

# 房地产估价报告

丽方估字（2022）第 FZSF36 号

估价项目名称：黄焕琴单独所有的位于船寮镇黄言新村 6 幢 2-102 室住宅房  
地产市场价值估价项目

估价委托人：浙江省青田县人民法院

估价机构：丽水方证房地产土地资产评估有限公司

估价人员：丁绚丽（注册号 3320150039）、胡忠清（注册号 3320060036）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十八日

## 致委托方函

浙江省青田县人民法院：

受您委托，本公司对位于船寮镇黄言新村6幢2-102室住宅房地产在价值时点的市场价值进行了估价，现将有关情况函告如下：

(一) 估价对象：船寮镇黄言新村6幢2-102室住宅房地产（土地使用权面积为18.1 m<sup>2</sup>、房屋建筑面积为124.67 m<sup>2</sup>）。

(二) 估价目的：为浙江省青田县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(三) 价值时点：2022年08月10日。

(四) 价值定义：本报告采用的价值标准为市场价值标准，是指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。

(五) 估价方法：比较法。

(六) 估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵照法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为**526232元**，大写人民币：**伍拾贰万陆仟贰佰叁拾贰元整（精确到元）**。估价结果明细如下：

估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价单价(元/m <sup>2</sup> )	估价总价(元)
船寮镇黄言新村6幢 2-102室住宅	124.67	4221	526232
合计	/	/	526232

注：①本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖等）等资产价值；

②本次估价结果包含6-9号贮藏室的价值。

(七) 本估价报告的有效期限自报告出具之日起壹年内有效，超过此期限，须重新估价。

(八) 特别提示：

1. 本报告估价结果受估价的假设和限制条件制约。
2. 估价对象房产在价值时点有查封，有抵押，宗地有查封，有抵押。

特此函告

丽水方证房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：丁维丽

二〇二二年八月十八日

报告专用章

# 目录

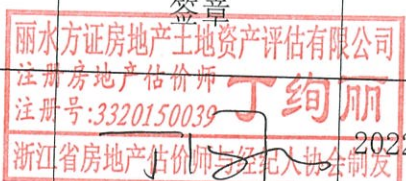
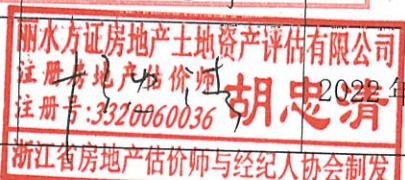
一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、估价结果报告	8
(一) 估价项目名称	8
(二) 估价委托人	8
(三) 估价机构	8
(四) 估价目的	8
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价对象	8
(八) 估价依据	10
(九) 估价原则	11
(十) 估价方法	11
(十一) 估价结果	11
(十二) 估价人员	11
(十三) 实地查勘期	12
(十四) 估价作业日期	12
(十五) 估价报告应用的有效期	12
四、附件:	
(一) 《浙江省青田县人民法院司法评估委托书》[ (2022) 浙 1121 委评字第 71 号] (复印件);	
(二) 估价对象位置图及内外部照片;	
(三) 《国有土地使用证》[青田国用(2008)第 0742 号] (复印件);	
(四) 《房屋所有权证》[青房权证船寮字第 00036959 号] (复印件);	
(五) 《丽水市不动产登记权属查询记录》[编号: 3311-20220627-0012841] (复印件);	
(六) 《他项权证》[青房 00036959 他字第 1 号] (复印件);	
(七) 估价机构企业法人营业执照 (复印件);	
(八) 房地产估价机构备案证书 (复印件);	
(九) 房地产估价师注册证书 (复印件);	

# 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- (一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (二) 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假设和限制条件的限制。
- (三) 我们与本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。
- (四) 我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (五) 我们（丁绚丽、胡忠清）于 2022 年 08 月 10 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勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观、使用情况等一般性查勘，不承担对估价对象的建筑结构、质量和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，不可能确定其内部缺损。
- (六) 没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。
- (七) 委托方对所提供资料的真实性和有效性负责，我们对在此资料基础上的估价过程和结果负责，因资料失实造成的所有后果由委托方承担。
- (八) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下正常地完整使用方为有效，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或个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- (九) 本估价报告由丽水方证房地产土地资产评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
丁绚丽	3320150039		2022 年 08 月 18 日
胡忠清	3320060036		2022 年 08 月 18 日

## 二、估价的假设和限制条件

### 一、一般假定

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 交易双方有较充裕的时间进行交易。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
4. 交易双方都具有完整市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
5. 不考虑特殊买家的附加出价。
6. 价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。
7. 估价对象产权状况、建筑面积、用途等来源于估价委托人提供的《丽水市不动产登记权属查询记录》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件，估价师对委托人提供的有关情况和资料进行了必要的检查，本次估价假设估价委托人所提供的资料是真实、合法、有效、完整。
8. 本次估价对涉及估价对象房屋安全、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关专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
9. 估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
10. 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。
11. 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。

### 二、未定事项假设

1. 本次估价的市值价值不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素等相关权利限制因素，不考虑处置估价对象时所需支付的额外相关费用。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按规定缴纳或从估价值中分摊扣减，提醒本报告使用者注意。
2. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，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，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
3. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业(或其拥有人)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。
4. 根据估价委托人提供的《丽水市不动产登记权属查询记录》、《国有土地

使用证》、《房屋所有权证》复印件等其他相关资料，估价对象已取得合法有效的房屋权属登记信息，本次估价假设买受人按规定付清成交款且履行合法手续后可以办理产权证的过户、变更登记手续。

### 三、背离事实假设

根据估价目的，本次估价没有考虑估价对象尚未注销的抵押权以及被查封的情况对市场价值的影响；估价结果中未扣除估价对象已抵押担保的债权数额，该抵押权为法定优先受偿权，当处置估价对象时，该抵押权人有优先受偿权。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

估价委托人仅提供了《丽水市不动产登记权属查询记录》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《他项权证》的复印件，未提供产权证原件，注册房地产估价师未能对估价委托人提供的权属信息查询记录进行核对，本次估价假设估价委托人提供的《丽水市不动产登记权属查询记录》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《他项权证》复印件所载内容一致。

### 六、特别事项说明

1. 提供有关资产真实、合法、完整的资料是浙江省青田县人民法院和相关当事方的责任。我们的责任是对浙江省青田县人民法院提供的资料作必要的检查，估价报告不能作为浙江省青田县人民法院对资产的法律权属的确认和保证。若被估价单位不拥有前述资产的所有权或前述资产的所有权存在部分限制，则前述浙江省青田县人民法院委托估价的资产价值结果将会受到影响。

2. 本次估价中考虑到了估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素，但因无法预测此因素具体不利影响有多大，只能得出合理影响范围内的评估结果。

3. 本次估价已考虑过户产生的相关税费对价值的影响，税费负担方式详见网拍页面。

4. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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；

5. 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；

6. 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可使用；

7. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

8. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

### 三、估价结果报告

- (一) 估价项目名称: 黄焕琴单独所有的位于船寮镇黄言新村 6 幢 2-102 室住宅房地产的市场价值估价项目。
- (二) 估价委托人: 浙江省青田县人民法院
- (三) 估价机构: 丽水方证房地产土地资产评估有限公司  
法人代表: 丁绚丽  
地址: 缙云县五云街道黄龙路 295、297 号  
备案等级: 贰级  
证书编号: 浙建房估证字[2012]035 号
- (四) 估价目的: 为浙江省青田县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- (五) 价值时点: 2022 年 08 月 10 日。
- (六) 价值定义: 本报告采用的价值标准为市场价值标准, 是指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) 估价对象:

估价对象为船寮镇黄言新村 6 幢 2-102 室住宅房地产 (土地使用权面积为 18.1 m<sup>2</sup>、房屋建筑面积为 124.67 m<sup>2</sup>)。

估价范围包含产权上证载的土地、房屋及相应的公共设施设备 (水、电、通讯等) 部分, 不包含尚未登记构筑物、附属物及绿化树木, 也不包含动产、低值易耗品、不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的设施设备、债权债务、特许经营权等其他财产。

现对估价对象作如下进一步介绍:

1. 权益状况的说明:

根据由青田县不动产登记中心出具的《丽水市不动产登记权属查询记录》、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》记载, 估价对象权利信息如下:

①土地权属状况的说明:

土地使用证号	青田国用 (2008) 第 0742 号	土地使用权人	黄焕琴
土地坐落	船寮镇黄言新村 6 幢 2-102 室		
地号	06-24-07-3	图号	/
地类 (用途)	单一住宅用地	取得价格	/



使用权类型	出让	终止日期	2074年7月22日
使用权面积	18.1 m <sup>2</sup>	其中	独用面积 /m <sup>2</sup>
			分摊面积 18.1 m <sup>2</sup>

②房屋权属状况的说明:

房屋所有权证号		青房权证船寮字第 00036959 号		房屋所有权人	黄焕琴	
房屋坐落		船寮镇黄言新村 6 幢		产别	私产	
幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途
6	2-102	混合	7	1	124.67	住宅
合计	/	/	/	/	124.67	/
房屋来源: 商品房 建成年份: 2007 四至东: 共墙 四至南: 共墙 四至西: 共墙 四至北: 共墙 备注: 6-9 号贮藏室一个						

③他项权利状况的说明:

根据委托方提供的相关资料,该估价对象已抵押,抵押权人为中国建设银行股份有限公司青田支行;他项权利证号:青房 00036959 他字第 1 号;权利类型:个人住房贷款;权利价值(元):240000.00;设定日期:2007-11-26;约定期限:2027-11-26;抵押合同:330097127-011-2007000406;担保范围:借款本金、违约金、损害赔偿金及实现抵押权的费用。

2. 区位状况的说明:

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:估价对象位于船寮镇黄言新村 6 幢 2-102 室,距青田县船寮镇人民政府人民政府约 295 米,西至区间道路、南至温丽高速,东至区间道路,北至温寿线。

(2) 交通:估价对象所在区域为青田县船寮镇,交通一般;附近有青田城乡公交车,小区门口有公共停车位,停车便捷度一般,周边道路建设完善,道路通达性较好。

(3) 周边环境：区域内配套设施较好，噪音影响一般，无明显空气污染，自然环境条件一般。

(4) 公共配套设施：估价对象所在区域已建成以通路、供电、供水、排水通讯、土地平整为主的“五通一平”的基础设施，市政基础设施完善。周边有中国石化、平价超市住宿、银行、饭店等，生活便捷度较好。附近有船寮镇人民政府，中国农业银行，船寮镇初级中学等公共配套设施，目前人口聚集度较好。

### 3. 实物状况的说明：

估价对象土地总体呈矩形，东、西面为共墙，南、北为道路，为国有出让单一住宅用地。该宗土地基础设施完备，土地平整，地势平坦，地质和水文状况较好，无其它规划限制条件。

经估价人员现场查勘，估价对象宗地上有如下建筑物：

混合结构建筑物 1 幢，建筑总层数为 7 层，估价对象位于第 1 层。建筑物为条形砖贴面外墙，入户为防盗门，铝合金窗，客厅地面地砖，墙面乳胶漆，天棚石膏板吊顶，餐厅及部分房间地面地砖，墙面乳胶漆，天棚石膏线吊顶，其余房间地面木地板，墙面乳胶漆，天棚石膏线吊顶，厨房及卫生间地面地砖，墙面瓷砖，天棚 PPC 板吊顶，室内净高约：2.7m；

贮藏室入户防盗门，水泥地面，墙面普通涂料，面积约 9.75 m<sup>2</sup>，室内净高约：2.04m。

### (八) 估价依据

#### 1. 本次估价所依据的有关法律、法规、部分规章及技术规程

- 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 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④ 《中华人民共和国民法典》；
- 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 国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；
- ⑧ 中华人民共和国国家标准（GB/T50899-2013）《房地产估价基本术语规范》；
- ⑨ 国家和地方的其他法律、法规。

#### 2. 估价委托人提供的相关资料

- ① 《浙江省青田县人民法院司法评估委托书》〔（2022）浙 1121 委评字第

71号];

②《国有土地使用证》[青田国用(2008)第0742号](复印件);

③《房屋所有权证》[青房权证船寮字第00036959号](复印件);

④《丽水市不动产登记权属查询记录》[编号:3311-20220627-0012841]  
(复印件);

⑤《他项权证》[青房00036959他字第1号](复印件);

3. 估价人员实地查勘及市场调查掌握的有关资料。

#### (九) 估价原则

1. 客观、独立、公正原则:要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地估价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。

2. 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。

3. 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。

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。

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。

#### (十) 估价方法

根据《房地产估价规范》,房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

根据估价对象的特点,本公司对与估价对象类似房地产的有关数据进行了大量的调查测算,结合估价师经验,选用比较法确定估价对象的市场价格。

比较法:将估价对象与价值时点近期有交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### (十一) 估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《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、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为 **526232 元**，大写人民币：**伍拾贰万陆仟贰佰叁拾贰元整（精确到元）**。估价结果明细如下：



估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价单价(元/m <sup>2</sup> )	估价总价(元)
船寮镇黄言新村 6 幢 2-102 室住宅	124.67	4221	526232
合 计	/	/	526232

注：①本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖等）等资产价值；

②本次估价结果包含 6-9 号贮藏室的价值。

(十二) 估价人员

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
丁绚丽	3320150039		2022 年 08 月 18 日
胡忠清	3320060036		2022 年 08 月 18 日

(十三) 实地查勘期

2022 年 08 月 10 日

(十四) 估价作业日期

2022 年 08 月 10 日至 2022 年 08 月 18 日

(十五) 估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期限自报告出具之日起壹年内有效，超过此期限，须重新估价。

丽水方证房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日



## 附件

- (一) 《浙江省青田县人民法院司法评估委托书》[（2022）浙 1121 委评字第 71 号]（复印件）；
- (二) 估价对象位置图及内外部照片；
- (三) 《国有土地使用证》[青田国用（2008）第 0742 号]（复印件）；
- (四) 《房屋所有权证》[青房权证船寮字第 00036959 号]（复印件）；
- (五) 《丽水市不动产登记权属查询记录》[编号：3311-20220627-0012841]（复印件）；
- (六) 《他项权证》[青房 00036959 他字第 1 号]（复印件）；
- (七) 估价机构企业法人营业执照（复印件）；
- (八) 房地产估价机构备案证书（复印件）；
- (九) 房地产估价师注册证书（复印件）；

# 《浙江省青田县人民法院司法评估委托书》

## 浙江省青田县人民法院 资产价格鉴定委托书

(2022)浙1121委评字第71号

丽水方证房地产土地资产评估有限公司：

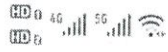
本院执行的申请执行人中国建设银行股份有限公司青田支行与被执行人黄焕琴金融借款合同纠纷一案，需要对被执行人黄焕琴名下证载地址青田县船寮镇黄言新村6幢2-102室及储藏间【权证号码：青房权证船寮字第00036959号、青田国用（2008）第0742号】的不动产进行评估，通过浙江省高级法院对外委托机构信息平台统一摇号，我院抽中委托你单位予以评估。

现将案内相关材料移送你单位，请指派有专门知识的人员在30日内进行价格评估鉴定。

评估督办人：陈常青  
联系电话：0578-6818993  
传 真：0578-6818993



# 估价对象位置图



78 1:44

< 位置信息



浙江康普尔五金有限公司

柏合家具厂

宏伟服装辅料有限公司

浙江锐昌单丝科技有限公司

青田耐特柔鞋材有限公司

青田县人民法院  
船寮人民法庭



温寿线

G330

青田县船寮镇  
人民政府

泰轿车维修厂

羊

温丽高速

G1513

寮镇龙舟  
文化广场

瓯江

舟寮村



腾讯地图

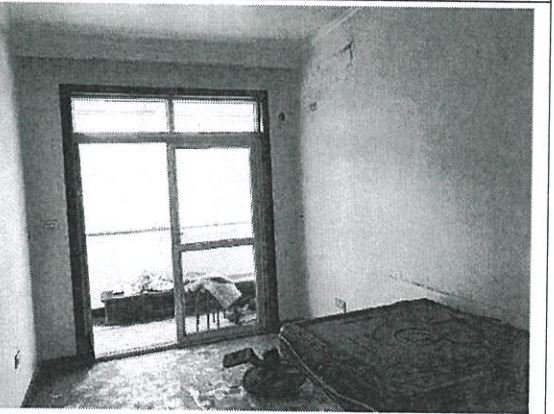
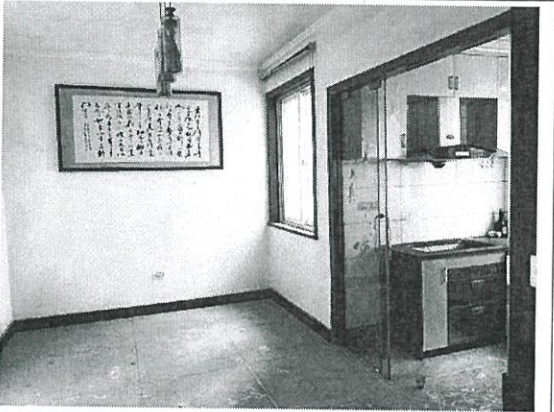
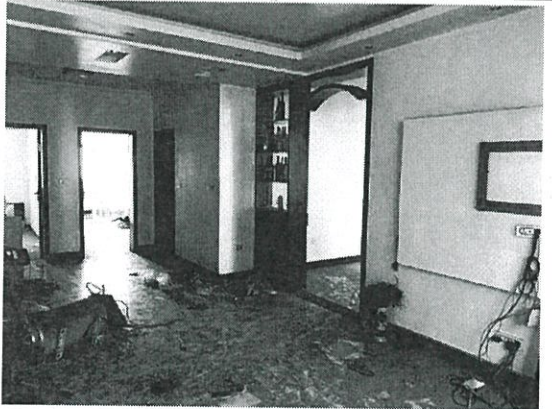
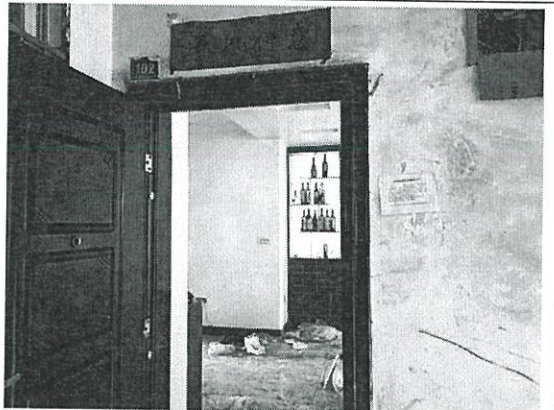
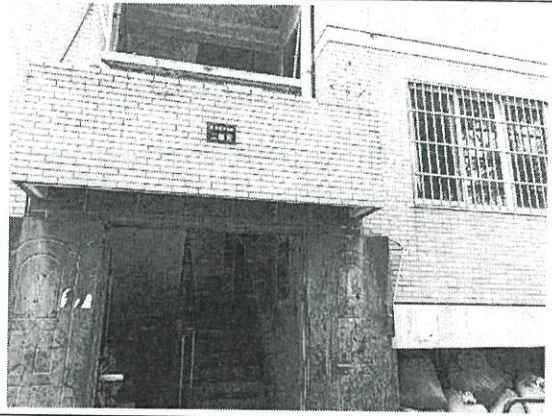
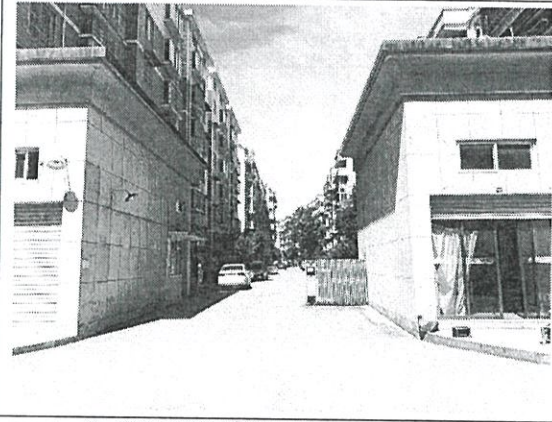
瓯江绿道

船寮镇(丽水市青田县)

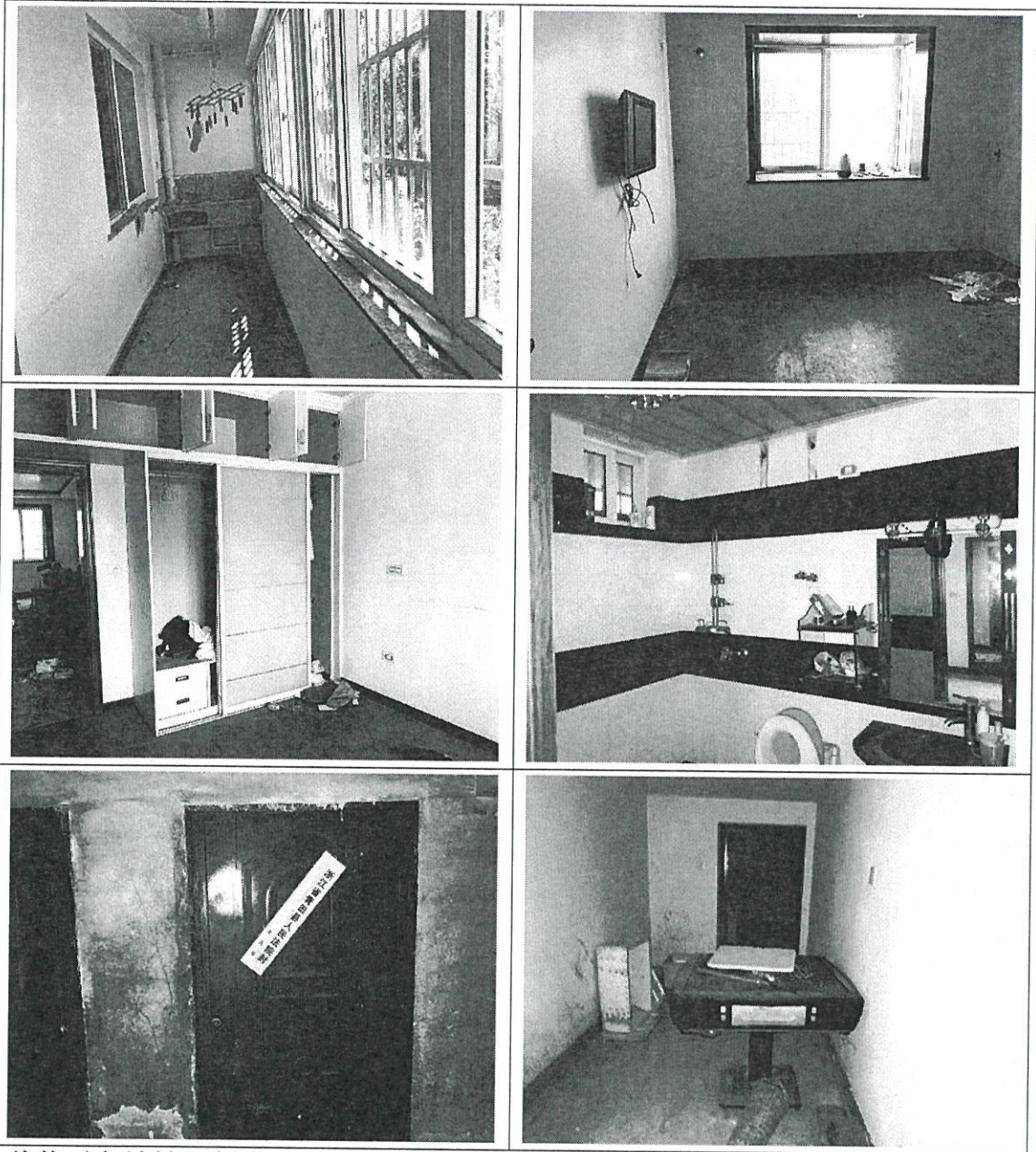
浙江省丽水市青田县G330



估价对象内外部照片







估价对象地址：船寮镇黄言新村6幢2-102室

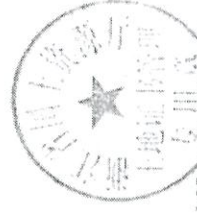
青田 国用 2008 第 0742 号

土地使用权人	黄焕琴		
宗 落	麻寮镇黄岩新村6幢2-102室		
地 号	06-24-07-3	图 号	/
地类用途	单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074年7月22日
使用权面积	共	独用面积	M <sup>2</sup>
	中	分摊面积	18.1 M <sup>2</sup>

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。



登记机关 证书监制机关



N° 3812223065

2008年3月19日



青田县人民政府 (章)  
年 月 日

5

青房权证 船泰 字第 00036959 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关 (盖章)



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 00036959

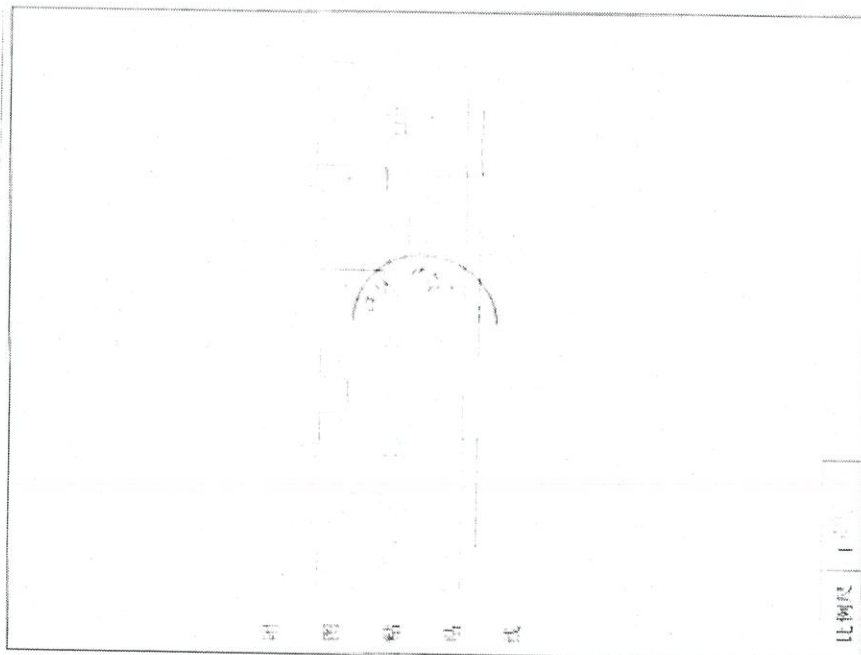
房屋所有权人		房屋坐落		房屋(地)号		产别		建设面积(平方米)		设计用途	
房号	房号	房号	房号	房号	房号	房号	房号	房号	房号	房号	房号
层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数
结构	结构	结构	结构	结构	结构	结构	结构	结构	结构	结构	结构
现状	现状	现状	现状	现状	现状	现状	现状	现状	现状	现状	现状
共有人 等 人 共有权证号自 至											
土地使用情况摘要											
土地证号	使用期限		使用面积(平方米)		年	月	日至	年	月	日	
权属性质	设定他项权利摘要		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期			
权利人	权利人		权利人	权利人	权利人	权利人	权利人	权利人			

附	记
<p>房屋坐落: 房屋(地)号: 产别: 建设面积(平方米): 设计用途:</p> <p>共有人 等 人 共有权证号自 至</p> <p>土地使用情况摘要</p> <p>土地证号: 使用期限: 使用面积(平方米): 年 月 日至 年 月 日</p> <p>权属性质: 设定他项权利摘要: 权利种类: 权利范围: 权利价值(元): 设定日期: 约定期限: 注销日期:</p> <p>权利人: 权利人: 权利人: 权利人: 权利人: 权利人:</p>	

填发单位: (盖章) 填发日期: (盖章)

# 房地产平面图

图编号:



## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产权的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、赠与等),变更(房地产权利人依法定名称变更或者房屋坐落的街道、门牌号发生变更,房屋部分改建、拆除、倒塌、毁损使房屋现状改变),设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人在当在规定的期限内持有本证并到房屋所在地人民政府房地产登记机构申请登记。
- 四、除发证机关及登记机关外,其它单位和个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核备产权时,房屋所有权人应出示此证。
- 六、本证须妥善保管,如有遗失、损毁的,应及时申请补发。

编号:

比例尺 1:1000

(2022)浙1121执1123号

# 丽水市不动产登记权属查询记录



编号: 3311-20220627-0012841

依 青田县人民法院 申请查询坐落于 船寮镇黄言新村6幢2-102、船寮镇黄言新村6幢2-102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:

不动产坐落	船寮镇黄言新村6幢2-102			
用途	住宅	面积	18.1/124.67	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	黄焕琴		
	权证号(证明号)	00036959		
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质	
	共有情况	全额	登记日期	2016年05月26日
	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	18.1	出让终止日期	
	权利状态	现状	转移/注销时间	
	附记			

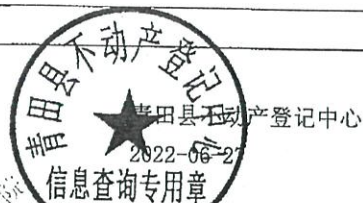
青田县人民法院



不动产坐落	船寮镇黄言新村6幢2-102室 (2022)浙1121执1123号			
用途	商业用地	面积	/18.1	使用期限
限制信息	宗地:有查封,有抵押			宗地号
不动产状况	权利人	黄焕琴		
	权证号(证明号)	青国用2008第00742号		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
	共有情况	单独拥有	登记日期	2008年03月19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			
本次查询结果记录共				条

该记录依申请用于调查取证

经办人: 青田县人民法院



说明:

1、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。2、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。

青房他字第 1 号  
000366959

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋他项权人的合法权益，对他项权人申请登记的本证所列范围内的他项权利，经审查属实，特发此证



发证机关 (盖章)

中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 000366959



黄焕兴 2007.11.28-6

房屋其他项权利人	中国建设银行股份有限公司青田支行		
房屋所有权人	黄焕兴		
房屋所有权证号	青房权证船寮字第01036959号		
房屋坐落	船寮镇黄岩新村6幢		
权利种类	个人住房贷款	权利价值 (元)	240000.00
房屋号	房屋面积 (平方米)	124.67	
建造日期	约定期限	注	销日期
2007-11-26	2007-11-26		

附	记
产权性质: 私有	
评估价值: 未评估	
抵押合同: 330097127-011-2607000406	
担保范围: 借款本金、违约金、损害赔偿金及实现抵押权的费用。	
登记机关意见:	
该房屋占用范围内的土地使用权同时抵押, 由抵押人和抵押权人共同申请登记, 经审查属实, 予以登记, 登记时生效, 自合同履行完毕为止。	

青田县房地产管理处  
填发单位(盖章): 06 05  
填发日期: 年 月 日

# 估价机构企业法人营业执照及备案证书



## 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
9133112274633519XA (1/1)



扫描二维码  
即可查询  
企业信息  
国家企业信用信息公示系统  
www.gsxt.gov.cn

<p><b>名称</b> 丽水方证房地产土地资产评估有限公司</p> <p><b>类型</b> 有限责任公司(自然人投资或控股)</p> <p><b>法定代表人</b> 丁绚丽</p> <p><b>经营范围</b> 一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 房地产经纪; 房屋拆迁服务; 资产评估; 土地调查评估服务; 社会稳定风险评估; 不动产登记代理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目: 工程造价咨询业务(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, 具体经营项目以审批结果为准)。</p>	<p><b>注册资本</b> 壹仟贰佰叁拾壹万元整</p> <p><b>成立日期</b> 2002年12月16日</p> <p><b>营业期限</b> 2002年12月16日至2032年12月15日</p> <p><b>住所</b> 浙江省丽水市缙云县五云街道黄光路295、297号</p>
--	---

登记机关



2021年05月06日

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

## 房地产估价机构备案证书

**机构名称:** 丽水方证房地产土地资产评估有限公司

**法定代表人:** 丁绚丽

**住所:** 浙江省丽水市缙云县五云街道黄光路295、297号

**联系电话:** 0578-3199888

**统一社会信用代码:** 9133112274633519XA

**组织形式:** 有限责任公司

**首次备案日期:** 2012-01-07

**备案等级:** 一级

**证书编号:** 浙建价证字[2012]0006号

**有效期限:** 2021年05月06日至2024年05月05日



二〇二一年五月十日

# 房地产估价师注册证书

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. 00249157

姓名 / Full name

胡丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

332526198809187320

注册号 / Registration No.

3320150039

执业机构 / Employer

丽水方证房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-8

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. 00250245

姓名 / Full name

胡忠清

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330722197011275910

注册号 / Registration No.

3320060036

执业机构 / Employer

丽水方证房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

