

# 房地产估价报告

报告编号：庆信估(2022)第 SF015 号

项目名称：徐有库、柳丽娟所有的位于景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9

幢 1 单元 501 室住宅房地产的市场价值估价项目

委 托 方：丽水市莲都区人民法院

估价机构：庆元县信达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：范青花（注册号 3320110029）

周丽珍（注册号 3320110030）

出具日期： 2022 年 6 月 28 日

## 致委托方函

丽水市莲都区人民法院：

受贵单位的委托，本估价机构对徐有库、柳丽娟所有的位于景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室住宅房地产及辅房一间（编号：车库 43）（以下简称估价对象）进行了评估。

一、价值时点：2022 年 6 月 24 日

二、估价对象：为徐有库、柳丽娟所有的位于景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室住宅房地产，包含房屋建筑面积 123.58 m<sup>2</sup>、辅房一间（编号：车库 43）、土地使用权面积 15.0 m<sup>2</sup>及满足房屋正常使用功能的配套设施。

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、价值类型：本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 6 月 24 日的市场价值。

五、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》，有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料及本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 24 日的公开市场价值为人民币 1400620 元，大写人民币壹佰肆拾万零陆佰贰拾元整，详见下表：

名称	所在层数/ 总层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室住宅房地产	5/15F	123.58	10039	1240620
辅房一间（编号：车库 43）	-1 F	/	/	160000
合计	/	/	/	1400620

注：本估价结果已考虑估价对象室内不可拆除的装修价值。

庆元县信达房地产评估有限公司

法定代表人：范青花

2022年6月28日

# 目 录


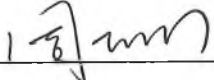
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件及估价说明.....	4
估价结果报告.....	7
一、委托方	
二、估价方	
三、估价对象概况	
四、估价目的	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价依据	
八、估价原则	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业日期	
十四、估价报告应用的有效期	
估价技术报告(仅供内部审查使用, 不对外提供).....	13
附件.....	14

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、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。
- 3、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们（范青花与周丽珍）已于2022年6月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场查看的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任及其它被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- 8、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，是为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据而评估房地产的公开市场价值为目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。
- 9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
范青花	3320110029		2022年6月28日
周丽珍	3320110030		2022年6月28日

## 估价的假设和限制条件及估价说明

### 一、估价的假设条件

#### 1、一般假设：

(1)、委托方提供的资料真实、合法、完整有效。

(2)、假设估价对象是合法产权下的房地产。

(3)、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件等进行检测，本估价结果以估价对象建筑工程无结构性损害等质量缺陷，内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量符合国家有关规范标准、建筑物地基及土壤基层地质环境条件对估价对象无不良影响，能维持估价对象正常使用为前提。

(4)、估价对象为徐有库、柳丽娟所有的位于景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室的住宅房地产，本次评估估价对象权属、面积、用途等状况以委托方提供的《不动产权证》复印件记载为依据。本估价对象土地使用权类型为国有出让用地，设计用途住宅，报告分析中假设估价对象土地出让金完全缴付为前提。

(5)、根据委托方提供的《不动产信息查询记录》，不动产坐落：景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室；用途：城镇住宅用地/住宅；面积：123.58 m<sup>2</sup>；抵押状况：抵押权人：丽水市莲都民间融资服务中心股份有限公司，抵押证明号：浙（2020）景宁县不动产证明第 0001455 号，债权数额：130，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2020-06-03，抵押期限：2020 年 06 月 03 日至 2021 年 12 月 31 日止。

(6)、估价报告中估价对象在价值时点 2022 年 6 月 24 日的公开市场价值的形成依据如下假设：

①存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；

②该物业是在公开市场上自由转让；

③买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对交易对象具有必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，以及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

④在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

⑤交易条件公开且不具有排他性；

⑥不考虑特殊买家的附加出价。

此外，处分房地产由于其清偿、抵债、罚没、司法执行等原因造成其除具有房地产估价的一般固有特点外，还有许多新的特点，因此在对处分房地产强制拍卖估价过程中，应根据这些不同点，确定其价格。

I、强制处分。处分房地产的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常会由法院主持将拍卖标的物折价抵偿债务。

II、快速变现。由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解，特别是需要在较短的时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低；

III、市场需求面窄、推广力度小。拍卖房地产难以像房地产开发项目那样进行市场营销，仅以拍卖公告的形式进行宣传，推广力度较小，再加之拍卖房地产是以已确定用途、规模、位置的现有状况进行销售，而不像房地产开发项目先进行市场定位、营销、策划，以销定产的方式进行；因此市场需求面窄，只会满足个别消费者的需求并在许多方面存在“先天不足”，在成交价格上不得不低于正常的房地产项目；

IV、消费者心理因素。购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常的房地产价格，使得拍卖房地产的价格较低。

V、购买者的额外支出。由于公开市场交易税费由买卖双方各自承担相关规定税费，而处分房地产的各项费用仍由买方承担，使购买者希望得到较低的价格以弥补该支出。

(7)、委托方未明确价值时点，本次估价以实地查勘之日作为价值时点。

(8)、委托方未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本报告假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

(9)、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。

## 2、背离事实假设：

至价值时点，估价对象进入司法拍卖程序，本报告未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，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。

## 二、估价的限制条件

1、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。

2、本次估价结果是估价对象整体处置时的价格，若分割处置，需重新估价。

3、本次估价结果仅供委托方为确定财产处置参考价提供参考依据，拍卖起拍价的最终数额由委托方根据市场供需、拍卖付款方式、政府有关部门各项税费等情况确定。

4、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

5、在房地产市场比较稳定的情况下，本报告的有效期原则上为一年。房地产市场波动较大，本报告使用有效期酌情缩短，本报告估价结果为估价对象 2022 年 6 月 24 日的公开市场价格，随着时间及市场情况的变化或国家出台相关房地产政策对房地产市场影响较大时，该价格需作相应调整。

6、本估价结果仅作为在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价结果不得向案件无关的单元及个人提供，凡因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相应的责任。

7、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。

8、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导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

9、根据《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可在收到评估报告十日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认同。

10、因本公司的局限性，未能对估价对象其他他项权利进行查询，故不能保证其他法定优先受偿对估价对象价值的影响。

### 三、特别事项说明

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、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可使用。



# 估价结果报告

一、委托方：丽水市莲都区人民法院

二、估价方：庆元县信达房地产评估有限公司

法人代表：范青花

公司地址：浙江省丽水市庆元县濠洲街道濠洲街 189 号

资质级别：贰级

资质证书：浙建房估证字[2002]055 号

资质证书有效期：2022 年 01 月 11 日至 2023 年 07 月 27 日

统一社会信用代码：91331126735255522L

联系电话：0578-6129622

## 三、估价对象概况：

### （一）估价对象范围

估价对象为徐有库、柳丽娟所有的位于景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室住宅房地产，包含房屋建筑面积 123.58 m<sup>2</sup>、辅房一间（编号：车库 43）、土地使用权面积 15.0 m<sup>2</sup>及满足房屋正常使用功能的配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

### （二）估价对象权属状况

#### 1、《不动产权证》记载情况：

浙江省编号：BDC3311271201614356258

浙（2016）景宁县不动产权第 0001312 号

权利人	徐有库、柳丽娟
共有情况	共同共有
坐落	景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室
不动产单元号	331127111328GB00003F00020083
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/商品房



用途	城镇住宅用地/住宅				
面积	土地使用权面积 15.00 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 123.58 m <sup>2</sup>				
使用期限	国有建设用地使用权 2081 年 10 月 07 日止				
发证日期	2016 年 10 月				
权利其他状况	持证人：徐有库、柳丽娟 宗地面积：9237.64 m <sup>2</sup> 、 土地使用权面积：15.00 m <sup>2</sup> ，其中独用土地面积 0 m <sup>2</sup> ，分摊土地面积 15.00 m <sup>2</sup> 房屋结构：钢筋混凝土结构				
附记	另有辅房一间：编号：车库 43				
	序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
	1	5	15	住宅	123.58

## 2、《不动产信息查询记录》

查档编号：1646995718442\_1383BB1

依丽水市莲都区人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	徐有库	证件号	332529196809126018
本次不动产信息查询共 1 记录，如下表：				
不动 产 状 况	房 1 坐落	景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室		
	不动产单元号	331127111328GB00003F00020083		
	权利人	徐有库、柳丽娟		
	证件号	332529196809126018、332529197609017049		
	省编号	BDC3311271201614356258、BDC3311271201614356258		
	产权证号	浙（2016）景宁县不动产权第 0001312 号、浙（2016）景宁县不动产权第 0001312 号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积 15 m <sup>2</sup> /房屋所有权面积 123.58 m <sup>2</sup>
	共有情况	共同共有	登记时间	2016-10-21
	权利性质	出让/商品房		
使用期限	-2081 年 10 月 07 日			
抵押状况	1、抵押权人：丽水市莲都民间融资服务中心股份有限公司，抵押证明号：浙（2020）景宁县不动产证明第 0001455 号，债权数额：130，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2020-06-03，抵押期限：2020 年 06 月 03 日至 2021 年 12 月 31 日止。			
查封状况				

查询结果仅供法院作为线索信息参考

浙江省自然资源厅

2022年03月12日03时34分52

### 3、其他

本次估价对象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等其他权利状况对其价值的影响。

#### (三) 实物状况

##### 1、土地实物状况

估价对象宗地位于景宁畲族自治县红星街道景融时代广场9幢1单元501室，土地使用权面积为15.0平方米。该宗土地基础设施完备，土地平整，地质和水文条件较好，无其他规划限制条件，宗地已达“五通一平”。

##### 2、建筑物实物状况

估价对象为坐落景宁畲族自治县红星街道景融时代广场9幢1单元501室的住宅房地产，钢筋混凝土结构，建筑总层数15层，估价对象位于第5层，建筑面积123.58平方米，南北朝向西边套，室内格局为三室两厅一厨两卫两阳台，入户防盗门，室内木门、玻璃推拉门，铝合金窗；客厅、餐厅抛光砖地面，内墙面墙砖或墙板，顶棚造型吊顶，设装饰、储物柜；两间卧室木质地板地面、一间地砖地面，内墙、顶棚刷乳胶漆，设大衣柜；厨房、卫生间地砖地面、墙砖贴面、顶棚吊顶，厨房设吊柜、橱柜，卫生间设淋浴、坐便器、洗脸台，厨卫设施齐全；阳台地砖地面，已封闭使用。室内净高约2.75米。

另有辅房一间：编号：车库43，位于负一层，卷帘门、水泥地面、内墙及顶棚普通粉，现已隔成两层使用。

工程质量良好，维护、保养、使用情况良好，公共配套设施较齐全。

#### (四) 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、周边环境等。

##### 1、坐落：

估价对象坐落于景宁畲族自治县红星街道景融时代广场，所在小区西临鹤溪北路，北临路，东、南两面临通道，地理位置好。

##### 2、交通：

估价对象位于景融时代广场9幢1单元501室，距景宁客运东站约0.33公里，距云景高速

路出入口约 0.95 公里，距景宁县政府约 1.4 公里，对外交通较便捷；区域交通便利，附近有 6 路、8 路、10 路（东环线）、5 路、12 路、K10 路等公交线路；停车主要依靠小区内地下车库及周边地面停车位，停车便捷；周边道路建设完善，道路通达性好。

### 3、周边环境：

估价对象位于景融时代广场，所在区域为住宅聚集区，人流量较大，繁华度较好，公服配套设施完善，周边有景宁公共资源交易中心、县公安局、银行、酒店、便利店、药店等，周边无明显噪声影响及空气污染，自然环境较好；估价对象所在区域市政基础设施条件达到五通一平。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2022 年 6 月 24 日（实地查勘之日）。

六、价值类型：本报告中的评估价值是指估价对象在满足上述全部的估价假设限制条件下于价值时点的公开市场价值。

公开市场价值，是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：

- 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、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《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》；
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 8、《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》；
- 9、有关房地产的相关法律、法规；
- 10、委托方提供的其他相关资料；
- 11、本估价机构所掌握的估价对象当地房地产市场的有关资料及估价人员实地查看、调查

所获取的资料。

#### 八、估价原则：

我们坚持“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，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、最佳使用原则、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。

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，本次评估以委托方提供的权属证明为依据体现合法原则。

3、最高最佳使用原则：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使用原则。

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。

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。按实地查勘之日，价值时点确定为2022年6月24日。

#### 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，针对本次估价对象住宅的特点，在充分收集评估所需资料的基础上，采用比较法进行评估：

比较法：选取一定数量的可比实例，将他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。

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用。


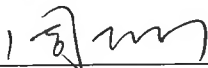
#### 十、估价结果：

估价人员在现场查看的基础上，根据《房地产估价规范》，有关政策法规和我公司所掌

握的房地产资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料及本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 24 日的房地产公开市场价值为人民币 1400620 元，大写人民币壹佰肆拾万零陆佰贰拾元整，详见下表：

名称	所在层数/ 总层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室住宅房地产	5/15F	123.58	10039	1240620
辅房一间 (编号: 车库 43)	-1F	/	/	160000
合计	/	/	/	1400620

#### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
范青花	3320110029		2022 年 6 月 28 日
周丽珍	3320110030		2022 年 6 月 28 日

十二、实地查勘期：2022 年 6 月 24 日

十三、估价作业日期：2022 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 28 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。

#### 十五、特别事项说明：

1、本次评估对资产占有方可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时资产占有方未作特别说明而估价师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

2、评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结果的影响。

庆元县信达房地产评估有限公司

2022 年 6 月 28 日

---

# 估价技术报告

(仅供内部审查使用，不对外提供)

(略)

## 附 件

- 1、估价对象实地查勘照片
- 2、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》（复印件）
- 3、《不动产权证》复印件
- 4、《不动产信息查询记录》复印件
- 4、估价机构企业法人营业执照（复印件）
- 5、估价机构备案证书（复印件）
- 6、注册房地产估价师注册证（复印件）



估价对象照片



# 丽水市莲都区人民法院

## 司法评估委托书

(2022)浙1102执1081号

庆元县信达房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人丽水市莲都民间融资服务中心股份有限公司与被执行人丽水市莲都区徐有库建材经营部、徐有库、柳丽娟借款合同纠纷一案，经本院电脑摇号选定，委托贵机构对被执行人徐有库、柳丽娟所有的景宁畲族自治县红星街道景融时代广场 9 幢 1 单元 501 室的不动产价值进行评估。现将评估委托书和相关材料移交给你单位，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 10 个工作日内完成，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（一式三份）、评估文书正式盖章 PDF 电子版、简版 PDF 电子版与相关材料一并移交我院。



本院联系人：陈秋萍

联系电话：0578-2219963

邮箱：443641006@qq.com

附：相关材料一份

本院地址：浙江省丽水市莲都区括苍路123号

邮编：323000




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。

2016



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NQ D 33000409323 



浙江省编号: BDC3311271201614366258

浙 ( 2016 ) 景宁县 不动产权第 0001312 号

权利人	徐有库、柳丽娟
共有情况	共同共有
坐落	景宁畲族自治县红星街道景融时代广场9幢1单元501室
不动产单元号	331127111328GB00C03F00020083
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/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积15.00m <sup>2</sup> /房屋建筑面积123.58m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2081年10月07日止
权利其他状况	持证人: 徐有库、柳丽娟 宗地面积: 9237.64m <sup>2</sup> 土地使用权面积: 15.00m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积15.00m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构



# 附 记

另有辅房一间：编号：车库43

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
1	8	15	住宅	123.55㎡



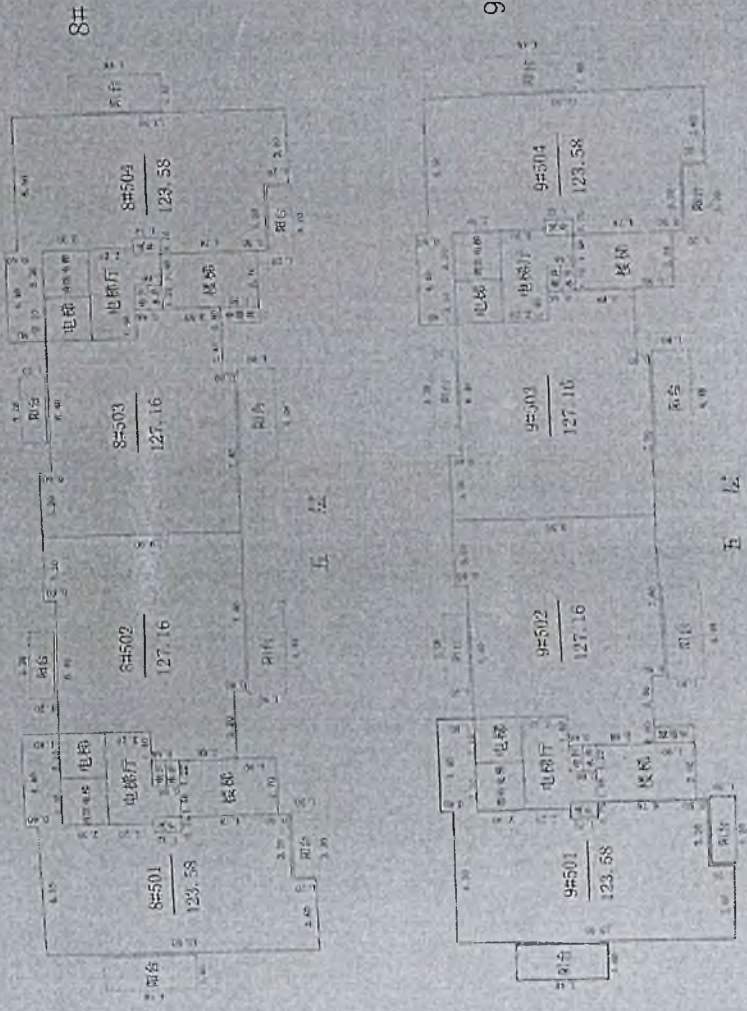
# 房屋分层分户平面图

9#501  
 红星街道景盛时代广场8#、9#楼

套内建筑面积 (m<sup>2</sup>) 99.1220  
 共有分摊面积 (m<sup>2</sup>) 24.4713  
 产权面积 (m<sup>2</sup>) 123.58  
 建成年份

层数 5  
 层数 5  
 结构 砖混

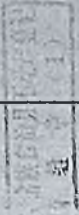
房号	房号	房号	房号
8#501	8#502	8#503	8#504
123.58	127.16	127.16	123.58
9#501	9#502	9#503	9#504
123.58	127.16	127.16	123.58



比例尺 1:50

绘图人 张建伟

景宁众信房地产经纪事务所(普通合伙)





# 不动产信息查询记录



存档编号 1646995718442\_1383BB1

依丽水市莲都区人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	徐有库	证件号	332529196809126018
本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	景宁畲族自治县红星街道景融时代广场9幢1单元501室		
	不动产单元号	331127111328GB00003F00020083		
	权利人	徐有库、柳丽娟		
	证件号	332529196809126018、332529197609017049		
	省编号	BDC3311271201614356258、BDC3311271201614356258		
	产权证号	浙(2016)景宁县不动产权第0001312号、浙(2016)景宁县不动产权第0001312号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积15m <sup>2</sup> /房屋所有权面积123.58m <sup>2</sup>
	共有情况	共同共有	登记时间	2016-10-21
	权利性质	出让/商品房		
	使用期限	-2081年10月07日		
抵押状况	1、抵押权人：丽水市莲都民间融资服务中心股份有限公司，抵押证明号：浙(2020)景宁县不动产证明第0001455号，债权数额：130，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2020-06-03，抵押期限：2020年06月03日至2021年12月31日止。			
查封状况				

查询结果仅供法院作为线索信息参考



2022年03月12日 03时34分52

专用章



# 企业法人营业执照



## 营业执照 (副本)

统一社会信用代码  
9133112673525522L (1/1)



扫描二维码  
或企业信用信息公示系  
统系统,了解更多登  
记、备案、许可、监  
管信息

名称 庆元县信达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 范青花  
经营范围 打字复印(不含出版物、包装装潢印刷品印制)、(凭有效许可  
证经营) 房地产价格评估、房地产经纪、咨询、房屋置换、  
代写契约、代办房产证、代查房地产档案、房地产测绘、地籍  
测量、工程测量。(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 壹佰万元整  
成立日期 2002年01月11日  
营业期限 2002年01月11日至2032年01月10日  
住所 浙江省丽水市庆元县濠洲街道濠洲街189号



登记机关

2022年01月04日

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

## 房地产估价机构备案证书

机构名称：庆元县信达房地产评估有限公司

法定代表人：范青花  
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省丽水市庆元县濠洲街道濠洲街189号

联系电话：0578-6129622

统一社会信用代码：91331126735255522L

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：2005-11-16

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2002]055号

有效期限：2022年01月11日至2023年07月27日



中国房地产估价  
信用档案系统



发证机关：

二〇二二年一月十一日



# 注册房地产估价师资质证书

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. 00201727

姓名 / Full name

董青花

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332525197802104325

注册号 / Registration No.

3320110029

执业机构 / Employer

天元县信达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

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. 00201726

姓名 / Full name

周丽珍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332525197302060920

注册号 / Registration No.

3320110030

执业机构 / Employer

天元县信达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

