

涉执房地产处置司法评估报告

诸暨市暨阳街道浣纱北路 58 幢 101 室

涉执住宅房地产处置司法评估报告

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 SF1330-1 号

估价项目名称：蒋国威所属位于诸暨市暨阳街道浣纱北路 58 幢
101 室涉执住宅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：任梦霞（注册号：3320200021）

周琳杰（注册号：3320210091）

中国资产评估师：周琳杰（登记编号：33190101）

孔建娟（登记编号：33200022）

估价报告出具日期：二〇二二年十二月十三日

致估价委托人函

绍兴市越城区人民法院：

受贵院委托，本公司对位于诸暨市暨阳街道浣纱北路 58 幢 101 室住宅房地产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：诸暨市暨阳街道浣纱北路 58 幢 101 室，权利人为蒋国威。根据浙(2020)诸暨市不动产权第 0037637 号《不动产权证书》复印件记载，用途为住宅用地/住宅，房屋建筑面积为 142.5 平方米，土地使用权面积为 26 平方米、权利性质为出让/商品房、终止日期为 2062 年 10 月 17 日。

本次评估范围为上述不动产权属证载的房屋所有权、土地使用权及相应的配套附属设施，包含室内固定装修、大件动产及架空层，不包含其他动产、债权债务等。

价值时点：二〇二二年十一月二十四日。

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 151.62 万元，大写(人民币)壹佰伍拾壹万陆仟贰佰元整，详见下表。

估价结果明细表

坐落	所在层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
暨阳街道浣纱北路 58 幢 101 室	1/6F	142.5	10220	145.64	含室内固定装修 4.14 万元
	架空层 1	8.0	3500	2.80	已打通
	架空层 2	8.58	3500	3.00	
	动产			0.18	详见动产清单
合计		159.08		151.62	

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会使用。

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会使用。



浙江德联永业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二二年十二月十三日

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	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师、中国资产评估师	14
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
第四部分 附 件	16
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象现状照片	
3、《司法评估委托书》复印件	
4、《不动产权证书》复印件	
5、《协助调查复函》复印件	
6、《不动产信息查询记录》复印件	
7、《动产清单》	
8、估价机构营业执照复印件	
9、估价机构资质证书复印件	
10、估价机构资信等级证书复印件	
11、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。


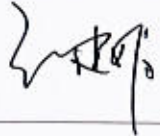
3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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十一月二十四日在被执行入见证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、中国资产评估师：

姓名	注册号/ 登记编号	签名	日期
任梦霞	3320200021		2022.12.13
周琳杰	3320210091/ 33190101		2022.12.13
孔建娟	33200022		2022.12.13

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》、《协助调查复函》、《不动产信息查询记录》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、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。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以估价对象《不动产权证书》复印件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、本次评估假设评估范围内的相关设备能够在合理使用年限内正常使用。

8、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。

9、价值时点时估价对象处于空置状态，使用人为房屋产权所有人，根据估价委托人提供的材料结合实地查勘情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、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。

11、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。

12、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。

13、现场勘查时，架空层互相连通使用，是否需恢复原状，由相关部门确定，本次评估未考虑恢复原状带来的影响。

（二）未定事项假设

本报告中估价对象的建成年份、建筑结构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

至价值时点，估价对象因涉及司法纠纷已被司法限制。现场勘查时估价对象处于空置状态，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、出租、原有担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

（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

估价委托人未提供权属证明原件，本次评估假设估价委托人提供的权属证明复印件与原件相符。

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，即自二〇二二年十二月十三日至二〇二三年十二月十二日止。

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：绍兴市越城区延安东路 500 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

蒋国威所属位于诸暨市暨阳街道浣纱北路 58 幢 101 室，根据浙(2020)诸暨市不动产权第 0037637 号《不动产权证书》复印件记载，用途为住宅用地/住宅，房屋建筑面积为 142.5 平方米，土地使用权面积为 26 平方米、权利性质为出让/商品房、终止日期为 2062 年 10 月 17 日。

本次评估范围为上述不动产权属证载的房屋所有权、土地使用权及相应的配套附属设施，包含室内固定装修、大件动产及架空层，不包含其他动产和债权债务等。

2、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象所在小区东至浣纱北路，西至浣纱支路，南至福庄

路，距诸暨市妇幼保健院约 300 米。房屋总层数为 6 层，估价对象所在层数为 1 层，朝南。

(2) 交通状况

估价对象所在区域路网密集，小区对外主要交通道路主要有环城路、陶朱路，路况良好，交通较便利；附近有诸暨 33 路 B 线、诸暨 8006 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，小区内设有地上车位，停车便利度一般。

(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，自然环境一般。

(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

估价对象周边有诸暨市妇幼保健院、艮塔公园、万风新世界、学校、超市、酒店等配套设施，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) 不动产权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《协助调查复函》、《不动产信息查询记录》复印件记载，房屋权利登记状况如下表：

不动产权利登记状况表

权证号	浙(2020)诸暨市不动产权第 0037637 号
权利人	蒋国威
共有情况	单独所有
坐落	暨阳街道浣纱北路 58 幢 101 室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积为 26 平方米/房屋建筑面积为 142.5 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2062 年 10 月 17 日止
权利其他状况	宗地面积：312.50m ² ；土地使用权面积：26.00m ² ，其中独用土地面积 0m ² ，分摊土地面积 26.00m ² 。
附记	另有：架空层 8.0 平方米，架空层 8.58 平方米

序号	所在层	户号	规划用途	建筑面积
1	1	101	住宅	142.5m ²

(2) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《协助调查复函》、《不动产信息查询记录》复印件记载，估价对象有抵押有查封，具体情况如下：

①抵押情况-抵押权人为嘉兴银行股份有限公司绍兴分行，抵押证明号为浙(2021)诸暨市不动产证明第0032842号，抵押方式为最高额抵押，抵押登记时间为2021-8-11，抵押期限为2021年8月10日至2031年8月9日止。

②查封情况-现场勘查时，估价对象处于空置状态，现因涉及司法纠纷已被司法限制，绍兴市越城区人民法院查封，诸暨市人民法院、宁波市海曙区人民法院、绍兴市柯桥区人民法院轮候查封。

4、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象坐落于暨阳街道浣纱北路58幢101室，建筑物总层数为6层(不含架空层)，建筑结构为混合结构，单元内布局比为1梯2户，建筑物外立面为条形砖、铝合金窗。

估价对象位于第1层，房屋建筑面积为142.5m²，登记和现状用途均为住宅，户型结构为平层，室内净高约2.7米，室内布局为四室二厅一厨二卫一阳台。估价对象入室门为防盗门，客厅、餐厅地面铺设花岗岩地砖，墙面涂料，顶棚为吊顶；卧室铺设花岗岩地砖，墙面涂料，顶棚为吊顶；厨房铺设地砖，墙面贴墙砖，顶棚为塑扣板吊顶，配有上、下柜；卫生间铺设地砖，墙面贴墙砖，顶棚为塑扣板吊顶，配有卫生洁具、浴缸；阳台铺设地砖，墙面贴墙砖，顶棚为塑扣板吊顶。

估价对象房屋约建成于1995年，配备供水、排水、供电、通讯等设施设备。现场勘查时处于空置状态，房屋结构完好，管道较通畅，门窗开关较灵活，楼板、墙面未发现有渗水迹象，室内通风、采光、日照、消防情况一般，维护保养状况一般，

属完好房。

估价对象另有 2 个储藏室。储藏室位于本幢架空层，入口木门，室内水泥地面，墙面、顶棚为涂料，已互相连通使用。

(2) 土地实物状况

估价对象所在地块东至浣纱北路，西至浣纱支路，南至福庄路。土地现状用途为住宅用地。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。开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通排水、通讯、通气）、宗地红线内“场地平整”。

(五) 价值时点

二〇二二年十一月二十四日。

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 371 号;
- (2) 《不动产权证书》复印件;
- (3) 《协助调查复函》复印件;
- (4) 《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151.62万元,大写(人民币)壹佰伍拾壹万陆仟贰佰元整,详见下表。

估价结果明细表

坐落	所在层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
暨阳街道浣纱北路58幢101室	1/6F	142.5	10220	145.64	含室内固定装修4.14万元
	架空层1	8.0	3500	2.80	已打通
	架空层2	8.58	3500	3.00	
	动产			0.18	详见动产清单
合计		159.08		151.62	

(十一) 注册房地产估价师、中国资产评估师

姓名	注册号/登记编号	签名	日期
任梦霞	3320200021	 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 任梦霞 注册号:3320200021 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022.12.13
周琳杰	3320210091/ 33190101	 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 周琳杰 注册号:3320210091/ 33190101 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022.12.13
孔建娟	33200022	 资产评估师 孔建娟 33200022	2022.12.13

(十二) 实地查勘期

二〇二二年十一月二十四日

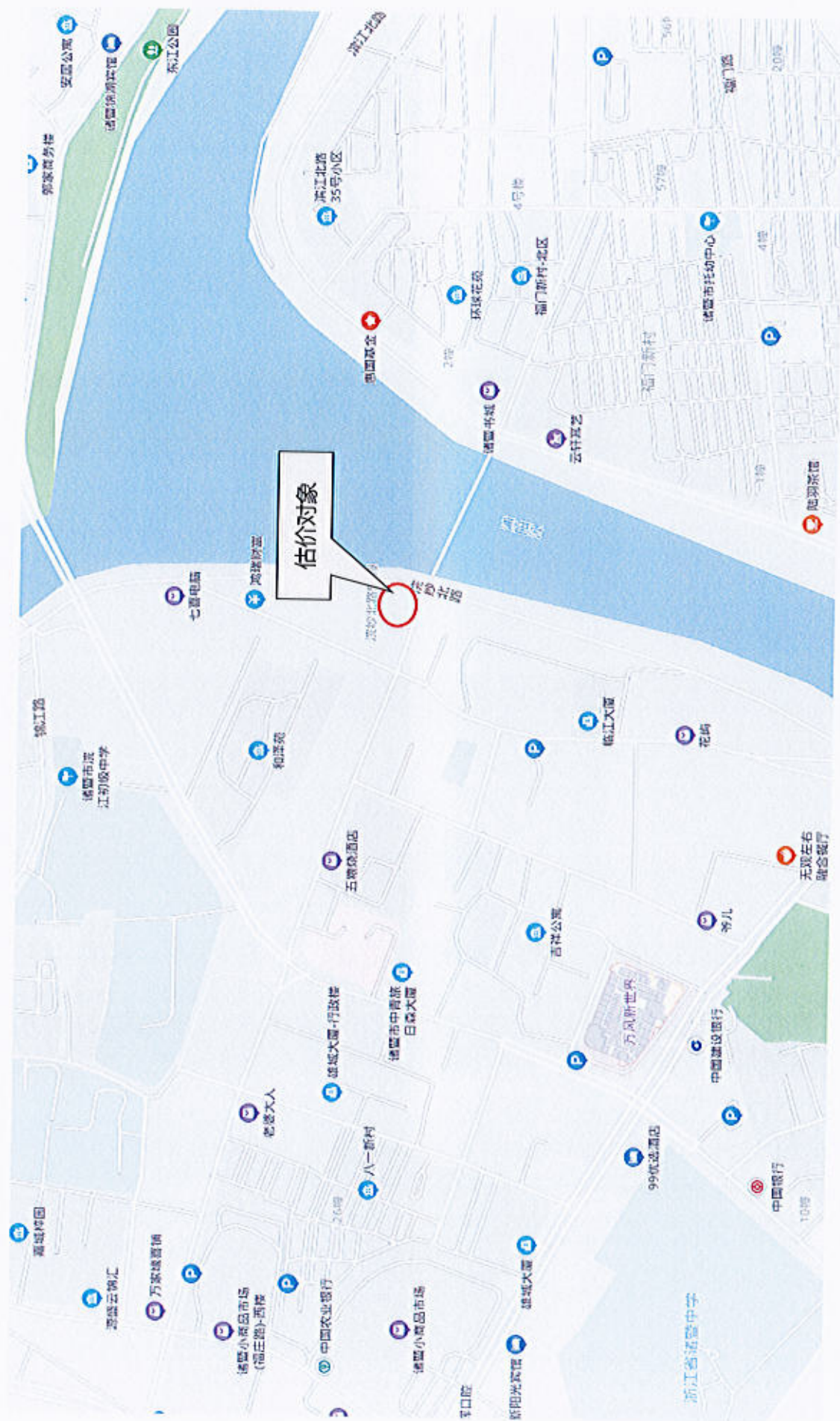
(十三) 估价作业期

二〇二二年十一月十六日至二〇二二年十二月十三日

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、《司法评估委托书》复印件
- 4、《不动产权证书》复印件
- 5、《协助调查复函》复印件
- 6、《不动产信息查询记录》复印件
- 7、《动产清单》
- 8、估价机构营业执照复印件
- 9、估价机构资质证书复印件
- 10、估价机构资信等级证书复印件
- 11、估价人员资格证书复印件

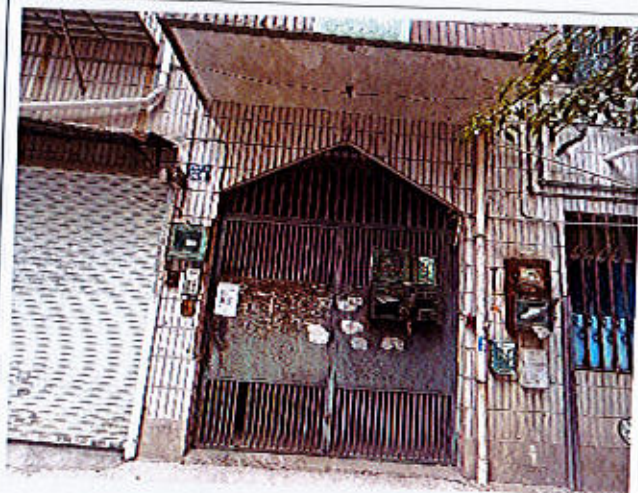
估价对象位置示意图



估价对象现状照片(1)



房产外观



单元门



入户门



室内



室内



室内

估价对象现状照片(2)



室内



室内



室内



储藏室



储藏室



储藏室内部

动产照片(1)



床及床头柜



床及床头柜



电热水器



餐桌



木沙发及茶几



木柜

动产照片(2)



木柜



木柜



木柜



书桌+电视柜



书桌



书桌

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371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 4690 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、被执行人蒋国威名下位于诸暨市暨阳街道浣纱北路58幢101室；位于诸暨市暨阳街道万寿街5号1单元201、202室；位于诸暨市暨阳街道万寿街5号2单元201、202室共5处房地产（含固定装饰装修及附属物）的市场价值；（101室内动产需评估，评估报告需对固定装饰装修、动产等分别列表。其余房产为打通，需进行测量以确认对应房产坐落及四至）

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：颜丰 联系方式：18057579158

附：《对外委托司法评估材料移送清单》

浙江省编号: BDC330681120209041831186

浙(2020)诸暨市不动产权第0037637号

附记

另有:架空层8.0平方米 架空层8.58平方米

Handwritten signature

权利人	蒋国威
共有情况	单独所有
坐落	暨阳街道浣纱北路58幢101室
不动产单元号	330681901134GB00140F00130004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积26m ² /房屋建筑面积142.5m ²
使用期限	国有建设用地使用权2062年10月17日止
权利其他状况	宗地面积: 312.50m ² 土地使用权面积: 26.00m ² , 其中自用土地面积0m ² ; 分摊土地面积26.00m ²

序号 所在层 户号 规划用途 建筑面积 分摊建筑面积 分摊建筑面积

1 101 住宅 142.5m² /

绍兴市不动产登记(嘉兴银行支行)
有限公司抵押分行
电子档案号: 0032842
2021年8月1日

浙江省诸暨市自然资源和规划局 协助调查复函

(文号)

浙江省绍兴市越城区人民法院：

经核查，坐落于诸暨市暨阳街道浣纱北路 58 幢 101 室的不动产

[浙（2020）诸暨市不动产权第 0037637]相关情况如下：

权利人	蒋国威	共有人	
权利类型	国有建设用地使用权	土地权利性质	出让
土地用途	住宅用地	是否为标准地	否
使用权期限			
异议、查封、抵押、预告登记情况	有查封（绍兴市越城区人民法院查封，诸暨市人民法院、宁波市海曙区人民法院、绍兴市柯桥区人民法院轮候查封） 有抵押（抵押权人为嘉兴银行股份有限公司绍兴支行的最高额抵押）		
涉及划拨土地、集体土地处置或者分割转让等需要先行行政审批情况	无		
已知的重大信访、行政复议、行政诉讼的情况	无		
其他可能影响司法处置的规划、供地限制性情况	无		

不动产信息查询记录



查档编号 1662739331308_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	蒋国威	证件号	330625196904210013
本次不动产信息查询共 5 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	暨阳街道浣纱北路58幢101室		
	不动产单元号	330681901134GB00140F00130004		
	权利人	蒋国威		
	证件号	330625196904210013		
	省编号	BDC330681120209041831186		
	产权证号	浙(2020)诸暨市不动产权第0037637号		
	用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积26m ² /房屋所有 权面积142.50m ²
	共有情况	单独所有	登记时间	2020-09-16
	权利性质	出让/商品房		
	使用期限	-2062年10月17日		
抵押状况	1、抵押权人：嘉兴银行股份有限公司绍兴分行，抵押证明号：浙(2021)诸暨市不动产证明第0032842号，债权数额：186.5，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-08-11，抵押期限：2021年08月10日至2031年08月09日止。			
查封状况	1、查封机关：绍兴市越城区人民法院，查封文号：(2022)浙0602民初3436号，查封期限：2022年05月06日至2025年05月05日止。 2、查封机关：诸暨市人民法院，查封文号：(2022)浙0681执保733号，查封期限：2022年05月09日至2025年05月08日止。 3、查封机关：宁波市海曙区人民法院，查封文号：(2021)浙0203执6605号，查封期限：2022年05月13日至2025年05月12日止。 4、查封机关：诸暨市人民法院，查封文号：(2022)浙0681执保1096号，查封期限：2022年07月05日至2025年07月04日止。 5、查封机关：绍兴市柯桥区人民法院，查封文号：(2022)浙0603执保1752号，查封期限：2022年07月07日至2025年07月06日止。 6、查封机关：诸暨市人民法院，查封文号：(2022)浙0681执4711号，查封期限：2022年07月25日至2025年07月24日止。 7、查封机关：诸暨市人民法院，查封文号：(2022)浙0681执保1226号，查封期限：2022年07月26日至2025年07月25日止。			

动产清单

序号	项目	数量	单位	评估价	型号	尺寸
1	樱康厨宝电热水器	1	个	26	FEH8	
2	床 (1.5m*2m)+床垫+1个床头柜	2	套	460		0.4*0.5*0.6(h)
3	木柜	2	个	40		0.8*0.6*0.7(h)
4	实木柜	2	个	100		1*0.8*0.6(h)
5	木柜 (有门)	2	个	140		1.6*0.6*2.2(h) 1.6*0.7*2(h)
6	木柜 (上层无门)	1	个	40		1.2*0.3*2(h)
7	书桌	2	张	50		1.4*0.7*0.8(h) 1.2*0.6*0.9(h)
8	玻璃木柜	2	个	180		1.5*0.4*2(h) 1.5*0.6*2.2(h)
9	餐桌椅	1	套	240		餐桌+6把椅子
10	木沙发茶几	1	套	320		(木沙发1+1+3)+2 茶几
11	木雕茶几	1	个	80		0.5*0.5*0.6(h)
12	木柜	1	个	50		1.2*0.4*0.7(h)
13	办公桌	1	个	18		1*2*0.8(h)
14	电视柜	1	个	45		0.5*1.6*0.7(h)
15	澳柯玛浴霸	1	个	20		
16	木凳	2	个	10		0.4*0.3*0.5(h)
	合计			1819		

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：张逊
(执行事务合伙人)

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



土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级：一级

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：张逊

资信年度：2022年

有效期限：二〇二二年六月六日至二〇二三年六月五日

资信编号：2022-012

发证单位：浙江省土地估价师协会
2022年6月6日



浙江省土地估价师协会制

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，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人张进。

- 1 -

三、资产评估机构的股东基本情况、中盛的资产评估专业人员基本情况等重要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。

绍兴市财政所办公室 2020年7月1日印发

- 2 -

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。



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. 00201426

姓名 / Full name

任梦霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330682199207201040

注册号 / Registration No.

3320200021

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

2023-3-10

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. 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





资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：周琳杰

性别：男

登记编号：33190101

单位名称：浙江德联永业房地产土
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2019-07-25

年检信息：通过（2020-07-10）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-03-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孔建娟

性别：女

登记编号：33200022

单位名称：浙江德联永业房地产土
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-03-26

年检信息：通过（2022-04-18）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-10-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cn.cas.org.cn>