



## 房地产估价报告



估价项目名称: 杭州市西湖区和安居 10 幢 2 单元 402 室

住宅房地产价值评估【(2018)浙 0191

执 318 号】

估价委托人: 杭州市钱塘区人民法院

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

罗 震 注册号: 3320160017

估价报告出具日期: 2022 年 09 月 26 日

估价报告编号: 浙博房估[2022]第 899 号



## 致估价委托人函

杭州市钱塘区人民法院:

受贵方委托,我公司已组织专业估价人员对位于杭州市西湖区和安居10幢2单元402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09月19日。

估价对象位于杭州市西湖区和安居10幢2单元402室,建筑面积55.41平方米,土地使用权面积11.1平方米,权利类型为房屋(构筑物)所有权/国有建设用地使用权,权利性质为动迁房/划拨,用途为住宅/城镇住宅用地。

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,运用比较法和收益法,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09月19日完全产权条件下的市场价值为:(币种:人民币)

**房地产单价: 30487 元/平方米;**

**房地产总价: 168.93 万元;**

**大写金额: 壹佰陆拾捌万玖仟叁佰圆整。**

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:



二〇二二年九月二十六日



## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
(一) 估价的假设条件 .....	5
(二) 估价报告使用限制 .....	6
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 .....	12
(六) 价值类型 .....	12
(七) 估价依据 .....	12
(八) 估价原则 .....	13
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	15
(十一) 注册房地产估价师 .....	15
(十二) 实地查勘期 .....	15
(十三) 估价作业日期 .....	15
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	15
四、附 件.....	16



## 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。


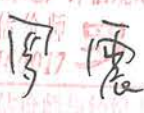
4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作,撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师罗震已于2022年09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09月26日
罗震	3320160017		2022年09月26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》及杭州市三墩镇人民政府区域建设管理办公室出具的《杭州市集体土地房屋搬迁补偿安置协议书(调产安置)》、《三墩镇和安居回迁抽签房号单》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》(编号:2022-DJZX015-011592)显示,估价对象抵押及查封状况详见表 3-2。

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估价结果产生的影响,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 09 月 26 日起至 2023 年 09 月 25 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、根据估价人员向估价对象所在的小区物业、国家电网湖墅南路供电营业厅、杭州市水务集团有限公司、杭州市西湖区建设管理中心咨询,估价对象未欠缴物业费、电费、水费。本次估价结果未考虑上述费用对估价对象市场价值的影响,也未考虑估价对象可能存在的燃气费、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。

9、估价对象为国有划拨土地上的动迁房,转让需补缴土地出让金。根据法院相关规定,拍卖成交后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),故本次估价以完全产权为前提,估价对象交易过程中应缴纳的税费及计算方式如下表所示,具体缴纳金额需根据税务等相关部门核定的为准,提请报告使用方注意。

承受方				
序号	税种	税率及计算方法(个人)		
1	契税	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%
			90 m <sup>2</sup> 以上	1.5%
		家庭第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%
			90 m <sup>2</sup> 以上	2%
		其他	3%	
2	印花税	免征		
出让方				
序号	税种	税率及计算方法(个人)		
1	增值税及其附加	未满五年,转让收入的 5.33%		
		满二年唯一或满五年,免征		
2	个人所得税	未满五年,转让收入 3%或者(转让收入-住房原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金)的 20%		
		满五年唯一免征		



# 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)56882855

3	土地增值税	免征
4	印花税	免征

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。

11、根据杭州市三墩镇人民政府区域建设管理办公室出具的《杭州市集体土地房屋搬迁补偿安置协议书(调产安置)》【编号:集住实(2015)4000120094号】第八条显示,根据安置标准,甲方安置乙方建筑面积40平方米部分,按照建安价均价910元/平方米进行结算;甲方安置乙方建筑面积10平方米部分,按照成本均价1643元/平方米进行资金结算。预付购房款总计人民币(大写):伍万贰仟捌佰叁拾元整(¥:52830),待回迁安置时按实际建造的房屋类型,安置面积及价格标准统一结算,多退少补。另根据杭州市三墩镇人民政府区域建设管理办公室出具的《三墩镇和安居回迁抽签房号单》(编号:50-10号)显示,马红琴于2020年12月26日抽签到房号为和安居10幢2单元402室,建筑面积为55.41平方米。根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX015-011592)显示,估价对象位于杭州市西湖区和安居10幢2单元402室,建筑面积为55.41平方米,故本次估价采用证载建筑面积55.41平方米计算,提请报告使用方注意。





### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托方: 杭州市钱塘区人民法院

单位地址: 杭州市海达南路 555 号

联系人: 王霄雯

联系电话: 0571-89898252

#### (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西湖区和安居 10 幢 2 单元 402 室, 建筑面积 55.41 平方米, 土地使用权面积 11.1 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。



## 2、估价对象权益状况描述

### (1)不动产权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX015-011592)显示,估价对象不动产权属登记信息详见下表 3-1。

表 3-1 不动产权属登记信息一览表

不动产坐落	杭州市西湖区 and 安居 10 幢 2 单元 402 室						
用途	住宅/城镇住宅用地	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	55.41	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	11.1	使用期限	---
限制信息	不动产: 有查封, 无抵押					宗地号	3301060060 07GB00033
不动产状况	权利人	杭州市西湖区建设管理中心					
	权证号 (证明号)	浙 (2020) 杭州市不动产权第 0193792 号					
	权利类型	房屋 (构筑物) 所有权 / 国有建设用地使用权	权利性质		动迁房 / 划拨		
	共有情况	单独所有	登记日期		2020 年 09 月 09 日		
	权利状态	现状					
	附记	1、拆迁安置房 (确权不发证), 仅用于办理安置房产权登记 (政府房源调拨转移登记除外); 2、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。					

根据杭州市三墩镇人民政府区域建设管理办公室出具的《杭州市集体土地房屋搬迁补偿安置协议书 (调产安置)》【编号: 集住实 (2015) 4000120094 号】第八条显示, 根据安置标准, 甲方安置乙方建筑面积 40 平方米部分, 按照建安价均价 910 元/平方米进行结算; 甲方安置乙方建筑面积 10 平方米部分, 按照成本均价 1643 元/平方米进行资金结算。预付购房款总计人民币 (大写): 伍万贰仟捌佰叁拾元整 (¥: 52830), 待回迁安置时按实际建造的房屋类型, 安置面积及价格标准统一结算, 多退少补。

根据杭州市三墩镇人民政府区域建设管理办公室出具的《三墩镇和安居回迁抽签房号单》(编号: 50-10 号) 显示, 马红琴于 2020 年 12 月 26 日抽签到房号为和安居 10 幢 2 单元 402 室, 建筑面积为 55.41 平方米。

## (2)他项权利状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX015-011592)显示,估价对象抵押及查封状况详见表 3-2。

表 3-2 抵押及查封状况一览表

抵押状况	无	
查封状况	查封文号	(2018)浙 0191 执 318 号
	查封期限	2020 年 12 月 31 日起 2023 年 12 月 30 日止
	查封机关	杭州经济技术开发区人民法院

## 3、估价对象实物状况描述

### (1)土地实物状况

估价对象土地使用权面积为 11.1 平方米。估价对象所在宗地东至和安巷,南至河,西至绿化,北至恩云路。所在宗地土地形状呈较规则多边形,对土地利用无不良影响,地势平坦,地质条件较好,其土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯和通气),红线内“六通一平”状态,区域基础设施配套完善。

### (2)建筑物实物状况

根据委托方提供的相关资料及估价人员的实地查勘情况,估价对象建筑结构为钢混结构,建成年份为 2019 年,设计用途为住宅,实际用途为住宅,建筑面积为 55.41 平方米,房屋地上总层数为 6 层,房屋所在层数为第 4 层,所在单元为一梯三户,所在建筑物安装有电梯。估价对象户型为二室一厅一厨一卫一阳台,朝南,外墙防水涂料粉刷,室内未装修,房屋进户为防盗门,铝合金窗。估价对象保养状况良好,地基无不均匀沉降;房屋承重结构构件和围护墙良好;楼面和地面平整度良好;门窗开启灵活;房屋完损等级为完好房。

## 4、估价对象区位状况描述

估价对象杭州市西湖区和安居 10 幢 2 单元 402 室,为一套住宅房地产。和安居附近有德萃公寓、紫璋台、紫郡等住宅小区,周边有塘河公园、



唐老鸭幼儿园、超市等公共配套设施一般。

估价对象所在小区距地铁 4 号线池华街站约 2.5 公里,交通便捷度一般。

## (五) 价值时点

2022 年 09 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 09 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 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);
- (5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

### 3、估价委托人提供的资料

- (1) 《杭州市钱塘区人民法院委托书》【(2018)浙0191执318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》(2022-DJZX015-011592);
- (2) 《杭州市集体土地房屋搬迁补偿安置协议书(调产安置)》【编号:集住实(2015)4000120094号】;
- (3) 《三墩镇和安居回迁抽签房号单》(编号:50-10号)。

### 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

估价人员通过实地查勘,在综合分析所掌握资料的基础上,根据估价对象的特点和估价目的,遵循估价规范和相关法规,结合估价经验,经过反复研究推敲,确定估价的技术路线。由于估价对象用途为住宅,杭州市类似房地产交易市场活跃,该区域类似房地产的交易案例较多,可采用比较法,同时该区域类似房地产租金等数据可调查取得,可采用收益法;因此本次估价采用比较法和收益法,来求取估价对象的房地产价值。

比较法: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。

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

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>—第 i 个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>—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。

收益法:预测估价对象的未来收益,利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中:

V—表示估价对象在价值时点的收益价格,即现值

A<sub>i</sub>—表示未来第 i 年的净收益

R—表示报酬率



n--表示房地产的收益年限

### (十) 估价结果

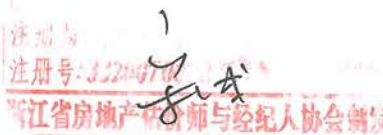

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照评估工作程序,运用比较法和收益法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象在价值时点2022年09月19日的估价结果为:(币种:人民币)

房地产单价:30487元/平方米;

房地产总价:168.93万元;

大写金额:壹佰陆拾捌万玖仟叁佰圆整。

### (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09月26日
罗震	3320160017		2022年09月26日

### (十二) 实地查勘期

2022年09月19日。

### (十三) 估价作业日期

2022年09月16日至2022年09月26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09月26日至2023年09月25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: 《杭州市钱塘区人民法院委托书》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: 《三墩镇和安居回迁抽签房号单》复印件;
- 附件六: 《杭州市集体土地房屋拆迁补偿安置协议书(调产安置)》  
复印件;
- 附件七: 估价机构企业法人营业执照复印件;
- 附件八: 估价机构备案证书复印件。
- 附件九: 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



单元门



电梯间



入户门



室内现状



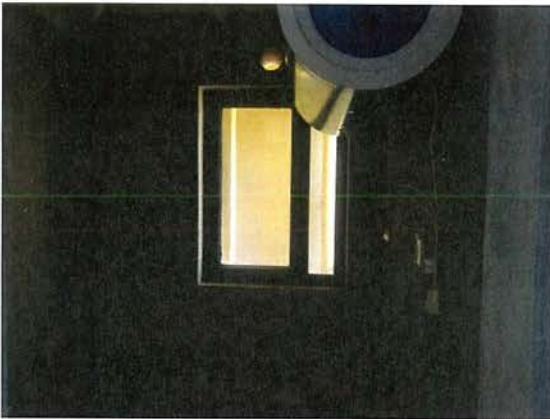
室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



小区内部状况

# 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) 56882855

## 估价对象位置示意图



# 杭州市钱塘区人民法院

## 委托书

(2018)浙0191执318号

浙江博南土地房地产评估规划有限公司：

我院在执行徐建龙与马红琴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：

西湖区和安居10幢2单元402室。



评估联系人：王霄雯 0571-89898252

申请执行人：徐建龙 13335885328

看样联系：孟双喜，系西湖区建设管理中心处工作人员

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，评估报告不超过10M）

# 杭州市不动产登记信息查询记录



扫码评价

编号: 2022-DJZX015-011592

依 杭州市钱塘区人民法院 申请查询坐落于 杭州市西湖区和安居10幢2单元402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	杭州市西湖区和安居10幢2单元402室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积(m <sup>2</sup> )	55.41	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	11.1	使用期限	--
限制信息	不动产:有查封,无抵押					宗地号	330106006007GB00033
不动产状况	权利人	杭州市西湖区建设管理中心					
	权证号(证明号)	浙(2020)杭州市不动产权第0193792号					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质		划拨/动迁房		
	共有情况	单独所有	登记日期	2020年09月09日			
	权利状态	现状					
	附记	1、拆迁安置房(确权不发权证)用于办理安置房产权登记(政府房源调拨转移登记除外)本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。					
抵押状况	无						
查封状况	查封文号	(2018)浙0191执318号					
	查封期限	2020年12月31日起2023年12月30日止					
	查封机关	杭州经济技术开发区人民法院					
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。

# 分层分户图

房屋座落: 和安居10幢

43062019

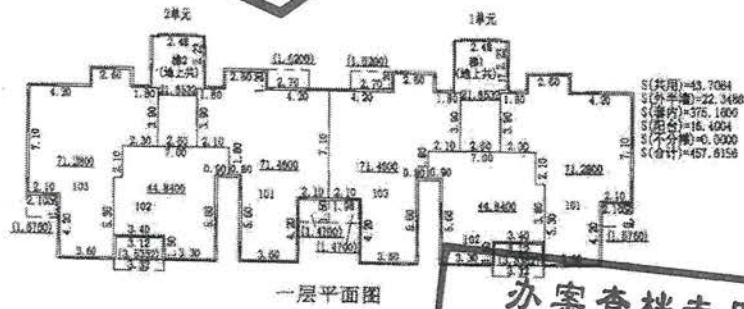
上述材料共 1 页

复自 2020-025103

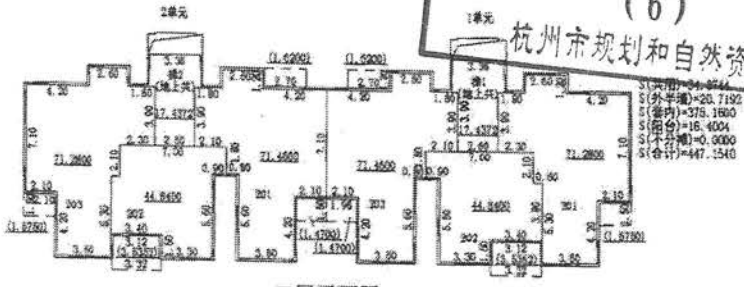
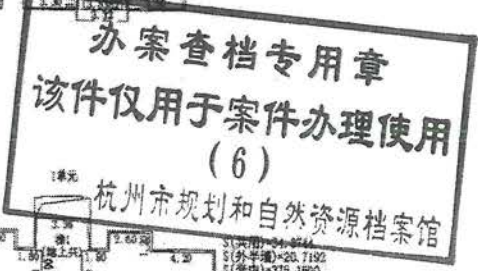
如有出入, 以档案原件为准。

杭州市规划和自然资源档案馆  
材料专用章(6) 2022年9月1日

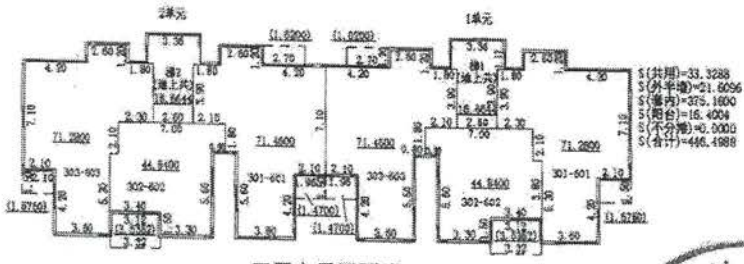
仅供环境查托种位使用



一层平面图



二层平面图



三至六层平面图

杭州市房地产测绘公司



# 和安巷99号（和安居）宗地图

08.87.2-3 09.87.2-A 09.88.0-5

杭州双桥（云谷）单元M0206-04地块（原双桥区块1-17幢及清河村农房非原址拆迁安置房）

西湖区双桥区块C-04地块幼儿园

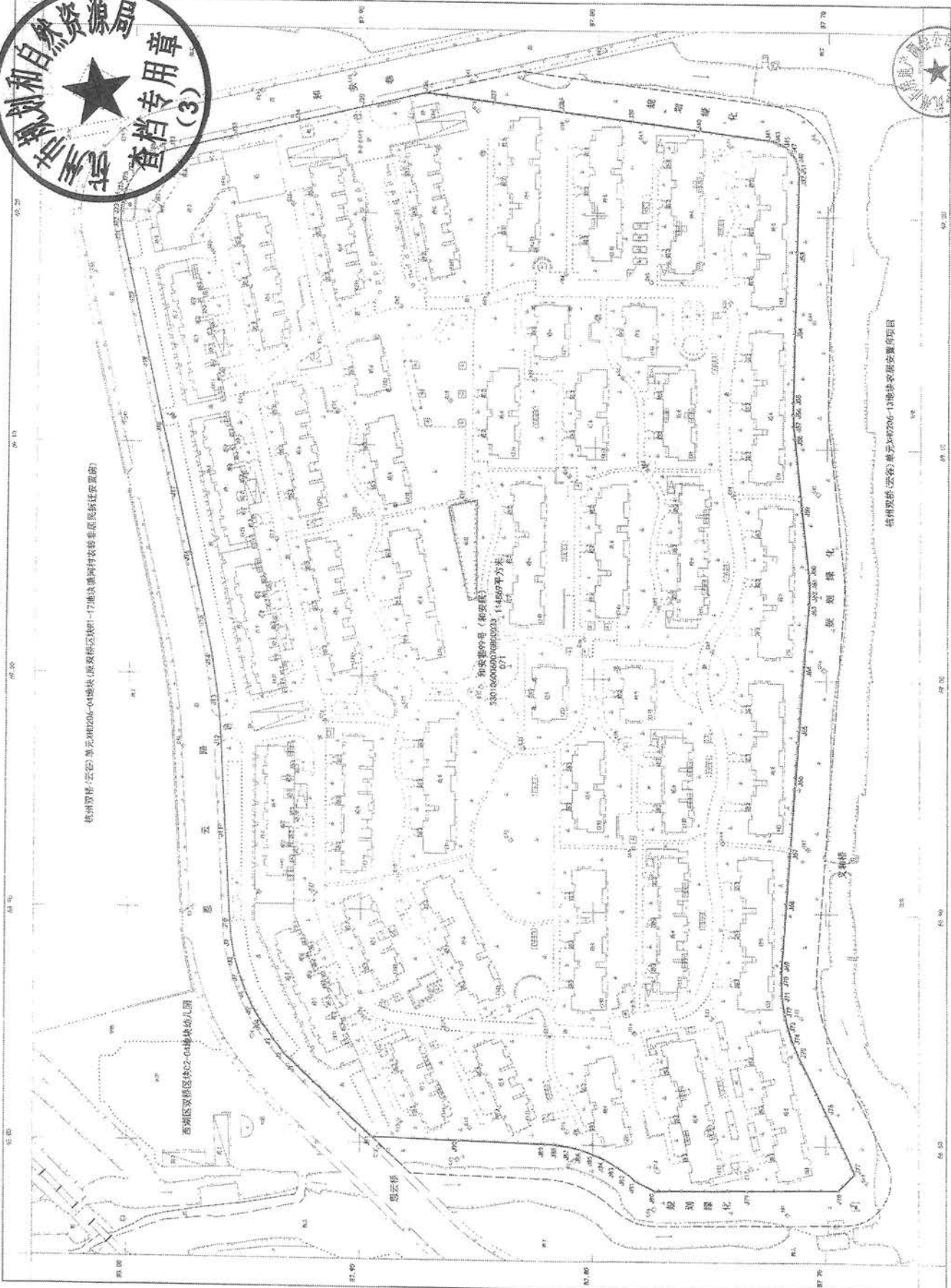
恩云桥

文祥桥

规划绿化

规划绿化

杭州双桥（云谷）单元M0206-04地块宗地图



杭州城市  
1:1000  
2019年11月  
2019年11月

杭州城市

# 三墩镇和安居回迁抽签房号单

安置面积：50平方米

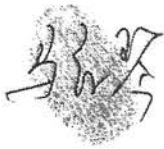
编号：50-10号

户型组合：0-0-0-0-1

房号：1、和安居 10幢2单元402室 55.41 平方米

车位号： 806

户主/抽签人（签字、捺指印）：



公证机关：



温馨提示：此房号单原件为办证重要资料，请妥善保管。



2020年12月26日



编号：集住实（2015）4000120094号

# 杭州市集体土地房屋搬迁补偿

（调产安置）

协

议

书

# 杭州市集体土地房屋搬迁补偿安置协议书

(调产安置)

编号：集住实(2015)4000120094号

甲方：杭州市三墩镇人民政府

乙方：马红琴

身份证号码：330124197911121028

为加快双桥区块 M1-01、M1-02 地块项目建设项目进程，参照杭州市集体土地补偿相关政策、法规，经双方协商，乙方自愿要求搬迁入住农转居(多层)公寓。现双方就房屋调产安置搬迁补偿事项达成如下协议：

一、乙方房屋坐落三墩镇双桥村宋家坝 4-2 号(门牌号)，房屋用途为住宅，总建筑面积为403.12平方米，房屋确认补偿面积为275平方米。

二、乙方房屋和地面附属物按照《杭州市征收集体所有土地房屋拆迁补偿办法》进行评估，被补偿房屋搬迁补偿金额总计人民币(大写)：玖拾壹万玖仟肆佰贰拾肆元整(¥：919424元)。各分项补偿明细详见评估报告。

三、过渡方式及临时过渡费计发：

1、自行过渡。乙方自行过渡，并由甲方按1人发给30个月临时过渡费¥：18000元(每人每月600元)。过渡期自腾空之月起计。

2、超过过渡期限的临时过渡费按照每人每月1200元标准发放。

四、搬家补贴费。甲方按规定向乙方支付搬家补贴费，每户每次1200元，计发2次，合计2400元。

五、奖励费及其它费用：

1、乙方在2016年1月3日前丈量的，甲方向乙方一次性支付丈量评估奖励费¥20000元。如超过规定时间丈量的不予奖励。

2、乙方在2016年1月31日前签约的，甲方向乙方一次性支付按时签约奖励费¥90000元。如超过规定时间签约的不予奖励。

3、乙方在2016年4月15日前腾空交房的，甲方向乙方一次性支付按时腾空交房奖励费¥60000元。如超过规定腾空交房的不予奖励。

4、其它费用（大写）：贰拾壹万贰仟肆佰柒拾捌元整（¥：212478元）。

六、乙方家庭常住户口人数合计为1人，姓名/身份证号码为：

马红琴 / 330124197911121028。

可增加安置人口0人，其中属已婚尚未有子女增加0人，属已领取独生子女证增加0人。可计入安置人口为0人，姓名/身份证号码为：

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

以上各项合计安置人口为1人。

实际安置人口和安置面积以正式安置时审核为准，其中正式安置时间以公告日期为准。

七、根据《杭州市征收集体所有土地房屋补偿条例》、市委办发（2002）80号、杭政办（2005）8号及西湖区有关文

件规定的安置面积标准等规定，乙方可安置面积暂定为50平方米。

八、根据《补偿方案》，甲方向乙方提供塘河农居点范围内安置用房，房源类型暂定为（多层）。

根据安置标准，甲方安置乙方建筑面积40平方米部分，按照建安价均价910元/平方米进行结算；甲方安置乙方建筑面积10平方米部分，按照成本均价1643元/平方米进行资金结算。预付购房款总计人民币（大写）：伍万贰仟捌佰叁拾元整（¥：52830元），待回迁安置时按实际建造的房屋类型，安置面积及价格标准统一结算，多退少补。

九、乙方应在2016年4月15日前搬迁完毕并将腾空房屋交与甲方，甲方将第二至五条载明款项共计人民币¥：1322302元扣除预付购房款后，余额总计人民币（大写）：壹佰贰拾陆万玖仟肆佰柒拾贰元（¥：1269472元）一次性支付乙方；若第二至五条载明款项不足以支付预付购房款，甲方仅支付自行过渡费及搬家费，乙方应在正式安置时付清安置房屋购房款。

注：预付购房款按银行同期2年个人存款利率计算，在回迁安置时一并结算。

本协议生效后被拆迁房屋及其残值归甲方所有，房屋权属权源文件等一并交由甲方办理注销手续。

十、违约责任：

1、乙方应如实提供符合安置政策的安置人口名单及相关资料。若乙方所提供的安置人口已享受过公房分配、房改房、经济适用房、廉租房、货币分房等待遇的，应如实向甲方说明。乙方隐情不报，一经查实，甲方有权终止本协议的相关条款并扣除乙方相应补偿及安置面积。

2、如乙方擅自拆除已经甲方补偿的房屋及附属设施，甲方将按补偿原值相应扣除。

3、\_\_\_\_\_。

十一、本协议在履行过程中发生争议，由双方当事人进行协商解决；协商不成的，向人民法院起诉解决。

十二、本协议未尽事项，由双方约定：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

另行约定部分与本协议具有同等法律效力。

十三、本协议一式陆份，经双方签字盖章后生效。甲乙双方、镇（街）、动迁单位各执壹份，并由甲方报所在地国土资源分局备案。

甲方：(盖章)  
法定代表人：  
委托代理人：



乙方：马红芳  
委托代理人：

2016年1月29日

附件：杭州市集体土地房屋拆迁评估报告书







## 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 56882821 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.



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 56882821 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.



No. 00258626

姓名 / Full name

罗震

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330822198808283918

注册号 / Registration No.

3320160017

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

2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature

