涉执房地产处置司法评估报告

（2024）浙0110委评字第48号

浙恒估（2024）鉴字第J240408号

估价项目名称：杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓2幢2单元903室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

房地产估价机构：浙江恒信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：董成丽（注册号3320100023）

叶鑫锋（注册号3320150021）

陈赵丹（注册号3320130025）

报告出具日期：2024年4月18日

Report of Appraisal

致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院:

受贵院委托，我公司对位于杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓2幢2单元903室住宅房地产市场价值进行了评估。

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：杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓2幢2单元903室住宅用房，权利人 已取得浙(2016)余杭区不动产权第0013973号《不动产权证书》，建筑面积87.95平方米，土地使用权面积11.20平方米，权利性质出让/存量房产，权利类型国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，用途城镇住宅用地/住宅，使用期限至2077年07月15日。

价值时点：2024年4月16日。

价值类型：本次估价采用市场价值标准。

估价方法：比较法和收益法。

经过实地勘察和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价的假设和限制条件及报告使用

说明下于价值时点的估价结果如下：

总价：人民币壹佰伍拾玖万元整（￥1,590,000）；

单价：18078 元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！

浙江恒信房地产土地评估有限公司

法定代表人：吕敏峰

二〇二四年四月十八日

目 录

估价师声明.....6
估价假设和限制条件.....8
估价结果报告.....12
一、估价委托人.....12
二、房地产估价机构.....12
三、估价目的.....12
四、估价对象.....12
五、价值时点.....16
六、价值类型.....16
七、估价原则.....16
八、估价依据.....18
九、估价方法.....20
十、估价结果.....21
十一、注册房地产估价师.....21
十二、实地查勘期.....22
十三、估价作业日期.....22
十四、估价报告有效期.....22

附 件

一、 《浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书》复印件

二、 《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件

三、 《契证》复印件

四、 住宅房地产变现应缴税费计算方式表（个人所有）

五、 估价对象现场勘查照片

六、 估价对象地理位置图

七、 注册房地产估价师注册证书复印件

八、 浙江恒信房地产土地评估有限公司备案证书复印件

九、 浙江恒信房地产土地评估有限公司营业执照复印件

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们依照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价已于 2024 年 4 月 16 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地勘验并进行记录，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 估价委托人提供了估价对象的《杭州市不动产登记信息查询记录》、《契证》权属证书，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了核查。

7. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

8. 本报告附件是本报告的重要组成部分，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，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

9. 浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书未明确价值时点，本次估价以估价现场勘查之日为价值时点。

10. 当事人、利害关系人对估价报告有异议的，应在收到评估报告后五日内对评估报告提出异议。

11. 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
董成丽	3320100023		2024 年 4 月 18 日
叶鑫锋	3320150021		2024 年 4 月 18 日
陈赵丹	3320130025		2024 年 4 月 18 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2. 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。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自由的交易市场，即能够满足以下条件：（1）自愿销售的卖方和自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

1. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，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，也没有考虑估价对象

将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 至价值时点估价对象已设立担保物权且被查封，本次评估不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

无

六、本报告使用的限制条件

1. 评估报告的评估价值结论包含评估对象所有人在交易中应缴纳的各项税费，拍卖成交后交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税（费）。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 本评估报告估价结果为 2024 年 4 月 16 日的市场价格，随时间推移及市场情况的变化，该价值需做相应调整。本估价报告有效期为壹年（自 2024 年 4 月 18 日起至 2025 年 4 月 17 日止），但价值时点后，在报告有效期内估价对象的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结果，超过一年，需重新进行估价，我公司对逾期使用评估报告所造成的损失不承担任何责任。

6. 本报告专为估价委托人所使用，未经估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 报告中的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结论的准确性。

8. 本报告由浙江恒信房地产土地评估有限公司负责解

释。

9. 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，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人：杭州市余杭区人民法院

单位地址：

联 系 人：

联系电话：

二、房地产估价机构：浙江恒信房地产土地评估有限公司

法定代表人：吕敏峰

单位地址：杭州市建国北路 586 号嘉联华铭座 301 室

统一社会信用代码：91330000734499576R

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2018]006 号

有效期限：2024 年 3 月 15 日至 2027 年 3 月 14 日

联 系 人：

联系电话：

三、估价目的

评估房地产的市场价值，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

本次估价范围为杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓

2 幢 2 单元 903 室住宅房地产，建筑面积 87.95 平方米，土地使用权面积 11.20 平方米，内部固定装修以及分享的相关配套设施。但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）估价对象基本状况

（1）名称：估价对象为杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓 2 幢 2 单元 903 室住宅房地产。

（2）坐落：估价对象位于杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓 2 幢 2 单元 903 室。

（3）规模：估价对象建筑面积 87.95 平方米，土地使用权面积 11.20 平方米。

（4）用途：估价对象登记用途城镇住宅用地/住宅，实际用途住宅，空置。

（5）权属：

据《杭州市不动产登记信息查询记录》：权利人陈强、李小焕已取得浙（2016）余杭区不动产权第 0013973 号《不动产权证书》，坐落杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓 2 幢 2 单元 903 室，共有情况共同共有，登记日期 2016 年 11 月 11 日，建筑面积 87.95 平方米，土地使用权面积 11.20 平方米，权利性质出让/存量房产，权利类型国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，用途城镇住宅用地/住宅，

使用期限至 2077 年 07 月 15 日。限制信息：房产有查封，有抵押，宗地无查封，无抵押。

据《契证》：承受方[ ]，坐落仁和金鼎公寓 2 幢 2 单元 903 室，填发日期 2016 年 9 月 20 日，契税计税金额 550000 元，实缴税额 5500。

据物业服务中心了解：仁和金鼎公寓 2 幢 2 单元 903 室欠缴 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 31 日物业费，物业费标准 1.36 元/平方米.月，至 2024 年 3 月 31 日欠缴税费 272.6 元。

（三）土地基本状况

（1）宗地四至：东至仁河大道，南至和旺街，西至府中街，北至府中街。

（2）土地使用期限：至 2077 年 07 月 15 日止，土地剩余期限 53.25 年。

（3）土地开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气），宗地内达到“六通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”。

（四）建筑物基本状况

（1）建筑结构：钢筋混凝土结构。

（2）设施设备：单元入口安装门禁，配备 1 部载客电

梯，房屋水、电、卫设施齐全。

（3）装饰装修：估价对象外墙条形砖贴面、底部石材干挂，内部地面铺设强化地板、地砖，内墙涂料粉刷，局部吊顶装饰，安装多个固定柜，厨房间和卫生间均铺设墙面砖和地面砖，厨房间安装橱柜，卫生间配备卫生洁具，铝合金窗，内木门，入户安装防盗门，保养较好。

（4）建成时间：2009 年。

（5）楼层：地上总层数 16，所在层次 9 层。

（6）朝向：南北朝向，中间套。

（7）平面布局：一梯二户。

（8）内部格局：现状格局二室二厅一厨一卫二阳台。

（9）所处小区位置：位于小区南侧，临和旺街，有噪音影响。

（10）维护状况：估价对象基础稳定，无沉降情况，墙面、地面、门窗和内部设施保养较好，房屋维护和保养状况较好。

（五）估价对象区位状况

估价对象坐落于杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓 2 幢 2 单元 903 室，位于杭州市北侧，仁和街道中心区域。东临仁河大道，南临和旺街，西临府中街，北临府中街，道路通达情况良好；附近有 437、438M、487M、578 路公交线路

经过，紧邻建设中的地铁 10 号线（三期）仁和站，公共交通较便利。估价对象周边金鼎阳光公寓、清合嘉园、和平雅苑、仁惠家园、金阳湾，区域内仁和中心小学、仁和中学、北洲商业广场、獐山农贸市场、仁和街道社区卫生服务中心、好易购生活超市、银行网点等各项生活配套设施完善，居住环境较好。

五、价值时点

二〇二四年四月十六日（现场勘估之日）

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。即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。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等

方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大利益。

4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互相替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值，替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格

相互牵制而趋于一致。

5. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

.《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）

.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

.《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 日起实施）

.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

.《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》（最高人民法院于 2011 年 9 月 7 日发布，自 2012 年 1 月 1 日起施行）

.《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》（最高人民法院于 2016 年 8 月 2 日发布，自 2017 年 1 月 1 日起施行）

.《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》（最高人民法院于 2018 年 8 月 28 日发布，自 2018 年 9 月 1 日起施行）

. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号，最高人民法院办公厅 2018 年 12 月 10 日发布）

《司法鉴定程序通则》（2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，2016 年 5 月 1 日起施行）

.《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》

. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知

.《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》

.杭州市政府及杭州市不动产管理部门有关规定。

2.技术标准、规程、规范

.国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

.国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

3.委托方提供的《浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书》、《杭州市不动产登记信息查询记录》、《契证》及其他相关资料。

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的相关资料。

. 估价人员现场查勘的相关资料

. 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

九、估价方法

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价通常的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。根据对实地查勘以及对周边房地产市场进行调查，估价对象同一供求圈内近期类似物业交易案例较多，比较法为首选估价方法；同时估价对象类似房地产出租市场也比较活跃，租赁资料易于搜集，收益法可作为另一种估价方法；但估价对象作为一整体物业中一部分，各项成本资料难以收集，故成本法不宜采用；且估价对象为正在合法使用的建成物业，根据估价目的以保持现状使用为前提，故无重新改造或重新开发必要，即假设开发法不宜采用。

综上所述，本次评估采用比较法及收益法进行测算，再依据《房地产估价规范》、估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选用合理的权重，从而得到估价对象较为客观、合理的估价结果。

2、估价方法定义

A、比较法

市场法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产的一种估价方法。

市场法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易日期修正×交易情况修正×个别因素修正×区域因素修正

B、收益法，预计估价对象未来正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。

收益法有限年递增公式：

$V = A \div (R-S) \times \{1-[(1+S) \div (1+R)]^{n1}\}$

收益法有限年不变公式：

$V = A/R \times [1-1 \div (1+R)^{n2}]$

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象评估价值为：

总价：人民币壹佰伍拾玖万元整（￥1,590,000）；

单价：18078元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董成丽	3320100023		2024 年 4 月 18 日
叶鑫锋	3320150021		2024 年 4 月 18 日
陈赵丹	3320130025		2024 年 4 月 18 日

十二、实地查勘期

2024 年 4 月 16 日

十三、估价作业日期

2024 年 4 月 10 日—2024 年 4 月 18 日

十四、估价报告有效期

自 2024 年 4 月 18 日起至 2025 年 4 月 17 日止

浙江恒信房地产土地评估有限公司

二〇二四年四月十八日

浙江省杭州市余杭区人民法院
资 产 评 估 委 托 书

（2024）浙0110委评字第48号

浙江恒信房地产土地评估有限公司：

我院在执行申请执行人浙江　　商业银行股份有限公司　　行与被执行人　　申请实现担保物权一案中，需委托你公司对被执行标的物位于杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓2幢2单元903室的房产进行价值评估。现将有关材料送上，请指派专业人员进行评估，在出具书面评估报告后寄送我院。我院送去的有关资料，请一并退还。

此致

杭州市余杭区人民法院

2024年4月10日

联系人：叶婷　　电话：0571-89392629

杭州市不动产登记信息查询记录

编号：020240416-0008536

依 浙江恒信房地产土地评估有限公司 申请查询坐落于 杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓2幢2单元903室

的不动产登记信息，经查询杭州市不动产登记统一登记信息管理系统，结果如下：

不动产坐落	杭州市余杭区仁和街道仁和金鼎公寓2幢2单元903室					
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积	87.95㎡	土地使用权面积	11.2㎡	使用期限	一至2077年07月16日
限制信息	房产：有查封，有抵押，， 宗地：无查封，无抵押，				宗地号	————
不动产状况	权利人					
	权证号（证明号）	浙(2016)余杭区不动产权第00139[illegible]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	共同共有		登记日期	2016年11月11日	
	权利状态	现状		转移/注销时间	————	
	附记	1、不动产权利为[illegible]共同共有； 2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用； 3、抵押权人：杭州住房公积金管理中心 债权数额：38万元 登记日期：2016年11月11日				
抵押状况	抵押权人	杭州住房公积金管理中心		登记证明号	浙(2016)余杭区不动产证明第0008625号	
	抵押方式	一般抵押		债权数额	38万元	
	登记日期	2016年11月11日		债务履行期限（债权确定期间）	2016年07月22日起2036年07月22日止	
	附记	登记日期：2016年11月11日				
抵押状况	抵押权人	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司杨汛桥支行		登记证明号	浙(2021)杭州市不动产证明第2052875号	
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	177.88万元	
	登记日期	2021年09月15日		债务履行期限（债权确定期间）	2021年09月15日起2026年09月14日止	
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 债务人：				
抵押状况	抵押权人	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司柯北支行		登记证明号	浙(2022)杭州市不动产证明第0134406号	
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	175.6万元	
	登记日期	2022年07月14日		债务履行期限（债权确定期间）	2022年07月14日起2027年07月13日止	

杭州市不动产登记信息查询记录

抵押状况	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定债务人
查封状况	查封文号	（2023）浙0110执5044号
	查封机关	杭州市余杭区人民法院
	查封期限	2023年11月02日起2026年11月01日止
异议状况	无	

该记录依申请用于　权属和原始资料。

杭州市规划和自然资源局

2024年04月16日14:30:24

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、桐庐县、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。

杭州不动产

房产分层分户平面图

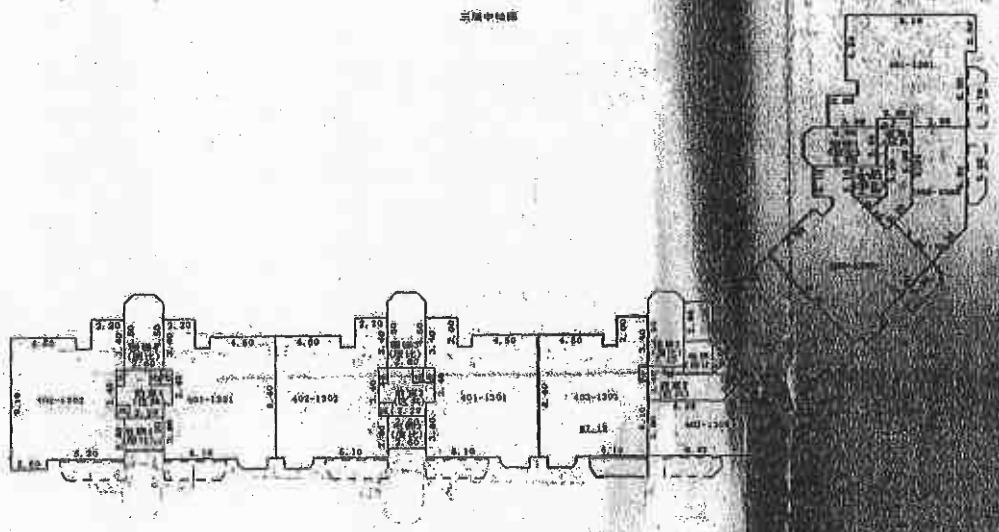
066

图幅号：

房屋座落	杭州市余杭区仁和镇仁和金鼎公寓2幢2单元903室				
竣工年份	2009	所在层次	9	建筑面积(m²)	69.73
设计用途	住宅	地上总层数	16	分摊面积(m²)	18.22
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数		总建筑面积(m²)	87.95

53162009

比例尺 1:200



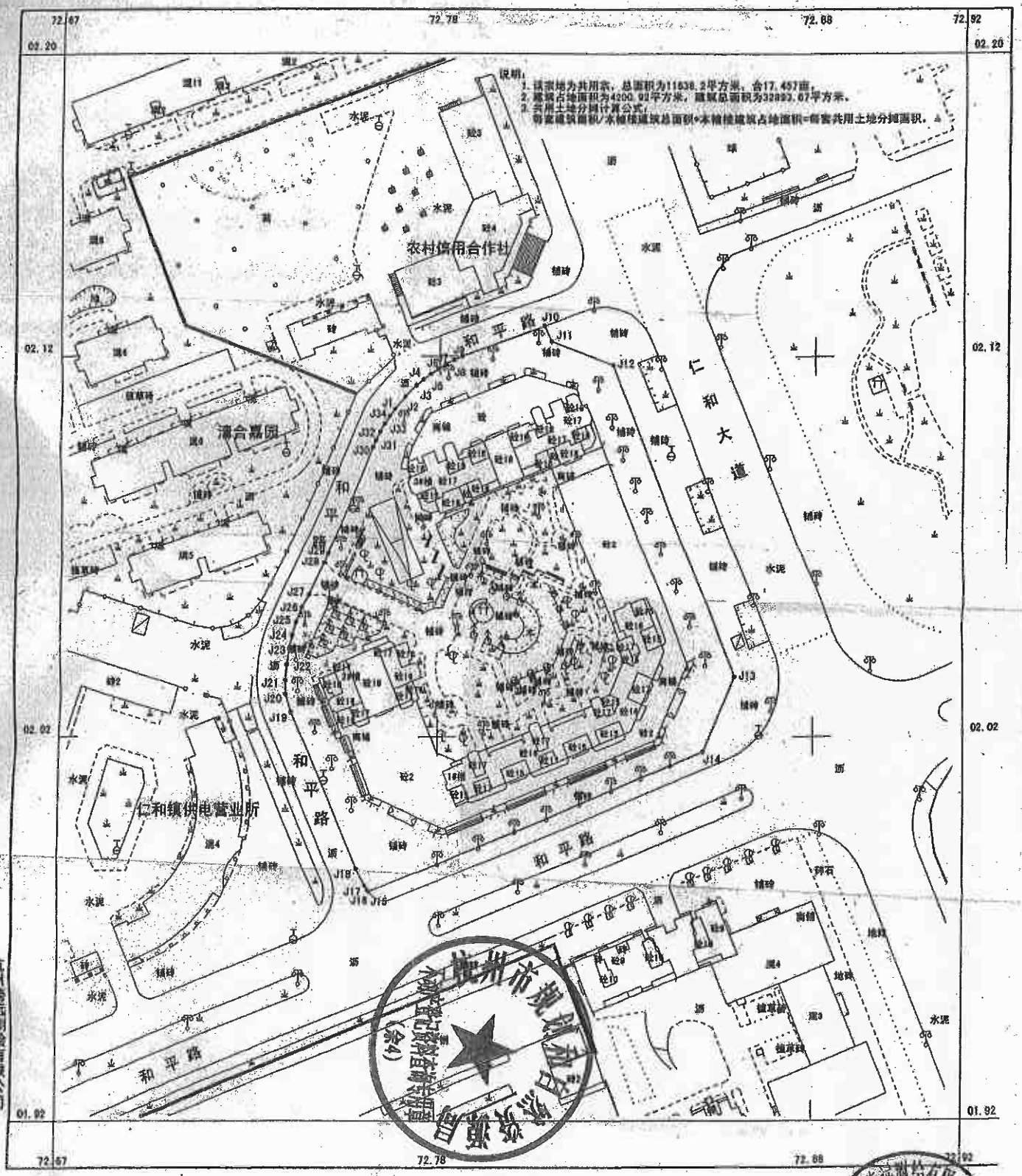
杭州市规划和自然资源局测绘成果专用章（余杭）

杭州余杭同创测绘有限公司

比例尺	1:500

杭州耀达房地产开发有限公司（金鼎公寓）宗地图

101.0-72.0、102.0-72.0



杭州跨远测绘有限公司

杭州坐标系，
ALK软件测图，
1998年版图式。

1:1000

测量员：茅林柳
检查员：张秋雷

杭州市测绘有限公司
资料专用章

地

(2016)新地契证No. 00216728

承受方	名称				
	共有人				
出让方	名称	姚文花			
	共有人				
房屋(土地)座落		仁和物语仁和金鼎公寓2幢2单元903室			
转移方式		房屋(土地)用途	90[illegible]住宅		87.95
计税面积		纳税义务发生时间	2016-06-[illegible]	成交金额	550000
计税金额		550000	适用税率	0.03	应缴税额	16500
滞纳金罚款		0	减免税额	0	实缴税额	16500

契证编号	3301252016046659	验证码	
完税凭证字号	(161)国地增03638039		
附注			

杭州市国土资源局
不动产登记原件核对专用章(余34)
本件与原件核对无误
核对人: 2016年10月31日

杭州市余杭地方税务局 填发日期 年 2016 月 20

3300133650

浙江增值税普通发票

№ 00169927

代开

此联不作报销、扣税凭证使用

开票日期：2016年09月28日

3300133650
00169927

购买单位	名称：杭州海 60781 10660 07091 81100	密码区	83>9/-/996443>3913>835469/8 +<<31>28/223+**6693<89-0-76 -9<>0<>09<1+96407/3813>5<04 6/+/>82623-5013>-8<>6+9481--
	纳税人识别号：		
	地址、电话：41302 30		
	开户行及账号：河南省息县陈淮镇太陈庄 86910500		

货物或应税劳务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
住宅仁和御景仁和金座公寓2幢2单元905室(余房报征仁事字第110239号)		平方米	87.95	6253.6602	550000.00	***	***
合计					550000.00		***
价税合计（大写）					⊗五拾五万元整		¥550000.00

浙江省杭州市余杭地方税务局
塘栖税务分局
代开发票专用章(23)
2330125

销售单位	名称：杭州市余杭区地方税务局塘栖税务分局代开点（三）	备注	(代开机关) 代开企业税号:33012500DKD0097 代开企业名称:塘栖代开点
	纳税人识别号：33012500DKD0097		(代开机关) 销售方：33012519661101262 2
	地址、电话：金杭区塘栖镇人民路183号		购买方：陈 3021197106222350
	开户行及账号：		

收款人：张芳娟　复核：王枫岚　开票人：陈一明　(代开机关盖章) 9092224　销货单位：（章）

杭州市税划稽自然资源局
不动产登记资料查询专用章
(余杭)

007

中华人民共和国
税收缴款书（税务收现专用）

地

（161）浙地税[illegible]税务分局

登记注册类型：　　填发日期：　年　2016　月　9　日　20　　税务机关：

纳税人识别号	413021197106222350	纳税人名称	
地　址	仁和物道仁和金鼎公寓2幢2单元903室		

税　种	品目名称	课税数量	计税金额或销售收入	税率或单位税额	税款所属时期	已缴或扣除额	实缴金额
契税	房屋买卖			550000.00	0.03		11000.00
金额合计	（大写）	人民币 伍仟伍佰元整					¥ 5500.00

税务机关（盖章）　　征收单位（盖章）　　填票人　车迎晨　　备注

杭州市国土资源局
不动产登记原件核对专用章(余34)
本件与原件核对无误
核对人：朱婷婷　2016年9月9日

杭州市规划和自然资源局
不动产登记资料查询专用章
(余4)

杭州市税务局城西税务分局
(06)
征税专用章

银行代码：B0823010311002O
终端号：80029907
卡号：623668********2011
发起方交易流水：527612
批次号：000538
银联交易流水：002871
结算中心流水：164306423228

第一联（收据）交纳税人作完税凭证

妥善保管

027

住宅房地产变现应缴税费计算方式表（个人所有）

<table>
<tr><td rowspan="8">卖方</td><td>税种</td><td colspan="4">计算公式</td></tr>
<tr><td rowspan="2">增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加）</td><td colspan="4">未满2年，转让收入/（1+5%）×5.6%</td></tr>
<tr><td colspan="4">超过2年（含），免征</td></tr>
<tr><td rowspan="3">个人所得税</td><td colspan="4">转让五年家庭唯一生活用房免征</td></tr>
<tr><td colspan="4">（转让收入-住房原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金）×20%</td></tr>
<tr><td colspan="4">根据国税函【2007】1145号规定，个人通过拍卖市场取得的房屋拍卖收入在计征个人所得税时，不能提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，统一按转让收入金额3%计算缴纳个人所得税。</td></tr>
<tr><td>土地增值税</td><td colspan="4">免征</td></tr>
<tr><td>印花税</td><td colspan="4">免征</td></tr>
<tr><td rowspan="8">买方</td><td>税种</td><td>计税金额</td><td colspan="2">房屋类型</td><td>计算方法</td></tr>
<tr><td rowspan="5">契税</td><td rowspan="5">转让收入</td><td rowspan="5">住宅</td><td rowspan="2">家庭唯一住房</td><td>90m²及以下</td><td>转让收入×1%</td></tr>
<tr><td>90m²及以上</td><td>转让收入×1.5%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">家庭第二套改善性住房</td><td>90m²及以下</td><td>转让收入×1%</td></tr>
<tr><td>90m²及以上</td><td>转让收入×2%</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他</td><td>转让收入×3%</td></tr>
<tr><td>印花税</td><td>转让收入</td><td colspan="3">住宅</td><td>免征</td></tr>
</table>

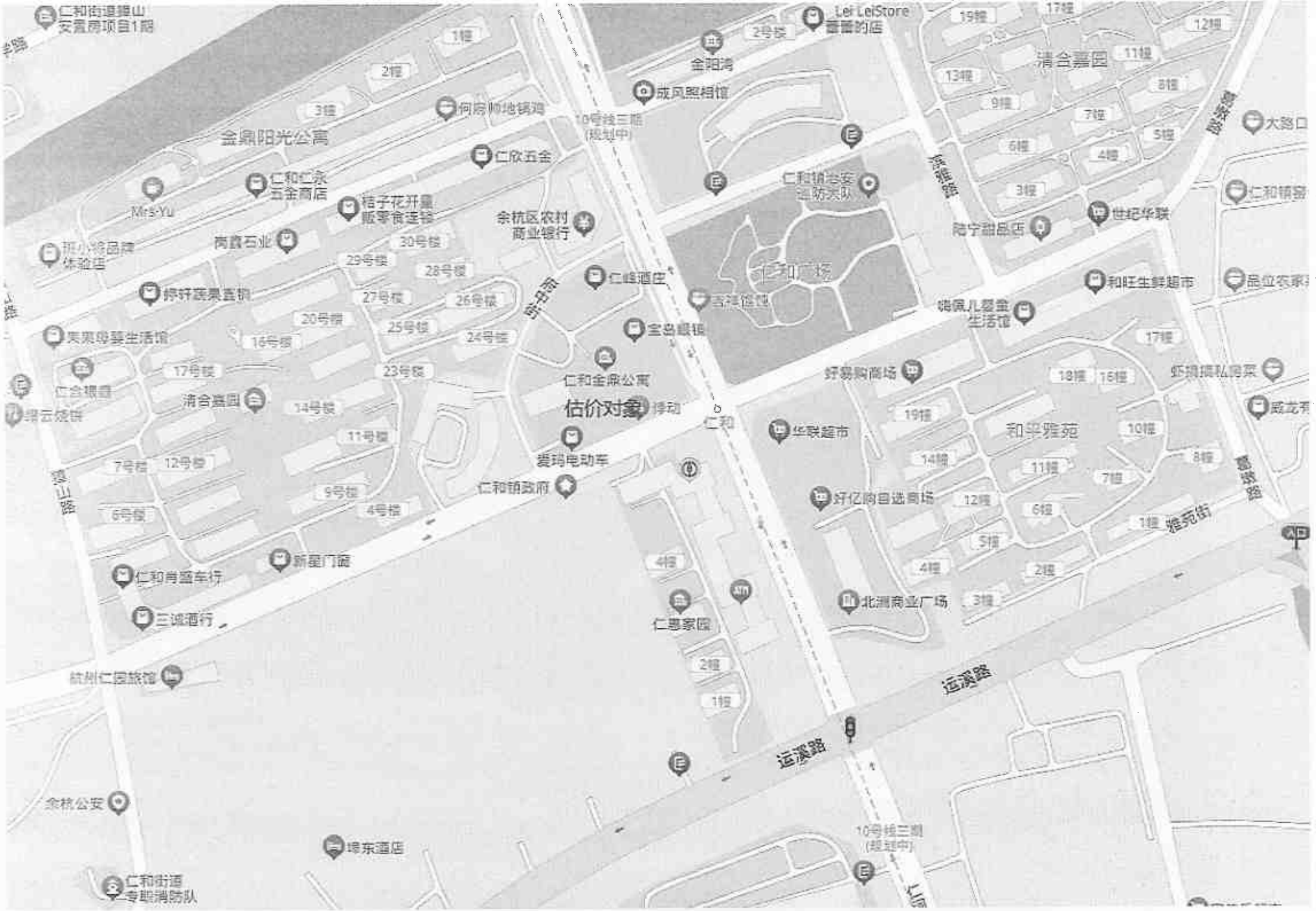
场勘估照片（仁和金鼎公寓 2 幢 2 单元 903 室）

外立面

内部情况

内部情况

内部情况


仁和街道穆山安置房项目1期
Lei LeiStore
金阳湾
成风照相馆
清合嘉园
何府师地锅鸡
10号线三期
(规划中)
金鼎阳光公寓
仁欣五金
仁和仁永五金商店
桔子花开果
Mrs.Yu
余杭区农村商业银行
仁和镇公安消防大队
陆宁甜品店
世纪华联
大路口
仁和镇
南鑫石业
仁峰酒庄
仁和广场
和旺生鲜超市
品位农家
宝岛眼镜
嗨佩儿婴童生活馆
东莫母婴生活馆
仁合楼盘
仁和金鼎公寓
估价对象
移动
虾猫猫私房菜
绿云烧饼
清合嘉园
华联超市
和平雅苑
麦玛电动车
仁和镇政府
好亿商自选商场
新星门窗
仁和肯盛车行
三城酒行
北洲商业广场
仁惠家园
杭州仁园旅馆
运溪路
余杭公安
绿东酒店
仁和街道专职消防队
仁和
雅苑街

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00256184

姓　名 / Full name

管成丽

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320124198005261621

注 册 号 / Registration No.

3320100023

执业机构 / Employer

浙江恒信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-1

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00313115

姓　名 / Full name

叶鑫锋

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

332502198611303954

注 册 号 / Registration No.

3320150021

执业机构 / Employer

浙江恒信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-25

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00256176

姓　名 / Full name

陈赵丹

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330102198311190026

注 册 号 / Registration No.

3320130025

执业机构 / Employer

浙江恒信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-1

持证人签名 / Bearer's signature

房地产估价机构备案证书

机 构 名 称：浙江恒信房地产土地评估有限公司

法定代表人：（执行合伙人）或负责人 吕敏峰

住　　所：浙江省杭州市建国北路586号嘉联华铭座301室

联 系 电 话：13656810848

统一社会信用代码：91330000734499576R

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】006

有 效 期 限：2024年03月15日至2027年03月14日

中国房地产估价
信用档案系统

发证机关：浙江省住房和城乡建设厅

二〇二四年三月十五日

统一社会信用代码
91330000734499576R

营业执照

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　浙江恒信房地产土地评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　吕敏峰

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；不动产登记代理服务(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)。(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　贰佰万元整

成立日期　2001年12月17日

营业期限　2001年12月17日 至 长期

住　　所　浙江省杭州市建国北路586号嘉联华铭座301室

登记机关　浙江省市场监督管理局

2021 年 10 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制