

房地产估价报告

估价报告编号：衢瑞房评字[2024]502号

估价项目名称：柯城区航埠镇凤山路10号厂区（原衢州市振航建设发展有限公司）内房地产残值评估项目

估价委托人：衢州市柯城区生态工业服务中心

房地产估价机构：衢州中瑞华房地产评估有限公司

注册房地产估价师：周保国（注册号：3320080045）

傅衍军（注册号：3320190161）

估价报告出具日期：2024年9月9日

衢州中瑞华房地产评估有限公司

QUZHOU ZHONGRUIHUA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

地址：浙江衢州市三江东路2号利时广场B区6楼 邮编：324000

电话 0570-3066060 传真：3036488 E-mail: 226773@qq.com



致委托方函

衢州市柯城区生态工业服务中心：

受贵方的委托，我们对位于柯城区航埠镇凤山路 10 号厂区（原衢州市振航建设发展有限公司）内的建筑物、构筑物及附属物等残值价值进行了评估。估价目的是为了了解拟处置的房屋建筑物、构筑物及附属物等残值提供价值参考。经估价人员实地勘察和市场调查，根据估价对象的实际特点，综合分析、判断各因素对评估价值的影响，结合估价师经验，确定运用市场法进行评估测算，确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

评估总价：RMB340,900.00 元（百位取整）

大写金额：人民币叁拾肆万零玖佰元整

报告的使用者敬请关注估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全文。

本评估报告自出具之日起一年内有效。



衢州中瑞华房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二四年九月九日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	3
一、委托方及产权人	3
二、房地产估价机构	3
三、估价对象	3
四、估价目的	4
五、价值时点	4
六、价值类型	4
七、估价依据	4
八、估价原则	5
九、估价方法	6
十、估价结果	7
十一、房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业日期	8
十四、估价报告使用期限	8
附件	9

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是房地产估价独立、客观、公正的专分析、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、房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。



4、房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于对评估标的物外观和目前维护管理状况。

6、本报告中所依据的有关证明资料、基础数据等，由委托方提供并对资料的真实性、合法性和完整性负责。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以有关管理部门认定为准。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
周保国	3320080045		2024.9.9
傅衍军	3320190161		2024.9.9

估价假设和限制条件

一、估价报告的假设前提

1、一般假设，房地产估价师对估价所依据估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法、真实、准确和完整且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整进行合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其结构安全的进行合理假定。

2、未定事项假设，估价对象无未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设，估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，无背离事实假设。

4、不相一致假设，对估价对象的用途、权利人、名称、地址等合理假定，价估价对象状况之间无不一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设，估价委托人提供估价所必须的反映估价对象状况的资料及房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得资料的情况下，缺少资料及对相应估价对象状况的进行合理假定。

二、估价报告使用的限制条件

1、估价报告和估价结果的仅限于建筑物、构筑物等拆除时使用；

2、本估价报告提供的估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

房地产估价结果报告

衢瑞房评字[2024]502号

一、委托方及产权人

委托方：衢州市柯城区生态工业服务中心

产权人：衢州市柯城区土地综合服务中心

二、房地产估价机构

1、机构名称：衢州中瑞华房地产评估有限公司

2、法定代表人：周保国

3、单位地址：衢州市三江东路2幢628室

4、资质等级：三级

5、资质证书编号：浙建房估证字[2023]011号

三、估价对象

1、估价对象及范围：

估价对象为位于柯城区航埠镇凤山路10号厂区（原衢州市振航建设发展有限公司）内的房屋建筑物、构筑物及附属物等。位于浙江省衢州市柯城区航埠镇工业园区，东临园区企业，南临浙江禧通玻璃制品有限公司，西临凤山路，北邻衢州市口乐心食品有限公司；评估的具体范围以现场勘察记录为基础，由评估公司与委托方人员进行实地清查确定并列入本次评估的范围之内。估价范围包括厂区内的房屋建筑物、装修附属物、苗木等。

估价对象涉及8幢建筑物，建筑面积共计约5343.53平方米（其中：钢混结构建筑面积约4245.30平方米，简钢结构建筑面积约1039.03平方米，混合

结构建筑面积约 55.52 平方米，砖木结构建筑面积约 3.68 平方米）。

四、估价目的

为了解拟处置的房屋建筑物残值提供价值参考。

五、价值时点

价值时点确定为 2024 年 9 月 6 日，价值时点为实地查勘之日。

六、价值类型

本次评估的价值类型属于残余价值。残余价值是指房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下，拆除后可变现净值估计数额。

七、估价依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则；
- 4、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；

（二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《浙江省房地产估价技术指引》

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、房地产估价委托合同；

- 2、委托方提供的有关产权权属资料；
- 3、委托方提供的其他有关资料。

（四）其他依据

- 1、注册房地产估价师实地勘察和市场调查的资料；
- 2、估价机构掌握的其他有关信息资料。

八、估价原则

房地产估价项目遵守独立、客观、公正的基本原则，严格执行房地产估价规范和标准。遵循房地产估价合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则和谨慎原则等技术性原则。

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

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间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，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、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格或价值的原则。

5、替代原则

要求估价结果与估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作

判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面的原则。

6、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失。

九、估价方法

1、技术线路

注册房地产估价师通过选取合适的一种或多种评估方法进行评估，对选择二种以上评估方法取得的评估值选择合理的权重最终确定评估结果。

2、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的

因素而是未来的因素。

假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取市场法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

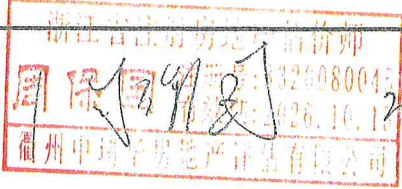

至价值时点，估价对象目前已被收购停产，未来无收益，所以不适宜采用收益法进行评估。而成本法的基本思路是重建或重置被评估房地产，由于本次评估为估价对象残余价值，估价对象不能继续使用，故不宜采用成本法进行评估。估价对象拆除后的废旧钢材等残余资产，可以通过市场询价确定其价值，故本次评估采用市场比较法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，

经评估测算，估价对象在价值时点的市场价值为人民币叁拾肆万零玖佰元整 (RMB:340,900.00 元) (百位取整)。

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
周保国	3320080045		2024.9.9
傅衍军	3320190161		2024.9.9

十二、实地查勘期

2024年9月6日

十三、估价作业日期

2024年9月6日至2024年9月9日

十四、估价报告使用期限

自本估价报告出具之日起一年内有效



附件

- 1、评估明细表
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象状况图
- 4、估价机构营业执照、资质证书复印件

建筑物残值评估明细表

序号	名称	建筑面积 (m²)	结构	净残值单价 (元/m²)	净残值 (元)	备注
1	1幢	1894.09	钢混	12	23,600.00	
2	2幢	2351.21	钢混	105.05	247,000.00	
3	配电房	20.64	筒钢	0.00	0.00	
4	门卫	34.88	筒钢	-2.87	-100.00	
5	厕所	3.68	筒钢	-27.17	-100.00	
6	无证厂房1	696.51	混合	80.26	55,900.00	
7	无证厂房2	292.43	混合	12.31	3,600.00	
8	装修附属物				11,000.00	含钢棚、变压器等
9	苗木				0.00	
	合计	5293.44	/	/	340,900.00	

产权单位: 衢州市柯城区土地综合服务中心

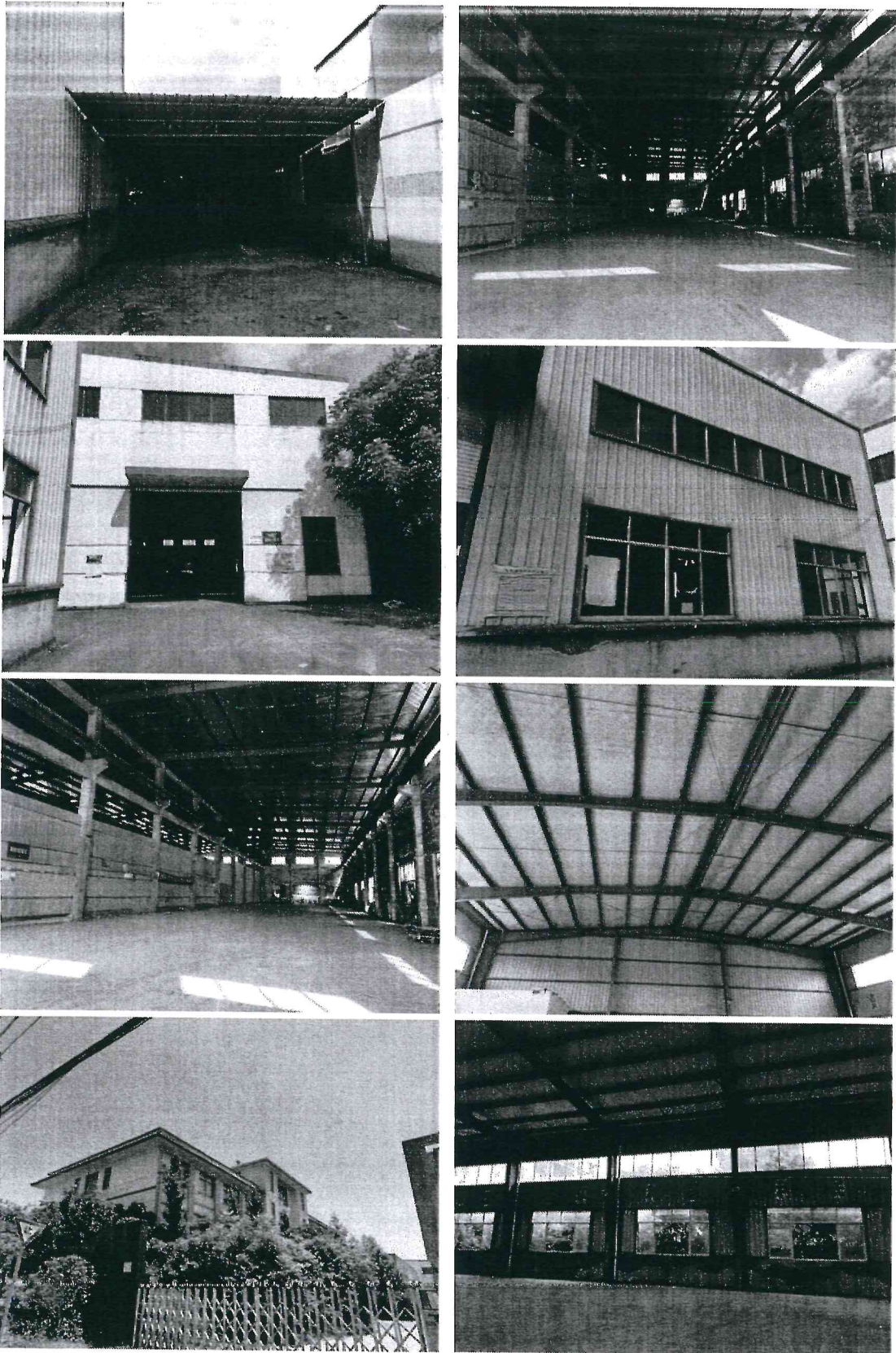
价值时点: 2024年9月6日

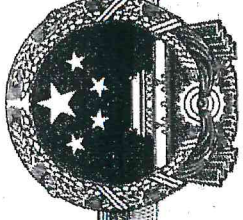
单位金额: 人民币元

估价对象位置图



估价对象状况图





营业执照

(副本)

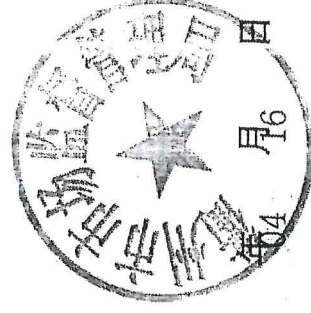
统一社会信用代码

91330800679570375J (1/1)



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	衢州中瑞华房地产评估有限公司	注册资本	壹佰柒拾陆万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2008年08月29日
法定代表人	周保国	营业期限	2008年08月29日至2028年08月28日
经营范围	房地产价格评估(凭资质证书经营)、房地产咨询服务。(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)		
住所	衢州市三江东路2幢628室		



登记机关

2020

房地产估价机构备案证书

机构名称：衢州中瑞华房地产评估有限公司

法定代表人：周保国
(执行合伙人)或负责人

住所：衢州市三江东路2幢628室

联系电话：13905708980

统一社会信用代码：91330800679570375J

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2010-11-10

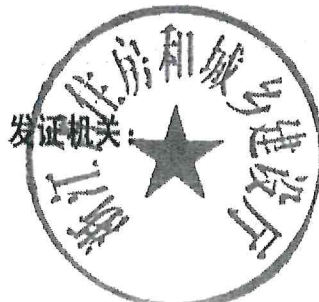
备案等级：三级

证书编号：浙建房估证字[2023]011号

有效期限：2024年05月16日至2027年05月15日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二四年五月十六日