

浙江省杭州市钱塘区（原杭州经济技术开发区）幸福雅苑

6幢1单元1304室

涉执住宅房地产处置司法估价报告

杭永房地估（2022）字第 SF062630 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE & ASSET APPRAISERS CO.LTD



涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：杭永房地估（2022）字第 SF062630 号

估价项目名称：浙江省杭州市钱塘区（原杭州经济技术开发区）幸福雅苑

6 幢 1 单元 1304 室涉执住宅房地产处置司法估价报告

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

估价机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

马祖明 中国注册房地产估价师 注册号：3320200060

王良军 中国注册房地产估价师 注册号：3320080093

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十日



致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院：

本公司受贵院委托，委派注册房地产估价师马祖明、王良军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：沈文坚单独所有的位于浙江省杭州市钱塘区（原杭州经济技术开发区）幸福雅苑6幢1单元1304室住宅房地产。证载房屋建筑面积为55.69平方米，国有建设用地使用权面积为5平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为国有建设用地使用权划拨/农居公寓。

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，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。

三、价值时点：二〇二二年六月十五日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法和成本法

六、估价结果：经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年六月十五日的市场价值为人民币**163万元**，大写为人民币**壹佰陆拾叁万元整**。

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二〇二二年六月二十日





特别提示：

（一）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；

（四）在估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；

（五）当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的依据、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议，本公司将根据异议进行复核并作出书面说明。



目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	2
二、估价的限制条件	2
第三部分 房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	16



第四部分 附 件17

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构资信等级证书影印件
- 8、估价人员注册证书影印件



第一部分 估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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、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。

4、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。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师马祖明、王良军已于2022年6月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

马祖明 中国注册房地产估价师 注册号：3320200060

王良军 中国注册房地产估价师 注册号：3320080093



第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设和说明

1、估价委托人提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》、《分户图》、《杭州经济技术开发区农居多层公寓建设管理中心宗地图》、《契税完税情况联系单》复印件等相关资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及当事人提供的资料合法、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《杭州市不动产登记信息查询记录》和《分户图》复印件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、本估价报告中的估价对象房地产市场价值未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象可能存在的原有租赁权、用益物权、担保物权、其他优先受偿权及占有使用情况的影响。

7、本估价报告中的评估价值不包含标的物所有人在交易中应缴纳的各项税费。拍卖成交后过户产生的税费依据浙高法执[2020]6号“关于印发《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”及税务相关管理部门规定为准，也不包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提请报告使用人注意。

8、根据松合幸福雅苑物业管理处于2022年6月15日出具的《物业费欠费》记载，估价对象6-1-1304住户2022年1月到6月共计拖欠物业费501.21元。本估价报告中估价结果未扣除存在物业费及可能存在的能耗费、电费、水费及燃气费等费用，提请报告使用人注意。

9、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。

10、估价对象权利性质为国有建设用地使用权划拨，本估价报告中的估价结果未考虑估价对象所需缴纳的土地出让金，提请报告使用人注意。

11、本估价报告中的估价结果包含估价对象房屋所有权价值、国有建设用地使用权价值及室内固定装饰装修价值，提请报告使用人注意。

(二) 未定事项假设



本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。估价对象已设定抵押权，且已受司法限制。本次评估是以未设定抵押和司法限制为前提，且法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，不动产坐落为杭州经济技术开发区幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室；注册房地产估价师现场查勘时，估价对象房屋坐落为下沙幸福雅苑（松合幸福雅苑 B 区）6 幢 1 单元 1304 室，本次估价注册房地产估价师是以估价对象为同一房地产为前提，提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供权属证明原件，本次估价假定估价委托人提供的相關权属资料复印件与原件记载的内容相符。

二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告使用期限内使用。本估价报告使用期限为壹年（自二〇二二年六月二十日至二〇二三年六月十九日）。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。



3、本估价报告必须完整使用方为有效。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、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人和诉讼参与人之外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

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。因此可能出现个别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、本估价报告由杭州永正房地产土地资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：杭州市余杭区人民法院

委托方代表：管晓娇

二、房地产估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

住 所：浙江省杭州市上城区平海路 37 号

邮编：310006

联系电话：0571-87033961

联系地址：浙江省杭州市拱墅区朝晖路 182 号国都发展大厦 1 号楼 2601 室

Http://www.hread.com

E-mail:yz@hread.com

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007 号

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001 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

估价对象为浙江省杭州市钱塘区（原杭州经济技术开发区）幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室住宅房地产，房屋建筑面积为 55.69 平方米，国有建设用地使用权面积为 5 平方米。评估范围包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修，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。

2、房地产权利状况

（1）房屋权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX005-010587 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象不动产坐落为杭州经济技术开发区幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室，用途为城镇住宅用地/住宅，建筑面积为 55.69 平方米，土地使用权面积为 5 平方米。限制信息：房产：有查封，有抵押，土地：有查封，有抵押。宗地号：330104104008GB00041。

估价对象不动产状况：估价对象权利人为沈文坚，权证号（证明号）为杭房权证经移字第 15094734 号，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为农居公寓，共有情况为单独所有，登记日期为 2015 年 07 月 28 日，权利状态为现状。附记记载：农转居公寓。



（2）土地权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX005-010588 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象不动产坐落为经济技术开发区幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室，用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 5 平方米。限制信息：土地：有查封，有抵押，宗地号：330104104008GB00041。

估价对象不动产状况：估价对象权利人为沈文坚，权证号（证明号）为杭经国用（2015）第 011540 号，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为国有建设用地使用权划拨，登记日期为 2015 年 08 月 19 日，权利状态为现状。附记记载：1、因拆迁，土地使用权人变更为沈文坚；2、土地使用权类型为划拨；3、新土地证号为杭经国用（2015）第 011540 号。

（3）抵押权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX005-010587、2022-DJZX005-010588 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象已设定抵押权，抵押状况如下：

抵押权人为浙江稠州商业银行股份有限公司杭州余杭支行，登记证明号为浙（2019）杭州市不动产证明第 0006652 号，抵押方式为最高额抵押，债权数额为 360 万元，登记日期为 2019 年 01 月 17 日，债务履行期限（债权确定期间）为 2019 年 01 月 17 日起 2020 年 01 月 17 日止。

至价值时点，未见抵押注销凭证。

（4）查封权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX005-010587、



2022-DJZX005-010588 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象查封状况如下：

查封状况	查封文号	(2019)浙0110执保1277号
	查封期限	2019年06月14日起2022年06月13日止
	查封机关	杭州市余杭区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0103执1614号
	查封期限	2021年06月09日起2024年06月08日止
	查封机关	杭州市下城区人民法院
查封状况	查封文号	杭公(刑)封字[2021]00016号(决定书) 杭公(刑)封通字[2021]00013(协执)
	查封期限	2021年06月16日起2023年06月15日止
	查封机关	杭州市公安局
查封状况	查封文号	(2019)浙0110执9809号
	查封期限	2022年06月14日起2025年06月13日止
	查封机关	杭州市余杭区人民法院

(5) 居住权状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX005-010587、2022-DJZX005-010588 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象居住权状况为无。

(6) 异议状况



根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX005-010587、2022-DJZX005-010588 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象异议状况为无。

3、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象土地座落于浙江省杭州市钱塘区（原杭州经济技术开发区）幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室，所在小区宗地东临松华路，南临学林街，西邻松合路，北临云沙街。用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 5 平方米，土地利用现状为住宅用地。

估价对象所在小区土地形状较规则，宗地地势平坦，地质、水文状况一般，土地平整，基础设施完备，较适宜作为住宅用地。

(2) 建筑物实物状况

估价对象房屋坐落于浙江省杭州市钱塘区（原杭州经济技术开发区）幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室，建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑形式为高层，空间形式为平层，房屋建筑面积 55.69 平方米，其中套内面积 43.71 平方米，分摊面积 11.98 平方米，设计用途为住宅，地上层数 26 层，地下层数 1 层，所在层次为 13 层，房屋层高约为 2.8 米，估价对象所在房屋共设置 1 个单元，所在单元格局为两梯六户。实地查勘时，估价对象室内平面布局设置 2 室 1 厅 1 卫 1 厨 1 阳台，中间套。估价对象厅堂地面装饰地砖，墙面装饰乳胶漆、面砖，顶面装饰乳胶漆；卧室地面装饰地砖，墙面装饰乳胶漆、面砖，顶面装饰乳胶漆；卫生间地面装饰地砖，墙面装饰面砖，



顶面装饰吊顶，配备坐便器、台盆等卫生洁具；厨房地面装饰地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰吊顶，配备厨房上下柜等厨房设施。设施设备有供电设施、供水设施、卫浴设施等，房屋朝向朝南，通风、采光情况一般。

估价对象房屋建成于 2013 年，处于空置状态，装修成新一般，使用维护状况一般，为完好房，设施设备完备，房屋平面布置一般。

4、 房地产区位状况

位置状况：估价对象座落于幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室，位于浙江省杭州市钱塘区（原杭州经济技术开发区），所在小区宗地东临松华路，南临学林街，西邻松合路，北临云沙街，距离金沙湖公园约 1.0 公里，朝向朝南，位于第 13 层，中间套。

交通状况：道路状况一般，出入可利用公交车、地铁（1 号线）、公共自行车、出租车、自驾车等交通工具，所在小区设地下停车库并设有地面停车位，停车情况一般，交通管制情况：无。

环境状况：自然环境一般，人文环境一般，景观一般，环境一般。

配套设施状况：基础设施完备，公共服务设施完备，物业管理一般，楼盘品质一般。

五、价值时点

价值时点为二〇二二年六月十五日。

注册房地产估价师实地查勘估价对象之日作为价值时点。



六、价值类型

本项估价确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。

市场价值：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

本项估价遵循独立、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。

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。

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。

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。

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。

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。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；



- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- 6、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- 9、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）；
- 10、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）；
- 11、浙江省高级人民法院印发《关于民事诉讼中委托鉴定、评估管理工作指引》的通知（浙高法（2021）119 号）；
- 12、“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知”（中房学（2021）37 号）；
- 13、“关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的通知”（浙估协（2021）3 号）；
- 14、“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）；
- 15、《杭州市余杭区人民法院委托书》（（2019）浙 0110 执 9809 号）；
- 16、估价对象房地产权属证明资料；



17、 委托人提供的其他相关资料；

18、 本公司注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料。

九、 估价方法

1、 房地产市场价值采用比较法和收益法进行估价测算。

(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。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 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。

根据估价对象实际情况，本次估价采用报酬资本化法中的持有加转售模式，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值



A_i —房地产期间收益

V_t —期末转售收益

Y_i —未来第*i*年的报酬率

Y_t —期末报酬率

t —持有期

2、室内固定装饰装修价值采用成本法，即根据相关固定装饰装修工程量乘单价结合成新率综合确定，用公式表示：

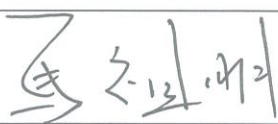

室内固定装饰装修=室内固定装饰装修工程量×单价×成新率。

然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产价值进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

十、估价结果

位于浙江省杭州市钱塘区（原杭州经济技术开发区）幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室住宅房地产，房屋建筑面积为 55.69 平方米，国有建设用地使用权面积为 5 平方米，确定估价对象在价值时点二〇二二年六月十五日的市场价值为人民币 163 万元，大写为人民币壹佰陆拾叁万元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马祖明	3320200060		2022 年 6 月 20 日
王良军	3320080093		2022 年 6 月 20 日



十二、实地查勘期

二〇二二年六月十五日

十三、估价作业期

自二〇二二年六月九日至二〇二二年六月二十日



第四部分 附 件

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构资信等级证书影印件
- 8、估价人员注册证书影印件

杭州市余杭区人民法院

委托书

(2019)浙0110执9809号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司：

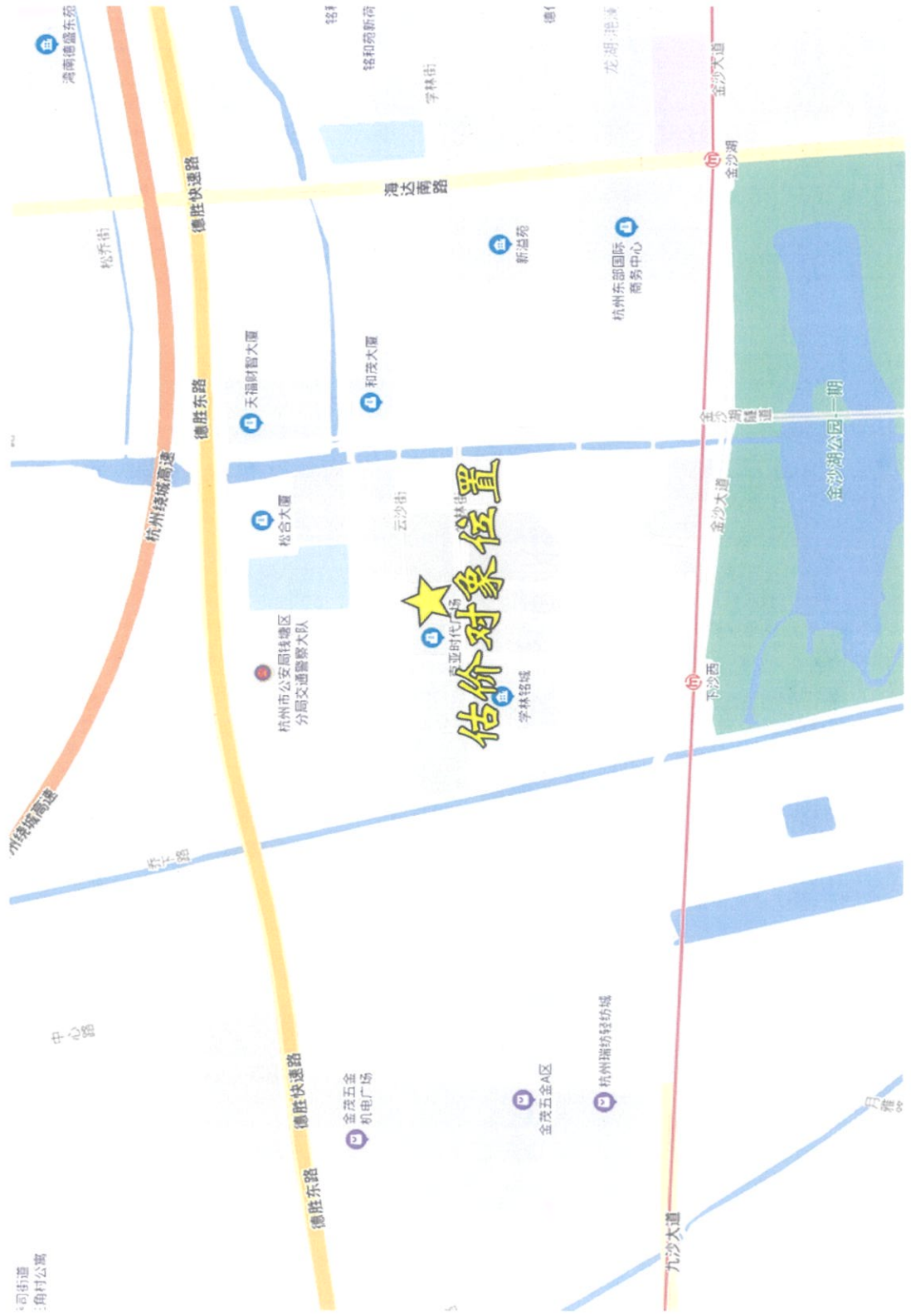
我院在执行浙江稠州商业银行股份有限公司杭州余杭支行与杭州天云建筑工程有限公司,董法忠,沈文坚 金融借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

幸福雅苑 6 幢 1 单元 1304 室,幸福雅苑 6 幢 1 单元 2405 室。



估价对象平面位置图



估价对象实景照片



估价对象小区入口



估价对象外立面



估价对象外立面



估价对象外立面



估价对象楼幢号



估价对象单元门

估价对象实景照片



估价对象内实景



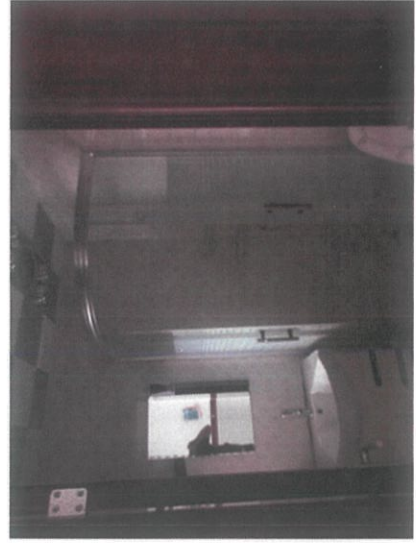
估价对象内实景



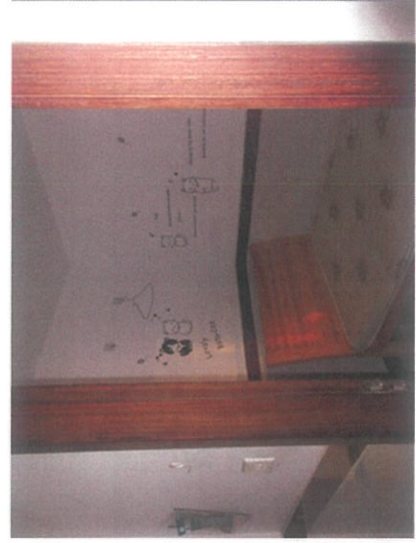
估价对象内实景



估价对象内实景



估价对象内实景



估价对象内实景

杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号：2022-DJZX005-010587

依 杭州市余杭区人民法院 申请查询坐落于 杭州经济技术开发区幸福雅苑6幢1单元1304室 的不动产登记信息，经查询杭州市不动产登记信息管理系统，结果如下：

不动产坐落	杭州经济技术开发区幸福雅苑6幢1单元1304室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积(m ²)	55.69	土地使用权面积(m ²)	5.0	使用期限	--
限制信息	房产:有查封,有抵押,土地:有查封,有抵押					宗地号	330104104008GB0004
不动产状况	权利人	沈文坚					
	权证号(证明号)	杭房权证经移字第15094734号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		农居公寓		
	共有情况	单独所有	登记日期		2015年07月28日		
	权利状态	现状					
	附记	农转居公寓					
抵押状况	抵押权人	浙江稠州商业银行股份有限公司杭州余杭支行	登记证明号	浙(2019)杭州市不动产证明第0006652号			
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	360万元			
	登记日期	2019年01月17日	债务履行期限(债权确定期间)	2019年01月17日起2020年01月17日止			
	附记	杭州市规划和自然资源局档案室					
查封状况	查封文号	杭公(刑)封字(2019)00004号					
	查封期限	2019年03月12日起2021年03月11日止					
	查封机关	杭州市公安局					
查封状况	查封文号	(2019)浙0110执保1277号					
	查封期限	2019年06月14日起2022年06月13日止					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)浙0103执1614号					
	查封期限	2021年06月09日起2024年06月08日止					
	查封机关	杭州市下城区人民法院					
查封状况	查封文号	杭公(刑)封字[2021]00016号(决定书) 杭公(刑)封通字[2021]00013(协执)					
	查封期限	2021年06月16日起2023年06月15日止					
	查封机关	杭州市公安局					
查封状况	查封文号	(2019)浙0110执9809号					
	查封期限	2022年06月14日起2025年06月13日止					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					

居住权状况	无
异议状况	无

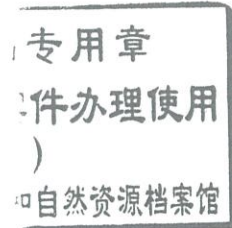
该记录依申请用于 法院委托评估 。



说明：

- 1、本查询记录范围为办理过登记的不动产登记信息（不含预售合同备案信息），涵盖杭州市上城区、拱墅区、西湖区、钱塘区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区和淳安县、桐庐县、建德市。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。

印章



杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

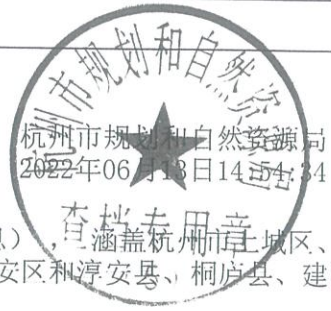
编号：2022-DJZX005-010588

依 杭州市余杭区人民法院 申请查询坐落于 经济技术开发区幸福雅苑6幢1单元1304室 的不动产登记信息，经查询杭州市不动产登记信息管理系统，结果如下：

不动产坐落	经济技术开发区幸福雅苑6幢1单元1304室						
用途	城镇住宅用地 ;商服用地	建筑面积 (m ²)	--	土地使用权 面积 (m ²)	5	使用期限	--
限制信息	土地:有查封,有抵押				宗地号	330104104008GB00041	
不动产状况	权利人	沈文坚					
	权证号 (证明号)	杭经国用(2015)第011540号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	国有建设用地使用权划拨			
	共有情况	--	登记日期	2015年08月19日			
	权利状态	现状					
	附记	1、因拆迁,土地使用权人变更为沈文坚; 2、土地使用权类型为划拨; 3、新土地证号为杭经国用(2015)第011540号。					
抵押状况	抵押权人	浙江稠州商业银行股份有限公司杭州余杭支行	登记证明号	浙(2019)杭州市不动产权证明第0006652号			
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	(1)	360万元		
	登记日期	2019年01月17日	债务履行期限 (债权确定期间)	自2019年01月17日起至2020年01月17日止			
	附记	--					
查封状况	查封文号	杭公(刑)封字(2019)00004号					
	查封期限	2019年03月12日起2021年03月11日止					
	查封机关	杭州市公安局					
查封状况	查封文号	(2019)浙0110执保1277号					
	查封期限	2019年06月14日起2022年06月13日止					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)浙0103执1614号					
	查封期限	2021年06月09日起2024年06月08日止					
	查封机关	杭州市下城区人民法院					
查封状况	查封文号	杭公(刑)封字[2021]00016号(决定书) 杭公(刑)封通字[2021]00013(协执)					
	查封期限	2021年06月16日起2023年06月15日止					
	查封机关	杭州市公安局					
查封状况	查封文号	(2019)浙0110执9809号					
	查封期限	2022年06月14日起2025年06月13日止					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					

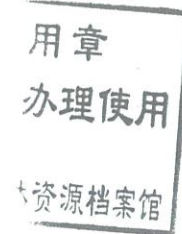
居住权状况	无
异议状况	无

该记录依申请用于 法院委托评估 。



说明：

- 1、本查询记录范围为办理过登记的不动产登记信息（不含预售合同备案信息），涵盖杭州市上城区、拱墅区、西湖区、钱塘区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区和淳安县、桐庐县、建德市。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息，需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。



5元

中国印花税

房地产平面图

图幅号

上述材料共 4 页
 复印件 2015-09805
 如有出入，以档案原件为准
 杭州市规划和自然资源档案馆
 材料专用章(1) 2014年6月



分户图

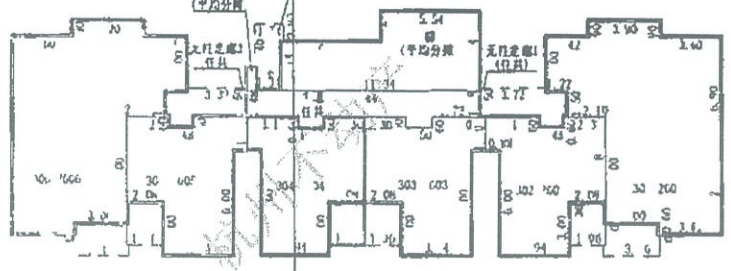
名称	杭川经济技术开发区中雅苑6幢1单元1304室			地号	15111410370
结构	钢筋混凝土	建成年份	2013	套内面积(m ²)	43.71
层数	地上	设计用途	住宅	分摊面积(m ²)	11.98
	地下	层数	1	建筑面积(m ²)	55.69

办案
该件仅用

杭州市

杭州市规划和自然资源档案馆
 档案复制件专用章

办案查档专用章
 该件仅用于案件办理使用
 杭州市规划和自然资源档案馆



三至二十六层平面图

源档案馆
专用章

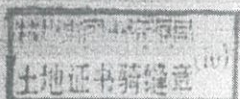
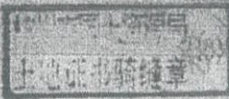
杭川市房地产测绘公司



013

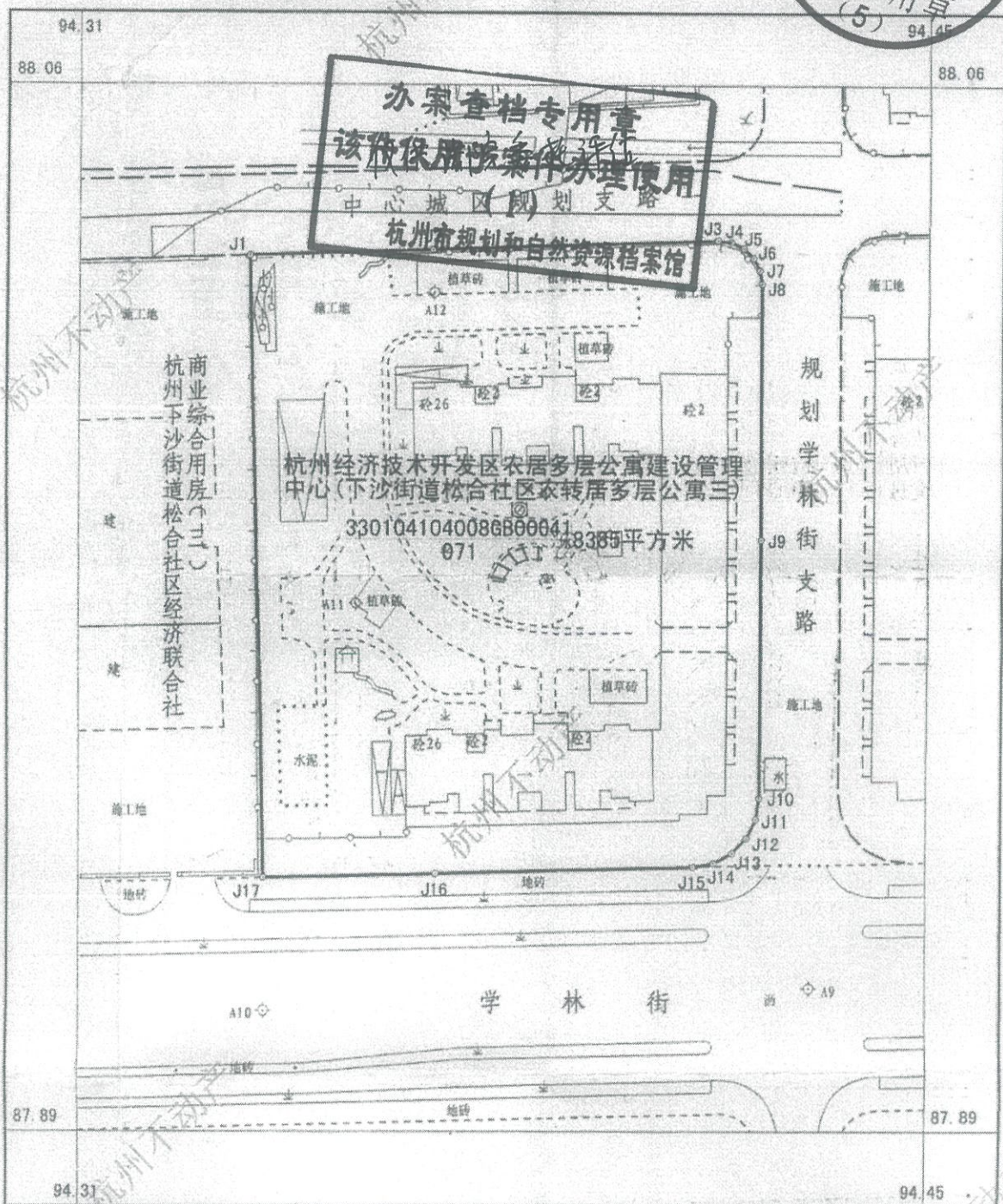
1 500

2014-03-28



杭州经济技术开发区农居多层公寓建设管理中心宗地图

94-88.0-C、94-87.2-A



浙江省第一地质大队

2013年4月权属调查
 2013年4月计算机成图
 杭州坐标系
 1993年浙江省地籍图图式

1:1000

调查员: 陈志远
 测量员: 廖志强
 绘图员: 罗 龙
 检查员: 赵立云

契税完税情况联系单

编号: 3401012012082 1

不动产交易权登记中心

权利人: 尤文坚, 3人

不动产权证号: 330125197309240928 3人

不动产坐落: 幸福雅苑6幢1单元1304 面积: 130.4 ㎡

申报日期	2014 12 22	申报金额	1837.91
计税依据	0	税率	100%
应纳税额	0	减免税额	1837.91
实收税额	0	备注	契税()

备注: 仅供法院委托评估



联系电话

一
用
办
资

浙
杭
州

物业费欠费

敬的幸福雅苑住户：

6-1-1304 住户 2022 年 1 月到 6 月共计拖欠物业费
501.21 元（每平方 1.5 该户 55.69 平方米）

杭州携手保洁有限公司

2022 年 6 月 15 日





营业执照

统一社会信用代码

9133010272910340XA (1/2)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

名称 杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年05月18日

法定代表人 赵志菲

营业期限 2001年05月18日至长期

经营范围

许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：房地产评估；土地登记代理服务；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产咨询；房地产经纪；社会稳定风险评估(需备案)；信息咨询服务(不含许可类信息咨询业务)；社会经济咨询服务；咨询策划服务；市场调查

住所 浙江省杭州市上城区平海路37号



登记机关

2021

年06月16日

房地产估价机构备案证书

机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市上城区平海路37号

联系电话：0571-87910255

统一社会信用代码：9133010272910340XA

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-07-01

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2015]007号

有效期限：2021年03月08日至2024年03月07日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年三月八日

估价人员资格证书影印件



估价人员资格证书影印件

<p>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.</p>	<p>姓名 / Full name 王良军</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 362302197503160538</p> <p>注册号 / Registration No. 3320080093</p> <p>执业机构 / Employer 杭州永正房地产土地资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-06-04</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	---

发证机关
No. 00258014