

# 房地产估价报告

估价项目名称：杭州市拱墅区崇庆里3幢2单元302室住宅房地产市

场价值估价

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

房地产估价机构：浙江经纬房地产评估有限公司

注册房地产估价师：嵇 鲁（注册号：3320110097）

刘 彪（注册号：3320040298）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十二日

估价报告编号：浙经纬[2022]估字第 22028 号

## 致估价委托人函

杭州市萧山区人民法院：

本公司接受贵院（2022）浙 0109 执 6179 号委托，已组织专业估价人员对杭州市拱墅区崇庆里 3 幢 2 单元 302 室住宅房地产市场价值进行了估价。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价对象：坐落于杭州市拱墅区崇庆里 3 幢 2 单元 302 室住宅房地产（房屋建筑面积 47.49 平方米及相应土地使用权面积 7.9 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修。不动产权利人：胡毅峰，权利性质：出让/存量房产，用途：城镇住宅用地/住宅，使用期限：至 2088 年 05 月 01 日。价值时点：2022 年 10 月 9 日。价值类型：市场价值。估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用科学合理的估价方法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价 **RMB175 万元**（大写：人民币壹佰柒拾伍万元整，取整至万元），单价 **RMB36800 元/平方米**。

特别提示：

根据浙江省人民政府发布的《关于调整杭州市部分行政区划的通知》（浙政发〔2021〕7 号），撤销杭州市下城区、拱墅区，设立新的杭州市拱墅区，以原下城区、拱墅区的行政区域为新的拱墅区的行政区域，拱墅区人民政府驻拱宸桥街道台州路 1 号。

特此函告！

浙江经纬房地产评估有限公司

二〇二二年十月十二日



## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	4
第二部分 估价假设和限制条件 .....	5
第三部分 估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	15
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	17
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
第四部分 附件 .....	19

## 第一部分 估价师声明

郑重声明：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《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，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

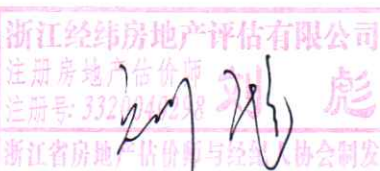
6. 没有外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



## 第二部分 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 根据估价人员从杭州市规划和自然资源局查询获取估价对象的查询记录，报告中载入的权属、建筑面积、用途等信息系上述材料确定，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及相关人员提供和估价人员查询获取的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对估价对象、以及相关的公共部位和公共设施进行了调查，没有发现设定地役权或其他影响使用的权利，但注册房地产估价师无法保证调查到的内容是其全部内容，假设估价对象、以及相关的公共部位和公共设施可以随房地产正常使用，没有设定地役权、居住权或其他影响使用的权利。

3. 注册房地产估价师对估价对象产权明晰情况、手续齐全情况予以了充分关注，并进行了询问，但无法保证所调查到的内容是其全部内容，假设价值时点估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4. 注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、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，假定估价对象房屋无安全隐患，没有质量缺陷，没有环境污染等因素影响。

5. 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，追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方谨慎行事，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. 假设报告应用有效期内房地产市场供求关系、市场结构及房地产金融税收政策保持基本稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7. 本次估价价值结论未考虑估价对象水费、电费、物业费、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对其市场价值的影响。

## （二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

本次估价的估价对象已抵押并被查封，但鉴于估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据规范 5.4.2 第 2 款，不考虑抵押、查封及行政限制等情况，假设估价对象不存在抵押、查封和其他优先受偿款，可在公开市场上自由转让。

## （四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等

用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

#### （六）估价报告使用限制

1. 本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本报告估价结果仅对该估价目的负责，超出此范围和有效期使用，本评估机构不负法律责任。

2. 本估价报告的估价结果是满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值，请仔细阅读上述假设条件，避免因片面使用本报告的估价结论作出决策失误。

3. 本报告的估价结论包括杭州市拱墅区崇庆里 3 幢 2 单元 302 室住宅房地产（房屋建筑面积 47.49 平方米及相应的土地使用权面积 7.9 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修，不含债权债务、特许经营权等其他资产。

4. 本次评估对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

5. 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。

6. 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，评估结果应进行相应调整后才可使用；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。

7. 经查询本物业存在物业欠费。税费情况说明详见附件。

8. 我们仅对估价对象房地产作一般性的查勘，并未对其结构、装修及设备设施等内在材料品质进行测试，本报告假设其足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

9. 未经本公司同意，任何单位及个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告及其他书面形式中。

10. 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，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

11. 本估价报告由浙江经纬房地产评估有限公司负责解释。

12. 本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起壹年。



## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：杭州市萧山区人民法院

地址：杭州市萧山区金城路 477 号

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司

办公地址：杭州市西湖区体育场路 508 号 6 楼南

法定代表人：施勤俭

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]011 号

有效期限：2022.05.31-2025.05.30

统一社会信用代码：91330000736021998T

### 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）估价对象财产范围

估价范围为胡毅峰所属位于杭州市拱墅区崇庆里 3 幢 2 单元 302 室住宅房地产（房屋建筑面积 47.49 平方米及相应的土地使用权面积

7.9 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修，不含债权债务、特许经营权等其他资产。

（二）估价对象区位状况：

1. 位置状况：

（1）坐落：杭州市拱墅区崇庆里 3 幢 2 单元 302 室；

（2）方位：估价对象位于拱墅区，坐落于崇庆里，上塘路与温州路交叉口西北方向；

（3）四至：估价对象小区东至上塘路，南至温州路，西至新昌路，北近湖州街；

（4）距离：估价对象距离杭州市拱墅区人民政府约 320 米，距离杭州东站约 7.4 公里；

（5）楼幢：所在楼幢为崇庆里 3 幢；

（6）楼层：估价对象所在幢地上总层数 6 层，所在层次 3 层；

（7）朝向：估价对象朝南。

2. 交通状况

（1）道路状况：估价对象所在小区主要通行道路上塘路、温州路，道路路面状况较好；

（2）出入可利用交通工具：区域交通便利，公交 23 路、129 路、147 路、61 路、70 路、95 路、183 路、1204M 路等多条线路和地铁 5 号线（拱宸桥东站）均在附近设有停靠点，或采用其他交通工具出入；

（3）交通管制情况：目前上塘路、温州路双向通行，没有交通管制；

(4) 停车方便程度：估价对象小区内设有少量停车位，停车方便程度一般；

(5) 交通通达度：拱墅区道路纵横，交通发达，对内交通：公交、地铁，对外交通：距离杭州萧山国际机场约 29.7 公里。

### 3. 外部配套设施状况

(1) 基础设施：至价值时点，该宗地红线内外基础设施具备“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），并能满足生产生活需要；

(2) 公共服务设施：估价对象周边以居住为主，公服配套设施完善，目前有学校（杭州市人民小学、杭州市文澜实验学校、浙大城市学院附属高级中学）、医院（杭州师范大学附属医院、树兰（杭州）医院、社区卫生服务中心）、银行（中国邮政储蓄银行、杭州银行、中国工商银行）、超市（联华、盒马）、杭州运河上街购物中心、水晶城购物中心、远洋乐堤港等。

### 4. 周围环境状况

(1) 自然环境：杭州是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。杭州地处长江三角洲南沿和钱塘江流域，地形复杂多样；杭州市西部属浙西丘陵区；东部属浙北平原，地势低平，河网密布，湖泊密布，物产丰富，具有典型的江南水乡特征。杭州处于亚热带季风区，属于亚热带季风气候，四季分明，雨量充沛。杭州有着江、河、湖、山交融的自然环境；

(2) 人文环境：估价对象周边以居住、商业为主，居住氛围较好，人文环境较好；

(3) 景观：拱墅区有景点中国刀剪刀博物馆、中国京杭大运河博物馆、拱宸桥、香积寺、杭州工艺美术博物馆群、武林广场、浙江自然博物馆、西湖文化广场等。

### (三) 估价对象土地实物状况

1. 面积：与估价对象相应的土地使用权面积 7.9 平方米；
2. 土地形状：估价对象所在小区宗地土地形状较规则；
3. 地形、地势：根据估价人员实地查勘，估价对象宗地内地形地势平坦，地势与周边地块和相邻道路相持平。自然排水状况良好，没有洪水淹没可能；
4. 土壤、地质：没有迹象表明土壤受过污染；地基地质条件适于建筑，无不良地质现象；
5. 土地开发程度：至价值时点，宗地内达到“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及场地平整，已开发成熟地，其土地上已建成住宅小区，目前处于正常使用中。

### (四) 估价对象建筑实物状况

1. 建筑规模：杭州市拱墅区崇庆里 3 幢 2 单元 302 室证载建筑面积 47.49 平方米，分摊面积 4.84 平方米；
2. 建筑结构：混合结构；
3. 设备设施：具备水、电、卫等设施设备、管线，实地查勘日可正常使用；
4. 装饰装修：室地面水泥，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆；厅地面水泥，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆；厨、卫地面铺设地砖，墙面墙砖，吊

顶；

5. 空间布局、层高：估价对象内部格局为一室一厅一厨一卫一南阳台，走破户型，正常层高；

6. 建筑用途、建筑功能：设计用途：住宅，实际用途：住宅；实际建筑功能按住宅功能设计；

7. 外观：整幢建筑物外墙为涂料饰面，金属窗；

8. 新旧程度：据现场了解，房屋建成年份约为 1985 年，根据估价人员实地查勘，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常，建筑物结构构件完好，管道基本畅通，现状良好，建筑物功能符合使用要求，使用正常，建筑物属于完好房。

#### （五）估价对象权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》编号：2022-DJZX016-012647，其登记情况如下：

不动产坐落：崇庆里 3 幢 2 单元 302 室；用途：城镇住宅用地/住宅；建筑面积（m<sup>2</sup>）：47.49；土地使用权面积（m<sup>2</sup>）：7.9；使用期限：至 2088 年 05 月 01 日；限制信息：不动产：有查封，有抵押；宗地号：330105001005GB00024；权利人：胡毅峰；权证号（证明号）：浙（2018）杭州市不动产权第 0118200 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：2018 年 05 月 02 日；权利状态：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；抵押状况：抵押权人：中信银行股份有限公司杭州萧山支行；登记证明号：

浙（2019）杭州市不动产证明第 0105789 号；抵押方式：最高额抵押；债权数额：171.5671 万元；登记日期：2019 年 09 月 03 日；债务履行期限（债权确定期间）：2019 年 08 月 30 日起 2031 年 08 月 30 日止；抵押权人：沈海峰；登记证明号：浙（2019）杭州市不动产证明第 0106667 号；抵押方式：一般抵押；债权数额：50 万元；登记日期：2019 年 09 月 05 日；债务履行期限（债权确定期间）：2019 年 09 月 05 日起 2020 年 03 月 04 日止；抵押权人：沈海峰；登记证明号：浙（2020）杭州市不动产证明第 0122651 号；抵押方式：一般抵押；债权数额：30 万元；登记日期：2020 年 09 月 10 日；债务履行期限（债权确定期间）：2020 年 09 月 10 日起 2021 年 03 月 09 日止；附记：担保范围依据抵押合同约定。

租赁或占用情况：未发现估价对象存在租约，价值时点估价对象处于查封状态。

## 五、价值时点

《杭州市萧山区人民法院委托书》对价值时点没有特殊要求，结合本次估价的估价目的，确定以实地查勘日二〇二二年十月九日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告提供的房地产评估价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值是指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

本次估价时，我们遵循了以下估价原则：

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. 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。
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. 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、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《资产评估法》；
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. 其他有关法律、法规和政策及地方性法规、政策。

(二) 本次估价所依据的有关估价的标准

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. 其他有关估价标准。

(三) 估价委托人与相关权利人提供的文件资料

1. 《杭州市萧山区人民法院委托书》；
2. 估价委托人提供的其他有关资料。

(四) 房地产估价机构收集的有关资料

1. 估价人员向杭州市规划和自然资源局查询的《杭州市不动产登记信息查询记录》编号：2022-DJZX016-012647；
2. 实地查勘资料、市场调查资料；
3. 估价人员收集的其他资料；
4. 本公司房地产估价规范与技术参数。



## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 要求，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；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估价。

估价对象为住宅房地产，该区域类似房地产的交易实例较多，可以采用比较法；近年房价上涨较快，而租金水平上涨滞后，经调查分析，估价人员认为，该区域投资者的预期收益不在于目前的租金水平，而在于日后升值潜力，该区域的租金水平不能反映其真实的市场价值，故收益法不宜采用。而估价对象属于已建成住宅用房，无更新改造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法；同时该区域房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，成本法不宜采用。故在充分收集评估所需资料基础上，本次估价采用比较法进行测算。

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，根据期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。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用

比较法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价 **RMB175 万元**（大写：人民币壹佰柒拾伍万元整，取整至万元），单价 **RMB36800 元/平方米**。

## 十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：嵇 鲁 3320110097

中国注册房地产估价师：刘 彪 3320040298

## 十二、实地查勘期

自 2022 年 10 月 9 日起至 2022 年 10 月 9 日

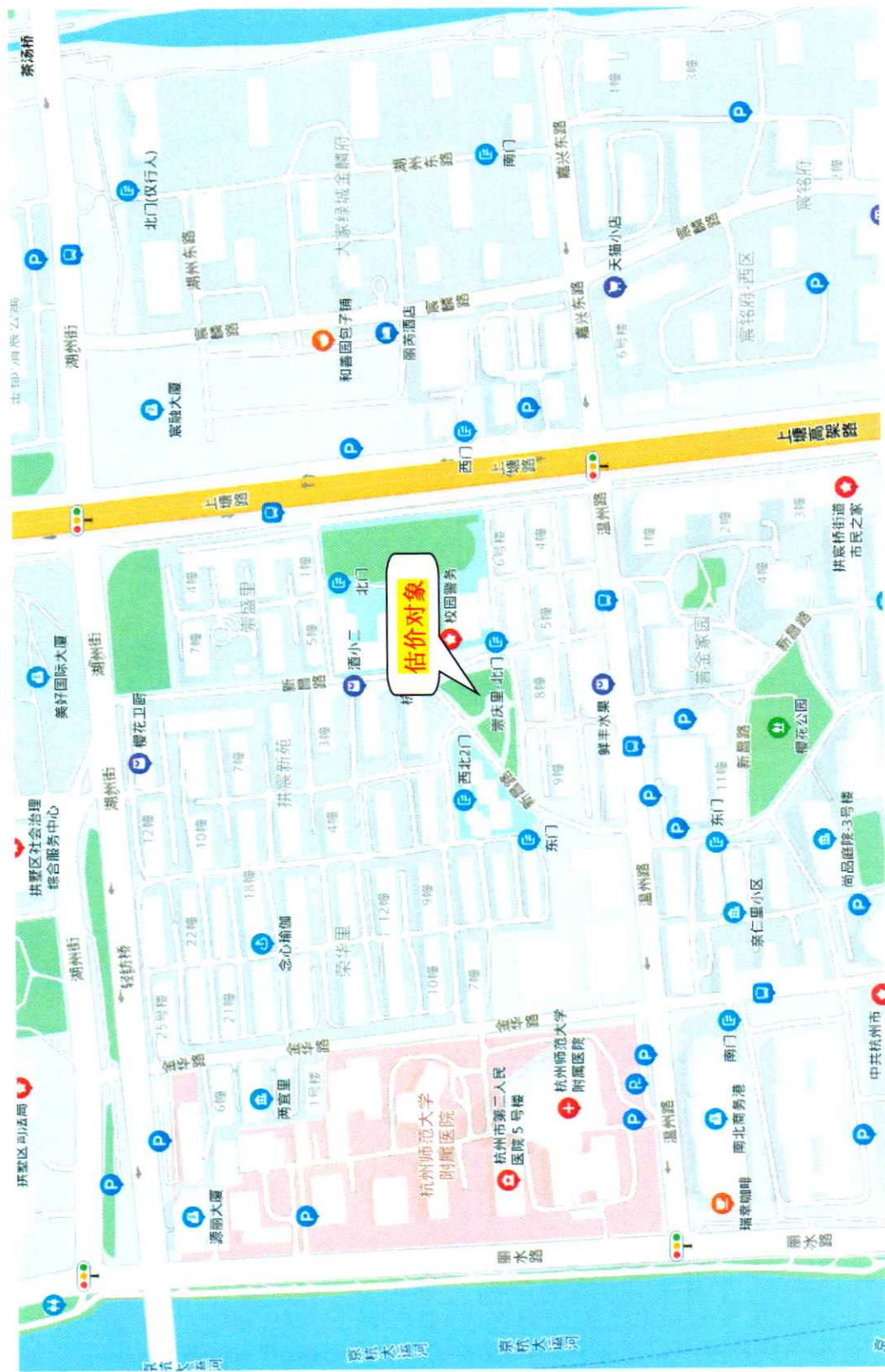
## 十三、估价作业期

自 2022 年 10 月 9 日起至 2022 年 10 月 12 日止。

## 第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图；
- 二、估价对象照片；
- 三、《杭州市萧山区人民法院委托书》复印件；
- 四、估价对象《杭州市不动产登记信息查询记录》编号：  
2022-DJZX016-012647 复印件；
- 五、税费情况说明；
- 六、物业情况说明；
- 七、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 八、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 九、《房地产估价师注册证书》复印件。

### 估价对象位置示意图



### 估价对象照片



# 杭州市萧山区人民法院

## 委托书

(2022)浙0109执6179号

浙江经纬房地产评估有限公司：

我院在执行中信银行股份有限公司杭州萧山支行与被  
执行人胡毅峰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。本次评估费不采用预缴方式。计算标准按照最高人  
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》  
第三十二条执行（人民法院委托评估机构进行评估，财产  
处置未成交的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；  
财产处置成交价高于评估价的，以评估价为基准计付费用；  
财产处置成交价低于评估价的，以财产处置成交价为基准计  
付费用。人民法院依照本规定第二十九条规定撤回委托评估  
的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；人民法院依照  
本规定通知原评估机构重新出具评估报告的，按照前款规定

的百分之三十计付费用。人民法院依照本规定另行委托评估机构重新进行评估的，对原评估机构不计付费用）。

需评估的财产如下：

- 1、胡毅峰名下坐落于杭州市拱墅区崇庆里3幢2单元302室房产。



2022年9月27日

院印

联系人：董青松

联系电话：0571-82661601

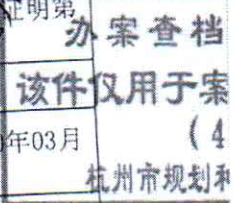
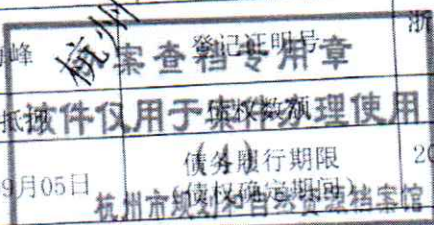
本院地址：杭州市萧山区金城路477号 邮编：311200

# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-DJZX016-012647

依 杭州市萧山区人民法院 申请查询坐落于 崇庆里3幢2单元302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	崇庆里3幢2单元302室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	47.49	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	7.9	使用期限	一至2088年05月01日
限制信息	不动产: 有查封, 有抵押					宗地号	330105001005GB000024
不动产状况	权利人	胡毅峰					
	权证号 (证明号)	浙(2018)杭州市不动产权第0118200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	2018年05月02日			
	权利状态	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。						
抵押状况	抵押权人	中信银行股份有限公司杭州萧山支行	登记证明号	浙(2019)杭州市不动产证明第0105789号			
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	171.5671万元			
	登记日期	2019年09月03日	债务履行期限 (债权确定期间)	2019年08月30日起2031年08月30日止			
	附记						
	抵押权人	沈海峰	登记证明号	浙(2019)杭州市不动产证明第0106667号			
	抵押方式	一般抵押	债权数额	50万元			
	登记日期	2019年09月05日	债务履行期限 (债权确定期间)	2019年09月05日起2020年03月04日止			
附记							
查封状况	抵押权人	沈海峰	登记证明号	浙(2020)杭州市不动产证明第0122651号			
	抵押方式	一般抵押	债权数额	30万元			
	登记日期	2020年09月10日	债务履行期限 (债权确定期间)	2020年09月10日起2021年03月09日止			
	附记	担保范围依据抵押合同约定					
居住权状况	查封文号	(2021)浙0109民诉前调21955号					
	查封期限	2021年12月22日起2024年12月21日止					
	查封机关	杭州市萧山区人民法院					
居住权状况	无						





杭

杭

杭

编号: 2022-DJZX016-012647

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09日 14:56:47

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,也不得擅自当使用。

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

专用章  
件办理使用  
自然资源档案馆

杭州不动产

杭州不动产

杭州不动产

# 分户图

房屋座落	亲庆里3幢2单元302室	地号	4-311-4-409-29
建筑结构	混合	建成年份	套内面积 42.65 m <sup>2</sup>
地上层数	6	设计用途	住宅
地下层数	0	所在层次	3
			分摊面积 4.84 m <sup>2</sup>
			建筑面积 47.49 m <sup>2</sup>

上述材料共 2 页  
 复自 2018-10-27  
 如有出入，以档案原件为准。  
 杭州市规划和自然资源局档案馆  
 材料专用章 (4) 2018年10月27日

**办案查档专用章**  
 该件仅用于案件办理使用  
 (4)  
 杭州市规划和自然资源局档案馆

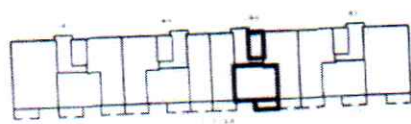
2.24  
 (02)  
 2.24

4.36 1.94  
 3.08  
 102-602  
 6.30

**档案复制件**  
 杭州市规划和自然资源局  
 (4)

**档案复制件专用章**  
 杭州市规划和自然资源局档案馆  
 (4)

**办案**  
 该件仅用  
 杭州



5元 中国印花税票

印花税法

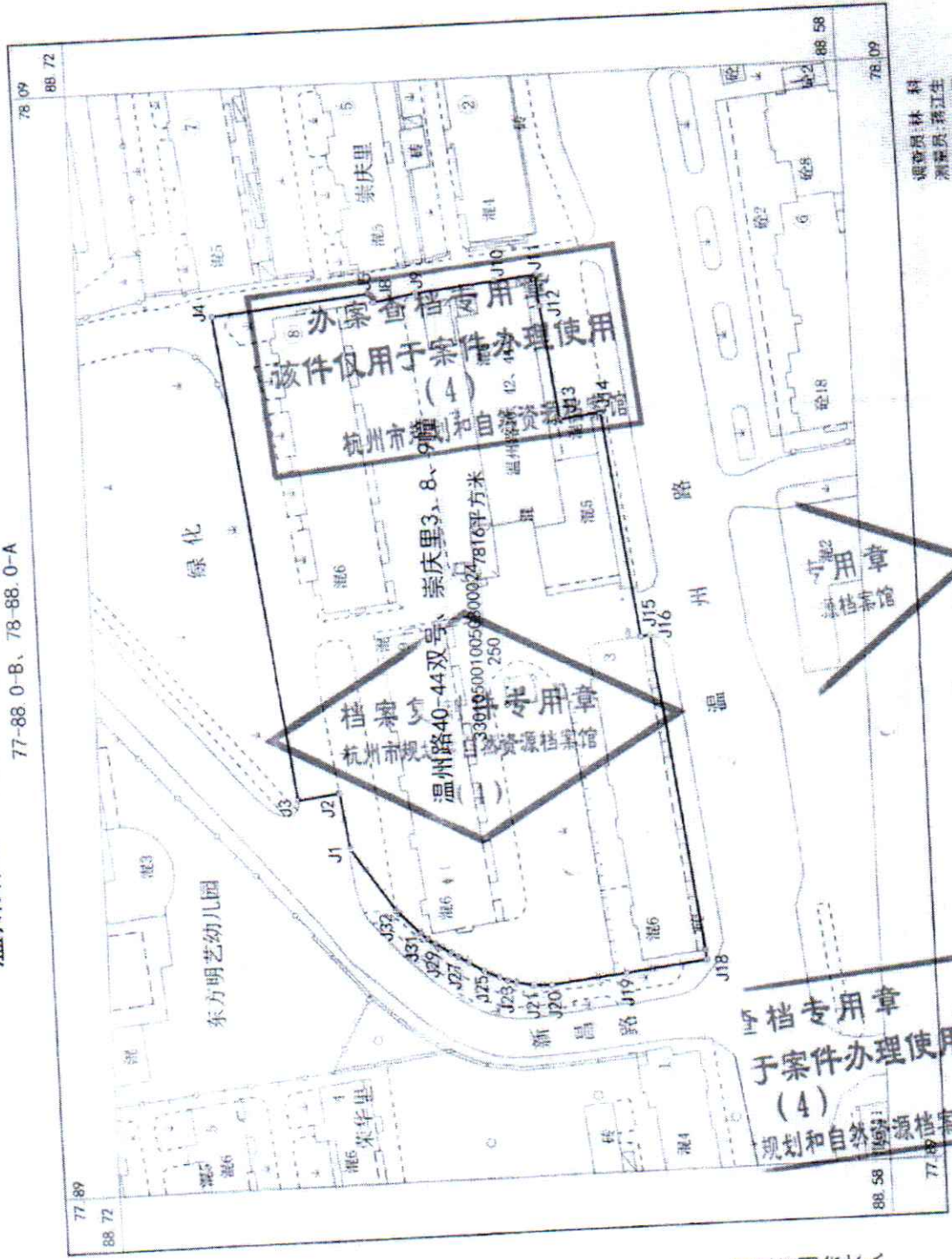
附 图 页



# 温州路40-44双号、崇庆里3、8、9幢宗地图

010

77-88.0-B、78-88.0-A



调查员: 林科  
 测绘员: 蒋江生  
 绘图员: 张丽霞

浙江省测绘大队

档案查档专用章  
 于案件办理使用  
 (4)  
 规划和自然资源局  
 2008年15月  
 温州市规划和自然资源局  
 杭州坐标系

1:1000

014

上述材料共 1 页
复自 2018-12-28
如有出入, 以档案原件为准。
杭州市规划和自然资源档案馆 材料专用章(4) 2019年10月



浙江省政府非税收入通用票据 (机打)

在线  
执收单位名称

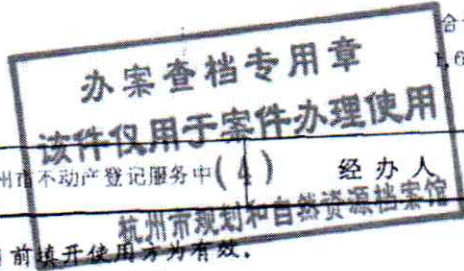
执收单位代码: 405012

2018 年 5 月 日

票据代码: 11201

票据号码: 1213588025

付款人		胡毅峰			
执收码	执收码名称	计量单位	数量	标准	金额
00101732	不动产登记费	元	1.00	80.00	80.00
00101733	国有土地使用权出让收入	元	1.00	1580.00	1,580.00
合计金额(大)				合计金额(小写)	
壹仟陆佰陆拾元整				1,660.00	
收款单位(盖章)	405012 杭州市不动产登记服务中心(4)			经办人	郑程



注: 本票据手工填写无效。  
本票据限于2019年12月31日前填开使用方为有效。

第三联  
存根联

# 情况说明

崇庆路3-2-302室房屋建筑面积47.49 m<sup>2</sup>

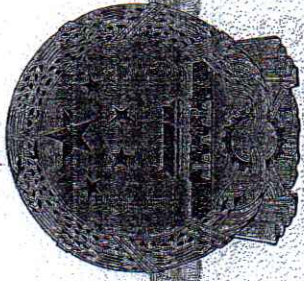
2020年9月-12月 105.7元

2021年1月-12月 319.1元

2022年1月-10月 237.5元

以上为拖欠物业费: 662.3元

浙江物业管理有限公司  
通知专用章  
2022年10月9日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91330000736021998T

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 浙江经纬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 施勤俭

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；企业信用调查和评估；商务代理代办服务；价格鉴证评估(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)。

注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2001年09月01日  
营业期限 2001年09月01日至2031年09月01日  
住所 浙江省杭州市西湖区体育场路508号6楼南



登记机关

2022年04月13日

# 房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司

法定代表人：施勤俭  
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市西湖区体育场路508号6楼南

联系电话：0571-88947083

统一社会信用代码：91330000736021998T

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-01-01

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]011号

有效期限：2022年05月31日至2025年05月30日



中国房地产估价  
信用档案系统



发证机关：

二〇二二年五月三十一日

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. 00729960

姓名 / Full Name

刘彪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320110037

执业机构 / Employer

浙江经纬房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

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. 00204613

姓名 / Full Name

刘彪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320040298

执业机构 / Employer

浙江经纬房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's Signature

