

沈小明所有的

位于杭州市临安区锦城街道城中花园

11（11幢603-703）住宅房地产及城中花园19（19幢东车4）

车库房地产估价报告

浙国房估字（2022）第H0641号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈小明所有的位于杭州市临安区锦城街道城中花园11（11幢603-703）住宅房地产及城中花园19（19幢东车4）车库房地产市场价格评估

估价委托人：杭州市临安区人民法院

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：二〇二二年九月十五日

估价报告编号：浙国房估字（2022）第H0641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

杭州市临安区人民法院：

根据贵方的委托要求，我公司派估价人员于二〇二二年九月八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，对沈小明所有的位于杭州市临安区锦城街道城中花园11（11幢603-703）住宅房地产及城中花园19（19幢东车4）车库房地产进行估价，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合计为202.39平方米（其中住宅建筑面积为182.61平方米，车库建筑面积为19.78平方米）、土地使用权面积合计为76.11平方米（其中住宅土地使用权面积为68.73平方米，车库土地使用权面积为7.38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（二〇二二年九月八日）的市场价格为人民币218万元（含室内固定装修价值），大写为贰佰壹拾捌万元整（详见附表）。

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九月十五日起壹年。

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

二〇二二年九月十五日



附表:

序号	项目	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)
1	杭州市临安区锦城街道城中花园 11 (11 幢 603-703)	182.61	200
2	杭州市临安区锦城街道城中花园 19 (19 幢东车 4)	19.78	18
合计	/	202.39	218

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	11
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
第四部分 附件	15
附件一、《杭州市临安区人民法院委托书》（2021）浙 0112 执恢 501 号 （复印件）	15
附件二、《临安区不动产权属信息查询记录》（复印件）	15
附件三、《交易税费明细表》（复印件）	15
附件四、估价对象位置图	15
附件五、估价对象实地查勘情况和实景照片	15

附件六、房地产估价机构营业执照（副本复印件）	15
附件七、房地产估价机构估价资质证书（复印件）	15
附件八、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）	15
附件九、其他相关资料（复印件）	15

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。

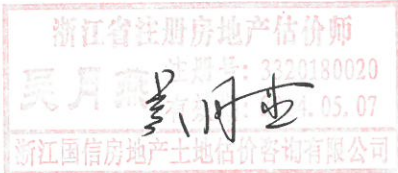
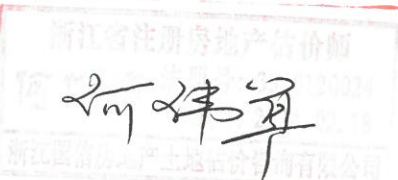
2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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九月八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9月15日
何伟勇	3320120024		2022年9月15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。

根据编号LQ20220908-0001579《临安区不动产权属信息查询记录》记载估价对象地址不相一致，故本次估价估价对象地址以杭州市临安区锦城街道城中花园11（11幢（603-703）及杭州市临安区锦城街道城中花园19（19幢车4）为准，具体已相关部门核定为准。

（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、估价对象所处小区无物业管理公司，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可能存在的未缴纳的水电费、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：杭州市临安区人民法院

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：冯奕航

联系电话：15267156276

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

本次估价对象为沈小明所有的位于杭州市临安区锦城街道城中花园11（11幢603-703）住宅房地产及城中花园19（19幢东车4）车库房地产，房屋证载建筑面积合计为202.39平方米（其中住宅建筑面积为182.61平方米，车库建筑面积为19.78平方米）、土地使用权面积合计为76.11平方米（其中住宅土地使用权面积为68.73平方米，车库土地使用权面积为7.38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

估价对象位于杭州市临安区锦城街道城中花园11（11幢603-703）及城中花园19（19幢东车4），所处小区东临西瓜路，南临六园街，西临大华路，北临城中街，周围基础设施完善，公共服务设施齐全，附近有城中苑、枫林晓城、广场花园等住宅区，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，有杭州临安锦南医院、临安石镜小学、人民广场、各银行网点等设施，有805、811、812、819路等多条公交线路通过，附近设有16号轨道交通临安广场站，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	锦城街道城中花园11（11幢603-703）				
用途	住宅用地/住宅	面积	房屋建筑面积 182.61m ²	使用期限	至2056年04月18日
限制信息	房产：有查封，有抵押，宗地：有查封，无抵押			宗地号	--
不动产状况	权利人	沈小明			
	权证号（证明号）	临房权证锦城字第0001488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	--	登记日期	2000年12月26日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	--	
	附记	/			
抵押状况	抵押权人	临安市农村信用合作联社 衣锦信用社	登记证明号	临房他证锦城字第 300008588号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	130万元	
	登记日期	2013年08月12日	债权履行期限（债权确定期间）	2013年08月12日起 2016年08月11日止	
	附记	2013-08-12至2016-08-11			
查封状况：	查封	查封文号	2016浙0185民初2162/临房查（2016）0359号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年05月16日起2019年05月15日止		

查封状况:	轮候查封	查封文号	2016浙0185执119/临房轮查(2016)0393号
		查封机关	临安市人民法院
		查封期限	2016年05月23日起2019年05月22日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	2016浙0185民初4337/临房轮查(2016)0637号
		查封机关	临安市人民法院
		查封期限	2016年08月19日起2019年08月18日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2016)浙0104执保1448号
		查封机关	杭州市江干区人民法院
		查封期限	2016年09月30日起2019年09月29日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2017)浙0105民初9667号
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院
		查封期限	2017年10月13日起2020年10月12日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2019)浙0102执1749号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2019年07月09日起2022年07月08日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2021)浙0112执恢501号
		查封机关	临安区人民法院
		查封期限	2021年08月30日起2024年08月29日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2018)浙0104执402号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止

不动产坐落	锦城街道城中花园11幢603室				
用途	城镇混合住宅用地	面积	土地使用权面积 68.73m ²	使用期限	至2056年04月18日
限制信息	宗地: 有查封, 无抵押			宗地号	330185006074GB00002
不动产状况	权利人	沈小明			
	权证号(证明号)	临国用2011第04479号			
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让	
	共有情况	单独拥有	登记日期	2011年09月02日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	--	
	附记	/			
抵押状况	无				
查封状况:	查封	查封文号	2016浙0185民初1412号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年03月31日起2019年03月30日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2016)浙0104执保1448号		
		查封机关	杭州市江干区人民法院		

		查封期限	2016年09月30日起2019年09月29日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2017)浙0105民初9667号
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院
		查封期限	2017年10月13日起2020年10月12日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2019)浙0102执1749号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2019年07月09日起2022年07月08日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2021)浙0112执恢501号
		查封机关	临安区人民法院
		查封期限	2021年08月30日起2024年08月29日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2018)浙0104执402号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止

不动产坐落		锦城街道城中花园19(19幢东车4)			
用途	住宅用地/其他(非住宅)	面积	房屋建筑面积 19.78m ²	使用期限	至2056年04月18日
限制信息	房产:有查封,有抵押,宗地:有查封,无抵押		宗地号	--	
不动产状况	权利人	沈小明			
	权证号(证明号)	临房权证锦城字第0001563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	--	登记日期	2000年12月27日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	--	
	附记	/			
抵押状况	抵押权人	临安市农村信用合作联社衣锦信用社	登记证明号	临房他证锦城字第300008590号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	130万元	
	登记日期	2013年8月12日	债权履行期限(债权确定期间)	2013年08月12日起2016年08月11日止	
	附记	2013-08-12至2016-08-11			
查封状况:	查封	查封文号	2016浙0185民初2162/临房查(2016)0359号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年05月16日起2019年05月15日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	2016浙0185执119/临房轮查(2016)0393号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年05月23日起2019年05月22日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2016)浙0104执保1448号		
		查封机关	杭州市江干区人民法院		

		查封期限	2016年09月30日起2019年09月29日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2017)浙0105民初9667号
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院
		查封期限	2017年10月13日起2020年10月12日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2019)浙0102执1749号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2019年07月09日起2022年07月08日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2021)浙0112执恢501号
		查封机关	临安区人民法院
		查封期限	2021年08月30日起2024年08月29日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2018)浙0104执402号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止

不动产坐落	锦城街道城中花园19幢东4号车库				
用途	城镇混合住宅用地	面积	土地使用权面积 7.38m ²	使用期限	至2056年04月18日
限制信息	宗地: 有查封, 无抵押			宗地号	330185006074GB00002
不动产状况	权利人	沈小明			
	权证号(证明号)	临国用2011第04478号			
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让	
	共有情况	单独拥有	登记日期	2011年09月02日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	--	
	附记	/			
抵押状况	无				
查封状况:	查封	查封文号	2016浙0185民初1412号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年03月31日起2019年03月30日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2016)浙0104执保1448号		
		查封机关	杭州市江干区人民法院		
		查封期限	2016年09月30日起2019年09月29日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2017)浙0105民初9667号		
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
		查封期限	2017年10月13日起2020年10月12日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2019)浙0102执1749号		
		查封机关	杭州市上城区人民法院		
		查封期限	2019年07月09日起2022年07月08日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2021)浙0112执恢501号		

		查封机关	临安区人民法院
		查封期限	2021年08月30日起2024年08月29日止
查封状况：	轮候查封	查封文号	(2018)浙0104执402号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止

4、土地实物状况

宗地坐落于杭州市临安区锦城街道城中花园11（11幢603-703）及城中花园19（19幢东车4），土地使用权面积合计为76.11平方米（其中住宅土地使用权面积为68.73平方米，车库土地使用权面积为7.38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7层，南北朝向，建于1995年，一梯二户，外墙为涂料。估价对象杭州市临安区锦城街道城中花园11（11幢603-703）所在层数为地上第6-7层中间套，总建筑面积为182.61平方米，通风采光较好，内部格局：第6层为三室二厅一厨三卫一阳台；第7层为一厅二露台；内部装修：客厅、餐厅内墙为木护墙、墙纸，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、室内木门，铝合金窗，水电卫等配套设施齐全。

杭州市临安区锦城街道城中花园19（19幢东车4）位于19幢架空层，朝南，内部装修：地面为水泥地，墙面为乳胶漆，门为卷闸门。

估价对象规划用途为住宅、车库用途，查勘时为空置。

五、价值时点

估价人员于二〇二二年九月八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价值时点。

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《临安区不动产权属信息查询记录》及其它相关的复印件资料
- 14、《杭州市临安区人民法院委托书》(2021)浙0112执恢501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。

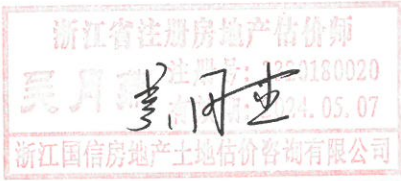
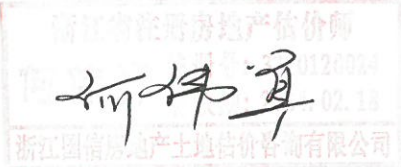
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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（二〇二二年九月八日）的市场价格为人民币218万元（含室内固定装修价值），大写为贰佰壹拾捌万元整（详见附表）。

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		2022年9月15日
何伟勇	3320120024		2022年9月15日

十二、实地查勘期

二〇二二年九月八日

十三、估价作业期

二〇二二年九月八日至二〇二二年九月十五日

第四部分 附件

- 附件一、《杭州市临安区人民法院委托书》（2021）浙0112执恢501号（复印件）
- 附件二、《临安区不动产权属信息查询记录》（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）

杭州市临安区人民法院

委托书

(2021)浙0112执恢501号

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司：

我院在执行浙江临安农村商业银行股份有限公司与杭州华迪电缆有限公司、沈小明、王英、沈涛金融借款合同纠纷一案中，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。需线下邮寄评估报告六份。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：

位于杭州市临安区锦城街道城中花园11幢603-703的不动产及19幢东4号车库。

承办人：倪祯江 联系电话：63806327

联系人：方苏丽 联系电话：63801105

本院地址：浙江省杭州市临安区锦城镇钱王大街958号





临安区不动产权属信息查询记录

编号: LQ20220908-0001579

依临安区人民法院 申请查询坐落于 锦城街道城中花园11(11幢603-703) 的不动产权属登记信息,

经查询临安区不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落		锦城街道城中花园11(11幢603-703)			
用途	住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积m ² /房屋建筑面积182.61m ²	使用期限	——至2056年04月18日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:有查封,无抵押,			宗地号	—————
不动产状况	权利人	沈小明			
	权证号(证明号)	临房权证锦城字第0001488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	—————	登记日期	2000年12月26日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	—————	
	附记				
抵押状况	抵押权人	临安市农村信用合作联社衣锦信用社	登记证明号	临房他证锦城字第300008588号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	130万元	
	登记日期	2013年08月12日	债务履行期限(债权确定期间)	2013年08月12日起2016年08月11日止	
	附记	2013-08-12至2016-08-11			
查封状况:	查封	查封文号	2016浙0185民初2162 / 临房查(2016)0359号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年05月16日起2019年05月15日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	2016浙0185执119 / 临房轮查(2016)0393号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年05月23日起2019年05月22日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	2016浙0185民初4337 / 临房轮查(2016)0637号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年08月19日起2019年08月18日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2016)浙0104执保1448号		
		查封机关	杭州市江干区人民法院		
		查封期限	2016年09月30日起2019年09月29日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2017)浙0105民初9667号		
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院		

临安区不动产属信息查询记录

查封状况:	轮候查封	查封期限	2017年10月13日起2020年10月12日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2019)浙0102执1749号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2019年07月09日起2022年07月08日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2021)浙0112执恢501号
		查封机关	临安区人民法院
		查封期限	2021年08月30日起2024年08月29日止
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2018)浙0104执402号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止

该记录依申请用于 调查。

杭州市规划和自然资源局临安分局

2022年09月08日09:44:41

查询专用章

说明:

- 1、本查询记录范围为2016年9月20日之前的房屋登记信息和2016年9月20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。





临安区不动产权属信息查询记录

编号: LQ20220908-0001579

依临安区人民法院申请查询坐落于锦城街道城中花园11幢603室的不动产权属登记信息,经查询临安区不动产统一登记信息管理系统,结果如下:

不动产坐落	锦城街道城中花园11幢603室				
用途	城镇混合住宅用地	面积	土地使用权面积68.73m ²	使用期限	——至2056年04月18日
限制信息	宗地: 有查封, 无抵押,			宗地号	330185006074GB00002
不动产状况	权利人	沈小明			
	权证号(证明号)	临国用2011第04479号			
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让	
	共有情况	单独拥有	登记日期	2011年09月02日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	—————	
	附记				
抵押状况	无				
查封状况:	查封	查封文号	2016浙0185民初1412号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年03月31日起2019年03月30日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2016)浙0104执保1448号		
		查封机关	杭州市江干区人民法院		
		查封期限	2016年09月30日起2019年09月29日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2017)浙0105民初9667号		
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
		查封期限	2017年10月13日起2020年10月12日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2019)浙0102执1749号		
		查封机关	杭州市上城区人民法院		
		查封期限	2019年07月09日起2022年07月08日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2021)浙0112执恢501号		
		查封机关	临安区人民法院		
		查封期限	2021年08月30日起2024年08月29日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2018)浙0104执402号		
		查封机关	杭州市上城区人民法院		
		查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止		

临安区不动产权属信息查询记录

该记录依申请用于 调查。

杭州市规划和自然资源局临安分局

2022年09月08日09:44:39



说明:

- 1、本查询记录范围为2016年9月20日之前的房屋登记信息和2016年9月20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 8页

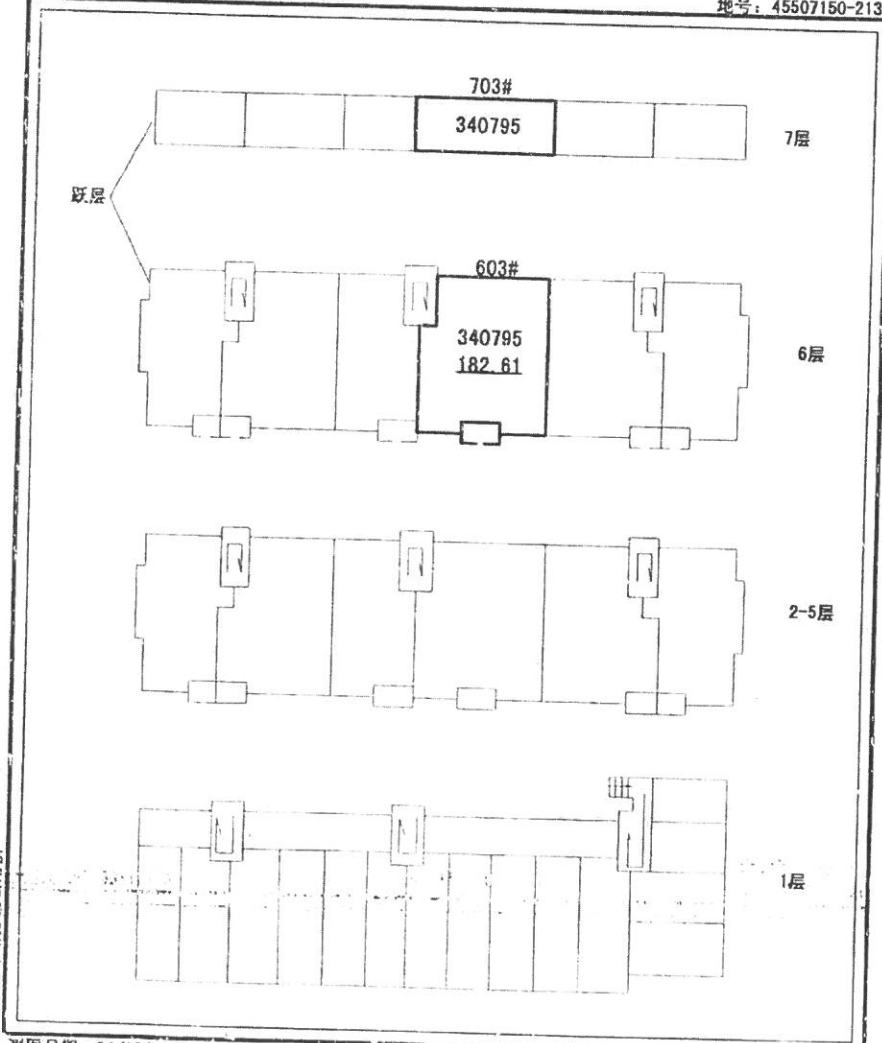
房地产平面图

图幅号: _____

房地产分户平面图

房屋座落: 锦城镇城中花园11幢

地号: 45507150-213



测图日期: 99/12/22

比例: 1: 500

测图人: 方国兴
校核人: 胡祖光

- 一、本证是房
- 权受中华人民共
- 地、房屋所有
- 地的法律、法
- 三、房地产发
- 承、析产、划拨、
- 权利人法定名称
- 号发生变化、房屋
- 房屋现状变更)、
- 典权等)以及房
- 土地使用年限届
- 当在规定的期限
- 政府房地产产权
- 四、除发证机
- 个人不得在此证上
- 五、房地产管
- 房屋所有权证持
- 六、本证应妥
- 及时申请补发。

26



临安区不动产权属信息查询记录

编号: LQ20220908-0001579

依临安区人民法院申请查询坐落于 锦城街道城中花园19(19幢东车4) 的不动产权属登记信息, 经查询临安区不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落		锦城街道城中花园19(19幢东车4)			
用途	住宅用地/其他 (非住宅)	面积	土地使用权面积m ² /房屋 建筑面积19.78m ²	使用期限	——至2056年04月18 日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:有查封,无抵押,			宗地号	—————
不动产状况	权利人	沈小明			
	权证号 (证明号)	临房权证锦城字第0001563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	—————	登记日期	2000年12月27日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	—————	
	附记				
抵押状况	抵押权人	临安市农村信用合作 联社衣锦信用社	登记证明号	临房他证锦城字第300008590号	
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	130万元	
	登记日期	2013年08月12日	债务履行期限 (债权确定期间)	2013年08月12日起2016年08月11 日止	
	附记	2013-08-12至2016-08-11			
查封状况:	查封	查封文号	2016浙0185民初2162 / 临房查(2016)0359号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年05月16日起2019年05月15日止		
查封状况:	轮候 查封	查封文号	2016浙0185执119 / 临房轮查(2016)0393号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年05月23日起2019年05月22日止		
查封状况:	轮候 查封	查封文号	(2016)浙0104执保1448号		
		查封机关	杭州市江干区人民法院		
		查封期限	2016年09月30日起2019年09月29日止		
查封状况:	轮候 查封	查封文号	(2017)浙0105民初9667号		
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
		查封期限	2017年10月13日起2020年10月12日止		
查封状况:	轮候 查封	查封文号	(2019)浙0102执1749号		
		查封机关	杭州市上城区人民法院		

临安区不动产权属信息查询记录

查封状况	轮候查封	查封期限	2019年07月09日起2022年07月08日止
查封状况	轮候查封	查封文号	(2021)浙0112执恢501号
		查封机关	临安区人民法院
		查封期限	2021年08月30日起2024年08月29日止
查封状况	轮候查封	查封文号	(2018)浙0104执402号
		查封机关	杭州市上城区人民法院
		查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止

该记录依申请用于 调查。

杭州市规划和自然资源局临安分局

2022年09月08日09:44:40

不动产登记信息
查询专用章

说明:

- 1、本查询记录范围为2016年9月20日之前的房屋登记信息和2016年9月20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。

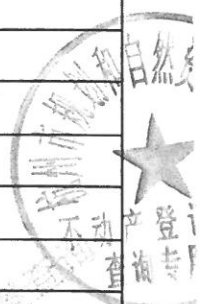


临安区不动产权属信息查询记录

编号: LQ20220908-0001579

依临安区人民法院申请查询坐落于锦城街道城中花园19幢东4号车库的不动产权属登记信息,经查询临安区不动产统一登记信息管理系统,结果如下:

不动产坐落		锦城街道城中花园19幢东4号车库			
用途	城镇混合住宅用地	面积	土地使用权面积7.38m²	使用期限	——至2056年04月18日
限制信息	宗地: 有查封, 无抵押,			宗地号	330185006074GB00002
不动产状况	权利人	沈小明			
	权证号(证明号)	临国用2011第04478号			
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让	
	共有情况	单独拥有	登记日期	2011年09月02日	
	权利状态	现状	转移/注销时间	—————	
附记					
抵押状况		无			
查封状况:	查封	查封文号	2016浙0185民初1412号		
		查封机关	临安市人民法院		
		查封期限	2016年03月31日起2019年03月30日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2016)浙0104执保1448号		
		查封机关	杭州市江干区人民法院		
		查封期限	2016年09月30日起2019年09月29日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2017)浙0105民初9667号		
		查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
		查封期限	2017年10月13日起2020年10月12日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2019)浙0102执1749号		
		查封机关	杭州市上城区人民法院		
		查封期限	2019年07月09日起2022年07月08日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2021)浙0112执恢501号		
		查封机关	临安区人民法院		
		查封期限	2021年08月30日起2024年08月29日止		
查封状况:	轮候查封	查封文号	(2018)浙0104执402号		
		查封机关	杭州市上城区人民法院		
		查封期限	2022年08月15日起2025年08月14日止		



临安区不动产权属信息查询记录

该记录依申请用于 调查。

杭州市规划和自然资源局临安分局

2022年09月08日09:44:39



说明:

- 1、本查询记录范围为2016年9月20日之前的房屋登记信息和2016年9月20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。

信息
章

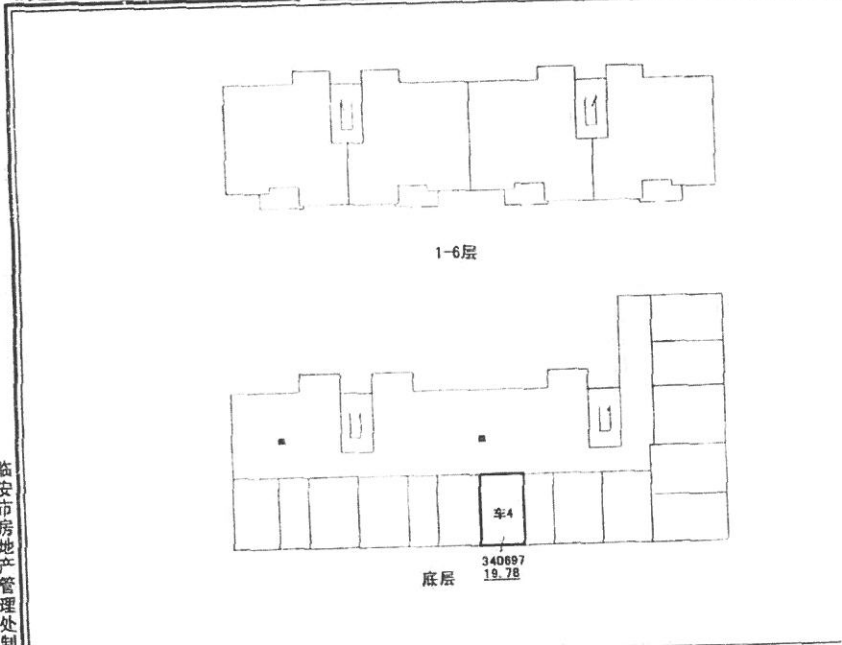
房地产平面图

图幅号: _____

房屋座落: 锦城镇城中花园19幢

房地产分户平面图

地号: 45507150-22



临安市房地产管理处制

测图日期: 2000/07/05

比例: 1: 500

测图
校核

比例尺 1:

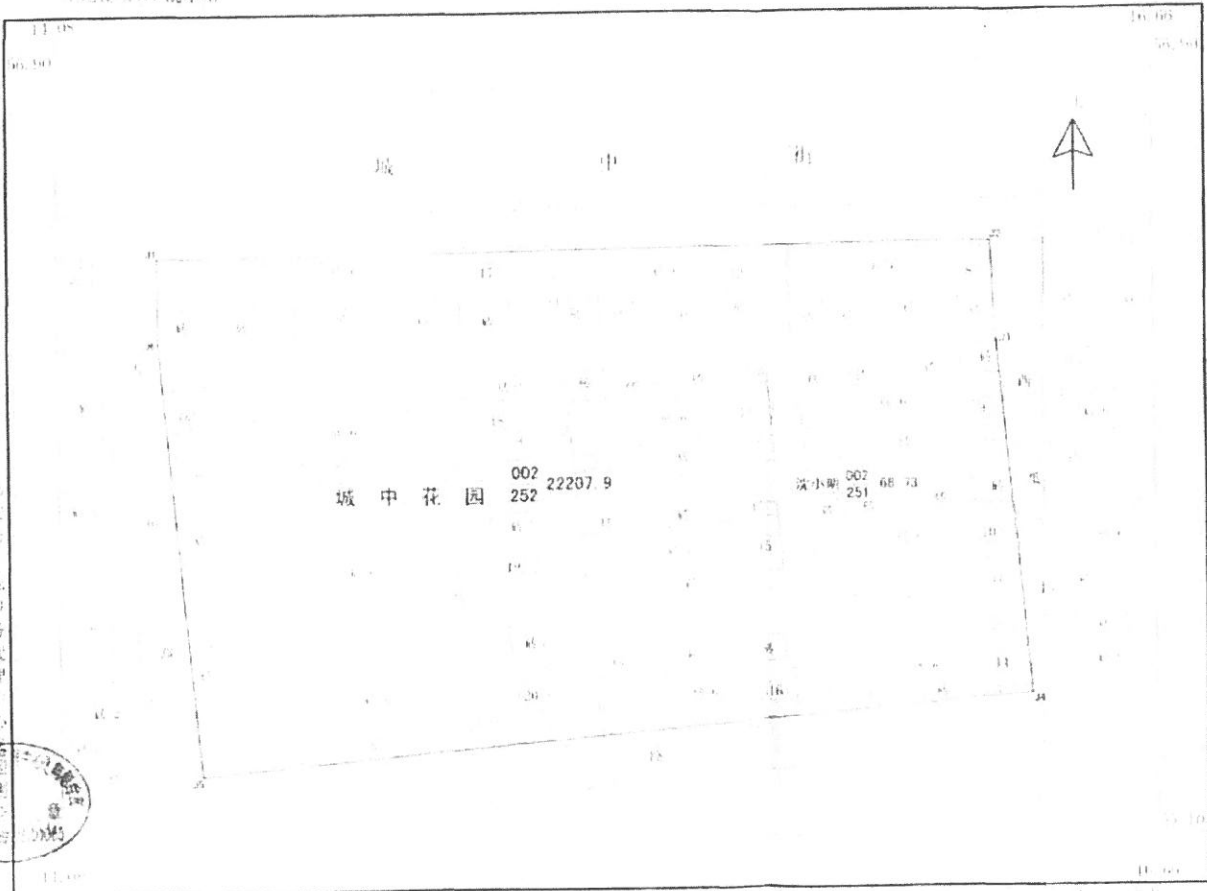
- 一、本证系
- 权受中华人民
- 二、房屋户
- 地
- 三、房地
- 承、析产、划
- 权利人法定名
- 号发生变化、
- 房屋现状变更
- 典权等) 以及
- 土地使用年限
- 当在规定的期
- 政府房地产产
- 四、除发
- 个人不得在此
- 五、房地
- 房屋所有权证
- 六、本证
- 及时申请补发

26

宗地图

土地使用者: 沈小明

图幅号: 11 10 11 01
宗地号: 001 071 092



西安土地事务代理有限公司



1:1000

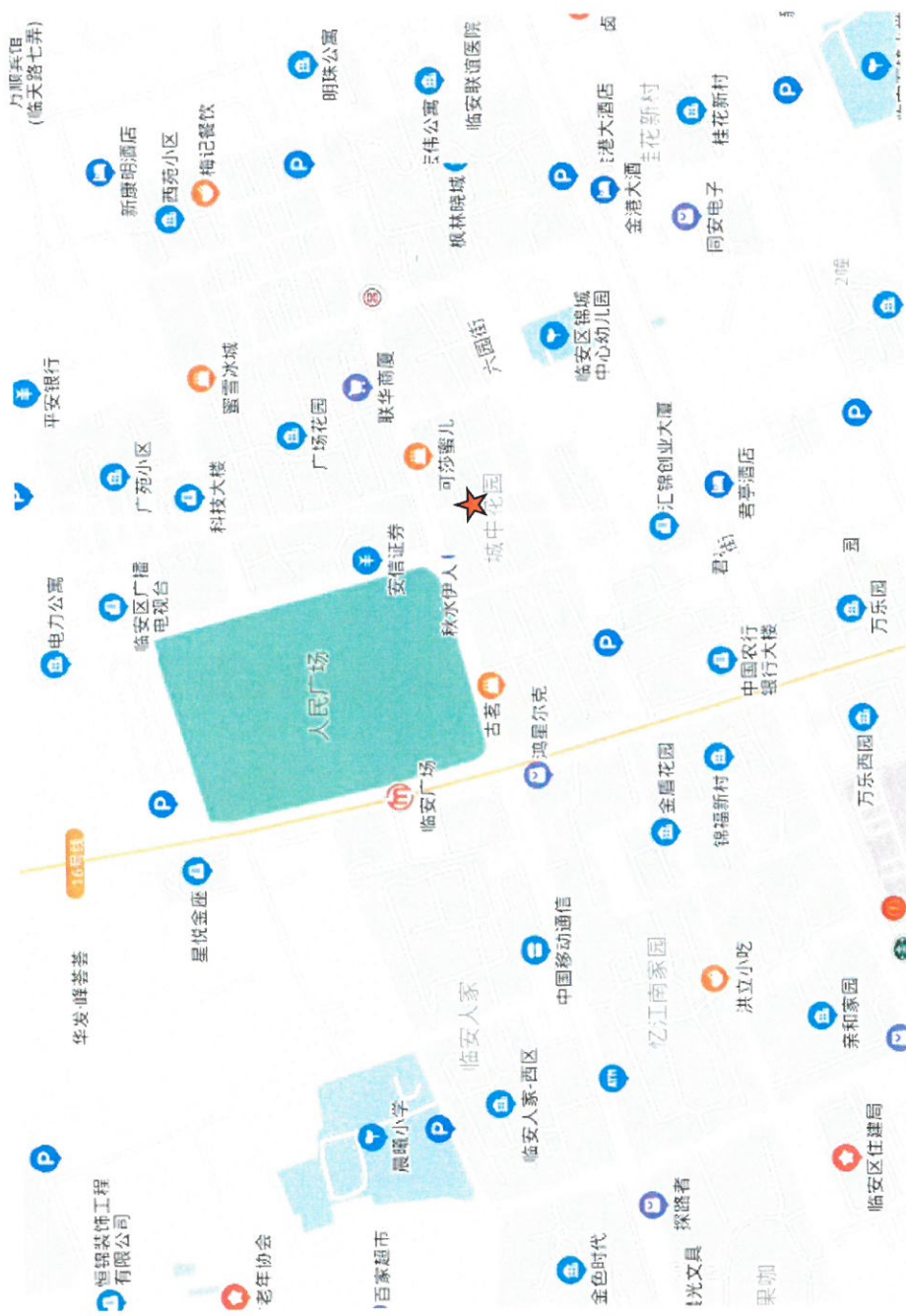
1. 宗地权利人: 沈小明
2. 宗地用途: 住宅
3. 宗地面积: 68.73 平方米
4. 宗地坐落: 西安市...

1. 宗地权利人: 沈小明
2. 宗地用途: 住宅
3. 宗地面积: 68.73 平方米
4. 宗地坐落: 西安市...

二手房交易税费明细表:

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 以上	1.5%	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	未满2年, 转让收入×5.3%。 个体工商户缴税款后还需 向机构所在地主管税务机关 关进行纳税申报	
					3%			超过2年(含), 免征	
			家庭第二套改善性住房	90m ² 以上	2%		个人所得税	住宅	转让五年家庭唯一生活用 房免征
					3%				(转让收入-房屋原值-合理 费用-转让过程中缴纳的税 金)×20%
		其他		3%	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	

杭州市临安区锦城街道城中花园11（11幢603-703）及城中花园19（19幢东4）位置图



注：★ 代表估价对象位置

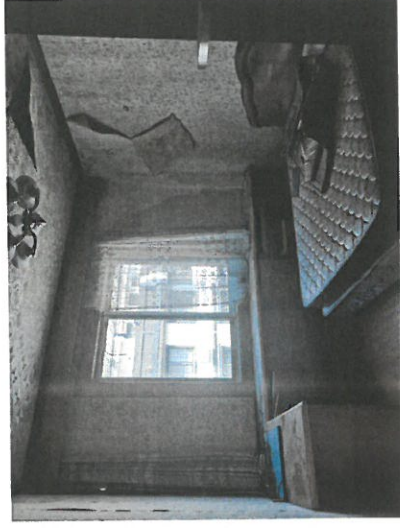
杭州市临安区锦城街道城中花园 11（11 幢 603-703）及城中花园 19（19 幢东 4）实景照片



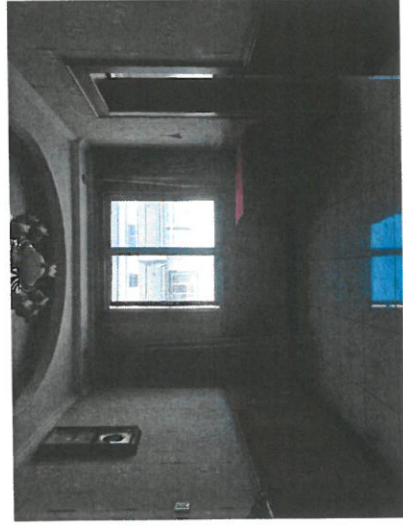
估价对象住宅外立面



估价对象住宅单元门



估价对象住宅内景



估价对象住宅内景



估价对象车库外立面



估价对象车库内景

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



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)



名称 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年12月14日

法定代表人 何伟勇

营业期限 2001年12月14日至长期

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)。

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 01 12

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. 00247409



姓名 / Full name

吴月燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330411199101215229

注册号 / Registration No.

3320180020

执业机构 / Employer

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

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. 00242392



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

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature