

台州市仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室
涉执房地产处置司法评估报告

国仲盈信估字[2022]（杭）第090387号

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

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：王翀 汪业龙

估价报告出具日期：2022年9月21日

致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院：

承蒙委托，我们对位于台州市仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室的房地产市场价格进行了评估。估价结果如下：

一、估价目的：

根据杭州市余杭区人民法院2022年9月8日出具的《浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书》【(2022)浙0110委评字第99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：

估价对象为坐落于台州市仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室的房地产，本次评估建筑面积为127.59平方米，土地使用权面积为5.05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9月16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9月16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127.59平方米，土地使用权面积为5.05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（包含固定装修，附属于房屋的设施设备）的市场价格为人民币175万元（大写人民币壹佰柒拾伍万元整），房地产单价为13716元/平方米。

浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司（盖章）

二〇二二年九月十一日

目 录

估 价 师 声 明	4
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件	5
房 地 产 估 价 结 果 报 告	10
(一) 估 价 委 托 方:	10
(二) 房 地 产 估 价 机 构:	10
(三) 估 价 目 的:	10
(四) 估 价 对 象 概 况:	10
(五) 价 值 时 点:	13
(六) 价 值 类 型:	13
(七) 估 价 原 则:	13
(八) 估 价 依 据:	13
(九) 估 价 方 法	15
(十) 估 价 结 果	16
(十一) 注 册 房 地 产 估 价 师:	16
(十二) 实 地 查 勘 期:	16
(十三) 估 价 作 业 期:	16
附 件	17

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	签名日期
王 翀	3320200030		2022年9月21日
汪业龙	3320190043		2022年9月21日

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. 依据仙居县自然资源和规划局出具的《不动产登记情况查询结果证明书》，估价对象房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地。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仙居县自然资源和规划局查询的《不动产登记情况查询结果证明书》。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. 至价值时点，估价对象尚未腾空，本次评估未考虑估价对象的租赁权、用益物权及占有使用情况对价值的影响。

（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. 据西藏新城悦物业服务股份有限公司仙居分公司工作人员口头告知，2021年2月1日至2022年12月31日，欠物业费人民币5280.8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，但最终以合计结果为准。

4. 本报告有效使用期限为壹年（2022年9月21日起至2023

年9月20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《契税完税情况联系单》及《税收完税证明》，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。仙居县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					
	种类	住房					非住房类房产	种类	住房		非住房类房产		自建自用住房
		家庭唯一住房		家庭二套住房		其他			所有面积	所有面积	购置	非购置	
		90平方米以下(含)	90平方米以上	90平方米以下(含)	90平方米以上								
税种							购买不足2年	购买2年以上(含)			全部		
二手房	契税	1%	1.5%	1%	2%	3%	3%	增值税及附加	全额按5.25%征	免征	差额按5.25%征	全额按5.25%征	免征
	印花税	免征		免征	免征	0.5%	土地增值税	免征		按实征收或全额按1%核定征收		免征	
	注：遇到国家政策调整，以新发布的政策为准。 编印日期：2019年7月1日							个人所得税	按实征收或全额按1%核定征收		按实征收或全额按1%核定征收		按实征收或全

			额按1%核定征收
	印花 税	免征	全额按0.5%征 免征
<p>注：1. 个人转让自用5年以上，且唯一家庭生活用房免征个人所得税。2. 凡缴纳增值税的同时应缴纳城建税、教育附加、地方教育附加，以增值税额为计税依据，城建税税率为7%、5%、1%三挡，两个附加的税率分别为3%、2%。本表增值税及附加总税率5.5%以城建税5%计算。3. 对能提供完整、合法、有效凭证的，个人所得税、土地增值税均应按实结算。4. 转让收入指的是实际成交价格。纳税人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入。</p>			

房地产估价结果报告

（一）估价委托方：

杭州市余杭区人民法院

（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：

根据杭州市余杭区人民法院2022年9月8日出具的《浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书》【（2022）浙0110委评字第99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

估价对象为坐落于台州市仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室的房地产，本次评估建筑面积为127.59平方米，土地使用权面积为5.05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。

2.区位状况

悦公馆位于仙居县南峰街道，东至泰和中路，南靠吾悦广场，西至小区道路，北至省耕西路，物业是西藏新城悦物业服务股份有限公司仙居分公司。周边有仙德小区、仙香门第、瑞都中央花园、天立国

际公馆等小区，整体居住氛围较好。

估价对象周边公建配套设施较完善，学校有仙居县实验幼儿园、仙居实验小学、浙江省安洲中学等；医院有仙居县中医院、仙居县妇幼保健院、三桥门诊部等；银行有中国农业银行、浙江稠州商业银行(台州仙居小微综合支行)、浙江农信仙居农商银行(南峰支行为民分理处)等；购物场所有吾悦广场(仙居店)、三江购物(工业店)、城西菜场(城北西路店)及周边沿街商铺等，居民日常生活购物便捷度好。

估价对象附近道路通达度较好，以泰和中路、环城南路等为主要出行道路，公交站点有气象路口站、吾悦广场站、市民广场前站点站等，公交线路有仙居1路、仙居-白塔园区线、仙居-横溪线、仙居-上陈-横溪线、仙居-上张、仙居-神仙居线等，居民日常公共出行便捷。

3.房地产权益状况

(1) 根据仙居县自然资源和规划局提供的《不动产登记情况查询结果证明书》(编号：2022091600021)，估价对象不动产权属登记信息如下：

不动产坐落	仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室
权利人	陈伟波, 包姬萍
共有情况	共同共有
不动产权证号	浙(2020)仙居县不动产权第0020037号
不动产情况	类型: 房地产; 坐落: 仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室; 不动产单元号: 331024002008GB00535F00050071; 面积: 5.05平方米/127.59平方米; 建筑结构: 钢筋混凝土结构; 所在层/总层数: 25/32; 土地使用期限: 2017-07-28至2087-07-27; 用途: 城镇住宅用地/住宅
附记	税票号码: 税收电子缴款书-333106200900253152, 计税金额: 1497275.24元, 实缴契税: 22459.14元, 完税时间: 2020-09-23, 房地产税源编号: 3326242020005003。

(2) 根据仙居县自然资源和规划局提供的《不动产登记情况查询结果证明书》(编号：2022091600021)，估价对象抵押查封状况如下：

预告登记情况					
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期	
				以下空白	
抵押权设定情况					

	权利人	抵押方式	债权数额(万元)	登记日期	债务履行期限	抵押 顺位
				以下空白		
地役权设定情况						
	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间	
				以下空白		
限制情况						
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号	
1	司法限制	杭州市余杭区 人民法院		2022-04- 25	(2022)浙 0110执1491 号	
				以下空白		
其他情况说明						

4.土地实物状况

宗地坐落于台州市仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室，土地使用权面积为5.05平方米，估价对象所处宗地四至：东至泰和中路，南靠吾悦广场，西至小区道路，北至省耕西路。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

委估房地产位于台州市仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室，钢筋混凝土结构，建成年份为2020年，建筑总层数33层（含地下1层），委估房产位于第25层，所在单元为两梯三户，估价对象建筑面积为127.59平方米，室内格局为三室两厅一厨两卫一阳台。朝南，中间套，通风一般，采光好，该房屋维护保养情况较好，房屋成新度为全新。

房屋装修情况：该房屋外墙为真石漆饰面（底座为干挂石材饰面），窗户为彩钢窗，外门为防盗门，一卫生间地面铺地砖。整体装修状况为白坯。

(五) 价值时点:

价值时点为 2022 年 9 月 16 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 9 月 16 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》；
14. 《浙江省建筑工程预算定额》；
15. 《浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书》【（2022）浙0110委评字第99号】；
16. 仙居县自然资源和规划局提供的《不动产登记情况查询结果证明书》（编号：2022091600021）；
17. 《契税完税情况联系单》及《税收完税证明》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。估价对象为仙居县南峰街道的住宅，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，租金收益比较容易获取；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，在仙居县南峰街道，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，地处仙居县南峰街道，本小区及周边住宅房地产出租案例较多，租金收益比较容易获取，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 127.59 平方米，土地使用权面积为 5.05 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（包含固定装修，附属于房屋的设施设备）的市场价格为人民币 175 万元（大写人民币壹佰柒拾伍万元整），房地产单价为 13716 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
王 翀	3320200030	 浙江省注册房地产估价师 王 翀 注册号:3320200030 有效期至:2023.03.10 浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司	2022年9月21日
汪业龙	3320190043	 浙江省注册房地产估价师 汪业龙 注册号:3320190043 有效期至:2025.04.24 浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司	2022年9月21日

(十二) 实地查勘期：

2022 年 9 月 16 日

(十三) 估价作业期：

2022 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 21 日

附 件

附件 1 估价对象位置图及现场照片

附件 2 《浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书》【(2022)浙 0110 委评字第 99 号】复印件

附件 3 《不动产登记情况查询结果证明书》(编号: 2022091600021)复印件

附件 4 《契税完税情况联系单》及《税收完税证明》复印件

附件 5 鉴定人承诺书

附件 6 估价人员, 估价机构资质证书, 估价机构营业执照复印件

估价对象照片



小区入口



外立面



单元门



入户门



客厅



卧室



厨房



卫生间

浙江省杭州市余杭区人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0110委评字第99号

浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行被执行人王水娥、陈桥良、陈伟波组织卖淫罪一案中，需委托你公司对被执行标的物位于台州市仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室的房产进行价值评估（详见移送表）。现将有关材料送上，请指派专业人员进行评估，在出具书面评估报告后寄送我院。我院送去的有关资料，请一并退还。

此致



联系人：占倩倩

电话：0571-89392629

不动产登记情况查询结果证明书

证明编号：2022091600021

出具时间：2022-09-16 14:33:39

根据申请人 浙江国仲盈信房地产土地资产评估有限公司 申请，查询以下相关单位（个人）的不动产在台州市不动产登记信息系统中的登记信息，本查询结果证明书依申请限：不动产查询 使用。查询结果如下：

不动产坐落	仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室					
权利人	陈伟波（332624199110043734），包娅萍（331082199312191268）					
共有情况	共同共有					
不动产权证号	浙（2020）仙居县不动产权第0020037号					
不动产情况	类型：房地产；坐落：仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室；不动产单元号：331024002008GB00535F00050071； 面积：5.05平方米/127.59平方米；建筑结构：钢筋混凝土结构；所在层/总层数：25/32；土地使用期限：2017-07-28至2087-07-27；用途：城镇住宅用地/住宅					
附记	税票号码：税收电子缴款书-333106200900253152，计税金额：1497275.24元，实缴契税：22459.14元，完税时间：2020-09-23，房地产税源编号：3326242020005003。					
预告登记情况						
	预告权利人	预告登记种类	证明号	登记日期		
				以下空白		
抵押权设定情况						
	权利人	抵押方式	债权数额（万元）	登记日期	债务履行期限	抵押顺位
				以下空白		
地役权设定情况						
	需役地权利人	需役地坐落	地役权内容	登记日期	权利起止时间	
				以下空白		
限制情况						
	限制类型	限制单位	事由	登记日期	查封文件编号	
1	司法限制	杭州市余杭区人民法院		2022-04-25	（2022）浙0110执1491号	
				以下空白		
其他情况说明						

免责声明：

- 1、本次查询范围系申请人申请，查询结果不包含上述不动产的土地登记的具体信息。
- 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；若隐瞒不报或提供虚假信息的，自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、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；对于本查询结果不得进行不正当使用。

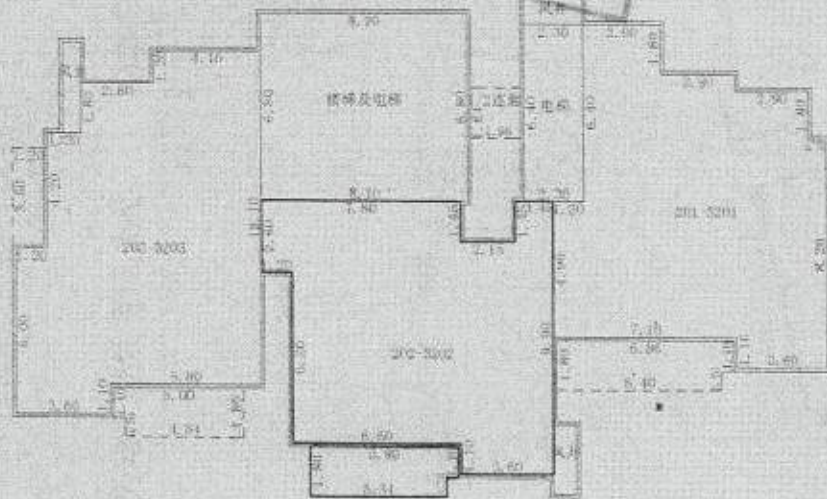


047

分户图

房屋座落	仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室			地号	
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2020	套内面积(m ²)	98.78
总层数	地上	32	设计用途	住宅	分摊面积(m ²)
	地下	1	所在层次	25	建筑面积(m ²)
					127.59

仙居县自然资源和规划局
不动产登记 废止章



二至三十二层平面图

衢州市建业房地产测绘有限公司

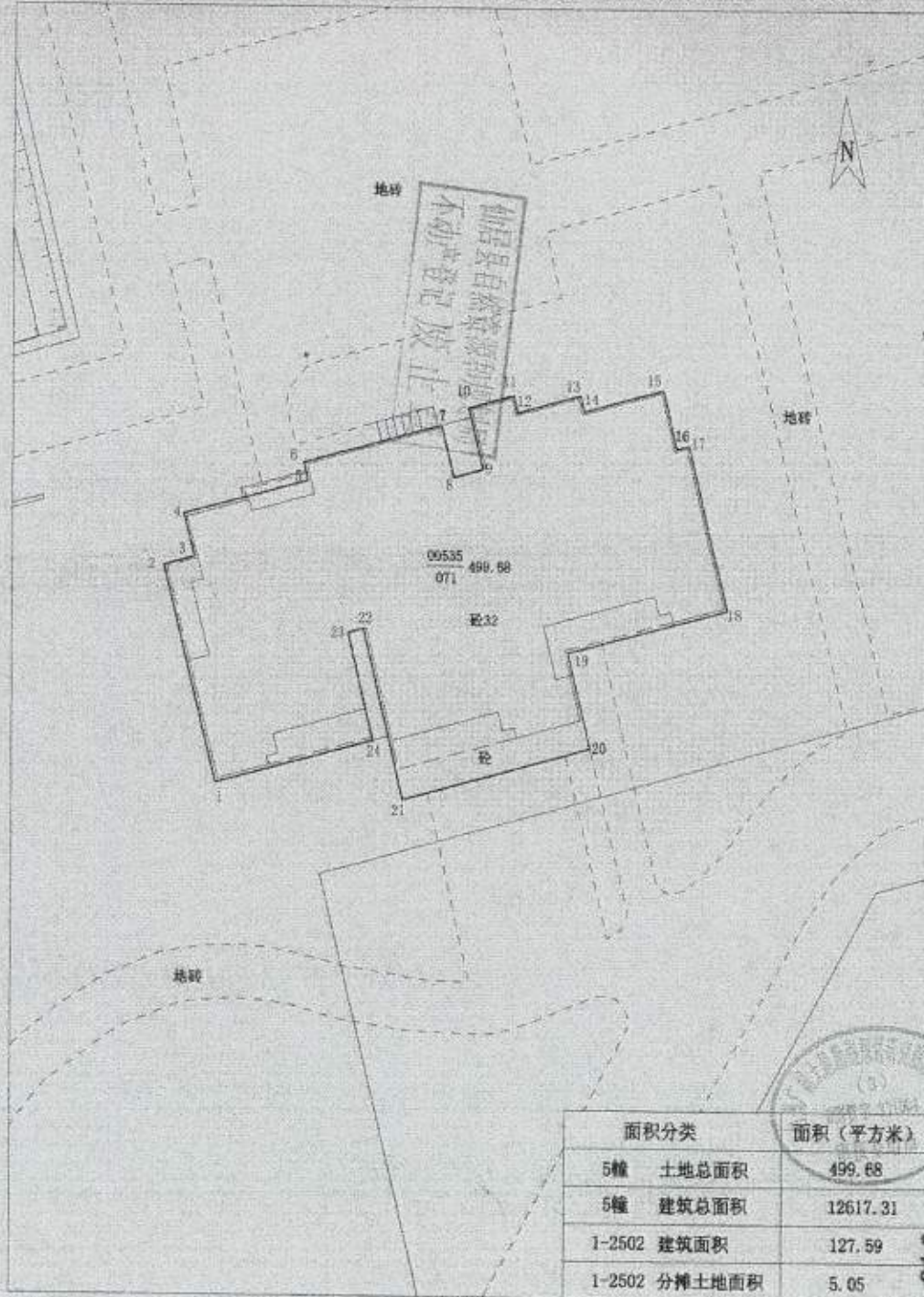
1:300



宗地图

土地权利人:仙居悦盛房地产开发有限公司

宗地代码:331024002008GB00535F00050071



面积分类	面积 (平方米)
5幢 土地总面积	499.68
5幢 建筑总面积	12617.31
1-2502 建筑面积	127.59
1-2502 分摊土地面积	5.05

048

勘测人:

1:300

2020年3月9日

契稅完稅情況聯系單

房地產稅源編號:3326242020005003

房管局/不動產登記局/公積金管理中心:

納稅人陳偉波等2人組織機構代碼(身份證號碼)332624199110043734等2人已規定辦理坐落於仙居縣南峰街道悅公館5幢2502室的土地(房屋)

交易契稅涉稅事宜:

1、征稅事宜。納稅義務發生時間2018-05-23，計稅面積127.59平方米。已交契稅22459.14元，優惠金額22459.12元。

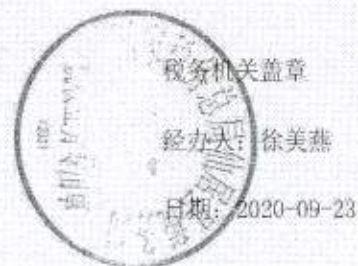
優惠項目:

《財政部 國家稅務總局 住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅 營業稅優惠政策的通知》財稅〔2016〕23號第一條第(一)項

2、不征稅事宜。合同簽訂時間 / / ，土地(房屋)面積 /

平方米：經審核，該納稅人承受土地(房屋)權屬的行為不屬於契稅征收範圍。


請據此查驗納稅人的契稅完稅證明或減免稅證明。



中华人民共和国 税收证明

No. 333105200900025017

填发日期: 2020年 9月 23日 税务机关: 国家税务总局仙居县税务局

纳税人识别号	332624199110043734 331082199312191268	纳税人名称	陈伟波 包姝萍	
原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期
333106200900253152	契稅	房屋买卖	2020-09-01 至 2020-09-30	2020-09-23
				实缴(退)金额 22,459.14
金額合计	(大写)人民币贰万贰仟肆佰伍拾玖元壹角肆分			¥22,459.14
 税务机关 (盖章)		填票人 徐美燕 备注: 正常申报一版申报正税自行申报现全主管税务所(科、分局): 国家税务总局仙居县税务局南峰税务所房源编号: F33102420200004586 房屋坐落位置: 仙居县南峰街道悦公馆5幢2502室 房屋面积: 127.59平方米 合同签订时间: 2018-05-23 楼层: 25 房间号: 2502 共有人: 陈伟波、包姝萍		

收据联 交纳税人作完税证明

妥善保管

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果



2020年9月9日

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果



2022年9月9日

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. 00201435

姓名 / Full name

王琳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

341021199211150028

注册号 / Registration No.

3320200030

执业机构 / Employer

浙江国仲盈信房地产土地资产评估
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

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. 00261720

姓名 / Full name

汪业龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

500236198811123410

注册号 / Registration No.

3320190043

执业机构 / Employer

浙江国仲盈信房地产土地资产评估
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature



1700394

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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

法定代表人：
(执行事务合伙人) 任敏杰

住所：浙江省杭州市拱墅区华浙广场1号10A室

统一社会信用代码：91330105689083837P

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2010]011号

有效期限：2020.10.26-2023.10.26

资信等级：
(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330105689083837P (1/1)

扫描二维码
或登录“国家企业信用信息公示系统”
查询、验证、下载、打印、变更信息



名称 浙江国仲诚信房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 人民币贰佰

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年06月08日

法定代表人 任硕杰

营业期限 2009年06月08日至2029年06月07日

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；房地产经纪服务；社会经济风险评估（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：测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

住所 浙江省杭州市拱墅区华新广城1号10A室



登记机关

2020年07月16日