

房地产估价报告

报告编号：庆信估(2022)第 SF017 号

项目名称：毛洪林、林春珠所有的位于景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城 4 幢 5

单元 309 室住宅房地产的市场价值估价项目

委 托 方：景宁畲族自治县人民法院

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 7 月 11 日

一、致委托方函

景宁畲族自治县人民法院：

受贵单位的委托，本估价机构对毛洪林、林春珠所有的位于景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室住宅房地产（以下简称估价对象）进行了评估。

一、价值时点：2022年7月5日

二、估价对象：为毛洪林、林春珠所有的位于景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室住宅房地产，包含房屋建筑面积136.81 m²、土地使用权面积69.07 m²、室内现状固定装饰装修以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7月5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7月5日的公开市场价值为人民币1822446元，大写人民币壹佰捌拾贰万贰仟肆佰肆拾陆元整，详见下表：

名称	所在层数/ 总层次	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室住宅房地产	3/3F	136.81	13321	1822446

注：1、估价结果包含产权证中未计面积的阁楼层价值。

2、经实地查勘，估价对象主卧（入户门左侧房间）有改扩建、露台搭设玻璃顶盖；根据《房屋分层分户平面图》，估价对象为单层建筑，现状为二层，且顶层露台处有搭建。具体房屋建筑物合法及违法的确认以相关部门确认为准，如存在违章建筑可能存在过户风险及产生额外费用，本估价结果未考虑该部分费用，提请估价报告使用者注意。

庆元县信达房地产评估有限公司

法定代表人：范青花

2022年7月11日

目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件及估价说明	2
三、房地产估价结果报告	6
一、委托方:	6
二、估价方	6
三、估价对象概况	6
四、估价目的	9
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	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
十四、估价报告应用有效期	11
四、房地产估价技术报告（仅供内部审查使用，不对外提供）	12
五、附 件	13

一、注册房地产估价师声明

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7月5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7月11日
周丽珍	3320110030		2022年7月11日

二、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）、假设估价对象是合法产权下的房地产。

（2）、委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，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、完整性和准确性且未予以核实的情况下，本次估价是以委托人提供的估价对象资料是合法、真实、完整和准确的为前提，估价委托人对资料的合法性、真实性、完整性和准确性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（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）、估价对象为毛洪林、林春珠所有的位于景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城 4 幢 5 单元 309 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《房屋所有权证》、《土地使用权证》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：景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城 4 幢 5 单元 309 室；用途：住宅用地/住宅；面积：136.81 m²；抵押状况：抵押权人：中国建设银行股份有限公司景宁支行，抵押证明号：00008244，债权数额：62，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2014-06-07，抵押期限：2011 年 09 月 23 日至 2031 年 09 月 23 日止。

（6）、估价报告中估价对象在价值时点 2022 年 7 月 5 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)、根据委托方要求，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)、估价对象证载建筑总层次为3层，所在层次为第3层，经评估人员实地查看及调查，现状已隔成2层使用，与《房屋所有权证》层数不符，本次评估是假设估价对象能正常过户且能按现状继续使用为前提。

(10)、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。

3、不相一致假设

根据委托方提供的《房屋所有权证》中的房屋分户平面图确定，该房屋为单层建筑。经估价人员实地查勘及产权人描述，由于估价对象层高较高，现已被产权人隔成两层使用，与《房屋所有权证》层数不符，现假设为同一标的物，本次评估为估价对象现状下的价值。

4、未定事项假设

无未定事项假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

（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，本报告的有效期限原则上为一年。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 7 月 5 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《最高人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或有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、估价说明

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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

3、估价结果包含产权证中未计面积的阁楼层价值。

4、经实地查勘，估价对象主卧（入户门左侧房间）有改扩建、露台搭设玻璃顶盖；根据《房屋分层分户平面图》，估价对象为单层建筑，现状为二层，且顶层露台处有搭建。具体房屋建筑物合法及违法的确认以相关部门确认为准，如存在违章建筑可能存在过户风险及产生额外费用，本估价结果未考虑该部分费用，提请估价报告使用者注意。

三、房地产估价结果报告

一、委托方：景宁畲族自治县人民法院

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

估价对象为毛洪林、林春珠所有的位于景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城 4 幢 5 单元 309 室住宅房地产，包含房屋建筑面积 136.81 m²、土地使用权面积 69.07 m²、室内现状固定装饰装修以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、《房屋所有权证》记载情况：

产权证号	景房权证鹤溪字第 00031802 号
房屋所有权人	林春珠
共有情况	共同共有
房屋坐落	景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城 4 幢 5 单元 309 室
登记时间	2014 年 4 月 10 日
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
	3	136.81	127.97	
附 记		共有情况：毛洪林，证号：00031801，占有份额：共同共有；		

2、《国有土地使用证》记载情况：

土地使用权证号	景国用(2014)第0501号		
土地使用权人	林春珠、毛洪林		
座 落	景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室		
地 号	0115061-73	图号	/
地类(用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2080-01-18
使用权面积(m ²)	69.07 m ²	其中	独用面积(m ²)
			分摊面积(m ²)
记 事	福建省鑫诚房地产开发有限公司转让给林春珠、毛洪林；该宗对应建筑面积136.81平方米。		

3、不动产信息查询记录

查档编号：1649710099660_1391BB9

依 浙江省景宁畲族 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	毛洪林	证件号	---
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	景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室		
	不动产单元号	331127110315GB00057F00010011		
	权利人	毛洪林、林春珠		
	产权证号	00031801、00031802		
	用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积 69.07 m ² /房屋所有 权面积 136.81 m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	2014-04-11
	使用期限	2010年01月19日-2080年01月18日		
抵押状况	1、抵押权人：中国建设银行股份有限公司景宁支行，抵押证明号：00008244，债权数额：62，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2014-06-07，抵押期限：2011年09月23日至2031年09月23日止。			

查封状况	1、查封机关：景宁畲族自治县人民法院，查封文号：（2019）浙1127执902号，查封期限：2022年01月26日至2025年01月25日止
------	--

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04月12日06时43分01

本估价对象为确定涉案房地产的市场价值提供参考依据，故本次估价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鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室，土地使用权面积为69.07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鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室的住宅房地产，钢混结构，建筑总层数3层，估价对象位于第3层，建筑面积136.81平方米，室内格局为四室两厅一厨两卫一露台，入户防盗门，室内木门、玻璃推拉门，铝合金窗；客厅、餐厅地砖地面，内墙面刷乳胶漆，顶棚造型吊顶，设隔间装饰柜；卧室木质地板、地砖地面，内墙刷乳胶漆或贴墙纸，三间卧室内设固定大衣柜或走入式衣柜；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；露台地砖地面，上方搭设玻璃顶盖。室内净高约3.10米。

估价对象建筑总层数为3层，估价对象位于第3层，根据委托方提供的《房屋所有权证》中的房屋分层分户平面图确定，该房屋为单层建筑。经估价人员实地查勘现已被产权人隔成两层使用，与《房屋所有权证》层数不符，现假设为同一标的物，本次评估为估价对象现状下的价值。二层为斜屋面，入户防盗门、室内木门，木质地板或地砖地面，设客厅、厨房、卧室、卫生间，一处露台搭设阳光房、一处露台搭设玻璃顶盖。

特别说明：估价对象主卧（入户门左侧房间）有改扩建、露台搭设玻璃顶盖；根据《房屋分层分户平面图》，估价对象为单层建筑，现状为二层，且顶层露台处有搭建。具体房屋建筑物合法及违法的确认以相关部门确认为准，违章建筑存在过户风险及产生额外费用，提请估价报告使用者注意。

使用现状：实地查勘之日，估价对象为空置状态。

工程质量良好，维护、保养、使用情况良好，公共配套设施齐全。

（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鹤溪街道鑫景商城 4 幢，所在小区东北临人民南路，西北邻市场路，东南邻环城南路，西南临鹤溪南路，地理位置较好。

2、交通：

估价对象位于鑫景商城，距离景宁汽车站约 2.5 公里，距离龙丽温高速景宁收费站约 2.8 公里，对外交通便捷；区域交通便利，附近有 10 路、11 路、2 路、12 路等多路公交车；停车主要依靠小区内地下车库及周边地面公共停车位，停车较便捷；周边道路建设完善，道路通达性好。

3、周边环境：

估价对象位于鑫景商城，所在区域人流量较大，繁华度较好，公服配套设施完善，附近有景宁民族中学、县第一实验小学、县民族幼儿园鹤溪校区等学校以及畲族博物馆、文化中心、体育馆等，人文环境较好；周边有石印公园、景宁银座村镇银行、泰隆银行以及石印山住宅小区等，该区域学校、超市、饭店、药店、菜市场及各银行网点等公用配套设施齐全；周边无明显噪声影响及空气污染，自然环境较好。

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 7 月 5 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。

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、《中华人民共和国民法典》；
- 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7月5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，拟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，最终确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 7 月 5 日的房地产公开市场价值为人民币 1822446 元，大写人民币壹佰捌拾贰万贰仟肆佰肆拾陆元整，详见下表：

名称	所在层数/ 总层次	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城 4 幢 5 单元 309 室住宅 房地产	3/3F	136.81	13321	1822446
合计	/	/	/	1822446

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 7 月 11 日
周丽珍	3320110030		2022 年 7 月 11 日

十二、实地查勘期：2022 年 7 月 5 日

十三、估价作业日期：2022 年 7 月 3 日至 2022 年 7 月 11 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。

庆元县信达房地产评估有限公司

2022 年 7 月 11 日



四、房地产估价技术报告

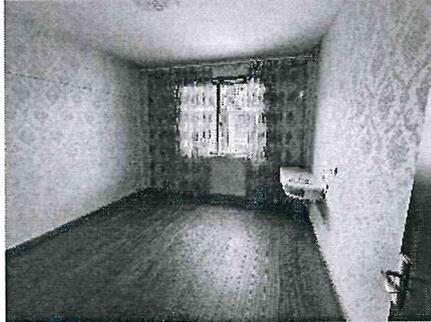
(仅供内部审查使用, 不对外提供)

(略)

五、附 件

1. 估价对象实地查勘照片
2. 《景宁畲族自治县人民法院司法评估委托书》（复印件）
3. 《房屋所有权证》（复印件）
4. 《国有土地使用证》（复印件）
5. 《不动产信息查询记录》（复印件）
6. 估价机构企业法人营业执照（复印件）
7. 估价机构资格证书（复印件）
8. 注册房地产估价师资格证书（复印件）

估价对象照片



景宁畲族自治县人民法院

司法评估委托书

(2022)浙1127委评29号

庆元县信达房地产评估有限公司：

本院执行局就申请人柳维花与被执行人毛洪林、林春珠民间借贷纠纷一案，对被执行人毛洪林、林春珠所有的坐落于景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室【产权证号：00031801、00031802】的房地产进行价值评估。现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估。由评估部门和评估人提出书面评估结论，并在评估书上签名或盖章。评估人评估的由评估人所在单位证明评估人身份，加盖单位公章后，寄送我院。

评估基准日：评估日。

评估时间：10日内。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。

2022年6月29日

联系人：雷振元、潘锦俏

联系方式：0578-5820590

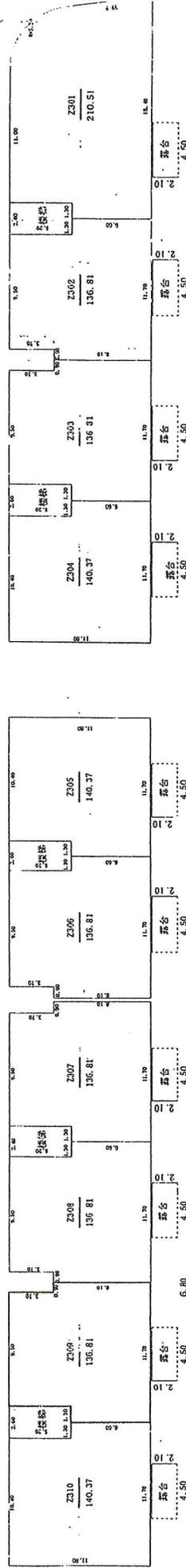
景 房权证 鹤溪 字第 00031802 号

房屋所有权人		林春珠		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室		
登记时间		2014年4月10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
	3	136.81	127.97	
		[模糊印章]		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

景宁畲族自治县住房和城乡建设局 房屋登记簿 2014年4月10日 00031802

房屋分层分户平面图

丘号		结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	127.9700
幢号		层数	3	共有分摊面积(m ²)	8.8388
房号	Z309	层次	3	产权面积(m ²)	136.81
坐落	鹤溪街道鑫景商城4幢				
	建成年份				



三层

以上均为中线尺寸, 边墙为0.20M

景国用(2014)第0501号

土地使用权人	林春珠 毛洪林		
座落	景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室		
地号	0115061-73	图号	/
地类(用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2080-01-18
使用权面积	69.07 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	69.07 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，对土地使用权人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。

景宁畲族自治县人民政府 (章)

2014年04月16日

记 事

福建省鑫诚房地产开发有限公司转让给林春珠、毛洪林；该宗对应建筑面积136.81平方米。

登 记 机 关

证书监制机关

景宁畲族自治县国土资源局
2014 年 04 月 16 日

Nº 3317102563

不动产信息查询记录



查档编号 1649710099660_1391BB9

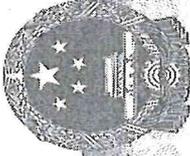
依浙江省景宁畲族 的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	毛洪林	证件号	332529196911107016
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	景宁畲族自治县鹤溪街道鑫景商城4幢5单元309室		
	不动产单元号	331127110315GB00057F00010011		
	权利人	毛洪林、林春珠		
	证件号	332529196911107016、332529197111156623		
	省编号	、		
	产权证号	00031801、00031802		
	用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积69.07m ² /房屋 所有权面积136.81m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	2014-04-11
	权利性质			
	使用期限	2010年01月19日-2080年01月18日		
抵押状况	1、抵押权人：中国建设银行股份有限公司景宁支行，抵押证明号：00008244，债权数额：62，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2014-06-07，抵押期限：2011年09月23日至2031年09月23日止。			
查封状况	1、查封机关：景宁畲族自治县人民法院，查封文号：（2019）浙1127执902号，查封期限：2022年01月26日至2025年01月25日止。			

查询结果仅供法院作为线索信息参考



企业法人营业执照



营业执照 (副本)

统一社会信用代码

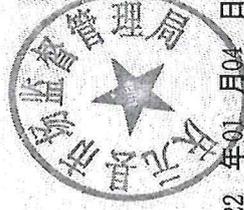
91331126735255522L (1/1)

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



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、包装装潢印刷制品印刷)。(凭有效许
可证经营) 房地产经纪、房地产评估、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

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。

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

范青花

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332525197802104325

注册号 / Registration No.

3320110029

执业机构 / Employer

大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.

332525197202060920

注册号 / Registration No.

3320110030

执业机构 / Employer

大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

