

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：松阳县西屏镇城南安置新村（古湖一区4幢3号）

不动产市场价值评估

估价委托人：松阳县人民法院

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：刘昊昊 4120210190

郑志忠 4120170029

估价报告出具日期：2022年10月21日

估价报告编号：青九房估（2022）司字第0023号

致估价委托人函

松阳县人民法院：

我公司于2022年10月13日受贵院的《松阳县人民法院司法评估委托书》【(2022)浙1124委评初字第100号】委托，根据贵院提供的有关资料，对位于松阳县西屏镇城南安置新村（古湖一区4幢3号）的房地产市场价格进行了估价。

一、估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价格。

二、估价对象：位于松阳县西屏镇城南安置新村（古湖一区4幢3号），权利人为徐跃飞、项啸，房屋建筑面积为472.60平方米，土地使用权面积为310.1平方米。

三、价值时点：2022年10月13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10月13日满足各项假设限制条件下的市场价值为：人民币大写肆佰伍拾万元整。（¥450万元）

估价对象评估结果一览表

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
松阳县西屏镇城南安置新村（古湖一区4幢3号）	472.60	9520	450

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

二〇二二年十月二十一日

特别提示：

1、本报告使用时，请特别注意本评估报告中的估价假设和限制条件。

2、估价对象土地使用权为划拨用地，由于拍卖成交后土地出让金先由买受人先行垫付，垫付后买受人凭相关票据向法院申请退还已垫付的土地出让金，故本次只求取假设其为出让土地使用权下的房地产价值（此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限，从价值时点起计）。

目 录

致估价委托人函.....	2
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
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.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、报告有效期.....	16
房地产估价技术报告.....	17
附件.....	18

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、注册房地产估价师刘昊昊、郑志忠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
郑志忠	4120170029		2022年10月21日
刘昊昊	4120210190		2022年10月21日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师根据委托方提供的相关权属证明材料对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、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应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象是安全的。

3、估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

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。

5、本次估价假设估价对象不存在无限期或严重影响估价价值的租赁协议。

6、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。

7、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相关权属证明材料，记载建筑面积大体相当。

8、估价对象土地使用权为划拨用地，由于拍卖成交后土地出让金先由买受人先行垫付，垫付后买受人凭相关票据向法院申请退还已垫付的土地出让金，故本次只求取假设其为出让土地使用权下的房地产价值（此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限，从价值时点起计）。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。至价值时点，估价对象房地产已受司法限制。本次评估是以未设定抵押、租赁及司法限制为前提，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、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、评估结果仅为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。

3、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。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，本估价报告使用期限为一年，即自 2022 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日止。评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，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对本评估报告有异议，应在收到之日起五日内向人民法院书面提出。

三、其他事项说明

1、本估价报告中的估价结果交易税费按照相关法律法规规定，各自负担税费，未考虑交易税费的特殊承担方式对评估对象市场价格的影响。

2、特别提醒报告使用人和竞买人要充分了解估价对象现实存在的和潜在的

风险，调查在拍卖交易时是否拖欠相关费用、是否有租约的存在等。更有必要对房屋室内状况进行详细的查看，以免产生不必要的麻烦。

3、如果发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知本公司更正。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：松阳县人民法院

联系人：王芳

电话：84506248

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

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围：

位于松阳县西屏镇城南安置新村（古湖一区4幢3号），权利人为徐跃飞、项啸，房屋建筑面积为472.60平方米及土地使用权面积310.1平方米。估价对象范围包括该处住宅房产所有权及其土地使用权，包括估价对象的装饰装修等固定附属设施，不包括室内可移动的动产及债权债务。

2. 权益基本情况：

房屋：

房屋所有权人	徐跃飞、项啸		
房屋坐落	松阳县西屏镇城南安置新村		
房产证号	西屏 xp06234、 西屏 5113	房屋建筑 面积	472.60 m ²
设计用途	住宅	建筑结构	混合
房屋总层数	3 层	所在层数	1-3 层
附记	突出屋面部分不够 2.20 米高度，未计算建筑面积		

土地：

土地使用权人	徐跃飞		
座落	松阳县西屏镇城南安置新区		
权属证号	松国用（2002）字第 00342 号		
地号	W-489	用途	住宅
总面积	301.1 m ²	建筑占地	147.4 m ²

3. 估价对象土地实物状况

估价对象所在宗地用途住宅用地。形状较规则。宗地内土地平整程度较好，地质较优。

4. 建筑物实物状况：

估价对象位于松阳县西屏镇城南安置新村（古湖一区4幢3号），建筑面积为472.60平方米，建筑结构为混合，估价对象位于第1-3层，水电齐全。估价对象用途为住宅，实际现状为住宅。至价值时点，估价对象房屋实际状况为使用中。

于价值时点，估价对象内部布局为九室四厅一厨三卫；建筑物外墙贴瓷片；内部地面部分贴瓷砖，部分贴木地板，墙面及顶面刷乳胶漆；突出屋面部分层高不足2.2米未计算建筑面积；院子约150m²；水、电管线已正常入户，房屋采光通风良好，房屋间距一般，整体使用及维护状况较好。

5. 估价对象区位状况：

（1）位置状况：估价对象坐落于松阳县西屏镇城南安置新村（古湖一区4幢3号），周边建筑间距一般，其空间位置较好。地处长松路与要津路交汇处东

南侧。

(2) 交通状况：估价对象位于松阳县，道路通达度较好。附近有1路、10路、11路公交车，交通条件便捷度较好，周边停车便捷度一般。

(3) 环境状况：人文环境较好，小区内部绿化一般。

(4) 外部配套设施状况：周边有松阳农商银行、温州银行、中国银行等多个银行金融网点；有万家福超市、万家惠超市等公共生活配套设施，附近有松阳县实验小学、松阳县第一中学等教育配套设施，附近有松阳县人民医院、松阳县中医院等卫生配套服务，配套设施和基础设施比较完备。

五、价值时点

根据本项目的《松阳县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10月13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）》；

5、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）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《松阳县人民法院司法评估委托书》；

2、《权属证书》。

（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》，通行的估价方法有成本法、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，本次估价采用市场比较法进行估价。

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，选用科学的估价方法，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 10 月 13 日满足各项假设限制条件下的市场价值总价为：
人民币大写肆佰伍拾万元整。（¥450 万元）

估价对象评估结果一览表

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
松阳县西屏镇城南安置新村（古湖一区 4 幢 3 号）	472.60	9520	450

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郑志忠	4120170029		2022 年 10 月 21 日
刘昊昊	4120210190		2022 年 10 月 21 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘期为 2022 年 10 月 13 日。

十三、估价作业期

2022 年 10 月 13 日至 2022 年 10 月 21 日。

十四、报告有效期

2022 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 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、《松阳县人民法院司法评估委托书》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

松阳县人民法院
司法评估委托书

(2022)浙1124委评初字第100号
青田九乐房地产资产评估有限公司：

、 我院办理的申请执行人周丽君与被执行人徐跃飞民间借贷纠纷一案，决定对涉案标的物予以司法评估。经本院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：对坐落于松阳县西屏街道城南安置新村房产的价值进行评估

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《丽水市中级人民法院〈司法鉴定评估机构年度履职评价办法〉》的规定进行司法评估。本次评估请在10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5份)、**评估报告电子版（纸质报告全本扫描PDF格式，文件大小10M以内）、标的物图片及视频（邮箱地址：1187977251@qq.com）**与相关材料一并移交我院。

2022年10月13日

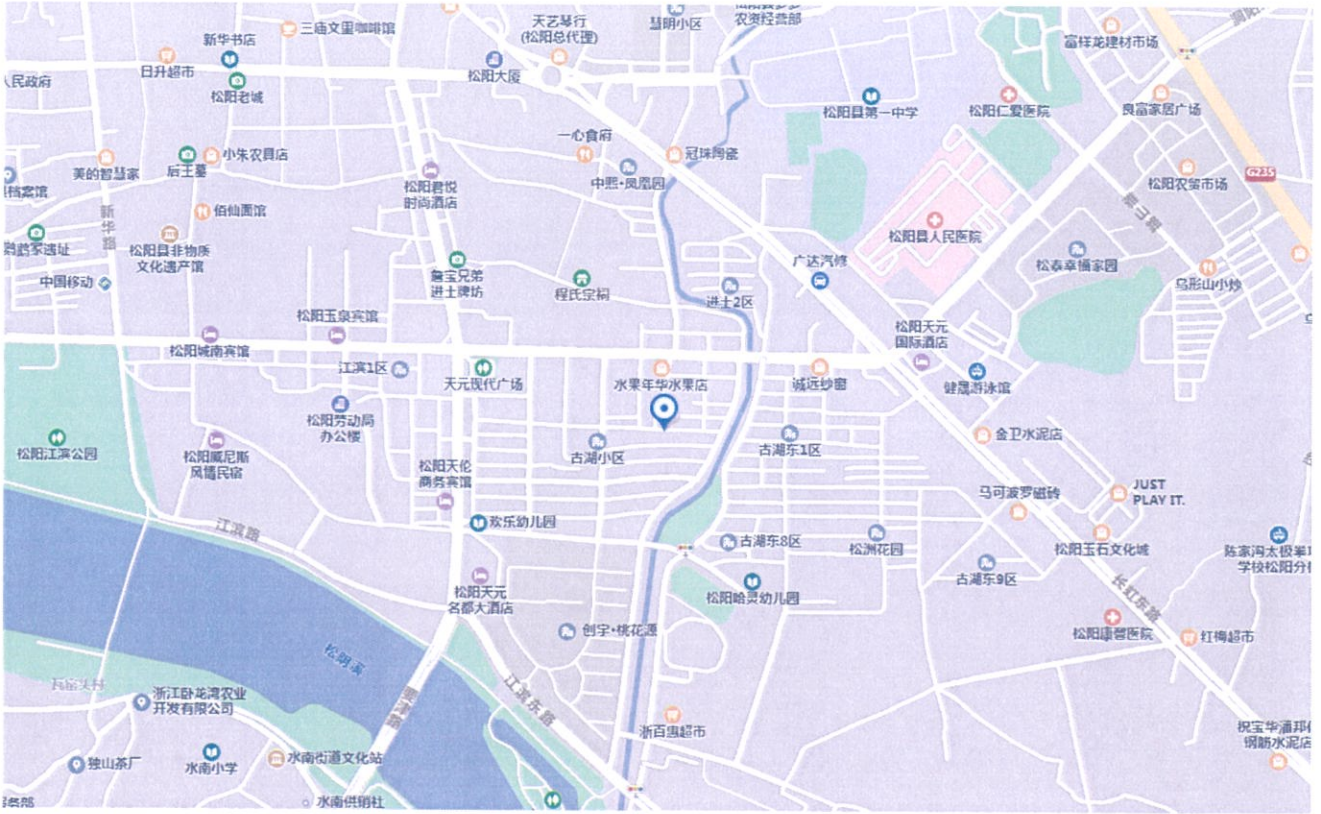
评估督办人：王芳

联系电话：8806248 传真：8018710

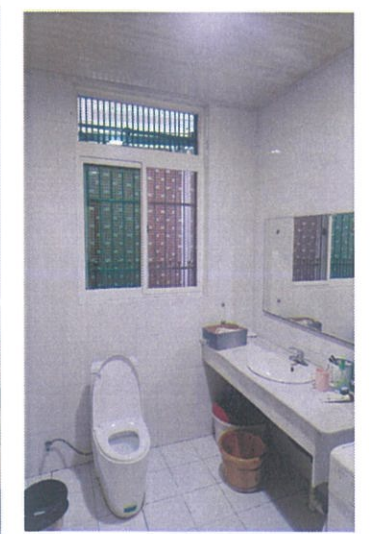
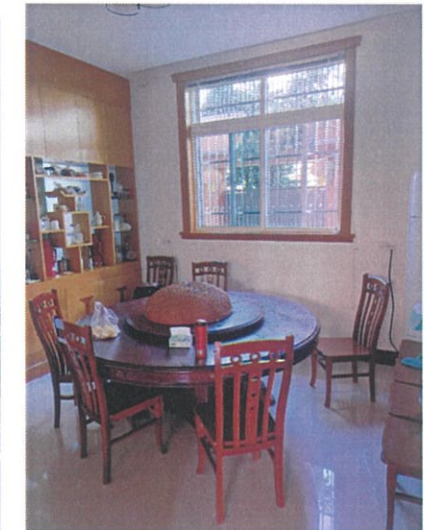
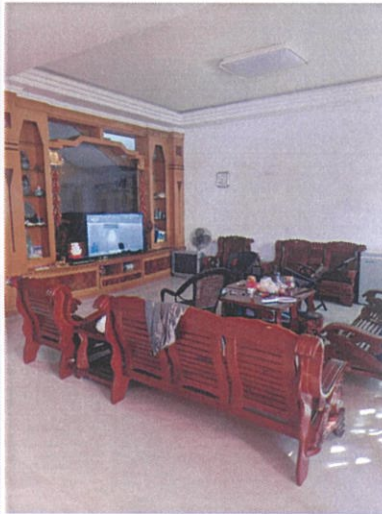
地址：松阳县西屏街道长松路1号 邮编：323400

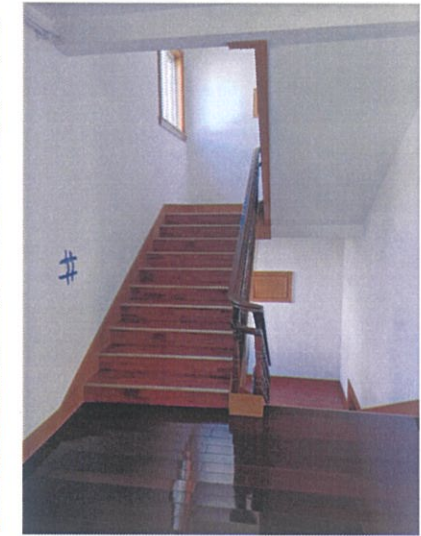
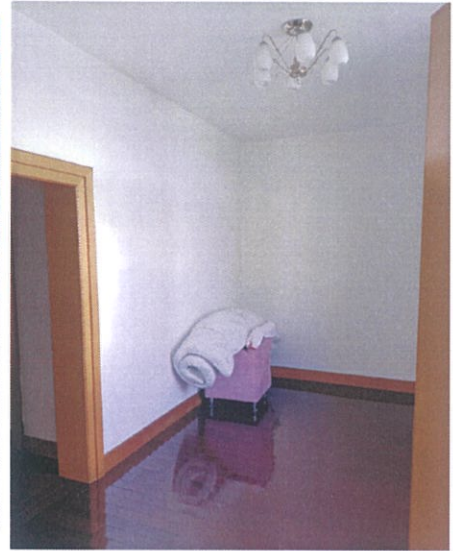
附：《对外委托司法评估材料移送清单》

估价对象位置图



估价对象现勘照片







徐跃飞

房屋所有权人	徐跃飞					
房屋坐落	松阳县西屏镇城南安置新村					
丘(地)号	02-28-92	产别	私产			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		混合	3	1-3	472.60	住宅
房屋状况						
共有人项			共有人项 等 1 人 共有权证号自 5113 至			
土地使用情况摘要						
土地证号			使用面积(平方米)		0.00	
权属性质			使用年限	年 月 日至	年 月 日	
设定他项权利摘要						
权利人	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
徐跃飞	抵押		150,000	2002-07-10	2003-06-25	2018-01-23
松阳县农村信用合作社	抵押		500,000,000	2018-01-23	2018-01-23	2018-01-23
松阳县农村信用合作社	抵押		500,000	2007-06-02	2010-06-01	2010-06-01
松阳县农村信用合作社	抵押		1200,000	2012-01-01	2014-01-01	2014-01-01
松阳县农村信用合作社	抵押		21,000,000	2014-02		2014-02

附

突出屋面部分不够2.20米高度,未

填发单位(章)
填发日期:

房屋共有人

项附

房屋所有权持证人

徐跃飞

房屋所有权证号

xp06234

房屋坐落

松阳县西屏镇城南安置新村

房屋建筑面积
(平方米)

472.60

共有人所占份额

设定他项权利摘要

权利人	设定日期	约定期限	注销日期
农行松阳县支行	2002-07-10	2003-06-25	2003.10.2
中国银行股份有限公司松阳县支行	2007-07-18	2008-7-17	2007.08.10
松阳县农村信用合作社营业部	2007-08-09	2010-1-08	2007.08.10
松阳县农村信用合作社营业部	2012-01-31	2015-1-25	2014.5.28
松阳县农村信用合作社营业部	2014-02-19	2015-3-15	2014.11.16

松阳县农村信用合作社 2016-01-26 2019-01-24 2016.01.17

附 记

突出屋面部分不够2.20米高度,未计算建筑面积。



填发单位(盖章):
填发日期: 2016年 01月 24日

教 国用(2002)字第 00342 号

中华人民共和国
国有土地使用证



土地使用者		徐跃	
土地座落		西屏镇城南安置新区	
土地用途		住宅	
地号	W-489	图号	01-(71)-4
土地	总面积	310.1	使用权面积
	自用使用权	310.1	
地	其中建筑占地	147.4	使用权面积
	共有使用权	—	
其中分摊		—	使用期限
建筑占地		—	
土地等级			—



四	东至板桥旱地坎脚已建围墙， 南至已建脚面坎坎为界，外坎， 西至徐林地坎坎脚已建围墙， 北至已建脚面坎坎为界，外坎
---	---

至

填发机关



(印)

土地等级

土地用途

面积

备注

不动 产 状 况	房2 坐落	松阳县西屏镇城南安置新村		
	不动产单元号	331124001058GB00489F00010001		
	权利人	徐跃飞、项啸		
	证件号	332528197702070032、332528197503090022		
	省编号	、		
	产权证号	西屏xp06234、西屏5113		
	用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积310.1m ² /房屋 所有权面积472.6m ²
	共有情况	共同共有	登记时间	
	权利性质			
	使用期限	-		
抵押状况	1、抵押权人:浙江松阳农村商业银行股份有限公司,抵押证明号:浙(2022)松阳县不动产证明第0000917号,债权数额:435.6,抵押方式:最高额抵押,抵押登记时间:2022-03-31,抵押期限:2022年03月31日至2025年03月30日止。			
查封状况	1、查封机关:松阳县人民法院,查封文号:(2022)浙1124执保77号,查封期限:2022年03月31日至2025年03月30日止。 2、查封机关:松阳县人民法院,查封文号:(2022)浙1124执保140号,查封期限:2022年06月08日至2025年06月07日止。 3、查封机关:丽水市莲都区人民法院,查封文号:(2022)浙1102执保249号,查封期限:2022年04月15日至2025年04月14日止。 4、查封机关:松阳县人民法院,查封文号:(2022)浙1124执保123号,查封期限:2022年05月16日至2025年05月15日止。 5、查封机关:松阳县人民法院,查封文号:(2022)浙1124执保86号,查封期限:2022年04月01日至2025年03月31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
2022年06月24日 10时51分05

不动产登记信息查询
专用章

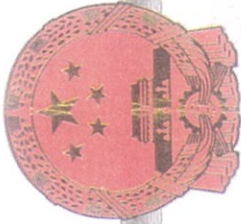
专业帮助

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

二〇二二年十月二十一日





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	注册资本	壹佰万元整
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）	成立日期	2013年03月29日
法定代表人	黄荣尚	营业期限	2013年03月29日至2033年03月28日
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）		
住所	浙江青田县鹤城街道校场路11号-1一楼		



登记机关
2022年06月22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



发证机关：

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. 00277526

姓名 / Full name
郑志忠

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
412932196812272315

注册号 / Registration No.
4120170029

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
2023-03-24

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.


发证机关
No. 00260846

姓名 / Full name
刘昊昊

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
41052119901009401X

注册号 / Registration No.
4120210190

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
2024-04-20

持证人签名 / Bearer's signature
刘昊昊

