

# 房地产估价报告

估价报告编号：杭天平房估（2022）字第 1450 号

估价项目名称：杭州市临安区昌化镇创世水岸银座 1（1 幢 401）住宅房  
地产司法估价

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

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：沈 鑫（注册号：3320160126）

郑 玺（注册号：3320130035）

估价报告出具日期：二〇二二年十月三十一日

## 致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

受贵方委托，根据（2021）浙0105执4975号《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委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》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】**许向辉、胡爱琴所有的位于杭州市临安区昌化镇创世水岸银座1（1幢401）住宅房地产（包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权及室内固定装修）。估价对象房屋建筑面积为164.38平方米，土地使用权面积29.12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/房屋所有权，权利性质为出让/存量房产。

**【估价目的】**为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

**【价值时点】**二〇二二年十月二十六日（实地查勘日期）。

**【价值类型】**本次估价结果为估价对象在价值时点的市场公开价值。

**【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假设限制条件制约，于价值时点的市场价值总额取整为人民币140万元整（房地产单价8500元/平方米），大写为人民币壹佰肆拾万元整。

特此函告。

杭州天平房地产评估有限公司

法定代表人：杨魁

二〇二二年十月三十一日

**特别提示：**

（一）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。本估价报告自出具之日起使用期限壹年。

（二）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；

（三）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；

（四）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可使用；

（五）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可使用；

（六）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估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 -
估价的假设和限制条件 .....	- 2 -
估价结果报告 .....	- 6 -
一、估价委托人 .....	- 6 -
二、估价机构 .....	- 6 -
三、估价目的 .....	- 6 -
四、估价对象 .....	- 6 -
五、价值时点 .....	- 11 -
六、价值类型 .....	- 11 -
七、估价原则 .....	- 11 -
八、估价依据 .....	- 12 -
九、估价方法 .....	- 14 -
十、估价结果 .....	- 17 -
十一、注册房地产估价师 .....	- 17 -
十二、实地查勘期 .....	- 17 -
十三、估价作业日期 .....	- 17 -
十四、估价报告使用期限 .....	- 18 -
附件 .....	- 19 -
一、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、《临安区不动产权属信息查询记录》复印件

五、估价机构营业执照影印件

六、估价机构备案证书影印件

七、房地产估价师注册证书影印件

## 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》、《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师沈鑫已于二〇二二年十月二十六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告由杭州天平房地产评估有限公司负责解释。

## 估价的假设和限制条件

### 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临安分局提供了估价对象的《临安区不动产权属信息查询记录》等权证资料及有关数据、信息（口头的或书面的）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，假定其权属资料合法、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，估价对象房屋证载建筑面积与《临安区不动产权属信息查询记录》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

至价值时点，估价对象已设定抵押权，被法院查封。根据估价目的，本次估价未考虑上述他项权利、司法限制对评估价值的影响。

## 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) 本次估价结果仅为估价委托人司法处置提供估价对象房地产市场价值依据，如超出此范围估价结果无效，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。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年十月三十一日起壹年（自二〇二二年十月三十一日至二〇二三年十月三十一日止）。在报告有效期内、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，对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

(四) 本估价报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。

(五) 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。

(六) 根据估价委托人的要求对竞买人竞买估价对象所需产生的税费进行披露，估价人员向杭州市临安区不动产交易窗口查询，竞买人购买估价对象产生的税费情况见下表：

纳税情况	税费种类	计算方法
交易时被执行方应缴纳税费	增值税及附加	家庭唯一住房未满2年、非家庭唯一住房未满5年，不含税收入×5.3%

		家庭唯一住房满2年、非家庭唯一住房超过5年(含), 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%		
		未提供完整、准确的房屋原值凭证, 按房屋转让收入的1%核定征收, 法拍房按3%。		
交易时买方应缴纳税费	契税	家庭唯一住房	90m <sup>2</sup> 及以下	成交价格×1%
			90m <sup>2</sup> 以上	成交价格×1.5%
		家庭第二套改善性住房	90m <sup>2</sup> 及以下	成交价格×1%
			90m <sup>2</sup> 以上	成交价格×2%
其他		成交价格×3%		
备注: 仅供参考, 以相关单位实际征收额为准。				

(七) 至价值时点, 经估价人员向浙江中物联物业管理有限公司咨询, 估价对象欠缴物业费共1542元, 实际以物业服务公司核算为准, 本次估价未考虑该因素对房地产价值的影响, 提请报告使用人注意。

(八) 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。

(九) 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

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

住所：杭州市拱墅区香积寺东路 109 号

### 二、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：杨魁

住所：浙江省杭州市下城区凤起商务大厦 2319 室

备案编号：浙建房估证字[2010]020 号

备案等级：壹级

资信等级：AAA

联系电话：0571—87293537

### 三、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象的界定

估价对象位于杭州市临安区昌化镇创世水岸银座1（1幢401），房屋建筑面积为164.38平方米，土地使用权面积29.12平方米。估价对象范围包含估价对象房屋所有权、国有土地使用权及室内固定装修，不含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产权利。

## （二）不动产权利状况

### 1、不动产权利状况

根据《临安区不动产权属信息查询记录》记载，估价对象权利人为许向辉、胡爱琴，不动产坐落昌化镇创世水岸银座1（1幢401），共有情况为共同共有，权证号（证明号）为浙（2019）临安区不动产权第0000450号，建筑面积为164.38平方米，土地使用权面积29.12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/房屋所有权，权利性质为出让/存量房产，使用期限至2082年1月2日。

### 2、抵押状况

根据《临安区不动产权属信息查询记录》记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为温州银行股份有限公司杭州城北小微企业专营支行，登记证明号为浙（2019）临安区不动产证明第0000793号，抵押方式为最高额抵押，债权数额为205万元，登记日期为2019年1月11日，债务履行期限为2019年1月11日起2022年1月31日止。

### 3、查封状况

根据《临安区不动产权属信息查询记录》记载估价对象存在查封

状况，具体查封情况详见下表：

查封文件及文号	查封机关	查封期限
(2021)浙0112执1143号	临安区人民法院	2021年3月29日起2024年3月28日止
(2021)浙0105执4975号	杭州市拱墅区人民法院	2021年11月17日起2024年11月16日止
(2022)浙0192执882号	杭州市互联网法院	2022年7月18日起2025年7月17日止

### (三) 房地产实物状况

#### 1、土地实物状况

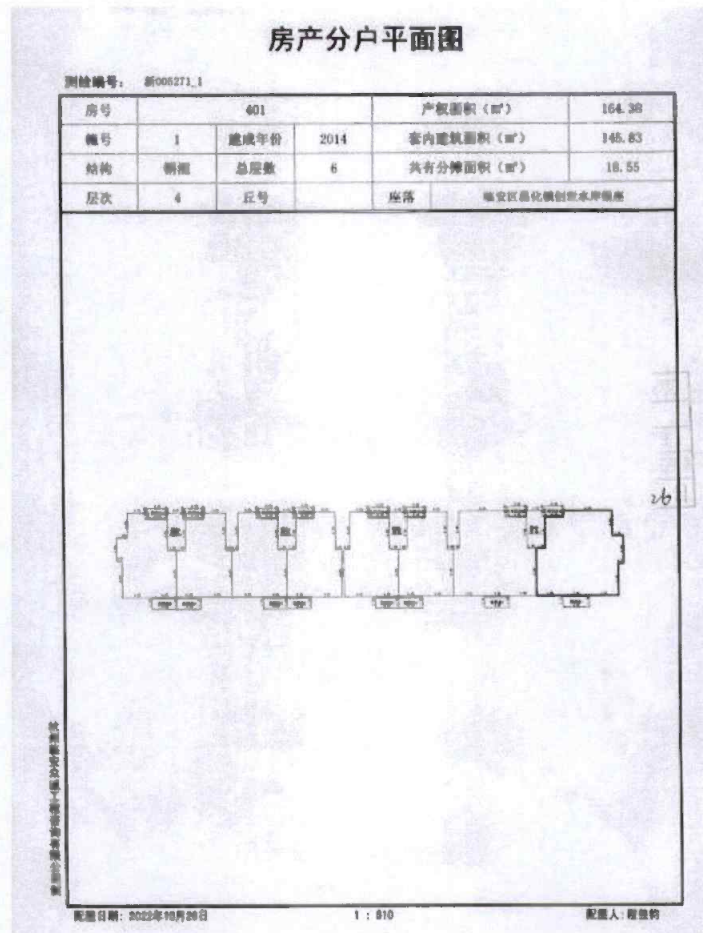
估价对象土地座落于杭州市临安区昌化镇创世水岸银座1（1幢401），所在区域东至城中街，南至滨江路，西至武隆山路，北至武隆山路。估价对象所属区域宗地形状较不规则，地形地势平坦，土壤地基承载力一般，无污染，水文地质条件较好，基础设施配套完善，达“六通一平”标准（通路、通上水、通下水、通电、通讯、燃气及土地平整、地上有建筑物），城市规划限制条件较少，利用状况较好。

#### 2、建筑物实物状况

估价对象所在房屋为钢混结构的房屋，建成年份为2014年，房屋总层数为6层，所在房屋外墙为条形砖，铝合金窗。估价对象所在单元平面布置形式为一梯二户，主体南北朝向，房屋建筑面积164.38平方米，所在层数为4层。估价对象室内户型为三室二厅一厨二卫。室内装修情况：客厅、餐厅抛光砖地面，墙纸墙面，石膏板吊顶；卧室木地板地面，墙纸墙面，乳胶漆顶面；厨房瓷砖地面、墙面，铝塑板吊顶；卫生间瓷砖地面、墙面，铝塑板吊顶。整体户型布局较好，通风及采光条件较好。估价对象所在房屋水电卫等设施齐全，安

装有中央空调，整体使用维护状况较好，属完好房。

房地产平面图如下：



**(四) 区位状况**

杭州市位于浙江省北部，总面积 16596 平方千米，下辖 10 区 2 县，代管 1 个县级市，分别为：上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区、临安区、桐庐县、淳安县、建德市。

临安区位于浙江省西北部，地处浙江省西北部天目山区，东邻杭州市余杭区，南连富阳市和桐庐县、淳安县，西接安徽省歙县，北界

安吉县及安徽省绩溪县、宁国市。市境东西宽约 100 千米，南北长约 50 千米，总面积 3126.8 平方千米；辖 5 个街道 13 个乡镇 298 个行政村。

### 1、地理位置

估价对象坐落于杭州市临安区昌化镇创世水岸银座 1 (1 幢 401)，所在区域东至城中街，南至滨江路，西至武隆山路，北至武隆山路。估价对象所在区域位于城中路与滨江路交叉口西北侧，毗邻昌化溪，距昌化镇人民政府行车距离约 1 公里。估价对象所在房屋总层数 6 层，估价对象位于第 4 层。

### 2、交通状况

估价对象临城市主要道路有滨江路、城中路等，对外交通便利，停车便利度一般。附近有 2901 路、2092 路、2903 路、2904 路、2907 路、2908 路等多条公交线路在附近设有站点，公共交通便利。估价对象所在小区及周边无特殊交通管制状况。

### 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、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东街幼儿园、昌化镇第一小学、昌化镇二小、临安区昌化中学、临安区第四人民医院、南屏山公园等公共配

套设施，公共配套设施配套较齐全。

#### 5. 住宅氛围及商业繁华程度

估价对象周边有新城丽景、林语山庄、丰乐园小区等住宅小区，住宅氛围较浓厚。估价对象附近有杭州银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、浙江泰隆商业银行等多个银行营业网点；附近购物场所所有联华超市、京润发生活购物中心、隆泰百货等，商业氛围一般。

#### 6. 环境状况

估价对象所在区域属于临安区昌化镇，靠近昌化溪，整体环境良好，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

二〇二二年十月二十六日（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

在本次估价时遵循了独立客观公正原则、合法原则、价值时点原



则、替代原则和最高最佳利用原则。

**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。

**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。**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，2021年1月1日起施行）；

(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)；

(四) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

(五) 《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)；

(六) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015(2015年4月8日发布, 2015年12月1日实施)；

(七) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013(2013年6月26日发布, 2014年2月1日实施)；

(八) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过法释[2004]16号)；

(九) 《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) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；

(十一) 《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》(浙高法释[2020]6号)；

(十二) “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)

(十三) “关于印发《浙江房地产司法评估指导意见(试行)》的通知”(浙估协[2021]3号)

(十四) “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)

(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) 估价委托人提供的编号为(2021)浙0105执4975号《委托书》；

(十九) 杭州市规划和自然资源局临安分局提供的《临安区不动产权属信息查询记录》等(原件或复印件)资料；

(二十) 本公司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、市场调查和向房地产管理部门了解的政策、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、收益法进行测算分析确定本次估价结果。

估价对象所在区域类似住宅房地产市场较活跃，交易量较大，且较易取得交易案例，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，各项成本累加难以体现住宅房地产市场价值，不符合成本法的应用条件，因此不宜采用成本法进行估价；

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，不存在重新开发利用，故不适合采用假设开发法进行估价。

故本次评估时，采用比较法、收益法分别进行测算，确定估价对象的最终价值。

## (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

收益法是预计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；

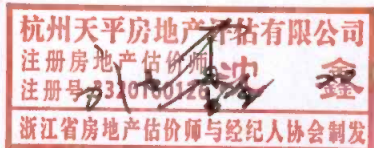
$V_t$ —期末转售收益；

$i$ —持有期报酬率、期末报酬率。

### 十、估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，运用了比较法与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二十六日（实地查勘日）的市场价值总额取整为人民币 140 万元整（房地产单价为 8500 元/平方米），大写为人民币壹佰肆拾万元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签章	日期
沈鑫	3320160126		2022年10月3日
郑玺	3320130035		2022年10月3日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年十月二十六日至二〇二二年十月二十六日。

### 十三、估价作业日期

二〇二二年十月二十六日至二〇二二年十月三十一日。

#### 十四、估价报告使用期限

本估价报告的使用期限为壹年（自二〇二二年十月三十一日至二〇二三年十月三十日）。

## 附件

- 一、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、《临安区不动产权属信息查询记录》复印件
- 五、估价机构营业执照影印件
- 六、估价机构备案证书影印件
- 七、房地产估价师注册证书影印件



# 杭州市拱墅区人民法院

## 委托书

(2021)浙0105执4975号

杭州天平房地产评估有限公司：

我院在执行温州银行股份有限公司杭州城北小微企业专营支行与许向辉、胡爱琴金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

杭州市临安区昌化镇创世水岸银座1（1幢401）。



陈丽法官：0571-88166838

评估人员：0571-56578890

# 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

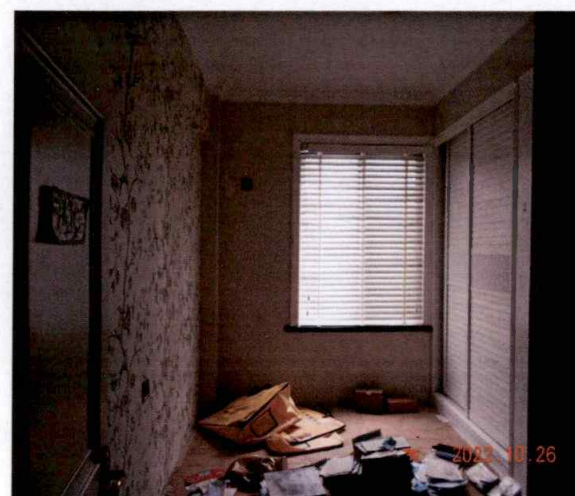
# 估价对象实景照片



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



# 临安区不动产权属信息查询记录

编号: LQ20221026-0001854

依 杭州市拱墅区人 申请查询坐落于 昌化镇创世水岸银座1(1幢401) 的不动产权属登记信息,  
民法院

经查询临安区不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	昌化镇创世水岸银座1(1幢401)				
用途	城镇住宅用地/ 住宅	面积	土地使用权面积29.12m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积164.38m <sup>2</sup>	使用期限	——至2082年01月02 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	许向辉、胡爱琴			
	权证号 (证明号)	浙(2019)临安区不动产权第0000450号			
	权利类型	国有建设用地使用权 /房屋所有权	权利性质	出让/存量房产	
	共有情况	共同共有	登记日期	2019年01月09日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	——	
附记					
抵押状况	抵押权人	温州银行股份有限公司 杭州城北小微企业 专营支行	登记证明号	浙(2019)临安区不动产证明第 0000793号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	205万元	
	登记日期	2019年01月11日	债务履行期限 (债权确定期间)	2019年01月11日起2022年01月31 日止	
	附记				
查封状 况:	查封	查封文号	(2021)浙0112执1143号		
		查封机关	临安区人民法院		
		查封期限	2021年03月29日起2024年03月28日止		
查封状 况:	轮候 查封	查封文号	(2021)浙0105执4975号		
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
		查封期限	2021年11月17日起2024年11月16日止		
查封状 况:	轮候 查封	查封文号	(2022)浙0192执882号		
		查封机关	杭州互联网法院		
		查封期限	2022年07月18日起2025年07月17日止		

该记录依申请用于 调查。

杭州市规划和自然资源局临安分局

2022年10月26日10:09:03

## 临安区不动产权属信息查询记录

说明:

- 1、本查询记录范围为2016年9月20日之前的房屋登记信息和2016年9月20日之后的房地登记信息，不包括合同备案信息。
- 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。

第 2 页/共 2页

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

不动产档案查询

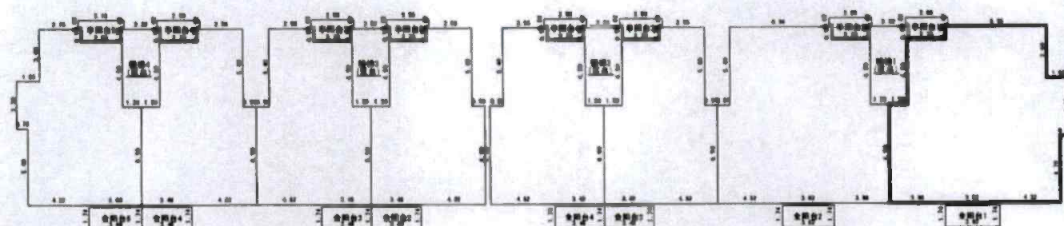
不动产档案查询

不动产档案查询

# 房产分户平面图

测绘编号: 新005271\_1

房号	401			产权面积 (m <sup>2</sup> )	164.38
幢号	1	建成年份	2014	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	145.83
结构	钢混	总层数	6	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	18.55
层次	4	丘号		座落	临安区昌化镇创世水岸银座



26

杭州临安众诚工程咨询有限公司制

配图日期: 2022年10月26日

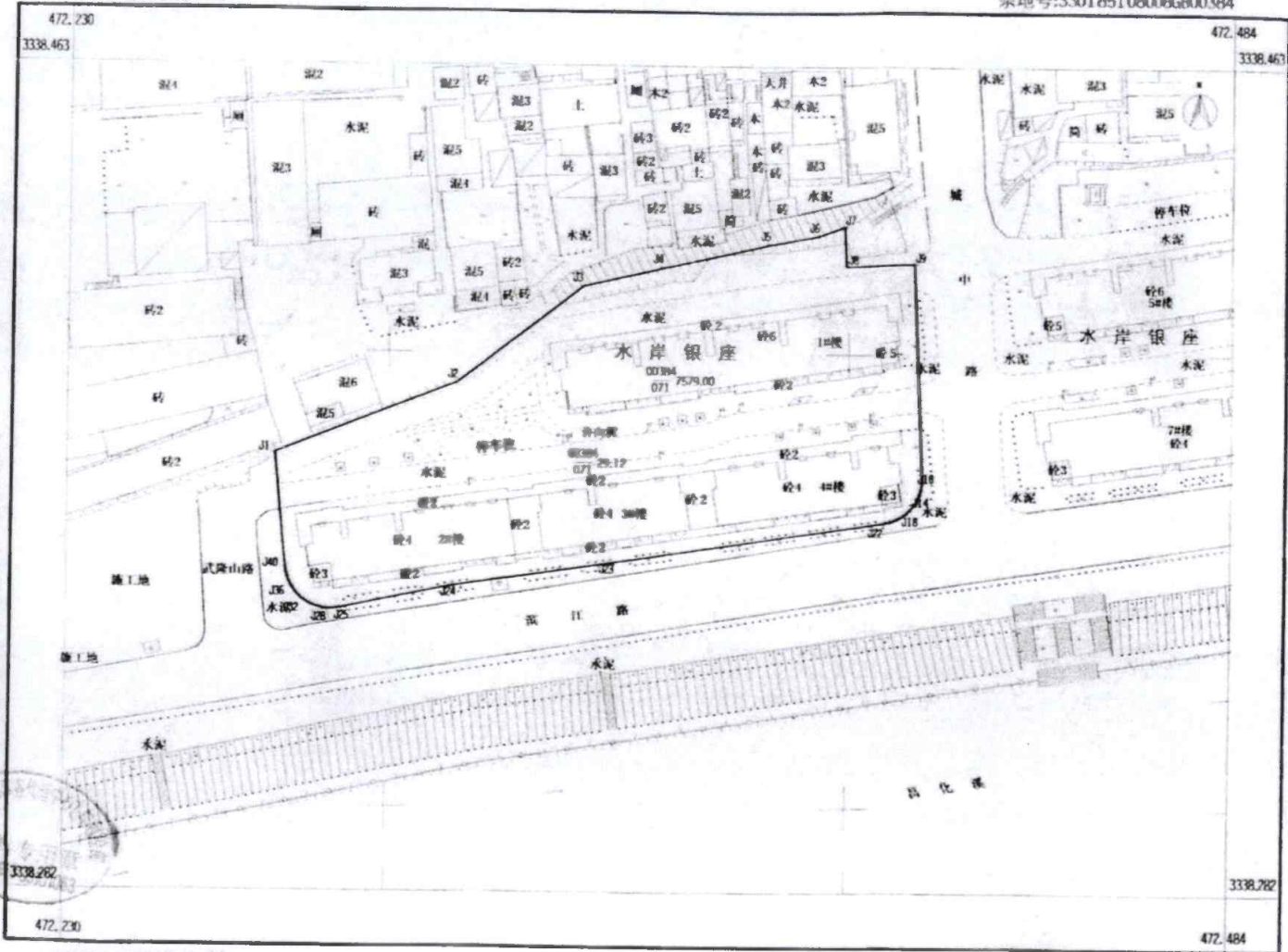
1 : 510

配图人: 程佳钧

# 宗地图

土地权利人: 许向辉

宗地号: 330185108008G00384



土地权利人: 许向辉

临安市土地事务代理中心飞翔测绘部



2015年5月数字化制图。  
 临安坐标系  
 1985国家高程基准,等高距为1米。  
 1996年版图式。

1:1000

调查员: 阮丽玲  
 绘图员: 潘鑫岑  
 检查员: 徐利平

本材料  
 如有出入  
 概不承认





统一社会信用代码

913301037853088645

# 营业执照



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

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

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）。

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. 00261728

姓名 / Full name

沈鑫

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

339005198601127414

注册号 / Registration No.

3320160126

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

2025-04-24

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. 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

