

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：丽恒估（2022）诉字第 0004 号

估价项目名称：徐荣娥、何大伟共同共有的位于丽水市莲都区茗都花园 4
幢 201 室住宅房地产及 2 号地下室 79 号车位司法鉴定估
价

估价委托人：丽水市莲都区人民法院

估价机构：丽水市恒信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李红艳（注册号 3320090016）

苏伟军（注册号 3320100031）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 2 日



致估价委托人函

丽水市莲都区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构对徐荣娥、何大伟共同共有的位于丽水市莲都区茗都花园4幢201室住宅房地产及2号地下室79号车位进行了评估。

一、估价对象：徐荣娥、何大伟共同共有的位于丽水市莲都区茗都花园4幢201室住宅房地产及2号地下室79号车位（即：17.03 m²的土地使用权、建筑面积133.87 m²的房屋及满足使用功能的配套设施）。

二、估价目的：为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8月25日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用市场比较法。

六、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》及有关政策法规，结合委托方提供的资料及本次估价目的，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象于价值时点（2022年8月25日）满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币3869111元，大写人民币叁佰捌拾陆万玖仟壹佰壹拾壹元整，具体如下表所示：

名称	用途	层次	建筑规模 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	备注
丽水市莲都区茗都花园4幢201室住宅房地产及2号地下室79号车位	住宅	2/11F	133.87	28902	3869111	已包含固定装修价值

七、特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”，认真阅读，以免使用不当，造成损失。

丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华伟

2022年9月2日

目录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、 估价委托人	8
二、 估价机构	8
三、 估价目的	8
四、 估价对象	8
五、 价值时点:	11
六、 价值类型	11
七、 估价原则	12
八、 估价依据	13
九、 估价方法	14
十、 估价结果	15
十一、 注册房地产估价师	15
十二、 实地查勘日	15
十三、 估价作业期	15
十四、 估价报告应用有效期	15
估价技术报告（略）	16
附件	17
一、 估价委托书复印件	
二、 估价对象位置示意图	
三、 估价对象内外部状况及周围环境照片	
四、《不动产权证书》复印件	
五、《丽水市不动产登记权属查询记录》复印件	
六、承诺书	

七、估价机构营业执照复印件

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

恒信评估

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、本评估报告是根据丽水市莲都区人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

二、我们在报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

三、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

四、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系或偏见，也与有关当事人、利害关系人没有个人利害关系或偏见。

一、我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

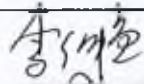

二、注册房地产估价师（李红艳与苏伟军）已于2022年8月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并与估价委托人协商确定实地查勘日为本次价值时点。

三、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

四、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

五、未经我公司允许，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

注册房地产估价师：

姓名	资格证号	签名	日期
李红艳	3320090016		2022年9月2日
苏伟军	3320100031		2022年9月2日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设：

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了《不动产权证书》、《丽水市不动产登记权属查询记录》等相关资料，估价人员未能查看权属资料原件，同时受不动产登记部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无法对权属证明材料及其记载内容进行核实。本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用情况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，且无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

4、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价

结果的影响为假设前提。

6、本次以估价委托人、申请执行人或被申请执行人引领估价人员实地查勘的估价对象与权属证书载明的估价对象一致为假设前提。

7、估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、本次评估税费负担方式按照法律法规规定，由转让人和买受人各自承担为前提。

9、委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经估价人员调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（物业费、水电气费等及其滞纳金），本次评估假设估价对象不存在上述拖欠款项。

11、估价结果未考虑估价对象处置后被执行人不配合交付因素对估价结果的不利影响。

（二）背离事实假设

1、本次估价假设估价对象无法院查封限制。

2、拍卖财产上原有的保护物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，故本次评估假定估价对象未设立担保物权及其他优先受偿权。

（三）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（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

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制条件

(一) 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。

(二) 本估价报告仅限估价委托人按本次估价目的使用, 不得用于其他估价目的, 超出该目的及范围, 本报告无效。

(三) 本报告仅供估价委托人使用, 非为法律规定的情况, 未经本估价机构许可, 不得提供给上述以外的任何单位及个人, 其全部或部分内容不得载于任何文件、公告或公开媒体上。

(四) 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而导致的有关损失, 本估价机构不承担责任。

(五) 本报告须在有效期限内使用, 本估价报告有效期为壹年(自报告出具之日起)。若报告有效期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或重新委托估价。

三、其他事项说明

(一) 本次估价结果已包含估价对象的室内固定装修及 2 号地下室 79 号车位价值。

(二) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(三) 根据《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》, 当事人或有其他利害关系人对评估报告有异议的, 可在收到评估报告五日内以书面形式向人民法院提出, 逾期视为认同。

估价结果报告

一、估价委托人：丽水市莲都区人民法院

联系人：陈秋萍

联系电话：0578-2219963

二、估价机构：丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华伟

住所：浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦 12 楼

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2002]071 号

有效期限：2021 年 10 月 27 日到 2024 年 10 月 26 日

统一社会信用代码：913311027420351738

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、估价对象：

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括房屋建筑物、分摊的国有土地使用权、室内固定装饰装修、满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及估价对象享有的权益等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象为徐荣娥、何大伟共同共有的位于丽水市莲都区茗都花园 4 幢 201 室住宅房地产及 2 号地下室 79 号车位(17.03 m²的土地使用权、建筑面积 133.87 m²的房屋、满足使用功能的配套设施)。

1、不动产权利状况

根据委托人提供的《不动产权证书》确定估价对象权属状况如下：

权利人	徐荣娥、何大伟		持证人	徐荣娥
不动产权证号	浙（2017）丽水市不动产权第 0018988 号			
共有情况	共同共有			
坐落	莲都区茗都花园 4 幢 201 室			
不动产单元号	331100001060GB00007F00040005			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权			
面积	土地使用权面积 17.03 m ² /房屋建筑面积 133.87 m ²			
使用期限	国有建设用地使用权 2082 年 09 月 06 日止			
权利性质	出让/商品房	竣工年份	2016 年	
用途	城镇住宅用地/住宅	房屋结构	钢筋混凝土	
附记	2 号地下室 79 号车位一个			

2、抵押状况

根据委托人提供的《丽水市不动产权属信息查询记录》（编号：3311-20220402-0006510）确定估价对象已设定抵押权，抵押状况如下：

抵押权人	浙商银行股份有限公司丽水分行		
登记证明号	浙（2020）丽水市不动产证明第 0009708 号		
登记日期	2020 年 05 月 26 日	抵押方式	最高额抵押
债务履行期限（债权确定期间）	2020 年 05 月 25 日起 2030 年 05 月 24 日止	债权数额	405 万元

3、查封状况

根据委托人提供的《丽水市不动产权属信息查询记录》（编号：3311-20220402-0006510）确定估价对象现已查封，查封状况如下：

查封情况	查封文号	(2022)浙 0304 民初 373 号
	查封机关	浙江省温州市瓯海区人民法院
	查封期限	2022-01-27
查封情况	查封文号	(2022)浙 1102 执 1689 号
	查封机关	丽水市莲都区人民法院
	查封期限	2022-04-28

(三) 实物状况描述:

1、土地实物状况描述:

- (1) 使用权面积: 17.03 m²的国有土地使用权。
- (2) 四至范围: 和平路以东、丽青路以南、东港路以西、中东路以北。
- (3) 土地用途: 城镇住宅用地。
- (5) 宗地形状: 估价对象宗地形状较规则。
- (5) 地形、地势: 地形平坦, 地势与周围地块持平。自然排水状况良好, 积水可能性小。
- (6) 地质条件: 地质条件较好, 适于建筑, 无不良地质现象。
- (7) 土壤: 无迹象表明土地受过污染。
- (8) 开发程度: 至价值时点, 该宗地红线外基础设施达到“六通”, 宗地内达至“七通一平”(即通路、供电、供水、排水、通信、通天燃气及红线内“场地平整”)。
- (9) 土地利用状况: 宗地内建筑物、地下管网等均已建成, 目前处于正常使用中。

2、建筑物实物状况描述:

- (1) 估价对象名称及坐落: 丽水市莲都区茗都花园4幢201室住宅房地产。
- (2) 规模: 建筑面积133.87 m²。
- (3) 建筑物外观: 建筑物外墙面为真石漆、部分干挂花岗岩, 铝合金窗。
- (4) 所在楼层及朝向: 整幢建筑物总层数为11层, 估价对象位于第2层, 朝南, 东套。
- (5) 建造年份: 2016年, 无明显功能折旧、无明显外部折旧。
- (6) 建筑结构: 钢混结构。
- (7) 层高: 室内净高约为2.85m。
- (8) 空间布局: 建筑物总层数为11层, 估价对象位于第2层, 室外垂直交通为升降电梯及人行步梯, 砼楼梯。室内平面布局为3室2厅1厨2卫1阳

台，整体布局合理。

(9) 设施设备：估价对象所在单元一梯两户，设有人行楼梯及垂直升降电梯一部，该幢房屋供电、供水、排水、通信、通天燃气、网络等设施完善。

(10) 室内装修：各功能区装饰装修情况如下表所示：

部位 功能区	天棚	墙面	地面	设施	维护保养 情况
客厅	造型吊顶	墙纸	地砖	中央空调、电视机背景墙	正常
餐厅	造型吊顶	墙纸	地砖	/	正常
阳台	乳胶漆	瓷砖	地砖	固定柜、洗衣池、自动晾衣架	正常
卧室 1	造型吊顶	墙纸	木地板	固定衣柜	正常
卧室 2	造型吊顶	墙纸	木地板	固定衣柜	正常
卧室 3	造型吊顶	墙纸	木地板	固定衣柜、固定书桌、吊柜	正常
厨房	集成吊顶	瓷砖	地砖	整体厨柜	正常
卫生间 1	集成吊顶	瓷砖	地砖	浴室柜、座便器、淋浴房	正常
卫生间 2	集成吊顶	瓷砖	地砖	浴室柜、座便器、淋浴房	正常
其他	估价对象入户门为防盗门，室内为木门，铝合金窗，经估价人员现场勘察确定其装修等级为中档装修。				

(11) 估价对象使用现状：现状用途为住宅，估价人员现场查勘时处于空置状态。

(12) 维护情况及完损状况：整体维护情况较好，建筑物以外无不利因素影响其价值减损，房屋属于完好房。

五、价值时点：

设定价值时点为 2022 年 8 月 25 日。

估价委托人未对价值时点作特别约定，经与估价委托人协商，确定以注册房地产估价师实地查勘日作为本次价值时点。

六、价值类型：

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值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、最高最佳利用原则、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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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，本次评估以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料为依据进行评估。

3、最高最佳利用原则：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利用原则。

本文估价技术报告中对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的实例遵循了替代原则。

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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次估价运用比较法时，对可比实例的期日修正体现了价值时点原则。

八、估价依据：

（一）法律、法规和政策性文件

- 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、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《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》（法释〔2011〕21号）
- 8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；
- 9、《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》（法释〔2018〕15号）；
- 10、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- 11、《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》；
- 12、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作

指引》浙高法执[2020]6号；

(二) 技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准《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《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)；
- 4、关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知(浙估协[2020]22号)；
- 5、“关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》的通知”(浙估协〔2021〕3号)；

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》[(2022)浙1102执1689号]；
- 2、估价委托人提供的《不动产权证书》复印件；
- 3、估价委托人提供的其他资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握及搜集的有关资料

- 1、实地查勘记录；
- 2、本地房地产市场信息；
- 3、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

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，针对本次估价对象的特点，在充分收集评估所需资料的基础上，确定采用市场比较法进行估价。

市场比较法，是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。

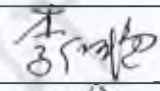

估价方法选用与否的各自理由详见技术报告估价方法的选用。

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》及有关政策法规，结合委托方提供的资料及本次估价目的，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象于价值时点（2022年8月25日）满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 3869111 元，大写人民币叁佰捌拾陆万玖仟壹佰壹拾壹元整，具体如下表所示：

名称	用途	层次	建筑规模 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	备注
丽水市莲都区茗都花园4幢201室住宅房地产及2号地下室79号车位	住宅	2/11F	133.87	28902	3869111	已包含固定装修价值

十一、注册房地产估价师：

姓名	资格证号	签名	日期
李红艳	3320090016		2022年9月2日
苏伟军	3320100031		2022年9月2日

十二、实地查勘日：

2022年8月25日

十三、估价作业期：

2022年8月25日至2022年9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。

丽水市恒信房地产评估有限公司

2022年9月2日

估价技术报告（略）

（仅供审查使用）

恒信评估

附件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内外部状况及周围环境照片
- 四、《不动产权证书》复印件
- 五、《丽水市不动产登记权属查询记录》复印件
- 六、承诺书
- 七、估价机构营业执照复印件
- 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

估价对象位置示意图



估价对象照片



外观



入户门



餐厅



客厅



厨房



卫生间



阳台



阳台

估价对象照片



卧室1



卧室2



卧室3



地下车位

丽水市莲都区人民法院

司法评估委托书

(2022)浙1102执1689号

丽水市恒信房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人浙商银行股份有限公司丽水分行与被执行人何大伟、徐荣娥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何大伟、徐荣娥所有的莲都区茗都花园4幢201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（一式三份）、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：陈秋萍

联系电话：0578-2219963

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

权利人	徐荣娥、何大伟		
共有情况	共同共有		
坐落	莲都区茗都花园4幢201室		
不动产单元号	321100001000GB00007F00040005		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	出让/商品房		
用途	城镇住宅用地/住宅		
面积	地上建筑面积17.03㎡/房屋建筑面积133.87㎡		
权利期限	国有建设用地使用权2022年09月06日止		

权利人：徐荣娥
 不动产单元号：11379.06㎡
 地上建筑面积：17.03㎡，其中独用土地面积0㎡，共有
 土地面积17.03㎡
 房屋结构：钢筋混凝土结构
 竣工年份：2016年

时间:2020-05-18

受理:浙2757

姓名:何大伟

附 记

2号地下室79号车位一个

序号 所在层 总层数 套数/单元数 用途/用途 建筑面积

1 2 2 11 住宅 103.87㎡

国土资源局
登记注册章

宗地图

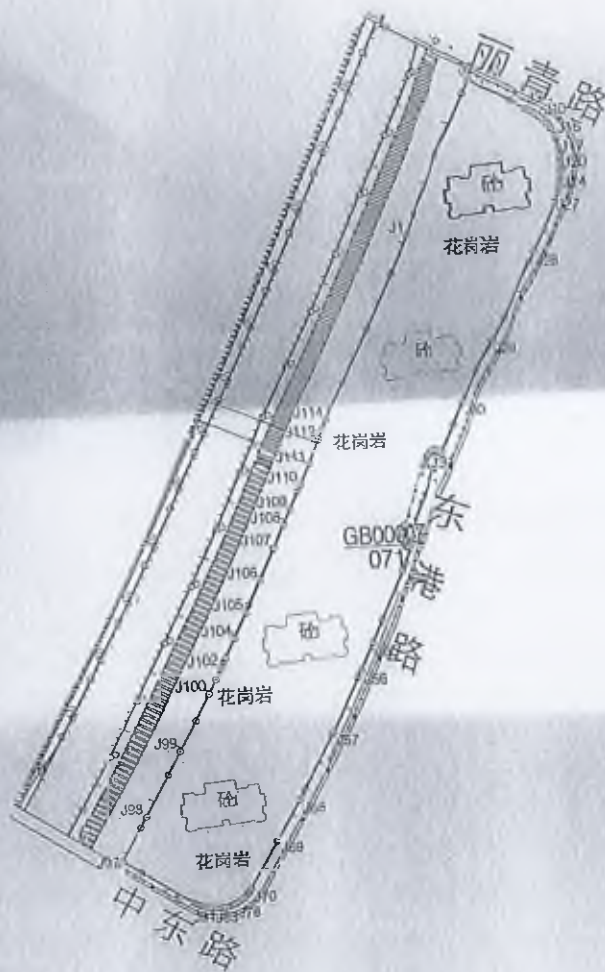
单位: 米

宗地代码: 331100001060GB00007

土地坐落: 莲都区茗都花园4幢201室

宗地面积: 11379.06

土地使用权面积: 17.03



制图日期: 2017年6月22日
审核日期: 2017年6月22日

1:2000

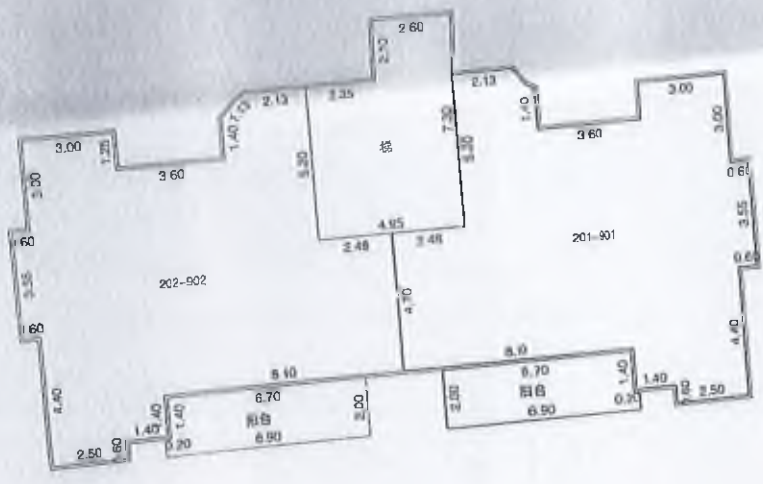
制图者: 陈斌斌
审核者: 樊宗

采集时间: 2020-05-18
客户经理: H2757

房产分户图

单位: m · m²

不动产单元号	331100001060GB00007F00040005			建筑面积	133.87	
自然幢号	4	户号	201	分摊面积	23.18	
房屋结构	钢筋混凝土结构				竣工时间	2016年
坐落	莲都区茗都花园4幢201室					



1:200

姓名:何大伟
理:H2757

间:2020-05-18

第 四 式

1:200
 2020-05-18
 何大伟
 H2757
 133.87
 23.18
 2016年

1089



丽水市不动产登记权属查询记录

编号: 3311-20220402-0006510

依 丽水市莲都区人民法院 申请查询坐落于 莲都区茗都花园4幢201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	何大伟		证件号	452124197101251831	
不动产坐落	莲都区茗都花园4幢201室					
用途	城镇住宅用地/住宅	面积	17.03/133.87	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	徐荣娥、何大伟				
	权证号(证明号)	浙(2017)丽水市不动产权第0018988号				
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质	出让/商品房		
	共有情况	共同共有		登记日期	2017年08月23日	
	土地使用权面积(m²)	17.03	出让终止日期			
	权利状态	现状		转移/注销时间		
	附记	2号地下室79号车位一个				
抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司丽水分行	登记证明号	浙(2020)丽水市不动产证明第0009708号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	405	万	
	登记日期	2020-05-26	债务履行期限(债权确定期间)	2020年05月25日-2030年05月24日		
	附记					
查封状况	查封文号	(2022)浙0304民初373号				
	查封机关	浙江省温州市瓯海区人民法院				
	查封期限	2022-01-27				
查封状况	查封文号	(2022)浙1102执1689号				
	查封机关	丽水市莲都区人民法院				
	查封期限	2022-01-28				



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： 丽水市莲都区人民法院



丽水市不动产登记中心

2022-04-2

信息查询专用章

说明：

1、申请人请当场核实以上身份信息 and 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。

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：

鉴定机构：





营业执照

统一社会信用代码
913311027420351738

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 丽水市恒信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 任华伟

经营范围
一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估（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：测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2002年07月16日
营业期限 2002年07月16日至长期
住所 浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦12楼



登记机关

2021年09月23日

房地产估价机构备案证书

机构名称：丽水市恒信房地产评估有限公司

法定代表人：任华伟
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省丽水市莲都区阳光商务大厦12楼

联系电话：0578-2124233

统一社会信用代码：913311027420351738

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-08-29

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2002]071号

有效期限：2021年10月27日至2024年10月26日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年十月二十七日

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. 00241968

姓名 / Full name

李红艳

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332521197709170226

注册号 / Registration No.

3320090016

执业机构 / Employer

丽水市恒信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

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. 00264458

姓名 / Full name

苏伟军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

33250119770902491X

注册号 / Registration No.

3320100031

执业机构 / Employer

丽水市恒信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature