

杭州市桐庐县桐君街道家景星城8幢603室  
涉执房地产处置司法评估报告

国仲盈信估字[2022]（杭）第110400号

估价委托人：桐庐县人民法院

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11月15日

## 致估价委托人函

桐庐县人民法院：

承蒙委托，我们对位于杭州市桐庐县桐君街道家景星城 8 幢 603 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：

根据桐庐县人民法院 2022 年 11 月 02 日出具的《桐庐县人民法院委托书》【（2022）浙 0122 执 2258 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：

估价对象为坐落于杭州市桐庐县桐君街道家景星城 8 幢 603 室的房地产，本次评估建筑面积为 205.31 平方米，土地使用权面积为 33.73 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 11 月 11 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 11 月 11 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 205.31 平方米，土地使用权面积为 33.73 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 251 万元（大写人民币贰佰伍拾壹万元整），房地产单价为 12226 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）

二〇二二年十一月十五日

## 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: .....	11
(二) 房地产估价机构: .....	11
(三) 估价目的: .....	11
(四) 估价对象概况: .....	11
(五) 价值时点: .....	14
(六) 价值类型: .....	14
(七) 估价原则: .....	14
(八) 估价依据: .....	15
(九) 估价方法 .....	16
(十) 估价结果 .....	17
(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: .....	18
附 件 .....	19

# 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11月15日
汪业龙	3320190043		2022年11月15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. 依据桐庐县规划和自然资源局出具的《桐庐县不动产权属信息查询记录》，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桐庐县规划和自然资源局查询的《桐庐县不动产权属信息查询记录》。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. 估价师经过尽职调查后未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及

占有使用情况。

## （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. 据物业工作人员口头告知，2022年1月1日至2022年12月31日，欠现物业公司物业费人民币985元，欠原物业公司物业费，未了解到金额；因物业公司无法提供盖章件证明清单，本次调查结果仅供参考，最终以物业出具的清单为准。截至2022年10月31日止欠电费人民币179.75元，未了解到水费欠费情况。本次评估结果为估价对象在价值时点的市场价值，没有考虑上述费用及估价对象可能存在的水费、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。在此提醒报告使用方注意今后这些额外费用的发生。

## （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，但最终应以合计结果为准。

4.本报告有效使用期限为壹年（2022年11月15日起至2023年11月14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.本次评估实地查勘由注册房地产估价师持委托方提供的钥匙完成，各方无异议。

2.根据《契证》，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。杭州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					
	税种	计税金额	房屋类型		税率		税种	个人		单位		
					个人	单位						
二手房	契税	转让收入	住宅	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%	增值税及附加	住宅（不含自建）	非自建的不动产	按(转让收入-购置原价)/1.05×5.6%预缴税款，后向机构所在地主管税务机关进行纳税申报		
					90 m <sup>2</sup> 及以上	1.5%						超过2年(含)唯一住宅或超过5年(含)不唯一住宅，免征
					90 m <sup>2</sup> 及以上	3%						
				家庭第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%		个人所得税	住宅	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	无	
					90 m <sup>2</sup> 及以上	2%						



			其他	3%		土地 增值 税	住宅	免征	(转让收入-扣除项目金额)×四级超率累进税率;即没有评估价格,又不能提供购房发票的,由税务机关按转让收入的5%核定征收
印花 税	转让 收入		住宅	免征	0.05%	印花 税	住宅	免征	转让收入×0.05%

3.为认真贯彻落实中央、国务院决策部署,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,2021年8月5日,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》(以下简称《通知》),《通知》进一步加强住房限购。规定参与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,提醒报告使用方注意。2022年5月17日,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》),从优化二手住房交易政策、完善税收调节、更好满足三孩家庭购房需求等方面进一步完善房地产市场调控。杭州购房政策如下表:

购房资格	外地户籍	在购房之日前1年起连续缴纳城镇社保或个人所得税满12个月,限购1套	限购1套
	杭州户籍	落户杭州限购区未 满5年	单身/已婚限购1套
		落户杭州限购区已 满5年	单身限购1套,已婚家庭限购2套
		老人投靠落户满3 年	单身/已婚限购1套
		落户杭州非限购区 (临安、建德、桐庐、 淳安)未 满5年	单身/已婚限购1套
		落户杭州非限购区 (临安、建德、桐庐、 淳安)已 满5年	单身限购1套,已婚家庭限购2套
	三胎(夫妻双方一 方为杭州户籍)	符合杭州市限购资格的三孩家庭,在杭州市限购范围内	可增购一套
赠与		将限购区住房赠与他人的,赠与人	

			需满 3 年方可购买限购区住房
无房家庭认定	普通无房	已婚	曾经有房，2018.4.4 前过户掉 2018 年后转让交易住房的，无房满 3 年
		单身	30 周岁以上+杭州无房
		离异	离异满 3 年+限购区 3 年无房
		非限购区户籍	限购区无房+户籍地无房+限购区 一年社保
	三胎	符合条件的三孩家庭在报名参加新建商品住房公开摇号销售时	参照“无房家庭”优先摇号
	人才无房	杭州 A、B、C、D、E 高层次人才，只要限购区域无房满 3 年即可	
限售	登记中签率≤10%的楼盘限售 5 年		
	热点楼盘（仅人才无房和普通无房家庭可参与摇号）限售 5 年		

户籍由外地迁入桐庐、建德、临安、淳安四县（市）未满 5 年的居民家庭，无社保要求，限购一套。

户籍由外地迁入桐庐、建德、临安、淳安四县（市）满 5 年的居民家庭，无社保要求，单身限购一套，已婚限购 2 套。

符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加 1 套（合法三孩家庭是指申请人双方（至少一方是杭州户籍）具有合法的夫妻关系，已共同生育或依法收养三个子女（指现有子女数），其中第三个子女的出生或收养日期应在 2021 年 5 月 31 日（含）以后。）

# 房地产估价结果报告

## （一）估价委托方：

桐庐县人民法院

## （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：

根据桐庐县人民法院2022年11月02日出具的《桐庐县人民法院委托书》【（2022）浙0122执2258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

估价对象为坐落于杭州市桐庐县桐君街道家景星城8幢603室的房地产，本次评估建筑面积为205.31平方米，土地使用权面积为33.73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

家景星城位于杭州市桐庐县，东至学圣路，南至瑶琳路，西至梅苑路，北近春江路。周边有顺发富春峰景、阳光华庭、春江花园、梅苑新居等小区，整体居住氛围较好。

估价对象周边公建配套设施较完善，学校有浙江省桐庐中学、桐庐县实验初级中学、叶浅予中学等；医院有桐庐县第一人民医院等；银行有中国工商银行(桐庐开发区支行)、中国农业银行(桐庐城南支行)、中国邮政储蓄银行(桐庐县学圣路营业所)等；购物场所有大润发(桐庐店)、景文百货(桐庐店)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，以学圣路、瑶琳路等为主要出行道路，公交站点有家景星城站、学圣路口站、梅苑站等，公交线路有桐庐11路、桐庐12路、桐庐19路、桐庐29路、桐庐30路等，居民日常公共出行便捷。

### 3.房地产权益状况

(1) 根据桐庐县规划和自然资源局提供的《桐庐县不动产权属信息查询记录》(编号：TQ20221111-0000890)，估价对象房产权属登记信息如下：

不动产坐落	桐君街道家景星城8幢603室						
用途	住宅	建筑面积(m <sup>2</sup> )	205.31 m <sup>2</sup>	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	33.73 m <sup>2</sup>	使用期限	一至2073年01月22日
限制信息	房产：有查封，有抵押，宗地：有查封，有抵押					宗地号	-----
不动产状况	权利人	周文森					
	权证号(证明号)	桐房权证城字第15742号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		/其他		
	共有情况	-----	登记日期		2005年06月17日		
	权利状态	现状			转移/注销时间	-----	
	附记	商品房					

(2) 根据桐庐县规划和自然资源局提供的《桐庐县不动产权属信息查询记录》(编号：TQ20221111-0000890)，估价对象土地权属登记信息如下：

不动产坐落	桐君街道家景·星城8幢603室						
用途	城镇住宅用地	建筑面积(m <sup>2</sup> )		土地使用权面积	803.5 m <sup>2</sup>	使用期限	-----

				(m <sup>2</sup> )		
限制信息	宗地：有查封，有抵押				宗地号	330122014008GB00053
不动产状况	权利人	周文森				
	权证号(证明号)	桐土国用(2005)第03-3011号				
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	-----		
	共有情况	单独拥有	登记日期	-----		
	权利状态	现状		转移/注销时间	-----	
	附记	-----				

(3) 根据桐庐县规划和自然资源局提供的《桐庐县不动产权属信息查询记录》(编号：TQ20221111-0000890)，估价对象抵押查封状况如下：

抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司杭州桐庐支行	登记证明号	浙(2021)桐庐县不动产证明第0006844号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	325.6万元
	登记日期	2021年05月20日	债务履行期限(债权确定期间)	2021年05月19日起 2031年05月19日止
	附记	担保范围依据抵押合同约定		
查封状况	查封文号	(2022)浙0122执2267号		
	查封机关	浙江省桐庐县人民法院		
	查封期限	2022年10月20日起2025年10月19日止		
查封状况	查封文号	(2022)浙0122执2258号之一		
	查封机关	桐庐县人民法院		
	查封期限	2022年10月21日起2025年10月20日止		
异议状况	无			

#### 4.土地实物状况

宗地坐落于杭州市桐庐县桐君街道家景星城8幢603室，土地使用权面积为33.73平方米，估价对象所处宗地四至：东至学圣路，南至瑶琳路，西至梅苑路，北近春江路。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

委估房地产位于杭州市桐庐县桐君街道家景星城 8 幢 603 室，钢混结构，建成年份为 2004 年，建筑总层数 6 层，委估房产位于第 6 层、阁楼，所在单元为一梯两户，估价对象建筑面积为 205.31 平方米（其中阁楼面积为 95.79 平方米），室内格局为两室两厅一厨一卫一露台一阳台，阁楼为四室一厅两卫一衣帽间两露台，南北朝向，中间套，通风较好，采光好，该房屋维护保养情况较好，房屋成新度为 8.2 成新。

房屋装修情况：该房屋外墙为涂料饰面，窗户为塑钢窗，外门为防盗门，室内厅地面铺地砖，墙面为涂料，顶部为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面为涂料，顶部为涂料，有固定柜；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶部为塑扣板吊顶，有上下柜等；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶部为塑扣板吊顶，有坐便器、台盆等。整体装修状况为中档装修。

#### （五）价值时点：

价值时点为 2022 年 11 月 11 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 11 月 11 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.《桐庐县人民法院委托书》【(2022)浙0122执2258号】；
- 16.桐庐县规划和自然资源局提供的《桐庐县不动产权属信息查询记录》(编号:TQ20221111-0000890)；
- 17.《契证》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。估价对象为杭州市桐庐县的住宅，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，在杭州市桐庐县，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，地处杭州市桐庐县，本小区及周边住宅房地产出租案例较多，租金收益较容易获取，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 205.31 平方米，土地使用权面积为 33.73 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 251 万元（大写人民币贰佰伍拾壹万元整），房地产单价为 12226 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: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11月15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: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11月15日

(十二) 实地查勘期:

2022年11月11日

(十三) 估价作业期:

2022年11月02日至2022年11月15日

## 附 件

附件 1 估价对象位置图及现场照片

附件 2 《桐庐县人民法院委托书》【（2022）浙 0122 执 2258 号】  
复印件

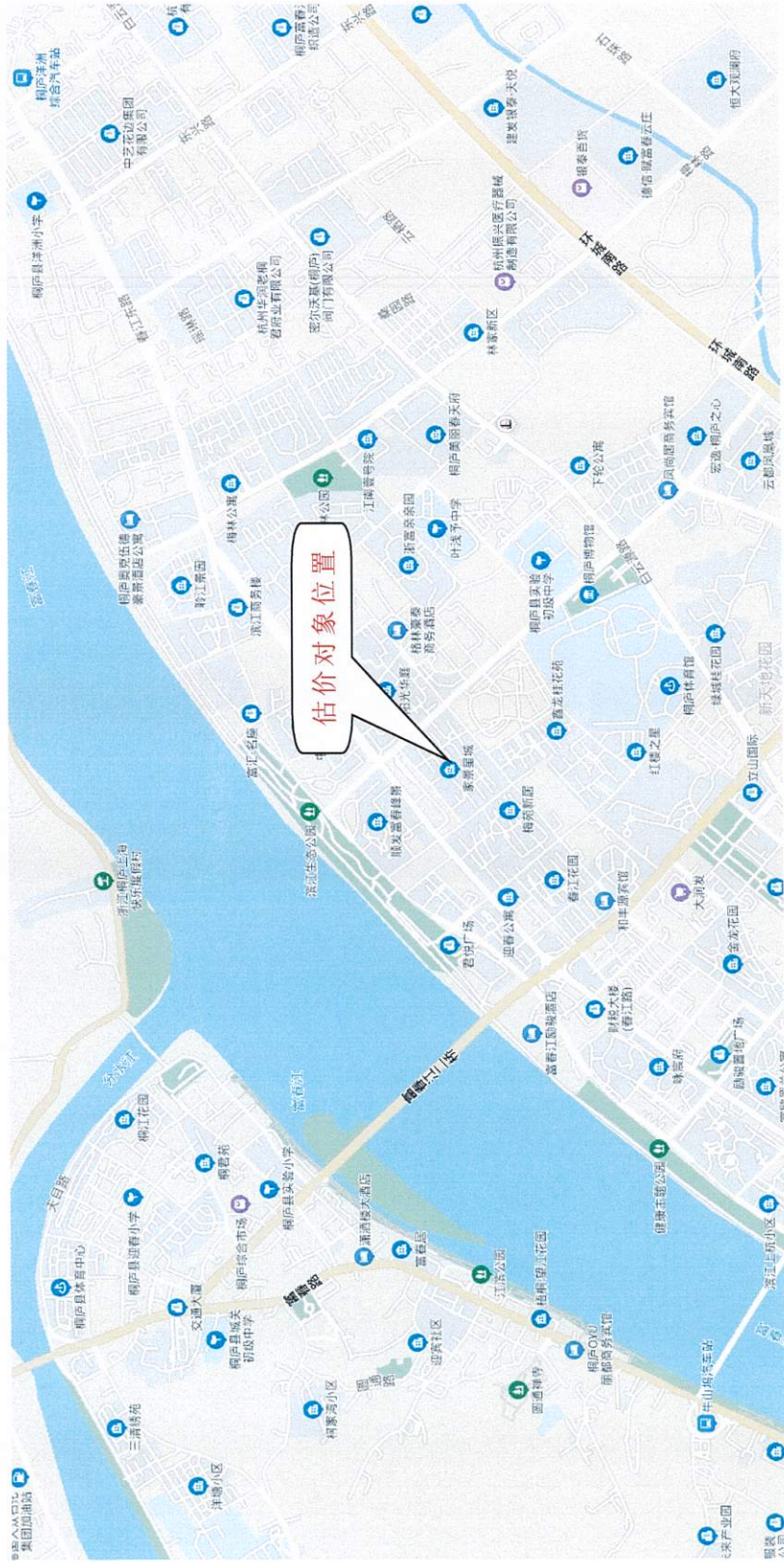
附件 3 《桐庐县不动产权属信息查询记录》（编号：  
TQ20221111-0000890）复印件

附件 4 《契证》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

# 估价对象位置图



# 估价对象照片



小区入口



小区环境



建筑物外观



幢号



单元门



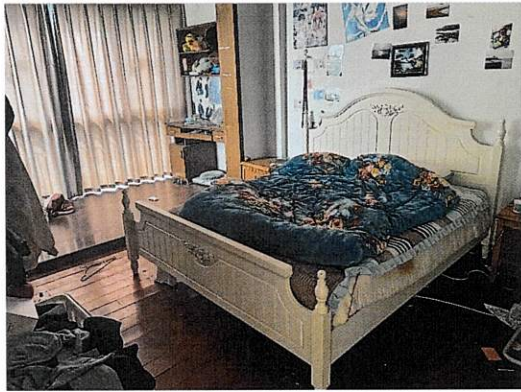
入户门



室内



室内



室内



室内



室内



室内

# 桐庐县人民法院 委托书

(2022)浙0122执2258号

浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行桐庐华正印花科技有限公司与周青,桐庐森达针织厂 承揽合同纠纷一案中，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：

桐君街道家景星城8幢603室。

2022年11月02日





# 桐庐县不动产权属信息查询记录

编号: TQ20221111-0000890

依 蒋凯 申请查询坐落于 桐君街道家景星城8幢603室 的不动产权属登记信息,

不动产坐落	桐君街道家景星城8幢603室						
用途	住宅	建筑面积	205.31 m <sup>2</sup>	土地使用权面积	33.73 m <sup>2</sup>	使用期限	至2073年01月22日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:有查封,有抵押,					宗地号	-----
不动产状况	权利人	周文森					
	权证号(证明号)	桐房权证城字第15742号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		/其他		
	共有情况	-----	登记日期		2005年06月17日		
	权利状态	现状	转移/注销时间		-----		
	附记	商品房					
抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司杭州桐庐支行		登记证明号	浙(2021)桐庐县不动产证明第0006844号		
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	325.6万元		
	登记日期	2021年05月20日		债务履行期限(债权确定期间)	2021年05月19日起2031年05月19日止		
	附记	担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2022)浙0122执2267号					
	查封机关	浙江省桐庐县人民法院					
	查封期限	2022年10月20日起2025年10月19日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0122执2258号之一					
	查封机关	桐庐县人民法院					
	查封期限	2022年10月21日起2025年10月20日止					
异议状况	无						

该记录依申请用于 信息查询。

桐庐县规划和自然资源局  
2022年11月11日14:23:14





# 桐庐县不动产权属信息查询记录

编号: TQ20221111-0000890

依 蒋凯 申请查询坐落于 桐君街道家景·星城8幢603室 的不动产权属登记信息,

不动产坐落	桐君街道家景·星城8幢603室						
用途	城镇住宅用地	建筑面积		土地使用权面积	803.5m <sup>2</sup>	使用期限	
限制信息	宗地: 有查封, 有抵押,					宗地号	330122014008GB00053
不动产状况	权利人	周文森					
	权证号(证明号)	桐土国用(2005)第03-3011号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质				
	共有情况	单独拥有	登记日期				
	权利状态	现状	转移/注销时间				
	附记						
抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司杭州桐庐支行	登记证明号	浙(2021)桐庐县不动产证明第0006844号			
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	325.6万元			
	登记日期	2021年05月20日	债务履行期限(债权确定期间)	2021年05月19日起2031年05月19日止			
	附记	担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2022)浙0122执2267号					
	查封机关	浙江省桐庐县人民法院					
	查封期限	2022年10月20日起2025年10月19日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0122执2258号之一					
	查封机关	桐庐县人民法院					
	查封期限	2022年10月21日起2025年10月20日止					
异议状况	无						

该记录依申请用于 信息查询。

桐庐县规划和自然资源局  
2022年11月11日 14:23:14

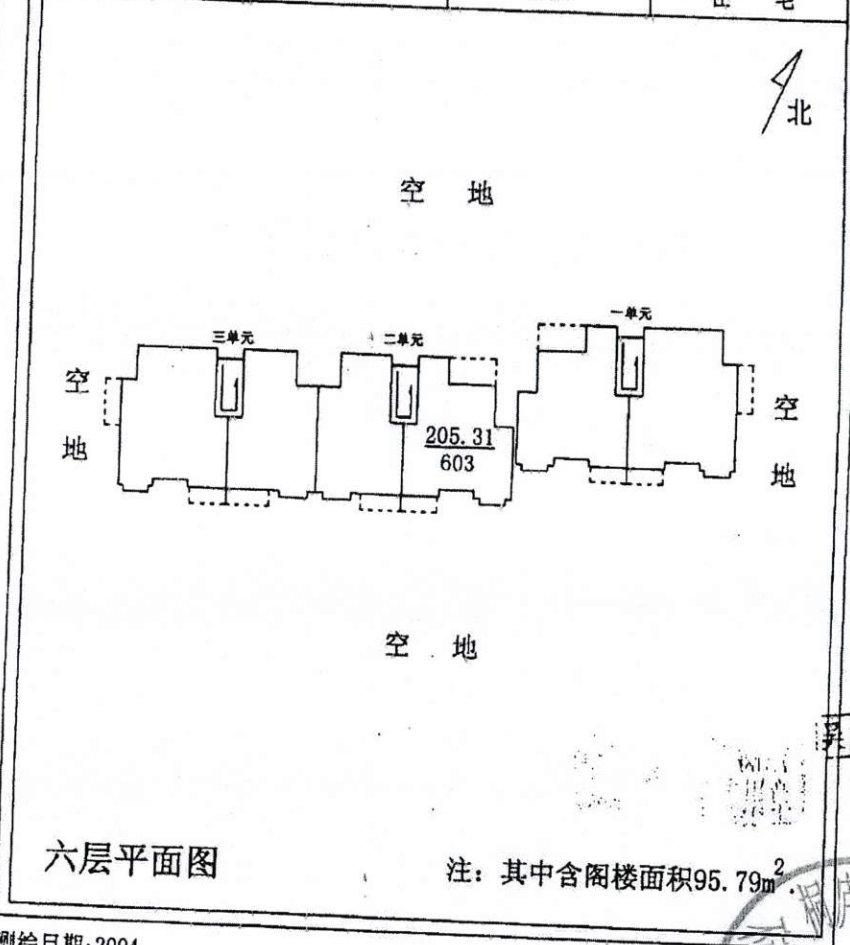


# 桐庐县房地产测绘平面图

房屋座落：桐庐镇春江路和学圣路交汇处家景\*星城8#楼 测绘编号：

层位/层数	建筑结构	建成年份	用途
6F/6F	钢混	2004	住宅

附图及建筑面积计算公式

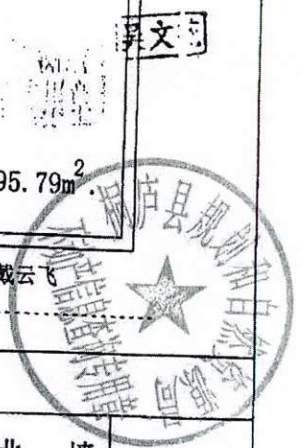


六层平面图

注：其中含阁楼面积95.79m<sup>2</sup>

测绘日期：2004

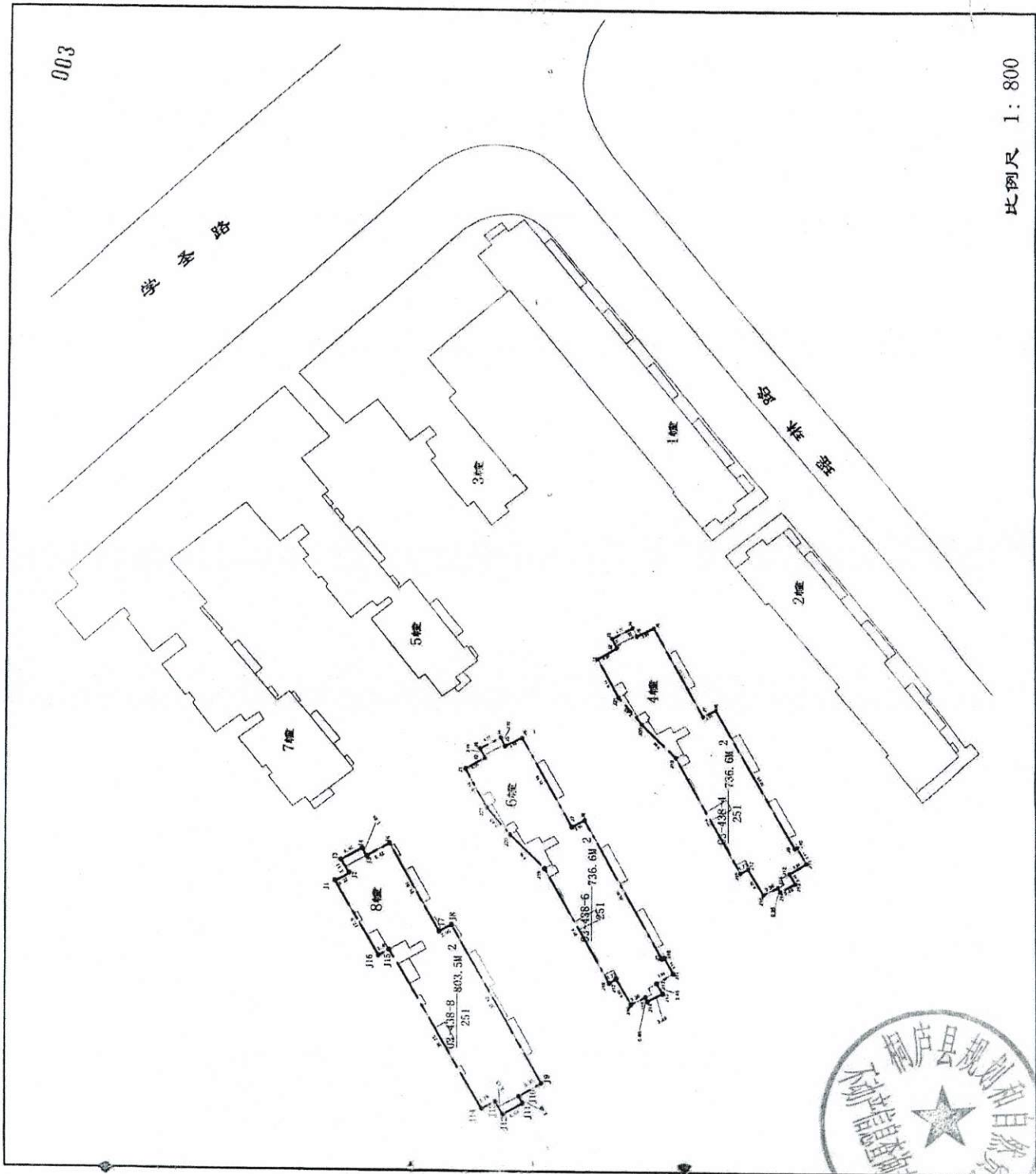
测绘人：戴云飞



比例尺码 1:		测绘人签名		测绘日期	
四至墙界	东 墙	南 墙	西 墙	北 墙	
	邻户盖章	邻户盖章	邻户盖章	邻户盖章	
缮发证记录	房权证	字第	号	印刷号	缮证人： 年 月 日
	房	共字第	号	印刷号	配图人： 年 月 日
				印刷号	核发人： 年 月 日
				印刷号	领证日期： 年 月 日
	领证人签章			身份证号码	

宗地图

003

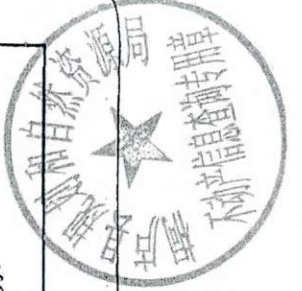


比例尺 1:800



承受方	名称	周文森	地址	桐君街道家景星城8幢603室	编	0000220050004117	税率	1.5
出让方	名称	杭州家景房地产开发有限公司	地址	桐庐县	应税额	¥8007.09		
	共有				减免税额			
土地房屋座落	名称	桐君街道家景星城8幢603室	用途	住宅	滞纳金	¥0.00		
	转移方式	买卖	转移面积	205.31	实税额	捌仟零柒元零玖分(¥8007.09)		
面积	205.31		计税金额	¥533806.00	纳税凭证号	0443553		
成交金额	¥533806.00		附注		立契日期	2005年05月15日		

填发日期: 2005年05月15日



## 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，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

承诺人：

鉴定机构：（盖章）

2022年11月8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

承诺人：[签名]

鉴定机构：（盖章）

2022年11月8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. 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



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

王翀

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



1700994

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
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：任敏杰  
(执行事务合伙人)

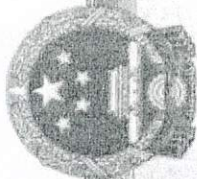
住所：浙江省杭州市拱墅区华浙广场1号10A室  
统一社会信用代码：91330105689083837P

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  
即可查询企业  
信用信息  
国家企业信用信息公示系统



名称 浙江国仲盈信房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 伍佰万元整

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 任敏杰

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；房地产咨询；房屋拆迁服务；社会稳定风险评估(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浙广场1号10A室



登记机关

2020年07月16日