



房地产估价报告

估价报告编号：杭正大房估字〔2022〕第 A011 号

估价项目名称：杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室住宅房地产

市场价值评估

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构：杭州正大房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名：吴华建 马剑芳

注册号：3420040011 3320090018

估价报告出具日期：2022 年 08 月 29 日



致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

受贵院委托【委托号为（2022）杭西法评委字第175号】，我公司对位于杭州市西湖区枫华府第9幢1902室（包含房屋建筑物、附属房屋建筑物不可分割的装修、供水、供电、消防等设施及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务等其他财产）住宅房地产进行估价，房屋权利人为吴晨、胡正毅，共有情况为共同共有，房屋用途为住宅，建筑面积为135.32平方米，土地用途为住宅，权利性质为国有建设用地使用权出让，土地使用权面积为6.3平方米，使用期限至2074年10月19日。

本次评估价值时点为2022年08月17日，估价目的是为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价格，价值类型为市场价值，市场价值为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。

我公司派出房地产估价师于2022年08月17日对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于杭州市西湖区枫华府第9幢1902室住宅房地产[建筑面积为135.32平方米，土地使用权面积为6.3平方米]在价值时点的市场价值为：

总 价：RMB817万元

大写人民币：捌佰壹拾柒万元整

单 价：60375元/平方米

特别提示：

1、估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2022年08月29日）起壹年内有效。估价的详细结果请见房地产估价报告全文，另请特别关注本估价报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。

2、本次评估估价结果未扣除估价对象 2022.01.01-2022.11.30 应缴纳的物业费用4763.22元。

此致

法定代表人（盖章）



杭州正大房地产评估有限公司
2022年08月29日





目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12

附件

- (一) 估价对象位置示意图和实地查勘照片
- (二) 杭州市西湖区人民法院评估委托书复印件
- (三) 杭州市不动产登记信息查询记录、房地产平面图、宗地图、契证复印件
- (四) 物业收费通知单
- (五) 答增加委托事项函、鉴定人承诺书
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 估价机构备案证书复印件
- (八) 估价人员资格证书复印件



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）有关规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、注册房地产估价师吴华建、马剑芳已于2022年08月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；
- 6、本估价报告由杭州正大房地产评估有限公司负责解释；
- 7、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴华建	3420040011		2022年08月29日
马剑芳	3320090018		2022年08月29日



估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次评估对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次评估假设其合法、真实、准确和完整。

2、本次评估对房屋安全、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，对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅作一般性勘察，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，本次估价设定其建筑结构是安全的。

3、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑物的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性勘察。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《杭州市不动产登记信息查询记录》记载建筑面积大体相当。

5、市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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。

市场价值成立的主要假设条件有：

- (1) 适当营销；
- (2) 熟悉情况；
- (3) 谨慎行事；
- (4) 不受强迫；
- (5) 公平交易。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象在价值时点存在抵押和查封，根据估价目的，本次评估不考虑该因素



对房地产价值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据，不得作其它用途使用。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

2、估价报告使用者为估价委托人（杭州市西湖区人民法院），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，等于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。

4、本报告价值时点为 2022 年 08 月 17 日。根据杭州市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过壹年，估价报告使用期限自 2022 年 08 月 29 日起壹年内有效。

5、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的使用期限内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

6、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

7、本报告附件是本报告的重要组成部分，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，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

8、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。



房地产估价结果报告

杭正大房估字〔2022〕第 A011 号

一、估价委托人

名称：杭州市西湖区人民法院

地址：杭州市西湖区文二西路 9 号

二、房地产估价机构

房地产估价机构：杭州正大房地产评估有限公司

地址：浙江省杭州市西湖区教工路 269 号 1703-1707 室

法定代表人：吴华建

机构等级：国家一级资质

证书编号：浙建房估证字[2006]021 号

统一社会信用代码：91330106788285266W

三、估价目的

为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价格

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象位于杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室，估价对象财产范围包括房屋建筑面积为 135.32 平方米、室内固定装修及土地使用权面积为 6.3 平方米，不包含可移动设施设备、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室住宅房地产
- 2、坐落：杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室
- 3、规模：房屋建筑面积为 135.32 平方米，土地使用权面积为 6.3 平方米
- 4、用途：房屋用途为住宅，土地用途为住宅
- 5、权属：

（1）房屋登记状况

根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象房屋登记状况如下：

不动产坐落	杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室
-------	-----------------------



用途	住宅	建筑面积 (m ²)	135.32	
限制信息	房产：有查封，有抵押			
不动产状况	权利人	吴晨、胡正毅		
	权证号 (证明号)	杭房权证西移字第 14797192 号、杭房权证西移字第 14797191 号		
	权利类型	房屋 (构筑物) 所有权	权利性质	存量房产
	共有情况	共同共有	登记日期	2014 年 08 月 07 日
	权利状态	现状		

(2) 土地登记状况

根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象土地登记状况如下：

不动产坐落	西湖区枫华府第 9 幢 1902 室			
用途	住宅	土地使用权面积 (m ²)	6.3	使用期限 -- 至 2074 年 10 月 19 日
限制信息	土地：有查封，有抵押		宗地	330106001004GB00462
不动产状况	权利人	胡正毅、吴晨		
	权证号 (证明号)	杭西国用 (2014) 第 011835 号		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	国有建设用地使用权出让
	共有情况	---	登记日期	2014 年 08 月 07 日
	权利状态	现状		

(3) 抵押状况

截至价值时点，估价对象存在抵押，详见附件。

(4) 查封状况

截至价值时点，估价对象存在查封，详见附件。

6、租赁情况：自用

(三) 土地基本状况

- 1、四至：东至学院路，南至华星路，西至工专路，北至文二路
- 2、土地权利性质：国有建设用地使用权出让
- 3、土地使用期限：至 2074 年 10 月 19 日



4、开发程度：红线内六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）

（四）建筑物基本状况

1、建筑结构：钢筋混凝土结构

2、设施设备：水、电、卫设施齐全

3、空间布局：三室二厅一厨二卫

4、装饰装修：室地面铺设木地板，墙面为墙纸，顶为乳胶漆；厅地面铺设抛光砖，墙面为墙纸，顶为乳胶漆；厨房、卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，顶为扣板吊顶

5、层数层高：估价对象所在建筑物总层数为 26 层（含地下 1 层），估价对象所在楼层为 19 层，层高约 2.8 米

6、建成时间：2007 年

7、朝向：朝南

8、临街（路）状况：不临街

9、建筑外观：墙砖

10、使用状况：自用

11、维护状况：维护保养状况较好，承重结构未见不均匀沉降，目测判断成新度较新。

（五）房地产区位状况

1、位置状况：位于杭州市西湖区，文二路与学院路交汇处西南侧，直线距离杭州市西湖区人民政府约 2.4 公里

2、交通便捷度：道路通达度较好，以文二路与学院路为出行主干道；25 路、36 路、37 路、41 路等多条公交线路在附近设置停靠点距离约 220 米，距离地铁 10、2 号线学院路站约 320 米，距离地铁 10 号线文三路站约 480 米，公共交通便利度较好

3、自然人文环境质量：一般

4、基础设施：基础设施配套已达到“六通一平”，即通路、通上下水、通电、通讯、通气、场地平整

5、公共服务设施：周边有枫华府第幼儿园、翠苑第一小学、杭州市翠苑中学、杭州银行、中国建设银行、中国工商银行、中国光大银行、浙江省立同德医院、杭州市第七人民医院、社区卫生服务中心、星光城、铂澜大象城、小型商超等，公共服务设施较完善

五、价值时点



本次价值时点估价委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员实地查勘之日 2022 年 08 月 17 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。市场价值为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 2022 年 08 月 17 日自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：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。

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

（一）法律法规

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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》；
- 6、《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);

7、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》。

(二) 有关估价标准

- 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)。

(三) 估价委托人提供的文件资料

- 1、杭州市西湖区人民法院评估委托书;
- 2、杭州市不动产登记信息查询记录、房地产平面图、宗地图等权属资料。

(四) 房地产估价机构收集的有关资料

- 1、实地查勘资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、估价师收集的其他资料。

九、估价方法

根据估价对象是住宅的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，市场交易实例较多，可采用比较法。

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，根据其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

我公司派出房地产估价师于2022年08月17日对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于杭州市西湖区枫华府第9幢1902室住宅房地产[建筑面积为135.32平方米，土地使用权面积为6.3平方米]在价值时点的市场价值为：

总 价：RMB817 万元

大写人民币：捌佰壹拾柒万元整

单 价：60375 元/平方米



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴华建	3420040011		2022年08月29日
马剑芳	3320090018		2022年08月29日

十二、实地查勘期

2022年08月17日至2022年08月17日

十三、估价作业期

2022年08月12日至2022年08月29日

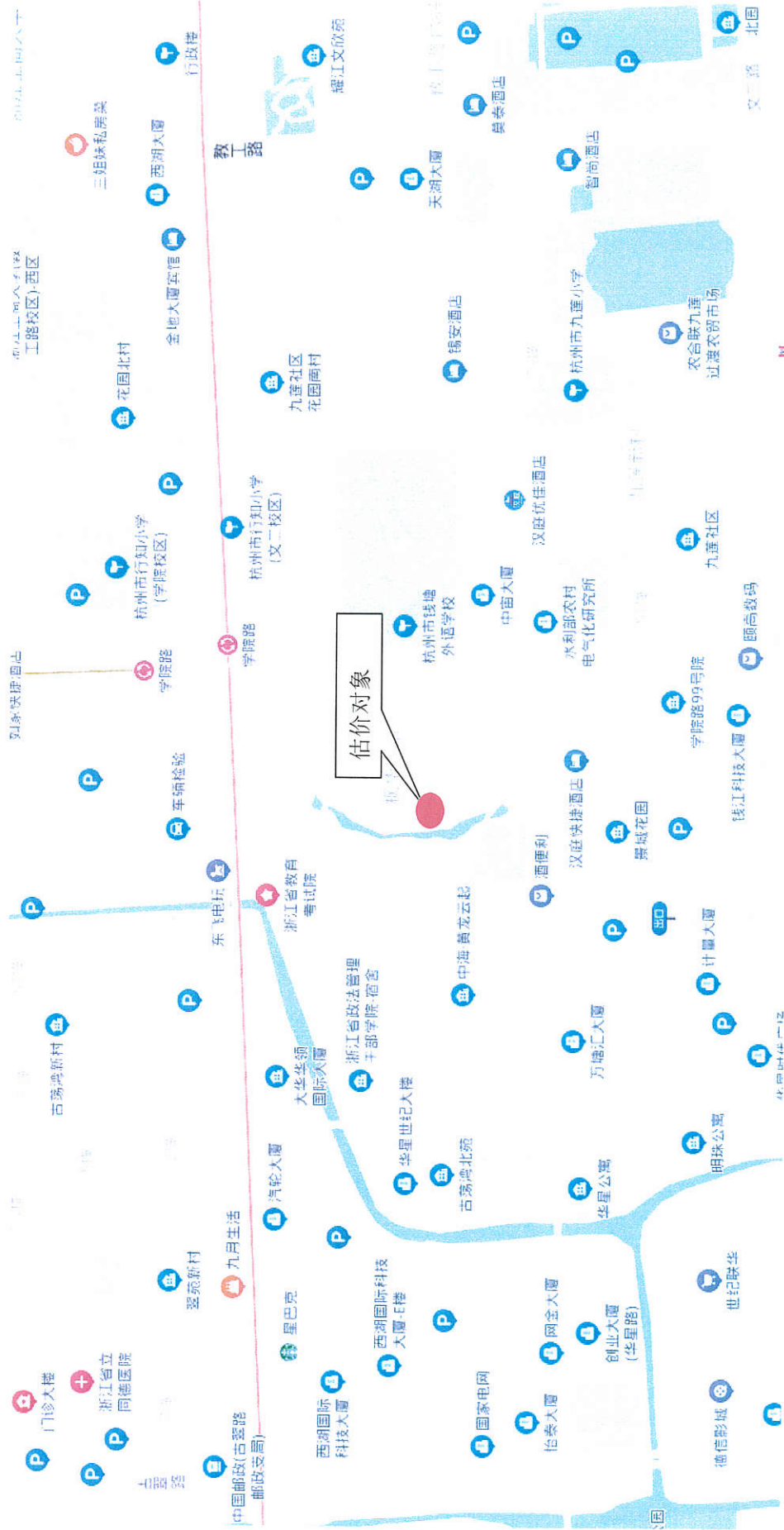
杭州正大房地产评估有限公司

2022年08月29日





估价对象位置示意图



杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号：2022-DJZX019-009108

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 杭州市西湖区枫华府第9幢1902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	杭州市西湖区枫华府第9幢1902室						
用途	住宅/住宅	建筑面积 (m ²)	135.32	土地使用权面积 (m ²)	6.3	使用期限	--至2074年10月19日
限制信息	房产:有查封,有抵押,土地:有查封,有抵押					宗地号	330106001004GB00462
不动产状况	权利人	吴晨、胡正毅					
	权证号 (证明号)	杭房权证西移字第14797192号、杭房权证西移字第14797191号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		存量房产		
	共有情况	共同共有	登记日期		2014年08月07日		
权利状态	现状						
附记	吴晨 共同共有 胡正毅 共同共有						
抵押状况	抵押权人	杭州联合农村商业银行股份有限公司西湖支行	登记证明号		浙(2019)杭州市不动产证明第0091659号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		774万元		
	登记日期	2019年07月29日	债务履行期限 (债权确定期间)		2019年07月29日起2029年07月28日止		
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执2378号					
	查封期限	2022年08月01日起2025年07月31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0106执2760号					
	查封期限	2022年08月10日起2025年08月09日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
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 。



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。

杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号：2022-DJZX019-009109

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 西湖区枫华府第9幢1902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：

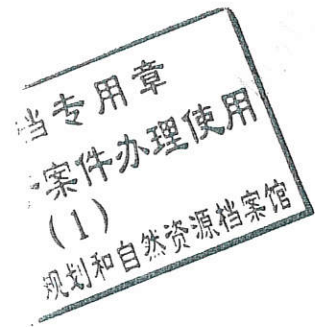
不动产坐落	西湖区枫华府第9幢1902室							
用途	--	建筑面积 (m ²)	--	土地使用权面积 (m ²)	6.3	使用期限	--至2074年10月19日	
限制信息	土地：有查封，有抵押					宗地号	330106001004GB00462	
权利人	胡正毅、吴晨							
权证号 (证明号)	杭西国用(2014)第011835号							
权利类型	国有建设用地使用权			权利性质	国有建设用地使用权出让			
权利状况	--			登记日期	2014年08月07日			
附记	现状 1、因房屋转让，土地使用权人由姜海欧、任晓增变更为胡正毅、吴晨；2、土地使用权类型为出让；3、新土地证号为杭西国用(2014)第011835号，原杭西国用(2009)第002819号收回注销。							
抵押状况	抵押权人	杭州联合农村商业银行股份有限公司西湖支行		登记证明号	浙(2019)杭州市不动产证明第0091659号			
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	774万元			
	登记日期	2019年07月29日		债务履行期限 (债权确定期间)	2019年07月29日起2029年07月28日止			
	附记	最高额抵押						
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执2378号						
	查封期限	2022年08月01日起2025年07月31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0106执2760号						
	查封期限	2022年08月10日起2025年08月09日止						
	查封机关	杭州市西湖区人民法院						
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。



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。



办案查档专用章
 该档案案件房地
 (1)
 规划和自然资源局档案馆

7章
 理使用
 源档案馆

产平面图

图幅号: _____

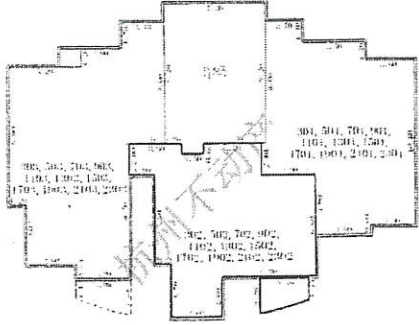
分户图

房屋坐落	杭州市西湖区枫华府第9幢1902室			地号	1-406-11-217-54
建成结构	钢筋混凝土	建成年份	2007	套内面积(m ²)	107.75
地	25	设计用途	住宅	分摊面积(m ²)	27.57
层数	1	所在层次	19	建筑面积(m ²)	135.32

档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源局档案馆
 (1)

制件专用章
 自然资源局档案馆
 (1)

权登记
 骑缝章(16)



杭州开拓房地产测绘事务所



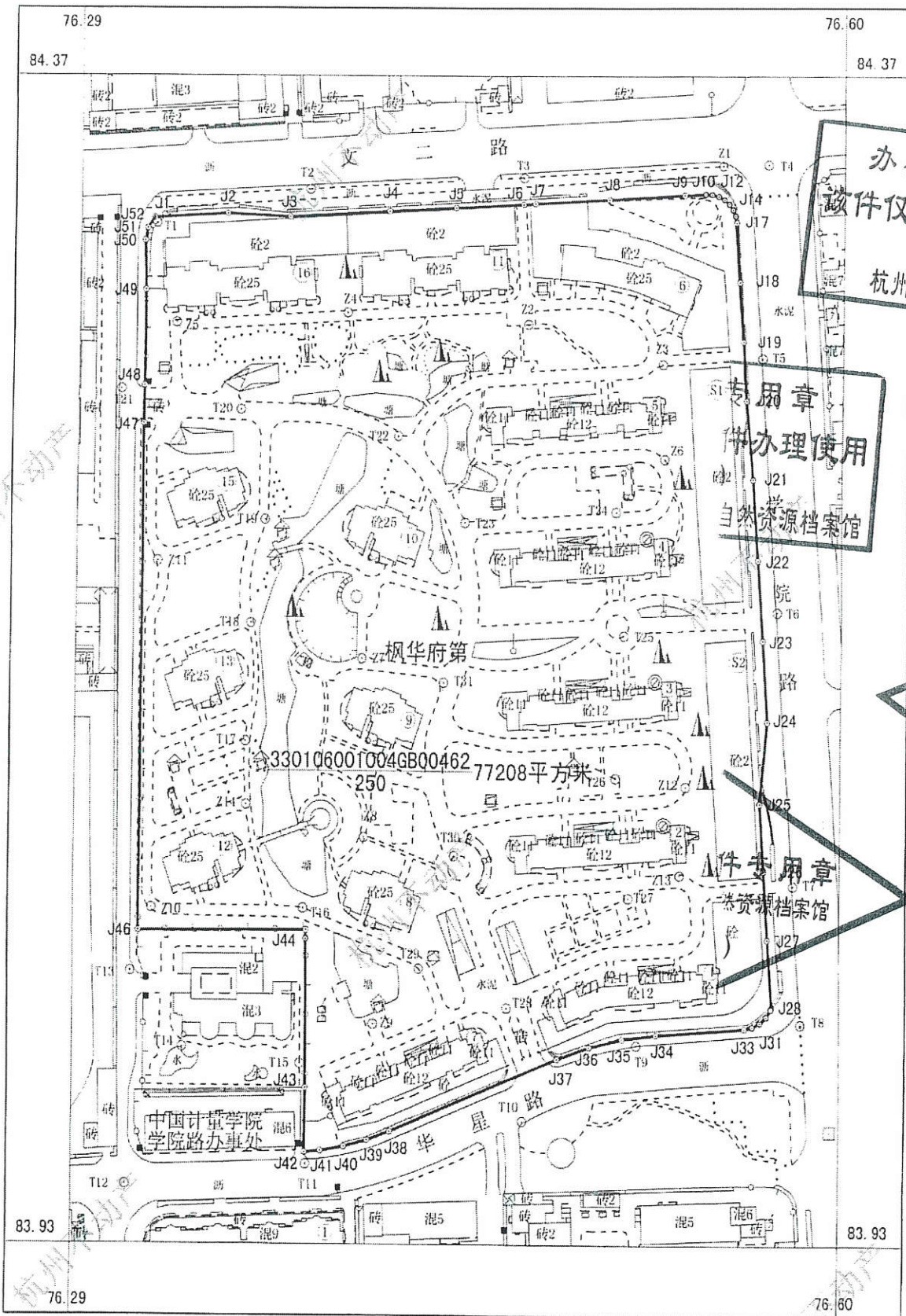
1:500

2007-12-26

枫华府第宗地图

002

76-84.0-C、D 76-83.2-A



办案查档专
该件仅用于案件:
(1)
杭州市规划和自然

专用章
件办理使用
自然资源档案馆

档案复
杭州市规划

件专用章
自然资源档案馆

杭州新成测绘有限公司

2007年10月权属调查
2007年10月解析法测图
杭州坐标系
1993年版浙江省地籍图图式

1:2200

调查员: 姜建国
测量员: 方邦凯
绘图员: 章美珍
检查员: 王利娜

上述材料共 3 页
 复自 2014-041570
 如有出入, 以档案原件为准。
 (2014)浙地契证和自然资源档案馆
 材料专用章(1) 2014年8月5日

地


承受方	名称	吴晨, 胡正毅			
	共有人				
出让方	名称	任晓娟, 姜建秋			
	共有人				
房屋(土地)座落		枫华府第9幢1902室			
转移方式	房屋买卖	房屋(土地)用途	90-140/144 (含) 普通住宅	产权面积	135.32
计税面积	135.32	纳税义务发生时间	2014-08-07	成交金额	3500000
计税金额	3500000	适用税率	0.03	应缴税额	105000
滞纳金罚款		减免税额	0	实缴税额	105000

办案查档专用章
 该件仅用于案件办理使用
 (1)
 杭州市规划和自然资源档案馆

办案查档
 该件仅用于
 (1)
 杭州市规划

档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源档案馆
 (1)

档案复制
 杭州市规划和
 (

契证编号	3301012014078531	验证码	yz:m
完税凭证字号	(141) 浙地现06214552		
附注			
 杭州市地方税务局 盖章 征税专用章			
填发日期 2014 年 8 月 7 日			

本件与原件核对无误
 税人: 任晓娟

吴晨
胡正毅

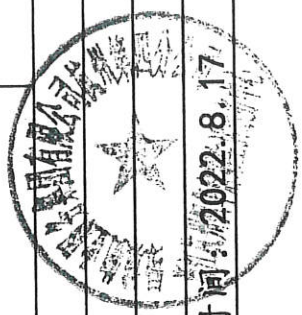
收费通知单

房号：枫华府第9-1902

业主（使用人） 胡正毅

一、物业费

序号	收费项目	计费周期	面积 (m ²)	单价	数量	月应收	合计 (元)	备注
1	物业费	2022.1.1- 2022.11.30	135.32	3.20	11	433.02	4763.22	
小计							4763.22	
转账方式： 名称：绿城物业服务集团有限公司杭州第四分公司 开户行及账号：农行杭三路支行19020401040016343								



发放时间：2022.8.17



答增加委托事项函

杭州市西湖区人民法院：

受（2022）杭西法评委字第 175 号《杭州市西湖区人民法院评估委托书》的委托，我公司对位于杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室房地产的历史欠缴税费、本次变价应负担的税费等进行了调查，现将有关情况答复如下：

一、历史欠缴税费

根据《契证》记载，承受方吴晨、胡正毅已按规定办理契证。被执行人应该不存在历史欠缴税费情况。

二、本次变价应负担的税费

1、增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）

杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室为超过 5 年住宅房地产，增值税及附加免征。

2、土地增值税

免征。

3、印花税

免征。

4、个人所得税

种类		个人所得税
住宅	满五年	家庭唯一 免征
		家庭非唯一 1、按（转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金）×20%征收 2、未提供完整、准确的房屋原值凭证的，按房屋转让收入的 1%核定征收
	不满五年	不区分 2、未提供完整、准确的房屋原值凭证的，按房屋转让收入的 1%核定征收



三、买受人应负担税费情况

1、契税

买受人性质	买受人房屋套数	税率
个人	家庭唯一住房 (90 m ² 以上)	1.5%
	家庭第二套改善性住房 (90 m ² 以上)	2%
	其他	3%
单位	/	3%

2、印花税

买受人为个人的，免征；买受人为单位的，按转让收入×0.05%征收。

四、补交的土地出让金等费用

杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室土地权利性质为国有建设用地使用权出让，无需缴纳土地出让金。

五、其他可能产生的税费

根据绿城物业服务集团有限公司杭州第四分公司出具的《收费通知单》，估价对象物业费总计 4763.22 元未交 (2022 年 01 月 01 日-2022 年 11 月 30 日)。

六、是否为杭州限购政策内的房地产

根据《关于进一步调整住房限购措施的通知》、《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，杭州市西湖区枫华府第 9 幢 1902 室为杭州限购政策内的房地产。

此致

杭州正大房地产评估有限公司
2022 年 08 月 29 日

