

# 房地产估价报告

估价项目名称：台州市三门县蛇蟠乡红树东岸小区 3 幢 1 单元 201 室的住宅房地产估价报告

估价委托人：三门县人民法院

房地产估价机构：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：张庆阳      注册号：3320140060  
姜志泉      注册号：3720070161

估价报告出具日期：2023 年 11 月 9 日

估价报告编号：台八达估字（2023）FD0025 号

## 致 估 价 委 托 人 函

三门县人民法院：

受贵方的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013的规定，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为三门县人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产市场价值参考。

2、估价对象

坐落：估价对象位于台州市三门县蛇蟠乡红树东岸小区3幢1单元201室；

财产范围：估价范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施，以及产权人合法享用的相关权益；

规模：估价对象房屋建筑面积为92.94平方米；

用途：住宅；

权属：权利人为浙江千吉莱旅游股份有限公司，《不动产登记情况查询结果证明书》证明编号：2023101100102。

3、价值时点：2023年11月7日

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：

总价值：RMB 62 万元

(人民币大写：陆拾贰万元整)

折合建筑面积单价：RMB 6671 元/m<sup>2</sup>

(人民币大写：陆仟陆佰柒拾壹元整)

7、特别提示

- (1) 上述估价结果受报告中已说明的估价假设和限制条件的制约;
- (2) 本函仅为估价报告的内容摘要，请估价委托人和估价报告使用者全面仔细地阅读估价报告全文。



# 目录

估价师声明.....	5
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.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
附件.....	20

## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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本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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的合法、真实、准确和完整的合理假定，对房屋安全的合理假定等。

1、本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1)适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，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：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3)谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4)不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5)公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

2、我们仅对估价对象房地产作一般性查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

3、本报告认为委托方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为估价的重要依据之一。若因委托方提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

4、本报告在评估市场价值时，未考虑估价对象抵押、租赁、债务等其他权益对房地产价值的影响，即本报告估价结果以估价对象权属完整为假设前提。

### 二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本报告无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1、本报告仅为三门县人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产市场价值参考，不可用做任何其他用途。未经评估单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

2、当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上可长达一年(即 2023 年 11 月 9 日至 2024 年 11 月 8 日止)。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

3、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。

4、本次估价结果不考虑交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。

5、本次估价结果不考虑原租赁权以及用益物权对评估结果的影响。

6、本次估价结果不考虑欠缴税金及相关费用。

7、本次估价结果不考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托方：三门县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

住所：上海市虹口区东大名路 391-393 号(单号)4 层(集中登记地)

法定代表人：胡 亮

资质(备案)等级：房地产国家一级

资质(备案)证书编号：沪建房估证字[2021]04 号

## 三、估价目的

根据《三门县人民法院司法评估委托书》[(2023)台三法评委 105 号]，本报告为三门县人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产市场价值参考。

## 四、估价对象

### 1、财产范围

估价对象为台州市三门县蛇蟠乡红树东岸小区 3 幢 1 单元 201 室的住宅房地产，包含房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施，以及产权人合法享用的相关权益。

### 2、基本状况

#### (1)名称、坐落

估价对象坐落于台州市三门县红树东岸小区楼盘内，位于台州市三门县。

(2) 规模

土地：估价对象分摊的土地使用权面积为 24.22 平方米；

建筑物：估价对象住宅房屋建筑面积为 92.94 平方米。

(3) 用途

① 登记用途

土地用途：城镇住宅用地；

房屋用途：住宅。

② 实际用途：住宅。

(4) 权属

根据委托方提供的产权证复印件，估价对象的不动产登记信息如下：

特别告知：

① 请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 类登记簿信息。

② 动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于 60 日内提起行政复议。

《不动产登记情况查询结果证明书》证明编号：2023101100102

坐落	三门县蛇蟠乡红树东岸小区 3 幢 1 单元 201 室
权利人	浙江千吉莱旅游股份有限公司
共有情况	单独所有
不动产权证号	浙（2023）三门县不动产权第 0018451 号
不动产情况	类型：房地产；坐落：三门县蛇蟠乡红树东岸小区 3 幢 1 单元 201 室；不动产单元号：331022205202GB00001F00030001；面积：24.22 平方米/92.94 平方米；建筑结构：钢筋混凝土

	结构; 所在层/总层数: 2/7; 土地使用期限: 2015-03-13 至 2085-03-12; 用途: 城镇住宅用地/住宅
附记	首次登记

### 3、区位状况

#### (1) 位置

方位: 估价对象所在“三门县红树东岸”小区, 位于台州市三门县蛇蟠乡, 地处陈蟠线北侧; 估价对象位于小区内, 位置一般;

临街状况: 估价对象位于小区内, 不临街;

楼层: 估价对象所在建筑物总层数为 7 层, 估价对象所在层为第 2 层;

#### (2) 交通

道路状况: 估价对象所在小区周围有陈蟠线等交通主次干道;

交通工具: 估价对象周边交通一般, 有公交线路, 交通便捷度一般;

#### (3) 外部配套设施

外部基础设施: 至实地查勘日, 估价对象所在区域市政基础设施达到六通(电力、上水、雨水、污水、通讯、道路);

外部公共服务设施: 估价对象周围有台州蛇蟠岛度假酒店、蛇蟠岛旅游风景区等, 商业设施一般, 市政配套设施一般, 周围环境一般;

#### (4) 周围环境

景观: 蛇蟠岛风景区;

### 4、土地基本状况

(1) 四至: 估价对象所在楼盘东至无名道路, 南临陈蟠线, 西至三门县端省水产养殖场, 北至三门湾;

(2) 形状: 基本规则, 近似矩形;

(3) 开发程度: 至实地查勘日, 估价对象所在区域市政基础设施达到六通(电力、上水、雨水、污水、通讯、道路);

(4) 土地使用期限: 至 2085-03-12;



(5)规划条件:估价对象房地产已获得合法的权证,符合规划要求;

#### 5、建筑物基本状况

估价对象坐落于台州市“三门县红树东岸”楼盘内。

三门县红树东岸小区位于台州市三门县蛇蟠乡,周边多为水产养殖场,配套设施一般。估价对象小区内多数为多层住宅,小区环境及物业管理一般。

估价对象所在建筑物总层数为7层,于2022年竣工,估价对象为位于第2层的住宅用房。

估价对象建筑物状况如下:

##### (1)建筑物外观

外墙:涂料;

门窗:铝合金;

估价对象所在建筑物外立面风格一般;

##### (2)建筑结构:估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构;

##### (3)建筑规模、空间布局、装饰装修

层数:估价对象所在建筑物总层数为7层,为多层建筑;

建筑面积:住宅92.94平方米;

平面布置:基本规则,近似矩形;

户型:估价对象所在层共设1个单元;

房型:两室一厅一餐厅一厨房一卫生间;

公共部位:地面地砖,墙面、顶部为涂料;

室内装修:毛坯;

##### (4)设施设备

通风与空调:无;

电梯:有;

燃气:无;

给水、排水、通讯、电气等:配置齐全,性能良好;



(5) 建成时间、建筑功能、新旧程度

竣工日期：2022 年；

通风、采光、日照等情况：较好；

防水、保温、隔热、隔声等情况：较好；

根据实地查勘，估价对象建筑物新旧程度为完好房，九五成新，维护和完损状况为较好。

6、权益状况

(1) 租赁或占用情况

估价对象目前处于空置状态；

## 五、价值时点

2023 年 11 月 7 日（根据实地查勘之日确定）

## 六、价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、价值内涵

① 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。

② 报告所提供的是台州市三门县蛇蟠乡红树东岸小区 3 幢 1 单元 201 室的住宅房地产：国有建设用地使用权为出让取得，土地用途为城镇住宅用地，基础设施条件达到至实地查勘日，估价对象所在区域市政基础设施达到六通（电力、上水、雨水、污水、通讯、道路）；房屋为住宅，建筑面积为 92.94 平方米。上述房地产在全部假设和限制条件下、于 2023 年 11 月 7 日的市场价值。

## 七、 估价原则

本报告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。

### 1、 独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

“独立”是要求估价人员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的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；

“客观”是要求估价人员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，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价人员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。

本次估价遵循此项原则。

### 2、 合法原则

本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。

依法，是指依据：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，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，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则即依法判定估价对象的状况后进行估价的原则。

本次估价遵循此项原则。

### 3、 价值时点原则

本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。

房地产市场是一个动态市场，影响房地产价格的因素也是不断变化的，而估价对象房地产本身也可能发生变化，故房地产价格反映的是某一价值时点的价格。价值时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价遵循此项原则。

#### 4、替代原则

本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。

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的类似房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估一宗房地产价格时，若存在类似房地产的价格，则可以依据“替代原理”推算出估价对象的价格，并使估价结果没有不合理偏离。

本次估价遵循此项原则。

#### 5、最高最佳利用原则

本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。

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、规模和档次等。其中，“法律上许可”是前提，它是指最高最佳利用不是无条件的，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。当估价对象房地产已做某种利用时，则应在调查及分析其利用现状的基础上做出相关判断和选择。

本次估价遵循此项原则。



## 八、 估价依据

### (一)有关法律、法规等

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号、1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修订）；

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第 55 号），于 2020 年修订（中华人民共和国主席令第 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》；

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》由第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行。当前版本为 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正；

10、《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；

11、《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）

12、《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）；

13、《司法鉴定程序通则》（法部令第132号）浙江省高级人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则（浙高法〔2010〕299号）。

14、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号、2008年1月1日起施行）；

15、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第483号、2007年1月1日起施行）；

16、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令 第16888号、2008年7月1日起施行）；

17、浙江省房屋土地资源管理厅颁发的其他相关政策、法规。

## （二）有关估价标准

- 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、“关于印发《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》的通知”（浙高法执〔2020〕6号）；
- 4、“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)；

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)；

6、“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)。

(三)估价委托人提供的估价所需资料

《三门县人民法院司法评估委托书》[(2023)台三法评委105号]。

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价对象实地查勘情况及搜集的相关信息资料：《不动产登记情况查询结果证明书》证明编号：2023101100102等；

2、本市房地产市场调查信息及相关资料；

3、与估价相关的费用、费率等信息资料；

## 九、估价方法

### 1、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的

方法，即预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员通过对台州市尤其是估价对象所在三门县社会经济发展状况及房地产市场状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象为住宅，目前该类房地产市场交易活跃，有比较充分的可比实例，有条件选用比较法进行估价。

同时，作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得经济收入，目前该类房地产租赁市场活跃，有比较充分的出租实例，故本次估价对收益法予以选用。

综合考虑，本次估价决定选用比较法和收益法两种方法进行估价。

## 2、技术路线

### （1）比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、建筑结构等相同或相近且成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的多个可比实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；⑦计算比较价值。

### （2）收益法

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法：报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测估价对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象房地产价值的方法；直接资本化法是预测估价对象房地产未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得



到估价对象房地产价值的方法。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次采用报酬资本化法；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

### (3) 估价对象房地产价格确定

根据以上两种估价方法的计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

## 十、 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出台州市三门县蛇蟠乡红树东岸小区 3 幢 1 单元 201 室的住宅房地产于价值时点的市场价值。结论如下：



总价值：RMB 62 万元

(人民币大写：陆拾贰万元整)

折合建筑面积单价：RMB 6671 元/m<sup>2</sup>

(人民币大写：陆仟陆佰柒拾壹元整)

## 十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张庆阳	3320140060		2023 年 11 月 9 日
姜志泉	3720070161		2023 年 11 月 9 日



## 十二、 实地查勘期

2023年11月7日

## 十三、 估价作业期

2023年11月7日至2023年11月9日

## 附件

- 1、《三门县人民法院司法评估委托书》[(2023)台三法评委105号]
- 2、《三门县人民法院执行裁定书》[2022)浙1022执428号之十五]
- 3、上海八达国瑞房地产土地估价有限公司资质证书复印件
- 4、上海八达国瑞房地产土地估价有限公司营业执照复印件
- 5、注册房地产估价师估价注册证书复印件
- 6、《不动产登记情况查询结果证明书》证明编号：2023101100102
- 7、估价对象实地查勘照

# 浙江省三门县人民法院

## 评估委托书

(2023)台三法评委105号

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司台州分公司：

本院执行局办理的申请人汤有都、包从胆与被执行人浙江千吉莱旅游股份有限公司建设工程施工合同纠纷一案，经按规定程序摇号选定贵机构为评估机构。

评估要求：对被执行人浙江千吉旅游股份有限公司所有的坐落于三门县蛇蟠乡红树东岸小区3幢1单元0201室房产进行价格评估。

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《浙江省高级人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理的规定〉细则》的有关规定进行评估。评估完毕后，请将鉴定文书一式六份与相关材料一并移交我院司法鉴定处。并请将评估报告电子版(电子版上的被执行人名字中间这个字打上\*字号)、标的物照片、拖欠的有关税费调查表等发至 [78278293@qq.com](mailto:78278293@qq.com) 邮箱（电话 [83367995](tel:83367995)）。

三门县人民法院司法鉴定管理办公室

2023年11月02日

鉴定督办人：郑志同

联系电话：(传真) 83367922



# 浙江省三门县人民法院

## 执行裁定书

(2022)浙1022执428号之十五

申请执行人：汤有都，男，1980年10月6日出生，汉族，公民身份号码33262619801006187X，住浙江省三门县健跳镇狮子头村南面66号。

申请执行人：包从胆，男，1967年6月14日出生，汉族，公民身份号码332626196706141879，住浙江省三门县健跳镇健灯路东片197号。

被执行人：浙江千吉莱旅游股份有限公司，住所地浙江省三门县蛇蟠乡四期围垦区，统一社会信用代码91331022066903843M。

法定代表人：徐顺慧。

本院在执行汤有都、包从胆与浙江千吉莱旅游股份有限公司(2022)浙1022执428号建设工程施工合同纠纷一案中，责令被执行人浙江千吉莱旅游股份有限公司履行已生效的(2021)浙1022民初616号判决书确定的义务，但被执行人浙江千吉莱旅游股份有限公司至今未全部履行生效法律文书确定的义务。本院于2022年10月28日以(2022)浙1022执428号之十一执行裁定预查封了被执行人浙江千吉莱旅游股份有限公司所有的坐落于三门县蛇蟠乡红树东岸小区3幢1单元201室的不动产。现该房产已在房地产管理部门登记，地址为三不动产权证号为浙(2023)三门县

不动产权第 0018451 号。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条规定，裁定如下：

拍卖被执行人浙江千吉莱旅游股份有限公司所有的坐落于三门县蛇蟠乡红树东岸小区 3 幢 1 单元 0201 室【不动产权证号为浙（2023）三门县不动产权第 0018451 号】的不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 张凌锋  
审 判 员 梅 丹  
审 判 员 卢兆军



二〇二三年十月二十六日

本件与原本核对无异

书 记 员 石晨璐



不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2023101100102

出具时间: 2023-10-11 16:06:36

根据申请人 三门县人民法院 申请, 查询以下相关单位(个人)的不动产在台州市不动产登记信息系统中的登记信息, 本查询结果证明书依申请限: \_\_\_\_\_ 使用。查询结果如下:

不动产坐落	三门县蛇蟠乡红树东岸小区3幢1单元201室					
权利人	浙江千吉莱旅游股份有限公司(91331022066903843M)					
共有情况	单独所有					
不动产权证号	浙(2023)三门县不动产权第0018451号					
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 三门县蛇蟠乡红树东岸小区3幢1单元201室; 不动产单元号: 331022205202GB00001F00030001; 面积: 24.22平方米/92.94平方米; 建筑结构: 钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 2/7; 土地使用期限: 2015-03-13至2085-03-12; 用途: 城镇住宅用地/住宅					
附记	首次登记。					
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		
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		
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		
限制情况						
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号	
1	司法限制	三门县人民法院		2023-10-09	(2022)浙1022执428号之十三	
				以下空白		
其他情况说明						

免责声明:

- 1、本次查询范围系申请人申请, 查询结果不包含上述不动产的土地登记的具体信息。
- 2、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; 若隐瞒不报或提供虚假信息, 自行承担法律责任。
- 3、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。





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

胡亮

住所：上海市虹口区东大名路391-393号（单号）4层（集中登记地）

统一社会信用代码：913101096303609838

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2021】04号

有效期限：2021年7月20日至2024年7月19日



发证机关(公章)  
2021年07月05日



# 房地产估价机构备案证书

机构名称：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司台州分公司

法定代表人：张庆阳  
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省台州市温岭市城东街道万昌中路1333号创业大厦2幢1901室（仅限办公用）

联系电话：0576-80686092

统一社会信用代码：91331081068389577Q

组织形式：有限责任公司分公司

首次备案日期：2013-11-08

备案等级：分支机构

证书编号：浙房估备[2013]015号

有效期限：2021年07月15日至2024年07月19日

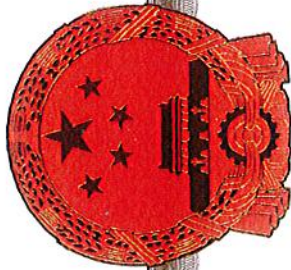


中国房地产估价  
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年七月十五日



# 营业执照

统一社会信用代码

913101096303609838

证照编号: 09000000202210130059

扫描市场主体身份证  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息、  
体验更多应用服务。



名称 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡亮

经营范围

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；房地产咨询；房地产经纪；招标投标代理服务；不动产登记代理服务；物业服务；评估；工程造价咨询业务；财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；非居住房地产租赁；土壤污染治理与修复服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）。（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）

注册资本 人民币670.0000万元整

成立日期 1995年07月21日

住所 上海市虹口区东大名路391-393号（单号）4层（集中登记地）



登记机关

2022年10月13日



Nº191826487



SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL

# 营业执照

统一社会信用代码  
91331081068389577Q

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 上海八达国瑞房地产土地估价有限公司台州分公司  
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)  
经营范围 房地产评估及咨询, 土地评估, 资产评估。(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)

负责人 张庆阳  
成立日期 2013年05月08日  
经营场所 浙江省台州市温岭市太平街道锦屏路331  
号(二楼东起第一间)(自主申报)



登记机关

2023

年10月20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. 00291020

姓名 / Full name

张庆阳

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

231121198604300117

注册号 / Registration No.

3320140060

执业机构 / Employer

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司台州分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-09

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. 00238206



姓名 / Full name

姜志泉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

379008196512300251

注册号 / Registration No.

3720070161

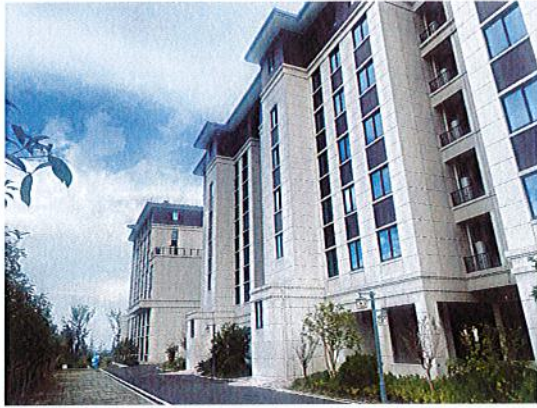
执业机构 / Employer  
上海八达国际房地产台州分公司  
土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-29

持证人签名 / Bearer's signature





估价对象实景照