

# 房地产司法评估报告

估价项目名称:三门县海游镇新兴街 33 号 602 室的住宅房地产估  
价报告

[(2021)台三法评委 92 号]

估价委托人:浙江省三门县人民法院

房地产估价机构:台州联信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师:

伍献红

戈文问

3320040126

3320110067

估价报告出具日期:2021 年 10 月 20 日

估价报告编号:台联信估字(2021)S0020 号

# 致估价委托人函

浙江省三门县人民法院：

受贵院的委托，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的标准，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：为浙江省三门县人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象：三门县海游镇新兴街 33 号 602 室的住宅房地产（权利人为王才富、倪春娇，房屋建筑面积为 134.17 m<sup>2</sup>，相应的国有划拨土地使用权面积为 31.66 m<sup>2</sup>以及地上其他附着物）。

3、价值时点：2021 年 10 月 15 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 101 万元

大写（人民币）：壹佰零壹万元整

折合房屋建筑面积单价：RMB 7528 元/m<sup>2</sup>

（人民币大写：每平方米柒仟伍佰贰拾捌元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

台州联信房地产资产评估有限公司

2021 年 10 月 20 日

# 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	9
五、 价值时点.....	12
六、 价值类型.....	12
七、 估价原则.....	12
八、 估价依据.....	14
九、 估价方法.....	15
十、 估价结果.....	18
十一、 注册房地产估价师.....	18
十二、 实地查勘期.....	18
十三、 估价作业期.....	18
附 件.....	20
1、浙江省三门县人民法院《评估委托书》[(2021)台三法评委 92 号]	
2、浙江省三门县人民法院《执行裁定书》[(2014)台三执民字第 738 号之一]	
3、委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》[2021091400087]、《房屋所有权证》、 《国有土地使用证》	
4、估价机构资质证书	
5、估价机构营业执照	
6、房地产估价师注册证书	
7、估价对象实景照片	

## 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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、根据《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）第二十二、二十三条规定，当事人、利害关系人认为评估报告中的财产基本信息错误、超出财产范围或者遗漏财产、评估机构或者评估人员不具备相应评估资质、评估程序严重违法可以在收到评估报告后5日内提出异议，也可收到评估报告后5日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的。故提请当事人、利害关系人注意保护此项权利。

6、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。

7、没有人对估价报告提供重要专业帮助。



## 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看，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，并以此作为评估的重要依据之一。若因其提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

4、本报告假设估价对象未发生抵押、出租、转让等行为，且未考虑估价对象可能存在的其他债权或债务等对其房地产价值的影响，即

本报告所评估的估价结果是估价对象权属完整状态下的市场价值。

## 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、估价报告使用的限制条件

1、本报告仅为浙江省三门县人民法院对估价对象进行司法评估提供参考，不可用做任何其他用途。未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得使用于公开的文件、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和其他目的、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2021年10月20日至2022年10月19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。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托方：浙江省三门县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：台州联信房地产资产评估有限公司

地址：台州市温岭市城东街道万昌中路 838 号豪成  
服务业大厦 1405 号

法人代表：伍献红

营业执照注册号：91331081071644217W

估价机构资质：贰级

估价机构证书编号：浙建房估证字【2014】003 号

估价报告编号：台联信估字（2021）S0020 号

报告撰写：台州联信房地产资产评估有限公司

联系人：伍献红

联系电话：0576-80686092

联系地址：温岭市城东街道万昌中路 838 号服务业大厦 1405 室

## 三、估价目的

根据浙江省三门县人民法院出具的《评估委托书》，估价对象房地产为法院案件所涉标的物，故本报告为浙江省三门县人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。



## 四、 估价对象

### 1、 房地产概况

估价对象坐落于三门县海游镇新兴街 33 号 602 室的住宅房地产，估价对象所在位置东临新兴街，南至辅路，西至西山路约 100 米，北至洋涂路。

估价对象所在小区地处三门县老城区，所在小区周边有三门县城关中学，蟠龙公园，新华书店，社会保险事业管理中心，社保中心，泰隆银行，人寿保险，幼儿园，小超市等，环境和管理情况一般。

### 2、 房地产权利状况

委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》[2021091400087]、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载情况如下：

《不动产登记情况查询结果证明书》[2021091400087]：

不动产坐落	海游镇新兴街 33 号 602 室
权利人	王才富、倪春娇
共有情况	共同共有
不动产权证号	201103219， 201103219-1/三国用（2011）第 001396 号
不动产情况	类型：房地产；坐落：海游镇新兴街 33 号 602 室；不动产单元号：331022100015GB00855F00010019；面积：31.66 平方米/134.17 平方米；建筑结构：钢筋混凝土结构；所在层/总层数：6/6；用途：城镇单一住宅用地/住宅

《房屋所有权证》三房权证海游字第 201103219 号：

房屋所有权人	王才富
房屋坐落	海游镇新兴街 33 号 602 室

丘(地)号	422556750280602		
产别	私有房产		
幢号	房号	结构	房屋总层数
028	0602	钢混	6
所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	设计用途	
6	134.17	成套住宅	
共有人:	倪春娇等 1 人		

《国有土地使用证》三国用(2011)第 001396 号:

土地使用权人	王才富
座落	三门县海游镇新兴街 33 号 602 室
地号	001-015-0855
图号	22.25-86.75
地类(用途)	城镇单一住宅用地
使用权类型	划拨
使用权面积	31.66 m <sup>2</sup>

### 1、估价范围:

坐落于三门县海游镇新兴街 33 号 602 室的住宅房地产(房屋建筑面积为 134.17 m<sup>2</sup>,相应的国有划拨土地使用权面积为 31.66 m<sup>2</sup>以及地上其他附着物)。

### 2、房地产利用现状:

估价对象为住宅房地产,现房,至价值时点正处于空置状态。

### 3、估价对象状况

#### (一)土地状况:

估价对象位于三门县海游镇新兴街 33 号 602 室的住宅房地产,土地用途为城镇单一住宅用地,相应的国有划拨土地使用权面积为 31.66



m<sup>2</sup>，土地形状较规则，地势平坦；估价对象所在小区地处三门县老城区，估价对象所在位置东临新兴街，南至辅路，西至西山路约 100 米，北至洋涂路。至实地查勘日，红线内及所在区域市政基础设施达到“六通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯）。

## （二）房屋状况：

房屋类型为住宅，钢筋混凝土结构，梁、柱承重；主朝向为东西，估价对象朝东，铝合金窗，防盗门，一梯二户。

房屋建筑面积为 134.17 m<sup>2</sup>，总层数为 6 层，所在楼层为地上第 6 层，室内简单装修，装修年份较早，四室两卫二厅一厨一阳台；卧室、客厅朝东，厕所和厨房朝北。墙面刷乳胶漆，顶棚面刷乳胶漆，室内木地板和地砖，保养维护情况一般；

维修及完损程度：房屋内外墙保养维护良好；承重构件完好；地基基础承载能力较好；非承重墙面保养良好；整体面层平整，无明显基础沉降及结构裂缝；门窗保养良好。上下水管通畅，电线暗敷，电路管线通畅。房屋完损等级定义为完好房。

## 4、周围环境

估价对象所在小区地处三门县老城区，所在小区周边有三门县城关中学，蟠龙公园，新华书店，社会保险事业管理中心，社保中心，泰隆银行，人寿保险，幼儿园，小超市等，环境和管理情况一般。

## 5、交通情况

估价对象近光明路和环城路，有公交线路，交通便捷。

## 6、基础设施

至价值时点，估价对象所在区域市政基础设施条件达到“六通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯）。



## 五、价值时点

2021年10月15日

## 六、价值类型

价值名称：市场价值。

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、本报告所提供的是三门县海游镇新兴街33号602室的住宅房地产：国有土地使用权为划拨，土地用途为城镇单一住宅用地；基础设施条件达到“六通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯）；房屋为住宅，房屋建筑面积为134.17 m<sup>2</sup>，相应的国有划拨土地使用权面积为31.66 m<sup>2</sup>以及地上其他附着物。上述房地产在全部假设和限制条件下、于2021年10月15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、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

### 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

#### 1、有关法律、法规等

- 1) 《中华人民共和国担保法》；
- 2) 《中华人民共和国拍卖法》；
- 3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- 5) 《城市房地产转让管理规定》；
- 6) 《中华人民共和国民法典》；

#### 2、有关估价标准

- 1) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；



- 2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;
  - 3) 《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协[2018]66号)
- 3、估价委托人提供和估价方查询的有关资料
- 1) 浙江省三门县人民法院《评估委托书》[(2021)台三法评委92号]
  - 2) 浙江省三门县人民法院《执行裁定书》[(2014)台三执民字第738号之一]
  - 3) 委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》[2021091400087]、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》
  - 4) 注册房地产估价师实地查勘资料及其与房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

## 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。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，即测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法，即求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润，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当地社会经济发展状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象现为住宅，目前该类房地产市场交易较活跃，有充分的可比案例，有条件采用比较法进行估价。

同时，作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得收益，采用收益法测算的估价对象房地产价值亦能反映客观价值，故对收益法予以采用。

假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产适用的估价方法，而估价对象是已建成的房地产，目前没有再开发规划，故对假设开发法不予采用。

成本法则是在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下才采用的估价方法，故本次估价不采用成本法。

综合考虑，本次估价决定采用比较法、收益法进行估价。



## 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处于同一供需圈内、用途相同、结构相同且较近时期正常交易的多个实例作为比较实例，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建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行区位状况调整；⑦进行实物状况调整；⑧进行权益状况调整；⑨求取比较价值。

### (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收益价格；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收益价格。

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测算收益期或持有期；③测算未来收益：搜集有关房地产收入和费用的资料，估算估价对象房地产每年的潜在毛收入，考虑其空置和收租损失后得到估价对象房地产的有效毛收入，再扣除运营费用即维持房地产正常使用或营业的必要支出，得到估价对象房地产每年的净收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算估价对象房地产的收益价值。

### (3) 估价对象房地产价格确定

根据比较法、收益法计算结果，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，综合评估出三门县海游镇新兴街 33 号 602 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 101 万元

大写（人民币）：壹佰零壹万元整

折合房屋建筑面积单价：RMB 7528 元/m<sup>2</sup>

（人民币大写：每平方米柒仟伍佰贰拾捌元整）

## 十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
伍献红	3320040126		2021 年 10 月 20 日
戈文问	3320110067		2021 年 10 月 20 日

## 十二、 实地查勘期

2021 年 10 月 15 日（实地查勘之日）

## 十三、 估价作业期

2021 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 20 日

## 十四、 报告有效期

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 2021 年 10 月 20 日至 2022 年 10 月 19 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。

## 附 件

- 1、 浙江省三门县人民法院《评估委托书》[(2021)台三法评委 92 号]
- 2、 浙江省三门县人民法院《执行裁定书》[(2014)台三执民字第 738 号之一]
- 3、 委托方提供的《不动产登记情况查询结果证明书》[2021091400087]、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》
- 4、 估价机构资质证书
- 5、 估价机构营业执照
- 6、 房地产估价师注册证书
- 7、 估价对象实景照若干



# 浙江省三门县人民法院

## 评估委托书

(2021)台三法评委92号

台州联信房地产资产评估有限公司：

本院执行局办理的申请执行人中国银行股份有限公司三门县支行与被执行人王才富、倪春娇金融借款合同纠纷一案，经按规定程序摇号选定贵机构为评估机构。

评估要求：对被执行人王才富、倪春娇共有的坐落于三门县海游镇新兴街33号602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、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

2021年10月12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

(2014)台三执民字第738号之一

申请执行人: 中国银行股份有限公司三门县支行, 住所地浙江省三门县海游镇上洋路19号, 法定代表人: 应美根。

被执行人: 王才富, 男, 1959年11月20日出生, 公民身份号码332626195911200677, 住所地三门县海游镇王家村大头丘片75号。

被执行人: 倪春娇, 女, 1963年5月4日出生, 公民身份号码332626196305040663, 住所地三门县海游镇王家村大头丘片75号。

本院在执行中国银行股份有限公司三门县支行与王才富、倪春娇(2014)台三执民字第738号金融借款合同纠纷一案中, 责令被执行人王才富、倪春娇履行已生效的(2013)台三商初字第00929号判决书确定的义务, 但被执行人王才富至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2021年9月13日以(2014)台三执民字第738号执行裁定查封了被执行人王才富、倪春娇所共有的坐落于三门县海游镇新兴街33号602室的不动产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定, 裁定如下:

拍卖被执行人王才富、倪春娇所共有的坐落于三门县海游镇新兴街33号602室【房产证号: 三房权证海游字第201103219号、三房权证海游字第201103219-1号, 土地证号: 三国用(2011)

第 001396 号】的不动产。

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



二〇二一年十月八日

代 书 记 员 叶松松



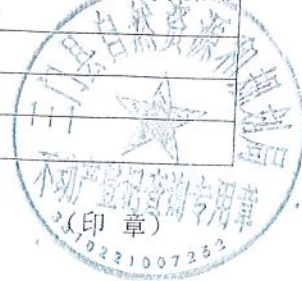
### 不动产登记情况查询结果证明书

证明编号: 2021091400087

出具时间: 2021-09-14 15:39:14

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	海游镇新兴街33号602室				
权利人	王才富 (332626195911200677), 倪春娇 (332626196305040663)				
共有情况	共同共有				
不动产权证号	201103219, 201103219-1/三国用(2011)第001396号				
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 海游镇新兴街33号602室; 不动产单元号: 331022100015GB00855F00010019; 面积: 31.66平方米/134.17平方米; 建筑结构: 钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 6/6; 土地使用期限: ; 用途: 城镇单一住宅用地/成套住宅				
附记					
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
1	中国银行股份有限公司三门县支行		9	2011-11-11	2011-11-11至2016-11-11
2	中国银行股份有限公司三门县支行	一般抵押	37	2011-11-11	2011-11-08至2016-11-08
				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		2021-09-13	(2014)台三执民字第738号
				以下空白	
其他情况说明					



**免责声明:**

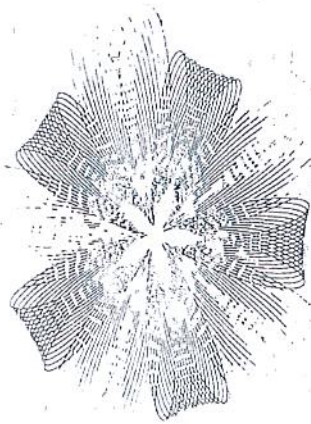
- 1、本次查询范围系申请人申请, 查询结果不包含上述不动产的土地登记的具体信息。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员; 若隐瞒不报或提供虚假信息的, 自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人; 对于本查询结果不得进行不正当使用。

# 三 房权证 海游 字第 201103219 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关 (盖章):



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 33065



房屋所有权人		王才富					
房屋坐落		海游镇新兴街33号602室					
丘(地)号	422556750280602	产别	私有房产				
幢号	0602	房屋结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
房屋状况		钢混	6	6	134.17	成套住宅	
共有人		倪春姣		1人	共有权证号自 至		
土地使用情况摘要							
土地证号			使用面积(平方米)				
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	
中国银行股份有限公司三门县支行	现房抵押		370000	2011-11-8	2016-11-8		

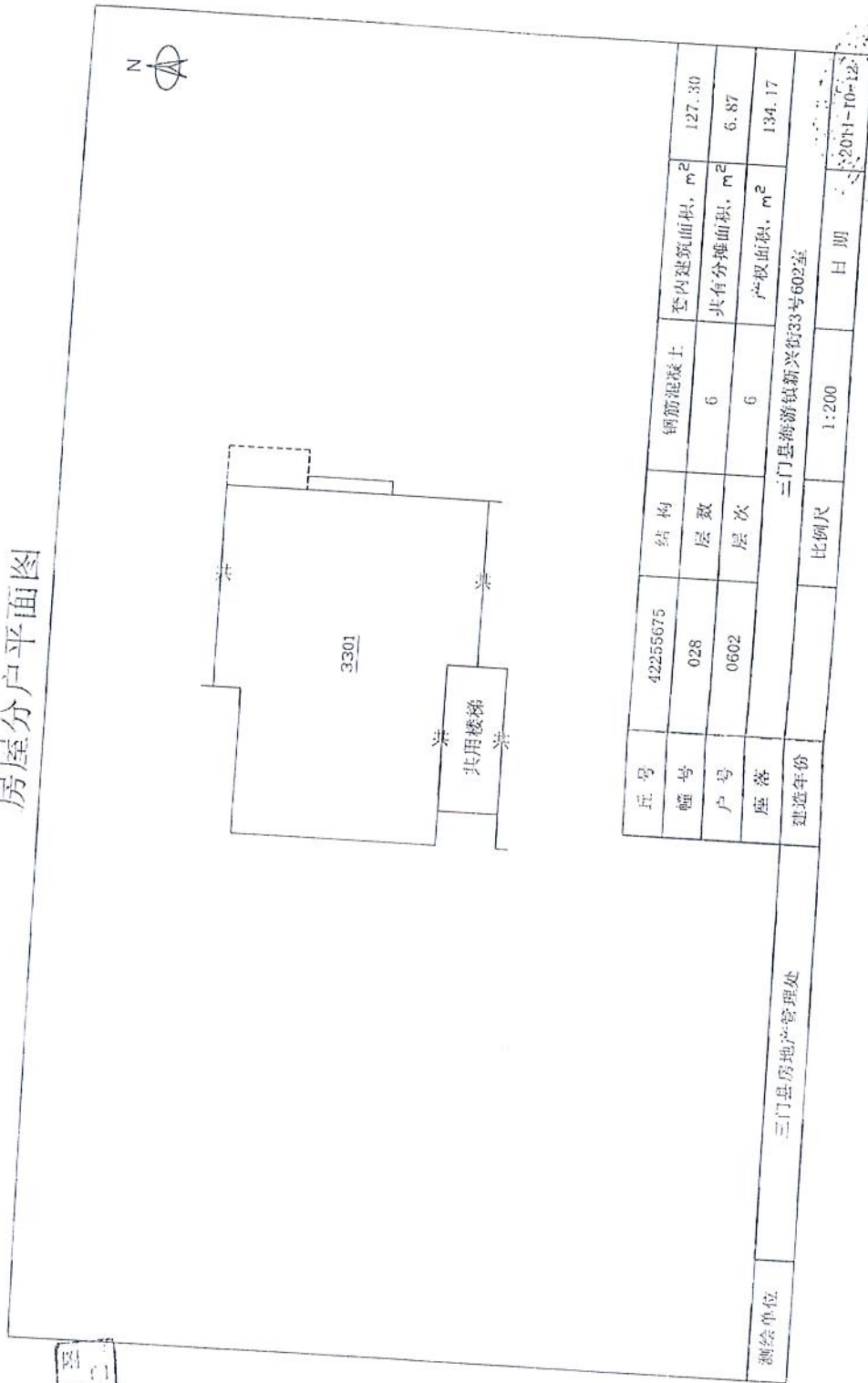
附 记

三门县城房屋所有权登记发证办公室

填发单位: 三门县房产局  
填发日期: 2011年10月17日



# 房屋分户平面图



丘号	42255675	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m <sup>2</sup>	127.30
幢号	028	层数	6	共有分摊面积, m <sup>2</sup>	6.87
户号	0602	层数	6	产权面积, m <sup>2</sup>	134.17
座落	三门县游镇新兴街33号602室				
测绘单位	三门县房产管理处		比例尺	1:200	日期
					2011-10-12

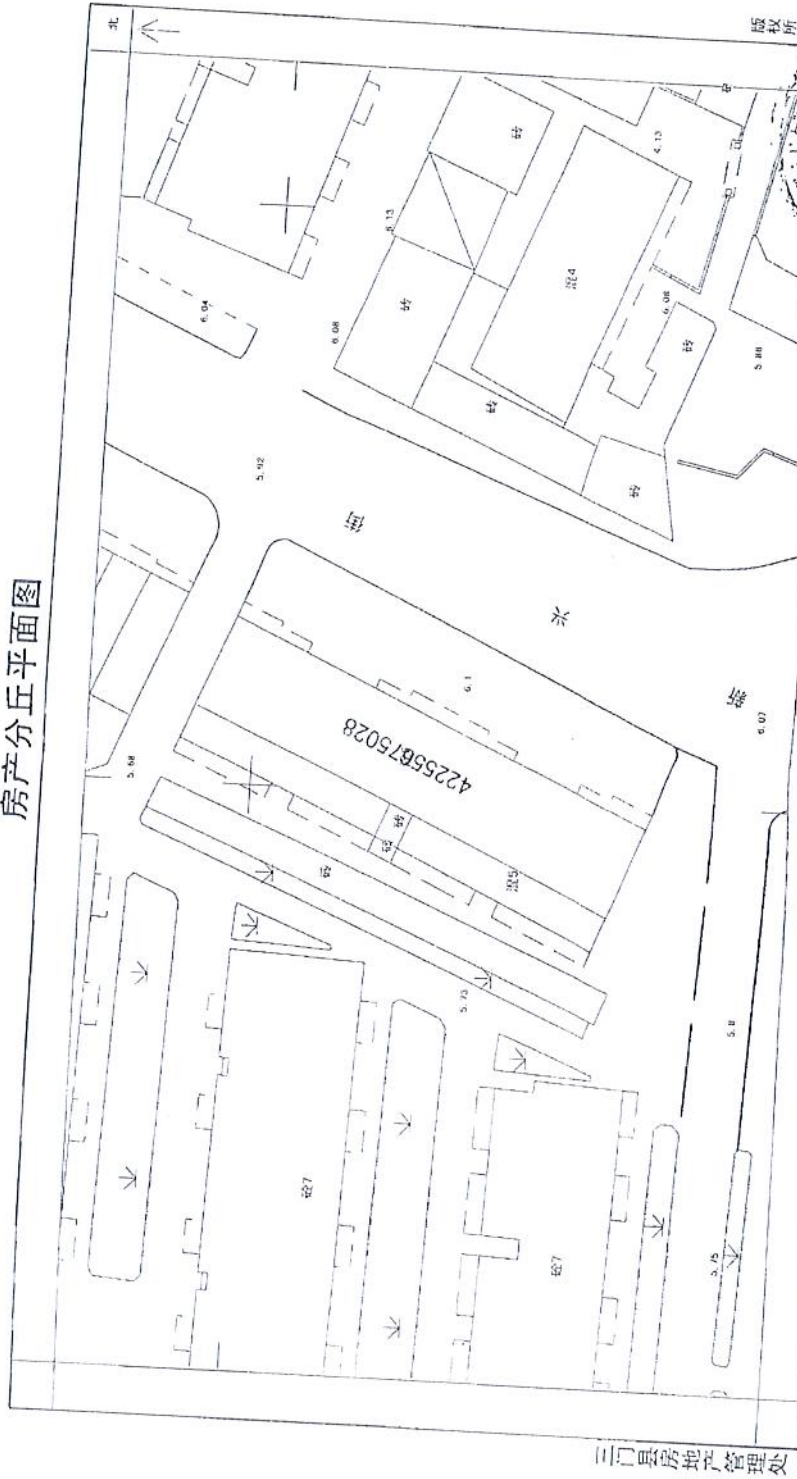
附图粘帖线







# 房产分丘平面图



配图员: 李忠柯

1:500

日期: 2010-06-27





国用 ( 2011 ) 第 001396 号

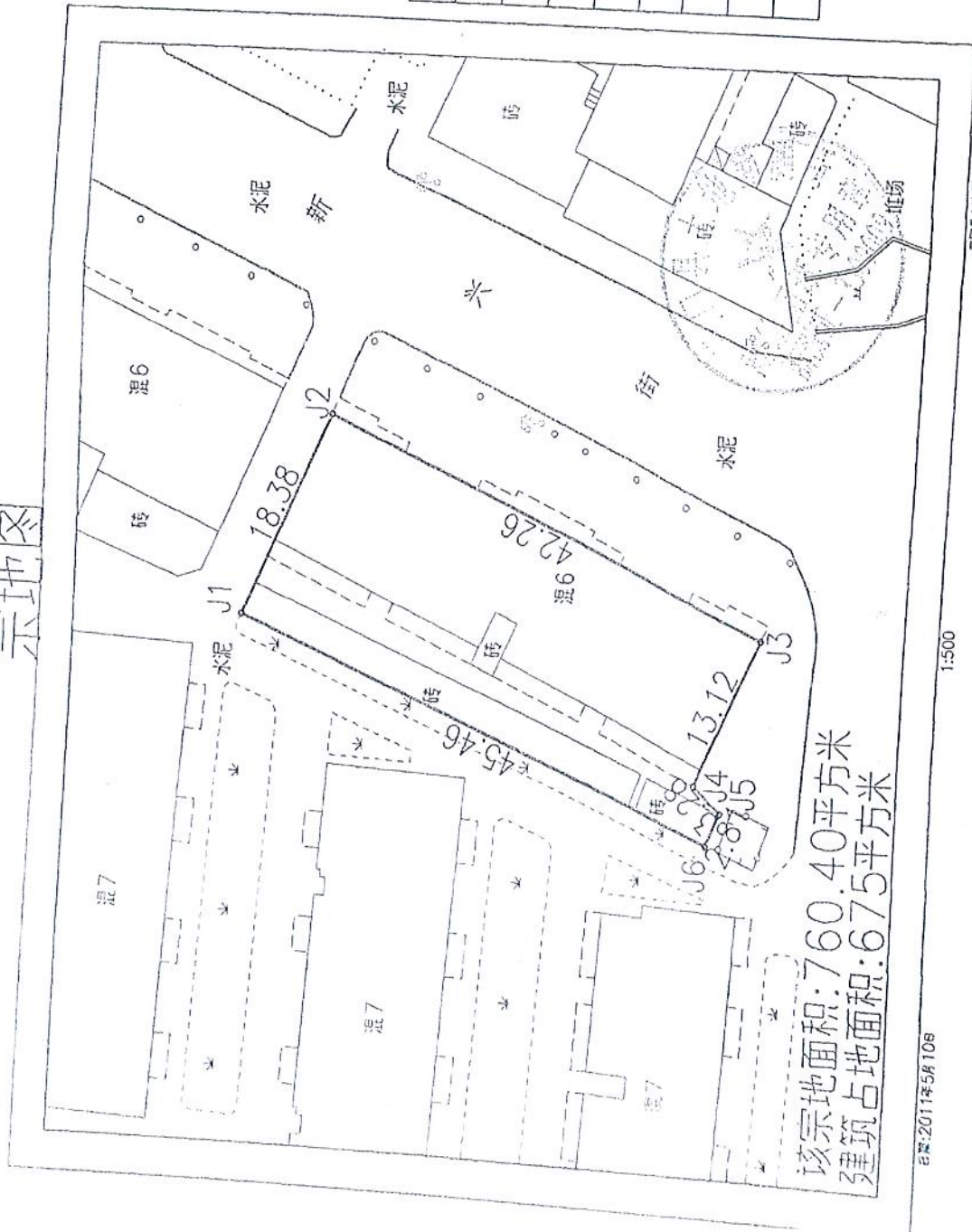
土地使用权人	王才富		
座落	三门县海游镇新兴街33号602室		
地号	001-015-0855	图号	22.25-86.75
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	/
使用权类型	划拨	终止日期	/
使用权面积	31.66 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	/ M <sup>2</sup>
		分摊面积	31.66 M <sup>2</sup>

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。

三门县人民政府 (章)  
2011年 月 日



宗地图



该宗地面积: 760.40 平方米  
 建筑占地面积: 675 平方米

日期: 2011年5月10日

1:500

三门县土地勘测所

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	22380.788	86929.182	
2	22373.523	86946.067	18.38
3	22334.672	86929.439	42.26
4	22339.821	86917.375	13.12
5	22337.384	86915.176	3.28
6	22338.467	86912.583	2.81
1	22380.788	86929.182	45.46
S=760.4 平方米			合1.1406亩



# 房地产估价机构备案证书

机构名称：台州联信房地产资产评估有限公司

法定代表人：伍献红  
(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838号豪成  
服务业大厦1401室(5号)(仅限办公用)

联系电话：0576-80686092

统一社会信用代码：91331081071644217W

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：1900-01-01

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2014]003号

有效期限：2021年04月29日至2022年11月04日

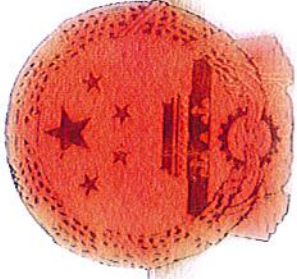


中国房地产估价  
信用档案系统

发证机关：



二〇二一年四月二十九日



Nº191817320

统一社会信用代码

91331081071644217W

# 营业执照



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 台州联信房地产资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司（自然人投资或控股）  
 法定代表人 伍献红  
 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；社会  
 会稳定风险评估；二手车鉴定评估(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 壹佰万元整  
 成立日期 2013年06月25日  
 营业期限 2013年06月25日至2033年06月24日  
 住所 浙江省台州市温岭市城东街道万昌中路  
 838号豪成服务业大厦1401室(5号)(仅  
 限办公用)



登记机关

2021年08月25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. 00237468

姓名 / Full name

伍献红

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332623197009203523

注册号 / Registration No.

3320040126

执业机构 / Employer

台州联信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

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. 00200394

姓名 / Full name

戈文问

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362532198402205315

注册号 / Registration No.

3320110067

执业机构 / Employer

台州联信房地产资产评估有限公司

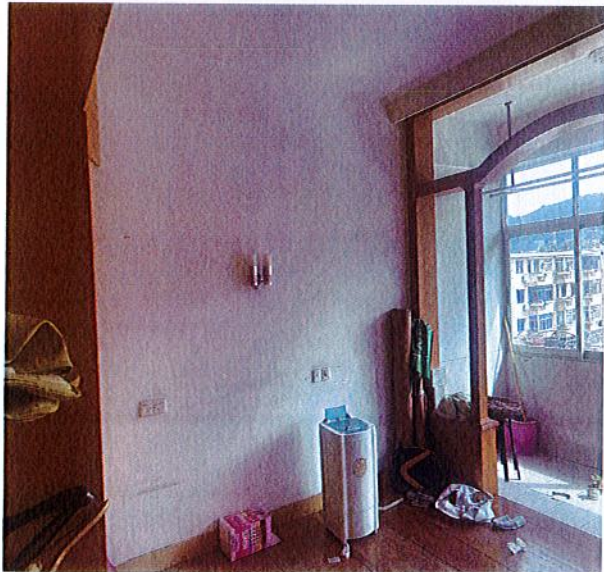
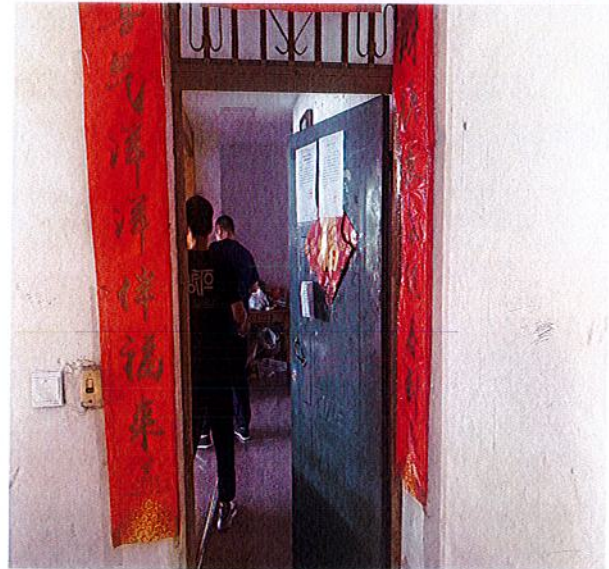
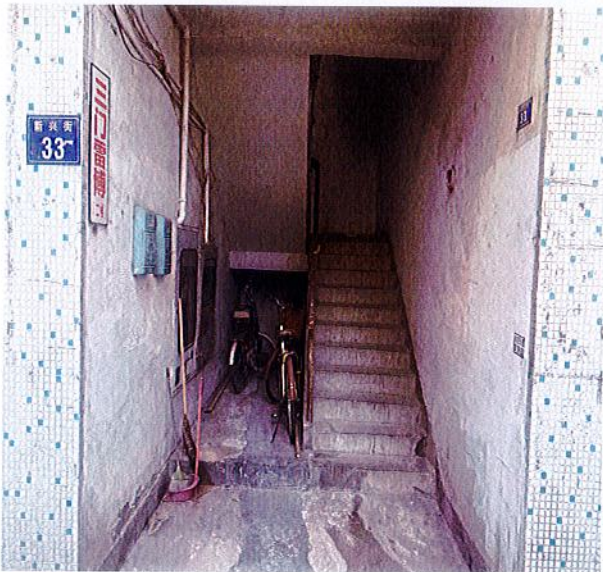
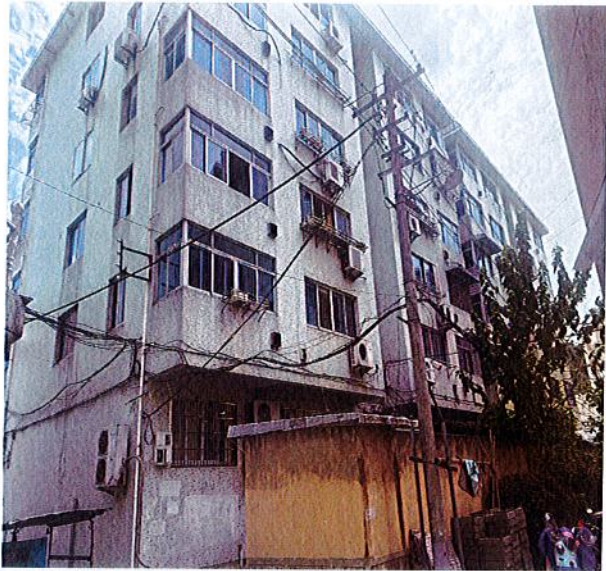
有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature







估价对象实景照