

涉执房地产处置司法评估报告

柯桥红升景园 10 幢 1606 室住宅涉执房地产
处置司法评估报告

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司
ZHEJIANG DELIANYONGYE REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO.,LTD

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：浙德联房估（2022）字第 SF1094 号

估价项目名称：沈飞所属位于柯桥红升景园 10 幢 1606 室住宅

涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

房地产估价机构：浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：朱莉娜（注册号：3320160029）

周琳杰（注册号：3320210091）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十四日

致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于柯桥红升景园 10 幢 1606 室住宅于价值时点的市场价值进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：柯桥红升景园 10 幢 1606 室，权利人为沈飞。根据浙（2019）绍兴市柯桥区不动产权第 0027013 号《不动产权证书》复印件记载，房屋用途为住宅，建筑面积为 95.21 平方米，土地用途为住宅用地，分摊使用权面积为 39.19 平方米，权利性质为出让，终止日期为 2079 年 03 月 29 日。

本次评估范围为上述不动产权属证载的房屋所有权、土地使用权，包含室内固定装修，不包含其他动产、电器设备和债权债务等。

价值时点：二〇二二年九月三十日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员依据相关法律法规和标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足本次假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币 204.87 万元，大写(人民币)贰佰零肆万捌仟柒佰元整，详见下表。

估价结果明细表

坐落	项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
红升景园 10 幢 1606 室	住宅	95.21	20930	199.27	
	室内固定装修	/	/	5.6	含房屋现实际居住人所属固定装修价值 1.9 万元(包括吊顶刷白、电视背景、墙布、油烟机 1 台)
合计		95.21	/	204.87	

特别提示：

1. 本报告估价结果受报告内估价假设和假设条件的制约，

请报告使用者认真阅读报告全文。

2. 当事人、利害关系人对估价报告有异议的,应在收到报告之日起五日内以书面形式向人民法院提出。

3. 本报告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。因房地产司法拍卖存在短期强制处分、购买群体受限、快速变现等特殊因素的影响,其最可能实现的价格通常比评估的市场价值低。

4. 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可使用。

5. 本报告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。

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可使用。

7. 现场勘查时经由现房屋实际居住人表述,其已与房屋权利人沈飞于 2021 年 4 月份签订了《房屋买卖合同》,但未办理权属转移登记,在居住期间对房屋内装修进行了部分更新,估价对象实际处于第三方占有使用状态。

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人

二〇二二年十月十四日



目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价假设和限制条件	6
第三部分 估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
第四部分 附 件	17
1. 估价对象位置示意图	
2. 估价对象现状照片	
3. 《司法委托书》复印件	
4. 《不动产信息查询记录》	
5. 《不动产权证书》、《不动产登记证明》复印件	
6. 估价机构营业执照复印件	
7. 估价机构资质证书复印件	
8. 估价机构资信等级证书复印件	
9. 估价人员资格证书复印件	

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

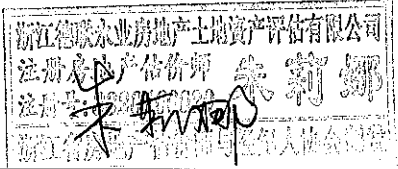
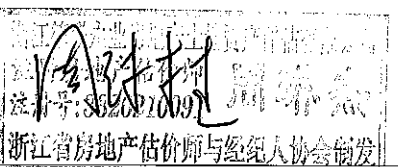
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于二〇二二年九月三十日在现房屋实际居住人陪同下对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对房屋质量进行调查的责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7. 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
朱莉娜	3320160029		2022.10.14
周琳杰	3320210091		2022.10.14

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《不动产信息查询记录》、《不动产登记证明》复印件,对提供材料中记载的权属、面积、用途等事项进行了检查,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,其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3. 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) 交易双方自愿进行交易;

(2) 交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;

(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情;

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

4. 本次评估以估价对象产权明晰无异议,可在公开市场上自用转让,无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

5. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,本次评估以委托方提供的《不动产权证书》记载的建筑面积为准。

6. 估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部位,以及工程无结构性损害等质量缺陷,电线、消防、管道等设施设备符合相关标准,可以安全使用为假设前提。

7. 估价对象可合理享有公共部位的通行权及水、电、消防等共用设施的使用权。

8. 本次评估未考虑估价对象可能存在的欠缴税金及相关费

用（税收、物业费、供暖费、水电气费、合同违约金等及其滞纳金）的影响。

9. 估价对象存在占有使用情况，本次评估已考虑占有使用情况的影响。

10. 本次评估未考虑估价对象处置中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用，拍卖成交后过户产生的税费应依据《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》（浙高法执〔2020〕6号）及税务部门的相关规定进行缴纳。

11. 本次评估假设与估价对象相关未来国家宏观经济政策不会发生重大变化，也不考虑不可抗力或难以预见的其它特殊因素以及特殊交易方式对房地产价格的影响。

（二）未定事项假设

本报告中估价对象的建成年份为估价人员调查了解得到，若与相关权属部门确认不符，应以相关权属部门确认为准。

（三）背离事实假设

现场勘查时经由现房屋实际居住人描述，得知其已与沈飞于 2021 年 4 月份签订了《房屋买卖合同》，但未办理权属转移登记，在居住期间对房屋内装修进行了部分更新，估价对象实际处于第三方占有使用状态。现估价对象因涉及司法纠纷已被司法限制，估价委托人未提供相关《房屋买卖合同》或买卖事实依据，根据估价规范结合估价目的，本次评估未考虑估价对象被查封、原有担保物权、优先受偿权用益物权及房屋买卖的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

现场查勘时，房屋现实际居住人表示估价对象室内部分固定装修为其更新安装，但未提供装修的有效凭证。经与委托方沟通，本次估价结果内室内固定装修按照现房屋实际居住人所述进行初步权属区分。若与实际有差异，需提供相关依据，以

便调整区分结果。

二、估价的限制条件

1. 本估价报告自出具之日起壹年内有效，即自二〇二二年十月十四日至二〇二三年十月十三日止。

2. 报告使用人应仔细阅读报告全文，在确认本报告的描述与估价对象实际情况相符的情况下使用本报告，本报告估价结果在运用时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求。

3. 本估价报告必须完整使用方为有效。未经本估价机构同意，不得向估价委托人和诉讼参与人之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。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. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

5. 本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并按四舍五入取整，因此可能出现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. 本报告由浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司负责解释。

第三部分 估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：绍兴市越城区人民法院

地 址：绍兴市越城区和畅堂路 109 号

(二) 房地产估价机构

机构名称：浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

机构地址：浙江省绍兴市越城区二环南路 1991 号车间五
(E 幢) 5 楼

法定代表人：张逊

机构类别：房地产估价、土地估价、资产评估、矿业权评
估、社会稳定风险评估机构、测绘服务等

房地产估价资质等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2012]004 号

土地估价资质等级：全国范围

估价机构备案号：浙土估备字(2019)0120 号

资产评估机构备案号：绍财资备案[2020]5 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

沈飞所属位于柯桥红升景园 10 幢 1606 室住宅，根据浙
(2019)绍兴市柯桥区不动产权第 0027013 号《不动产权证书》
复印件记载：

估价对象柯桥红升景园 10 幢 1606 室住宅房地产，权利人为沈飞，房屋建筑面积为 95.21 平方米，用途为住宅。分摊土地使用权面积为 39.19 平方米，国有建设用地使用权 2079 年 03 月 29 日止。

本次评估范围为上述不动产权属证载的房屋所有权、相应分摊的土地使用权，包含室内固定装修，不包含其他动产、电器设备和债权债务等。

2. 估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象所在红升景园小区位于金昌香湖郡小区以东，瓜渚景园小区以南，河流以西。估价对象所在小区距绍兴轨道交通一号线约 1 公里，距瓜渚湖公园约 300 米，距苏台高速出入口 2.5 公里，距离鲁迅中学距离约 800 米，距离柯桥万达广场约 3 公里，距离绍兴市中心医院约 2 公里。估价对象所在楼幢位于所在小区北区，临河，待估住宅房屋位于第十六层，朝南。

(2) 交通状况

估价对象所在区域路网较密集，小区对外主要交通道路主要有湖东路、群贤路，路况良好，交通较便利；附近有 108 路、866 路等公交车在附近设有停靠站，公共交通较便捷。小区外道路设有路边停车位，小区内设有地上、地下停车位，停车便利度较高。

(3) 环境状况

估价对象小区绿化率一般，景观一般，小区内无噪声污染，人文居住环境一般，自然环境较好。

(4) 聚集程度

估价对象所在区域主要为居民住宅小区，聚集程度较高。

(5) 配套设施状况

估价对象周边有绍兴市中心医院、柯桥万达广场、鲁迅中学、瓜渚湖公园、超市、酒店、银行等配套设施，所在区域基础设施较完善，外部公共配套设施较完善。

3. 估价对象权益状况

(1) 不动产登记状况

根据浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第 0027013 号《不动产权证书》复印件记载：

估价对象柯桥红升景园 10 幢 1606 室住宅房地产，权利人为沈飞，共有情况为单独所有，不动产单元号为 330621001016GB00010F00210032，权利类型为国有建设用地使

用权/房屋所有权，权利性质为出让/存量房，用途为住宅用地/住宅，土地使用权面积为 39.19 平方米/房屋建筑面积为 95.21 平方米，国有建设用地使用权 2079 年 03 月 29 日止。

(2) 他项权利状况

根据浙(2020)绍兴市柯桥区不动产证明第 0040592 号《不动产登记证明》复印件记载，估价对象柯桥红升景园 10 幢 1606 室已设立抵押权，权利人为浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司越州支行，义务人为沈飞，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为 149 万元，债权确定期间为 2020 年 11 月 05 日至 2025 年 11 月 04 日。附记记载债务人为沈飞，抵押权利顺序第二。

根据《不动产登记信息查询记录》(查档编号：1660276919378_1353B71)记载估价对象柯桥红升景园 10 幢 1606 室抵押状况如下：

①抵押权人：浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司越州支行，抵押证明号：浙(2019)绍兴市柯桥区不动产证明第 0029305 号，债权数额：156，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2019-08-15，抵押期限：2019 年 08 月 15 日至 2023 年 08 月 14 日止。

②抵押权人：浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司越州支行，抵押证明号：浙(2020)绍兴市柯桥区不动产证明第 0040592 号，债权数额：149，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2020-11-05，抵押期限：2020 年 11 月 5 日至 2025 年 11 月 04 日止。

③抵押权人：何朝兴，抵押证明号：浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第 0007100 号，债权数额：23.7，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-02-10，抵押期限：2021 年 02 月 10 日至 2021 年 04 月 10 日止。

④抵押权人：祁明，抵押证明号：浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第 0007112 号，债权数额：55，抵押方式：一般

抵押，抵押登记时间：2021-02-10，抵押期限：2021年02月10日至2021年04月10日止。

查封情况如下：

①查封机关：绍兴市柯桥区人民法院，查封文号：(2021)浙0603民诉前调7037号，查封期限：2021年07月16日至2024年07月15日止。

②查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2021)浙0602民初8236号，查封期限：2021年08月12日至2024年08月11日止。

③查封机关：绍兴市柯桥区人民法院，查封文号：(2021)浙0603执2570号，查封期限：2021年08月26日至2024年08月25日止。

④查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2021)浙0602执5542号，查封期限：2021年10月19日至2024年10月18日止。

⑤查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2021)浙0602民诉前调12038号，查封期限：2021年12月16日至2024年12月15日止。

⑥查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2021)浙0602执6497号，查封期限：2022年03月21日至2025年03月20日止。

⑦查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2022)浙0602民初3950号，查封期限：2022年05月13日至2025年05月12日止。

4. 估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象柯桥红升景园10幢1606室住宅房地产，约2011年竣工，建筑物总层数为19层（地上17层，地下2层），估价对象位于地上第16层。建筑结构为钢混结构，单元内梯户比为2梯2户，建筑物外立面为涂料、铝合金窗。房屋建筑面积

为 95.21 m²，设计和现状用途均为住宅，户型结构为平层。经现场勘察，估价对象入室门为防盗门，室内为木门，室内墙面为墙布（局部墙砖），地面铺地板（局部地砖），顶棚为石膏吊顶（局部铝塑板吊顶）。室内通风、采光、日照情况良好，维护保养状况良好，房屋结构、设备完好，属完好房。

（2）土地实物状况

估价对象所在地块位于金昌香湖郡小区以东，河流以南，河流以西。宗地形状较规则，地势与相邻土地、道路齐平，自然排水状况一般，土壤、水文状况一般，未发现明显污染，地质坚实，适用于承载建筑物。开发程度为宗地内“六通一平”（即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通气及场地平整）。

（五）价值时点

二〇二二年九月三十日。

注册房地产估价师完成实地查勘之日作为价值时点。

（六）价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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

本次估价遵守独立、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。

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则

要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

要求评估价值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应在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则

要求评估价值应为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

1. 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》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国民法典》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令 第 132 号）；
- (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）；
- (8) 《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）；
- (9) 《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》（浙高法〔2010〕299号）；
- (10) 《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（浙高法执〔2020〕6号）。

2. 技术规范和标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指引意见(试行)》的通知（中房学〔2021〕37号）；
- (4) 《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协〔2020〕22号）；
- (5) 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3号）。

3. 估价委托人提供的估价资料

- (1) 《司法评估委托书》（2022）绍越法委评字第 309 号；

(2) 《不动产权证书》、《不动产登记证明》复印件；

(3) 《不动产信息查询记录》复印件。

4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的估价资料

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

根据估价目的结合估价对象实际状况，本次估价采用比较法、收益法进行测算。

(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：是指预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价对象实际情况，选择报酬资本化法进行估价，其计算公式为：

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

其中 V：收益价值；

A_i ：未来第 i 年的净收益；

Y_i ：未来第 i 年的报酬率；

n：收益期。

根据上述估价方法估算得出估价对象的房地产价值进行综合分析、判断后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

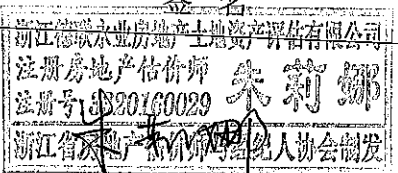
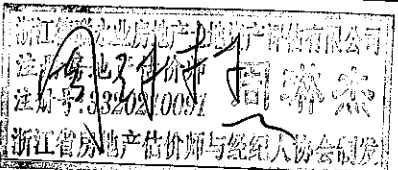
(十) 估价结果

估价人员依据相关法律法规和标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足本次假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币 204.87 万元，大写(人民币)贰佰零肆万捌仟柒佰元整，详见下表。

估价结果明细表

坐落	项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
红升景园 10 幢 1606 室	住宅	95.21	20930	199.27	
	室内固定装 修	/	/	5.6	含房屋现实际居住人所 属固定装修价值 1.9 万 元(包括吊顶刷白、电 视背景、墙布、油烟机 1 台)
合计		95.21	/	204.87	

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
朱莉娜	3320160029		2022.10.14
周琳杰	3320210091		2022.10.14

(十二) 实地查勘期

二〇二二年九月三十日

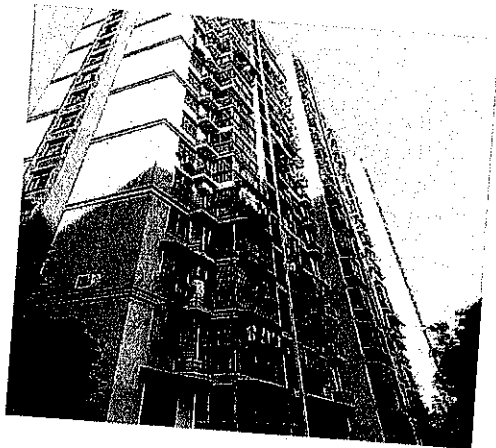
(十三) 估价作业期

二〇二二年九月三十日至二〇二二年十月十四日

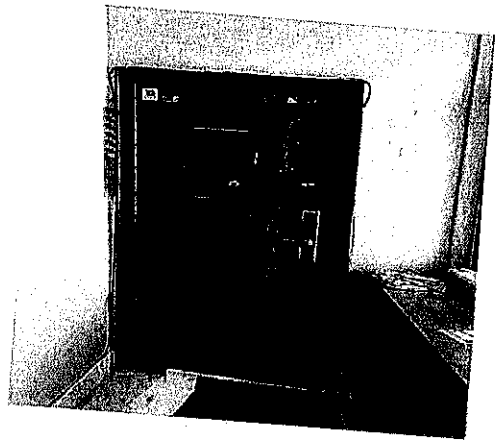
第四部分 附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现状照片
3. 《司法委托书》复印件
4. 《不动产信息查询记录》
5. 《不动产权证书》、《不动产登记证明》复印件
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构资信等级证书复印件
9. 估价人员资格证书复印件

估价对象现状照片(一)



外观



入室门



客厅



餐厅



卧室



厨房

绍兴市越城区人民法院 司法评估委托书

(2022)绍越法委评字第309号

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司：

我院办理的 2022浙0602执4200 号合议庭讨论决定予以司法评估。经本院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：1、被执行人沈飞名下位于绍兴市柯桥区红升景园10幢1606室房地产（含固定装饰装修）的市场价值；

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《浙江省人民法院实施〈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〉细则（试行）》的规定进行司法评估。本次评估请在 30 日内完成，因特殊情况不能如期完成评估工作的，应书面向本院报告。评估完毕后，请将评估文书（一式六份）与相关材料一并移交我院。

评估费用由 申请执行人 支付。



评估督办人：李庆良 胡萍

联系电话：0575-89192632

地址：绍兴市越城区延安东路500号

邮编：312000

承办法官：单安丹

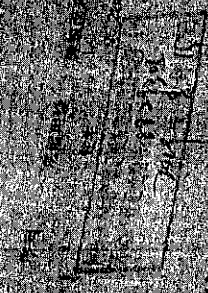
联系方式：19805855610

附：《对外委托司法评估材料移送清单》

2020年10月10日

四川省成都高新区环城北段15号2单元1层101号

8917680



015

姓名

张某某

身份证号

150101198001010001

联系电话

13800000000

居住地址

四川省成都高新区环城北段15号2单元1层101号

房屋用途

住宅

101



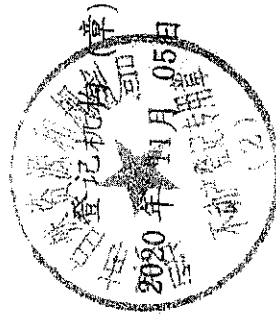
不动产登记证明



浙江省编号: BDC330621120209050898398

浙 (2020) 绍兴市柯桥区不动产证明第 0040592 号

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证明。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 33004964132

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司越州支行
义务人	沈飞
坐落	柯桥红升景园10幢1606室
不动产单元号	330621001016GB00010F00210032
其他	不动产权证书号: 浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第0027013号 抵押方式: 最高额抵押 最高债权数额: 149万元 债权确定期间: 2020年11月05日至2025年11月04日
附记	债务人: 沈飞 抵押权利顺序第二

不动产信息查询记录



档案编号 1660276919378_1353B71

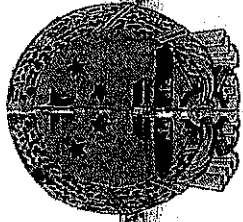
依绍兴市越城区人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	沈飞	证件号	33062119880926691X
本次不动产信息查询共 2 记录，详细记录如下表：				

不动 产 状 况	房1 坐落	柯桥红升景园10幢1606室		
	不动产单元号	330621001016GB00010F00210032		
	权利人	沈飞		
	证件号	33062119880926691X		
	省编号	BDC3306211201940261614		
	产权证号	浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第0027013号		
	用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积39.19m ² /房屋 所有权面积95.21m ²
	共有情况	单独所有	登记时间	2019-08-02
	权利性质	出让/存量房		
	使用期限	-2079年03月29日		

抵押状况
 1、抵押权人：浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司越州支行，抵押证明号：浙(2019)绍兴市柯桥区不动产证明第0029305号，债权数额：156，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2019-08-15，抵押期限：2019年08月15日至2023年08月14日止。
 2、抵押权人：浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司越州支行，抵押证明号：浙(2020)绍兴市柯桥区不动产证明第0040592号，债权数额：149，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2020-11-05，抵押期限：2020年11月05日至2025年11月04日止。
 3、抵押权人：何朝兴，抵押证明号：浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0007100号，债权数额：23.7，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-02-10，抵押期限：2021年02月10日至2021年04月10日止。
 4、抵押权人：祁明，抵押证明号：浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0007112号，债权数额：55，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2021-02-10，抵押期限：2021年02月10日至2021年04月10日止。

查封状况
 1、查封机关：绍兴市柯桥区人民法院，查封文号：(2021)浙0603民诉前调7037号，查封期限：2021年07月16日至2024年07月15日止。
 2、查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2021)浙0602民初8236号，查封期限：2021年08月12日至2024年08月11日止。
 3、查封机关：绍兴市柯桥区人民法院，查封文号：(2021)浙0603执2570号，查封期限：2021年08月26日至2024年08月25日止。
 4、查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2021)浙0602执5542号，查封期限：2021年10月19日至2024年10月18日止。
 5、查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2021)浙0602民诉前调12038号，查封期限：2021年12月16日至2024年12月15日止。
 6、查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2021)浙0602执6497号，查封期限：2022年03月21日至2025年03月20日止。
 7、查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2022)浙0602民初3950号，查封期限：2022年05月13日至2025年05月12日止。



营业执照

统一社会信用代码
91330602798574723N



扫描二维码请登录
国家企业信用信息公示系统
网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

名称 浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 张逊

经营范围 一般项目：房地产评估、土地评估、矿业权评估、资产评估、不动产经纪服务、房地产经纪服务、土地规划服务、土地收购储备服务、土地整理服务、土地整治服务、土地复垦服务、土地开发整理服务、土地整理复垦验收服务、土地整理复垦验收监测（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）许可项目：国土空间规划编制（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）。

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2007年01月12日
营业期限 2007年01月12日至 2026年12月31日
住所 浙江省绍兴市越城区二环南路1991号车
间五（B座）5楼



登记机关
2020年09月10日

1701063

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

张逊

住所：浙江省绍兴市越城区二环南路1991号车间五（E幢）

统一社会信用代码：91330602798574723N

5楼

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2012]004号

有效期限：2020.07.27-2023.07.27

资信等级：

(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)



浙江省住房和城乡建设厅

浙江省自然资源厅

浙土估备字〔2019〕0120号

浙江省自然资源厅关于浙江德联永业房地 产土地资产评估有限公司备案情况的函

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年12月10日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

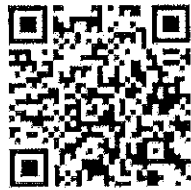
备案编号：2019330120

统一社会信用代码：91330602798574723N

法定代表人（执行事务合伙人）：张逊

估价师信息见附记页

原函（浙土估备字〔2019〕0054号）作废。



浙江省自然资源厅

2021年6月16日

探矿权采矿权 评估资格证书

证书编号： 矿权评资[2020]017号

发证机关：



评估机构名称	浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司	
地址	浙江省绍兴市越城区二环南路1991号车同五(E幢)5楼	
电话	18058660568	
邮政编码	312000	
法定代表人	张逊	
营业执照号码	统一社会信用代码) 91330602798574723N	
评估范围	探矿权和采矿权评估。	
年检情况	<p>特证大须知：应到发证机关办理年检，否则此证自动失效。</p> <p>1.特证有效期一年，应及时续办，逾期作废，并报告发证机关。</p> <p>2.遗失或损毁，应及时登报声明作废，并报告发证机关。</p>	

绍兴市财政局文件

绍财资备案〔2020〕5号

绍兴市财政局关于浙江德联永业房地产 土地资产评估有限公司备案的通告

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）及《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

备案的相关信息如下：

- 一、浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司，组织架构为有限责任公司。
- 二、法定代表人张进。

— 1 —

三、资产评估机构的股东基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此通告。



抄送：浙江省财政厅、浙江省资产评估协会。

绍兴前财政局办公室

2020年7月1日印发

— 2 —

浙江省

社会稳定风险评估机构

备案证书

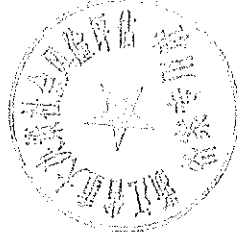
证书编号：浙稳评备ZWP〔2021〕036号

中共浙江省委政法委员会制

机构名称：浙江德联永业房地产
土地资产评估有限公司

法人代表：张 逊

备案日期：2021 年 03 月 01 日



发证签章：

发证日期：2021 年 03 月 01 日

有效期至：2023 年 02 月 28 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. 00242639

姓名 / Full name

周琳杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

33068219920323403X

注册号 / Registration No.

3320210091

执业机构 / Employer

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

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. 00262617

姓名 / Full name

朱莉娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330621199001015960

注册号 / Registration No.

3320160029

执业机构 / Employer

浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-10

持证人签名 / Bearer's signature

