



涉执房地产处置司法评估报告

(2016)浙 0105 执 1824 号

浙恒估(2022)鉴字第 J220808 号

估价项目名称: 杭州市余杭区良渚街道花苑新村 56 幢 1 单

元 601 室住宅房地产市场价值评估

估价委托人: 杭州市拱墅区人民法院

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)

陈赵丹 (注册号 3320130025)

报告出具日期: 2022 年 8 月 23 日

Report of Appraisal



致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于杭州市余杭区良渚街道花苑新村 56 幢 1 单元 601 室住宅房地产市场价格价值进行了评估。

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：杭州市余杭区良渚街道花苑新村 56 幢 1 单元 601 室住宅用房，权利人刘玉梅、倪进平，权证号（证明号）余房权证良移字第 13209096 号、余房权证良移字第 13209095 号、杭余商国用（2013）第 12447 号，建筑面积 142.18 平方米，土地使用权面积 80.8 平方米，使用期限至 2068 年 07 月 20 日。

价值时点：2022 年 8 月 17 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



说明下于价值时点的估价结果如下:

总价: 人民币叁佰万元整(¥3,000,000);

单价: 21100 元/平方米。

注: 估价对象为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。

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

二〇二二年八月二十三日



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	18
六、价值类型	18
七、估价原则	18
八、估价依据	20
九、估价方法	21
十、估价结果	23
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	24
十三、估价作业日期	24
十四、估价报告有效期	24



附 件

- 一、 《杭州市拱墅区人民法院委托书》复印件
- 二、 《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件
- 三、 《契证》复印件
- 四、 住宅房地产变现应缴税费计算方式表（个人所有）
- 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. 注册房地产估价已于 2022 年 8 月 17 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《杭州市不动产登记信息查询记录》、《契证》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



Tel: 87666111

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. 杭州市拱墅区人民法院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	3320100023		2022年8月23日
叶鑫锋	3320150021		2022年8月23日
陈赵丹	3320130025		2022年8月23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8月17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8月23日起至2023年8月22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。

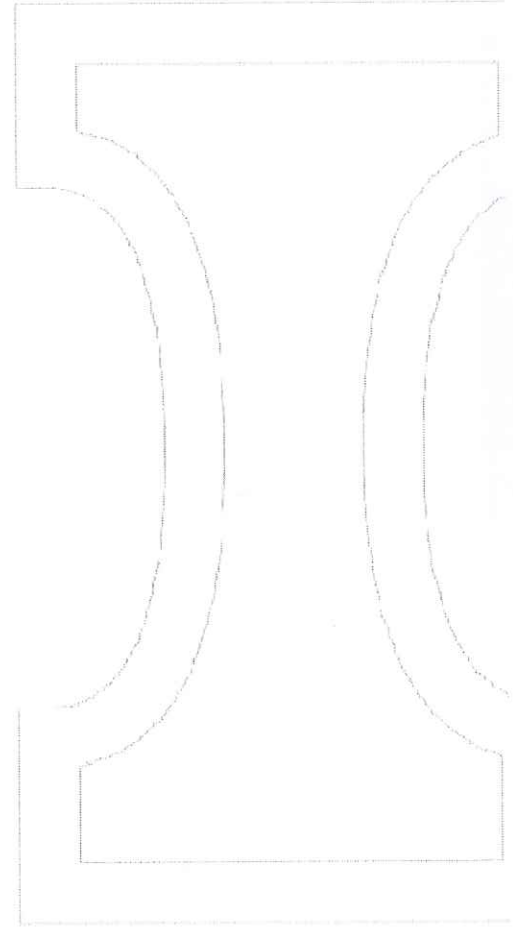
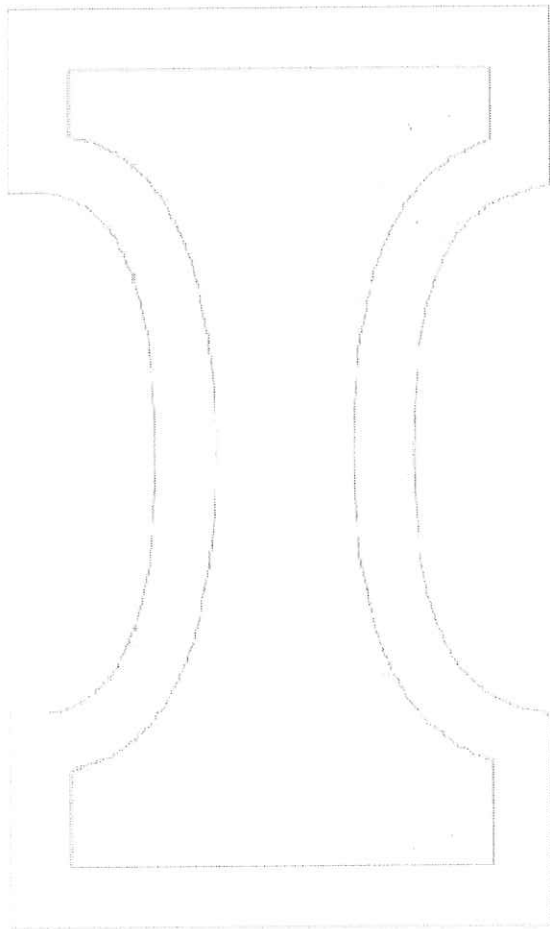
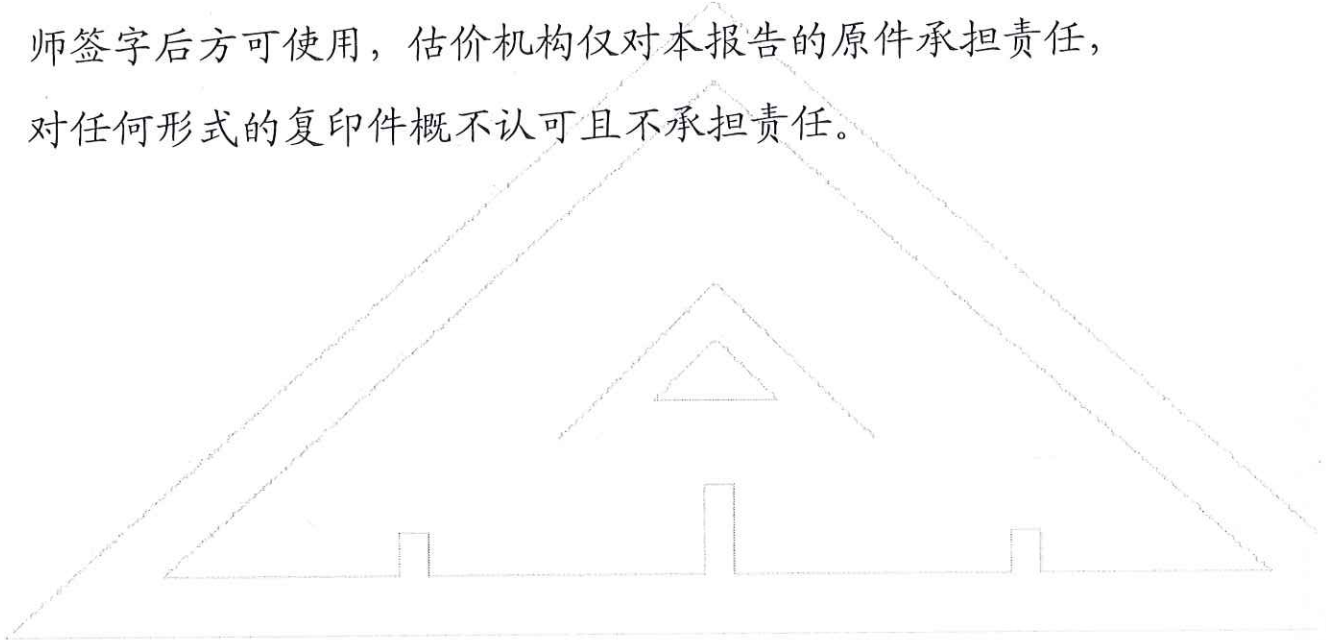
6. 本报告专为估价委托人所使用，未经估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

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：杭州市拱墅区人民法院

单位地址：杭州市拱墅区杨六堡路11号

联系人：王飞

联系电话：0571-56578890

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3月31日至2024年3月30日

联系人：董成丽

联系电话：13868011660

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余杭区良渚街道花苑新村56幢

Report of Appraisal



1单元601室住宅房地产，建筑面积142.18平方米，土地使用面积80.8平方米，阁楼、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：估价对象为杭州市余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室住宅房地产。

(2) 坐落：估价对象位于杭州市余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室。

(3) 规模：估价对象证载房屋建筑面积142.18平方米、阁楼，土地使用面积80.8平方米。

(4) 用途：估价对象登记用途住宅用地/住宅，实际用途住宅。

(5) 权属：

据《杭州市不动产登记信息查询记录》：权利人刘玉梅、倪进平，权证号（证明号）余房权证良移字第13209096号、余房权证良移字第13209095号，坐落杭州市余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室，共有情况单独所有，登记日期2013年07月05日，建筑面积142.18平方米，权利性质存量房产，权利类型房屋（构筑物）所有权，用途住宅，权利状态现状，建筑结构混合，总层数6层。限制信息：房



Ref: 87066611

产有查封，有抵押。

据《杭州市不动产登记信息查询记录》：权利人倪进平、刘玉梅，权证号（证明号）杭余商国用（2013）第12447号，坐落杭州市余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室，土地使用权面积80.8平方米，权利性质出让，权利类型国有建设用地使用权，用途住宅，权利状态现状，使用期限至2068年07月20日，宗地号330110110002GB00115。限制信息：土地无查封，无抵押。

据《契证》：不动产坐落杭州市余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室，出让方华清、朱素玉，承受方倪进平，转移方式买卖，成交金额552000.00元，实缴税额8280.00元。填发日期2005年04月30日。

杭州市不动产登记信息查询记录

编号：Q20220819-0008704

依 浙江恒信房地产土地评估有限公司 申请查询坐落于 良渚街道花苑新村56幢1单元601室

的不动产登记信息，经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统，结果如下：

不动产坐落	良渚街道花苑新村56幢1单元601室				
用途	住宅	建筑 面积	土地使用权 面积	80.8m ²	使用期限 自 至2068年07月20日
限制信息	宗地：无查封，无抵押。			宗地号	330110110002GB00115
不动产状况	权利人	倪进平、刘玉梅			
	权证号 (证明号)	杭余商国用(2013)第12447号			
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让	
	共有情况	_____		登记日期	_____
	权利状态	现状	转移/注销时间	_____	
附记	_____				
抵押状况	无				
查封状况	无				
异议状况	无				

该记录依申请用于 法院委托评估。

Report of Appraisal



杭州市不动产登记信息查询记录

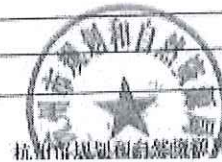
编号: Q20220817-0008575

依 浙江恒信房地产土地评估 申请查询坐落于 余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室 有限公司

的不动产登记信息,经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统,结果如下:

不动产坐落	余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室				
用途	住宅	建筑面积 142.18 m ²	土地使用权 面积 80.8 m ²	使用期限	自 至2068年07月20日
限制信息	房产:有查封,有抵押, 宗地:有查封,无抵押, 宗地: 无查封,无抵押		宗地号		
不动产状况	权利人	刘玉梅、倪进平			
	权证号 (证明号)	余房权证良移字第13209096号, 余房权证良移字第13209095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	2013年07月05日	
	权利状态	现状	转移/注销时间		
附记	该房为倪进平、刘玉梅共同共有。 倪进平 余房权证良移字第13209095号 刘玉梅 余房权证良移字第13209096号				
抵押状况	抵押权人	杭州银行股份有限公司 南府大楼支行	登记证明号	余房他证字第13204197号	
	抵押方式	一般抵押	债权数额	90万元	
	登记日期	2013年07月11日	债务履行期限 (债权确定期间)	2013年07月10日起至2023年07月10日止	
	附记	产权证号: 余房权证良移字第13209096号, 余房权证良移字第13209095号、2013-07-10至2023-07-10			
查封状况	查封文号	(2016)浙0105执1824号			
	查封机关	拱墅区人民法院			
	查封期限	2021年09月05日起至2024年09月04日止			
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执恢2号			
	查封机关	拱墅区人民法院			
	查封期限	2022年01月18日起至2025年01月17日止			
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执恢5号			
	查封机关	拱墅区人民法院			
	查封期限	2022年01月20日起至2025年01月19日止			
异议状况	无				

该记录依申请用于 法院委托评估。



(三) 土地基本状况

(1) 宗地四至: 估价对象所在宗地位于花苑新村南区内部, 小区东面临支路, 南面临良博路, 西面至其他房屋, 北面临玉管路。

(2) 土地使用期限: 至 2068 年 07 月 20 日止, 土地剩

Report of Appraisal



余期限 45.95 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：房屋水、电、卫、消防设施齐全，使用和维护情况较好。

(3) 装饰装修：估价对象外墙系条形砖贴面，底部铺贴缸砖，内墙涂料粉刷，地面铺设木地板及地面砖，厨房间及卫生间铺设墙面砖和地面砖，厨房间安装橱柜，卫生间配备卫生洁具，铝合金窗，内木门，入户安装防盗门。

(4) 建成时间：2004 年。

(5) 楼层：总层数 6 层（其中 1-2 层系临玉管路底商，3-6 层系住宅），所在层次 6 层、阁楼。

(6) 朝向：南北朝向，东边套。

(7) 平面布局：一梯二户。

(8) 内部格局：六层格局系三室二厅一厨二卫一阳台，阁楼坡层面，格局系一室一厅一卫一储藏室一露台（露台现状系阳光房，阁楼有使用功能，不计入产权面积），内设



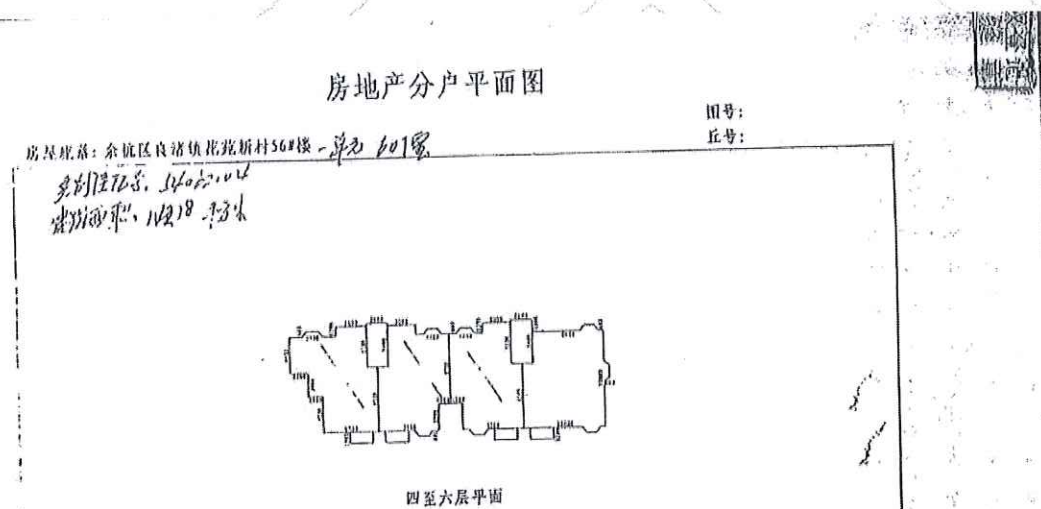
Tel: 87666111

木质楼梯连接。

(9) 位置：估价对象北面临玉管路。

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

房地产分户平面图



(五) 估价对象区位状况

估价对象坐落于杭州市余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室，位于杭州市西北部，良渚古镇中心，小区东面临支路，南面临良博路，西面至其他房屋，北面临玉管路，道路通达情况较好；估价对象附近设有良渚、良渚农贸市场等公交站，313M路、348路、437路、477路、481路、513路等多路公交线路经过，公共交通较便利。估价对象周边有施家湾小区、良渚·玉都佳苑、良渚荀山花苑、书林苑等住宅小区，区域内良渚第一小学、良渚农贸市场、世纪华联超市、医院、各银行网点等各项配套设施较齐全，估价小区绿

Report of Appraisal



化率较高，居住环境较好。

五、价值时点

二〇二二年八月十七日（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）》；

. 杭州市政府及杭州市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《杭州市拱墅区人民法院委托书》、《杭州市不动产登记信息查询记录》、《契证》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：人民币叁佰万元整(¥3,000,000)；

单价：21100 元/平方米。

注：估价对象为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。

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



恒信房地产评估

杭州市建国北路586号301室

董成丽	3320100023		2022年8月23日
叶鑫锋	3320150021		2022年8月23日
陈赵丹	3320130025		2022年8月23日

十二、实地查勘期

2022年8月17日

十三、估价作业日期

2022年8月15日—2022年8月23日

十四、估价报告有效期

自2022年8月23日起至2023年8月22日止

浙江恒信房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月二十三日



Report of Appraisal

杭州市拱墅区人民法院

委托书

(2016)浙0105执1824号

浙江恒信房地产土地评估有限公司：

我院在执行杭州银行股份有限公司市府大楼支行与刘玉梅、倪进平金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

杭州市余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室。



陈丽法官：0571-88166838

评估人员：0571-56578890

杭州市不动产登记信息查询记录

编号: Q20220817-0008576

依 浙江恒信房地产土地评估
有限公司

申请查询坐落于

余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室

的不动产登记信息, 经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	余杭区良渚街道花苑新村56幢1单元601室						
用途	住宅	建筑面积 m ²	142.18	土地使用权 面积	80.8m ²	使用期限	自 至2068年07月20日
限制信息	房产: 有查封, 有抵押, 宗地: 有查封, 无抵押, 宗地: 无查封, 无抵押,				宗地号		
不动产状况	权利人	刘玉梅、倪进平					
	权证号 (证明号)	余房权证良移字第13209096号、余房权证良移字第13209095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	2013年07月05日			
	权利状态	现状	转移/注销时间				
附记	该房为倪进平、刘玉梅共同共有。 倪进平 余房权证良移字第13209095号 刘玉梅 余房权证良移字第13209096号						
抵押状况	抵押权人	杭州银行股份有限公司市府大楼支行	登记证明号	余房他证字第13204197号			
	抵押方式	一般抵押	债权数额	90万元			
	登记日期	2013年07月11日	债务履行期限 (债权确定期间)	2013年07月10日起2023年07月10日止			
	附记	产权证号: 余房权证良移字第13209095号, 余房权证良移字第13209096号、2013-07-10至2023-07-10					
查封状况	查封文号	(2016)浙0105执1824号					
	查封机关	拱墅区人民法院					
	查封期限	2021年09月05日起2024年09月04日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执恢2号					
	查封机关	拱墅区人民法院					
	查封期限	2022年01月18日起2025年01月17日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0105执恢5号					
	查封机关	拱墅区人民法院					
	查封期限	2022年01月20日起2025年01月19日止					
异议状况	无						

该记录依申请用于 法院委托评估。



杭州市不动产登记信息查询记录

2022年08月17日09:02:57

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。

第 2 页/共 2页

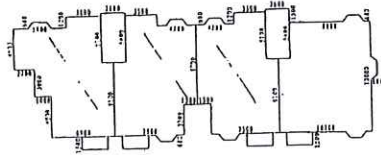


房地产分户平面图

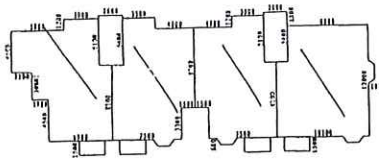
房屋座落: 余杭区良渚镇花苑新村56#楼-单元 601室

图号:
丘号:

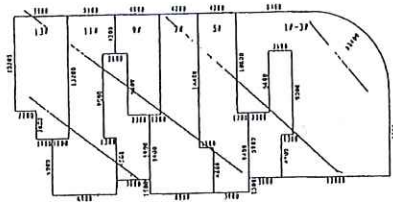
预售证号: 54062004
建筑面积: 112.18 平方米



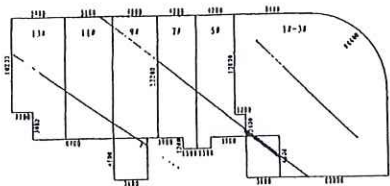
四至六层平面



三层平面



二层平面



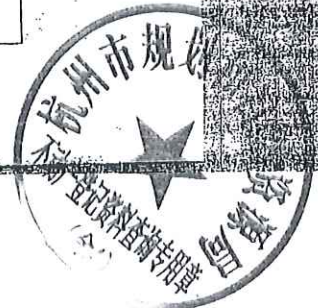
一层平面

其中共用分摊面积 17.13 平方米。

制图日期: 年 月 日

1:500

测图:
绘图: 0 009
审核:



房地产分户平面图

杭州市不动产登记信息查询记录

编号: Q20220819-0008704

依 浙江恒信房地产土地评估
有限公司

申请查询坐落于

良渚街道花苑新村56幢1单元601室

的不动产登记信息, 经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	良渚街道花苑新村56幢1单元601室					
用途	住宅	建筑面积	土地使用权面积	80.8m ²	使用期限	至2068年07月20日
限制信息	宗地: 无查封, 无抵押,			宗地号	330110110002GB00115	
不动产状况	权利人	倪进平、刘玉梅				
	权证号(证明号)	杭余商国用(2013)第12447号				
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让		
	共有情况	_____	登记日期	_____		
	权利状态	现状	转移/注销时间	_____		
附记	_____					
抵押状况	无					
查封状况	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08月19日08:57:27

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。



杭州正文房地产开发有限公司(花苑新村二期)宗地图二



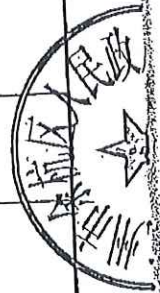
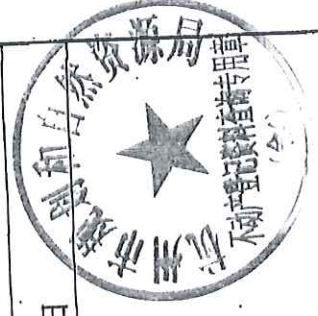
1. 宗地内所有房屋均按现状用途使用。
2. 宗地内所有房屋均按现状用途使用。
3. 宗地内所有房屋均按现状用途使用。

登记骑缝章
登记骑缝章
登记骑缝章
登记骑缝章

人: 石明辉 2016.12.16

承受方		名称	倪进平	编 号	05-2005-1813	税率	1.5
		地址	安徽省无为县	应税	8280.00		
		共有人		减 税	0.00		
出让方		名称	华清朱素玉	款 额	0.00		
		地址	上海市	罚 滞 纳 金			
		共有人		实 税	8280.00		
土地房屋坐落		余杭区良渚镇花苑新村56幢1单元601室					
转移方式		用途	住宅	纳税凭证号	0044817		
面积		142.18	平方米	立契日期	2005年04月26日		
成交金额		552000.00	计税金额	填发机关: 余杭区人民政府 (公章) 余杭区国土资源分局 (公章)			
附注		契税专用章					

填发日期: 2005年04月30日



浙江省契税专用缴款书

05-2005-1813



浙农税字 0044817
(2003)

第一联 收据 国库(经收处)收款盖章后退缴款单位

缴款单位(人)	名称: 倪进平	地址: 安徽省无为县	开户银行	帐号	预算科目: 契税	项次: 市级	收款国库: 市国库			
税款所属日期:	2005年04月30日		税率:	1.5	计征税额:	8280.00	减免税额:	0.00	应缴税额:	8280.00
计税价格:	552000.00		滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00
逾期:	天, 每日按滞纳税款加收		滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00
实缴金额合计(人民币大写):	捌仟贰佰捌拾元整		滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00	滞纳金:	0.00
缴款单位(人) (盖章)	征收机关 (盖章)		国库(银行)盖章	日期: 年 月 日	备注: 列款项目已收妥并未划转收款单位帐户					
经办人(章)	征收机关(章)		国库(银行)盖章	日期: 年 月 日	无银行收讫章, 无效					



住宅房地产变现应缴税费计算方式表（个人所有）

卖方		税种	计算公式			
卖方	增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加）	不满5年或唯一住房不满2年， $\text{转让收入} / (1+5\%) \times 5.6\%$				
		满5年或唯一住房满2年，免征				
	个人所得税	转让五年家庭唯一生活用房免征				
		$(\text{转让收入} - \text{住房原值} - \text{合理费用} - \text{转让过程中缴纳的税金}) \times 20\%$				
		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					
买方		税种	计税金额	房屋类型		计算方法
买方	契税	转让收入	住宅	家庭唯一住房	90m ² 及以下	转让收入×1%
					90m ² 及以上	转让收入×1.5%
				家庭第二套改善性住房	90m ² 及以下	转让收入×1%
					90m ² 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		



Tel: 87066611

恒信房地产评估

杭州市建国北路586号301室

现场勘估照片

(花苑新村 56 幢 1 单元 601 室)



外立面



6层现场情况

Report of Appraisal



Tel: 87066611

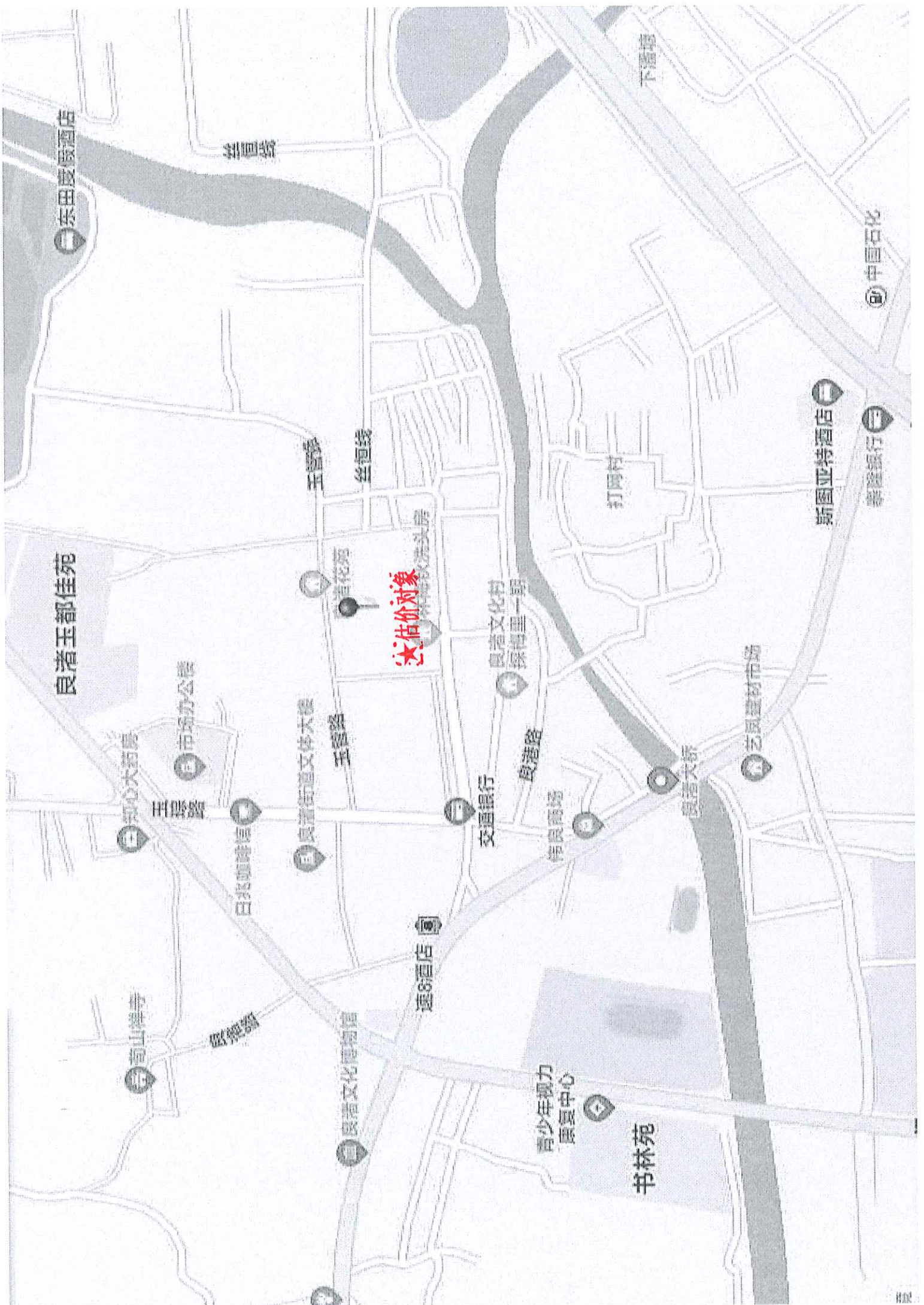
恒信房地产评估

杭州市建国北路586号301室



阁楼现场情况

Report of Appraisal



东田度假酒店

五营路

良渚玉都佳苑

知心大药房

市场办公楼

日北咖啡馆

良渚街道文体大楼

五营路

百花苑

大佑价对象

速8酒店

良渚文化博物馆

交通银行

前良路

青少年视力
康复中心

书林苑

良渚文化村
探博里一期

良渚路

打网村

良渚大桥

艺园建材市场

新国亚特酒店

建设银行

中国石化

下涌塘

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.



发证机关

No. 00256164

姓名 / Full name

章成丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330124198005261621

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



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.



发证机关

No. 00241985

姓名 / Full name

叶鑫锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

332502198611303954

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. 00256176

姓名 / Full name

陈赵丹

性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.

300102198311190026

注册号 / Registration No.

3320130025

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

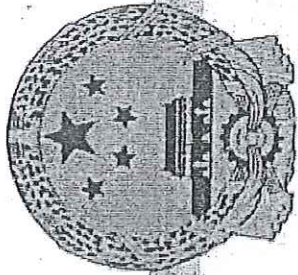
有效期限：2021年03月31日至2024年03月30日



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



扫描二维码用手机
“国家企业信用信息公示系统”APP
即可查询、下载报告信息

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

经营范围

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；房产评估；房地产经纪；房地产咨询；不动产登记代理服务（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）。（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）

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

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