

杭州市西湖区林语别墅 101 号  
涉执房地产处置司法评估报告

国仲盈信估字[2022]（杭）第 070098 号

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构：浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李晓璐 蒋亚利

估价报告出具日期：2022 年 7 月 7 日

## 致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

承蒙委托，我们对位于杭州市西湖区林语别墅 101 号的房地产市场  
价格进行了评估。估价结果如下：

### 一、估价目的：

根据杭州市西湖区人民法院 2022 年 5 月 27 日出具的《杭州市西湖  
区人民法院评估委托书》【（2022）杭西法评委字第 93 号】，因案件  
的需要，对委估房地产进行评估。

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象：

估价对象为坐落于杭州市西湖区林语别墅 101 号的房地产，本次评  
估建筑面积为 340.12 平方米，土地使用权面积为 619.6 平方米。本次评  
估范围：房屋（包含固定装修，附属于房屋的设施设备）及其分摊的土  
地，不含可移动的家具、家电、机器设备、债权债务、特许经营权等。

### 三、价值时点：

价值时点为 2022 年 6 月 6 日。

### 四、价值类型：

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 6 月 6 日的市  
场价格。

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

### 五、估价结果：

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照房地产评估的基  
本原则和估价程序，选择比较法和收益法评估方法，评估得到委估房地

产（建筑面积 340.12 平方米，土地使用权面积为 619.6 平方米）在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于价值时点的房地产（含固定装修及附属于房屋的设施设备）的市场价格为人民币 **3016 万元**（大写人民币叁仟零壹拾陆万元整）。

浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司（盖章）



二〇二二年七月七日

## 目 录

估 价 师 声 明 .....	5
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件 .....	6
房 地 产 估 价 结 果 报 告 .....	12
(一) 估 价 委 托 方: .....	12
(二) 房 地 产 估 价 机 构: .....	12
(三) 估 价 目 的: .....	12
(四) 估 价 对 象 概 况: .....	12
(五) 价 值 时 点: .....	16
(六) 价 值 类 型: .....	16
(七) 估 价 原 则: .....	16
(八) 估 价 依 据: .....	17
(九) 估 价 方 法 .....	18
(十) 估 价 结 果 .....	19
(十一) 注 册 房 地 产 估 价 师: .....	16
(十二) 实 地 查 勘 期: .....	19
(十三) 估 价 作 业 期: .....	19
附 件 .....	19

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一) 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；

(二) 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；

(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) 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(五) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
李晓璐	3320220012	
蒋亚利	3320170049	

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价人员对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑估价委托人所提供的情况和资料的真实性、合法性、准确性及完整性。

2. 估价人员对估价对象房屋安全、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，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，假定估价对象是安全的。

3. 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 依据《杭州市不动产登记信息查询记录》，估价对象房屋用途为住宅，土地用途住宅。本次估价以估价对象保持该用途、继续使用为估价前提。

5. 估价对象建筑面积和权属情况来源于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》。若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

6. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。本次估价结果不包含评估对象所有权人交易中应缴纳的各项税费。

7. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

8. 估价师经过尽职调查后未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及

占有使用情况。

## （二）未定事项假设

本次估价没有未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1. 估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法估价的需要，不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素对房地产价值的影响。

2. 据南都物业服务中心工作人员告知，2020年1月1日至2022年5月31日，欠物业服务费人民币34522.18元，2019年6月20日至2021年1月27日，欠水费人民币295元，合计人民币34817.18元。本次评估不考虑交易中所产生的各项税费和至价值时点时所欠的物业费、能耗费、水电费、燃气费等情况对房地产价值的影响。

## （四）不相一致假设

估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途相一致，故本次估价无不相一致的假设。

## （五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## （六）估价报告使用限制

1. 本次估价报告和估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；若有其它用途，需根据指定目的另行评估。

2. 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，本次评估结果应当进行相应调整后方可使用。

3. 本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能

因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终仍以合计结果为准。

4. 本报告有效使用期限为壹年（2022年7月7日起至2023年7月6日），即估价目的在报告出具之日起壹年内实现，估价结果可作估价对象在价值时点的市场价格参考，超过报告使用有效期限，需重新进行估价。

5. 本报告专为估价委托人所使用。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6. 根据《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》浙估协〔2021〕3号文件第二十五条规定，当事人、利害关系人对估价报告有异议的，应在收到估价报告后五日内提出书面异议。房地产估价机构应当自收到书面异议之日起五日内对估价报告进行复核，并做出书面说明。存在错误的，应当补正。根据《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》浙估协〔2021〕3号文件第二十六条规定，当事人、利害关系人对房地产估价机构做出的书面说明仍有异议的，委托人可向浙江省房地产估价师与经纪人协会提出专业技术评审申请，浙江省房地产估价师与经纪人协会专家委员会应当在十五个工作日内组织专家依据评估技术标准、规范和法律、法规以及本指导意见等进行评审，并向委托人出具评审结论。

7. 本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构不承担责任。本报告解释权为本房地产估价机构。

### 三、其他情况说明

1. 本次评估实地查勘法院工作人员和估价师到场，现场查勘由注册房地产估价师完成，当场各方无异议。

2. 根据《契证》，估价对象已缴纳契税，未了解到其他税费欠缴



情况。根据《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》，本次变价形成的税费各自负担，被执行方需缴纳的各项税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、印花税、个人所得税等；买方需缴纳的税费，主要包括契税、印花税。买卖双方应缴纳的税费及计算方法如下表。因税费计算基数为成交金额，估价对象最终成交价格属于未定事项，因此具体税费数额无法确定。杭州法拍房交易税费的税种及计税方式如下表所示，最终税款以相关税务机关核定为准。

交易类型	承受方						出让方					
	税种	计税金额	房屋类型		税率		税种	个人		单位		
					个人	单位						
二手房	契税	转让收入	住宅	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%	3%	增值税及附加	住宅（不含自建）	未满2年（唯一住宅或满2年（唯一住宅）），转让收入×5.33%。个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报	非自建的不动产	按(转让收入-购置原价)×5.33%预缴税款,后向机构所在地主管税务机关进行纳税申报
				90 m <sup>2</sup> 及以上	1.5%	住宅（自建）			超过2年（含）唯一住宅或超过5年（含）不唯一住宅，免征			
				家庭第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%		个人所得税	住宅	转让五年家庭唯一生活用房免征 (转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金)×20%	无	
				90 m <sup>2</sup> 及以上	2%	未提供完整、准确的房屋原值凭证,按房屋转让收入的3%核定征收						
				其他	3%	土地增值税		住宅	免征	(转让收入-扣除项目金额)×四级超率累进税率;即没有评估价格,又不能提供购房发票的,由税务机关按转让收入的5%核定征收		
印花	转让收入	住宅	免征	0.05%	印花	住宅	免征	转让收入×0.05%				

3.为认真贯彻落实中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，2021年8月5日，杭州市房地产市场

平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（以下简称《通知》），《通知》进一步加强住房限购。规定参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策，提醒报告使用方注意。2022年5月17日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），从优化二手住房交易政策、完善税收调节、更好满足三孩家庭购房需求等方面进一步完善房地产市场调控。杭州购房政策如下表：

购房资格	外地户籍	在购房之日前1年起连续缴纳城镇社保或个人所得税满12个月，限购1套	限购1套
	杭州户籍	落户杭州限购区未 满5年	单身/已婚限购1套
		落户杭州限购区已 满5年	单身限购1套，已婚家庭限购2套
		老人投靠落户满3 年	单身/已婚限购1套
		落户杭州非限购区 (临安、建德、桐庐、 淳安) 未 满5年	单身/已婚限购1套
		落户杭州非限购区 (临安、建德、桐庐、 淳安) 已 满5年	单身限购1套，已婚家庭限购2套
	三胎(夫妻双方一 方为杭州户籍)	符合杭州市限购资 格的三孩家庭，在杭 州市限购范围内	可增购一套
赠与		将限购区住房赠与他人的，赠与人需满3年方可购买限购区住房	
无房家庭认定	普通无房	已婚	曾经有房，2018.4.4前过户掉 2018年后转让交易住房的，无房满 3年
		单身	30周岁以上+杭州无房
		离异	离异满3年+限购区3年无房
		非限购区户籍	限购区无房+户籍地无房+限购区 一年社保
	三胎	符合条件的三孩家	参照“无房家庭”优先摇号

		庭在报名参加新建商品住房公开摇号销售时	
	人才无房	杭州 A、B、C、D、E 高层次人才，只要限购区域无房满 3 年即可	
限售	登记中签率 $\leq 10\%$ 的楼盘限售 5 年		
	热点楼盘（仅人才无房和普通无房家庭可参与摇号）限售 5 年		

# 房地产估价结果报告

## （一）估价委托方：

杭州市西湖区人民法院

## （二）房地产估价机构：

估价机构名称：浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司

估价机构地址：杭州市拱墅区华浙广场1号10A室

法定代表人：任敏杰

评估资质：壹级

资质编号：浙建房估证字[2010]011号

资质证书有效期：2020年10月26日至2023年10月26日

## （三）估价目的：

根据杭州市西湖区人民法院2022年5月27日出具的《杭州市西湖区人民法院评估委托书》【（2022）杭西法评委字第93号】，因案件的需要，对委估房地产进行评估。

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## （四）估价对象概况：

### 1. 估价对象界定

估价对象为坐落于杭州市西湖区林语别墅101号的房地产，本次评估建筑面积为340.12平方米，土地使用权面积为619.6平方米。本次评估范围：房屋（包含固定装修，附属房屋的设施设备）及其分摊的土地，不含可移动的家具、家电、机器设备、债权债务、特许经营权等。

### 2. 区位状况

林语别墅住宅区位于杭州市西湖区，小区东至林语巷，南至文二西路，西至河流，北至文一西路。周边有桂花城、世纪西溪别墅、府新花园、阳光地带花园，南都花园，居住氛围好。

估价对象周边公建配套设施完善，学校有杭州市星洲小学、杭州绿城育华学校、杭州市公益中学等；银行有中信银行(杭州海创园支行)、北京银行(杭州桂花城社区支行)、中国银行(西城支行)等；医院有杭州市第七人民医院、浙江大学医学院附属口腔医院(紫金港院区)、浙江绿城心血管病医院等；购物场所有昆仑·西城广场及周边沿街商铺等，稍远处有西溪银泰城，居民日常生活购物便捷。

估价对象附近道路通达度好，以文一西路与文二西路等为主要出行道路，公交站点有蒋村公交中心站、紫金花路文一西路口站、紫金花路文二西路口站等，公交线路有 24 路、25 路、43 路、121 路、143 路、186 路、194 路、233 路、286 路、311 路、599 路、1301M 路、1303M 路、7261 路、8043 路等，附近设有地铁 2 号线-文新地铁站，居民日常公共出行便捷。

### 3.房地产权益状况

(1) 根据杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号：2022-DJZX014-008063)，估价对象不动产权属登记信息如下：

不动产坐落	杭州市西湖区林语别墅 101 号						
用途	住宅/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	340.12	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	619.6	使用期限	——至 2069 年 07 月 13 日
限制信息	房产：有查封，有抵押，土地：无查封，无抵押					宗地号	330106005003 GB00564
不动产状况	权利人	朱建武、王波					
	权证号 (证明号)	浙 (2016) 杭州市不动产权第 0006036 号、浙 (2016) 杭州市不动产权第 0006037 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		
	共有情况	共同共有	登记日期		2016 年 06 月 15 日		
	权利状态	现状					
附记	朱建武、王波共同共有						

(2) 根据杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记

信息查询记录》(编号: 2022-DJZX014-008063), 估价对象抵押查封状况如下:

抵押状况	抵押权人	中国工商银行股份有限公司杭州丰元支行	登记证明号	浙(2016)杭州市不动产证明第0002434号
	抵押方式	一般抵押	债权数额	1435万元
	登记日期	2016年06月15日	债务履行期限(债权确定期间)	2016年06月13日起2041年06月13日止
	附记	/		
抵押状况	抵押权人	杭州联合农村商业银行股份有限公司宝善支行	登记证明号	浙(2019)杭州市不动产证明第0128800号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	1370万元
	登记日期	2019年10月18日	债务履行期限(债权确定期间)	2019年09月26日起2024年09月25日止
	附记	最高额抵押		
查封状况	查封文号	(2020)浙0106民初2332号		
	查封期限	2020年05月08日起2023年05月07日止		
	查封机关	杭州市西湖区人民法院		
查封状况	查封文号	(2020)浙0106执保1740号		
	查封期限	2020年11月10日起2023年11月09日止		
	查封机关	杭州市西湖区人民法院		
查封状况	查封文号	(2021)浙0104民初4233号		
	查封期限	2021年04月22日起2024年04月21日止		
	查封机关	杭州市江干区人民法院		
查封状况	查封文号	(2021)浙0108民初1707号		
	查封期限	2021年04月23日起2024年04月22日止		
	查封机关	杭州市滨江区人民法院		
查封状况	查封文号	(2021)浙0114民初3278号		
	查封期限	2021年09月23日起2024年09月22日止		
	查封机关	杭州市钱塘区人民法院		
查封状况	查封文号	(2021)浙0102民初7674号		
	查封期限	2021年10月19日起2024年10月18日止		
	查封机关	杭州市上城区人民法院		
查封状况	查封文号	(2021)浙0102民初7673号		

	查封期限	2021年10月28日起2024年10月27号止
	查封机关	杭州市上城区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0106执4994号
	查封期限	2021年12月15日起2024年12月14号止
	查封机关	杭州市西湖区人民法院
查封状况	查封文号	(2022)浙0108执保186号
	查封期限	2022年03月03日起2025年03月02日止
	查封机关	杭州市滨江区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0102执3723号
	查封期限	2022年03月17日起2025年03月16号止
	查封机关	杭州市上城区人民法院
居住权状况		无
异议状况		无

#### 4.土地实物状况

宗地坐落于杭州市西湖区林语别墅101号，土地使用权面积为619.6平方米，土地使用权终止日期至2069年7月13日，估价对象所处宗地四至：东至林语巷，南至文二西路，西至河流，北至文一西路。所在宗地平面形状为较规则多边形，地块地势平坦，宗地基础设施完善，达到“六通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

#### 5.建筑物实物状况

委估房地产位于杭州市西湖区林语别墅101号，混合结构，建成年份为2001年，建筑总层数2层，委估房产位于第1-2层（带部分地下室），所在单元为独栋别墅，估价对象建筑面积为340.12平方米，室内格局一层两室两厅一书房一厨一卫一阳台，二层两室一衣帽间，一卫两露台一阳台，室外三面花园，南北朝向，通风好，采光好，该房屋维护保养情况较好，房屋成新度为8.0成新。

房屋装修情况：该房屋外墙为面砖饰面，窗户为铝合金窗，外

门为防盗门，室内厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖。整体装修状况为精装修。

#### **（五）价值时点：**

价值时点为 2022 年 6 月 6 日。

#### **（六）价值类型：**

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 6 月 6 日的市场价格。

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

#### **（七）估价原则：**

##### **一）独立、客观、公正原则**

遵循独立、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。

##### **二）合法原则**

遵循合法原则，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。

##### **三）价值时点原则**

遵循价值时点原则，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。

##### **四）替代原则**

遵循替代原则，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。

##### **五）最高最佳利用原则**

遵循最高最佳利用原则，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。



### （八）估价依据：

1. 《中华人民共和国拍卖法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、最高人民法院办公厅关于印发《技术咨询、技术审核工作管理规定》、《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》的通知、最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定、《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》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
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》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
8. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3号）；
9. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
10. 《城镇土地估价规程》；
11. 《城镇土地分等定级规程》；
12. 《中国人民银行贷款利率表》（最新）；
13. 《浙江省建设工程施工费用定额》（2010年）；
14. 《浙江省建筑工程预算定额》（2010年）；
15. 《杭州市西湖区人民法院资产评估委托书》【（2022）浙 0102 委评 108 号】；
16. 杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2022-DJZX014-008063）；

- 17.《契证》复印件；
- 18.估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行估价。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成的住宅房地产，并受法律、规划限制，目前再开发可能性不大，因此本次估价不适宜使用假设开发法。

成本法适用于估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时的房地产。估价对象为杭州市西湖区的住宅，该类房地产市场成熟，本小区及周边类似房产交易案例较多，本小区及周边住宅房地产出租案例较多，租金收益较容易获取；估价对象为单套住宅，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，因此本次估价不适宜使用成本法。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。由于估价对象为住宅房地产，在杭州市西湖区，该类房地产市场成熟，本小区及周边类似房产交易案例较多，故可采用比较法。比较法，是估价人员通过市场调查，选取三个或三个以上属于同一供需圈或邻近区域内，用途一致的结构类似的近期内发生交易的房地产为参照物，与估价对象进行比较，对发生交易的房地产价格进行交易情况、市场状况、区域状况、权益状况、实物状况的修正，得出估价对象房地产在估价时点的比准价格。

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象为住宅用房，地处杭州市西湖区，本小区及周边住宅房地产出租案例较多，租金收益较容易获取，故选用收益

法作为其中的一种估价方法，本次估价中我们采用收益法进行估价。收益法是预测估价对象的未来收益，采用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

因此，本次估价采用比较法与收益法作为估价方法。

### (十) 估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择比较法和收益法评估方法，评估得到委估房地产（建筑面积 340.12 平方米，土地使用权面积为 619.6 平方米）在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于价值时点的房地产（含固定装修及附属于房屋的设施设备）的市场价格为人民币 3016 万元（大写人民币叁仟零壹拾陆万元整）。

### (十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名
李晓璐	3320220012	
蒋亚利	3320170049	

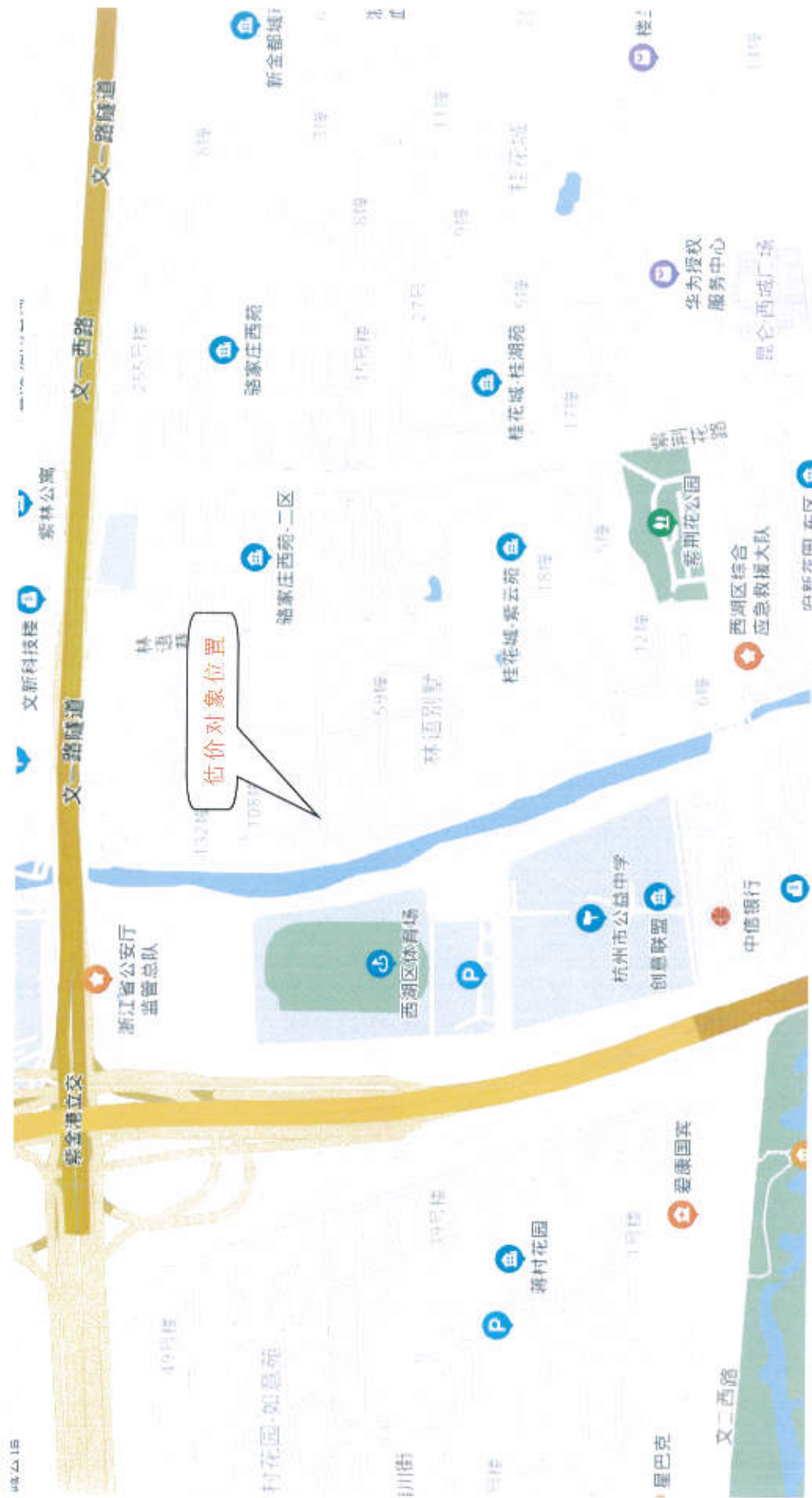
### (十二) 实地查勘期：

2022 年 6 月 6 日

### (十三) 估价作业期：

2022 年 6 月 6 日至 2022 年 7 月 7 日

# 估价对象位置图



# 杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-DJZX014-008053

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 西湖区林语别墅101号 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	西湖区林语别墅101号						
用途	住宅/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	340.12	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	619.6	使用期限	一至2069年07月13日
限制信息	房产:有查封,有抵押,土地:无查封,无抵押					宗地号	330106005003GB00564
不动产状况	权利人	朱建武、王波					
	权证号 (证明号)	浙(2016)杭州市不动产权第0006036号、浙(2016)杭州市不动产权第0006037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		
	共有情况	共同共有	登记日期		2016年06月15日		
	权利状态	现状					
	附记	朱建武、王波共同共有					
抵押状况	抵押权人	中国工商银行股份有限公司杭州丰元支行	登记证明号		浙(2016)杭州市不动产证明第0002434号		
	抵押方式	一般抵押	债权数额		1435万元		
	登记日期	2016年06月15日	债务履行期限 (债权确定期间)		2016年06月13日起2041年06月13日止		
	附记						
抵押状况	抵押权人	杭州联合农村商业银行股份有限公司拱墅支行	登记证明号		浙(2019)杭州市不动产证明第0128800号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		1370万元		
	登记日期	2019年10月18日	债务履行期限 (债权确定期间)		2019年09月26日起2024年09月25日止		
	附记	最高额抵押					
查封状况	查封文号	(2020)浙0106民初2332号					
	查封期限	2020年05月08日起2023年05月07日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
查封状况	查封文号	(2020)浙0106执保1740号					
	查封期限	2020年11月10日起2023年11月09日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)浙0104民初4233号					
	查封期限	2021年04月22日起2024年04月21日止					
	查封机关	杭州市江干区人民法院					

杭州联合农村商业银行股份有限公司拱墅支行  
立案受理  
该件仅用于案件办理使用  
(3)  
杭州市规划和自然资源局

办案查档  
该件仅用于案件办理  
杭州市规划

查封状况	查封文号	(2021)浙0108民初1707号
	查封期限	2021年04月23日起2024年04月22日止
	查封机关	杭州市滨江区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0114民初3278号
	查封期限	2021年09月23日起2024年09月22日止
	查封机关	杭州市钱塘区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0102民初7674号
	查封期限	2021年10月19日起2024年10月18日止
	查封机关	杭州市上城区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0102民初7673号
	查封期限	2021年10月28日起2024年10月27日止
	查封机关	杭州市上城区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0106执4994号
	查封期限	2021年12月15日起2024年12月14日止
	查封机关	杭州市西湖区人民法院
查封状况	查封文号	(2022)浙0108执保186号
	查封期限	2022年03月03日起2025年03月02日止
	查封机关	杭州市滨江区人民法院
查封状况	查封文号	(2021)浙0102执3723号
	查封期限	2022年03月17日起2025年03月16日止
	查封机关	杭州市上城区人民法院
居住权状况		无
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05月31日 13:58:38

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, 也不得不正当使用。

用章  
办理使用

自然资源局档案馆

上述材料共 3 页

复自 2016-000786 018

# 西湖区南都林语别墅北区宗地

72-84.0-11 72-84.0-8, 72-84.0-4, 72-84.0-3, 72-84.0-2, 72-84.0-1

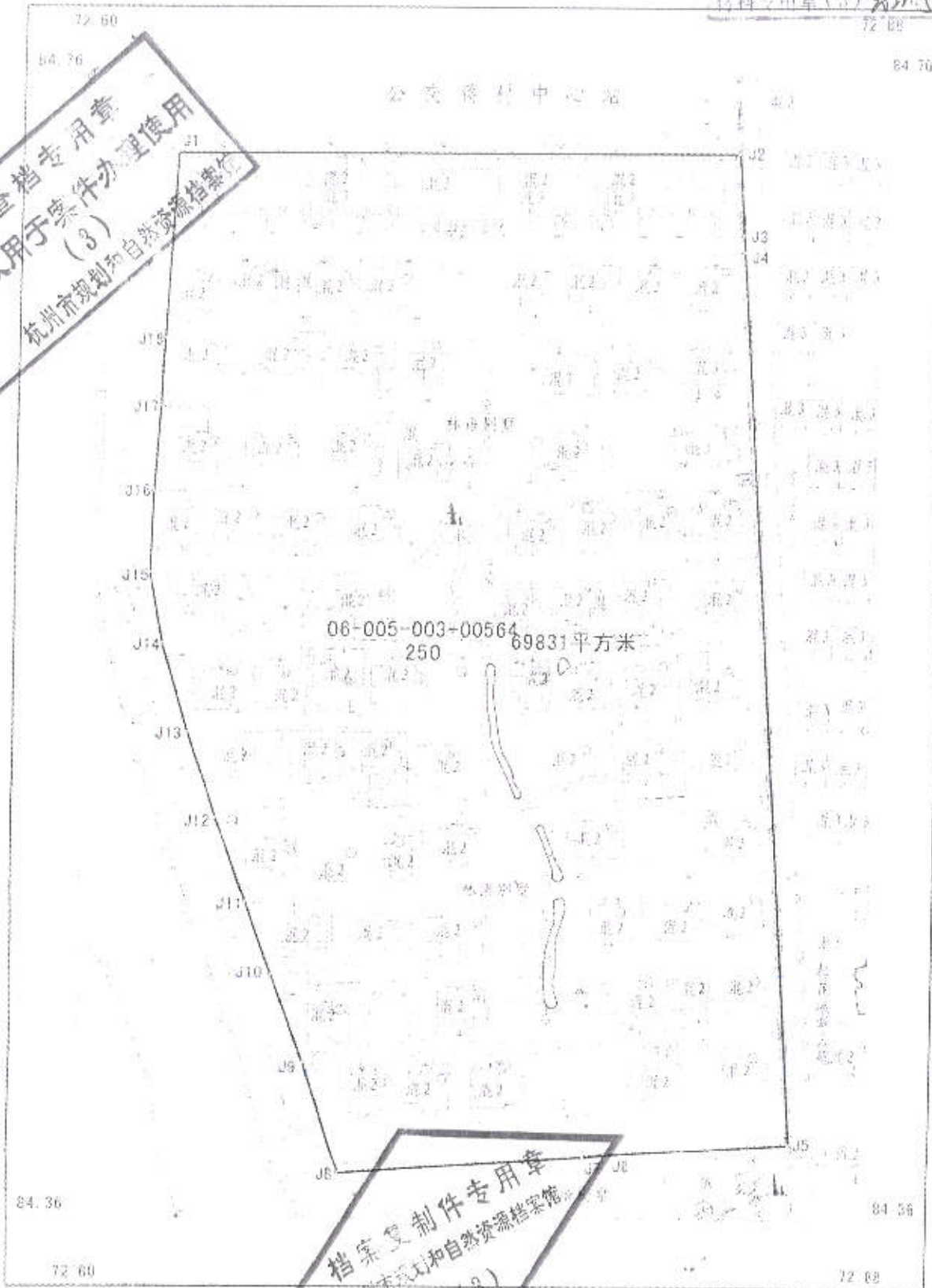
案有出入, 以档案原件为准。

杭州市规划和自然资源档案馆  
材料 盖章 (3) 2022年5月31日

土地证书档案

土地证书档案

**办案查档专用章**  
该件仅用于案件办理使用  
(3)  
杭州市规划和自然资源档案馆



浙江省第一测绘院

2006年4月权属调查  
2006年4月解析法测图  
杭州坐标系  
1993年版浙江省地籍图图式

1:2000

测量员: 张 亮  
调查员: 刘群刚  
绘图员: 王 湧  
检查员: 盛 蔚

**档案复制件专用章**  
杭州市规划和自然资源档案馆  
(9)

1016

图号 4-808-03  
丘号 723

房屋分层分户平面图

林语别墅101号

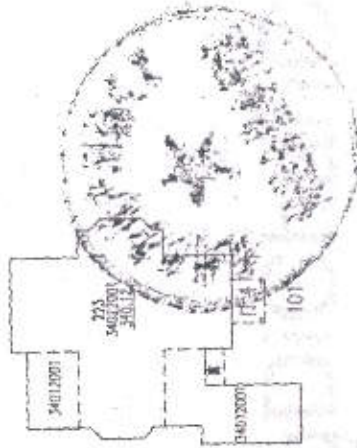
房屋座落

室

幢 单元

340.12

第



分摊共有面积

杭州市房地产管理局制

1 : 500

2001年08月 日

办案查档专用  
文件仅用于案件才  
(3)  
杭州市规划和自

档案复制件专用  
杭州市规划和自然资源  
(3)

比例尺 1:

第 340.12 幢 单元 室  
(6) 登 登 登  
图 号 723



(20151)浙地契证No. 00159208

地

承受方	林莉(LIN LI)				
出让方	共有人				
房屋(土地)座落	林语别墅101号				
转移方式	房屋买卖	房屋(土地)用途	非普通住宅	产权面积	340.12
计税面积	340.12	纳税义务发生时间	2016-06-07	成交金额	20500000
计税金额	20500000	适用税率	0.03	应缴税额	615000
滞纳金罚款	0	减免税额	307500	实缴税额	307500

使用源档案馆

杭州市国土资源局

不动产登记原件核对专用章(31)

本件与原件核对无误

3301012016108848 核对人: 胡建 2016年6月15日

契证编号

完税凭证字号

(151)浙地现0934956

档案复制件专用章  
杭州市规划和自然资源局档案馆  
(3)

附注



杭州市地方税务局

填发日期 2016 6 月 15 日