



房地产估价报告



估价项目名称: 杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩 4 幢 1

单元 602 室住宅房地产市场价格价值评估

【(2022) 浙 0182 执 1882 号】

估价委托人: 建德市人民法院

房地产估价机构: 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

注册房地产估价师: 宋 成 注册号: 3320070078

凌 波 注册号: 3320110035

估价报告出具日期: 2022 年 12 月 22 日

估价报告编号: 浙博房估[2022]第 1203 号



致估价委托人函

建德市人民法院:

受贵方委托,我公司已组织专业估价人员对位于杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室住宅房地产在现状利用条件下的市场价值进行了评估,估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,价值时点为2022年12月19日。

估价对象证载权利人为雷勇、石凌莉,坐落于杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室,建筑面积141.98平方米,用途为住宅;分摊国有土地使用权面积73平方米,使用权类型为出让,土地用途为住宅用地。

根据国家有关法律法规和技术规范的要求,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,按照估价工作程序,运用比较法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象在价值时点2022年12月19日的市场价值为:(币种:人民币)

房地产总价: 373.55 万元

大写金额: 叁佰柒拾叁万伍仟伍佰圆整

折合房地产单价: 26310 元/平方米

(其中室内可移动家具家电清单详见表1-1)

特此函告!

特别提示:本估价结果受到本估价报告中估价假设和限制条件的限制,报告使用者在使用之前须对本估价报告全文加以认真阅读和理解。



浙江博南土地房地产评估规划有限公司

法定代表人:

二〇二二年十二月二十二日



表 1-1 室内可移动家具家电清单

序号	家具家电名称	数量	单位
1	木沙发	1	组
2	茶几	3	张
3	沙发边柜	1	个
4	电视机柜	1	个
5	罗技音响	1	套
6	新科 DVD 机	1	台
7	索尼高清 DVD 机	1	台
8	餐桌	1	张
9	餐椅	6	把
10	餐边柜	2	个
11	餐边低柜	1	个
12	书柜	1	组
13	木床	1	张
14	床头柜	3	个
15	衣柜	2	组
16	布艺床	1	张
17	LG 冰箱	1	台



目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
(一)估价的假设条件.....	6
(二)估价报告使用限制.....	7
三、房地产估价结果报告.....	9
(一)估价委托人.....	9
(二)房地产估价机构.....	9
(三)估价目的.....	9
(四)估价对象描述.....	9
(五)价值时点.....	13
(六)价值类型.....	13
(七)估价依据.....	13
(八)估价原则.....	14
(九)估价方法.....	15
(十)估价结果.....	16
(十一)注册房地产估价师.....	16
(十二)实地查勘期.....	16
(十三)估价作业日期.....	16
(十四)估价报告应用的有效期.....	16
四、附 件.....	17



一、估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在本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、本估价报告中的分析、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,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作,撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 12 月 19 日对本次估价对象进行了实地查勘,估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告由浙江博南土地房地产评估规划有限公司负责解释。

8、参加本次估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
宋成	3320070078	 	2022 年 12 月 22 日
凌波	3320110035	 	2022 年 12 月 22 日



二、估价假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

1、一般假设

(1)估价对象权属信息系根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》所载内容确定,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定该资料合法、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)估价对象在合法的前提下,按其现状用途使用能够产生最高最佳效益,并在未来得以持续。

(4)任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等。特别是符合国土、建设、规划、房地产主管部门所颁布的有关法律、法规、文件、政策等。

(5)估价对象与其他生产要素相结合,能满足其剩余使用年限内的正常使用要求,并得到有效使用。

(6)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;⑥房地产交易符合国家法律规定;⑦期间房地产市场基本保持稳定。

(7)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。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设



根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(Q20221219-0015777),至价值时点,估价对象已设定抵押权,且已被杭州市余杭区人民法院、建德市人民法院查封。根据本次估价目的,本次估价未考虑上述抵押、法院查封限制对估价对象评估价值产生的影响,提请报告使用者注意。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

(二) 估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果是在满足上述全部假设条件下的房地产价值,如上述假设条件发生变化,则需重新进行评估。

2、本估价报告估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、本估价报告有效期自出具估价报告日起壹年内有效,即有效期自 2022 年 12 月 22 日起至 2023 年 12 月 21 日止。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息,拥有足够的谈判时间,经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期,并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价值有较大幅度的变化。本估价报告估价结果为房地产市场价值,未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、本估价报告估价结果专为此次估价目的所作,按照既定目的提供给估价委托人使用,若改变估价目的及使用条件,本估价报告估价结果无效,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,本公司和估价人员不承担相应责任。

6、未经估价机构书面同意,本估价报告的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、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

7、估价对象房屋建筑面积、土地使用权面积等数据系根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》所登记的内容确定，注册房地产估价师进行了实地查勘，但未对房屋建筑面积进行实地专业测量，若以上基础数据有变化，估价结果需做相应调整。

8、本次估价结果未考虑物业服务费、水电费等对其市场价值的影响，也未考虑估价对象可能存在的煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用。根据新明半岛物业服务中心工作人员告知，估价对象尚欠缴自 2021 年 09 月至 2022 年 12 月的物业服务费 6247.20 元。

9、交易双方依照法律或行政法规的规定各自缴纳相应的税（费），具体有关房地产交易税费数额请自行向当地的财税、房管、国土等相关部门了解，提请报告使用者注意。

10、本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施（含内部固定装修价值及可移动家具家电价值），其中室内可移动家具家电清单详见表 1-1。



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：建德市人民法院
单位地址：建德市新安江街道法院路21号
联系人：王璐璐
联系电话：0571-64796027

(二) 房地产估价机构

估价机构：浙江博南土地房地产评估规划有限公司
机构地址：杭州市天目山路97号第八层01室
统一社会信用代码：91330000751925514Q
资质等级：壹级
证书编号：浙建房估证字[2006]029号
资质证书有效期：2021年06月25日至2024年06月24日
法定代表人：宋成
联系电话：0571-87050412

(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) 估价对象描述

1、估价对象范围

本次估价对象范围为位于杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室的住宅房地产，建筑面积为141.98平方米，国有土地使用权面积73平方米。本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施（含内部固定装修价值及可移动家具家电价值）。



2、估价对象权益状况描述

(1)建筑物权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(Q20221219-0015777)，估价对象房屋权属登记信息详见下表：

表 3-1 房屋权属登记信息一览表

不动产坐落	杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩 4 幢 1 单元 602 室						
用途	住宅	建筑面积 (m ²)	141.98	土地使用权 面积 (m ²)	73	使用 期限	至 2071 年 02 月 06 日
限制信息	房产：有查封，有抵押，宗地：有查封，有抵押					宗地号	--
不动产状况	权利人	雷勇、石凌莉					
	权证号	余房权证中移字第 08044936 号、余房权证中移字第 08102172 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	2008 年 11 月 27 日		
	权利状态	现状		转移/注销时间	---		
附记	该房为雷勇、石凌莉共同共有。						

(2)土地权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(Q20221219-0015777)，估价对象土地权属登记信息详见下表：

表 3-2 土地权属登记信息一览表

不动产坐落	余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩 4 幢 1 单元 602 室						
用途	住宅	建筑面积 (m ²)	--	土地使用权 面积 (m ²)	73	使用 期限	至 2071 年 02 月 06 日
限制信息	宗地：有查封，有抵押					宗地号	330110119002 GB000384
不动产状况	权利人	雷勇、石凌莉					
	权证号	杭余商国用（2008）第 18266 号					



权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
共有情况	---	登记日期	---
权利状态	现状	转移/注销时间	---
附记	---		

(3)他项权利状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(Q20221219-0015777)，估价对象已设定抵押权，至价值时点，估价对象已被杭州市余杭区人民法院、建德市人民法院查封。根据本次估价目的，本次估价未考虑上述抵押、法院查封限制对估价对象评估价值产生的影响，提请报告使用者注意。估价对象抵押及查封状况详见下表 3-3：

表 3-3 抵押及查封状况一览表

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	权利性质	浙(2021)杭州市不动产证明第 2026070 号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	548.4 万元
	登记日期	2021 年 07 月 07 日	债务履行期限 (债务确定期间)	2021 年 07 月 07 日起 2026 年 07 月 06 日止
	附记	债务人：石凌莉 存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		
抵押状况	抵押权人	斯滢薇	权利性质	浙(2021)杭州市不动产证明第 2044454 号
	抵押方式	一般抵押	债权数额	140 万元
	登记日期	2021 年 08 月 24 日	债务履行期限 (债务确定期间)	2021 年 08 月 24 日起 2022 年 02 月 24 日止
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 债务人：雷勇		
查封状况	查封文号	(2022)浙 0110 执 3525 号		
	查封机关	杭州市余杭区人民法院		
	查封期限	2022 年 11 月 29 日起 2025 年 11 月 28 日止		
查封状况	查封文号	(2022)浙 0182 执 1882 号		



查封机关	建德市人民法院
查封期限	2022年12月01日起2025年11月30日止

3、估价对象实物状况描述

(1)土地实物状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(Q20221219-0015777),估价对象国有土地使用权分摊面积73平方米。估价对象所在小区东至河流,南至梅花山街,西至桃花源小区,北至河流。估价对象所在小区土地形状较规则,对土地利用无不良影响。宗地地势较平坦,地质条件较好,区域基础设施完善。

(2)建筑物实物状况

根据估价人员查询的相关权属资料及实地查勘情况,估价对象建筑结构为钢筋混凝土,建成年份2007年,设计用途为住宅;估价对象所在建筑物地上总层数为12层,估价对象所在层次为第6层,房屋建筑面积为141.98平方米,其中套内面积120.14平方米、分摊面积21.84平方米;房屋所在楼层为一梯(电梯)两户格局,估价对象为南北朝向、中间套,户型为3房2厅2卫1厨2阳台;估价对象所在建筑物外墙刷防水涂料、局部贴砖、安装铝合金窗,房屋内部状况为:防盗入户门、木门,客厅地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、石膏板造型吊顶,餐厅地面铺木地板、墙面刷乳胶漆、石膏板吊顶,玄关及餐厅转角处安装固定置物柜,客厅及餐厅安装风管机,房间内地面铺木地板、墙面顶棚刷乳胶漆,朝南房间安装有固定衣柜、房间内均安装分体空调,卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖、石膏板吊顶、安装卫浴洁具,厨房地面铺地砖、墙面贴瓷砖、石膏板吊顶、安装整体厨柜、燃气热水器、油烟机、灶台及消毒柜,室内另有可移动家具家电一批,详见表1-1。估价对象建筑物地基无不均匀沉降;房屋承重结构构件和围护墙完好;楼面和地面较平整;门窗开启较灵活;墙面较平整;设备、管道基本通畅;水、电照明齐全,房屋完损等级为基本完好房。

4、估价对象区位状况描述

估价对象杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室,为



新明半岛小区梦泉轩内的小高层住宅用房。新明半岛位于天目山西路以南、运溪路以西，地理位置一般。小区周边有绿城桃花源、庭院深深、英特学府等住宅小区，有英才新明半岛幼儿园、杭州师范大学附属新明半岛英才学校、中泰中心小学、中泰中学等教育设施，有中泰街道社区卫生服务中心、浙江大学医学院附属第一医院等医疗设施，区域内亦有超市等商业设施，生活配套设施较齐全。估价对象所在小区临锦银巷，附近有公交禹航路南口站及地铁 16 号线禹航路站，交通便捷度较高。

（五）价值时点

2022 年 12 月 19 日（实地查勘日）。

（六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点 2022 年 12 月 19 日的市场价值。

市场价值，是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）估价依据

1、有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日起修订施行）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020 年 1 月 1 日起修订施行）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- (7) 《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）；



(8) 国家、浙江省及杭州市等各级政府及有关部门颁布的关于房地产管理的法规、条例、文件、通知等。

2、技术标准

- (1) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (2) 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021);
- (3) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (4) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3、估价委托人提供的资料

- (1) 《建德市人民法院司法评估委托书》((2022)浙 0182 执 1882 号)。

4、估价人员查询的资料

- (1) 《杭州市不动产登记信息查询记录》(Q20221219-0015777)。

5、受托方掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

(八) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

1、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。

2、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。

3、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: 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、档次等。

4、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。

5、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。

(九) 估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价;收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价;成本法适用于在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

1、选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用房,目前杭州市住宅交易市场活跃,区域内类似房地产的交易实例较多,可采用比较法进行评估。

2、不选用的估价方法及理由

由于估价对象作为住宅用房,不易求取其分摊的土地取得成本等费用,且位于城区收益性较高的区域,不具备成本构成要件,故不采用成本法进行估价。由于估价对象为已建成房地产,至价值时点不具有投资开发或再开发潜力,故我们不采用假设开发法进行测算。考虑到目前杭州市类似房地产租售比严重背离,其收益价格不能反映当前的市场价格水平,故我们不采用收益法进行评估。

3、选用的估价方法的含义

比较法原理: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。

$$\text{计算公式: } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中: P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i --第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i --第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。



(十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照评估工作程序, 运用科学的评估方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各项因素, 确定估价对象在价值时点 2022 年 12 月 19 日的估价结果为: (币种: 人民币)



房地产总价: 373.55 万元

大写金额: 叁佰柒拾叁万伍仟伍佰圆整

折合房地产单价: 26310 元/平方米

(其中室内可移动家具家电清单详见表 1-1)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋成	3320070078		2022 年 12 月 22 日
凌波	3320110035		2022 年 12 月 22 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 12 月 19 日。

(十三) 估价作业日期

2022 年 12 月 19 日至 2022 年 12 月 22 日。

(十四) 估价报告应用的有效期

自出具评估报告日起壹年, 即 2022 年 12 月 22 日至 2023 年 12 月 21 日有效。



四、附 件

附件一: 估价对象现场查勘照片。

附件二: 估价对象位置示意图。

附件三: 《建德市人民法院司法评估委托书》复印件。

附件四: 《杭州市不动产登记信息查询记录》复印件。

附件五: 估价机构企业法人营业执照复印件。

附件六: 估价机构备案证书复印件。

附件七: 估价人员执业资格证书复印件。



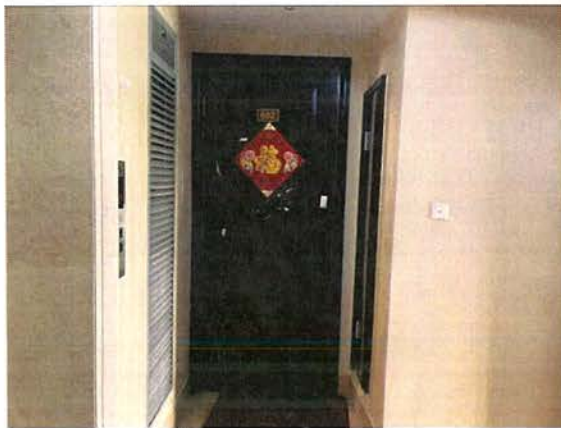
估价对象现场勘查照片



估价对象所在建筑物外观



单元入口



入户门



室内现状



室内现状



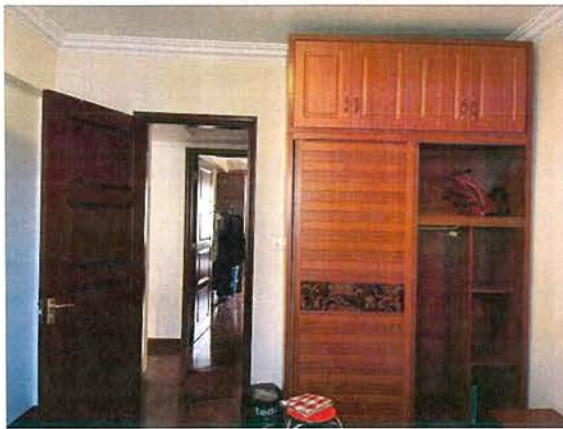
室内现状



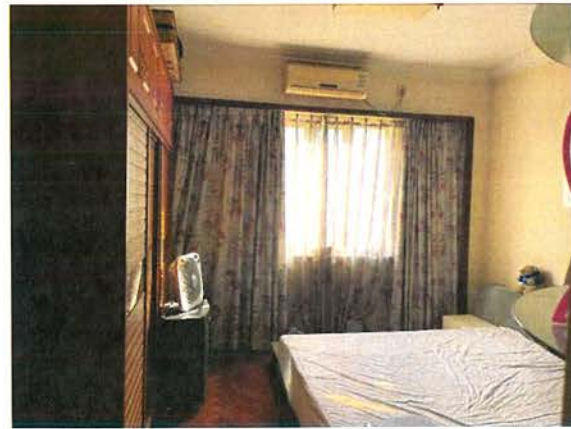
室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

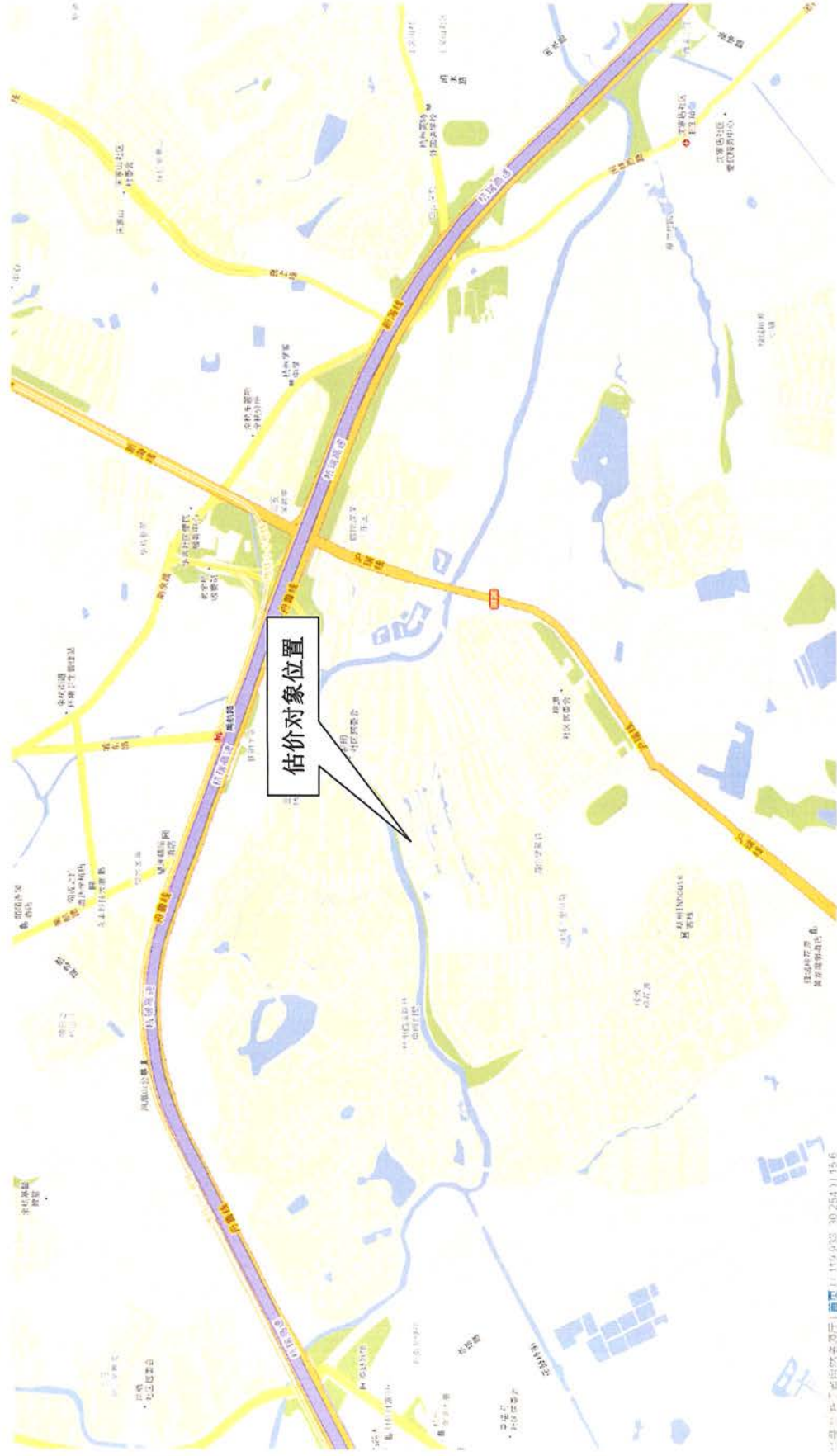


室内现状



室内现状

估价对象位置示意图



建德市人民法院

司法评估委托书

(2022)浙0182执1882号

浙江博南土地房地产评估规划有限公司：

我院在执行斯滢薇与雷勇、石凌莉申请司法确认调解协议一案中，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十日内出具评估报告，书面评估报告一式七份，Word版和PDF版电子评估报告（不大于10MB）和照片（不大于5MB、8张）发送至电子邮箱【44323941@qq.com】，同时刻录成光盘随评估报告一并移送，送达建德市人民法院执行局（王璐璐收）。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。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。具体事宜请与网拍员联系。

需评估的财产如下：

浙江省杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室不动产。



承办人：项勤

联系电话：0571-64796512

网拍员：王璐璐

联系电话：18143432751

本院地址：建德市新安江街道法院路21号执行局

杭州市不动产登记信息查询记录

编号： Q20221219-0015777

依 浙江省建德市人民法院 申请查询坐落于 杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602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	杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室						
用途	住宅	建筑面积	141.98 m ²	土地使用权面积	73m ²	使用期限	——至2071年02月06日
限制信息	房产:有查封,有抵押,, 宗地:有查封,有抵押,					宗地号	—————
不动产状况	权利人	雷勇、石凌莉					
	权证号(证明号)	余房权证中移字第08044936号、余房权证中移字第08102172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		2008年11月27日		
	权利状态	现状	转移/注销时间		—————		
	附记	该房为雷勇、石凌莉共同共有。、该房为雷勇、石凌莉共同共有。					
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(2021)杭州市不动产证明第2026070号		
	抵押方式	最高额抵押	债权数额		548.4万元		
	登记日期	2021年07月07日	债务履行期限(债权确定期间)		2021年07月07日起2026年07月06日止		
	附记	债务人:石凌莉 存在禁止或限制转让抵押不动产的约定					
抵押状况	抵押权人	斯滢薇	登记证明号		浙(2021)杭州市不动产证明第2044454号		
	抵押方式	一般抵押	债权数额		140万元		
	登记日期	2021年08月24日	债务履行期限(债权确定期间)		2021年08月24日起2022年02月24日止		
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 债务人:雷勇					
查封状况	查封文号	(2022)浙0110执3525号					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
	查封期限	2022年11月29日起2025年11月28日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0182执1882号					
	查封机关	建德市人民法院					
	查封期限	2022年12月01日起2025年11月30日止					
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12月19日10:21:09

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 页/共

杭州市不动产登记信息查询记录

编号： Q20221219-0015777

依 浙江省建德市人民法院 申请查询坐落于 余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602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	余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室						
用途	住宅	建筑面积		土地使用权面积	73m ²	使用期限	——至2071年02月06日
限制信息	宗地：有查封,有抵押,					宗地号	330110119002GB00384
不动产状况	权利人	雷勇,石凌莉					
	权证号(证明号)	杭余商国用(2008)第18266号					
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质		出让		
	共有情况	—————		登记日期		—————	
	权利状态	现状	转移/注销时间		—————		
	附记	—————					
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(2021)杭州市不动产证明第2026070号		
	抵押方式	最高额抵押		债权数额	548.4万元		
	登记日期	2021年07月07日		债务履行期限(债权确定期间)	2021年07月07日起2026年07月06日止		
	附记	债务人：石凌莉 存在禁止或限制转让抵押不动产的约定					
抵押状况	抵押权人	斯滢薇		登记证明号	浙(2021)杭州市不动产证明第2044454号		
	抵押方式	一般抵押		债权数额	140万元		
	登记日期	2021年08月24日		债务履行期限(债权确定期间)	2021年08月24日起2022年02月24日止		
	附记	存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 债务人：雷勇					
查封状况	查封文号	(2022)浙0110执3525号					
	查封机关	杭州市余杭区人民法院					
	查封期限	2022年11月29日起2025年11月28日止					
查封状况	查封文号	(2022)浙0182执1882号					
	查封机关	建德市人民法院					
	查封期限	2022年12月01日起2025年11月30日止					
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12月19日10:25:06

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。

第 页/共

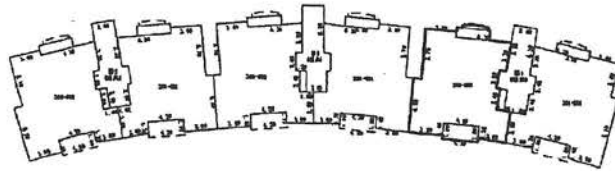
房产分层分户平面图

U38

图幅号:

房屋座落	杭州市余杭区中泰乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室			地号	
建成年份	2007	所在层次	6	套内面积(m ²)	120.14
设计用途	住宅	地上总层数	12	分摊面积(m ²)	21.84
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数		建筑面积(m ²)	141.98

53122007



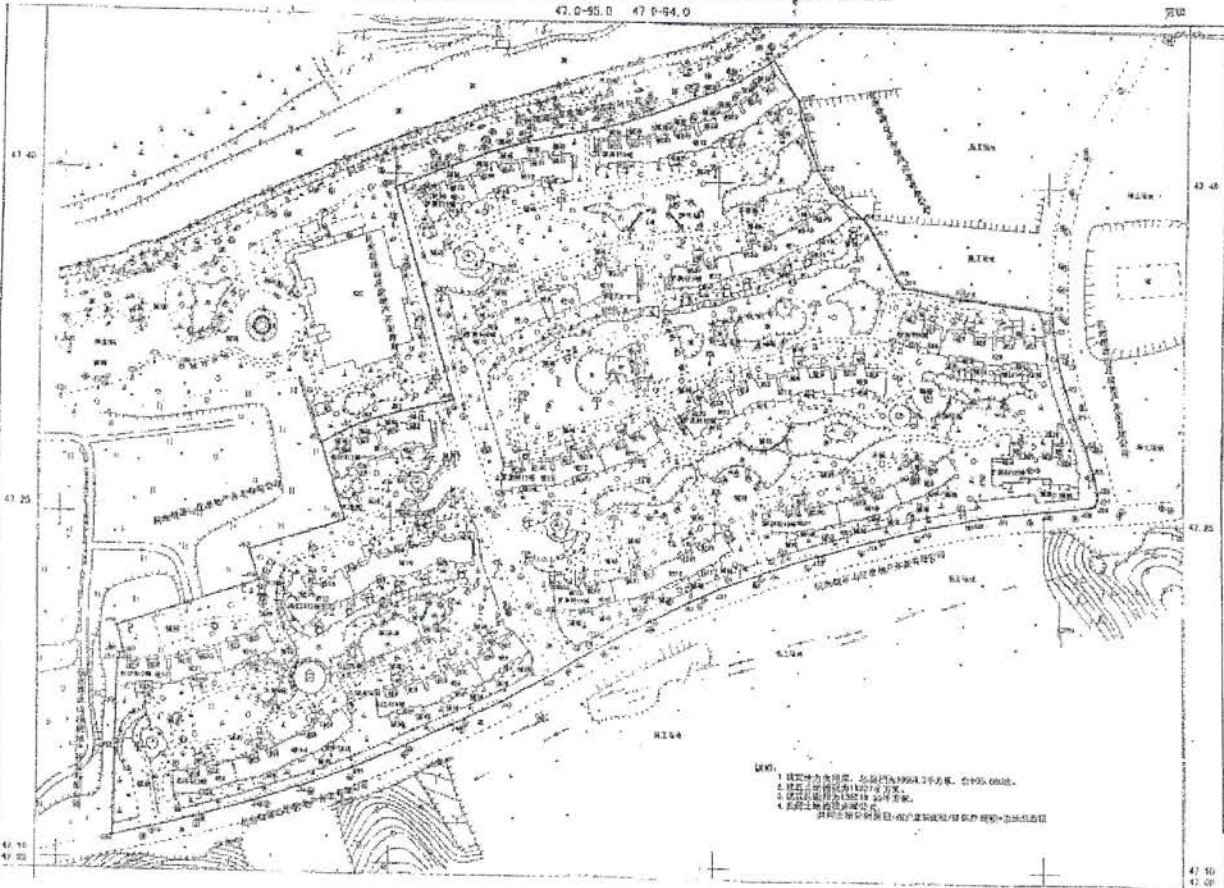
比例尺	1:800
-----	-------

杭州余杭临平同创房产测绘有限公司

杭州桃源山庄房地产开发有限公司(新明半路B2、E1区)宗地图

47.0-55.0 47.0-94.0

页四



承受方	名称	当勇	编号	018402080006471	税率	3
出让方	地址	苍南县	应纳税额	¥25279.53		
	共有人	石岐利	减免税			
	名称	杭州德源山庄房地产开发有限公司	滞纳金	¥0.00		
土地房屋坐落	地址	中寮乡	实缴税额	贰万伍仟贰佰柒拾玖元伍角叁分(¥25279.53)		
	共有人	余杭区中寮乡新明半岛梦泉轩4幢1单元602室	纳税凭证字号	1441009		
转移方式	买卖	住宅	立契日期	2007年07月12日		
面积	141.980	用途	填发机关	余杭区人民政府 (公章) 契税专用章		
成交金额	¥842651.00	转移面积	141.980	填发日期: 2008年11月20日		
附注	¥842651.00	计税金额	¥842651.00	033		
	打印序号: 1	初始领证日期: 2008年11月20日				

填发日期: 2008年11月20日





浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址：杭州市天目山路97号第八层01室 联系电话：(0571) 87050412 56882852 传真：(0571) 56882825



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330000751925514Q (1/1)

扫描二维码
即可查询企业
信用信息
注：名称、许可、监
管信息



名称 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2003年07月08日

法定代表人 宋成

住所 浙江省杭州市西湖区天目山路97号第八层01室

经营范围

土地评估、房地产评估、资产评估（凭资质证书经营）、互联网
信息服务（凭许可证经营）、土地勘测（凭资质证书经营）、
不动产测绘、工程测量、土地规划、设计、地理信息系统开发
与数据服务、地理信息系统工程监理、不动产调查登记代理服
务、工程造价、投资策划、房屋拆迁服务、企业管理咨询、市
场营销策划、工程技术咨询、土地房地产信息咨询服务。（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）

登记机关



2022年10月09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



浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址:杭州市天目山路97号第八层01室 联系电话:(0571)87050412 56882852 传真:(0571)56882825

房地产估价机构备案证书

机构名称:浙江博南土地房地产评估规划有限公司

法定代表人:宋成
(执行合伙人)或负责人

住所:杭州市天目山路97号第八层01室

联系电话:0571-87050411

统一社会信用代码:91330000751925514Q

组织形式:有限责任公司

首次备案日期:2007-12-03

备案等级:一级

证书编号:浙建房估证字[2006]029号

有效期限:2021年06月25日至2024年06月24日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关:

二〇二一年六月二十五日

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址: 杭州市天目山路 97 号第八层 01 室 联系电话: (0571) 87050412 56882852 传真: (0571) 56882825

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.



发证机关

No. 00260635



姓名 / Full name

宋成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360401198210142012

注册号 / Registration No.

3320070078

执业机构 / Employer

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-29

持证人签名 / Bearer's signature



浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址: 杭州市天目山路 97 号第八层 01 室 联系电话: (0571) 87050412 56882852 传真: (0571) 56882825

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.



发证机关

No. 00197085



姓名 / Full name

凌波

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330103198308301326

注册号 / Registration No.

3320110035

执业机构 / Employer

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature