

涉执房地产处置司法评估报告

绍昌业估字[2022]第110号

估价项目名称：绍兴市柯桥区华舍街道双周小区6幢403室、双周小区8幢204室、东周小区1幢1005室（含固定装修及附属物）住宅房地产市场价值评估

绍兴昌业房地产评估事务所(普通合伙)

地址：绍兴市迪荡新城昆仑商务中心2幢802室 电话：0575-88606947 88603906

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：绍兴市柯桥区华舍街道双周小区6幢403室、双周小区8幢204室、东周小区1幢1005室（含固定装修及附属物）住宅房地产市场价值评估

估价委托人：绍兴市越城区人民法院

房地产估价机构：绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师：马慧珠 注册号 3320210189

金水芳 注册号 3320190058

估价报告出具日期：2022年11月26日

估价报告编号：绍昌业估字[2022]第110号

致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

受贵院委托，我们对凌海名下的位于绍兴市柯桥区华舍街道双周小区6幢403室、双周小区8幢204室、东周小区1幢1005室(含固定装修及附属物)住宅房地产在价值时点2022年11月17日的价值进行了评估。价值类型为市场价值。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。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的评估价值如下：

币种：人民币

序号	估价对象名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	大写
1	华舍街道双周小区 6 幢 403 室	73.86	16,000	1,181,760	壹佰壹拾捌万壹仟柒佰陆拾元整
2	华舍街道双周小区 8 幢 204 室	123.86	17,000	2,105,620	贰佰壹拾万伍仟陆佰贰拾元整
3	华舍街道东周小区 1 幢 1005 室	130.97	14,000	1,833,580	壹佰捌拾叁万叁仟伍佰捌拾元整
	合计			5,120,960	伍佰壹拾贰万零玖佰陆拾元整

(注：华舍街道双周小区 6 幢 403 室市场价值评估总价 1,181,760 元中包含固定装修及附属物价值 7386 元；华舍街道双周小区 8 幢 204 室市场价值评估总价 2,105,620 元中包含固定装修及附属物价值 148632 元；华舍街道东周小区 1 幢 1005 室市场价值评估总价 1,833,580 元中包含固定装修及附属物价值 78582 元。)

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

绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年十一月二十六日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
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	5
四、估价对象	5
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、估价人员	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12
1、《绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》复印件	
2、《不动产权证书》复印件	
3、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》复印件	
4、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件	
5、委估对象照片	
6、委估对象位置示意图	
7、房地产估价机构《营业执照》复印件	
8、房地产估价机构备案证书复印件	
9、房地产估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、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；

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；



三、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；

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及相关法律法规的规定进行估价工作，撰写估价报告；

五、我所注册房地产估价师金水芳、马慧珠于 2022 年 11 月 17 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；

七、参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
金水芳	3320190058		2022年11月26日
马慧珠	3320210189		2022年11月26日

二〇二二年十一月二十六日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

(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》、《绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》、《绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件资料，我们未向政府有关部门进行核实，但已尽了关注义务，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绍兴市柯桥区华舍街道双周小区 6 幢 403 室、双周小区 8 幢 204 室、东周小区 1 幢 1005 室(含固定装修及附属物)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》上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、由于估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、由于估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》，估价对象有查封、有抵押，根据本次评估目的，本次估价不考虑查封因素及抵押因素对评估价值的影响。

(三) 未定事项假设

无。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告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，按照既定目的提供给估价委托人使用，不得用于其他用途。

4、未经估价机构书面同意，本估价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。

5、本估价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，估价机构仅对本估价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。

6、本次估价未考虑其他权利限制的他项事项，未考虑估价对象房地产处置时应承担的费用等可能影响其价值的任何限制，也未考虑将来国家宏观政策发生变化、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，也没有考虑将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

7、本次估价评估对象市场价格对应的交易税费承担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

8、报告使用人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。

9、本报告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。

10、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。

11、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。

12、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向估价委托人绍兴市越城区人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请估价委托人绍兴市越城区人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

13、本报告一式七份，六份提交估价委托人，一份留存评估事务所。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：绍兴市越城区人民法院
 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

二、房地产估价机构

机构名称：绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）
 执行事务合伙人：周常艳
 地址：绍兴市迪荡新城昆仑商务中心 2 幢 802 室
 联系电话：0575-88606947 88603906
 房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字[2010]063 号
 资质等级：贰级

三、估价目的

本次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。

四、估价对象

估价对象为凌海名下的位于绍兴市柯桥区华舍街道双周小区 6 幢 403 室、双周小区 8 幢 204 室、东周小区 1 幢 1005 室(含固定装修及附属物)住宅房地产，包括房屋所有权及其分摊的土地使用权、固定装修、配套设施等，不包括其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

A、估价对象一：华舍街道双周小区 6 幢 403 室、双周小区 8 幢 204 室

（一）估价对象权益状况

根据《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》、《不动产权证书》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》，估价对象权益状况详见下表：

坐落	华舍街道双周小区 6 幢 403 室		
用途	住宅用地/住宅	面积	建筑面积：73.86m ² 土地使用权面积：50.05 m ²
权利人	凌海	使用期限	国有建设用地使用权至 2078 年 02 月 14 日止
《不动产权证书》号码	浙（2017）绍兴市柯桥区不动产第 0048894 号		

不动产单元号	330621003013GB01049F00170024		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/动迁房
共有情况	单独所有	登记日期	2017年10月09日
限制信息	有查封，有抵押。		

坐落	华舍街道双周小区 8 幢 204 室		
用途	住宅用地/住宅	面积	建筑面积：123.86m ² 土地使用权面积：83.93 m ²
权利人	凌海	使用期限	国有建设用地使用权至 2078 年 02 月 14 日止
《不动产权证书》号码	浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第 0048906 号		
不动产单元号	330621003013GB01049F00240018		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/动迁房
共有情况	单独所有	登记日期	2017年10月09日
限制信息	有查封，有抵押。		

（二）建筑物实物状况

- 1、坐落：绍兴市柯桥区华舍街道双周小区 6 幢 403 室、双周小区 8 幢 204 室。
- 2、建筑面积：6 幢 403 室建筑面积为 73.86 m²；8 幢 204 室建筑面积为 123.86 m²。
- 3、总层数：5 层。
- 4、所在层数：6 幢 403 室位于第 4 层，8 幢 204 室位于第 2 层。
- 5、建筑结构：6 幢 403 室为混合结构，8 幢 204 室为钢混结构。
- 6、目前房屋使用状态：空置。
- 7、建成时间：2009 年。
- 8、设施设备：水、电、卫设施齐全，总体维护较好。
- 9、朝向：南北朝向。
- 10、平面布局：6幢403室户型为两室一厅一卫一厨一阳台，8幢204室户型为三室二厅二卫一厨一阳台。
- 11、维护状况：建筑物 2009 年建成，维护状况较好。
- 12、装修装饰：

6 幢 403 室：外墙刷涂料（部分墙砖），内墙为涂料，地面铺木地板（较旧），入户门为防盗门，内门为木门，铝合金玻璃窗。其他固定装修：坐便器 1 个、洗手盆 2 个。

8幢204室：外墙刷涂料（部分墙砖），内墙为涂料，地面地砖（部分铺木地板），入户门为防盗门，内门为木门，铝合金玻璃窗。其他固定装修：坐便器2个、洗手盆2个、整体橱柜1套、陈列柜1个、餐边柜1个、淋浴房1套、淋浴头1个。

（三）土地实物状况

坐落：绍兴市柯桥区华舍街道双周小区6幢403室，土地使用权面积为50.05平方米。绍兴市柯桥区华舍街道双周小区8幢204室，土地使用权面积为83.93平方米。估价对象所在双周小区，东临太平路，南临群贤路，西临鉴水路，北临双周路。所在宗地平面形状较规则，地块地势平坦，宗地基础设施完善，达到“五通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

（四）区位状况

1、位置：估价对象位于绍兴市柯桥区双周小区，所在小区东临太平路，南临群贤路，西临鉴水路，北临双周路。

2、交通状况：主要由太平路、群贤路、鉴水路、双周路等构成对外交通网络，道路通达程度较高；附近有863路、867路、818路、801路等多路公交车经过，距离最近的公交站点太平路双周路口公交站约222米，公共交通条件较便捷。

3、环境质量：周边无影响房地产价格较大的污染源，环境质量较好。小区内绿化及景观较好。

4、公共配套设施状况：估价对象周边有古漫巴餐厅、好灶头餐饮(金地自在城店)、坂湖饭店、金地人家酒楼(双周小区店)、茅记·鹅庄(群贤路店)等餐饮配套；瑞丰银行(双周分理处)、中国工商银行(华舍支行)等银行配套；绍兴市柯桥区管宁实验小学、浙江工业大学之江学院、浙江省柯桥中学等教育配套；绍兴市柯桥区中医医院、绍兴市中心医院、金柯桥医院等医院配套；蓝天·市心广场、银泰百货(柯桥店)、聚银时代购物中心等商业配套。公共配套设施较为完善。

B、估价对象二：绍兴市柯桥区华舍街道东周小区1幢1005室

（一）估价对象权益状况

根据《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》、《不动产权证书》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》，估价对象权益状况详见下表：

坐落	华舍街道东周小区1幢1005室		
用途	住宅用地/住宅	面积	建筑面积：130.97m ² 土地使用权面积：51.52 m ²
权利人	凌海	使用期限	国有建设用地使用权至2078年02月14日止

《不动产权证书》号码	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0048918号		
不动产单元号	330621003012GB00004F00080046		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让/动迁房
共有情况	单独所有	登记日期	2017年10月12日
限制信息	有查封,有抵押。		

(二) 建筑物实物状况

- 1、坐落：绍兴市柯桥区华舍街道东周小区1幢1005室。
- 2、建筑面积：130.97平方米。
- 5、总层数：19层（地下2层，地上17层）。
- 6、所在层数：10层。
- 5、建筑结构：钢混结构。
- 6、目前房屋使用状态：空置。
- 7、建成时间：2010年。
- 8、设施设备：水、电、卫设施齐全，总体维护较好。
- 9、朝向：南北朝向。
- 10、平面布局：户型为三室二厅二卫一厨二阳台。
- 11、维护状况：建筑物2010年建成，维护状况较好。
- 12、装修装饰：外墙刷涂料，内墙为涂料，地面地砖，入户门为防盗门，内门为木门，铝合金玻璃窗。其他固定装修：坐便器2个、洗衣台盆1个、洗手盆2个、拖把池1个、整体橱柜1套、淋浴头2个。

(三) 土地实物状况

坐落：绍兴市柯桥区华舍街道东周小区1幢1005室。土地使用权面积为51.52平方米。估价对象所在东周小区，东临太平路，南临河，西临河，北临钱陶西路。所在宗地平面形状较规则，地块地势平坦，宗地基础设施完善，达到“五通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

(四) 区位状况

- 1、位置：估价对象位于绍兴市柯桥区东周小区，所在小区东临太平路，南临河，西临河，北临钱陶西路。
- 2、交通状况：主要由太平路、钱陶西路等构成对外交通网络，道路通达程度较高；附近有863路、818路、801路等多路公交车经过，距离最近的公交站点双周路口公交

站约 273 米，公共交通条件较便捷。

3、环境质量：周边无影响房地产价格较大的污染源，环境质量较好。小区内绿化及景观较好。

4、公共配套设施状况：估价对象周边有金地人家酒楼(双周小区店)、缪氏酒楼(坂湖景园店)、兰州拉面伊盛餐饮(伊盛餐饮)、好运来早餐等餐饮配套；瑞丰银行(双周分理处)、中国工商银行(华舍支行)等银行配套；绍兴市柯桥区管宁实验小学、浙江工业大学之江学院、华舍小学等教育配套；绍兴市柯桥区中医医院、绍兴市中心医院、金柯桥医院等医院配套；华联超市(聚贤花苑店)、易发超市(龙湖店)、银泰百货(柯桥店)、蓝天·市心广场等商业配套。公共配套设施较为完善。

五、价值时点

根据估价目的，结合估价对象特点，确定价值时点为实地查勘日，即：二〇二二年十一月十七日。

六、价值类型

根据估价目的及估价委托人要求，本次评估采用的价值类型是市场价值。

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、估价依据

(一)法律法规依据

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》。

(二)有关估价标准

- 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)。

(三)估价委托人提供的相关资料

- 1、《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 372 号]；
- 2、《不动产权证书》复印件；
- 3、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》复印件；
- 4、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件。

(四)其他依据

- 1、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料；
- 2、本所掌握的其他有关信息资料。

八、估价原则

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

九、估价方法

估价人员在实地查勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和绍兴市房地产市场实际情况，决定采用比较法和收益法来评估委估对象的价值。

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。

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。

十、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用适宜的评估方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经周密、细致的测算，并结合绍兴市房地产市场行情，确定估价对象于价值时点 2022 年 11 月 17 日的评估价值如下：

币种：人民币

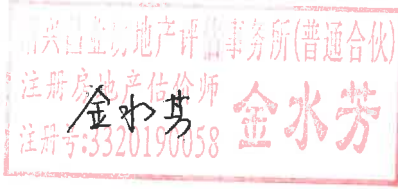

序号	估价对象名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	大写
1	华舍街道双周小区 6 幢 403 室	73.86	16,000	1,181,760	壹佰壹拾捌万壹仟柒佰陆拾元整
2	华舍街道双周小区 8 幢 204 室	123.86	17,000	2,105,620	贰佰壹拾万伍仟陆佰贰拾元整

3	华舍街道东周小区1幢 1005室	130.97	14,000	1,833,580	壹佰捌拾叁万叁仟伍佰捌拾元整
	合计			5,120,960	伍佰壹拾贰万零玖佰陆拾元整

(注:华舍街道双周小区6幢403室市场价值评估总价1,181,760元中包含固定装修及附属物价值7386元;华舍街道双周小区8幢204室市场价值评估总价2,105,620元中包含固定装修及附属物价值148632元;华舍街道东周小区1幢1005室市场价值评估总价1,833,580元中包含固定装修及附属物价值78582元。)

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
金水芳	3320190058		2022年11月26日
马慧珠	3320210189		2022年11月26日

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月十七日。

十三、估价作业期

二〇二二年十一月十六日至二〇二二年十一月二十六日。

绍兴昌业房地产评估事务所(普通合伙)
二〇二二年十一月二十六日



附 件

- 1、《绍兴市越城区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 2、《不动产权证书》复印件；
- 3、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》复印件；
- 4、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》复印件；
- 5、委估对象照片；
- 6、委估对象位置示意图；
- 7、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 8、房地产估价机构备案证书复印件；
- 9、房地产估价师注册证书复印件。

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372号

绍兴昌业房地产评估事务所：

我院办理的 2022 浙 0602 执 5080 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、被执行人凌海名下位于绍兴市柯桥区华舍街道双周小区6幢403室、8幢204室及东周小区1幢1005室房地产（含固定装饰装修及附属物）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：严钰枫

联系方式：19805855271

附：《对外委托司法评估材料移送清单》

服务中心
(1)

不动产单元清单

业务号: 20210119-0605766

面积单位: 平方米

序号	房屋类型	不动产单元号	产权人	坐落	建筑面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	不动产证明号	原产权证号
1		3306210020136201049F00170 024	凌海	华舍街道双湖小区6幢 403室	79.86	住宅用地/住宅	动迁房	混合结构	4/5	浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0003301号	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权证0048894号
2		3306210030136801049F00240 018	凌海	华舍街道双湖小区8幢 204室	123.86	住宅用地/住宅	动迁房	钢筋混凝土结构	2/5	浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0002381号	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权证0048906号
3		3306210030125800004F00080 046	凌海	华舍街道双湖小区1幢 1005室	130.97	住宅用地/住宅	动迁房	钢筋混凝土结构	10/19	浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0003301号	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权证0048918号

(2022)浙0621执5080号

浙江省编号: BDC3306211201751649178

浙 (2017) 绍兴市柯桥区 不动产权第 0048894 号

附 记

权利人	凌海	
共有情况	单独所有	
坐 落	华舍街道双周小区6幢403室	
不动产单元号	330621003013GB01049F00170024	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/动迁房	
用 途	住宅用地/住宅	
面 积	土地使用权面积50.05m ² /房屋建筑面积73.86m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2078年02月14日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 50.05m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积50.05m ²	

序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	住宅	73.86m ²	66.17m ²	7.69m ²

柯桥区不动产登记服务中心已办抵押(出)
不动产登记证明号: 0003301
2021年1月18日

柯桥区不动产登记服务中心已办抵押(出)
不动产登记证明号: 0003301
2021年1月19日

图 页

2009年7月
306210030138301049

华舍

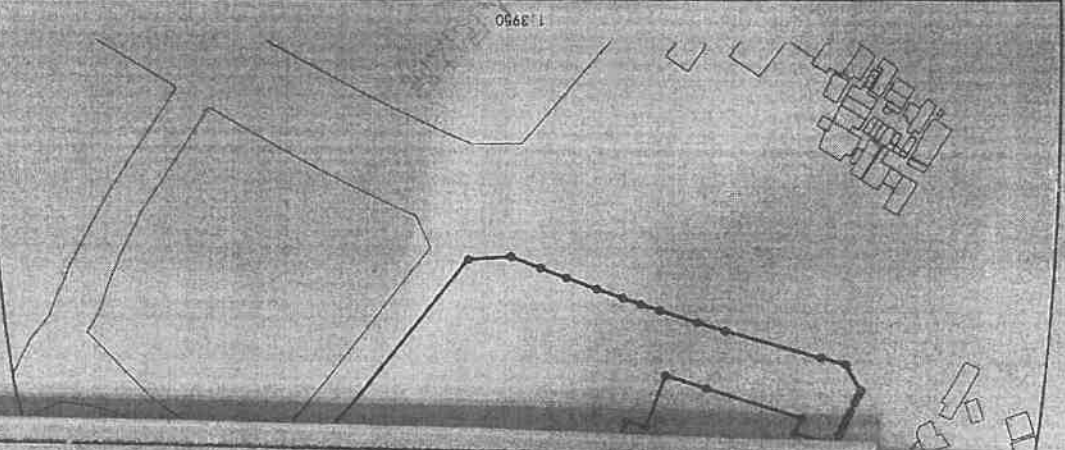


面积单位：平方米

图 号

土地用途	土地性质	土地位置
使用面积	宗地编号	

面积计算	柱自面积	柱外面积	建筑占地面积
方法	分套面积		
测量技术	(控制点、测量方法、日期等)		
说明			
测量人员	注册编号	注册日期	注册日期
		13/10/12	



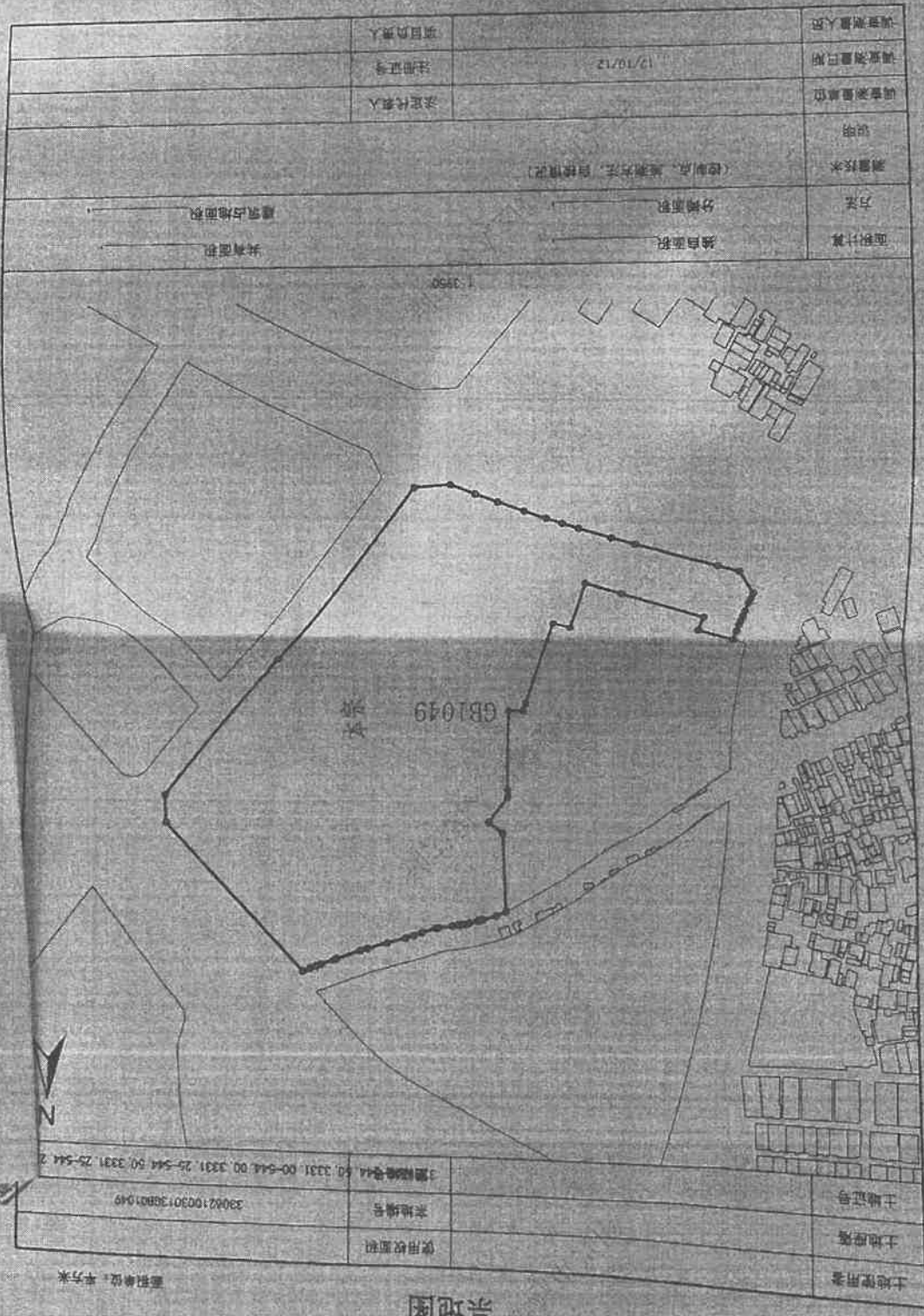
测量员：胡云杰
绘图员：朱浦凤

1:500

2009年7月

绍兴市国土资源局

好房好你



面积计算	按自面积	分摊面积	分摊占地面积
方法	(按单点、距离丈量、间接测量)		
说明	证明		
调查测量单位	法定代表	注册证号	项目负责人
调查测量日期	12/10/12		

土地使用者	土地座落	土地证号
使用收益面积	宗地编号	3300210030136807049
宗地编号: 3300210030136807049		
宗地座落: 3300210030136807049		

宗地图

面积单位: 平方米

浙江省编号: BDC3306211201751665686
 浙 (2017) 绍兴市柯桥区 不动产权第 0048906 号

权利人	凌海	
共有情况	单独所有	
坐落	华舍街道双阔小区8幢204室	
不动产单元号	330621003013GB01049F00240018	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/动迁房	
用途	住宅用地/住宅	
面积	土地使用权面积83.93m ² /房屋建筑面积123.86m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2078年02月14日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 83.93m ² , 其中独用土地面积0m ² ; 分摊土地面积83.93m ²	

附 记

序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	住宅	123.86m ²	115.99m ²	8.79m ²

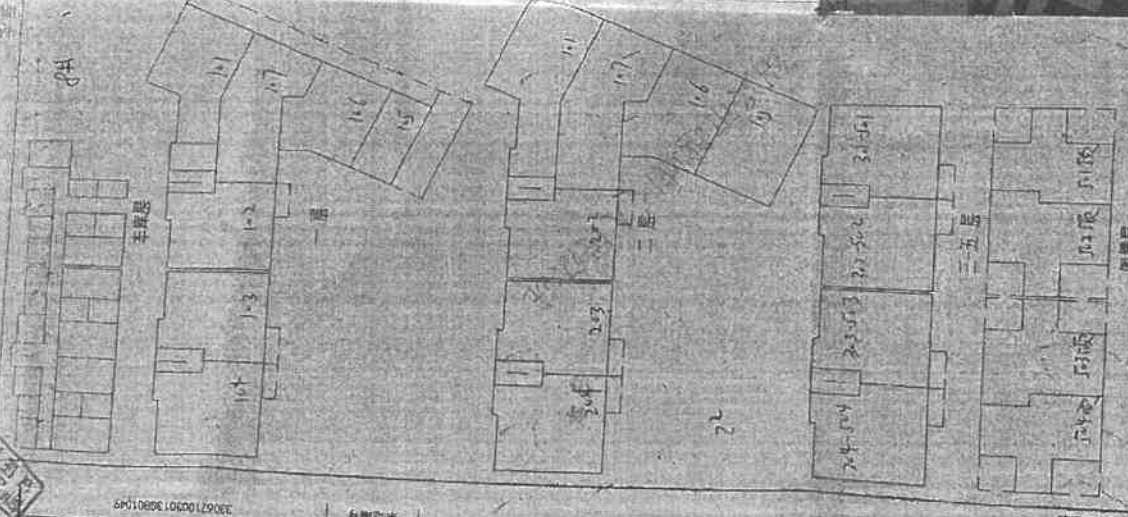
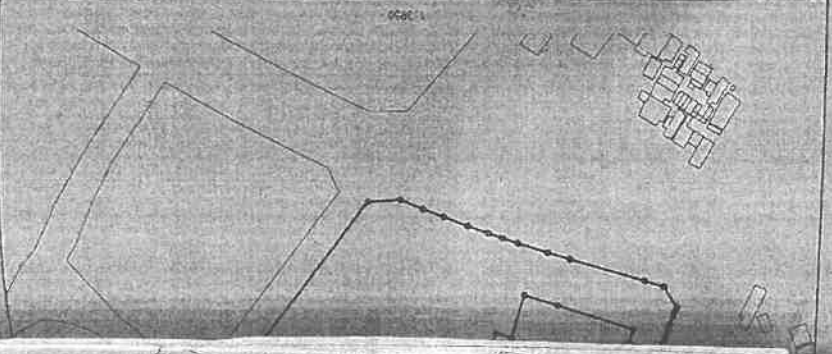
绍兴市不动产登记服务中心(已办抵押) 不动产登记证号: 0003301
2021年1月9日

绍兴市不动产登记服务中心(已办抵押) 不动产登记证号: 0003301
2021年1月9日



带好您的...

项目办证人	12/10/13
注册证号	
注册代理人	
说明	
测量技术	(四角点、测量方法、其他情况)
方法	分测面积、计算面积、分摊面积
面积计算	按图面积、共有面积



33062006
091273

2009年7月
1:580

绍兴市测绘院

土地用途	
土地性质	
土地编号	3306210030130001049
使用性质	
用途编号	

宗地图

面积单位：平方米

附田页



共和国
证书



價帶好位

委託人姓名	項目負責人
測量日期	17/10/17
測量單位	法定代理人
說明	(控制點、繪圖方法、自檢情況)
方法	繪圖面積 分塊面積 建築佔地面積



土地用途	土地座落	土地證號	1:500地籍圖號
			3306210030136801049
	使用權面積	宗地編號	1:500地籍圖號
			3306210030136801049

面積單位: 平方米

宗地圖

共和

浙江省编号: BDC3306211201751687526
 浙 (2017) 绍兴市柯桥区 不动产权第 004891B 号

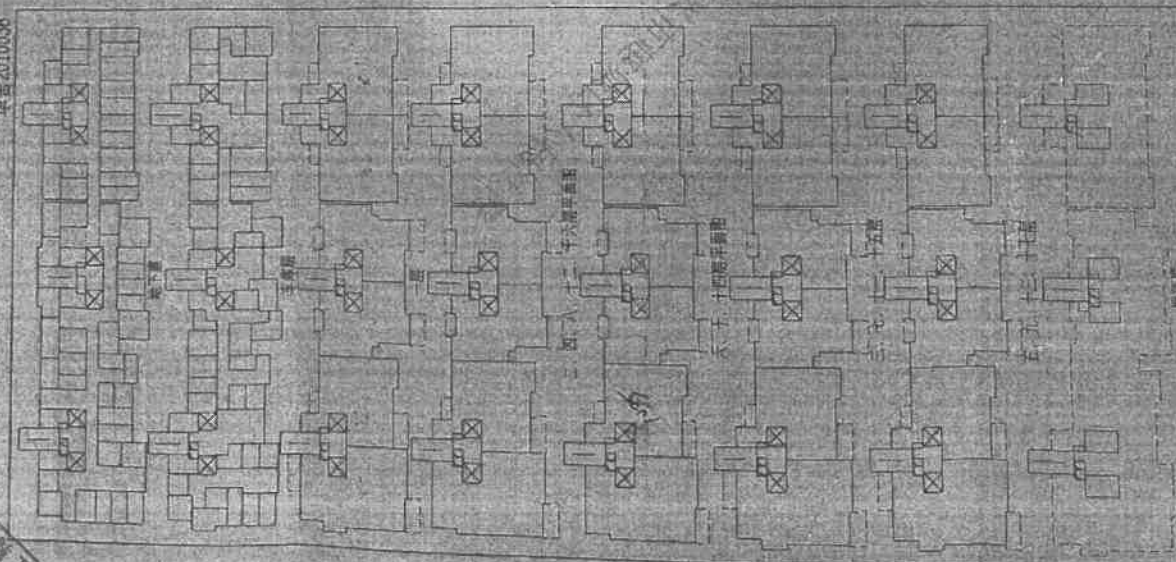
权利人	凌海
共有情况	单独所有
坐落	华舍街道东周小区1幢1006室
不动产单元号	330621003012GB00004F00080046
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/动迁房
用途	住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积51.52m ² /房屋建筑面积130.97m ²
使用期限	国有建设用地使用权2078年02月14日止
权利其他状况	土地使用权面积: 51.52m ² , 其中独用土地面积0m ² ; 分摊土地面积51.52m ²

附 记

序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	住宅	130.97m ²	106.61m ²	25.36m ²
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 柯桥区不动产登记服务中心已于2021年11月6日 不动产登记证明, 000335/ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 柯桥区不动产登记服务中心已于2021年11月9日 不动产登记证明, 000335/ </div>			

而好你此

调查人员	项目负责人
调查日期	17/10/12
调查单位	注册编号
说明	调查代理人
测量技术 (控制点、测量方法、测量情况)	
方法	分测图例
面积计算	竣工面积 建筑占地面积



附图页

土地用途	土地编号
使用面积	土地编号

地籍图

面积单位：平方米

800010038

130621003012980004



宗地图

面积单位：平方米

土地使用者	使用权面积
土地座落	宗地编号
土地证号	330421003012080004
3331.96-地籍编号31:20-544.75,3331.75-544.75,3331.50-544.75,3331.25	



面积计算	独自面积 _____	共有面积 _____
方法	分摊面积 _____	建筑占地面积 _____
测量技术	〈控制点、勘测方法、自然情况〉	
说明		
调查测量单位	法定代表人	
调查测量日期	注册证号	
调查测量人员	项目负责人	

浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明



编号: G20221013-0029299

申请人: 浙江省绍兴市越城区人民法院

2022年10月13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		凌海	身份证	330621197910010834

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	凌海	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0048918号	华舍街道东周小区1幢1005室	住宅用地/住宅	130.97	2017-10-12	不动产:有查封,有抵押,
2	凌海	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0048906号	华舍街道双周小区8幢204室	住宅用地/住宅	123.86	2017-10-09	不动产:有查封,有抵押,
3	凌海	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0048894号	华舍街道双周小区6幢403室	住宅用地/住宅	73.86	2017-10-09	不动产:有查封,有抵押,

绍兴市柯桥区不动产登记服务中心

2022-10-13 09:02:32

浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明

收件编号: G20221013-0029299

房屋自然状况						
房屋坐落	华舍街道双周小区8幢204室			不动产单元号	330621003013GB01049F00240018	
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态	
8	2		123.86	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	凌海		产权证号	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0048906号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		权利性质	出让/动迁房		
登记时间	2017-10-09		注销时间			
所有权人	凌海		证件类型	身份证		
申请执行日期	2021-04-08		查封文号	发文日期	起始日期	终止日期
平湖市人民法院	(2021)浙0482民初1324号			2021-04-08	2021-04-08	2024-04-07
绍兴市越城区人民法院	(2022)浙0602民诉前调852号			2022-02-08	2022-02-08	2025-02-07
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
浙江稠州商业银行股份有限公司绍兴分行	凌海	浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0003301号	2021-01-19	2024-01-18	464	最高额抵押
居住权状况	无					
原购房价格	0					
备注						
房屋自然状况						
房屋坐落	华舍街道双周小区6幢403室			不动产单元号	330621003013GB01049F00170024	
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态	
6	4		73.86	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	凌海		产权证号	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0048894号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		权利性质	出让/动迁房		
登记时间	2017-10-09		注销时间			
所有权人	凌海		证件类型	身份证		

凌海		(2021)浙0602执5080号		330621197910010834		
申请执行人		查封文号		发文日期	起始日期	终止日期
平湖市人民法院		(2021)浙0482民初1324号		2021-04-08	2021-04-08	2024-04-07
绍兴市越城区人民法院		(2022)浙0602民诉前调852号		2022-02-08	2022-02-08	2025-02-07
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
浙江稠州商业银行股份有限公司绍兴分行	凌海	浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0003301号	2021-01-19	2024-01-18	464	最高额抵押
居住权状况		无				
原购房价格	0					
备注						
房屋自然状况						
房屋坐落	华舍街道东周小区1幢1005室			不动产单元号	330621003012GB00004F00080046	
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态	
1	10		130.97	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	凌海		产权证号	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0048918号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		权利性质	出让/动迁房		
登记时间	2017-10-12		注销时间			
所有权人	证件类别		证件号			
凌海	身份证		330621197910010834			
申请执行人	查封文号		发文日期	起始日期	终止日期	
平湖市人民法院	(2021)浙0482民初1324号		2021-04-08	2021-04-08	2024-04-07	
绍兴市越城区人民法院	(2022)浙0602民诉前调852号		2022-02-08	2022-02-08	2025-02-07	
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
浙江稠州商业银行股份有限公司绍兴分行	凌海	浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0003301号	2021-01-19	2024-01-18	464	最高额抵押
居住权状况		无				
原购房价格	0					
备注						
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机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,不得用于非法用途。						

办理人: 柯伟荣
 办理时间: 2022-10-13 09:02:32
 (1)

委估对象照片
(双周小区 6 幢 403 室)



名称



整幢外观



幢号



门牌号



室内



室内



室内



周边环境

委估对象照片
(双周小区 8幢 204室)



名称



整幢外观



幢号



门牌号



室内



室内



室内



周边环境

委估对象照片
(东周小区1幢1005室)



名称



整幢外观



幢号



门牌号



室内



室内

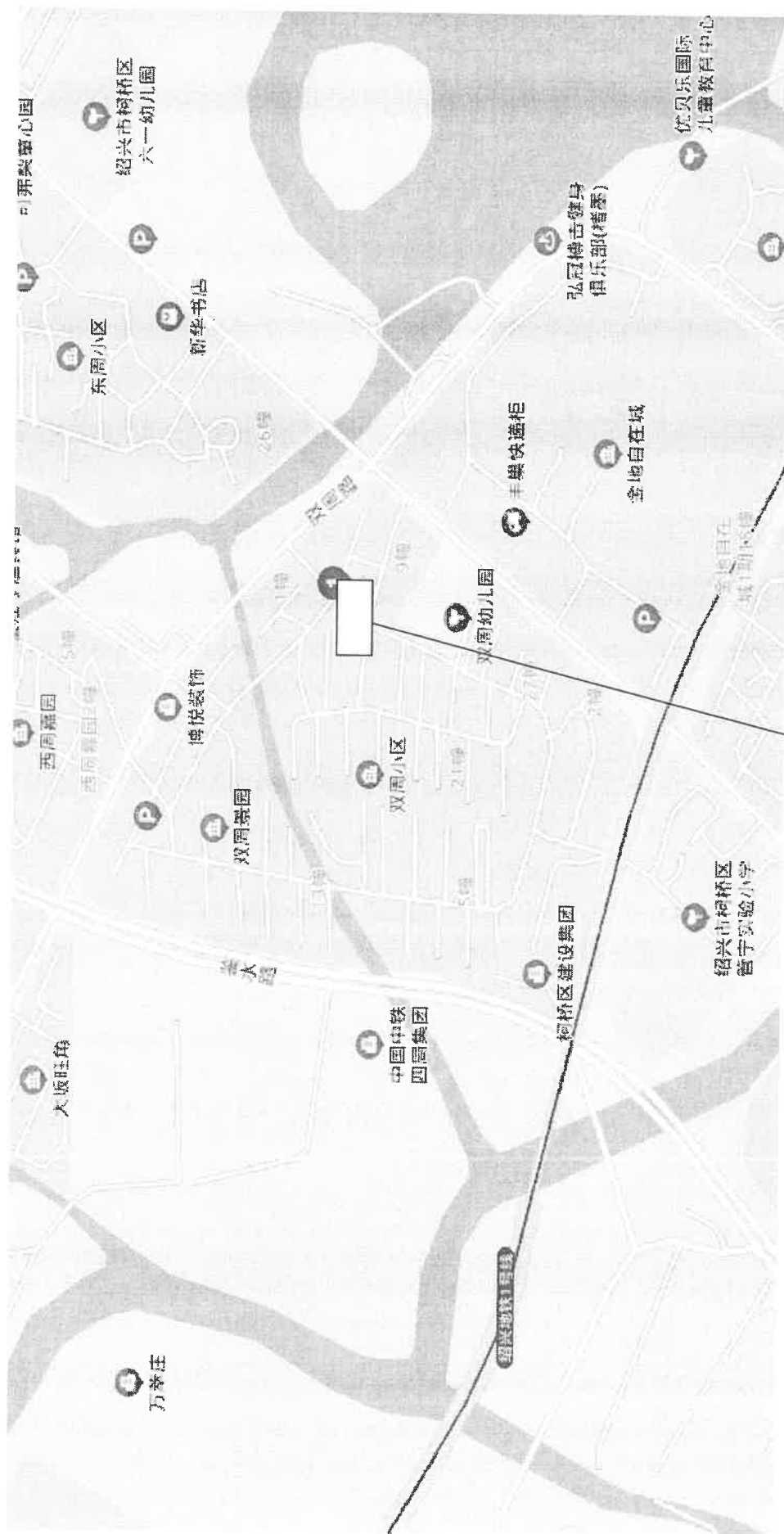


室内



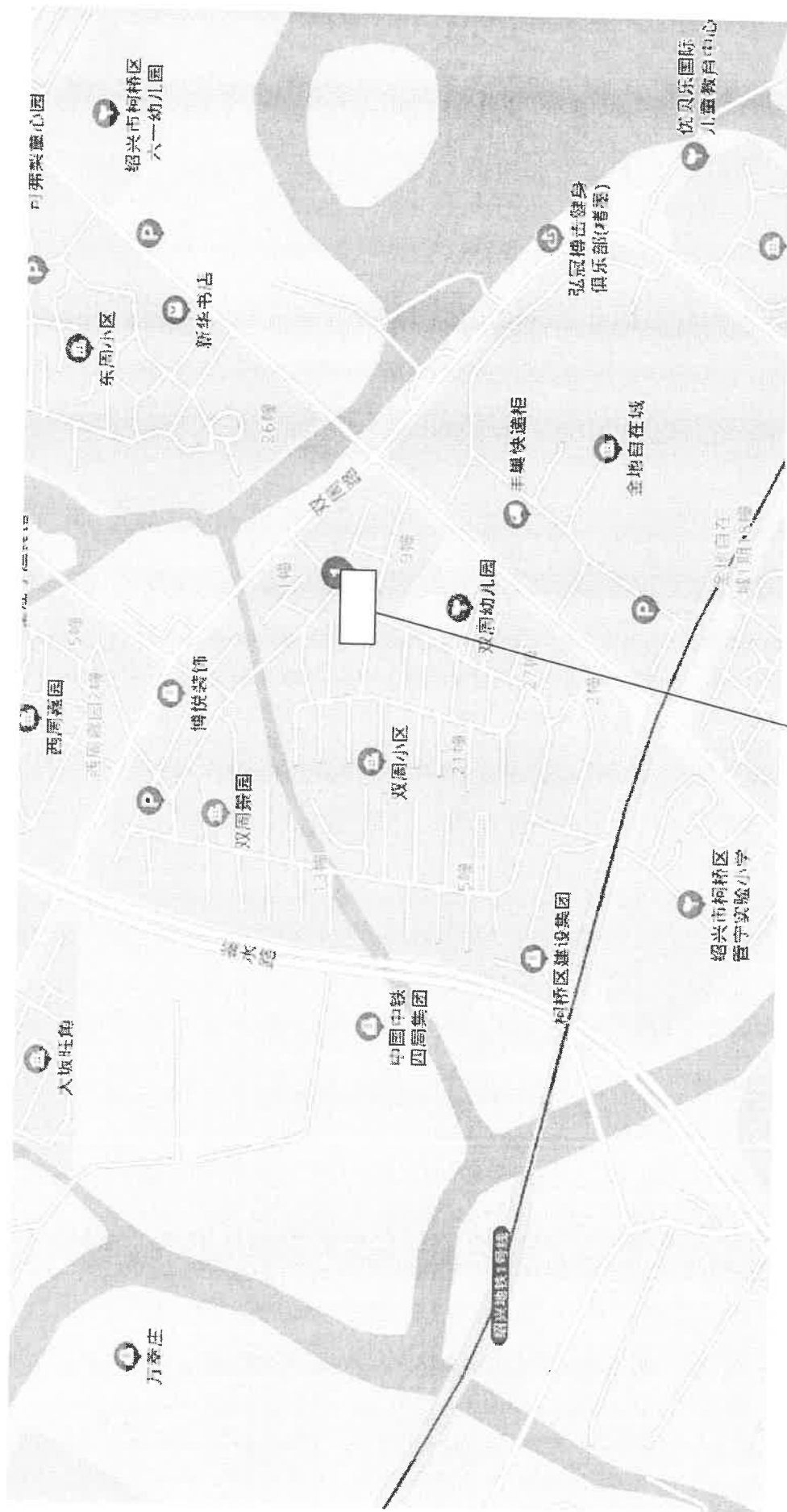
周边环境

委托对象位置示意图



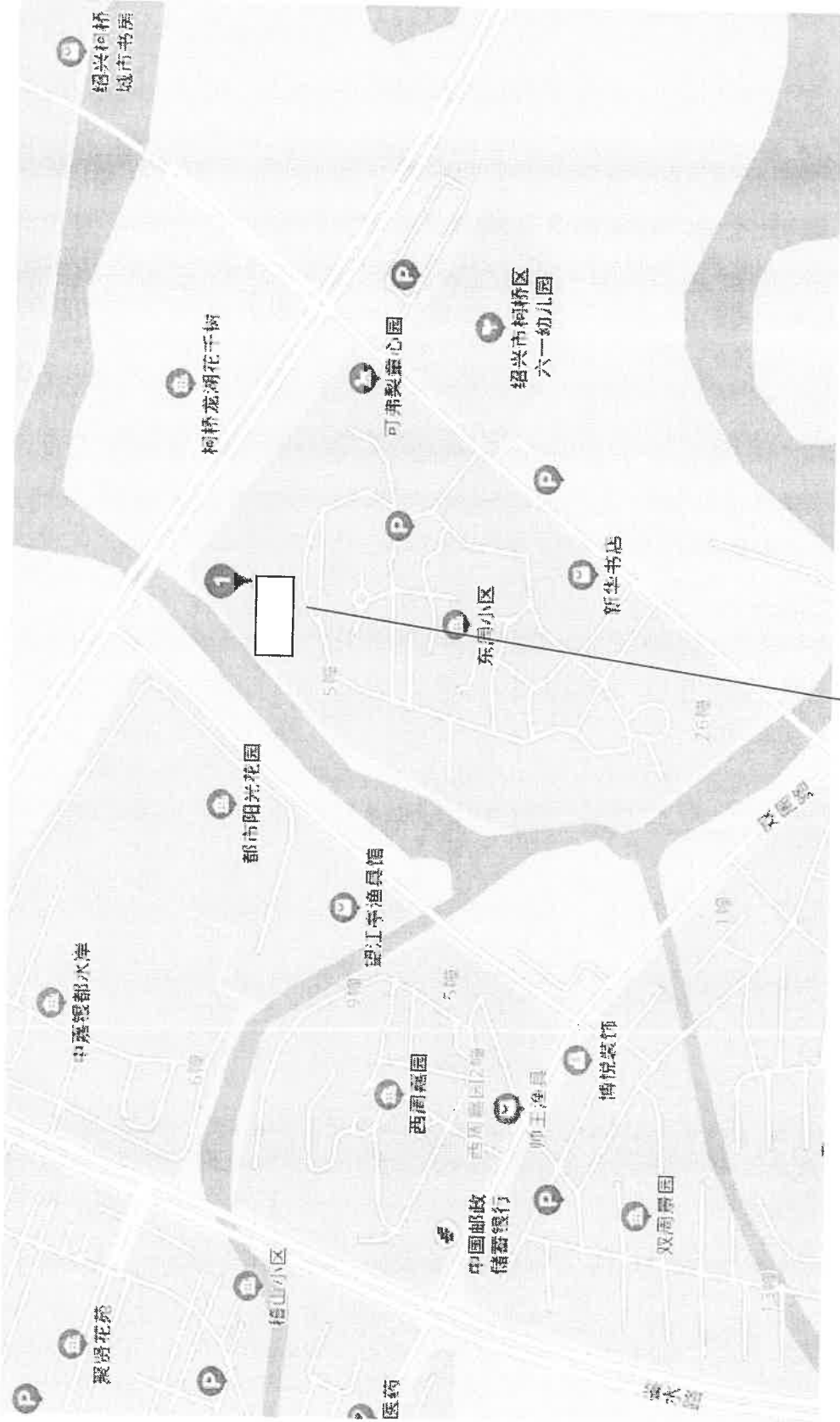
委托对象位置(双周小区6幢403室)

委估对象位置示意图

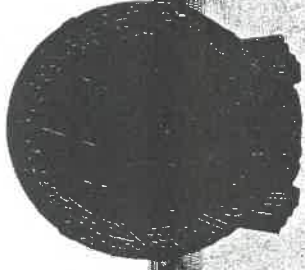


委估对象位置(双周小区8幢204室)

委托对象位置示意图



委托对象位置(东周小区1幢1005室)



营业执照

统一社会信用代码

91330600678433497J



扫描二维码
即可查询
企业信息
更多可
见国家企业信用信息公示系统

名称 绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 周常艳

经营范围

一般项目：房地产价格评估、房地产资产评估、房地产信息咨询服务、土地评估、从事各类资产评估及土地市场所需的其他资产评估项目（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）。

成立日期 2008年05月23日

合伙期限 2008年05月23日至 2028年05月11日

主要经营场所 浙江省绍兴市越城区昆仑商务中心第2幢1单元906室



登记机关

2020年08月06日

1700611

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：绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：周常艳
(执行事务合伙人)

住所：浙江省绍兴市越城区昆仑商务中心2幢1单元906室

统一社会信用代码：91330600678485497J

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2010]063号

有效期限：2020.04.30-2023.04.30

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

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. 00244627

姓名 / Full name

马慧珠

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

330621198410160048

注册号 / Registration No.

3320210189

执业机构 / Employer

绍兴昌业房地产评估事务所（普通合伙）

有效期至 / Date of expiry

2024-4-8

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.: 00261468

姓名 / Full name

金水芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330621198606265941

注册号 / Registration No.

3320190058

执业机构 / Employer

绍兴昌业房地产评估事务所 (普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2025-04-11

持证人签名 / Bearer's signature

