



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目：杭州市余杭区星桥街道惠都家园 11 幢 1 单元 1401 室房地产司
法鉴定估价

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

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：二〇二二年十月二十八日

估价报告编号：浙恒房地估[2022]第 10142 号



致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院：

受贵方委托，我对位于杭州市余杭区星桥街道惠都家园 11 幢 1 单元 1401 室房地产（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：杭州市余杭区星桥街道惠都家园 11 幢 1 单元 1401 室，不动产权利人为金建福、费杏花。证载房屋建筑面积 84.9 m²，及相应土地使用权面积 5.8 m²，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，权利性质为划拨/存量房产。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、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，不包括可移动家具家电、债权债务等其它财产或权益。

3. 价值时点：2022 年 10 月 26 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壹佰捌拾贰万元整（¥182 万元），房地产单价为 21437 元/平方米。

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 27 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 28 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	7
第三部分、房地产估价结果报告	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	11
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
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 10 月 26 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

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。

根据现场查勘，估价对象出租使用中。经与估价委托人沟通，届时要求租客按时腾空，本次评估不考虑租赁因素的影响为假设前提。

估价对象土地权利性质为划拨，根据本次估价目的，本次评估价值为估价对象相应土地使用权为出让条件下的市场价值，未扣除估价对象转让交易时应补缴的土地使用权出让金。

（四）不相一致假设

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》。撤销杭州市余杭区，设立新的杭州市余杭区，以原余杭区的余杭街道、仓前街道、闲林街道、五常街道、中泰街道、仁和街道、良渚街道、瓶窑镇、径山镇、黄湖镇、鸬鸟镇、百丈镇的行政区域为新的余杭区的行政区域。设立杭州市临平区，以原余杭区的临平街道、东湖街道、南苑街道、星桥街道、运河街道、乔司街道、崇贤街道、塘栖镇的行政区域为临平区的行政区域。

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和估价对象价值时点时实际所属行政区划不一致，本次评估以价值时点时估价对象实际所属行政区划为准，即杭州市临平区。



（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、至价值时点，咨询物业管理处，估价对象从2021年1月1日起至2022年12月31日止欠物业费2852.64元；至2022年9月底，欠水费约890.3元；水费、电费、物业费等具体信息请买受人自行再详细了解，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28日至2023年10月27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和应缴纳的土地出让金，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、估价对象为农村居民多（高）层公寓，根据《余杭区农村居民多（高）层公寓所有权证办理和上市交易实施意见》（余政发〔2008〕144号），农村居民多（高）层公寓用地性质属行政划拨，根据有关规定办理房屋所有权三证的农村居民多（高）层公寓，按存量房交易的有关规定上市交易，交易后房产性质不属农村居民多（高）层公寓。农村居民多（高）层公寓转让时所有权人按房改房上市政策补缴土地出让金。

13、估价对象为农村居民多（高）层公寓，土地权利性质为划拨，根据余政发（2002）74号文件及向杭州市自然资源和规划局临平分局工作人员了解，星桥街道出让金标准为5元/m²（按建筑面积计算），则预计补缴土地出让金为424.5元，最终需补缴的土地出让金标准和金额以相关部门核定为准，提醒报告使用人注意。

14、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。最终税款以相关税务机关核定为准。



第三部分、房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：杭州市余杭区人民法院

联系电话：0571-89392629

联系地址：杭州市余杭区城东路

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

估价对象为杭州市余杭区星桥街道惠都家园 11 幢 1 单元 1401 室，建筑面积 84.9 m²，及相应土地使用权面积 5.8 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、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，不包括可移动家具家电、债权债务等其它财产或权益。

（二）房地产区位状况

杭州市辖上城、拱墅、西湖、滨江、萧山、余杭、临平、钱塘、富阳、临安 10 个区，建德 1 个县级市，桐庐、淳安 2 个县。全市有 191 个乡镇(街



道), 其中乡 23 个、镇 75 个、街道 93 个, 居委会 1262 个、行政村 1922 个。全市土地面积 16850 平方千米(根据第二次土地利用调查), 其中市区面积 8289 平方千米。

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》。撤销杭州市余杭区, 设立新的杭州市余杭区, 以原余杭区的余杭街道、仓前街道、闲林街道、五常街道、中泰街道、仁和街道、良渚街道、瓶窑镇、径山镇、黄湖镇、鸬鸟镇、百丈镇的行政区域为新的余杭区的行政区域。设立杭州市临平区, 以原余杭区的临平街道、东湖街道、南苑街道、星桥街道、运河街道、乔司街道、崇贤街道、塘栖镇的行政区域为临平区的行政区域。

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和估价对象价值时点时实际所属行政区划不一致, 本次评估以价值时点时估价对象实际所属行政区划为准, 即杭州市临平区。

临平区, 浙江省杭州市下辖区, 位于长三角都市群南翼、杭州市东北部, 北接湖州市、南濒钱塘江、西至京杭运河、东依嘉兴市、海宁市, 区域面积 286 平方千米。临平区属亚热带季风性气候。截至 2021 年 7 月, 临平区下辖 7 个街道、1 个镇。区人民政府驻临平街道西大街 33 号。截至 2021 年末, 临平区常住人口 119.1 万人。

估价对象位于杭州市余杭区星桥街道惠都家园 11 幢 1 单元 1401 室。小区地块四至: 北至藕花洲大街西段, 南至临丁路, 东至沙桥路, 西至太平路。估价对象周边有杭州市临平区星桥中学、杭州市临平区星桥第一小学、星都医院、超市、银行等生活配套设施。附近有 321、402、417M 路等公交线路, 交通较捷度。

(三) 房地产权益状况

1. 产权信息。根据编号为 Q20221024-0011898 号《杭州市不动产登记信息查询记录》记载, 不动产坐落杭州市余杭区星桥街道惠都家园 11 幢 1 单元 1401 室, 建筑面积 84.9 平方米, 土地使用权面积 5.8 平方米, 权



利人为金建福、费杏花，权证号（证明号）浙（2019）余杭区不动产权第0097080号，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，权利性质为划拨/存量房产，共有情况为共同共有，权利状态为现状，登记日期为2019年07月01日。附记记载农村居民多（高）层公寓。

2. 抵押状况。至价值时点，估价对象未设立抵押权。

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，估价对象出租使用中。经与估价委托人沟通，届时要求租客按时腾空，本次评估不考虑租赁因素的影响为假设前提。

（四）房地产实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在宗地沿藕花洲大街西段，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

估价对象杭州市余杭区星桥街道惠都家园11幢1单元1401室住宅房地产，建筑面积84.9 m²，所在建筑物为钢混结构，建成于2011年，总层数18层，位于第14层，为南北朝向东边套。现室内户型为3室2厅1厨1卫：2卧室朝南，一卧室、厨房朝北，客厅朝东，餐厅、卫生间居中。室内装修状况：客厅、餐厅、卧室地面地砖，乳胶漆墙，石膏板吊顶，有固定柜；厨房、卫生间地面地砖，墙面墙砖，防潮吊顶，厨房有橱柜等，卫生间有坐便器、淋浴房等。房屋外立面涂料，房屋整体保养良好，属完好房。

五、价值时点

二〇二二年十月二十六日（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日起实施）；

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**壹佰捌拾贰万元整**（¥182万元），房地产单价为21437元/平方米。

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	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 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年10月26日
李闽军	3320100009	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 李闽军 注册号:3320100009 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年10月28日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年10月26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10月20日起至2022年10月28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↑



浙江省杭州市余杭区人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0110委评字第116号

浙江恒基房地产土地资产评估有限公司：

我院在关于许云山与被执行人金建福房屋买卖合同纠纷一案，需委托你公司对被执行标的物位于杭州市余杭区星桥街道惠都家园11幢1单元1401室的房产进行价值评估。现将有关材料送上，请指派专业人员进行评估，在出具书面评估报告后寄送我院。我院送去的有关资料，请一并退还。

此致



联系人：占倩倩

电话：0571-89392629

杭州市不动产登记信息查询记录

编号: Q20221024-0011898

依 浙江恒基房地产土地资产评估有限公司

申请查询坐落于

杭州市余杭区星桥街道惠都家园11幢1单元1401室

的不动产登记信息,经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统,结果如下:

不动产坐落	杭州市余杭区星桥街道惠都家园11幢1单元1401室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积	84.9m ²	土地使用权面积	5.8m ²	使用期限	———
限制信息	房产:有查封,无抵押,					宗地号	———
不动产状况	权利人	金建福、费杏花					
	权证号(证明号)	浙(2019)余杭区不动产权第0097080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	划拨/存量房产			
	共有情况	共同共有	登记日期	2019年07月01日			
	权利状态	现状	转移/注销时间	———			
	附记	农村居民多(高)层公寓 析产 1、不动产权利为金建福、费杏花共同共有 2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。					
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2022)浙0110执1777号					
	查封机关	余杭区人民法院					
	查封期限	2022年05月05日起至2025年05月04日止					
异议状况	无						

该记录依申请用于 调查。

杭州市规划和自然资源局

2022年10月24日13:53:27

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 and 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。

杭州余杭同创房产测绘有限公司
 不动产测绘资质证书(余)

房产分层分户平面图

034

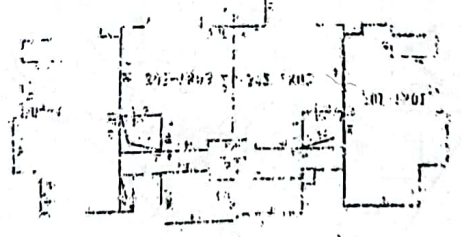
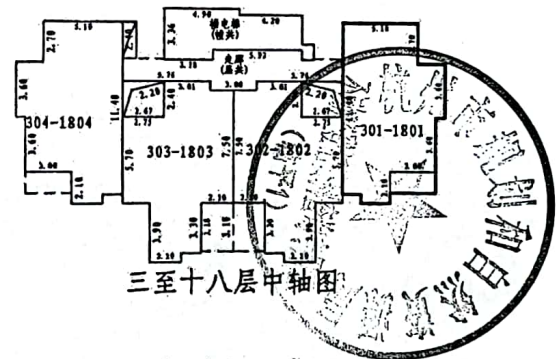
图幅号:

房屋座落	杭州市余杭区星桥街道惠都家园11幢1单元1401室			地号	
建成年份	2011	所在层次	14	套内面积(m ²)	69.54
设计用途	住宅	地上总层数	18	分摊面积(m ²)	15.36
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数		建筑面积(m ²)	84.90

103182011



比例尺 1:200

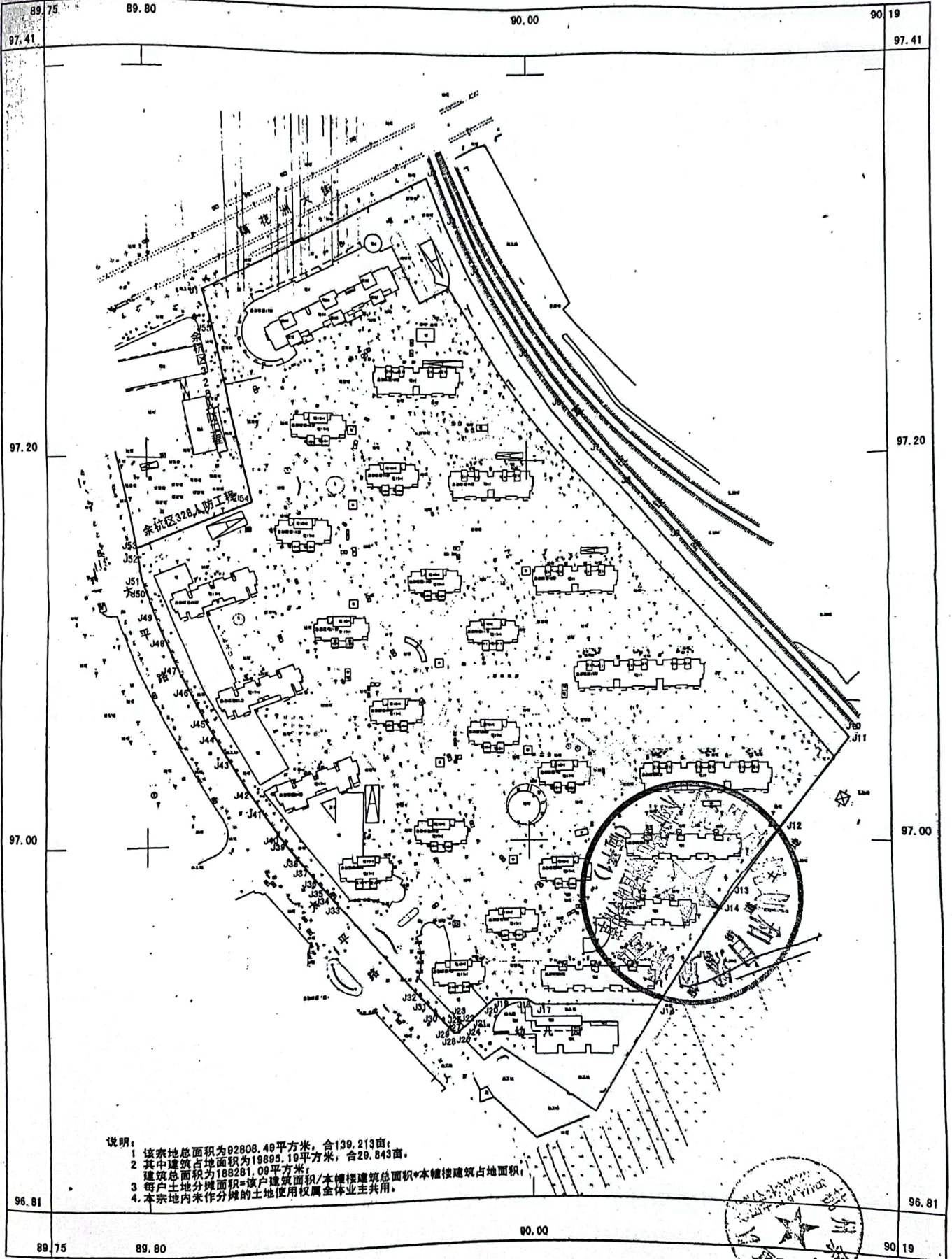


比例尺 1:500

杭州余杭同创房产测绘有限公司

杭州余杭区保障房建设有限公司宗地图（东区块）

97.0-89.0



- 说明：
- 1 该宗地总面积为82808.48平方米，合139.213亩；
 - 2 其中建筑占地面积为18895.19平方米，合29.843亩，
建筑总面积为188281.08平方米；
 - 3 每户土地分摊面积=该户建筑面积/本幢楼建筑总面积*本幢楼建筑占地面积；
 - 4 本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

杭州余杭测量队



2012年10月walk软件测图。
 杭州坐标系。
 1985国家高程基准（复测），等高距为1米。
 1996年版图式。

1:2000

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 / Institution
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

李闯军

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

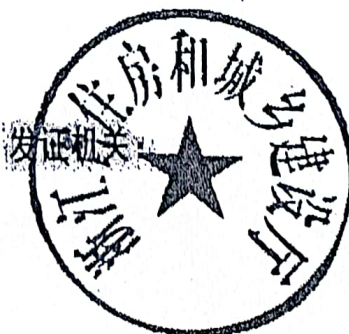
备案等级：一级

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



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

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