



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：诸正昊房估〔2022〕字第 SF039 号

估价项目名称：金雪花、金洪哲所属位于绍兴市柯岩街道珑原小区
(现为阳光城檀院)2幢504室涉执住宅房地产处置
司法评估报告

估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院

房地产估价机构：诸暨市正昊房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘凯峰（注册号 3320080102）

楼满燕（注册号 3320150063）

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十一日



致估价委托人函

绍兴市柯桥区人民法院：

受贵院(2022)绍柯法委评字第147号《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》的委托，我司派估价人员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：金雪花、金洪哲共同拥有的位于绍兴市柯岩街道珑原小区2幢504室住宅房地产，证载房屋建筑面积为139.71平方米，房屋用途为住宅，土地权属性质为国有，使用权取得方式出让。

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（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、厨房和卫生间内固定设施等），以及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；但不包含室内动产、债权债务等。

三、价值时点：二〇二二年十月十七日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价人员根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》的有关技术规定，根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，采用比较法和收益法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，得出如下结论：

确定估价对象（含固定装饰装修）在价值时点的估价结果为人民币365.27万元，大写金额：人民币叁佰陆拾伍万贰仟柒佰元整。详见《估价结果明细表》。



估价结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
绍兴市柯岩街道琬原小区 2幢504室 (含固定装饰装修)	住宅	139.71	26145	365.27

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绍兴市柯桥区人民法院提出。

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。

诸暨市正昊房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年十月二十一日



目 录

第一部分 估 价 师 声 明	5
第二部分 估价的假设和限制条件	6
第三部分 房地产估价结果报告	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	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
第四部分 附 件	16
1、《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》复印件	
2、估价对象位置图及现场查勘照片	
3、估价对象《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件	
4、估价机构《营业执照》复印件	
5、估价机构《资质证书》复印件	
6、估价人员《注册证书》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、注册房地产估价师楼满燕于二〇二二年十月十七日对本估价报告中的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。

姓名	注册号	签名	日期
刘凯峰	3320080102		2022.10.21
楼满燕	3320150063		2022.10.21



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

1、估价委托人提供了估价对象的《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件，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、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《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件记载的建筑面积大体相当。

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。

5、估价对象可合理享有公共部位的通行权及水、电、消防、电梯等共用设施的使用权。

6、估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部位，以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建筑设计条件和国家相关标准，可以安全使用为假设前提。

7、本估价报告中的估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格，未考虑估价委托人因有法定优先受偿以外的负债因素、短期强制处分及抵押到期清偿发生费用等因素对估价结果的影响，亦未考虑预期宏观经济和地方



经济发生变化而引起市场价格波动风险以及遇有自然力和不可抗力因素对估价对象价格的影响。

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、水电气费等及其滞纳金）的影响。

9、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）及税务管理部门的相关规定进行缴纳。

10、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。

11、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。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项情况，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑未来宏观经济、房地产、金融、财政、货币政策、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、不可预见及难以预见的其它特殊因素的影响，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，估价结果一般亦会发生变化。

2、价值时点止，估价对象涉及司法纠纷，在估价委托人未有明示的情况下，根据估价目的，本估价报告所提供的市场价值未考虑抵押、租赁、清算、抵债等他项权利对房地产价格的影响，也未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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。

（四）不相一致假设

估价对象不动产登记记载地址为柯岩街道珑原小区2幢504室，实际为阳光城檀院2幢504室，经相关人员确认，实际为同一地址。



（五）依据不足假设

1、估价委托人提供了《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》的复印件，未提供原件，该复印件是由法院提供，故本次评估以复印件与原件内容一致为假设前提。

2、估价委托人提供的《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件未记载土地使用权分摊面积，本次估价含合理土地分摊面积。

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二十一日至二〇二三年十月二十日止。

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，并均按四舍五入取整，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、本报告中所使用的货币为人民币。

7、本报告由诸暨市正昊房地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：绍兴市柯桥区人民法院

联系地址：绍兴市柯桥区群贤路 2169 号

联系人：赵遵良 0575-85582282

二、房地产估价机构

估 价 单 位：诸暨市正昊房地产评估有限公司

资质证书编号：浙建房估证字[2009]010 号

资 质 等 级：贰 级

法定代表人：刘凯峰

公 司 地 址：浙江省诸暨市暨阳街道苎萝东路 268 号

联 系 人：章新军

联 系 电 话：13575575280

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

金雪花、金洪哲所属位于绍兴市柯岩街道珑原小区 2 幢 504 室，根据《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》记载，建筑面积为 139.71 平方米，房屋用途为住宅，土地权属性质为国有，使用权取得方式出让。

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（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、厨房和卫生间内固定设施等），以及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；但不包含室内动产、债权债务等。

2、房地产权利状况

(1)不动产权利状况



浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明 编号：G20220822-0024603

房屋自然状况					
房屋坐落	柯岩街道珑原小区 2 幢 504 室			不动产单元号	330621002021GB00015F00120007
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态
2	5-6	/	139.71	住宅用地/住宅	不动产：有查封，有抵押
房屋权利信息					
所有权人	金雪花、金洪哲		产权证号		浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第 0046950 号、浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第 0046949 号
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/商品房
登记时间	2020-11-23			注销时间	/

(2) 他项权利状况

现场勘查时，估价对象处于空置中，现因涉及司法纠纷已被司法限制，至价值时点，根据委托人提供的《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》所示，不动产有查封，有抵押。

根据本次估价目的及委托人要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利和查封情况对房地产市场价值的影响。

3、房地产实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象房地产位于绍兴市柯岩街道珑原小区 2 幢 504 室，总层数为 8 层，估价对象所在第 5-6 层，住宅建筑面积 139.71 平方米。

装饰装修为：外墙部分涂料粉刷，部分贴墙砖，铝合金窗，防盗门入户，5 层客厅、餐厅地面铺地毯，内墙以及顶部涂料粉刷；厨房地面铺地胶布，内墙以及顶部为水泥砂浆；卫生间为水泥地面，内墙以及顶部为水泥砂浆，配有马桶；6 层地面铺地胶布，内墙以及顶部涂料粉刷，卫生间内部为水泥地面，内墙以及顶部为水泥砂浆，配有马桶以及基本淋浴设备。

估价对象现场勘查时处于空置中，位于中间套，房屋结构、电梯设备完好，管道通畅，门窗开关灵活，楼板、墙面未发现有渗水迹象，室内通风、采光、日照、消防情况良好，维护保养状况良好，属完好房。



(2) 土地实物状况

估价对象宗地形状较规则，周边环境较好，该宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内“六通一平”，地面上已建有房屋建筑物，宗地条件较好，地质、水文状况较好，土地平整，工程地质条件较好，地势平坦，较适宜作为住宅用地。

4、房地产区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于绍兴市柯岩街道珑原小区 2 幢 504 室，所在小区东临柯岩大道，南临高尔夫路，西临路，北临南闲路。距离柯桥区政府约 7.3 公里，房屋总层数为 8 层，估价对象所在层数为 5-6 层，中间套，朝南。

(2) 交通状况

估价对象所在区域路网密集，交通状况：道路状况较好，出入可利用公交车、出租车，停车便捷。小区附近设有公交站点，有 802 路、805 路、807 路、817 路等公交线路，出行便捷。公共交通便捷度好。估价对象所在小区及周边无特殊交通管制状况。

(3) 环境状况

估价对象小区绿化率高，景观良好，小区内有一定的噪声污染，自然环境良好，人文环境良好，住宅楼所在区域整体环境状况良好。

(4) 聚集程度

估价对象所在区域主要为居民住宅小区，附近有湖山花园、康郡·颂恩谷、夏官豪庭、嘉华馥园等，聚集程度高。

(5) 配套设施状况

估价对象所在区域附近有绍兴市柯桥区妇幼保健院、柯岩中学、柯桥区鉴湖中学、绍兴财经旅游学校、鉴湖旅游度假区等公共基础配套设施，公共配套设施配套较齐全。

五、价值时点

二〇二二年十月十七日。

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) 《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》((2022)绍柯法委评字第147号)；

(2) 《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》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

(一) 方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》、《房地产估价基



本术语标准》，经过反复研究，我们最终选择了比较法和收益法进行评估测算。详见《估价方法选择说明表》。

估价方法选择说明表

估价方法	估价方法定义	适用对象	是否选择	理由
比较法	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	同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产	是	由于可以收集到所在区域类似物业的交易可比实例（同一供需圈内，用途一致、邻近区域），且资料可调查取得，故可以选用比较法进行评估测算
收益法	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	收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆等	是	根据我们调查，估价对象所在区域内与估价对象类似的房地产出租现象较为普遍，且租金水平较为稳定，因此我们认为该类房地产属收益性房地产，根据房地产估价规范关于“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”的要求，故估价对象可以采用收益法作为其中的一种方法进行估价。
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值送去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	待开发房地产	否	估价对象为已开发完成的住宅房地产，不具有开发或再开发、改造情况潜力，故不适用假设开发法
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	新开发房地产、旧房地产、在建工程、计划开发房地产；另比较法、收益法使用受到限制的房地产；单独建筑物或者其装饰装修	否	对于已开发完成并投入使用的住宅房地产，用成本法测算得到的价格无法客观体现其正常价格。

（二）方法定义及公式

1. 比较法

比较法根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行处理，分别建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，最后计算比较价值，即把多个可比实例的成交价格经过处理得到的多个比较价值综合为一个比较价值。

比较法公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整；



2. 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的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《房地产估价规范》4.3.2 条款内容“报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式”。本次估价选用持有加转售模式，拟采用如下计算公式：

$$V = \sum_{n=1}^t \frac{A_n}{(1+i)^n} + \frac{V_t}{(1+i)^t}$$

式中：V—房地产现值；

t—持有期；

A_n —期间收益；

V_t —期末转售收益；

i —持有期报酬率、期末报酬率。

十、估价结果：

估价对象在此次估价目的下，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行分析修正，采用比较法和收益法，于价值时点 2022 年 10 月 17 日确定估价对象绍兴市柯岩街道珑原小区 2 幢 504 室房地产（含固定装饰装修）在本报告的假设和限制条件下的公开市场价值为人民币 365.27 万元，大写金额：人民币叁佰陆拾伍万贰仟柒佰元整。（房地产单价为 26145 元/平方米）

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

刘凯峰

注册房地产估价师

楼满燕



十二、实地查勘期

2022年10月17日

十三、估价作业期

二〇二二年十月十七日至二〇二二年十月二十一日

第四部分 附 件

- 1、《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》复印件
- 2、估价对象位置图及现场查勘照片
- 3、估价对象《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件
- 4、估价机构《营业执照》复印件
- 5、估价机构《资质证书》复印件
- 6、估价人员《注册证书》复印件

估价对象位置图及现场勘查照片(一)



估价对象小区入口



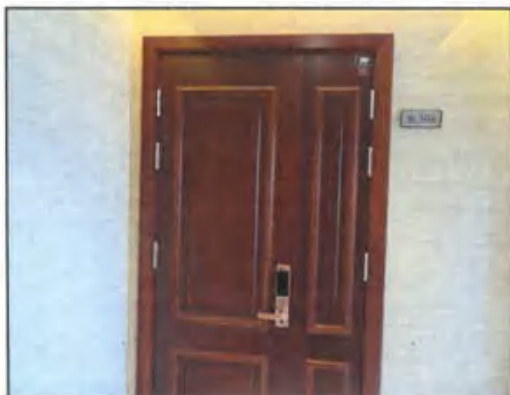
估价对象建筑物外观



估价对象幢号



估价对象单元门入口



估价对象入户防盗门



估价对象5层内部1

估价对象现场勘查照片(二)



估价对象5层内部2



估价对象5层内部3



估价对象内部楼梯



估价对象6层内部1



估价对象6层内部2



估价对象6层内部3



估价对象6层内部4



估价对象阳台

浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明

收件编号: G20220822-0024603

房屋自然状况						
房屋坐落	柯岩街道瓊康小区2幢504室			不动产单元号	330621002021GB00015F00120007	
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态	
2	5-6		139.71	住宅用地/住宅	不动产:有查封,有抵押,	
房屋权利信息						
所有权人	金雪花、金洪哲		产权证号	浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第0046950号、浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第0046949号		
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/商品房		
登记时间	2020-11-23		注销时间			
所有权人	证件类型		证件号			
金洪哲	身份证		222405197808273238			
金雪花	身份证		222405197907122822			
申请执行人	查封文号		发文日期	起始日期	终止日期	
绍兴市柯桥区人民法院	(2022)浙0603执保1289号		2022-05-16	2022-05-16	2025-05-15	
抵押权人	抵押义务人	不动产登记证明号	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押方式
中信银行股份有限公司绍兴镜湖支行	金洪哲、金雪花	浙(2020)绍兴市柯桥区不动产证明第0043107号	2018-04-10	2043-04-10	170	一般抵押
居住权状况	无					
原购房价格	0					
备注	住房取得不动产权证书满2年后可转让。					
<p style="font-size: small;">以上查询结果仅供查询人在使用作参考,查询人对查询结果中涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私的信息负有保密义务,不得泄露给他人,不得用于其他用途。</p>						

办理人: 柯桥来
 办理时间: 2022-08-22 10:14:10
 登记信息查询专用章
 (1)

浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明



编号: G20220822-0024603

申请人: 浙江省绍兴市柯桥区人民法院

2022年08月22日,你(单位)提出不动产登记资料查询申请。经查询,所提供的被查询人情况表如下:

序号	与申请人关系	被查询人	证件类型	证件号码
1		金洪哲		

房产登记结果如下:

序号	权利人	权证号	坐落	用途	面积	登记时间	抵押查封登记情况
1	金当花, 金洪哲	浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第0046950号、浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第0046949号	柯桥街道钱家小区2幢504室	住宅用地/住宅	139.71	2020-11-23	不动产,有查封,有抵押。
2	金当花, 金洪哲	浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第0046950号、浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第0046949号	柯桥街道钱家小区2幢304室	住宅用地/住宅	139.71	2020-11-23	不动产,有查封,有抵押。

绍兴市柯桥区不动产登记服务中心



(1)

营业执照
(副本)

统一社会信用代码
91330681686653654N (1/1)

名称 诸暨市正昊房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人独资或控股)
法定代表人 刘凯峰
经营范围 一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 土地调查评估服务; 资产评估; 房地产经纪(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); 不动产经纪(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, 具体经营项目以相关部门批准为准)。

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2009年09月18日
营业期限 2009年09月18日至长期
住所 诸暨市暨阳街道苎萝东路268号宏祥商业广场第1A1B幢006407

登记机关
2021年09月29日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

1700914

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY

诸暨市正昊房地产评估有限公司

机构名称: 刘凯峰
法定代表人:
(执行事务合伙人) 诸暨市暨阳街道苎萝东路268号宏祥商业广场1A1B
住所: 330681686653654N
统一社会信用代码: 贰级
备案等级: 浙建房估证字[2009]010号
证书编号: 2020.08.28-2023.08.28
有效期限:
估值等级:

(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
发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00232134

姓名 / Full name

刘凯峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

42090219751209009X

注册号 / Registration No.

3320080102

执业机构 / Employer

诸暨市正昊房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

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. 00265538

姓名 / Full name

徐燕燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330681198001318581

注册号 / Registration No.

3320150063

执业机构 / Employer

诸暨市正昊房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-04-08

持证人签名 / Bearer's signature

