



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目：杭州市江干区悦府 1 幢 2 单元 3201 室住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构：浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张 茜（注册号：3320150022）

李闽军（注册号：3320100009）

估价报告出具日期：二〇二二年十月八日

估价报告编号：浙恒房地估[2022]第 09163 号

致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

受贵方委托，我对位于杭州市江干区悦府1幢2单元3201室住宅房地产（以下简称估价对象）于价值时点的市场价值进行评估。

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

2. 估价对象：杭州市江干区悦府1幢2单元3201室，不动产权利人为高峰、黄璐。证载房屋建筑面积196.93 m²，土地使用权面积6.4 m²，用途为城镇住宅用地/住宅，权利性质为出让/存量房产，土地使用期限至2076年09月17日。本次估价财产范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括室内固定装修、可移动家具家电、房屋正常使用不可分割的共用设备设施及房屋所有权人合法享有的相关权益。

3. 价值时点：2022年09月23日（实地查勘之日）；

4. 价值类型：市场价值；

5. 估价方法：比较法、收益法；

6. 估价结果：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及国家有关法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设限制条件下，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰仟壹佰捌拾伍万叁仟柒佰元整（¥2185.37万元）。其中房地产价值（包含室内固定装修）为2184万元整，房地产单价为110902元/平方米；可移动家具家电总价值为1.37万元整。

7. 特别提示：（1）本报告估价结果受假设限制条件的制约；（2）本报告自出具之日起至2023年10月07日内有效。

特函告贵方

此致！

浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

法人代表：蒋文军

2022年10月08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
一、估价假设条件	5
二、估价报告使用限制	6
第三部分、房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	14
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
第四部分、附件	16
1. 估价对象实地查勘照片	16
2. 估价对象位置示意图	16
3. 《评估委托书》复印件	16
4. 《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件	16
5. 房地产估价机构营业执照复印件	16
6. 房地产估价机构资质证书复印件	16
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	16



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、注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291 - 2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899 - 2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于 2022 年 09 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

第二部分、估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价委托人提供了《评估委托书》，我们向相关政府部门调取了《杭州市不动产登记信息查询记录》。在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料及我们向政府部门调取的资料合法、真实、准确、完整。

2. 估价对象的建筑面积和土地面积是以《杭州市不动产登记信息查询记录》上记载的建筑面积为准，建筑面积经过实地非专业测量大体相当；本次估价对象是整幢建筑物的一部分，其土地面积为分摊面积，其分摊面积无法现场核实。

3. 本次房地产估价采用市场价值标准，市场价值满足下列条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的。
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益。
- (3) 交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、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。

本次估价以价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

4. 本次估价以估价对象规划设计用途条件不变，整体持续有效使用为假设前提。

5. 估价对象为所在整幢建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享用本幢建筑物的配套设施使用权益为假设前提。

6. 本次估价以权属清晰无异议，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。

7. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，经实地查勘并依常规判断，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，本次评估以估价对象能正常安全使用为假设前提。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1. 至价值时点，估价对象已设立抵押权。本次估价以不考虑估价对象已设立抵押权因素的影响为假设前提。

2. 至价值时点，估价对象已被查封。本次估价以不考虑估价对象已被查封因素的影响为假设前提。

（四）不相一致假设

估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载估价对象所属行政区划为江干区，价值时点时估价对象实际所属行政区为上城区，行政区划不一致。

2021年3月11日，浙江省人民政府发布《关于调整杭州市部分行政区划的通知》，撤销杭州市上城区、江干区，设立新的杭州市上城区，以原上城区、江干区的行政区域（不含下沙街道、白杨街道）为新的上城区的行政区域，上城区人民政府驻望江街道望潮路77号；以原江干区的下沙街道、白杨街道和杭州市萧山区的河庄街道、义蓬街道、新湾街道、临江街道、前进街道的行政区域为钱塘区的行政区域。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足事项假设。

二、估价报告使用限制

1、咨询物业管理处，从2022年07月01日起至2022年12月31日



止，估价对象欠缴物业费约 6498.6 元；水费抄表至 2022 年 8 月底，欠水费 185.6 元；具体信息请买受人自行详细了解，提醒报告使用人注意。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化而变化，这期间若房地产市场有较大波动造成房地产市场价值下降会形成预期风险，提请估价报告使用者注意。

3、合理使用评估价值，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，超出此范围无效，本评估机构不负法律责任。评估结果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。

4、本估价报告的使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2022 年 10 月 08 日至 2023 年 10 月 07 日内有效。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。

5、国家宏观经济政策变化、房地产市场的波动、自然灾害等不可抗力以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，本次估价未考虑未来这种变化对估价结果的影响。

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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，否则，本估价报告的全部或部分复印件均无效。

8、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

9、本报告的内容及评估价值等事宜，由本公司负责解释。未经本公司同意，不得向估价委托人和按规定报送的有关部门以外的单位和个人提

供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

10、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。

11、本次评估结果为估价对象在价值时点的市场价值，未扣除交易相关税费，亦未扣除估价对象可能存在的物业费、水电费、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，在此提醒报告使用方关注已有及今后这些额外费用的发生。

12、2021年3月3日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，《通知》规定，参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策。已进入司法拍卖竞价环节的，仍按原政策执行。《通知》自发布之日起施行。

具体限购政策信息请买受人自行详细了解，提醒报告使用人注意。

13、本次估价交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。根据向税务机关调查了解，二手住宅交易税费的税种及计税方式如下表所示，最终税款以相关税务机关核定为准。

交易类型	买受人					转让人			
	税种	计税金额	房屋类型		税率		税种	房屋类型	个人
家庭唯一住房			90 m ² 及以下	个人	单位				
房屋买卖	契税	转让收入	住宅	90 m ² 及以下	1%	3%	增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加）	住宅（不含自建）	转让非家庭唯一住房，未满5年，转让收入×5.33%。超过5年（含），免征
				90 m ² 及以上	1.5%			住宅（自建）	转让家庭唯一住房，未满2年，转让收入×5.33%。超过2年（含），免征
			家庭第二套改	90 m ² 及以下	1%		个人所得 税	住宅	转让五年家庭唯一生活用房 免征 无
									（转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金）×20%



			善性住房	90 m ² 及以上	2%				未提供完整、准确的房屋原值凭证，按房屋转让收入的 1% 核定征收
									司法拍卖按转让收入的 3% 核定征收
			其他		3%		土地增值税	住宅	免征
	印花税	转让收入	住宅		免征	0.05%	印花税	住宅	免征



第三部分、房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：杭州市西湖区人民法院

联系电话：0571-12368

联系地址：浙江省杭州市西湖区文二西路9号

二、房地产估价机构

机构名称：浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

法定代表：蒋文军

住所：杭州市西湖区天目山路294号杭钢冶金科技大厦19楼

资格等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2016]009号

有效期限：2022年04月18日至2025年4月17日

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）估价范围

估价对象为杭州市江干区悦府1幢2单元3201室，建筑面积196.93 m²，土地使用权面积6.4 m²。财产范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括室内固定装修、可移动家具家电、房屋正常使用不可分割的共用设备设施及房屋所有权人合法享有的相关权益。

（二）房地产区位状况

估价对象位于杭州市江干区悦府1幢2单元3201室。小区地块四至：北至庆春东路，南至民心路，东至富春路，西至钱江路。估价对象周边有钱江新城实验学校、万象城、超市、银行等生活配套设施。附近有71、88、106路等公交线路，临近杭州地铁2号、9号线，交通较捷度。

（三）房地产权益状况

1. 产权信息。根据编号为 2022-DJZX006-008571 号《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，不动产坐落杭州市江干区悦府 1 幢 2 单元 3201 室，建筑面积 196.93 平方米，土地使用权面积 6.4 平方米，使用期限至 2076 年 09 月 17 日，权利人为高峰、黄璐，权证号（证明号）浙（2019）杭州市不动产权第 0269596 号、浙（2019）杭州市不动产权第 0269597 号，用途为城镇住宅用地/住宅，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，共有情况共同共有。

2. 抵押状况。至价值时点，估价对象已设立抵押权。

3. 查封状况。至价值时点，估价对象已被查封。

4. 使用状况。至价值时点，估价对象为空置状态。

（四）房地产实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在宗地沿富春路，形状较规则，地势较平坦，地基地质条件适于建筑，形状较规则，地基地质条件适于建筑。

至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、排污、供气），宗地内达到“七通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯、排污、供气）及红线内“场地平整”。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于杭州市江干区悦府 1 幢 2 单元 3201 室，所在建筑物钢混结构，约建于 2010 年，总层数 46 层（包含地下 2 层），位于第 32 层。估价对象建筑面积 196.93 m²，南北朝向，有部分江景视野。现室内户型为三室两厅一厨二卫二阳台，另北边有小间储藏室，其中客厅、餐厅、二室朝南，厨房、一室、二卫朝北。室内装修状况：客厅、餐厅地面地砖，墙面墙纸和石膏板吊顶；卧室地面地板，墙面墙纸和石膏板吊顶；厨房地面铺砌地砖，墙面贴墙砖，防潮吊顶，有橱柜等；卫生间地面铺砌地砖，墙面贴墙砖，防潮吊顶，有淋浴房、坐便器、浴缸等；有中央空调等。房

屋整体保养良好，属完好房。

可移动家具家电清单

	名称	数量	单位	
家具	沙发	1	组	
	茶几	1	只	
	电视柜	1	只	
	餐椅	6	只	
	休闲椅	1	只	
	床+床垫	1	组	
	床头柜	1	只	
	衣柜	1	只	
	床+床垫	1	组	
	床+床垫	1	组	
	衣柜	1	只	
	桌子	1	只	
	家电	名称	数量	单位
		空气净化器	1	只
电子酒柜		1	只	
洗衣机		1	只	
干衣机		1	只	

五、价值时点

二〇二二年九月二十三日（实地查勘之日）。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。

市场价值，即估价对象适当营销后，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、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《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，自2021年1月1日起实施）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起实施，最新修正是根据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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，2016 年 12 月 1 起实施）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决 定》第二次修正）；

6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；

7. 《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》（法释〔2011〕21 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. 《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，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

（二）本次估价采用的技术规范、技术指引

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导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）。；

（三）委托人提供的房屋权属证明等有关资料

1. 估价委托人提供的评估委托书；

2. 注册房地产估价师向政府部门调取的《杭州市不动产登记信息查询记录》；

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握和调查的有关资料

- 1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 2、注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料；
- 3、我公司数据库资料。

八、估价原则

房地产估价遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

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：要求房地产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：要求房地产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. 价值时点原则：要求房地产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。

5. 替代原则：要求房地产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离在合理范围内的原则。

九、估价方法

本次估价选用比较法、收益法进行评估。

根据估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关技术要求，结合估价对象特点和所在区域房地产市场状况，本报告采用比较法和收益法估价。

比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格

的方法。

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×实物状况调整×区位状况调整×权益状况调整。

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。

十、估价结果

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及国家有关法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析基础上，满足估价假设和限制条件及报告使用说明下，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰仟壹佰捌拾伍万叁仟柒佰元整（¥2185.37万元）。其中房地产价值（包含室内固定装修）为2184万元整，房地产单价为110902元/平方米；可移动家具家电总价值为1.37万元整。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	盖章、签名	签字日期
张茜	3320150022		2022年10月8日
李闽军	3320100009		2022年10月8日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年09月23日对估价对象进行了实地勘察、核对、记录和对可比实例及周边市场状况的调查。

十三、估价作业期

2022年09月15日起至2022年10月08日止。



第四部分、附件

1. 估价对象实地查勘照片
2. 估价对象位置示意图
3. 《评估委托书》复印件
4. 《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象实地查勘照片



小区入口



外立面



室内



室内



室内



室内

估价对象位置示意图

北↑



杭州市西湖区人民法院

评估委托书

(2022)杭西法评委字第202号

浙江恒基房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行(2022)浙0106执3135号申请人宁波银行股份有限公司杭州分行与被申请人高峰、黄璐金融借款合同纠纷一案中，需委托你公司对杭州市江干区悦府1幢2单元3201室房地产进行评估(评估标的详见移送表)。现将有关材料送上，请指派专业评估人员进行评估，出具书面评估报告后送至我院对外委托小组，我院送去的案卷资料，请一并退还。报告一式六份。

一：承诺书一份，根据法释(2019)19号《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第三十三条、第三十六条的规定，鉴定开始前，人民法院应当要求鉴定人签署承诺书。

二：现根据浙江省高级人民法院关于《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，结合工作需要，现增加委托事项内容如下：1、被执行人的历史欠缴税费；2、被执行人本次变价应负担的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税、个人所得税等计算方法以及其他实际状况；3、买受人负担印花税、契税等计算方法以及其他实际状况；4、补交的土地出让金等费用，5、其他可能产生的税费。评估报告中需增加税费等调查内容。6、该房地产是否为杭州限购政策内的房地产。

注：1. 评估费用由宁波银行股份有限公司杭州分行缴纳，自行通知。

2. 视频及照片请刻盘随报告寄回，视频mp4格式(不大于200M)，照片JPG不超过4mb，所附报告Word格式和报告PDF格式加盖公章，电子文件大小均不超过10MB。

请尽快出具报告，如因特殊情况需延期，请及时与承办人或对外委托小组联系。

此致



杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号: 2022-DJZX006-008571

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 江干区悦府1幢2单元3201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	江干区悦府1幢2单元3201室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m ²)	196.93	土地使用权面积 (m ²)	6.4	使用期限	--至2076年09月17日
限制信息	不动产:有查封,有抵押					宗地号	330104005001GB00089
不动产状况	权利人	高峰、黄璐					
	权证号 (证明号)	浙(2019)杭州市不动产权第0269596号、浙(2019)杭州市不动产权第0269597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	共同共有	登记日期		2019年11月19日		
	权利状态	现状					
	附记	1、不动产权利为高峰、黄璐共同共有; 2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共同共有。原产权证号: 杭江国用(2013)第012357号/杭房权证江移字第12095710号、杭房权证江移字第12095709号					
抵押状况	抵押权人	宁波银行股份有限公司杭州分行	登记证明号		浙(2019)杭州市不动产证明第0137311号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		1503万元		
	登记日期	2019年11月19日	债务履行期限 (债权确定期间)		2019年11月18日起2029年11月18日止		
	附记	--					
查封状况	查封文号	(2020)苏0804民初2853号					
	查封期限	(1)	2020年10月12日起2023年10月11日止				
	查封机关	淮安市槐荫区人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)浙01执1107号					
	查封期限	2021年10月19日起2024年10月18日止					
	查封机关	浙江省杭州市中级人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执1533号					
	查封期限	2022年05月09日起2025年05月08日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
居住权状况	无						
异议状况	无						



办案专用章
案件仅用
杭州市

办案查档专用章
附记
该查封仅用于案件办理使用
杭州市规划和自然资源局档案室

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09月23日 10:46:51



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。



档专用章
案件办理使用
(1)
规划和自然资源局档案馆

杭州不动产

杭州不动产

房地产平面图

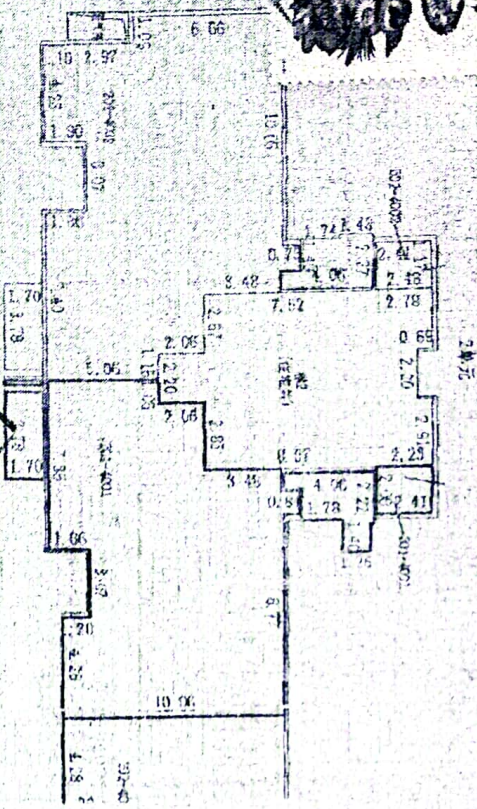
1-602-09

注意事项

房屋座落：杭州滨江平区府前1幢2单元3201室
 房屋面积(㎡)：136.93
 套内面积(㎡)：146.2
 图号：1-602-09-201-224
 1-602-09-201-224

层数	32	地上总层数	44	地下总层数	2
结构	钢筋混凝土				

5元
 中国印花税票



比例尺 1:300

档案复制专用章
 杭州市规划和自然资源局档案室
 (1)

档案复制专用章
 杭州市规划和自然资源局档案室
 (1)

档案复制专用章
 杭州市规划和自然资源局档案室
 (1)

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位和个人不得擅自在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

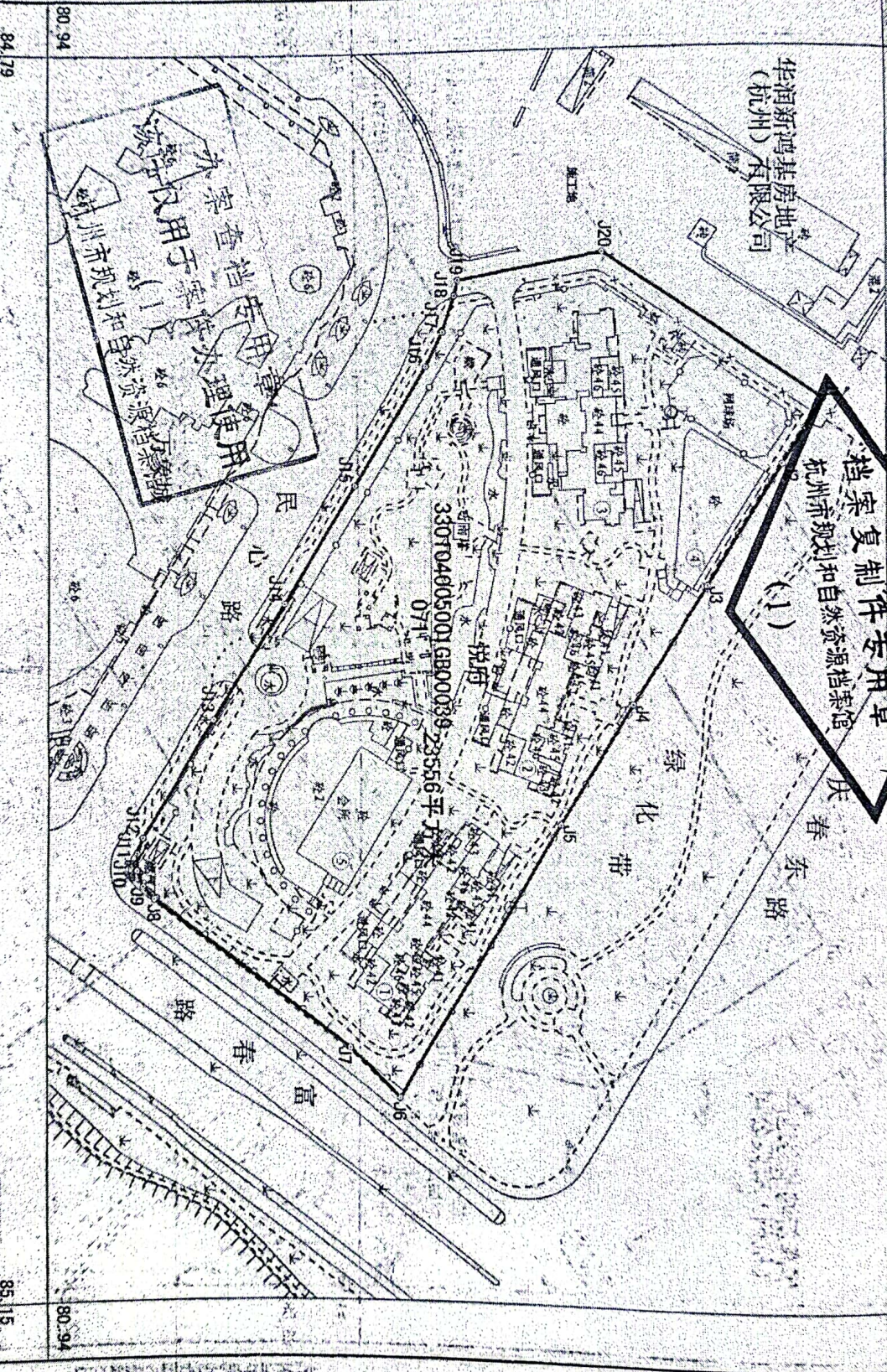
档案复制专用章
 杭州市规划和自然资源局档案室
 (1)

编号：02792594

院府宗地图

84-80.8-D 85-80.8-C

84.79
81.18



杭州市房地产权测绘公司

2010年7月权属调查。
2010年7月计算机成图。
杭州坐标系。
1993年版浙江省地图图式。

1:1800

调查员: 黄鄂城 叶晓敏
测量员: 朱雨焱
绘图员: 郑淑群
检查员: 李永顺

上述材料共	2	页
复自2019-031816		
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	2022年9月12日	
材料专用章(1)		

009

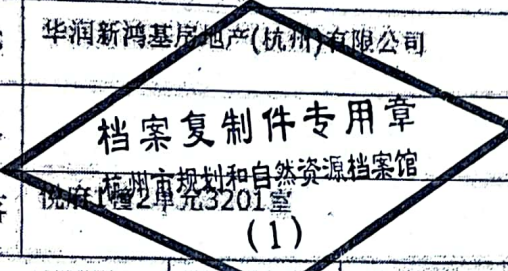
档案复制件
杭州市规
划局
该件仅用于
杭州市规划

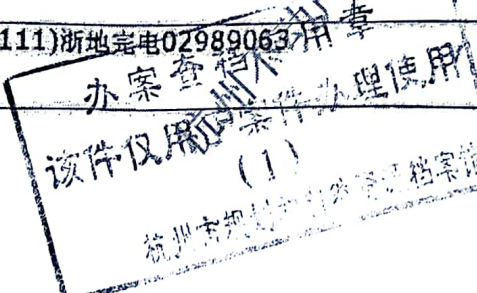

上述材料共 1 页
 复自 43(43)-51547
 如有出入，以档案原件为准。
 杭州市规划和自然资源档案馆
 材料专用章(1) 2022年9月2日

018

(20121)浙地契证No. 00095818

地

承受方	名称	高峰,黄璐				
	共有人					
出让方	名称	华润新鸿基房地产(杭州)有限公司				
	共有人					
房屋(土地)座落		杭州市规划和自然资源档案馆 档案(1) 2022年9月2日 (1)				
转移方式	商品房	房屋(土地)用途	非普通住宅	产权面积	196.93	
计税面积	196.93	纳税义务发生时间	2008-09-05	成交金额	5692464	
计税金额	5692464	适用税率	0.03	应缴税额	170773.92	
滞纳金罚款	0	减免税额	0	实缴税额	170773.92	

契证编号	3301012013068228	验证码	yzm
完税凭证字号	(20111)浙地完电02989063		
附注			
			
填发日期 2013 年 7 月 19 日			

杭州市规划和自然资源档案馆

杭州不动产

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. 00240949

姓名 / Full name

张茜

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332527198702255422

注册号 / Registration No.

3320150022

执业机构 / 浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-1-20

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. 00252834

姓名 / Full name

李闽军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362422198211220012

注册号 / Registration No.

3320100009

执业机构 / Employer

浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-16

持证人签名 / Bearer's signature



房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：蒋文军
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省杭州市西湖区天目山路294号杭钢冶金科技大厦19楼

联系电话：0571-87223119

统一社会信用代码：91330000704205370X

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2007-07-04

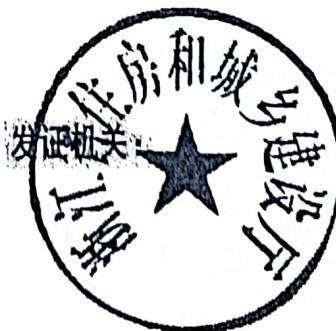
备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]009号

有效期限：2022年04月18日至2025年04月17日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二二年四月十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330000704205370X (1/1)

名称 浙江恒基房地产土地资产评估有限公司
 类型 私营有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 浙江省杭州市西湖区天目山路 294 号杭钢冶金科技大厦 19 楼
 法定代表人 蒋文军
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 1998 年 05 月 15 日
 营业期限 1998 年 05 月 15 日至 长期
 经营范围 房地产评估(包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产); 土地评估, 土地信息咨询服务; 企业整体资产评估, 单项资产评估, 资产评估咨询服务, 房地产咨询及租售代理, 工程咨询; 互联网平台的技术开发、技术咨询、技术服务, 信息处理和存储支持服务。(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)



登记机关



2018 年 04 月 19 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：蒋文军
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省杭州市西湖区天目山路294号杭钢冶金科技大厦19楼

联系电话：0571-87223119

统一社会信用代码：91330000704205370X

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2007-07-04

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]009号

有效期限：2022年04月18日至2025年04月17日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二二年四月十八日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

浙江省房地产估价机构资信等级证书

机构名称：浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91330000704205370X

资信等级：AAA级

证书编号：浙估协资信证字[2020]004号

有效期限：2020年03月03日至2023年03月03日

发证机构：

2020年03月03日

