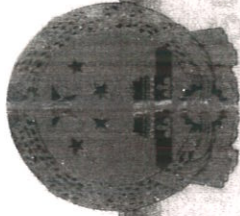
图号 () 第 001100 号

房屋 土地使用权人	方理更	房屋坐落地址: 11#单元102室		图号		终止日期	2074年6月29日	使用面积	M ²
座落								其中	
地号			02302250-025-3	取得价格				分摊面积	21.35 M ²
地类(用途)			住宅用地						
使用权类型			出让						
使用权面积			21.35						

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。



张如田



营业执照

统一社会信用代码
91330302663913409T

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



名称 温州华信房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 刘振义

经营范围 房地产评估、土地评估、房地产信息咨询、建筑工程咨
询服务、房屋拆迁服务、房屋中介服务、房屋征收事务代理、
房屋拆迁安置代理、房屋征收相关政策咨询、物业管理、
二手车鉴定、评估、机动车信息咨询、市场调查、二手车买卖
中介服务、汽车租赁服务、档案管理、档案整理、咨询、维
护、档案数字化管理及技术开发、整体资产评估、单项
资产评估包括：房屋建筑、土地、机器设备、流动资产、无
形资产和其他财产评估、资产评估咨询服务、不动产测绘、
房产测绘、地籍测绘、工程测量、海洋测绘、测绘技术咨询
服务、地理信息数据采集、处理及数据库建设、不动产信息
调查、不动产登记代理、不动产信息咨询服务、汽车零配件、
汽车用品的销售（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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2007年06月25日

营业期限 2007年06月25日至长期

住所 浙江省温州市鹿城区黎明西路11号海螺大
楼北楼704室



登记机关

2022年07月08日

房地产估价机构备案证书

机构名称：温州华信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘振义
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省温州市鹿城区黎明西路11号海螺大楼北楼704室

联系电话：0577-88855226、
0577-88861258

统一社会信用代码：91330302663913409T

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2009-02-16

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2008]008号

有效期限：2021年10月20日至2024年10月19日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年十月二十日

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. 00248575

姓名 / Full name

王一凡

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330328199010060016

注册号 / Registration No.

3320180089

执业机构 / Employer

温州华信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

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. 00243288

姓名 / Full name

郑钦

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330302198704145219

注册号 / Registration No.

3320210112

执业机构 / Employer

温州华信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-8

持证人签名 / Bearer's signature

