

杭州市拱墅区电信巷17号4单元601室
涉执房地产处置司法评估报告

国仲盈信估字[2022]（杭）第100417号

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

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10月25日

致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

承蒙委托，我们对位于杭州市拱墅区电信巷17号4单元601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：

根据杭州市西湖区人民法院2022年10月11日出具的《杭州市西湖区人民法院评估委托书》【(2022)杭西法评委字第219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拱墅区电信巷17号4单元601室的房地产，本次评估建筑面积为70.47平方米，土地使用权面积为26.6平方米。本次评估范围：房屋（包含固定装修及附属房屋的设施设备）及其分摊的土地，不含可移动的家具、家电、可移动的机器设备、债权债务、特许经营权等。

三、价值时点：

价值时点为2022年10月18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10月18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（建筑面积为70.47平方米，土地使用权面积为26.6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（含固定装修及附属房屋的设施设备）的市场价格为人民币246万元（大写人民币贰佰肆拾陆万元整），房地产单价为34909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）

二〇二二年十月二十五日

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.....	9
(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:	16
(十二) 实地查勘期:	17
(十三) 估价作业期:	17
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10月25日
汪业龙	3320190043		2022年10月25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《杭州市不动产登记信息查询记录》，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》。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. 据该小区物业工作人员告知，2021年1月1日至2022年12月31日，欠物业费人民币126.8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，但最终应以合计结果为准。

4. 本报告有效使用期限为壹年（2022年10月25日起至2023年10月24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.本次评估实地查勘被申请方到场,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》,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			

二手房	契税	转让收入	住宅	家庭唯一住房	90 m ² 及以下	1%	3%	增值稅及附加	住宅（不含自建）	未滿2年(唯一住宅)或轉讓5年(不唯一住宅),轉讓收入×5.33%。個體工商戶預繳稅款後還需向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報	非自建的不動產	按(轉讓收入-購置原價)×5.33%預繳稅款,後向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報
					90 m ² 及以上	1.5%		住宅（自建）	免稅	自建的不動產	轉讓收入×5.33%預繳稅款,後向機構所在地主管稅務機關進行納稅申報	
				家庭第二套改善性住房	90 m ² 及以下	1%		個人所得稅	住宅	轉讓五年家庭唯一生活用房免稅 (轉讓收入-房屋原值-合理費用-轉讓過程中繳納的稅金)×20%	無	
					90 m ² 及以上	2%				未提供完整、準確的房屋原值憑證,按房屋轉讓收入的3%核定征收		
	其他	3%	土地增值稅	住宅	免稅	(轉讓收入-扣除項目金額)×四級超率累進稅率;即沒有評估價格,又不能提供購房發票的,由稅務機關按轉讓收入的5%核定征收						
	印花稅	轉讓收入	住宅	免稅	0.05%	印花稅	住宅	免稅	轉讓收入×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	单身/已婚限购1套

		满 5 年	
		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		

2022 年 9 月 1 日, 富阳出台“聚力人才招引 助力产业强区”的若干意见。除了提出多条购房优惠措施外, 还对整个区域松绑购房要求, 具体内容为: 已落户本市的户籍家庭或在本市有城镇社保(或个人所得税)缴纳记录的非本市户籍家庭, 可在富阳区购买住房(含新建商品住房和二手住房)。符合条件的本市户籍家庭在富阳区购买第二套住房不受落户满五年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。

2022年9月28日，萧山出台“创新驱动转型、人才引领发展”专项行动的若干意见。其中第三条支持刚性和改善性住房需求中，明确：已落户本市的户籍家庭或在本市工作且有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非本市户籍家庭，可在本区义桥、临浦、衙前、南阳、新塘、戴村、河上、浦阳、所前、进化、瓜沥、靖江、楼塔、益农、党湾等镇街购买住房（含新建商品住房和二手住房）。符合条件的本市户籍家庭在本区上述镇街购买第二套住房不受落户满五年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。

2022年9月30日晚，余杭区发布《关于落实现代社区公共服务提升攻坚行动若干意见》，其中加快完善现代住房体系中，针对限购政策做出松绑，并对购房者做出契税补贴。文件明确表示，已落户本市户籍家庭或在本市工作且有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非本市户籍家庭，可在仁和街道、径山镇、黄湖镇、鸬鸟镇、百丈镇等镇街购买住房（含新建商品住房和二手住房）。符合条件的本市户籍家庭在上述镇街购买第二套住房不受落户满五年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。

2022年9月30日晚，钱塘区出台《钱塘区经济稳进提质攻坚行动政策补强24条实施方案》。其中，第三条深化了对于“促进房地产平稳健康发展”的意见，具体内容如下：已落户本市的户籍家庭或在本市工作且有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非本市户籍家庭，可在本区白杨、义蓬、新湾、临江、前进等街道购买住房（含新建商品住房和二手住房）。符合条件的本市户籍家庭在上述街道购买第二套住房不受落户满5年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。

房地产估价结果报告

（一）估价委托方：

杭州市西湖区人民法院

（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：

根据杭州市西湖区人民法院2022年10月11日出具的《杭州市西湖区人民法院评估委托书》【(2022)杭西法评委字第219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拱墅区电信巷17号4单元601室的房地产，本次评估建筑面积为70.47平方米，土地使用权面积为26.6平方米。本次评估范围：房屋（包含固定装修及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、可移动的机器设备、债权债务、特许经营权等。

2.区位状况

电信巷位于杭州市拱墅区，小区东至电信巷，南近德胜快速路，西至小区道路，北近长德弄。由杭州城建集团开发有限公司开发。周边有万和苑、德欣城市嘉园、三塘汶园、长木新村、德胜东村等，

整体居住氛围好。

估价对象周边公建配套设施完善，学校有杭州德天实验小学、杭州市长青小学(再行路)、杭州市明珠实验学校、浙江省杭州第十一中学等；医院有浙江康静医院、浙江省人民医院(朝晖院区)等；银行有中国工商银行(杭州东新支行)、邮政储蓄(杭氧支行)、杭州银行(东新支行)等；购物场所有水晶城购物中心、东新园农贸市场及沿街小商铺等，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，以德胜快速路、再行路等为主要出行道路，公交站点有德胜东村站、长木新村站等，公交线路有6路、8路、34路、43路、64路、69路、93路、101路、191路、284路、380路、1905M路、8043路等，附近设有地铁5号线-东新园站，居民日常公共出行较便捷。

3.房地产权益状况

(1) 根据杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号：2022-DJZX015-013313)，估价对象不动产权属登记信息如下：

不动产坐落	电信巷17号4单元601室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积(m ²)	70.47	土地使用权面积(m ²)	26.6	使用期限	——至2080年04月18日
限制信息	不动产：有查封，有抵押					宗地号	330103009010GB00067
不动产状况	权利人	苏彬彬					
	权证号(证明号)	浙(2020)杭州市不动产权第0084587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		出让/存量房		
	共有情况	单独所有	登记日期		2020年05月18日		
	权利状态	现状					
	附记	换发：					

(2) 根据杭州市规划和自然资源局提供的《杭州市不动产登记信息查询记录》(编号：2022-DJZX015-013313)，估价对象不动产

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分行	登记证明号	浙(2020)杭州市不动产权证明第0074722号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	272.8万元
	登记日期	2020年06月19日	债务履行期限(债权确定期间)	2020年06月19日起2030年06月18日止
	附记	担保范围依据抵押合同约定		
查封状况	查封文号	(2021)浙0110执保3675号		
	查封期限	2021年11月10日起2024年11月09日止		
	查封机关	杭州市余杭区人民法院		
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执2499号		
	查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止		
	查封机关	杭州市西湖区人民法院		
居住权状况	无			
异议状况	无			

4.土地实物状况

宗地坐落于杭州市拱墅区电信巷17号4单元601室，土地使用权面积为26.6平方米，估价对象所处宗地四至：东至电信巷，南近德胜快速路，西至小区道路，北近长德弄。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拱墅区电信巷17号4单元601室，混合结构，建成年份为1996年，建筑总层数7层，委估房产位于第6层，所在单元为一梯两户，估价对象建筑面积为70.47平方米，室内格局为三室一厅一厨一卫，南北朝向，中间套，通风较好，采光好，该房屋水、电、卫设备齐全，维护保养情况较好，房屋成新度为8.0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，室内厅地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶部为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶部为石膏板吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴面砖，顶部吊顶为塑扣板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶部吊顶为塑扣板吊顶；整体装修状况为中档装修。

（五）价值时点：

价值时点为 2022 年 10 月 18 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 10 月 18 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. 《杭州市西湖区人民法院评估委托书》【（2022）杭西法评委字第 219 号】；
16. 《杭州市不动产登记信息查询记录》（编号：2022-DJZX015-013313）；

- 17.《契税完税情况联系单》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。估价对象为杭州市拱墅区的住宅，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，在杭州市拱墅区，该类房地产市场成熟，本小区及周边类似房产交易有一定的案例，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，地处杭州市拱墅区，本小区及周边住宅房地产出租有一定的案例，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（建筑面积为 70.47 平方米，土地使用权面积为 26.6 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（含固定装修及附属于房屋的设施设备）的市场价格为人民币 246 万元（大写人民币贰佰肆拾陆万元整），房地产单价为 34909 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	 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10月25日
汪业龙	3320190043	 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10月25日

(十二) 实地查勘期：

2022 年 10 月 18 日

(十三) 估价作业期：

2022 年 10 月 18 日至 2022 年 10 月 25 日

杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-DJZX015-013313

依 杭州市西湖区人民法院 申请查询坐落于 电信巷17号4单元601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	电信巷17号4单元601室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积(m ²)	70.47	土地使用权面积(m ²)	26.6	使用期限	一至2080年04月18日
限制信息	不动产:有查封,有抵押					宗地号	330103009010GB00067
不动产状况	权利人	苏彬彬					
	权证号(证明号)	浙(2020)杭州市不动产权第0084587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		出让/存量房		
	共有情况	单独所有	登记日期		2020年05月18日		
	权利状态	现状					
	附记	换发:					
抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司杭州分行	登记证明号		浙(2020)杭州市不动产证明第0074772号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		272.8万元		
	登记日期	2020年06月19日	债务履行期限(债权确定期间)		2020年06月19日起2030年06月18日止		
	附记	担保范围依据抵押合同约定					
查封状况	查封文号	(2021)浙0110执恢3675号					
	查封期限	2021年11月20日起2024年11月09日					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
查封状况	查封文号	(2022)浙0106执2499号					
	查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止					
	查封机关	杭州市西湖区人民法院					
居住权状况	无						
异议状况	无						

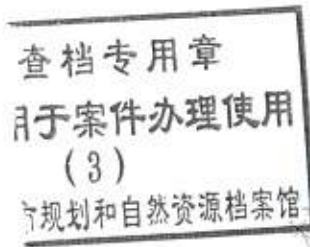
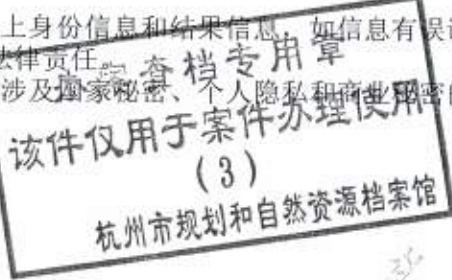
该记录依申请用于 法院委托评估。

杭州市规划和自然资源局
2022年10月12日 15:45:15

查档专用章
(3)

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，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。



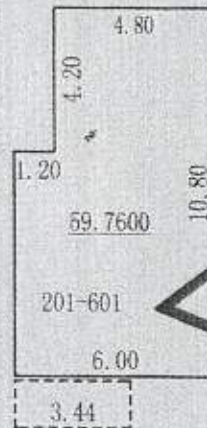
上述材料共 1 页
 复自 2020-06-23
 如有出入，以档案原件为准。
 杭州市规划和自然资源局
 材料专用章 (3) 2020 年 0 月 2 日

007

分户图

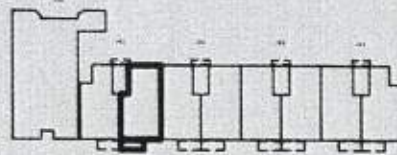
房屋座落	杭州市下城区电信巷17号4单元601室		地号	1-109-16-109-55	
建筑结构	混合	建成年份	1996	套内面积	62.13 m'
地上层数	7	设计用途	住宅	分摊面积	8.34 m'
地下层数	0	所在层次	6	建筑面积	70.47 m'

办案查档专用章
 该件仅用于案件办理使用
 (3)
 杭州市规划和自然资源局



档案复制件专用章
 杭州市规划和自然资源局
 (3)

比例尺 1:200



杭州市国土资源局

杭州市国土资源局

不动产登记证书骑缝章(6)

5
中国印花税票

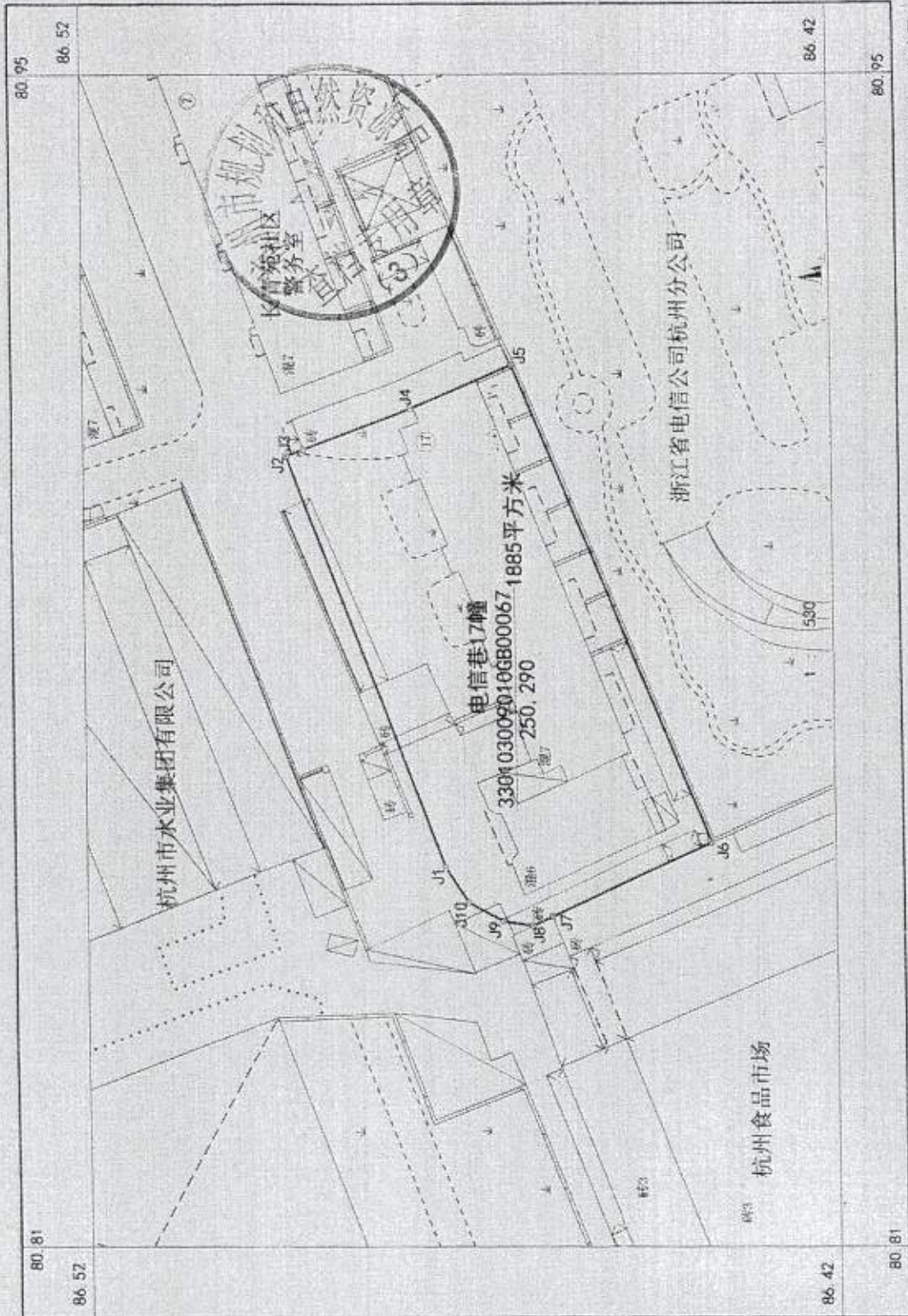


杭州市国土资源局
不动产权证书附图章(6)

杭州市国土资源局

电信巷17幢宗地图

80-86.4-16



调查员: 郑安华、赵峰天
 测量员: 焦玉琳
 绘图员: 阴荣荣

1:700

2008年9月权属调查
 2008年9月解析法测图
 杭州坐标系

契税完税情况联系单

陈法院委托评估

房地产税源编号:3301012016193499

不动产登记局/房管局:

纳税人苏彬彬

组织机构代码(身份证号码) 330126199104295227

(房屋) 已按规定办理坐落 电信巷17号4单元601室 的土地

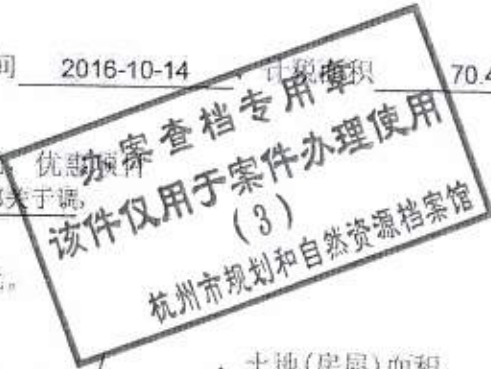


交易契税涉税事宜:

1、征税事宜。纳税义务发生时间 2016-10-14 计税面积 70.47 平方米。

已交契税 15000 元。优惠减免
 《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调

优惠金额 30000 元。



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。



燕

11-18

日期: 2016-