



博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司房地产估价报告

江山市人民法院委托的周小慧、朱建彩所属坐落于江山市虎山街道永宁里10-2幢203室住宅房地产市场价格评估

博文房估字(2022)第702号

(2022)浙0881委评83号

房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司

郭森华 注册号 3319970058

吕正辉 注册号 4220070032

2022年10月12日



致估价委托人函

江山市人民法院：

受贵方的委托，我公司依据国家标准《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）、【（2022）浙 0881 委评 83 号】委托书、《中华人民共和国民事诉讼法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》等有关法律法规政策规定，对周小慧、朱建彩位于江山市虎山街道永宁里 10-2 幢 203 室住宅房地产（建筑面积为 90.72m²；国有出让城镇住宅用地，使用权面积为 15.3m²）市场价值进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象比较因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 10 日的市场价值为房地产总价 150.14 万元，大写人民币壹佰伍拾万零壹仟肆佰元整。详见下表：

房地产估价结果一览表

产权证	房屋坐落	所在层数 /总层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
S091169、S091170	江山市虎山街道 永宁里 10-2 幢 203 室	2/6	住宅	90.72	16550	150.14

提别提示：

1. 本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修和附属物，但不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

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. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；



4. 本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值；本次估价未考虑估价对象上设立的司法查封限制权利的影响。

5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

6. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

7. 估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起5日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十二日





目录

致估价委托人函	1
目录	3
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
附件	14
1. 司法鉴定委托书 2. 《江山市不动产登记信息查询记录》复印件 3. 估价对象照片 4. 区域位置示意图 5. 估价机构营业执照复印件 6. 估价机构资格证书复印件 7. 估价师资格证书复印件	



估价师声明

一、我们郑重声明：

（一）我们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。

（二）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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）我公司依据国家标准《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）、【（2022）浙0881委评83号】委托书、《中华人民共和国民事诉讼法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》等有关法律法规政策规定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。

（五）注册房地产估价师郭森华、吕正辉已于价值时点2022年10月10日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

（六）参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
郭森华	3319970058 注册房地产估价师 注册号:3319970058	郭森华	2022年10月12日
吕正辉	4220070032 注册房地产估价师 注册号:4220070032	吕正辉	2022年10月12日



估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设:

1. 估价委托人提供了估价对象《江山市不动产登记信息查询记录》等资料复印件, 我们已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查, 并向江山市自然资源和规划局进行了查询核实, 我们在无理由怀疑其上述资料的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定上述权属资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对估价对象进行了现场查勘观察, 估价对象范围与权属登记证明资料记载内容一致。本次估价未对房屋建筑面积和分摊土地使用权面积进行专业测量, 估价所采用的面积以江山市自然资源和规划局出具的《江山市不动产登记信息查询记录》资料记载内容为准。

3. 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, 但现场查勘仅限于其外观和使用现状, 无法涉及被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程, 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。

4. 本次估价结果中的市场价值, 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, 它建立在以下假设条件下:

(1)、适当营销, 即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, 即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情, 买方不是盲目地购买, 卖方不是盲目地出售;

(3)、谨慎行事, 即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的, 没有感情用事;

(4)、不受强迫, 即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的, 买方不是急于购买(不是非买不可), 卖方不是急于出售(不是非卖不可), 同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价



对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

(5)、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

5. 估价对象为一整体物业，可享受合理的公共设施、配套设施及基础设施。

(二) 未定事项假设

1. 本次估价结果是为确定房地产司法鉴定提供参考依据，未考虑因处分时点与价值时点不一致带来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象实体状况、区位状况以及权益状况发生变化对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

2. 本次估价结果未考虑办理过户过程中所发生的税费等因素对估价结论的影响，我们所评估的是估价对象在完整和合法权利状态下在价值时点的市场价值。

3. 本次估价结果未考虑估价对象及其所属权人已承担的债务（如拖欠物业管理费、水电费等）、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(三) 背离事实假设

估价对象房地产已设立了司法查封限制权利，但考虑到本次估价目的，估价依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4节的有关规定未考虑估价对象上设立的抵押等他项权利和司法查封限制权利的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本次估价报告无依据不足假设。



二、本估价报告使用的限制条件

(一) 本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于委托方以估价对象进行司法鉴定, 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 不得做其他用途。

(二) 本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制; 本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

(三) 本评估报告的报告解释权为本评估机构所属。本评估报告的全文或部分内容公布以前, 需征得本公司书面同意; 未经本评估机构书面同意, 其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用, 亦不得以其他任何方式公开发表。

(四) 本次受托估价方仅对评估技术条件负责, 本评估报告结论系为委托方提供的专业性估价意见, 这个意见本身并无强制执行的效力, 估价师只对结论本身符合规范要求负责, 而不对房地产定价决策负责, 亦不做成交价格保证。

(五) 本估价报告的规范文本为中文文本, 用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

(六) 本报告有效期自本估价报告出具之日起一年内有效, 即自二〇二二年十月十二日起至二〇二三年十月十一日止(当房地产市场变化较大时, 有效期为半年或三个月内有效)。在有效期限内, 如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化, 并且对房地产评估价值产生明显影响时, 应对评估值进行调整或重新评估。

(七) 本房地产估价报告须经注册房地产估价师签字后, 由估价机构加盖公章后方可有效。



估价结果报告

博文房估字（2022）第 702 号

一、估价委托人

委托方：江山市人民法院
住址：江山市城中路 22 号

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司
法定代表人：徐文井
住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713
网址：<http://www.bwjtcn.cn>
备案等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号
有效期限：2021 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 7 日
统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理、工程咨询

分支机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司
分支机构备案证书编号：浙房估备[2017]014 号
分支机构办公地址：衢州市柯城区三江东路 2 幢 1309、1310 室
分支机构负责人：吕正辉
分支机构联系人：许可雯

联系电话（传真）：0570-3685303

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

（一）估价对象范围

估价对象为江山市虎山街道永宁里 10-2 幢 203 室，房屋证载建筑面积 90.72m²，国有出让城镇住宅用地，土地使用权面积 15.3m²。本次估价范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修和附属物，但不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象实物状况



1. 土地实物状况

估价对象所处宗地东至解放南路、南至景星路、西至通道、北至南三街；估价对象宗地地势平坦，形状较规则。估价对象所占用土地登记用途为城镇住宅用地，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。

2. 估价对象建筑物状况

估价对象位于一幢总层数6层混合结构住宅中第2层住宅，三室二厅户型，证载建筑面积为90.72m²，装饰装修情况如下：

房屋外墙：条形砖及涂料粉刷；内墙：乳胶漆粉刷、墙砖贴面；地面：地面铺花岗岩及强化地板；天棚：乳胶漆粉刷、石膏吊顶、扣板吊顶；进门为防盗门，室内木门，窗户为铝合金窗，另装不锈钢防盗窗。估价对象内部水、电、卫设施齐全，卧室有胶合板固定柜，厨房配有橱柜，卫生间有洗漱台、抽水马桶、淋浴设施等。根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象室内外装修维护状况良，建筑物维护状况良，建筑物整体成新度为80%。

（三）估价对象权益状况

1. 估价对象权属状况

2. 他项权状况：

房产证号	S091169、S091170
所有权人	周小慧、朱建彩
共有情况	共同共有
坐落	虎山街道永宁里10-2幢203室
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/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积15.3 m ² /房屋建筑面积90.72 m ²
使用期限	/
权利其他状况	土地使用权面积：15.3 m ² ，其中独用土地面积0 m ² ，分摊土地面积15.3 m ²

根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上



设定抵押、担保、租赁、查封等他项权利对房地产价值的影响。

（四）估价对象区位状况

估价对象所在区域内的道路体系为格网状，主要有解放南路、南三街等城市主、次干道，道路通达状况较好，附近范围内有公交车站，交通条件较优，附近有103路、107路、109路等公交车在附近停靠，公共交通状况好，交通便捷。区域内有较多住宅小区，环境良好，无明显的水、气、声污染，综合环境质量良好。周边有江山长途客运站、江山市城南小学、江山市人民医院、东方广场、银行网点等生活配套设施。

五、价值时点

2022年10月10日（实地查勘之日）

六、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载用途，在价值时点2022年10月10日于现状的市场价值，该价值内涵还包括：

1. 本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修及附属物，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3. 币种：人民币。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

（一）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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）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；



(三) 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；

(四) 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。

(五) 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。

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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6. 《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，2016年12月1日起实施）；

7. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23号）

8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21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）。

(二) 本次估价依据的技术标准

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/T50899-2013）；

3. 《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第678号）；



（三）委托人提供的有关资料

1. 《江山市人民法院司法评估委托书》【（2022）浙0881委评83号】；
2. 委托人提供的《江山市不动产登记信息查询记录》等复印件及其他相关资料；
3. 估价委托人提供的基本情况资料。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1. 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；
2. 估价对象所在地统计资料；
3. 估价对象所在地城市规划资料；
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（五）房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
2. 房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；
4. 房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅用房，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多同类型房地产出租租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政



策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象于价值时点2022年10月10日的市场价值为房地产总价150.14万元，大写人民币壹佰伍拾万零壹仟肆佰元整。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭森华	3319970058 注册房地产估价师 注册号:3319970058 郭森华	郭森华	2022年10月12日
吕正辉	4220070032 注册房地产估价师 注册号:4220070032 吕正辉	吕正辉	2022年10月12日

十二、实地查勘期

2022年10月10日

十三、估价作业日期

2022年10月10日至2022年10月12日



附件

1. 司法鉴定委托书
2. 《江山市不动产登记信息查询记录》复印件
3. 估价对象照片
4. 区域位置示意图
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资格证书复印件
7. 估价师资格证书复印件



江山市人民法院 资产价格评估委托书

(2022)浙0881委评83号

博文房地产评估造价集团有限公司衢州分公司：

我院执行局办理的有关申请执行人江山市同景小额贷款有限公司与被执行人周小慧、朱建彩小额借贷合同纠纷一案，因需对周小慧、朱建彩共同所有的江山市虎山街道永宁里10-2幢203室房产进行价值评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》第二十二条之规定，现将有关材料送达，请指定估价专业人员进行鉴定及价值评估。请将评估报告书一式4份并PDF格式电子版（带公司印章，刻录成光盘）1份，在估价专业人员及你单位签名、盖章后，于委托之日起7个工作日内移送我院。无正当理由未按时完成将暂停一次评估机会，连续三次未按时完成直接取消评估资格。

评估费用从拍卖款中优先支付。

联系人：江山市人民法院 章永进、毛志宏

联系电话：0570-4119359



2022年9月20日



江山市不动产登记信息查询记录



编号: J020220811-0001426

依 江山法院 的申请, 经查询江山市不动产登记系统, 结果如下:

被查询人	姓名	周小慧		证件号	330823196601181911	
权属 信息 查询 记录	坐落	虎山街道永宁里10-2幢203室				
	权证号	S091169、S091170				
	权利人	周小慧、朱慧影				
	登记日期	2013年07月25日	面积	90.72m ²	用途	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	市场化商品房		
	预告信息	/		占地面积	15.3	
权利状态	现状	限制	房产:有查封,有抵押; 地:有查封,无抵押。			
权属 信息 查询 记录	坐落	江山市虎山街道永宁里10-2幢203室				
	权证号	江国用(2013)字第9-45621号				
	权利人	周小慧				
	登记日期	2013年07月25日	面积	15.3m ²	用途	城镇住宅用地
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让		
	权利状态	现状	限制	宗地:有查封,无抵押。		
本次查询结果记录共 2 条						
查询用途	信息查询					

说明:

1. 本查询记录范围为2016年8月29日之前的房屋登记信息和2016年8月29日之后的房地登记信息, 涵盖江山市。
2. 申请人应当核实以上身份信息, 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, 需自行承担法律责任。
3. 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:

房产抵押情况:

产权人周小慧、朱建彩,权证号S091169、S091170,位于虎山街道永宁里10-2幢203室的房产已抵押给金华银行衢州分行,债权金额64.5万,登记证明号为T049764,抵押登记时间2013年08月09日,债权确定期间2013年08月09日至2015年08月07日。

房产查封情况:

(1)产权人周小慧、朱建彩,权证号S091169、S091170,位于虎山街道南区永宁里的房产已于2017年12月19日被江山市人民法院轮候查封,查封文号(2015)衢江执民字第94号,轮候查封期限2017年12月19日至2020年12月18日。

(2)产权人周小慧、朱建彩,权证号S091169、S091170,位于江山市虎山街道南区永宁里的房产已于2021年11月02日被江山市人民法院轮候查封,查封文号(2015)衢江执民字第94号,轮候查封期限2021年11月02日至2024年11月01日。

(3)产权人周小慧、朱建彩,权证号S091169、S091170,位于衢江镇城南通达路3-12号,虎山街道城南通达路3幢3-11号,虎山街道永宁里10-2幢203室的房产已于2014年08月26日被江山市法院查封,查封文号(2014)衢江商初字第1551号,查封期限2014年08月26日至

(4)产权人周小慧、朱建彩,权证号S091169、S091170,位于虎山街道永宁里10-2幢203室的房产已于2014年12月19日被衢州市柯城区人民法院查封,查封文号(2014)衢柯执民字第2068号,查封期限2014年12月19日至2016年12月18日。

(5)产权人周小慧、朱建彩,权证号S091169、S091170,位于虎山街道永宁里10-2幢203室的房产已于2015年03月27日被衢州市柯城区人民法院查封,查封文号(2015)衢柯商初字第281-1号,查封期限2015年03月27日至2017年03月26日。

土地查封情况:

(1)产权人周小慧,权证号江国用(2013)字第9-45621号,位于江山市虎山街道永宁里10-2幢203室的土地已于2017年12月19日被江山市人民法院查封,查封文号为(2015)衢江执民字第94号,查封期限2017年12月19日至2020年12月18日。

(2)产权人周小慧,权证号江国用(2013)字第9-45621号,位于江山市虎山街道永宁里10-2幢203室的土地已于2021年11月02日被江山市人民法院轮候查封,查封文号为(2015)衢江执民字第94号,轮候查封期限2021年11月02日至2024年11月01日。

土地查封情况:

(1)产权人周小慧,权证号江国用(2013)字第9-45621号,位于江山市虎山街道永宁里10-2幢203室的土地已于2017年12月19日被江山市人民法院查封,查封文号为(2015)衢江执民字第94号,查封期限2017年12月19日至2020年12月18日。

(2)产权人周小慧,权证号江国用(2013)字第9-45621号,位于江山市虎山街道永宁里10-2幢203室的土地已于2021年11月02日被江山市人民法院轮候查封,查封文号为(2015)衢江执民字第94号,轮候查封期限2021年11月02日至2024年11月01日。



房地产现状图片一





房地产现状图片二

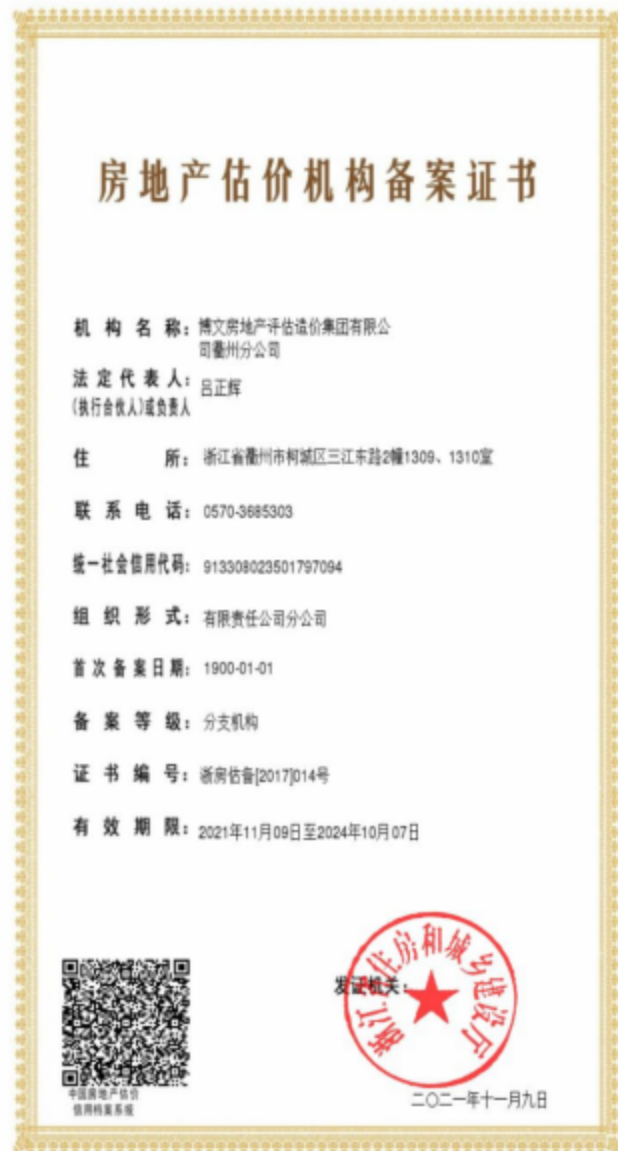




估价对象位置图









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.



发证机关
No. 00285780

姓名 / Full name
吕正辉

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
422822198105113035

注册号 / Registration No.
4220070032

执业机构 / Employer
博文房地产评估造价集团有限公司
衢州分公司

有效期至 / Date of expiry
2025-07-24

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.



发证机关
No. 00257009

姓名 / Full name
郭森华

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
330625195805260037

注册号 / Registration No.
3319970058

执业机构 / Employer
博文房地产评估造价集团有限公司
衢州分公司

有效期至 / Date of expiry
2024-12-13

持证人签名 / Bearer's signature

