



## 房地产估价报告



估价项目名称：杭州市西湖区龙都大厦主楼404室住宅房  
地产市场价值评估【(2022)浙0105执  
2743号】

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

房地产估价机构：浙江博南土地房地产评估规划有限公司

注册房地产估价师：蒋海滨 注册号：3320060141

宋成 注册号：3320070078

估价报告出具日期：2022年8月22日

估价报告编号：浙博房估[2022]第655号



## 致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院:

受贵方委托,我公司已组织专业估价人员对位于杭州市西湖区龙都大厦主楼404室住宅房地产在现状利用条件下的市场价值进行了估价,估价目的是为司法处置(诉讼)提供参考依据而评估房地产市场价值,价值时点为2022年8月14日。

估价对象坐落于杭州市西湖区龙都大厦主楼404室,建筑面积113.81平方米,分摊土地使用权面积22.0平方米,使用权类型为国有建设用地使用权出让,土地用途为住宅用地。

根据国家有关法律法规和技术规范的要求,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,按照估价工作程序,运用比较法和收益法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价值的各项因素,确定估价对象在价值时点2022年8月14日的市场价值为:  
(币种:人民币)

**房地产单价:26449元/平方米**

**房地产总价:301.02万元**

**大写金额:叁佰零壹万零贰佰圆整**

特此函告!

**特别提示:**本估价结果受到本估价报告中估价假设和限制条件的限制,报告使用者在使用之前须对本估价报告全文加以认真阅读和理解。

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

法定代表人:



二〇二二年八月二十二日



## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
(一) 估价的假设条件 .....	5
(二) 估价报告使用限制 .....	6
三、房地产估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象描述 .....	8
(五) 价值时点 .....	13
(六) 价值类型 .....	13
(七) 估价原则 .....	13
(八) 估价依据 .....	13
(九) 估价方法 .....	14
(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) 估价报告应用的有效期 .....	16
四、附    件.....	17



## 一、估价师声明

### 我们郑重声明:

1. 我们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估价假设和限制条件的限制。

3. 我们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. 我们按照中华人民共和国国家标准《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)进行估价工作,撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师已于2022年8月14对本次估价对象进行了实地查勘,估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告由浙江博南土地房地产评估规划有限公司负责解释。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋海滨	3320060141		2022年8月22日
宋成	3320070078		2022年8月22日



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价的假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价对象权属信息系根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:2022-DJZX004-006139)所载内容确定,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定该资料合法、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) 估价对象在合法的前提下,按其现状用途使用能够产生最高最佳效益,并在未来得以持续。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等。特别是符合国土、建设、规划、房地产主管部门所颁布的有关法律、法规、文件、政策等。

(5) 估价对象与其他生产要素相结合,能满足其剩余使用年限内的正常使用要求,并得到有效使用。

(6) 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;⑥房地产交易符合国家法律规定;⑦期间房地产市场基本保持稳定。

(7) 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。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。



### 3、背离事实假设

根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:2022-DJZX004-006139),至价值时点,估价对象已被杭州市拱墅区人民法院查封。根据房屋委托合同,估价对象房屋租赁期限为2018年10月21日至2023年10月20日,租金按年支付,至价值时点,估价对象租赁剩余期限为1.18年,租金已支付至2022年10月22日。根据本次估价目的及委托方的要求,本次估价未考虑上述法院查封、租赁对估价对象评估价值产生的影响,提请报告使用者注意。

### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

无依据不足假设。

## (二) 估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果是在满足上述全部假设条件下的房地产价值,如上述假设条件发生变化,则需重新进行评估。

2、本估价报告估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、本估价报告有效期自出具估价报告日起壹年内有效,即有效期自2022年8月22日起至2023年8月21日止。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息,拥有足够的谈判时间,经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期,并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价值有较大幅度的变化。本估价报告估价结果为房地产市场价值,未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、本估价报告估价结果专为此次估价目的所作,按照既定目的提供给估价委托人使用,若改变估价目的及使用条件,本估价报告估价结果无效,



需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,本公司和估价人员不承担相应责任。

6、未经估价机构书面同意,本估价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,亦不得以其他方式公开发表。

7、估价对象房屋建筑面积、土地面积等数据系根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:2022-DJZX004-006139)所登记的内容确定,注册房地产估价师进行了实地查勘,但未对房屋建筑面积进行实地专业测量,若以上基础数据有变化,估价结果需做相应调整。

8、本次估价结果未考虑物业服务费用对其市场价值的影响,也未考虑估价对象可能存在的电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用,提请报告使用者注意。至估价时点,经对龙都大厦物业管理处了解,估价对象物业费、水电费已缴至2022年6月30日,物业费缴费标准为0.95元/平方米·月,具体以物业管理处实收为准,提请报告使用者注意。

9、交易双方按照税法规定各自缴纳相应的房地产税(费),具体有关房地产交易税费数额请自行向当地的财税、房管等相关部门了解,提请报告使用者注意。

10、本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施(含内部固定装修价值)。



### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托方: 杭州市拱墅区人民法院  
单位地址: 杭州市拱墅区台州路 1 号  
联系人: 王飞  
联系电话: 0571-56578890

#### (二) 房地产估价机构

估价机构: 浙江博南土地房地产评估规划有限公司  
机构地址: 杭州市天目山路 97 号第八层 01 室  
统一社会信用代码: 91330000751925514Q  
备案等级: 壹级  
证书编号: 浙建房估证字[2006]029 号  
备案证书有效期: 2021 年 6 月 25 日至 2024 年 6 月 24 日  
法定代表人: 宋 成  
联系电话: 0571-56882852

#### (三) 估价目的

为司法处置(诉讼)提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### (四) 估价对象描述

##### 1、估价对象范围

根据委托方提供的《杭州市拱墅区人民法院委托书》【(2022)浙 0105 执 2743 号】,结合估价人员查询到的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:2022-DJZX004-006139)及其他相关资料,本次估价对象范围为杭州市西湖区龙都大厦主楼 404 室,建筑面积 113.81 平方米,分摊土地使用权面积 22.0 平方米。本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使





用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施(含内部固定装修价值)。

## 2、估价对象权益状况描述

### (1)不动产权益状况

根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:2022-DJZX004-006139),估价对象权属登记信息详见下表:

表 3-1 权属登记信息一览表

不动产坐落	杭州市西湖区龙都大厦主楼404室						
用途	住宅/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	113.81	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	22.0	使用期限	至2086年08月17日
限制信息	不动产:有查封,有抵押					宗地号	330106007003GB00066
不动产状况	权利人	张峰					
	权证号	浙(2016)杭州市不动产权第0054052号					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质		出让/存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期		2016年08月18日	
	权利状态	现状					
	附记	抵押权利人:交通银行股份有限公司杭州城北支行,债权数额:130万,登记时间:2016年8月18日					

估价对象权属信息如下:

不动产坐落	杭州市西湖区龙都大厦主楼404室						
用途	住宅/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	113.81	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	22.0	使用期限	一至2086年08月17日
限制信息	不动产:有查封,有抵押					宗地号	330106007003GB00066
不动产状况	权利人	张峰					
	权证号 (证明号)	浙(2016)杭州市不动产权第0054052号					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质		出让/存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期		2016年08月18日	
	权利状态	现状					
	附记	抵押权利人:交通银行股份有限公司杭州城北支行 债权数额:130万 登记时间:2016年8月18日					

办案查核  
该件仅用于:  
杭州市规划



## (2) 他项权利状况

根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号: 2022-DJZX004-006139), 估价对象他项权利登记信息详见下表:

表 3-2 他项权利登记信息一览表

抵押状况	抵押权人	温州银行股份有限公司杭州分行	登记证明号	浙(2020)杭州市不动产权证明第 0074104 号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	296 万元
	登记日期	2020 年 06 月 18 日	债务履行期限 (债务确定期间)	2020 年 06 月 16 日起 2030 年 06 月 16 日止
	附记	担保范围根据抵押合同约定		
查封状况	查封文号	(2022)浙 0105 执保 7602743 号		
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
	查封期限	2022 年 06 月 23 日起 2025 年 06 月 22 日止		
查封状况	查封文号	(2020)浙 0105 执 3564 号		
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
	查封期限	2022 年 07 月 18 日起 2025 年 07 月 17 日止		

根据房屋委托合同, 估价对象房屋租赁期限为 2018 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日, 租金按年支付, 至价值时点, 估价对象租赁剩余期限为 1.18 年, 租金已支付至 2022 年 10 月 22 日。

## 3、估价对象实物状况描述

### (1) 土地实物状况

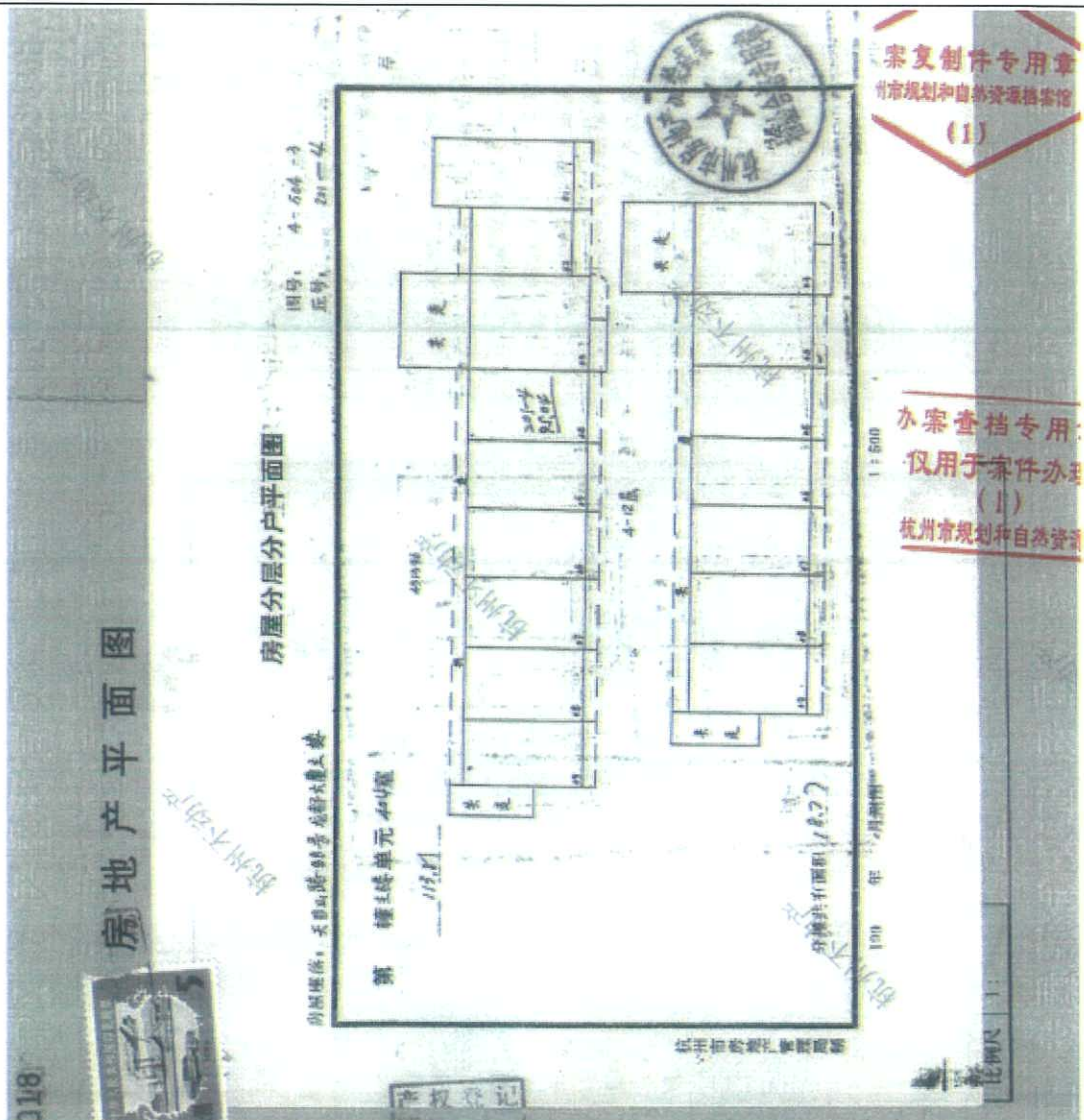
根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号: 2022-DJZX004-006139), 估价对象土地使用权面积为 22.0 平方米。估价对象所在宗地东临古翠路、南至天目山路、西至区间路、北至古荡农贸市场, 土地形状较规则, 对土地利用无不良影响, 地势平坦, 地质条件较好, 其土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气和通讯), 红线内“六通一平”状态, 区域基础设施配套较完善。至价值时点, 土地剩余使用年限为 64.05 年。

### (2) 建筑实物状况



根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:2022-DJZX004-006139)及实地查勘情况,估价对象建筑结构为钢混结构,建成年份为1996年,设计用途为住宅,实际用途为住宅,房屋外墙刷真石漆,铝合金窗,所在单元平面布置为二梯九户,配置二部电梯。估价对象所在房屋地上总层数为13层,地下1层,所在层次为第4层;房屋建筑面积为113.81平方米;房屋内部为四室二厅四卫二阳台,南北朝向,其中二卧室朝南,中间套。装饰状况为:房间室内地面铺强化地板,内墙贴墙纸,石膏板吊顶,铝合金窗、不锈钢防盗窗;卫生间地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚是铝扣板吊顶,装有卫生洁具设备设施;房间过道地面铺强化地板、地砖,内墙乳胶漆,石膏板吊顶。目前估价对象建筑物地基无不均匀沉降,房屋承重结构构件和围护墙较好,楼面和地面较平整,门窗开启较灵活,墙面平整,顶棚较好,设备、管道通畅,水、电照明齐全,房屋完损等级为基本好房。

估价对象房地产平面图如下:



#### 4、估价对象区位状况描述

估价对象为杭州市西湖区龙都大厦主楼 404 室住宅房地产。估价对象附近有古荡新村、山水人家、黄龙公寓等住宅小区,周边有杭州市古荡第一小学、杭州丰潭中学、杭州市西湖区古荡幼儿园、杭州口腔医院、古荡绿色广场、古荡农贸市场、银行、超市等教育、商业公共生活配套。该区域相关配套设施较完善,居住氛围较好。

估价对象附近有天目山路、古翠路,益乐路、西溪路等交通主次干道,附近有 17 路、49 路、73 路、89 路、194 路、502D 路、502 路、526 路等多路公交车经过,距离地铁 3 号线古荡站约 400 米,交通较便捷。



## （五）价值时点

2022 年 8 月 14 日（实地查勘日）。

## （六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 14 日的市场价值。

市场价值，是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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 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、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。

### 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、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。

## （八）估价依据

### 1、有关政策法规和文件



- (1) 《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日起施行);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2020 年 1 月 1 日起修订施行);
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020 年 1 月 1 日起修订施行);
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日起施行);
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 55 号);
- (6) 《司法鉴定程序通则》(司法部令 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) 国家、浙江省及杭州市等各级政府及有关部门颁布的关于房地产管理的法规、条例、文件、通知等。

## 2、技术标准

- (1) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (2) 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021);
- (3) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (4) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

## 3、估价委托人提供的资料

- (1) 《杭州市拱墅区人民法院委托书》((2022)浙 0105 执 2743 号)。

## 4、估价人员查询的资料

- (1) 《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号: 2022-DJZX004-006139)。

## 5、受托方掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## (九) 估价方法

估价人员通过实地查勘,在综合分析所掌握资料的基础上,根据估价对象的特点和估价目的,遵循估价规范和相关法规,结合估价经验,经过反复研究推敲,确定估价的技术路线。由于估价对象用途为住宅,杭州市西湖区住宅房地产交易市场活跃,该区域住宅房地产的交易案例较多,可



采用比较法,同时该区域类似房地产租金等数据可调查取得,可采用收益法;因此本次估价采用比较法和收益法,来求取估价对象的房地产价值。

比较法: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。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>--第 i 个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法:预测估价对象的未来收益,利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中:

V--表示估价对象在价值时点的收益价格,即现值

A<sub>i</sub>--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

## (十) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照评估工作程序,运用比较法和收益法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 14 日的市场价值为:(币种:人民币)



**房地产单价: 26449 元/平方米**

**房地产总价: 301.02 万元**



大写金额：叁佰零壹万零贰佰圆整

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋海滨	3320060141		2022年8月22日
宋成	3320070078		2022年8月22日

(十二) 实地查勘期

2022年8月14日。

(十三) 估价作业日期

2022年8月14日至2022年8月22日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，即自2022年8月22日至2023年8月21日止。





## 四、附 件

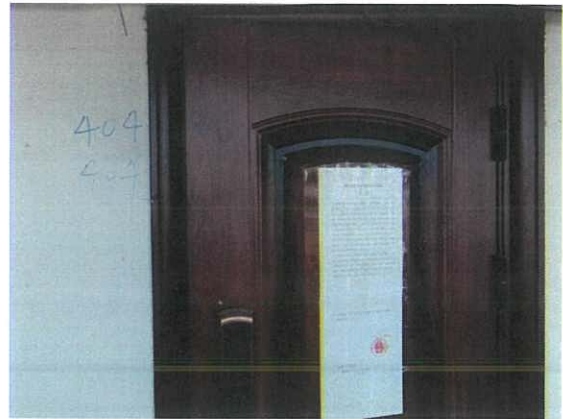
- 附件一：估价对象实地查勘照片；
- 附件二：估价对象位置示意图；
- 附件三：《杭州市拱墅区人民法院委托书》复印件。
- 附件四：《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件；
- 附件五：《房屋委托合同》复印件；
- 附件六：估价机构企业法人营业执照复印件；
- 附件七：估价机构备案证书复印件；
- 附件八：估价人员执业资格证书复印件。



## 估价对象实地查勘照片



建筑物状况



入户门



卧室-1



卧室-2



卧室-3



卧室-4



卫生间-1



卫生间-2



卫生间-3



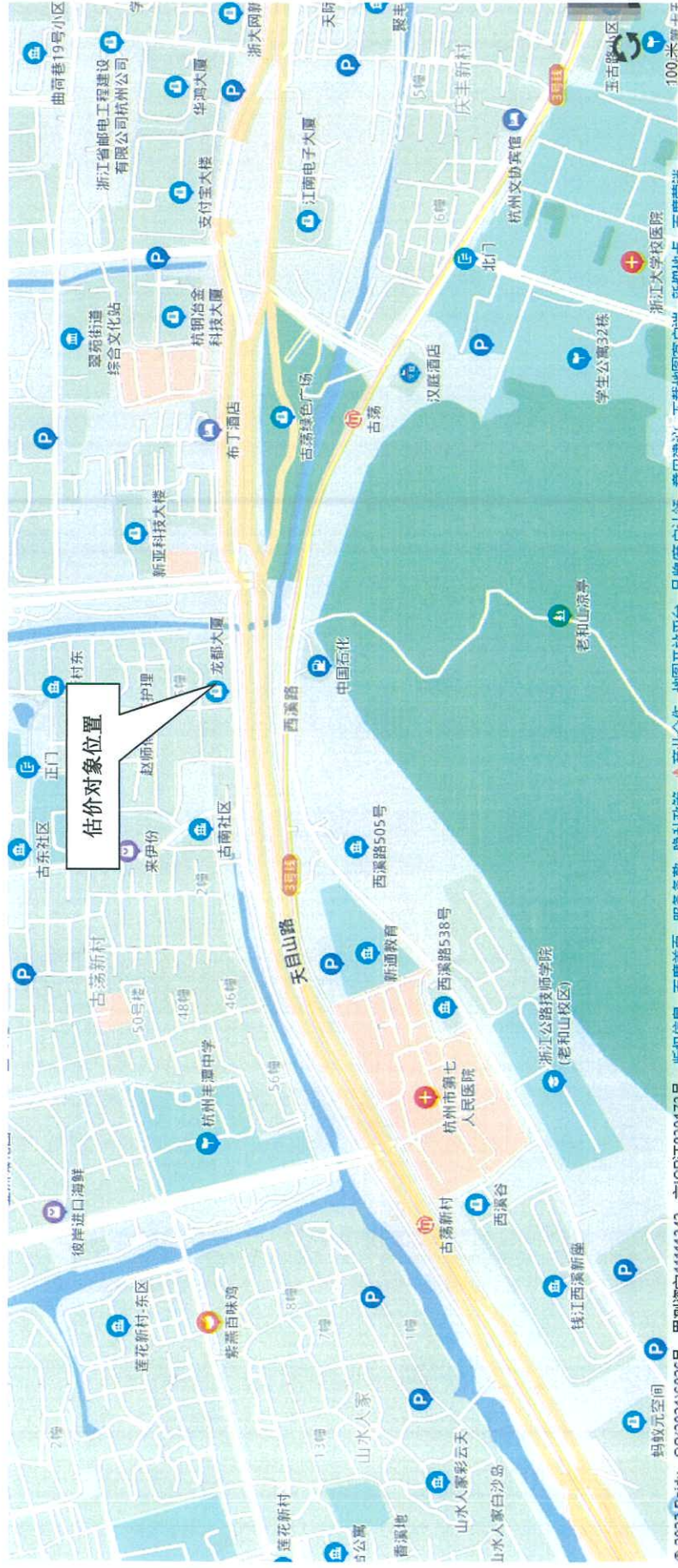
内部过道



# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址: 杭州市天目山路 97 号 第八层 01 室 联系电话: (0571) 87050412 56882852 传真: (0571) 56882825

## 估价对象位置示意图



# 杭州市拱墅区人民法院

## 委托书

(2022)浙0105执2743号

浙江博南土地房地产评估规划有限公司：

我院在执行苏建华、曾平与张峰合同纠纷一案中，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：

杭州市西湖区龙都大厦主楼 404 室。



陈丽法官：0571-88166838

评估人员：0571-56578890

# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号：2022-DJZX004-006139

依 杭州市拱墅区人民法院 申请查询坐落于 杭州市西湖区龙都大厦主楼404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	杭州市西湖区龙都大厦主楼404室						
用途	住宅/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	113.81	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	22.0	使用期限	一至2086年08月17日
限制信息	不动产:有查封,有抵押					宗地号	330106007003GB00066
不动产状况	权利人	张峰					
	权证号 (证明号)	浙(2016)杭州市不动产权第0054052号					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质		出让/存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期	2016年08月18日		
	权利状态	现状					
	附记	抵押权利人: 交通银行股份有限公司杭州城北支行 债权数额: 130万 登记时间: 2016年8月18日					
抵押状况	抵押权人	温州银行股份有限公司杭州分行	登记证明号		浙(2020)杭州市不动产证明第0074104号		
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	296万元		
	登记日期	2020年06月18日	债务履行期限 (债权确定期间)		2020年06月16日起2030年06月16日止		
	附记	担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执2743号					
	查封期限	2022年06月23日起2025年06月22日止					
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执3564号					
	查封期限	2022年07月18日起2025年07月17日止					
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院					
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。

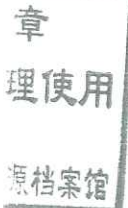


办案查档专  
该件仅用于案件  
(1)  
杭州市规划和自



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。



# 房地产平面图

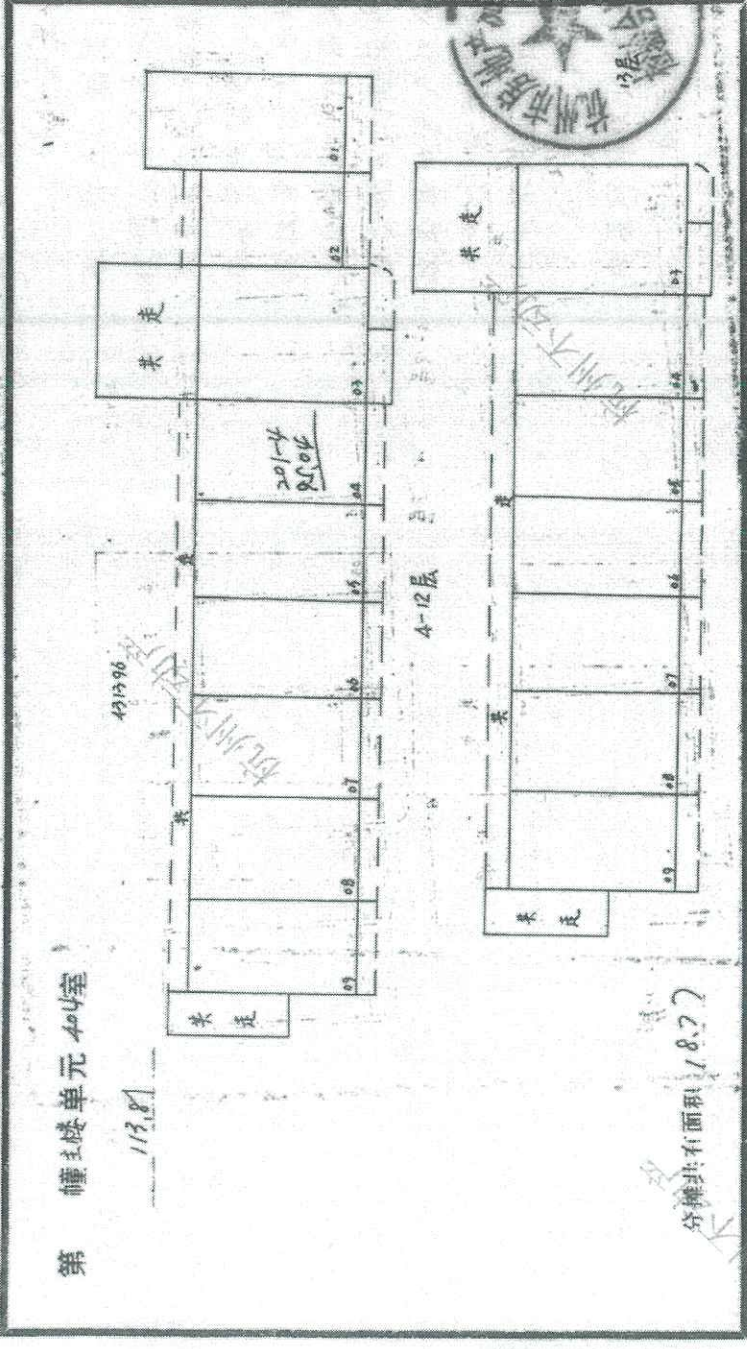
## 房屋分层分户平面图

房屋座落：天目山路88号龙都大厦主楼

图号：4-504-3  
丘号：201-4

第 幢主楼单元 404室

113.81



分摊共有面积 18.77

1:500

199 年 月 日

杭州市房产管理局编

产权登记

办案查档专用  
仅用于案件办理  
(1)  
杭州市规划和自然资源局

案复制件专用章  
杭州市规划和自然资源局  
(1)

比例尺 1:





注明边长 (米)

杭州市国土资源局  
土地证书验讫章

杭州市国土资源局  
土地证书验讫章

档案复制件专用章  
杭州市规划和自然资源局  
(1)

办案查档专用章  
该件仅用于案件办理使用  
(1)  
杭州市规划和自然资源局

档案馆

总宗地号: 14602.854 6-7-(11)-120

4.55

4.73

4.72

上述材料共 3 页  
 复自 2016-02-48  
 如有出入,以档案原件为准  
 杭州市规划和自然资源局 档案室  
 2016年2月21日

028

91611

(20161)浙地契证No.

承受方	名称	张峰			
	共有人				
出让方	名称	蒋侃			
	共有人				
房屋(土地)座落		龙都大厦主楼404室 (1)			
转移方式	房屋买卖	房屋(土地)用途	90-140/144 (含)普通住宅	113.81	产权面积
计税面积	113.81	纳税义务发生时间	2016-07-02	成交金额	1900000
计税金额	1900000	适用税率	0.03	应纳税额	57000
滞纳金罚款	0	减免税额	19000	实缴税额	38000

档案复制件专用章  
 杭州市规划和自然资源局

杭州规划和自然资源局  
 不动产登记原件核对专用章  
 本件与原件核对相符  
 2016年8月1日

办案查档专用章  
 该件仅用于案件办理使用  
 (1)  
 杭州市规划和自然资源局

契证编号	3301012016138639
完税凭证字号	(161)浙地现01334544
附注	



杭州市地方税务局

填发日期 2016 年 8 月 1 日

# 房屋委托合同

合同编号:

委托方(甲方): 张峰

身份证号: 342624198612152625

联系电话: 135-8813-8374

单位名称: \_\_\_\_\_

单位电话: \_\_\_\_\_

2018年8月3日

受托方(乙方): 杭州市宇轩公寓管理有限公司

经办人: 黄冠群

电话: 15868446922

根据《合同法》及有关法律法规,甲乙双方在平等、自愿的基础上,经协商一致,就甲方全权委托乙方代理其房产出租事宜,达成如下条款,以资双方恪守:

## 第一条 房屋概况

甲方委托乙方全权代理并授权乙方可以其名义出租该房产,位于杭州市 西湖 区(县) 龙涛大厦404室; 为 2室 1厅, 建筑面积 113.81 平米。

## 第二条 委托期限

委托起始日期为自 2018年 10月 21日至 2023年 10月 20日止。

- 1、委托期届满时,如果乙方代理之客户仍须居住使用该房屋,乙方应提前15天以电话或书面的形式通知甲方,甲方应给予延长期(延长期不超过六个月)。延长期内不含免租期,乙方应按委托期标准支付房租。
- 2、该房屋委托期(或延长期)届满,本合同自动终止。任何一方需要继续合作的,应当在届满前一个月提出,并经双方协商同意后,重新签订委托合同。

## 第三条 委托租金

- 1、每年年租金为 6500 元/月,共计 78000 元(人民币: 柒万捌仟 佰 拾 元); 其他约定: 第一年6800元/月 第二年7100元/月 第三年7400元/月 第四年7700元/月
- 2、甲方给予乙方    天为房屋装修期,装修期内乙方无需向甲方支付租金
- 3、总租期内甲方授予乙方    天免租期(第一年免租期    天,第二年免租期    天,第三年免租期    天,第四年免租期    天,第五年免租期    天)免租期内乙方无需向甲方支付租金。

## 第四条 付款方式

委托期内: 双方约定按 年 方式,由乙方代收后向甲方支付。

- 1、乙方于每 年 的    月    日,首次付款日期为 2018 年 8 月 4 日;
- 2、甲方从乙方指定工商银行理财卡或其他银行储蓄账户中收取。如甲方已有工商银行卡,请提供: 卡号 \_\_\_\_\_ 开户名: \_\_\_\_\_

张峰 (其他银行 交通银行 卡号 6222620170007707594 开户名 张峰)。 杭州城北支行

乙方可按照本合同规定在扣除应由甲方承担的费用后向甲方承担的费用后向甲方支付租金。

- 3、甲方委托乙方代办卡。

## 第五条 代缴费用:

有线电视初装费    元;  水、电、煤初装费    元。

## 甲方权利和义务

第六条 甲方承诺该房屋为其合法拥有,符合浙江省出租房屋消防要求,并且具备合法出租的资格。在本合同规定的委托期内,该房产的一切使用、出租权利均由乙方独立行使。甲方

有义务将该房屋及个人身份等的证明文件（需与原件核对后的复印件）提供给乙方。

第七条 甲方应保证在委托期内，该房屋可以被安全、正常使用。房屋所有权在委托期内发生转让、继承的，房屋受让人或继承人应依法通知乙方并继续履行本合同。

第八条 在委托期内，发生政府部门或房屋建设及物业部门等对房屋主体结构、供排水系统、供电照明系统、供暖系统、管道煤气系统等设施的施工改造，所产生费用由甲方承担。

第九条 提交《房屋交割清单》之前，该房屋的水、电、煤/燃气费、电话费、有线电视收视费、卫生费、公用电费、供暖费及物业费等相关发生费用应先结清，如因费用未结清而导致乙方损失的，其损失部分应由甲方支付。

第十条 甲方向乙方交付该房屋前，必须取消该房屋的固定电话，取消该房屋的水、电、煤等银行代扣代缴业务，如因此而导致损失的，其损失部分应由甲方自负。

第十一条 甲方承诺在本合同期满后一年内，不与合同期内承租该房屋之乙方客户以不通过乙方的方式达成租赁交易，否则乙方有权要求按照本合同的年委托价进行赔偿。

#### 乙方权利和义务

第十二条 乙方承诺：根据甲方授权，依法对该房屋行使代理权。

第十三条 乙方承诺：自从甲方处接收该房屋起至归还甲方止，负责该房屋的清洁工作。

第十四条 乙方承诺：房屋归还甲方时，应保证屋内原有设施完好（因使用发生的自然损耗除外）。

第十五条 委托期内，该房屋的水、电、煤/燃气费、电话费、有线电视收视费、卫生费、公用电费等因使用而发生的费用，由乙方负责向承租人代收。

第十六条 乙方应在委托期满，退还该房屋后 45 天内，向甲方结清委托期内发生的水、电、煤/燃气、电话、有线电视收视、卫生、公共用电等相关费用。

#### 房屋维修

第十七条 在委托期内，房屋主体或室内设施由于质量、老化等原因所发生的维修、更换责任（如家电加氟等），由甲方负责；非甲方原因的维修，由乙方负责。

第十八条 委托期内产生应由甲方承担的维修责任，甲方应在接到乙方维修通知后三日内，完成维修，或提供相应替代品。否则视为甲方授权乙方采取维修措施，费用由甲方承担，乙方有权从房租中扣除。如因甲方维修问题导致乙方租客不能正常居住的，甲方还应对为维修期间的房租予以免除。

#### 违约责任

第十九条 甲方在合同生效后逾期交付房屋的，每逾期一天，须向乙方支付月租金的 0.5% 作为违约金，乙方并有权要求将委托起始日期顺延。逾期交付房屋超过七天的，乙方有权选择将委托起始日期顺延并追究甲方的违约责任。

第二十条 甲方发生下列违约行为的，乙方有权提前解除合同，甲方并须按年租金的 100% 作为违约金，违约金不足以弥补乙方直接、间接（包括乙方客户）损失的，甲方还应予以赔偿：

- 1、委托期未满提前收回该房屋的。
- 2、甲方拒绝承担其应负的维修责任，影响乙方对外出租或乙方租客无法正常居住的。

第二十一条 如乙方逾期支付房租（非乙方因素除外），每逾期一天，须向甲方支付月租金的 0.5% 作为滞纳金。

第二十二条 乙方发生下列严重违约行为的，甲方有权解除本合同，乙方并须支付甲方房屋年租金的 100% 作为违约金，如违约金不足弥补甲方直接损失的，乙方还应给予赔偿：



1、甲方无任何违约行为，乙方提前解约的。

2、乙方无故拖欠租金一月以上的

第二十三条 有下列情形之一的，甲乙双方可以变更或者终止本合同并互不承担责任，租金按照实际使用时间计算：

1、因不可抗力致使本合同不能继续履行的；

2、因政策需要拆除或改造该房屋的。

第二十四条 甲方有下列行为之一的，乙方有权终止本合同并不承担责任，因此而造成的损失，由甲方赔偿：

1、甲方隐瞒房屋重大瑕疵，或房屋存在交验时无法发现的重大隐患，影响乙方对外出租或承租人居住的；

2、因权属纠纷问题，影响乙方对外出租或承租人居住的；

3、因甲方或其亲属的行为，影响乙方对外出租或承租人居住的；

### 合同的生效与争议解决

第二十五条 本合同自双方签字（盖章）后生效。本合同之附件《授权书》、《房屋交割清单》为本合同不可分割的一部分，本合同及其附件一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第二十六条 甲乙双方因履行本合同所产生的争议，应协商解决。如协商未果，则可向乙方所在地人民法院起诉。

第二十七条 该房注册所有权归乙方所有，甲方无条件配合。否则算甲方违约。

第二十八条 其他事项

1. 允许乙方对房屋进行装修及增设卫生间，允许乙方转租，允许乙方合租。  
2. 双方违约金约定为18元/平方，每年违约金总数酌减20%。  
3. 因政府原因导致房屋需整改由乙方负责。4. 租期届满时，乙方恢复房屋原状。  
5. 租期届满前两个月商议续租及后期相关问题。

甲方：张峰

代理人：张峰

日期：2018年8月3日

乙方：杭州市宇轩公寓管理有限公司

经办人：张峰

日期：2018年8月3日

章

# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址: 杭州市天目山路 97 号第八层 01 室 联系电话: (0571) 87050412 56882852 传真: (0571) 56882825



## 营业执照 (副本)

统一社会信用代码

91330000751925514Q (1/1)



扫描二维码即可  
查询企业信用信息  
系统, 了解更多  
信息, 登录, 许可, 照  
管信息

名称 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 宋成

经营范围

土地评估、房地产评估、资产评估(凭资质证书经营)、互联网信息服务(凭许可证经营)、土地勘测(凭资质证书经营)、不动产测绘、工程测量、工程设计、地理信息系统开发与集成服务、地理信息系统工程咨询、不动产调查登记代理服务、工程造价、投资策划、房屋拆迁服务、企业管理咨询、市场营销策划、工程技术咨询、土地房地产信息咨询等服务。(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2003 年 07 月 08 日

营业期限 2003 年 07 月 08 日至 2023 年 07 月 07 日

住所 杭州市天目山路 97 号第八层 01 室

登记机关

2020 年 12 月 24 日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过  
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址:杭州市天目山路97号第八层01室 联系电话:(0571)87050412 56882852 传真:(0571)56882825

## 房地产估价机构备案证书

机构名称:浙江博南土地房地产评估规划有限公司

法定代表人:宋成  
(执行合伙人)或负责人

住所:杭州市天目山路97号第八层01室

联系电话:0571-87050411

统一社会信用代码:91330000751925514Q

组织形式:有限责任公司

首次备案日期:2007-12-03

备案等级:一级

证书编号:浙建房估证字[2006]029号

有效期限:2021年06月25日至2024年06月24日



中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二一年六月二十五日

# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址:杭州市天目山路97号第八层01室 联系电话:(0571)87050412 56882852 传真:(0571)56882825

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. 00245106



姓名 / Full name

蒋海滨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330226197211077837

注册号 / Registration No.

3320060141

执业机构 / Employer

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-8

持证人签名 / Bearer's signature



# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址: 杭州市天目山路 97 号第八层 01 室 联系电话: (0571) 87050412 56882852 传真: (0571) 56882825

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.



发证机关

No. 00260635



姓名 / Full name

宋成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360401198210142012

注册号 / Registration No.

3320070078

执业机构 / Employer

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-29

持证人签名 / Bearer's signature