司法拍卖房屋

（2019）云0112执4854号

尽

职

调

查

报

告

**云南省昆明市国信公证处司法辅助业务部**

**2019年12月25日**

**尽职调查报告**

**调查标的物：昆明市金河小区5幢4单元1层102**

**送拍机构：云南省昆明市西山区人民法院**

**拍卖时间：以公告时间为准**

1. **房产信息和价值估算**

（一）房产现状表

|  |  |
| --- | --- |
| 房产情况表 |  |
| 房产坐落 | **昆明市金河小区5幢4单元1层102** |  |
| 权证情况 | 所有权证号 | 登记时间 | 设计用途 | 建筑面积 | 被执行人性质 |  |
| 201137951 | 2011年 | 住宅 | 80.60m2 | 个人 |  |
| 土地使用权证 | 土地分摊面积 | 土地性质 | 土地证用途 |  |
| 有 | 12 | 划拨 | 住宅 |  |
| 标的物介绍 | 物业费用 | 优先购买权人 | 房产总层高 | 房屋所在楼层 | 产权取得方式 |  |
| 欠2019年物业费192元 | 无 | 7层 | 1层 | 买卖 |  |
| 标的物现状 | 是否已腾空 | 租赁情况 | 租赁人情况及租期 | 钥匙 | 户籍 |  |
| 腾空 | 无 | / | 有 | / |  |

（二）周边配套信息表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 内容 |
| **位置状****况描述** | **坐落** | 昆明市金河小区5幢4单元1层102 |
| **方位** | 曙光小区片区 |
| **交通** | 主干道有二环东路、东郊路、金马路；次干道有黎明路、黎华路、曙光路、归十路 |
| **所在层数/总层数** | 1/7 |
| **交通状****况描述** | **交通管制** | 无 |
| **停车便捷度** | 停车位紧张，建有地面停车位 |
| **外部配套设施状况** | **公共设施** | 学校：昆明市官渡区金马中学、昆明市官渡区五里小学、昆明市官渡区曙光小学、民航路第二小学、昆明市第十七中学、云南民族幼儿园等，及本人满足周边就学要求银行：云南农村信用社、中国信合、建设银行、农业银行、工商银行红塔银行、兴业银行等网点及24小时自助银行服务ATM医疗：昆明明珠医院、云南中医学院第二附属医院、官渡区东站社区卫生服务中心及各社区卫生院交通：Z112、A13、108、117、28、D27、89、111路甲、K17、63等多路公交可达 |

1. **房产的权利限制情况**

1、查封情况

|  |  |
| --- | --- |
| 处置法院 | 云南省昆明市西山区人民法院 |
| 查封法院 | 依次为：云南省昆明市西山区人民法院云南省昆明市盘龙区人民法院云南省昆明市西山区人民法院云南省昆明市官渡区人民法院 |

2、抵押情况

|  |  |
| --- | --- |
| 有无抵押 | 有 |
| 抵押权人 | 中国农业银行股份有限公司昆明滇池国家旅游度假区支行 |

3、本标的物处置是否依托他案处理结果。

|  |  |
| --- | --- |
| 是否依托他案处理结果 | 否 |

**三、税、费信息**

1. 竞买综合费用

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **司法拍卖涉及款项** | **缴纳时间** | **是否由竞买承担** |
| 竞拍保证金 | 开拍前 | 是 |
| 尾款 | 以公告时间为准 | 是 |
| 卖方税费 | 办理过户交割时 | 是 |
| 买方税费 | 办理过户交割时 | 是 |
| 土地出让金 | 办理过户交割时 | 是 |
| 水电、煤气、物业欠费 | 办理过户交割时 | 是 |

（二）拍卖房产过户涉及的税种、税率和其他费用

**上述拍卖房屋为原权利人买卖取得，但该套房产非原权利人家庭唯一住房，该套房土地性质为划拨，因此需要缴纳3%的个人所得税；需缴纳1%的土地出让金；因该套房建筑面积不足90平米，购房契税根据购房人已有住房情况确定：首套房1%，二套房1%，三套及以上3%。**

**预计税费：**

**以起拍价624880元计算，个人所得税：18746.40元；土地出让金：6248.8元；购房契税：首套房6248.80元、二套房6248.80元、三套及以上18746.40元。共计税费：31244.00元至43741.60元（最终税费以税局核算为准）**

3、预测其他费用。根据本报告所涉及的拍卖标的物情况，竞拍房产预计产生的其他费用如下

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 费用名目 | 金额 | 备注 |
| 物管费 | 192元 | 已向该小区物管咨询 |
| 水费 | 0元 | 未查到 |
| 电费 | 0元 | 未查到 |
| 燃气 | 0元 | 未查到 |
| 产权证工本费 | 80元 |  |
| 合计 | 272元 |  |

**四、特别提示**

（一）该拍卖房产的权利限制包括：云南省昆明市西山区人民法院，抵押权人中国农业银行股份有限公司昆明滇池国家旅游度假区支行的抵押登记，此外无其他权利限制情形。竞拍人需先解除人民法院的查封，再解除抵押权人的抵押登记后才可办理产权转移登记事宜。

（二）拍卖房转移登记流程。

拍卖房转移登记流程环节较多且耗时较长，办理流程涉及到多个行政管理部门，自行办理可能会因为不熟悉流程导致时间上的浪费，致使拍卖总成本的增加。

（三）该拍卖房产经过了拍卖前腾房公示流程与公告拍卖流程，未出现租赁人主张权利。

**五、结论**

（一）根据云南省、昆明市现有的不动产流转相关税收政策的规定，本《尽职调查报告》仅对涉及的拍卖标的物在办理转移登记时所需要交纳的税、费、土地出让金等费用进行初步预算，最终纳税结果以税务部门确定为准。

（二）本报告涉及的拍卖房产符合我处合作贷款银行、担保机构对于抵押担保物的要求，可被接纳为抵押担保物。

（三）经我处详尽调查，本报告涉及的房产已申请房屋权属登记，并已取得房屋权属证书，根据土地查档表显示，该房产占用范围内的土地使用权尚在有效期内，是出让土地，在拍卖成功后依照程序即可正常办理转移登记手续。

**六、免责声明**

本《尽职调查报告》是昆明市国信公证处司法辅助业务部根据《民事诉讼法》、《拍卖法》、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖的规定》及《淘宝拍卖网络司法拍卖平台竞拍服务协议》等相关法律规定，结合我处实地勘验、调查走访、档案查询等多种调查方式，对拍卖标的物的关联信息进行收集和整理，并基于我处司法辅助团队的专业能力与实践经验做出的风险提示。

本报告提及的拍卖标的物的房屋状况、权属状况、租赁状况、使用状况等，以及不动产、税收、金融机构等相关政策均以《尽职调查报告》出具之日为止，上述情形或政策若在本报告出具日之后发生变化的，请竞拍人结合具体情形自行斟酌、判断。

本报告载明的信息及观点，是根据拍卖标的物特殊情况在穷尽我处可能的调查方式后作出，仅供竞拍人对上述标的物进行竞买参考。本报告内容不能够避免可能出现的偏差或遗漏，对此我处不做任何的瑕疵担保。



云南省昆明市国信公证处司法辅助业务部

二〇一九年十二月二十五日