



天锦评估

TIANJIN ASSESSMENT

# 估价报告书

服务创造价值/专业铸就品质

估价项目名称：浙江跃岭股份有限公司房地产市场价格评估

坐落地址：泽国镇泽国大道北侧（泽国大道 888 号北侧）

委托方：浙江跃岭股份有限公司

估价方：台州市天锦房地产评估咨询有限公司

估价人员：苏耿 沈琪

出具报告日期：2024 年 9 月 19 日

报告编号：台天锦房地产评（2024）字第 0908 号

## 目 录

一、致委托方函-----	2
二、估价师声明-----	3
三、估价的假设和限制条件-----	4
四、房地产估价结果报告-----	5
五、附件-----	17



## 致委托方函

浙江跃岭股份有限公司：

受贵公司的委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对贵公司位于温岭市泽国镇泽国大道北侧（泽国大道 888 号北侧），证载总建筑面积为 22670.58M<sup>2</sup>，土地使用权面积为 29970.70M<sup>2</sup> 的房地产进行市场价格估价。

一、估价目的：评估房地产市场价格，为委托方提供评估对象价格参考

二、估价基准日：2024 年 9 月 19 日

三、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过认真、仔细的测算确定，在 2024 年 9 月 19 日估价基准日，位于温岭市泽国镇泽国大道北侧的浙江跃岭股份有限公司房地产市场价格为 84674616 元（大写人民币：捌仟肆佰陆拾柒万肆仟陆佰壹拾陆元整）。

其中：

①国有土地使用权面积 29970.7M<sup>2</sup>（折合 44.96 亩）市场价格为 69936484 万（折合 155.57 万元/亩）。

②建筑物总面积 22670.58M<sup>2</sup> 市场价格为 14738132 元。

台州市天锦房地产评估咨询有限公司

法定代表人（签章）：

2024 年 9 月 19 日



## 估 价 师 声 明

### 我们郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的陈述的内容是我们自己的独立、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、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、房地产估价人员已于 2024 年 9 月 19 日对估价对象进行了实地勘察，但仅限于估价对象的外观和使用状况。因委托方提供资料有限，我们不承担对估价对象地面建筑的结构质量、面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮掩，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

## 估价的假设和限制条件

### （一）假设条件

- 1、房地产权利人合法使用的房屋及土地使用权，并以所确认的房屋和土地用途评估估价对象的价格。
- 2、本报告以估价对象在估价基准日处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。
- 3、根据估价对象的现状条件，基础设施状况设定为“五通一平”（通上下水、通电、通讯、通路及场地内平整）。
- 4、估价对象四至界限清楚，无权属争议，且土地使用面积、建筑物所有权面积为证载使用面积。
- 5、此次评估是严格按照《城市房地产管理法》和有关法律、法规的规定执行的。

### （二）限制条件

- 1、本次估价结果是估价对象满足上述全部假设前提下国有土地使用权及地上建筑物所有权于估价基准日的市场价格。
- 2、本评估报告的有效使用期为壹年，如过有效期，本评估报告的房地产价格应作相应的调整或重新估价。
- 3、本次估价结果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论的影响。
- 4、本估价报告适用于本次估价目的。



## 房地产估价结果报告

### （一）委托方

委托方：浙江跃岭股份有限公司

### （二）估价方

名称：台州市天锦房地产评估咨询有限公司

地址：浙江省台州市中环世纪中心 6 幢 404 室 C 区

资格等级：房地产评估二级

证书编号：浙建房估证字[2003]086 号

有效期：资质有效期至 2024 年 12 月 15 日

营业执照注册号：913310817470036130（1/1）

法定代表人：苏耿

### （三）估价对象状况

#### 1、土地使用权状况

估价对象坐落在泽国镇泽国大道北侧（泽国大道 888 号北侧），土地使用权人为浙江跃岭股份有限公司，持有温国用（2014）第 28364 号《国有土地使用证》，估价对象土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让用地，终止日期为 2053 年 8 月 18 日，证载土地使用权面积为 29970.70M<sup>2</sup>，估价对象用地面积设定为估价对象使用土地面积，土地实际开发程度为宗地外“五通一平”（通上下水、通电、通讯、通路及场地内平整）。

#### 2、建筑物所有权状况

### 估价对象建筑物权属具体情况

名称	房产证号	规划用途	层数	跨度	结构	建筑面积 (M <sup>2</sup> )
①号厂房	温房权证泽国字第 279571 号	工业	一	≥35 米	钢结构一等	7497.60
②号厂房	温房权证泽国字第 279572 号	工业	一	/	简易结构	1515.02
③号厂房	温房权证泽国字第 279573 号	工业	一	≥35 米	钢结构二等	2710.78
④号厂房	温房权证泽国字第 279574 号	工业	二	≥35 米	钢结构一等	10570.93
⑤号厂房	温房权证泽国字第 279575 号	工业	一	/	砖混二等	81.90
⑥号厂房	温房权证泽国字第 279576 号	工业	一	/	砖混二等	201.25
⑦号厂房	温房权证泽国字第 279577 号	工业	一	/	砖混二等	93.10
合计						22670.58

建筑物所有权人为浙江跃岭股份有限公司，座落在泽国镇泽国大道北侧、丹崖工业区西侧，经实地查勘：

①号厂房现状为生产用房，持有温房权证泽国字第 279571 号《房屋所有权证》，证载建筑面积为 7497.60 m<sup>2</sup>，总层数为 1 层，建于 2005 年左右，钢结构，以钢材作为承重材料，跨度在 35 米以上，地面为细石砼，屋顶及墙体墙体为彩钢保温板，铝合金门窗，标准水电，一般卫生设施。设计用途为工业，综合分析评定房屋成新度为 7/10。

②号厂房现状为生产用房，持有温房权证泽国字第 279572 号《房屋所有权证》，证载建筑面积为 1515.02 m<sup>2</sup>，总层数为 1 层，建于 2005 年左右，简易结构，主体为砌体承重，顶部为彩钢板，水泥地面，铝合金门窗，标准水电，一般卫生设施。设计用途为工业，综合分析评定房屋成新度为 6/10。

③号厂房现状为生产用房，持有温房权证泽国字第 279573 号《房屋所有权证》，证载建筑面积为 2710.78 m<sup>2</sup>，总层数为 1 层，建于 2005 年左右，钢结构，以钢材作为承重材料，跨度在 35 米以上，地面为细石砼，屋顶为彩钢保温板，一面墙体为彩钢板，其余无墙体维护，标准水电，一般卫生设施。设计用途为工业，综合分析评定房屋成新度为 7/10。

④号厂房现状为生产用房，持有温房权证泽国字第 279574 号《房屋所有权证》，证载建筑面积为 10570.93 m<sup>2</sup>，总层数为 2 层，建于 2005 年左右，钢结构，以钢材作为承重材料，跨度在 35 米以上，地面为细石砼，屋顶及墙体墙体为彩钢保温板，铝合金门窗，标准水电，一般卫生设施。设计用途为工业，综合分析评定房屋成新度为 7.0/10。

⑤号厂房现状为空压机房，持有温房权证泽国字第 279575 号《房屋所有权证》，证载建筑面积为 81.90 m<sup>2</sup>，总层数为 1 层，建于 2005 年左右，砖混结构，钢筋混凝土浅基础，主体为砌体承重，局部钢筋混凝土结构圈梁及构造柱，现浇屋面，外墙为一般粉刷，内墙为一般粉刷，地面为细石砼耐磨漆，铝合金门窗，标准水电，一般卫生设施。设计用途为工业，综合分析评定房屋成新度为 7.5/10。

⑥号厂房现状为品保实验室，持有温房权证泽国字第 279576 号《房屋所有权证》，证载建筑面积为 201.25 m<sup>2</sup>，总层数为 1 层，建于 2005 年左右，砖混结构，钢筋混凝土浅基础，主体为砌体承重，局部钢筋混凝土结构圈梁及构造柱，现浇屋面，外墙为一般粉刷，内墙为一般粉刷，地面为细石砼耐磨漆，铝合金门窗，标准水电，一般卫生设施。设计用途为工业，综合分析

评定房屋成新度为 7.5/10。

⑦号厂房现状为卫生间，持有温房权证泽国字第 279577 号《房屋所有权证》，证载建筑面积为 93.10 m<sup>2</sup>，总层数为 1 层，建于 2005 年左右，砖混结构，钢筋混凝土浅基础，主体为砌体承重，局部钢筋混凝土结构圈梁及构造柱，现浇屋面，外墙为面砖，内墙为一般粉刷，地面为细石砼，铝合金门窗，标准水电，一般卫生设施。设计用途为工业，综合分析评定房屋成新度为 7.5/10。

**(四) 估价目的：**评估房地产市场价格，为委托方提供评估对象价格参考

**(五) 估价基准日：**2024 年 9 月 19 日

**(六) 价格定义**

本次估价确定的房地产价格为估价对象在正常公开市场条件下，于目前状况下，于估价基准日的房地产市场价格。

**(七) 估价依据**

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《城市房地产转让管理规定》
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 5、《城镇土地估价规程》(GB/T8508-2001)
- 6、估价人员现场勘察和收集的相关资料
- 7、温国用(2014)第 28364 号《国有土地使用证》和温房权证泽国字第 279571 号、279572 号、279573 号、279574 号、279575 号、279576 号、279577



号7本《房屋所有权证》

8、评估委托书及其他相关估价资料

### （八）估价原则

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、最高最佳使用原则

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。

4、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。

5、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。

### （九）估价方法

1、比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象所在区域内房地产市场发育成熟，



存在相当比例的可比较的房地产交易案例，具备一定的可比性，故可以采用比较法测算。

2、收益法：根据估价对象的预期收益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。本次估价对象作为工业用房，同一区段内同类型的工业用房大部份自用或出租使用，无较多可比较的收益案例，不具备一定的可比性，故不采用收益法测算。

3、假设开发法：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。估价对象工业用地的房地产，现状房屋与土地和房产权属相符。故不采用假设开发法测算。

4、成本法：指求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。估价对象所在区域近期类似估价对象土地取得费用、土地开发费用、投资利息等资料不易获取，未满足成本法测算的条件，故不采用成本法测算。

综上所述，最终我们选用比较法作为本次估价对象的估价方法。采用比较法估算其房地产市场价格，房屋所有权采用重置成本法估算其价值。

基本计算公式：房地产市场价格-建筑物价格=土地价格

## (十) 估价测算过程

### 1、采用比较法评估房地产市场价格

#### (1) 可比实例选取

##### A、选择可比实例原则如下

- ◆与估价对象用途应相近。
- ◆与估价对象的交易类型相同。
- ◆与估价对象的价值时点应接近。
- ◆交易实例必须为正常交易，或可修正为正常交易。

##### B、选取可比实例

评估人员遵循上述原则，通过走访了解中介及房产交易部门交易信息等，收集了周边一些工业交易实例，从中选取了区域内类似的 3 个交易实例作为本次估价的可比实例。

可比案例

表:1

项目名称	估价对象	泽国厂房	泽国厂房	泽国厂房
交易情况	买卖	买卖	买卖	买卖
坐落位置	泽国大道北侧	泽国水仓工业区	泽国水仓工业区	泽国空压机园区
建筑面积 (M <sup>2</sup> )	22670.58	15000.0	10000.0	7600.0
用途	工业	工业	工业	工业
土地取得方式	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
交易日期	2024/9/19	2024/5/8	2024/4/6	2021/8/28
交易单价 (元/M <sup>2</sup> )		3867	3200	3947

(2) 建立比较基础

- A、统一房地产范围
- B、统一付款方式
- C、统一计价单位

(3) 编制比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

表：2

委估宗案例内容		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素		泽国大道北侧	泽国水仓工业区	泽国水仓工业区	泽国空压机园区
交易日期		2024/9/19	2024/5/8	2024/4/6	2021/8/28
交易情况		买卖	买卖	买卖	买卖
区位状况	距市镇中心距离	较近	较近	较近	较近
	交通便捷度	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	产业集聚度	较高	较高	较高	较高
	公共服务设施	一般	一般	一般	一般
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
实物状况	建筑面积	大	大	大	大
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	地质条件	一般	一般	一般	一般
	地形地势	基本平坦	基本平坦	基本平坦	基本平坦
	临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	二面临路
权益状况	使用权类型	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
	规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	容积率	2.0 以上	2.0 以下	2.0 以下	2.0 以下
	剩余使用年限	28.93	40.28	29.64	29.81
用途		工业	工业	工业	工业
交易单价 (元/M <sup>2</sup> )			3867	3200	3947

(4) 比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

表：3

比较因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	3867	3200	3947
交易时间		100	100	100	97
交易情况		100	100	100	100
区位状况	距市镇中心距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	102
权益状况	使用权类型	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	容积率	100	98	98	98
	剩余使用年限	100	102	100	100
用途		100	100	100	100

(5) 比较因素修正系数价格表

比较因素修正系数价格表

表：4

比较因素		实例 A		实例 B		实例 C	
交易价格 (元/M <sup>2</sup> )		3867		3200		3947	
交易时间		100	100	100	100	100	97
交易情况		100	100	100	100	100	100
区位状况	距市镇中心距离	100	100	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	100	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100	100	102
权益状况	使用权类型	100	100	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100	100	100
	容积率	100	98	100	98	100	98
	剩余使用年限	100	102	100	100	100	100
其他		100	100	100	100	100	100
修正价格 (元/M <sup>2</sup> )		3869		3265		4071	
比准价格 (元/M <sup>2</sup> )		3735					

房地产市场价格=建筑面积×比准价格

$$=22670.58\text{M}^2 \times 3735 \text{元/M}^2 = 84674616 \text{元} \text{ (保留整数)}$$



## 2、建筑物价格估价

计算公式：建筑物价格=建筑物重置单价×成新率×建筑物面积

A、重置价格的确定：据估价人员向当地工程造价管理机构的咨询，结合温岭市目前同类厂房的平均造价确定。一般地，该类钢结构房屋造价为600-1000元/M<sup>2</sup>；该类砖混结构房屋造价为800-1000元/M<sup>2</sup>；该类简易结构房屋造价为300-500元/M<sup>2</sup>；根据估价对象的厂房使用的实际情况，对本次估价对象房屋重置价进行测算：

### 一、建筑物价格

项目名称	浙江跃岭股份有限公司						
名称	层数	面积 (M <sup>2</sup> )	结构	竣工时间	重置单价 (元/M <sup>2</sup> )	成新率	建筑物价格 (元)
①号厂房	一	7497.60	钢结构一等	2005	1000	0.7	5248320
②号厂房	一	1515.02	简易结构	2005	350	0.6	318154
③号厂房	一	2710.78	钢结构二等	2005	800	0.7	1518037
④号厂房	二	10570.93	钢结构一等	2005	1000	0.7	7399651
⑤号厂房	一	81.90	砖混二等	2005	900	0.75	55283
⑥号厂房	一	201.25	砖混二等	2005	900	0.75	135844
⑦号厂房	一	93.10	砖混二等	2005	900	0.75	62843
合计		22670.58					14738132

## 3、土地价格估价

土地价格=房地产市场价格-建筑物价格

=84674616元-14738132元=69936484元

折合土地单价=69936484元÷29970.7M<sup>2</sup>=155.57万元/亩

### (十一) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过认真、仔细的测算确定，在 2024 年 9 月 19 日估价基准日，位于温岭市泽国镇泽国大道北侧的浙江跃岭股份有限公司房地产市场价格为 84674616 元（大写人民币：捌仟肆佰陆拾柒万肆仟陆佰壹拾陆元整）。

其中：

①国有土地使用权面积 29970.7M<sup>2</sup>（折合 44.96 亩）市场价格为 69936484 万（折合 155.57 万元/亩）。

②建筑物总面积 22670.58M<sup>2</sup> 市场价格为 14738132 元。

### (十二) 估价人员

姓名	证书号	签章
----	-----	----

苏 耿	3320180100	
-----	------------	--



沈 琪	3320210098	
-----	------------	--



### (十三) 估价作业日期

2024 年 9 月 19 日

### (十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期自 2024 年 9 月 19 日至 2025 年 9 月 18 日止。

## 附 件

- 1、估价对象现场照片
- 2、温房权证泽国字第 279571 号、279572 号、279573 号、279574 号、279575 号、279576 号、279577 号《房屋所有权证》复印件
- 3、温国用（2014）第 28364 号《国有土地使用证》复印件
- 4、估价机构资质证书复印件
- 5、估价人员资格证书复印件
- 6、估价机构营业执照复印件





现场照片



①号厂房





②号厂房



③号厂房





④号厂房



⑤号厂房





⑥号厂房



⑦号厂房



温 房权证 泽国 字第 279571 号

房屋所有权人	浙江跃岭股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇泽国大道北侧		
登记时间	2014-11-4 14:08:17		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	7497.60	
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		至 止	

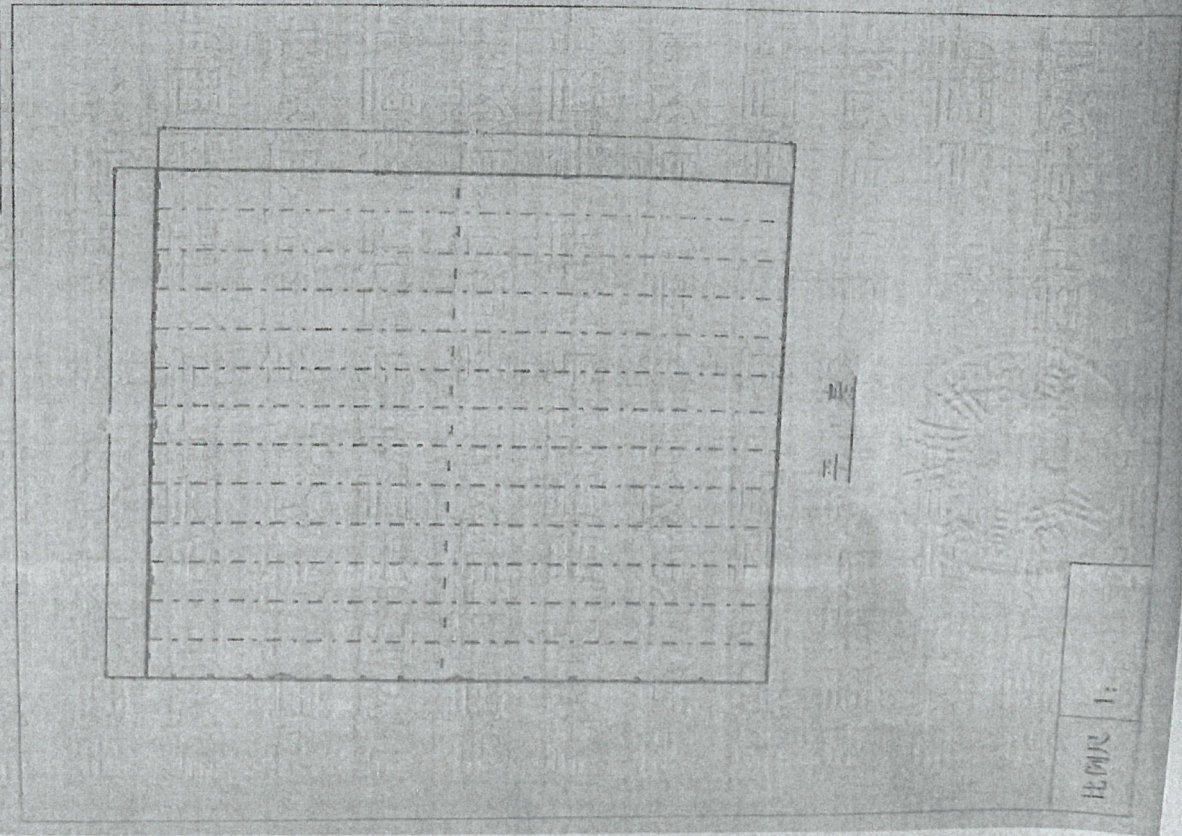
附 记

填发单位 (盖章)



# 房地产平面图

图幅号: 5448701.30.00001



比例尺: 1:

## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构的依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00242070



号

房权证 泽国 字第 279572

温

房屋所有权人	浙江跃岭股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇泽国大道北侧		
登记时间	2014-11-4 14:06:49		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1	1515.02	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

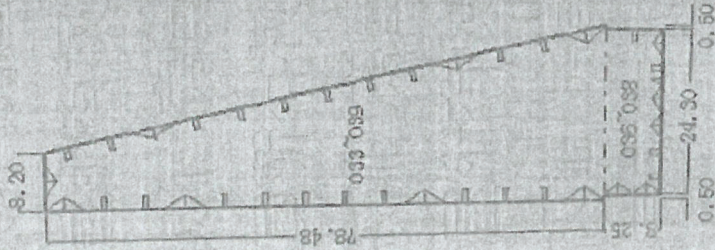
附 记

填发单位 (盖章)



# 房地产平面图

图幅号: 497003010033



比例尺 1:1

## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00203310



温 房权证 泽国 字第 279573 号

房屋所有权人	浙江跃岭股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	泽国镇泽国大道北侧			
登记时间	2014-11-4 14:09:47			
房屋性质				
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	2710.78		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

产权证号用章(2)

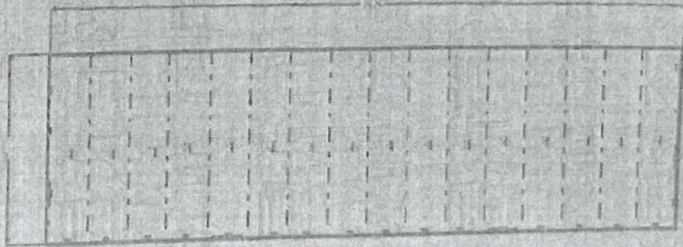
附 记

填发单位 (盖章)



# 房地产平面图

图幅号: 4570130100014



平 度

比例尺 1:

## 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00200001



号

房权证 泽国 字第 279574

温

房屋所有权人	浙江跃岭股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇泽国大道北侧		
登记时间	2014-11-4 14:11:13		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	2	10570.93	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

其中不确权面积16.86平方米

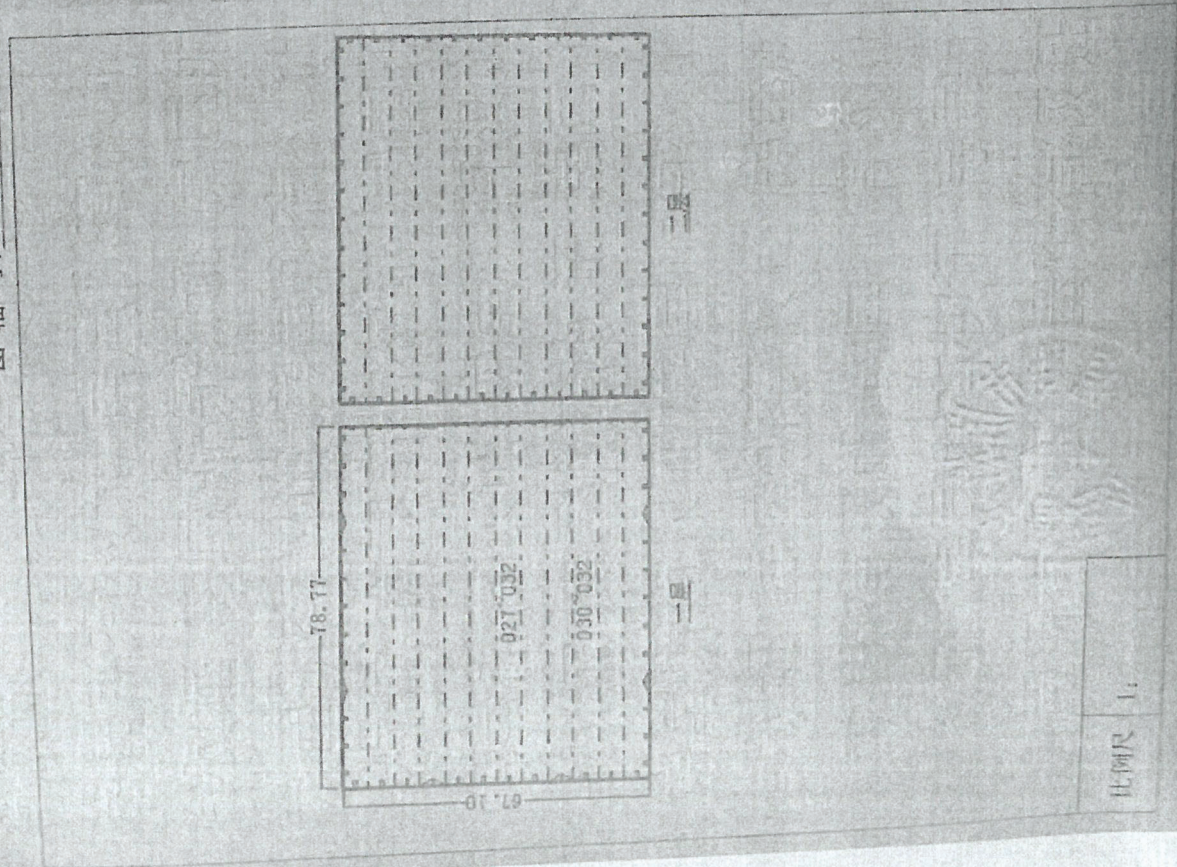
其中不确权面积16.86平方米

填发单位 (盖章)



# 房地产平面图

图幅号: 4970030110027



## 注意事项

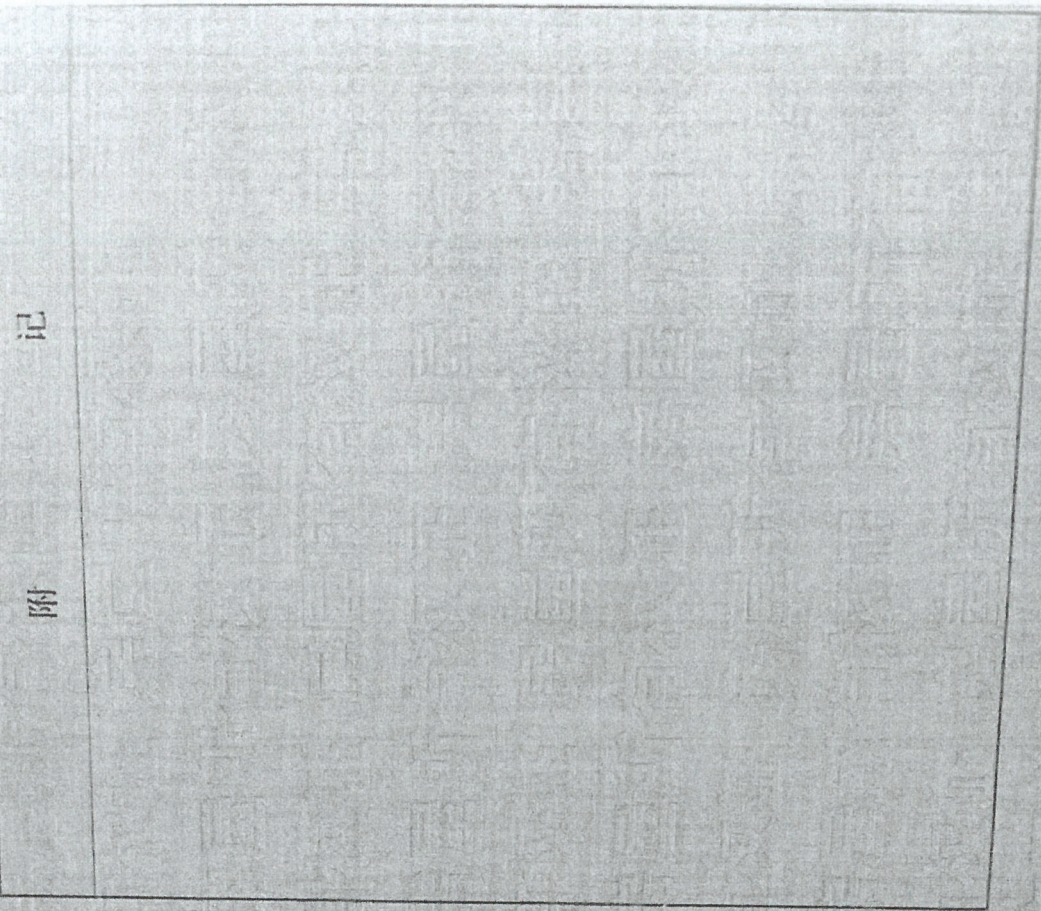
- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00000000



温 房权证 泽国 字第 279575 号

房屋所有权人	浙江跃岭股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇泽国大道北侧		
登记时间	2014-11-4 14:12:10		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	81.90	
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止

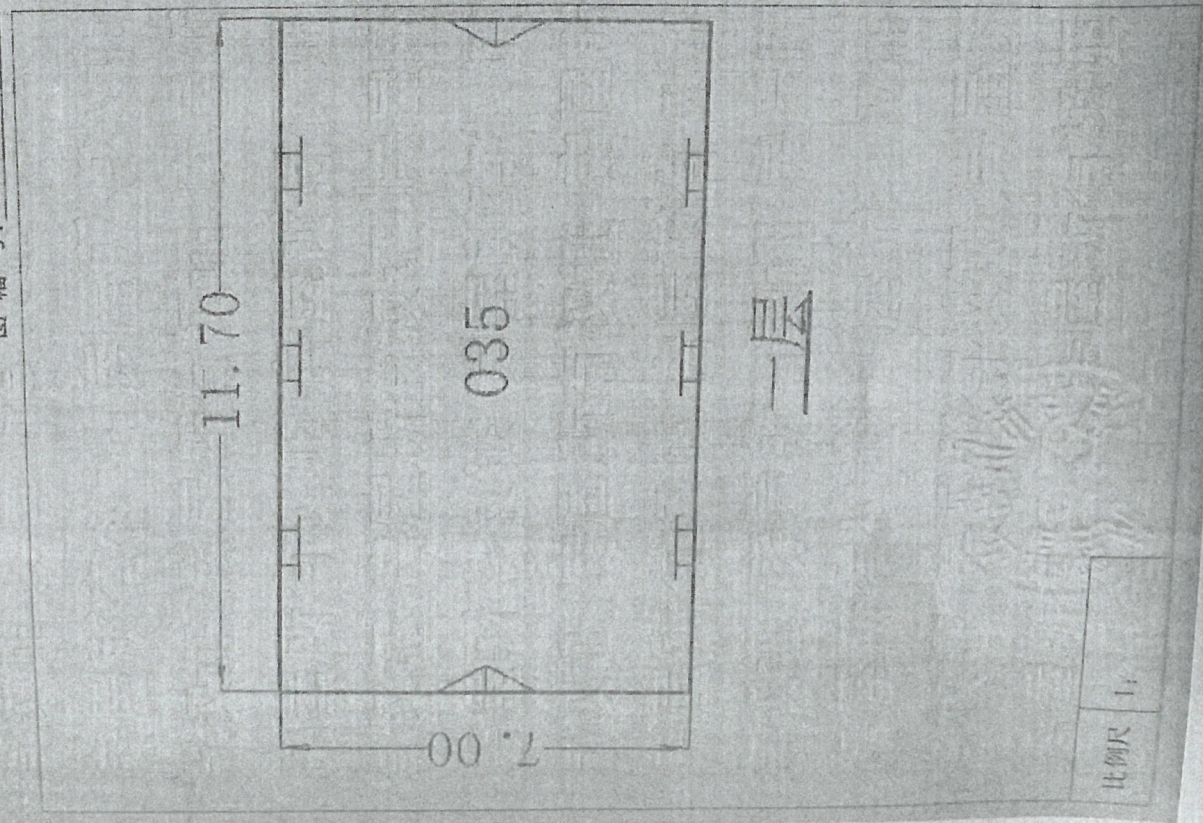


填发单位 (盖章)



# 房地产平面图

图幅号: 544970130106035



## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号:

00280803



温 房权证 泽国 字第 279576 号

房屋所有权人	浙江跃岭股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇泽国大道北侧		
登记时间	2014-11-4 14:13:03		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1	201.25	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

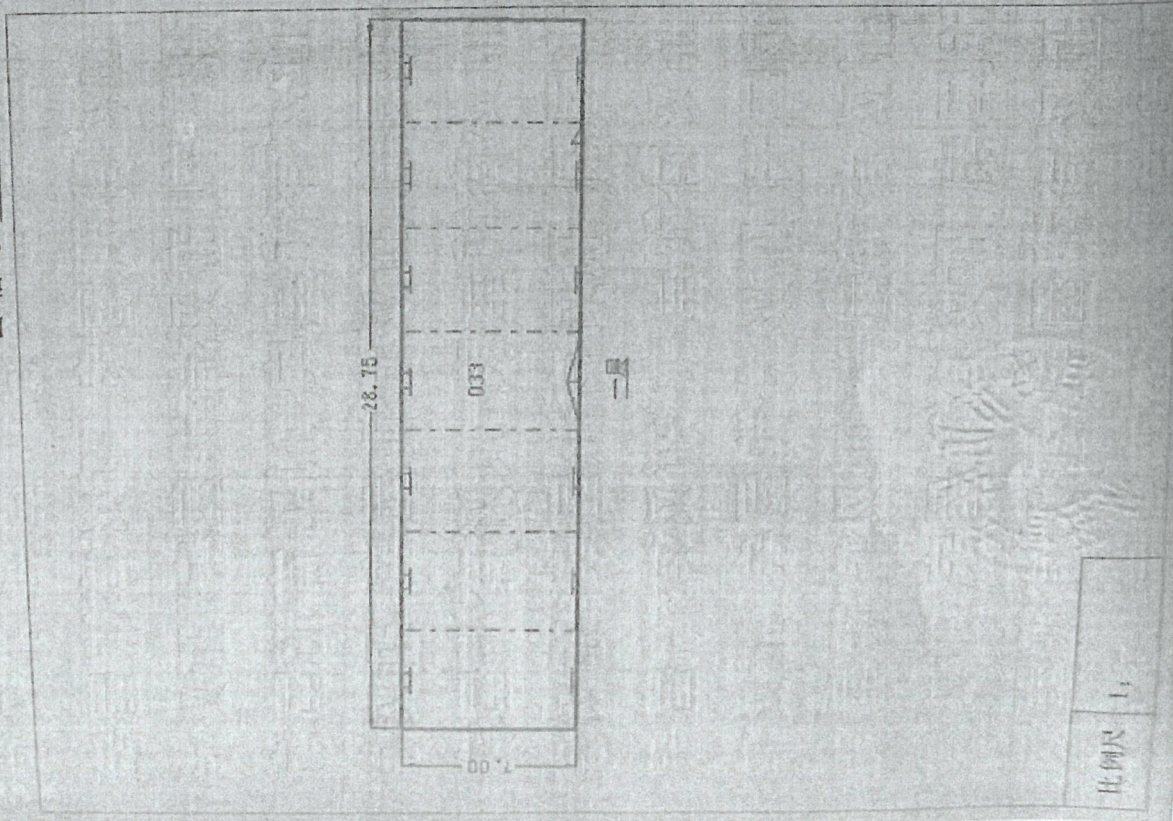
附 记

填发单位 (盖章)



# 房地产平面图

图幅号: 4970130100033



## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00000000



温 房权证 泽国 字第 279577 号

房屋所有权人	浙江跃岭股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇泽国大道北侧		
登记时间	2014-11-4 14:13:36		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	93.10	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

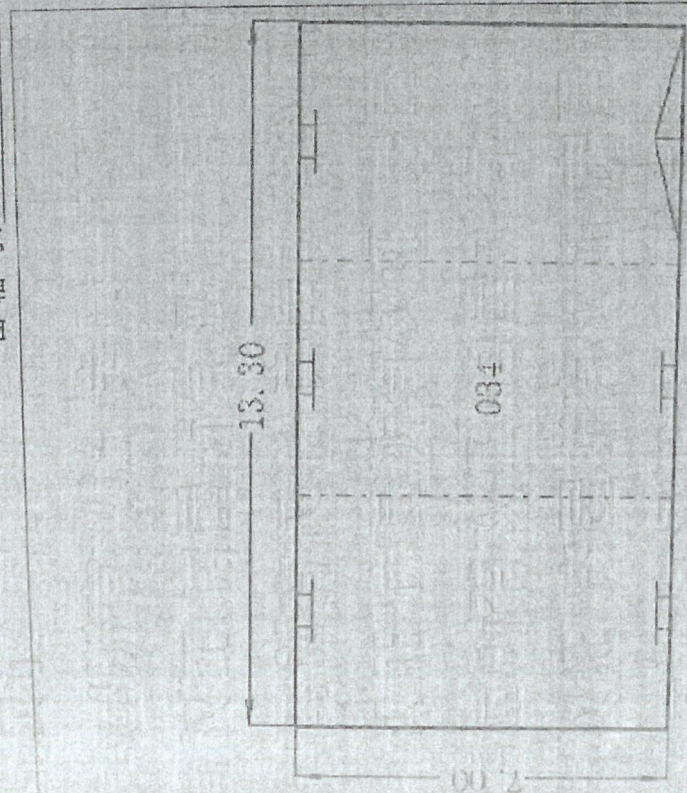
附 记

填发单位 (盖章)



# 房地产平面图

图幅号: 4970130100034



比例尺 1:

## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上作记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00203524

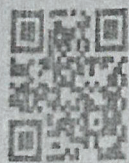
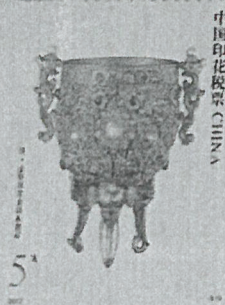


浙江省编号 3310811201467275172

温国用(2014)第28364号

土地使用权人	浙江跃岭股份有限公司		
座落	泽国镇泽国大道北侧		
地号	331081100201G80 0324	图号	154.50-497.00
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2053年8月18日
使用权面积	29970.70 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	29970.70 M <sup>2</sup>
		分摊面积	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。





记 事

变更登记  
缴交土地出让金116.23909万元.

登 记 机 关

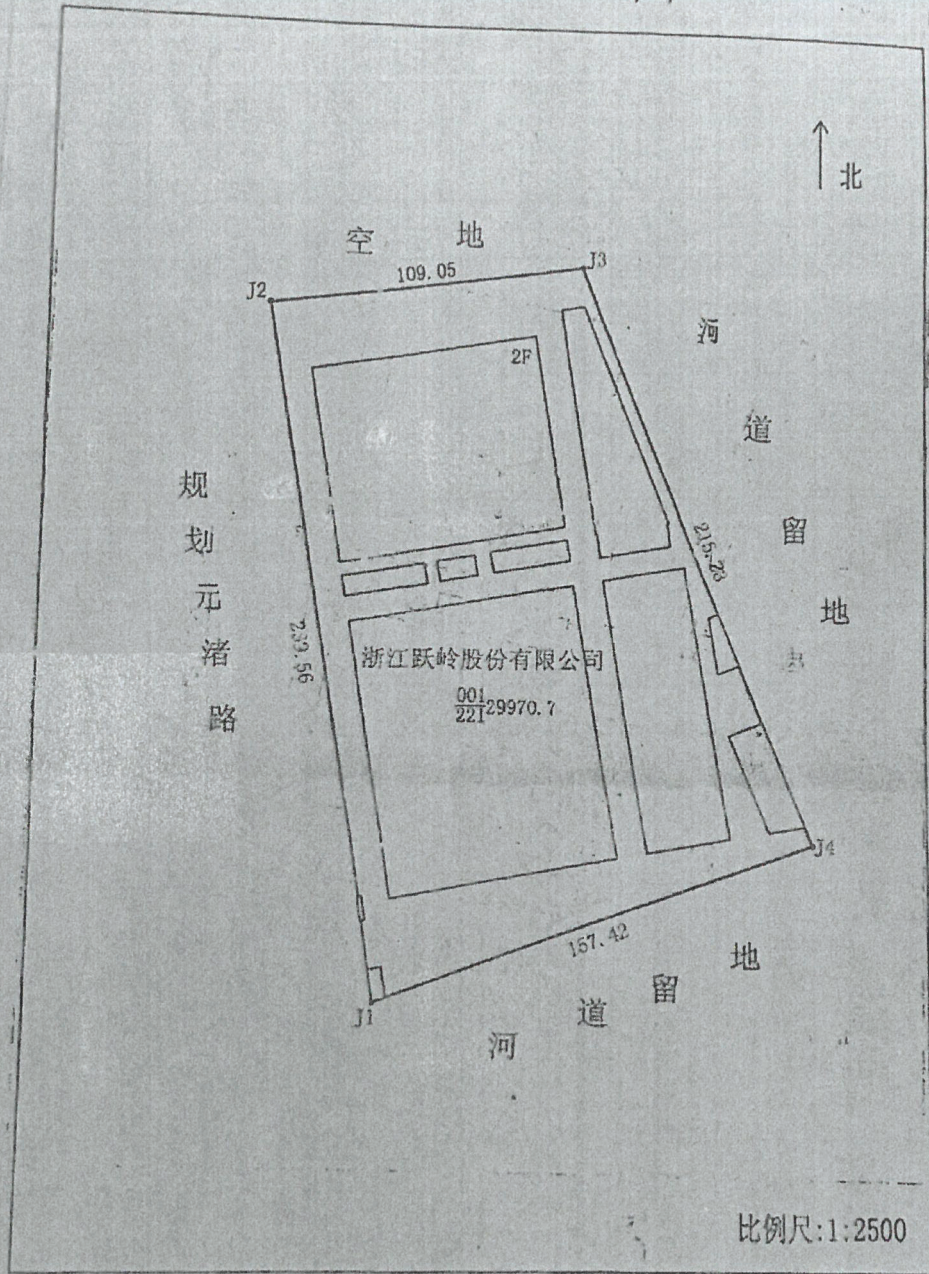
证书监制机关



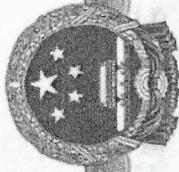
No. 3316272669



# 宗地 图







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913310817470036130 (1/1)

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 台州市天锦房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 苏耿

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房屋拆迁服务；资产评估；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务；土地调查评估服务(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 2003年01月20日

住所 浙江省台州市椒江区葭沚街道中环世纪中心6幢404室C区

登记机关

2024



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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：台州市天锦房地产评估咨询有限公司

法定代表人：苏耿  
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省台州市椒江区葭沚街道中环世纪中心6幢  
404室C区

联系电话：0576-88665961

统一社会信用代码：913310817470036130

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：2006-10-13

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2003]086号

有效期限：2022年05月10日至2024年12月15日



中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二二年五月十日



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. 00319507

姓名 / Full name

苏耿

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

331002198311111012

注册号 / Registration No.

3320180100

执业机构 / Employer

台州市天锦房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-05-22

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. 00314548

姓名 / Full name

沈琪

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

331004198607081839

注册号 / Registration No.

3320210098

执业机构 / Employer

台州市天锦房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-02-27

持证人签名 / Bearer's signature