

思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市拱墅区莫
干山路 1418-25 号 1 幢、杭州市拱墅区莫干山路
1418-25 号 2 幢
国有土地上房地产收购估价报告
杭永房地估[2023]字第 C30002 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司
HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO., LTD.



国有土地上房地产收购估价报告

估价报告编号：杭永房地估[2023]字第 C30002 号

估价项目名称：思创医惠科技股份有限公司所有的位于杭州市拱墅区
莫干山路 1418-25 号 1 幢、杭州市拱墅区莫干山路
1418-25 号 2 幢工业房地产

估价委托人：杭州上城区科技经济开发建设有限公司

房地产估价机构：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

方 鑫 中国注册房地产估价师注册号：3320200061

估价报告出具日期：二〇二三年三月五日



致估价委托人函

杭州上城区科技经济开发建设有限公司：

本公司受贵方委托，委派注册房地产估价师刘刚、方鑫对估价对象在价值时点的被收购房地产、装修附属物以及配套设施设备的市场价值进行了评估，现将估价结果综述如下：

一、估价目的：为估价委托人与被收购人确定被收购房地产、装修、附属物以及配套设施设备的市场价值提供参考依据，评估被收购房地产、装修、附属物以及配套设施设备的市场价值。

二、估价对象：估价对象权利人为思创医惠科技股份有限公司，权利类型国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/其它，用途工业用地/非住宅，土地使用权面积 9706 平方米/房屋建筑面积 14115.78 平方米，使用期限为国有建设用地使用权 2055 年 8 月 12 日止。

本次评估范围为上述房屋所有权、出让国有建设用地使用权，满足房屋使用功能需要的装修、宗地内绿化、道路、围墙及给排水等附属物以及配套设施设备，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：二〇二三年二月五日（委托约定之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：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，于价值时点二〇二三年二月五日的市场价值合计为人民币 59446071 元（其中土地价值为 28244460 元，房屋价值为 21026608 元，固定装修价值为 8199243 元，附属物价值为 722740 元，设施设备价值为 1253020 元），大写伍仟玖佰肆拾肆万陆仟零柒拾壹元整（详见估价结果一览表）。

估价结果一览表

序号	项目	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（元）	备注
1	土地价值	9706	2910	28244460	
2	房屋价值	14115.78	1490	21026608	
3	固定装修价值	/		8199243	
4	附属物价值	/		722740	详见附件清单
5	设施设备价值	/		1253020	详见附件清单
合计：				59446071	

七、特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

2、本估价结果，受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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

二〇二三年三月五日





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
第三部分	估价结果报告	4
一、	估价委托人	4
二、	房地产估价机构	4
三、	估价目的	5
四、	估价对象概况	5
五、	价值时点	7
六、	价值类型	7
七、	估价原则	7
八、	估价依据	8
九、	估价技术思路与方法	9
十、	评估结果	13
十一、	注册房地产估价师	14
十二、	实地查勘期	14
十三、	估价作业期	14
第四部分	附 件	15
1、	《评估委托书》复印件	
2、	估价对象装修附属物价值清单	
3、	估价对象设施设备价值清单	
4、	估价对象权属资料复印件	



- 5、估价对象实景图复印件
- 6、估价对象位置图复印件
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、估价机构备案证书复印件
- 9、估价人员资格证书复印件



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，也与有关当事人没有利害关系和偏见。

4、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《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》等文件规定进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、注册房地产估价师刘刚、方鑫已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并对已收集的资料进行了调查核实。

6、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

注册资产评估师注册号：33200070

方鑫 中国注册房地产估价师注册号：3320200061



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：

1、委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》复印件等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。

3、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。

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。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

由于查勘之日和价值时点之日不一致，故本次估价设定估价对象在实地查勘之日与价值时点的房地产状况一致，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

估价对象存在现门牌地址与产权记载不一致的情况，本次估价设定产权证记载与委托人领勘指认为同一处为前提，提请报告使用人注意。



（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本估价结果仅作为被收购房地产、装修附属物以及配套设施设备的市场价值的参考依据。

2、本估价报告仅作为国有土地上房屋征收评估专家委员会评审使用。

3、报告使用人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内书面向房地产评估机构提出复核评估（联系人：刘刚，电话：18167112786），提请报告使用人注意。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果所造成的经济损失和法律后果，受托估价机构不承担任何责任。

5、未经受托估价机构书面同意，任何单位和个人不得以任何形式复制、引用或公开发表本报告中的全部或部分内容。

6、受托估价机构对本估价报告和估价结果拥有解释权。

7、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，但不影响最终评估意见的准确性。

8、本估价报告使用期限为壹年（二〇二三年三月五日至二〇二四年三月四日止）。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：杭州上城区科技经济开发建设有限公司

住所：浙江省杭州市拱墅区莫干山路 1418-40 号 3 楼

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

联系地址：下城区朝晖路 182 号国都发展大厦 1 号楼 26 层 2601 室

邮编：310014

联系人：张骏

联系电话：0571-87038301/87016528

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

为估价委托人与被收购人确定被收购房地产、装修附属物以及配套设施设备的市场价值提供参考依据，评估被收购房地产、装修附属物以及配套设施设备的市场价值。

四、估价对象概况

1、估价对象范围的界定

估价对象位于杭州市拱墅区莫干山路 1418-25 号 1 幢、杭州市拱墅区莫干山路 1418-25 号 2 幢。房屋建筑面积 14115.78 平方米；土地使用权面积 9706 平方米。本次评估范围为上述房屋所有权、出让国有建设用地使用权，满足房屋使用功能需要的装修、宗地内绿化、道路、围墙及给排水等附属物以及配套设施设备，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象权利状况

根据委托人提供的编号为浙(2016)杭州市不动产权第 0028043 号《不动产权证书》记载，估价对象权利人为思创医惠科技股份有限公司，权利类型国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/其它，用途工业用地/非住宅，土地使用权面积 9706 平方米/房屋建筑面积 14115.78 平方米，使用期限为国有建设用地使用权 2055 年 8 月 12 日止。

3、估价对象实物状况：

(1) 土地实物状况：



估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，利用状况较好，适宜作为工业用地。土地利用现状为工业。

(2) 建筑物状况及利用现状：

估价对象建筑面积为 14115.78 平方米，实际用途为办公及工业厂房，厂区内有厂区大门、围墙、室外道路等附属物。具体房屋实物状况分述如下表所列：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	总层数	建筑结构	建成年份	使用现状
1	莫干山路 1418-25 号 1 幢	2277.87	4	钢筋混凝土结构	2006	估价对象房屋现为办公用房使用中，室内装修情况为地面装饰地砖、复合地板等，顶面装饰乳胶漆、石膏板吊顶等，墙面装饰乳胶漆，外墙缸砖装饰，安装铝合金门窗，水、电、卫齐全。使用、维护状况较好，为基本完好房。
2	莫干山路 1418-25 号 2 幢	11837.91	4	钢筋混凝土结构	2006	估价对象房屋现为工业用房使用中，室内装修情况为地面装饰环氧地坪，顶面、墙面装饰涂料，外墙缸砖装饰，安装铝合金门窗，水、电、卫齐全。使用、维护状况较好，为基本完好房。

4、估价对象区位状况：

(1) 位置状况

估价对象土地坐落于杭州市拱墅区莫干山路 1418-25 号 1 幢、2 幢，位于杭州市上城区电子机械功能区，所在宗地东临浙江顺舟电力高技术有限公司，南临祥园中路，西临七号路，北临浙江中源电气有限公司，距离杭州绕城高速良渚互通约 6.0 公里。

(2) 交通状况



估价对象所在区域道路状况较好，紧邻杭州绕城高速，对外交通较方便，物流条件较好，交通管制情况：无。

（3）环境状况

自然环境一般，人文环境一般，估价对象所处区域位于上城区电子机械功能区，工业聚集度较好。

（4）外部配套设施状况

估价对象区域内各项基础设施、公共服务设施基本完备。

五、价值时点

二〇二三年二月五日（委托约定之日）

六、价值类型

本报告价值类型为评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法律、法规以及参照关于征收补偿的具体规定和要求下的市场价值。

本报告所估价的房地产市场价值，是指被收购房屋及其占用范围内的出让国有建设用地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。是在价值时点时的正常的经济环境下，在正常的市场价格的基础上的估价价格。

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：要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

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。

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。

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。

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。最高最佳利用是指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

- 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》及《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- 5、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）；
- 6、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；



- 8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 9、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 10、《浙江省人民政府关于贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的若干意见》（浙政发[2011]57号）；
- 11、《关于印发〈浙江省国有土地上房屋征收估价技术指引（试行）〉的通知》（浙估协[2020]23号）；
- 12、《杭州市人民政府关于贯彻实施〈浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例〉的若干意见》（杭政函[2023]4号）；
- 13、关于印发《杭州市房屋重置价格标准》等4个国有土地上房屋征收评估配套标准的通知（杭房局[2014]124号）；
- 14、《关于印发〈杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见〉的通知》（杭房征评[2020]1号）；
- 15、估价委托人提供的《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》等有关房地产权属证明资料复印件；
- 17、估价对象相关委托材料；
- 18、本公司《房地产估价规范与技术参数》以及估价人员掌握和搜集的有关资料；
- 19、本公司调查收集的有关房地产价格有关资料。

九、估价技术思路与方法

参照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）以及《杭州市房屋重置价格标



准》等4个国有土地上房屋征收评估配套标准的通知（杭房局[2014]124号）、《杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见（试行）》（杭房征评[2020]1号）的规定，被收购房地产、装修附属物以及配套设施设备价值测算过程如下：

（一）、被收购房地产的价值

我们根据估价目的以及估价对象现状，本次评估被收购房屋的价值测算采用成本法测算。

1、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式为：

房地产成本价值 = 房屋成本价值 + 土地现值

房屋成本价值 = 房屋重置成本 - 房屋折旧

房屋重置成本 = 房屋开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

房屋开发成本 = 房屋建筑安装工程费 + 勘察设计和前期工程费 + 开发期间税费

房屋折旧 = 房屋重置成本 × (1 - 房屋成新率)

土地现值采用市场比较法进行估价测算，市场比较法就是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法，其计算公式为：



$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V—委估宗地地价

VB—比较实例价格

A—待宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B—委估宗地估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D—委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E—委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

（二）、装修评估价值

参照《杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见》（杭房征评[2020]1号）的规定：被收购房地产的装修评估价值的测算采用成本法进行，即根据装修评估单价、房屋建筑面积、分项调整，结合成新综合测算，用公式表示为：

被收购房屋的装修评估价值=装修补偿单价×（1±分项调整系数）×成新率×房屋建筑面积。

（三）、附属物评估价值

参照《杭州市国有土地上房屋征收评估技术参考意见》（杭房征评[2020]1号）的规定：附属物评估价值采用附属物工程量、附属物补偿单价结合成新综合测算，用公式表示为：

附属物评估价值=附属物工程量×附属物补偿单价×成新率。

（四）、设施设备评估价值



根据本次评估的目的，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用成本法对委估设备进行评估。

委估资产评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

设备重置全价的确定：

重置成本是指评估基准日委估设备达到正常运行状态所发生的全部费用。

重置全价由设备现行购置价、运杂费、安装调试费和其他必要合理的费用组成。计算公式为：

设备重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+设备基础费+安装调试费

对于不需要安装或者安装费用可以忽略不计的设备类资产，以评估基准日的购置价格作为重置成本。

重置全价=购置价（含税）

(2) 综合成新率的确定

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

1) 理论成新率



使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以被评估单位设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

(3) 设备搬迁补偿价值的确定

设备搬迁补偿价值 = 设备评估值 × 搬迁补偿系数。

然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产、固定装饰装修、附属物、设施设备价值后再进行综合分析后确定估价对象的补偿价值。

十、评估结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用估价方法，通过对影响房地产价值的因素进行认真分析，经过测算并结合估价经验，对估价对象房地产进行了评估，其被征收房地产、装修、附属物



以及配套设施设备在价值时点（二〇二三年二月五日）的市场价值为人民币 59446071 元（其中土地价值为 28244460 元，房屋价值为 21026608 元，固定装修价值为 8199243 元，附属物价值为 722740 元，设施设备价值为 1253020 元），大写伍仟玖佰肆拾肆万陆仟零柒拾壹元整（详见估价结果一览表）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘刚	3320150064	刘刚	2023年3月5日
方鑫	3320200061	方鑫	2023年2月5日

十二、实地查勘期

二〇二三年二月六日

十三、估价作业期

二〇二三年二月五日至二〇二三年三月五日



第四部分 附件

- 1、《评估委托书》复印件
- 2、估价对象装修附属物价值清单
- 3、估价对象设施设备价值清单
- 4、估价对象权属资料复印件
- 5、估价对象实景图复印件
- 6、估价对象位置图复印件
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、估价机构备案证书复印件
- 9、估价人员资格证书复印件

装修价值清单

思创医惠科技股份有限公司

序号	名称	建筑面积（平方米）	装修补偿价（元/平方米）	成新	评估价（元）
1	1幢	2277.87	1300	85%	2517046
2	2幢	11837.91	600	80%	5682197
合计					8199243

附属物价值清单

项目名称:		思创医惠科技股份有限公司（莫干山路1418-25号）			
序号	项目名称	单位	工程量	单价（元）	金额（元）
1	附属建筑物	平方米	27.2	420	11424
2	独立车棚	平方米	375.9	250	93975
3	钢棚	平方米	160.3	150	24045
4	钢化玻璃棚	平方米	57.6	350	20160
5	宣传栏	平方米	6	200	1200
6	铁艺围墙	平方米	940.8	180	169344
7	围墙	平方米	335.1	120	40212
8	不锈钢伸缩大门	米	28	800	22400
9	花岗岩	平方米	119.1	130	15483
10	室外道路	平方米	4011.2	80	320896
小计1					719139
综合成新率					80%
小计2					575311
11	园林绿化	平方米	1638.1	90	147429
合计					722740

固定资产—机器设备清查评估明细表（不可搬迁设备）

评估基准日：2023年2月5日

表 4-6-4

共1页，第1页

产权持有人名称：

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		搬迁比例%	搬迁价值	备注
								原值	净值	原值	净值			
合 计				13				170,986.96	11,805.50	1,701,960.00	904,100.00		904,100.00	
1	货梯	THJ2000/0.5	新马	2	台					265,490.00	106,200.00	100.00	106,200.00	一期
2	高压配电系统	SC B9-800/10	钱江电气	1	台		2006.04			446,020.00	223,000.00	100.00	223,000.00	一期
3	低压抽出式开关柜	GCK	松都	5	台		2006.04			15,490.00	7,700.00	100.00	7,700.00	一期
4	交流低压配电柜	GGD2	雷诺	1	台					2,480.00	1,200.00	100.00	1,200.00	一期
5	消防喷淋系统			1	套					828,230.00	496,900.00	100.00	496,900.00	一期
6	监控系统	海康威视	海康	1	套	2018.09	2018.09	52,932.00		44,250.00	27,100.00	100.00	27,100.00	一期
7	空气净化工程系统			1	套		2016.07	79,379.96	7,938.00	66,370.00	27,900.00	100.00	27,900.00	一期
8	新风系统			1	套		2016.07	38,675.00	3,867.50	33,630.00	14,100.00	100.00	14,100.00	一期

资产占有单位填表人：
填表日期：

评估人员：刘刚、金俊杰

固定资产—机器设备清查评估明细表（可搬迁设备）

评估基准日：2023年2月5日

表 4-6-4
共1页，第1页
金额单位：人民币元

产权持有人名称：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		搬迁比例%	搬迁价值	备注
								原值	净值	原值	净值			
合 计				704				0.00	0.00	515,850.00	257,900.00		51,580.00	
1	光伏设施			704	块					515,850.00	257,900.00	20.00	51,580.00	一期

资产占有单位填表人：
填表日期：

评估人员：刘刚、金俊杰

浙江省编号: BDC3301051201603768738

浙 (2016) 杭州市 不动产权第 0028043 号

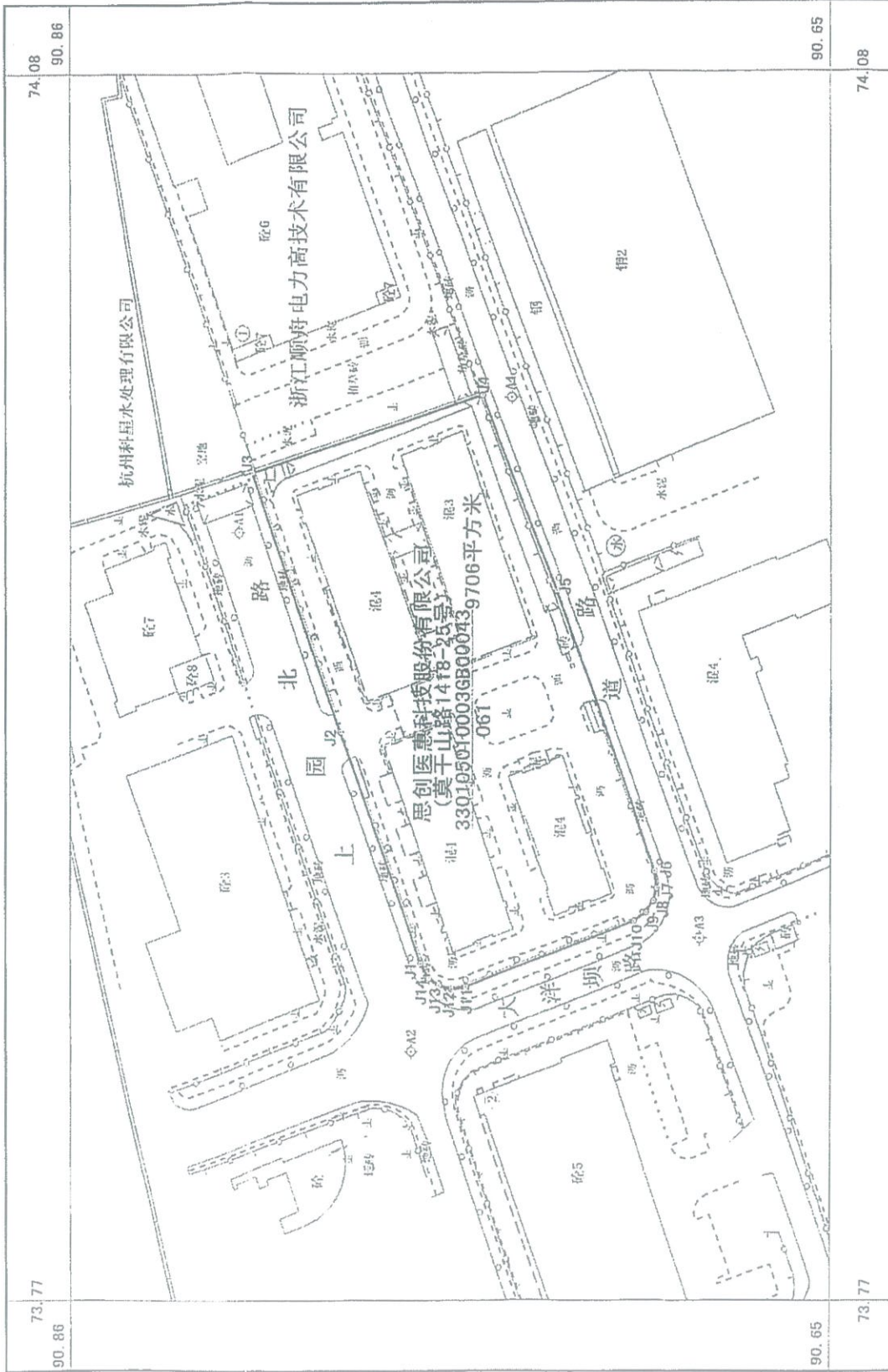
权利人	思创医惠科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市拱墅区莫干山路1418-25号1幢、杭州市拱墅区莫干山路1418-25号2幢
不动产单元号	330105 010003 GB00043 F00010001、330105 010003 GB00043 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/非住宅
面积	土地使用权面积9706.0m ² /房屋建筑面积14115.78m ²
使用期限	国有建设用地使用权2055年08月12日止
权利其他状况	土地使用权面积: 9706.0m ² , 其中独用土地面积9706.0m ² , 分摊土地面积0m ²

附 记

1幢建筑面积2277.87平方米，2幢建筑面积11837.91平方米。

思创医惠科技股份有限公司(莫干山路1418-25号)宗地图

73-90.4-B、D



调查员: 黄明宏
 测量员: 宋 勃
 绘图员: 宋 勃
 检查员: 黄明宏

1:1500

2016年05月权属调查
 2016年05月解析法测绘
 杭州坐标系
 1993年版浙江省地籍图图式

杭州银河测绘有限公司

不动产单元证书编号(2)



房地产平面图

注意事项

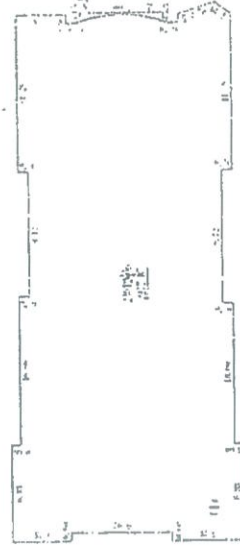
图幅号:

莞丁山路1418-25号

19幢北数1

地号	4-716-12-20		
套内面积(m ²)	建成作价	2006	
分摊面积(m ²)	设计用途	非住宅	
建筑面积(m ²)	所在层数	1至4层	2277.87

地上: 4
地下: 0



19F



不动产权证书附件(2)



房地产平面图

注意事项

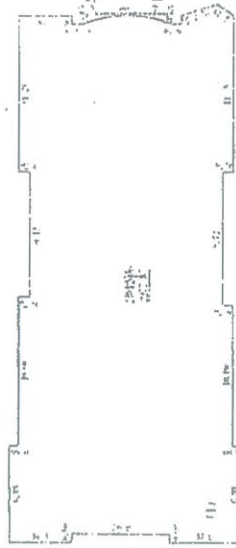
图幅号:

费十路1418-25号

预售许可证:

建成年份	2006	地号	↓-71↓-12-200
设计用途	非住宅	套内面积(m ²)	
所在层数	1至4层	分摊面积(m ²)	
		建筑面积(m ²)	2277.87

地上: 0
地下: 0



图幅



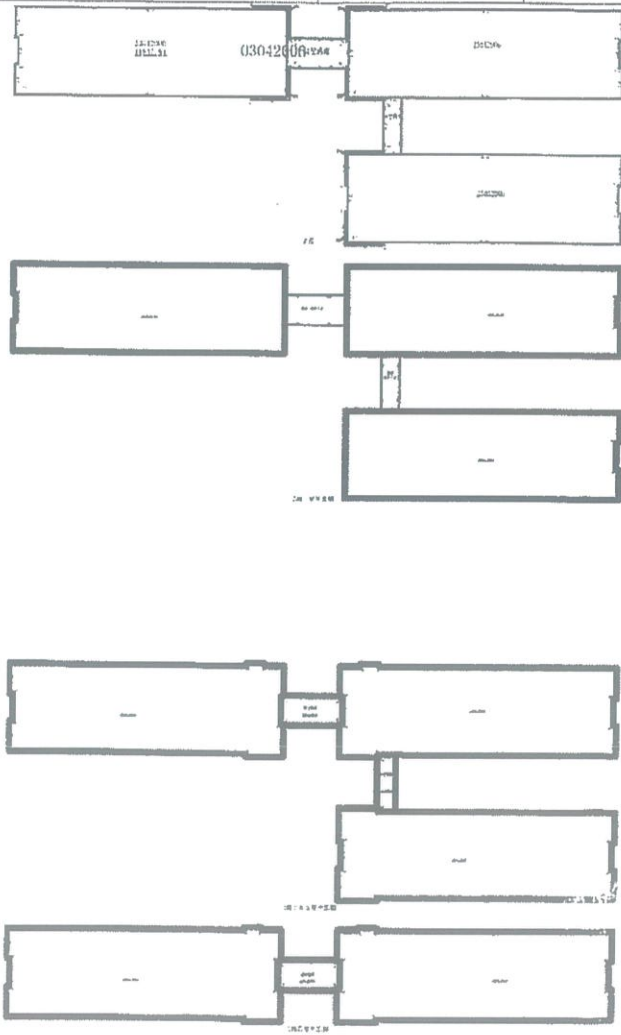
不动产权证书编号(2)

5元 中国印花税票

此票为印花税票，用于缴纳印花税。票面印有房屋图案，并有税务机关监制字样。

不动产权证书附图(2)

房屋座落	杭州市拱墅区英干山路1418-25号2幢		地 号	4-714-12-203	
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2006	套内面积	m ²
地上层数	4	设计用途	非住宅	分摊面积	m ²
地下层数	0	所在层次	1~4	建筑面积	11837.91 m ²



比例尺 1:1000

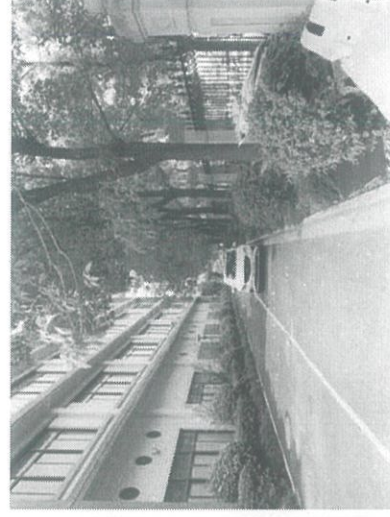
估价对象实景照片



估价对象外围实景



估价对象外围实景



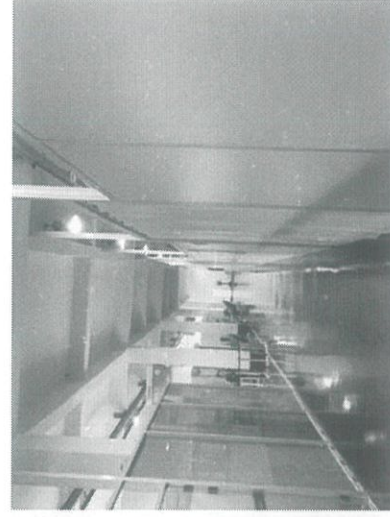
估价对象外围实景



估价对象外围实景



估价对象外围实景



估价对象外围实景



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

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 赵志菲

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）；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；咨询策划服务；市场调查

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2001年05月18日

营业期限 2001年05月18日至长期

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

浙江省房地产估价师与经纪人协会文件

浙估协〔2023〕06号

关于延长 2019 年浙江省房地产估价机构 资信评价结果有效期的通知

各有关房地产估价机构：

因疫情影响 2022 年资信评价工作，经研究，我会决定将 2019 年浙江省房地产机构资信评价结果有效期由 2023 年 3 月 3 日延长至 2023 年 12 月 31 日。2023 年资信评价工作拟于 2023 年 9 月开展。

特此通知。

浙江省房地产估价师与经纪人协会

2023 年 2 月 16 日



估价人员资格证书影印件

<p>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.</p>	<p>姓名 / Full name 刘刚</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 360312198608270077</p> <p>注册号 / Registration No. 3320150064</p> <p>执业机构 / Employer 杭州永正房地产土地资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-4-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	---

发证机关
No. 00246328



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。

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.



姓名 / Full name

方鑫

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330103199010310419

注册号 / Registration No.

3320200061

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

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00228776