

詹建永所有的

位于诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅房地产及5幢004架
空层房地产估价报告

浙国房估字（2022）第 H0884号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：詹建永所有的位于诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅房地产及5幢004架空层房地产市场价格评估

估价委托人：杭州市钱塘区人民法院

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：吴月燕 注册号3320180020

何伟勇 注册号3320120024

估价报告出具日期：二〇二二年十二月五日

估价报告编号：浙国房估字（2022）第H0884号



- 地址：杭州市拱墅区体育场路102号388-398室
- 电话：0571-28066616

致估价委托人函

杭州市钱塘区人民法院：

根据贵方的委托要求，我公司派估价人员于二〇二二年十一月三十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，对詹建永所有的位于诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅房地产及5幢004架空层房地产进行估价，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅证载建筑面积合计为124.54平方米、诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢004架空层证载建筑面积为19.99平方米及其相应的土地使用权分摊面积，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（二〇二二年十一月三十日）的市场价格为人民币107万元（含室内固定装修价值），大写为壹佰零柒万元整。

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十二月五日起壹年。

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：何伟勇

二〇二二年十二月五日



目 录

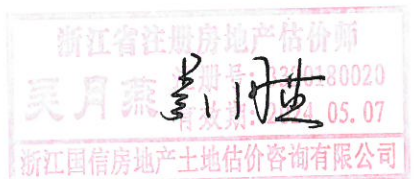
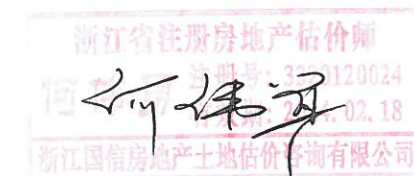
第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件	3
第三部分 房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
第四部分 附件	12
附件一、《杭州市钱塘区人民法院委托书》（复印件）	12
附件二、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》、《商品房买卖合同》（复印件）	12
附件三、《交易税费明细表》（复印件）	12
附件四、估价对象位置图	12
附件五、估价对象实地查勘情况和实景照片	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十一月三十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
吴月燕	3320180020		2022年12月5日
何伟勇	3320120024		2022年12月5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抵押、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。

由于编号为G20221031-0017696的《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》未记载使用权类型，根据合同编号为B1018013的《商品房买卖合同》记载，土地使用权年限自2010年1月4日至2080年1月3日。因此，本次估价设定土地使用权类型为国有出让、土地使用权年限自2010年1月4日至2080年1月3日。

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，估价对象未缴纳物业费720元（2022年5月份至2023年4月30日），具体金额以相关单位确认为准；估价对象是否存在未缴纳的水电费、燃气费等费用，请至相关单位

自行查询。本次估价结果未扣除未缴纳的物业费及可能存在的水电费、燃气费等费用，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。

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：杭州市钱塘区人民法院

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

地址：杭州市拱墅区体育场路102号388-398室

法定代表人：何伟勇

估价资质等级：国家壹级

估价资质证书编号：浙建房估证字[2016]004号

联系人：罗仲英

联系电话：15606508287

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

本次估价对象为詹建永所有的位于诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅房地产及5幢004架空层房地产，诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅证载建筑面积合计为124.54平方米、诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢004架空层证载建筑面积为19.99平方米及其相应的土地使用权分摊面积，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

估价对象位于诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅房地产及5幢004架空层，所处小区东临诸店线，南临明珠一路，西临农田，北临空地，周围基础设施较完善，公共服务设施较齐全，附近有文嘉园、众阳小区等住宅区，周边住宅小区一般，居住氛围及人文环境一般，自然环境及景观一般，有山下湖镇社区卫生服务中心、诸暨市山下湖镇中学、银行网点等设施，有诸暨109路、诸暨109B路、诸暨160路等多条公交线路通过，公共交通便利度一般。

3、权益状况

估价对象权益状况详见下表：

序号	权利人	权证号	坐落	用途	户号	面积	抵押查封登记情况
1	詹建永	F0000126115	山下湖镇铭珠华庭5幢	/架空层	004	19.99m ²	房产：有查封，有抵押
2	詹建永	F0000126115	山下湖镇铭珠华庭5幢	/住宅	010301	124.54m ²	房产：有查封，有抵押，宗地：有查封，无抵押

房产抵押情况：

产权人詹建永，权证号F0000126115，位于山下湖镇铭珠华庭5幢的房产已抵押给中国工商银行股份有限公司诸暨支行，债权金额37万元。登记证明号为K000085777，抵押登记时间/，履行期限2013年03月01日至2025年03月01日。

房产查封情况：

产权人詹建永，权证号F0000126115，位于山下湖镇铭珠华庭5幢004的房产已于2021年12月28日被杭州市钱塘区人民法院查封，查封文号（2021）浙0114民诉前调5733号，查封期限2021年12月28日至2024年12月27日。

房产抵押情况：

产权人詹建永，权证号F0000126115，位于山下湖镇铭珠华庭5幢的房产已抵押给中国工商银行股份有限公司诸暨支行，债权金额37万元。登记证明号为K000085777，抵押登记时间/，履行期限2013年03月01日至2025年03月01日。

房产查封情况：

产权人詹建永，权证号F0000126115，位于山下湖镇铭珠华庭5幢010301的房产已于2021年12月28日被杭州市钱塘区人民法院查封，查封文号（2021）浙0114民诉前调5733号，查封期限2021年12月28日至2024年12月27日。

4、土地实物状况

宗地坐落于诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅及5幢004架空层，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，宗地基础设施较完善，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，南北朝向，约建于2012年，一梯二户，外墙为涂料。估价对象诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅所在层数为地上第3层东边套，建筑面积为124.54平方米，通风采光较好，内部格局：三室二厅一厨二卫二阳台，其中二室客厅一阳台朝南，一卫居中，一室一厨一卫餐厅一阳台朝北；内部装修：客厅内墙为面砖、电视背景墙，地面为地砖；卧室内墙为墙纸，地面为木地板；厨卫内墙为面砖，地面为地砖；门为入户防盗门，铝合金窗，水电卫等配套设施齐全。

估价对象规划用途为住宅用途，查勘时为空置，利用状况较好。

估价对象诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢004架空层，所在层数为架空层，建筑面积为19.99平方米，地面为水泥地，墙面为乳胶漆，门为不锈

钢防盗门、卷闸门。

估价对象规划用途为架空层，查勘时为空置，利用状况较好。

五、价值时点

估价人员于二〇二二年十一月三十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《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》、《商品房买卖合同》及其它相关的复印件资料

14、《杭州市钱塘区人民法院委托书》(2022)浙0114执2132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。

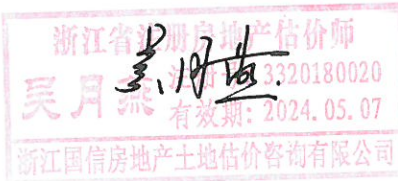
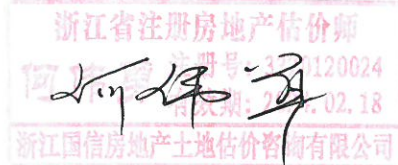
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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（二〇二二年十一月三十日）的市场价格为人民币107万元（含室内固定装修价值），大写为壹佰零柒万元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴月燕	3320180020	 浙江省注册房地产估价师 吴月燕 3320180020 有效期: 2024.05.07 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司	2022年12月5日
何伟勇	3320120024	 浙江省注册房地产估价师 何伟勇 3320120024 有效期: 2024.02.18 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司	2022年12月5日

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月三十日

十三、估价作业期

二〇二二年十一月三十日至二〇二二年十二月五日

第四部分 附件

附件一、《杭州市钱塘区人民法院委托书》（复印件）

附件二、《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》、《商品房买卖合同》（复印件）

附件三、《交易税费明细表》（复印件）

附件四、估价对象位置图

附件五、估价对象实地查勘情况和实景照片

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）

杭州市钱塘区人民法院

委托书

(2022)浙0114执2132号

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司：

我院在执行项关良与詹建永、潘玲民间借贷纠纷一案中，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二十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况（拖欠物业水电费用情况、房产过户计税种类、方式等）、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：

诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢1单元301室（不动产仅登记为5幢）。

评估联系人：王霄雯 0571-89898253
案件承办人：吴法官 0571-89898253
申请执行人：项关良 1358818689

本院地址：杭州市海达南路555号杭州市钱塘区人民法院北门安检处转18楼1801室（为免丢件，请用顺丰/EMS邮寄评估报告）

评估报告附电子版光盘（格式需word和pdf，照片不超过4M，视频不超过10M，评估报告不超过10M）



诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明



编号：G20221031-0017696

申请人： 吴月燕

截至 2022年10月31日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请。经查询人，所提供的家庭成员情况表如下：

序号	与申请人关系	被查询人	证件类型	证件号码
1		詹建永	身份证	339011197711085895

房产登记结果如下：

序号	权利人	权证号	坐落	用途	户号	面积	登记时间	抵押查封 登记情况
1	詹建永	F0000126115	山下湖镇铭珠华庭5幢	/架空层	004	19.99m ²		房产：有查封，有抵押，
2	詹建永	F0000126115	山下湖镇铭珠华庭5幢	/住宅	010301	124.54m ²		房产：有查封，有抵押，宗地：有查封，无抵押，

以上查询结果依申请仅用于银行、法院、个人参考使用（不得用于其他用途），查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查档用途： 调查取证

诸暨市自然资源和规划局

2022-10-31 10:03:02



编号: GF-2000-0171

商品房买卖合同

(浙江省2000年修改版)



1.16

商品房买卖合同
(适用于商品房预售、销售)
(合同编号: B1018013)

合同双方当事人:

出卖人: 诸暨市宏磊置业有限公司

注册地址: 诸暨市山下湖镇西场龙村

营业执照注册号: 330681000060628

企业资质证书号: 诸建建201037号

法定代表人: 虞新国 联系电话: 89716888

邮政编码: 311804

委托代理人: * 地址: *

邮政编码: * 联系电话: *

委托代理机构: *

注册地址: *

营业执照注册号:

法定代表人: * 联系电话: *

邮政编码: *

买受人: 詹建永 339011197711085895

【本人】【法定代表人】姓名: 詹建永 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【X】 339011197711085895

地址: 诸暨市

邮政编码: 311304 联系电话: 18857571825

【委托代理人】【*】姓名: * 国籍: *

地址: *

邮政编码: * 联系电话: *

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法律、法规之规定, 买卖人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 山下湖镇西杨龙村 , 编号为 911-100-395 的地块的 土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权批准文件号】为 诸暨国用【2010】第91100516号

该地块土地面积为 20898.50 平方米, 规划用途为 商住 , 土地使用权年限自 2010 年 1 月 4 日至 2080 年 1 月 3 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】【暂定名】 铭珠华庭 , 建设工程规划许可证为 330681201000178 , 施工许可证号为 330681201008310301

X

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】, 预售商品房批准机关为 诸暨市建设局 , 商品房预售许可证号为 售许字(11)第001号

X

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房, 其房屋平面图见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

房号1

第 5 幢 第 0【幢】 0【座】1 0【单元】 0【层】 010301 号房,

该商品房的用途为 住宅 , 属混合 结构, 层高为

X , 建筑层数地上 层, 地下 X 层。

第十七条 买受人的房屋仅作 居住 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建
筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他
权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积
担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

X

第十八条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下列
1 2 种方式解决：

1. 提交 X 仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第十九条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字
与印刷文字具有同等效力。

第二十一条 本合同连同附件共 14 页，一式 6 份，具有同等法律效力，合同持有
情况如下：

出卖人 2 份；买受人 1 份，银行 1 份，市房管处 2 份。

第二十二条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十三条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内由出卖人向 诸暨市房管处 申
请登记备案。

出卖人（签章）：



买受人（签章）：

Handwritten signature of the buyer.

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：



商品房买卖合同补充合同

出卖人：诸暨市宏嘉置业有限公司（以下简称甲方）

买受人：鲁建永（以下简称乙方）

甲、乙双方于二〇一三年一月六日签订了NO.B1018013号《商品房买卖合同》，现就双方签约时达成的有关条款作如下补充协议。

一、签约时甲方将座落于安新·明珠华庭5-1-301室(号)商品房，建筑面积124.39㎡；阁楼 室(号)，建筑面积 20.02㎡；架空层 5-004 号，建筑面积 伍拾叁 万肆 仟 零 伍 拾 贰 元整（¥ 534022 元）；

二、以上面积为甲方暂测，交付乙方使用后经诸暨市房地产管理处实测后该商品房的建筑面积为 124.54 ㎡，阁楼建筑面积为 ㎡，房屋，架空层建筑面积为 19.99 ㎡，车库建筑面积为 伍 拾 叁 万 肆 仟 肆 佰 零 柒 元整（¥ 534407 元）；

三、本补充合同为原合同之一部分，一式叁份，甲、乙双方各执壹份，市房管处备案壹份，具有同等法律效力。

出卖人(签章):

法定代表人(签章):

买受人(签章):

委托代理人(签章):

二〇一三年一月五日

二〇一三年一月五日

中华人民共和国
税收缴款书(税务收现专用)

地

7767201
(141) 井地现 07767201

纳税人识别号: 11010101010101010101

开票日期: 2011年12月

纳税人名称: 纳税人名称

品名	规格	数量	单位	含税金额	税率	税额	合计
应税消费品		534	00	0.03	20111201	8016.11	8016.10
合计: 534 00 0.03 20111201 8016.11 8016.10							8016.10



纳税人识别号: 01404153

备注: 备注

收款人: 收款人

日期: 日期

签名: 签名

15.00

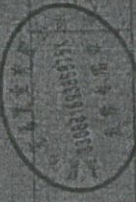
销售不动产统一发票(自开)

发票代码 233001290145
发票号码 00279437

办证联

开票日期: 2023年10月15日

开票代码 233001290145	开票日期 2023年10月15日	纳税人识别号 2301197710596	项目名称 住宅/商业/办公/工业/其他	面积 134.207 ㎡
付款单位名称 售楼部	付款单位地址 石家庄市裕华区	付款单位纳税人识别号 2301197710596	付款单位开户银行 建设银行	付款单位账号 15030101010101010101
付款单位地址 石家庄市裕华区	付款单位电话 13930101010	付款单位法定代表人 张某某	付款单位经营范围 房地产开发经营	付款单位经营范围 房地产开发经营
付款单位开户银行 建设银行	付款单位开户账号 15030101010101010101	付款单位开户行名称 建设银行	付款单位开户行地址 石家庄市裕华区	付款单位开户行电话 95533
付款单位开户行名称 建设银行	付款单位开户行地址 石家庄市裕华区	付款单位开户行电话 95533	付款单位开户行邮编 050000	付款单位开户行备注 售楼部
付款单位开户行备注 售楼部	付款单位开户行备注 售楼部	付款单位开户行备注 售楼部	付款单位开户行备注 售楼部	付款单位开户行备注 售楼部



2023.10.15

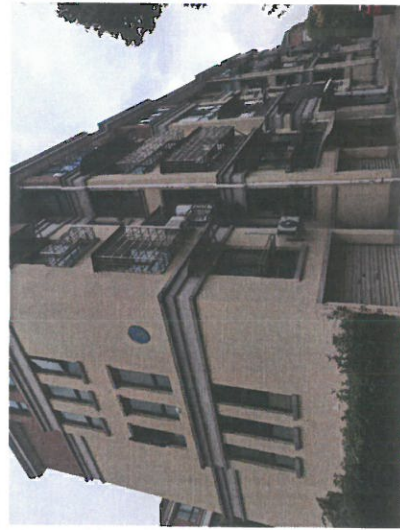
交易税费明细表:

承受方 (买方)					出让方 (被执行人)				
税种	计税金额	类型		税率		税种	个人		
				个人	单位				
契税	转让收入	住宅	家庭唯一住房	90m ² 及以上	1.5%	3%	增值税及附加 (城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加)	住宅	超过2年 (含), 免征
			家庭第二套改善性住房	90m ² 及以上	2%			住宅	未满2年, 转让收入×5.3%。 个体工商户预缴税款后还需向机构所在地主管税务机关进行纳税申报
			其他		3%		个人所得税	住宅	转让五年家庭唯一生活用房免征
								住宅	(转让收入-房屋原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金)×20%
						土地增值税	住宅	未提供完整、准确的房屋原值凭证, 按房屋转让收入的3%核定征收	
							土地增值税	住宅	免征
印花税	转让收入	住宅		免征	0.05%	印花税	住宅	免征	

诸暨市山下湖镇铭珠华庭5幢010301住宅及5幢004架空层实景照片



估价对象小区入口



估价对象外立面



估价对象单元门



估价对象内景



估价对象内景



估价对象架空层

房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：何伟勇
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省杭州市拱墅区体育场路102号388-398室

联系电话：0571-28066616

统一社会信用代码：91330103733839938Q

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2007-06-11

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]004号

有效期限：2022年03月15日至2025年03月14日



中国房地产估价师协会
信用备案系统



发证机关：

二〇二二年三月十五日



统一社会信用代码
91330103733839938Q (1/2)

营业执照

(副本)



扫描二维码“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 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 何伟勇

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；房地产咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；企业管理咨询；规划设计管理；不动产登记代理服务；政府采购代理服务；物业服务评价(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)。

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2001年12月14日

营业期限 2001年12月14日至长期

住所 浙江省杭州市拱墅区体育场路102号388-398室

登记机关



2022年01月12日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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.



姓名 / Full name

何伟勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330782198401092213

注册号 / Registration No.

3320120024

执业机构 / Employer

浙江国信房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00242392