

# 房地产估价报告

估价报告编号：杭华正(2022)估字第 20086 号

估价项目名称：杭州市西湖区澜玉水晶熙园 1 幢

1 单元 304 室住宅房地产

市场价值评估

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

司法评估委托函号：(2020)浙 0103 执 576 号

房地产估价机构：杭州华正房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：陈 勇 注册号 3320190141

王 婷 注册号 3320070125

估价报告出具日期：2022 年 10 月 31 日

## 致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于杭州市西湖区澜玉水晶熙园 1 幢 1 单元 304 室住宅房地产（房屋建筑面积 87.46 m<sup>2</sup> 及相应分摊的土地使用权面积，结构：钢筋混凝土，建成年份：2018 年，设计用途：住宅，权利人：邱振业、王秀春）进行了估价，具体估价情况如下：

**【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】**：2022 年 10 月 26 日（实地查勘之日）。

**【价值类型】**：市场价值。

**【估价方法】**：比较法、收益法。

**【估价结果】**：估价人员按照必要的估价程序，本着独立客观、公正科学的原则，结合市场调查结果，经过分析、测算，确定估价对象在满足本报告全部假设限制条件下的市场价值为人民币大写肆佰叁拾伍万叁仟捌佰元整（RMB435.38 万元），单价 49780 元/m<sup>2</sup>。

特此函告

杭州华正房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 10 月 31 日



**【特别提示】：**

1. 本估价结果包含房屋价值、相应分摊面积的国有土地使用权价值、室内固定装修价值、保证房屋正常使用功能的附属配套设施价值。

2. 估价对象杭州市西湖区澜玉水晶熙园 1 幢 1 单元 304 室，用途为住宅，已纳入**杭州市限购政策范围**，请报告使用人注意。

3. 根据查询到的《杭州市不动产登记信息查询记录》表明，估价对象于 2016 年 04 月 07 进行了预告登记，权利人为邱振业、王秀春，权证号为“杭房预之字第 16409779 号”，据相关工作人员介绍，至价值时点尚未办理产权登记。

4. 本次评估时建筑面积依据估价人员查询到的《杭州市不动产登记信息查询记录》中记载的建筑面积（即商品房买卖合同约定面积）为依据进行测算，根据《浙江省商品房买卖合同》[合同编号：2016 预 1333071]（复印件），第六条“合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记为准。”如估价对象建筑面积发生变化估价结果应作相应调整，请报告使用人注意。

5. 根据《浙江省商品房买卖合同》记载，估价对象所在地块总面积为 91062 m<sup>2</sup>，取得方式为出让，土地使用年限自 2014 年 11 月 18 日至 2084 年 11 月 17 日，因估价对象未办理产权登记，估价人员未查询到相应分摊的土地使用权面积，请报告使用人注意。

6. 本估价报告的使用有效期为壹年，即：2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日止。

7. 以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	11
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构 .....	11
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
五、价值时点 .....	17
六、价值类型 .....	18
七、估价原则 .....	18
八、估价依据 .....	19
九、估价方法 .....	20
十、估价结果 .....	21
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
附 件 .....	22
一、实地勘查照片及位置示意图	
二、《杭州市拱墅区人民法院委托书》（复印件）	
三、《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）	
四、《浙江省商品房买卖合同》（复印件）	
五、房地产估价师资质证书（复印件）	
六、房地产估价机构资质证书（复印件）	
七、房地产估价机构营业执照副本（复印件）	
八、房地产估价机构资信等级证书（复印件）	

## 估 价 师 声 明

我们根据自己专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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；

二、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；

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、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》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

五、注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘、拍照和记录，但仅限于估价对象建筑物的外观、内部状况、使用及维护保养状况、周边环境、交通状况、配套设施等。因受专业限制，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任；

六、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 估价人员于 2022 年 10 月 24 日到杭州市规划和自然资源局查询得到《杭州市不动产登记信息查询记录》[编号：2022-DJZX016-013214]《浙江省商品房买卖合同》[合同编号：2016 预 1333071]（复印件），注册房地产估价师对上述资料中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向有关部门进行核实、查证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定所查询的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 估价对象的权属状况、房屋建筑面积等以估价人员查询到的《杭州市不动产登记信息查询记录》[编号：2022-DJZX016-013214]《浙江省商品房买卖合同》[合同编号：2016 预 1333071]（复印件）上所载明的为依据。

(四) 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必要关注，但由于受到专业的限制，仅做出一般性外观查勘，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象的基础和结构无重大质量问题，不存在影响估价对象价值或价格的房屋质量安全等重大不利因素，假定估价对象能正常安全使用。

(五) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性

改变。

（六）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，即满足以下条件：

1. 自愿购买的买方和自愿出售的卖方；
2. 双方都了解交易对象且具有完全市场信息；
3. 交易双方无任何利害关系、交易目的是追求各自利益的最大化；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
5. 不考虑特殊性质买家的额外出价。

（七）估价对象的价值时点状况与实地查勘状况一致，并以估价对象的房地产状况及估价对象所处区域类似房地产市场状况在本报告应用有效期内保持价值时点状况为估价的假设前提。

（八）按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

（九）假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有情况。

（十）假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

## 二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 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，估价对象房产：有查封，有预告抵押，无抵押。但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象于价值时点无抵押或原有抵押情况已注销、无查封、无其他优先受偿款，本次估价以估价对象没

有上述他项权利限制为假设前提。

#### 四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用的限制条件

（一）本报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（二）本次估价结果仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，若改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，本估价机构不负法律责任。

（三）本估价报告之结果是根据估价对象的证载用途得出的，由于房地产价值水平高低受房地产用途的影响较大，当房地产的用途发生变化时，其价值需要重新评估。

（四）本评估报告使用有效期为壹年（自 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日止）。但价值时点后，在本报告有效期内估价对象质量及价格标准发生变化并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。超过一年，需重新进行估价。

（五）如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。



（六）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。

（七）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，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。

（八）本报告由杭州华正房地产估价咨询有限公司负责解释。

## 七、特别提示

（一）本报告应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。

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。

（三）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会使用。

（四）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会使用。

（五）本估价报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市

场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构改变、遇有自然力以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

## 八、交易税费

经估价人员查询，估价对象交易过程中应缴纳的税费种类及税率如下：

### 1. 出让方（个人）应缴纳的税费种类及税率：

纳税人	税种	税率及计算方式	
出让方	契税	1%-3%	
	增值税及附加	5.6%	家庭唯一住房超过 2 年免征
			超过 5 年（含）免征
	个人所得税	$(\text{转让收入} - \text{房屋原值} - \text{合理费用} - \text{转让过程中缴纳的税金}) \times 20\%$ 未提供完整、准确的房屋原值凭证，按住房转让收入的 1%-3% 核定征收（司法拍卖 3%）	
五年以上家庭唯一住房免征			

### 2. 承受方应缴纳的税费种类及税率：

纳税人	税种	税率及计算方式		
承受方	契税	家庭唯一	90 方及以下	1%
			90 方以上	1.5%
		第二套	90 方及以下	1%
			90 方以上	2%
	第三套		3%	
	印花税	免征		

注：

1. 以上计算方式仅供参考，具体税种及纳税金额以交易过户时税务部门核定为准。
2. 根据工作人员介绍，估价对象房地产尚未办理产权登记，原权利人办理产权登记（即办理不动产权证）涉及的税费尚未缴纳，提请报告使用人注意。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：杭州市拱墅区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：杭州华正房地产估价咨询有限公司

住所：杭州市湖墅南路 318 号四楼

法定代表人：朱惠丽

信用代码：91330105668039095L

证书编号：浙建房估证字[2002]061号

资质等级：壹级

资信等级：AAA级

### 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）估价对象范围

根据估价委托人提供的《杭州市拱墅区人民法院委托书》及其他相关资料结合实地查勘，本次估价对象为杭州市西湖区澜玉水晶熙园 1 幢 1 单元 304 室住宅房地产，房屋建筑面积为 87.46 m<sup>2</sup>。估价范围包括：房屋、相应分摊面积的土地使用权、不可分割的室内固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，不包含债权债务、特许经营权、无形资产等其他

财产和权益。

## （二）权益状况

### 1. 不动产权益

不动产坐落：杭州市西湖区澜玉水晶熙园 1 幢 1 单元 304 室，用途：住宅，建筑面积：87.46 m<sup>2</sup>，权利人：邱振业、王秀春，权证号：杭房预之字第 16409779 号，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：市场化商品房，登记日期：2016 年 04 月 07 日，权利状态：**预告登记**。

根据《浙江省商品房买卖合同》记载，估价对象所在地块总面积为 91062 m<sup>2</sup>，取得方式为出让，土地使用年限自 2014 年 11 月 18 日至 2084 年 11 月 17 日。

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》表明，至价值时点，估价对象房产：有查封，有预告抵押，无抵押。抵押及查封状况如下：

### 2. 抵押状况

抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司杭州市萧山区支行，登记证明号：杭房预之字第 16409780 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：101 万元，登记日期：2016 年 04 月 07 日。

### 3. 查封状况

查封文号：（2019）浙 0103 民初 4757 号，查封期限：2019 年 08 月 21 日起 2022 年 08 月 20 日止，查封机关：杭州市下城区人民法院。

查封文号：（2020）浙 0102 民初 1218 号，查封期限：2020 年 05 月 14 日起 2023 年 05 月 13 日止，查封机关：杭州市上城区人民法院。

查封文号：（2020）浙 0103 执 576 号，查封期限：2022 年 06 月 29 日

起 2025 年 06 月 28 日止，查封机关：杭州市拱墅区人民法院。

查封文号：（2022）浙 0108 执 2694 号，查封期限：2022 年 10 月 13 日起 2025 年 10 月 12 日止，查封机关：杭州市滨江区人民法院。

**杭州市不动产登记信息查询记录**

扫码评价  
编号：2022-DJZX016-013214

依 杭州市拱墅区人民法院 申请查询坐落于 杭州市西湖区澜玉水晶熙园1幢1单元304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	杭州市西湖区澜玉水晶熙园1幢1单元304室				
用途	住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	87.46	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限
限制信息	房产：有查封，有预告抵押，无抵押			宗地号	330106011009GB00059
不动产状况	权利人	邱振业、干秀春			
	权证号 (证明号)	杭房预之字第16409779号			
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	市场化商品房	
	共有情况	--		登记日期	2016年04月07日
	权利状态	预告登记			
抵押状况	抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司杭州市萧山区支行	登记证明号	杭房预之字第16409780号	
	抵押方式	一般抵押	债权数额	101万元	
	登记日期	2016年04月07日	债务履行期限 (债权确定期间)	--	
	附记	债权数额：1010000元			
查封状况	查封文号	(2019)浙0103民初4757号			
	查封期限	2019年08月21日起2022年08月20日止			
	查封机关	杭州市下城区人民法院			
查封状况	查封文号	(2020)浙0102民初1218号			
	查封期限	2020年05月14日起2023年05月13日止			
	查封机关	杭州市上城区人民法院			
查封状况	查封文号	2020浙0103执6号			
	查封期限	2022年06月24日起2025年06月28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0108执2694号			
	查封期限	2022年10月13日起2025年10月12日止			
	查封机关	杭州市滨江区人民法院			
居住权状况	无				

第 1 页 / 共 2 页

### (三) 实物状况

#### 1. 土地实物状况

(1) 土地坐落：杭州市西湖区澜玉水晶熙园 1 幢 1 单元 304 室。

(2) 宗地四至：东至之浦路、南至在建道路、西至江涵路、北至澜玉弄。

(3) 宗地面积： 91062 m<sup>2</sup>。

(4) 开发程度：“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整），地上已建成物业，地下管网已建设完成，地面道路已硬化、绿化。

(5) 宗地形状：较规则形。

(6) 地形地势及地质条件：地势较平缓，地基承载力和稳定性较好，地下水及土壤无污染，无不良地质现象，地质条件较好。

#### 2. 建筑物实物状况

(1) 建筑物状况：估价对象坐落于杭州市西湖区澜玉水晶熙园 1 幢 1 单元 304 室，建筑物主体总层数 27 层（地上 26 层，地下 1 层），建筑结构为钢筋混凝土结构。

(2) 估价对象状况：估价对象位于第 3 层，建筑面积为 87.46 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，实际用途为住宅用房，南北朝向。



(3) 室内布局：3 室 2 厅 1 厨 1 卫。

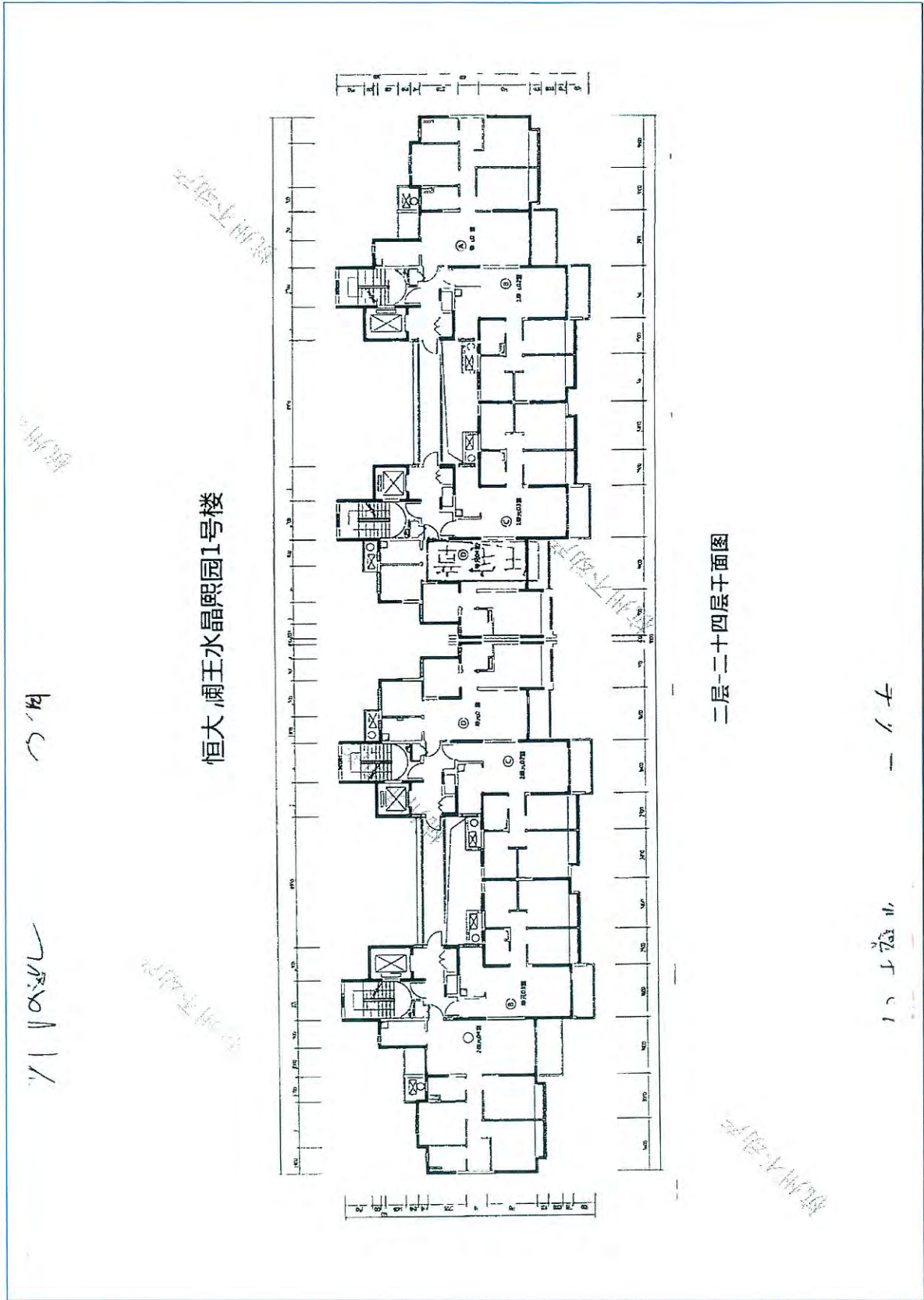
(4) 装修状况：精装修。室内地面：客厅、厨卫铺地砖，卧室铺木地板；墙面：贴墙纸、部分墙面设背景墙，厨卫瓷砖贴壁至顶；顶棚：造型吊顶、乳胶漆粉刷。室内装修情况如右图所示：

(5) 设施设备状况：供水、排水、供电、通讯、燃气等设施设备齐全，满足日常生活需要。

(6) 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等情况较好。

(7) 维护保养情况：估价对象房屋约建成于 2018 年，至价值时点 4 年，现场勘查建筑物无不均匀沉降，结构完好，设备完好，管道通畅，建筑物整体维护保养情况较好；室内地面、墙面、门窗维护保养情况较好，室内整体维护保养状况较好。建筑物功能符合使用要求，属完好房。







## （四）区位状况

### 1. 位置状况

估价对象坐落于杭州市西湖区澜玉水晶熙园小区，该小区位于澜玉弄与之浦路交叉口西南处，距杭州东站车行距离约 22 公里。估价对象所在建筑物总层数为 27 层（地上 26 层，地下 1 层），估价对象位于第 3 层。

### 2. 交通状况

估价对象周边有城市混合型主次干道之浦路、江涵路等，路网通达度较好，内外交通出行便利；附近有澜玉桥、地铁之浦路站 A 口等公交站点，1411M 路、1411M 路区间、1412M 路等多路公交车由此经过，距地铁 6 号线之浦路站小于 1 公里，公共交通便捷度较好；小区内设有地下停车位，停车较便利。

### 3. 配套设施

基础设施：市政供水、排水、电力、道路、通信、燃气等设施齐全，保证度高，基础设施齐全。

公共服务设施：区域内学校、医院、各类商业银行网点、超市、商场等公共服务设施配套完善。

### 4. 环境条件

估价对象所在小区内绿化较好，环境条件较好。

### 5. 规划限制

区域规划为住宅区，估价对象用途与之相符。

## 五、价值时点

2022 年 10 月 26 日（实地查勘之日）。

本次评估估价委托人未作特殊要求，因此，本次估价我们以注册房地产估价师实地查勘之日 2022 年 10 月 26 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点 2022 年 10 月 26 日的市场价值。

市场价值，估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术原则。

**（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，即要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的原则。

**（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）本次估价所依据的有关法律、法规、部门规章及技术规程

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[中华人民共和国主席令第29号，2020年1月1日起施行]；

2. 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第28号（第二次修订），2020年1月1日起施行]；

3. 《中华人民共和国民法典》[2021年1月1日起施行]；

4. 《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日施行]；

5. 《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》；

6. 《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》；

7. 《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》；

8. 《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》；

9. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[中房学〔2021〕37号]；

10. 《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》；

11. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

12. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

13. 国家和地方的其他法律、法规。

(二) 估价委托人提供的相关资料

《杭州市拱墅区人民法院委托书》[ (2020) 浙 0103 执 576 号 ]。

(三) 估价机构查询的资料和调查的资料

1. 《杭州市不动产登记信息查询记录》[ 编号: 2022-DJZX016-013214 ];

2. 《浙江省商品房买卖合同》[ 合同编号: 2016 预 1333071 ] (复印件)。

(四) 评估人员实地勘查及市场调查掌握的有关资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价; 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价; 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价; 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价; 基准地价法适用于城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果的房地产估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料, 进行了实地查勘, 对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后, 结合估价对象的实际, 决定选取比较法、收益法作为估价方法。

比较法: 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：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

估价人员根据估价目的，遵照国家法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合市场调查结果，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定杭州市西湖区澜玉水晶熙园 1 幢 1 单元 304 室住宅房地产于价值时点在满足全部假设限制条件下的市场价值为人民币大写肆佰叁拾伍万叁仟捌佰元整（¥435.38 万元），单价 49780 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 勇	3320190141		2022 年 10 月 31 日
王 婷	3320070125		2022 年 10 月 31 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 10 月 26 日

## 十三、估价作业期

2022 年 9 月 26 日至 2022 年 10 月 31 日

## 附件

- 一、 实地勘查照片及位置示意图
- 二、 《杭州市拱墅区人民法院委托书》（复印件）
- 三、 《杭州市不动产登记信息查询记录》（复印件）
- 四、 《浙江省商品房买卖合同》
- 五、 房地产估价师资质证书（复印件）
- 六、 房地产估价机构资质证书（复印件）
- 七、 房地产估价机构营业执照副本（复印件）
- 八、 房地产估价机构资信等级证书（复印件）

### 估价对象位置示意图



# 杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号: 2022-DJZX016-013214

依 杭州市拱墅区人民法院 申请查询坐落于 杭州市西湖区澜玉水晶熙园1幢1单元304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	杭州市西湖区澜玉水晶熙园1幢1单元304室						
用途	住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	87.46	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )		使用期限	—
限制信息	房产: 有查封, 有预告抵押, 无抵押				宗地号	330106011009GB000159	
不动产状况	权利人	邱振业、王秀春					
	权证号 (证明号)	杭房预之字第16409779号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	市场化商品房			
	共有情况	—	登记日期	2016年04月07日			
	权利状态	预告登记					
	附记	—					
抵押状况	抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司杭州市萧山区支行	登记证明号	杭房预之字第16409780号			
	抵押方式	一般抵押	债权数额	101万元			
	登记日期	2016年04月07日	债务履行期限 (债权确定期间)	—			
	附记	债权数额: 1010000元					
查封状况	查封文号	(2019)浙0103民初4757号					
	查封期限	2019年08月21日起2022年08月20日止					
	查封机关	杭州市下城区人民法院					
查封状况	查封文号	(2020)浙0102民初1218号					
	查封期限	2020年05月14日起2023年05月13日止					
	查封机关	杭州市上城区人民法院					
查封状况	查封文号	2020年07月03执156号					
	查封期限	2022年06月29日起2025年06月28日止					
	查封机关	杭州市规划和自然资源局					
查封状况	查封文号	(2022)浙0108执2694号					
	查封期限	2022年10月13日起2025年10月12日止					
	查封机关	杭州市滨江区人民法院					
居住权状况	无						



办案查档专用章  
该件仅用于案件办理使用  
2020年07月03日  
杭州市规划和自然资源局

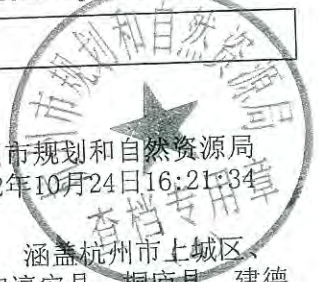
办案查  
该件仅用于  
杭州市规



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24日16:21:34



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，也不得擅自使用。

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

