

杭州市萧山区宁围街道钱江之  
光名城 20 幢 504 室房地产处置  
司法评估报告

# 房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杭州市萧山区宁围街道钱江之光名城 20 幢 504

室住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

房地产估价机构：浙江众诚房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：李梦琪(注册号 3320200094)

王 晴(注册号 3320180048)

估价报告出具日期：2022 年 08 月 25 日

估价报告编号：浙众诚所评（2022）字第 SF080073 号

---



扫描二维码，验证报告真伪！

本报告需加盖【浙江众诚房地产评估事务有限公司】公章方为有效！

联系电话：0571-87036700

## 致估价委托人函

浙众诚所评（2022）字第 SF080073 号

杭州市萧山区人民法院：

浙江众诚房地产评估事务所有限公司接受贵方的委托《（2022）浙 0109 执 3424 号》，本估价机构委派注册房地产估价师李梦琪（注册号 3320200094）、王晴（注册号 3320180048）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：杭州市萧山区宁围街道钱江之光名城 20 幢 504 室房地产，财产范围包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 124.88 平方米、土地使用权面积 8.90 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为出让；位于楼幢总层数 17 层的第 5 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，权属人为宋洁。

价值时点：2022 年 08 月 12 日；

价值类型：市场价格；

估价方法：比较法；

估价结果：人民币 668.83 万元，大写金额为人民币陆佰陆拾捌万捌仟叁佰元整，具体见表 1。

估价结果明细表

表 1

权利人：宋洁		币种：人民币				
项目名称	产权证号	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价格(万元)	
杭州市萧山区宁围街道钱江之光名城 20 幢 504 室	浙（2018）萧山区不动产权第 0069597 号	住宅	124.88	53558	668.83	

- 特别提示：（1）估价结果未考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权及查封因素。  
 （2）本次评估按照房地产价值时点现状进行评估。  
 （3）本估价结果不应作为价格实现的保证。欲知详情，请仔细阅读本估价报告全文。



特别提醒：  
扫描二维码，  
验报告真伪！

浙江众诚房地产评估事务所有限公司

法定代表人：朱建荣

二〇二二年八月二十五日



# 目录

房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、本次估价的各项估价假设.....	5
二、估价报告使用限制.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人及相关当事人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章.....	14
十二、实地勘查日期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
附件.....	15
一、估价对象室内及周围环境照片.....	15
二、估价对象地理位置图.....	15
三、估价委托书【(2022)浙 0109 执 3424 号】.....	15
四、《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录(编号: D20220811-0003222)》 复印件.....	15
五、房地产估价师注册证书复印件.....	15
六、房地产估价机构营业执照复印件.....	15
七、房地产估价机构备案证书复印件.....	15

## 房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在本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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(3) 我们与本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。

(4) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(5) 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师李梦琪（注册号 3320200094）已于 2022 年 08 月 12 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

(7) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设

1、根据从相关部门查档调阅所知的估价对象权属信息资料，我们对调阅资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和核实，设定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人、申请执行人或被申请执行人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、注册估价师关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，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，假定估价对象在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

4、注册房地产估价师已关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。本次评估人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故假定评估对象除物业费以外不存在欠缴税金及相关费用。

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；
- (3) 交易双方精明、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。

#### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据涉执房地产处置司法评估需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、查封等

因素的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、应当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。

2、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。

3、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可使用。

4、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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本次评估人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，该估价对象的各项交易税费由转让人和买受人各自负担。

杭州司法房交易税费表

房屋类型	买方身份	房主身份	买方所需承担税费		出让方所需承担税费			
			契税	印花税	增值税及附加	个人所得税	土地增值税	印花税
住宅	个人	个人	1、家庭唯一住房：90 平方及以下：1%；90 平方以上：1.5%	无	1、满五年，免征 2、未满五年，成交价 5.3%。（2022 年 5 月 17 日之前政策） 1、家庭唯一住房满 2 年，免征。 2、非家庭唯一住房满 5 年，免	1、满五年唯一住房，免征 2、以上任一条件不满	无	无

			2、家庭第二套住房：90 平方及以下：1% 90 平方以上：2% 3、其他：3%		征。3、家庭唯一住房未满 2 年，成交价 5.3%。4、非家庭唯一住房未满 5 年，成交价 5.3%（2022 年 5 月 17 日之后政策）	足，成交价 3%或差额 20%		
企业	个人	3%	0.05% 或 0.025%	1、满五年，免征 2、未满五年，成交价 5.3%。（2022 年 5 月 17 日之前政策） 1、家庭唯一住房满 2 年，免征。 2、非家庭唯一住房满 5 年，免征。3、家庭唯一住房未满 2 年，成交价 5.3%。4、非家庭唯一住房未满 5 年，成交价 5.3%（2022 年 5 月 17 日之后政策）	1、满五年唯一住房，免征 2、以上任一条件不满足，成交价 3%或差额 20%	无	无	

7、本次估价对象为住宅房地产，为杭州限购政策内房产。

8、本估价报告须待估价机构加盖公章、两名注册房地产估价签名盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

10、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

11、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

12、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

权属人（被执行人）：宋洁

### 二、房地产估价机构

名称：浙江众诚房地产评估事务有限公司

法定代表人：朱建荣

住所：浙江省杭州市圣奥中央商务大厦 2201 室

联系电话：0571-87036700

统一社会信用代码：91330000142944744F

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006 年 07 月 01 日

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2018]007 号

有效期限：2021 年 4 月 15 日至 2024 年 4 月 14 日

### 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

估价对象财产范围包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象坐落于杭州市萧山区宁围街道钱江之光名城 20 幢 504 室，所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为 17 层，估价对象位于第 5 层，建筑面积

124.88 平方米，土地使用权面积 8.90 平方米，法定用途及实际用途均为住宅，权属人为宋洁，不动产权证书号：浙（2018）萧山区不动产权第 0069597 号。

根据杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录（编号：D20220811-0003222）记载，估价对象不动产权属登记信息如下：

不动产坐落	萧山区宁围街道钱江之光名城 20 幢 504 室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积	124.88m <sup>2</sup>	土地使用权面积	8.9m <sup>2</sup>	使用期限	——至 2085 年 05 月 05 日
限制信息	房产：有查封，无抵押			宗地号	——		
不动产状况	权利人	宋洁					
	权证号（证明号）	浙（2018）萧山区不动产权第 0069597 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/存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期	2018 年 08 月 03 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有。税源编号：3301812018035110					

在价值时点估价对象未设定他项权利登记。

在价值时点估价对象已被查封，详见下表：

查封状况	查封文号	杭江公（经）封通字【2018】10045 号
	查封机关	杭州市公安局江干区分局
	查封期限	2018 年 09 月 18 日起 2020 年 09 月 17 日止
查封状况	查封文号	（2020）浙 0302 引调 210 号
	查封机关	温州市鹿城区人民法院
	查封期限	2020 年 02 月 24 日起 2023 年 02 月 23 日止
查封状况	查封文号	杭江公（经）封通字【2020】16001 号
	查封机关	杭州市公安局江干区分局
	查封期限	2020 年 10 月 23 日起 2023 年 10 月 22 日止

经小区物业管理办公室查询，估价对象于价值时点已结清物业费，水、电、燃气费另行缴纳。

### （三）土地基本状况

土地使用权人：宋洁。

四至范围：东至民和路，西至金鸡路，南至文明路，北至振宁路。

土地使用权面积：8.90 平方米。

土地使用期限：2085 年 05 月 05 日。

用途：城镇住宅用地。

土地使用权类型：出让。

土地形状：较规则。

地形地势：平坦。

土壤地基：良好。

土地开发程度：完成六通一平，2017 年已开发建设完成。

#### （四）建筑物基本状况

房屋所有权人：宋洁。

建筑物结构：钢筋混凝土结构。

室内格局：4 室 2 厅 2 卫 1 厨带阳台，2 室朝南，2 室朝北。

朝向：整体南北朝向。

设施设备：有电梯，水、电、消防等设施齐全。

房屋使用状况：空置。

建成时间：估价对象所在建筑物建成于 2017 年。

装修状况：楼幢外墙底部为石材干挂、上部为涂料；单元入户安装门禁，配备楼宇对讲系统；估价对象入户门为防盗门，厅地面铺地砖、墙面贴墙纸、顶部石膏吊顶，室内地面铺木地板、墙面贴墙纸、顶部石膏饰面，厨卫地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶部石膏饰面，其中厨房安装整体橱柜。

维护状况：整体维护状况良好，无特殊景观，无对价值增加或减少产生较大影响的因素。

他项权利状况：至价值时点，估价对象未设定他项权利登记。

#### （五）估价对象区位状况

交通便捷度	楼盘东至民和路、南至文明路、西至金鸡路、北至振宁路，附近有 533 路、791M 路、762 路经过，有地铁 2、7 号线，交通便捷程度：较便捷；周边无交通管制，停车便捷程度：便捷
周边配套	周边住宅小区：万豪泓居、顺丰家园、丰瑞南苑；银行：萧山农商银行（新城支行）；幼儿园：萧山区世纪之光幼儿园、钱江世纪城幼儿园（顺丰家园园区）、萧山区世纪飞虹幼儿园；小学：杭州市崇文世纪城实验学校、萧山区江南小学；中学：杭州第二中学、杭州市崇文世纪城实验

	学校、萧山区江南初级中学；医院：浙江大学医学院附属妇产科医院(钱江院区)；农贸市场：美哉美城农贸市场，周边配套设施较成熟。
区位状况未来变化趋势	估价对象位于萧山区，随着城市新一轮的开发建设，城市功能进一步完善，该区域价值保持稳定。

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 08 月 12 日(实地查勘之日)。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

### (二) 价值定义

市场价格为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。

### (三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备六通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。

4、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。

5、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。最高最佳利用是指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）法律法规及文件依据

1、《中华人民共和国民法典》，2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

3、《中华人民共和国土地管理法》，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

4、《中华人民共和国城乡规划法》，2007 年 10 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行。

5、《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行。

6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》法办发[2007]5 号，自 2007 年 9 月 1 日施行。

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》法释(2004)15 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行。

8、《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》法释(2004)16 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行。

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释(2009)16 号，自 2009 年 11 月 20 日起施行。

10、《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》法释

(2016)18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行。

11、《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》法释(2018)15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行。

12、《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273 号，2018 年 12 月 10 日施行。

13、《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》浙高法执[2020]6 号，2020 年 2 月 21 日起施行。

14、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，中房学（2021）37 号，2021 年 9 月 1 日起施行。

15、《中华人民共和国契税法》，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行。

## （二）估价标准依据

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施。

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899 2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施。

3、《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273 号，2018 年 12 月 10 日公布施行。

4、关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知浙估协[2020]22 号。

5、关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》的通知 浙估协[2021]3 号。

## （三）估价委托人提供的资料依据

1、《估价委托书》[(2022)浙 0109 执 3424 号]。

2、《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录(编号：D20220811-0003222)》。

## （四）估价机构及估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片。

2、实地查勘记录。

- 3、可比实例等相关资料。
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

根据委托方提供资料，本次估价对象为出让、住宅用途。该物业是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供需圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

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，根据其间的差异对可比实例的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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2022 年 08 月 12 日市场价格为人民币 668.83 万元，大写金额为人民币陆佰陆拾捌万捌仟叁佰元整，单价为人民币 53558 元/平方米。

备注：1. 满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备六通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

2. 评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

## 十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
第一报告人： 李梦琪	3320200094		2022.8.12
参与报告人： 王晴	3320180048		2022.8.15

## 十二、实地勘查日期

实地查勘日：2022 年 08 月 12 日。

## 十三、估价作业日期

估价作业期：2022 年 08 月 12 日至 2022 年 08 月 25 日。

## 附件

- 一、估价对象室内及周围环境照片
- 二、估价对象地理位置图
- 三、估价委托书【（2022）浙 0109 执 3424 号】
- 四、《杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录（编号：D20220811-0003222）》复印件
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件

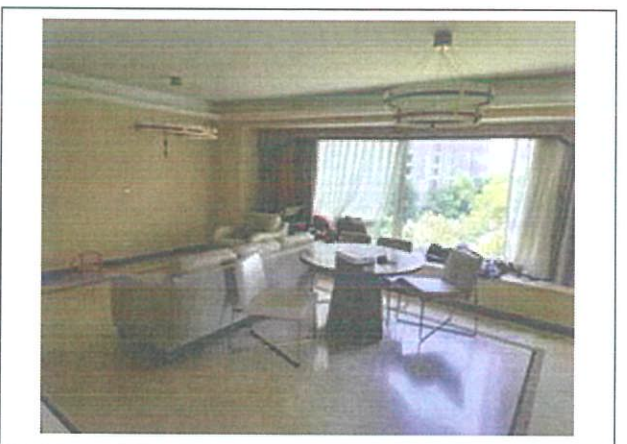
浙江众诚房地产评估事务所有限公司

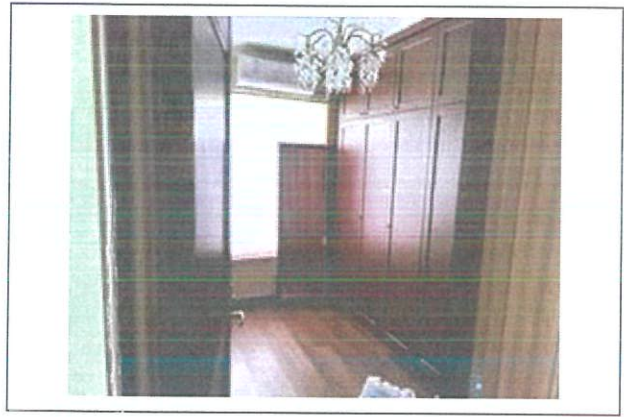
二〇二二年八月二十五日





估价对象室内及周围环境照片





估价对象所在位置



# 杭州市萧山区人民法院

## 委托书

(2022)浙0109执3424号

浙江众诚房地产评估事务所有限公司：

我院在执行杭州市萧山区人民法院与王伦,沈达,沈涛,程松亮,张圯,唐玉矿,何琼宇 集资诈骗罪一案中,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：

萧山区宁围街道钱江之光名城 20 幢 504 室、萧山区宁围街道杭州国际办公中心嘉润铭座 3 幢 2 单元 2402 室、萧山区宁围街道杭州国际办公中心嘉润铭座 1 幢 1 单元 2601 室、萧山区宁围街道鸿宁路 2327 号丽晶国际中心 1 幢 3420/3422/3424 室。



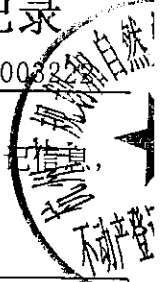


# 杭州市规划和自然资源局萧山分局不动产权属信息查询记录

编号: D20220811-00032

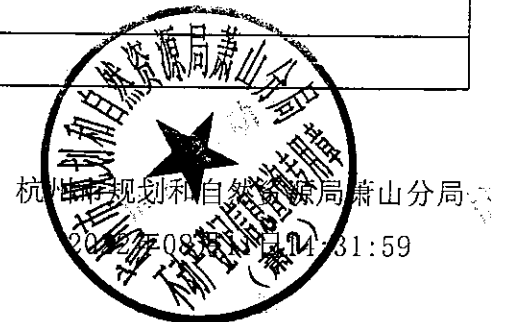
浙江众诚房地产  
评估事务所有限 申请查询坐落于  
公司

萧山区宁围街道钱江之光名城20幢  
504室 的不动产权属登记信息,



不动产坐落	萧山区宁围街道钱江之光名城20幢504室						
用途	城镇住宅用地/ 住宅	建筑 面积	124.88 m <sup>2</sup>	土地使用权 面积	8.9m <sup>2</sup>	使用期限	——至2085年05月05 日
限制信息	房产:有查封,无抵押,					宗地号	——
不动产状况	权利人	宋洁					
	权证号 (证明号)	浙(2018)萧山区不动产权第0069597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/存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期	2018年08月03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有。					税源编号: 3301812018035110
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	杭江公(经)封通字【2018】10045号					
	查封机关	杭州市公安局江干区分局					
	查封期限	2018年09月18日起2020年09月17日止					
查封状况	查封文号	(2020)浙0302引调210号					
	查封机关	温州市鹿城区人民法院					
	查封期限	2020年02月24日起2023年02月23日止					
查封状况	查封文号	杭江公(经)封通字【2020】16001号					
	查封机关	杭州市公安局江干区分局					
	查封期限	2020年10月23日起2023年10月22日止					

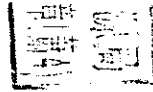
该记录依申请用于 信息查询。



### 说明:

1、本查询记录范围为2016年9月18日之前的房屋登记信息和2016年9月18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。

2018年1月16日

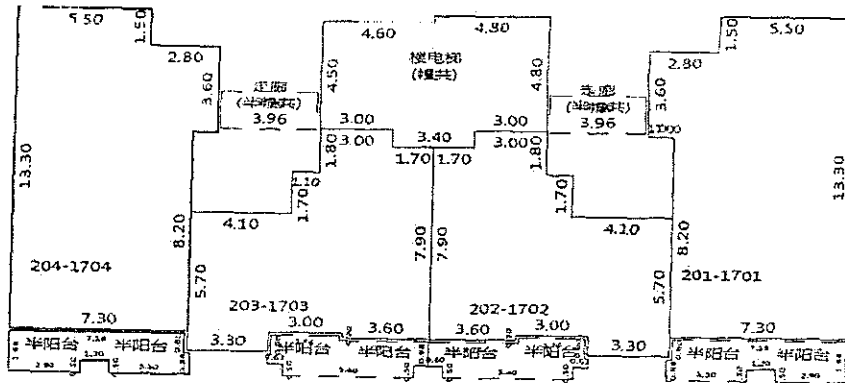


# 房产分层分户平面图

图幅号: 2-904-16

房屋座落	萧山区宁围街道钱江之光名城20幢504室		地号	2-904-16-102-020	
套内面积	103.82	分摊面积	21.06	建筑面积	124.88
所在层次	5	测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司		

03172017

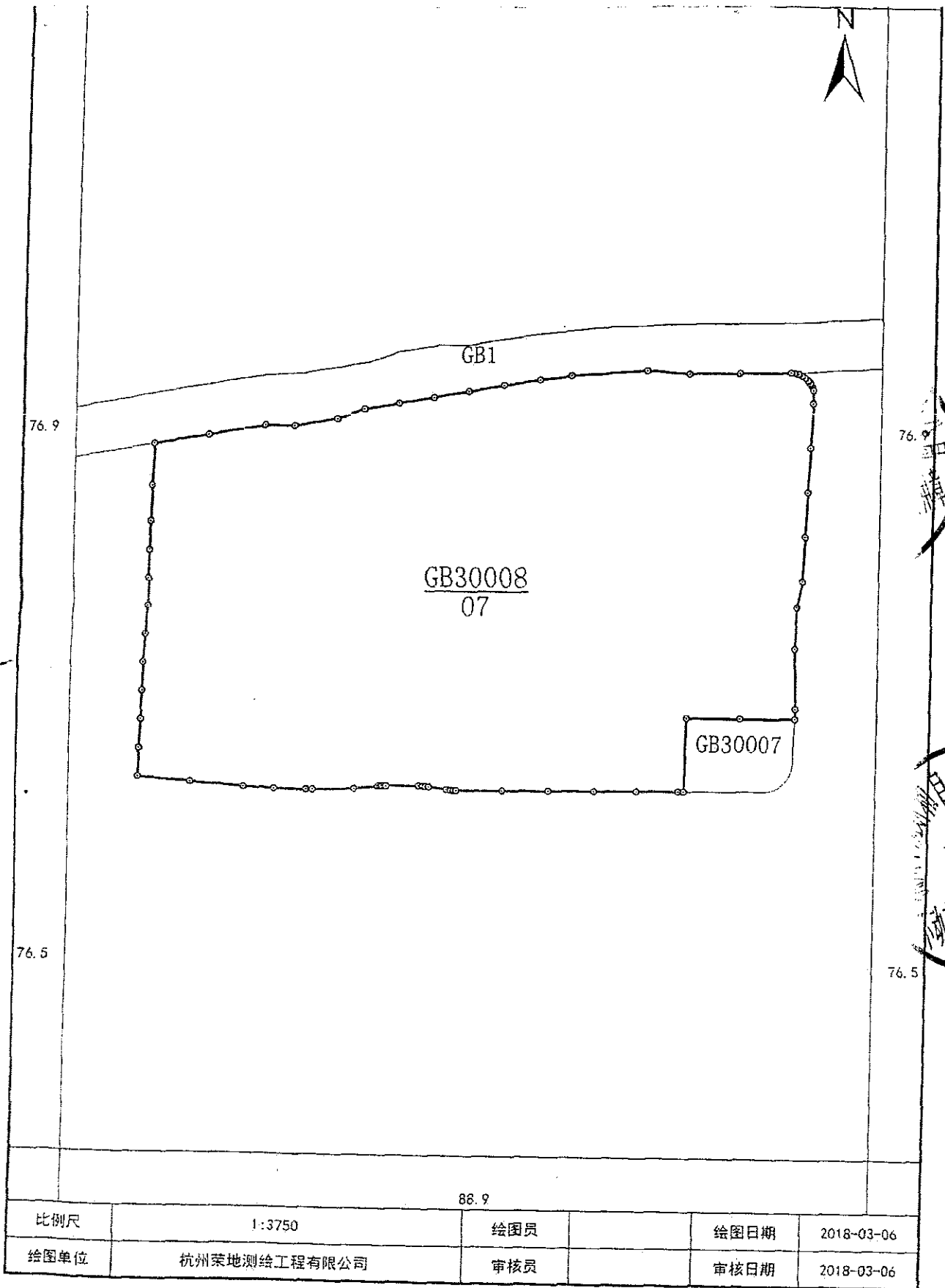


二零一七层平面图

未盖章无效

出图日期: 2018年01月16日

比例尺	1:300	测绘人	韩琪	质检人	顾正伟
-----	-------	-----	----	-----	-----



76.9  
口  
算



025



# 契稅完稅情況聯系單

040

房地產稅源編號:3301812018035110

房管局/不動產登記局/公積金管理中心:

納稅人 宋浩

已按規定辦理坐落於 蕭山區寧圍街道錢江之光名城20幢504室 的土地(房屋)

交易契稅涉稅事宜:

- 1、徵稅事宜。納稅義務發生時間 2018-08-03，計稅面積 124.88 平方米，  
已交契稅 57142.85 元，優惠金額 57142.86 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、不徵稅事宜。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徵收範圍。

請據此查驗納稅人的契稅完稅證明或減免稅證明。

稅務機關蓋章

經辦人:潘維維

日期:2018-08-03



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.



发证机关  
No. 00261091

姓名 / Full name

王晴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

3320180048

执业机构 / Employer

浙江众诚房地产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-26

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

李梦琪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

3320200094

执业机构 / Employer

浙江众诚房地产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

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.



发证机关  
No. 00204941



# 房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江众诚房地产评估事务所有限公司  
法定代表人：朱建荣  
(执行合数人)或负责人  
住所：浙江省杭州市江干区圣奥中央商务大厦2201室  
联系电话：0571-87036700  
统一社会信用代码：91330000142944744F  
组织形式：有限责任公司  
首次备案日期：2006-07-01  
备案等级：一级  
证书编号：浙建房估证字[2018]007号  
有效期限：2021年04月15日至2024年04月14日



中国房地产估价师协会  
全国网络备案系统



# 营业执照

统一社会信用代码 91330000142944744F

名称 浙江众诚房地产评估事务所有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 浙江省杭州市江干区圣奥中央商务大厦 2201 室  
法定代表人 朱建荣  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 1997 年 08 月 15 日  
营业期限 1997 年 08 月 15 日至 2027 年 08 月 14 日  
经营范围

房地产经纪（详见《经纪资格证书》及经营范围）；房地产经纪服务；房地产经纪咨询服务；房地产经纪服务；房地产经纪服务（不得从事经营活动）（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）



登记机关 2017 年 10 月 16 日

本营业执照自 2017 年 10 月 16 日至 2022 年 10 月 15 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://jstz.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制