

涉执房地产处置司法评估报告

[委托书号：(2024)台三法评委3号]

估价报告编号：杭汇鑫(2024)(估)字第TZF002号

估价项目名称：浙江省三门县人民法院司法鉴定涉及三门县

海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元

106室住宅的房地产市场价格价值评估

估价委托人：浙江省三门县人民法院

房地产估价机构：杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：

吴胜伟（中国注册房地产估价师，注册号4120040061）

陈琦超（中国注册房地产估价师，注册号3320080091）

估价报告出具日期：二〇二四年一月三十日

致估价委托人函

浙江省三门县人民法院：

受贵单位的委托，我公司对位于三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 3 单元 106 室住宅房地产进行了估价。估价目的为贵单位司法裁定提供房地产市场价值参考依据。价值时点为二〇二四年一月二十五日。

依据房地产估价的法律法规政策和规范，根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，经实地勘查，通过对掌握的资料和影响估价对象价值因素进行认真地分析，采用比较法进行估价，经过测算并结合估价人员的估价经验，确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象（房屋建筑面积 131.75m^2 ，相应使用范围内分摊的国有出让土地使用权面积 18.5m^2 ）于价值时点的市场价值为人民币141.1万元（房地产单价为10710元/平方米，按建筑面积予以计价），大写为人民币：壹佰肆拾壹万壹仟元整。

特别提示：

- 1、本估价报告使用期限一年（自二〇二四年一月三十日至二〇二五年一月二十九日）。
- 2、本估价报告中的估价结果已考虑估价对象房屋以及相应使用范围内国有土地上保证估价对象正常使用的配套设施（如道路、绿化、围护、水电等）的价值。
- 3、本估价报告中的房地产估价结果是将地上房屋建筑物、相应使用范围内的国有土地使用权作为一个整体价值来考虑，按建筑面积予以计价。
- 4、本估价报告中的估价结果不包含估价对象在交易中应缴纳的各项税费。

杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

法定代表人 王贤德

二〇二四年一月三十日

目 录

一、估价师声明-----	(1)
二、估价假设和限制条件-----	(2)
三、估价结果报告-----	(5)
(一) 估价委托人-----	(5)
(二) 估价机构-----	(5)
(三) 估价目的-----	(5)
(四) 估价对象-----	(5)
(五) 价值时点-----	(9)
(六) 价值类型-----	(9)
(七) 估价原则-----	(9)
(八) 估价依据-----	(10)
(九) 估价方法-----	(12)
(十) 估价结果-----	(13)
(十一) 估价人员-----	(14)
(十二) 实地查勘期-----	(14)
(十三) 估价作业期-----	(14)
四、估价技术报告-----	(仅供本公司存档)
五、附 件:	

估价对象照片、估价对象位置示意图、浙江省三门县人民法院评估委托书复印件、三门县人民法院司法评估决定书复印件、浙江省三门县人民法院执行裁定书复印件、浙江省三门县人民法院民事裁定书复印件、不动产登记情况查询结果证明书复印件、不动产权证复印件、估价机构营业执照复印件、房地产估价师注册证书复印件、房地产估价机构资质证书复印件

估价师声明

我们郑重声明:

(1) 我们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、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。

(3) 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系, 也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(4) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及房地产估价专项标准进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。

(5) 我们已于二〇二四年一月二十五日对本估价报告中的房屋的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘, 并拍摄了房屋的外观、内部状况和周围环境、景观照片, 参加实地查勘人员有: 注册房地产估价师吴胜伟(注册号4120040061), 估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况, 估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

(6) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用, 不得做其他用途。未经本估价机构书面同意, 本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供, 也不得以任何形式公开发表。

(8) 本估价报告由杭州汇鑫房地产土地评估有限公司负责解释。

(9) 估价委托人对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责, 若因估价委托人提供情况和资料的虚假而造成结果的偏失由估价委托人承担全部法律责任。

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，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，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定房屋是安全的。

3、价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价对象可在市场上进行自由的交易。

5、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、估价对象按法定用途利用最为有利。

7、因估价委托人未明确价值时点，故本次评估的价值时点为估价人员实地勘察之日即二〇二四年一月二十五日。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

估价对象于价值时点已被浙江省三门县人民法院查封。由于本次估价目的是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此假设估价对象于价值时点设定的抵押、查封及其他他项权利和权利限制不对价值构成影响。

（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。

（五）依据不足假设

由于本次估价委托人非产权人，对产权人而言属被动评估，估价委托人无法提供估价所需的反映估价对象状况的全部资料，虽然注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍有部分资料难以获得。我们假定现有资料能够反映价值时点估价对象的权属状况，且缺少的资料中不会出现对估价对象价值特别有利或不利的影响因素。

（六）估价报告使用限制

1、本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次估价目的而提供的专业估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

4、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

5、未经本公司同意，不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、本报告必须在使用期限内使用，根据估价目的和预计房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年以内。

（七）其他需要说明的事项

1、本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式

的产权证明。

3、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若在短期内强制处分，受潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

4、估价报告使用者应合理使用估价结论，同时应关注估价的假设和限制条件，还应关注注册房地产估价师完成实地查勘之日、设定的价值时点以及估价报告使用之日估价对象状况是否会出现变化。

5、本次评估为市场价值，未考虑估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或对市场运作失当以及查封因素对其价值的影响。

6、估价结果未扣除法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用，也未扣除在办理权证过户时应缴纳的税费及原产权人拖欠的水电费及其它费用。

7、本次实地勘察在估价委托人指派的现场勘验人员带领下，注册房地产估价师于二〇二四年一月二十五日现场实地勘察完成，部分当事人及估价利害关系人未到现场，特此将情况告知报告使用人。

8、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，需在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为无异议。

9、本估价报告由杭州汇鑫房地产土地评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：浙江省三门县人民法院

住址：台州市三门县上洋路 70 号

二、估价机构

名称：杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

房地产估价机构资质等级：壹级

资质证书编号：浙建房估证字（2002）060 号

土地估价机构执业范围：全国范围内从事土地评估业务

资格证书注册号：A201433019

法定代表人：王贤德

地址：浙江省杭州市萧山区北干街道金城路 1068 号水务大厦 B 座
2001-2 至 10

台州分公司地址：台州市中心大道 183 号德智和大厦北幢 1512 室

台州分公司备案证书编号：浙房估备[2018]023 号

联系电话：0576-88345238

三、估价目的：为估价委托人司法裁定提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象范围界定

1、估价对象财产范围如下表：

房屋坐落	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	土地使用权类型	土地使用权分摊面积 (m ²)	房地产用途
三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 3 单元 106 室	钢混	9	1	131.75	国有出让	18.5	住宅

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

四至：东临湫水大道，南临路，西临交通路，北临环湖南路。

面积：18.5 m²；

用途：城镇住宅用地；

形状：较规则；

临路状况：临湫水大道；

地形地势：较为平坦；

地质水文：无不利影响；

土地使用性质：国有出让用地；

开发程度：宗地外开发程度达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）一平。

利用现状：宗地上建有建筑物，现状为三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室房产。

（2）建筑物实物状况

估价对象位于三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室，南北朝向；房屋概况：总层数9层；钢混结构，桩基础；梁、柱承重；砖墙维护；现浇楼梯；外墙墙砖。估价对象位于第1层。

本次估价对象位于锦绣三门2幢3单元106室，入户为防盗门，室内为毛坯房。隔墙、管线已部分砌筑、铺设；至价值时点已停工。

3、估价对象权益状况

（1）、不动产登记状况

根据估价委托人提供的不动产登记情况查询结果证明书复印件记载：

不动产登记情况查询结果证明书						
证明编号：2024011600044			出具时间：2024-01-16 09:11:12			
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登记信息，本查询结果证明书依申请限制：_____使用。查询结果如下：						
不动产坐落	三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 3 单元 106 室					
权利人	叶*君（331022****0221244X），卢*成（33102****0724243X）					
共有情况	共同共有					
不动产权证号	浙（2016）三门县不动产权第 0001100 号					
不动产情况	类型：房地产；坐落：三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 3 单元 106 室；不动产单元号：331022100030GB00653F00020006；面积：18.5 平方米/131.75 平方米，建筑结构：钢筋混凝土结构；所在层/总层数：1/9；土地使用期限：2005-05-13 至 2075-03-12；用途：城镇住宅用地/成套住宅					
附记	法院裁定					
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
1	浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行	最高额抵押	92.225	2020-01-20	2020-01-19 至 2025-01-15	1
				以下空白		
地役权设定情况						
	需役地权利人	需地役坐落	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	司法限定	三门县人民法院		2023-05-29	（2023）浙 1022 执执保 93 号之一	
2	司法限定	上海市松江区人民法院		2023-06-28	（2023）沪 0117 民初 4409 号	
3	司法限定	南京市栖霞区人民法院		2023-10-12	（2023）苏 0113 民初 712 号	
4	司法限定	三门县人民法院		2023-12-26	（2023）浙 1022 执 2253 号	
				以下空白		
其他情况说明						

(2)、根据估价委托人提供的不动产权证复印件记载：

- ◆不动产权证号：浙（2016）三门县不动产权第 0001100 号；
- ◆权利人：叶*君、卢*成；
- ◆共有情况：共同共有；
- ◆坐落：三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 3 单元 106 室；
- ◆不动产单元号：331022 100030 GB00653 F00040007；
- ◆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/市场化商品房；
- ◆用途：城镇住宅用地/成套住宅；
- ◆面积：18.5 m²/131.75 m²；
- ◆使用期限：2005 年 05 月 13 日起至 2075 年 05 月 12 日止；
- ◆权利其他状况：

房屋结构：钢和钢筋混凝土结构，所在层：1，房屋总层数：9；持证人：叶*君。

- ◆附记：法院裁定。设定抵押。

4、估价对象区位状况

估价对象坐落于三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 3 单元 106 室内，万金山公馆为封闭式小区，有物业管理服务。四至情况：东临湫水大道，南临路，西临交通路，北临环湖南路。距三门县政府 2 公里，距三门县客运站约 5 公里。

估价对象周边有江南壹号、江南明珠城等住宅小区，区域内各项基础配套设施较全，万国·首府广场商圈辐射范围之内，周边坐落的酒店有怡莱酒店、尚豪精品酒店；市场有三门中国青蟹城、三门装饰城家居生活广场；超市有时代联华超市、橙佳超市；银行有浙江民泰商业银行、三门农村商业银行、中信银行、宁波银行、浙商银行；医院有三门县人民医院；教育配套心湖小学、三门县海游中学、三门县启航职业技术学校等；影院有环球国际影

城，农贸菜市场；公园有心湖公园等。估价对象距离三门县客运站约 7 公里，附近有公交线路 202 路、109 路通过，公共交通便利度好，临湫水大道，湫水大道路面平坦，对内、对外交通便利度好。区域内具备完善的市政基础设施，水、电、通讯、宽带、有线电视等管网均已接通。周边有心湖公园等，无大气、水等污染源，自然人文景观好。

五、价值时点：根据估价规范确定本次价值时点为：二〇二四年一月二十五日。

六、价值类型：

（一）价值类型名称

本次评估价值类型为估价对象之市场价值。

（二）价值定义

所谓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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵为建筑面积。

七、估价原则：

本次估价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。

（一）独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

“独立”要求估价机构和估价师应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”要求估价机构和估价师应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒

相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则：房地产估价应以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。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。

（三）价值时点原则：房地产估价要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。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。

（四）替代原则：房地产估价应要求估价人员结果不得明显偏离类似房地产的同等条件下的正常价格。

（五）最高最佳利用：房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最高最佳使用是指法律上允许、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。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断标准如下：

①法律上许可；②技术上可能；③财务上可行；④价值最大化；⑤土地与建筑物的均衡性；⑥与外部环境的协调性；⑦可持续发展性

八、估价依据：

1、有关法律、法规、政策和标准

（1）、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第 45 号主席令，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》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

（3）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

（4）、《中华人民共和国城市规划法》；

（5）、《中华人民共和国资产评估法》；

(6)、《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》(2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,自2005年1月1日起施行);

(7)、《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》(法释[2009]16号);

(8)、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》;

(9)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

(10)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;

(11)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》中房学[2021]37号;

(12)、中国房地产估价师与房地产经纪人学会公布的《房地产估价报告评审标准(试行)》;

(13)、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协[2018]66号);

(14)、其他有关法律、法规、政策和标准。

2、估价委托人及申请人提供的资料

①《浙江省三门县人民法院评估委托书》《三门县人民法院司法评估决定书》《浙江省三门县人民法院执行裁定书》《浙江省三门县人民法院民事裁定书》;

②《不动产登记情况查询结果证明书》复印件、《不动产权证》复印件;

③估价委托人及申请人提供的其他有关资料。

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法:

根据《房地产估价规范》规定，在进行房地产估价时，应根据估价对象的实际情况充分考虑掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，力求得到客观公正、科学合理的房地产价格。通常的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法。估价方法的选择，应当按照估价的技术标准，结合估价对象的具体条件，用地性质及估价目的，综合估价人员收集到的有关资料，考虑到当地房地产市场的发育程度，选择适当的估价方法。有条件选择比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用上述三种估价方法的情况下，可采用成本法作为主要估价方法。

本次估价对象为住宅房地产，根据估价委托人提供的有关资料，结合估价对象的具体条件和估价目的，以及估价人员现场勘查收集的资料，经综合分析估价对象属具有交易性的房地产，在同一供求范围内且在价值时点的近期同类房地产市场成交实例较多，可选用比较法评估。

估价对象属收益性房地产，可选用收益法评估，根据估价人员现场调查，该区域内住宅租金较低，租金与售价不成正比，故不选用收益法。

假设开发法主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象属已建成的房地产，且可正常使用，根据估价人员现场查看及对周边房地产市场分析及预测，认为估价对象不具有投资开发和再开发潜力，因此不宜采用假设开发法。

如果应用成本法评估对活跃的交易市场来说，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而与花费的成本之间没有必然的联系，成本法所得到价格并不能真正体现估价对象的市场价格，所以，不宜采用成本法评估。

故经综合分析，本次评估仅采用比较法一种估价方法进行估价，并将比较法求得的价值与目前同类地区同类房地产的价值水平进行综合分析比较，最终确定估价结果。

比较法就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。

通过法院拍卖案例和相关的房地产代理有限公司提供、了解等途径搜集类似房地产的交易实例，选取三个可比实例；建立价格比较基础；将可比实例的已知价格进行交易情况修正，交易日期修正，房地产状况调整[区位状况、个别状况（权益状况、实物状况）]，以此求取估算房地产的比准价格。计算公式为：估价对象的比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×个别状况修正系数。根据估算得出的房地产比准价格，经综合分析，确定估价对象客观合理的价值。

十、估价结果：

根据估价目的，遵循估价程序和估价原则，充分考虑估价依据，经实地勘察，通过对掌握的资料和影响估价对象价值因素进行认真地分析，运用比较法进行评估，根据三门县同类住宅房地产价格水平，以及估价人员的估价经验，经综合分析，确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室住宅房地产在价值时点二〇二四年一月二十五日的最终价值为：

根据估价方法适用性分析，本次估价采用比较法一种估价方法进行评估，故采用比较法测算的比准价格作为最终评估价值。

评估总价值为141.1万元

大写为人民币：壹佰肆拾壹万壹仟元整

房地产单价=10710 元/平方米。

十一、估价人员：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴胜伟			2024年1月30日
陈琦超			2024年1月30日

十二、实地查勘期：

注册房地产估价师于二〇二四年一月二十五日进入估价对象现场，并于当日完成实地查勘。

十三、估价作业期：

本次估价作业期为自二〇二四年一月二十五日起至二〇二四年一月三十日止。

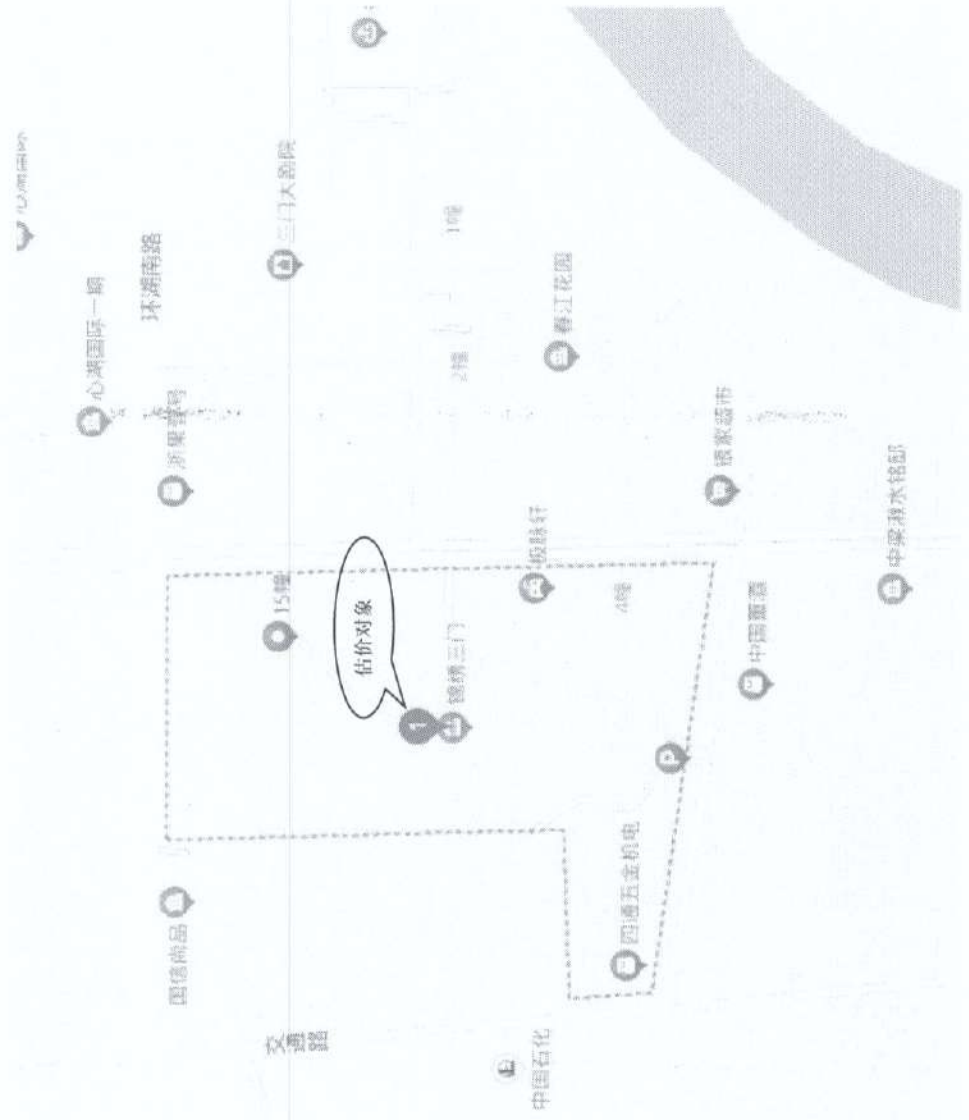
附 件

- 一、估价对象照片
- 二、估价对象位置示意图
- 三、浙江省三门县人民法院评估委托书（复印件）
- 四、三门县人民法院司法评估决定书（复印件）
- 五、浙江省三门县人民法院执行裁定书（复印件）
- 六、浙江省三门县人民法院民事裁定书（复印件）
- 七、不动产登记情况查询结果证明书复印件、不动产权证（复印件）
- 八、估价机构营业执照（复印件）
- 九、房地产估价师注册证书（复印件）
- 十、房地产估价机构资质证书（复印件）

估价对象照片



估价对象区位图



浙江省三门县人民法院

评估委托书

(2024)台三法评委3号

杭州汇鑫房地产土地评估有限公司台州分公司：

本院执行局办理的申请人浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行与被执行人卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅申请实现担保物权一案，经按规定程序摇号选定贵机构为评估机构。

评估要求：对被执行人卢成成、叶亚君所有的坐落于三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室房产进行价格评估。（请在7个工作日内完成）。

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邮箱（电话83367995）。

三门县人民法院司法鉴定管理办公室

2024年01月23日

鉴定督办人：郑志同

联系电话：（传真）83367922

三门县人民法院

司法评估决定书

(2023)浙1022执2253号

本院司法鉴定管理办公室：

我局办理的申请人浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行与被执行人卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅申请实现担保物权一案，经合议庭讨论决定予以司法鉴定。

鉴定要求：

对被执行人卢成成、叶亚君所有的坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室房产进行价格鉴定。房屋不动产权证号为浙(2016)三门县不动产权第0001100号，房屋登记面积为131.75平方米。权利性质为出让/市场化商品用房，用途为城镇住宅用地/成套住宅，土地面积为18.5平方米，土地使用期限为2005-5-13至2075-5-12。

现将相关材料移交你室，请你室根据《人民法院司法鉴定工作暂行规定》《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》的规定实施司法鉴定。鉴定完后，请将鉴定文书和相关材料一式六份移交我局。

鉴定费用暂由申请人浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行(18257672882)预付。

(此页无正文)

本院执行局

二〇二四年一月十八日

承办人:胡闰桂

联系电话:0576-83367995

附:《司法评估材料移交单》

浙江省三门县人民法院

执行裁定书

(2023)浙1022执2253号之一

申请执行人：浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行，住所地浙江省三门县海游街道湫水大道33-101号、33-102号、33-103号、33-104号、33-105号、33-106号，统一社会信用代码91331022572907265T。

法定代表人：赵冰艳。

被执行人：卢成成，男，1982年7月24日出生，公民身份号码33102219820724243X，住浙江省三门县浦坝港镇丁山脚村27-1号。

被执行人：叶亚君，女，1983年2月21日出生，公民身份号码33102219830221244X，住浙江省三门县浦坝港镇丁山脚村27-1号。

被执行人：叶定亮，男，1984年11月29日出生，公民身份号码331022198411292477，住浙江省三门县浦坝港镇仙岩村路东501号。

被执行人：王阁梅，女，1986年9月24日出生，公民身份号码320382198609242520，住浙江省三门县浦坝港镇仙岩村路东501号。

本院在执行浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行与卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅(2023)浙1022执2253号申

请实现担保物权一案中，责令被执行人卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅履行已生效的（2023）浙1022民特36号裁定书确定的义务，但被执行人叶亚君、卢成成至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2023年12月26日以（2023）浙1022执2253号执行裁定书查封了被执行人卢成成、叶亚君所有的坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室的房屋[不动产权证号：浙（2016）三门县不动产权第0001100号]。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十五条、第二百五十八条规定，裁定如下：

拍卖被执行人卢成成、叶亚君所有的坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室的房屋[不动产权证号：浙（2016）三门县不动产权第0001100号]。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 梅 丹
审 判 员 蒋明湄
审 判 员 郑舒静

二〇二四年一月十七日

书 记 员 陈耀庭

浙江省三门县人民法院

民事裁定书

(2023)浙1022民特36号

申请人：浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行，住所地：浙江省三门县海游街道湫水大道33-101号、33-102号、33-103号、33-104号、33-105号、33-106号。

负责人：赵冰艳，该支行行长。

委托诉讼代理人：严玲玲，该支行员工。

委托诉讼代理人：郑丹丹，该支行员工。

被申请人：卢成成，男，1982年7月24日出生，汉族，公民身份号码33102219820724243X，住浙江省三门县浦坝港镇丁山脚村27-1号。

被申请人：叶亚君，女，1983年2月21日出生，汉族，公民身份号码33102219830221244X，住浙江省三门县浦坝港镇丁山脚村27-1号。

被申请人：叶定亮，男，1984年11月29日出生，汉族，公民身份号码331022198411292477，住浙江省三门县浦坝港镇仙岩村路东501号。

被申请人：王阁梅，女，1986年9月24日出生，汉族，公民身份号码320382198609242520，住浙江省三门县浦坝港镇仙岩村路东501号。

申请人浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行与被申请人卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅申请实现担保物权一案，

本院于2023年10月25日立案后,依法适用特别程序进行了审查。现已审查终结。

申请人浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行称:被申请人卢成成、叶亚君系坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室房屋[不动产权证号:浙(2016)三门县不动产权第0001100号]的所有权人,被申请人叶定亮、王阁梅系坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢4单元107室房屋[不动产权证号:浙(2016)三门县不动产权第0000815号]的所有权人。2020年1月19日,被申请人卢成成、叶亚君与申请人签订了《浙江民泰商业银行最高额抵押合同》一份,约定坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室房屋[不动产权证号:浙(2016)三门县不动产权第0001100号]为借款提供抵押担保,担保范围为2020年1月19日至2025年1月15日期间被申请人卢成成对申请人所负的最高本金余额922250元及相应利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、实现抵押权的费用。同日,被申请人叶定亮、王阁梅与申请人签订了《浙江民泰商业银行最高额抵押合同》一份,约定坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢4单元107室房屋[不动产权证号:浙(2016)三门县不动产权第0000815号]为借款提供抵押担保,担保范围为2020年1月19日至2025年1月15日期间被申请人卢成成对申请人所负的最高本金余额980100元及相应利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、实现抵押权的费用。2022年12月27日,被申请人卢成成、叶亚君与申请人签订借款合同一份,约定借款金额为2600000元,利息为年利率10.332%,借款期限自2022年12月27日起至2023年12月10日止;借款结息方式为按

季结息，贷款到期（包括提前到期），利随本清，在每季末的20日付清利息；借款到期前，借款人未按时支付利息的，贷款人有权按正常借款利率计收复利。借款到期（含被宣布提前到期），借款人未按时偿还本金及利息的，贷款人有权自逾期之日起，对不能按时支付的本金按罚息利率计算罚息，对不能按时支付的利息按罚息利率计收复利，本条所称罚息利率是指本合同所约定的借款利率的1.5倍；借款人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者不履行或违反其他协议项下的义务，已经或可能影响到其在本合同项下义务履行的，借款人资产被查封、扣押或被强制执行的，借款人构成违约；借款人违约，贷款人有权停止依据合同向借款人发放借款和其他融资款项，宣布本合同提前到期，并要求借款人赔偿因其违约给贷款人造成的损失。2023年5月26日，被申请人卢成成、叶亚君所有的坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室的房屋被三门县人民法院查封。2023年8月31日，申请人向被申请人卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅邮寄送达了贷款提前到期通知书。截至2023年10月9日，被申请人卢成成、叶亚君尚欠本金2600000元及利息、罚息、复利合计13431.6元。申请人按照合同约定，提前要求实现前述债权。故申请人特向本院提出申请，请求本院适用实现担保物权的特别程序，裁定依法拍卖、变卖被申请人卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅提供抵押的房产，所得价款由申请人优先受偿。请求：依法裁定拍卖或变卖被申请人卢成成、叶亚君所有的坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室房屋，被申请人叶定亮、王阁梅所有的坐落在三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢4单元107室房屋，确认申

请人在本金 2600000 元及利息、罚息、复利（暂算至 2023 年 10 月 9 日为 13431.6 元，自 2023 年 10 月 10 日起的罚息、复利按年利率 15.498% 计算至款项付清之日止）范围内优先受偿。

被申请人卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅未提出异议。

本院查明事实与申请人主张事实相一致。

本院经审查认为，申请人与四被申请人分别签订的借款合同、最高额抵押合同合法有效，对各方均有拘束力。申请人依合同约定发放贷款 2600000 元，被申请人卢成成、叶亚君未按时还本付息，构成违约，现申请人要求依法拍卖或变卖被申请人卢成成、叶亚君所有的坐落在三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 3 单元 106 室房屋，被申请人叶定亮、王阁梅所有的坐落在三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 4 单元 107 室房屋，在借款本金 2600000 元及利息、罚息、复利范围内优先受偿，其申请符合法律规定，本院予以支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百七十条第（一）项规定，裁定如下：

一、确认申请人浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行对被申请人卢成成、叶亚君享有债权：本金 2600000 元及利息、罚息、复利（暂算至 2023 年 10 月 9 日为 13431.6 元，自 2023 年 10 月 10 日起的罚息、复利按年利率 15.498% 计算至款项付清之日止）。

二、准予拍卖或变卖被申请人卢成成、叶亚君所有的坐落在三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 3 单元 106 室的房屋 [不动产权证号：浙（2016）三门县不动产权第 0001100 号]，被

申请人叶定亮、王阁梅所有的坐落在三门县海游街道湫水大道 36 号锦绣三门 2 幢 4 单元 107 室的房屋[不动产权证号：浙（2016）三门县不动产权第 0000815 号]，申请人浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行对变价后所得款项在上述第一项债权的范围内优先受偿。

申请费 13854 元，由被申请人卢成成、叶亚君、叶定亮、王阁梅负担。

申请人不服本裁定，应当在收到本裁定书之日起十五日内，向向本院提出异议。

审 判 员 杨 捷



二〇二三年十一月七日

本件与原本核对无异

代 书 记 员 陈亚群

不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2024011600044

出具时间: 2024-01-16 09:11:12

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	三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室					
权利人	叶亚君(33102219830221244X), 卢成成(33102219820724243X)					
共有情况	共同共有					
不动产权证号	浙(2016)三门县不动产权第0001100号					
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 三门县海游街道湫水大道36号锦绣三门2幢3单元106室; 不动产单元号: 331022100030GB00653F00020006; 面积: 18.5平方米/131.75平方米; 建筑结构: 钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 1/9; 土地使用期限: 2005-05-13至2075-05-12; 用途: 城镇住宅用地/成套住宅					
附记	法院裁定					
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
1	浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行	最高额抵押	92.225	2020-01-20	2020-01-19至2025-01-15	1
				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		2023-05-29	(2023)浙1022执保93号之一	
2	司法限制	上海市松江区人民法院		2023-06-28	(2023)沪0117民初14409号	
3	司法限制	南京市栖霞区人民法院		2023-10-12	(2023)苏0113执恢712号	
4	司法限制	三门县人民法院		2023-12-26	(2023)浙1022执2253号	
				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的, 自行承担法律责任。



业务类别 最高额抵押权
 房屋坐落 三门县海游街道海游大道36号锦绣三门2幢3单元106室
 收件编号 2020012000022 查看上下手 查看上下手(附) 查看档案

权利人类型	名称	证件名称	证件号码	不动产证明号	不动产权证书号
抵押人	卢成成	身份证	33102219820724243X		浙(2016)三门县不动产权第00011000号
抵押人	叶亚碧	身份证	33102219830221244X		浙(2016)三门县不动产权第00011000号
抵押人	浙江民泰商业银行股份有限公司台州三门支行	统一社会信用代码	91331022572907265T	浙(2020)三门县不动产证明第00000613号	
	最高债权额	92.225万元	债权确定期间	2020-01-19~2025-01-15	
	担保范围	详见抵押合同与抵押清单			
	不动产证明号	浙(2020)三门县不动产证明第0000613号			
	登记时间	2020-01-20			
	登记状态	现房			
	附记	登簿人 曹焱哲			



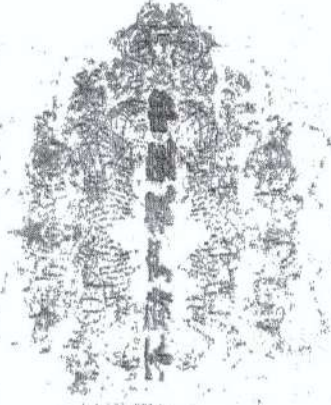


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的未证所列不动
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机构:(章)
2016年08月1日



中华人民共和国国土资源部监制
编号NO D 33000383402



CO

1010101

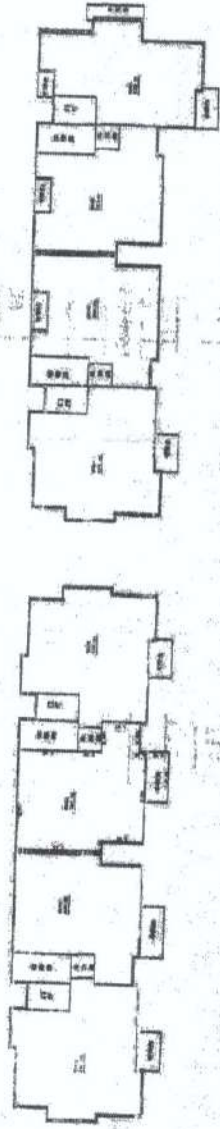
浙江省编号: BDC3310221201607896158
2016 / 三白县 不动产登记第 0001100

权利人	叶亚君、卢成成
共有情况	共同共有
坐落	三门县海游街道坎水大道36号翰霖三门12幢3单元106室
不动产单元号	331022 100030 GB000653 F00040007
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/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	18.5平方米/131.25平方米
使用期限	2005年05月13日起至2075年05月12日止
备注	房屋结构: 钢筋混凝土结构 所在层: 1 总层数: 9 房屋人: 叶亚君

附 记



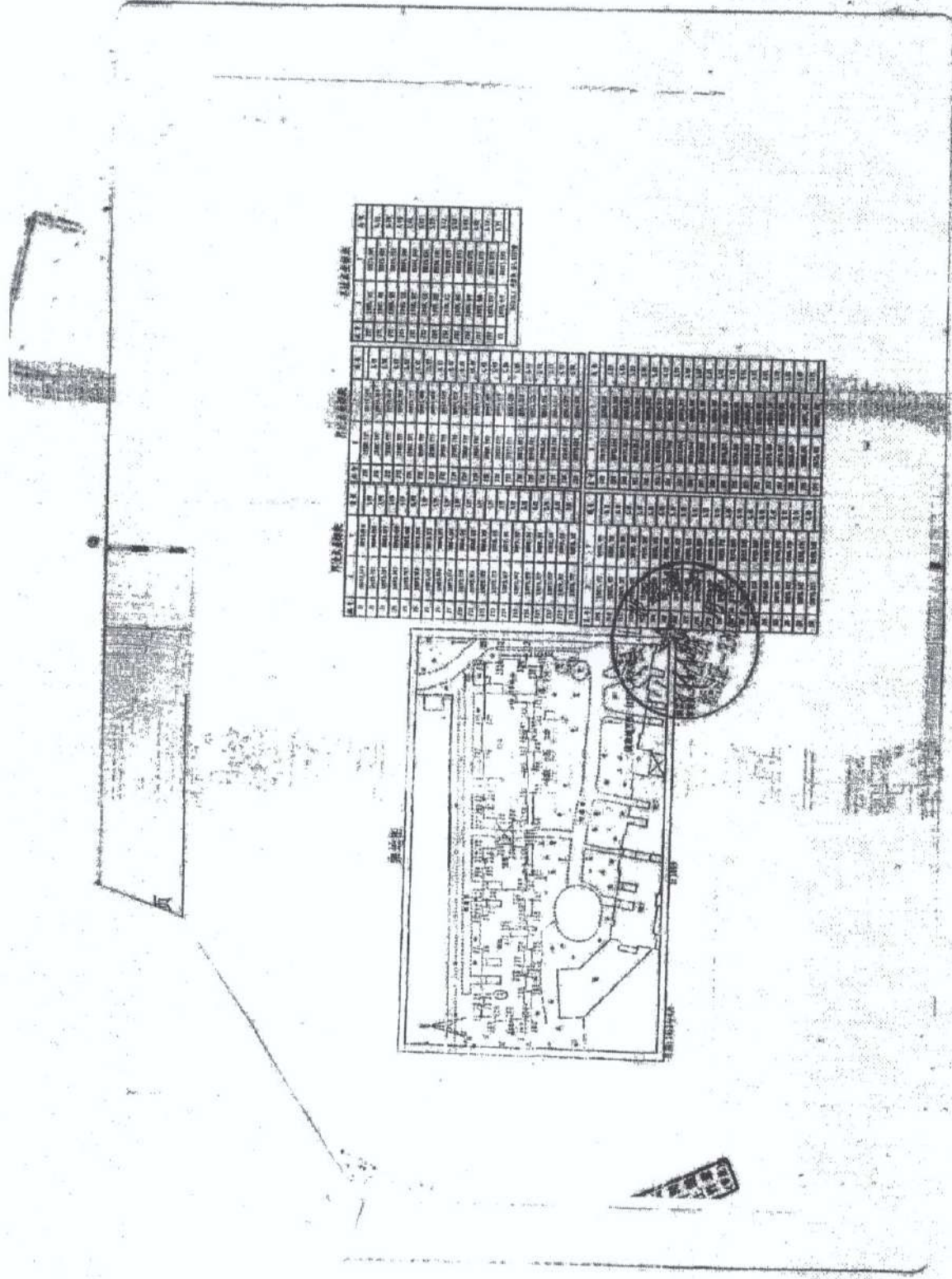
附图页



一层平面图

丘号	39765875	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	113.58
栋号	004	层数	6	共有分摊面积, m ²	18.07
户号	0105	层数	1	产权面积, m ²	131.75
座落	三门县新建街道水大源村号地籍三12幢3单元105室				
测绘单位	三门县建设局	比例尺	1:400	日期	2016-08-15





房地产估价现场查勘作业表

产权方:	叶璿、卢成成		产别:		
共有人:			房屋所有权证号:		
委托方:	浙江省三门县人民法院				
房屋坐落:	三门县海游镇海游大街33号锦绣三门冲型106室				
估价目的:	司法拍卖	估价时点:	2024.1.25		
结构等级:	钢筋混凝土	建筑年代:	2007	地段等级:	
建筑面积:	131.75	占地面积:	18.5	用地面积(分摊):	18.5
总层数:	9	楼层:	1	户型:	住宅
用途:	住宅	租赁:		纠纷:	
朝向:	南北通透	层高:	2.8	形象进度:	
柱距:		轨高:		跨度:	
吊车等级/吨位:		临街深度:		临街长度:	
估价范围:	全部		申报价:		
完损等级:	完好	成新:			
项目	基本状况	现状	简图及特别说明		
结构部分	基础部分	桩、毛石、砼	足够承载力、少量沉降、局部部位开裂、节点明显开裂	空腔墙体 隔墙、管井部分 砌筑、砌筑、至作 住时已停工。	
	承重构件	砖墙、小梁小板、梁柱、交叉梁柱、木柱、空斗砖墙	梁柱柱墙坚固、个别部位微裂、局部部位开裂、节点明显开裂		
	非承重墙	砖、预制砼、空斗砖墙	节点坚固严实、少量轻度裂缝、轻微裂缝、严重裂缝		
	屋面	现浇、预制、平瓦、坡屋面、防水、保温、隔热层	完整无渗漏、个别部位漏雨、较多部位漏雨、严重漏雨		
	地面	水泥、水磨石、地砖、实木、复合木、花岗石、马赛克	平整完好、轻度磨损、局部断裂、不平残破		
	门窗	木、钢、铝合金、塑钢、单层、双层	完整无损、轻度变形、一般翘裂、腐朽残破		
装修部分	外墙	清水、砂浆、墙砖、马赛克、水刷石、涂料、玻璃幕墙	平整完好、轻度剥落、局部风化、严重破损		
	内墙	砂浆、喷白、涂料、清水、砖墙	平整完好、轻度开裂、局部脱落、严重破损		
	顶棚		完整坚固无损、轻度变形下垂、局部松裂老化、严重翘裂剥落		
设备部分	水、暖、电、卫		使用良好、轻度陈旧可用、局部蚀损、基本无法使用		
	中央空调 () 电梯 (✓)		使用良好、轻度陈旧可用、局部蚀损、基本无法使用		
备注	法院经办人签字: 姜志同		当事人签字:		

估价人: 姜志同

查勘日期: 2024年1月25日

营业执照
(副本)

统一社会信用代码
9133010972102327XN (1/2)

名称 杭州汇鑫房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 王高博
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; 不动产经纪代理服务; 土地整治服务; 房地产经纪; 房地产经纪; 房屋拆迁服务; 社会稳定风险评估; 信息咨询服务(不含涉外服务); 社会经济咨询服务; 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)。许可项目: 测绘服务; 工程造价咨询业务(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 贰佰贰拾万元整
成立日期 1998年03月25日
住所 浙江省杭州市萧山区北干街道金瓶路1068号冰券大厦B座2001-2、2001-3、2001-4、2001-5、2001-6、2001-7、2001-8、2001-9、2001-10(自主分割)

登记机关
2023年12月26日

扫描二维码
验证企业信用信息
请登录
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: 杭州汇鑫房地产土地评估有限公司
法定代表人: 王高博
(执行合伙企业事务人)

住所: 浙江省杭州市萧山区北干街道金瓶路1068号冰券大厦B座2001-2、2001-3、2001-4、2001-5、2001-6、2001-7、2001-8、2001-9、2001-10(自主分割)

统一社会信用代码: 9133010972102327XN
组织形式: 有限责任公司(自然人投资或控股)
首次备案日期: 2012-07-01
备案等级: 一级
证书编号: 浙建房估证字[2002]060号
有效期限: 2022年04月28日至2025年04月27日

登记机关: 杭州汇鑫房地产土地评估有限公司
2024年一月五日

扫描二维码
验证企业信用信息
请登录
国家企业信用信息公示系统
网址: http://www.gsxt.gov.cn



营业执照

统一社会信用代码 91331001MA2ALW7938

名称 杭州汇鑫房地产土地评估有限公司台州分公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 营业场所 浙江省台州市中心大道183号东港综合办公楼北幢1501室-12
 负责人 吴胜佳
 成立日期 2018年01月23日
 营业期限 2018年01月23日至长期
 经营范围 受所属公司委托,在公司经营范围內开展经营活动。(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)



登记机关
 2018年08月06日

浙江省市场监督管理局监制 浙江省市场监督管理局监制 浙江省市场监督管理局监制
 中华人民共和国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: 杭州汇鑫房地产土地评估有限公司台州分公司
 法定代表人: 吴胜佳
 住所: 浙江省台州市中心大道183号东港综合办公楼北幢1501室-12
 联系电话: 13758627871
 统一社会信用代码: 91331001MA2ALW7938
 组织形式: 有限责任公司
 首次备案日期: 2018-01-23
 备案等级: 分支机构
 证书编号: 证监信备[2018]0029号
 有效期限: 2022年04月29日至2025年04月27日



二〇二二年四月二十九日

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 holder 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. 00310730

姓名 / Full name

陈瑞超

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

33260119790405102X

注册号 / Registration No.

3320080091

执业机构 / Employer

杭州汇鑫房地产土地评估有限公司
台州分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-12-03

持证人签名 / holder'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 holder 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. 00281480

姓名 / Full name

吴胜伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

410425197507230030

注册号 / Registration No.

4120040061

执业机构 / Employer

杭州汇鑫房地产土地评估有限公司
台州分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-11-14

持证人签名 / holder's signature

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、诉讼代理人及其委托人提供的财物、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) 吴胜伟

鉴定机构：(盖章)

年 月 日



电子发票

增值税专用发票

发票号码: 24332000000032596144

开票日期: 2024年01月31日



名称: 浙江民泰银行股份有限公司台州分行

统一社会信用代码/纳税人识别号: 91331081MA2K7BAD7W

销售方信息

名称: 杭州汇鑫房地产土地评估有限公司台州分公司

统一社会信用代码/纳税人识别号: 91331001MA2ALW79X8

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
E咨询服务*评估费		份	1	5379.21	5379.21	1%	53.79

合计

¥ 5379.21

¥ 53.79

价税合计 (大写)

伍仟肆佰叁拾叁圆整

(小写) ¥ 5433.00

购方开户银行: 浙江民泰商业银行股份有限公司台州分行; 银行账号: 584255205600015;

销方开户银行: 兴业银行台州分行营业部; 银行账号: 358020100100502641;

(2024)台三法评委3号; 三门县海游街道漱水大道36号锦绣三门2幢3单元106室住宅

开票人: 吴胜伟