

房地产估价报告

估价项目名称：台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号的房地产市场价值评估

估价委托人：椒江区人民法院

房地产估价机构：台州市德衡房地产资产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师：

吴丹 注册证号： 5320150014

苏月辉 注册证号： 3220210261

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十五日

房地产估价报告编号：台德衡估（2022）第 F10-03 号

致估价委托人函

椒江区人民法院：

受贵院委托，我对位于台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号的房地产价值进行了评估。

1、价值时点：2022 年 10 月 21 日（估价委托之日）。

2、估价对象：位于台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号，权利人为吴志雪、陈永，建筑面积为 294 平方米，另有地下室建筑面积 99.1 平方米；超建面积：1-3 层 1.67 平方米，夹层 56.03 平方米，4 层 83.88 平方米，共计 141.58 平方米。土地使用权面积 91.20 平方米，超面积为 12.16 平方米。混合结构，约建成于 2009 年，规划用途为住宅，地类（用途）为住宅，土地使用权性质为批准拨用。

3、估价目的：为估价委托人司法处置房地产（含土地）的价值提供参考。

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：我公司依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，按照房地产估价程序，通过市场调查和实地查勘，遵循独立客观公正、合法、谨慎等估价原则，对估价对象进行了分析、测算和判断，确定在满足估价假设和限制条件前提下的估价结果为：

估价对象	建筑面积 (m ²)	假定未设立法定优先受偿权 下的价值		估价师知悉的 法定优先受偿 款(万元)	市场价值 (万元)
		单价(元/m ²)	总价(万元)		
台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号	294	10434	307	0	307
超建 (1-3 层、夹 层、4 层)	141.58	1100	16	0	16
地下室	99.1	1500	15	0	15
合计	534.68	-	338	0	338

房地产市场价值大写金额：人民币叁佰叁拾捌万元整。

特别提示：

(1)估价委托方提供的估价对象已设定抵押权，于价值时点，经估价委托人告知，本次评估结果不考虑他项权利等应扣除金额，为完全市场价值；

(2)本报告估价结果受估价的假设和限制条件制约；

(3)当事人或者利害关系人对正式报告有异议的，应当自收到估价报告之日起十日内，通过委托人向房地产估价机构转交书面意见；

(4)本报告估价结果是估价对象土地使用权类型为划拨条件下的市场价值。另外，估价对象如办理转让手续需向政府补交土地出让金，具体补交金额以当地不动产登记部门核定为准；

(5) 本报告包含固定装修，不包含可移动物品。

台州市德衡房地产资产评估事务所（普通合伙）

法人代表：吴丹

二〇二二年十月二十五日



第一部分 估价师声明

我们郑重声明:

1、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;

2、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;

3、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;

4、注册房地产估价师按照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《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》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作,撰写估价报告;

5、注册房地产估价师已于2022年10月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,估价人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任;

6、没有人对本评估报告提供了重要专业帮助。

第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》《不动产登记信息查询记录》、《不动产登记情况查询结果证明书》等资料,注册房地产估价师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,经实地目测与权属证书上记载数字大体相当,但未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、委托估价方提供的其他相关资料、数据真实可靠。

3、估价对象为住宅房地产,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、委托方拥有估价对象完全权益,包括房屋所有权和国有土地使用权。

5、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。

6、本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权为假设前提。

7、本次估价假设未签署针对估价对象的无限期或严重影响评估价值的租赁协议为前提。

8、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分,但并未进行结构测试,未能确定物业有无结构性损坏,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及检测的情况下,本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题,并能正常安全使用。

9、国家宏观经济政策变化、房地产市场的波动、自然灾害等不可抗力以及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价值有较大幅度的变化,本次估价未考虑这种未来可能的变化对估价结果的影响。

（二）特殊事项假设

- 1、未定事项假设：本次估价不存在未定事项，没有未定事项假设。
- 2、背离事实假设：根据估价委托人提供的资料显示，估价对象已经设定的抵押权，于价值时点时尚未注销。经估价委托人告知，本次评估不考虑估价对象他项权利等状况。
- 3、不相一致假设：本次估价不存在不相一致的事项，没有不相一致假设。
- 4、依据不足假设：本次估价对象所属权证未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2009 年，本次估价房屋建成年份假设以实际调查为准（若实际建成年份与本次评估假设相差 2 年以上，则本报告估价结果须作相应调整）。

二、估价报告使用限制条件

- 1、本报告仅供椒江区人民法院司法处置房地产（含土地）的价值提供参考，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。市场价值最终数额由双方根据市场风险、变现难易情况、政府有关税费缴纳等情况确定。
- 2、在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。
- 3、本报告的内容及评估价值等事宜，由台州市德衡房地产资产评估事务所（普通合伙）负责解释。未经本公司书面同意，不得向委托方和按规定报送的有关部门以外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。
- 4、本评估报告使用期限自评估报告出具之日起壹年。
- 5、本估价报告的全部或部分内容复印件均无效。
- 6、本报告中所使用的货币为人民币。

三、需要特别说明的其他事项

- 1、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人通知本估价机构更正，否则误差部分无效。
- 2、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的的价格或价值揭示、显现出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担当事方最终决策定价的责任。
- 3、本次评估报告所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响。
- 4、本次估价对象的土地性质、用途、房屋面积等资料以委托方提供的资料为准，若涉及评估的相关数据等资料有变化，须重新评估。

第三部分 估价结果报告

一、委托估价方：

名称：椒江区人民法院

地址：椒江区云西路 233 号

二、房地产估价机构

1、名称：台州市德衡房地产资产评估事务所（普通合伙）

2、法定代表人：吴丹

3、地址：浙江省台州市椒江区市府大道 62 号四楼南面

4、备案等级：贰级

5、备案证书编号：浙建房估证字（2005）002 号

6、营业执照注册号：91331001768682598N

7、备案证书有效期：2021 年 11 月 02 日至 2024 年 11 月 01 日

8、联系人：金德敏

9、联系电话：0576-88809910

三、估价目的

为估价委托人司法处置房地产（含土地）的价值提供参考。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象的财产范围为台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号，建筑面积为 294 平方米，另有地下室建筑面积 99.1 平方米；超建面积：1-3 层 1.67 平方米，夹层 56.03 平方米，4 层 83.88 平方米，共计 141.58 平方米。土地使用权面积 91.20 平方米，超面积为 12.16 平方米。以及分享的配套设施使用权价值，土地用途为城镇住宅用地。

（二）估价对象权益状况

1、房屋登记状况：

房屋坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号		
房屋所有权人	吴志雪、陈永		
房屋所有权证号	台房权证台字第 S0021219 号、台房权证台字第 S0021218 号		
建筑面积 (㎡)	294		
房屋所在层数/总层数	1-3/5	建筑结构	混合
设计用途	住宅		
附记	① 共有人: 陈永、吴志雪。 ② 地上房屋 4 层, 地下房屋 1 层, 房屋所在 1-3 层。 ③ 另有地下室建筑面积 99.1 平方米; 超建面积: 1-3 层 1.67 平方米, 夹层 56.03 平方米, 4 层 83.88 平方米, 共计 141.58 平方米。 ④ 本幢房号自东往西编排。		

2、土地登记状况:

座落	台州市赞扬南苑 43 幢东 3、4
土地使用权人	陈永
土地使用证号	台开国用 (2008) 第 0593 号
地类 (用途)	住宅
使用权类型	批准拨用
终止日期	/
使用权面积 (㎡)	91.20
记事	超面积为 12.16 平方米。

3、其他权利状况:

类型	状况描述
租赁权	于价值时点, 估价对象不考虑租赁权。
抵押权	于价值时点, 估价对象不考虑抵押权。
其他他项权利状况	除上述权利外, 估价对象不考虑如地役权等其他他项权利。

(三) 估价对象实物登记状况

估价对象为台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号，房地产状况具体如下：

1、土地实物状况

土地实物状况一览表	
估价对象坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号
地块四至	东至富民路，南至荣和路，西至小路，北至市府大道
权利性质	划拨
土地形状	土地形状较规则，呈较规则多边形。
地势	该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好，无洪水淹没的可能性。
土地开发程度	至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通气及红线内“场地平整”）。

2、建筑实物状况

建筑物实物状况一览表		
坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号	
建筑物外观	5 层自建房	
结构	混合	
建筑年份	约建成于 2009 年	
房屋总层数	5 层（其中地上 4 层，地下 1 层）	
所在层数	第 1-3 层	
建筑面积	建筑面积为 294 平方米，另有地下室建筑面积 99.1 平方米；超建面积：1-3 层 1.67 平方米，夹层 56.03 平方米，4 层 83.88 平方米，共计 141.58 平方米。	
土地使用权面积	土地使用权面积 91.20 平方米，超面积为 12.16 平方米	
层高	标准层高	
朝向	南	
临街情况	近市府大道	
停车方便情况	停车较便捷	
平面布局	规则合理	
装饰装修	外墙	外墙贴墙砖
	室内	室内精装修，一层大厅，夹层厨房，二层前面两间卧室，后面一间；三层后面客厅，前面两间卧室；四层前后各一间，每层均有卫生间
设备设施	水电	暗设
	其他设备	网络等设施
使用维护	实际用途	住宅

	现状	自住
	维护情况	保养维护良好,实地查勘没有发现不均匀沉降,地面、墙面、门窗保养维护较好

(四) 估价对象区位状况

1、位置状况	位置、坐落、距离	估价对象位于椒江区,东至富民路,南至荣和路,西至小路,北至市府大道,距台州市人民政府约 3.3 公里。
2、交通状况	道路通达状况	估价对象近市府大道,道路级别较好,道路通达度较好。
	公共交通状况	附近有公交 118 路、123 路、126 路、903 路等多条公交线路,公共交通较便捷。
3、配套设施状况	基础设施状况	区域基础设施“六通”(即通路、供电、供水、排水、通讯、通气)。
	公共配套设施状况	周边有吴叶村农贸市场、金地中城广场、台州经济开发区文华小学、书生中学、星辉菜场、台州银行、中国银行、麦德龙、快乐壹加壹景元分校、台州开发区商业街等配套设施,公共配套设施较完善。
4、环境状况	自然环境及人文环境	估价对象所在区域自然环境和人文环境较好。
	居住氛围	估价对象周边居住较密集,周边居住氛围较好。
	商业氛围	估价对象附近有金地中城广场,周边商业氛围较好。

五、价值时点

根据《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》相关规定,结合本次估价目的和估价委托人的意见,价值时点确定为二〇二二年十月二十一日。

六、价值类型

本报告估价结果的价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价格,为估价对象在价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

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。

法定优先受偿款，是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额及其他法定优先受偿款。

七、估价原则

房地产估价遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循合法原则、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。

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。

八、估价依据

（一）国家和地方的有关法律法规及办法

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号），于2007年修正（中华人民共和国主席令第32号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号），于2007年修正（中华人民共和国主席令第32号）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号），于2014年修正（中华人民共和国国务院令第653号）；

5、《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》（1990年5

月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号)，于 2020 年修订（中华人民共和国主席令 732 号）；

6、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（最高人民法院 2001 年 11 月 16 日发布）

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布）；

8、《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）自 2016 年 12 月 1 日起施行。

9、《中华人民共和国拍卖法》1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正；

10、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》（中华人民共和国主席令第二十三号）；

11、《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》于 2009 年 8 月 24 日由最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过，现予公布，自 2009 年 11 月 20 日起施行；

（二）有关规范性及标准

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291 - 2015；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899 - 2013；

3、《房屋完损等级评定标准》城住字（1984）第 678 号，1984 年 11 月 8 日建设部发布，自 1985 年 1 月 1 日起试行。

（三）取价依据

1、《浙江省建筑工程预算定额》（2010 版）；

2、估价人员现场查勘收集、调查的有关资料；

3、估价人员搜集的近期房地产交易市场资料。

（四）权属依据

1、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》《不动产信息查

询记录》、《不动产登记情况查询结果证明书》等复印件；

- 2、《司法评估委托书》；
- 3、其他相关资料。

九、估价方法

根据估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关技术要求，结合估价对象特点和所在区域房地产市场状况，本报告采用比较法和收益法估价。

1、比较法，是选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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2、收益法，是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{收益法的公式：计算公式： } V = \sum_{t=1}^i \frac{A_t}{(1+Y)^t} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

式中：V—房地产价值时点收益价格；

A_t —房地产未来 t 年内各年净收益；

A—房地产 t 年后无变化的年净收益；

t—净收益有变化的年限；

Y—房地产资本化率；

n—房地产剩余收益年限。

十、估价结果

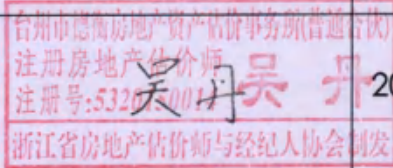
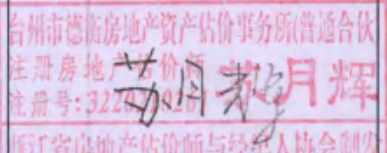
根据估价目的，遵循估价原则，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在维持使用现状前提下，于价值时点的估价结果如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)	假定未设立法定优先受偿权下的价值		估价师知悉的法定优先受偿款(万元)	市场价值 (万元)
		单价(元/m ²)	总价(万元)		

台州市赞扬南苑 43幢3号至4号	294	10434	307	0	307
超建(1-3层、夹 层、4层)	141.58	1100	16	0	16
地下室	99.1	1500	15	0	15
合计	534.68	-	338	0	338

房地产市场价值大写金额：人民币叁佰叁拾捌万元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴丹	5320150014		2022年10月25日
苏月辉	3220210261		2022年10月25日

十二、实地查勘期

2022年10月24日

十三、估价作业期

2022年10月21日至2022年10月25日

第五部分 估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

估价对象为坐落于台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号，房地产状况具体如下：

1、土地实物状况

土地实物状况一览表	
估价对象坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号
地块四至	东至富民路，南至荣和路，西至小路，北至市府大道
权利性质	划拨
土地形状	土地形状较规则，呈较规则多边形。
地势	该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好，无洪水淹没的可能性。
土地开发程度	至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通气及红线内“场地平整”）。

2、建筑实物状况

建筑物实物状况一览表	
坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号
建筑物外观	5 层自建房
结构	混合
建筑年份	约建成于 2009 年
房屋总层数	5 层（其中地上 4 层，地下 1 层）
所在层数	第 1-3 层
建筑面积	建筑面积为 294 平方米，另有地下室建筑面积 99.1 平方米；超建面积：1-3 层 1.67 平方米，夹层 56.03 平方米，4 层 83.88 平方米，共计 141.58 平方米。
土地使用权面积	土地使用权面积 91.20 平方米，超面积为 12.16 平方米
层高	标准层高
朝向	南
临街情况	近市府大道
停车方便情况	停车较便捷

平面布局	规则合理	
装饰装修	外墙	外墙贴墙砖
	室内	室内精装修, 一层大厅, 夹层厨房, 二层前面两间卧室, 后面一间; 三层后面客厅, 前面两间卧室; 四层前后各一间, 每层均有卫生间
设备设施	水电	暗设
	其他设备	网络等设施
使用维护	实际用途	住宅
	现状	自住
	维护情况	保养维护良好, 实地查勘没有发现不均匀沉降, 地面、墙面、门窗保养维护较好

建筑物状况分析:

估价对象建筑物约建成于 2009 年, 建筑结构成新率较好, 近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换, 总体来说, 估价对象整体情况较好, 无明显瑕疵, 无论是出售或出租均有一定的市场接受度。

(二) 权益状况描述与分析

1、房屋登记状况:

房屋坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号		
房屋所有权人	吴志雪、陈永		
房屋所有权证号	台房权证台字第 S0021219 号、台房权证台字第 S0021218 号		
建筑面积 (㎡)	294		
房屋所在层数/总层数	1-3/5	建筑结构	混合
设计用途	住宅		
附记	① 共有人: 陈永、吴志雪。 ② 地上房屋 4 层, 地下房屋 1 层, 房屋所在 1-3 层。 ③ 另有地下室建筑面积 99.1 平方米; 超建面积: 1-3 层 1.67 平方米, 夹层 56.03 平方米, 4 层 83.88 平方米, 共计 141.58 平方米。 ④ 本幢房号自东往西编排。		

2、土地登记状况:

座落	台州市赞扬南苑 43 幢东 3、4
土地使用权人	陈永

土地使用证号	台开国用(2008)第0593号
地类(用途)	住宅
使用权类型	批准拨用
终止日期	/
使用权面积(㎡)	91.20
记事	超面积为12.16平方米。

3、其他权利状况:

类型	状况描述
租赁权	于价值时点,估价对象不考虑租赁权。
抵押权	于价值时点,估价对象不考虑抵押权。
其他他项权利状况	除上述权利外,估价对象不考虑如地役权等其他他项权利。

权益状况分析:估价对象房屋所有权人和土地使用权人一致,土地性质为划拨,经估价委托人确认,本次估价不考虑估价对象他项权利状况,为估价对象完整权利状况下的市场价值。

(三) 区域状况描述与分析

1、位置状况	位置、坐落、距离	估价对象位于椒江区,东至富民路,南至荣和路,西至小路,北至市府大道,距台州市人民政府约3.3公里。
2、交通状况	道路通达状况	估价对象近市府大道,道路级别较好,道路通达度较好。
	公共交通状况	附近有公交118路、123路、126路、903路等多条公交线路,公共交通较便捷。
3、配套设施状况	基础设施状况	区域基础设施“六通”(即通路、供电、供水、排水、通讯、通气)。
	公共配套设施状况	周边有吴叶村农贸市场、金地中城广场、台州经济开发区文华小学、书生中学、星辉菜场、台州银行、中国银行、麦德龙、快乐壹加壹景元分校、台州开发区商业街等配套设施,公共配套设施较完善。
4、环境状况	自然环境及人文环境	估价对象所在区域自然环境和人文环境较好。
	居住氛围	估价对象周边居住较密集,周边居住氛围较好。
	商业氛围	估价对象附近有金地中城广场,周边商业氛围较好。
5、区域发展前景		估价对象地处椒江区,所在区域公共配套设施较完善,公共交通便捷度较便捷,居住氛围较好,房地产业发展前景较好。

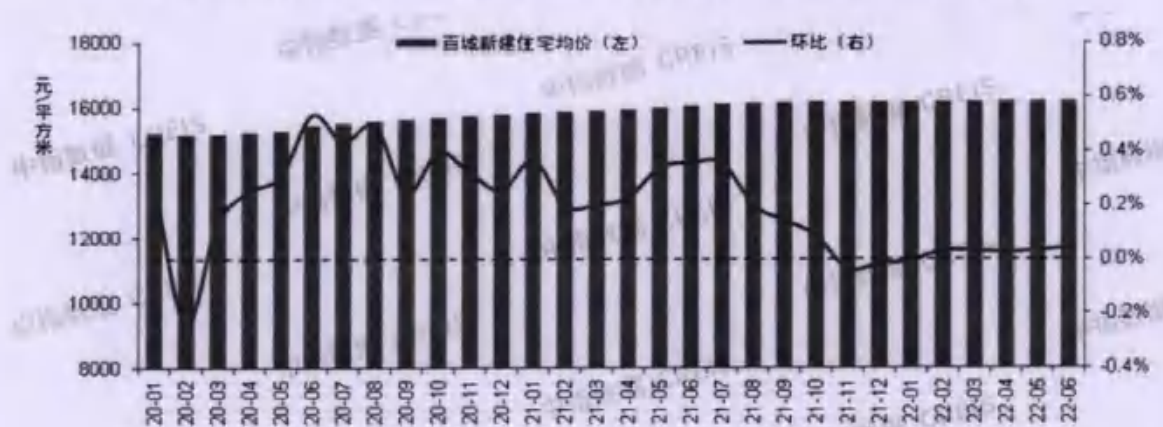
二、市场背景描述与分析

(一) 全国房地产市场

2022年上半年,受多地疫情反复等超预期因素影响,全国房地产市场经历了前所未有的挑战,商品房销售规模大幅下降,房地产开发投资累计同比首次负增长。同时,我国经济运行的外部环境仍严峻复杂,经济下行压力加大,“稳地产”对“稳经济”十分重要。今年以来,中央和各部委频繁释放积极信号,各地全面落实因城施策,上半年地方优化政策近500次,创历史同期新高,行业政策环境进入宽松周期。随着疫情影响的逐渐减弱以及政策效果的持续显现,5月以来重点城市销售面积环比转增,市场底部回升。

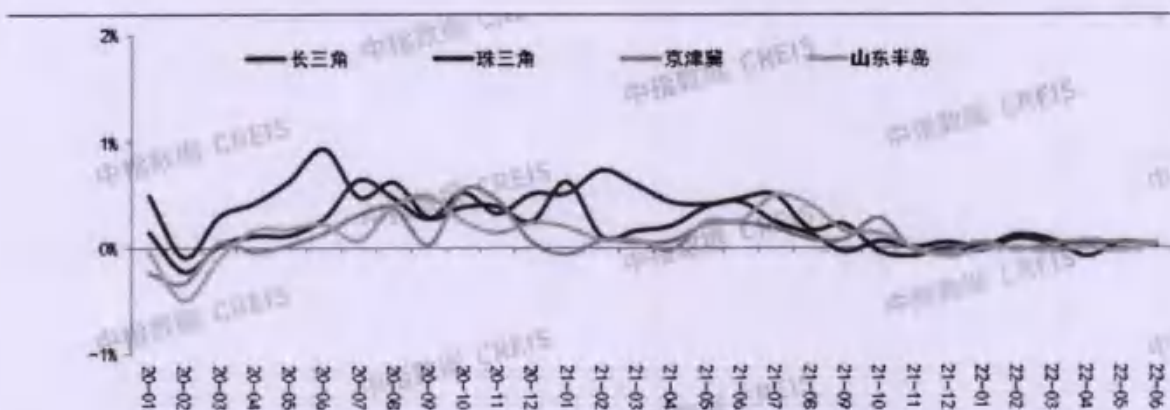
1、价格水平:上半年新房与二手房价格累计均小幅上涨,房价呈现企稳横盘态势

图:2020年1月至2022年6月百城新建住宅均价及环比变化



百城新建住宅方面,2022年上半年百城新建住宅价格累计上涨0.15%,房价现底部企稳迹象。根据中国房地产指数系统百城价格指数,2022年上半年百城新建住宅价格累计上涨0.15%,为2016年以来同期最低水平,涨幅较2021年同期收窄1.55个百分点。4月以来,在持续性的稳楼市政策助力下,百城新建住宅价格稳中微升,6月百城新建住宅均价16205元/平方米,环比上涨0.04%,房价呈现底部企稳迹象。

图:2020年1月以来主要城市群新建住宅均价环比变化



分梯队来看，一线城市新建住宅价格持续横盘，上半年累计上涨 0.21%，累计涨幅处近五年同期较低水平；二线城市新房价格有所恢复，累计上涨 0.33%；三四线代表城市新房价格持续低迷，上半年各月价格环比均下跌。

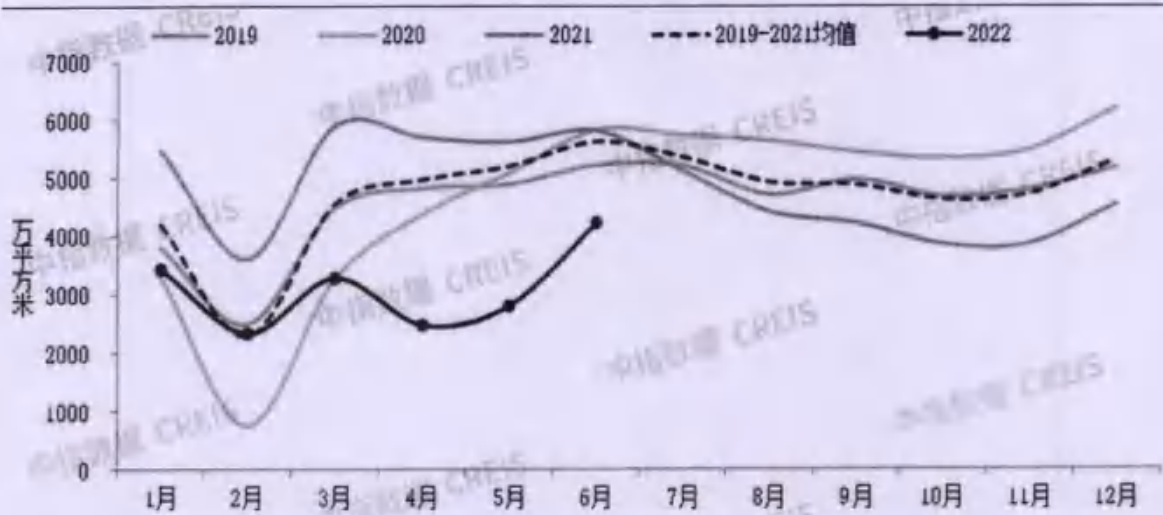
分城市群来看，长三角上半年价格累计上涨 0.24%，新房市场稳步恢复，嘉兴、宁波等城市房价累计涨幅均超 1%；珠三角价格累计涨幅较 2021 年同期收窄幅度最大，房价低位盘整，肇庆、中山等城市新建住宅价格累计跌幅居百城前列；京津冀新房市场分化，价格恢复动力不足；山东半岛新房市场仍显低迷，价格累计变化由涨转跌。

百城二手住宅方面，根据中国房地产指数系统百城价格指数，2022 年上半年百城二手住宅价格累计上涨 0.17%，较 2021 年上半年收窄 2.39 个百分点，较 2021 年下半年亦有所收窄。受多地疫情反复冲击，市场信心有所走弱，5 月、6 月价格环比再次下跌，但跌幅有限，房价整体呈横盘态势。

2、成交规模：上半年重点城市住宅销售面积同比下降超四成，5 月起环比转增，市场底部回升

2022 年 1-5 月，全国商品房销售面积为 5.1 亿平方米，同比下降 23.6%，商品房销售额为 4.8 万亿元，同比下降 31.5%。5 月，全国商品房销售面积、销售额同比降幅较 4 月分别收窄 7.2 和 8.9 个百分点，市场边际有所修复。

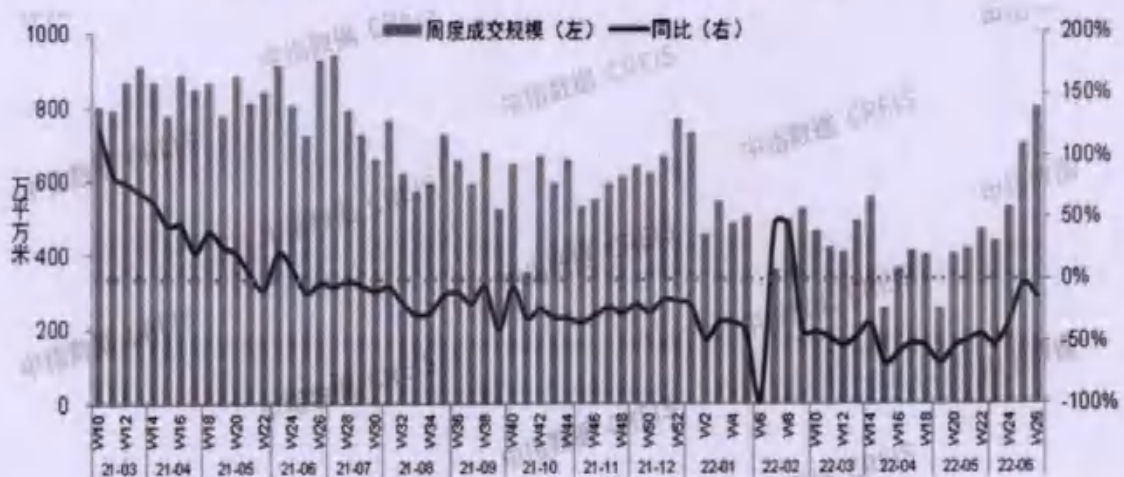
图：2019 年以来 100 个代表城市新建商品住宅月度成交面积



上半年，重点 100 城新建商品住宅成交面积降幅超四成，购房者置业信心不足，成交规模为近几年同期最低水平，市场延续调整态势。根据中指数据，2022 年上半年，重点 100 城新建商品住宅月均成交面积约 3099 万平方米，同比下降 42%（受部分安置房项目集中网签等因素影响，6 月广州、青岛和苏州等城市商品住宅成交规模环比明显增长，若剔除安置房数据，重点 100 城成交面积同比下降 44%），与 2019-2021 年同期均值相比下降 31%，较 2019 年同期下降 28%，市场情绪整体偏低。

5-6 月，政策优化叠加疫情影响逐渐弱化，热点城市房地产市场略有恢复，重点 100 城成交面积同比降幅持续收窄，5 月环比转增，6 月环比继续增长，据初步统计，6 月环比增幅在五成左右，同比降幅收窄至 27%（若剔除安置房，6 月环比增长近四成，同比下降约 34%）。

图：2021 年以来重点 50 城商品住宅周度成交面积及同比走势



从周度数据来看，5 月以来，重点 50 城商品住宅周度成交面积整体呈回升态势，

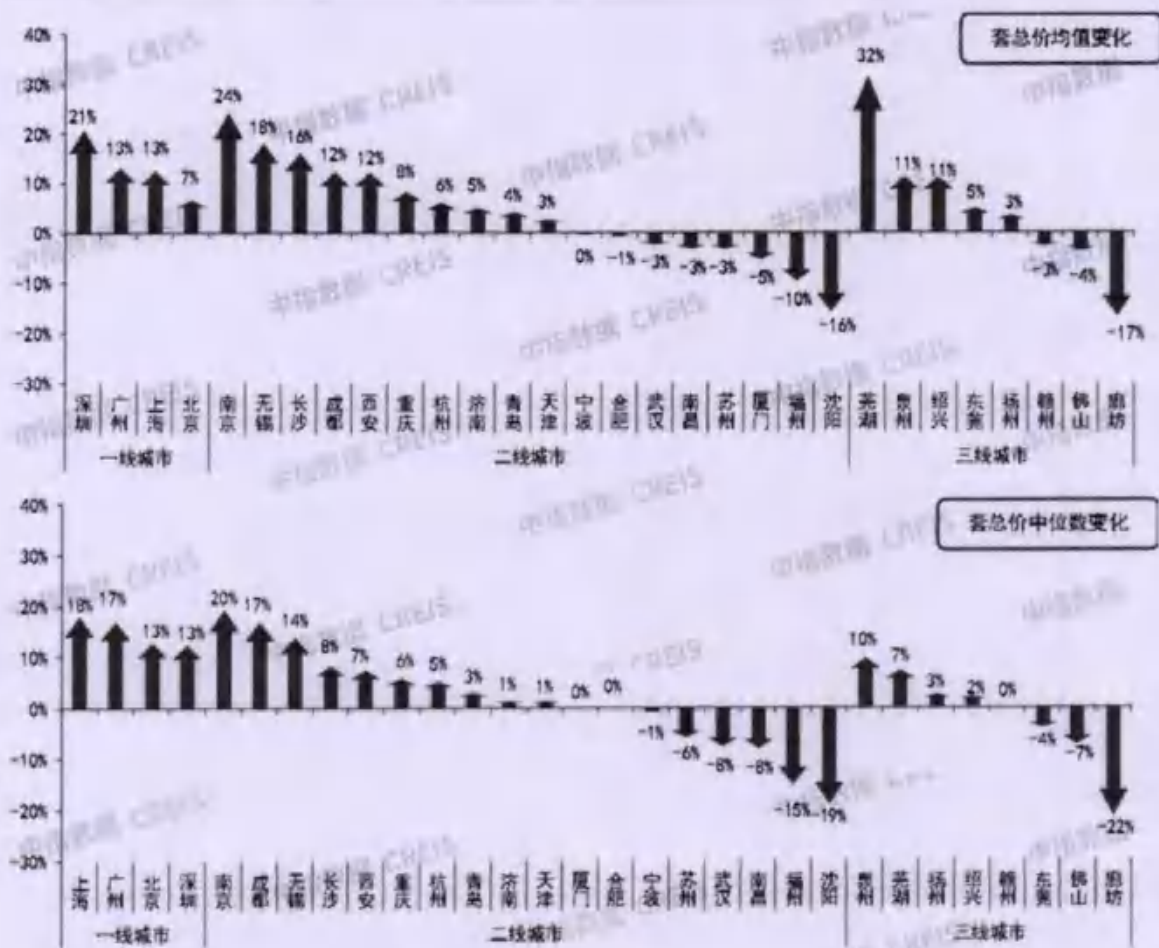
第 26 周(6 月 20-26 日), 重点 50 城商品住宅总成交面积 796.2 万平米, 同比下降 14.1%。市场成交规模的环比提升, 一方面, 因政策效果初显, 市场情绪有所修复; 另一方面, 部分城市项目集中网签, 一定程度亦带动交易数据回升(受部分安置房项目集中网签等因素影响, 广州、青岛、苏州、温州等城市近期周度成交规模显著增长, 若剔除安置房数据, 重点 50 城第 26 周成交面积同比下降 27%)。

不同梯队城市来看, 2022 年上半年, 在部分地区疫情反复、政策效果不及预期等影响下, 一线城市商品住宅成交面积同比下降 32.9%, 二线代表城市同比下降 42.0%, 三四线代表城市同比下降 43.8%。6 月, 各线代表城市新建商品住宅成交面积环比均增长, 但同比仍延续下降趋势, 其中一线城市同比下降 8.1%, 降幅明显收窄, 市场信心有所改善, 三四线城市同比降幅超三成。

二手住宅方面, 1-5 月重点城市成交规模明显下行, 5 月中下旬起市场情绪有所修复。2022 年 1-5 月, 15 个代表城市二手住宅累计成交面积为 3015 万平方米, 同比下降 49.6%, 较 2019-2021 同期均值下降 30.3%。二季度受疫情反复和市场预期偏弱等因素影响, 市场成交延续低温态势, 5 月中下旬以来, 部分热点城市市场情绪有所修复。

3、需求结构: 短期刚需观望情绪浓, 改善性需求韧性强, 多数城市 90 平以下住宅占比回落

图: 2022 年 1-5 月 30 个代表城市套总价均值和中位数较 2021 年变化图



2022年以来,宏观经济下行压力明显加大、居民收入预期走弱以及市场预期不稳等因素,对刚需置业群体的影响更加明显,购房者观望情绪更重,特别是房价较高的热点一二线城市,低总价段产品的刚需客户买房意愿下降明显,需求释放动力不足,而较高总价段产品的改善性群体入市积极性相对较好,改善型产品体现出一定韧性。

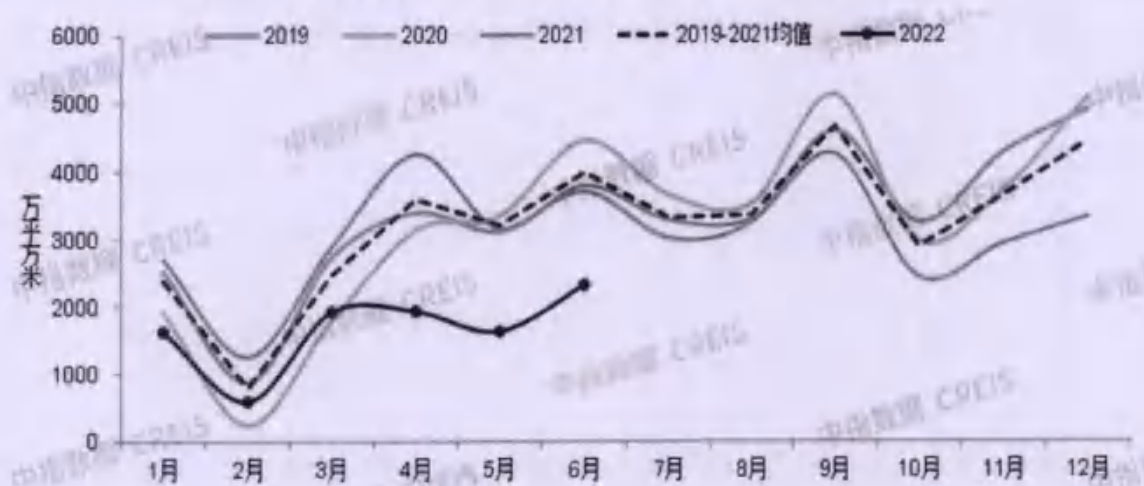
受此影响,30个代表城市中超半数城市平均套总价延续上涨趋势,深圳、南京、无锡、芜湖等城市成交套总价均值及中位数涨幅较为突出,沈阳、福州、苏州、廊坊、佛山等城市楼盘成交套总价均值与中位数均较2021年有所下跌。

市场主流需求仍聚焦90-120平方米产品,代表城市90-120平方米住宅成交套数占比普遍在四成以上。从成交套数占比变化来看,多数城市90平以下产品占比下降,改善性产品占比有所提升。与2021年相比,30个代表城市中,19个城市90平米以下面积段产品成交占比下降,刚需户型表现整体偏弱。19个城市120-144平方米成交套数占比有所提升;21个城市144-200平方米和21个城市200平方米以上大户型成交套数占比小幅提升,改善类产品表现相对较好。

4、供求关系：供应明显走弱，库存维持高位，短期库存出清周期延长

今年以来，企业资金压力不减叠加市场调整态势延续，房企新开工积极性不足。2022年1-5月，全国房屋新开工面积为5.2亿平方米，同比下降30.6%。全国房屋施工面积为83.2亿平方米，同比下降1.0%。房屋竣工面积为2.3亿平方米，同比下降15.3%。

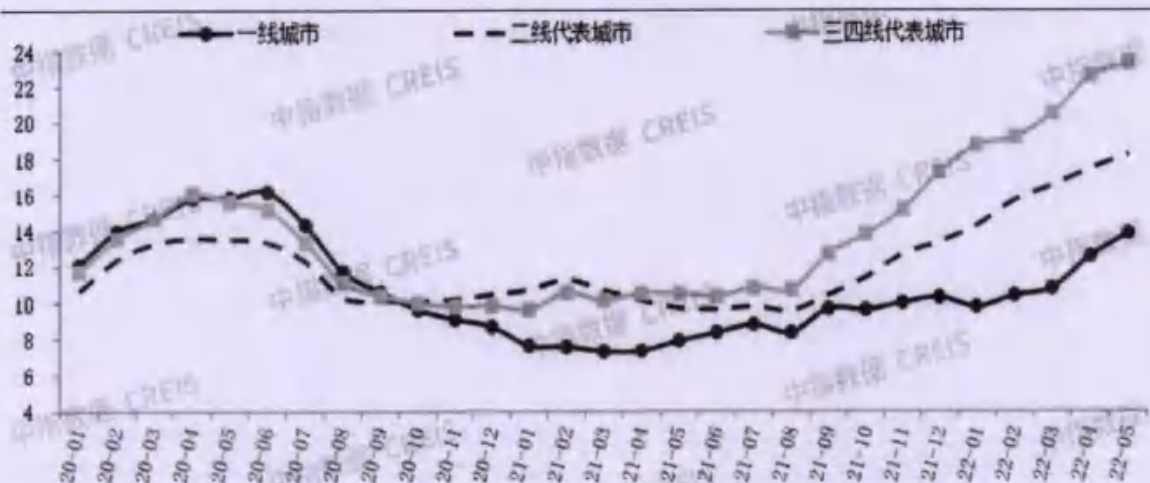
图：2019年以来50个代表城市商品住宅月度供应面积走势



上半年重点城市供应端明显走弱，新批上市面积同比降幅超四成，6月房企推盘意愿提升。2022年上半年，受购房者观望情绪浓厚、疫情管控和市场销售低迷等因素影响，房企推盘积极性不足，供应节奏明显放缓。据初步统计，2022年上半年，重点50城商品住宅月均新批上市面积1675万平方米，同比下降44%，与2019-2021年同期均值相比下降39%，较2019年同期亦下降39%。6月，企业推盘节奏有所加快，50个代表城市商品住宅月均供应规模同比下降近四成，降幅较5月收窄约10个百分点，环比增长42%，市场供应端有所修复。

重点城市短期库存稳定在相对高位，出清周期有所延长。截至5月末，50个代表城市商品住宅可售面积处于2017年以来的相对高位，接近12个月月均销售面积计算，短期库存出清周期为15.3个月，较2021年末延长3.3个月；若接近6个月月均销售面积计算，短期库存出清周期为18.9个月，较2021年末延长5.0个月。

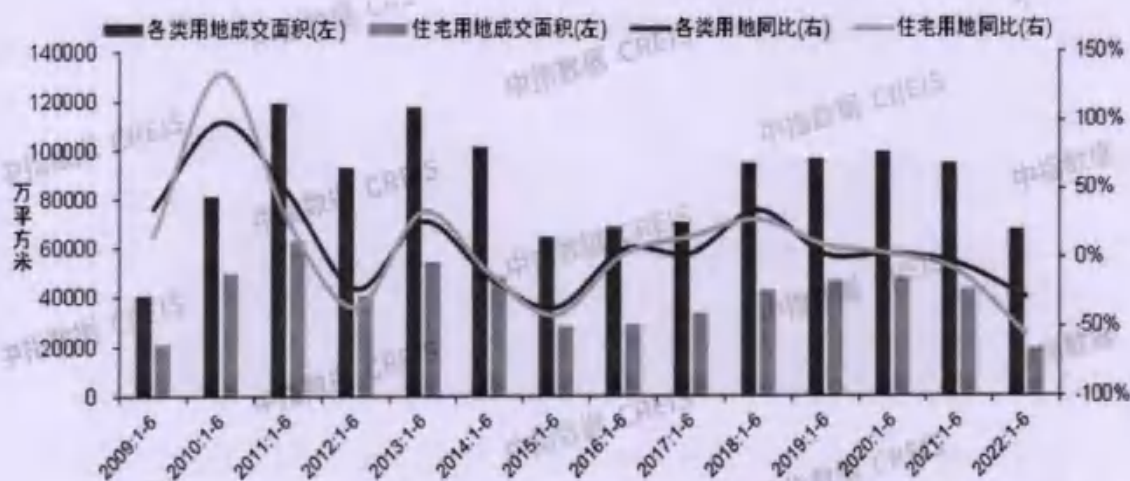
图：2020年以来各线代表城市商品住宅短期库存出清周期（接近6个月月均销售面积计算）



分梯队来看，截至 2022 年 5 月底，接近 6 个月月均销售面积计算，一线城市短期库存出清周期 13.9 个月；二线代表城市出清周期 18.3 个月，较 2021 年末延长 4.9 个月，短期库存面临一定压力；三四线代表城市出清周期 23.4 个月，较 2021 年末延长 6.1 个月，市场库存去化压力较大。

5、土地供求：300 城住宅用地供需规模同比大幅缩量，市场低温态势未改

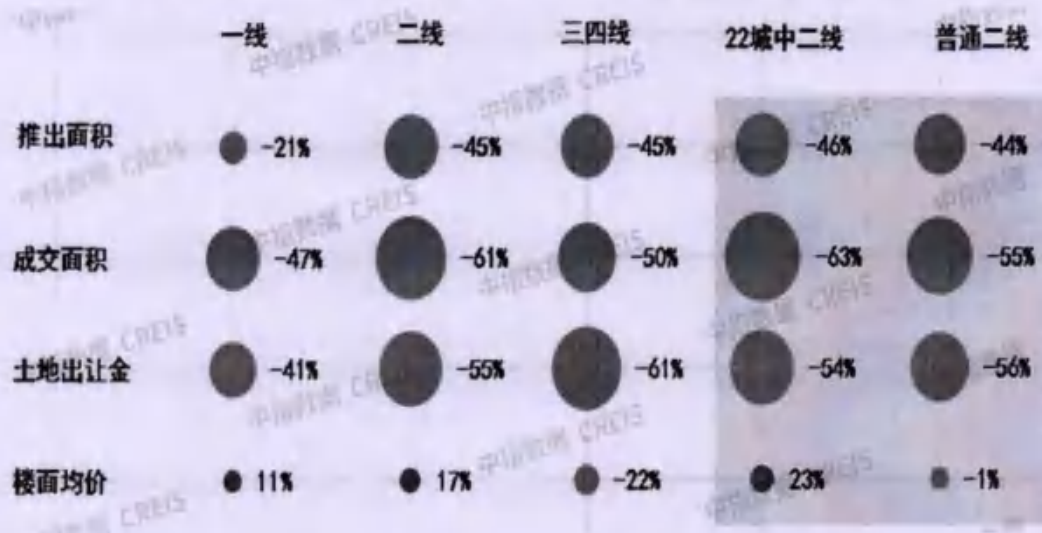
图：2009 年以来上半年全国 300 城各类用地和住宅用地成交面积



2022 年上半年，受房地产市场活跃度不足、企业资金压力大等因素影响，政府供地力度放缓，全国 300 城住宅用地供求规模均缩量明显，推出面积和成交面积同比分别下降 44.3% 和 55.6%，其中成交面积处于 2009 年以来同期最低水平。

住宅用地楼面价保持平稳，溢价率继续下探。2022 年上半年，全国 300 城住宅用地成交楼面均价为 6133 元/平方米，同比上涨 1.4%，平均溢价率为 4.3%，保持在低位。

图：2022年上半年全国300城各线城市住宅用地推出和成交相关指标同比变化



注：一线城市成交楼面价同比数据剔除了上海动迁安置房、租赁住房用地数据。

上半年各线城市住宅用地供求规模均下降，成交规模降幅均在四成以上。其中，一线城市推出面积同比降幅超两成，二线、三四线城市土地市场整体表现仍较低迷，推出面积同比降幅均超四成，成交面积降幅均在50%以上。多城市供地量虽然缩减，但为了提高企业拿地积极性，地方政府提高供地质量，优质地块增加带动一线和二线城市住宅用地成交楼面均价结构性上涨，而三四线城市受市场下行影响较大，成交楼面价同比下跌超两成。

图：2016-2022年半年度全国住宅用地流拍和撤牌情况



注：流拍撤牌率=（流拍宗数+撤牌宗数）/（流拍宗数+撤牌宗数+成交宗数）。

流拍和撤牌方面，2022年上半年土拍情绪延续去年下半年的低温态势，房企拓储投资力度偏弱，全国住宅用地流拍撤牌率仍居高位。根据中指数据，2022年上半

年,全国流拍和撤牌数量合计 1995 宗,在土地供地力度减弱的影响下,流拍和撤牌地块数量同比分别下降 14.3%、21.5%,流拍撤牌率达 23.4%,较去年同期提升 5.1 个百分点,较去年下半年下降 3.1 个百分点。

6、开发投资:房地产开发投资额同比负增长,房企到位资金同比大幅下降

受市场成交恢复不及预期、企业资金压力大等因素影响,房地产开发投资同比下降。2022 年 1-5 月,全国房地产开发投资额为 5.2 万亿元,同比下降 4.0%。5 月,房地产开发投资额为 1.3 万亿元,同比下降 7.8%,单月降幅较 4 月收窄 2.3 个百分点。

1-5 月房企到位资金同比下降超 25%,降幅继续扩大。除利用外资外,各项资金来源同比均下降,企业资金压力不减。2022 年 1-5 月,房地产开发企业到位资金为 6.0 万亿元,同比下降 25.8%。其中,国内贷款为 0.8 万亿元,同比下降 26.0%;定金及预收款为 1.9 万亿元,同比下降 39.7%;个人按揭贷款为 1.0 万亿元,同比下降 27.0%。

(二) 台州市房地产市场

2022 年上半年一季度台州新房市场整体呈下行趋势,局部保持稳定,二季度利好政策相继出台,市场活跃度逐渐回升,6 月平稳收官。新房成交量主要集中在椒江、路桥、温岭和临海,仙居、三门和天台相对低迷。新房供应方面整体下滑,其中 90-110 平户型房源减少,改善户型比重上升,热门板块的 180 平以上户型销量增加,“豪宅”市场表现良好。可以发现,“多房间”、“大面积”户型需求被激发,购房投资需求比例下降,改善需求比例上升,刚需市场则略显低迷。

台州新房销量较去年同期明显减少,价格波动不大。作为三线城市,房价与省内其他城市相比处于低位,但区域分化明显,房价较高区域主要集中在椒江、温岭和临海,仙居、天台、三门房价较低。

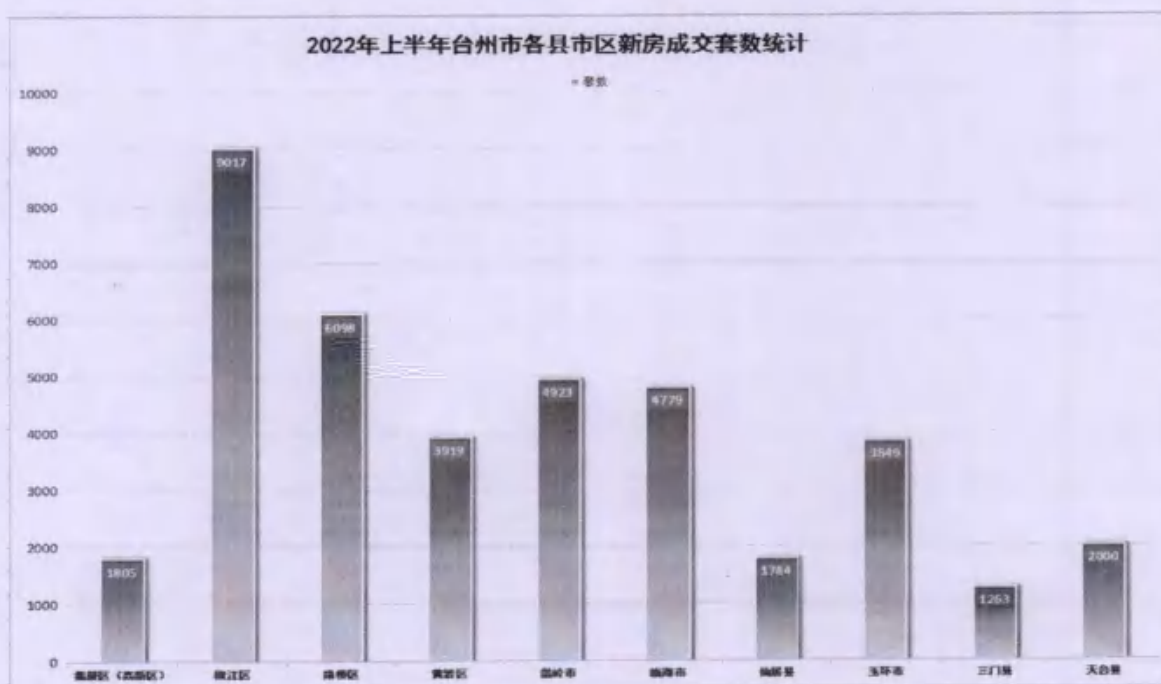
2022 年 1-6 月,台州新建商品房共成交约 39437 套(含商业办公),成交面积约 387 万方(3867888.98 m^2),成交金额约 466 亿元(4659045.82 万元)。2021 年 1-6 月新房成交量约 60312 套(含商业办公),成交面积超 580 万方(5800262.96 m^2),成交金额超 718 亿元(7183610.63 万元)。相比去年,2022 年 1-6 月新房成交套数环比下降约 34.6%,成交面积环比下降 33%,成交金额环比下降 35%,2022 年台州新房成交

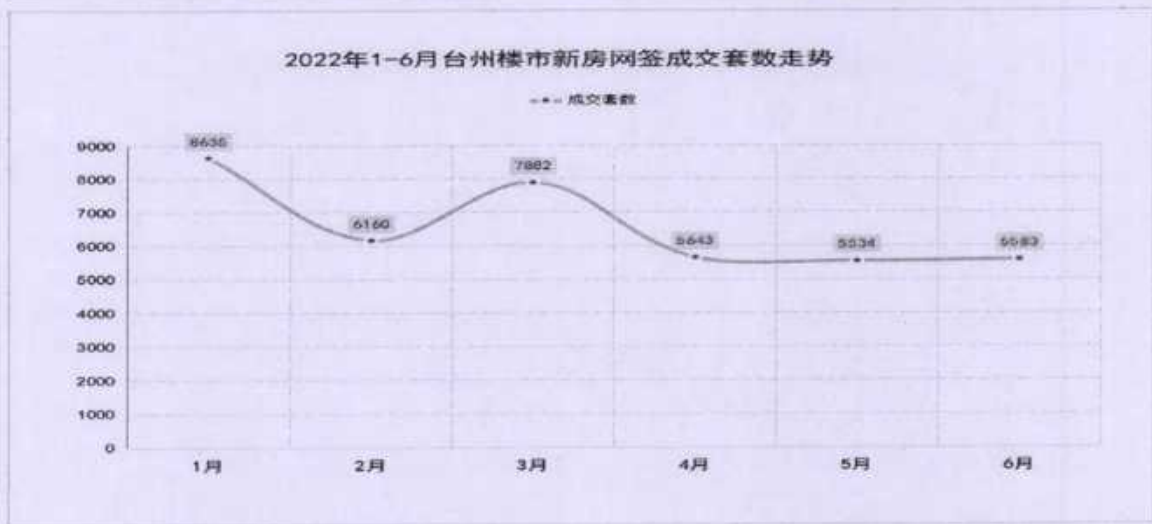
量大幅下跌,椒江区新房成交量远高于其他区域。

随着城市能级不断提升,人口流入稳定,改善需求释放,除本地购房需求外,椒江区对周边县市的吸引力也在增强。路桥区、温岭市和临海市成交稳定,温岭和临海人口多,地缘性购房需求旺盛,因此新房成交量一直处于上游。

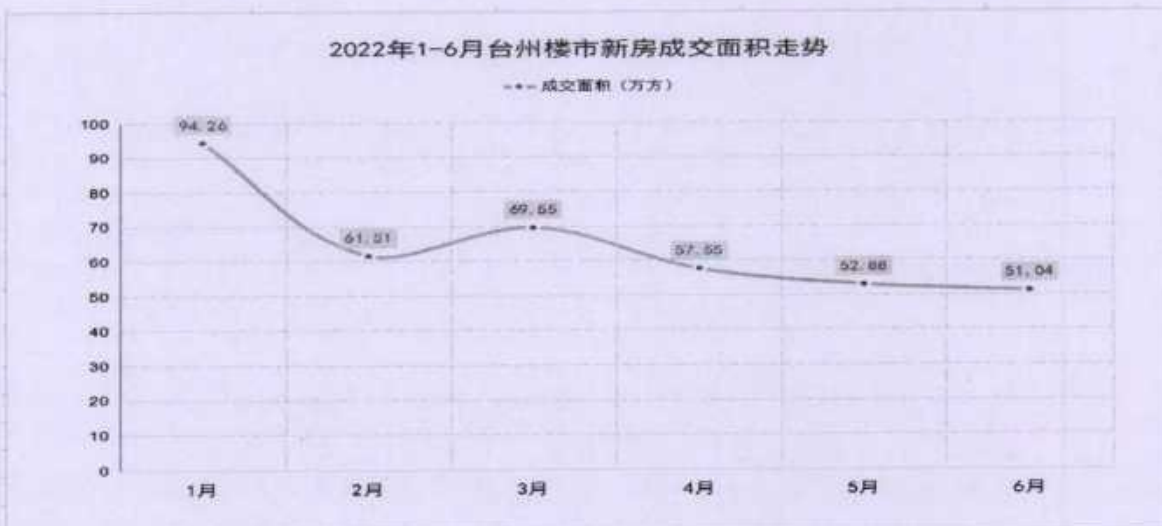
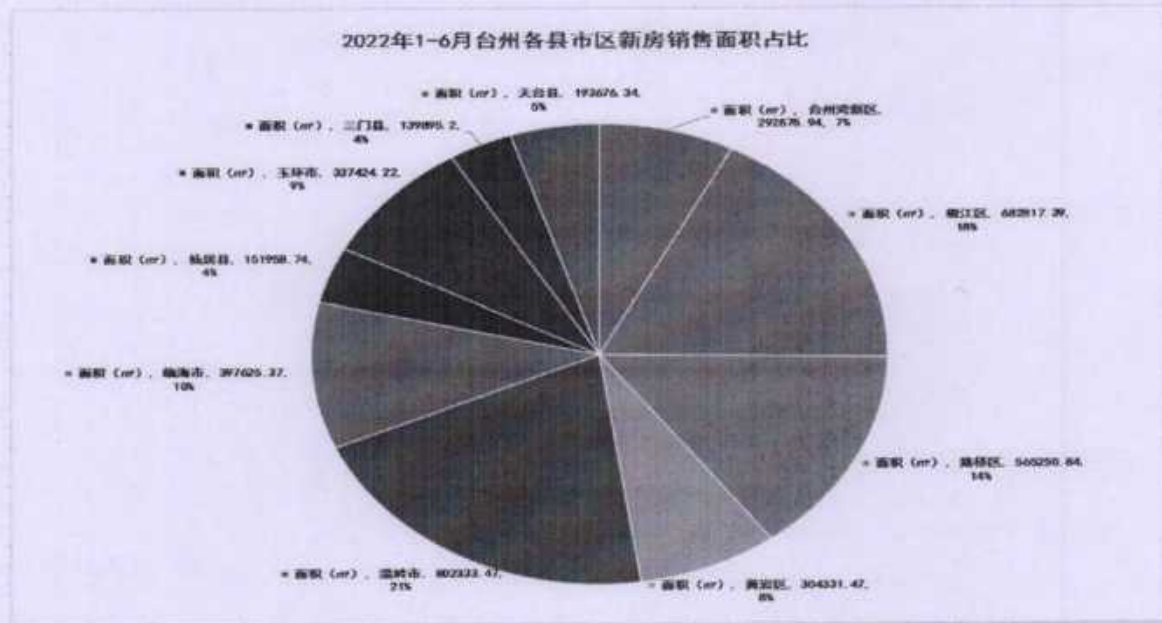
1、从区域成交套数看,新房成交量主要集中在椒江区、路桥区、温岭市、临海市。

区域	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
台州湾新区	315	272	404	417	231	166	1805
椒江区	1661	1476	1797	1522	1167	1394	9017
路桥区	2735	664	807	706	545	641	6098
黄岩区	710	930	887	494	372	526	3919
温岭市	416	1066	813	699	1063	866	4923
临海市	1248	634	728	728	948	493	4779
仙居县	196	132	1096	157	111	92	1784
玉环市	541	403	728	571	771	835	3849
三门县	424	141	279	96	105	218	1263
天台县	389	442	343	253	221	352	2000
合计	8635	6160	7882	5643	5534	5583	39437

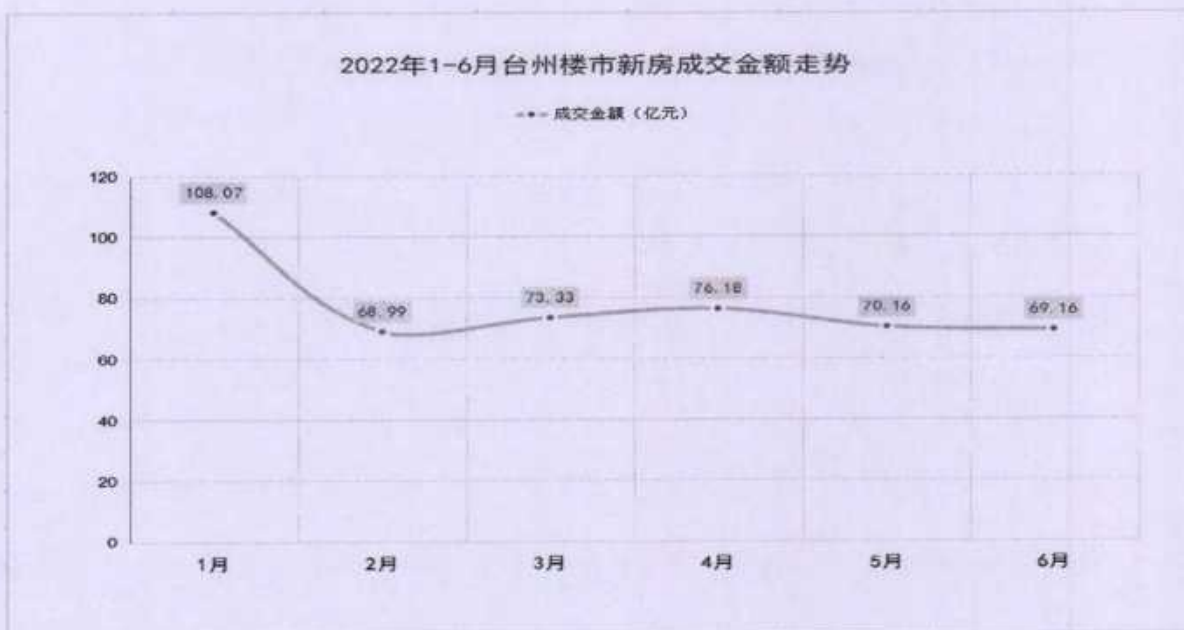
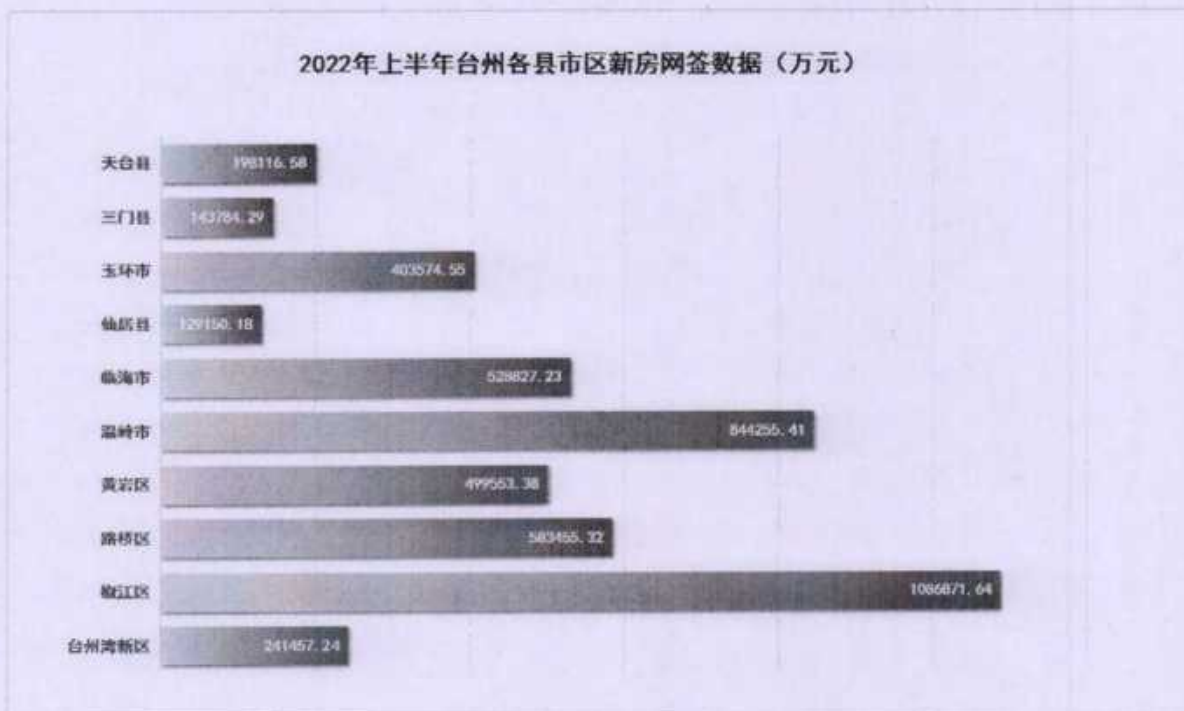




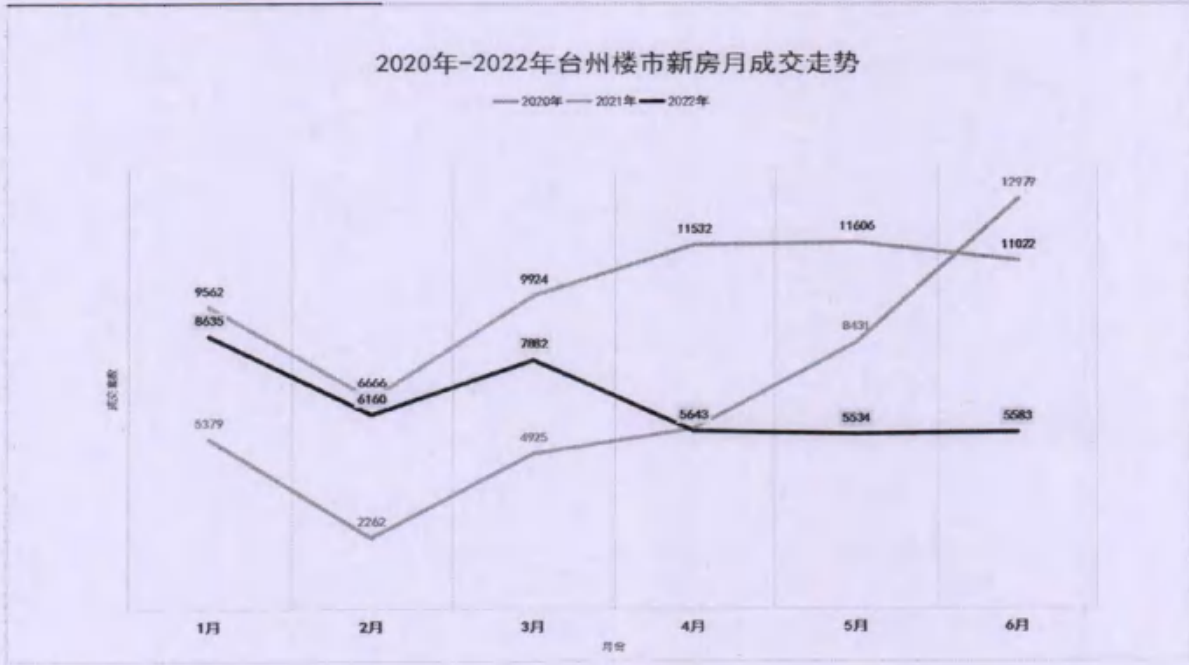
2、从成交面积看，上半年椒江、路桥、温岭三区这几个区域新房市场活跃度相对较高。



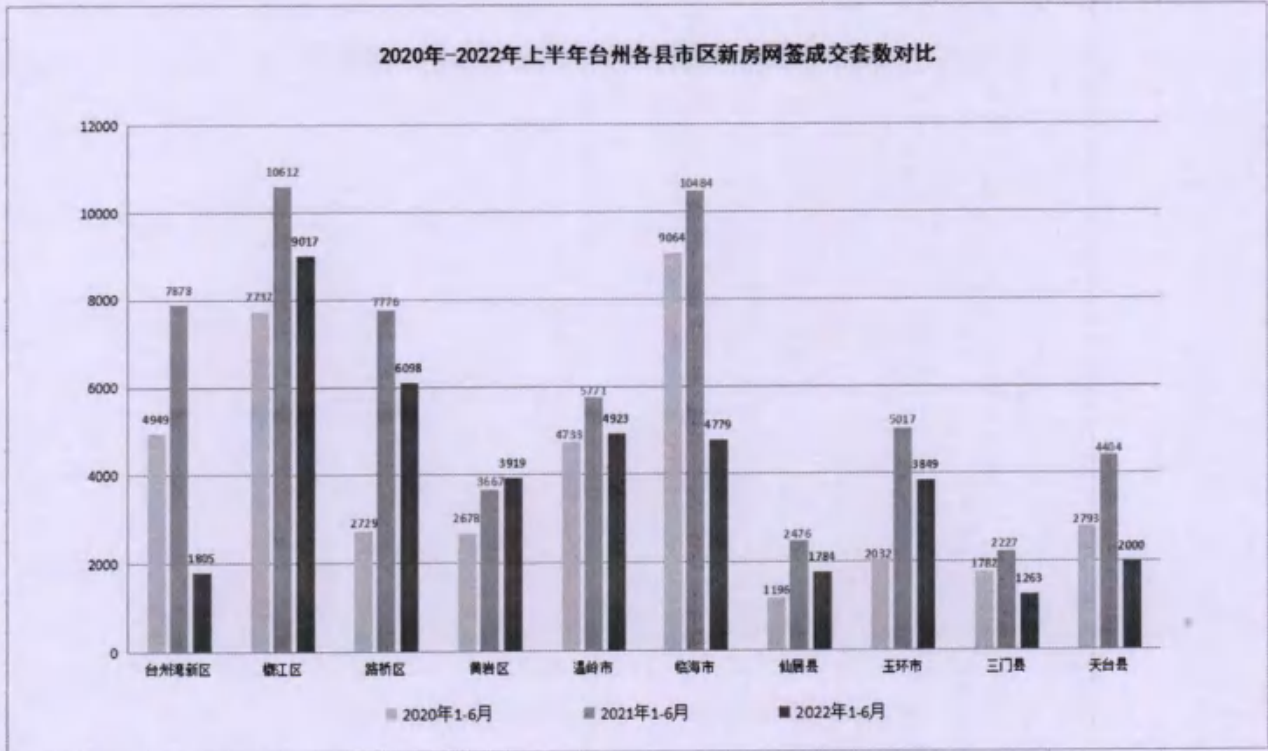
3、从成交金额看，上半年台州新房销售金额总价约 466 亿元。1 月销售金额最高，当月卖房约 108 亿元。



4、从成交走势看,2022年上半年市场冷淡,成交下滑。对比近几年的上半年新房月成交走势,2022年1月高位开局,2月回落,3月略有反弹,4-6月稳定在低位,市场行情整体维持低位运行。



5、从近三年 1-6 月成交套数对比情况看，2022 年台州各县市区新房网签成交量普遍回落。



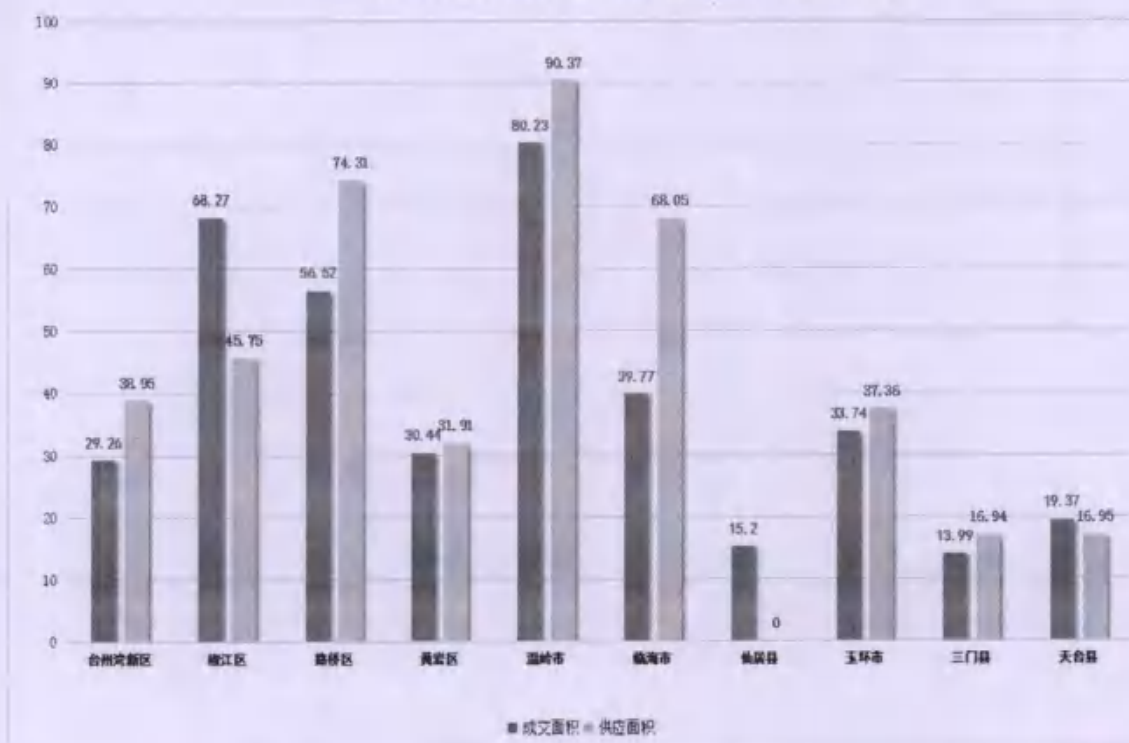
台州湾新区大幅降低,上半年新房成交套数为三年内同期最低。椒江在这三年内新房市场一直表现良好,2022 年虽有下滑,但总体仍然处于领先水平。路桥新房成交量居

前三,比去年同期有所回落,但相比 2020 年同期高出一倍。临海新房成交量今年上半年较前两年也有大幅减少,仅为 2021 年同期的 1/2。黄岩新房成交量近三年增速稳定,主要依靠依赖本地购房需求,成交总量不高。玉环今年新房供应少,成交量下滑。仙居、天台、三门楼市冷淡,市场低位运行。(以上数据含厂房、产业园等预售面积)

据不完全统计,2022 年 1-6 月台州市共批出预售证约 111 批次,新房预售批准总面积约 420.59 万方。2022 年 1-6 月,批准面积最多的区域是温岭市,约 90.37 万方;批准面积最多的月份是 1 月份,约 106.34 万方。(以上数据未含厂房、产业园等预售面积)去除厂房、产业园等预售面积后,2022 年 1-6 月住宅供应总量约 334.94 万方,较 2021 年同期(419.9 万方)大幅下滑。

6、从各县市区供需情况看,椒江“需求旺盛”,市场基本面较好。临海“供大于求”,库存压力偏大。黄岩、玉环“供需平衡”。台州湾新区、路桥、温岭成交量略低于供应量,存在一定去化压力。此外,上半年仙居未发出预售证,天台和三门批准面积均未超过 20 万方,北三县新房市场供应不足,购房需求量低。

2022年1-6月台州各县市区新房网签成交供销对比(万方)



至 6 月结束,台州楼市趋稳态势明显出现回暖迹象,台州楼市整体筑底,局部热度将

会回升、降幅显著收窄,房价整体预期保持稳定。

三、估价对象最高最佳利用分析

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：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。通常有以下几种使用方式可供选择：①保持现状利用；②更新改造利用；③改变用途利用；④改变规模利用；⑤重新开发利用。

通过考察分析，我们认为估价对象保持现状利用/法定用途，为其最高最佳利用方式。这是因为：

- 1、估价对象产权证土地登记用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，实际用途为住宅，符合法律上许可前提；
- 2、估价对象所在建筑按住宅用房设计，建筑结构、布局及设施设备均适用于住宅用途，在技术上是可能的；
- 3、估价对象按目前用途保持现状使用，能产生最高经济收益，财务上可行。
- 4、土地与建筑物的均衡性。估价对象土地与房屋组合达到均衡，处于最优使用状态。

结合以上条件分析，估价对象的用途住宅用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象住宅用途进行评估。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较

法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价对象周边同类物业三级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

估价对象为住宅性质房地产，收益稳定，另外区域内类似房地产的租金情况易于调查，故选用收益法作为本次评估的一种方法。本次估价采用报酬资本化法。

估价对象为已建成建筑，建筑成新率较好，无重新开发建设必要；故不选用假设开发法。

由于估价对象所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其估价结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值。故不选用成本法评估。

比较法是选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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

$$\text{收益法的公式：计算公式： } V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+Y)^t} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

式中：V—房地产价值时点收益价格；

A_t—房地产未来 t 年内各年净收益；

A—房地产 t 年后无变化的年净收益；

t—净收益有变化的年限；

Y—房地产资本化率；

n—房地产剩余收益年限。

2、估价技术路线

对房地产市场价值进行评估，首先求取估价对象房地产在假定未设立法定优先受偿权下的价值，然后再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。本次评估采用比较法和收益法评估房地产在假定未设立法定优先受偿权下的价值。

五、估价测算过程及估价结果的确定

(一) 比较法测算台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号住宅在未设立法定优先受偿权下的价值

1、比较法的操作步骤

运用比较法估价一般分为下列 3 大步骤进行：

(1)搜集交易实例；

(2)选取可比实例；

(3)对可比实例成交价格做适当的处理。其中，根据处理的内涵不同，分为价格换算、价格修正和价格调整。价格换算即建立价格可比基础，价格修正即交易情况修正，价格调整包括交易日期调整和房地产状况调整；

2、计算公式

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

3、选取可比实例

根据替代原则，估价人员调查了与估价对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的可比实例

可比实例	物业名称	坐落	类型	建筑面积 (m^2)	装修	楼层	成交价格 (元/ m^2)	交易日期
A	寺前小区	椒江区	住宅	184.4	普通装修	1-4/5	10,086	2022 年 2 月
B	界牌头小区	椒江区	住宅	184.4	普通装修	1-4/6	11,714	2021 年 11 月

C	前进小区	椒江区	住宅	314	普通装修	1-3/3	9,490	2021年9月
---	------	-----	----	-----	------	-------	-------	---------

4、比较因素条件说明

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况		正常	司法成交	司法成交	司法成交	
市场状况		2022年10月21日	2022年2月	2021年11月	2021年9月	
房地 产 状 况	区 位 状 况	位置状况	较好	较好	较好	较好
		基础设施状况	宗地外“六通”	宗地外“六通”	宗地外“六通”	宗地外“六通”
		道路通达度	较好	较好	较好	较好
		公共交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
		公共配套完善程度	较完善	较完善	较完善	一般
		居住氛围	较好	较好	较好	一般
		楼层	1-3/5	1-4/5	1-4/6	1-3/3
		朝向	南	南	南	南
		环境质量	较好	较好	一般	一般
	实 物 状 况	建筑品质	较好	较好	较好	较好
		完损程度	完好房	完好房	完好房	完好房
		规模 (m ²)	294	184.4	184.4	314
		装修状况	精装修	普通装修	普通装修	普通装修
		物业管理状况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
		设备设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	权 益 状 况	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
		共有情况	共同共有	单独所有	共同共有	共同共有
		租约限制	无限制	无限制	无限制	无限制

5、确定比较因素条件指数

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格 (元/m ²)		-	10,086	11,714	9,490	
交易情况		100	98	98	98	
市场状况		100	96	96	94	
房地 产 状 况	区 位 状 况	位置状况	100	100	100	100
		基础设施状况	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		公共交通便捷度	100	100	100	100
		公共配套完善程度	100	100	100	99

实物 状况	居住氛围	100	100	100	99	
	楼层	100	99	99	100	
	朝向	100	100	100	100	
	环境质量	100	100	99	99	
	建筑品质	100	100	100	100	
	完损程度	100	100	100	100	
	规模 (m ²)	100	102	102	100	
	装修状况	100	96	96	96	
	物业管理状况	100	100	100	100	
	设备设施	100	100	100	100	
	权益 状况	剩余使用年限	100	100	100	100
		共有情况	100	102	100	100
		租约限制	100	100	100	100

6、确定比较因素调整系数和比较价值

比较因素调整系数表

比较因素	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
成交价格 (元/m ²)	10,086	11714	9490	
交易情况	100/98	100/98	100/98	
市场状况(价格指数)	100/96	100/96	100/94	
区位状况	位置状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共配套完善程度	100/100	100/100	100/99
	居住氛围	100/100	100/100	100/99
	楼层	100/99	100/99	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/99	100/99
实物状况	建筑品质	100/100	100/100	100/100
	完损程度	100/100	100/100	100/100
	规模 (m ²)	100/102	100/102	100/100
	装修状况	100/96	100/96	100/96
	物业管理状况	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
权益状况	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100/102	100/100	100/100
	租约限制	100/100	100/100	100/100
综合修正系数	1.0750	1.1075	1.1654	
比较价值 (元/m ²)	10.842	12.973	11.060	

权重	1/3	1/3	1/3
评估单价(元/㎡)	11625		

备注：比较价值数值相接近，故本次评估选用各 1/3 的权重。

经评估测算，结合我们的估价经验，最终确定台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号住宅房地产评估单价为人民币 11625 元/㎡。

(二) 收益法评估台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号住宅房地产在未设立法定优先受偿权下的价值

1、收益模式设定

根据估价人员对当地类似房地产租赁市场的调查，并结果估价对象具体状况，预选用前若干年有变化、后面稳定不变的收益法公式：

$$\text{收益法的公式：计算公式： } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

式中：V—房地产价值时点收益价格；

A_t—房地产未来 t 年内各年净收益；

A—房地产 t 年后无变化的年净收益；

t—净收益有变化的年限；

Y—房地产资本化率；

n—房地产剩余收益年限。

2、客观租金测算

估价人员经过市场调查，周边同类型的物业出租的租金一般为含税日租金，我们调查的周边同类物业市场案例有：

可比实例	坐落	类型	建筑面积(㎡)	楼层	日含税租金(元/㎡)
A	赞扬南苑	住宅	35	4/5	0.93
B	赞扬南苑	住宅	30	4/5	1.00
C	赞扬南苑	住宅	40	3/5	0.83

调查结果显示，该地段该类型的房地产含税日租金为 0.7-1.1 元/㎡，年递增率为 0.9%~1.5%，出租率为 92%~98%，出租率较好。

比较因素	估价对象		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
	描述	打分	描述	打分	系数	描述	打分	系数	描述	打分	系数

日含税租金 (元/㎡)	—		0.93			1.00			0.83		
装修	精装修	100	精装修	100	100%	精装修	100	100%	精装修	100	100%
层高	标准层高	100	标准层高	100	100%	标准层高	100	100%	标准层高	100	100%
规模(㎡)	294	100	35	102	98%	30	102	98%	40	102	98%
楼层	1-3/5	100	4/5	99	101%	4/5	99	101%	3/5	100	100%
楼盘品质	/	100	/	100	100%	/	100	100%	/	100	100%
居住氛围	较好	100	较好	100	100%	较好	100	100%	较好	100	100%
交通便捷度	较好	100	较好	100	100%	较好	100	100%	较好	100	100%
综合调整系数	—	100	—	99%	—	99%	—	98%	—	100	—
比较价格(元/㎡)			0.92			0.99			0.81		
权重			1/3			1/3			1/3		
加权平均值(元/㎡)			0.91								

在确定估价对象的市场租金时，我们做如下调整的因素有：

根据市场租金情况以及估价对象现状，结合我们的估价经验，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 21 日的客观合理含税日租金为 0.91 元/㎡。

1、 收益价值计算

一、年有效毛收益的测算	前面递 增期	后面稳 定期	系数或取费说明	
1、总建筑面积(m ²)	294		《房屋所有权证》记载建筑面积	
2、日含税租金(元/㎡·天)	0.91	1.22	市场比较测算结果	
3、出租率	0.96	0.958	根据市场调查，前 10 年确定此类物业出租率为 96%，后收益年限确定为每年空置半个月， 11.5/12=95.8%	
4、年有效毛租金收入(元)	93746	125724	=建筑面积×日租金×出租率×365	
5、其他收益(元)	120	162	保证金(1个月租金)利息，一年定期存款利率	1.50%
6、年有效毛收益(元)	93866	125886	=年有效毛租金收益+其他收益	
二、年运营费用的测算			房屋重置价 1100(元/㎡)	1100.00
1、年维修费(元)	3234	3234	维修费一般为重置成本的 1%	1%
2、年管理费(元)	937	1257	管理费一般为年有效毛收益的 1%-2%，本次估价取 1%	1%
3、保险费(元)	323	323	房屋重置价的 0.1%	0.1%
4、房产税(元)	3750	5029	根据相关规定，税率取 4%	4%
5、增值税及附加、印花税(元)	5090	6827	根据相关规定，增值税及附加税率取 5.33%，印花税税率取 0.1%	5.43%

6、运营费合计(元)	13334	16670	年运营费= (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	
三、年纯收益(元)	80532	109216	=年有效毛收益-年运营费用	
四、收益价格测算				
1、纯收益 α (元)	80532	109216	前10年纯收益按3.0%递增,后期稳定不变	3.0%
2、收益年限 n (年)	10.0	40.00	剩余年限约50年,分为前10年递增,后期稳定不变	50
3、资本化率 r	4.50%		采用累加法确定资本化率	
4、评估价格 V (元)	2016853		$V=[\alpha/(r-g)]*[1-(1+g)^n/(1+r)^n]+A/[r*(1+r)^n]*[1-(1/(1+r))^n]$	
5、评估单价(元/㎡)	6860			

经评估测算,结合我们的估价经验,最终确定台州市赞扬南苑43幢3号至4号住宅房地产评估单价为人民币6860元/㎡。

六、估价结果确定

本报告估价结果确定过程如下:

1、确定估价对象台州市赞扬南苑43幢3号至4号房屋在未设立法定优先受偿权下的价值

根据《房地产估价规范》要求及估价对象的具体情况,我们分别采用比较法和收益法对待估房地产进行了价格测算存在一定差距,比较法是在当前市场条件下,模拟正常市场交易而得出的结果;收益法是运用适当的报酬率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值,两种方法均有扎实的理论基础,都能客观反映估价对象的公开市场价格,但鉴于未来收益增长的不确定性,以前当前市场租售比失调,比较法更能从市场角度诠释房地产市场价值,故我们采用比较法和收益法的加权平均值来确定估价对象房地产市场价值,其中比较法权重取75%,收益法取25%。则

$$\text{房地产单价}=11625 \times 75\% + 6860 \times 25\% = 10434 \text{ (元/㎡)}$$

$$\text{房地产价值}=10434 \times 294 = 3067596 \text{ (元)}$$

(取整为307万元)

$$\text{超建(1-3层、夹层、4层)价值}=1100 \times 141.58 = 155738 \text{ (元)}$$

(取整为16万元)

地下室价值=1500×99.1=148650 (元)

(取整为 15 万元)

总价值=307+16+15=338 (万元)

2、房地产估价师知悉的法定优先受偿款

经估价委托人告知，本次估价不考虑估价对象他项权利，为完全权利状况下的市场价值，故本次估价法定优先受偿款款项为 0 元。

3、房地产市场价格

市场价值=未设立法定优先受偿权下的价值-法定优先受偿款

= 338-0 = 338 万元

4、估价结果

估价对象	建筑面积 (m ²)	假定未设立法定优先受偿权 下的价值		估价师知悉的 法定优先受偿 款(万元)	市场价值 (万元)
		单价(元/m ²)	总价(万元)		
台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号	294	10434	307	0	307
超建 (1-3 层、夹 层、4 层)	141.58	1100	16	0	16
地下室	99.1	1500	15	0	15
合计	534.68	-	338	0	338

房地产市场价值大写金额：人民币叁佰叁拾捌万元整。

台州市椒江区人民法院

执行裁定书

(2022)浙1002执3544号之一

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司台州市椒江区支行，

负责人：陈

被执行人：吴志雪，

被执行人：陈永，

本院在执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司台州市椒江区支行与被执行人吴志雪、陈永金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人吴志雪、陈永支付借款本金1659000元及利息，律师代理费26966元，并负担案件受理费10234元，诉讼保全费5000元，执行费19858元，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2022年7月12日以(2022)浙1002执保415号执行裁定书查封了被执行人吴志雪、陈永共同所有的坐落于台州市赞扬南苑43幢3号至4号的房地产，因被执行人未自觉履行生效法律

文书确定的义务，故应依法拍卖上述查封财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人吴志雪、陈永共同所有的坐落于台州市赞扬南苑43幢3号至4号的房地产【产权证号：台房权证台字第S0021219、S0021218号】。

本裁定送达后即发生法律效力。

审	判	长	蔡奇
审	判	员	余晓勇
审	判	员	丁民



代 书 记 员 徐建雄

估价对象位置图



现场勘查表

房屋所有权人	吴志雪、陈文	坐落位置	台州市椒 招商苑 43幢3号至4号
房屋所有权证号	台房权证台字第5002129号	国有土地使用证号	台开国用(2008)第0593号
所在层	1-3	总层数	5
建筑年代	约为2000年	建筑结构	混合
建筑面积	294	土地面积	91.20
用途	住宅	实际用途	住宅
装修情况	精装	户型	立地房
估价时点	2022.10.21	现场勘查日期	2022.10.24
租赁情况	无	是否入室勘查	是
是否拍照	是		
附记			

查勘人签字:

2022年 10月 24日

吴丹 苏月梅

估价委托人签字: 苏月梅

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責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2022年10月24日



吴丹 苏月辉

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



登记机构(盖章):



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

建房注册号: 83553

台 房权证 台 字第 S0021219 号

房屋所有权人	吴志雪		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	台州市黄岩南苑43幢3号至4号		
登记时间	2009年7月8日		
房屋性质	住宅		
房屋状况	总层数	5	其他
	建筑面积 (m ²)	294	
土地状况	套内建筑面积 (m ²)		
	土地使用权取得方式	划拨	土地使用年限 至 止

房屋登记专用章

附 记

注：①共有人：陈永、吴志雪。
 ②地上房屋4层，地下房屋1层，房屋所在1-3层。
 ③另有地下室建筑面积99.11平方米，超建面积：1-3层1.67平方米，夹层56.03平方米，4层83.88平方米，共计141.58平方米。
 ④本幢房号自东往西编排。



填发单位 (盖章)

房产分层分户平面图



一层平面图



二层平面图

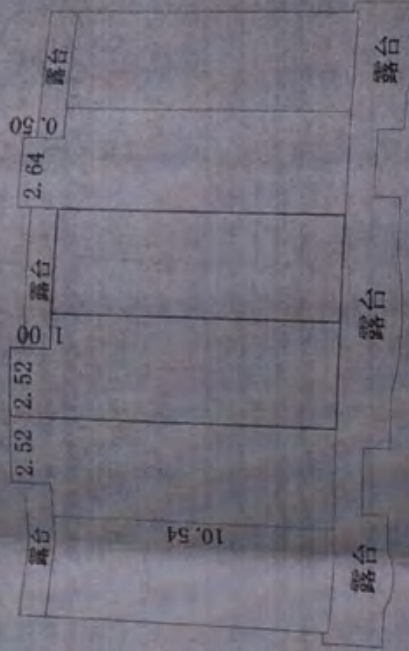


三层平面图

产权人					台州市赞扬南苑	
幢号	43	房号	3-4		坐落	总层数
区号	01	分区号	04	丘号	0002	5
出图单位	台州市房地产管理处			丘号	1:400	所在层
				比例尺	0002	1-3
				套内建筑面积	0002	结构
				绘图人		混合
				共有分摊面积		产权面积
				审核人		294
				调查日期		

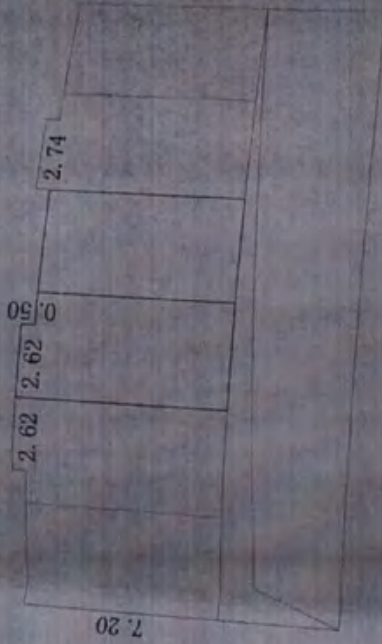
台州市房产局
房产档案馆
档案号: 43010400020002

房产分层分户平面图



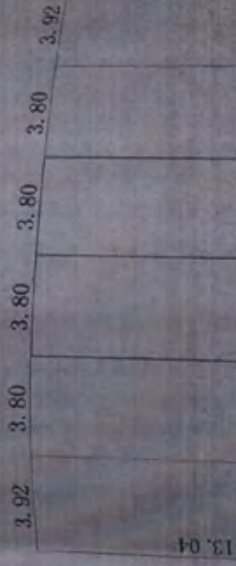
产权人					台州市黄坛南苑					
幢号	43	房号	3-4号4层		总层数	5	所在层	4	结构	混合
区号	01	分区号	04	丘号	0002	套内建筑面积		共有分摊面积	产权面积	83.88
出图单位	台州市房地产管理处			比例尺	1:200	绘图人		审核人	调查日期	

房产分层分户平面图



产权人						台州市赞场南苑					
幢号	43	房号	3-4号夹层		坐落	总层数	5	所在层	夹层	结构	混合
区号	01	分区号	04	丘号	0002	套内建筑面积	共有分摊面积		产权面积	56.03	调查日期
出图单位	台州市房地产管理处				比例尺	1:200	绘图人	审核人			

房产分层分户平面图



产权人	台州市赞扬南苑				
幢号	43	房号	3-4号-1层		
区号	01	分区号	04	丘号	0002
套内建筑面积	5		共有分摊面积	-1	
比例尺	1:200		绘图人	审核人	
结构	混合		产权面积	99.10	
调查日期					

台开国用(2008)第 0593 号

土地使用权人	陈永			
座落	台州市赞扬南苑43幢东3、4			
地号	0401216、215	图号	0401	
地类(用途)	住宅	取得价格	/	
使用权类型	批准拨用	终止日期	/ /	
使用权面积	91.20 M ²	其中	独用面积	91.20 M ²
			分摊面积	0.00 M ²

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。

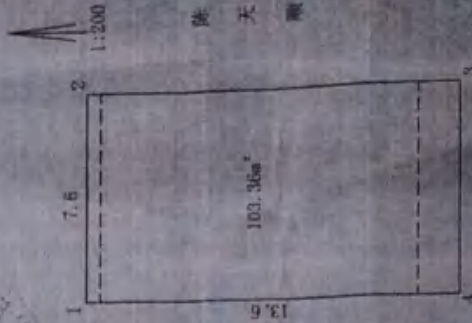
台州市人民政府(章)
2008年2月9日



抵押期限自2008年8月8日起至2018年8月8日止
台州市国土资源局分局

记事

超面积为12.16平方米。



台开国用(2008)第 0593 号

土地使用权人	陈永		
座落	台州市黄坛南苑43幢东3、4		
地号	0401216、215	图号	0401
地类(用途)	住宅	取得价格	/
使用权类型	批准拨用	终止日期	/ /
使用权面积	91.20 M ²	其中	91.20 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

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。

台州市人民政府(章)
2008年2月9日

2016.7.26
2011年8月11日设定抵押权
抵押期限自2011年8月11日起至2018年8月11日
台州市国土资源局开发区分局

记事

超面积为12.16平方米。



登记机关

证书监制机关



台州市国土资源局开发区分局



Nº 3311675060

不动产登记情况查询结果证明书

证明编号：2022101100259

根据 台州市椒江区人民法院 申请人提出的查询申请，经查询，结果如下：

查询目的 或用途	协助调查			查询范围	台州市区	
索引方式	不动产具体坐落位置信息：台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号					
本次不动产信息查询共 <u>3</u> 条记录，详情如下表：						
记录 1						
自然 状 况	坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号				
	面积	91.2/56.03				
	用途	住宅用地/住宅				
权利人		陈永, 吴志雪				
权 利 内 容	共有情况	共同共有				
	不动产权证号	台房权证台字第 S0021219 号, 台房权证台字第 S0021218 号/台开国用(2008)字第 00593 号				
	不动产单元号	331001004001GB01660F00430004				
	类型	房地产				
	性质	/存量房产				
	使用期限					
	其他状况	登记日期：2009-07-08				
附记	注：①共有人：陈永、吴志雪。②地上房屋 4 层，地下房屋 1 层，房屋所在 1-3 层。③另有地下室建筑面积 99.1 平方米；超建面积：1-3 层 1.67 平方米，夹层 56.03 平方米，4 层 83.88 平方米，共计 141.58 平方米。④本幢房号自东往西编排。					
查 封 登 记 情 况	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号	
	司法限制	台州市椒江区人民法 院		2022-07-12	(2022)浙 1002 执保 15 号	
	司法限制	台州市椒江区人民法 院		2022-07-18	(2022)浙 1002 执保 4 34 号	
	司法限制	台州市路桥区人民法 院		2022-09-07	(2022)浙 1004 执 321 8 号	
	司法限制	台州市路桥区人民法 院		2022-09-07	(2022)浙 1004 执 321 9 号	
	司法限制	台州市椒江区人民法 院		2022-09-16	(2022)浙 1002 民诉前 调 5812 号	
				以下空白		
抵 押 权 设 定 情 况	权利人	抵押方式	债权数额 (万元)	登记日期	债务履行期限	抵押顺位
				以下空白		
预 告 登 记 情 况	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期		

				以下空白	
异议登记情况	异议人	异议时间	异议事由		
				以下空白	
地役权设定情况	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
其他情况说明					

记录 2

自然状况	坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号			
	面积	91.2/294			
	用途	城镇住宅用地/住宅			
权利人		陈永, 吴志雪			
权利内容	共有情况	共同共有			
	不动产权证号	台房权证台字第 S0021219 号, 台房权证台字第 S0021218 号/台开国用(2008)字第 00593 号			
	不动产单元号	331001004001GB01660F00430005			
	类型	房地产			
	性质	划拨/存量房产			
	使用期限				
	其他状况	登记日期: 2009-07-08			
附记	注: ①共有人: 陈永、吴志雪。②地上房屋 4 层, 地下房屋 1 层, 房屋所在 1-3 层。③另有地下室建筑面积 99.1 平方米; 超建面积: 1-3 层 1.67 平方米, 夹层 56.03 平方米, 4 层 83.88 平方米, 共计 141.58 平方米。④本幢房号自东往西编排。				

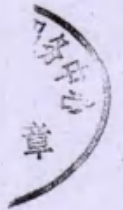
查封登记情况	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2022-07-12	(2022)浙 1002 执保 415 号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2022-07-18	(2022)浙 1002 执保 34 号
	司法限制	台州市路桥区人民法院		2022-09-07	(2022)浙 1004 执 3218 号
	司法限制	台州市路桥区人民法院		2022-09-07	(2022)浙 1004 执 3219 号
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2022-09-16	(2022)浙 1002 民诉前调 5812 号
				以下空白	

抵押权设定情况	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限	抵押顺位
	中国邮政储蓄银行股份有限公司台州市椒江区支行	最高额抵押	165.9	2020-12-06	2020-12-01 至 2030-12-01	1
				以下空白		

预告登记情况		预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期		
					以下空白		
异议登记情况		异议人	异议时间	异议事由			
					以下空白		
地役权设定情况		需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间	
					以下空白		
其他情况说明							
记录 3							
自然状况	坐落	台州市赞扬南苑 43 幢 3 号至 4 号					
	面积	91.2/83.88					
	用途	住宅用地/住宅					
权利人		陈永, 吴志雪					
权利内容	共有情况	共同共有					
	不动产权证号	台房权证台字第 S0021218 号, 台房权证台字第 S0021219 号/台开国用(2008)字第 00593 号					
	不动产单元号	331001004001GB01660F00430006					
	类型	房地产					
	性质	/存量房产					
	使用期限						
	其他状况	登记日期: 2009-07-08					
附记		注: ①共有人: 陈永、吴志雪。②地上房屋 4 层, 地下房屋 1 层, 房屋所在 1-3 层。③另有地下室建筑面积 99.1 平方米; 超建面积: 1-3 层 1.67 平方米, 夹层 56.03 平方米, 4 层 83.88 平方米, 共计 14 1.58 平方米。④本幢房号自东往西编排。					
查封登记情况	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号		
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2022-07-12	(2022)浙 1002 执保 4 15 号		
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2022-07-18	(2022)浙 1002 执保 4 34 号		
	司法限制	台州市路桥区人民法院		2022-09-07	(2022)浙 1004 执 321 8 号		
	司法限制	台州市路桥区人民法院		2022-09-07	(2022)浙 1004 执 321 9 号		
	司法限制	台州市椒江区人民法院		2022-09-16	(2022)浙 1002 民诉前调 5812 号		
					以下空白		
抵押权设定情况		权利人	抵押方式	债权数额 (万元)	登记日期	债务履行期限	抵押顺位
					以下空白		
预告登记情况		预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期		
					以下空白		

异议登记情况	异议人	异议时间	异议事由	以下空白	
地役权设定情况	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间
				以下空白	
其他情况说明					

贵声明：
 本次查询记录来源于台州市不动产登记数据库中的不动产登记信息，本次查询结果与不动产登记簿记载内容不一致的，以不动产登记簿记载内容为准；
 申请人请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，自行承担法律责任；
 申请人对以上查询中涉及国家机密、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；对于本查询结果不得进行不正当使用。



不动产信息查询记录



查档编号 1663812016295_1393BC1

依台州市椒江区人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	陈永	证件号	
------	----	----	-----	--

本次不动产信息查询共 3 记录，详细记录如下表：

不动 产 状 况	房1 坐落	台州市赞扬南苑43幢3号至4号		
	不动产单元号	331001004001GB01660F00430004		
	权利人	吴志雪、陈永		
	证件号			
	省编号	、		
	产权证号	台房权证台字第S0021219号、台房权证台字第S0021218号		
	用途	住宅	面积	56.03
	共有情况	共同共有	登记时间	2009-07-08 15:29:37
	权利性质			
	使用期限	-		

抵押状况

查封状况
1、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002执保415号，查封期限：2022年07月12日至2025年07月11日止。 2、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002执保434号，查封期限：2022年07月18日至2025年07月17日止。 3、查封机关：台州市路桥区人民法院，查封文号：（2022）浙1004执3218号，查封期限：2022年09月07日至2025年09月06日止。 4、查封机关：台州市路桥区人民法院，查封文号：（2022）浙1004执3219号，查封期限：2022年09月07日至2025年09月06日止。 5、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002民诉前调5812号，查封期限：2022年09月16日至2025年09月15日止。

不动 产 状 况	房2 坐落	台州市赞扬南苑43幢3号至4号		
	不动产单元号	331001004001GB01660F00430006		
	权利人	吴志雪、陈永		
	证件号			
	省编号	、		
	产权证号	台房权证台字第S0021219号、台房权证台字第S0021218号		
	用途	住宅	面积	83.88
	共有情况	共同共有	登记时间	2009-07-08 15:29:37
	权利性质			
	使用期限	-		
抵押状况				
查封状况	1、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002执保415号，查封期限：2022年07月12日至2025年07月11日止。 2、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002执保434号，查封期限：2022年07月18日至2025年07月17日止。 3、查封机关：台州市路桥区人民法院，查封文号：（2022）浙1004执3218号，查封期限：2022年09月07日至2025年09月06日止。 4、查封机关：台州市路桥区人民法院，查封文号：（2022）浙1004执3219号，查封期限：2022年09月07日至2025年09月06日止。 5、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002民诉前调5812号，查封期限：2022年09月16日至2025年09月15日止。			
不 动 产 状 况	房3 坐落	台州市赞扬南苑43幢3号至4号		
	不动产单元号	331001004001GB01660F00430005		
	权利人	吴志雪、陈永		
	证件号			
	省编号	、		
	产权证号	台房权证台字第S0021219号、台房权证台字第S0021218号		
	用途	住宅	面积	294
	共有情况	共同共有	登记时间	2009-07-08 15:29:37
	权利性质	划拨		
	使用期限	-		
抵押状况	1、抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司台州市椒江区支行，抵押证明号：浙（2020）台州椒江不动产证明第0025683号，债权数额：165.9，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2020-12-06 11:13:29，抵押期限：2020-12-01起2030-12-01止。			
查封状况	1、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002执保415号，查封期限：2022年07月12日至2025年07月11日止。 2、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002执保434号，查封期限：2022年07月18日至2025年07月17日止。 3、查封机关：台州市路桥区人民法院，查封文号：（2022）浙1004执3218号，查封期限：2022年09月07日至2025年09月06日止。 4、查封机关：台州市路桥区人民法院，查封文号：（2022）浙1004执3219号，查封期限：2022年09月07日至2025年09月06日止。 5、查封机关：台州市椒江区人民法院，查封文号：（2022）浙1002民诉前调5812号，查封期限：2022年09月16日至2025年09月15日止。			

查询结果仅供法院作为线索信息参考

