



恒基评估

房地产司法评估报告

估价项目名称：郑燕华所有的位于莲都区绿谷大道凤阁苑3幢2
单元603室的房地产市场价值估价项目

估价委托人：丽水市莲都区人民法院

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：陶海燕（注册号：3320090021）

朱世祥（注册号：3320150079）

估价报告出具日期：2022年10月28日

估价报告编号：丽恒基（司）估字【2022】第037号

第一部分 致估价委托人函

丽水市莲都区人民法院：

本公司接受贵方的委托，已组织专业估价人员对郑燕华所有的坐落在莲都区绿谷大道凤阁苑3幢2单元603室的房地产进行了估价。

一、估价对象：系指郑燕华所有的坐落在莲都区绿谷大道凤阁苑3幢2单元603室的房地产，包括房屋建筑面积165.46 m²、土地使用权面积32.61 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10月20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165.46 m²、土地使用权面积32.61 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：大写人民币壹佰伍拾玖万元整（¥1590000），按房屋建筑面积折算单价为9609.57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10月28日起至2023年10月27日止。

（二）根据估价人员现场勘查，估价对象顶层露台存在违章搭建的情况，该违建需作拆除处置，在违法建筑未处置完毕前，相关不动产权不得转移登记。

（三）现场勘查时，因估价对象6层北侧房间房门锁具损坏，估价人员无法进入内部进行实地勘查，根据估价人员对其他房间的勘查情况，假设其内部装修状况与其他房间一致。

（四）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。

（五）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。

（六）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日内通过丽水市莲都区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

二〇二二年十月二十八日

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	- 7 -
八、估价原则	- 8 -
九、估价方法	- 9 -
十、估价结果	- 9 -
十一、注册房地产估价师	- 9 -
十二、实地查勘期	- 9 -
十三、估价作业期	- 10 -
附件	
一、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[（2022）浙 1102 执 2594 号]	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象照片	
四、《不动产权证书》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。

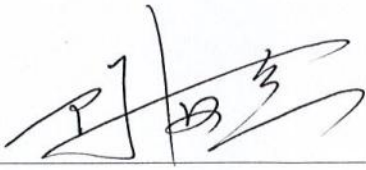
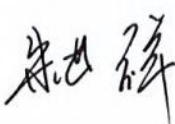
四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师陶海燕、朱世祥于2022年10月20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
陶海燕	3320090021		2022年10月28日
朱世祥	3320150079		2022年10月28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《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》、《不动产权证书》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《不动产权证书》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

现场勘查时，因估价对象6层北侧房间房门锁具损坏，估价人员无法进入内部进行实地勘查，根据估价人员对其他房间的勘查情况，假设其内部装修状况与其他房间一致。

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10月28日起至2023年10月27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：丽水市莲都区人民法院
单位住所：丽水市莲都区括苍路 123 号
联系人：傅巍巍
电话号码：0578-2155895

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

根据丽水市莲都区人民法院 2022 年 10 月 18 日出具的《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》〔(2022)浙 1102 执 2594 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

估价对象为郑燕华所有的坐落在莲都区绿谷大道凤阁苑 3 幢 2 单元 603 室的房地产，估价范围包括估价对象的房屋所有权（建筑面积 165.46 m²）、土地使用权（使用权面积 32.61 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、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象权益状况如下：

不动产权证书证号	浙（2020）丽水市不动产权第 0022786 号
权利人	郑燕华
共有情况	单独所有
坐落	莲都区绿谷大道凤阁苑 3 幢 2 单元 603 室

单元号	331100002004GB00070F00010008										
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权										
权利性质	出让/存量房										
用途	城镇住宅用地/住宅										
面积	土地使用权面积 32.61 m ² /房屋建筑面积 165.46 m ²										
使用期限	国有建设用地使用权 2075 年 04 月 19 日止										
其他状况	持证人：郑燕华 宗地面积：647.93 m ² 土地使用权面积：32.61 m ² ，其中独用土地面积 0 m ² ，分摊土地面积 32.61 m ² 房屋结构：混合结构 竣工年份：2008 年										
附记	转移方式：买卖 税票号码：税收缴款书(税务收现专用)(非印刷)333115200800005210 计税金额：2630000.00 元 实缴契税：39450.00 元 完税时间 2020-08-14 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>所在层</th> <th>总层数</th> <th>房屋用途</th> <th>建筑面积</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>住宅</td> <td>165.46 m²</td> </tr> </tbody> </table>	序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	1	6	6	住宅	165.46 m ²
序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积							
1	6	6	住宅	165.46 m ²							

2、他项权利状况

至价值时点，估价对象已受司法限制，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：郑燕华所有的位于莲都区绿谷大道凤阁苑 3 幢 2 单元 603 室的土地使用权。
- (2) 四至：小区用地东临官山新村，南临文丽二路，西临绿谷大道，北临云阁苑小区，房屋四周墙体砌筑有自墙或共墙维护。
- (3) 规模（面积）：本幢房屋用地面积 647.93 平方米，本宗使用权面积 32.61 平方米。
- (4) 地类（用途）：城镇住宅用地。
- (5) 权利性质：出让。
- (6) 土地使用年限：2075 年 04 月 19 日。
- (7) 形状：较规则多边形。
- (8) 地形地势：地形平坦，地势较平缓，与东侧用地有一定高差。
- (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：郑燕华所有的位于莲都区绿谷大道凤阁苑3幢2单元603室的住宅用房。

(2) 规模（面积）：总建筑面积165.46 m²。

(3) 建筑基本情况：估价对象位于总层数6层的混合结构建筑的第6层及顶层，建筑物主体南北朝向，估价对象位于建筑物的东边套。估价对象6层室内净高约2.6米，较好装修，入户防盗门，卧室铺设复合地板、其余部位铺设地砖，顶棚局部吊顶、乳胶漆粉刷，卫生间墙面贴墙砖、其余部位乳胶漆粉刷，卫生间卫浴设施较齐全，北侧未能进入内部的房间装修状况参照其他房间装修状况；顶层室内净高2.3米，较好装修，与6层室内架设步梯连通，南面卧室铺设复合地板、其余部位铺设地砖，顶棚局部吊顶、乳胶漆粉刷，卫生间、厨房墙面贴墙砖、其余部位乳胶漆粉刷，厨房设橱柜、吊柜，卫生间卫浴设施较齐全。露台搭建有简适用房及棚。

(4) 维护状况及完损程度：估价对象建筑物于2008年竣工，房龄在14年左右，实地查勘未发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护较好，建筑物结构完好，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：估价对象所在莲都区为浙江省丽水市辖区，是丽水市人民政府所在地，总面积1502.10平方千米。莲都区位于浙江省西南部，瓯江中游，区境介于北纬28°06′～28°44′和东经119°32′～120°08′之间，东与青田县毗邻，南与云和县、景宁畲族自治县接壤，西与松阳县相连，西北与武义县交界，东北与缙云县连接，是浙西南地区政治、经济、文化中心。

(2) 坐落：估价对象坐落在莲都区绿谷大道凤阁苑3幢2单元603室，所在小区临绿谷大道。

(3) 方位：估价对象所在小区位于丽水市开发区，属南明山街道。

(4) 距离：距南明山街道办事处约2.7公里，距丽水市人民政府约11.3公里，距江泰国际广场约0.9公里，距丽水动车站约13.4公里，距丽水客运东站约11.9公里，距温州机场约140公里，距义乌机场约142公里，距杭州萧山国际机场约250公里。

(5) 朝向：建筑物主体南北朝向，单元入口朝南，估价对象位于所在楼幢东边套。

(6) 楼层：建筑总层数6层，估价对象位于第6层及顶层。

2、交通状况

- (1) 道路状况：附近的主、次干道主要有绿谷大道、遂松路、成大街等。
- (2) 出入可利用交通工具：估价对象小区周边设有 202 路、601 路、602 路公交站台，人员出入以公交车、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：小区有地下私人停车位，周边道路两侧设有计时收费停车位。

3、环境状况

(1) 自然环境：丽水地处浙江西南部，位于中国长江三角洲和闽江三角洲两大经济圈的交汇区，素有“秀山丽水，浙江绿谷”之称和华东地区最大的天然“氧吧”之美誉。境内自然资源丰富，森林、水能、矿产等资源居浙江省首位，林业用地 2106 万亩，林木蓄积量 3994 万立方米，占全省的 1/3。区域内河流纵横，全市可供开发的水力资源达 278 万千瓦，水能资源储藏量大。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及民房，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，周边主要以小区内零星绿化景观为主。

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 10 月 20 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、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》〔（2022）浙1102执2594号〕；
- 2、《不动产权证书》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、丽水市区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、丽水市区概况、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。

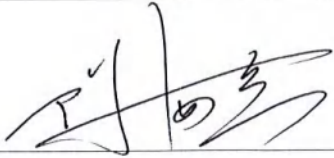
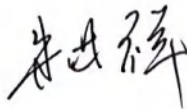
比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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 165.46 m²、土地使用权面积 32.61 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：大写人民币壹佰伍拾玖万元整（¥1590000），按房屋建筑面积折算平均单价为 9609.57 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陶海燕	3320090021		2022年10月28日
朱世祥	3320150079		2022年10月28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10月20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10月18日至2022年10月28日。

丽水市恒基房地产评估有限公司

二〇二二年十月二十八日



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、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[(2022)浙1102执2594号]
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象照片
- 四、《不动产权证书》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、《估价师注册证书》复印件

丽水市莲都区人民法院

司法评估委托书

(2022)浙1102执2594号

丽水市恒基房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人浙江民泰商业银行股份有限公司丽水分行与被执行人郑燕华、黄增颜金融借款合同纠纷一案，经本院人工随机现场抽签选定，委托贵机构对被执行人郑燕华所有的坐落于莲都区绿谷大道凤阁苑3幢603室不动产、黄增颜名下坐落于莲都区山水嘉苑23幢106室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（一式四、六份）、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。



二〇二二年十月十八日

本院联系人：傅巍巍

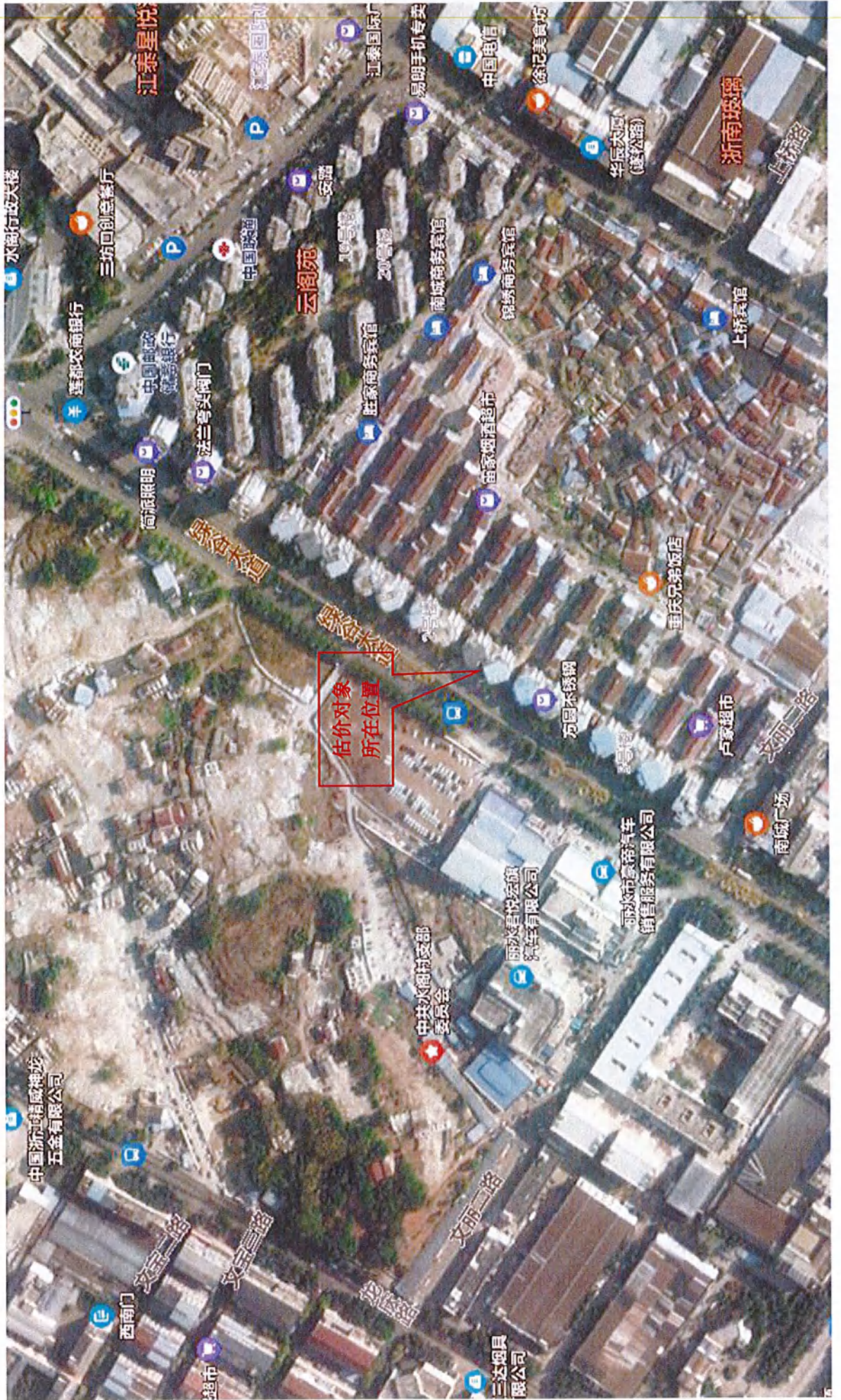
联系电话：0578-2155895

邮箱：443641006@qq.com

附：相关材料一份

估价对象位置示意图

(莲都区绿谷大道风阁苑3幢二单元603室)



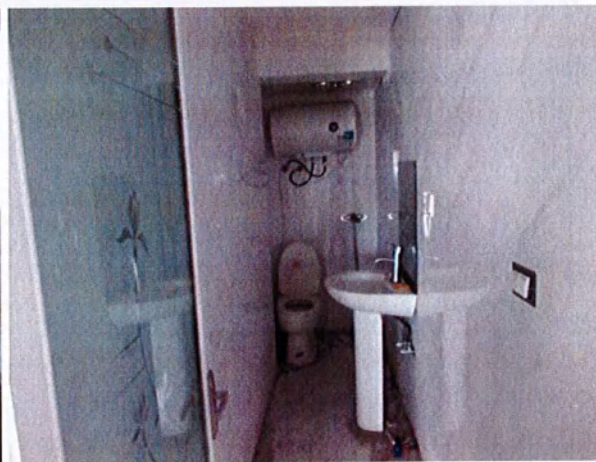
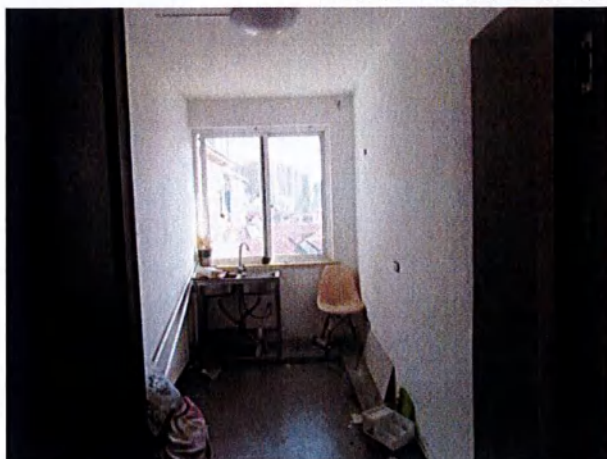
估价对象照片一

(莲都区绿谷大道凤阁苑3幢二单元603室)



估价对象照片二

(莲都区绿谷大道凤阁苑3幢二单元603室)



浙江省编号: EDC331100120209034238992

浙 (2020) 丽水市 不动产权第 0022786 号

权利人	郑燕华
共有情况	单独所有
坐落	莲都区绿谷大道凤阁苑3幢2单元603室
不动产单元号	331100002004GB00070F00010008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/存量房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积32.61㎡/房屋建筑面积165.46㎡
使用期限	国有建设用地使用权2075年04月19日止
权利其他状况	<p>持证人: 郑燕华 宗地面积: 647.93㎡ 土地使用权面积: 32.61㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊 土地面积32.61㎡ 房屋结构: 混合结构 竣工年份: 2008年</p>

附 记

持证方式: 买卖
 发票号码: 2008000005210 计税金额: 2630000.00元 契税: 263000.00元
 333115 (非印刷) 39450.00元 完税时间: 2008-14

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
1	6	6	住宅	165.46㎡



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）
 法定代表人 王钢华
 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
 房地产、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）

注册资本 贰佰零壹万元整
 成立日期 2007年12月25日
 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



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：王钢华
(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. 00246140

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. 00242398

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



3320150079

姓名 / Full name

陶海燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332501198202133425

注册号 / Registration No.

3320090021

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



332501198202133425