



涉执房地产处置司法评估报告

绍兴市越城区大滩六吴院瀚园 4 幢一单元 803 室
住宅房地产市场价值评估

平正估价



估价委托人：杭州市萧山区人民法院

房地产估价机构：绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师：徐 奇 注册号：3320200005

左 磊 注册号：3320110087

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十五日

估价报告编号：平正估价（2022）SF 字 2274 号

致估价委托人函

杭州市萧山区人民法院：

受贵方委托，本所对坐落于绍兴市越城区大滩六吴院瀚园4幢一单元803室住宅房地产市场价格价值进行了评估，评估结果如下：

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：估价对象位于绍兴市越城区大滩六吴院瀚园4幢一单元803室，权利人为李军，土地使用权面积为53.94 m²，房屋所有权面积为142.80 m²，用途为住宅用地/住宅，权利性质为出让/商品房。

本次评估范围包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的房屋以及相应合法分摊的国有土地使用权、附属物和相应共有及专有部分基本使用的设施设备、与估价对象不可分离的室内固定装饰装修及空调、电热水器、油烟机。不包含债权债务、特许经营权等其他财产。

价值时点：二〇二二年十一月十五日（实地查勘日）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象（房屋所有权面积为142.80 m²，土地使用权面积为53.94 m²）在法定用途、使用年限及现状开发程度条件下，于价值时点二〇二二年十一月十五日（实地查勘日）的估价结果为人民币叁佰叁拾柒万柒仟柒佰元整。详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	房屋所有权面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
大滩六吴院瀚园4幢一单元803室	142.80	53.94	22629	323.14
固定装饰装修及空调	-	-	-	14.43
电热水器、油烟机	-	-	-	0.20
合计	-	-	-	337.77

特别提示：1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2. 如相关当事人或其他利害关系人对评估有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向本次评估的委托方杭州市萧山区人民法院提出。

3. 根据绍兴绿城物业服务有限公司（绍兴大滩六吴院生活服务中心）提供信息，估价对象绍兴市越城区大滩六吴院瀚园4幢一单元803室自2022年7月1日起至今的物业费尚未缴纳，提请相关报告使用人注意！

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

二〇二二年十一月二十五日

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	2
二、估价的限制条件	3
第三部分 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
五、价值时点	5
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、参与估价的注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	12
第四部分 附件	13
一、估价对象地理位置示意图	
二、估价对象现场查勘照片	
三、估价对象《司法评估委托书》复印件	
四、估价对象《不动产信息查询记录》、《情况说明（物业费）》复印件	
五、估价机构营业执照及资质证书复印件	
六、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：

一、我们承诺有专业能力胜任该项目的估价工作，按照估价职业道德勤勉尽责完成估价相关工作；

二、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

三、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。



四、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》及相关法律法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、本所注册房地产估价师左磊于二〇二二年十一月十五日已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、内部状况、使用现状及周围环境与目前维护管理状况。

七、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐奇	3320200005		2022年11月25日
左磊	3320110087		2022年11月25日

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、根据委托方提供的编号为(2022)浙 0109 执 6269 号《司法评估委托书》、《不动产信息查询记录》、《情况说明（物业费）》等资料，估价人员未能查看到产权资料原件，仅对复印件上记载的权属、面积、用途等内容进行了审慎检查，本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

2、由于委托人未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用等相关情况，本次估价不考虑估价对象租赁权、用益物权及占有使用等情况对估价结果的影响。

3、根据绍兴绿城物业服务有限公司（绍兴大滩六院生活服务中心）提供信息，估价对象绍兴市越城区大滩六院瀚园 4 幢一单元 803 室自 2022 年 7 月 1 日起至今的物业费尚未缴纳。由于《司法评估委托书》未明确是否扣除上述费用，故本次估价结果未扣除上述费用，特提醒相关报告使用人注意。

4、房地产估价师现场查勘已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但由于查勘也仅限于估价对象的外观和现状使用情况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，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，假定估价对象其内在质量能维持正常使用寿命为前提。

5、本次估价以估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

6、本次估价以房地产市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

7、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，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。

8、本次估价以估价对象在合法前提下，按其现状合法用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续为假设前提。

9、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权债务情况对估价结

果的影响，未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响为假设前提。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

因本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2 条规定“房地产司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次评估不考虑被查封以及原有抵押、担保、其他优先受偿权对估价结果的影响。

（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

本次估价无依据不足假设。

二、估价的限制条件

（一）本估价报告仅用于为杭州市萧山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

（二）本估价报告自出具之日起壹年内有效，即 2022 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的自身状况及房地产市场状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价；超过壹年，需重新进行估价。

（三）本估价报告的内容及评估价值等事宜，未经本估价结构同意，不得向估价委托人和报告审查部门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任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式任何方式公开发表。

（四）本报告由绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）负责解释。

（五）本估价报告必须经估价机构加盖公章和注册房地产估价师签字后方

可使用，复印件以及缺乏鲜章、签字件均无效。若使用缺乏本机构公章、签字件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本所及估价人员不负任何责任。

三、估价报告和评估结果使用的特别提示

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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，如估价对象自身状况或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；

（五）人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，估价对象对应的交易税费负担或者处理方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（六）相关评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用未从估价结果扣除，报告使用人应考虑处置费用对估价结果的影响。

（七）本所已关注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的影响，因无法确定被执行人是否自愿配合交付，故本次评估不考虑其对估价结果的影响。

（八）报告使用人应谨慎考虑上述情况对估价结果造成的影响，本评估事务所不承担任何法律责任。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：杭州市萧山区人民法院

二、房地产估价机构

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

地址：浙江省绍兴市越城区马臻路 205 号 2 幢三楼-1

联系电话（传真）：0575-85142477

资质等级：贰级

估价资质证书编号：浙建房估证字[2003]088 号

营业执照统一社会信用代码：9133000274772236X4

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）估价对象基本状况及财产范围界定

1、估价对象基本状况

（1）估价对象坐落：绍兴市越城区大滩六院瀚园 4 幢一单元 803 室

（2）权利人：李军

（3）产权证号：浙（2019）绍兴市不动产权第 0027304 号

（4）土地使用权面积为 53.94 m²，房屋所有权面积为 142.80 m²，用途为住宅用地/住宅，权利性质为出让/商品房。

2、估价对象财产范围

范围包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的房屋以及相应合法分摊的国有土地使用权、附属物和相应共有及专有部分基本使用的设施设备，与估价对象不可分离的室内固定装饰装修及空调、电热水器、油烟机。不包含债权债务、特许经营权等其他财产。

(二) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

坐落	大滩六吴院瀚园 4 幢一单元 803 室
土地使用权人	李军
土地使用权面积	53.94 m ²
宗地四至	东至支路，北至大滩路，南至河，西至车站北路。
用途	住宅用地
形状	较规则，有利于开发利用。
地形、地势	该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好，无洪水淹没的可能性。
土壤、地基	土壤无污染，地基承载稳定性较好。
开发程度	至价值时点该宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及红线内“场地平整”）。

2、建筑物实物状况

坐落	大滩六吴院瀚园 4 幢一单元 803 室
房屋所有权面积	142.80 m ²
房屋用途	住宅
建筑结构	钢混
朝向	南北
总层数	34 层（地上 33 层，地下 1 层）
所在层数	地上第 8 层
现状布局	三室二厅一厨二卫
装饰装修	建筑物外墙为干挂石材及涂料，室内装修：厅地面为地砖，墙面为墙纸、部分背景墙装饰，顶为石膏板边吊、涂料；卧室地面为木地板，墙面为墙纸（主卧有部分软包装饰），顶为石膏板边吊、涂料（其中主卧有一衣帽间）；卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶为集成吊顶，厨房地面为地砖，墙面为墙砖，顶为集成吊顶。
维护状况	估价对象房屋通风采光较好，维护状况较好。
备注	卫生间集成吊顶有部分损坏。

(三) 估价对象权益状况

《不动产信息查询记录》：

不动 产 状 况	房 1 坐落	大滩六吴院瀚园 4 幢一单元 803 室		
	不动产单元	330602001204GB08139F00010098		
	权利人	李军		
	证件号	[REDACTED]		
	省编号	BDC3306021201938564966		
	产权证号	浙（2019）绍兴市不动产权第 0027304 号		
	用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积 53.94 m ² /房屋所有权面积 142.80 m ²

	共有情况	-	登记时间	2019-07-25
	权利性质	出让/商品房		
	使用期限	-2080年09月06日		
抵押状况	1、抵押权人：董渭妙，抵押证明号：浙（2019）绍兴市不动产证明第0029125号，债权数额：330，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2019-08-12，抵押期限：2019年08月12日至2020年02月11日止。			
查封状况				

（四）估价对象区位状况

1、基本概况

估价对象位于绍兴市越城区大滩六院瀚园4幢一单元803室，小区由高层和排屋组成，可通过东门、西门、北门进入小区，估价对象小区由浙江新盛置业有限公司负责开发建设，绍兴绿城物业服务有限公司负责物业管理。

2、位置状况

(1) 坐落：绍兴市越城区大滩六院瀚园4幢一单元803室。

(2) 方位：位于绍兴市越城区城北。

(3) 与重要场所距离：估价对象距绍兴市人民政府约5.2km、距绍兴市人民医院约2.9km、距绍兴市公路客运中心约4.6m、距绍兴火车站约0.7km。

(4) 朝向：南北朝向。

(5) 楼层：总层数34层（地上33层，地下1层），估价对象位于地上第8层。

3、交通状况

(1) 道路状况：由大滩路、车站北路等城市主次干道构成交通路网，道路通达度较高，交通便捷。

(2) 出入可利用交通工具：公交车、私家车等。

(3) 交通管制：无特别交通管制。

(4) 停车方便程度：地下停车位，停车便利度较好。

4、环境状况

(1) 自然环境：估价对象周边无影响房地产的污染源，空气无污染，小区绿化率较高，自然环境较好。

(2) 人文环境：所在区域流动人口管理有序，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：估价对象位于一般城市街区，周边无特别景观，也无特别不利影响因素。

5、外部配套设施

(1) 基础设施:区域内具备通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气等“六通”条件,基础设施配套齐全,保障度较好。

(2) 公共服务设施:估价对象周边学校有绍兴市东风幼儿教育集团(山水园区)、绍兴市戴山中心小学(书圣校区)、昌安实验学校;周边购物场所有颐高广场、供销超市(寨下店)、寨下农贸市场;周边银行有华夏银行(越城支行)、中国银行(绍兴镜湖支行)等;周边医疗机构有北海街道寨下社区卫生服务站、绍兴市人民医院;周边小区有山水名家、山水人家等小区。公共服务设施较完善。

五、价值时点

二〇二二年十一月十五日。

六、价值类型

本次估价的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

房地产估价遵循独立客观公正原则、合法原则,同时遵循最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

(一) 独立、客观、公正原则:要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直的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。

(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的原则。

(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的原则。

(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的原则。

(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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次

等。

八、估价依据

（一）相关法律、法规

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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》（中华人民共和国主席令第32号，1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，1999年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日起施行，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 6、关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364号，2019年11月22日）；
- 7、中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估知道意见》的通知（中评协〔2019〕14号，2019年5月6日）；
- 8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- 9、《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）；
- 10、《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）；
- 11、浙江省高级人民法院关于印发《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》的通知；

12、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

13、国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

（二）相关估价国家标准和技术规范要求

- 1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899—2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；

4、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）；

5、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》（浙估协（2021）3号）；

6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）委托方提供的有关资料

1、编号为（2022）浙0109执6269号《司法评估委托书》。

2、估价委托人提供的估价对象《不动产信息查询记录》、《情况说明（物业费）》等复印件资料。

（四）其他依据

1、估价人员实地查勘记录；

2、房地产估价机构收集调查的绍兴市越城区房地产市场信息等资料；

3、本所掌握的其它相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；

收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在的经济收益的房地产；

成本法适用的估价对象是无市场依据或不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的估价；

假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

本次估价对象为住宅房地产，该区域房地产市场较活跃，类似房地产的交易实例较多，适宜采用比较法估价；估价对象作为住宅房地产，虽可以出租获取收益，理论上可以用收益法估价，但在目前房地产市场状况下，现状实际住宅房租收益较低，租售比失衡，收益法测算的收益价值不能客观体现估价对象的市场价值，故不适宜采用收益法；估价对象属于已建成且能正常使用的住宅房地产，无更新改造必要，又非在建工程，故不适宜采用假设开发法；同时估

价对象所在区域属于成熟区域，房地产价值主要与宏观经济环境、市场供求状况、周边同类房地产价格等因素有关，与成本关联性弱，成本法测算的成本价值不能真实反映估价对象市场价值，故不宜采用成本法。

（二）估价方法选用

根据综合分析，故本次估价采用比较法。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，根据期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。

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ \times \text{房地产状况调整系数}$$

十、估价结果



估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在对估价对象进行了实地查勘和市场调查，广泛搜集市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项因素，采用比较法对估价对象进行评估，确定估价对象在价值时点二〇二二年十一月十五日（实地查勘日）的房地产市场价值为人民币叁佰叁拾柒万柒仟柒佰元整。详见下表：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	房屋所有权 面积(m ²)	土地使用权 面积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
大滩六院院瀚园4幢一单元803室	142.80	53.94	22629	323.14
固定装饰装修及空调	-	-	-	14.43
电热水器、油烟机	-	-	-	0.20
合计	-	-	-	337.77

十一、参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐奇	332020005		2022年11月21日
左磊	3320110087		2022年11月15日

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月十五日。

十三、估价作业日期

二〇二二年十一月十五日至二〇二二年十一月二十五日。

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

执行合伙人：卞建龙

二〇二二年十一月二十五日



平正估价

第四部分 附件

- 一、估价对象地理位置示意图
- 二、估价对象现场查勘照片
- 三、估价对象《司法评估委托书》复印件
- 四、估价对象《不动产信息查询记录》、《情况说明（物业费）》复印件
- 五、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 六、估价人员注册证书复印件

平正估价

估价对象地理位置示意图



估价对象现场查勘照片



小区入口



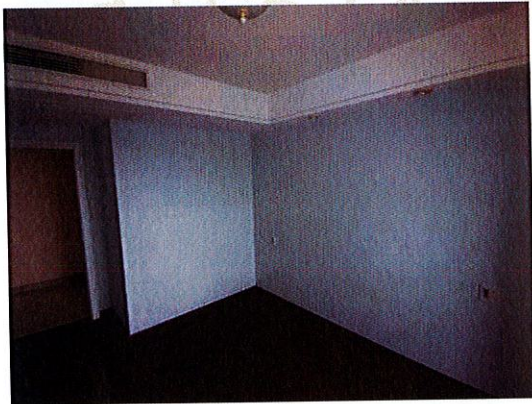
建筑物外立面



入户门



厅



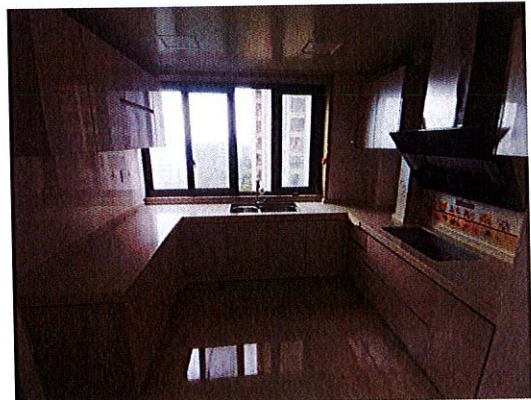
卧室



卧室



卫生间



厨房

杭州市萧山区人民法院

委托书

(2022)浙0109执6269号

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所(普通合伙):

我院在执行董渭妙与被执行人李军民间借贷纠纷纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。本次评估费不采用预缴方式。计算标准按照最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第三十二条执行(人民法院委托评估机构进行评估,财产处置未成交的,按照评估机构合理的实际支出计付费用;财产处置成交价高于评估价的,以评估价为基准计付费用;财产处置成交价低于评估价的,以财产处置成交价为基准计付费用。人民法院依照本规定第二十九条规定撤回委托评估的,按照评估机构合理的实际支出计付费用;人民法院依照本规定通知原评估机构重新出具评估报告的,按照前款规定的百分之三十计付费用。人民法院

依照本规定另行委托评估机构重新进行评估的，对原评估机构不计付费用）。

需评估的财产如下：

1、绍兴市越城区大滩六吴院瀚园 幢1单元 803室
不动产



院印

联系人：董青松

联系电话：0571-82661601

本院地址：杭州市萧山区金城路477号

邮编：311200

不动产信息查询记录



查档编号 1659614513488_1308B17

依 杭州市萧山区人 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	李军	证件号	██████████
本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表：				
不 动 产 状 况	房1 坐落	大滩六吴院瀚园4幢一单元803室		
	不动产单元号	330602001204GB08139F00010098		
	权利人	李军		
	证件号	██████████		
	省编号	BDC3306021201938564966		
	产权证号	浙(2019)绍兴市不动产权第0027304号		
	用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积53.94m ² /房屋 所有权面积142.80m ²
	共有情况	-	登记时间	2019-07-25
	权利性质	出让/商品房		
	使用期限	-2080年09月06日		
抵押状况	1、抵押权人：董渭妙，抵押证明号：浙(2019)绍兴市不动产证明第0029125号，债权数额：330，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2019-08-12，抵押期限：2019年08月12日至2020年02月11日止。			
查封状况				

查询结果仅供法院作为线索信息参考



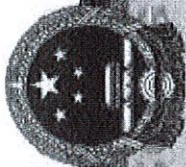
情况说明

杭州市萧山区人民法院：

关于绍兴市大滩六吴院瀚园4幢一单元803室，李军一户，物业费收缴情况如下，2022年1月1日至6月30日已交，自2022年7月1日起至今的物业费尚未缴纳。

特此说明





营业执照

统一社会信用代码

9133060274772236X4 (1/1)

扫描二维码
即可查验
企业信息
真实性
注：国家、许可、照
影和章



名称 绍兴市平正房地产土地资产评估事务所(普通合伙)

成立日期 2003年03月13日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2003年03月13日至2023年03月08日

执行事务合伙人 卜建龙

主要经营场所 浙江绍兴越城区马臻路205号2幢三楼

经营范围

一般项目：房地产评估、咨询、房产中介服务；土地评估；整
体资产评估、单项资产评估、资产评估咨询服务（凭有效资质
证书经营）；矿业权评估、矿产开发利用编制、土地登记代理、
土地规划服务及相关信息咨询、为房屋拆迁、安置、补偿提供
服务；档案管理及咨询服务、信息数字化服务；档案整理、保管、
检索、检索、电子数据管理服务（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）。

登记机关



2021年04月09日

房地产估价机构备案证书

机构名称：绍兴市平正房地产土地资产评估
事务所（普通合伙）

法定代表人：卞建龙
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省绍兴市越城区马臻路205号2幢三楼-1

联系电话：0575-85142477

统一社会信用代码：9133060274772238X4

组织形式：合伙制

首次备案日期：2005-08-11

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2003]088号

有效期限：2021年10月20日至2024年10月19日



中国房地产估价
信用档案系统

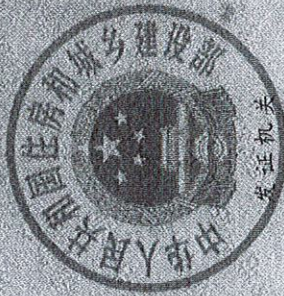


二〇二一年十月二十日

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 activities and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00200763



姓名 / Full name

徐奇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

3320200005

执业机构 / Employer

绍兴市平正房地产土地资产评估事务所 (普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

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颁发。
持证者依法持有《中华人民共和国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. 00234103



姓名 / Full name

左磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

3320110087

执业机构 / Employer

绍兴市平正房地产资产评估事务所 (普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature