

房地产估价报告

报告编号：庆信估(2022)第 SF039 号

项目名称：陈青平、毛清英所有的位于莲都区大洋路 431 号 816 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）

蔡焕香（注册号 3320060026）

出具日期： 2022 年 12 月 2 日

致委托方函

丽水市莲都区人民法院：

受贵单位的委托，本估价机构对陈青平、毛清英所有的位于莲都区大洋路 431 号 816 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 11 月 28 日

二、估价对象：为陈青平、毛清英所有的位于莲都区大洋路 431 号 816 室住宅房地产，包含房屋建筑面积 36.33 m²、土地使用权面积 3.45 m²及满足使用功能的配套设施。

三、估价目的：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。

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 11 月 28 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 11 月 28 日的公开市场价值为人民币 851267 元，大写人民币捌拾伍万壹仟贰佰陆拾柒元整，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)
莲都区大洋路 431 号 816 室 住宅房地产	8F/15F	36.33	21780	791267
	1AF/15F	/	60000	60000
合计	/	/	/	851267

注：本估价结果已考虑估价对象室内不可拆除的装饰装修价值。

庆元县信达房地产评估有限公司

法定代表人：范青花

2022 年 12 月 2 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）.....	16
附件.....	17

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（范青花与蔡焕香）已于 2022 年 11 月 28 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 12 月 2 日
蔡焕香	3320060026		2022 年 12 月 2 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)、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

(4)、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。

(5)、估价对象为陈青平、毛清英所有的位于莲都区大洋路 431 号 816 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》、《丽水市不动产登记权属查询记录》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。

(6)、根据委托方提供的《丽水市不动产登记权属查询记录》，不动产坐落：莲都区大洋路 431 号 816 室；用途：/住宅；面积：36.33 m²；限制信息：房产：有查封、有抵押；抵押权人：中国工商银行股份有限公司丽水莲城支行，抵押方式：最高额抵押，债权数额 150 万元，登记日期：2014-12-01，债务履行期限(债权确定期间)2014 年 11 月 20 日-2019 年 11 月 20 日。具体详见附件《丽水市不动产登记权属查询记录》。

(7)、估价报告中估价对象在价值时点 2022 年 11 月 28 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。

(8)、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，鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象未设立抵押权、无其他优先受偿权，未被查封。

(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司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，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、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 11 月 28 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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、因本公司的局限性，未能对估价对象其他项权利进行查询，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、本估价报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，估价人员只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

2、估价对象物业费、水电费等费用是否有欠费情况不详，详情请自行向物业了解，请报告使用者予以注意。

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：庆元县松源镇石龙街 62 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：2020 年 7 月 27 日至 2023 年 7 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

估价对象为陈青平、毛清英所有的位于莲都区大洋路 431 号 816 室住宅房地产，包含房屋建筑面积 36.33 m²、土地使用权面积 3.45 m²及满足使用功能的配套设施。

（二）估价对象权属状况

1、《房屋所有权证》情况如下：

房屋所有权证号	丽房权证莲都区字第 21001470 号			
房屋所有权人	陈青平			
共有情况	共同共有			
房屋坐落	莲都区大洋路 431 号 816 室			
登记时间	2014 年 11 月 06 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
	16	36.33		
土地状况	详见土证使用证			
附 记	82 号柴间壹间 产权人：陈青平 权证编号：丽房权证莲都区字第 21001470 号共同共有 产权人：毛清英 权证编号：丽房权证莲都区字第 21001469 号共同共有			

2、《国有土地使用证》记载情况：

浙江省编号：3311001201476919216

土地使用权证号	丽国用（2014）第 6854 号		
土地使用权人	陈青平、毛清英		
座 落	莲都区大洋路 431 号 816 室		
地 号	331100001017GB00153	图号	
地类（用途）	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2071年12月28日
使用权面积(m ²)	3.450	其中 独用面积(m ²)	m ²
		分摊面积(m ²)	3.450 m ²

3、《丽水市不动产登记权属查询记录》情况如下：

编号：3311-20221111-0018685

依丽水市莲都区人民法院申请查询坐落于莲都区大洋路 431 号 816 室、莲都区绿洲花苑 6 幢 3 单元 407 室、莲都区成大街 240 号、莲都区吴垅路 30 号、莲都区遂松路 220-1 号的不动产权属登记信息，经查询 丽水市不动产统一登记信息管理系统，结果如下：

被查询人	姓名	毛清英		证件号	33252919690109002X	
不动产坐落	莲都区大洋路 431 号 816 室					
用途	/住宅	面积	/36.33	使用期限		
限制信息	房产：有查封、有抵押			宗地号		
不动产状况	权利人	陈青平、毛清英				
	权证号（证明号）	丽房权证莲都区字第 21001470 号、丽房权证莲都区字第 21001469 号				
	权利类型	房屋（构筑物）所有权	权利性质	/存量房产		
	共有情况	共同共有		登记日期	2014 年 11 月 06 日	
	土地使用权面积（m ² ）			出让终止日期		
	权利状态	现状		转移/注销日期		
附记	82 号柴间壹间 \n 产权人：陈青平 权证编号：丽房权证莲都区字第 21001470 号 共同共有\n\n 产权人：毛清英 权证编号：丽房权证莲都区字第 21001469 号 共同共有\n					
抵押状况	抵押权人	中国工商银行股份有限公司丽水莲城支行	登记证明号	丽房他证莲都区字第 22001409 号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	150	万	
	登记日期	2014-12-01	债务履行期	2014 年 11 月 20 日-2019 年 11 月 20 日		

		限(债权确定期间)
	附记	
查封状况	查封文号	鼎公(经侦)冻财字【2018】00001号
	查封机关	福鼎市公安局
	查封期限	2018-01-31
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2018】00010号
	查封机关	福鼎市公安局
	查封期限	2018-07-31
查封状况	查封文号	(2018)浙1102执保84号
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院
	查封期限	2018-02-05
查封状况	查封文号	(2018)浙1102执2669号
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院
	查封期限	2018-05-17
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2019】00015号
	查封机关	福鼎市公安局
	查封期限	2019-03-11
查封状况	查封文号	(2019)浙1102执717号
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院
	查封期限	2019-12-03
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2020】00008号
	查封机关	福鼎市公安局
	查封期限	2020-05-28
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2021】00009号
	查封机关	福鼎市公安局
	查封期限	2021-07-16
查封状况	查封文号	(2022)闽09执5号之二
	查封机关	福建省德宁市中级人民法院
	查封期限	2022-01-07

丽水市不动产登记中心

4、《丽水市不动产登记权属信息查询记录》情况如下：

编号：G20220927-0018234

依浙江省丽水市莲都区人民法院申请查询坐落于莲都区大洋路431号816室的不动产权属登记信息，

经查询 丽水市不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

被查询人	姓名					证件号		
不动产坐落	莲都区大洋路 431 号 816 室							
用途	071	建筑面积		土地使用 权面积	3.45 m ²	使用期限	2001 年 12 月 27 日至 2071 年 12 月 28 日	
限制信息	宗地: 有查封、无抵押				宗地号	331100001017GB00153		
不动产状况	权利人	陈青平、毛清英						
	权证号(证明号)	丽国用 2014 第 6854 号						
	权利类型	国有建设用地使用权			权利性质	出让		
	共有情况	共同拥有			登记日期	2014 年 11 月 10 日		
	权利状态	现状			转移/注销日期			
	附记							
抵押状况	无							
查封状况	查封文号	鼎公(经侦)冻财字【2018】00001 号						
	查封机关	福鼎市公安局						
	查封期限	2018 年 01 月 31 日起 2018 年 07 月 31 日止						
查封状况	查封文号	(2018)浙 1102 执保 84 号						
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院						
	查封期限	2018 年 02 月 05 日起 2021 年 02 月 04 日止						
查封状况	查封文号	(2018)浙 1102 执 2669 号						
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院						
	查封期限	2018 年 05 月 17 日起 2021 年 05 月 16 日止						
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2018】00010 号						
	查封机关	福鼎市公安局						
	查封期限	2018 年 07 月 31 日起 2019 年 01 月 31 日止						
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2019】00015 号						
	查封机关	福鼎市公安局						
	查封期限	2019 年 03 月 11 日起 2020 年 03 月 10 日止						
查封状况	查封文号	(2019)浙 1102 执 717 号						
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院						
	查封期限	2019 年 12 月 03 日起 2022 年 12 月 02 日止						
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2020】00008 号						
	查封机关	福鼎市公安局						
	查封期限	2020 年 05 月 28 日起 2021 年 05 月 28 日止						
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2021】00009 号						
	查封机关	福鼎市公安局						
	查封期限	2021 年 07 月 16 日起 2022 年 07 月 15 日止						
查封状况	查封文号	(2022)闽 09 执 5 号之二						

	查封机关	福建省德宁市中级人民法院		
	查封期限	2022年01月07日起2025年01月06日止		
居住状况	居住权人		登记证明号	
	登记日期		居住期限	
	居住权条件 和要求			
	附记			
限制状况	无			

该记录依申请用于 调查取证

经办人：陈海燕

丽水市自然资源和规划局

2022年09月27日 15:34:25

5、他项权利状况

本报告估价目的为为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，故本次估价不考虑估价对象是否存在抵押、出租、查封等其他权利状况对其价值的影响。也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利完整状态下的市场价值。

（三）实物状况

1、土地实物状况

估价对象宗地位于莲都区大洋路431号816室，土地使用权面积为3.45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

估价对象为坐落莲都区大洋路431号816室的住宅房地产，建于2005年，钢混结构，建筑物贴外墙砖，总层数15层，估价对象位于第8层，建筑面积36.33平方米，层高约2.93米，南北朝向中间套，室内格局为一厨一卫一卧室，入户防盗门，通往卧室门为推拉门。小厨房60cm×60cm地砖地面，贴墙砖或乳胶漆内墙面，设黑色灶台及下方设橱柜，上方有抽油烟机；卫生间地砖地面，塑钢窗外加不锈钢防盗窗，墙面贴墙砖，扣板吊顶，内设抽水马桶、浴霸、喷头、洗脸台等，卫浴设施齐全。一卧室为木地板地面，内墙贴墙纸，塑钢窗户。

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：

估价对象坐落于莲都区大洋路 431 号金马单身公寓，东临大洋路，南临解放街，西临城东路，北临中东路。

2、交通：

估价对象位于丽水市莲都区大洋路 431 号金马单身公寓，距丽水客运东站约 2.4 公里，距丽水高铁站约 3.8 公里，距丽水市政府约 2.8 公里；区域交通便利，附近 100 米范围内有 5 路/K5 路、2 路/K2 路、20 路/K20 路、6 路/K6 路、8 路/K8 路等公交线路；估价对象小区周边道路停车，停车便捷度一般；周边道路建设完善，道路通达性好。

3、周边环境：

估价对象位于丽水市莲都区大洋路 431 号金马单身公寓，所在区域内商业聚集度好，人流量较大，繁华度较好，公服配套设施完善，周边有府前菜场、金汇广场、丽水市人民医院、中山小学、梅山小学、丽水市中医医院、处州中学、囿山小学、农业银行、建设银行等；周边有镇东楼、大洋河小区、永晖新村等小区，无明显噪声影响及空气污染，自然环境一般；估价对象所在区域已建成了以道路、供电、供水、排水、通讯、土地平整等为主的“五通一平”的基础设施，市政基础设施完善。

四、估价目的：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。

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 11 月 28 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、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 7、《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》；
- 8、有关房地产的相关法律、法规；
- 9、委托方提供的其他相关资料；
- 10、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 11 月 28 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。


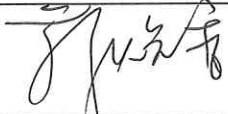
估价方法选用与否的各自理由详见技术报告估价方法的选用。

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 11 月 28 日的房地产公开市场价值为人民币 851267 元，大写人民币捌拾伍万壹仟贰佰陆拾柒元整，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)
莲都区大洋路 431 号 816 室 住宅房地产	8F/15F	36.33	21780	791267
	1AF/15F	/	60000	60000
合计	/	/	/	851267

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 12 月 2 日
蔡焕香	3320060026		2022 年 12 月 2 日

十二、实地查勘期：2022 年 11 月 28 日

十三、估价作业日期：2022年11月28日至2022年12月2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12月2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. 《房屋所有权证》（复印件）
4. 《土地使用证》（复印件）
5. 《丽水市不动产登记权属查询记录》复印件
6. 估价机构企业法人营业执照（复印件）
7. 估价机构备案证书（复印件）
8. 注册房地产估价师注册证（复印件）

丽水市莲都区人民法院

司法评估委托书

(2018)浙1102执5211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中国工商银行股份有限公司丽水经济开发区支行与被执行人陈青平、毛清英金融借款合同纠纷一案，经本院电脑摇号选定，委托贵机构对被执行人陈青平、毛清英所有的莲都区大洋路431号816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贵单位，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（一式四份）、评估文书正式盖章PDF电子版、~~盖章PDF~~电子版与相关材料一并移交我院。



二〇二〇年十一月二十四日

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

房屋权证 连都区 字第 21001470 号

房屋所有权人	陈青平		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	连都区大洋路431号816室		
登记时间	2014年11月06日		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
	其他		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	16	36.33	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	详见土地证	出让	至 止

房屋登记专用章

附 记
82号柴间壹间
产权人：陈青平 权证编号：房屋权证连都区字第21001470号 共同共有
产权人：毛清英 权证编号：房屋权证连都区字第21001469号 共同共有



填发单位 (盖章)

房地产平面图

图幅号: _____

④



比例尺	1: 100	户 号	816	层 次	8
		套内面积 (m ²)		分摊面积 (m ²)	
		丘 权 号	1101040213-04-137		

测绘单位: 丽水市房地产管理处

浙江省编号: 3311001201476919216

丽国用(2014)第 6854 号

土地使用权人	陈育平 毛清英		
座落	莲都区大洋路431号816室		
地号	331100001017GB00153	图号	
地类(用途)	城镇住宅用地		
使用权类型	出让	终止日期	2071年12月28日
使用权面积	3.450 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	3.450 M ²

丽水市土地使用权
登记发证专用章

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。

丽水市土地使用权
登记发证专用章



丽水市人民政府(章)

0014 土地证主册

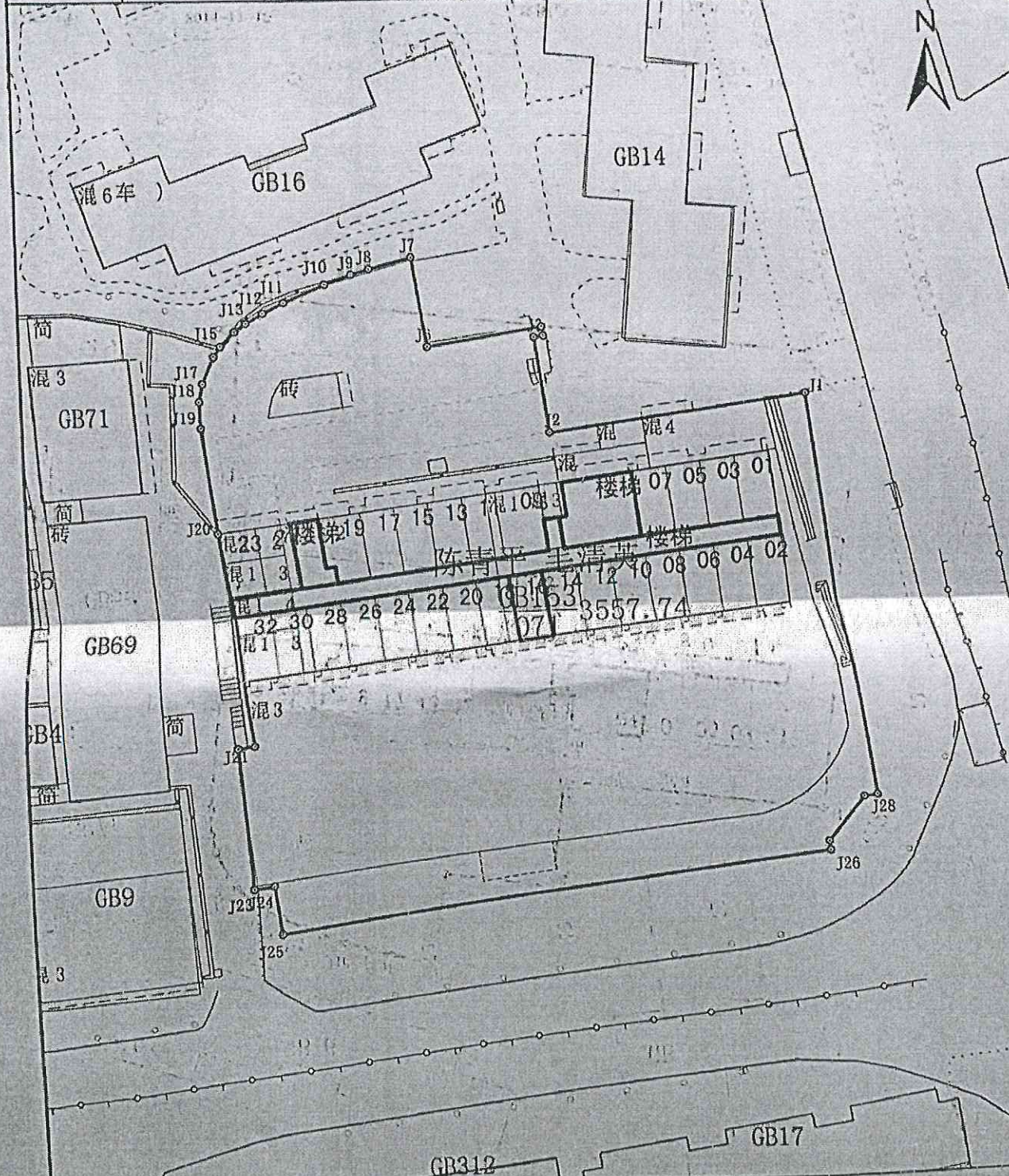
土地使用权
专用章

使用权
印章

宗地图

地图单位：米/平方米

权利人	陈青平 毛清英	宗地编号	3311000010176B00153	使用权面积3.45
土地坐落	莲都区大洋路431号818室	图幅编号		

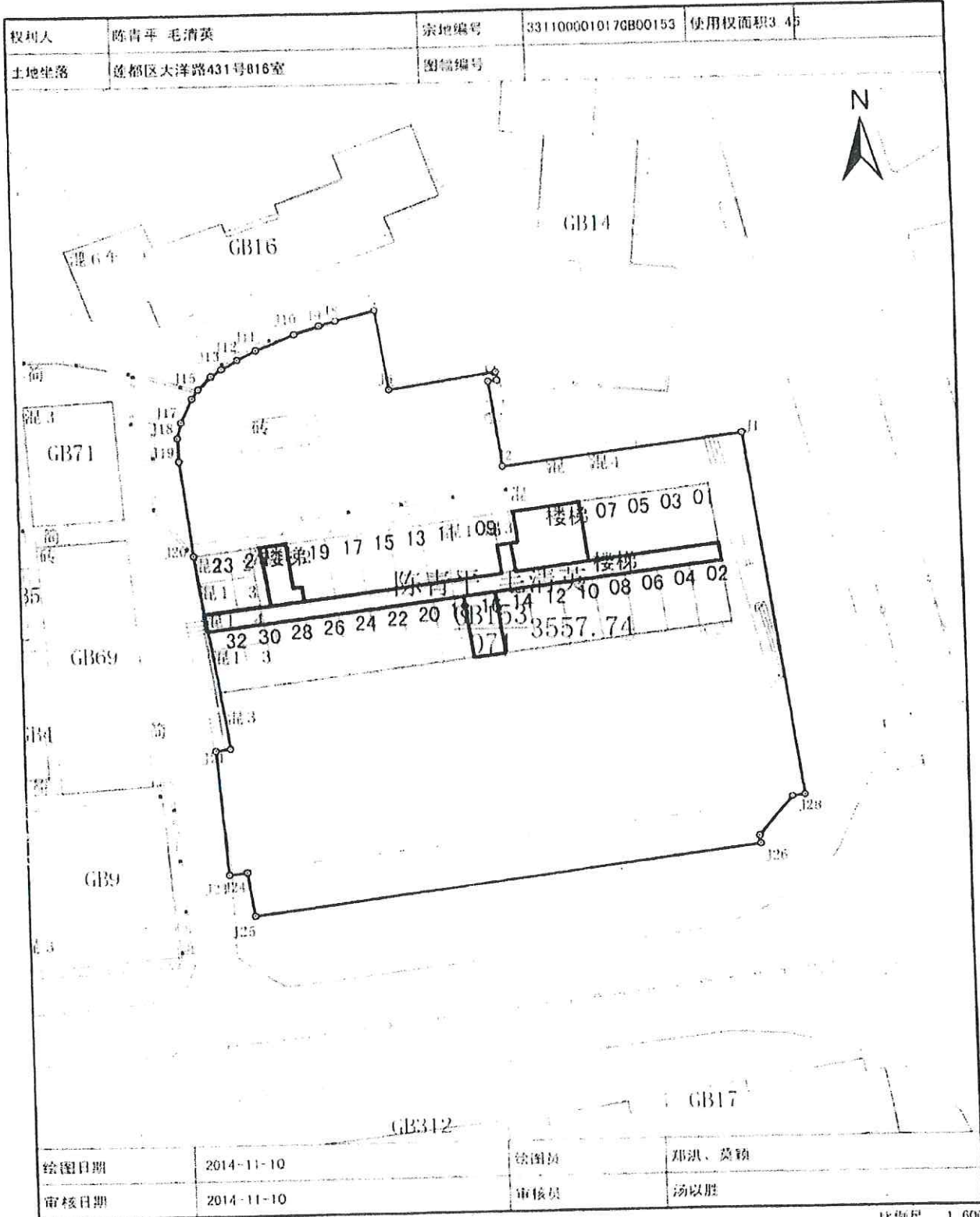


绘图日期	2014-11-10	绘图员	郑洪、莫颖
审核日期	2014-11-10	审核员	汤以胜

比例尺：1:600

宗地图

地图单位: 米/平方米



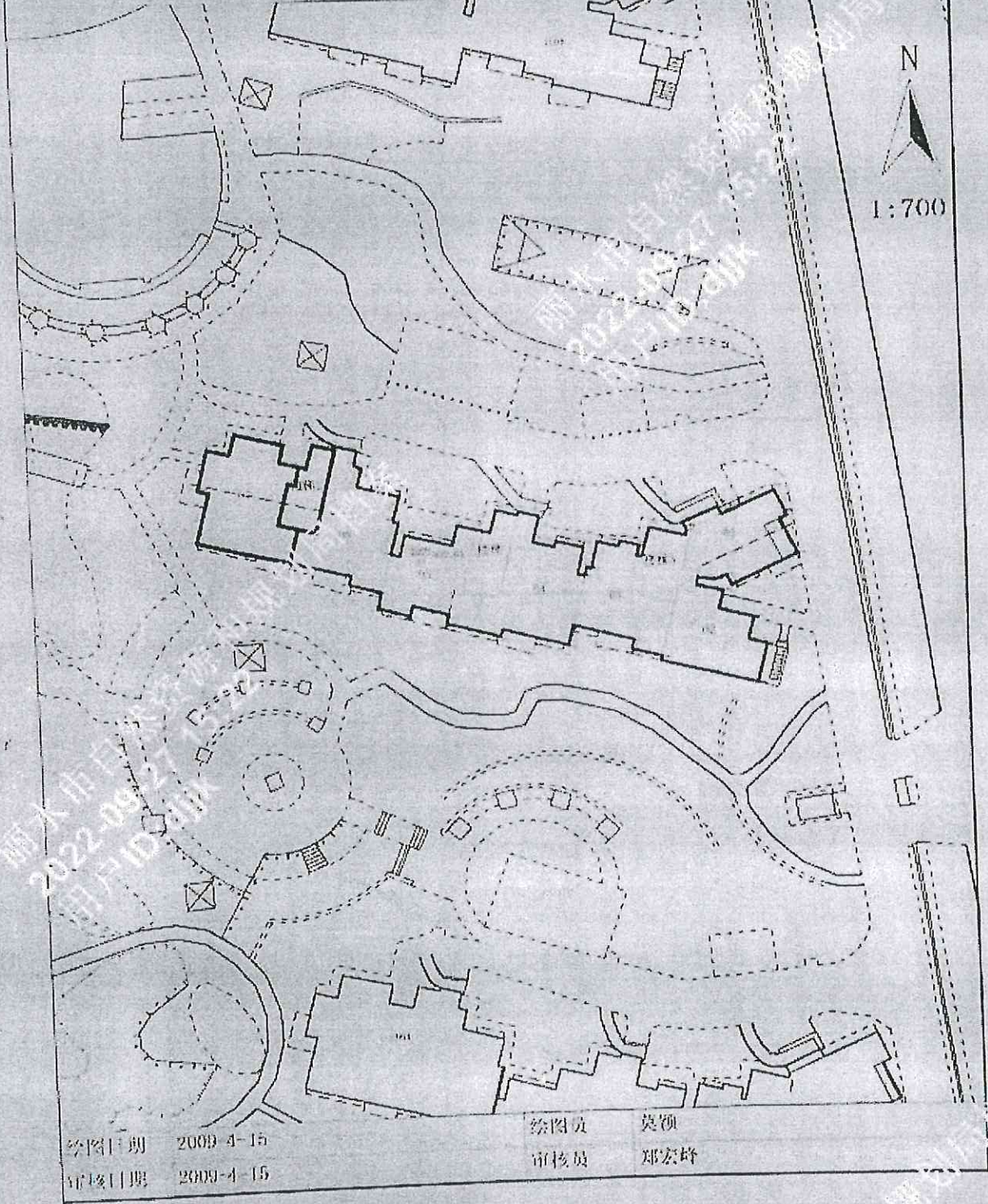
比例尺 1:600

宗地图

地图单位:米/平方米

权利人 陈青平 毛清英
比例尺 1:700

宗地编号 1-11-1006(67)
图幅编号 50.40-91.50, 50.60-91.50



绘图日期 2009-4-15
审核日期 2009-4-15

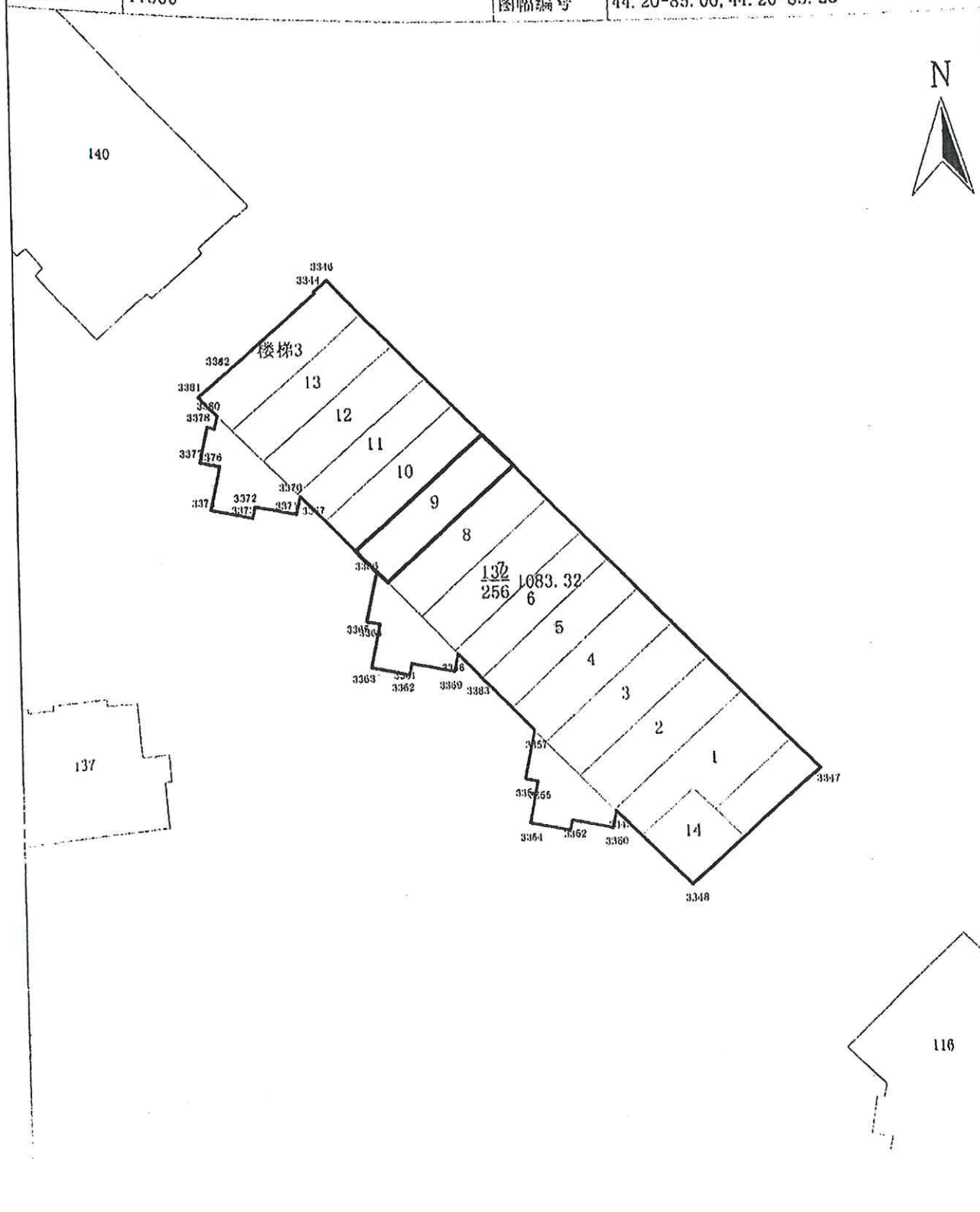
绘图员 莫颖
审核员 郑宏峰

000005

宗地图

地图单位:米/平方米

权利人	陈青平 毛清英	宗地编号	2-4-132(25)
比例尺	1:500	图幅编号	44.20-85.00, 44.20-85.25



2011-11-23

11-11-23

绘图员	杨毅
审核员	汤以胜



丽水市不动产登记权属查询记录

编号： 3311-20221111-0018685

依 丽水市莲都区人民法院 申请查询坐落于 莲都区大洋路431号816室、莲都区绿洲花苑6幢3单元407室、莲都区成大街240号、莲都区吴垅路30号、莲都区遂松路 的不动
220-1号

产权属登记信息，经查询 丽水市不动产统一登记信息管理系统，结果如下：

被查询人	姓名	毛清英		证件号	33252919690109002X	
不动产坐落	莲都区大洋路431号816室					
用途	/住宅	面积	/36.33	使用期限		
限制信息	房产:有查封,有抵押				宗地号	
不动产状况	权利人	陈青平、毛清英				
	权证号(证明号)	丽房权证莲都区字第21001470号、丽房权证莲都区字第21001469号				
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质	/存量房产		
	共有情况	共同共有		登记日期	2014年11月06日	
	土地使用权面积(m²)		出让终止日期			
	权利状态	现状		转移/注销时间		
	附记	82号柴间壹间 \n产权人：陈青平 权证编号：丽房权证莲都区字第21001470号 共同共有 \n\n产权人：毛清英 权证编号：丽房权证莲都区字第21001469号 共同共有 \n				
抵押状况	抵押权人	中国工商银行股份有限公司丽水莲城支行	登记证明号	丽房他证莲都区字第22001409号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	150	万	
	登记日期	2014-12-01	债务履行期限(债权确定期间)	2014年11月20日-2019年11月20日		
	附记					
查封状况	查封文号	鼎公(经侦)冻财字【2018】00001号				
	查封机关	福鼎市公安局				
	查封期限	2018-01-31				
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2018】00010号				
	查封机关	福鼎市公安局				
	查封期限	2018-07-31				



查封状况	查封文号	(2018)浙1102执保84号
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院
	查封期限	2018-02-05
查封状况	查封文号	(2018)浙1102执2669号
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院
	查封期限	2018-05-17
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2019】00015号
	查封机关	福鼎市公安局
	查封期限	2019-03-11
查封状况	查封文号	(2019)浙1102执717号
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院
	查封期限	2019-12-03
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2020】00008号
	查封机关	福鼎市公安局
	查封期限	2020-05-28
查封状况	查封文号	鼎公封通字[2021]00009号
	查封机关	福鼎市公安局
	查封期限	2021-07-16
查封状况	查封文号	(2022)闽09执5号之二
	查封机关	福建省德宁市中级人民法院
	查封期限	2022-01-07





丽水市不动产权属信息查询记录

编号: G20220927-0018234

依 丽水市莲都区人 申请查询坐落于 莲都区大洋路431号816室 的不动产权属登记信息,
民法院

经查询丽水市不动产登记统一登记信息管理系统, 结果如下:

被查询人	姓名		证件号	
不动产坐落	莲都区大洋路431号816室			
用途	071	建筑 面积	土地使用权 面积	3.45m ² 使用期限 2001年12月27日至 2071年12月28日
限制信息	宗地: 有查封, 无抵押			宗地号 331100001017GB0015 3
不动产状况	权利人	陈青平毛清英		
	权证号 (证明号)	丽国用2014第6854号		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
	共有情况	共同拥有	登记日期	2014年11月10日
	权利状态	现状	转移/注销时间	-----
	附记	-----		
抵押状况	无			
查封状况	查封文号	鼎公(经侦)冻财字【2018】00001号		
	查封机关	福鼎市公安局		
	查封期限	2018年01月31日起2018年07月31日止		
查封状况	查封文号	(2018)浙1102执保84号		
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院		
	查封期限	2018年02月05日起2021年02月04日止		
查封状况	查封文号	(2018)浙1102执2669号		
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院		
	查封期限	2018年05月17日起2021年05月16日止		
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2018】00010号		
	查封机关	福鼎市公安局		
	查封期限	2018年07月31日起2019年01月31日止		
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2019】00015号		
	查封机关	福鼎市公安局		
	查封期限	2019年03月11日起2020年03月10日止		
查封状况	查封文号	(2019)浙1102执717号		
	查封机关	浙江省丽水市莲都区人民法院		

丽水市不动产权属信息查询记录

查封状况	查封期限	2019年12月03日起2022年12月02日止	
查封状况	查封文号	鼎公封通字【2020】00008号	
	查封机关	福鼎市公安局	
	查封期限	2020年05月28日起2021年05月28日止	
查封状况	查封文号	鼎公封通字[2021]00009号	
	查封机关	福鼎市公安局	
	查封期限	2021年07月16日起2022年07月15日止	
查封状况	查封文号	(2022)闽09执5号之二	
	查封机关	福建省德宁市中级人民法院	
	查封期限	2022年01月07日起2025年01月06日止	
居住权状况	居住权人		登记证明号
	登记日期		居住期限
	居住权条件 和要求		
	附记		
限制状况	无		

该记录依申请用于 调查取证。

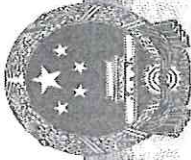
经办人： 陈海燕



说明：

1、本查询记录范围为2016年3月10日之前的房屋登记信息和2016年3月10日之后的房地登记信息，涵盖丽水市本级、开发区、莲都区。2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。

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
即可查询企业
信用信息
或下载更多
企业信息



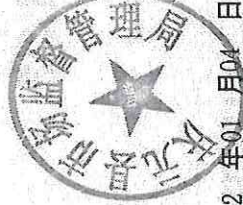
名称 庆元县信达房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 范青花
经营范围 打字复印(不含出版物、包装装潢印刷制品印刷)。(凭有效许可证经营) 房地产价格评估、房地产经纪、咨询、房屋买卖、代写契约、代办房产证、代查房地产档案、房地产测绘、地籍测量、工程测量。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

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



中国房地产估价师
注册管理系统



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

庆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. 00246317

姓名 / Full name

蔡焕香

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332525197810200026

注册号 / Registration No.

3320060026

执业机构 / Employer

庆元县信达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

