



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元
101室住宅市场价值房地产司法鉴定估价报告

估价委托人：杭州市滨江区人民法院

房地产估价机构：杭州正和房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：	张世富	方建鹤
	3320150330	3320180043

估价报告出具日期：2022年10月20日

估价报告编号：杭正和估字（2022）FA-0013号

地址：杭州环城北路63号5层
电话：0571-86585359
传真：0571-86585359
邮编：310000

Add: No. 63, 5F, Huanchengbeilu Road, Hangzhou
Tel: 0571-86585359
Fax: 0571-86585359
P. C: 310000



致估价委托人函

杭州市滨江区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家 and 地方有关法律法规、国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》、（GB/T50899-2013）《房地产估价基本术语标准》、估价委托人提供的有关资料以及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料，遵循独立、客观、公正、合法的原则，依据估价目的，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，对估价对象在价值时点的房地产市场价格价值进行了评估，结果如下：

1、估价目的：为杭州市滨江区人民法院进行司法案件处理提供参考依据而评估估价对象房地产价值。

2、估价对象：杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室住宅房地产（权利人为赵滨杰，房屋建筑面积为124.32m²及其相应的国有土地使用权面积30m²），以及分享的配套设施使用权价值。

3、价值时点：2022年10月17日（根据实地察勘日确定价值时点）

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：

总价值：RMB585万元

（人民币大写：伍佰捌拾伍万元整）

折合建筑面积单价：RMB47056元/m²

（人民币大写：每平方米肆万柒仟零伍拾陆元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约

杭州正和房地产土地资产评估有限公司

2022年10月20日

330105101444



目 录

估 价 师 声 明	5
估价假设和限制条件	6
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	13
六、价值类型	13
七、估价原则	14
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
十四、估价报告使用提示	21
附 件	22

- 1、估价对象实景照若干；
- 2、估价对象地理位置示意图；
- 3、《杭州市滨江区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 4、《杭州不动产权属信息查询记录》[编号：2022-DJZX019-012524]复印件；
- 5、杭州正和房地产土地资产评估有限公司营业执照、资质备案证书；
- 6、注册房地产估价师证书复印件。



估 价 师 声 明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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，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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名	签名日期
方建鹤	3320180043	 杭州正和房地产土地资产评估有限公司 注册房地产估价师 注册号 3320180043 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年10月20日
张世富	3320150330	 浙江省注册房地产估价师 张世富 注册号: 3320150330 有效期至: 2025.02.15 杭州正和房地产土地资产评估有限公司	2022年10月20日

估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的合法、真实、准确和完整的合理假定，对房屋安全的合理假定等。

1、本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1) 适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3) 谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5) 公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

2、我们仅对估价对象房地产作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

3、本报告认为申请方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为评估的重要依据之一。若因其提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

4、本估价报告中的估价结果已包含估价对象及其相应使用范围内的国有土地使用权价值，也已考虑相应使用范围内国有土地上保证估价对象正常使用的配套设施（如道路、绿化、围护、水电等）的价值因素并做一个整体来考虑，按建筑面积予以计价。

5、估价报告中的估价结果不包含估价对象交易中应缴纳的各项税费，实行过户交易时所产生的税费由买卖双方各自承担。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本报告假设估价对象价值时点现状与勘察日现状一致。本报告假设估价对象未发生抵押、转让、查封、出租等行为，且未考虑估价对象可能存在的其他债权或债务等对其房地产价值的影响，即本报告所评估的估价结果是估价对象权属完整状态下的市场价值。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件



1、本报告仅为杭州市滨江区人民法院对估价对象进行执行拍卖提供参考，不可用做任何其他用途。未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

2、本估价报告使用期限自出具估价报告日起一年，即 2022 年 10 月 20 日至 2023 年 10 月 19 日止。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

3、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，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：杭州市滨江区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：杭州正和房地产土地资产评估有限公司

法人代表：张世富

估价机构资质等级：房地产国家壹级

估价机构证书编号：浙建房估证字(2013)016号

估价报告编号：杭正和估字(2022)FA-0013号

三、估价目的

根据杭州市滨江区人民法院出具的《杭州市滨江区人民法院司法评估委托书》，估价对象房地产为法院案件(2022)浙0108执2479号所涉标的物，故本报告为杭州市滨江区人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

四、估价对象

1、房地产概况

估价对象坐落于杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室，东临阡陌路，南面临江汉东路、西面临共联路、北至滨和路，周边基础设施配套齐全，生活便利。估价对象所在的杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室，整体朝南北朝向，内部水电煤设施齐全，采光

情况较好。建筑面积为 124.32 平方米，土地使用权面积为 30 平方米。

2、不动产权利状况：

(1) 《杭州市不动产权属信息查询记录》[编号：2022-DJZX019-012524]

不动产坐落	杭州市滨江区西兴街道迎春东苑 3 幢 1 单元 101 室			
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积	124.32m ²	
使用期限	2087 年 1 月 24 日	土地使用权面积	30m ²	
限制信息	不动产：有查封，有抵押			
不动产状况	权利人	赵滨杰		
	权证号（证明号）	浙（2017）杭州市不动产权第 0364821 号		
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	权利状态	现状
	权利性质	出让/存量房产	共有情况	单独所有
	登记日期	2017 年 12 月 05 日		
	抵押状况	抵押权人	徐俊达	登记证明号
抵押方式		一般抵押	债权数额	380 万元
登记日期		2018 年 04 月 12 日		
查封状况	查封文号	（2020）浙 0108 执保 517 号		

	查封期限	2020年07月27日起2023年07月26日止
	查封机关	杭州市滨江区人民法院
查封状况	查封文号	2021浙01执128号
	查封期限	2021年02月01日起2024年01月31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	2021浙0108执3123号
	查封期限	2021年09月17日起2024年09月16日止
	查封机关	杭州市滨江区人民法院

3、估价范围：

本次估价范围为杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室住宅房地产，房屋建筑面积为124.32m²及其相应的国有土地使用权面积30m²，以及配套设施使用权价值。

4、房地产利用现状：

至价值时点，杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室住宅房地产，现房居住状态。

5、估价对象现场状况

①土地状况：

估价对象所在宗地四至为东临阡陌路，南面临江汉东路、西面临共联路、北至滨河路；估价对象土地使用权面积为30m²，权利类型为国有建设用地使用权。所在宗地形状较为规则，土壤环境未受污染，地基稳定、无不良水文地质现象，能满足建筑物对承载力的要求。至实地查勘日，所在区域及红线内市政基础设施条件达到六通一平（电力、燃气、上水、下水、通讯、道路、场地平整）。

②房屋状况：

坐落：杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室

规模：建筑面积为124.32平方米，土地使用权面积为30平方米

用途：规划用途为住宅

楼层情况：根据估价人员实地查勘，估价对象所在层次为1层。

外墙及门窗：估价对象所在楼宇外立面为外墙漆。

朝向：南北朝向。

建筑结构：钢混结构。

空间布局：层高约2.8米，室内格局三室二厅一厨二卫，三室朝南、客厅朝东，厨房朝北，卫生间朝北，室内采光条件完好。

室内装修情况：客厅：地面地砖，墙面墙纸，凹凸顶；卧室：地面地板，墙面乳胶漆，乳胶漆平顶，厨房：地面地砖，墙面墙砖，上下柜，卫生间：地面地砖，墙面乳胶漆，铝塑吊顶，上下柜。装修及维护状况一般。维修及完损程度：估价对象建筑物基础稳固，维护和完损程度为完好。

6、交通情况：

估价对象所在区域分布有江汉东路、阡陌路区域内出行便捷，道路通达度较高；附近分布有地铁一号线滨河路站；195路、300路等公交线路，公共交通便捷。

7、周围环境

估价对象位于杭州市滨江区块，距离周边1公里范围内分布有武警杭州医院，杭州牙科医院滨江院区，钱塘春晓幼儿园、杭州市滨江区西

兴幼儿园、杭州江南实验学校、星光国际广场、中赢康康谷等，区域基础设施配套齐全，生活便利。

8、基础设施

至价值时点，估价对象所在区域市政基础设施条件达到六通一平（电力、燃气、上水、下水、通讯、道路、场地平整）。

五、价值时点

2022年10月17日

根据现场勘察日确定日期2022年10月17日设定价值时点。

六、价值类型

1、价值名称：市场价值。

市场价值是指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。

2、价值内涵

本报告所提供的是杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室住宅房地产及其相应的国有土地使用权、以及分享的配套设施使用权价值，土地权利类型为国有建设用地使用权，使用权面积为30平方米，基础设施条件达到六通一平（电力、燃气、上水、下水、通讯、道路、场地平整）；房屋用途为住宅，建筑面积为124.32平方米。上述房地产在全部假设和限制条件下于2022年10月17日的市场价值。

七、 估价原则

本报告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。

1、 独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

“独立”是要求估价人员和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价遵循此项原则。

2、 合法原则

本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。

依法，是指依据：有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则即依法判定估价对象的状况后进行估价的

原则。

本次估价遵循此项原则。

3、价值时点原则

本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。

房地产市场是一个动态市场，影响房地产价格的因素也是不断变化的，而估价对象房地产本身也可能发生变化，故房地产价格反映的是某一价值时点的价格。价值时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价遵循此项原则。

4、替代原则

本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。

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的类似房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估一宗房地产价格时，若存在类似房地产的价格，则可以依据“替代原理”推算出估价对象的价格，并使估价结果没有不合理偏离。

本次估价遵循此项原则。

5、最高最佳利用原则

本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。

最高最佳利用是指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、规模和档次等。其中，“法律上许可”是前提，它是指最高最佳利用不是无条件的，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。当估价对象房地产已做某种利用时，则应在调查及分析其利用现状的基础上做出相关判断和选择。

本次估价遵循此项原则。

八、 估价依据

一、 有关法律、法规等

- 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、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 7、《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》；
- 8、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》；
- 9、《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）；
- 10、《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）；
- 11、《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）；

12、《司法鉴定程序通则》（法部令第 132 号）。

一、 有关估价标准

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014 《土地估价规程》；

3、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；

4、中华人民共和国国家标准 GB/T 21010—2017 《土地利用现状分类》；

5、浙江省高级人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则（浙高法[2010]299 号）；

6、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（浙高法执（2020）6 号）；

7、“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）；

8、“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）。

三、估价委托人提供和估价方查询的有关资料

1、《杭州市滨江区人民法院司法评估委托书》[(2022)浙 0106 委评字第 25 号]；

2、《杭州市不动产权属信息查询记录》[编号：2022-DJZX003-002959]；

四、注册房地产估价师实地查勘资料及其与房地产估价机构掌握和

搜集的估价所需资料。

九、估价方法

1、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，即测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法，即求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润，得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员通过对杭州市尤其是估价对象所在的杭州市拱墅区社会经

济发展状况及房地产市场状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象现为住宅，目前该类房地产市场交易活跃，有充分的可比案例，有条件采用比较法进行估价。

同时，作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得经济收入，目前该类房地产租赁市场活跃，有比较充分的出租实例，故本次估价对收益法予以选用。

2、技术路线

(1) 比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、建筑结构等相同或相近且成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的多个可比实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；⑦计算比较价值。

(2) 收益法

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法：报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测估

价对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象房地产价值的方法；直接资本化法是预测估价对象房地产未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象房地产价值的方法。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次采用报酬资本化法；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

(3) 估价对象房地产价格确定

根据以上两种估价方法的计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

十、 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出杭州市滨江区西兴街道迎春东苑 3 幢 1 单元 101 室住宅房地产及分享的配套设施使用权于价值时点的市场价值。结论如下：

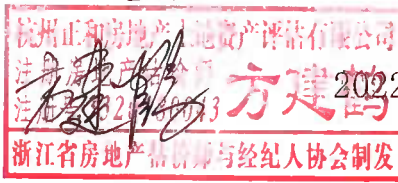
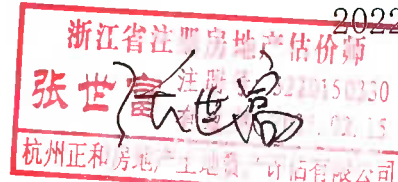
总价值：RMB585 万

(人民币大写：伍佰捌拾伍万元整)

折合建筑面积单价：RMB47056 元/m²

(人民币大写：每平方米肆万柒仟零伍拾陆元整)

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
方建鹤	3320180043	 杭州正和房地产土地资产评估有限公司 注册房地产估价师 注册证号: 3320180043 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年10月20日
张世富	3320150330	 浙江省注册房地产估价师 张世富 注册证号: 3320150330 杭州正和房地产土地资产评估有限公司	2022年10月20日

十二、 实地查勘期

2022年10月17日

十三、 估价作业期

2022年10月11日至2022年10月20日

十四、 估价报告使用提示

估价对象相关税费情况作如下说明:

估价人员于办税服务厅咨询及参考杭州市税务局发布的《杭州市最新税费缴纳标准》被执行人与买受人应负担的税费,具体缴纳数额应以当地税务机关核定为准。

附 件

- 1、估价对象实景照若干；
- 2、估价对象地理位置示意图；
- 3、《杭州市滨江区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 4、《杭州市不动产权属信息查询记录》复印件；
- 5、杭州正和房地产土地资产评估有限公司营业执照、资质备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师证书复印件。

评估对象照片

小区大门



估价对象外立面



入户门



客厅



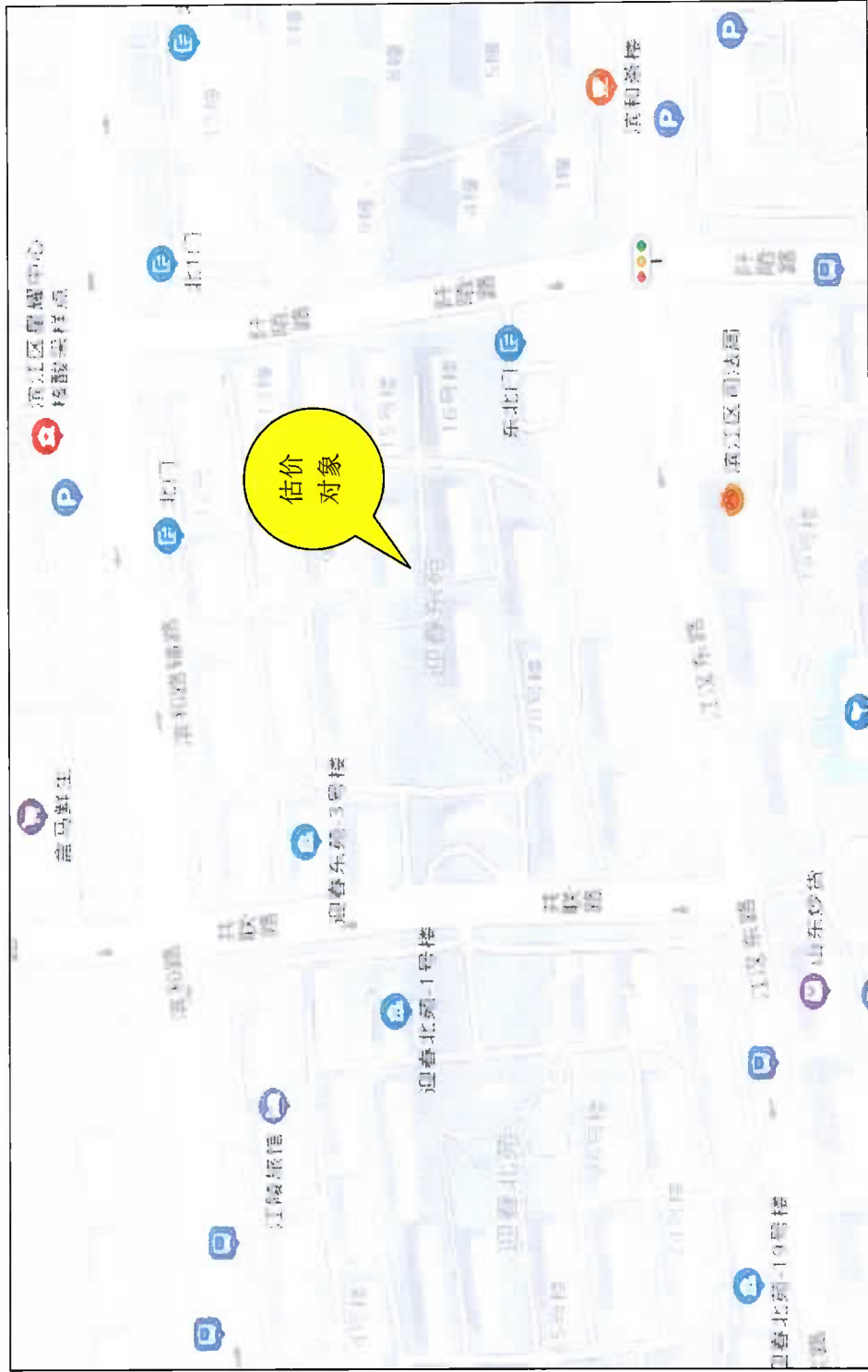
室内状况



室内状况



估价对象地理位置图



杭州市滨江区人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0108执2479号

杭州正和房地产土地资产评估有限公司:

我院在执行申请人徐俊达与被申请人赵滨杰民间借贷纠纷案件中,需委托你单位对:“杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室”的市场价值进行估价鉴定(详见资产评估移送表,相关信息以现场勘验、相关部门调查结果为准)。

请你单位指派专业人员及时进行评估,并出具评估报告。在完成评估工作后,将评估报告电子文档(WORD、PDF扫描件各一份)、照片(单张照片大小<5M)等制作成光盘,连同书面评估报告(一式六份)及评估费发票(或复印件)一并送交我院。

附:资产评估移送表

注:请先通知申请人预缴费用,申请人不缴纳的,按退案处理

司法鉴定室:顾海露

联系电话:0571-86537916

联系地址:杭州市滨江区丹枫路799号滨江法院司法鉴定室

案件承办人:陈明雷

联系电话:19905818012



杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-DJZX019-012524

依·杭州市滨江区人民法院 申请查询坐落于 滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101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	滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m ²)	124.32	土地使用权面积 (m ²)	30.0	使用期限	一至2087年01月24日
限制信息	不动产:有查封,有抵押					宗地号	330108001020GB00017
不动产状况	权利人	赵滨杰					
	权证号 (证明号)	浙(2017)杭州市不动产权第0364821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		2017年12月05日		
	权利状态	现状					
抵押状况	抵押权人	徐俊达		登记证明号	浙(2018)杭州市不动产证明第0041778号		
	抵押权顺位	(1)		债权数额	380万元		
	登记日期	2018年04月12日		债务履行期限 (债权确定期间)	2018年04月12日起2018年10月11日止		
	附记						
查封状况	查封文号	(2020)浙0108执保517号					
	查封期限	2020年07月27日起2023年07月26日止					
	查封机关	杭州市滨江区人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)浙01执128号					
	查封期限	2021年02月01日起2024年01月31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	(2021)浙0108执3123号					
	查封期限	2021年09月17日起2024年09月16日止					
	查封机关	杭州市滨江区人民法院					
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。

杭州市规划和自然资源局
2022年10月09日 14:42:19

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。

用章

1)

档专用章
 案件办理使用
 (1)
 划和自然资源档案馆

契稅完稅情況聯系單

014

房地產稅源編號: 3301012017179142

上述材料共 3 頁
 復自 2017-008085
 如有出入, 以檔案原件為準。
 杭州市規劃和自然資源檔案館
 材料專用章(1) 2017年0月9日

房管局/不動產登記局/公積金管理中心:

納稅人 趙濱杰

組織機構代碼(身份證號碼) 330108199110010212

已按規定辦理坐落於 迎春東苑3幢1單元101室 的土地(房屋)

交易契稅涉稅事宜:

1、徵稅事宜。納稅義務發生時間 2017-12-05 , 計稅面積 124.32 平方米,

已交契稅 29967.54 元, 優惠金額 29967.54 元。

優惠項目:

《財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》(財稅〔2016〕23號)第一條第(一)項
 杭州市規劃和自然資源檔案館
 檔案復制件
 杭州市規劃和自然資源檔案館
 (1)

2、不徵稅事宜。合同簽訂時間 / , 土地(房屋)面積 /

平方米; 經審核, 該納稅人承受土地(房屋)權屬的行為不屬於契稅徵收範圍。

請據此查驗納稅人的契稅完稅證明或減免稅證明。

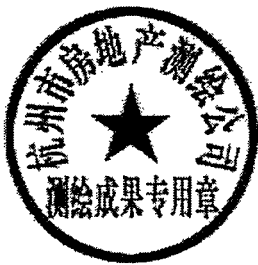
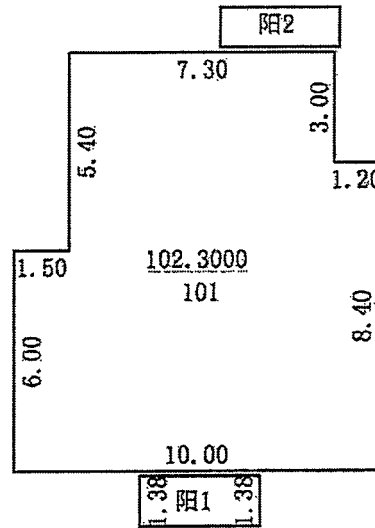
辦案查檔專用章
 該件僅用於案件辦理使用
 (1)
 杭州市規劃和自然資源檔案館

稅務機關印章
 杭州市地方稅務局
 2017-12-05
 業務受理章
 (27)

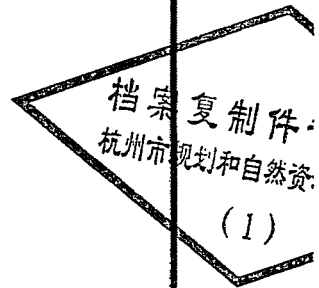
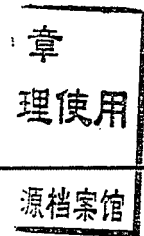
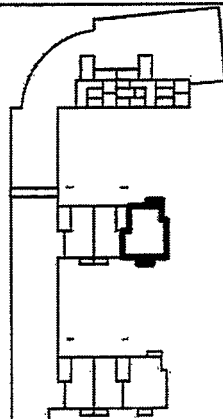
辦案查檔專
 該件僅用於案件
 (1)
 杭州市規劃和自

分户图

房屋座落	杭州市滨江区西兴街道迎春东苑3幢1单元101室 地 号			2-607-2-301-6	
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2004	套内面积	110.42 m ²
地上层数	6	设计用途	住宅	分摊面积	13.90 m ²
地下层数		所在层次	1	建筑面积	124.32 m ²



比例尺 1:200

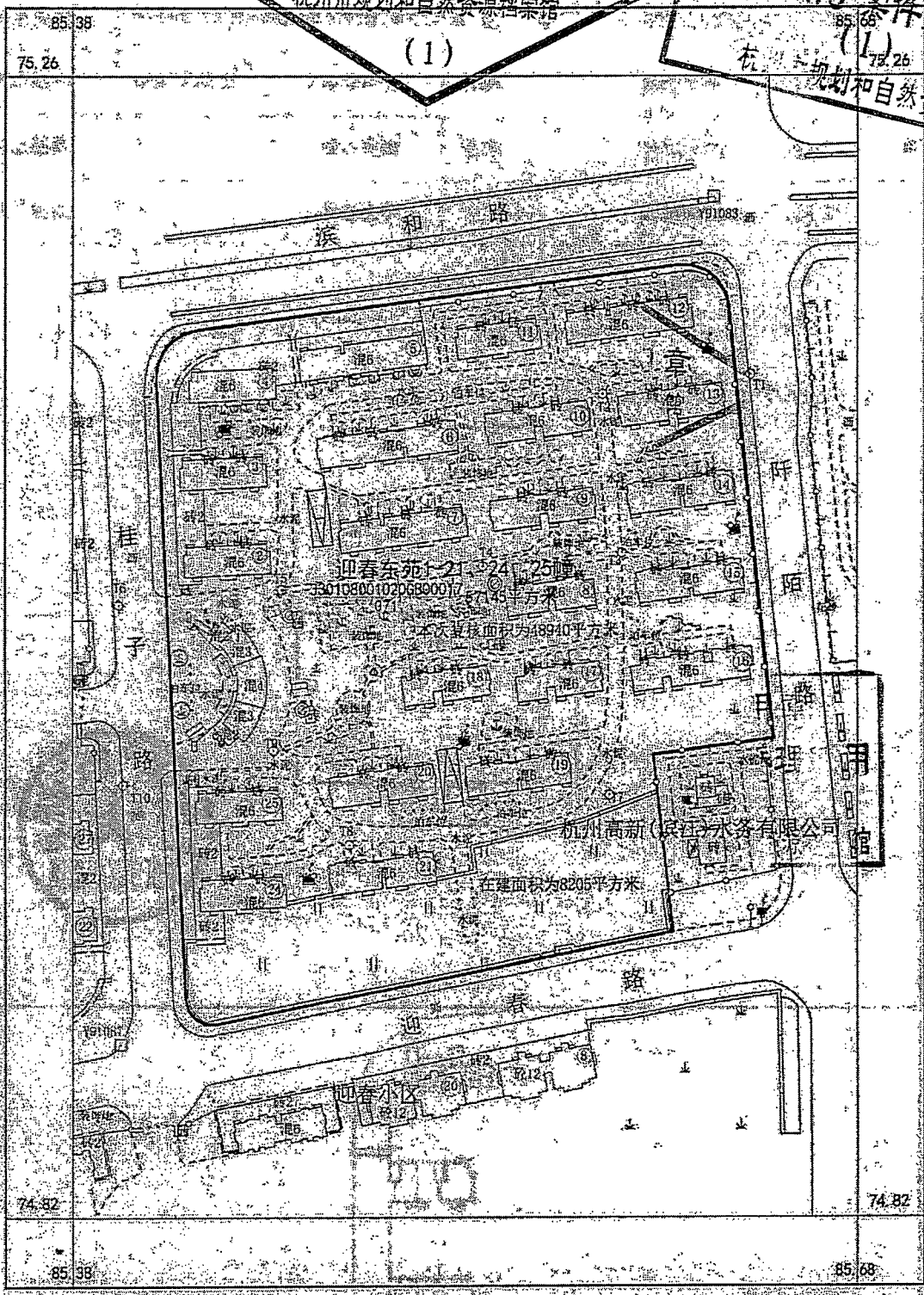


杭州市国土资源局

不动产权证书骑缝章(40)

迎春东苑1-21、24、25幢宗地图
信案复制件专用章
杭州市规划和自然资源局档案馆
(1)

查档专用章
该件用于案件办理使用
(1)
规划和自然资源局档案馆



迎春东苑1-21、24、25幢
3301080010206890017
本次复核面积为48940平方米

杭州高新(滨江)水务有限公司

在建面积为8205平方米

杭州经纬测绘有限公司

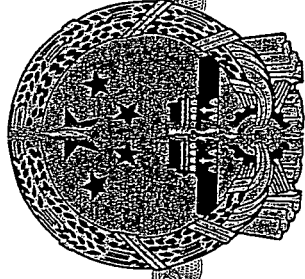
2010年6月权属调查
2010年8月计算机成图
杭州坐标系
1993年版浙江省地籍图图式

1:2200

调查员: 王冠华
测量员: 汪道志
绘图员: 刘菁燕
检查员: 商红波

012

013



营业执照

统一社会信用代码
913301035966297818

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 杭州正和房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人 张世富

注册资本 壹仟万元整

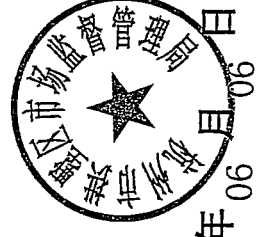
成立日期 2012年06月14日

营业期限 2012年06月14日至长期

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；二手车鉴定评估；价格鉴证评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；房地产咨询；工程管理服务；房地产经纪；工程造价咨询业务；市场营销策划；房屋拆迁服务；商务代理服务（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）。许可项目：测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

住所 浙江省杭州市拱墅区环城北路63号503室



登记机关

2022年06月06日

房地产估价机构备案证书

机构名称：杭州正和房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：张世富
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省杭州市拱墅区环城北路63号503室

联系电话：0571-86585359

统一社会信用代码：913301035966297818

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2013-04-09

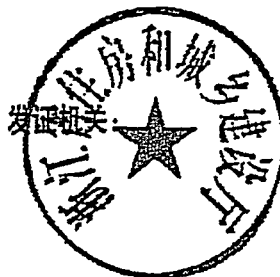
备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2013]016号

有效期限：2022年05月26日至2025年05月25日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二二年五月二十六日

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. 00261093

姓名 / Full name

方建鹤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330104198011280014

注册号 / Registration No.

3320180043

执业机构 / Employer

杭州正和房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-26

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. 00265867

姓名 / Full name

张世富

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510232197304103118

注册号 / Registration No.

3220150330

执业机构 / Employer

杭州正和房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-15

持证人签名 / Bearer's signature

