

# 房地产估价报告

估价报告编号：杭天平房估（2022）字第 1277 号

估价项目名称：杭州市西湖区云湖台公寓 8 幢 2 单元 401 室住宅  
房地产司法估价

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构：杭州天平房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑 玺 （注册号：3320130035）

秦振贤 （注册号：3320190188）

估价报告出具日期：二〇二二年七月十五日

## 致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

受贵方委托，根据(2022)杭西法评委字第126号《评估委托书》，我们按照估价程序，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《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》等法律法规和技术标准对委托房地产进行了分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

【估价对象】李友华、杜###所有位于杭州市西湖区云湖台公寓8幢2单元401室住宅房地产（包含估价对象房屋所有权、相应分摊国有土地使用权及室内固定装修）。估价对象房屋建筑面积128.19平方米，权利状态为预告登记。

【估价目的】为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

【价值时点】二〇二二年七月七日（实地查勘之日）。

【价值类型】本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

【估价方法】采用比较法和收益法对估价对象进行测算。

【估价结果】估价对象受本报告估价目的与估价假设和限制条件制约，于价值时点的市场价值取整为人民币620.7万元整（单价48400元/平方米，其中二次固定装修价值14.7万元），大写为人民币陆佰贰拾万柒仟元整。

特此函告！

杭州天平房地产评估有限公司

法定代表人：杨魁

二〇二二年七月十五日



**特别提示：**

1、以上内容摘自房地产估价报告，请认真阅读房地产估价报告全文。本估价结果受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的制约。本估价报告自出具之日起使用期限壹年。

2、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；

3、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；

4、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才可使用；

5、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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才可使用；

6、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算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

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业日期 .....	16
十四、估价报告的使用期限 .....	16
附    件 .....	17
一、《评估委托书》复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实景照片	

四、《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件

五、估价机构营业执照复印件

六、估价机构备案证书复印件

七、房地产估价师注册证复印件

## 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。

二、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。

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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师秦振贤已于二〇二二年七月七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告由杭州天平房地产评估有限公司负责解释。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 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。

(二) 杭州市规划和自然资源局提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》，我们进行了认真的核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定该资料合法、真实、准确、完整。

(三) 注册房地产估价师实地查勘时，对房屋质量安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但由于受到专业的限制，注册房地产估价师未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验。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，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题，不存在影响估价对象价值或价格的房屋安全、环境污染等重大不利因素。

(四) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，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》记载建筑面积大体相当。

(五) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关

法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及权属争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为假定前提。

(六) 估价对象应享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

(七) 本次估价房地产市场价值采用比较法和收益法进行估价。其中收益法采用报酬资本化法。根据《房地产估价规范》4.3.2 条款内容“报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式”。故本次估价收益法采用持有加转售模式。

## 二、未定事项假设：

本报告中无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，至价值时点，估价对象已设定抵押、已被司法机关查封，根据估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押、查封状况对房地产市场价值的影响。

## 四、不相一致假设

本报告中无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本报告中无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制和特殊事项说明

(一) 本次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，如超出此范围则估价结果无效，本估价机构不负相应的法律责任。

(二) 本估价报告仅对估价对象房地产的价值做出合理估测，不作為其权属方面确认的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

(三) 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导致的损失本公司不负任何责任。

(四) 本报告须在估价报告使用期限内使用。本报告使用期限为壹年（自二〇二二年七月十五日至二〇二三年七月十四日止）。在评估报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象实体、法律权属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才会使用。

(五) 本估价报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。

(六) 价值时点估价对象仅办理了预告登记，本次变价交易存在二次过户相关费用，提请估价报告使用人关注。

(七) 对于本次交易卖、买方应负担的税费具体涉及税种及计算方法如下：

	税费种类	税率及计算方法		
交易时卖方 应缴纳税费	增值税及附加	未满5年，不含税收入×5.3%，满5年免征		
		满2年（含）家庭唯一住房免征		
	个人所得税	转让五年家庭唯一生活住房免征		
		$(\text{转让收入}-\text{房屋原值}-\text{合理费用}-\text{转让过程中缴纳的税金}) \times 20\%$		
		拍卖住宅未提供完整、准确的房屋原值凭证，按房屋转让收入的3%核定征收		
交易时买方 应缴纳税费	契税	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 以上	成交价格×1.5%
		家庭第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 以上	成交价格×2%
		其他		成交价格×3%
备注：仅供参考，具体税费数额以税务部门实际计算为准。				

(八) 估价对象房地产位于杭州市住房限购范围内，具体限购政策

以政府相关部门出台文件为准，提请报告使用人关注。

（九）本估价报告须经本公司盖章及注册房地产估价师签字盖章后方为有效，否则，本估价报告的全部或部分复印件均无效。

（十）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响评估结论的准确性；本次估价报告估价结果以总价为准。

（十一）本估价报告的内容及评估价值等事宜，由本公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、 估价委托人

名称：杭州市西湖区人民法院

地址：杭州市西湖区文二西路9号

### 二、 房地产估价机构

估价机构名称：杭州天平房地产评估有限公司

法定代表人：杨甦

住所：浙江省杭州市下城区凤起商务大厦2319室

备案等级：壹级

资信等级：AAA

备案证书编号：浙建房估证字[2010]020号

联系电话：0571—87293537

### 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）估价对象界定

估价对象位于杭州市西湖区云湖台公寓8幢2单元401室，房屋建筑面积128.19平方米。估价对象范围包含估价对象房屋所有权、相应分摊国有土地使用权及室内固定装修，不包含室内动产、债权债务、特许经营等其他财产权利。

#### （二）房地产权利状况

### 1、房地产权利状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象权利人为李友华、杜### 权证号（证明号）为浙（2018）杭州市不动产证明第 0045561 号，坐落为杭州市西湖区云湖台公寓 8 幢 2 单元 401 室，房屋建筑面积 128.19 平方米，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，登记日期为 2018 年 04 月 20 日。居住权状况：无。异议状况：无。权利状态为预告登记。

### 2、房地产抵押状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，至价值时点，估价对象已设定抵押。抵押权人为中国工商银行股份有限公司杭州湖墅支行，登记证明号为浙（2018）杭州市不动产证明第 0045562 号，抵押方式为一般抵押，债权数额 64 万元，登记日期 2018 年 04 月 20 日，债务履行期限（债权确定期间）2018 年 03 月 12 日起 2038 年 03 月 12 日止。

### 3、房地产查封状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，至价值时点，估价对象已经被司法机关查封。查封情况详见本报告附件。

## （三）房地产实物状况

### 1、土地实物状况

估价对象土地座落于杭州市西湖区云湖台公寓，所在宗地东、北至联鸿街，南至相邻地块，西至金庄路，宗地形状较规则，所属区域地形基本平坦，地势与周边基本持平，地基承载力较好，水文地质条件

较好，基础设施较完善，城市规划限制条件较少，利用状况较好。

## 2、建筑物实物状况

估价对象座落于杭州市西湖区云湖台公寓8幢2单元401室，所在房屋为钢砼结构多层楼房，建成于2020年，建筑物外墙为石材和涂料，铝合金窗。房屋地上总层数7层（地下2层），估价对象位于第4-5层。所在单元布置为1梯2户。估价对象房屋建筑面积128.19平方米，室内布局：室内一层：二室二厅一厨一卫一阳台；室内二层：二室二卫一阳台。房屋由开发商精装修交付，权利人进行了二次装修，室内装修状况：客、餐厅地面铺大理石，墙面、顶面为艺术涂料；卧室地面铺木地板，墙面、顶面为艺术涂料；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面吊顶。估价对象所在房屋水电卫燃气空调设施齐全，整体使用维护状况好，属完好房。

### （四）区位状况

杭州市位于浙江省北部，总面积16596平方千米，下辖上城、拱墅、西湖、滨江、萧山、余杭、临平、钱塘、富阳及临安10个市辖区，桐庐、淳安2个县和建德1个县级市。

西湖区隶属于浙江省杭州市，地处杭州老城区的西部，是浙江省委、省政府的所在地，面积309.41平方千米，下辖10个街道，2个镇，东与拱墅区、下城区、上城区交界，东南与滨江区、萧山区隔江相望，西北与余杭区毗邻，西南与富阳区相接。

#### 1. 位置状况

估价对象坐落于杭州市西湖区云湖台公寓8幢2单元401室，位于金庄路与联鸿街交汇处东南侧。

## 2. 交通状况

估价对象附近有金庄路、联鸿街、古墩路等城市主次道路，道路通达度较好，对外交通便利度较高。估价对象所在区域附近有233路、1208M路、37路、97路等多条公交线路设有停靠站点，公共交通便捷度一般，停车方便程度较高，周边交通管制状况较少。

## 3. 基础配套设施

估价对象所在区域具备了以通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气及场地平整、地上有建筑物为主的“六通一平”基础设施条件，基础配套设施齐全。

## 4. 公共服务设施

估价对象所在区域附近有杭州市西湖区德泽幼儿园、景汇幼儿园、嘉绿苑小学(景汇校区)、杭州市景汇中学、杭州市余杭区良渚医院(良渚分院)、杭州兰里景区等公共服务配套设施，公共服务设施配套较完善。

## 5. 居住氛围及商业繁华程度

估价对象附近有景溪南苑、缔逸城、银城云谷天境、吉鸿家园等住宅小区，居住氛围较浓厚；附近有杭州联合银行(双桥支行)、中国工商银行(杭州来仁街支行)；附近有西田城购物中心、永旺梦乐城(杭州良渚新城店)等购物场所，商业氛围一般。

## 6. 环境状况

估价对象所在区域临杭州兰里景区,整体环境较好,自然环境较好;所在区域治安状况较好,人文环境较好。

## 五、 价值时点

二〇二二年七月七日(实地查勘之日)。

## 六、 价值类型

房地产市场价格是在公开市场上最可能形成的价格,公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开并不具有排它性。

## 七、 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则等估价原则。

(一) 客观、独立、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。

(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：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) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

(三) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

(四) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布)；

(五) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

(六) 《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号发布)；

(七) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015(2015年4月8日发



布，2015年12月1日实施）；

（八）《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013（2013年6月26日发布，2014年2月1日实施）；

（九）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

（十）《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）；

（十一）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

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

（十三）《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3号）；

（十四）《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》（浙高法释〔2020〕6号）；

（十五）《房屋完损等级评定标准（试行）》（1984年城住字〔1984〕第678号）；

（十六）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月23日中国财政部和国家税务总局联合发布的财税〔2016〕36号）；

（十七）《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（2016年4月25日由中国财政部和国家税务总局联合发布的财税〔2016〕43号）；

(十八) (2022) 杭西法评委字第 126 号《评估委托书》;

(十九) 《杭州市不动产登记信息查询记录》资料;

(二十) 注册房地产估价师现场查勘、掌握和搜集的有关资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法选择

依照国家行业标准《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。其中估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收益的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘、市场调查和向房地产管理部门了解的政策、规划等有关资料，在遵循估价原则的基础上，深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法进行测算分析确定本次估价结果。

估价对象所在区域住宅房地产市场较活跃，交易量较大，且较易取得交易案例，符合比较法的应用条件，因此可采用比较法作为估价方法；

估价对象房地产具有潜在收益，可以根据周边类似房地产的收益价格进行相应调整，得出估价对象对应的客观收益，符合收益法的应用条件，可采用收益法作为估价方法；

估价对象为住宅房地产，其市场价值受区域经济发展状况、房地产调控政策、市场供需状况、公共配套等非成本因素影响较大，与其直接成本关联性较弱，其成本价值不能客观反映其市场价值，因此不宜采用成本法对估价对象房地产市场价值进行估价；室内装修部分市场价值适宜采用成本法进行估价。

估价对象为住宅房地产，目前已建成并处于正常使用状态，就目前状态，处于最佳使用，重新开发不经济也不合理，故不适合采用假设开发法进行估价。

故本次评估时，采用比较法、收益法分别进行测算，确定估价对象房地产的市场价值。

## （二）估价方法定义

### 1. 比较法

所谓比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论基础为替代原理。其基本计算公式如下：

房地产价值=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

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的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《房地产估价规范》4.3.2条款内容“报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式”。本次估价选用持有加转售模式，拟采用如下计算公式：
$$V = \sum_{n=1}^t \frac{A_n}{(1+i)^n} + \frac{V_t}{(1+i)^t}$$

式中：V—房地产现值；

t—持有期；

$A_n$ —期间收益；

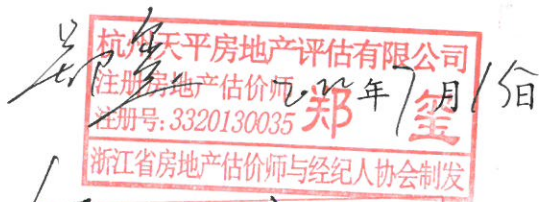
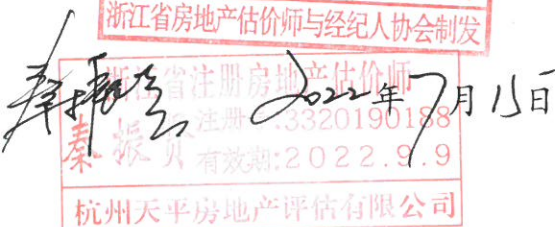
$V_t$ —期末转售收益；

i—持有期报酬率、期末报酬率。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵循估价原则，运用了比较法、收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇二二年七月七日在本报告估价目的与估价假设和限制条件制约下的市场价值取整为人民币 620.7 万元整（单价 48400 元/平方米，其中二次固定装修价值 14.7 万元），大写为人民币陆佰贰拾万柒仟元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签章	日期
郑玺	3320130035		2022年7月15日
秦振贤	3320190188		2022年7月15日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年七月七日至二〇二二年七月七日。

## 十三、估价作业日期

二〇二二年六月三十日至二〇二二年七月十五日。

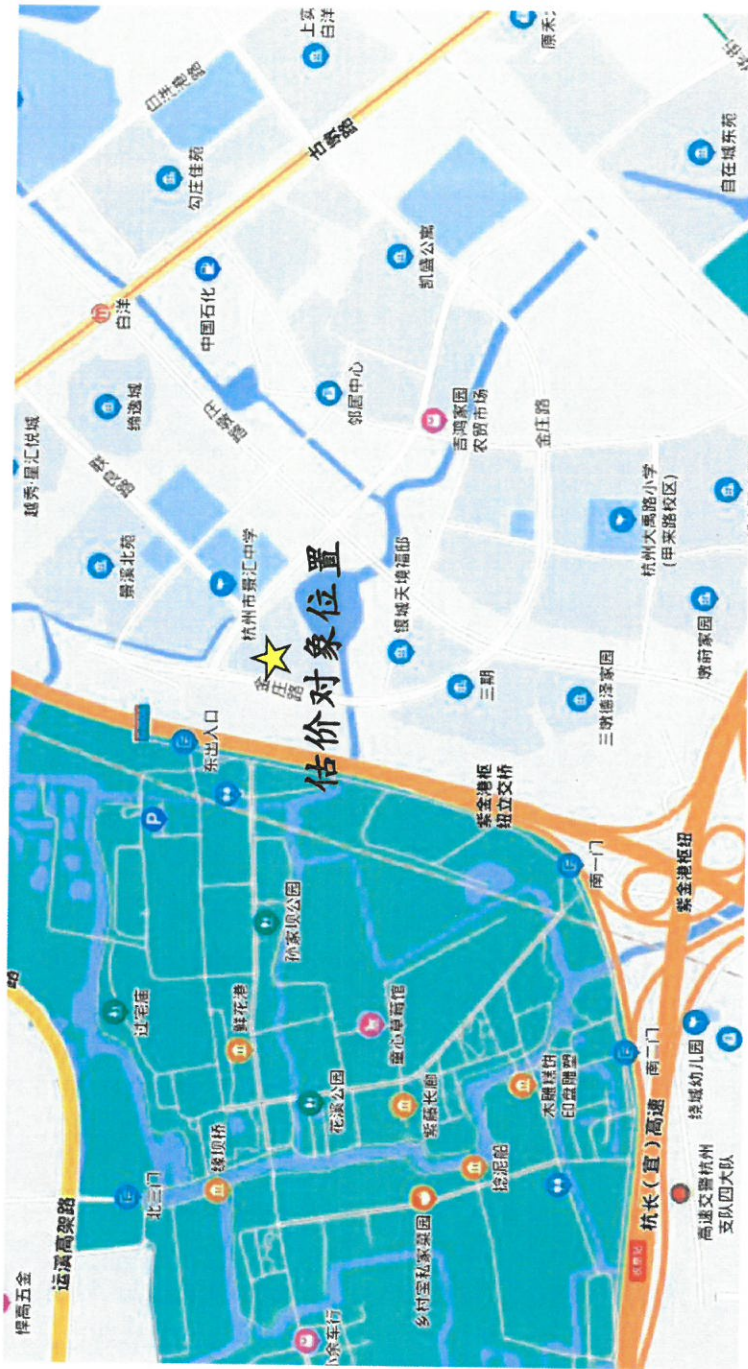
## 十四、估价报告的使用期限

本估价报告的使用期限为壹年（自二〇二二年七月十五日至二〇二三年七月十四日止）。

## 附 件

- 一、《评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实景照片
- 四、《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件
- 五、估价机构营业执照影印件
- 六、估价机构备案证书影印件
- 七、房地产估价师注册证书影印件

# 估价对象区域位置图



# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号：2022-DJZX015-005249

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 杭州市西湖区云湖台公寓8幢2单元401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	杭州市西湖区云湖台公寓8幢2单元401室						
用途	住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	128.19	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	--	使用期限	2017年05月15日至2087年05月14日
限制信息	不动产:有查封,有预告抵押,无抵押					宗地号	330106006002GB00007
不动产状况	权利人	李友华、杜##					
	权证号 (证明号)	浙(2018)杭州市不动产证明第0045561号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质		出让		
	共有情况	--	登记日期		2018年04月20日		
	权利状态	预告登记					
	附记						
抵押状况	抵押权人	中国工商银行股份有限公司杭州湖墅支行	登记证明号	浙(2018)杭州市不动产证明第0045562号			
	抵押方式	一般抵押	债权数额	64万元			
	登记日期	2018年04月20日	债务履行期限 (债权确定期间)	2018年03月12日起2038年03月12日止			
	附记						
查封状况	查封文号	杭西公封字(2020)ZX1008号(决定书)、杭西公(经)封通字(2020)ZX1009号(协助)					
	查封期限	2020年01月14日起2022年01月13日止					
	查封机关	杭州市公安局西湖区分局					
查封状况	查封文号	杭西公(经)封通字(2020)ZX1457号(协执)、杭西公(经)封字(2020)ZX1457号(决定书)					
	查封期限	2022年01月14日起2023年01月13日止					
	查封机关	杭州市公安局西湖区分局					
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。

杭州市规划和自然资源局  
2022年07月01日09:05:47

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。

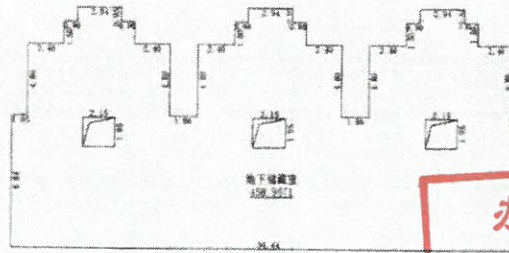


# 分层分户平面图

房屋座落: 云湖台公寓8幢

43072020

上述材料共 1 页  
 复自 2020-03-25 06  
 如有出入, 以档案原件为准。  
 杭州市规划和自然资源局档案馆  
 材料专用章(3) 2020年6月/日

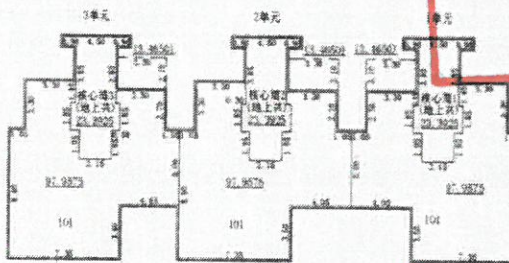


地下室平面图

S(共用)=0.0000  
 S(外半墙)=0.0000  
 S(室内)=0.0000  
 S(阳台)=0.0000  
 S(不分摊)=458.9571  
 S(合计)=458.9571

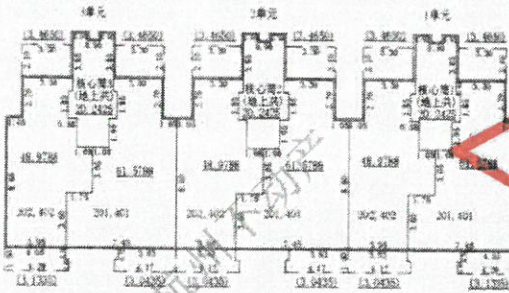
办案查档专用章  
 该件仅用于案件办理使用  
 (3)

杭州市规划和自然资源局档案馆



一层平面图

S(共用)=70.1775  
 S(外半墙)=17.3896  
 S(室内)=293.8725  
 S(阳台)=10.3950  
 S(不分摊)=0.0000  
 S(合计)=392.3346

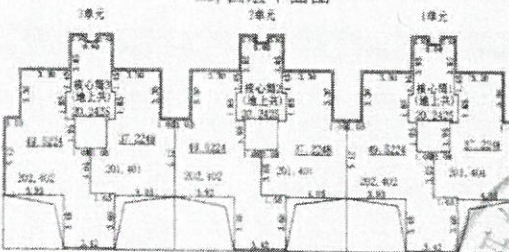


二、四层平面图

S(共用)=40.7275  
 S(外半墙)=14.7956  
 S(室内)=231.6728  
 S(阳台)=19.8310  
 S(不分摊)=0.0000  
 S(合计)=306.9269

复制件专用章  
 杭州市规划和自然资源局档案馆

(3)



三、五层平面图

S(共用)=40.7275  
 S(外半墙)=11.0569  
 S(室内)=250.2418  
 S(阳台)=0.0000  
 S(不分摊)=0.0000  
 S(合计)=302.0259



1:500

杭州开拓房地产测绘事务所

杭州

杭州市国土资源局  
不动产权证书编号: 杭政储出(2016)29号

杭州市国土资源局  
不动产权证书编号: 330106006002GB00007071

### 杭州绿森置业有限公司[杭政储出(2016)29号地块]宗地图

70-91.2



杭州市勘测设计研究院

2017年5月权属调查  
2017年5月计算机成图  
杭州坐标系  
1993年版《浙江省地籍图图式》

1:2300

调查员: 顾西华  
制图员: 涂登超  
绘图员: 沈琪  
检查员: 朱抗军

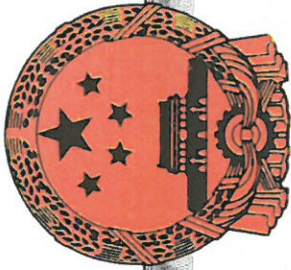
附 图 页

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产



# 营业执照

统一社会信用代码  
913301037853088645

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



名称	杭州天平房地产评估有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	杨甦
经营范围	一般项目：房地产评估；资产评估；房地产咨询；房地产经纪；不动产登记代理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；信息咨询（不含许可类信息咨询）；社会经济咨询服务；市场营销策划；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；房屋拆迁服务；招投标代理服务（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）。
注册资本	伍佰万元整
成立日期	2006年02月28日
营业期限	2006年02月28日至长期
住所	浙江省杭州市下城区凤起商务大厦2319室

登记机关



2021年04月22日

# 房地产估价机构备案证书

机构名称：杭州天平房地产评估有限公司

法定代表人：杨甦  
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市下城区凤起商务大厦2319室

联系电话：0571-87293537

统一社会信用代码：913301037853088645

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-10-09

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字【2010】020

有效期限：2021年02月07日至2024年02月06日



中国房地产估价  
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年二月七日

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 practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00258631

姓名 / Full name

郑望

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

3320130035

执业机构 / Employer

杭州天平房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

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. 00184345

姓名 / Full name

秦振贤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

3320190188

执业机构 / Employer

杭州天平房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-9

持证人签名 / Bearer's signature