

浙江省杭州市拱墅区武林路 53 号南单元 603 室

涉执住宅房地产处置司法估价报告

杭永房地估（2022）字第 SF094030 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE & ASSET APPRAISERS CO.LTD



涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：杭永房地估（2022）字第 SF094030 号

估价项目名称：浙江省杭州市拱墅区武林路 53 号南单元 603 室

涉执住宅房地产处置司法估价报告

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

估价机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

刘 刚 中国注册房地产估价师 注册号：3320150064

任信龙 中国注册房地产估价师 注册号：3319960002

估价报告出具日期：二〇二二年九月十三日



致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

本公司受贵院委托，委派注册房地产估价师刘刚、任信龙对估价对象在价值时点的涉执房地产处置进行司法评估，现将估价结果综述如下：

一、**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、**估价对象：**×××单独所有的位于浙江省杭州市拱墅区武林路53号南单元603室住宅房地产。证载房屋建筑面积为69.4平方米，国有建设用地使用权面积为22.5平方米，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，权利性质为出让/存量房产，使用期限至2062年07月10日。

本次估价范围为上述房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内享有的权益等。

三、**价值时点：**二〇二二年八月二十五日

四、**价值类型：**市场价值

五、**估价方法：**比较法、收益法和成本法

六、**估价结果：**经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年八月二十五日的市场价值为人民币416万元，大写为人民币肆佰壹拾陆万元整。

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二〇二二年九月十三日





特别提示:

(一) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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;

(二) 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;

(三) 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后方可使用;

(四) 在估价报告使用期限内, 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后方可使用;

(五) 当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的依据、估价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

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	2
二、估价的限制条件	2
第三部分 房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17



第四部分 附 件18

- 1、 房地产估价委托资料复印件
- 2、 估价对象位置示意图
- 3、 估价对象及周围环境实景照片
- 4、 估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、 估价机构营业执照影印件
- 6、 估价机构备案证书影印件
- 7、 估价机构资信等级证书影印件
- 8、 估价人员注册证书影印件



第一部分 估价师声明

1、我们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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

3、我们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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师刘刚、参与估价人员沈飞飞已于 2022 年 8 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

刘 刚 中国注册房地产估价师 注册号：3320150064

任信龙 中国注册房地产估价师 注册号：3319960002



第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设和说明

1、估价委托人提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》、《房屋分层分户平面图》及《下城区武林路 53 号宗地图》复印件等相关资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，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》和《房屋分层分户平面图》复印件记载建筑面积大体相当。

4、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。

5、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。

6、本估价报告中的估价对象房地产市场价值未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象可能存在的原有租赁权、用益物权、担保物权、其他优先受偿权及占有使用情况的影响。

7、本估价报告中的评估价值未考虑标的物在交易中应缴纳的各项税费以及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，各项税费应负担依据浙高法执[2020]6号“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》的通知规定执行。因委托人要求，注册房地产估价师对估价对象交易过程中应缴纳的税费计算方法进行了调查（详见下表），具体应以相关税务部门确认为准，提请报告使用人注意。

纳税人	计税金额	税种	类别		税率	
					个人	单位
承受方	转让收入	契税	唯一住房	≤90 m ²	1%	3.00%
				>90 m ²	1.50%	
			二套改善性住房	≤90 m ²	1%	
				>90 m ²	2%	
		其他	3.00%			
	印花税	0.03%	免征	0.025%(小规模纳税)	0.05% (一般纳税人)	
出	转	增值税及其附加(城	未	满2年	5.00%	/



让 方	让 收 入	市维护建设税、教育 费附加、地方教育费 附加)	≥2年	免征	
		个人所得税	满二年唯一生活用房	免征	/
			不满五年	(转让收入-房屋 原值-合理费用-转 让过程中缴纳的 税金)×20% 未提供完整、准确 的房屋原值凭证, 统一按转让收入 全额的3%缴纳	
		土地增值税	/	免征	/
		印花税	/	免征	/

8、根据估价委托人要求，注册房地产估价师向相关部门咨询，估价对象为杭州市限购政策内房地产，提请报告使用人注意。

9、本估价报告中估价结果未扣除可能存在的物业费、能耗费、水电气费等费用，提请报告使用人注意。

10、本估价报告中估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意。

11、本估价报告中的估价对象房地产市场价值，已考虑室内固定装饰装修等。

(二) 未定事项假设

估价委托人提供的编号为 2022-DJZX019-010572 的《杭州市不动产登记信息查询记录》未记载估价对象房屋的建成年份，本次评估估价对象房屋建成年份根据注册房地产估价师调查了解所得，若与不动产登记部门确

定不符，应以不动产登记部门确认为准，提请报告使用人注意。

（三）背离事实假设

本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。估价对象已设定抵押权，且已受司法限制。本次评估是以未设定抵押和司法限制为前提，且法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX019-010572 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象不动产坐落于武林路 53 号南单元 603 室；注册房地产估价师现场查勘时，估价对象实际地址为武林路 53 号 1 单元 603 室，不动产座落地址与《杭州市不动产登记信息查询记录》不相一致，本次评估是以同一估价对象为前提，提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告使用期限内使用。本估价报告使用期限为壹年（自二〇二二年九月十三日至二〇二三年九月十二日）。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。

3、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所



导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

4、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人和诉讼参与人之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。

5、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

6、本估价报告由杭州永正房地产土地资产评估有限公司负责解释。



第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

案件承办人：×××

联系电话：0571-×××

二、房地产估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

住 所：浙江省杭州市上城区平海路 37 号

邮 编：310006

联系电话：0571-×××

联系地址：浙江省杭州市拱墅区朝晖路 182 号国都发展大厦 1 号楼 2601 室

Http://www.hread.com

E-mail:yz@hread.com

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007 号

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001 号



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

1、估价对象概况

估价对象为浙江省杭州市拱墅区武林路 53 号南单元 603 室住宅房地产，房屋建筑面积为 69.4 平方米，国有建设用地使用权面积为 22.5 平方米。评估范围包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内享有的权益等。

2、房地产权利状况

(1) 不动产权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX019-010572 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象不动产坐落为武林路 53 号南单元 603 室，用途为城镇住宅用地/住宅，建筑面积为 69.4 平方米，土地使用权面积为 22.5 平方米，使用期限至 2062 年 07 月 10 日。限制信息为不动产有查封，有抵押。宗地号为 330103002022GB00038。

估价对象不动产状况：估价对象权利人为×××，权证号（证明号）为浙（2016）杭州市不动产权第 0007260 号，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，共有情况为单独所有，

登记日期为 2016 年 06 月 16 日，权利状态为现状。附记记载：本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共同共用。

（2）抵押权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX019-010572 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象已设定抵押权，抵押状况如下：

抵押权人为×××，登记证明号为浙（2020）杭州市不动产证明第 0003583 号，抵押方式为最高额抵押，债权数额为 352 万元，登记日期为 2020 年 01 月 08 日，债务履行期限（债权确定期间）为 2020 年 01 月 08 日起 2024 年 01 月 05 日止。附记记载：担保范围依据抵押合同约定。

至价值时点，未见抵押注销凭证。

（3）查封权利状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX019-010572 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象查封状况如下：

查封状况	查封文号	（2021）浙 0212 民初 13194 号
	查封期限	2021 年 08 月 09 日起 2024 年 08 月 08 日止
	查封机关	宁波市鄞州区人民法院
查封状况	查封文号	（2021）浙 0106 民初 7643 号
	查封期限	2021 年 09 月 10 日起 2024 年 09 月 09 日止
	查封机关	杭州市西湖区人民法院
查封状况	查封文号	（2022）浙 0105 执 1108 室

	查封期限	2022年03月10日起 2025年03月09日止
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0106执1756号
	查封期限	2022年05月31日起 2025年05月30日止
	查封机关	杭州市西湖区人民法院

(4) 居住权状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX019-010572 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象居住权状况无。

(5) 异议状况

根据估价委托人提供的编号为 2022-DJZX019-010572 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象异议状况无。

(6) 契税信息

根据委托人提供的契证编号为 2004A0000707863 《契证》复印件记载，估价对象土地房屋坐落武林路 58 号南单元 603 室，承受方为×××，出让方为×××，转移方式为买卖，用途为住宅，转移面积为 69.40 平方米，成交金额为 485800.00 元，计税金额为 493000.00 元，税率为 1.50%，实缴税额为 7395.00 元，纳税凭证字号为 2020544674，立契日期为 2004 年 11 月 05 日。

经国家税务局杭州市拱墅区分局查询，估价对象权利人欠缴税费情况为无。

3、房地产实物状况



(1) 土地实物状况

估价对象土地座落于浙江省杭州市拱墅区武林路 53 号南单元 603 室，所在小区宗地东临武林路，南邻教场路，西邻环城西路，北邻龙游路。土地使用权面积为 22.5 平方米，土地利用现状为住宅。

估价对象所在小区土地形状呈矩形，宗地地势平坦，地质、水文状况一般，土地平整，基础设施完备，较适宜作为住宅用地。

(2) 建筑物实物状况

估价对象房屋坐落于浙江省杭州市拱墅区武林路 53 号南单元 603 室，建筑结构为混合结构，建筑形式为多层，空间形式为平层，房屋建筑面积 69.4 平方米，其中套内面积 60.34 平方米，分摊面积 9.06 平方米，设计用途为住宅，总层数 6 层，所在层次为 6 层。实地查勘时，估价对象所在房屋共设两个单元，所在单元格局为一梯三户，室内平面布局为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，房屋层高约为 2.8 米，装饰装修情况为普通装修，厅堂地面装饰木地板，墙面装饰乳胶漆，顶面装饰吊顶；卧室地面装饰木地板，墙面及顶面装饰乳胶漆，卫生间地面装饰地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰吊顶，配备坐便器、台盆等卫生洁具；厨房地面装饰地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰吊顶，配备厨房上下柜等。设施设备有供电设施、供水设施、卫浴设施、厨房设备等，房屋主体为东、西朝向，位于第 6 层，中间套。

估价对象房屋建成于 1992 年，现处于空置状态，使用维护状况一般，



为基本完好房，设施设备完备，房屋平面布置一般。

4、 房地产区位状况

位置状况：估价对象座落于武林路 53 号南单元 603 室，位于浙江省杭州市拱墅区，所在小区宗地东临武林路，南邻教场路，西邻环城西路，北邻龙游路，毗邻杭州嘉里中心购物中心，距离杭州地铁 1 号线凤起路站约 0.3 公里，距离杭州西湖风景名胜区约 0.4 公里，房屋主体为东、西朝向，位于第 6 层，中间套。

交通状况：道路状况一般，出入可利用公交车、地铁、公共自行车、出租车、自驾车等交通工具，停车情况一般。

环境状况：自然环境一般，人文环境一般，景观一般，小区环境一般。

配套设施状况：周边设有浙江省文化馆、浙江省文化馆小剧场、杭州青少年活动中心、杭州嘉里中心购物中心、广厦西湖·时代广场购物中心、锦绣天地购物中心、杭州市安吉路实验学校(武林校部)、浙江省杭州第十四中学(凤起校区)、浙江大学医学院附属口腔医院(湖滨院区)、浙江大学医学院附属儿童医院(湖滨院区)、银行及超市等相关配套，附近有开化路小区、龙凤苑、孝丰路小区等住宅小区，所在区域基础设施完备，公共服务设施完备，物业管理一般，楼盘品质一般。



五、价值时点

价值时点为二〇二二年八月二十五日。

注册房地产估价师实地查勘估价对象之日作为价值时点。

六、价值类型

本项估价确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。

市场价值：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

本项估价遵循独立、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。

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。

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。

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。

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。

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。

八、估价依据

- 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、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- 6、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- 9、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）；
- 10、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）；
- 11、浙江省高级人民法院印发《关于民事诉讼中委托鉴定、评估管理工作指引》的通知（浙高法（2021）119 号）；



- 12、“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）；
- 13、“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）；
- 14、“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）；
- 15、《杭州市西湖区人民法院委托书》（2022）杭西法评委字第179号；
- 16、估价对象房地产权属证明资料；
- 17、委托人提供的其他相关资料；
- 18、本公司注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料。

九、估价方法

1、房地产市场价值采用比较法和收益法进行估价测算。

（1）比较法是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。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括



区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 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。

根据估价对象实际情况，本次估价采用报酬资本化法中的持有加转售模式，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A_i —房地产期间收益

V_t —期末转售收益

Y_i —未来第*i*年的报酬率

Y_t —期末报酬率

t —持有期

然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产比较价值进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

2、室内固定装饰装修价值采用成本法，即根据相关室内固定装饰装修工程量乘单价结合成新率综合确定，用公式表示：



室内固定装饰装修价值=室内固定装饰装修工程量×单价×成新率。

十、估价结果

位于浙江省杭州市拱墅区武林路 53 号南单元 603 室住宅房地产，房屋建筑面积为 69.4 平方米，国有建设用地使用权面积为 22.5 平方米，确定估价对象在价值时点二〇二二年八月二十五日的市场价值为人民币 416 万元，大写为人民币肆佰壹拾陆万元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘刚	3320150064		2022年9月13日
任信龙	3319960002		2022年9月13日

十二、实地查勘期

二〇二二年八月二十五日

十三、估价作业期

自二〇二二年八月十日至二〇二二年九月十三日



第四部分 附 件

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构资信等级证书影印件
- 8、估价人员注册证书影印件

杭州市西湖区人民法院

评估委托书

(2022)杭西法评委字第179号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行(2022)浙0106执1756号申请人[]与被申请人[]金融借款合同纠纷一案中，需委托你公司对①杭州市魅力之城2幢2单元102室房地产；②杭州市武林路53号南单元603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。报告一式各六份。

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. 评估费用由江苏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。

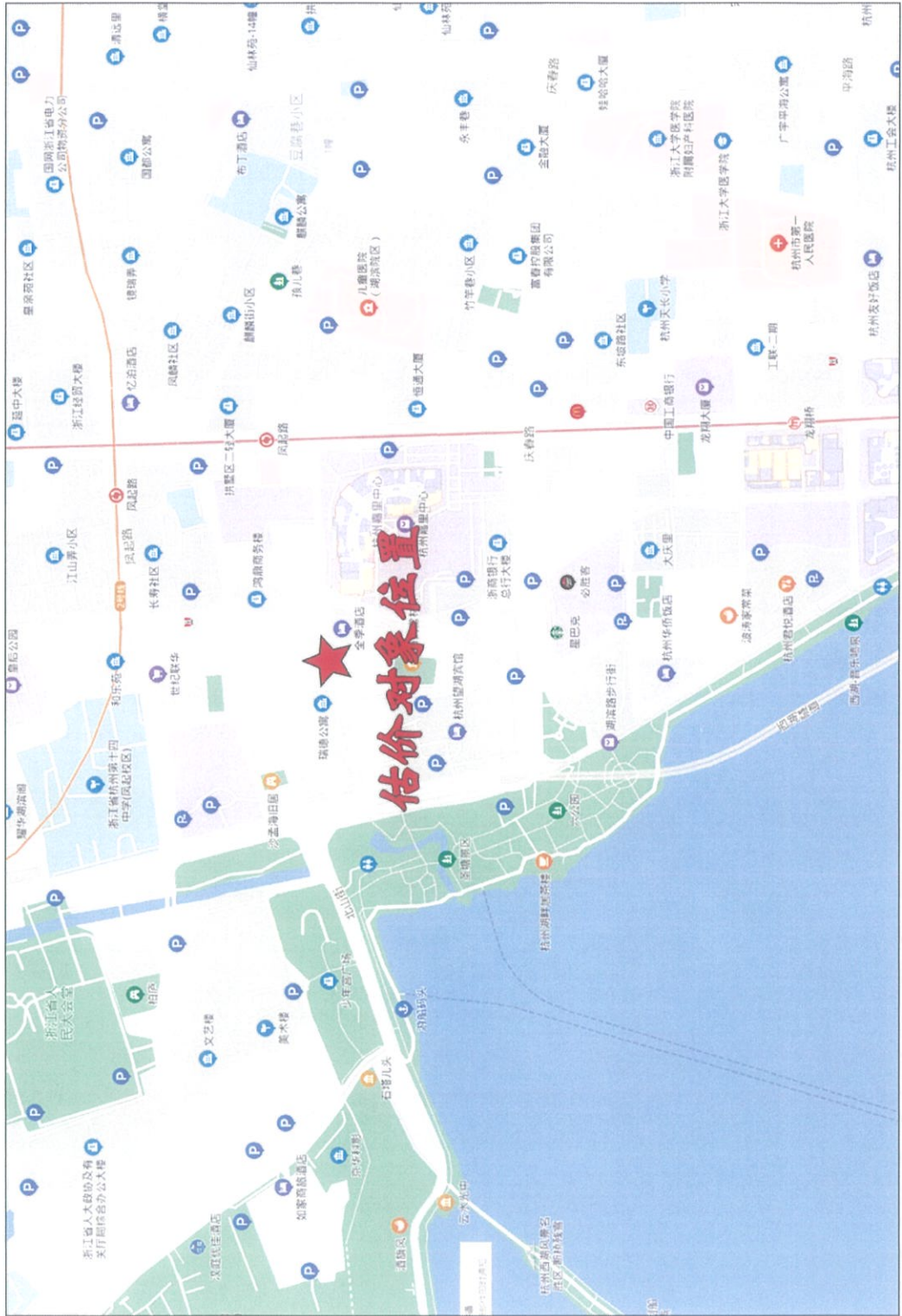
此致

案件承办人：[]

委托联系人：[]



估价对象平面位置图



估价对象实景照片



估价对象外立面



估价对象门牌号



估价对象单元号



估价对象单元门



估价对象入户门

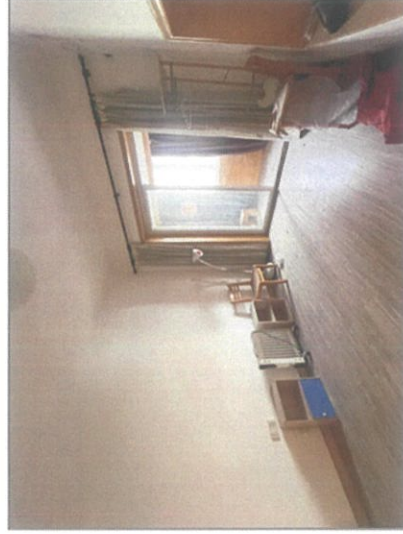


估价对象窗外实景

估价对象实景照片



估价对象室内实景



估价对象室内实景



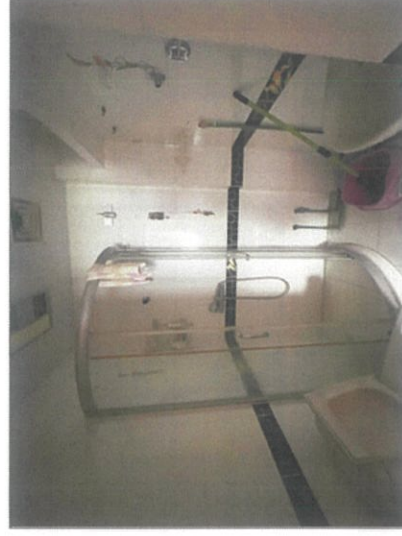
估价对象室内实景



估价对象室内实景



估价对象室内实景



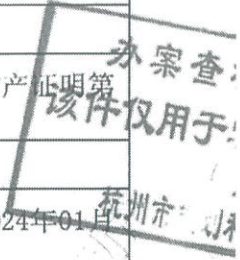
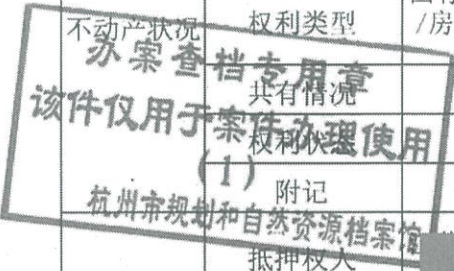
估价对象室内实景

杭州市不动产登记信息查询记录

编号：2022-DJZX019-010572

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 武林路53号南单元603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	武林路53号南单元603室						
用途	城镇住宅用地 /住宅	建筑面积 (m ²)	69.4	土地使用权 面积 (m ²)	22.5	使用期限	一至2062年07月10日
限制信息	不动产:有查封,有抵押					宗地号	330103002022GB00089
不动产权利人	权利人	[REDACTED]					
	权证号 (证明号)	浙(2016)杭州市不动产权第0007260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06月16日		
抵押状况	现状						
	附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共同共用。					
	抵押权人	[REDACTED]	登记证明号		浙(2020)杭州市不动产权证明第 0003583号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		352万元		
查封状况	登记日期	2020年01月08日	债务履行期限 (债权确定期间)		2020年01月08日起2024年01月 05日止		
	附记	担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2021)浙0212民初13194号					
	查封期限	2021年08月09日起2024年08月08日止					
	查封机关	宁波市鄞州区人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)浙0106民初7643号					
	查封期限	2021年09月10日起2024年09月09日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执1108室					
	查封期限	2022年03月10日起2025年03月09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0106执1756号					
	查封期限	2022年05月31日起2025年05月30日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
居住权状况	无						



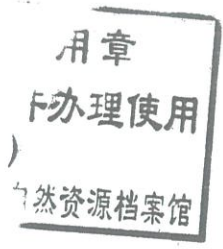
异议状况	无
------	---

该记录依申请用于 **法院委托评估** 。



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。



房地产平面图

图幅号: 图幅号:

房屋分层分户平面图

房屋座落: 武林路53号

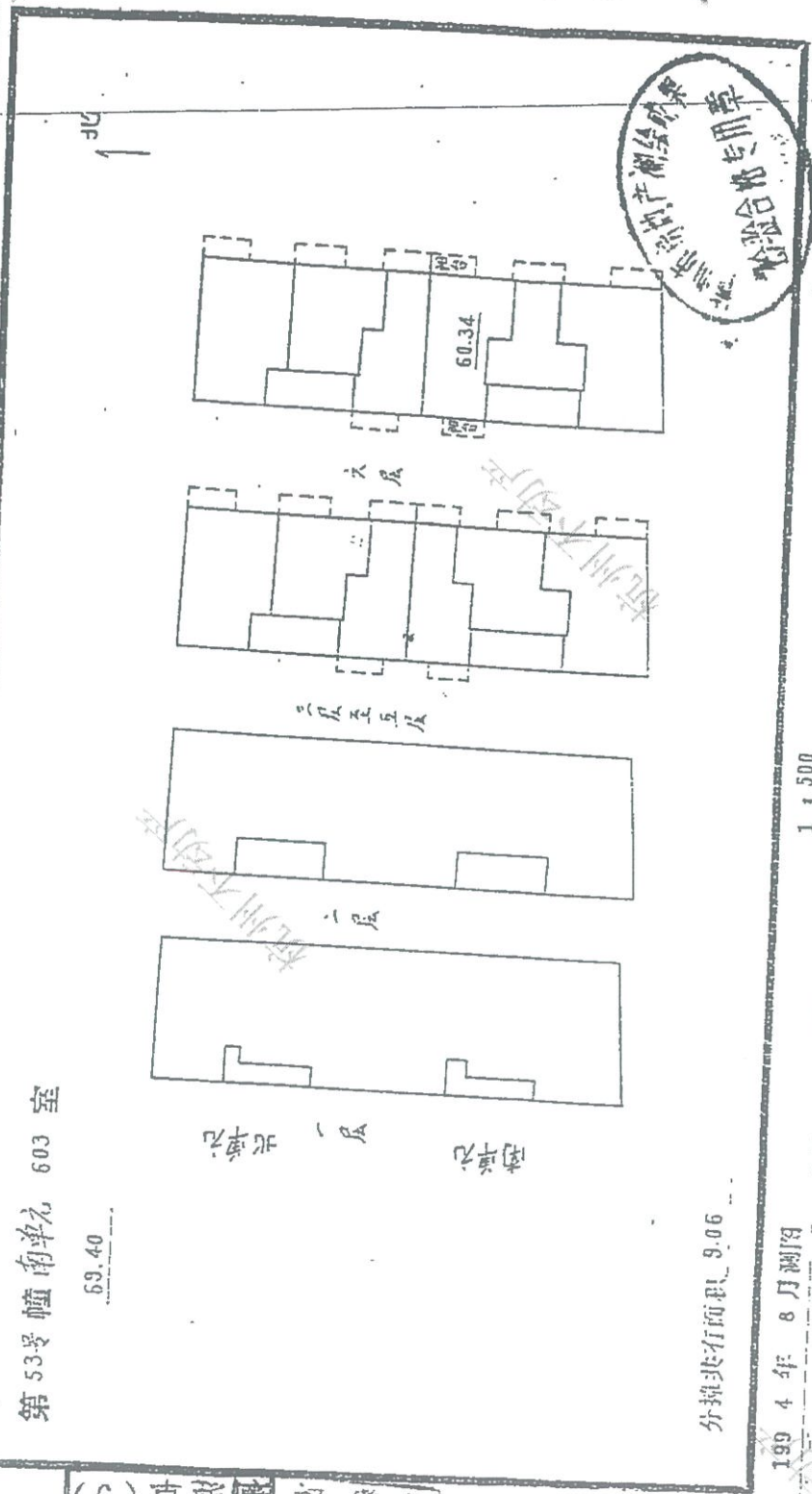
第53号幢南单元603室

69.40

(6) 房屋所有权登记

杭州市房地产管理局制

图号: 4-103-11
丘号: 115-22



分摊共有面积 9.06

1994年8月测图

1:500

注意事项

房屋所有权的合法
上和国法律保护。

有权人必须严格
上和规章。

发生转移(买卖、
转让、判决等)

尔改变或者房屋坐
屋部分改建、拆除

、设定他项权利(

房地产权利因房屋
自满、他项权利

之内持有相关证件到
登记机关申请请登

册上注记事项或加
管理部门因工作需

证人应出示此证
妥善保管,如有遗

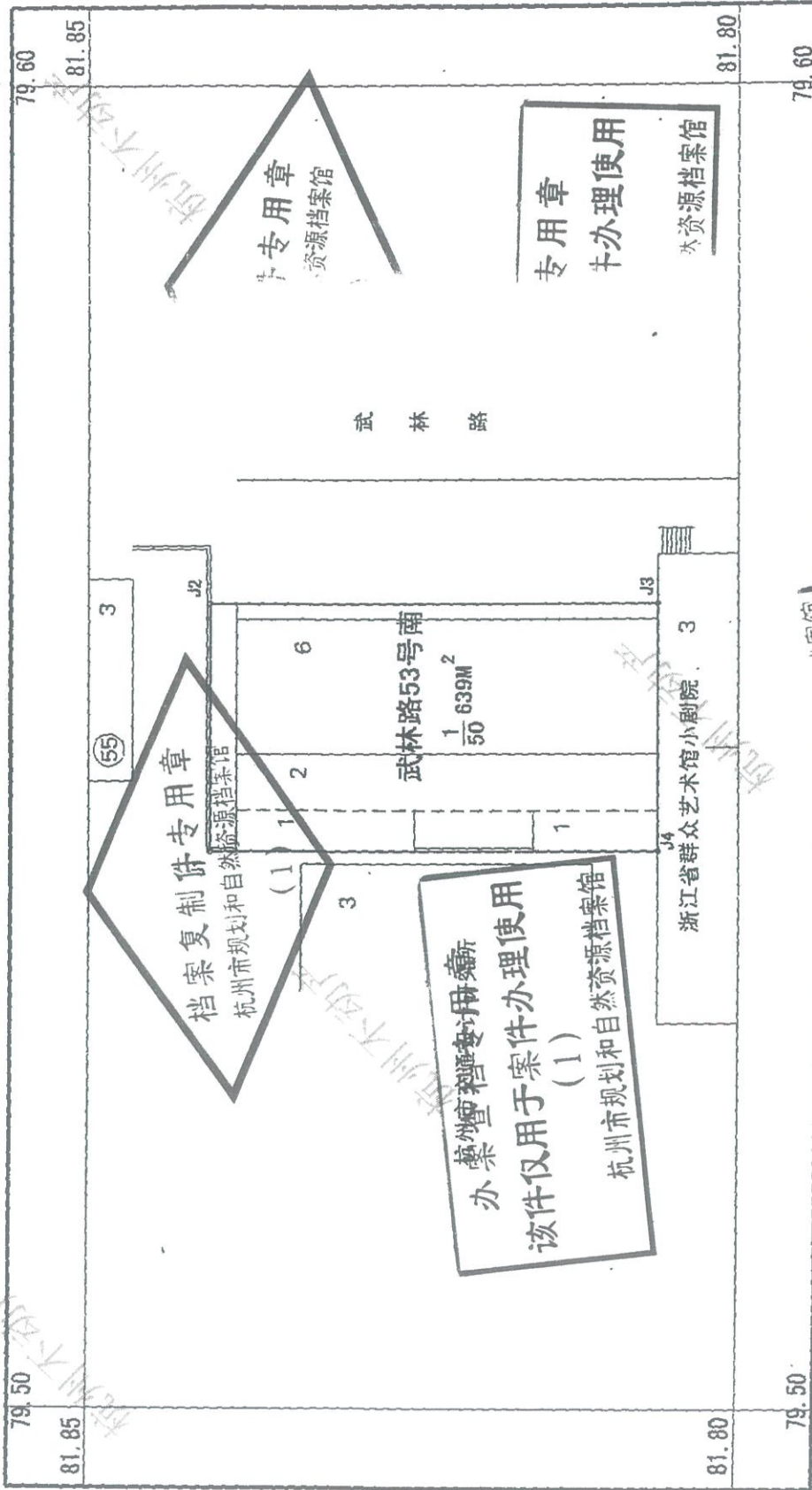
本案查
该件仅用于
008

使用

杭州市规划局

下城区武林路53号南宗地图

79-81.6-11



杭州市土地勘测设计规划院

2000年7月权属调查
 2000年7月计算机成图
 独立坐标系
 1993年版浙江省地籍图图式

1:500

档案馆

测图员 柯子全
 绘图员 李敏妃
 检查员 姜建国

003

承受方	名称	地址	2004 A0000707863	税率	1.50%
出让方	名称	地址	应税额	7395.00元	上述材料共 3 页
	名称	地址	减免额	0.00元	复自 1993(15)-2004-10367 如有出入以档案原件为准。
土地房屋座落	共有	地址	罚款滞纳金	0.00元	杭州市规划和自然资源局档案材料专用章(1) 2004年8月19日
	共有	地址	实税额	7395.00元	
转移方式	买卖	用途	纳税凭证号	2020544674	
面积	69.40平方米	住宅	立契日期	2004年11月05日	
成交金额	485800.00元	该件仅用于案件加理使用	填发机关:		
附注		该件仅用于案件加理使用			

档案复制件专
杭州规划和自然资源局
(1)



操作人员:钱志刚

填发日期:2004年12月06日
档案查档专用
该件仅用于案件加理使用
(1)

杭州市规划和自然



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133010272910340XA (1/2)



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 杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年05月18日

法定代表人 赵志菲

营业期限 2001年05月18日至长期

经营范围

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)。一般项目：房地产评估；土地登记代理服务；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产咨询；房地产经纪；社会稳定风险评估(需备案)；信息咨询(不含许可类信息咨询业务)；社会经济咨询服务；咨询策划服务；市场调查

住所 浙江省杭州市上城区平海路37号



登记机关

2021年06月16日

房地产估价机构备案证书

机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市上城区平海路37号

联系电话：0571-87910255

统一社会信用代码：9133010272910340XA

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-07-01

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2015]007号

有效期限：2021年03月08日至2024年03月07日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年三月八日

浙江省房地产估价机构资信等级证书

机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：9133010272910340XA

资信等级：AAA级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001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

估价人员资格证书影印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
持证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. 00228786

姓名 / Full name
任信龙

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
330602196008271518

注册号 / Registration No.
3319960002

执业机构 / Employer
杭州永正房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-10-16

持证人签名 / Bearer's signature



估价人员资格证书复印件

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. 00246328



姓名 / Full name

刘刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360312198608270077

注册号 / Registration No.

3320150064

执业机构 / Employer

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature