

浙江省衢州市龙游县溪口镇扁石中路 170 号 32 幢 4 单元

302 室涉执住宅房地产处置司法估价报告

杭永房地估（2022）字第 SF073447 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE & ASSET APPRAISERS CO.LTD



# 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：杭永房地估（2022）字第 SF073447 号

估价项目名称：浙江省衢州市龙游县溪口镇扁石中路 170 号 32 幢

4 单元 302 室涉执住宅房地产处置司法估价报告

估价委托人：杭州市临平区人民法院

估价机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

马祖明 中国注册房地产估价师 注册号：3320200060

王良军 中国注册房地产估价师 注册号：3320080093

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十八日



## 致估价委托人函

杭州市临平区人民法院：

本公司受贵院委托，委派注册房地产估价师马祖明、王良军对估价对象在价值时点的涉执房地产处置进行司法评估，现将估价结果综述如下：

**一、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**二、估价对象：**巫爱娟所有的位于浙江省衢州市龙游县溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室住宅房地产。证载房屋建筑面积为87.87平方米，国有建设用地使用权面积为24.22平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为划拨/动迁房。

本次估价范围为上述房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修等，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内享有的权益等。

**三、价值时点：**二〇二二年七月十九日

**四、价值类型：**市场价值

**五、估价方法：**比较法、收益法和成本法

**六、估价结果：**经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年七月十九日的市场价值为人民币41.3万元，大写为人民币肆拾壹万叁仟元整。

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二〇二二年七月二十八日





## 特别提示:

(一) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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;

(二) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是估价对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证;

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致估价结果对应的估价对象状况、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, 估价结果应当进行相应调整后后方可使用;

(四) 在估价报告使用期限内, 估价报告或者估价结果未使用之前, 如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整后后方可使用;

(五) 当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的依据、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议, 本公司将根据异议进行复核并作出书面说明。



## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	1
第二部分 估价的假设和限制条件 .....	2
一、估价的假设条件 .....	2
二、估价的限制条件 .....	2
第三部分 房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14



第四部分 附 件 ..... 15

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构资信等级证书影印件
- 8、估价人员注册证书影印件



## 第一部分 估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师马祖明、王良军已于2022年7月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

马祖明 中国注册房地产估价师 注册号：3320200060

王良军 中国注册房地产估价师 注册号：3320080093



## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设和说明

1、估价委托人提供了估价对象的《龙游县不动产登记信息查询记录》、《分户图》及《溪口翠竹小区宗地图》复印件等相关资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、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《龙游县不动产登记信息查询记录》和《分户图》复印件记载建筑面积大体相当。

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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；





(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本估价报告中的估价对象房地产市场价格价值未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象可能存在的原有租赁权、用益物权、担保物权、其他优先受偿权及占有使用情况的影响。

7、本估价报告中的评估价值不包含标的物所有人在交易中应缴纳的各项税费。拍卖成交后过户产生的税费依据浙高法执[2020]6号“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”及税务相关管理部门规定为准，也不包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提请报告使用人注意。

8、根据龙游县安州物业管理有限公司出具的《物业欠费说明》记载，估价对象为翠竹小区 32-4-302，欠缴 2021 年物业费 371 元，欠缴 2022 年物业费 422 元。本估价报告中估价结果未扣除存在的物业费及可能存在的能耗费、水电气费等费用，提请报告使用人注意。

9、本估价报告中估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意。

10、本估价报告中的估价对象房地产市场价格价值，包含室内固定装饰装修等。

11、本估价结果是基于估价对象土地使用权类型出让为前提，经注册房地产估价师咨询了解，估价对象房屋交易过程中需缴纳土地出让金，本



次估价未考虑估价对象房地产在市场交易中需缴纳的土地出让金，提请报告使用人注意。

### （二）未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

### （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。估价对象已受司法限制。本次评估是以未设定司法限制为前提，且法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续，提请报告使用人注意。

### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《龙游县不动产登记信息查询记录》记载，估价对象房屋坐落为溪口镇扁石中路 170 号 32 幢 4 单元 302 室；注册房地产估价师实地查勘时，估价对象房屋坐落为翠竹小区 32 幢 4 单元 302 室，估价人员是以同一估价对象为前提，提请报告使用人注意。

### （五）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告使用期限内使用。本估价报告使用期限为壹年（自二〇二二年七月二十八日至二〇二三年七月二十七日）。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。



3、本估价报告必须完整使用方为有效。对仅使用本报告中部分内容所导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

4、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人和诉讼参与人之外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

5、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

6、本估价报告由杭州永正房地产土地资产评估有限公司负责解释。



(国家一级资质)

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：杭州市临平区人民法院

承办人：纪峰

联系人：管晓娇

联系电话：0571-86245390

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

住 所：浙江省杭州市上城区平海路 37 号

邮编：310006

联系电话：0571-87033961

联系地址：浙江省杭州市拱墅区朝晖路 182 号国都发展大厦 1 号楼 2601 室

Http://www.hread.com

E-mail:yz@hread.com

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007 号

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001 号



### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象概况

估价对象为浙江省衢州市龙游县溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室住宅房地产，房屋建筑面积为87.87平方米，国有建设用地使用权面积为24.22平方米。评估范围包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修等，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内享有的权益等。

#### 2、不动产权利状况

##### (1) 不动产权利状况

根据估价委托人提供的编号为G20220719-0010625的《龙游县不动产登记信息查询记录》记载，估价对象不动产坐落为溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室，权证号为浙（2018）龙游不动产权第0006378号，权利人为巫爱娟，登记日期为2018年07月04日，面积为87.87平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为划拨/动迁房，占地面积24.22平方米，权利状态为现状。限制记载房产：有查封，无抵押。

##### (2) 抵押权利状况



根据估价委托人提供的编号为 G20220719-0010625 的《龙游县不动产登记信息查询记录》记载，估价对象未设定抵押权。

### (3) 查封权利状况

根据估价委托人提供的编号为 G20220719-0010625 的《龙游县不动产登记信息查询记录》记载，估价对象查封状况如下所述：

查封状况	查封文号	(2022)浙0113执743号
	查封机关	2022年06月14日起2025年06月13日止
	查封期限	杭州市临平区人民法院

## 3、房地产实物状况

### (1) 土地实物状况

估价对象土地座落于浙江省衢州市龙游县溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室，所在小区宗地东临区间道路，南临龙庙线，西临溪毛线，北邻灵山江。土地使用权面积为24.22平方米，土地利用现状为住宅。

估价对象所在小区土地形状较规则，宗地地势平坦，地质、水文状况一般，土地平整，基础设施完备，较适宜作为住宅用地。

### (2) 建筑物实物状况

估价对象房屋座落于浙江省衢州市龙游县溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室，建筑结构为钢混，建筑形式为多层，空间形式为平层，房屋建筑面积87.87平方米，其中套内面积78.07平方米，分摊面积9.80平方米，设计用途为住宅，地上层数5层，地下层数0层，所在层次为3层，房屋



层高约为 3 米，估价对象所在房屋为一梯两户，西边套。实地查勘时，估价对象室内平面布局为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，客厅地面装饰地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰吊顶，配备固定木柜及背景墙，卧室地面装饰地板，墙面装饰墙纸，顶面装饰乳胶漆，配备固定木柜，厨房地面装饰地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰吊顶，配备厨房上下柜等厨房设施，卫生间地面装饰地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰吊顶，配备坐便器、淋浴房等卫生洁具，朝向朝南。

估价对象房屋建成于 2016 年，处于空置状态，使用维护状况一般，为完好房，设施设备完备，房屋平面布置一般。

#### 4、 房地产区位状况

位置状况：估价对象座落于溪口镇扁石中路 170 号 32 幢 4 单元 302 室，位于浙江省衢州市龙游县，所在小区宗地东临区间道路，南临龙庙线，西临溪毛线，北邻灵山江，距离溪口中银小学约 1.0 公里，朝向朝南，位于第 3 层，中间套。

交通状况：道路状况一般，出入可利用公交车、公共自行车、出租车、自驾车等交通工具，所在小区设有路边车位，停车情况一般，交通管制情况：无。

环境状况：自然环境一般，人文环境一般，景观一般。

配套设施状况：基础设施完备，公共服务设施完备，物业管理一般，楼盘品质一般。



## 五、价值时点

价值时点为二〇二二年七月十九日。

注册房地产估价师实地查勘估价对象之日作为价值时点。

## 六、价值类型

本项估价确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。

市场价值：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。

## 七、估价原则

本项估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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。

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。

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。

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。





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况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- 6、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- 9、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）；
- 10、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）；
- 11、浙江省高级人民法院印发《关于民事诉讼中委托鉴定、评估管理工作指引》的通知（浙高法（2021）119 号）；
- 12、“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）；



- 13、“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）；
- 14、“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）；
- 15、《杭州市临平区人民法院委托书》（2022）浙0113执743号；
- 16、估价对象房地产权属证明资料；
- 17、委托人提供的其他相关资料；
- 18、本公司注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料。

## 九、估价方法

1、房地产市场价值采用比较法和收益法进行估价测算。

（1）比较法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。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。



(2) 收益法是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。

根据估价对象实际情况，本次估价采用报酬资本化法中的持有加转售模式，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

$A_i$ —房地产期间收益

$V_t$ —期末转售收益

$Y_i$ —未来第*i*年的报酬率

$Y_t$ —期末报酬率

t—持有期

然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产价值进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

2、室内固定装饰装修价值采用成本法，即根据相关室内固定装饰装修工程量乘单价结合成新率综合确定，用公式表示：

室内固定装饰装修=室内固定装饰装修工程量×单价×成新率。

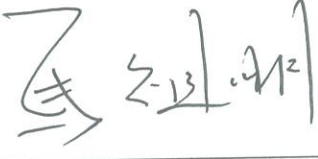

## 十、估价结果

位于浙江省衢州市龙游县溪口镇扁石中路 170 号 32 幢 4 单元 302 室住宅房地产，房屋建筑面积为 87.87 平方米，国有建设用地使用权面积为 24.22



平方米，确定估价对象在价值时点二〇二二年七月十九日的市场价值为人民币 41.3 万元，大写为人民币肆拾壹万叁仟元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马祖明	3320200060		2022 年 7 月 28 日
王良军	3320080093		2022 年 7 月 28 日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年七月十九日

### 十三、估价作业期

自二〇二二年七月十三日至二〇二二年七月二十八日



## 第四部分 附件

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构资信等级证书影印件
- 8、估价人员注册证书影印件

# 杭州市临平区人民法院

## 委托书

(2022)浙0113执743号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行依职权与戴啸勇,潘立安,杨丽萍,章香丽,徐立敏,洪晓东,程志刚,宋乾荣,方芳,张烨,巫爱娟,刘云,潘立红,张容 集资诈骗罪一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室,杭州市余杭区南苑街道理想银泰城10幢3004室,溪口镇扁石中路170号58幢58-2室,溪口镇扁石中路124号。



承 办 人：纪峰

联系电话：

联 系 人：管晓娇

联系电话：86245390

本院地址：





# 估价对象实景照片



估价对象小区入口



估价对象外立面



估价对象外立面



估价对象楼幢号



估价对象单元门



估价对象窗外景观

# 估价对象实景照片



估价对象入户门



估价对象内实景



估价对象内实景



估价对象内实景



估价对象内实景



估价对象内实景

# 龙游县不动产登记信息查询记录



编号: G20220719-0010625

依 杭州市临平区人 的申请, 经查询龙游县不动产登记系统, 结果如下:  
民法院

被查询人	姓名	巫爱娟		证件号	
被查询人	姓名	肖仁军		证件号	
权属 信息  查询 记录	坐落	溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室			
	权证号	浙(2018)龙游不动产权第0006378号			
	权利人	巫爱娟			
	登记日期	2018年07月04日	面积	87.87m <sup>2</sup>	用途 城镇住宅用地/住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	划拨/动迁房	
	预告信息	/		占地面积	24.22
	权利状态	现状	限制	房产:有查封,无抵押,	
权属 信息  查询 记录	坐落	溪口镇扁石中路170号58幢58-2室			
	权证号	浙(2018)龙游不动产权第0006384号			
	权利人	肖仁军、巫爱娟			
	登记日期	2018年07月04日	面积	228.7m <sup>2</sup>	用途 城镇住宅用地/住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房	
	预告信息	/		占地面积	87.14
	权利状态	现状	限制	房产:有查封,有抵押,	
权属 信息  查询 记录	坐落	溪口镇扁石中路124号			
	权证号	浙(2018)龙游不动产权第0006563号			
	权利人	巫爱娟、肖仁军			
	登记日期	2018年07月11日	面积	38.02m <sup>2</sup>	用途 批发零售用地/非住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/市场化商品房	
	预告信息	/		占地面积	12.02
	权利状态	现状	限制	房产:有查封,无抵押,	
本次查询结果记录共 3 条					
查询用途	调查取证				



附件:

房产信息:

不动产查封情况:

(1) 产权人巫爱娟, 权证号浙(2018)龙游不动产权第0006378号, 位于溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室的不动产已于2020年04月29日被杭州市公安局余杭区分局查封, 查封文号余公(经)字[2020]00119号, 查封期限2020年04月29日至2022年04月28日。

(2) 产权人巫爱娟, 权证号浙(2018)龙游不动产权第0006378号, 位于溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室的不动产已于2022年06月14日被杭州市临平区人民法院轮候查封, 查封文号(2022)浙0113执743号, 轮候查封期限2022年06月14日至2025年06月13日。

不动产抵押情况:

产权人巫爱娟、肖仁军, 权证号浙(2018)龙游不动产权第0006384号, 位于溪口镇扁石中路170号58幢58-2室的不动产已抵押给浙江龙游农村商业银行股份有限公司溪口支行, 债权金额100万。登记证明号为浙(2018)龙游不动产证明第0008262号, 抵押登记时间2018年07月06日, 履行期限2018年07月06日至2028年07月04日。

不动产查封情况:

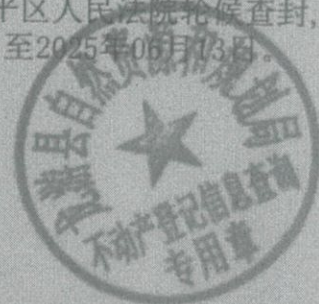
(1) 产权人巫爱娟、肖仁军, 权证号浙(2018)龙游不动产权第0006384号, 位于溪口镇扁石中路170号58幢58-2室的不动产已于2020年04月29日被杭州市公安局余杭区分局查封, 查封文号余公(经)字[2020]00119号, 查封期限2020年04月29日至2022年04月28日。

(2) 产权人巫爱娟、肖仁军, 权证号浙(2018)龙游不动产权第0006384号, 位于溪口镇扁石中路170号58幢58-2室的不动产已于2022年06月14日被杭州市临平区人民法院轮候查封, 查封文号(2022)浙0113执743号, 轮候查封期限2022年06月14日至2025年06月13日。

不动产查封情况:

(1) 产权人巫爱娟、肖仁军, 权证号浙(2018)龙游不动产权第0006563号, 位于溪口镇扁石中路124号的不动产已于2020年04月29日被杭州市公安局余杭区分局查封, 查封文号余公(经)字[2020]00119号, 查封期限2020年04月29日至2022年04月28日。

(2) 产权人巫爱娟、肖仁军, 权证号浙(2018)龙游不动产权第0006563号, 位于溪口镇扁石中路124号的不动产已于2022年06月14日被杭州市临平区人民法院轮候查封, 查封文号(2022)浙0113执743号, 轮候查封期限2022年06月14日至2025年06月13日。



物业欠费说明

翠竹小区 32-4-302 巫爱娟 肖仁军

2021 年物业费：371 元 2022 年物业费：422 元

翠竹小区 58-2 巫爱娟 肖仁军

2021 年物业费：1088 元；2022 年物业费：1088 元

扁石中路 124 号店铺 巫爱娟 肖仁军

2021 年物业费：274 元；2022 年物业费 274 元。

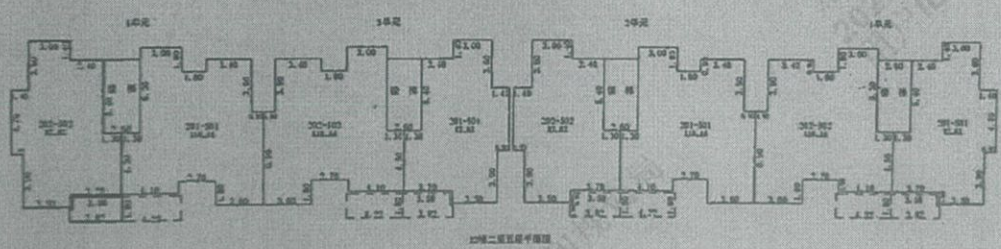
共计：3517 元

龙游县安周物业管理有限公司



# 分户图

房屋座落	溪口镇扁石中路170号32幢4单元302室			地号	
建筑结构	钢混	建成年份	2016	套内面积(m <sup>2</sup> )	78.07
总层数	地上	5	设计用途	住宅	分摊面积(m <sup>2</sup> )
	地下	0	所在层次	3	建筑面积(m <sup>2</sup> )



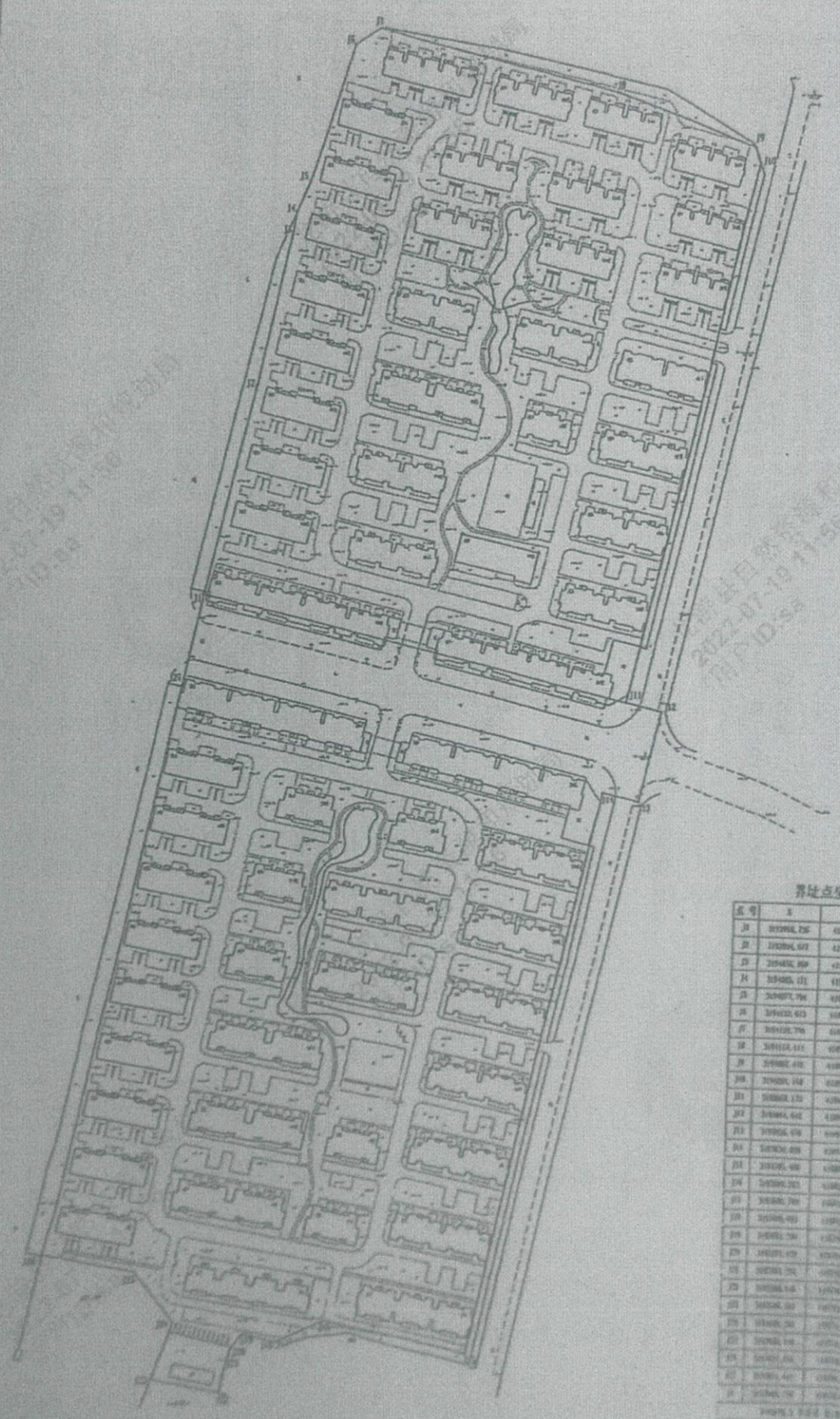
2016-08-04

# 溪口翠竹小区宗地图

项目名称: 龙游县西溪三期非拆迁翠竹小区  
 地籍图号: 3193.80-418.75

权利人: 龙游县西溪三期投资有限公司

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	102964.235	118776.425	42.90
2	102964.671	118776.822	42.37
3	102965.859	118866.206	8.20
4	102965.121	118862.222	12.94
5	102967.796	118862.262	12.94
6	102962.643	118862.222	12.94
7	102962.750	118862.222	12.94
8	102962.111	118862.262	12.94
9	102962.418	118862.262	12.94
10	102962.148	118862.222	12.94
11	102962.232	118862.262	12.94
12	102964.642	118862.222	12.94
13	102962.478	118862.262	12.94
14	102962.808	118862.222	12.94
15	102962.408	118862.262	12.94
16	102962.702	118862.222	12.94
17	102962.702	118862.262	12.94
18	102962.402	118862.222	12.94
19	102962.402	118862.262	12.94
20	102962.702	118862.222	12.94
21	102962.702	118862.262	12.94
22	102962.402	118862.222	12.94
23	102962.402	118862.262	12.94
24	102962.702	118862.222	12.94
25	102962.702	118862.262	12.94
26	102962.402	118862.222	12.94
27	102962.402	118862.262	12.94
28	102962.702	118862.222	12.94
29	102962.702	118862.262	12.94
30	102962.402	118862.222	12.94
31	102962.402	118862.262	12.94
32	102962.702	118862.222	12.94
33	102962.702	118862.262	12.94
34	102962.402	118862.222	12.94
35	102962.402	118862.262	12.94
36	102962.702	118862.222	12.94
37	102962.702	118862.262	12.94
38	102962.402	118862.222	12.94
39	102962.402	118862.262	12.94
40	102962.702	118862.222	12.94
41	102962.702	118862.262	12.94
42	102962.402	118862.222	12.94
43	102962.402	118862.262	12.94
44	102962.702	118862.222	12.94
45	102962.702	118862.262	12.94
46	102962.402	118862.222	12.94
47	102962.402	118862.262	12.94
48	102962.702	118862.222	12.94
49	102962.702	118862.262	12.94
50	102962.402	118862.222	12.94
51	102962.402	118862.262	12.94
52	102962.702	118862.222	12.94
53	102962.702	118862.262	12.94
54	102962.402	118862.222	12.94
55	102962.402	118862.262	12.94
56	102962.702	118862.222	12.94
57	102962.702	118862.262	12.94
58	102962.402	118862.222	12.94
59	102962.402	118862.262	12.94
60	102962.702	118862.222	12.94
61	102962.702	118862.262	12.94
62	102962.402	118862.222	12.94
63	102962.402	118862.262	12.94
64	102962.702	118862.222	12.94
65	102962.702	118862.262	12.94
66	102962.402	118862.222	12.94
67	102962.402	118862.262	12.94
68	102962.702	118862.222	12.94
69	102962.702	118862.262	12.94
70	102962.402	118862.222	12.94
71	102962.402	118862.262	12.94
72	102962.702	118862.222	12.94
73	102962.702	118862.262	12.94
74	102962.402	118862.222	12.94
75	102962.402	118862.262	12.94
76	102962.702	118862.222	12.94
77	102962.702	118862.262	12.94
78	102962.402	118862.222	12.94
79	102962.402	118862.262	12.94
80	102962.702	118862.222	12.94
81	102962.702	118862.262	12.94
82	102962.402	118862.222	12.94
83	102962.402	118862.262	12.94
84	102962.702	118862.222	12.94
85	102962.702	118862.262	12.94
86	102962.402	118862.222	12.94
87	102962.402	118862.262	12.94
88	102962.702	118862.222	12.94
89	102962.702	118862.262	12.94
90	102962.402	118862.222	12.94
91	102962.402	118862.262	12.94
92	102962.702	118862.222	12.94
93	102962.702	118862.262	12.94
94	102962.402	118862.222	12.94
95	102962.402	118862.262	12.94
96	102962.702	118862.222	12.94
97	102962.702	118862.262	12.94
98	102962.402	118862.222	12.94
99	102962.402	118862.262	12.94
100	102962.702	118862.222	12.94



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133010272910340XA (1/2)



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 杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年05月18日

法定代表人 赵志菲

营业期限 2001年05月18日至长期

经营范围 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)。一般项目：房地产评估；土地登记代理服务；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产咨询；房地产经纪；社会稳定风险评估(需备案)；信息咨询(不含许可类信息咨询业务)；社会经济咨询服务；咨询策划服务；市场调查

住所 浙江省杭州市上城区平海路37号



登记机关

2021年06月16日



# 房地产估价机构备案证书

**机构名称：**杭州永正房地产土地资产评估有限公司

**法定代表人：**赵志菲  
(执行合伙人)或负责人

**住 所：**浙江省杭州市上城区平海路37号

**联系电话：**0571-87910255

**统一社会信用代码：**9133010272910340XA

**组织形式：**有限责任公司

**首次备案日期：**2006-07-01

**备案等级：**一级

**证书编号：**浙建房估证字[2015]007号

**有效期限：**2021年03月08日至2024年03月07日



中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二一年三月八日

# 浙江省房地产估价机构资信等级证书

机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：9133010272910340XA

资信等级：AAA级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001号

有效期限：2020年03月03日至2023年03月03日



发证机构：

2020年03月03日

# 估价人员资格证书影印件

姓名 / Full name <b>王良军</b>	
性别 / Sex <b>男</b>	
身份证件号码 / ID No. <b>362302197503160538</b>	
注册号 / Registration No. <b>3320080093</b>	
执业机构 / Employer <b>杭州永正房地产资产评估有限公司</b>	
有效期至 / Date of expiry <b>2023-06-04</b>	
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。  
本证书合法持有者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.

发证机关  
No. 00258014

# 估价人员资格证书影印件

