

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室不动产市场价值评估

估价委托人：缙云县人民法院

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12月9日

估价报告编号：青九房估（2022）司字第0026号

# 致估价委托人函

缙云县人民法院：

我公司于2022年12月1日受贵院的《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》【(2022)丽缙委评70号】委托，根据贵院提供的有关资料，对位于莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室的房地产市场价格价值进行了估价。

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价值。

二、估价对象：位于莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室，权利人为吴丽宏，房屋建筑面积为131.20平方米，土地使用权面积为7.07平方米（带346号地下车位一个，2幢108号储藏间一间）。

三、价值时点：2022年12月1日（实地勘查日）。

四、价值类型：市场价格。

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12月1日满足各项假设限制条件下的市场价值为：人民币大写贰佰玖拾壹万贰仟陆佰元整。（¥291.26万元）

## 估价对象评估结果一览表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室（带346号地下车位一个，2幢108号储藏间一间）	131.20	22200	291.26

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

二〇二二年十二月九日

**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、根据丽水市综合行政执法局文件【丽综执函（2022）135号】文件显示：估价对象在房屋北侧露台搭建阳光房，属于违法建筑。违法建筑未依法处置完毕前，不得办理不动产权转移登记手续。请报告使用人注意！

# 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.....	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.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
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12月9日
刘昊昊	4120210190		2022年12月9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。

#### （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12月9日至2023年12月8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：缙云县人民法院

联系人：金俊凯

电话：0578-3316573

## 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：

位于莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室，权利人为吴丽宏，房屋建筑面积为131.20平方米及土地使用权分摊面积7.07平方米（带346号地下车位一个，2幢108号储藏间一间）。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:

权利人	吴丽宏	共有情况	单独所有	
坐落	莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室			
产权证号	浙(2021)丽水市不动产权第0001835号	面积	土地使用权面积7.07 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积131.20 m <sup>2</sup>	
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	使用期限	国有建设用地使用权2081年09月29日止	
房屋结构	钢筋混凝土结构	竣工年份	2016年	
附记				
346号地下车位一个,2幢108号储藏间一间。				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
1	16	22	住宅	131.20 m <sup>2</sup>

## 3. 估价对象土地实物状况

估价对象所在宗地莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室,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:

估价对象位于莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室,建筑面积为131.20平方米,建筑结构为钢筋混凝土结构,估价对象位于第16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空置。

于价值时点,估价对象入户为防盗门,室内中等装修;建筑物外墙刷涂料;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一般。

## 5. 估价对象区位状况:

(1) 位置状况:估价对象坐落于莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室,周边建筑间距一般,其空间位置较好。地处北环路与紫金北路交汇处西北侧。

(2) 交通状况:估价对象位于丽水市莲都区,道路通达度较好。附近有16路、12路公交车。交通条件便捷度较好,周边停车便捷度较高。

(3) 环境状况:人文环境较好,小区内部绿化较好。

(4) 外部配套设施状况：周边有工商银行、莲都农商银行等多个银行金融网点；有绿谷超市、华联超市等公共生活配套设施，附近有莲都区天宁中学、浙江省丽水中学等教育配套设施，附近有丽水市人民医院、丽水市中心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《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》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12月1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、《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》；
- 2、房屋的权属证书复印件。

## （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 12 月 1 日满足各项假设限制条件下的市场价值总价为：

人民币大写贰佰玖拾壹万贰仟陆佰元整。（¥291.26 万元）

估价对象评估结果一览表

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
莲都区绿谷庄园悦山居 2 幢 1601 室 (带 346 号地下车位一个, 2 幢 108 号储藏间一间)	131.20	22200	291.26

## 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 12 月 9 日
刘昊昊	4120210190		2022 年 12 月 9 日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘期为 2022 年 12 月 1 日。

## 十三、估价作业期

2022 年 12 月 1 日至 2022 年 12 月 9 日。

## 十四、报告有效期

2022 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 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、《浙江省缙云县人民法院价值评估委托书》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

浙江省缙云县人民法院

# 价值评估委托书

(2022)丽缙委评70号

青田九乐房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人温州银行股份有限公司丽水缙云小微企业专营支行与被执行人吴丽宏申请实现担保物权纠纷一案中，依法查封被执行人吴丽宏所有的位于丽水市莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室房产。因需对该财产作出价值评估，依据《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条的规定，现将有关材料送达你公司，请指定估价专业人员在15天内完成价值评估。价值评估书（电子版）一式6份在估价专业人员及你单位签名盖章后，及时送给我院。

附：综合执法局文件、照片不动产证书等复印件

联系人：金凯俊

联系电话：0578-3316573、15268353448

二〇二二年十二月一日





## 估价对象现勘照片





浙江省编号: BDC331100120219007015864  
 浙 2021 ) 丽水市 不动产第 0001835 号

附 记

权利人	吴丽宏	
共有情况	单独所有	
坐落	莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室	
不动产单元号	331100001082GB00305F00020036	
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	土地使用权面积7.07m <sup>2</sup> /房屋建筑面积131.20m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权2081年09月29日止	
权利其他状况	宗地面积: 116511.79m <sup>2</sup> 土地使用权面积: 7.07m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积7.07m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 竣工年份: 2016年	

346号地下车位一个, 2幢108号储藏间一间。

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
1	16	22	住宅	131.20m <sup>2</sup>





# 丽水市综合行政执法局文件

丽综执函〔2022〕135号

## 关于缙云县人民法院（2022）浙1122执1789号之一函的复函

缙云县人民法院：

你院（2022）浙1122执1789号之一函，我局已收悉。经过对被执行人涉案房产（产权证号：浙（2021）丽水市不动产权第0001835号）现场调查了解，莲都区绿谷庄园悦山居2幢1601室存在如下建设情况：在房屋北侧露台搭建阳光房，属于违法建筑。违法建筑未依法处置完毕前，不得办理不动产权转移登记手续。

联系人：周金锋 联系电话：19519389021





---

丽水市综合行政执法局办公室

2022年11月2日印发

---







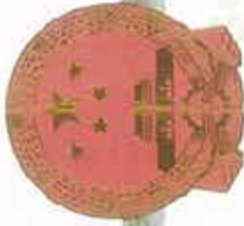
## 专业帮助

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

二〇二二年十二月九日





统一社会信用代码  
91331121064198247F

# 营业执照



扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
验证企业身份，  
防范风险，  
保护权益。

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

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>	
 <p>发证机关</p> <p>No. 00277526</p>	<p>性别 / Sex</p> <p>男</p>
	<p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>412932196812272315</p>
 <p>发证机关</p> <p>No. 00277526</p>	<p>注册号 / Registration No.</p> <p>4120170029</p>
	<p>执业机构 / Employer</p> <p>青田九乐房地产土地资产评估有限公司</p>
 <p>发证机关</p> <p>No. 00277526</p>	<p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2023-03-24</p>
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>	
 <p>发证机关</p> <p>No. 00260846</p>	<p>性别 / Sex</p> <p>男</p>
	<p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>41052119901009401X</p>
 <p>发证机关</p> <p>No. 00260846</p>	<p>注册号 / Registration No.</p> <p>4120210190</p>
	<p>执业机构 / Employer</p> <p>青田九乐房地产土地资产评估有限公司</p>
 <p>发证机关</p> <p>No. 00260846</p>	<p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2024-04-20</p>
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>刘昊昊</p>