

浙江省常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室、35 号

涉执房地产处置司法估价报告

杭永衢房地估（2022）字第 SF01495 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：杭永衢房地估（2022）字第 SF01495 号

估价项目名称：浙江省常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室、35 号

涉执房地产处置司法估价报告

估价委托人：浙江省常山县人民法院

估价机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

杭州永正房地产土地资产评估有限公司衢州分公司

注册房地产估价师：

符昕佳 中国注册房地产估价师 注册号：3320120061

郑 磊 中国注册房地产估价师 注册号：3320180044

估价报告出具日期：二〇二二年十一月四日

致估价委托人函

浙江省常山县人民法院：

本公司受贵院委托，委派注册房地产估价师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：张姣兰所有的位于浙江省常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室，房屋建筑面积为 113.97 平方米，天马街道文教西路 148 幢 35 号，房屋建筑面积为 6.94 平方米，土地使用权面积为 28.6 平方米，用途为住宅用地/住宅。

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、可移动家电家具，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应享有的权益等。

三、价值时点：二〇二二年十月二十五日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法、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十月二十五日的市场价值为人民币 135 万元，价值大写为人民币壹佰叁拾伍万元整（其中文教西路 148 幢东 301 室价值 130 万元、文教西路 148 幢 35 号价值 4 万元、可移动家电家具价值 1 万元）。

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



杭州永正房地产土地资产评估有限公司衢州分公司

负责人：郑磊

二〇二三年十一月四日

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	4
第三部分 房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
第四部分 附 件	16



- 1、评估委托书资料复印件
- 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，撰写本评估报告。

6、注册房地产估价师郑磊、参与估价人员徐哲已于 2022 年 10 月 25 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。

符昕佳 中国注册房地产估价师 注册号：3320120061

郑磊 中国注册房地产估价师 注册号：3320180044



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《不动产权证书》、《常山县不动产登记信息查询记录》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《不动产权证书》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、本次评估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、本次评估未考虑估价对象在交易中应缴纳的各项税费以及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，拍卖成交后过户产生的税费应以浙高法执[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，提请报告使用人注意。

8、本次评估未考虑可能存在的物业费、能耗费及水电气费等费用，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，至价值时点，估价对象房地产已设立抵押，且已受司法限制，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

（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（自二〇二二年十一月四日至二〇二三年十一月三日）。

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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。



第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：浙江省常山县人民法院

联系人：徐黎岗

联系电话：0570-5015021

联系地址：常山县天马街道白马路 155 号

邮编：324200

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：浙江省杭州市下城区朝晖路 182 号国都发展大厦 1 号楼 26 楼

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



分支机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司衢州分公司

负责人：郑磊

住 所：浙江省衢州市柯城区白云街道须江路 51 号财富中心 3 幢 701、
703 室

邮 编：324000

联系电话：0570-2802328

备案等级：分支机构

证书编号：浙建房估备[2021]002 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

估价对象为常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室，房屋建筑面积为 113.97 平方米，天马街道文教西路 148 幢 35 号，房屋建筑面积为 6.94 平方米，土地使用权面积为 28.6 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、可移动家电家具，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权利人所享有的权益等。

2、权利状况

(1) 不动产权利状况

根据估价委托人提供的查档编号为 G20221014-0002979《常山县不动产



登记信息查询记录》及《不动产权证书》资料复印件记载，估价对象坐落为常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室，房屋建筑面积为 113.97 平方米，天马街道文教西路 148 幢 35 号，房屋建筑面积为 6.94 平方米，土地使用权面积为 28.6 平方米，权利人为张姣兰，持有编号为浙（2021）常山县不动产权第 0012249 号《不动产权证书》，用途为住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/存量单位房，权利状态为现状，登记日期为 2021 年 11 月 29 日。限制为房产：有查封，有抵押，宗地：无查封、无抵押。

（2）抵押权利状况

根据估价委托人提供的查档编号为 G20221014-0002979《常山县不动产登记信息查询记录》资料复印件记载，估价对象已设立抵押。

1、产权人张娇兰，权证号浙（2021）常山县不动产权第 0012249 号，位于常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室的不动产已抵押给中国农业银行股份有限公司常山县支行，债权金额 140 万。登记证明号为浙（2022）常山县不动产证明第 0001009 号，抵押登记时间 2022 年 03 月 17 日，债权确定期间 2022 年 3 月 16 日至 2025 年 03 月 15 日。

2、产权人张娇兰，权证号浙（2021）常山县不动产权第 0012249 号，位于常山县天马街道文教西路 148 幢 35 号的不动产已抵押给中国农业银行股份有限公司常山县支行，债权金额 140 万。登记证明号为浙（2022）常山县不动产证明第 0001009 号，抵押登记时间 2022 年 03 月 17 日，债权确定期间 2022 年 3 月 16 日至 2025 年 03 月 15 日。



至价值时点止，未见注销凭证。

(3) 查封权利状况

根据估价委托人提供的查档编号为 G20221014-0002979《常山县不动产登记信息查询记录》资料复印件记载，估价对象已查封。

1、产权人张娇兰，权证号浙（2021）常山县不动产权第 0012249 号，位于常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室的不动产已于 2022 年 06 月 28 日被浙江省常山县人民法院查封，查封文号（2022）浙 0822 执保 49 号，查封期限 2022 年 04 月 18 日至 2025 年 04 月 17 日。

2、产权人张娇兰，权证号浙（2021）常山县不动产权第 0012249 号，位于常山县天马街道文教西路 148 幢 35 号的不动产已于 2022 年 06 月 28 日被浙江省常山县人民法院查封，查封文号（2022）浙 0822 执保 49 号，查封期限 2022 年 04 月 18 日至 2025 年 04 月 17 日。

3、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象土地座落于常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室、35 号，所在宗地东邻金川大桥、南邻紫港路、西邻文坊路、北临文教西路。土地利用现状为住宅。

估价对象所在土地形状较规则，宗地地势较平坦，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

估价对象房屋坐落于常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室，建筑



结构为混合，建筑形式为多层，空间形式为平层，房屋建筑面积为 113.97 平方米，总层数 6 层，所在层次为 3 层，所在单元格局为一梯两户。实地查勘时，估价对象室内平面布局为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫 2 阳台，估价对象内有装饰地砖、装饰地板、乳胶漆、装饰面砖、装饰吊顶、固定木柜等装饰装修，并配备坐便器、台盆等卫生洁具，配备厨房上下柜等厨房设施。房屋朝向朝南。

估价对象房屋坐落于常山县天马街道文教西路 148 幢 35 号，建筑结构为混合，建筑形式为多层，空间形式为平层，房屋建筑面积为 6.94 平方米，总层数 5 层，所在层次为架空层。实地查勘时，估价对象内有乳胶漆、防盗门等装饰装修，现做为储藏室使用。

估价对象房屋现处于空置状态，使用维护状况一般，为基本完好房，设施设备完备，房屋平面布置一般。

(3) 可移动家电家具实物状况

本次估价实地查勘时，估价对象房产内有部分可移动家电家具，具体如下表：

序号	名称	数量
1	电视	2
2	立式空调	1
3	挂式空调	2
4	饮水机	1
5	冰箱	1
6	煤气灶	1
7	消毒柜	1
8	热水器	1



4、 房地产区位状况

位置状况：估价对象座落于常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室、35 号，位于浙江省常山县，所在宗地东邻金川大桥、南邻紫港路、西邻文坊路、北临文教西路，距离浙江省常山县社会保险事业管理局约 0.1 公里。

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，所在小区设有地面停车位，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，环境一般。

配套设施状况：周边设有学校、医院、超市、银行等配套设施，所在区域基础设施完备，公共服务设施完备，楼盘品质一般。

五、价值时点

价值时点为二〇二二年十月二十五日。

注册房地产估价师实地查勘之日作为价值时点。

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、《浙江省常山县人民法院司法评估委托书》（（2022）衢常法委评58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

根据估价目的和估价对象状况，本次评估采用比较法、收益法和成本法。



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，选择报酬资本化法中的持有加转售模式进行估价，其计算公式为：

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

V 指收益价值（元或元/m²）；

A_i 指期间收益（元或元/m²）；

V_t 指期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i 指未来的第 i 年报酬率（%）；

Y_t 指期末报酬率（%）；

t 指持有期（年）。

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。

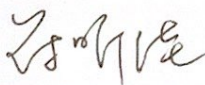
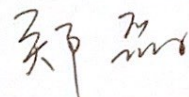
3、室内固定装饰装修及可移动家电家具价值采用成本法，即根据相关可移动家电家具工程量（数量）乘单价结合综合成新率综合确定，用公式表示：

室内固定装饰装修及可移动家电家具=工程量（数量）×单价×综合成新率。

十、估价结果

位于浙江省常山县天马街道文教西路 148 幢东 301 室，房屋建筑面积为 113.97 平方米，天马街道文教西路 148 幢 35 号，房屋建筑面积为 6.94 平方米，土地使用权面积为 28.6 平方米，确定估价对象在价值时点二〇二二年十月二十五日的市场价值为人民币 135 万元，价值大写为人民币壹佰叁拾伍万元整（其中文教西路 148 幢东 301 室价值 130 万元、文教西路 148 幢 35 号价值 4 万元、可移动家电家具价值 1 万元）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
符昕佳	3320120061		2022 年 11 月 04 日
郑磊	3320180044		2022 年 11 月 04 日



十二、实地查勘期

二〇二二年十月二十五日

十三、估价作业期

自二〇二二年十月十九日至二〇二二年十一月四日



第四部分 附 件

- 1、评估委托书资料复印件
- 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

浙江省常山县人民法院
司法评估委托书

(2022)衢常法委评 58 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司衢州分公司：

本院受理的 (2022)浙 0822 执 1259 号民间借贷纠纷一案，现决定予以司法鉴定。经规定程序选定，委托贵机构予以司法鉴定。

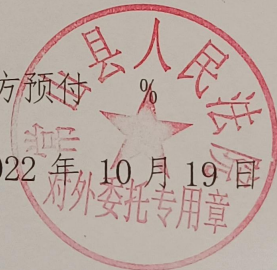
鉴定要求：1、对被执行人张姣兰所有的位于常山县文教西路 148 幢东单元 301 室、35 号房产进行评估。

现将司法鉴定委托书和相关材料移交贵机构，请根据司法部《司法鉴定程序通则》和《浙江省人民法院〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》的规定进行司法鉴定，自司法鉴定委托书生效之日起三十个工作日内完成鉴定。鉴定完毕后，请将鉴定文书与相关材料一并移交本院。

鉴定费用由：申请方预付 100%

被申请人预付 %

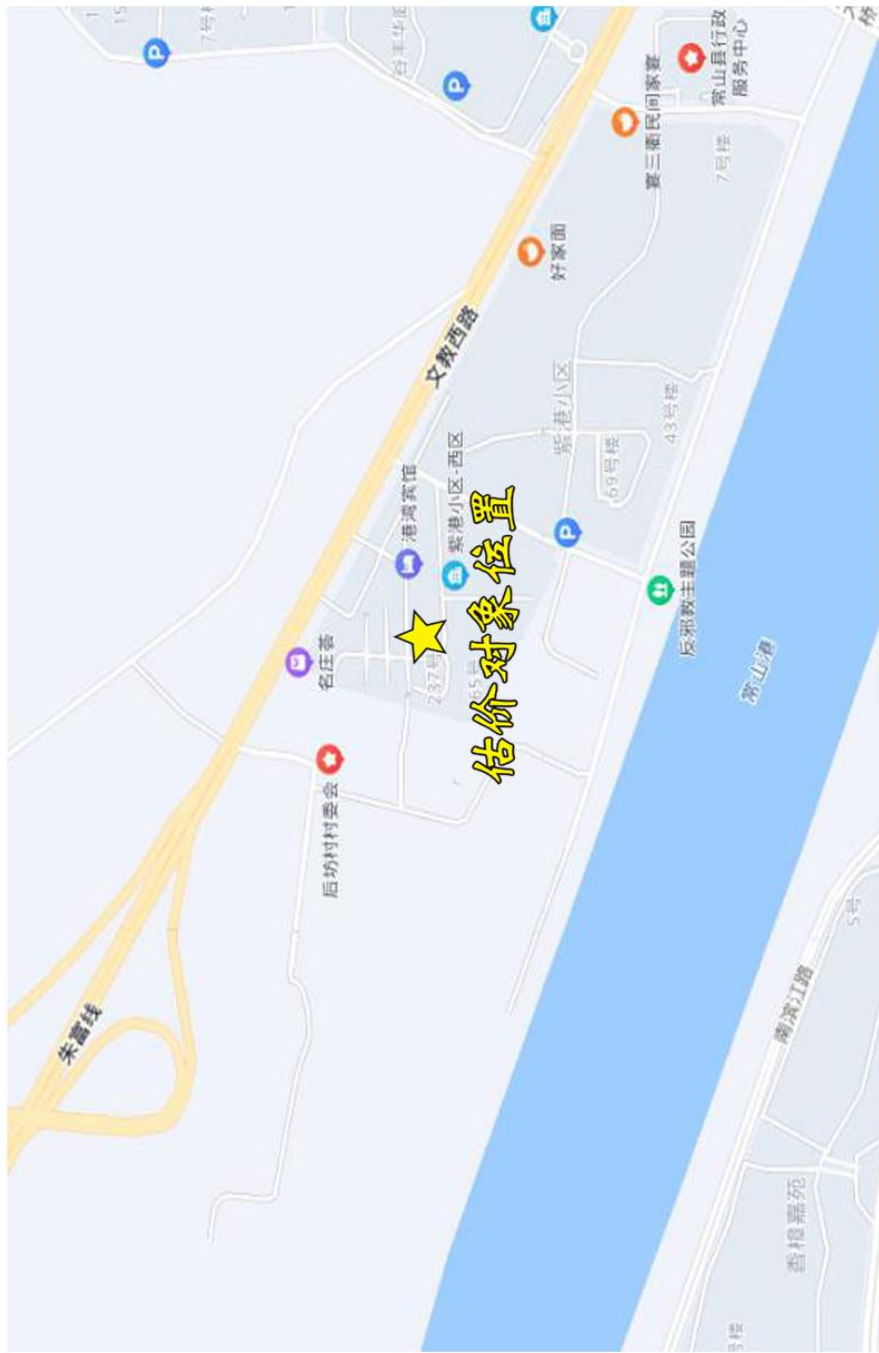
2022 年 10 月 19 日



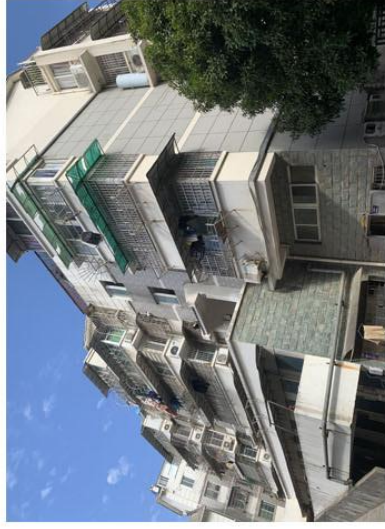
鉴定督办人：徐黎岗 18057020328 联系电话 0570-5015021

附：《对外委托司法鉴定材料交接表》传真 0570-5022352

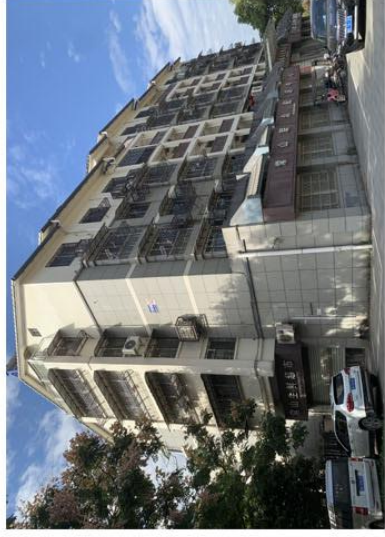
估价对象平面位置图



估价对象实景照片



估价对象实景



估价对象实景



估价对象实景



估价对象实景

常山县不动产登记信息查询记录



编号: G20221014-0002979

依 常山县人民法院 的申请， 经查询常山县不动产登记系统， 结果如下：

被查询人	姓名	张姣兰		证件号	330824197310057022	
权属信息 查询记录	坐落	常山县天马街道文教西路148幢35号				
	权证号	浙(2021)常山县不动产权第0012249号				
	权利人	张姣兰				
	登记日期	2021年11月29日	面积	6.94m ²	用途	住宅用地/住宅
	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/存量单位房	
	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	常山县天马街道文教西路148幢东301室				
	权证号	浙(2021)常山县不动产权第0012249号				
	权利人	张姣兰				
	登记日期	2021年11月29日	面积	413.97m ²	用途	住宅用地/住宅
	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/存量单位房	
	权利状态	现状		限制	房产:有查封,有抵押,, 宗地:无查封,无抵押,	
本次查询结果记录共 2 条						
查询用途	信息查询					

常山县自然资源和规划局

2022年10月14日 11:17:16

说明:

- 1、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，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。
- 2、申请人对以上查询中涉及国家秘密、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，也不得不正当使用。

附件:

房产信息:

不动产抵押情况:

产权人张姣兰, 权证号浙(2021)常山县不动产权第0012249号, 位于常山县天马街道文教西路148幢东301室的不动产已抵押给中国农业银行股份有限公司常山县支行, 债权金额140万。登记证明号为浙(2022)常山县不动产证明第0001009号, 抵押登记时间2022年03月17日, 债权确定期间2022年03月16日至2025年03月15日。

不动产查封情况:

产权人张姣兰, 权证号浙(2021)常山县不动产权第0012249号, 位于常山县天马街道文教西路148幢东301室的不动产已于2022年06月28日被浙江省常山县人民法院查封, 查封文号(2022)浙0822执保49号, 查封期限2022年04月18日至2025年04月17日。

不动产抵押情况:

产权人张姣兰, 权证号浙(2021)常山县不动产权第0012249号, 位于常山县天马街道文教西路148幢35号的不动产已抵押给中国农业银行股份有限公司常山县支行, 债权金额140万。登记证明号为浙(2022)常山县不动产证明第0001009号, 抵押登记时间2022年03月17日, 债权确定期间2022年03月16日至2025年03月15日。

不动产查封情况:

产权人张姣兰, 权证号浙(2021)常山县不动产权第0012249号, 位于常山县天马街道文教西路148幢35号的不动产已于2022年06月28日被浙江省常山县人民法院查封, 查封文号(2022)浙0822执保49号, 查封期限2022年04月18日至2025年04月17日。



浙江省编号: BDC330822120219074360834
 浙(2021) 常山县 不动产权第 0012249 号

附 记

权利人	张姣兰
共有情况	单独所有
坐落	常山县天马街道文教西路148幢东301室等
不动产单元号	330822201006GB00028F00020005 (其它详见清单)
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/存量单位房
用途	住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积28.60m ² /房屋建筑面积120.91m ²
使用期限	国有建设用地使用权2076年01月14日止
权利其他状况	宗地面积: 1265.28m ² 土地使用权面积: 28.60m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积28.60m ²

房源编号:3308222021005213,完税时间:2021-11-29

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	架空层	5	老用地/住	6.94m ²	5.94m ²	1.00m ²
2	3	6	老用地/住	113.97m ²	104.58m ²	9.39m ²

房屋分户平面图

1.80
3.30 3.30
1.80

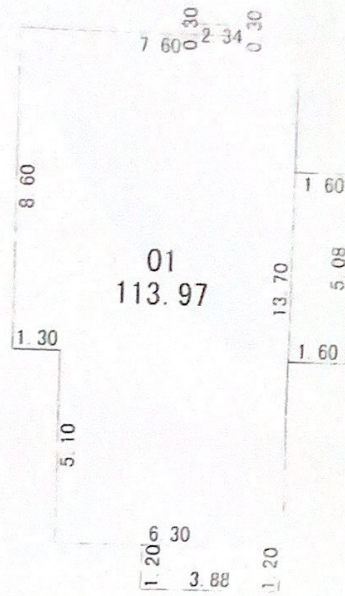
丘号	丘号	结构	混合	套内建筑面积m ²	5.94
幢号		层数		共有分摊面积m ²	1.00
户号	35	层次	1	产权面积m ²	6.94
座落	国鑫文教西路148幢(文教西路168-174号、文坊路2-4号) 35				
建造年份		比例尺	1:100	日期	2007.12.24

常山县精峰房产测绘有限公司

第1页, 共1页

比例尺 1:200



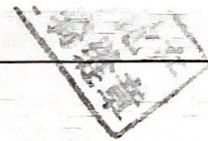


丘号	丘号	结构	混合	内建筑面积m ²	104.58
幢号		层数		共有分摊面积m ²	9.39
户号	01	层次	3	产权面积m ²	113.97
座落	国鑫文教西路148幢(文教西路168-174号、文坊路2-4号) 01				
建造年份		比例尺	1:200	日期	2007.12.24

常山县精峰房产测绘有限公司

第1页, 共1页

比例尺 | 1:200



记事

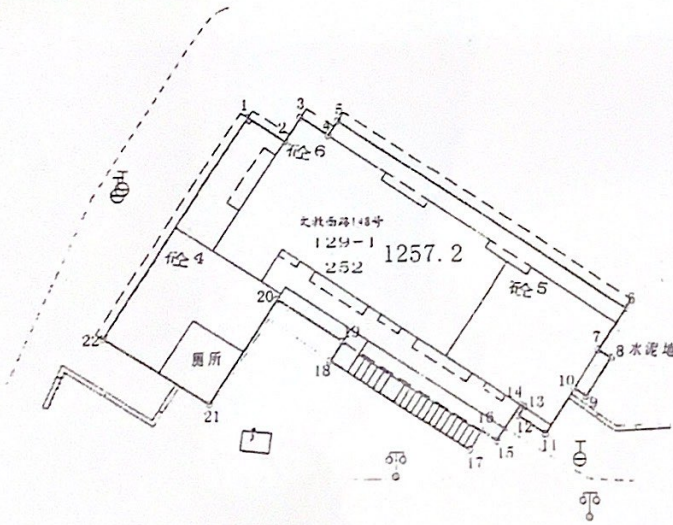
2009

02.10 注:本宗地土地使用权共有人为郑芳英.

宗地 图

1	5.17
2	3.36
3	3.89
4	2.02
5	40.46
6	5.70
7	1.72
8	5.31
9	1.70
10	6.17
11	3.89
12	1.17
13	0.51
14	4.95
15	1.70
16	2.54
17	1.90
18	2.64
19	9.11
20	14.21
21	14.54
22	30.17
1	

1-88-129-1





营业执照

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

(副本)

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)；信息咨询服务(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



营业执照

(副本)

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



统一社会信用代码

91330802MA2DK8310A (1/1)

名称 杭州永正房地产土地资产评估有限公司衢州分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负责人 郑磊

成立日期 2020年12月16日

营业期限

营业场所 浙江省衢州市柯城区白云街道须江路51号财富中心3幢701、703室

经营范围 许可项目：测绘服务(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：房地产咨询；房地产评估；资产评估；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产经纪；社会稳定风险评估；信息咨询(不含许可类信息咨询)；社会经济咨询服务；咨询策划服务；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)。在总公司经营范围外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

登记机关

2021年06月23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



发证机关：

二〇二一年三月八日

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
限公司衢州分公司

法定代表人：郑磊
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省衢州市柯城区白云街道须江路51号财富中
心3幢701、703室

联系电话：13516725980

统一社会信用代码：91330802MA2DK8310A

组织形式：有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：2021-04-26

备案等级：分支机构

证书编号：浙房估备[2021]002

有效期限：2021年09月01日至2024年03月07日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年九月一日

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

估价人员资格证书复印件

<p>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.</p>	<p>姓名 / Full name 符昕佳</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 330421198010180022</p> <p>注册号 / Registration No. 3320120061</p> <p>执业机构 / Employer 杭州永正房地产土地资产评估有限公司衢州分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-3-8</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	--

发证机关
No. 00245320

估价人员资格证书复印件

