

浙江省杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园 10 幢 1 单元

103 室涉执住宅房地产处置司法估价报告

杭永房地估（2022）字第 SF062911 号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.LTD



涉执住宅房地产处置司法估价报告

估价报告编号：杭永房地估（2022）字第 SF062911 号

估价项目名称：浙江省杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园 10 幢 1 单元 103
室涉执住宅房地产处置司法估价报告

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

估价机构：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

袁利琴 中国注册房地产估价师 注册号：3320110032

任信龙 中国注册房地产估价师 注册号：3319960002

估价报告出具日期：二〇二二年六月三十日



致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院：

本公司受贵院委托，委派注册房地产估价师对估价对象在价值时点的涉执房地产处置进行司法评估，现将估价结果综述如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：林海波单独所有的位于浙江省杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园 10 幢 1 单元 103 室住宅房地产。证载房屋建筑面积为 219.41 平方米，国有建设用地使用权面积为 13.8 平方米，用途为住宅。

本次估价范围为上述房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该小区宗地内应享有的权益等。

三、价值时点：二〇二二年六月二十九日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法、成本法

六、估价结果：经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年六月二十九日的市场价值为人民币 772 万元，大写为人民币柒佰柒拾贰万元整。

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二〇二二年六月三十日





特别提示:

(一) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、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;

(二) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是估价对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价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、欠缴税费状况等与财产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才会使用;

(四) 在估价报告使用期限内, 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才会使用;

(五) 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。



目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设条件和说明	2
二、估价的限制条件	5
第三部分 房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
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



- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构资信等级证书影印件
- 8、估价人员注册证书影印件



第一部分 估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师袁利琴、参与估价人员程行已于 2022 年 6 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

袁利琴 中国注册房地产估价师 注册号：3320110032

任信龙 中国注册房地产估价师 注册号：3319960002



第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件和说明

(一) 一般假设和说明

1、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》复印件等相关资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件记载建筑面积大体相当。

4、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) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。



5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次评估价值未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象可能存在的原有租赁权、用益物权、担保物权、其他优先受偿权及占有使用情况的影响。

7、本估价报告中的评估价值未考虑标的物在交易中应缴纳的各项税费以及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，各项税费应负担依据浙高法执[2020]6号“关于印发《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》的通知规定执行。

8、本估价报告中的估价对象房地产市场价格，包含配套设施、室内固定装饰装修等价值。

9、本估价报告中估价结果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。

10、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。

（二）未定事项假设

本估价项目无未定事项假设。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象已抵押，且受司法限制。本次评估是以未设定司法限制为前提，且法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设



本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价项目无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告使用期限内使用。本估价报告使用期限为壹年（自二〇二二年六月三十日至二〇二三年六月二十九日）。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。

3、本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所导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

4、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人和诉讼参与人之外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

5、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

6、本估价报告由杭州永正房地产土地资产评估有限公司负责解释。



第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：杭州市余杭区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

住 所：浙江省杭州市上城区平海路 37 号

邮编：310006

联系电话：0571-87038301

联系地址：浙江省杭州市拱墅区朝晖路 182 号国都发展大厦 1 号楼 26 楼

Http://www.hread.com

E-mail:yz@hread.com

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007 号

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001 号

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、估价对象概况

估价对象为浙江省杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园 10 幢 1 单元 103 室住宅房地产，房屋建筑面积为 219.41 平方米，国有建设用地使用权面积为 13.8 平方米。评估范围包含房屋所有权、国有建设用地使用权，室内固定装饰装修，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该小区宗地内应享有的权益等。

2、房地产权利状况

(1) 不动产权利状况

根据估价委托人提供的由杭州市规划和自然资源局滨江分局出具的编号为 2022-BJFJ007-011079 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象坐落于杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园 10 幢 1 单元 103 室，用途为住宅/住宅，建筑面积为 219.41 平方米，土地使用权面积为 13.8 平方米，使用期限至 2074 年 06 月 03 日。限制信息为房产有查封、有抵押，土地有查封、有抵押。宗地号 330108002029GB00025。

不动产状况：权利人为林海波，权利人持有权证号为杭房权证高新移字第 11999977 号《房屋所有权证》及杭滨国用（2011）第 011478 号《国有土地使用证》，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为国有建设用地使用权出让/存量房产，共有情况为单独所有，登记日期为 2011 年 08 月 25 日，权利状态为现状，附记记载 1、因析产，土地使用权人由任华等变更为林海波；2、土地使用权类型为出让；3、新土



地证号为杭滨国用（2011）第 011478 号，原杭滨国用（2008）第 002631 号收回注销。

（2）抵押状况

根据估价委托人提供的由杭州市规划和自然资源局滨江分局出具的编号为 2022-BJFJ007-011079 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象已抵押，具体抵押状况详见下表：

抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	登记证明号	浙（2018）杭州市不动产证明第 0053766 号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	683 万元
	登记日期	2018 年 05 月 08 日	债务履行期限（债权确定期间）	2018 年 04 月 24 日起 2028 年 04 月 23 日止
	附记	/		

至价值时点止，为见注销凭证。

（3）查封权利状况

根据估价委托人提供的由杭州市规划和自然资源局滨江分局出具的编号为 2022-BJFJ007-011079 的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象已被查封，具体查封状况详见下表：

查封状况	查封文号	（2020）粤 03 民初 3427 号
	查封期限	2020 年 08 月 10 日起 2023 年 08 月 09 日止
	查封机关	广东省深圳市中级人民法院
查封状况	查封文号	（2021）粤 1971 执 12235 号
	查封期限	2021 年 04 月 22 日起 2024 年 04 月 21 日止
	查封机关	东莞市第一人民法院
查封状况	查封文号	（2021）浙 0110 执保 1637 号
	查封期限	2021 年 06 月 01 日起 2024 年 05 月 31 日止
	查封机关	杭州市余杭区人民法院
查封状况	查封文号	（2021）粤 03 民初 983 号之一
	查封期限	2021 年 07 月 08 日起 2024 年 07 月 07 日止
	查封机关	广东省深圳市中级人民法院
查封状况	查封文号	（2021）粤 0309 执 8706 号
	查封期限	2021 年 09 月 16 日起 2024 年 09 月 15 日止
	查封机关	广东省深圳市龙华区人民法院
查封状况	查封文号	（2021）粤 1973 执 16232 号



	查封期限	2022年01月29日起2025年01月28日止
	查封机关	广东省东莞市第三人民法院
	查封文号	(2022)粤1971执3456号
查封状况	查封期限	2022年04月26日起2025年04月25日止
	查封机关	广东省东莞市第一人民法院
	查封文号	(2022)粤1971执3456号
查封状况	查封期限	2022年05月24日起2025年05月23日止
	查封机关	广东省东莞市第一人民法院
	查封文号	(2022)粤1971执3456号

(4) 其他权利状况

根据估价委托人提供的由杭州市规划和自然资源局滨江分局出具的编号为2022-BJFJ007-011079的《杭州市不动产登记信息查询记录》记载，估价对象居住权状况为无，异议状况为无。

3、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象土地座落于杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园10幢1单元103室，所在小区宗地东临长河路，南临绿香街，西临网商路，北临滨康路。国有建设用地土地使用权面积为13.8平方米，土地利用现状为住宅。

估价对象所在小区土地形状较规则，宗地地势平坦，地质、水文状况一般，土地平整。基础设施较完备，较适宜作为居住用地。

(2) 建筑物实物状况

估价对象房屋坐落于杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园10幢1单元103室，实地查勘时，估价对象所在房屋建筑结构为钢筋混凝土，建筑形式为高层，所在单元平面布局为一梯三户，地上层数18层，地下层数1层，所在楼层为1-2层，1楼与2楼在各自楼层单独设有入户门，内部无楼梯连接，房屋建筑面积219.41平方米，用途为住宅，朝向朝南，一楼室内格局为2室2厅1厨1卫1阳台，装修状况为卧室铺设地板、乳胶漆饰面；厨



房铺设地砖、瓷砖饰面、设吊顶；卫生间铺设地砖、瓷砖饰面、设吊顶。
二楼室内格局为3室2厅1厨2卫1阳台，装修状况为卧室铺设地板、墙纸饰面；厨房铺设地砖、瓷砖饰面、设吊顶；卫生间铺设地砖、瓷砖饰面、设吊顶。

估价对象房屋建成于2007年，现空置，使用维护状况较好，为基本完好房，设施设备完备。

4、 房地产区位状况

位置状况：估价对象座落于滨江区长河街道南岸晶都花园10幢1单元103室，位于浙江省杭州市，所在小区宗地东临长河路，南临绿香街，西临网商路，北临滨康路。

交通状况：道路状况一般，出入可利用公交车、公共自行车、出租车、自驾车、地铁等交通工具，所在小区停车情况一般。

环境状况：自然环境一般，人文环境一般，景观较好，环境一般。

配套设施状况：周边设有滨江区妇幼保健院、地铁5号线聚才路站、州长河中学等相关配套，附近有铂金名筑、长兴苑、长江小区等多个住宅小区，所在区域基础设施完备，公共服务设施完备。

五、价值时点

价值时点为二〇二二年六月二十九日。

注册房地产估价师实地查勘估价对象之日作为价值时点。



六、价值类型

本项估价确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。

市场价值：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

本项估价遵循独立、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。

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。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；



- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- 6、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- 9、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（法释[2016]18 号）；
- 10、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）；
- 11、浙江省高级人民法院印发《关于民事诉讼中委托鉴定、评估管理工作指引》的通知[浙高法（2021）119 号]；
- 12、“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知”（中房学（2021）37 号）；
- 13、“关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的通知”（浙估协（2021）3 号）；
- 14、“关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》的通知”（浙估协（2020）22 号）；
- 15、《浙江省杭州市余杭区人民法院资产评估委托书》（2022）浙 0110 委评字第 54 号；
- 16、估价对象房地产权属证明资料；



17、 委托人提供的其他相关资料；

18、 本公司注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料。

九、估价方法

根据估价目的和估价对象状况，本次评估采用比较法、收益法、成本法。

1、 房地产市场价格采用比较法和收益法进行估价测算。

(1) 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。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

(2) 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。

根据估价对象实际情况，本次估价采用报酬资本化法中的持有加转售模式，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$



式中：V—收益价值

A_i —房地产期间收益

V_t —期末转售收益

Y_i —未来第*i*年的报酬率

Y_t —期末报酬率

t —持有期

2、室内固定装饰装修价值采用成本法，即固定装饰装修工程量乘单价结合综合成新率综合确定，用公式表示：

室内固定装饰装修=室内固定装饰装修工程量×单价×综合成新率

然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产价值进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

十、估价结果

位于浙江省杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园 10 幢 1 单元 103 室住宅房地产，房屋建筑面积为 219.41 平方米，国有建设用地使用权面积为 13.8 平方米，确定估价对象在价值时点二〇二二年六月二十九日的市场价值为人民币 772 万元，大写为人民币柒佰柒拾贰万元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
袁利琴	3320110032		2022 年 6 月 30 日
任信龙	3319960002		2022 年 6 月 30 日



十二、实地查勘期

二〇二二年六月二十九日

十三、估价作业期

自二〇二二年六月九日至二〇二二年六月三十日



第四部分 附 件

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价机构资信等级证书影印件
- 8、估价人员注册证书影印件

浙江省杭州市余杭区人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0110委评字第54号

杭州永正房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人浙商银行股份有限公司杭州良渚支行与被执行人林海波金融借款合同纠纷一案中，需委托你公司对被执行标的物位于杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园10幢1单元103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。

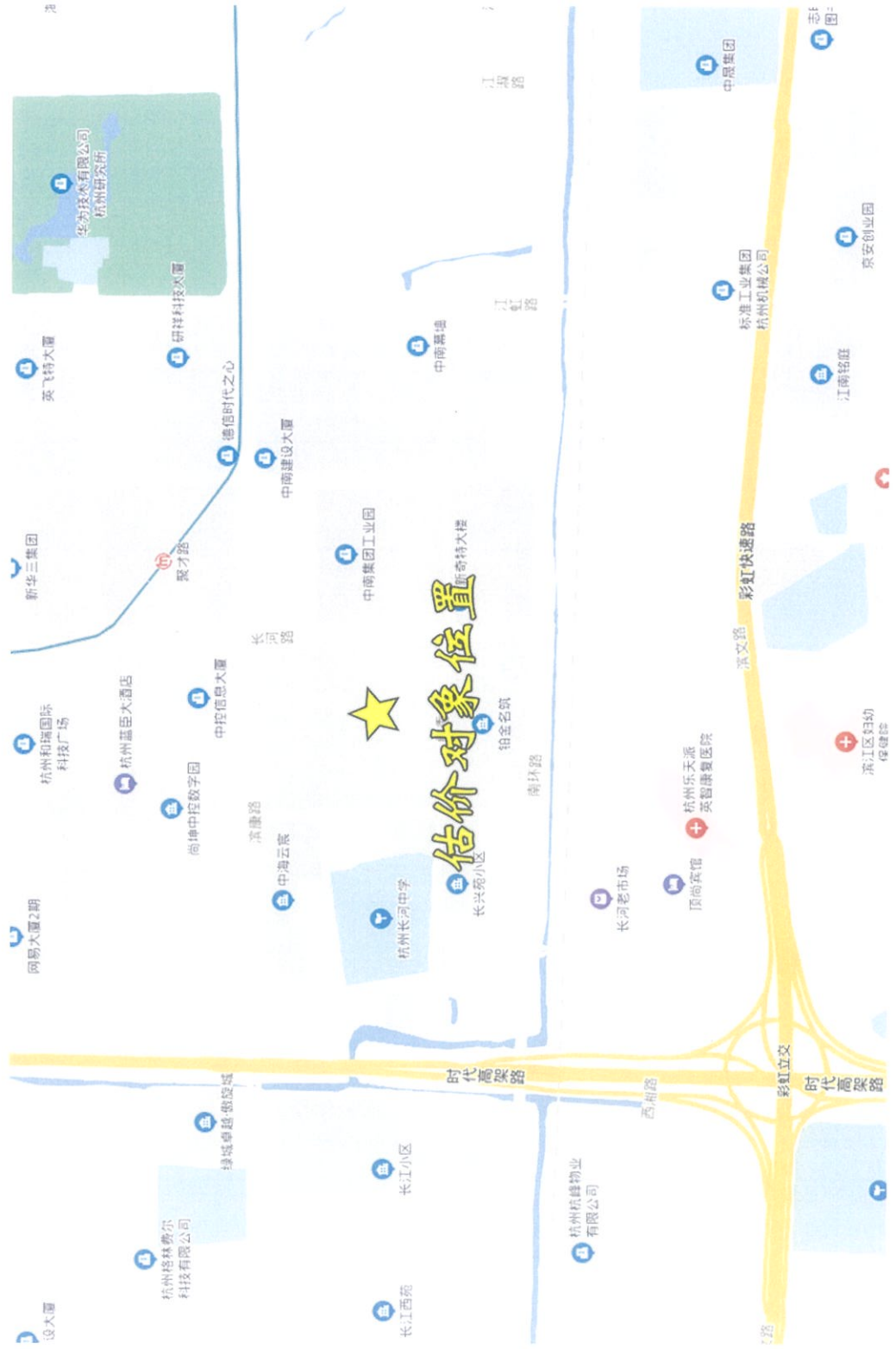
此致



联系人：占倩倩

电话：0571-89392629

估价对象平面位置图



估价对象实景照片



估价对象现状实景



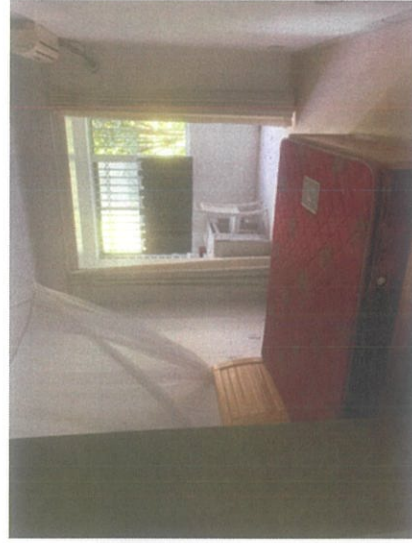
估价对象现状实景



估价对象现状实景



估价对象现状实景



估价对象现状实景



估价对象现状实景

估价对象实景照片



估价对象现状实景



估价对象现状实景



估价对象现状实景



估价对象现状实景



估价对象现状实景



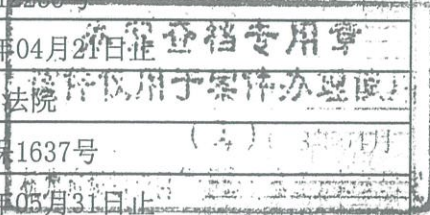
估价对象现状实景

杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-BJFJ007-011079

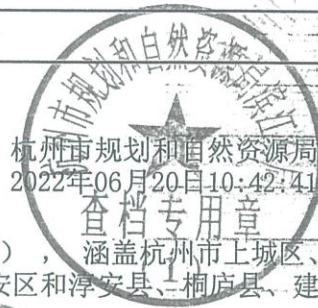
依 杭州市余杭区人民法院 申请查询坐落于 杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园10幢1单元103室 的
不动产登记信息, 经查询杭州市不动产登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园10幢1单元103室						
用途	住宅/住宅	建筑面积 (m ²)	219.41	土地使用权 面积 (m ²)	13.8	使用期限	--至2074年06月03日
限制信息	房产:有查封,有抵押,土地:有查封,有抵押					宗地号	330108002029GB00025
不动产状况	权利人	林海波					
	权证号 (证明号)	杭房权证高新移字第11999977号					
	权利类型	房屋(构筑物)所有 权	权利性质		存量房产元103室的		
	共有情况	单独所有	登记日期		2011年08月25日		
	权利状态	现状					
	附记	--					
抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公 司杭州良渚支行	登记证明号		浙(2018)杭州市不动产证明第 0053766号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		683万元		
	登记日期	2018年05月08日	债务履行期限 (债权确定期间)		2018年04月24日起2028年04月 23日止		
	附记	--					
查封状况	查封文号	(2020)粤03民初3427号					
	查封期限	2020年08月10日起2023年08月09日止					
	查封机关	广东省深圳市中级人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)粤1971执12235号					
	查封期限	2021年04月22日起2024年04月21日止					
	查封机关	东莞市第一人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)浙0110执保1637号					
	查封期限	2021年06月01日起2024年05月31日止					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)粤03民初983号之一					
	查封期限	2021年07月08日起2024年07月07日止					
	查封机关	广东省深圳市中级人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)粤0309执8706号					
	查封期限	2021年09月16日起2024年09月15日止					
	查封机关	广东省深圳市龙华区人民法院					



查封状况	查封文号	(2021)粤1973执16232号
	查封期限	2022年01月29日起2025年01月28日止
	查封机关	广东省东莞市第三人民法院
查封状况	查封文号	(2022)粤1971执3456号
	查封期限	2022年04月26日起2025年04月25日止
	查封机关	广东省东莞市第一人民法院
查封状况	查封文号	(2022)粤1971执3456号
	查封期限	2022年05月24日起2025年05月23日止
	查封机关	广东省东莞市第一人民法院
居住权状况		无
异议状况		无

该记录依申请用于 法院委托评估。



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、临安区和淳安县、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，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。

用章

档案1

杭州市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-BJFJ007-011078

依 杭州市余杭区人民法院 申请查询坐落于 杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园10幢1单元103室 的不动产登记信息, 经查询杭州市不动产登记信息管理系统, 结果如下:

不动产坐落	杭州市滨江区长河街道南岸晶都花园10幢1单元103室						
用途	住宅	建筑面积 (m ²)	--	土地使用权面积 (m ²)	13.8	使用期限	--至2074年06月03日
限制信息	土地:有查封,有抵押					宗地号	330108002029GB00025
不动产状况	权利人	林海波					
	权证号 (证明号)	杭滨国用(2011)第011478号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质		国有建设用地使用权出让的		
	共有情况	--	登记日期		2011年08月25日		
	权利状态	现状					
	附记	1、因析产, 土地使用权人由任华等变更为林海波; 2、土地使用权类型为出让; 3、新土地证号为杭滨国用(2011)第011478号, 原杭滨国用(2008)第002631号收回注销。					
抵押状况	抵押权人	浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	登记证明号		浙(2018)杭州市不动产证明第0053766号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		683万元		
	登记日期	2018年05月08日	债务履行期限 (债权确定期间)		2018年04月24日起2028年04月23日止		
	附记						
查封状况	查封文号	(2020)粤03民初3427号					
	查封期限	2020年08月10日起2023年08月09日止					
	查封机关	广东省深圳市中级人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)粤1971执12235号					
	查封期限	2021年04月22日起2024年04月21日止					
	查封机关	东莞市第一人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)浙0110执保1637号					
	查封期限	2021年06月01日起2024年05月31日止					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)粤03民初983号之一					
	查封期限	2021年07月08日起2024年07月07日止					
	查封机关	广东省深圳市中级人民法院					
查封状况	查封文号	(2021)粤0309执8706号					
	查封期限	2021年09月16日起2024年09月15日止					
	查封机关	广东省深圳市龙华区人民法院					



用
入
分

查封状况	查封文号	(2021)粤1973执16232号
	查封期限	2022年01月29日起2025年01月28日止
	查封机关	广东省东莞市第三人民法院
查封状况	查封文号	(2022)粤1971执3456号
	查封期限	2022年04月26日起2025年04月25日止
	查封机关	广东省东莞市第一人民法院
查封状况	查封文号	(2022)粤1971执3456号
	查封期限	2022年05月24日起2025年05月23日止
	查封机关	广东省东莞市第一人民法院
居住权状况		无
异议状况		无

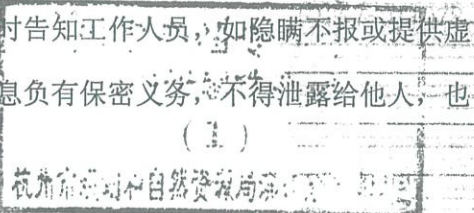
该记录依申请用于 **法院委托评估** 。

杭州市规划和自然资源局
2022年06月20日10:42:41

存档专用章

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、临安区和淳安县、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，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。



房产分层分户平面图

图幅号: 2-309-16

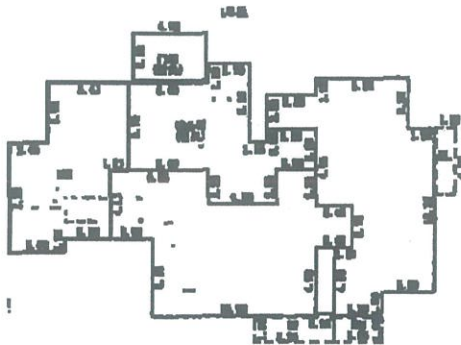
房屋座落	杭州市滨江区滨康路357号		地号	2-309-16-201-3	
建成年份	2007	所在层次	1-2	套内面积(㎡)	185.69
设计用途	住宅	地上总层数	18	分摊面积(㎡)	33.72
建筑结构	钢筋	地下总层数	1	建筑面积(㎡)	219.41

档案复制
杭州市规划和自然资源局

南岸品都花园
10幢1单元103室

83182007

材料共 2 页
J012-F02-2012-002501
出入, 以档案原件为准
杭州市规划和自然资源局滨江分局档案室
2012年6月20日



档案复制专用章
杭州市规划和自然资源局滨江分局档案室



档案复制专用章
杭州市规划和自然资源局滨江分局档案室

比例尺: 1:500

2007年08月06日

浙江国土工程勘察有限公司

杭州

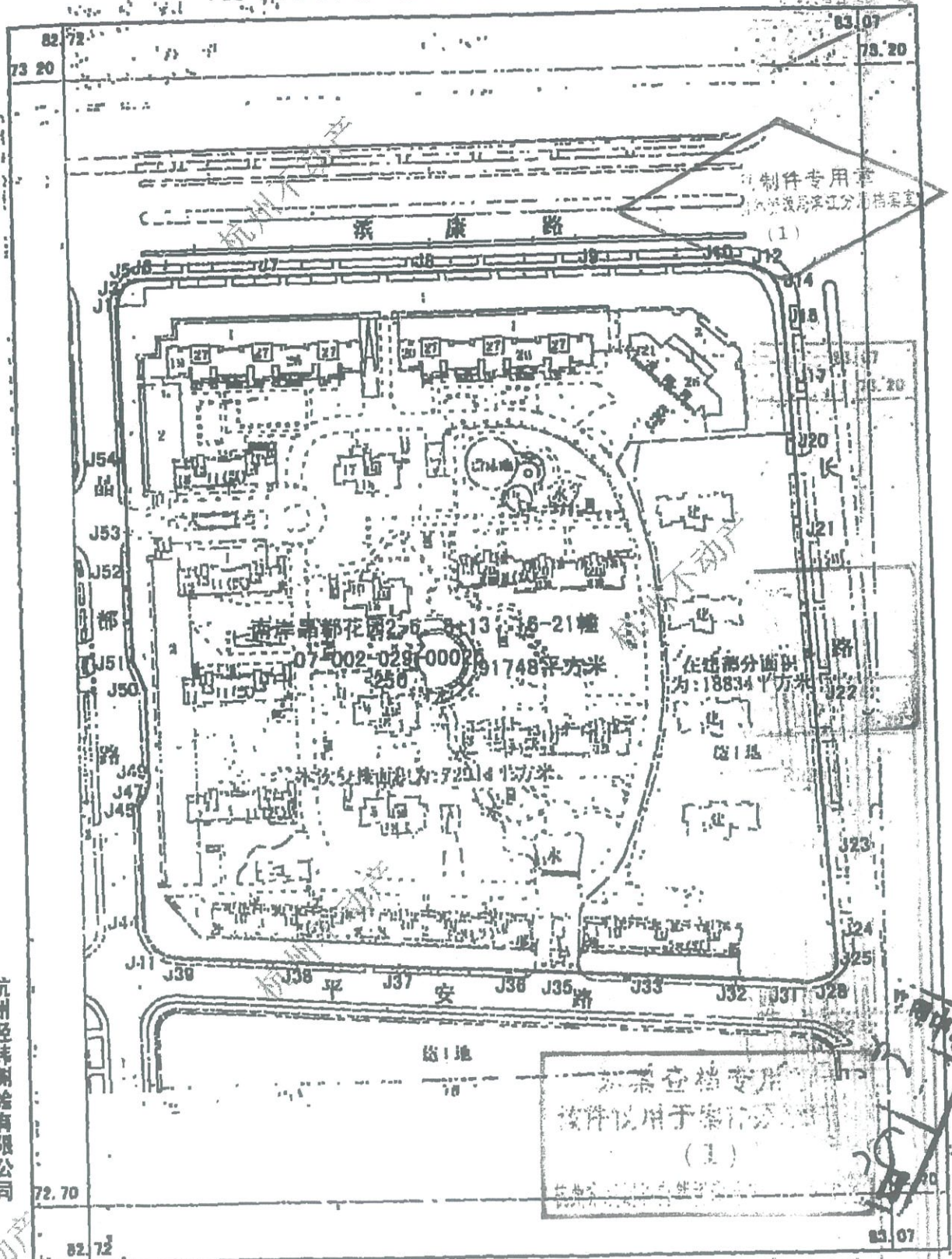
南岸晶都花园2-5、8-13、16-21幢宗地图

82-72.8-D、83-72.8-C、82-72.0-B、83-72.0-A

宗地图

土地证书附图

土地证书附图



杭州不动产

杭州经纬测绘有限公司

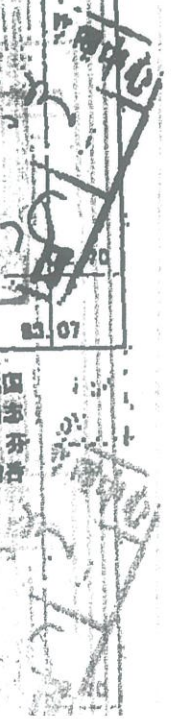
杭州不动产

2007年8月权属调查
 2007年8月计算机成图
 杭州坐标系
 1993年版《浙江省地籍图图式》

1:2500

调查员: 姜建国
 测量员: 汪进步
 绘图员: 李 芬
 检查员: 王明香

杭州不动产



1 页
 复自 1035-C43(44)-201-49977
 如有出入, 以档案原件为准
 杭州市规划和自然资源局滨江分局档案室
 材料专用章(1) 2022年6月20日

(20101)浙地契证No. 01265784

地

008

承受方名称	林海波				
承受方共有人					
出让方名称	任华. 林海波				
出让方共有人					
房屋(土地)座落	南岸晶都花园10幢1单元103室				
转移方式	分析	房屋(土地)用途	住宅	产权面积	219.41m ²
计税面积	219.41m ²	纳税义务发生时间	2010年6月22日	成交金额	0.00元
计税金额	0.00元	适用税率		应缴税额	0.00元
滞纳金罚款	0.00元	减免税额	0.00元	实缴税额	0.00元

杭州不动产

制件专用章
 杭州市规划和自然资源局滨江分局档案室
 (1)

办案查档专用章
 该件仅用于案件办理使用

契证编号	2011A0001316634	验证码	29902314 (1)
完税凭证字号			
附注			
		201011265784	
		操作员: 徐琴	
		填发日期	2011年8月25日

杭州不动产

杭州不动产



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133010272910340XA (1/2)



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 杭州永正房地产土地资产评估有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年05月18日

法定代表人 赵志菲

营业期限 2001年05月18日至长期

经营范围

许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：房地产评估；土地登记代理服务；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产咨询；房地产经纪；社会稳定风险评估(需备案)；信息咨询(不含许可类信息咨询业务)；社会经济咨询服务；咨询策划服务；市场调查

住所 浙江省杭州市上城区平海路37号



登记机关

2021年06月16日

房地产估价机构备案证书

机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市上城区平海路37号

联系电话：0571-87910255

统一社会信用代码：9133010272910340XA

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[2015]007号

有效期限：2021年03月08日至2024年03月07日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年三月八日

浙江省房地产估价机构资信等级证书

机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：9133010272910340XA

资信等级：AAA级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001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

估价人员资格证书影印件

<p>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.</p>	
	姓名 / Full name 任信龙
	性别 / Sex 男
	身份证件号码 / ID No. 330602196008271518
	注册号 / Registration No. 3319960002
	执业机构 / Employer 杭州永正房地产土地资产评估有限公司
	有效期至 / Date of expiry 2022-10-16
	持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00228786



估价人员资格证书影印件

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
袁利琴
性别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
421127198212233924
注册号 / Registration No.
3320110032
执业机构 / Employer
杭州永正房地产土地资产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry
2023-3-10
持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00228781

