

房地产司法评估报告

估价报告编号：华宇评估[2022]第 072802-19 号

估价项目名称：坐落于浙江省金华市金瓯路 1381 号金报·江景
公寓 22 幢 2-201 室胡丽玲、徐壮遥的住宅房地
产市场参考价值评估

估价委托人：金华市婺城区人民法院

房地产估价机构：永康市华宇房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：徐康强 注册号：3320020037

项文响 注册号：3320070021

估价报告出具日期：2022 年 7 月 28 日

致估价委托人函

华宇评估[2022]第 072802-19 号

金华市婺城区人民法院:

我公司接受贵院（2022）浙婺法委评 131 号委托，委派注册房地产估价师徐康强、项文响对估价对象在价值时点的房地产市场参考价值进行了评估，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：坐落于浙江省金华市金瓯路 1381 号金报·江景公寓 22 幢 2-201 室胡丽玲、徐壮遥的住宅房地产。本次评估的范围包括：房屋建筑面积为 127.99M²，附房面积 17.84M²，土地使用权面积为 19.94M²【权证号码：浙（2016）金华市不动产权第 0000293 号，权利性质为出让/商品房，用途为城镇住宅用地/住宅、附房，土地终止日期至 2074 年 8 月 25 日止。】，房屋室内外现状固定装饰装修以及与该房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包括室内可移动的家具、家电等动产及债权债务、无形资产等其他权益。

三、价值时点：2022 年 7 月 21 日（实地勘验日）

四、价值类型：为估价对象的房地产市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：经过实地勘验和市场调查，遵照相关法律、法规、估价规范和技术标准等相关估价依据，遵循估价原则，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，于价值时点的市场参考价值为大写人民币贰佰贰拾万元整（¥:220 万元整），房地产单价按主房建筑面积计算为 17189 元/平方米（包含第 2 层房屋、附房价值）。

七、特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

3、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。

4、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才可使用。

5、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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才可使用。

6、当事人或利害关系人对估价结果有异议的，应当在收到评估报告之日起五日内通过估价委托人向我公司提出书面意见。

永康市华宇房地产评估事务所有限公司

法人代表：



2022年7月28日

目 录

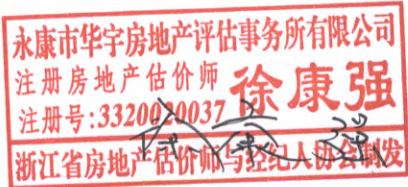
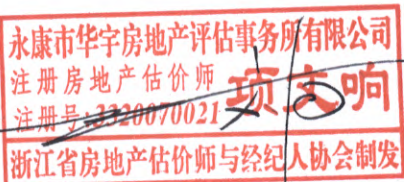
第一部分	注册房地产估价师声明	5
第二部分	估价假设和限制条件	6
第三部分	房地产估价结果报告	8
一、	估价委托人	8
二、	估价机构	8
三、	估价目的	8
四、	估价对象	8
五、	价值时点	12
六、	价值类型	12
七、	估价原则	12
八、	估价依据	12
九、	估价方法	14
十、	估价结果	15
十一、	注册房地产估价师	15
十二、	实地勘验期	16
十三、	估价作业日期	16
第四部分	附件	17
1、	估价对象位置示意图、现状照片	17
2、	估价委托人提供的资料及查询的相关资料	17
3、	房地产估价师注册证书（复印件）	17
4、	房地产估价机构备案证书（复印件）	17
5、	房地产估价机构营业执照（封底）	17

第一部分 注册房地产估价师声明

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、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、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估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》及国家标准（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语标准》等估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师徐康强已于2022年7月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘验。
- 6、没有人对本评估报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章	签章日期
徐康强	3320020037		2022年7月28日
项文响	3320070021		2022年7月28日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 估价一般假设

1、本次估价以假定价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场为前提。未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

2、委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性和准确性且未予以核实的情况下，本次估价是以委托人提供的估价对象资料是合法、真实、完整和准确的为前提，估价委托人对资料的合法性、真实性、完整性和准确性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，在公开市场上无任何附加条件可自由转让为前提。

4、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，不承担对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分进行勘验的责任，且也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

5、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金等相关费用及其滞纳金，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金等相关费用及其滞纳金。

6、估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、本报告估价结果以转让人和买受人按照法律法规规定各自负担税费为假设前提。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价为司法评估，假设估价对象房地产无原有担保物权、其他优先受偿权、法院查封限制。

(四) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

(五) 不相一致的估价假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

二、估价限制条件

1、本报告评估结果为估价对象在未设立法定优先受偿权利下，在估价假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 7 月 21 日，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价报告使用期限自 2022 年 7 月 28 日至 2023 年 7 月 27 日止，估价委托人应在使用期限内使用本报告。在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况变化较大或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。

2、本估价报告的结果是根据估价对象的现状得出的，由于房地产价值水平高低受房地产用途的影响较大，当房地产的用途发生变化时，其价值需要重新评估。

3、本报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。如果改变估价目的，则估价结果应重新评估。

4、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

5、本报告须加盖本公司公章和注册房地产估价师签章后原件整体使用方为有效，部分使用或复印件使用无效。本报告由本公司负责解释。未经本公司书面同意，本报告任何一部分或全部均不得发表于任何媒体或作未经授权的使用。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

金华市婺城区人民法院

联系人：江康均

联系电话：82463115

地址：金华市兰溪街 210 号

二、估价机构

永康市华宇房地产评估事务所有限公司

法定代表人：董欧

资质等级：贰级

资质证书编号：浙建房估证字[2002]046 号

地址：永康市望春东路 90 号 7 楼

电话：0579-87214006

统一社会信用代码：9133078473525735X1

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

坐落于浙江省金华市金瓯路 1381 号金报·江景公寓 22 幢 2-201 室胡丽玲、徐壮遥的住宅房地产。本次评估的范围包括：房屋建筑面积为 127.99M²，附房面积 17.84M²，土地使用权面积为 19.94M²【权证号码：浙（2016）金华市不动产权第 0000293 号，权利性质为出让/商品房，用途为城镇住宅用地/住宅、附房，土地终止日期至 2074 年 8 月 25 日止。】，房屋室内外现状固定装饰装修以及与该房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包括室内可移动的家具、家电等动产及债权债务、无形资产等其他权益。

（一）区位状况：

估价对象坐落于浙江省金华市金瓯路 1381 号金报·江景公寓 22 幢 2-201 室，位于金报·江景公寓小区内，该小区位于金瓯路以南，东二环北路以西，清照路以北，白田街以东。周边有 528 路、24 路、Y6 路等多路公交车及公共自行车站点，交通条件便利。附近有云栖江境、蔚蓝海岸、悦江阁等众多居民小区，南面近邻东阳江，自然环境较好，居住环境良好。周边区域有金东区第二实验小学、金华市金东区实验中学，金报·江景公寓幼儿园，金华市公共卫生中心、欧家邻里中心超市、国健大药房、饭店等，公共服务配套设施基本齐全，基础配套设施较完备。

（二）权益状况

估价对象坐落于浙江省金华市金瓯路 1381 号金报·江景公寓 22 幢 2-201 室，为胡丽玲、徐壮遥的房地产，根据估价人员向金华市自然资源和规划局查询的《不动产权属查询结果单》等相关资料载明的信息，其相关权益状况如下：

1、房产登记状况：

权证号码	浙（2016）金华市不动产权第 0000293 号							
所有权人	胡丽玲、徐壮遥							
不动产坐落	金瓯路 1381 号金报·江景公寓 22 幢 2-201 室							
不动产状况	权利性质	所在层	总层数	用途	建筑面积	土地使用权面积	建筑年份	建筑结构
	出让/商品房	2	6	城镇住宅用地/住宅	127.99M ²	19.94 M ²	2007	混合结构
	出让/商品房	-1		城镇住宅用地/附房	17.84M ²			其他结构
附记	胡丽玲 50%、徐壮遥 50%							
登记日期	2016-07-05		土地终止日期		至 2074 年 8 月 25 日止			

2、他项权利情况：根据《不动产权属查询结果单》载明，估价对象设有他项权利：①不动产权证书号：浙（2020）金华市不动产证明第 0012216 号，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司金华婺城支行。②不动产权证书号：浙（2021）金华市不动产证明第 0038047 号，抵押权利人为金华市婺城区丰银小额贷款有限公司。

3、查封情况：根据《不动产权属查询结果单》载明，估价对象被金华市金东区人民法院、浙江省浦江县人民法院、金华市婺城区人民法院、浙江省武义县人民法院、浙江省义乌市人民法院查封。

4、物业费情况：估价对象现由金华市金日物业管理有限责任公司金报·江景公寓物业管理处负责物业管理。据了解，估价对象在2021年1月1日至2022年12月31日期间，拖欠物业费等合计约2458元（物业费标准为0.84元/月·M²）。（欠费情况为估价人员向小区物业管理公司咨询了解，仅供参考。由于该欠费情况存在不确定性，故本次估价结果不考虑原产权人拖欠的物业费、水费等费用。请估价报告的相关使用者在使用中给予注意。）

5、目前使用情况：至价值时点，估价对象使用状况正常。

（三）实物状况：

1、土地实物状况

（1）估价对象土地坐落：浙江省金华市金瓯路1381号金报·江景公寓22幢2-201室。

（2）土地使用权面积：19.94M²。

（3）宗地四至：北至通道及绿化带，东至区间道路，西至通道、绿化带、泳池，南至绿化带及区间道路。

（4）宗地形状、地势：形状规则，地势平坦。

（5）临路状况：位于小区内，临小区道路。

（6）地质、水文：地质水文条件无不利影响，满足建设要求。

（7）土壤、地基：没有迹象表明土壤受过污染。地基坚实，承载力适于建筑。

（8）开发程度：至价值时点，该宗地基础设施达到“五通一平”（即通给水、通排水、通电、通路、通讯及场地平整）。

2、建筑物实物状况：

（1）建筑面积：第2层房屋建筑面积为127.99M²，附房面积为17.84M²。

（2）建成年代：建成于2007年。

- (3) 建筑层次：总层数为 6 层，所在第 2 层及-1 层。
- (4) 建筑结构：混合结构。
- (5) 建筑用途：住宅。
- (6) 设施设备：设施设备齐全，总体维护良好。
- (7) 层高：第 2 层净高约 2.8 米，附房净高约 2.4 米，适合居住使用。
- (8) 空间布局：空间布局合理。

(9) 装饰装修：估价对象单元楼层为 1 道楼梯 1 户，楼房总层数为 6 层，估价对象所在第 2 层及-1 层。第 2 层房屋建筑面积为 127.99M²，由防盗门入户，入口处设有鞋柜，户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，室内装修良好：客厅采用抛光砖地面，乳胶漆墙面，部分面砖护墙，艺术背景墙，石膏板吊顶等。餐厅采用抛光砖地面，乳胶漆墙面，部分面砖护墙，石膏板吊顶等。厨房采用仿古砖地面，墙面贴瓷砖，集成吊顶，设有组合橱柜等。卫生间 1 地砖地面，墙面贴瓷砖，集成吊顶，铝合金窗等，卫洁设施基本齐全。卧室 1 采用抛光砖地面，乳胶漆墙面，设计有固定衣柜、吊柜、榻榻米、实木门等；经铝合金玻璃移门至西侧阳台，阳台采用铝合金玻璃围护，防滑地砖地面，墙面贴瓷砖，设有花岗岩水槽等。卧室 2 采用木地板地面，乳胶漆墙面，设有固定衣柜、吊柜、实木门等。卧室 3 采用木地板地面，乳胶漆墙面，固定衣柜等；带卫生间 2，采用防滑地砖地面，墙面贴瓷砖，集成吊顶，设有淋浴房等，卫洁设施基本齐全。卧室 3 经铝合金移门通往南阳台，采用铝合金玻璃围护，防滑地砖地面等。

估价对象附房面积为 17.84M²，现状门牌号为 07 室，内部采用水泥地面，墙面普通粉刷，车库门等。

房屋装饰装修等描述与现状不完全一致的或其他未述及部分，以现状实物为准。

- (10) 建筑物朝向、部位：南北朝向，西边套。

(11) 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，符合建筑物所需要的功能。

(12) 维护保养情况及完损程度：建筑物建成时间为 2007 年，地面、墙面、门窗保养维护正常。建筑物结构构件基本完好，维护保养状况良好。

五、价值时点

价值时点为估价人员实地勘验日，即 2022 年 7 月 21 日。

六、价值类型

本次评估的房地产价值为估价对象在价值时点的房地产市场价格，采用公开市场价值标准。

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。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

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。

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。

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。最高最佳利用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、档次等。

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。

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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令

第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行，于 2019 年 8 月 26 日最新修改，修改部分自 2020 年 1 月 1 日起施行。)；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 1999 年 1 月 1 日起施行。)；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行。)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日修正。)；

6. 《司法鉴定程序通则》（2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令第 132 号公布，自 2016 年 5 月 1 日起施行。)；

7. 《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，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，2018 年 8 月 28 日公布，自 2018 年 9 月 1 日起施行。)；

8. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日执行。)。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，住建部、国家质检总局 2015 年 4 月 8 日联合发布，自 2015 年 12 月 1 日起实施。)；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，住建部、国家质检总局 2013 年 6 月 26 日联合发布，自 2014 年 2 月 1 日起实施。)；

3. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》（1984 年 11 月 8 日颁布。)。

（三）本次估价依据的行业协会估价技术指引

1. 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, 自2021年9月1日起施行。];

2.关于发布《浙江省房地产估价技术指引》[第1号的通知(浙估协[2016]46号, 2016年9月13日。)];

3.《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协[2021]3号, 2021年02月05日发布);

4.《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》(浙估协[2020]22号, 2020年7月1日发布)。

(四) 委托人提供的有关资料

《金华市婺城区人民法院委托书》等相关资料。

(五) 估价机构和房地产估价师搜集掌握的有关资料

1. 估价人员向金华市自然资源和规划局查询的《不动产权属查询结果单》等相关资料;

2. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料;

3. 估价对象所在地统计、建设工程造价信息等资料;

4. 估价人员实地勘验和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、现状利用等方面的资料;

5. 房地产估价机构依据估价程序取得的资料;

6. 本估价机构掌握和搜集的市场买卖、租赁等交易资料及其他有关资料。

九、估价方法

根据估价目的要求, 针对估价对象具体情况, 本次估价选取比较法与收益法。

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。

比较法公式: 估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整×交易情况修正

×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整。

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。

收益法公式：

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

式中 V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

十、估价结果

经过实地勘验和市场调查，遵照相关法律、法规、估价规范和技术标准等相关估价依据，遵循估价原则，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的市场参考价值为人民币贰佰贰拾万元整（¥:220 万元整），房地产单价按主房建筑面积计算为 17189 元/平方米（包含第 2 层房屋、附房价值）。

十一、注册房地产估价师

姓名

注册号

签章

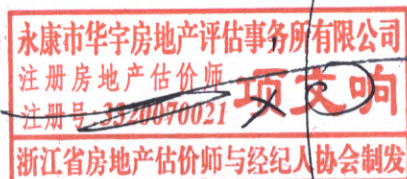
徐康强

3320020037



项文响

3320070021



十二、实地勘验期

实地勘验日：2022年7月21日

十三、估价作业日期

估价作业期：2022年7月21日至2022年7月28日

第四部分 附件

- 1、估价对象位置示意图、现状照片
- 2、估价委托人提供的资料及查询的相关资料
- 3、房地产估价师注册证书（复印件）
- 4、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 5、房地产估价机构营业执照（封底）

估价对象位置示意图



估价对象区位环境



估价对象现场照片



外景



入户门



门牌号



客厅



餐厅



厨房



卫生间 1



卧室 1



阳台 1



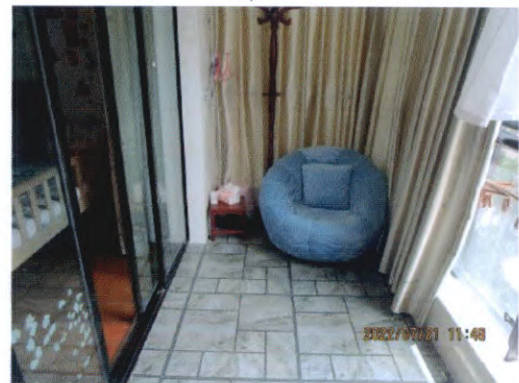
卧室 2



卧室 3



卫生间 2



阳台 2



附房



金华市婺城区人民法院

司法评估委托书

(2022)浙婺法委评 131 号

永康市华宇房地产评估事务所有限公司：

我院执行原告金华市婺城区丰银小额贷款有限公司与被告徐壮遥、胡丽玲借款合同纠纷一案，因有金华市金瓯路1381号金报·江景公寓22幢2-201室、07室需确定处置参考价。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，延长时间不超过三十日。

收到本委托后五日内将评估人员名单、需补充的资料清单等提交本院，并通知当事人在七日内预交的评估费用。当事人未及时交费的，及时函告本院。

正式评估报告电子版以pdf格式刻成光盘一份与纸质报告一并递交。

注：根据《中华人民共和国资产评估法》第十二条的规定，请有关国家机关或者其他组织向受委托的评估机构提供从事本次评估业务所需的文件、证明和资料。



评估督办人：金燕 联系电话：82468679
执行员：江康均 联系电话：82463115
地 址：金华市兰溪街210号 邮编：321017

不动产权属查询结果单

编号: 2022-455489

所有权人	胡丽玲、徐壮遥		证件号	330721199004305459, 330721199006021222				
不动产单元号	330703001808GB00198F00010001 状态: 一般抵押, 最高额抵押, 查封							
权证号码	浙(2016)金华市不动产权第0000293号							
不动产坐落	金瓯路1381号金报·江景公寓22幢2-201室							
不动产状况	权利性质	所在层	总层数	用途	建筑面积	土地使用 权面积	建筑年份	建筑结构
	出让/商品房	2	6	城镇住宅用地/住宅	127.99	0 19.94	2007	混合结构
	出让/商品房	-1		城镇住宅用地/附房	17.84	0		其他结构
附记	胡丽玲50%、徐壮遥50%							
登记日期	2016-07-05		变更日期					
他项权利	序号	抵押信息						
	1	不动产权证书号: 浙(2020)金华市不动产证明第0012216号 抵押方式: 最高额抵押 被担保债权数额: 186万元 债务履行期限: 2020年04月03日起2023年04月02日止 抵押权利人: 中国农业银行股份有限公司金华婺城支行						
2	不动产权证书号: 浙(2021)金华市不动产证明第0038047号 抵押方式: 一般抵押 被担保债权数额: 15万元 债务履行期限: 2021年05月25日起2023年05月24日止 抵押权利人: 金华市婺城区丰银小额贷款有限公司							
查封法院	查封文号	查封原因	查封类型	异议方	查封截止日期			
金华市金东区人民法院	(2021)浙0703执3558号		1-查封		2021年12月24日至2024年12月23日			
浙江省浦江县人民法院	(2022)浙0726执11号		2-轮候查封		2022年01月14日至2025年01月13日			
金华市婺城区人民法院	(2022)浙0702执686号		4-轮候查封		2022年02月25日至2025年02月25日			
金华市婺城区人民法院	(2022)浙0702民初1361号		5-轮候查封		2022年02月28日至2025年02月27日			
浙江省武义县人民法院	(2022)浙0723执196号		6-轮候查封		2022年03月21日至2025年03月20日			
浙江省义乌市人民法院	(2022)浙0782执4662号		7-轮候查封		2022年06月17日至2025年06月16日			
限制执行单位	限制文件	限制原因	限制文号		限制截止日期			
异议申请人	异议原因		登记时间	撤销时间				



查询目的	信息核实
备注	至2024年8月25日止

抄录人： 吴静雅

金华市不动产

金华市不动产

金华市不动产

2022-07-21 10:34:37

金华市不动产

金华市不动产

金华市不动产

金华市不动产

金华市不动产

金华市不动产

金华市不动产

金华市不动产

金华市不动产



金华市不动产

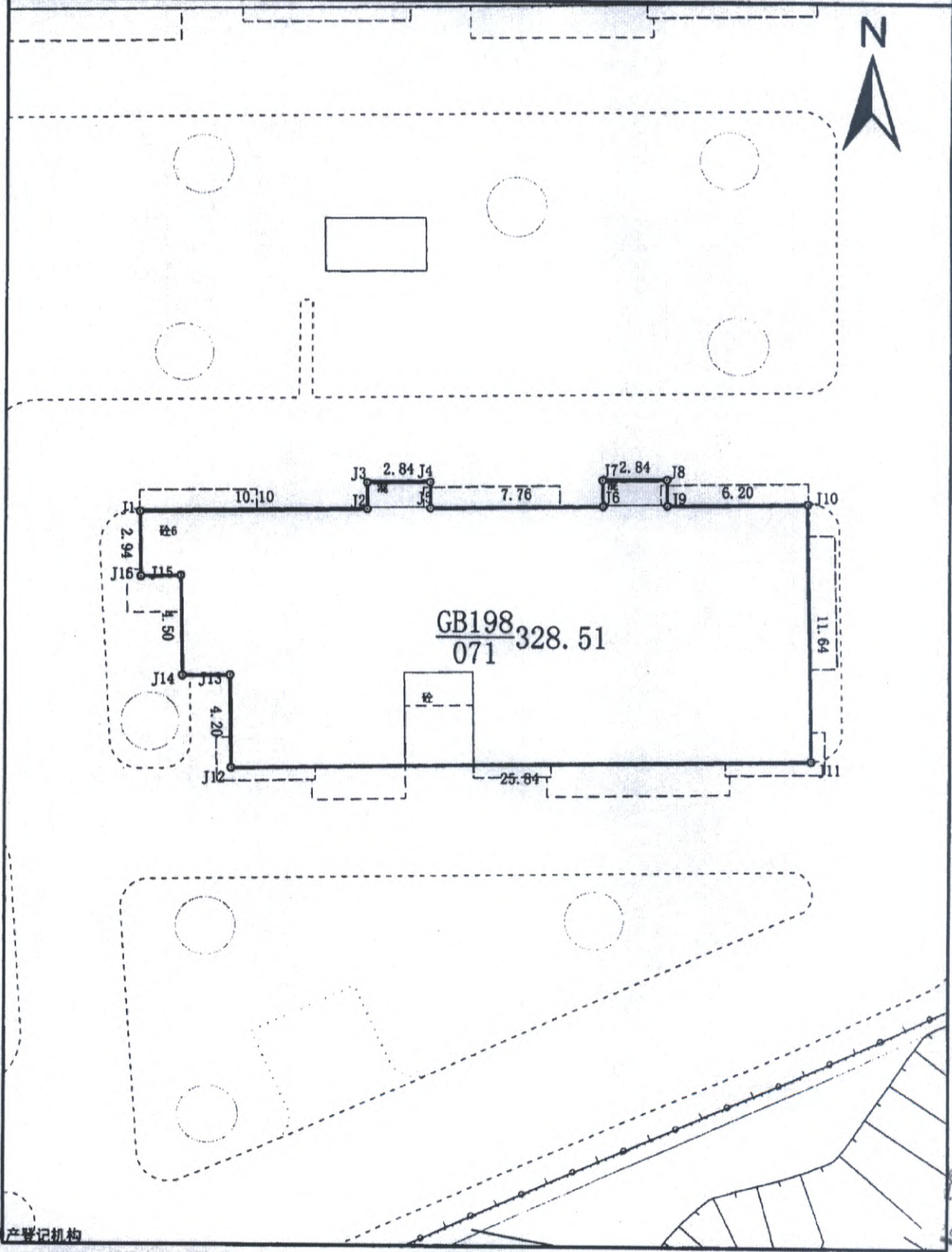
金华市不动产

金华市不动产

宗地图

地图单位：米/平方米

宗地代码：	330703001808GB00198	土地权利人：	
所在图幅编号：		宗地面积：	328.51



不动产登记机关
 2016/6/28 解析法测绘界址点
 制图日期：2016/6/28
 审核日期：2016/6/28

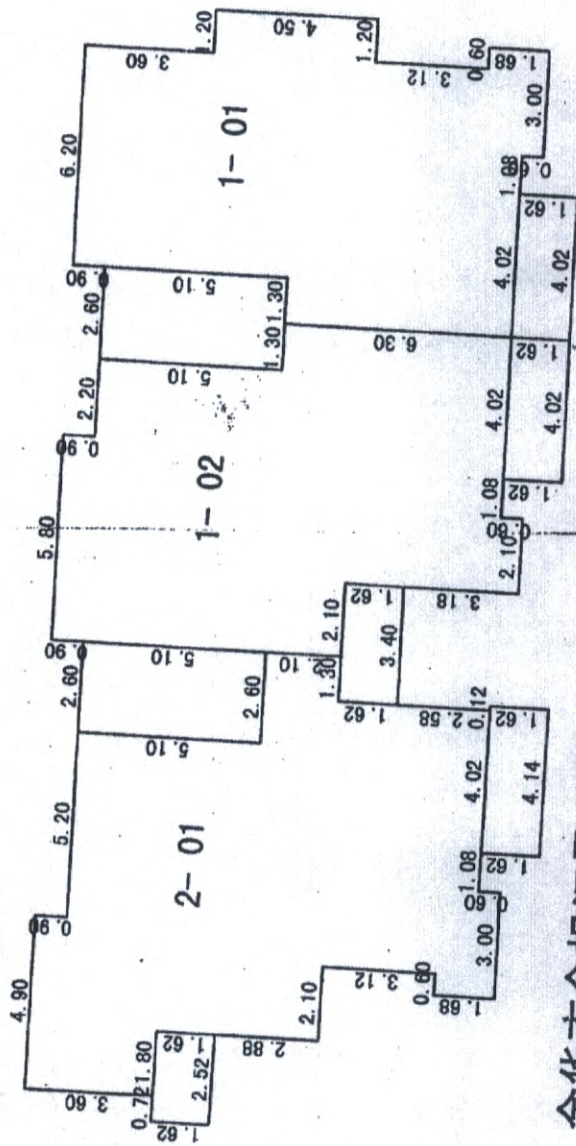
1:250

制图者：
 审核者：



房屋面积测绘图 (分层分户平面图)

丘号	幢号	房号	结构	层数	层次	建筑面积	套内面积	公摊面积	产权面积



金华市金报江景公寓22#楼二-五层平面图 比例尺: 200



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 practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00264946

姓名 / Full name

徐康强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330724197310190012

注册号 / Registration No.

3320020037

执业机构 / Employer

永康市华宇房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-20

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 practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00264801

姓名 / Full name

项文响

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330722197910288651

注册号 / Registration No.

3320070021

执业机构 / Employer

永康市华宇房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-20

持证人签名 / Bearer's signature



房地产估价机构备案证书

机构名称：永康市华宇房地产评估事务有限公司

法定代表人：董欧
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省金华市永康市金城路21号(永康市行政服务中心办事大厅5号窗口)

联系电话：87214006

统一社会信用代码：9133078473525735X1

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-12-07

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2002]046号

有效期限：2021年09月23日至2024年09月22日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年九月二十三日