



房地产估价报告

估价报告编号：杭华正(2022)估字第 20104 号

估价项目名称：建德市新安江街道新安东路国信·新安明珠
16 幢 3-405 室（住宅）、21 幢 2-1 室（非
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 2127 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：王 婷 注册号 3320070125

未万翠 注册号 3320150048

估价报告出具日期：2022 年 12 月 16 日

致估价委托人函

建德市人民法院：

受贵院委托，我对位于建德市新安江街道新安东路国信·新安明珠 16 幢 3-405 室（住宅）、21 幢 2-1 室（非住宅）房地产进行了市场价值评估，16 幢 3-405 室建筑面积 129.29 m²，土地使用权面积 60.81 m²，21 幢 2-1 室建筑面积 19.69 m²，土地使用权面积 0 m²，结构：混合，建成年份：2004 年，权利人：傅彩凤，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 12 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 RMB244.77 万元，人民币大写贰佰肆拾肆万柒仟柒佰元整。

【特别提示】：本估价结果包含房屋价值、柴间价值、室内固定装修价值、保证房屋正常使用功能的附属配套设施价值及相应分摊面积的国有土地使用权价值，不含室内可移动物品价值。

本估价报告的使用有效期为壹年，即 2022 年 12 月 16 日至 2023 年 12 月 15 日止。

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。

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 16 日



目 录

致估价委托人函	2
估 价 师 声 明	4
估价假设和限制条件	5
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	16
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	18
十、估价结果	19
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、《建德市人民法院司法评估委托书》（复印件）	
三、《建德市不动产权属信息查询记录》（复印件）	
四、《房地产平面图》、《宗地图》、《契税专用缴款书》（复印件）	
五、房地产估价师资质证书（复印件）	
六、房地产估价机构资质证书（复印件）	
七、房地产估价机构营业执照（复印件）	
八、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) 假设估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

(二) 根据估价人员查询的《建德市不动产权属信息查询记录》[编号: Q20221212-0004184], 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》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

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、有预告抵押、有抵押，宗地：有查封、无抵押，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，本次估价以估价对象于价值时点无抵押、无查封等他项权利限制为假设前提。

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值，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 16 日至 2023 年 12 月 15 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) 本报告应按照国家法律法规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：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《建德市人民法院司法评估委托书》及《建德市不动产权属信息查询记录》，结合实地查勘，本次估价对象为建德市新安江街道新安东路国信·新安明珠 16 幢 3-405 室（住宅）、21 幢 2-1 室（非住宅）房地产，16 幢 3-405 室建筑面积 129.29 m²，土地使用权面积 60.81 m²，21 幢 2-1 室建筑面积 19.69 m²，土地使用权面积 0 m²。估价范围包括：房屋、柴间、

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，不包含动产、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

1. 不动产权益状况

不动产坐落	新安江街道新安东路国信. 新安明珠 16 幢 3-405 室	新安江街道新安东路国信. 新安明珠 21 幢 2-1 室	新安江街道国信路国信新安明珠 16 幢 3-405 室
用途	城镇住宅用地/住宅	/其他(非住宅)	城镇单一住宅用地
建筑面积	129.29 m ²	19.69 m ²	
土地使用权面积	60.81 m ²	0 m ²	60.81 m ²
使用期限	2013 年 03 月 01 日至 2072 年 02 月 28 日	-----	2013 年 03 月 01 日至 2072 年 02 月 28 日
限制信息	房产: 有查封、有预告抵押、有抵押, 宗地: 有查封、无抵押	房产: 有查封、有抵押	宗地: 有查封、无抵押
宗地号	-----	-----	330182001012GB00061
权利人	傅彩凤	傅彩凤	傅彩凤
权证号(证明号)	杭房权证建新移字第 014271 号	杭房权证建新移字第 014271 号	120132033
权利类型	房屋(构筑物)所有权	房屋(构筑物)所有权	国有建设用地使用权
权利性质	存量房产	存量房产	出让
共有情况	单独所有	单独所有	-----
登记日期	2005 年 11 月 01 日	2005 年 11 月 01 日	2013 年 04 月 28 日
权利状态	现状	现状	现状
附记	-----	-----	总建筑面积 8596.44 平方米, 共用占地面积 3508.96 平方米。原证: 建国用(2006)第 0906 号, 因土地证书查验变更。收回并注销建国用(2006)第 0906 号《国有土地使用证》

2. 抵押状况

抵押权人：傅玮琳、唐红峰，登记证明号：杭房建他字第 12703020 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：100 万元，登记日期：2013 年 05 月 02 日，债务履行期限（债权确定期间）：2013 年 04 月 27 日起 2014 年 04 月 26 日止，附记：产权证号：杭房权证建新移字第 014271 号、2013-04-27 至 2014-04-26。

3. 查封状况

查封文号：（2013）杭建商初字第 1077 号，查封机关：建德市人民法院，查封期限：2019 年 10 月 30 日起 2022 年 10 月 29 日止。

查封文号：（2013）杭建执民字第 2754 号，查封机关：建德市人民法院，查封期限：2019 年 10 月 30 日起 2022 年 10 月 29 日止。

查封文号：（2016）浙 0102 执 441 号，查封机关：杭州市上城区区人民法院，查封期限：2022 年 07 月 19 日起 2025 年 07 月 18 日止。

查封文号：（2022）浙 0182 执 2127 号，查封机关：浙江省建德市人民法院，查封期限：2022 年 11 月 02 日起 2025 年 11 月 01 日止。

（三）实物状况

1. 土地实物状况

（1）坐落：建德市新安江街道新安东路国信·新安明珠 16 幢 3-405 室、21 幢 2-1 室。

（2）小区四至：东至 G320 辅路，东南、西南临国信路，西北至广场东路，北临区间道路。

(3) 土地使用权面积：60.81 m²。

(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

国信·新安明珠 16 幢 3-405 室

(1) 建筑物状况：建筑物主体为总层数 6 层混合结构，建成于 2004 年，建筑物主体朝向东南，整幢楼共分 3 个单元，估价对象位于 3 单元，单元平面布局 1 梯 2 户。

(2) 户型状况：估价对象位于第 4 层，建筑面积 129.29 m²，设计用途为住宅，室内 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台，客厅（通阳台）及两房（其中一房带卫生间）朝南，餐厅居中，厨房及卫生间朝北。

(4) 装修状况：估价对象入户装防盗门，室内房间装木门，配塑钢窗；厅及过道铺抛光砖，墙面乳胶漆粉刷，局部做艺术装饰，顶部乳胶漆，局部吊顶；房间地面铺木地板，墙面及顶部乳胶漆粉刷；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，顶部装吊顶。

(5) 设施设备状况：单元楼配备供水、排水、供电、通讯、燃气等设施设备接口。

(6) 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等情

况一般。

(7) 维护保养情况：估价对象房屋建成于 2004 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；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，属基本完好房。

国信·新安明珠 21 幢 2-1 室

(1) 建筑物状况：建筑物主体为总层数 6 层混合结构，建成于 2004 年，建筑物主体朝南，整幢楼共分 2 个单元，估价对象位于柴间层。

(2) 户型状况：估价对象位于柴间层，建筑面积 19.69 m²，设计用途为其他（非住宅），实际用途为柴间，长方形单间式。

(4) 装修状况：估价对象入户装木门，室内水泥，墙面及顶部刷白。

(5) 设施设备状况：单元楼配备供水、排水、供电、通讯、燃气等设施设备接口。

(6) 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等情况一般。

(7) 维护保养情况：估价对象房屋建成于 2004 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；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，属基本完好房。

（四）区位状况

1. 位置状况

估价对象所在小区坐落于建德市新安江街道 G320 西侧，距建德市人民政府约 2 公里，区域位置较好，估价对象建德市新安江街道新安东路国信·新安明珠 16 幢 3-405 室、21 幢 2-1 室位于小区北侧。

2. 交通状况

估价对象周边主要道路有 G320、新安东路、广场东路、严州大道等，路网通达度较好，内外交通出行便利；附近设有公交站点，建德 1 路、建德 3 路、建德 K3 路、建德 4 路、建德 5A 路、建德 9 路等公交线路停靠，公共交通便捷度较好；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，基础设施完善。

公共服务设施：区域内幼儿园、小学、中学、广场、体育馆、各类商业银行网点、超市等公共服务设施配套较齐全。

4. 环境条件

估价对象所在区域靠近新安江，自然景观良好，人文环境较好。

5. 规划限制

区域规划为商业和住宅区，估价对象用途与之相符。

五、价值时点

2022 年 12 月 12 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 12 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 12 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29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28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46号，2016年12月1日施行]；

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2127号];
2. 《建德市不动产权属信息查询记录》[编号:Q20221212-0004184];
3. 《房地产平面图》、《宗地图》、《契税专用缴款书》(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

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，确定建德市新安江街道新安东路国信·新安明珠 16 幢 3-405 室（住宅）、21 幢 2-1 室（非住宅）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 RMB244.77 万元，人民币大写贰佰肆拾肆万柒仟柒佰元整。

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
王婷	3320070125		2022 年 12 月 16 日
未万翠	3320150048		2022 年 12 月 16 日

十二、实地查勘期

2022 年 12 月 12 日

十三、估价作业期

2022 年 12 月 7 日至 2022 年 12 月 16 日

附件

- 一、 实地勘查照片及位置示意图
- 二、 《建德市人民法院司法评估委托书》（复印件）
- 三、 《建德市不动产权属信息查询记录》（复印件）
- 四、 《房地产平面图》、《宗地图》、《契税专用缴款书》（复印件）
- 五、 房地产估价师资质证书（复印件）
- 六、 房地产估价机构资质证书（复印件）
- 七、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 八、 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



建德市人民法院

司法评估委托书

(2022)浙0182执2127号

杭州华正房地产估价咨询有限公司：

我院在执行傅玮琳、唐红峰与阮土木、傅彩凤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：

建德市新安江街道新安东路国信新安明珠16幢3405室不动产及21幢2-1室柴间



承办人：吴晓军

联系电话：0571-64796045

网拍员：王璐璐

联系电话：18143432751

本院地址：建德市新安江街道法院路21号执行局



建德市不动产权属信息查询记录

编号: Q20221212-0004184

依 未万翠 申请查询坐落于 新安江街道新安东路国信. 新安明珠16幢3-405室 的不动产权属登记信息,

不动产坐落	新安江街道新安东路国信. 新安明珠16幢3-405室						
用途	城镇住宅用地/ 住宅	建筑 面积	129.29 m ²	土地使用权 面积	60.81m ²	使用期限	2013年03月01日至 2072年02月28日
限制信息	房产: 有查封, 有预告抵押, 有抵押, 宗地: 有查封, 无抵押,				宗地号	_____	
不动产状况	权利人	傅彩凤					
	权证号 (证明号)	杭房权证建新移字第014271号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有 权	权利性质		存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期	2005年11月01日		
	权利状态	现状		转移/注销时间	_____		
	附记	_____					
抵押状况	抵押权人	傅玮琳、唐红峰		登记证明号	杭房建他字第12703020号		
	抵押方式	一般抵押		债权数额	100万元		
	登记日期	2013年05月02日		债务履行期限 (债权确定期间)	2013年04月27日起2014年04月26日止		
	附记	产权证号: 杭房权证建新移字第014271号、2013-04-27至2014-04-26					
查封状况	查封文号	(2013)杭建执民字第2754号					
	查封机关	建德市人民法院					
	查封期限	2019年10月30日起2022年10月29日止					
查封状况	查封文号	(2013)杭建商初字第1077号					
	查封机关	建德市人民法院					
	查封期限	2019年10月30日起2022年10月29日止					
查封状况	查封文号	(2016)浙0102执441号					
	查封机关	杭州市上城区人民法院					
	查封期限	2022年07月19日起2025年07月18日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0182执2127号					
	查封机关	浙江省建德市人民法院					
	查封期限	2022年11月02日起2025年11月01日止					
异议状况	无						



建德市不动产权属信息查询记录

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12日11:09:51

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 6 页/共 6页



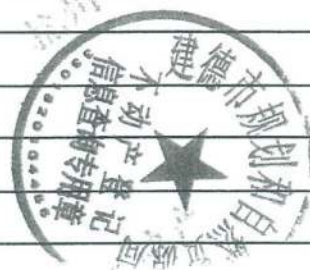


建德市不动产权属信息查询记录

编号: Q20221212-0004184

依 未万翠 申请查询坐落于 新安江街道新安东路国信. 新安明珠21幢2-1室 的不动产权属登记信息,

不动产坐落	新安江街道新安东路国信. 新安明珠21幢2-1室						
用途	/其他(非住宅)	建筑面积	19.69 m ²	土地使用权面积	0m ²	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	傅彩凤					
	权证号(证明号)	杭房权证建新移字第014271号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利性质		存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期		2005年11月01日	
	权利状态	现状		转移/注销时间			
	附记						
抵押状况	抵押权人	傅玮琳、唐红峰		登记证明号	杭房建他字第12703020号		
	抵押方式	一般抵押		债权数额	100万元		
	登记日期	2013年05月02日		债务履行期限(债权确定期间)	2013年04月27日起2014年04月26日止		
	附记	产权证号: 杭房权证建新移字第014271号、2013-04-27至2014-04-26					
查封状况	查封文号	(2013)杭建商初字第1077号					
	查封机关	建德市人民法院					
	查封期限	2019年10月30日起2022年10月29日止					
查封状况	查封文号	(2013)杭建执民字第2754号					
	查封机关	建德市人民法院					
	查封期限	2019年10月30日起2022年10月29日止					
查封状况	查封文号	(2016)浙0102执441号					
	查封机关	杭州市上城区人民法院					
	查封期限	2022年07月19日起2025年07月18日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0182执2127号					
	查封机关	浙江省建德市人民法院					
	查封期限	2022年11月02日起2025年11月01日止					
异议状况	无						



建德市不动产权属信息查询记录

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12日11:09:51

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 4 页/共 6页





建德市不动产权属信息查询记录

编号: Q20221212-0004184

依 未万翠 申请查询坐落于 新安江街道国信路国信新安明珠16幢3-405室 的不动产权属登记信息,

不动产坐落	新安江街道国信路国信新安明珠16幢3-405室						
用途	城镇单一住宅用地	建筑面积		土地使用权面积	60.81m ²	使用期限	2013年03月01日至 2072年02月28日
限制信息	宗地: 有查封, 无抵押,				宗地号	330182001012GB0006 1	
不动产状况	权利人	傅彩凤					
	权证号 (证明号)	120132033					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让			
	共有情况	—————		登记日期	2013年04月28日		
	权利状态	现状	转移/注销时间	—————			
附记	总建筑面积8596.44平方米, 共用占地面积3508.96平方米。原证: 建国用(2006)第0906号, 因土地证书查验变更。收回并注销建国用(2006)第0906号《国有土地使用证》。						
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2013)杭建商初字第1077号					
	查封机关	建德市人民法院					
	查封期限	2019年10月30日起2022年10月29日止					
查封状况	查封文号	(2013)杭建执民字第2754号					
	查封机关	建德市人民法院					
	查封期限	2019年10月30日起2022年10月29日止					
查封状况	查封文号	(2016)浙0102执441号					
	查封机关	杭州市上城区人民法院					
	查封期限	2022年07月19日起2025年07月18日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0182执2127号					
	查封机关	浙江省建德市人民法院					
	查封期限	2022年11月02日起2025年11月01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12日11:09:51

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 6页



房地产平面图

图幅号:

房屋坐落: 新安江街道国信新安明珠16号楼(405室)

34062004

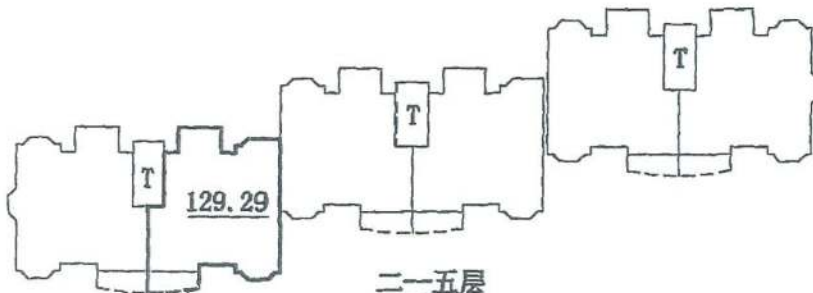
建德市房产局
骑缝章



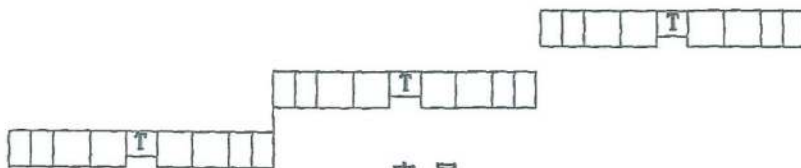
阁楼



六层



二-五层



夹层



一层

建德市城市勘测大队
测绘专用章

1: 500

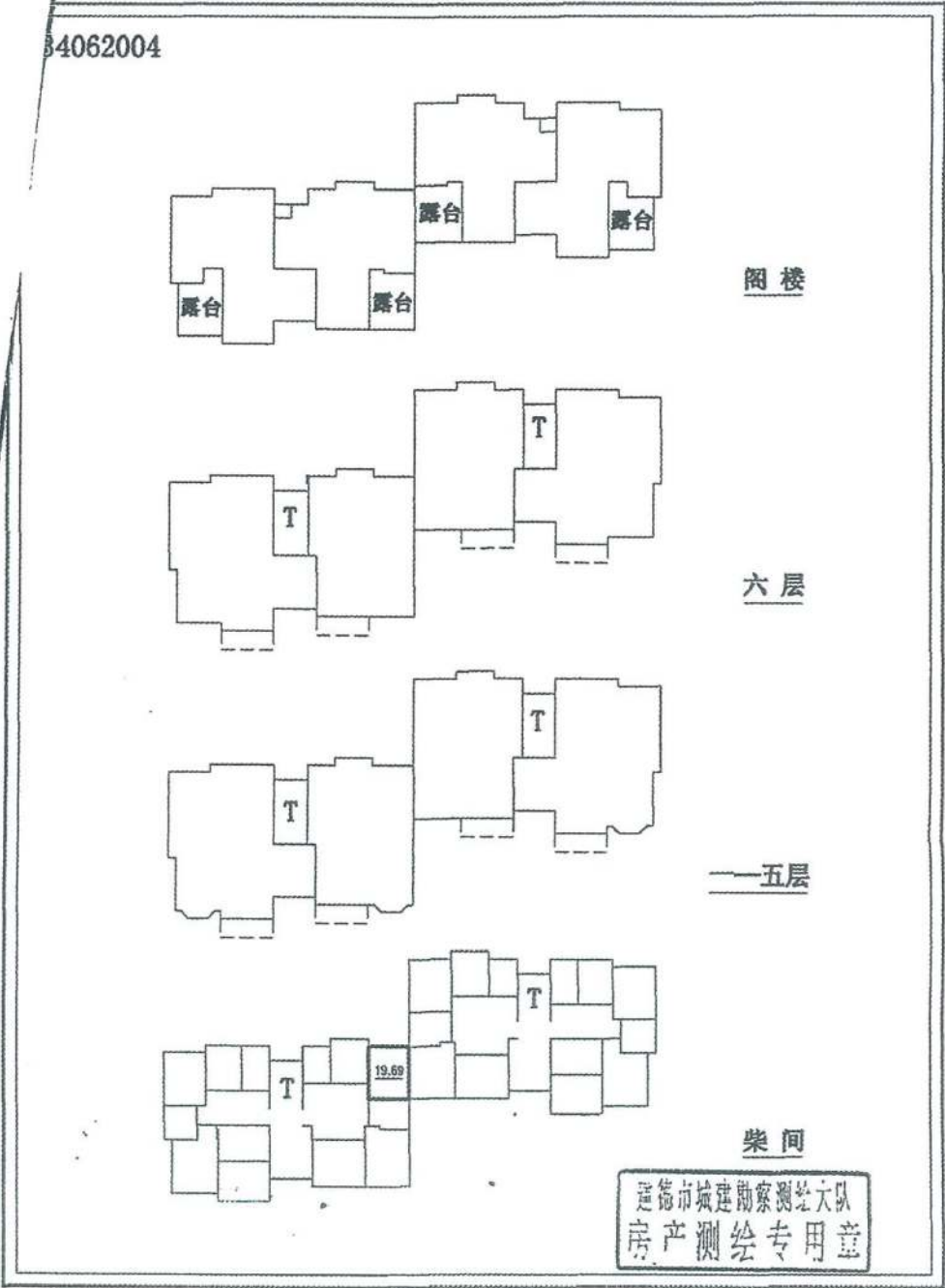
中华人民共和国印花税率

房地产平面图

图幅号: _____

座落: 新安江街道国信 新安明珠21号楼

4062004



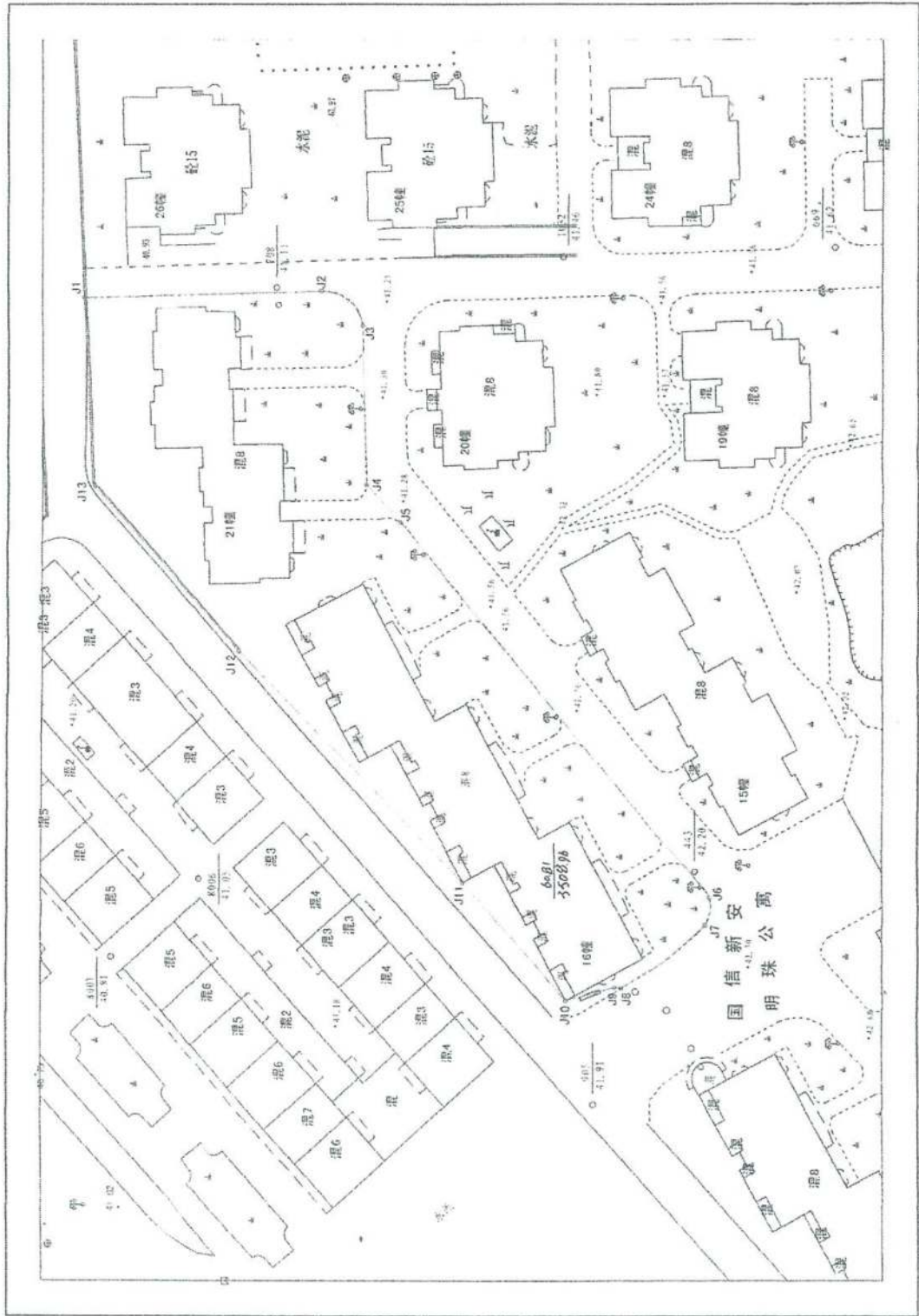
n32

1: 400



福建地籍测绘有限公司
 福建省福州市鼓楼区南台
 福建地籍测绘有限公司
 福建地籍测绘有限公司

国信新安明珠16幢宗地图



比例尺: 1:500
 图例: 见说明

1:500

福建地籍测绘有限公司
 福建省福州市鼓楼区南台

福建地籍测绘有限公司

浙江省契税专用缴款书

J0050602-24

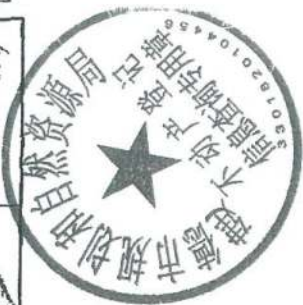
买卖

填发日期 2005 年 6 月 2 日 (2003)浙农税字 0054243

缴款单位(人)	全称 博彩风	预 款	契 税
地址	新安江街道国信新安明珠16幢3-405	项 目	0208
开户银行		级 次	市 级
帐 号		收 款 国 库	县 国 库
税款所属日期:	年 月 日	税款限缴日期:	2005 年 9 月 9 日
计税价格	税率	计征税额	减免税额
397454.00	1.50%	5961.81	0.00
逾期	天, 每日按滞纳纳税款加收 % 滞纳金		0.00
实缴金额合计(人民币)	肆仟陆佰肆拾壹元捌角壹分整		5961.81
缴款单位(人) (盖章)	征收机关 (盖章)	国库(银行)支行 (盖章)	备注:
经办人(章)	国库(银行)支行 (盖章)	国库(银行)支行 (盖章)	

无银行收讫章, 无效

第一联 收据 国库(经收处)收款盖章后退缴款单位(人)作完税凭证



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. 00277369

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

2025-09-13

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. 00239506

姓名 / Full name

朱万翠

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

3320150048

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

2023-12-22

持证人签名 / Bearer's signature

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：朱惠丽
(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

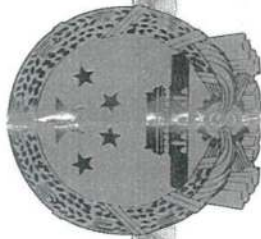
有效期限：2020.05.15-2023.05.15

资信等级：

(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)



住房和城乡建设局



营业执照

统一社会信用代码
91330105668039095L

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

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；房屋动迁；拆迁服务；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）

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
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

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