

吴依娜所有的
位于德清县武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室
住宅房地产估价报告
浙国房估字（2022）第H0413号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 吴依娜所有的位于德清县武康街道春溪华庭小区
春上水岸6幢102室住宅房地产市场价格评估

估价委托人: 杭州市西湖区人民法院

房地产估价机构: 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

注册房地产估价师: 马 成 注册号3320170019

何伟勇 注册号3320120024

估价报告出具日期: 二〇二二年七月十二日

估价报告编号: 浙国房估字(2022)第H0413号

致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院：

根据贵方的委托要求，我公司派估价人员于二〇二二年七月五日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

估价人员根据国家和地方的有关评估管理规定，选用比较法和收益法，对吴依娜所有的位于德清县武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室的住宅房地产进行估价，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象房屋证载建筑面积为319.26平方米、土地使用权面积为124.45平方米，包含房地产内部固定装修以及相关房屋配套设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价人员遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照严谨的估价程序，经过仔细的分析测算，确定估价对象房地产在价值时点（二〇二二年七月五日）的市场价格为人民币867万元（含室内固定装修价值），大写为捌佰陆拾柒万元整；单价为27157元/平方米，大写为每平方米贰万柒仟壹佰伍拾柒元整。

特此函告

特别提示：

- 1、本估价结果受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 2、本估价报告的使用期限为二〇二二年七月十二日起壹年。

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司



二〇二二年七月十二日

目 录


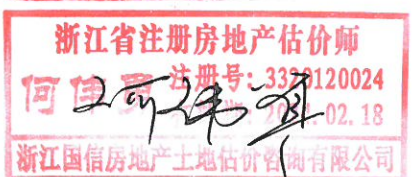
第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件	3
第三部分 房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
第四部分 附件	12
附件一、《杭州市西湖区人民法院评估委托书》(复印件)	12
附件二、《德清县不动产登记信息查询记录》(复印件)	12
附件三、估价对象位置图	12
附件四、估价对象实地查勘情况和实景照片	12
附件五、交易税费明细表	12
附件六、房地产估价机构营业执照(副本复印件)	12

附件七、 房地产估价机构估价资质证书（复印件）	-----	12
附件八、 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）	-----	12
附件九、 其他相关资料（复印件）	-----	12

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及《涉执房地产处置司法评估指导意见》的规定进行工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师于二〇二二年七月五日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
马成	3320170019	 浙江省注册房地产估价师 马成 注册号: 3320170019 有效期: 2023.04.22 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司	2022年7月12日
何伟勇	3320120024	 浙江省注册房地产估价师 何伟勇 注册号: 3320120024 有效期: 2023.02.18 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司	2022年7月12日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、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）交易双方无任何利害关系，交易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。

2、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，本估价报告以估价委托人提供的估价对象资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提。

3、本次估价以估价对象在合法前提下，按其规划用途即住宅用途使用并在未来以此用途持续使用为前提。

4、我们仅对估价对象作一般性实地查勘，仅对估价对象外观、使用状况、周边区位状况进行了查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确认其有无内部缺陷。本估价报告以其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

5、本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意。

（二）未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

根据估价目的，本次估价未考虑估价对象查封等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

二、限制条件

1、本报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，如果改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价；本报告的估价结果不应被视为估价对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、本报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。在本报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市

场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；如果使用本报告估价结果的时间与估价报告出具之日相差壹年或以上，我们对应用此估价结果造成的损失不负任何责任。

3、报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用估价报告；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。

4、估价对象的拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

5、估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致的损失不负任何责任；未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告使用人之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

6、当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的依据、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议，本公司将根据异议进行复核并作出书面说明。

7、根据估价对象所在物业公司提供的资料显示，从2019年1月1日至2022年7月31日估价对象未缴纳物业服务费19219.28元；估价对象是否存在未缴纳的水电费，请至相关单位自行查询；本次估价结果未扣除上述费用，提请报告使用人注意。

8、本报告估价结果是估价对象在产权交易过程中按照法律法规规定转让人和买受人交易税费各自负担下的市场价格；估价对象产权交易过程中发生的相关交易税费详见附件清单，具体税费金额以相关部门核定为

准，提请报告使用人注意。

9、委托人所提供的《德清县不动产登记信息查询记录》中未记载估价对象土地使用权终止日期，根据相关部门工作人员告知，估价对象土地使用权终止日期为2072年11月16日，提请报告使用人注意。

本报告由浙江国信房地产土地估价咨询有限公司负责解释。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：杭州市西湖区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

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

1、估价对象界定

本次估价对象为吴依娜所有的位于德清县武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室的住宅房地产，房屋证载建筑面积为319.26平方米、土地使用权面积为124.45平方米，包含房地产内部固定装修以及相关房屋配套设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、区位状况

估价对象位于德清县武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室，所处小区东邻杨树湾路，南邻武源街，西临云岫北路，北邻千秋东街，周围基础设施完善，公共服务设施齐全，附近有玉墅林枫、金盛达·翡翠城、香溢山庄等住宅区，周边住宅小区较多，居住氛围及人文环境较好，自然环境及景观一般，有德清县中医院、德清县第一中学、中国农业银行、湖州银行、中国建设银行等设施，有德清107路、德清116路、德清118路等多条公交线路通过，公共交通便捷度较好。

3、权益状况

估价对象权益状况详见下表：

不动产坐落	武康街道春溪华庭小区春上水岸 6 幢 102 室		
权证号（证明号）	浙（2016）德清县不动产权第 0004332 号		
权利人	吴依娜	面积	土地使用权面积 124.45 m ² /房屋建筑面积 319.26 m ²
登记日期	2016 年 11 月 3 日	用途	住宅用地/住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 所有权	权利性质	出让/市场化商品房
权利状态	现状	转移/注销时间	--
限制信息	房产：有查封，无抵押，宗地：无查封，无抵押		

4、土地实物状况

宗地坐落于德清县武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室，土地使用权面积为124.45平方米，估价对象所处宗地四至清晰。所在宗地平面形状为规则多边形，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

估价对象所在房屋为混合结构，总层数共4层（含车库层），南北朝向，建于2007年，外墙为墙砖及涂料。估价对象为双拼排屋西边套，总建筑面积为319.26平方米，标准层高，通风采光较好，配有中央空调，设备维护状况较好。车库层内部格局为1车库1保姆房2卫1厅，其中1车库1保姆房朝南、2卫居中、1厅朝北，保姆房地面铺地砖，墙面饰涂料；厅地面铺地砖，墙面饰涂料；车库地面为油漆地坪，墙面饰涂料；卫生间地面铺地砖，墙面饰涂料。第1层内部格局为2厅1厨，其中客厅朝南、餐厅及厨房朝北，厅地面铺地砖，墙面为面砖、木墙板、墙纸及涂料；厨房地面铺地砖、墙面贴面砖。第2层内部格局为3室2卫，其中2室朝南、1卫居中、1室1卫朝北，室内地面铺木地板、墙面饰涂料；卫生间地面铺地砖、墙面贴面砖。第3层内部格局为2室1为1阳光房，其中2室朝南、1卫居中、1阳光房朝北，室内地面铺木地板，墙面为涂料、木墙板及软包；卫生间地面铺地砖、墙

面贴面砖；阳光房地面铺地砖。入户门为防盗门、室内门为实木门及玻璃推拉门，窗为铝合金窗，水电卫等配套设施齐全。另有花园。

估价对象规划用途为住宅用途，查勘时为空置，利用状况一般。

五、价值时点

估价人员于二〇二二年七月五日对估价对象进行了实地查勘，结合本次估价目的，确定该实地查勘之日为本次估价的时点。

六、价值类型

估价结果中的市场价格为估价对象在价值时点的市场价格，是指估价对象在价值时点的现实市场上的平均交易价格。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（2019年修正）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）
- 8、《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）
- 9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）
- 10、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学〔2021〕37号）
- 11、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协〔2020〕22

号)

12、《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协〔2021〕3号)

13、估价委托人提供的《德清县不动产登记信息查询记录》及其它相关的复印件资料

14、《杭州市西湖区人民法院评估委托书》[(2022)杭西法评委字第118号]

15、本公司估价人员实地查勘、掌握和收集的各种数据

八、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估价原则。

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。

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。

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。

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。

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。最高最佳利用为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、规模和档次等。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估

价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

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。


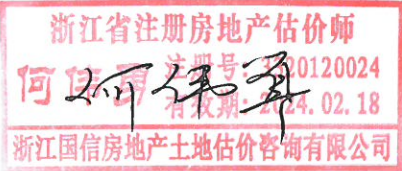
收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价人员综合评估，确定估价对象房地产在价值时点（二〇二二年七月五日）的市场价格为人民币**867万元（含室内固定装修价值）**，大写为**捌佰陆拾柒万元整**；单价为**27157元/平方米**，大写为**每平方米贰万柒仟壹佰伍拾柒元整**。

(此页无正文)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马成	3320170019		2022年7月12日
何伟勇	3320120024		2022年7月12日

十二、实地查勘期

二〇二二年七月五日

十三、估价作业期

二〇二二年七月五日至二〇二二年七月十二日

第四部分 附件

- 附件一、《杭州市西湖区人民法院评估委托书》（复印件）
- 附件二、《德清县不动产登记信息查询记录》（复印件）
- 附件三、估价对象位置图
- 附件四、估价对象实地查勘情况和实景照片
- 附件五、交易税费明细表
- 附件六、房地产估价机构营业执照（副本复印件）
- 附件七、房地产估价机构估价资质证书（复印件）
- 附件八、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）
- 附件九、其他相关资料（复印件）

杭州市西湖区人民法院 评估委托书

(2022)杭西法评委字第118号

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司：

我院在执行(2022)浙0106执649号申请人**本院刑庭**与被申请人**王小芳;邵淑韩;门福国;陈俊;曾凌峰;于志龙;毛崇爱;钱国娣;陈一洲非法吸收公众存款罪**一案中,需委托你公司对①浙江省衢州市观棠府5幢2单元701室房地产;②浙江省开化县湖庭国际7幢2-1301室房地产;③湖州市织里镇吴兴大道2699号织里中国童装城2层A区2A(21-21)号房地产;④湖州市德清县武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室房地产;⑤湖州市德清县舞阳街道宸欣大厦2幢1422室房地产进行评估(评估标的详见移送表)。现将有关材料送上,请指派专业评估人员进行评估,出具书面评估报告后送至我院对外委托小组,我院送去的案卷资料,请一并退还。报告一式各十份。

一:承诺书一份,根据法释(2019)19号《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第三十三条、第三十六条的规定,鉴定开始前,人民法院应当要求鉴定人签署承诺书。

二:现根据浙江省高级人民法院关于《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》的通知,结合工作需要,现增加委托事项内容如下:1、被执行人的历史欠缴税费;2、被执行人本次变价应负担的增值税、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、个人所得税等计算方法以及其他实际状况;3、买受人负担印花税、契税等计算方法以及其他实际状况;4、补交的土地出让金等费用,5、其他可能产生的税费。**评估报告中需增加税费等调查内容。6、该房地产是否为外地限购政策内的房地产。**

注:1. 评估费用由本院在司法拍卖后缴纳,自行通知。

2. 视频及照片请刻盘随报告寄回,视频mp4格式(不大于200M),照片JPG不超过4mb,所附报告Word格式和报告PDF格式加盖公章,电子文件大小均不超过10MB。

请尽快出具报告,如因特殊情况需延期,请及时与承办人或对外委托小组联系。

此致





德清县不动产登记信息查询记录

编号: G20220705-0007884

依 冯奕航 的申请, 经查询德清县不动产登记信息管理系统, 在国有土地范围内查询结果如下:

被查询人	姓名	证件号
------	----	-----

房屋登记信息查询结果如下:

登记信息查询记录	坐落	武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室				
	权证号(证明号)	浙(2016)德清县不动产权第0004332号				
	权利人	吴依娜				
	登记日期	2016年11月03日	面积	319.26m ²	用途	住宅用地/住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		权利性质	出让/市场化商品房 2012年11月16日	
	权利状态	现状		转移/注销时间	-----	
	限制信息	房产:有查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,				
登记信息查询记录	坐落	舞阳街道宸欣大厦2幢1422室				
	权证号(证明号)	浙(2019)德清县不动产权第0014742号				
	权利人	吴军				
	登记日期	2019年08月16日	面积	108.44m ²	用途	商服用地/商业
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		权利性质	出让/市场化商品房 2013年1月26日	
	权利状态	现状		转移/注销时间	-----	
	限制信息	房产:有查封,无抵押,				
本次查询结果记录共 2 条						

该记录依申请用于信息查询。

德清县自然资源和规划局

2022年07月05日 09:58

附件：

房产信息：

1、

不动产查封情况：

产权人吴依娜，权证号浙(2016)德清县不动产权第0004332号，位于武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室的不动产已于2022年02月10日被杭州市西湖区人民法院续查封，查封文号2022浙0106执649号之一，续查封期限2022年02月10日至2025年02月09日。

2、

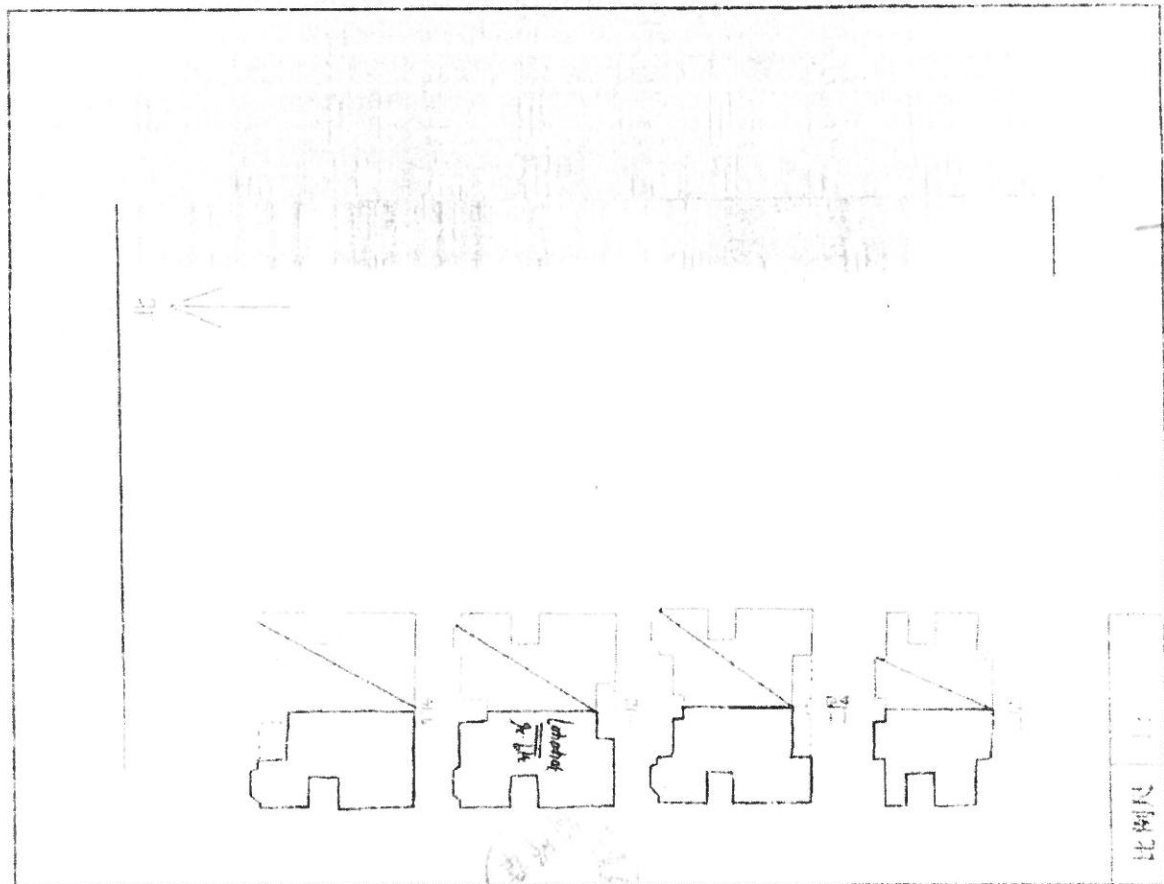
不动产查封情况：

产权人吴军，权证号浙(2019)德清县不动产权第0014742号，位于舞阳街道宸欣大厦2幢1422室的不动产已于2022年02月10日被杭州市西湖区人民法院续查封，查封文号2022浙0106执649号之一，续查封期限2022年02月10日至2025年02月09日。



房地产平面图

图幅号:



注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外,其它单位和个人不得在此证上登记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持有人应出示此证。

六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

编号: 00127965

比例尺 1:100

德清县不动产登记信息查询证明



编号：G20220705-0007884

依 冯奕航 的申请，经查询德清县不动产登记统一登记信息管理系统，结果如下：

序号	被查询人	证件类型	证件号码
1			

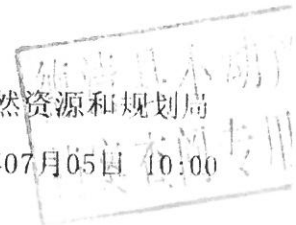
不动产登记结果如下：

序号	权利人	权证号	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积 (m ²)	登记时间	附记	抵押查封登记情况
1	吴依娜	浙(2016)德清县不动产权第0004332号	武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	住宅用地/住宅	土地使用权面积124.45m ² /房屋建筑面积319.26m ²	2016-11-03		房产:有查封,无抵押,宗地:无查封,无抵押
2	吴军	浙(2019)德清县不动产权第0014742号	舞阳街道宸欣大厦2幢1422室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业	土地使用权面积8.87m ² /房屋建筑面积108.44m ²	2019-08-16		房产:有查封,无抵押

该记录依申请用于信息查询。

德清县自然资源和规划局

2022年07月05日 10:00



附件：

不动产信息：

1、

不动产查封情况：

产权人吴依娜，权证号浙(2016)德清县不动产权第0004332号，位于武康街道春溪华庭小区春上水岸6幢102室的不动产已于2022年02月10日被杭州市西湖区人民法院续查封，查封文号2022浙0106执649号之一，续查封期限2022年02月10日至2025年02月09日。

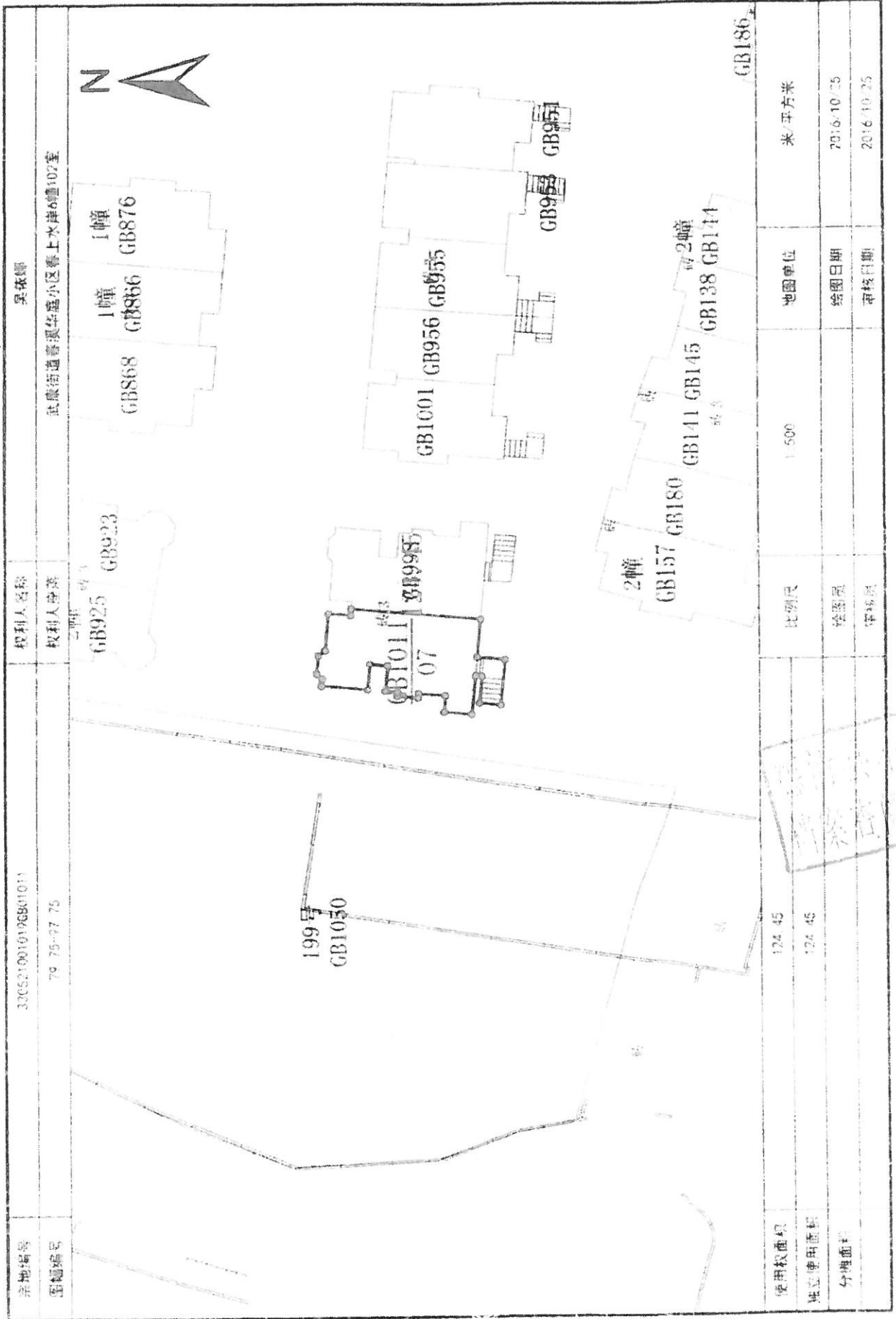
2、

不动产查封情况：

产权人吴军，权证号浙(2019)德清县不动产权第0014742号，位于舞阳街道宸欣大厦2幢1422室的不动产已于2022年02月10日被杭州市西湖区人民法院续查封，查封文号2022浙0106执649号之一，续查封期限2022年02月10日至2025年02月09日。



宗地图



权利人名称 吴依娜
 权利人身份证 79 75-27 75
 宗地编号 3305210010196801011
 宗地用途 住宅
 宗地坐落 武陵街道香溪华庭小区香上水岸6幢102室

使用宗面积	124.45	比例尺	1:500	地图单位	米/平方米
独立使用面积	124.45	绘图人		绘图日期	2016.10.25
分摊面积		审核人		审核日期	2016.10.25

浙江不动产登记
 专用章

中华人民共和国 税收缴款书(税务收现专用)

地

(151) 增值税 02222808

登记注册类型: 内资个人 填发日期: 2016 年 10 月 24 日 税务机关: 潜江地税局

纳税人识别号: 330104201110063327

纳税人名称: 吴体耀

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	商品住房买卖	319.25	3,950,500.00	0.03	2016-10-24 2016-10-24	0.00	58,957.50
人民币伍万捌仟玖拾柒元伍角							
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>全额合计</p> <p style="text-align: right;">¥ 58,957.50</p> </div> <div style="width: 70%;"> <p>备注: (151) 新理理02222808 一般申报一般申报 正税 房屋编号: F33052120180035161 房屋 坐落地址: 武康街道康华苑小区东上水岸6幢102室 房屋面 积: 319.25平米 合同日期: 2016-10-20 电子税票号码: 320101024001416641</p> </div> </div>							
代 征 单 位 (盖章)		填 票 人 郭晓德		安 善 保 管			

第一联(记账)为纳税人作完税凭证

浙江增值税普通发票

3300162350

No 01389599

3300162350
01389599

代开

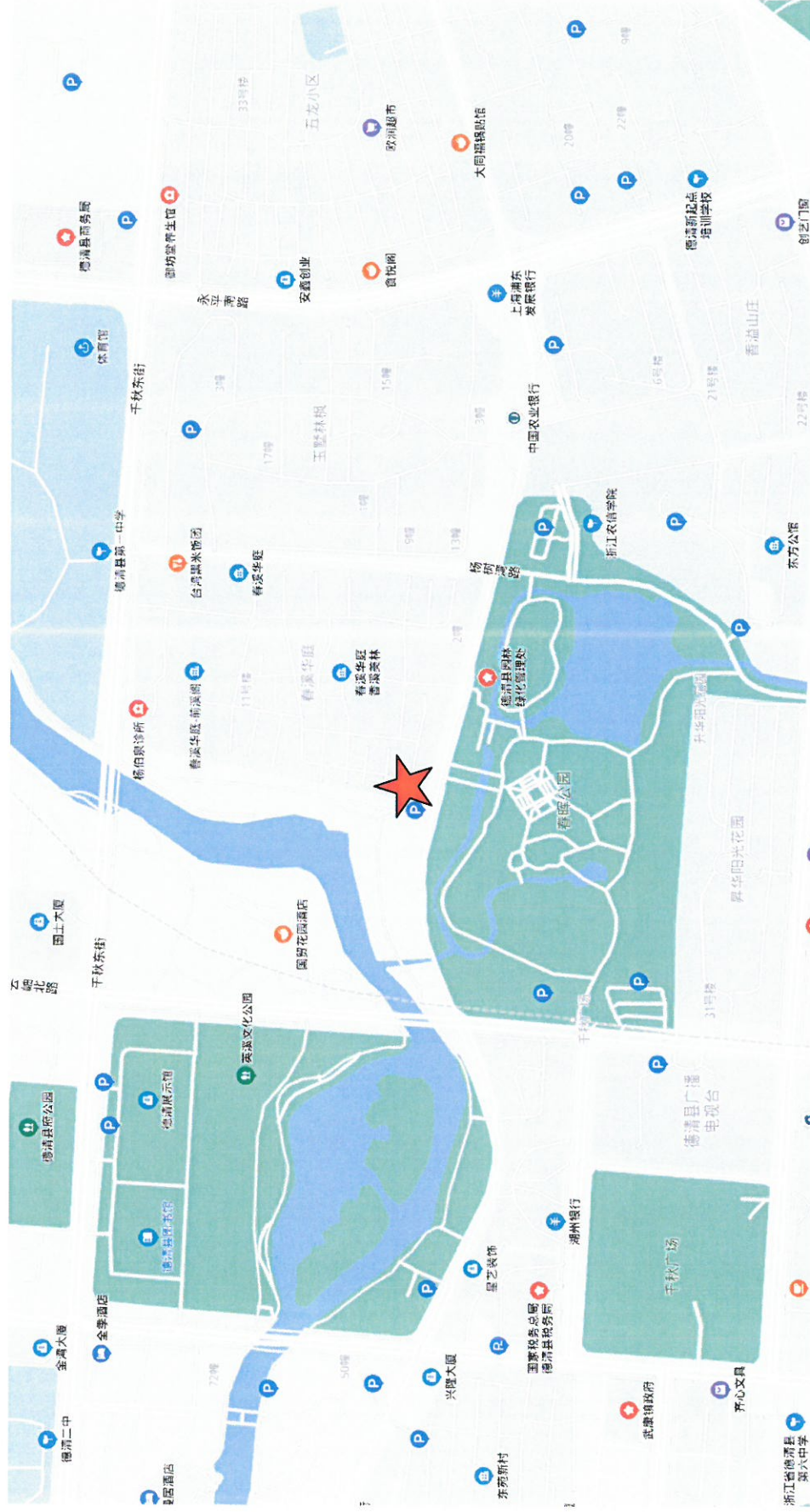
开票日期: 2016年10月24日

此联不作报税、扣税凭证使用

校验码 82594 13168 07513 80836

名称: 吴依娜 纳税人识别号: 330104201110063327 地址: 电话: 浙江省 13335815157 开户行及账号:		规格型号 单位 数量 单价 金额 税率 税额		密 码 区 +**16>0<7030>*//1->*196+910 09/4/57+4-*10*8<5+6230/68-< >114-5**+2+*/7024-<</17>1**6 +51006>4/16-4-*90>9<9644+>*	
货物或应税劳务、服务名称 商品住房		319.26 12311.28234 3930500.00 ***		*** ***	
合计 价税合计(大写)		叁佰玖拾叁万零伍佰圆整 (小写) ¥3930500.00		***	
名称: 德清县地方税务局 纳税人识别号: 33052133DKD0030 地址: 电话: 武康镇 13335815157 开户行及账号: 02222817		备注 (完税凭证号)		代开企业税号: 330521330303557989 代开企业名称: 沈玉亚 不动产地址: 武康街道康华苑小区康上水岸5幢102室 房屋原值: 1992078元	

估价对象位置图



注：★ 代表估价对象位置

估价对象实景照片



估价对象外部道路



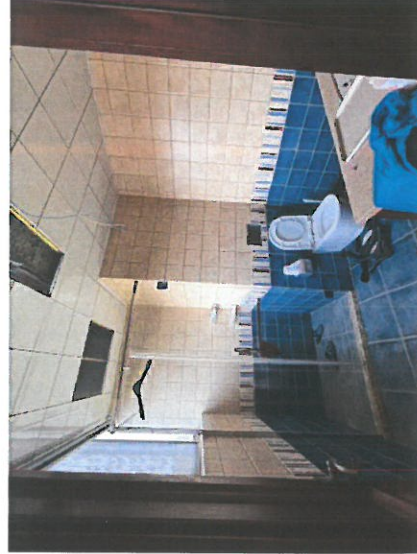
估价对象外立面



估价对象外立面



估价对象内景



估价对象内景



估价对象花园

交易税费明细表:

买方					卖方			
税种	计税金额	房屋类型		税率		税种	个人	
				个人	单位	增值税	住宅	满两年, 免征
契税	不含增值税成交价格	家庭唯一住房	≥90 平方米	1.5%	3%	个人所得税	住宅	(转让收入-住宅原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金) × 20%
		家庭二套住房	≥90 平方米	2%				未提供完整、准确的房屋原值凭证, 按住房转让收入的3%核定征收
		其他	/	3%				转让五年自住唯一生活用房免征
印花税	成交价格	住宅		免征	0.05%	土地增值税	住宅	免征
						印花税	住宅	免征