

# 房地产估价报告

估价报告编号：杭华正(2022)估字第 20107 号

估价项目名称：建德市寿昌镇昌和公寓 16 幢  
一单元 301 室住宅房地产  
市场价值评估

估价委托人：建德市人民法院

司法评估委托函号：(2022)浙 0182 执 1855 号

房地产估价机构：杭州华正房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：陈 勇 注册号 3320190141

王 婷 注册号 3320070125

估价报告出具日期：2022 年 12 月 9 日

## 致估价委托人函

建德市人民法院：

受贵院委托，我公司对位于建德市寿昌镇昌和公寓 16 幢 单元 301 室住宅房地产 [房屋建筑面积：121.62 m<sup>2</sup>，土地使用权面积：17.47 m<sup>2</sup>，结构：钢筋混凝土，建成年份：2015 年，用途：城镇住宅用地/住宅，权利性质：划拨/动迁房，权利人：黄惠仙、上官秀琪，共有情况：共同共有] 进行了估价，具体估价情况如下：

**【估价目的】**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**【价值时点】**：2022 年 12 月 6 日（实地查勘之日）。

**【价值类型】**：市场价值。

**【估价方法】**：比较法、收益法。

**【估价结果】**：估价人员按照必要的估价程序，本着独立客观、公正科学的原则，结合市场调查结果，经过分析、测算，确定估价对象在满足本报告全部假设限制条件下的市场价值为 RMB108.32 万元，人民币大写壹佰零捌万叁仟贰佰元整。

注：本估价结果包含房屋价值、室内固定装修价值、部分家具家电等室内可移动物品价值、保证房屋正常使用功能的附属配套设施价值、相应分摊面积的国有土地使用权价值。

特此函告

杭州华正房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 12 月 9 日



## 【特别事项说明】：

一、纳入本次评估范围的部分家具家电等室内可移动物品，以可以正常使用为前提，估价人员未对其运行情况进行测试，如使用状况发生变化，相应估价结果应作调整。部分家具家电等室内物品明细详见附件：《部分家具家电等室内可移动物品清单》。

二、估价对象权利性质为划拨/动迁房。估价对象上市交易需缴纳土地出让金，具体缴纳金额及需要办理的相关手续以相关管理部门规定为准。另根据《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》等相关规定，（土地出让金的负担）处置国有划拨土地使用权需补缴的土地出让金，应当由被执行人依法负担。执行法院可在拍卖款中扣划后直接交付相关部门。故本次估价结果为估价对象在出让条件状况下的房地产市场价值，应补缴的出让金由被执行人依法缴纳。请报告使用人注意。

三、本估价结果包含应缴纳的土地出让金，即为出让条件下的市场价值，根据估价人员咨询，估价对象应缴纳的土地出让金约为人民币 75890 元，仅供参考，具体缴纳金额及需要办理的相关手续以相关部门核定为准。请报告使用人注意。

四、本估价报告的使用有效期为壹年，即：2022 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日止。

五、以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

## 目 录

估 价 师 声 明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	11
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构 .....	11
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
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 .....	18
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	19
十二、实地查勘期 .....	19
十三、估价作业期 .....	19
附 件 .....	20
一、实地勘查照片及位置示意图	
二、《部分家具家电等室内可移动物品清单》	
三、《建德市人民法院司法评估委托书》（复印件）	
四、《建德市不动产权属信息查询记录》（复印件）	
五、《房产分层分户平面图》《宗地图》（复印件）	
六、《契税完税情况联系单》（复印件）	
七、房地产估价师资质证书（复印件）	
八、房地产估价机构资质证书（复印件）	
九、房地产估价机构营业执照副本（复印件）	
十、房地产估价机构资信等级证书（复印件）	

## 估 价 师 声 明

我们根据自己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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《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，撰写本估价报告；

五、注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘、拍照和记录，但仅限于估价对象建筑物的外观、内部状况、使用及维护保养状况、周边环境、交通状况、配套设施等。因受专业限制，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任；

六、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 估价人员于 2022 年 12 月 6 日到建德市规划和自然资源局查询得到《建德市不动产权属信息查询记录》[编号：Q20221206-0004130]、《房屋分层分户平面图》(复印件)，注册房地产估价师对上述资料中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向有关部门进行核实、查证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定所查询的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 估价对象的权属状况、房屋建筑面积、土地使用权面积等以《建德市不动产权属信息查询记录》[编号：Q20221206-0004130]、《房产分层分户平面图》(复印件)上所载明的为依据。

(四) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，但由于受到专业的限制，仅做出一般性外观查勘，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象的基础和结构无重大质量问题，不存在影响估价对象价值或价格的房屋质量安全等重大不利因素，假定估价对象能正常安全使用。

(五) 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。

(六) 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，即满足以下条件：

1. 自愿购买的买方和自愿出售的卖方；
2. 双方都了解交易对象且具有完全市场信息；
3. 交易双方无任何利害关系、交易目的是追求各自利益的最大化；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
5. 不考虑特殊性质买家的额外出价。

（七）估价对象的价值时点状况与实地查勘状况一致，并以估价对象的房地产状况及估价对象所处区域类似房地产市场状况在本报告应用有效期内保持价值时点状况为估价的假设前提。

（八）按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

（九）假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有情况。

（十）假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

## 二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

（一）根据《建德市不动产权属信息查询记录》记载，估价对象房产：有查封、有抵押。但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象于价值时点无抵押或原有抵押情况已注销、无查封、无其他优先受偿款，本次估价以估价对象没有上述他项权利限制为假设前提。

（二）估价对象权利性质为划拨/动迁房。估价对象上市交易需缴纳土地出让金，具体缴纳金额及需要办理的相关手续以相关管理部门规定为准。本次估价结果为估价对象在出让条件状况下的房地产市场价格，包含应缴

纳的土地出让金，根据估价人员咨询，估价对象应缴纳的土地出让金约为人民币 75890 元，仅供参考，具体缴纳金额及需要办理的相关手续以相关部门核定为准。请报告使用人注意。

#### **四、不相一致假设**

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### **五、依据不足假设**

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

#### **六、估价报告使用的限制条件**

（一）本报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（二）本次估价结果仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，若改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，本估价机构不负法律责任。

（三）本估价报告之结果是根据估价对象的证载用途得出的，由于房地产价值水平高低受房地产用途的影响较大，当房地产的用途发生变化时，其价值需要重新评估。

（四）本评估报告使用有效期为壹年（自 2022 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日止）。但价值时点后，在本报告有效期内估价对象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报告。超过一年，需重新进行估价。

（五）如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，



请及时与我公司联系更正。

（六）报告中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评估结论的准确性。

（七）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，对任何形式的复制概不认可且不承担责任。

（八）本报告由杭州华正房地产估价咨询有限公司负责解释。

## 七、特别提示

（一）本报告应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。

（二）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。

（三）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会使用。

（四）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会使用。

(五) 本估价报告对估价对象市场价格的把握, 仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言, 并未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构改变、遇有自然力以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响, 当上述条件发生变化时, 估价结果一般亦会发生变化, 使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

## 八、交易税费

经估价人员查询, 估价对象交易过程中应缴纳的税费种类及税率如下:

### 1. 出让方(个人)应缴纳的税费种类及税率:

住宅		
纳税人	税种	税率及计算方式
		个人
出让方	增值税及附加	未满 2 年 5.6%
		超过 2 年(含) 免征
	个税	核定征收 1%或 20%(差额), 司法拍卖 3%
		转让满五年唯一的生活用房 免征

### 2. 承受方应缴纳的税费种类及税率:

纳税人	税种	税率及计算方式			
		个人		单位	
承受方	契税	家庭唯一	90 方及以下	1%	3.0%
			90 方以上	1.5%	
		第二套	90 方及以下	1%	
			90 方以上	2%	
	第三套及以上	3%			
印花税	免征			0.05%	

注: 以上计算方式仅供参考, 具体税种及纳税金额以交易过户时税务部门核定为准。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名 称：浙江省建德市人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：杭州华正房地产估价咨询有限公司

住 所：杭州市湖墅南路 318 号四楼

法定代表人：朱惠丽

信用代码：91330105668039095L

证书编号：浙建房估证字[2002]061号

资质等级：壹级

资信等级：AAA级

### 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）估价对象范围

根据估价委托人提供的《建德市人民法院司法评估委托书》及其他相关资料结合实地查勘，本次估价对象为建德市寿昌镇昌和公寓 16 幢一单元 301 室住宅房地产，房屋建筑面积 121.62 m<sup>2</sup>，土地使用权面积 17.47 m<sup>2</sup>。估价范围包括：房屋、室内固定装修、部分家具家电等室内可移动物品、保证房屋正常使用功能的附属配套设施及相应的土地使用权，不包含债权

债务、特许经营权、无形资产等其他财产和权益。

## (二) 权益状况

不动产坐落	寿昌镇昌和公寓 16 幢一单元 301 室				
用途	城镇住宅用地/住宅				
建筑面积	121.62 m <sup>2</sup>	土地使用权面积	17.47 m <sup>2</sup>	使用期限	--
限制信息	房产：有查封、有抵押			宗地号	--
不动产状况	权利人	黄惠仙、上官秀琪			
	权证号	浙(2021)建德市不动产权第 0027007 号			
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
	权利性质	划拨/动迁房			
	共有情况	共同共有	登记日期	2021 年 11 月 19 日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	--	
	附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。原证：浙(2021)建德市不动产权第 0024268 号，因不动产赠与收回并注销原证。			
抵押状况	抵押权人	建德市建业小额贷款股份有限公司	登记证明号	浙(2021)建德市不动产权证明第 0015136 号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	40 万元	
	登记日期	2021 年 11 月 23 日	债务履行期限 (债权确定期间)	2021 年 11 月 23 日起 2024 年 11 月 22 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 0781 执 1439 号			
	查封机关	浙江省兰溪市人民法院			
	查封期限	2022 年 09 月 05 日起 2025 年 09 月 04 日止			
查封状况	查封文号	(2022)浙 0182 执 1855 号			
	查封机关	浙江省建德市人民法院			
	查封期限	2022 年 09 月 27 日起 2025 年 09 月 26 日止			
异议状况	无				

### （三）实物状况

#### 1. 土地实物状况

（1）坐落：建德市寿昌镇昌和公寓 16 幢 单元 301 室。

（2）宗地四至：东北至西村路、东南至长寿二路、西南至十八桥路、西北临沪瑞线。

（3）土地使用权面积：17.47 m<sup>2</sup>。

（4）开发程度：“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整），地上已建成物业，地下管网已建设完成，地面道路已硬化、绿化。

（5）宗地形状：较规则形。

（6）地形地势及地质条件：地势较平缓，地基承载力和稳定性较好，地下水及土壤无污染，无不良地质现象，地质条件较好。

#### 2. 建筑物实物状况

（1）建筑物状况：估价对象坐落于建德市寿昌镇昌和公寓 16 幢一单元 301 室，建筑物主体总层数为 6 层，建筑结构为钢筋混凝土结构。

（2）估价对象状况：估价对象房屋位于第 3 层，建筑面积为 121.62 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，实际用途为住宅用房，现场勘查时处于空置状态。房屋整体南北朝向。

（3）室内布局：3 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台。

（4）装修状况：外墙贴条形砖，局部为石材；室内地面：客餐厅及厨卫铺地砖，卧室铺木地板；墙面：贴墙纸，厨卫瓷砖贴壁至顶；顶棚：乳

胶漆粉刷、厨卫吊顶。

(5) 设施设备状况：供水、排水、供电、通讯、燃气等设施设备齐全，满足日常生活需要。

(6) 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声情况一般，通风、采光、日照等情况较好。

(7) 维护保养情况：估价对象房屋建成于 2015 年，至价值时点 7 年，现场勘查建筑物无不均匀沉降，结构基本完好，设备基本完好，建筑物整体维护保养情况一般；朝北卧室墙面部分墙纸脱落，有渗水及返潮现象，室内地面、墙面、门窗维护保养情况一般，室内整体维护保养状况一般。建筑物功能符合使用要求，属完好房。

#### **(四) 区位状况**

##### **1. 位置状况**

估价对象坐落于建德市寿昌镇昌和公寓小区，该小区位于沪瑞线与十八桥路交叉口东侧，距建德市人民政府车行距离约 17 公里。估价对象所在建筑物总层数为 6 层，估价对象房屋位于第 3 层。

##### **2. 交通状况**

估价对象周边主要道路有沪瑞线、十八桥路等，路网通达度较好，内外交通出行便利；小区内及周边设有停车位，停车便利度较好。

##### **3. 配套设施**

基础设施：市政供水、排水、电力、道路、通信、燃气等设施齐全，

保证度高，基础设施齐全。

公共服务设施：区域内幼儿园、小学、中学、医院、超市等公共服务设施配套较完善。

#### 4. 环境条件

周边景观有山景、河景，环境条件较好；小区绿化一般。

#### 5. 规划限制

区域规划为住宅区，估价对象用途与之相符。

### 五、价值时点

2022年12月6日（实地查勘之日）。

本次评估估价委托人未作特殊要求，因此，本次估价我们以注册房地产估价师实地查勘之日2022年12月6日作为价值时点。

### 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点2022年12月6日的市场价值。

市场价值，估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术原则。

**（一）客观、独立、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，即要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的原则。

**（二）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：**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：**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：**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、部门规章及技术规程

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[中华人民共和国主席令第二十九号，2020年1月1日起施行]；

2. 《中华人民共和国土地管理法》[中华人民共和国主席令第二十八号（第二次修订），2020年1月1日起施行]；

3. 《中华人民共和国民法典》[2021年1月1日起施行]；

4. 《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日起施行]；

5. 《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》；



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. 《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》；
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. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
11. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
12. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
13. 国家和地方的其他法律、法规。

#### （二）估价委托人提供的相关资料

1. 《建德市人民法院司法评估委托书》〔（2022）浙0182执1855号〕；
2. 《建德市不动产权属信息查询记录》〔编号：Q20221206-0004130〕；
3. 《房产分层分户平面图》（复印件）；
4. 《宗地图》（复印件）；
5. 《契税完税情况联系单》（复印件）。

#### （三）估价机构查询的资料和调查的资料

#### （四）评估人员实地勘查及市场调查掌握的有关资料

1. 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
2. 建德市房地产市场信息及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；

3. 建德市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料等。

## 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、成本法和基准地价法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；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、假设开发法进行估价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的估价；基准地价法适用于城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果的房地产估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际，决定选取比较法、收益法作为估价方法。

**比较法：**选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。

**收益法：**预测估价对象的未来收益，利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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照国家法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合市场调查结果，选用适宜的估价方法进行

分析、测算和判断，确定建德市寿昌镇昌和公寓 16 幢一单元 301 室住宅房地产于价值时点在满足全部假设限制条件下的市场价值为RMB108.32 万元，人民币大写壹佰零捌万叁仟贰佰元整。

### 十一、注册房地产估价师

#### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 勇	3320190141		2022 年 12 月 9 日
王 婷	3320070125		2022 年 12 月 9 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 12 月 6 日

### 十三、估价作业期

2022 年 12 月 5 日至 2022 年 12 月 9 日

## 附件

- 一、 实地勘查照片及位置示意图
- 二、 《部分家具家电等室内可移动物品清单》
- 三、 《建德市人民法院司法评估委托书》（复印件）
- 四、 《建德市不动产权属信息查询记录》（复印件）
- 五、 《房产分层分户平面图》《宗地图》（复印件）
- 六、 《契税完税情况联系单》（复印件）
- 七、 房地产估价师资质证书（复印件）
- 八、 房地产估价机构资质证书（复印件）
- 九、 房地产估价机构营业执照副本（复印件）
- 十、 房地产估价机构资信等级证书（复印件）

### 估价对象位置示意图



### 估价对象实地查勘照片



## 部分家具家电等室内可移动物品清单

序号	物品名称	数量	备注
1	沙发	1	
2	挂式空调	1	
3	热水器（燃气）	1	
4	电视机	1	

# 建德市人民法院

## 司法评估委托书

(2022)浙0182执1855号

杭州华正房地产估价咨询有限公司：

我院在执行建德市建业小额贷款股份有限公司与上官秀琪、黄惠仙申请司法确认调解协议一案中，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十日内出具评估报告，书面评估报告一式七份，Word版和PDF版电子评估报告（不大于10MB）和照片（不大于5MB、8张）发送至电子邮箱【44323941@qq.com】，同时刻录成光盘随评估报告一并移送，送达建德市人民法院执行局（王璐璐收）。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。具体事宜请与网拍员联系。

需评估的财产如下：

建德市寿昌镇昌和公寓16幢一单元301室不动产。



承办人：黄绍兵 联系电话：0571-64790863

联系人：王璐璐 联系电话：64796027

本院地址：建德市新安江街道法院路21号





# 建德市不动产权属信息查询记录

编号: Q20221206-0004130

依 陈勇 申请查询坐落于 寿昌镇昌和公寓16幢一单元301室 的不动产权属登记信息,

不动产坐落	寿昌镇昌和公寓16幢一单元301室						
用途	城镇住宅用地/ 住宅	建筑 面积	121.62 m <sup>2</sup>	土地使用权 面积	17.47m <sup>2</sup>	使用期限	_____
限制信息	房产:有查封,有抵押,				宗地号	_____	
不动产状况	权利人	黄惠仙、上官秀琪					
	权证号 (证明号)	浙(2021)建德市不动产权第0027007号					
	权利类型	国有建设用地使用权 /房屋所有权	权利性质		划拨/动迁房		
	共有情况	共同共有	登记日期		2021年11月19日		
	权利状态	现状	转移/注销时间		_____		
	附记	本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。原证:浙(2021)建德市不动产权第0024268号,因不动产赠与收回并注销原证。					
抵押状况	抵押权人	建德市建业小额贷款 股份有限公司	登记证明号	浙(2021)建德市不动产证明第 0015136号			
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	40万元			
	登记日期	2021年11月23日	债务履行期限 (债权确定期间)	2021年11月23日起2024年11月22 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0781执1439号					
	查封机关	浙江省兰溪市人民法院					
	查封期限	2022年09月05日起2025年09月04日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0182执1855号					
	查封机关	浙江省建德市人民法院					
	查封期限	2022年09月27日起2025年09月26日止					
异议状况	无						

该记录依申请用于 信息查询。



建德市规划和自然资源局  
2022年12月06日13:49:57

## 建德市不动产权属信息查询记录

说明:

1、本查询记录范围为2016年8月22日之前的房屋登记信息和2016年8月22日之后的房地登记信息，不包括合同备案信息。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，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。

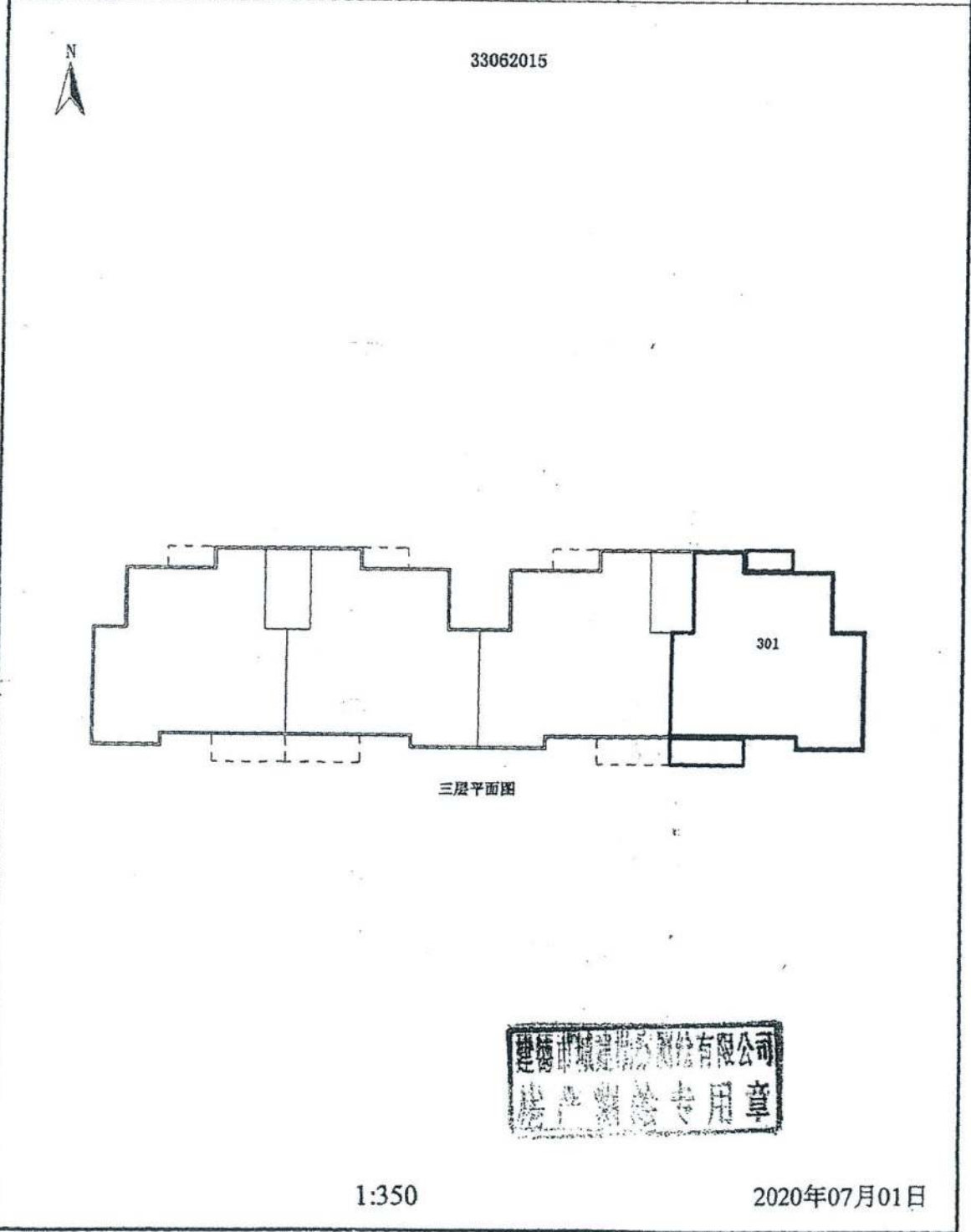
第 2 页/共 2页

# 房产分层分户平面图

005

图幅号:

房屋座落	寿昌镇昌和公寓16幢一单元301室			地号	
建成年份	2015	所在层次	3	套内面积(m <sup>2</sup> )	111.55
设计用途	住宅	地上总层数	6	分摊面积(m <sup>2</sup> )	10.07
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数	0	建筑面积(m <sup>2</sup> )	121.62



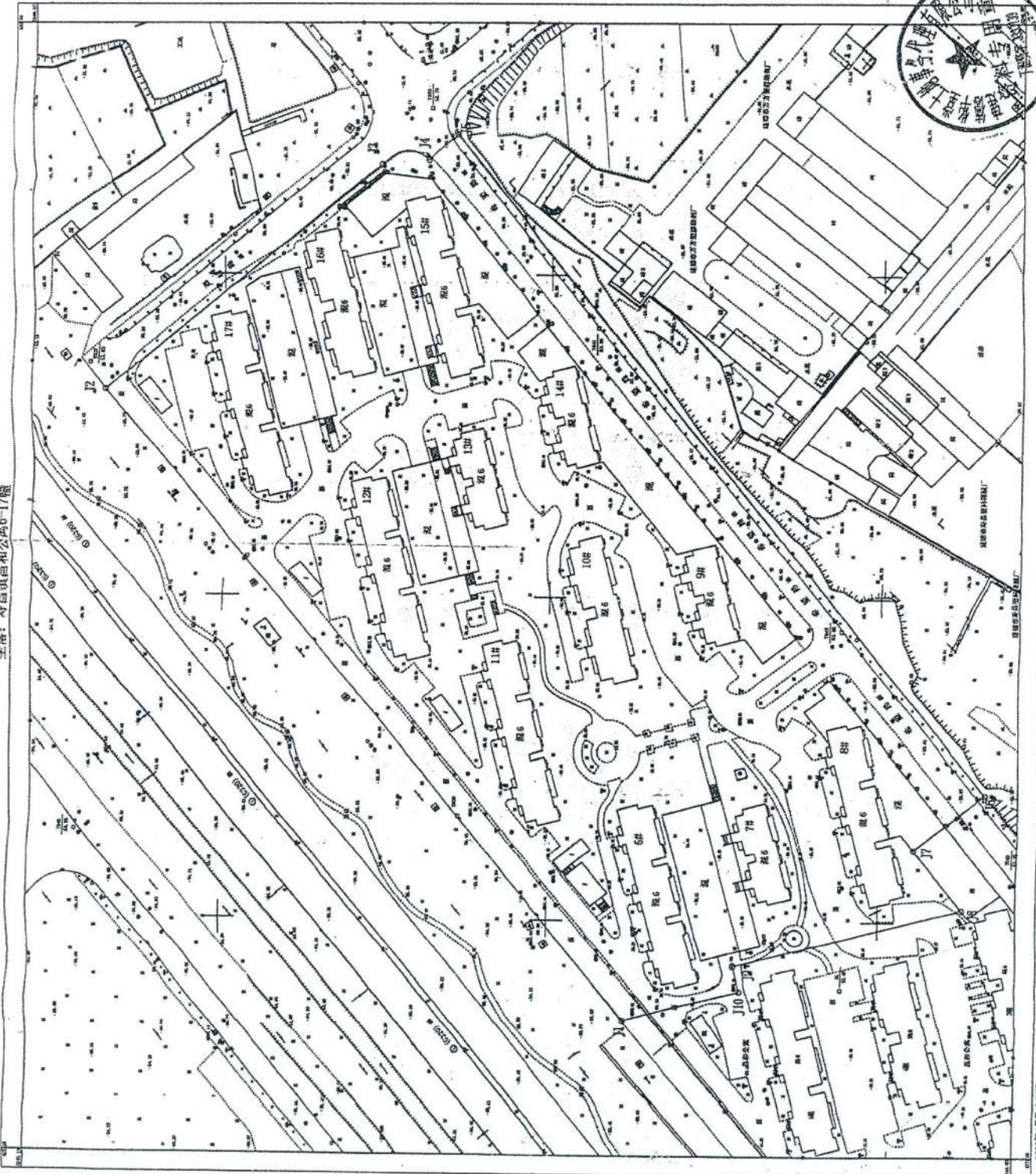
建德市城建勘察测绘有限公司



1:350

2020年07月01日

宗地图  
坐落：寿县敬昌和公路G-17幢



宗地权利人姓名  
宗地用途  
宗地面积  
宗地坐落

1:1000

2002年4月勘测  
北京城市勘测院  
宗地权利人姓名  
宗地用途  
宗地面积  
宗地坐落

北京城市勘测院有限公司

# 契税完税情况联系单

030

房地产税源编号：3301262021012572

房管局/不动产登记局/公积金管理中心：

纳税人 王永香等3人，

组织机构代码（身份证号码）330126193602293429等3人，

已按规定办理坐落于 寿昌镇昌和公寓16幢一单元301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 2010-12-16，计税面积 121.62 平方米，  
已交契税 0.00 元，优惠金额 2,167.99 元。

优惠项目：《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号）第七条第（一）项

- 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。

税务机关盖章

经办人：诸葛灿

日期：2021-10-13



# 契税完税情况联系单

021

房地产税源编号:3301262021014376

册管局:不动产登记局(公积金管理中心);

纳税人 黄惠仙等2人

组织机构代码(身份证号码) 330126196504153127等2人

已按规定办理坐落于 寿昌镇昌和公寓16幢一单元301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 2021-11-15 , 计税面积 60.81 平方米;

已交契税 6397.64 元, 优惠金额 0 元。

优惠项目:

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。



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. 00202396

姓名 / Full name

王婷

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320070125

执业机构 / Employer

杭州华正房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

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. 00265121

姓名 / Full name

陈勇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320190141

执业机构 / Employer

杭州华正房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-20

持证人签名 / Bearer's signature



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91330105668039095L (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 杭州华正房地产估价咨询有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 朱惠丽

注册资本 贰佰叁拾万元整  
成立日期 2007年12月11日  
营业期限 2007年12月11日至长期

经营范围 房地产评估(凭资质证书经营); 土地评估(凭资质证书经营); 资产评估(凭资质证书经营); 房产中介服务; 房屋拆迁、拆迁补偿; 土地规划; 测绘服务; 企业管理咨询服务。(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)

住所 浙江省杭州市拱墅区湖墅南路318号四楼



登记机关

2022年08月08日



1700978

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：杭州华正房地产估价咨询有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

住所：浙江省杭州市拱墅区湖墅南路318号四楼

统一社会信用代码：91330105668039095L

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2002]061号

有效期限：2020.05.15-2023.05.15

资信等级：

(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)



发证机关(公章)

# 浙江省房地产估价机构资信等级证书

机构名称：杭州华正房地产估价咨询有限公司

统一社会信用代码：91330105668039095L

资信等级：AAA级

证书编号：浙估协资信证字[2020]011号

有效期限：2020年03月03日至2023年03月03日



发证机构：

2020年03月03日