



# 涉执房地产处置司法评估报告

(2022)杭西法评委字第112号  
浙恒估(2022)鉴字第J220701号

估价项目名称：杭州市临安区锦城街道汇锦苑9（9幢  
504-604）住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构：浙江恒信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：董成丽（注册号3320100023）

叶鑫锋（注册号3320150021）

田剑云（注册号3320190034）

报告出具日期：2022年7月5日



## 致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于杭州市临安区锦城街道汇锦苑9（9幢504-604）住宅房地产市场价值进行了评估。

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：杭州市临安区锦城街道汇锦苑9（9幢504-604）住宅用房，权利人王书凤已取得浙（2020）临安区不动产权第0032272号《不动产权证书》，建筑面积149.34平方米，土地使用权面积25.28平方米，权利性质出让/存量房产，权利类型国有建设用地使用权/房屋所有权，用途城镇住宅用地/住宅，使用期限至2085年6月12日。

价值时点：2022年6月29日。

价值类型：本次估价采用市场价值标准。

估价方法：比较法和收益法。

经过实地勘察和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价的假设和限制条件及报告使用



Tel: 87006611

说明下于价值时点的估价结果如下:

总价: 人民币壹佰柒拾伍万元整(¥1,750,000);

单价: 11718 元/平方米。

注: 估价对象所在区域住宅不限购。

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

浙江恒信房地产土地评估有限公司

法定代表人: 吕敏峰

二〇二二年七月五日





# 目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件 .....	8
估价结果报告.....	12
一、估价委托人 .....	12
二、房地产估价机构 .....	12
三、估价目的 .....	12
四、估价对象 .....	12
五、价值时点 .....	16
六、价值类型 .....	16
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	18
九、估价方法 .....	20
十、估价结果 .....	21
十一、注册房地产估价师 .....	21
十二、实地查勘期 .....	22
十三、估价作业日期 .....	22
十四、估价报告有效期 .....	22



## 附 件

- 一、《杭州市西湖区人民法院评估委托书》复印件
- 二、《临安区不动产权属信息查询记录》复印件
- 三、《契税完税情况联系单》复印件
- 四、《税费调查内容》
- 五、估价对象现场勘查照片
- 六、估价对象地理位置图
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件
- 八、浙江恒信房地产土地评估有限公司备案证书复印件
- 九、浙江恒信房地产土地评估有限公司营业执照复印件



## 估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师已于2022年6月29日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地勘验并进行记录，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
6. 估价委托人提供了估价对象的《临安区不动产权属信息查询记录》、《契税完税情况联系单》权属证书，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了核查。
7. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
8. 本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时



浙评字[2022]0011

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。

9. 杭州市西湖区人民法院评估委托书未明确价值时点，本次估价以估价现场勘查之日为价值时点。

10. 当事人、利害关系人对估价报告有异议的，应在收到评估报告后五日内对评估报告提出异议。

11. 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
董成丽	浙江恒信房地产土地评估有限公司 注册房地产估价师 注册号: 3320100023		2022年7月5日
叶鑫锋	浙江恒信房地产土地评估有限公司 注册房地产估价师 注册号: 3320150021		2022年7月5日
田剑云	浙江省注册房地产估价师 注册号: 3320190034 有效期: 2022.06.05 浙江恒信房地产土地评估有限公司		2022年7月5日



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2. 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。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自由的交易市场，即能够满足以下条件：（1）自愿销售的卖方和自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

### 二、未定事项假设

本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

### 三、背离事实假设

1. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 至价值时点估价对象已设立担保物权且被查封，本次评估不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对房地产价值的影响。

#### 四、不相一致假设

无

#### 五、依据不足假设

无

#### 六、本报告使用的限制条件

1. 评估报告的评估价值结论包含评估对象所有人在交易中应缴纳的各项税费，拍卖成交后交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税（费）。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 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。



4. 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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 本评估报告估价结果为2022年6月29日的市场价格，随时间推移及市场情况的变化，该价值需做相应调整。本估价报告有效期为壹年（自2022年7月5日起至2023年7月4日止），但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过一年，需重新进行估价，我公司对逾期使用评估报告所造成的损失不承担任何责任。

6. 本报告专为估价委托人所使用，未经估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 报告中的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保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终结论的准确性。

8. 本报告由浙江恒信房地产土地评估有限公司负责解



释。

9. 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。



## 估价结果报告

一、估价委托人：杭州市西湖区人民法院

单位地址：杭州市西湖区文二西路9号

联系人：

联系电话：

二、房地产估价机构：浙江恒信房地产土地评估有限公司

法定代表人：吕敏峰

单位地址：杭州市建国北路586号嘉联华铭座301室

统一社会信用代码：91330000734499576R

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2018]006号

有效期限：2021年03月31日至2024年03月30日

联系人：董成丽

联系电话：

三、估价目的

评估房地产的市场价值，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) 估价对象范围

本次估价范围为杭州市临安区锦城街道汇锦苑9(9幢



504-604) 住宅房地产, 建筑面积 149.34 平方米, 土地使用面积 25.28 平方米, 内部固定装修以及分享的相关配套设施。但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

(二) 估价对象基本状况

(1) 名称: 估价对象为杭州市临安区锦城街道汇锦苑 9 (9 幢 504-604) 住宅房地产。

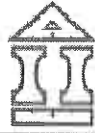
(2) 坐落: 估价对象位于杭州市临安区锦城街道汇锦苑 9 (9 幢 504-604)。

(3) 规模: 估价对象房屋建筑面积 149.34 平方米, 土地使用权面积 25.28 平方米。

(4) 用途: 估价对象设计用途住宅, 登记用途城镇住宅用地/住宅, 实际用途住宅。

(5) 权属:

据《临安区不动产权属信息查询记录》: 权利人王书凤已取得浙(2020)临安区不动产权第 0032272 号《不动产权证书》, 坐落锦城街道汇锦苑 9 (9 幢 504-604), 共有情况单独所有, 房屋建筑面积 149.34 平方米, 土地使用权面积 25.28 平方米, 权利性质出让/存量房产, 权利类型国有建设用地使用权/房屋所有权, 用途城镇住宅用地/住宅, 登记日期 2020 年 7 月 31 日, 使用期限至 2085 年 6 月 12 日。限制信



息：房产有查封，有抵押，宗地无查封，无抵押。

据物业服务中心了解：汇锦苑 9（9 幢 504-604）2021 年 7 月 1 日-2022 年 6 月 30 日物业费未交，物业费标准 300 元/年。

### （三）土地基本状况

（1）宗地四至：小区东至空地，南至城中街，西至临天路，北至居民点。

（2）土地使用期限：至 2085 年 6 月 12 日止，土地剩余期限 62.95 年。

（3）土地开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。

### （四）建筑物基本状况

（1）建筑结构：混合结构。

（2）设施设备：单元入口安装门禁，房屋水、电、卫设施齐全。

（3）装饰装修：估价对象外墙涂料粉刷，内部地面铺设花岗岩、木地板，内墙涂料粉刷、木护墙板装饰，局部吊顶装饰，厨房间和卫生间均铺设墙面砖和地面砖，厨房间安装一般橱柜，卫生间配备一般卫生洁具，铝合金窗，内木门，



入户安装防盗门，装修陈旧，保养一般。

(4) 建成时间：1994年。

(5) 楼层：地上总层数6，所在层次5-6。

(6) 朝向：南北朝向，中间套。

(7) 平面布局：一梯二户。

(8) 内部格局：内部跃层，现状格局五层系二厅一厨一卫一阳台，六层系三室一卫二储藏室，内设独立楼梯。

(9) 位置：估价对象位于小区内侧，所处小区位置较好。

(10) 维护状况：估价对象基础稳定，无沉降情况，墙面、地面、门窗和内部设施保养一般，房屋维护和保养状况较好。

#### (五) 估价对象区位状况

估价对象坐落于杭州市临安区锦城街道汇锦苑9(9幢504-604)，位于临安城区中心，四周均为居民住宅和周边道路。小区东至空地，南临城中街，西临临天路，北至居民点，道路通达情况良好；附近有803、817、819路公交车线路经过，距地铁16号线临安广场站约1.3KM，公共交通较便利。估价对象周边南苑小区、紫景苑、枫林晓城、城中苑、广场花园、汇锦华庭等住宅小区聚集；区域内衣锦小学、天工农贸市场、锦城新天地购物广场、永辉超市(钱王财富广场店)、银行网



点、临安区第一人民医院等各项生活配套设施完善，居住环境较好。

## 五、价值时点

二〇二二年六月二十九日（现场勘估之日）

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。





### 3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大利益。

### 4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互相替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值，替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 5. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价



格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- 《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日起施行)
- 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正，自2020年1月1日起施行)
- 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号 2016年12月1日起实施)
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正，自2020年1月1日起施行)
- 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(最高人民法院于2011年9月7日发布，自2012年1月1日起施行)
- 《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》(最高人民法院于2016年8月2日发布，自2017年1月1日起施行)
- 《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》(最高人民法院于2018年8月28日发布，自2018年9月1日起施行)



. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号，最高人民法院办公厅2018年12月10日发布）

. 《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年5月1日起施行）

. 《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》；

. 关于印发《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》的通知；

. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知

. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；

. 杭州市临安区政府及杭州市临安区不动产管理部门有关规定。

## 2. 技术标准、规程、规范

. 国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

. 国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

3. 委托方提供的《杭州市西湖区人民法院评估委托书》、《临安区不动产权属信息查询记录》、《契税完税情况联系单》及其他相关资料。

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的相



## 关资料

. 估价人员现场查勘的相关资料

. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 房地产估价通常的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。根据对实地查勘以及对周边房地产市场进行调查, 估价对象同一供求圈内近期类似物业交易案例较多, 比较法为首选估价方法; 同时估价对象类似房地产出租市场也比较活跃, 租赁资料易于搜集, 收益法可作为另一种估价方法; 但估价对象作为一整体物业中一部分, 各项成本资料难以收集, 故成本法不宜采用; 且估价对象为正在合法使用的建成物业, 根据估价目的以保持现状使用为前提, 故无重新改造或重新开发必要, 即假设开发法不宜采用。

综上所述, 本次评估采用比较法及收益法进行测算, 再依据《房地产估价规范》、估价对象的特点及本次估价目的, 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 选用合理的权重, 从而得到估价对象较为客观、合理的估价结果。

### 2、估价方法定义



### A、比较法

市场法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产的一种估价方法。

市场法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易日期修正×交易情况修正×个别因素修正×区域因素修正

B、收益法，预计估价对象未来正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。

收益法有限年递增公式：

$$V = A \div (R-S) \times \{1 - [(1+S) \div (1+R)]^{n1}\}$$

收益法有限年不变公式：

$$V = A/R \times [1 - 1 \div (1+R)^{n2}]$$

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象评估价值为：

总价：人民币壹佰柒拾伍万元整(¥1,750,000)；

单价：11718元/平方米

注：估价对象所在区域住宅不限购。



Tel: 87966611

恒信房地产评估

杭州市建国北路586号301室

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董成丽	3320100023		2022年7月5日
叶鑫锋	3320150021		2022年7月5日
田剑云	3320190034 有效期: 2022.06.05		2022年7月5日

### 十二、实地查勘期

2022年6月29日

### 十三、估价作业日期

2022年6月17日—2022年7月5日

### 十四、估价报告有效期

自2022年7月5日起至2023年7月4日止

浙江恒信房地产评估有限公司

二〇二二年七月五日



Report of Appraisal



# 临安区不动产权属信息查询记录

编号: LQ20220629-0001098

依 杭州市西湖区人 申请查询坐落于 锦城街道汇锦苑9(9幢504-604) 的不动产权属登记信息,  
法院

经查询临安区不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	锦城街道汇锦苑9(9幢504-604)			
用途	城镇住宅用地/ 住宅	面积	土地使用权面积25.28m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积149.34m <sup>2</sup>	使用期限 ——至2085年06月12 日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:无查封,无抵押,		宗地号	——
不动产状况	权利人	王书凤		
	权证号 (证明号)	浙(2020)临安区不动产权第0032272号		
	权利类型	国有建设用地使用权 /房屋所有权	权利性质	出让/存量房产
	共有情况	单独所有	登记日期	2020年07月31日
	权利状态	现状	转移/注销时间	——
	附记	——		
抵押状况	抵押权人	杭州联合农村商业银行 股份有限公司留下 支行	登记证明号	浙(2020)临安区不动产证明第 0039074号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	210万元
	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09日起2030年09月08 日止
	附记	——		
查封状 况:	查封	查封文号	(2021)浙0106民初3668号	
		查封机关	杭州市西湖区人民法院	
		查封期限	2021年04月19日起2024年04月18日止	

该记录依申请用于 调查。

杭州市规划和自然资源局临安分局

2022年06月29日 10:07:55



说明:

- 1、本查询记录范围为2016年9月20日之前的房屋登记信息和2016年9月20日之后的房地登记信息, 不包括合同备案信息。
- 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。





# 契税完税情况联系单

房地产税源编号:3301312020013530



房管局/不动产登记局/公积金管理中心:

纳税人 王书凤

组织机构代码(身份证号码) 422827198412270913

已按规定办理坐落于 锦城街道汇锦苑9(9幢504-604) 的土地(房屋)

交易契税涉税事宜:

1、征税事宜。纳税义务发生时间 2020-07-24 , 计税面积 149.34 平方米,

已交契税 17457.62 元, 优惠金额 17457.61 元。

优惠项目:

《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》 财税(2016) 23号第一条第(一)项

2、不征税事宜。合同签订时间           /          /           , 土地(房屋)面积           /          /          

平方米: 经审核, 该纳税人承受土地(房屋)权属的行为不属于契税征收范围。

请据此查验纳税人的契税完税证明或减免税证明。



## 关于杭州市临安区锦城街道汇锦苑9（9幢504-604） 税费调查内容

杭州市西湖区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于杭州市临安区锦城街道汇锦苑9（9幢504-604）住宅房地产市场价值进行了评估，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，现就[评估委托书]增加委托事项内容做了调查，情况如下：

- 1、该房产被执行人无历史欠缴税费。
- 2、被执行人本次应负担的增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税等计算方法以及其他实际状况如下表：

税种	标准
增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加）	未满2年， $\text{转让收入}/(1+5\%) \times 5.6\%$
	满2年免征
个人所得税	$(\text{转让收入}-\text{住房原值}-\text{合理费用}-\text{转让过程中缴纳的税金}) \times 20\%$
	转让五年家庭唯一生活用房免征
	根据国税函【2007】1145号规定，个人通过拍卖市场取得的房屋拍卖收入在计征个人所得税时，不能提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，统一按转让收入金额3%计算缴纳个人所得税。
土地增值税	免征
印花税	免征

- 3、买受人负担印花税、契税等计算方法以及其他实际状况如下表：

税种	计税金额	房屋类型			计算方法
		住宅	家庭唯一	90 m <sup>2</sup> 及以下	
契税	转让收入				转让收入×1%

		住房	90 m <sup>2</sup> 及以上	转让收入×1.5%
		家庭第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	转让收入×1%
			90 m <sup>2</sup> 及以上	转让收入×2%
		其他		转让收入×3%
印花税	转让收入	住宅		免征

4、杭州市临安区锦城街道汇锦苑9(9幢504-604),土地权利类型国有建设用地使用权,土地权利性质出让,不需要补交土地出让金。

5、评估报告的评估价值结论包含评估对象所有人在交易中应缴纳的各项税费,拍卖成交后交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税(费)。



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. 00280833

姓名 / Full name

田剑云

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

3320190034

注册号 / Registration No.

3320190034

执业机构 / Employer

浙江恒信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-29

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. 00241985

姓名 / Full name

叶鑫臻

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320150021

执业机构 / Employer

浙江恒信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

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. 00256164

姓名 / Full name

单成丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320100023

执业机构 / Employer

浙江恒信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-1

持证人签名 / Bearer's signature



# 房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江恒信房地产土地评估有限公司

法定代表人：吕敏峰  
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市建国北路586号嘉联华铭座301室

联系电话：0571-87066611

统一社会信用代码：91330000734499576R

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【2018】006号

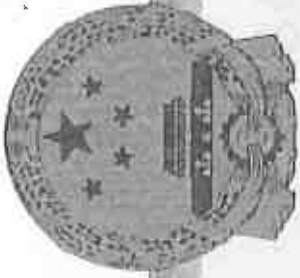
有效期限：2021年03月31日至2024年03月30日



中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二一年三月三十一日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91330000734499576R

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
即可查询、下载报告



名称 浙江恒信房地产土地评估有限公司  
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）  
法定代表人 吕敏峰

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年12月17日

营业期限 2001年12月17日至长期

经营范围 一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，房地产经纪；房地产业；  
咨询、不动产经纪代理服务（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）  
许可项目：房地产经纪（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）

住所 浙江省杭州市建国北路586号嘉联华铭座  
301室



登记机关

2021年10月20日