

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：丽水市莲都区解放街601号705室不动产市场价值评估

估价委托人：丽水市莲都区人民法院

房地产估价机构：青田九乐房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李宝祥 3320190130

姚慧芬 3320200237

估价报告出具日期：2022年01月28日

估价报告编号：青九房估（2022）司字第0002号

# 致估价委托人函

丽水市莲都区人民法院：

我公司于2022年01月18日受贵院的《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》【(2021)浙1102执3695号】委托，根据贵院提供的有关资料，对位于丽水市莲都区解放街601号705室的房地产市场价格价值进行了估价。

一、估价目的：为丽水市莲都区人民法院处理申请执行人陈爱玉与被执行人黄鑫、范君商事仲裁一案确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于丽水市莲都区解放街601号705室，权利人为黄鑫、范君，房屋建筑面积为157.12平方米及其分摊的土地使用权，规划用途为住宅。

三、价值时点：2022年01月20日（实地勘查日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用相关方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点2022年01月20日满足各项假设限制条件下的市场价值为：

**总价：¥271.68万元，大写为人民币贰佰柒拾壹万陆仟捌佰元整。**

估价对象评估结果一览表

坐落	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
丽水市莲都区解放街601号705室	黄鑫、范君	157.12	17291	271.68

七、本估价报告的有效期自报告出具之日起壹年内有效，超过此期限，需要重新估价。

## 特别提示：

1、估价对象物业管理费、电费、水费、电信费用以及物业维修资金等费用是否欠费情况不详，详情请咨询小区物业管理。

2、估价对象出现局部墙体渗水、起鼓、脱落等痕迹，本评估结果已经考虑，提请报告使用者注意。

青田九乐房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄荣尚

二〇二二年一月二十八日

# 目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、一般假设.....	5
二、未定事项假设.....	6
三、背离事实假设.....	6
四、不相一致假设.....	6
五、依据不足假设.....	6
六、估价报告使用限制.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、报告有效期.....	15
房地产估价技术报告.....	16
附件.....	17

## 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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师李宝祥、姚慧芬对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李宝祥	3320190130	 李宝祥	2022年01月28日
姚慧芬	3320200237	 姚慧芬	2022年01月28日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产信息查询记录》等复印件，但未能提供权属证书原件，本公司对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提，若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

2、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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产信息查询记录》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1)交易双方自愿地进行交易；
- (2)交易双方处于利己动机进行交易；
- (3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、房地产估价机构经过尽职调查后未发现、掌握评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况的，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、本次评估假定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。

8、本估价结果不包含估价对象交易中所需缴纳的各项税费，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、本估价结果包含固定装修价值，但不包含可移动的家具，家电等。

## 二、未定事项假设

无未定事实假设。

## 三、背离事实假设

估价对象在价值时点已经被查封，以及设有抵押权等他项权利。本次评估为司法鉴定，不考虑被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

由于估价委托人未提供《不动产信息查询记录》原件供估价人员核查，本次估价假设委托方提供的《不动产信息查询记录》复印件与原件一致。

## 六、估价报告使用限制

1、估价报告使用者：估价委托人。

估价委托人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自**2022年01月28日至2023年01月27日止**。

3、评估结果仅为丽水市莲都区人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后**五日**内对报告有异议的可向人民法院提出书面异议，逾期视为认可；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、估价结果未考虑未来处置风险和估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

7、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：丽水市莲都区人民法院

联系人：蓝小林

电话：0578-2618197

## 二、房地产估价机构

受托估价机构：青田九乐房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：浙江青田县鹤城街道校场路11号-1一楼

统一社会信用代码：91331121064198247F

法定代表人：黄荣尚

房地产估价资格等级：二级

资格证书编号：浙建房估证字（2013）007号

有效期限：2020年12月23日至2023年12月22日

联系人：叶展旺

联系电话：13666569985

## 三、估价目的

为丽水市莲都区人民法院处理申请执行人陈爱玉与被执行人黄鑫、范君商事仲裁一案确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

1. 估价对象范围：

本次估价对象范围为丽水市莲都区解放街601号705室房屋所有权建筑面积157.12平方米及其分摊的土地使用权。

2. 权益基本情况：



## 不动产信息查询记录

查档编号: 1632928705033\_1383BB1

被查询人	姓名	黄鑫	证件号	332501199505152839
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	坐落	莲都区解放街 601 号 705 室		
	不动产单元号	331100001054GB00052F00010027		
	权利人	黄鑫、范君		
	证件号	332501199505152839、340825199411093521		
	省编号	BDC331100120219009321412、BDC331100120129009321412		
	产权证号	浙(2021)丽水市不动产权第 0003294 号、浙(2021)丽水市不动产权第 0003294 号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积 m <sup>2</sup> /房屋所有权面积 157.12 m <sup>2</sup>
	共有情况	共同共有	登记日期	2021 年 02 月 05 日
	权利性质	出让/存量房产	使用期限	-2045 年 03 月 30 日
抵押状况	<p>1、抵押权人: 浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司三岩寺支行, 抵押证明号: 浙(2021)丽水市不动产证明第 0005046 号, 债权数额: 58, 抵押方式: 一般抵押, 抵押登记时间: 2021-02-09, 抵押期限: 2021 年 02 月 05 日至 2022 年 02 月 04 日止。</p> <p>2、抵押权人: 浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司三岩寺支行, 抵押证明号: 浙(2021)丽水市不动产证明第 0004846 号, 债权数额: 203, 抵押方式: 一般抵押, 抵押登记时间: 2021-02-08, 抵押期限: 2021 年 02 月 05 日至 2022 年 02 月 04 日止。</p>			
查封状况	1、查封机关: 浙江省丽水市中级人民法院, 查封文号: (2021)浙 11 执保 3 号, 查封期限: 2021 年 04 月 06 日至 2022 年 04 月 01 日止。			

## 3. 估价对象土地实物状况

估价对象所在宗地地类用途为城镇住宅用地, 位于莲都区解放街601号705室。东至寿尔福路, 南至解放街, 西至所在小区内部道路, 北至所在小区内部道路, 形状较规则, 开发程度达到宗地外“五通”(即通上水、通下水、通电、通路、通讯), 宗地内“五通一平”(即通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整)。小区内土地平整程度较好, 地质较优, 地势平坦。

## 4. 建筑物基本状况:

估价对象位于丽水市莲都区解放街601号705室, 登记建筑面积157.12平方米, 建筑结构为混合, 总楼层为11层, 估价对象位于第7层, 水电齐全。

于价值时点, 估价对象内部布局较好。入户门防盗门, 客厅楼面铺设瓷砖、墙面刷白、天花板吊顶等; 卧室楼面铺设板、墙面刷白、天花板吊顶等; 厨房楼

面、墙面瓷砖、整体橱柜、吊顶；卫生间楼面、墙面瓷砖、吊顶、洗手台。

#### 5. 估价对象区位状况：

##### 5.1 位置状况：

估价对象位于丽水市莲都区解放街601号705室，估价对象区域范围内有解放街、寿尔福路、紫金路等主次混合干道，有多路等公交车经过，道路通达性好，交通状况较优。

##### 5.3 外部配套设施状况：

###### （1）基础设施

宗地红线内外开发程度达到五通一平，即通上水、通下水、通电、通路、通讯和场地平整，基础设施完善。估价对象供水、排水、供电、通讯等状况齐全。

###### （2）公共服务设施

估价对象周边有农贸市场、银行、超市、学校等配套设施；公共配套设施及商服设施齐备。

##### 5.4 环境状况：

估价对象所在区域防汛设施完善，区域地形平坦，基本无淹水现象，自然条件较好。

## 五、价值时点

根据本项目的《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》及估价目的，并经与估价委托人沟通，确定本次估价的时点为现场勘查日期：2022年01月20日。

## 六、价值类型

根据本项目的估价目的，本次评估的估价对象价值类型为估价对象土地使用权与证载建筑物所有权于价值时点、权利状态完整、且满足估价的全部假设与限制条件下的市场价值。

市场价值的内涵有五个：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场进行了展示，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，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目

地购买，卖方不是盲目的出售。

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买，卖方不是急于出售，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主和租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价原则

根据本次估价目的，本次评估遵循独立、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。其定义或内涵分别为：

### 1、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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为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

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格的原则。合法原则的依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设

用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同)，遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格的原则。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、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。根据经济学原理，在同一市场相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。遵循替代原则，评估价值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。

### 5、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态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。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。但最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》；
- 8、《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）》。

### （二）技术标准、规程、规范

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- 4、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》。

### （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》；
- 2、《不动产信息查询记录》、《房屋所有权证》复印件。

### （四）其他依据

- 1、估价委托人提供的估价所需资料；
- 2、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况，结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

注册房地产估价师认真的分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在现场查勘及市场调查的基础上，经反复研究，

本次估价采用比较法进行估价。

具体分析如下：

1、比较法的适用性分析：估价对象为住宅房地产，所在区域内类似房地产交易案例较多，较易在估价对象所在区域搜集到满足估价要求的类似交易案例，有关数据也能比较客观地反映其客观市场价值，因此适合采用比较法进行估价；

2、收益法的适用性分析：考虑到租赁市场受市场交易的影响而不断发生变化，长期、稳定的收益流难以形成。对于现实当中的投资者来说，其关注的是所持有物业在整个投资期内的投资回报，而不仅仅只是当前租赁的收益。当租金收益远高于房地产市场交易价格或预期价格变化所产生的收益时，投资者会选择置业投资，每年获取高额、稳定的收益；当现实房地产价格增速较快或预期价格水平会有较大幅度提升，交易收益远高于租金收益，投资者则会选择先持有，等待房地产市场价格上涨后再行出售。在当前市场条件下，由于住宅房地产租售比偏低，故本次评估不选用收益法作为评估的基本方法。

3、成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。由于类似房地产的土地取得成本、建设成本、管理费用及销售费用等成本构成较难预测，因此不适合采用成本法进行估价；

4、假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且已使用多年的房地产，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行估价。

比较法原理：是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：估价对象房地产价格＝可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

## 十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象房地产（房屋建筑面积为 157.12 平方米及其分摊的土地使用权）在价值时点 2022 年 01 月 20 日满足各项假设限制条件下的市场价值总价为：**¥271.68 万元，大写为人民币贰佰柒拾壹万陆仟捌佰元整。**

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李宝祥	3320190130		2022 年 01 月 28 日
姚慧芬	3320200237		2022 年 01 月 28 日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘期为 2022 年 01 月 20 日。

## 十三、估价作业期

2022 年 01 月 18 日至 2022 年 01 月 28 日。

## 十四、报告有效期

2022 年 01 月 28 日至 2023 年 01 月 27 日。

# 房地产估价技术报告

(估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅)

(略)



## 附件

- 一、《司法评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、相关权属证明文件复印件
- 五、专业帮助情况和相关意见
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产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

(2021)浙1102执3695号

青田九乐房地产土地资产评估有限公司：

我院执行的申请执行人陈爱玉与被执行人黄鑫、范君商事仲裁一案，经本院电脑摇号选定，委托贵机构对莲都区解放街601号705室价值进行评估。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。



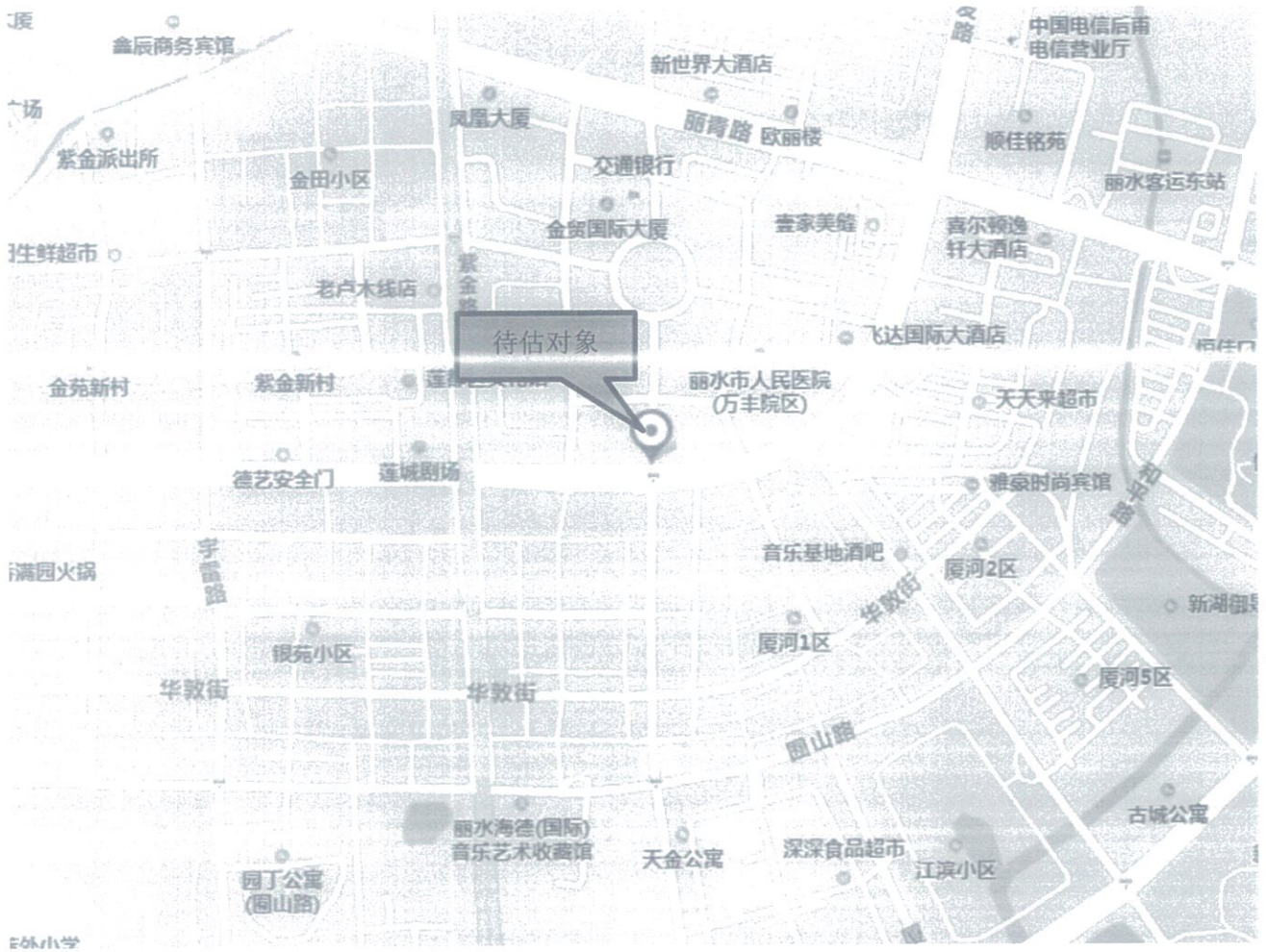
本院联系人：蓝小林

联系电话：0578-2618197      邮箱：443641006@qq.com

附：相关材料一份

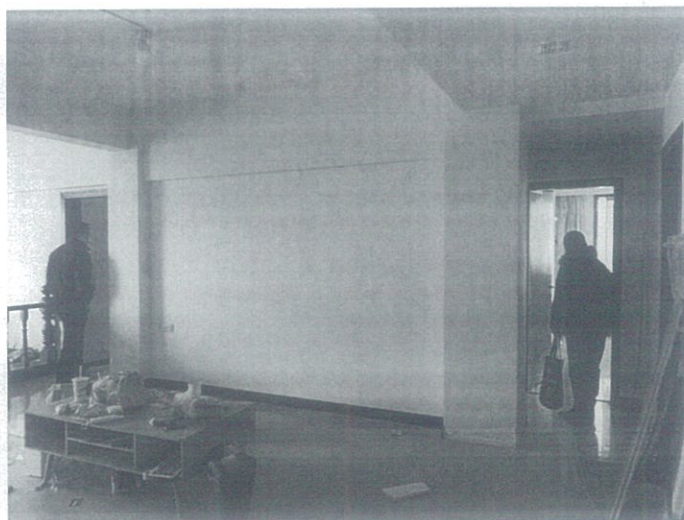
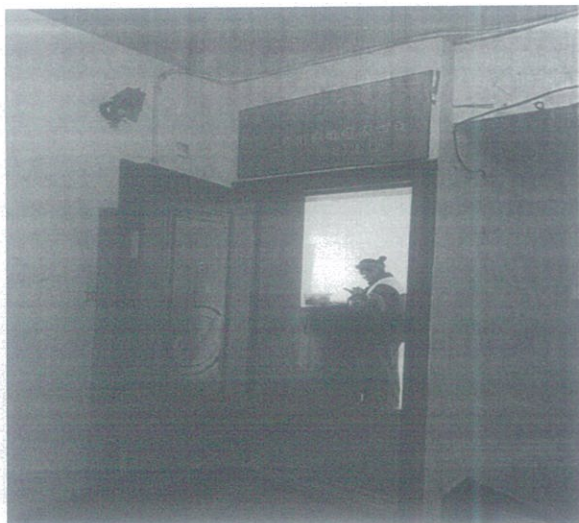
本院地址：浙江省丽水市莲都区括苍路123号      邮 编： 323000

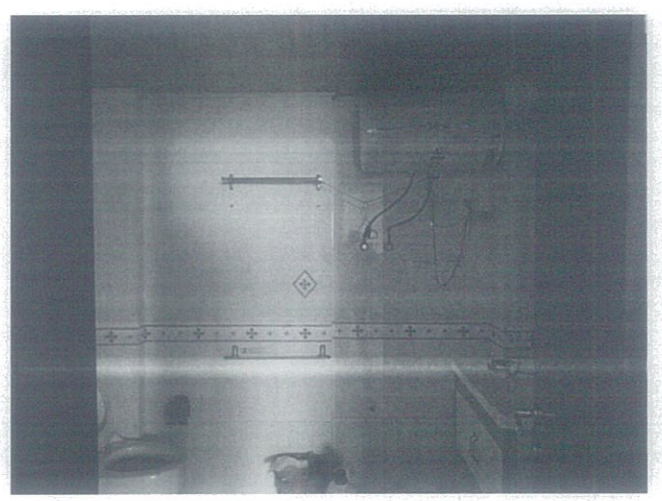
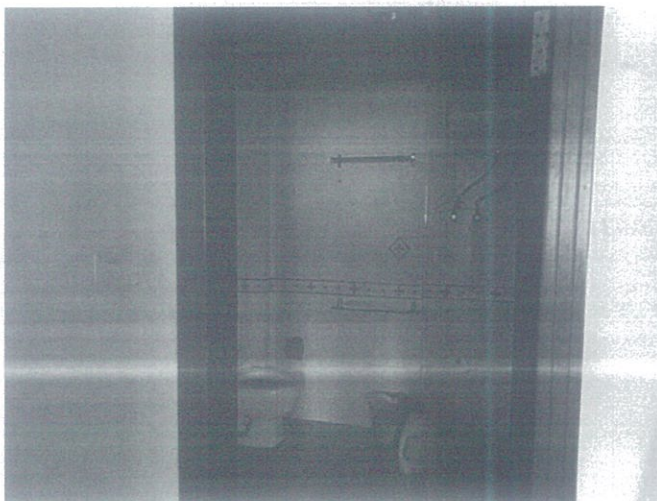
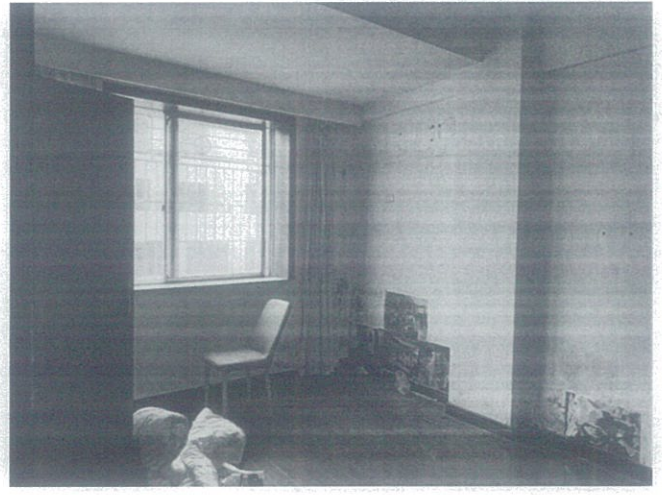
## 估价对象位置图

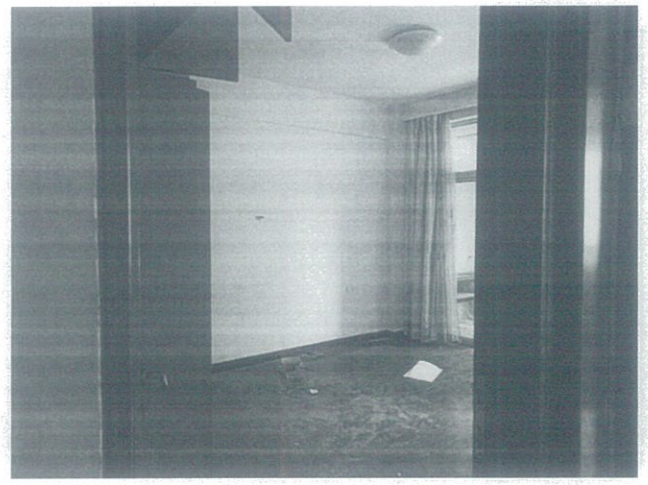
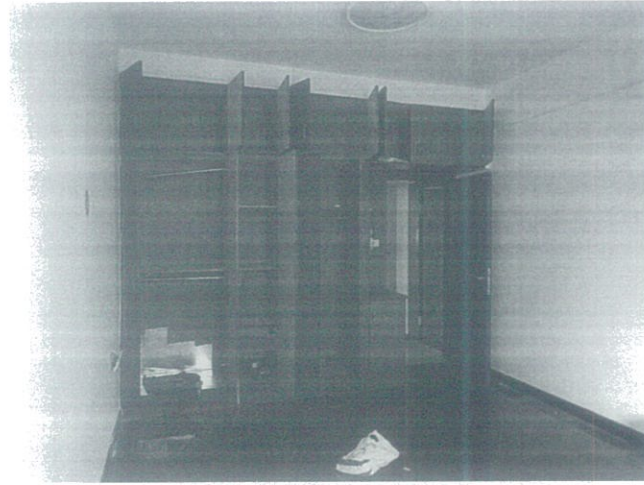


## 现勘照片









# 不动产信息查询记录



查档编号 1632928705033\_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	黄鑫	证件号	332501199505152839
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	莲都区解放街601号705室		
	不动产单元号	331100001054GB00052F00010027		
	权利人	黄鑫、范君		
	证件号	332501199505152839、340825199411093521		
	省编号	BDC331100120219009321412、BDC331100120219009321412		
	产权证号	浙(2021)丽水市不动产权第0003294号、浙(2021)丽水市不动产权第0003294号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积m <sup>2</sup> /房屋所有权面积157.12m <sup>2</sup>
	共有情况	共同共有	登记时间	2021-02-05
	权利性质	出让/存量房产		
	使用期限	-2046年03月30日		
抵押状况	1、抵押权人：浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司三岩寺支行，抵押证明号：浙(2021)丽水市不动产证明第0005046号，债权数额：58，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2021-02-09，抵押期限：2021年02月05日至2022年02月04日止。 2、抵押权人：浙江丽水莲都农村商业银行股份有限公司三岩寺支行，抵押证明号：浙(2021)丽水市不动产证明第0004846号，债权数额：203，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2021-02-08，抵押期限：2021年02月05日至2022年02月04日止。			
查封状况	1、查封机关：浙江省丽水市中级人民法院，查封文号：(2021)浙11执保3号，查封期限：2021年04月06日至2022年04月01日止。			

查询结果仅供法院作为线索信息参考

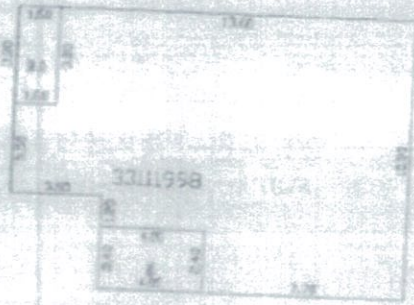
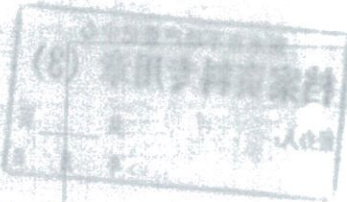
浙江省自然资源厅  
2021年09月30日 00时44分30



34

# 房地产平面图

图幅号:



比例尺 1:200

产号	705	层次	7
套内面积(m <sup>2</sup> )		分摊面积(m <sup>2</sup> )	
产权证号	1101030204-33-17		

测绘单位: 丽水市房产测绘处

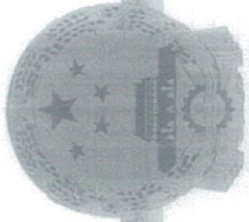
## 专业帮助

本估价报告没有专业帮助，也未依据相关专业意见。

青田九乐房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年一月二十八日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91331121064198247F



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 青田九乐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 黄荣尚

经营范围 房地产评估服务，土地评估业务，各类单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估及相关的咨询业务；二手车鉴定评估。（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 2013年03月29日

营业期限 2013年03月29日至2033年03月28日

住所 浙江青田县鹤城街道校场路11号-1一楼



登记机关

2020年12月18日

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

机构名称：青田九乐房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄荣尚  
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江青田县鹤城街道校场路11号-1一楼

联系电话：13666569985

统一社会信用代码：91331121064198247F

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2013-09-23

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2013]007号

有效期限：2020年12月23日至2023年12月22日



中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二〇年十二月二十三  
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.



发证机关  
No. 00238810

姓名 / Full name  
姚慧芬

性别 / Sex  
女



身份证件号码 / ID No.  
332525198512310029

注册号 / Registration No.  
3320200237

执业机构 / Employer  
青田九乐房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2023-12-8

持证人签名 / Bearer's signature  
姚慧芬

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.



发证机关  
No. 00181146

姓名 / Full name  
李宝祥

性别 / Sex  
男



身份证件号码 / ID No.  
452624198805132330

注册号 / Registration No.  
3320190130

执业机构 / Employer  
青田九乐房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature  
李宝祥