

## 致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

本公司接受贵院（2022）杭西法评委字第 190 号委托，已组织专业估价人员对杭州市西湖区德泽家园 13 幢 1605 室住宅房地产市场价值进行了估价。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：坐落于杭州市西湖区德泽家园 13 幢 1605 室住宅房地产（房屋建筑面积 67.3 平方米及相应土地使用权面积 3.0 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修。不动产权利人：何陈磊、方苏英，权利性质：划拨/经济适用住房，用途：城镇住宅用地/住宅，使用期限：——。价值时点：2022 年 9 月 6 日。价值类型：市场价值。估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用科学合理的估价方法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价 **RMB200 万元**（大写：人民币**贰佰万元整**，取整至万元），单价 **RMB29713 元/平方米**。

特此函告！

浙江经纬房地产评估有限公司

二〇二二年九月十九日



## 目 录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 第一部分 估价师声明 .....     | 4  |
| 第二部分 估价假设和限制条件 ..... | 5  |
| 第三部分 估价结果报告 .....    | 10 |
| 一、估价委托人 .....        | 10 |
| 二、房地产估价机构 .....      | 10 |
| 三、估价目的 .....         | 10 |
| 四、估价对象 .....         | 10 |
| 五、价值时点 .....         | 15 |
| 六、价值类型 .....         | 15 |
| 七、估价原则 .....         | 15 |
| 八、估价依据 .....         | 16 |
| 九、估价方法 .....         | 17 |
| 十、估价结果 .....         | 18 |
| 十一、注册房地产估价师 .....    | 18 |
| 十二、实地查勘期 .....       | 18 |
| 十三、估价作业期 .....       | 19 |
| 第四部分 附件 .....        | 20 |

## 第一部分 估价师声明

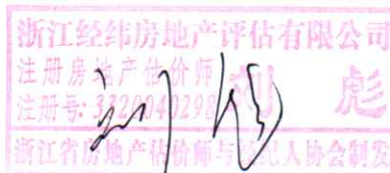
郑重声明：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：





## 第二部分 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 根据估价人员从杭州市规划和自然资源局查询获取估价对象的查询记录，报告中载入的权属、建筑面积、用途等信息系上述材料确定，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及相关人员提供和估价人员查询获取的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对估价对象、以及相关的公共部位和公共设施进行了调查，没有发现设定地役权或其他影响使用的权利，但注册房地产估价师无法保证调查到的内容是其全部内容，假设估价对象、以及相关的公共部位和公共设施可以随房地产正常使用，没有设定地役权、居住权或其他影响使用的权利。

3. 注册房地产估价师对估价对象产权明晰情况、手续齐全情况予以了充分关注，并进行了询问，但无法保证所调查到的内容是其全部内容，假设价值时点估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4. 注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象房屋无安全隐患，没有质量缺陷，没有环境污染等因素影响。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交

易市场。即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易，追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6. 假设报告应用有效期内房地产市场供求关系、市场结构及房地产金融税收政策保持基本稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7. 本次评估设定土地使用权性质为出让（估价对象实际为划拨/经济适用住房用地），按照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，处置国有划拨土地使用权需补缴的土地出让金，应由被执行人依法负担。

8. 本次估价价值结论未考虑估价对象水费、电费、物业费、煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用对其市场价值的影响。

## （二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

本次估价的估价对象已被查封，但鉴于估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据规范 5.4.2 第 2 款，不考虑抵押、



查封及行政限制等情况，假设估价对象不存在查封和其他优先受偿款，可在公开市场上自由转让。

#### （四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

#### （六）估价报告使用限制

1. 本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本报告估价结果仅对该估价目的负责，超出此范围和有效期使用，本评估机构不负法律责任。

2. 本估价报告的估价结果是满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值，请仔细阅读上述假设条件，避免因片面使用本报告的估价结论作出决策失误。

3. 本报告的估价结论包括杭州市西湖区德泽家园 13 幢 1605 室住宅房地产（房屋建筑面积 67.3 平方米及相应的土地使用权面积 3.0 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修，不含债权债务

务、特许经营权等其他资产。

4. 本次评估对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

5. 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。

6. 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，评估结果应进行相应调整后才可使用；在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 根据杭州市人民政府办公厅关于规范杭州市区经济适用住房上市交易和回购管理的实施意见（试行）中明确经济适用住房上市交易有关政策：经济适用住房购房人在签订购房合同（含预售合同）之日起满5年后，可通过补交土地收益等价款取得完全产权。经济适用住房上市交易，是指经济适用住房购房人在取得完全产权后，可采用买卖、赠与等方式处置该住房的行为。该房产土地使用权需补缴的土地收益金，应由被执行人负担，由买受人先行缴纳，之后凭税务部门出具的出卖方已纳税费票据，向法院申请退还已为出卖方（被执行人）垫付土地收益金。

8. 经查询本物业存在物业欠费，本次估价结果未予考虑。税费情况详见附件。德泽家园13幢1605室为杭州限购范围内的房地产。



9. 我们仅对估价对象房地产作一般性的查勘，并未对其结构、装修及设备设施等内在材料品质进行测试，本报告假设其足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

10. 未经本公司同意，任何单位及个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告及其他书面形式中。

11. 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。

12. 本估价报告由浙江经纬房地产评估有限公司负责解释。

13. 本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起壹年。



## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：杭州市西湖区人民法院  
地址：杭州市文二西路9号

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司  
办公地址：杭州市西湖区体育场路508号6楼南  
法定代表人：施勤俭  
备案等级：一级  
证书编号：浙建房估证字[2016]011号  
有效期限：2022.05.31-2025.05.30  
统一社会信用代码：91330000736021998T

### 三、估价目的

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）估价对象财产范围

估价范围为何陈磊、方苏英所属位于杭州市西湖区德泽家园13幢1605室住宅房地产（房屋建筑面积67.3平方米及相应的土地使用

权面积 3.0 平方米），含与估价对象房屋不可分割的基本固定装修，不含债权债务、特许经营权等其他资产。

## （二）估价对象区位状况：

### 1. 位置状况：

（1）坐落：杭州市西湖区德泽家园 13 幢 1605 室；

（2）方位：估价对象位于杭州市西湖区，坐落于德泽家园三期，金庄路与茹家街交叉口西南方向；

（3）四至：估价对象小区东至金庄路，南临庄墩路，西近杭州绕城高速，北近茹家街；

（4）距离：估价对象距离三墩镇人民政府约 3.3 公里，距离杭州东站约 15.5 公里；

（5）楼幢：所在楼幢为德泽家园 13 幢；

（6）楼层：估价对象所在单元地上层数 27 层，所在层次 16 层；

（7）朝向：估价对象朝南。

### 2. 交通状况

（1）道路状况：估价对象所在小区主要通行道路金庄路、茹家街，道路路面状况较好；

（2）出入可利用交通工具：区域交通便利，公交 1208M 路、1217M 路、141M 路、233 路、1202 路等多条线路在附近设有停靠点，或采用其他交通工具出入；

（3）交通管制情况：目前金庄路、茹家街双向通行，没有交通管制；



(4) 停车方便程度：估价对象小区内设有停车位，停车方便程度较好；

(5) 交通通达度：西湖区道路纵横，交通发达，对内交通：公交、地铁，对外交通：距离杭州萧山国际机场约 37.9 公里。

### 3. 外部配套设施状况

(1) 基础设施：至价值时点，该宗地红线内外基础设施具备“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），并能满足生产生活需要；

(2) 公共服务设施：估价对象周边以居住为主，公服配套设施完善，目前有学校（杭州市景汇中学、嘉绿苑小学（景汇校区）、杭州大禹路小学（甲来路校区））、医院（杭州市西湖区中西医结合医院、浙江医院三墩院区、杭州市余杭区良渚医院）、银行（杭州联合银行、中国工商银行、余杭农村商业银行）、超市（品全、华联）、303 生活广场、金地广场等。

### 4. 周围环境状况

(1) 自然环境：杭州是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。杭州地处长江三角洲南沿和钱塘江流域，地形复杂多样；杭州市西部属浙西丘陵区；东部属浙北平原，地势低平，河网密布，湖泊密布，物产丰富，具有典型的江南水乡特征。杭州处于亚热带季风区，属于亚热带季风气候，四季分明，雨量充沛。杭州有着江、河、湖、山交融的自然环境；

(2) 人文环境：估价对象周边以居住为主，居住氛围较好，人文环境较好；

(3) 景观：西湖区有风景点 40 多处，其中有雷峰夕照、南屏晚钟、三潭印月、平湖秋月、断桥残雪、满陇桂雨等。

### (三) 估价对象土地实物状况

1. 面积：与估价对象相应的土地使用权面积 3.0 平方米；
2. 土地形状：估价对象所在小区宗地土地形状较不规则；
3. 地形、地势：根据估价人员实地查勘，估价对象宗地内地形地势平坦，地势与周边地块和相邻道路相持平。自然排水状况良好，没有洪水淹没可能；
4. 土壤、地质：没有迹象表明土壤受过污染；地基地质条件适于建筑，无不良地质现象；
5. 土地开发程度：至价值时点，宗地内达到“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及场地平整，已开发成熟地，其土地上已建成住宅小区，目前处于正常使用中。

### (四) 估价对象建筑实物状况

1. 建筑规模：杭州市西湖区德泽家园 13 幢 1605 室证载建筑面积 67.3 平方米，分摊面积 16.51 平方米；
2. 建筑结构：钢筋混凝土结构；
3. 设备设施：具备水、电、卫、中央空调等设施设备、管线，具备电梯，实地查勘日电梯可正常使用；
4. 装饰装修：室地面铺设地板，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆，局部吊顶，均含固定壁柜；厅地面铺设地砖，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆，局部吊顶，含固定壁柜；厨、卫地面铺设地砖，墙面墙砖，吊顶；



5. 空间布局、层高：估价对象格局为二室一厅一厨一卫一阳台，正常层高；

6. 建筑用途、建筑功能：设计用途：住宅，实际用途：住宅；实际建筑功能按住宅功能设计；

7. 外观：整幢建筑物外墙为墙砖饰面，铝合金窗；

8. 新旧程度：房屋建成年份为 2018 年，根据估价人员实地查勘，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常，建筑物结构构件完好，管道基本畅通，现状良好，建筑物功能符合使用要求，使用正常，建筑物属于完好房。

#### （五）估价对象权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》编号：2022-DJZX005-019600，其登记情况如下：

不动产坐落：西湖区德泽家园 13 幢 1605 室；用途：城镇住宅用地/住宅；建筑面积（ $m^2$ ）：67.3；土地使用权面积（ $m^2$ ）：3.0；使用期限：——；限制信息：不动产：有查封，无抵押；宗地号：330106006003GB00097；权利人：何陈磊、方苏英；权证号（证明号）：浙（2019）杭州市不动产权第 0202784 号、浙（2019）杭州市不动产权第 0202783 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：划拨/经济适用住房；共有情况：共同共有；登记日期：2019 年 08 月 30 日；权利状态：现状；附记：1、经济适用房，经济适用房享受建筑面积为 57.19 平方米；2、不动产权利为何陈磊和方苏英共同共有；3、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体

业主共用；抵押状况：无。

租赁或占用情况：未发现估价对象存在租约，价值时点估价对象处于查封状态。

## 五、价值时点

《杭州市西湖区人民法院评估委托书》对价值时点没有特殊要求，结合本次估价的估价目的，确定以实地查勘日二〇二二年九月六日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告提供的房地产评估价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值是指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。

## 七、估价原则

本次估价时，我们遵循了以下估价原则：

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：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）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

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. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《资产评估法》；
6. 《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》；
7. 《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》；
8. 其他有关法律、法规和政策及地方性法规、政策。

### （二）本次估价所依据的有关估价的标准

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）；

### 3. 其他有关估价标准。

#### (三) 估价委托人与相关权利人提供的文件资料

1. 《杭州市西湖区人民法院评估委托书》；
2. 估价委托人提供的其他有关资料。

#### (四) 房地产估价机构收集的有关资料

1. 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》编号：2022-DJZX005-019600；
2. 实地查勘资料、市场调查资料；
3. 估价人员收集的其他资料；
4. 本公司房地产估价规范与技术参数。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 要求，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；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。

估价对象为住宅房地产，该区域类似房地产的交易实例较多，可以采用比较法；近年房价上涨较快，而租金水平上涨滞后，经调查分析，估价人员认为，该区域投资者的预期收益不在于目前的租金水平，而在于日后升值潜力，该区域的租金水平不能反映其真实的市场价值，故收益法不宜采用。而估价对象属于已建成住宅用房，无更新改



造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法；同时该区域房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，成本法不宜采用。故在充分收集评估所需资料基础上，本次估价采用比较法进行测算。

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，根据期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

根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用比较法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价 **RMB200 万元**（大写：人民币贰佰万元整，取整至万元），单价 **RMB29713 元/平方米**。

## 十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：嵇 鲁 3320110097

中国注册房地产估价师：刘 彪 3320040298

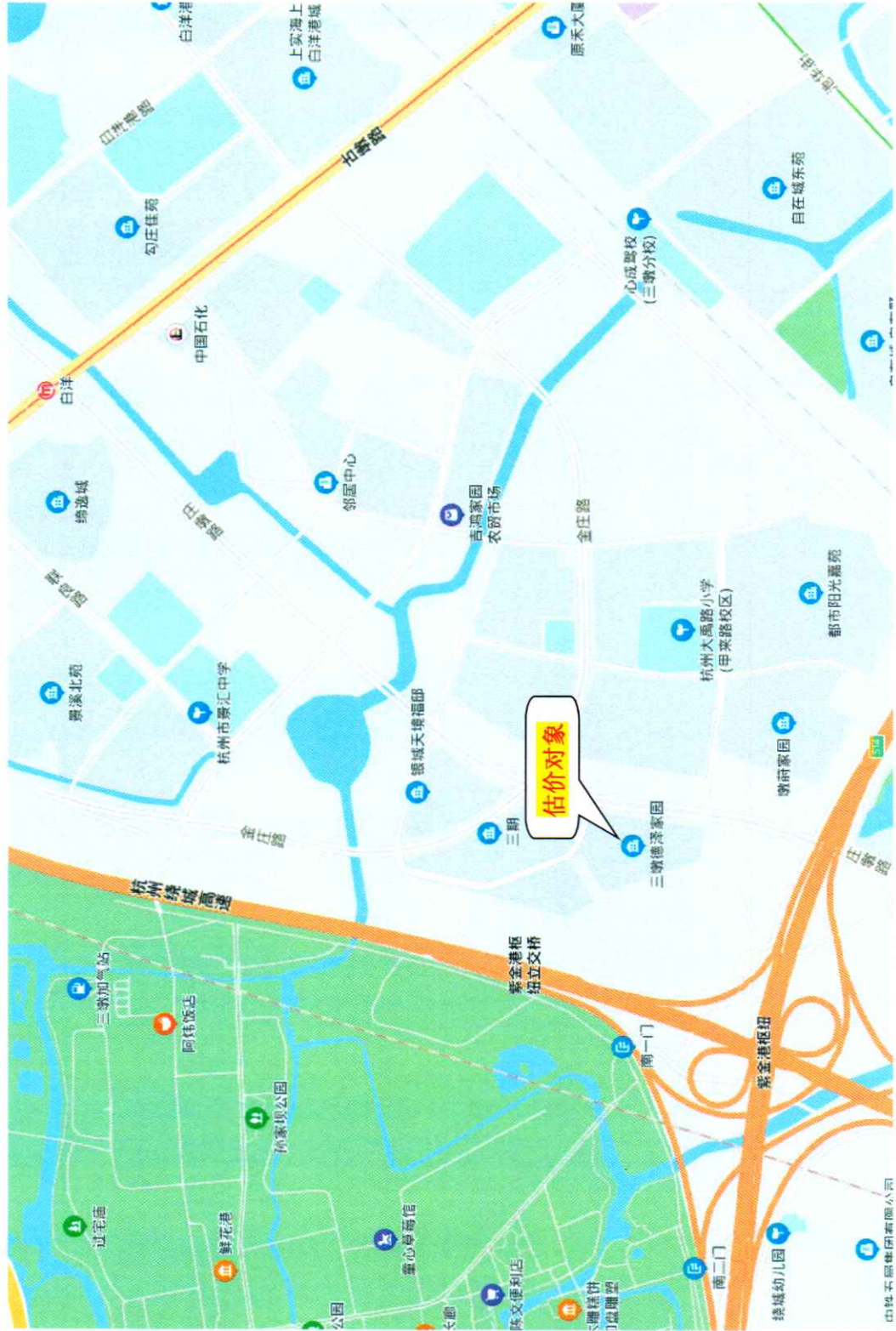
## 十二、实地查勘期

自 2022 年 9 月 6 日起至 2022 年 9 月 6 日

### 十三、估价作业期

自 2022 年 9 月 6 日起至 2022 年 9 月 19 日止。

### 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-DJZX005-019600

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 西湖区德泽家园13幢1605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 | 西湖区德泽家园13幢1605室 |   |      |                               |             |      |                     |
| 用途    | 城镇住宅用地<br>/住宅   | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> )   | 67.3 | 土地使用权<br>面积 (m <sup>2</sup> ) | 3.0         | 使用期限 | --                  |
| 限制信息  | 不动产:有查封,无抵押     |   |      |                               |             | 宗地号  | 330106006003GB00097 |
| 不动产状况 | 权利人             | 何陈磊、方苏英   |      |                               |             |      |                     |
|       | 权证号<br>(证明号)    | 浙(2019)杭州市不动产权第0202784号、浙(2019)杭州市不动产权第0202783号                           |      |                               |             |      |                     |
|       | 权利类型            | 国有建设用地使用权<br>/房屋(构筑物)所有<br>权  | 权利性质 |                               | 划拨/经济适用住房   |      |                     |
|       | 共有情况            | 共同共有  | 登记日期 |                               | 2019年08月30日 |      |                     |
|       | 权利状态            | 现状  |      |                               |             |      |                     |
|       | 附记              | 1、经济适用房,经济适用房享受建筑面积为57.19平方米;2、不动产权利为何陈磊和方苏英共同共有;3、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。 |      |                               |             |      |                     |
| 抵押状况  | 无               |   |      |                               |             |      |                     |
| 查封状况  | 查封文号            | (2022)浙0106执1951号   |      |                               |             |      |                     |
|       | 查封期限            | 2022年06月16日起2025年06月15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1995号   |      |                               |             |      |                     |
|       | 查封期限            | 2022年06月21日起2025年06月20日止  |      |                               |             |      |                     |
|       | 查封机关            | 杭州市西湖区人民法院  |      |                               |             |      |                     |
| 居住权状况 | (4) 无           |   |      |                               |             |      |                     |
| 异议状况  | 无               |   |      |                               |             |      |                     |

该记录依申请用于 法院委托评估。



说明:

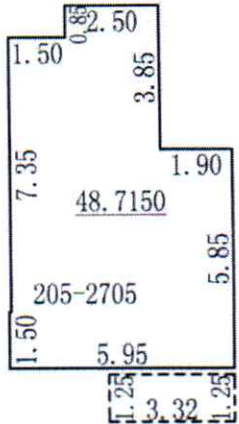
- 1、本查询记录范围为办理过登记的不动产登记信息(不含预售合同备案信息),杭州市上城区、拱墅区、西湖区、钱塘区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区和淳安县、桐庐县、建德市。
- 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,需自行承担法律责任。
- 3、申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,也不得不正当使用。

# 分 户 图

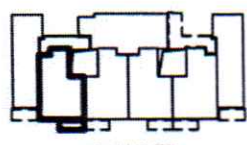


|      |                    |      |                  |      |                      |
|------|--------------------|------|------------------|------|----------------------|
| 房屋座落 | 杭州市西湖区德泽家园13幢1605室 | 地 号  | 4-1014-01-103-89 |      |                      |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土              | 建成年份 | 2018             | 套内面积 | 50.99 m <sup>2</sup> |
| 地上层数 | 27                 | 设计用途 | 住宅               | 分摊面积 | 16.51 m <sup>2</sup> |
| 地下层数 | 1                  | 所在层次 | 16               | 建筑面积 | 67.30 m <sup>2</sup> |

**办案查档专用章**  
 该件仅用于案件办理使用  
 仅供法院委托评估  
 杭州市规划和自然资源局档案馆



比例尺 1:200



二至二十七层平面图

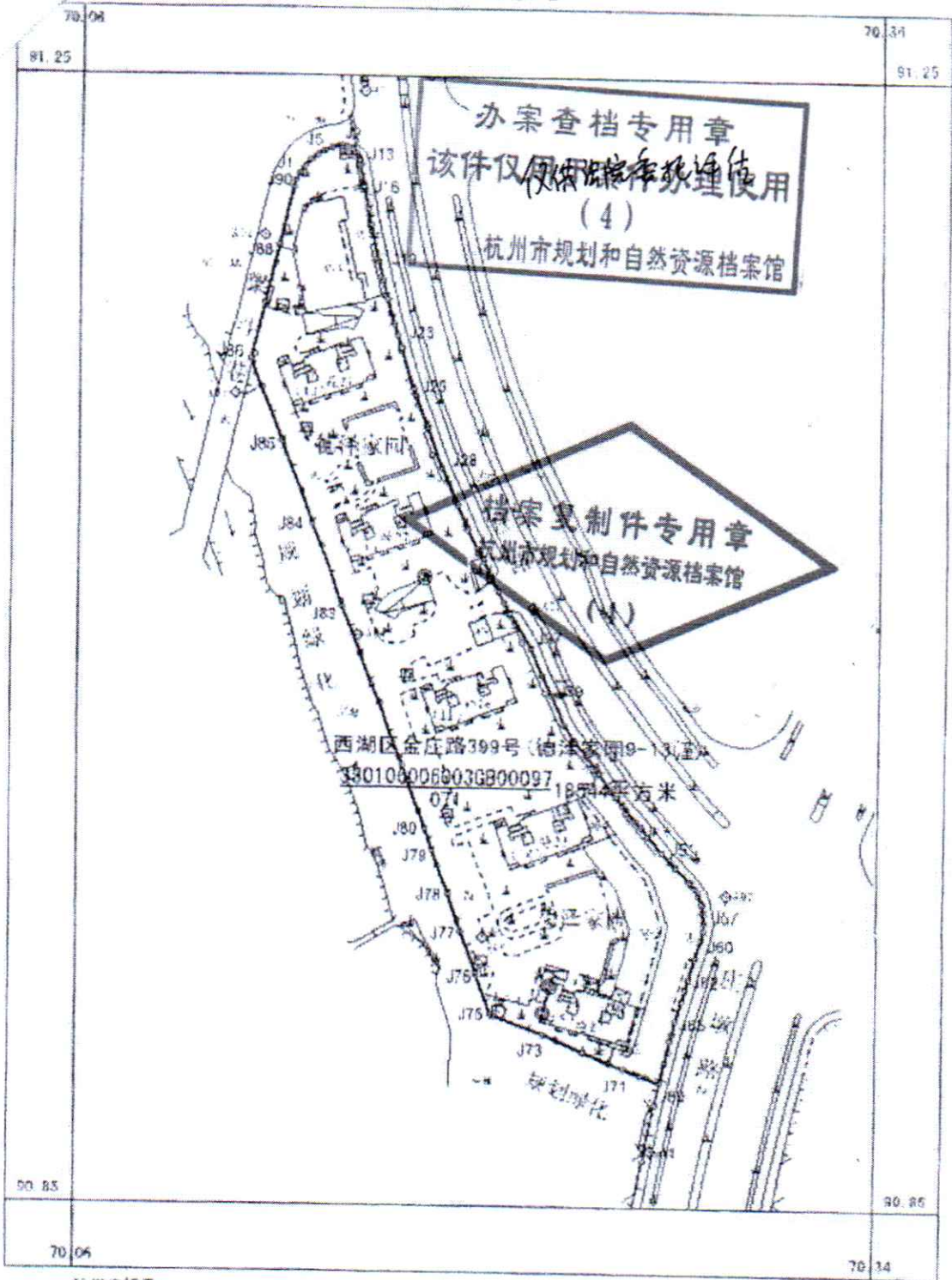


上述材料共 1 页  
 复自 2020-000955  
 如有出入，以档案原件为准。  
 杭州市规划和自然资源档案馆  
 材料专用章(6) 2022年9月2日

025

西湖区金庄路399号(德泽家园9-13幢)宗地图

70-90.4 70-91.2



办案查档专用章  
 该件仅供内部档案使用  
 (4)  
 杭州市规划和自然资源档案馆

档案复制件专用章  
 杭州市规划和自然资源档案馆  
 (4)

西湖区金庄路399号(德泽家园9-13幢)  
 3010006003G800097 1804平方米

杭州市规划和自然资源局  
 不动产登记簿(16)

杭州钱塘测绘有限公司

杭州坐标系  
 1993年版浙江省地形图图式  
 2019年2月权属调查  
 2019年2月计算机成图

1:2000

调查员: 李 强  
 绘图员: 王 磊  
 审核员: 刘 白



上述材料共 1009 页  
 复自 2019-005361  
 如有出入，以档案原件为准。  
 杭州市规划和自然资源局档案馆  
 材料专用章(6) 2022年9月2日

# 契税完税情况联系单

房地产税源编号:3301012019096326

房管局/不动产登记局/公积金管理中心:

纳税人何陈磊等2人

组织机构代码(身份证号码) 3888888888888888

已按规定办理坐落于 德泽家园13幢1605室 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 2019-08-30 计税面积 67.3 平方米,

已交契税 3154.06 元, 优惠金额 6308.12 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 档案复制件(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。

办案查档专用章  
 该件仅用于案件受理评估  
 杭州市规划和自然资源局档案馆

档案复制件(房屋)  
 杭州市规划和自然资源局档案馆



## 税费相关情况

| 序号 | 内容           | 税种                            | 数额 | 备注   |
|----|--------------|-------------------------------|----|--|
| 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） | -- | 转让收入×5.3%，优惠政策以实际缴纳为准；超过5年（含）和家庭唯一住房超过2年，免征                                      |
| 2  | 被执行人应承担的税费   | 土地增值税                         | -- | 免征   |
| 3  |              | 印花税                           | -- | 免征   |
| 4  |              | 个人所得税                         | -- | 个人：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%；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 |
| 5  | 买受人应承担的税费    | 印花税                           | -- | 个人：免征；单位：0.05%，优惠政策以实际缴纳为准   |
| 6  |              | 契税                            | -- | 个人：90 m <sup>2</sup> 及以下二套内1%，其他：3%；单位：3%  |
| 7  | 经济适用住房补交土地收益 |                               |    | 由办税窗口根据交易时点的据具体测算  |

以上数据仅供参考，具体补缴金额以税务部门核定为准。