

# 房地产估价报告

估价报告编号：杭天平房估（2022）字第 1433 号

估价项目名称：杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园 9 幢 1 单元  
1801 室住宅房地产司法估价

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

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：二〇二二年十月二十六日

## 致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院：

受贵方委托，根据（2022）浙0110委评字第115号《资产评估委托书》，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】**陈建立、费小红所有的位于杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园9幢1单元1801室住宅房地产（包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权、室内固定装修及可移动家具家电）。估价对象房屋建筑面积158.64平方米，土地使用权面积95.00平方米，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/存量房产，使用期限至2072年06月27日。

**【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】**二〇二二年十月二十一日（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】**本次估价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**436.55万元整**，单价**27500元/平方米**，大写为人民币**肆佰叁拾陆万伍仟伍佰元整**。

特此函告！

杭州天平房地产评估有限公司

法定代表人：杨甦

二〇二二年十月二十六日



**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。本估价报告使用期限自出具之日起壹年。

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 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
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、《资产评估委托书》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、室内可移动家具家电清单

六、估价机构营业执照影印件

七、估价机构备案证书影印件

八、房地产估价师注册证影印件

## 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十月二十一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》等资料，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) 本估价报告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市场价值做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属界定以有权部门认定为准。

(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（自二〇二二年十月二十六日至二〇二三年十月二十五日止）。在估价报告使用期限内、估价结果未使用前，如果房地产的城市功能规划、宏观经济政策、市场发展预期等发生重大变化，对房地产市场价格产生明显影响时，应重新进行估价。

(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) 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		
		（转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金）×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。				

(七) 根据估价对象所在小区物业服务公司提供数据，至价值时点估价对象欠缴物业费 2665.15 元（2022 年 01 月 01 日-2022 年 12 月 31 日）、欠缴水费 182.7（2022 年 01 月-2022 年 09 月），具体数额

以物业公司实际核算为准，提请报告使用人关注。

(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：杭州市余杭区人民法院

### 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余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园 9 幢 1 单元 1801 室，房屋建筑面积 158.64 平方米，土地使用权面积 95.00 平方米。估价对象范围包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权、室内固定装修及可移动家具家电，不包含债权债务、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，估价对象权利人为陈建立、费小红，权证号（证明号）为杭浙（2021）杭州市不动产权第2039581号，坐落为杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园9幢1单元1801室，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/存量房产，共有情况为共同共有，房屋建筑面积158.64平方米，土地使用权面积95.00平方米，使用期限至2072年06月27日，登记日期为2021年08月05日。权利状态为现状。异议状况：无。

### 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。抵押权人为浙商银行股份有限公司杭州分行，登记证明号为浙（2021）杭州市不动产证明第2046131号，抵押方式为最高额抵押，债权数额561万元，登记日期2021年08月27日，债务履行期限（债权确定期间）2021年08月26日起2031年08月26日止。附记：存在禁止或限制转让抵押不动产的约定，债务人：陈建立。

### 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，估价对象已被司法机关查封，查封状况详见本报告附件。

## （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余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园，土地使用权面积 95.00 平方米，估价对象所在宗地形状不规则，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

估价对象坐落于杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园 9 幢 1 单元 1801 室，所在房屋为钢混结构高层建筑，建成于 2008 年，建筑物外墙为石材和墙砖，铝合金窗，房屋地上总层数 18 层，估价对象位于第 18 层，所在单元布局为二梯二户，房屋建筑面积 158.64 平方米，室内布局为三室二厅一厨二卫二露台。室内装修状况：客、餐厅及卧室地面铺木地板，墙面为墙布，顶面局部吊顶或平吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面铺贴墙砖，顶面铝扣板集成吊顶。估价对象户型布局较好，南北通透，通风及采光条件较好。估价对象所在房屋水电卫燃气齐全，整体使用维护状况较好，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，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。

余杭区地处杭州市北部，位于杭嘉湖平原和京杭大运河的南端，是长江三角洲的圆心地，是“中华文明曙光”——良渚文化的发祥地，素称“鱼米之乡，丝绸之府，花果之地，文化之邦”。

### 1. 位置状况

估价对象坐落于杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园9幢1单元1801室，位于天目山西路与上和路交汇处东北侧。

### 2. 交通状况

估价对象附近有天目山西路、上和路、云溪路等城市主次道路，交通便利度较高。估价对象所在区域附近有356路、502路、506路、7405M路等公交线路设有停靠站点，公共交通便捷度一般，停车方便程度较好。

### 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江南春竹海水韵幼儿园、金成英特西溪海幼儿园、杭州英特外国语学校、禹航实验学校、闲林街道社区卫生服务中心等公共服务配套设施，公共服务设施配套完善度一般。

### 5. 居住氛围及商业繁华程度

估价对象附近有赞成乐山红叶、爵士风情、西溪·海、春风里等住宅小区，居住氛围较浓厚。估价对象附近有余杭农商银行(闲林支行营业部)、中国邮政储蓄银行(闲林镇支行)等金融网点，有华联超市(竹海水韵店)、廷辉超市(竹海水韵店)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

二〇二二年十月二十一日（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》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

(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/T 50291-2015（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/T 50899-2013 (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》(浙高法执[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)浙0110委评字第115号《资产评估委托书》；

(十九) 《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件；

(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，采用比较法和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，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、市场供需状况、房地产调控政策、公共配套、物业管理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，且估价对象为不可独立开发项目，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。

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。

## （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

收益法是预测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

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；


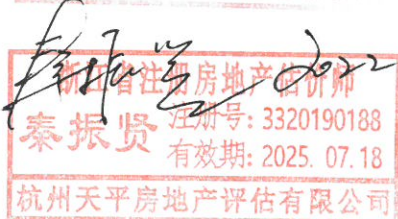
$V_t$ —期末转售收益；

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，运用了比较法和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十月二十一日（实地查勘之日）的市场价值取整为人民币**436.55万元整**，单价**27500元/平方米**，大写为人民币**肆佰叁拾陆万伍仟伍佰元整**。

## 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10月26日
秦振贤	3320190188		2022年10月26日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年十月二十一日至二〇二二年十月二十一日。

### 十三、估价作业日期

二〇二二年十月十三日至二〇二二年十月二十六日。

### 十四、估价报告的使用期限

本估价报告的使用期限为壹年（自二〇二二年十月二十六日至二〇二三年十月二十五日止）。

## 附 件

- 一、《资产评估委托书》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、室内可移动家具家电清单
- 六、估价机构营业执照影印件
- 七、估价机构备案证书影印件
- 八、房地产估价师注册证书影印件

1433

# 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115号

杭州天平房地产评估有限公司：

我院在关于申请人浙商银行股份有限公司杭州分行与被执行人陈建立、费小红金融借款合同纠纷一案，需委托你公司对被执行标的物位于杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园9幢1单元1801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

# 估价对象区域位置图





# 估价对象实景照片



估价对象外部实景



估价对象外部实景



估价对象外部实景



估价对象外部实景



估价对象外部实景

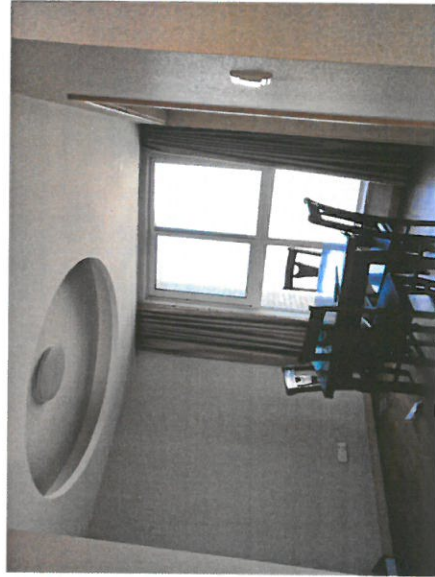


估价对象外部实景

# 估价对象实景照片



估价对象内部实景



估价对象内部实景



估价对象内部实景



估价对象内部实景



估价对象内部实景



估价对象内部实景

# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号: HZSQ20221021-0009781

依 杭州天平房地产评估有限公  
司

申请查询坐落于

杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园9幢1  
单元1801室

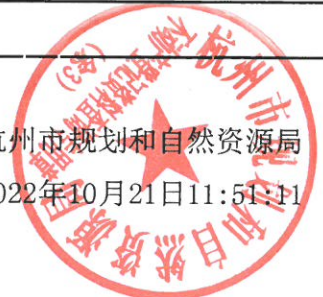
的不动产登记信息,经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统,结果如下:

不动产坐落	杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园9幢1单元1801室						
用途	城镇住宅用地/ 住宅	建筑 面积	158.64 m <sup>2</sup>	土地使用权面 积	95.00m <sup>2</sup>	使用期限	——至2072年06月27日
限制信息	房产:有查封,有抵押,宗地:无查封,无抵押					宗地号	—————
不动产状况	权利人	陈建立、费小红					
	权证号 (证明号)	浙(2021)杭州市不动产权第2039581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	2021年08月05日		
	权利状态	现状		转移/注销时间	—————		
	附记	不动产权利为陈建立、费小红共同共有;税源编号:3301252021058506 完税 时间:2021-08-04					
抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公 司杭州分行		登记证明号	浙(2021)杭州市不动产证明第 2046131号		
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	561万元		
	登记日期	2021年08月27日		债务履行期限 (债权确定期间)	2021年08月26日起2031年08月26日 止		
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 债务人:陈建立					
查封状况	查封文号	(2022)浙0110民诉前调1986号					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
	查封期限	2022年06月06日起2025年06月05日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0110执3670号					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
	查封期限	2022年08月31日起2025年08月30日止					
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21日11:51:11

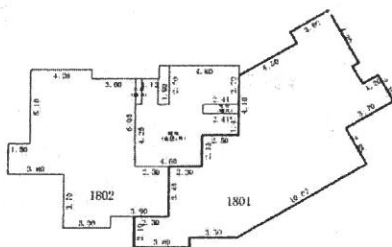


# 房产分层分户平面图

图幅号:

房屋座落	杭州市余杭区闲林镇竹海水韵花园咏竹园9幢1单元1801室			地号	
建成年份	2008	所在层次	18	套内面积(m <sup>2</sup> )	128.85
设计用途	住宅	地上总层数	18	分摊面积(m <sup>2</sup> )	29.79
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数		建筑面积(m <sup>2</sup> )	158.64

53182008



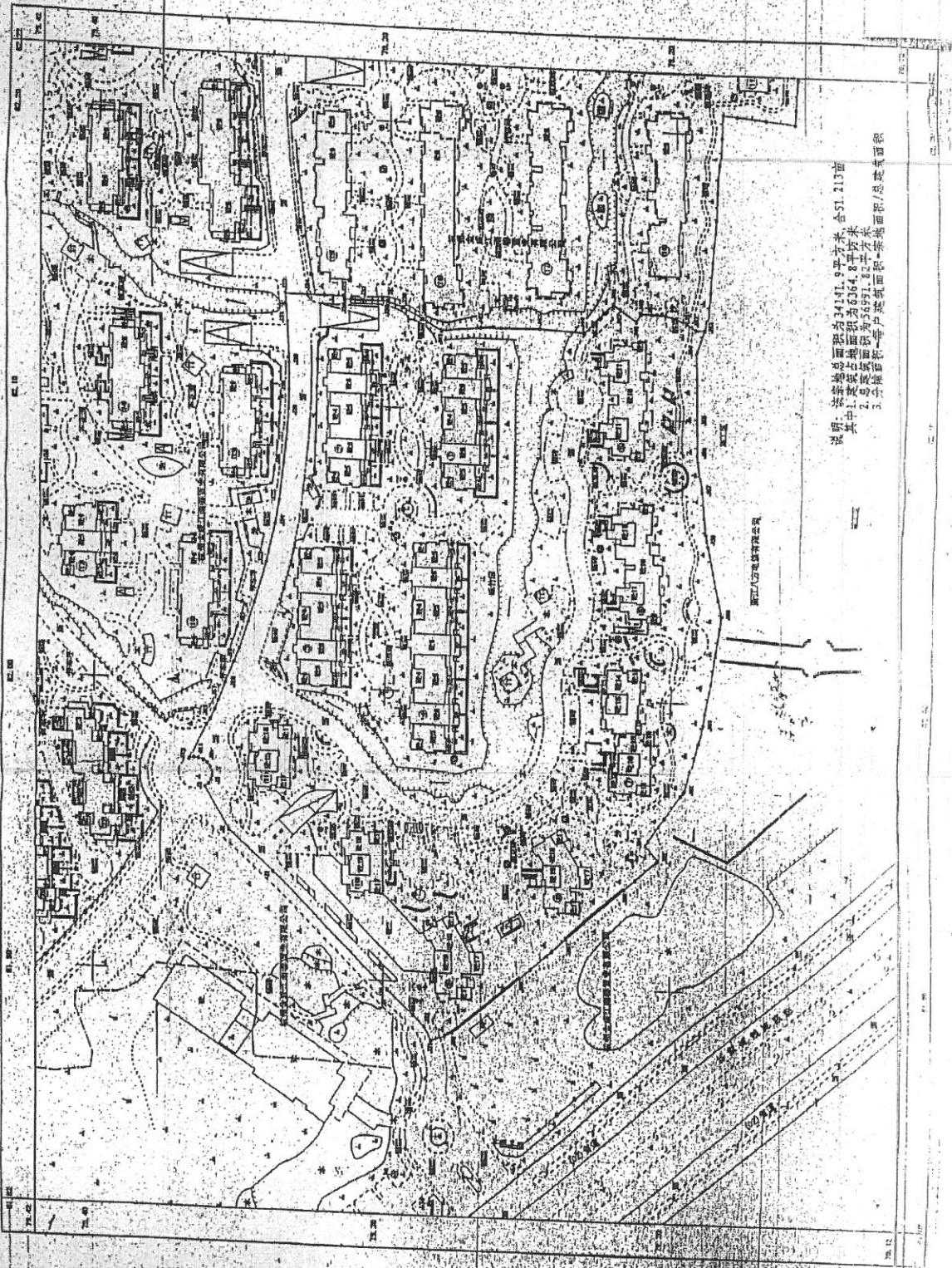
9幢十八层中轴图

余杭镇房地产管理所

比例尺	1:500
-----	-------

杭州金成江南置业有限公司(竹海水韵·咏竹园1-11幢)宗地图

61-701-4-B、61-701-4-D、61-701-4-A、61-701-4-C



说明: 1. 宗地面积: 95,411.9 平方米, 合 21.15 亩  
 2. 总建筑面积: 536,482 平方米  
 3. 住宅建筑面积: 487,127 平方米  
 4. 每户建筑面积: 44,271 平方米  
 5. 宗地容积率: 5.62

浙江金成江南置业有限公司

# 中华人民共和国 契税完税证明

No.333015210800005673

填发日期：2021年8月4日 税务机关：国家税务总局杭州市余杭区税务局

纳税人识别号	330125197602055515 33012519790112562X		纳税人名称	陈建立 费小红	
原凭证号	契税	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期
333016210800053251	契税		房屋买卖	2021-08-04至2021-08-04	2021-08-04
金额合计	人民币伍万柒仟元整				¥57,000.00
填票人 陈懿慈	备注：一般申报正税自行申报现金,主管税务所(科、分局)：国家税务总局杭州余杭区税务局余杭税务所共有人：陈建立,费小红 房源编号：F333011020210114715 房屋坐落地址：杭州市余杭区闲林街道竹海水韵花园咏竹园9幢1单元1801室 权属转移面积：158.64平方米 合同日期：2021-08-01,null 不动产单元号：330110118005GB00658F00030009				

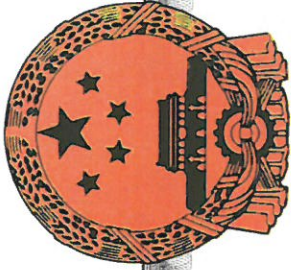
收据联 交纳税人作完税凭证



安善保管

竹海水韵花园咏竹园9幢1单元1801室可移动家具家电清单

序号	名称	规格	单位	数量	备注
1	洗衣机(菱木)	XQB75-0175	台	1	露台
2	史密斯热水器	CEWHR-60+	台	1	卫生间
3	格力空调	KFR-35GW/(35556)D1-N1	台	1	主卧
4	衣柜	1100×410×1760	个	3	主卧、次卧、次卧
5	木床(含床垫)	2000×1500	个	3	主卧、次卧、次卧
6	格力空调	KFR-26GW/(26556)K1C-N2(A)	台	1	次卧
7	餐桌椅	400×400×750	套	1	餐厅
8	康佳冰箱	BCD-182TA-GY	台	1	厨房
9	电视柜	1200×400×500	个	1	客厅
11	沙发、茶几	1800×1、1000×2	套	1	客厅
12	格力空调	KFR-35GW/(35556)D1-N1K1C-N2(A)	台	1	次卧
13	志高柜机	KFR-51LW/C36+N2	台	1	客厅



# 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；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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）。许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务（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）。

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

郑玺

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330382198710103674

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. 00280518

姓名 / Full name

秦振贤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410526197008138012

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

2025-07-18

持证人签名 / Bearer's signature

