

## 房地产估价报告



估价项目名称: 杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑 1 幢 8  
单元 1702 室住宅房地产市场价格价值估价

【(2022)浙 0110 委评字第 133 号】

估价委托人: 浙江省杭州市余杭区人民法院

房地产估价机构: 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

注册房地产估价师: 宋 成 注册号: 3320070078

苏 利 注册号: 3320210066

估价报告出具日期: 2022 年 11 月 21 日

估价报告编号: 浙博房估[2022]第 1084 号

## 致估价委托人函

浙江省杭州市余杭区人民法院:

受贵方委托,我公司已组织专业估价人员对位于杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑 1 幢 8 单元 1702 室住宅房地产在现状利用条件下的市场价值进行了估价,估价目的是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 11 月 17 日。

估价对象位于杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑 1 幢 8 单元 1702 室,建筑面积 87.42 平方米,土地使用权面积 11.5 平方米,权利类型为房屋(构筑物)所有权/国有建设用地使用权,权利性质为国有土地使用权出让/存量房产,用途为城镇住宅用地/住宅。

根据国家有关法律法规和技术规范的要求,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,按照估价工作程序,运用比较法及收益法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价值的各项因素,确定估价对象在价值时点 2022 年 11 月 17 日的市场价值为:  
(币种:人民币)

**房地产单价: 30492 元/平方米;**

**房地产总价: 266.56 万元;**

**大写金额: 贰佰陆拾陆万伍仟陆佰圆整。**

特此函告!

**特别提示:**本估价结果受到本估价报告中估价假设和限制条件的限制,报告使用者在使用之前须对本估价报告全文加以认真阅读和理解。

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

法定代表人



二〇二二年十一月二十一日



## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
(一) 估价的假设条件 .....	5
(二) 估价报告使用限制 .....	6
(三) 其他因素说明 .....	7
三、房地产估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象描述 .....	8
(五) 价值时点 .....	11
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价原则 .....	12
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	13
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	14
(十二) 实地查勘期 .....	15
(十三) 估价作业日期 .....	15
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	15
四、附 件.....	16

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明:

1. 我们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. 我们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. 我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作,撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师已于2022年11月17日对本次估价对象进行了实地查勘,估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,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于接触到的部分进行查勘的责任。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告由浙江博南土地房地产评估规划有限公司负责解释。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
宋成	3320070078		2022年11月21日
苏利	3320210066		2022年11月21日

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价的假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价对象权属信息系根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》所载内容确定,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。

(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) 估价对象在合法的前提下,按其现状用途使用能够产生最高最佳效益,并在未来得以持续。

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等。特别是符合国土、建设、规划、房地产主管部门所颁布的有关法律、法规、文件、政策等。

(5) 估价对象与其他生产要素相结合,能满足其剩余使用年限内的正常使用要求,并得到有效使用。

(6) 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;⑥房地产交易符合国家法律规定;⑦期间房地产市场基本保持稳定。

(7) 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。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设



根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号: HZSQ20221116-0010408)显示,估价对象无抵押状况,查封状况详见表 3-3。

根据本次估价目的,本次估价未考虑上述法院查封限制对估价对象估价结果产生的影响,提请报告使用者注意。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

无依据不足假设。

### (二) 估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果是在满足上述全部假设条件下的房地产价值,如上述假设条件发生变化,则需重新进行评估。

2、本估价报告估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施(含内部固定装修价值)。交易双方依照法律或行政法规的规定各自缴纳相应的税(费)。估价对象交易过程中应缴纳的税费及计算方式如下表所示,具体缴纳金额需根据税务等相关部门核定的为准。

承受方				
序号	税种	税率及计算方法(个人)		
1	契税	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%
			90 m <sup>2</sup> 以上	1.5%
		家庭第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%
			90 m <sup>2</sup> 以上	2%
	其他		3%	
2	印花税	免征		
出让方				
序号	税种	税率及计算方法(个人)		
1	增值税及其附加	未满五年, 转让收入的 5.60%		
		满二年唯一或满五年, 免征		
2	个人所得税	未满五年, 转让收入 3%或者(转让收入-住房原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金)的 20%		
		满五年唯一免征		
3	土地增值税	免征		

# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址:杭州市天目山路 97 号第八层 01 室 联系电话:(0571) 87050412 87057083 传真:(0571) 56882855

4	印花税	免征
---	-----	----

4、房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息,拥有足够的谈判时间,经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期,并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。房地产市场的波动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。本估价报告估价结果为房地产市场价值,未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、本估价报告估价结果专为此次估价目的所作,按照既定目的提供给估价委托人使用,若改变估价目的及使用条件,本估价报告估价结果无效,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,本公司和估价人员不承担相应责任。

6、未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他方式公开发表。

7、估价对象房屋建筑面积等数据系根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》所登记的内容确定,若以上基础数据有变化,估价结果需做相应调整。

8、本估价报告有效期自出具估价报告日起壹年内有效,即有效期自 2022 年 11 月 21 日起至 2023 年 11 月 20 日止。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

### (三) 其他因素说明

1、根据估价人员向小区乐山红叶苑物业服务中心工作人员咨询,估价对象至价值时点无拖欠物业费情况。本次估价未考虑上述费用对估价结果的影响,也未考虑估价对象可能存在的水费、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,提请报告使用方注意。

2、根据《契证》及《中华人民共和国税收缴款书》显示,估价对象已缴纳契税。



### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托方:浙江省杭州市余杭区人民法院

联系人:叶婷

联系电话:0571-89392629

#### (二) 房地产估价机构

估价机构:浙江博南土地房地产评估规划有限公司

机构地址:杭州市天目山路 97 号第八层 01 室

统一社会信用代码:91330000751925514Q

资质等级:壹级

证书编号:浙建房估证字[2006]029号

资质证书有效期:2021年06月25日至2024年06月24日

法定代表人:宋成

联系电话:0571-87050412

#### (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) 估价对象描述

##### 1、估价对象范围

本次估价对象范围为杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑 1 幢 8 单元 1702 室住宅房地产,建筑面积 87.42 平方米,土地使用权面积 11.5 平方米,权利类型为房屋(构筑物)所有权/国有建设用地使用权,权利性质为国有土地使用权出让/存量房产,用途为城镇住宅用地/住宅。本次估价结果包括房屋所有权、土地使用权及与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施(含内部固定装修价值)。



## 2、估价对象权益状况描述

### (1) 建筑物权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:HZSQ20221116-0010408)显示,估价对象权属登记信息详见表3-1。

表3-1 估价对象建筑物权属登记信息表

不动产坐落	杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑1幢8单元1702室						
用途	住宅	建筑面积(m <sup>2</sup> )	87.42	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	11.5	使用期限	至2081年07月05日
限制信息	房产:有查封,无抵押,宗地:有查封,无抵押					宗地号	-----
不动产状况	权利人	向良广					
	权证号(证明号)	余房权证闲移字第15413421号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		/存量房产		
	共有情况	单独所有	登记日期		2015年04月27日		
	权利状态	现状					
	附记	-----					

### (2) 土地权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:HZSQ20221116-0010408)显示,估价对象权属登记信息详见表3-2。

表3-2 估价对象土地权属登记信息表

不动产坐落	杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑1幢8单元1702室						
用途	城镇住宅用地	建筑面积(m <sup>2</sup> )	---	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	11.5	使用期限	至2081年07月05日
限制信息	宗地:有查封,无抵押					宗地号	330110118005GB00001

# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址:杭州市天目山路 97 号第八层 01 室 联系电话:(0571) 87050412 87057083 传真:(0571) 56882855

不动产状况	权利人	向良广		
	权证号 (证明号)	杭余商国用(2015)第 13047 号		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	国有土地使用权出让
	共有情况	-----	登记日期	2015 年 04 月 29 日
	权利状态	现状		
	附记	闲林街道乐山红叶苑 1 幢 8 单元 1702 室已颁发商品房国有土地使用证,证号为杭余商国用(2015)字第 13047 号,土地使用者为向良广,土地面积为 11.5 平方米。		

### (3) 他项权利状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:HZSQ20221116-0010408)显示,估价对象无抵押状况,查封状况详见表 3-3。

表 3-3 查封状况一览表

查封状况	查封文号	(2022)浙 0110 执 842 号
	查封机关	余杭区人民法院
	查封期限	2022 年 03 月 02 日起 2025 年 03 月 01 日止
异议状况	无	

### 3、估价对象实物状况描述

#### (1) 土地实物状况

估价对象土地使用权面积为 11.5 平方米。估价对象所在宗地东至闲富北路,南至天目山西路,西至竹海水韵,北至竹海水韵。所在宗地土地形状呈较规则多边形,对土地利用无不良影响,地势平坦,地质条件较好,其土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水和通讯、通气),红线内“六通一平”状态,区域基础设施配套完善。

#### (2) 建筑物实物状况

根据委托方提供的相关资料及估价人员的实地查勘情况,估价对象建筑结构为钢混结构,南北朝向,建成年份为 2014 年,设计用途为住宅,



实际用途为住宅,建筑面积为 87.42 平方米,房屋证载地上总层数为 20 层,地下总层数 2 层,房屋所在层数为第 17 层,二(客)梯二户。估价对象室内现状户型为三室二厅一厨一卫一阳台一储物间,入户门为防盗密码锁门,窗为铝合金窗。室内装修客餐厅地面铺地砖,墙面刷涂料,顶部为石膏板吊顶,客厅有一阳台已包进客厅及儿童房;卧室地面铺地板,墙面刷涂料,顶部为石膏板吊顶,安装有固定衣柜;厨房地面铺地砖,墙面贴瓷砖,顶部为扣板吊顶,安装有整体橱柜等;卫生间地面铺地砖,墙面贴瓷砖,顶部为扣板吊顶,安装有坐便器等。估价对象建筑物地基无不均匀沉降;房屋承重结构构件和围护墙完好;楼面和地面基本平整;门窗开启灵活;墙面平整;设备、管道通畅;水、电照明齐全,房屋完损等级为完好房。

#### 4、估价对象区位状况描述

估价对象位于杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑 1 幢 8 单元 1702 室,为一套住宅房地产。乐山红叶苑附近有竹海水韵、爵士风情、雅居乐国际花园等小区,周边有江南春竹海水韵幼儿园、一米幼儿园、闲林海文幼儿园、闲林中心小学(上和校区)、七彩汇商业中心、乐山公园、超市、银行等公共配套设施较齐全。

估价对象附近有公交闲富路北口(BRT)站,有 502 路、506 路、356 路、381 路、381 路区间、杭电信工至黄龙专线、六公园至径山专线等多路公交车在该站停靠,交通便捷度较高。

#### (五) 价值时点

2022 年 11 月 17 日(实地查勘日)。

#### (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 11 月 17 日的市场价值。

市场价值,是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

我们在本次估价时遵循了以下原则:

### 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、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。

### 5、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。

## (八) 估价依据

### 1、有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日起施行);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(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》(2020 年 1 月 1 日起施行);
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日起施行);
- (5) 《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》(国务院令 第 55 号);
- (6) 《司法鉴定程序通则》(司法部令 第 132 号);
- (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》(法释〔2018〕15号);

(8)国家、浙江省及杭州市等各级政府及有关部门颁布的关于房地产管理的法规、条例、文件、通知等。

## 2、技术标准

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

## 3、估价委托人提供的资料

(1)《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 133 号】。

## 4、估价人员查询的资料

(1)《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号:HZSQ20221116-0010408)。

(2)《契证》及《中华人民共和国税收缴款书》

5、受托方掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## (九)估价方法

估价人员通过实地查勘,在综合分析所掌握资料的基础上,根据估价对象的特点和估价目的,遵循估价规范和相关法规,结合估价经验,经过反复研究推敲,确定估价的技术路线。由于估价对象用途为住宅,杭州市类似房地产交易市场活跃,该区域类似房地产的交易案例较多,可采用比较法,同时该区域类似房地产租金等数据可调查取得,可采用收益法;因此本次估价采用比较法和收益法,来求取估价对象的房地产价值。

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。

$$\text{计算公式: } P = \left( \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

$X_i$ --第 i 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ --第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法: 预测估价对象的未来收益, 利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中:

V--表示估价对象在价值时点的收益价格, 即现值

$A_i$ --表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

## (十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照评估工作程序, 运用比较法及收益法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各项因素, 确定估价对象在价值时点 2022 年 11 月 17 日的估价结果为: (币种: 人民币)

房地产单价: 30492 元/平方米;

房地产总价: 266.56 万元;

大写金额: 贰佰陆拾陆万伍仟陆佰圆整。

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋成	3320070078		2022 年 11 月 21 日
苏利	3320210066		2022 年 11 月 21 日



(十二) 实地查勘期

2022 年 11 月 17 日。

(十三) 估价作业日期

2022 年 11 月 15 日至 2022 年 11 月 21 日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为壹年, 即自 2022 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日止。

## 四、附 件

- 附件一: 估价对象实地查勘照片;
- 附件二: 估价对象位置示意图;
- 附件三: 《浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书》复印件;
- 附件四: 《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件;
- 附件五: 《契证》复印件;
- 附件六: 《中华人民共和国税收缴款书》复印件;
- 附件七: 估价机构企业法人营业执照复印件;
- 附件八: 估价机构资质证书复印件;
- 附件九: 估价人员执业资格证书复印件。



## 估价对象实地查勘照片



建筑物外立面及小区大门



建筑物幢号



单元门



入户门



客厅



厨房



朝南主卧



带阳台朝南次卧



朝南儿童房



室内状况



卫生间



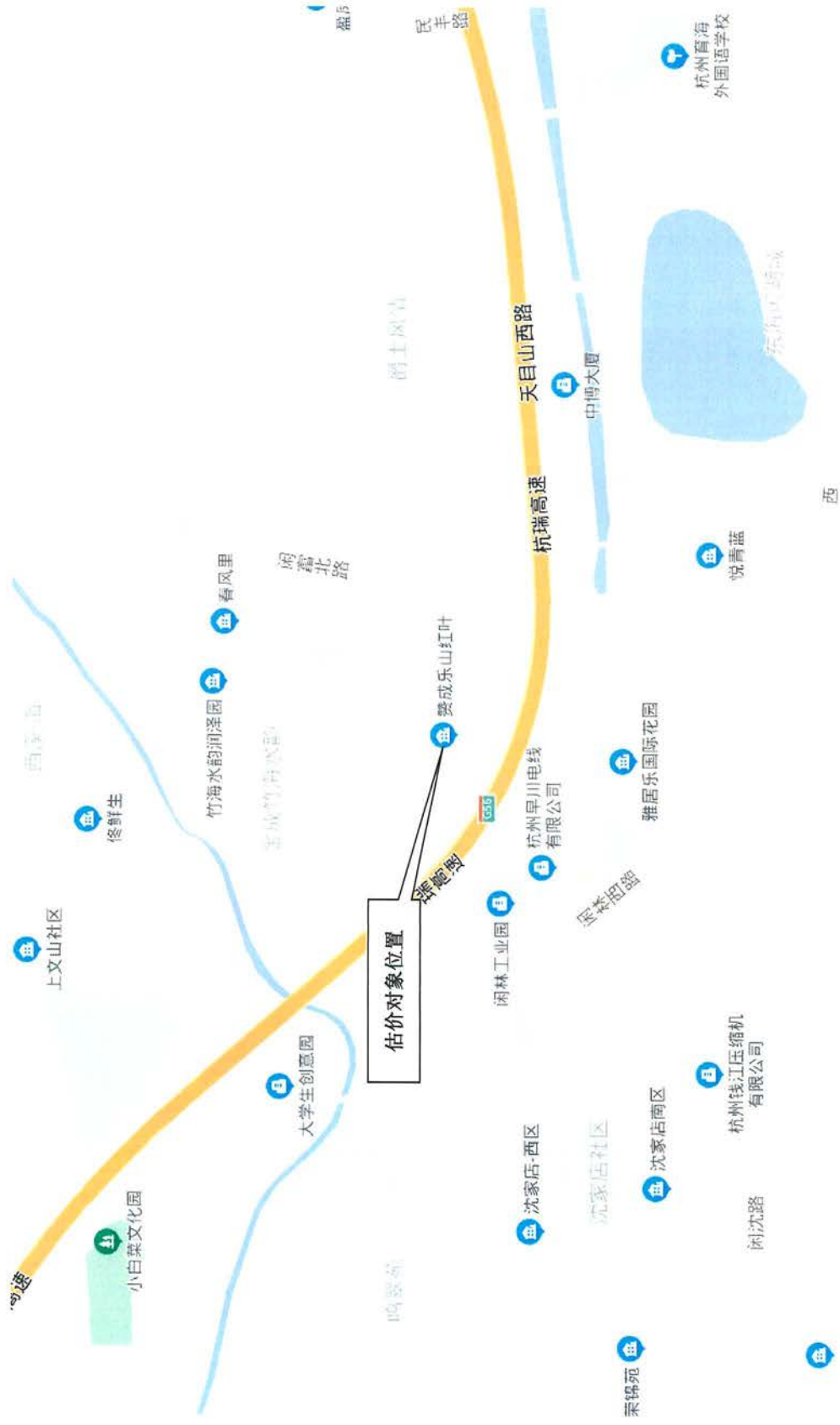
小区内状况



# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址：杭州市天目山路 97 号第八层 01 室 联系电话：(0571) 87050412 87057083 传真：(0571) 56882855

## 估价对象位置示意图



# 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133号

浙江博南土地房地产评估规划有限公司：

我院在执行被执行人向良广诈骗罪、敲诈勒索罪一案中，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乐山红叶苑1幢8单元1702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：叶婷

电话：0571-89392629



# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号： HZSQ20221116-0010408

依 浙江博南土地房地产评估规  
划有限公司

申请查询坐落于

杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑1幢8单元1702  
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乐山红叶苑1幢8单元1702室						
用途	住宅	建筑 面积	87.42 m <sup>2</sup>	土地使用权面 积	11.5m <sup>2</sup>	使用期限	——至2081年07月05日
限制信息	房产：有查封，无抵押，宗地：有查封，无抵押					宗地号	—————
不动产状况	权利人	向良广					
	权证号 (证明号)	余房权证闲移字第15413421号					
	权利类型	房屋（构筑物）所有权	权利性质		/存量房产		
	共有情况	单独所有	登记日期		2015年04月27日		
	权利状态	现状	转移/注销时间		—————		
	附记	—————					
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2022)浙0110执842号					
	查封机关	余杭区人民法院					
	查封期限	2022年03月02日起2025年03月01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11月16日10:26:14

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），涵盖杭州市主城区、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。

# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号: HZSQ20221116-0010408

依 浙江博南土地房地产评估规  
划有限公司

申请查询坐落于

闲林街道乐山红叶苑1幢8单元1702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	闲林街道乐山红叶苑1幢8单元1702室						
用途	城镇住宅用地	建筑 面积		土地使用权面 积	11.5m <sup>2</sup>	使用期限	——至2081年07月05日
限制信息	宗地:有查封,无抵押					宗地号	330110118005GB00001
不动产状况	权利人	向良广					
	权证号 (证明号)	杭余商国用(2015)第13047号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	国有土地使用权出让			
	共有情况	—————	登记日期	2015年04月29日			
	权利状态	现状	转移/注销时间	—————			
	附记	闲林街道乐山红叶苑1幢8单元1702室已颁发商品房国有土地使用证,证号为杭余商国用(2015)字第13047号,土地使用者为向良广,土地面积为11.5平方米。					
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2022)浙0110执842号					
	查封机关	余杭区人民法院					
	查封期限	2022年03月02日起2025年03月01日止					
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 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。

# 房产(2)产平面图

图幅号:

40

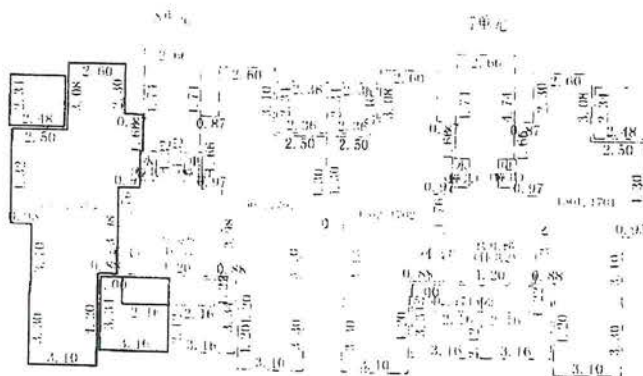
## 房产分层分户平面图

图幅号:

杭州余杭临平同创房产测绘有限公司  
房产测绘资质证书(2)

房屋座落	杭州市余杭区闲林街道乐山红叶苑1幢8单元1702室		地号	
建成年份	2014	所在层数	17	套内面积(m <sup>2</sup> )
设计用途	住宅	地上总层数	20	分摊面积(m <sup>2</sup> )
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数	0	建筑面积(m <sup>2</sup> )
				87.12

53202014



十五层平面图

杭州余杭临平同创房产测绘有限公司

比例尺 1:300



承 受 方	名 称	向良广			
	共有人				
出 让 方	名 称	杭州赞成置业有限公司			
	共有人				
房屋(土地)座落 闲林街道乐山红叶苑1幢8单元1702室					
转移方式	商品房	房屋(土地)用途	90(含)以下普通住宅	产权面积	87.42
计税面积	87.42	纳税义务发生时间	2012-11-26	成交金额	873619
计税金额	873619	适用税率	0.03	应缴税额	26208.57
滞纳金罚款	0	减免税额	17472.38	实缴税额	8736.19

契证编号	3301252015012552	验证码	yzm
完税凭证字号	(142)浙地现01300436		
附注			
<p>填发机关 (盖章)  (07) 征税专用章</p> <p>杭州市余杭地方税务局</p> <p>填发日期 2015 年 4 月 21 日</p>			

地

# 中华人民共和国 税收缴款书 (税务收现专用)

(142) 浙地现 01300436  
余杭地方税务局余杭税务分局

税务机关: 余杭地方税务局余杭税务分局

填发日期: 2015年4月21日 纳税人名称: 向良广

登记注册类型: 430822197906265130

地址: 闲林街道乐山红叶苑1幢B单元1702室

税种	品目名称	课税数量	计税金额或 销售收入	税率或 单位税额	税款所属时期	已缴或扣除额	实缴金额
契税	买卖商品房契		873619.00	0.03	2012/11/26-2012/11/26	17472.38	8736.19
金额合计	(大写) 人民币 捌仟柒佰叁拾陆元壹角玖分						¥ 8736.19

纳税人识别号: 898330193110023  
 开户行: 80030203  
 账号: 622848\*\*\*\*\*5075  
 发起方交易流水: 304165  
 批次号: 000403  
 银联交易流水: 009288  
 银联中心流水: 154522315369



填票人: 郭影秋

代征单位: (盖章)

安善保管

第一联 (收据) 交纳税人作完税凭证



# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址：杭州市天目山路97号第八层01室 联系电话：(0571) 87050412 传真：(0571) 56882853



## 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91330000751925514Q (1/1)

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 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 宋成

经营范围 土地评估、房地产评估、资产评估（凭资质证书经营）、互联网信息服务（凭许可证经营）、土地勘测（凭资质证书经营）、不动产测绘、工程测量、土地规划、设计、地理信息系统开发与数据服务、地理信息系统工程监理、不动产调查登记代理服务、工程造价、投资策划、房屋拆迁服务、企业管理咨询、市场营销策划、工程技术咨询、土地房地产信息咨询。（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）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2003年07月08日

住所 浙江省杭州市西湖区天目山路97号第八层01室

登记机关

2022年10月09日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址：杭州市天目山路97号第八层01室 联系电话：(0571) 87050412 传真：(0571) 56882853

房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江博南土地房地产评估规划有限公司

法定代表人：宋成  
(执行合伙人)或负责人

住所：杭州市天目山路97号第八层01室

联系电话：0571-87050411

统一社会信用代码：91330000751925514Q

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2007-12-03

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2006]029号

有效期限：2021年06月25日至2024年06月24日



中国房地产估价  
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年六月二十五日



# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址: 杭州市天目山路 97 号第八层 01 室 联系电话: (0571) 87050412 联系传真: (0571) 56882853

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. 00260635



姓名 / Full name

宋成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360401198210142012

注册号 / Registration No.

3320070078

执业机构 / Employer

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-29

持证人签名 / Bearer's signature



# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址: 杭州市天目山路97号第八层01室 联系电话: (0571) 87050412 联系传真: (0571) 56882853

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. 00279988



姓名 / Full name

苏利

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

33032719940901041X

注册号 / Registration No.

3320210066

执业机构 / Employer  
浙江博南土地房地产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-01

持证人签名 / Bearer's signature