房地产估价报告

估价项目名称：宁波市镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号02室住宅房地产市场价值估价

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

房地产估价机构：浙江经纬房地产评估有限公司

注册房地产估价师：嵇　鲁（注册号：3320110097）

刘　彪（注册号：3320040298）

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十五日

估价报告编号：浙经纬[2022]估字第D05-06号

致估价委托人函

杭州市萧山区人民法院：

本公司接受贵院（2022）浙 0109 执 1665 号委托，已组织专业估价人员对宁波市镇海区招宝山街道大西门路 288 号皇家御都 2 号 02 室住宅房地产市场价值进行了估价。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：坐落于宁波市镇海区招宝山街道大西门路 288 号皇家御都 2 号 02 室住宅房地产（房屋建筑面积 308.13 平方米及相应土地使用权面积 106.18 平方米）。不动产权利人：宁波高运置业有限公司，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地。价值时点：2022 年 5 月 13 日。价值类型：市场价值。估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用科学合理的估价方法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价 **RMB728 万元**（大写：人民币**柒佰贰拾捌万元整**，取整至万元），单价 **RMB23618 元**/平方米。

浙江经纬房地产评估有限公司

二〇二二年五月二十五日

目　　录

第一部分 估价师声明.....4
第二部分 估价假设和限制条件.....5
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.....14
七、估价原则.....14
八、估价依据.....15
九、估价方法.....16
十、估价结果.....17
十一、注册房地产估价师.....17
十二、实地查勘期.....17
十三、估价作业期.....17
第四部分 附件.....18

第一部分 估价师声明

郑重声明：

1．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。

2．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。

3．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。

4．注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5．注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6．没有外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。

7．注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：

第二部分 估价假设和限制条件

（一）一般假设

1．根据估价人员从宁波市自然资源和规划局查询获取估价对象的查询记录，报告中载入的权属、建筑面积、用途等信息系上述材料确定，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及相关人员提供和估价人员查询获取的资料合法、真实、准确、完整。

2．注册房地产估价师对估价对象、以及相关的公共部位和公共设施进行了调查，没有发现设定地役权或其他影响使用的权利，但注册房地产估价师无法保证调查到的内容是其全部内容，假设估价对象、以及相关的公共部位和公共设施可以随房地产正常使用，没有设定地役权、居住权或其他影响使用的权利。

3．注册房地产估价师对估价对象产权明晰情况、手续齐全情况予以了充分关注，并进行了询问，但无法保证所调查到的内容是其全部内容，假设价值时点估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4．注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、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，假定估价对象房屋无安全隐患，没有质量缺陷，没有环境污染等因素影响。

5．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，追求各自利益的最大化；

（3）交易双方谨慎行事，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。

6．假设报告应用有效期内房地产市场供求关系、市场结构及房地产金融税收政策保持基本稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7．本次估价价值结论未考虑估价对象水费、电费、物业费、煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用对其市场价值的影响。

（二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象已抵押并被查封，但鉴于估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据规范 5.4.2 第 2 款，不考虑抵押、查封及行政限制等情况，假设估价对象不存在抵押、查封和其他优先受偿款，可在公开市场上自由转让。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等

用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定，本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1. 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。本报告估价结果仅对该估价目的负责，超出此范围和有效期使用，本评估机构不负法律责任。

2. 本估价报告的估价结果是满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值，请仔细阅读上述假设条件，避免因片面使用本报告的估价结论作出决策失误。

3. 本报告的估价结论包括宁波市镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号02室住宅房地产（房屋建筑面积308.13平方米及相应的土地使用权面积106.18平方米），不含债权债务、特许经营权等其他资产。本次评估不含车位。

4. 本次评估对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。具体税费负担情况以税务部门确定为准。

5. 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。

6．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，评估结果应进行相应调整后才可使用；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.经查询本物业存在物业欠费，本次估价结果未予考虑。

8．我们仅对估价对象房地产作一般性的查勘，并未对其结构、装修及设备设施等内在材料品质进行测试，本报告假设其足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

9．未经本公司同意，任何单位及个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告及其他书面形式中。

10．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，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

11．本估价报告由浙江经纬房地产评估有限公司负责解释。

12．本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起壹年。

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

地　　址：杭州市萧山区金城路 477 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司

办公地址：杭州市体育场路 508 号 6 楼南

法定代表人：施勤俭

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]011 号

有效期限：2019.06.06-2022.06.06

统一社会信用代码：91330000736021998T

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）估价对象财产范围

估价范围为宁波高运置业有限公司所属位于宁波市镇海区招宝山街道大西门路 288 号皇家御都 2 号 02 室住宅房地产（房屋建筑面

积 308.13 平方米及相应的土地使用权面积 106.18 平方米），不含债权债务、特许经营权等其他资产。

（二）估价对象区位状况：

1．位置状况：

（1）坐落：宁波市镇海区招宝山街道大西门路 288 号皇家御都 2 号 02 室；

（2）方位：估价对象位于宁波市镇海区招宝山街道，坐落于大西门路 288 号皇家御都，大西门路北侧方向；

（3）四至：估价对象东临金桂花苑，南至大西门路，西临河道，北至吉庆路；

（4）距离：估价对象距离宁波市人民政府约 13 公里，距离宁波站约 19.1 公里；

（5）楼幢：所在楼幢为皇家御都 2 号；

（6）楼层：估价对象为排屋，地上总楼层 3 层，地下总楼层 1 层；

（7）朝向：估价对象南北朝向。

2．交通状况

（1）道路状况：估价对象临大西门路、吉庆路，道路路面状况较好；

（2）出入可利用交通工具：区域交通便利，公交 371 路、372 路、定制 37 号线、微 26 路、351 路等多条线路和轨道交通 2 号线（聪园路站）均在附近设有停靠点，或采用其他交通工具出入；

（3）交通管制情况：目前大西门路、吉庆路双向通行，没有交通管制；

（4）停车方便程度：估价对象内设有地面和地下停车位，停车方便程度较高；

（5）交通通达度：宁波市道路纵横，交通发达，对内交通：公交、轨道交通，对外交通：距离宁波栎社国际机场约 27.3 公里。

3．外部配套设施状况

（1）基础设施：至价值时点，该宗地红线内外基础设施具备“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），并能满足生产生活需要；

（2）公共服务设施：估价对象周边以居住为主，公服配套设施完善，目前有学校（镇海区中心学校、张和祥小学、镇海区立人中学）、医院（镇海区中医院、宁波市镇海龙赛医院、北仑区第三人民医院）、超市（华润万家、英子）、银行（中国光大银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行）、维科招宝广场、印象里等。

4．周围环境状况

（1）自然环境：镇海区隶属于浙江省宁波市，位于宁波市境东北部，中国大陆海岸线中段，长江三角洲南冀，东海沿岸。东屏舟山群岛，西连宁绍平原，南接北仑港，北濒杭州湾，与上海一衣带水。陆地面积 246 平方千米，下辖 2 个镇 5 个街道。2013 年 1 月 29 日，中华人民共和国住房和城乡建设部列宁波市镇海区为第一批国家智慧城市试点；

（2）人文环境：估价对象周边以居住为主，居住氛围较好，人

文环境较好；

（3）景观：镇海区景观有招宝山、九龙湖等。

（三）估价对象土地实物状况

1. 面积：与估价对象相应的土地使用权面积 106.18 平方米；

2. 土地形状：估价对象所在小区宗地土地形状较规则；

3. 地形、地势：根据估价人员实地查勘，估价对象宗地内地形地势平坦，地势与周边地块和相邻道路相持平。自然排水状况良好，没有洪水淹没可能；

4. 土壤、地质：没有迹象表明土壤受过污染；地基地质条件适于建筑，无不良地质现象；

5. 土地开发程度：至价值时点，宗地内达到“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及场地平整，已开发成熟地，其土地上已建成住宅小区，目前处于正常使用中。

（四）估价对象建筑实物状况

1. 建筑规模：宁波市镇海区招宝山街道大西门路 288 号皇家御都 2 号 02 室证载建筑面积 308.13 平方米，分摊建筑面积 13.14 平方米；

2. 建筑结构：钢筋混凝土；

3. 设备设施：具备水、电、卫等管线；

4. 装饰装修：毛坯，地面水泥，墙面水泥，顶面刷白；

5. 空间布局、层高：估价对象内部-1 层为二室一厅，内部 1 层为二厅一厨一卫一洗衣房一北阳台，内部 2 层为二室二卫一衣帽间二露台，内部 3 层为一室一厅一卫一露台，正常层高；

6. 建筑用途、建筑功能：设计用途：住宅，实际用途：住宅；实际建筑功能按住宅功能设计；

7. 外观：整幢建筑物外墙为石材、墙砖饰面，铝合金窗；

8. 新旧程度：房屋建成年份约为 2013 年，根据估价人员实地查勘，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常，建筑物结构构件完好，管道基本畅通，现状良好，建筑物功能符合使用要求，使用正常，建筑物属于完好房。

（五）估价对象权益状况

根据《镇海区不动产登记情况证明》编号：G20220513-0015100，其登记情况如下：

房产信息：坐落：镇海区招宝山街道大西门路 288 号皇家御都 2 号 02 室；权利人：宁波高运置业有限公司，权证号：浙（2018）宁波市（镇海）不动产权第 0030340 号，面积：土地使用权面积 106.18 ㎡/房屋建筑面积 308.13 ㎡，分摊建筑面积 13.14 ㎡，登记时间：2018-07-16，抵押查封情况：有查封，有抵押；

土地信息：土地用途：城镇住宅用地；土地权利性质：出让。

租赁或占用情况：未发现估价对象存在租约，价值时点估价对象处于空置中。

五、价值时点

《杭州市萧山区人民法院委托书》对价值时点没有特殊要求，结合本次估价的估价目的，确定以实地查勘日二〇二二年五月十三日为

价值时点。

六、价值类型

本报告提供的房地产评估价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

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

本次估价时，我们遵循了以下估价原则：

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．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。

4．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。

5．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：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）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

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. 《中华人民共和国城乡规划法》；

5. 《资产评估法》；

6.《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》;

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》；

8. 其他有关法律、法规和政策及地方性法规、政策。

（二）本次估价所依据的有关估价的标准

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. 其他有关估价标准。

（三）估价委托人与相关权利人提供的文件资料

1. 《杭州市萧山区人民法院委托书》；

2. 估价委托人提供的其他有关资料。

（四）房地产估价机构收集的有关资料

1. 估价人员向宁波市自然资源和规划局查询的《镇海区不动产登记情况证明》编号：G20220513-0015100;

2．实地查勘资料、市场调查资料；

3．估价人员收集的其他资料；

4．本公司房地产估价规范与技术参数。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 要求，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为住宅房地产，该区域类似房地产的交易实例较多，可以采用比较法；近年房价上涨较快，而租金水平上涨滞后，经调查分析，估价人员认为，该区域投资者的预期收益不在于目前的租金水平，而在于日后升值潜力，该区域的租金水平不能反映其真实的市场价值，故收益法不宜采用。而估价对象属于已建成住宅用房，无更新改造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法；同时该区域房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，成本法不宜采用。故在充分收集评估所需资料基础上，本次估价采用比较法进行测算。

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。

十、估价结果

根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用比较法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价 **RMB728 万元**（大写：人民币**柒佰贰拾捌万元整**，取整至万元），单价 **RMB23618** 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：嵇　鲁　3320110097

中国注册房地产估价师：刘　彪　3320040298

十二、实地查勘期

自 2022 年 5 月 13 日起至 2022 年 5 月 13 日

十三、估价作业期

自 2022 年 5 月 13 日起至 2022 年 5 月 25 日止。

第四部分 附件

一、估价对象位置示意图；

二、估价对象照片；

三、《杭州市萧山区人民法院委托书》复印件；

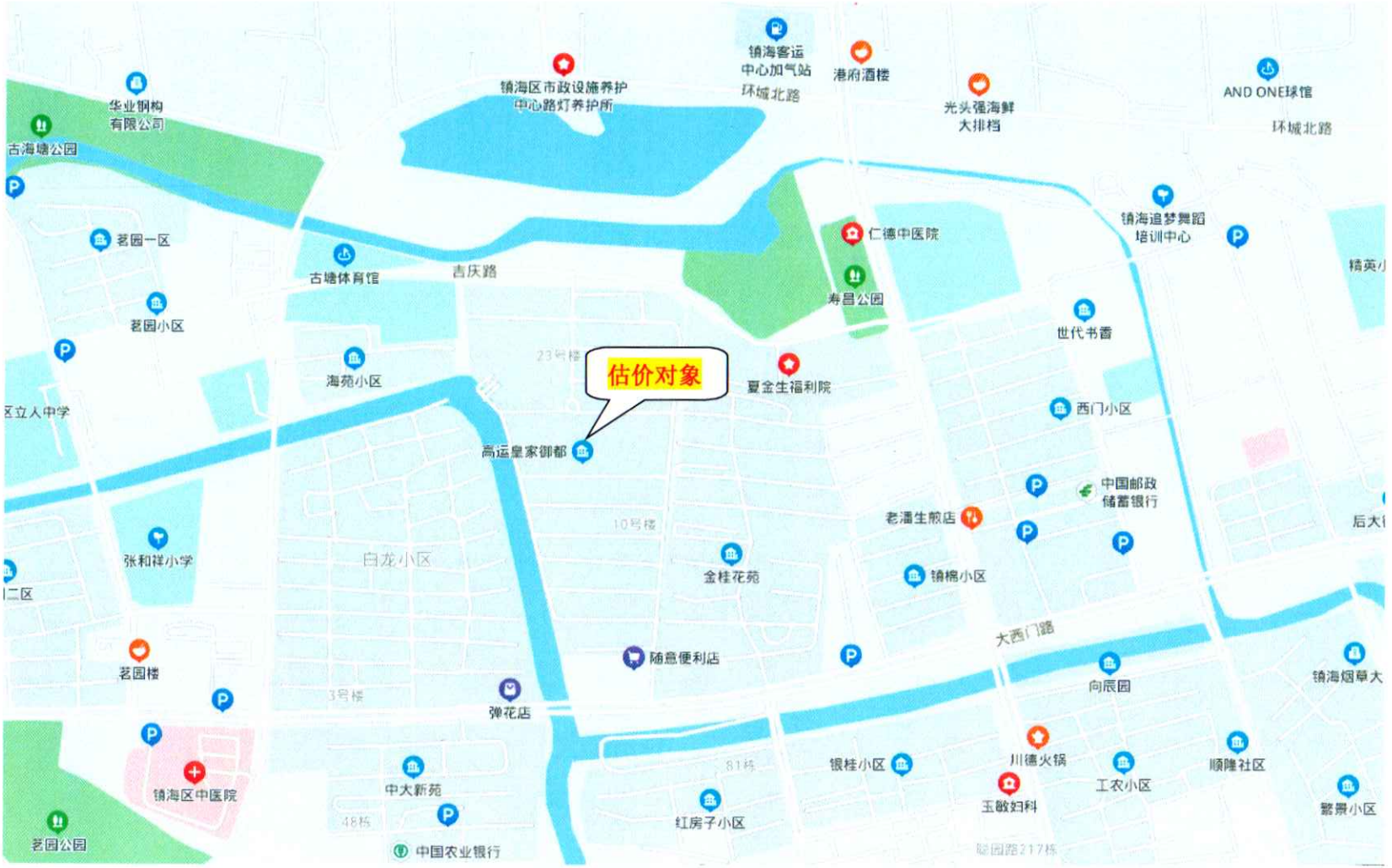
四、估价对象《镇海区不动产登记情况证明》编号：G20220513-0015100 复印件；

五、房地产估价机构《营业执照》复印件；

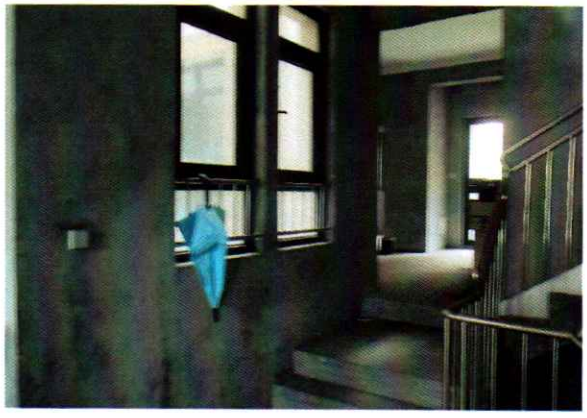
六、《房地产估价机构备案证书》复印件；

七、《房地产估价师注册证书》复印件。

估价对象位置示意图


估价对象
高运皇家御都
镇海区市政设施养护中心路灯养护所
镇海客运中心加气站
港府酒楼
光头强海鲜大排档
AND ONE球馆
环城北路
华业钢构有限公司
古海塘公园
茗园一区
茗园小区
古塘体育馆
吉庆路
海苑小区
仁德中医院
寿昌公园
镇海追梦舞蹈培训中心
世代书香
夏金生福利院
西门小区
区立人中学
中国邮政储蓄银行
老潘生煎店
张和祥小学
白龙小区
金桂花苑
锦棉小区
大西门路
茗园楼
随意便利店
弹花店
向辰园
镇海烟草大
镇海区中医院
中大新苑
银桂小区
川德火锅
工农小区
顺隆社区
玉敏妇科
红房子小区
繁景小区
茗园公园
中国农业银行

估价对象照片



杭州市萧山区人民法院

委托书

（2022）浙0109执1665号

浙江经纬房地产评估有限公司：

我院在执行中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司与高运控股集团有限公司，新坐标投资集团有限公司，杭州高运园林绿化工程有限公司，杭州高运混凝土有限公司，宁波高运置业有限公司，李海芬，李金洋 金融借款合同纠纷一案中，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。

需评估的财产如下：

宁波高运置业有限公司名下位于宁波市镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号02、03室的房屋、室内固定装修及相应分摊面积的国有土地使用权，权证号：浙（2018）宁波市（镇海）不动产权第0030340、0030341号。

杭州市萧山区人民法院

电子公章

2022年05月06日

镇海区不动产登记情况证明

编号： G20220513-0015100

根据 购房申请人申请，经本不动产登记机构查询，申请人： 杭州市萧山区人民法院 ，

证件编号 ： 及其所提供的家庭成员情况表如下：

序号	与申请人关系	被查询人	证件类型	证件号码
1				

截止 2022年05月13日 该申请人~~及家庭成员~~指定的不动产登记情况为： 2 套房子。

具体情况 如下：

房产信息：

1、坐落：镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号02室，权利人：宁波高运置业有限公司，权证号：浙(2018)宁波市(镇海)不动产权第0030340号，面积：土地使用权面积106.18㎡/房屋建筑面积308.13㎡，分摊建筑面积：13.14㎡，登记时间：2018-07-16，抵押查封情况：有查封，有抵押

2、坐落：镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号03室，权利人：宁波高运置业有限公司，权证号：浙(2018)宁波市(镇海)不动产权第0030341号，面积：土地使用权面积106.18㎡/房屋建筑面积308.13㎡，分摊建筑面积：13.14㎡，登记时间：2018-07-16，抵押查封情况：有查封，有抵押

土地信息： 土地用途：城镇住宅用地。土地权利性质：出让。

此证明仅供 信息查询 参考，盖章有效，有效期为一个月。

备注：以上不动 产登记信息查询的范围：镇海区

宁波市自然资源和规划局

2022年05月13日

附件：

房产信息：

1、房产抵押情况：

产权人宁波高运置业有限公司，权证号浙(2018)宁波市(镇海)不动产权第0030340号，位于镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号02的房产已抵押给中国农业银行股份有限公司萧山分行，债权金额501万。登记证明号为浙(2018)宁波市(镇海)不动产证明第0009451号，抵押登记时间2018年07月26日，债权确定期间2018年07月24日至2020年07月23日。

房产查封情况：

产权人宁波高运置业有限公司，权证号浙(2018)宁波市(镇海)不动产权第0030340号，位于镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号02的房产已于2022年03月14日被杭州市萧山区人民法院查封，查封文号（2022）浙0109执1665号，查封期限2022年03月14日至2025年03月13日。

2、房产抵押情况：

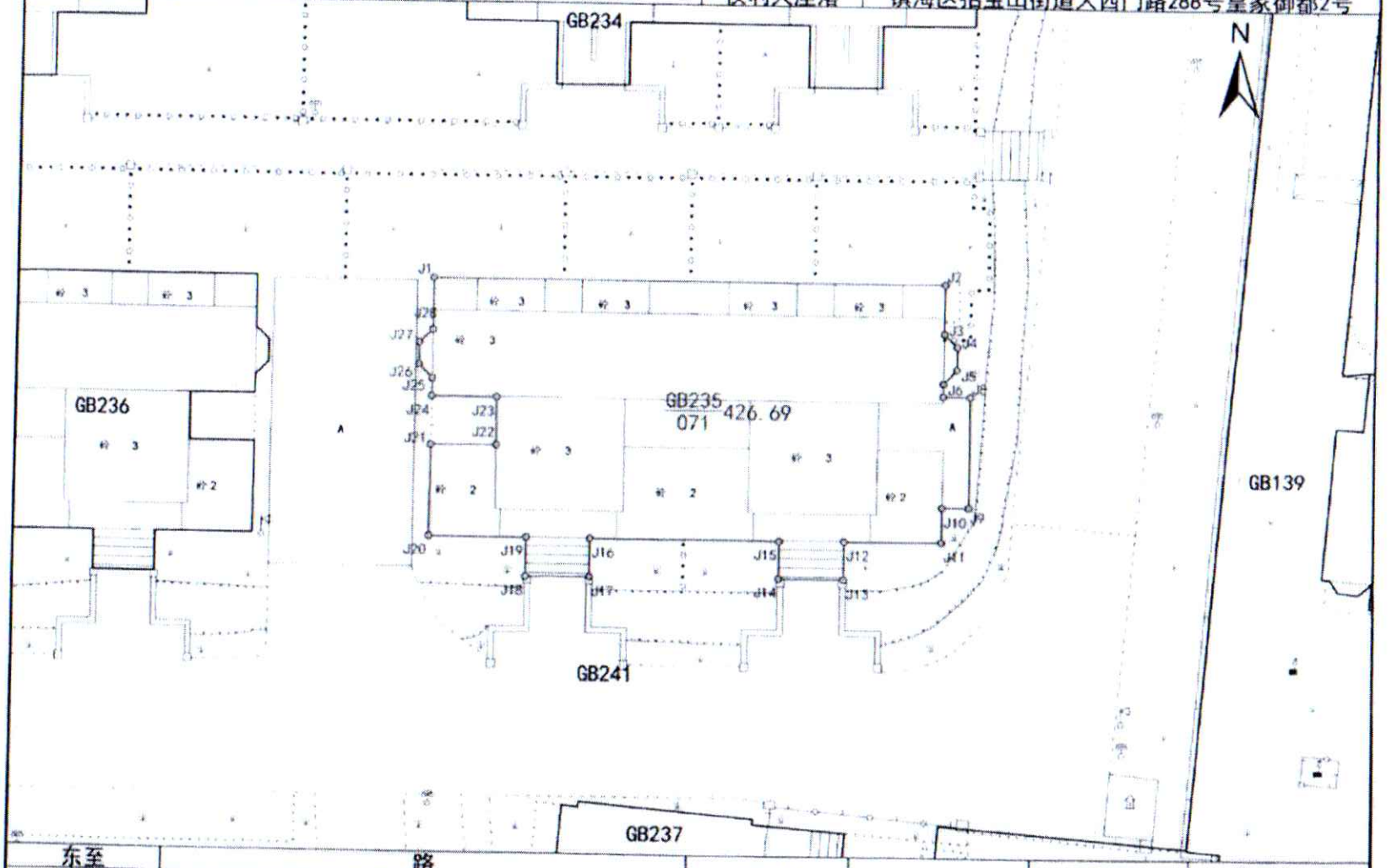
产权人宁波高运置业有限公司，权证号浙(2018)宁波市(镇海)不动产权第0030341号，位于镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号03的房产已抵押给中国农业银行股份有限公司萧山分行，债权金额501万。登记证明号为浙(2018)宁波市(镇海)不动产证明第0009452号，抵押登记时间2018年07月26日，债权确定期间2018年07月24日至2020年07月23日。

房产查封情况：

产权人宁波高运置业有限公司，权证号浙(2018)宁波市(镇海)不动产权第0030341号，位于镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号03的房产已于2022年03月14日被杭州市萧山区人民法院查封，查封文号（2022）浙0109执1665号，查封期限2022年03月14日至2025年03月13日。

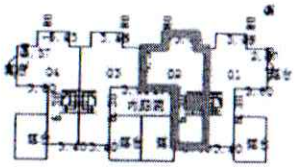
宗地图

宗地编号	330211001003GB00235	权利人名称	
图幅编号	115.50-618.75	权利人座落	镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号

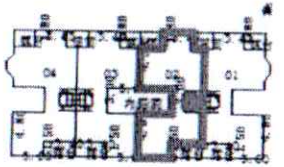


东至	路	比例尺	1:300	地图单位	米/平方米
南至	皇家御都1号				
西至	皇家御都3号	绘图员	郑嘉	绘图日期	2014年 10月 31日
北至	皇家御都5号	审核员	孙颖超	审核日期	2014年 10月 31日

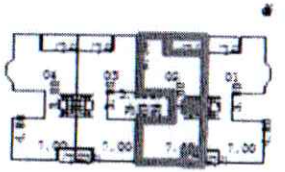
房产分户图



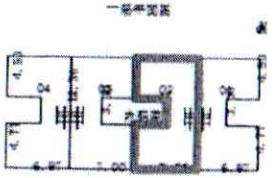
三层平面图



二层平面图



一层平面图

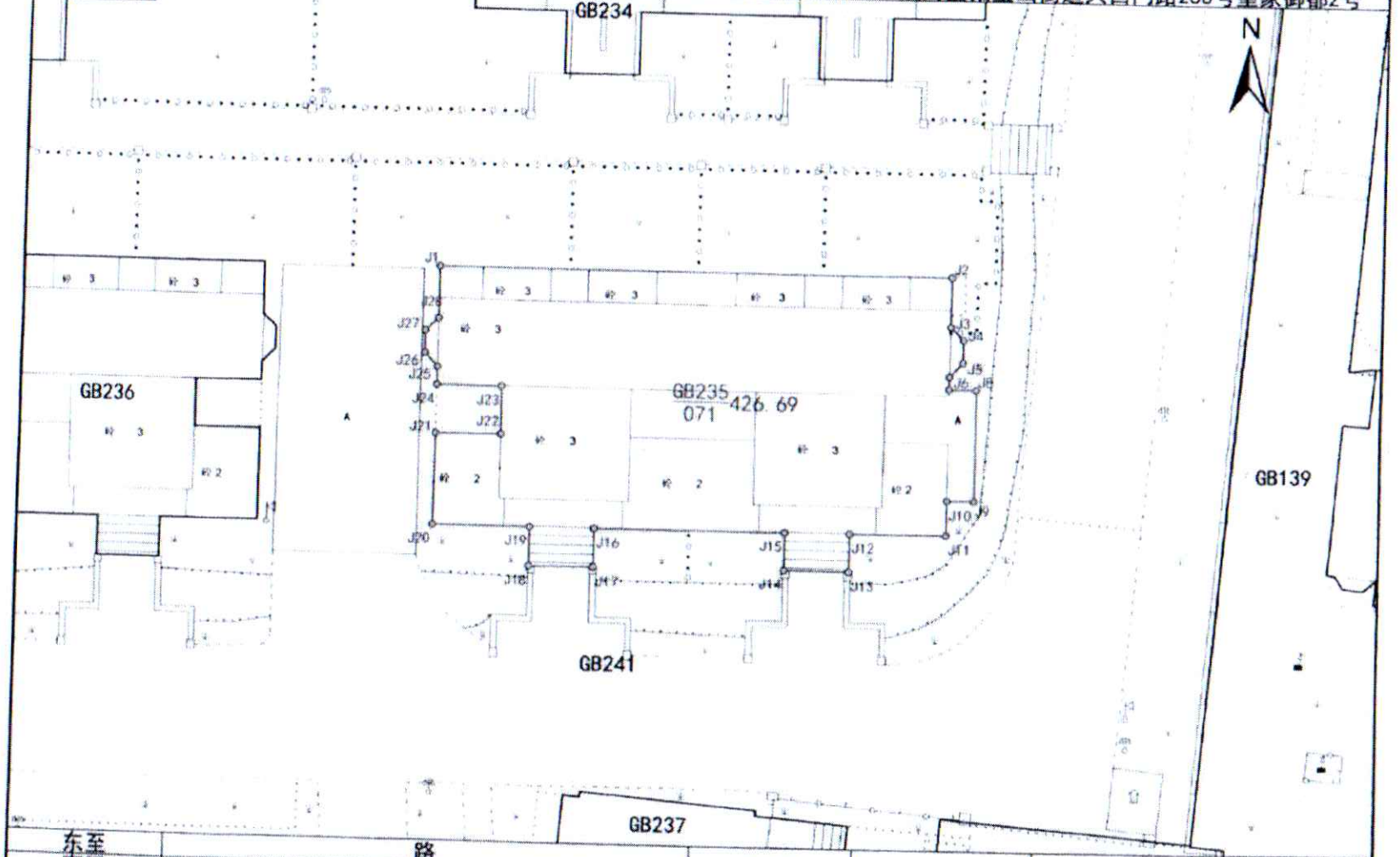


地下一层平面图

不动产单元号	330211001003GB00235F00010003	坐落	区招宝山街道大西门路288号皇家御都			幢号	054	房号	02	房屋结构	
制图日期	2018年07月13日	测绘单位		比例尺	1 : 585	总层数	4	层次	-1	建成年份	

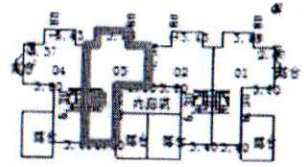
宗地图

宗地编号	330211001003GB00235	权利人名称	
图幅编号	115.50-618.75	权利人座落	镇海区招宝山街道大西门路288号皇家御都2号

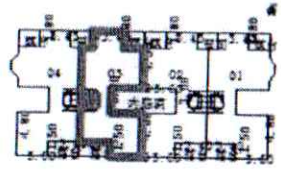


东至	路	比例尺	1:300	地图单位	米/平方米
南至	皇家御都1号	绘图员	郑嘉	绘图日期	2014年 10月 31日
西至	皇家御都3号	审核员	孙颖超	审核日期	2014年 10月 31日
北至	皇家御都5号				

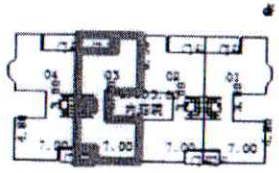
房产分户图



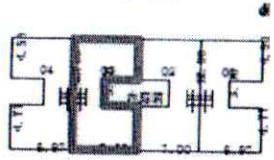
五层平面图



三层平面图



一层平面图



地下一层平面图

不动产单元号	330211001003GB00235F00010002	坐落	区招宝山街道大西门路288号皇家御都		幢号	054	房号	03	房屋结构	
制图日期	2018年07月13日	测绘单位		比例尺	1 : 585	总层数	4	层次	-1	建成年份	