



房地产估价报告

估价项目名称: 位于杭州市萧山区经济技术开发区建设一路
58号的工业房地产收储价值评估

估价委托人: 萧山经济技术开发区退二进三工作办公室

估价机构: 杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师:

虞银芳 (中国注册房地产估价师, 注册号 3319980075)

沈利军 (中国注册房地产估价师, 注册号 3320170088)

估价报告出具日期: 二〇一九年二月十三日

估价报告编号: 杭汇鑫(2019)(估)字第A006号

致估价委托人函



萧山经济技术开发区退二进三工作办公室：

受贵单位的委托，我对杭州传化精细化工有限公司拥有的位于杭州市萧山区经济技术开发区建设一路58号的工业房地产进行了市场价值估价。估价目的为贵单位房地产收储提供市场价值参考依据。价值时点为二〇一八年八月二十五日。

依据房地产估价的法律法规政策和规范，根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，经实地勘查，采用成本法估价，通过对掌握的资料和影响估价对象价值因素进行认真地分析，经过测算并结合估价人员的估价经验，确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象[本次估价范围为房屋建筑物总建筑面积53333.44平方米（其中已领取房屋所有权证的建筑面积为48890.77平方米、尚未领取不动产权证的建筑面积为4442.67平方米），附属设施共计234项，房屋装修共计632项，土地使用权总面积为105194.00平方米]于价值时点的市场价值为人民币23660.59万元[其中房屋建筑物价值为6310.09万元；附属设施价值为1184.29万元（其中绿化苗木价值为137.08万元），房屋装修价值为1231.51万元，土地价值为14934.70万元]。室内外机器等配套设施设备评估价值为6949.83万元，补偿价值为5469.23万元（其中可搬迁机器等配套设施设备的评估价值为1645.11万元，搬迁费用评估价值为164.51万元；不可搬迁机器等配套设施设备的评估价值为5304.72万元）。评估总价值为人民币30610.42万元（大写人民币：叁亿零陆佰壹拾万零肆仟贰佰元整），补偿总价值为人民币29129.82万元（大写人民币：贰亿玖仟壹佰贰拾玖万捌仟贰佰元整），详见下页价格汇总表。

本估价报告使用期限一年（自二〇一九年二月十三日至二〇二〇年二月十二日）。

杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

法定代表人 虞银芳

二〇一九年二月十三日

虞银芳

杭州传化精细化工有限公司价格汇总表						
序号	各类项目名称	面积(平方米)	评估价值(万元)	补偿价值(万元)	备注	
1. 房地产	房屋(有证)	48890.77	5960.68	5960.68	/	
	房屋(无证)	4442.67	349.41	349.41	/	
	房屋小计	53333.44	6310.09	6310.09	/	
	装修价值	/	1231.51	1231.51	/	
	室外附属物	/	1184.29	1184.29	其中苗木评估价值137.08万元	
土地	出让土地1	60267(约合90.4005亩)	8582.02	8582.02	土地均价	1424 元/平方米,约合94.93万元/亩
	出让土地2	44927(约合67.3905亩)	6352.68	6352.68	土地均价	1414 元/平方米,约合94.27万元/亩
	小计	105194(约合157.791亩)	14934.70	14934.70	/	/
	房屋、装修、附属物、土地合计		23660.59	23660.59	/	/
2. 设备	可搬迁设备	/	1645.11	164.51	依据杭州市萧山区人民政府办公室文件萧政办发[2009]93号文件执行:可搬迁设备搬迁费率按照评估价值的10%计。	
	不可搬迁设备	/	5304.72	5304.72	不可搬迁的按重置价格结合成新率进行补偿。	
	设备合计	/	6949.83	5469.23	/	
3. 总计	房地产+设备总计价值		30610.42	29129.82		
4. 备注	1、根据开发区管委会土地收储的工作流程,在签订收储协议后,除可搬迁设备外,其余评估项目全部归开发区管委会所有,由管委会招标实施房屋建筑物,附属设施和不可搬迁设备的拆平工作。2、本价格表中不包括根据区政府(09)93号文件规定的如停产停业损失费,货币安置奖励等由政府计算的费用。3、苗木价值为市场价值(不是迁移及损失价值);不可搬迁设备和房屋建筑物、附属物的评估价值中未扣除回收残值。					

目 录

一、估价师声明-----	(5)
二、估价假设和限制条件-----	(6)
三、估价结果报告-----	(8)
(一) 估价委托人-----	(8)
(二) 估价机构-----	(8)
(三) 估价目的-----	(8)
(四) 估价对象-----	(8)
(五) 价值时点-----	(16)
(六) 价值类型-----	(16)
(七) 估价原则-----	(16)
(八) 估价依据-----	(17)
(九) 估价方法-----	(18)
(十) 估价结果-----	(19)
(十一) 注册房地产估价师-----	(20)
(十二) 估价作业日期-----	(20)
(十三) 估价报告使用期限-----	(20)
四、估价技术报告(仅供本公司存档)-----	(21)
(一) 实物状况描述与分析-----	(21)
(二) 权益状况描述与分析-----	(25)
(三) 区位状况描述与分析-----	(26)
(四) 市场背景描述与分析-----	(29)
(五) 最高最佳利用分析-----	(39)
(六) 估价方法适用性分析-----	(40)
(七) 估价测算过程-----	(43)
(八) 估价结果确定-----	(47)
五、附件:	
房屋建筑物价值清单、附属设施价值清单、房屋装修价值清单、估价对象机器设备评估报告、房屋所有权证复印件、国有土地使用证复印件、估价对象房屋建筑平面图、估价对象照片、估价对象区位图、估价机构营业执照复印件、房地产估价师注册证书复印件、房地产估价机构资质证书复印件	

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、意见和结论是我们独立、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、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司已派估价人员于2018年8月25日对本估价报告中的估价对象进行现场实地查勘。

6、根据估价委托人的要求，本次估价中的机器设备及配套设施设备由本估价机构委托杭州信丰资产评估事务所进行评估，最后将估价报告并入本估价报告中，故杭州信丰资产评估事务所对本次估价报告提供了重要专业帮助。

7、中国注册房地产估价师:

虞银芳 中国注册房地产估价师 注册号: 3319980075

沈利军 中国注册房地产估价师 注册号: 3320170088

估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

1、估价对象在价值时点存在着一个公开、自愿、平等的交易市场；在该市场上的交易双方均掌握必要的市场信息，并具有必要的专业知识；交易双方有充裕的时间进行交易。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律法规的规定，特别是杭州市萧山区人民政府关于土地收储的政策规定。

3、本估价报告中的估价对象权利状况真实合法，在未来合法使用年限中能正常持续使用。

4、估价对象具有完整的物质实体状况和权益状况，合法取得国有土地使用权和房屋所有权，并已领取房屋所有权证和国有土地使用证。

5、在本次估价中，至估价时点，估价对象部分房屋建筑物尚未领取不动产权证。本次估价是以产权方（估价对象房屋建筑物，国有土地使用权，室内外装饰装修，附属物及室内外机器等相关配套设施设备）拥有合法产权，符合收储政策规定为前提的，若离开此前提，本估价结果应作相应修改乃至重新评估。

6、本估价报告中的估价对象在价值时点状况与完成实地勘查之日状况一致。

二、估价应用的限制条件

1、估价委托人对提供的所有情况和资料的真实性、完整性和合法性负责。本估价报告中所有估价对象的建筑物和土地情况，均采用估价委托人提供的房屋所有权证、国有土地使用证等资料，并已与原件进行核实，本估价报告中估价对象尚未领取不动产权证的房屋建筑物、地上附属物、装修等数量根据委托人的要求由本公司现场勘丈所得，并已经产权方确认，最终情况应以发证机关记载的档案情况为准。

2、本估价机构仅对估价对象进行一般性的勘查，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，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应的专业机构对其房屋质量、环境污染等安全

隐患有重大问题的鉴定、检测，我们不承担对估价对象建筑结构质量、环境污染等进行调查的责任。估价对象在未来使用年限中应该足以维持正常的使用寿命。

3、本估价报告中的估价结果是估价对象在价值时点的特定政策范围内的市场价值。特别是针对杭州市萧山区人民政府关于企业退二进三土地收储的相关政策。

4、本估价报告中的估价结果只为估价委托人房地产收储提供市场价值参考，不得用作其他任何用途，如改变估价目的和使用条件，估价结果应作必要的修正乃至重新评估。

5、至价值时点，房产证号为杭房权证萧字第 00009587 号、建筑面积为 20363.78 平方米房屋部分已改建，部分已拆除，现分为房 1、房 4、房 7、房 8 四幢建筑物，故房 1、房 4、房 7、房 8 四幢建筑物的房产证号仍为杭房权证萧字第 00009587 号，原记载面积为 20363.78 平方米，实地测量面积为 15596.54 平方米，按实地测量面积评估其房屋价值。

6、本估价报告中采用的专业术语的解释和定义适用《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 相关规定。

7、未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向估价委托人、估价目的有关方和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分~~内容~~，亦不得应用于任何公开的文件、通告或其它书面报告中。

8、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的任何后果，本估价机构不承担责任。

9、本估价报告使用期限一年（自二〇一九年二月十三日至二〇二〇年二月十二日），请报告使用人在报告使用期限内使用，否则，本估价结果~~无效~~。随着时间的推移和房地产市场的变动，国家法律政策的调整等，估价~~结果~~应作相应调整。

10、本估价报告由杭州汇鑫房地产土地评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：萧山经济技术开发区退二进三工作办公室

二、估价机构

名称：杭州汇鑫房地产土地评估有限公司

房地产估价机构资质等级：国家壹级

资质证书编号：浙建房估证字（2002）060号

土地估价机构执业范围：全国范围内从事土地评估业务

资格证书注册号：A201433019

法定代表人：虞银芳

地址：杭州市萧山区北干街道金惠路398号

三、估价目的：为估价委托人房地产收储提供市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

本次估价对象是指位于杭州市萧山区经济技术开发区建设一路58号，杭州传化精细化工有限公司所拥有的国有土地使用权（105194.00平方米）、房屋建筑物（共37幢）及其附属设施（234项，含绿化苗木）、装饰装修（632项）、机器设备。本次估价范围为房屋建筑物（共37幢）建筑面积总计53333.44平方米（其中已领取房屋所有权证的建筑面积为48890.77平方米、尚未领取不动产权证的建筑面积为4442.67平方米），附属设施共计234项（详见附表），房屋装修共计632项（详见附表），国有土地使用权面积105194.00平方米，室内外机器等配套设施设备（详见附资产报告）。不包括室内动产、债权债务、其他特许经营权等。

（二）房屋实体状况

根据估价委托人提供的资料和估价人员现场实勘状况：

估价对象宗地上共有房屋建筑物37幢，本次收储评估范围为其中的37幢，房屋建筑物面积为53333.44平方米（其中已领取房屋所有权证的

建筑面积为 48890.77 平方米、尚未领取房屋所有权证的建筑面积为 4442.67 平方米)，以下按房屋平面示意图记载的编号描述)。

编号	结构	房屋所有权证号	总层数	确权面积 (M ²)	实测面积 (M ²)	实体状况	备注
1	钢混	杭房权证萧字第 00009587 号	二	6929.42	6929.42	刚性平屋面，砖墙维护，水泥地面，钢窗，局部铝窗，木门，卷闸门，内外中级抹灰，有水、电，平均层高 5.0 米。建于 1997 年。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	设计用途为工业厂房，现作为车间使用，维修使用状况较好
2	钢	/	一	/	387.00	彩钢夹芯板屋面，彩钢夹芯板维护，工字钢架，水泥地面，铝窗，木门，有水、电，层高 4.0 米，现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为车间使用，维修使用状况较好
3	钢	/	一	/	448.91	彩钢板屋面，工字钢柱、桁，三面彩钢板维护、下有一米砖墙，借一墙，水泥地面，铝窗，卷闸门，有电，层高 3.4 米，现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为车间使用，维修使用状况较好
4	钢混	杭房权证萧字第 00009587 号	一	2267.58	2267.58	刚性平屋面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，铝窗，卷闸门，有水、电，平均层高 10.0 米。建于 1997 年。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	设计用途为工业厂房，现作为车间使用，维修使用状况较好
5	其它	/	一	/	30.00	彩钢板屋面，砖墙二面，借二墙，方管架，钢窗，无门，内外一般抹灰，水泥地面，有电，层高 3.7 米，现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用，维修使用状况较好
6	其它	/	一	/	4.14	彩钢板屋面，夹芯板维护，铝窗，无门，水泥地面，有电，层高 2.0 米，现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用，维修使用状况较好
7	钢混	杭房权证萧字第 00009587 号	一	1587.60	1587.60	刚性平屋面，砖墙维护，内外中级抹灰，水泥地面，铝窗，卷闸门，有水、电，平均层高 10.0 米。建于 1997 年。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	设计用途为工业附房，现作为办公楼使用，维修使用状况较好
8	钢混	杭房权证萧字第 00009587 号	一	4811.94	4811.94	刚性平屋面，砖墙维护，内外中级抹灰，水泥地面，铝窗，卷闸门，有水、电，平均层高 10.0 米。建于 1997 年。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	设计用途为工业附房，现作为办公楼使用，维修使用状况较好
9	混合	/	一	/	48.76	现浇平屋面，砖墙四面，内外中级抹灰，水泥地面，铝窗，木门，有电，层高 3.5 米，现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用，维修使用状况较好

10	钢	杭房权证萧字第00039804号	—	1975.00	1996.73	彩钢板屋面,彩钢板维护,下1.2米高砖墙,工字钢柱、桁,水泥地面,钢窗,铁门,有电,层高6.3米。建于2005年。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	设计用途为工业厂房,现作为车间使用,维修使用状况较好
11	钢混	杭房权证萧字第00009589号	—	20347.96	20907.07	刚性平屋面,砖墙维护,内外中级抹灰,水泥地面,钢窗,卷闸门,有水、电,层高10.65米。建于1999年。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	设计用途为工业厂房,现作为车间使用,维修使用状况较好
12	其它	/	—	/	45.51	彩钢夹芯板屋面,夹芯板围护,水泥地面,铝窗,夹芯板门,有电,平均层高3.45米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
13	混合	/	—	/	106.02	现浇平屋面,砖墙维护,内外中级抹灰,水泥地面,无窗,铁门,有电,层高3.45米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
14	钢	/	—	/	59.83	夹芯板屋面,夹芯板维护,水泥地面,钢窗,铁门,有电,层高4.6米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
15	其它	/	—	/	23.81	彩钢板屋面,砖墙四面,内外一般抹灰,水泥地面,钢窗,夹芯板门,有电,层高3.45米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
16	钢	杭房权证萧字第00039804号	—	3115.16	3523.47	夹芯板屋面,下面1.1米高砖墙、上面彩钢板维护,水泥地面,铝窗,卷闸门,有水、电,层高6.2米。建于2005年。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	设计用途为工业厂房,现作为车间使用,维修使用状况较好
17	混合	/	—	/	145.2	现浇平屋面,砖墙维护,内外中级抹灰,水泥地面,无窗,铁门,有电,层高3.45米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
18	其他	/	—	/	58.52	彩钢板屋面,砖墙三面,借一墙,水泥地,无门窗,有电,层高4.0米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
19	其他	/	—	/	7.8	彩钢板屋面,夹芯板维护,水泥地面,塑钢窗,夹芯板门,有电,层高2.35米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
20	其他	/	—	/	33.00	彩钢夹芯板屋面,夹芯板维护,水泥地面,无窗,夹芯板门,有电,层高3.3米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
21	其他	/	—	/	161.79	夹芯板屋面,砖墙维护,水泥地面,内外一般抹灰,铝窗,木门,有电,层高3.35米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
22	混合	/	—	/	78.12	预制板平屋面,砖墙维护,水泥地面,内外中级抹灰,塑钢门、窗,有电,层高4.55米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好
23	混合	/	二	/	107.4	预制板平屋面,预制板楼面,砖墙维护,水泥地面,内外中级抹灰,钢窗,木门,室外梯,有电,平均层高3.03米,现自用。(装饰装修详见附件房屋装修价格评估表)	现作为附房使用,维修使用状况较好

24	钢混	杭房权证萧字第00039804号	一	468.16	468.16	现浇平屋面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，铝窗，木门，有电，层高6.0米。建于2005年。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	设计用途为工业厂房，现作为车间使用，维修使用状况较好
25	混合	/	一	/	204.94	预制板平屋面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，无窗，铁门，有电，层高4.35米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
26	混合	/	一	/	7.80	预制板平屋面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，铝窗，铝门，有电，层高3.2米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
27	其他	/	一	/	91.63	彩钢板屋面，彩钢板维护，水泥地面，铝窗，夹芯板门，有电，层高3.25米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
28	混合	/	二	/	73.15	预制板平屋面，预制板楼面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，无窗，铁门，有电，平均层高3.0米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
29	混合	/	一	/	346.68	现浇平屋面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，铝窗，铝门，有电，层高4.35米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
30	混合	/	一	/	12.21	预制板平屋面，砖墙三面，借一墙，水泥地面，内外一般抹灰，无门窗，层高2.7米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
31	混合	/	一	/	41.62	预制板平屋面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，铝窗，铁门，有电，层高3.3米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
32	其他	/	一	/	407.16	彩钢夹芯板屋面，砖墙维护，水泥地面，内外一般抹灰，铝窗，铁门，有水、电，层高3.05米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
33	混合	/	二	/	142.14	预制板平屋面，预制板楼面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，现浇梯，铝窗，木门，有水、电，平均层高3.95米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
34	其他	/	一	/	112.77	彩钢夹芯板平屋面，三面夹芯板维护，借一墙，水泥地面，铝窗，防盗门，有电，层高3.4米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
35	其他	/	一	/	9.8	阳光板屋面，三面砖墙，借一墙，水泥地面，内外一般抹灰，铝窗，铝门，有水、电，层高3.2米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
36	钢混	杭房权证萧字第00009589号	六	7387.95	7643.24	刚性平屋面，砖墙维护，现浇楼地面，水泥地面，内外中级抹灰，铝窗，木门，有水、电，现浇梯三道，平均层高3.7米，建于1998年。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	设计用途为宿舍，现作为车间使用，维修使用状况较好

37	混合	/	-	/	2.52	预制板平屋面，砖墙维护，水泥地面，内外中级抹灰，木窗，铁门，有电，层高 2.8 米，现自用。（装饰装修详见附件房屋装修价格评估表）	现作为附房使用，维修使用状况较好
----	----	---	---	---	------	---	------------------

本次评估的房 1、房 4、房 7、房 8 四幢房屋原为一体，现已改建及部分拆除，分为四幢房屋，原房屋所有权证记载面积为 20363.78 平方米，实地测量面积合计为 15596.54 平方米。

（三）土地状况

本次估价范围内估价对象土地使用权共两宗，土地使用权总面积为 105194.00 平方米，土地使用权人已领取国有土地使用证，根据国有土地使用证记载内容和估价人员现场勘查状况：

宗地一土地使用者为杭州传化精细化工有限公司，持有杭萧开国用（2006）第转 3 号国有土地使用证，位于萧山经济技术开发区建设一路 58 号，地类（用途）为工业，使用权类型为转让，终止日期 2048 年 12 月 29 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 30.34 年，使用权面积为 60267.00 平方米。

宗地二土地使用者为杭州传化精细化工有限公司，持有杭萧开国用（2006）第转 2 号国有土地使用证，位于萧山经济技术开发区建设一路 58 号，地类（用途）为工业，使用权类型为转让，终止日期 2043 年 7 月 13 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 24.91 年，使用权面积为 44927.00 平方米。

估价对象两块宗地相邻，宗地东临宁税路，南至建设一路，西至宁东路，北至建设二路。宗地形状较规则，周边环境较好，场地内部已完成开发，达到五通一平，宗地条件一般，工程地质条件一般，交通便利，已建立起围护，地面上已部分硬化，并已进行绿化，无明确的规划限制。

（四）附属设施状况

附属设施包括卷闸门、围墙等 234 项（含绿化苗木），详见附表。

（五）房屋装修状况

房屋装修包括乳胶漆、普通面砖等 632 项，详见附表。

（六）室内外机器等配套设施设备

根据杭州信丰资产评估事务所出具的配套设施设备价值评估报告：室内外机器等配套设施设备包括变频器、循环泵等。

（七）房地产权利状况

①土地权益状况：估价对象宗地的土地所有权属国家所有，根据杭萧开国用（2006）第转3号、杭萧开国用（2006）第转2号国有土地使用证记载：现土地使用者为杭州传化精细化工有限公司，用途为工业，土地出让年限为50年，至价值时点，尚剩余土地使用年限分别为30.34年、24.91年，没有设立他项权利，无土地使用管制及其他特殊情况。

②建筑物权益状况：根据估价人员实地勘查：估价对象房屋所有权人为杭州传化精细化工有限公司，至价值时点，估价对象有9幢房屋已经领取房屋所有权证，持有杭房权证萧字第00039804号、杭房权证萧字第00009589号、杭房权证萧字第00009587号，另有28幢房屋尚未领取不动产权证，估价对象现按规划用途使用，没有他项权利，无法定优先受偿权利，无其他特殊情况。

③估价对象权益状况分析：根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》的相关规定，估价对象的现实用途、评估设定用途均按规划用途设置，估价对象使用是按法定用途使用。

（八）估价对象的区位状况

1、位置状况

①区域位置：杭州是浙江省省会，全省政治、经济、科教和文化中心，是全国重点风景旅游城市 and 历史文化名城，副省级城市。是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。杭州市区中心地理坐标为北纬 $30^{\circ} 16'$ 、东经 $120^{\circ} 12'$ 。杭州市辖上城、下城、江干、拱墅、西湖、高新（滨江）、萧山、富阳、余杭、临安10个区，建德1个县级市，桐庐、淳安2个县。全市总面积 16596KM^2 ，其中市区面积 3068KM^2 。

杭州市萧山区位于浙江省北部、钱塘江南岸，为杭州属区，是杭州的南大门，与西湖区、江干区和海宁市隔江相望，地理座标为东经 $120^{\circ} 04'$

22" - 120° 43' 46" 北纬 29° 50' 54" -30° 23' 47" ，全境东西宽约 57.20 公里，南北长约 59.4 公里，四周边界：东邻绍兴县，南接诸暨市，西连富阳市、西北界滨江区，北濒钱塘江。

②坐落：估价对象坐落于杭州市萧山经济技术开发区，以估价对象所在区域为中心，东临宁税路，南至建设一路，西至宁东路，北至建设二路。

③方位：估价对象位于建设一路的北面，宁东路的东面。

④距离：估价对象位于萧山区萧山经济技术开发区，距火车站约 20 分钟车程，距机场约在 30 分钟车程。

⑤朝向：工业厂房对朝向无特殊要求。

⑥楼层：房 2、房 3、杭房权证萧字第 00009587 号（房 4）、房 5、房 6、杭房权证萧字第 00009587 号（房 7）、杭房权证萧字第 00009587 号（房 8）、房 9、杭房权证萧字第 00039804 号（房 10）、杭房权证萧字第 00009589 号（房 11）、房 12、房 13、房 14、房 15、杭房权证萧字第 00039804 号（房 16）、房 17、房 18、房 19、房 20、房 21、房 22、杭房权证萧字第 00039804 号（房 24）、房 25、房 26、房 27、房 29、房 30、房 31、房 32、房 34、房 35、房 37 房屋总层数为 1 层，所在层数为 1 层；杭房权证萧字第 00009587 号（房 1）、房 23、房 28、房 33 房屋总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层；杭房权证萧字第 00009589 号（房 36）房屋总层数为 6 层，所在层数为 1-6 层。

2、交通状况

①区域交通：浙赣铁路、萧甬铁路、沪杭甬高速公路，杭金衢高速公路穿越境内，浙东运河和钱塘江、富春江、浦阳江也在境内汇流，钱江一桥、二桥、三桥、五桥、六桥、八桥、九桥和十桥飞架钱塘江南北，地铁一号线、二号线开通运营，我国东部地区大型现代化航空港—杭州萧山机场位于杭州境内。

②道路状况：附近城区的主、次干道主要有宁东路、建设一路、建设二路等，道路路面状况良好，交通流量大。宁东路、建设一路、建设二路为萧山区东西、南北交通生活型混合主干道，车流量大，正常上下班时间

会有一定程度的拥堵。

③出入可利用的公共交通工具：估价对象 500 米范围内有多条公交线路站点。

④交通管制：目前周边道路均为双向通行道路、无交通调整管制，通惠北路限制行车速度一般为 60 公里/小时。

⑤停车方便程度：估价对象区域内有多个地上停车位，道路两边设有停车位。

3、环境状况

①整体环境：萧山区下辖 12 个建制镇，14 个街道办事处，全区面积 1420.22 平方公里，2016 年底户籍总人口 126.33 万人，总人口中非农人 78.78 万人；全区另有登记在册的流动人口 108.63 万人。

萧山区属北亚热带季风气候区南缘，总的气候特征为冬夏长、春秋短，四季分明；光照充足，雨量充沛，温暖湿润；冷空气易进难出，灾害性天气较多；光、温、水的区域差异明显。年平均气温 16.1℃，年平均地面温度 18.3℃。年平均降水量 1402.50 毫米，常年无霜期 248 天。灾害性天气主要是寒潮、低温、暴雨、台风、冰雹和飏等。

②自然环境：估价对象区域有北塘河、北塘公园等。环境优美、整洁，除汽车噪音外无其它污染，环境质量较优。

③人文环境：估价对象所在萧山区萧山经济技术开发区，周边工业企业众多，基础配套设施比较健全，是人们追求的居住地，区域治安环境较好，总体人文环境好。

④周边景观：周边有北塘河、北塘公园等。所在区域市政公建配套设施齐全，总体景观较好。

4、外部配套设施

①基础设施：该区域属萧山区萧山经济技术开发区，各类基础设施完善程度高，土地具备“五通一平”条件。“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯，“一平”指红线内场地平整。

道路：区域内道路网密集，周边均为城市主、次干道。

电力：由杭州电网供电，运行稳定。

供水：供水纳入市区水厂供水范围。

排水：污水纳入城市污水管网，雨水纳入集中管网向外排放。

通讯：区域程控电话和移动通信提供优质服务。

②公共服务设施：该区域属萧山区萧山经济技术开发区，各类公共服务设施较完善。

周边银行：中国建设银行、中国农业银行等。

周边购物中心：开发区小商品综合市场等。

学校：周边有银河实验小学、萧山五中等。

五、价值时点：根据估价委托人的委托要求确定本次价值时点为二〇一八年八月二十五日

六、价值类型：本次估价所要确定的价值是估价对象在价值时点的特定政策下的市场价值。

七、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。

（一）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。“独立”要求房地产估价机构和房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”要求房地产估价机构和房地产估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求房地产估价机构和房地产估价师在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则：房地产估价应以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。最高最佳利用是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。

八、估价依据：

1、现行法律法规规章规定政策

① 《中华人民共和国物权法》

② 《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；《中华人民共和国城乡规划法》

③ 《中华人民共和国房产税暂行条例》；《中华人民共和国契税暂行条例》；《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》

④ 《房屋登记办法》

⑤ 《浙江省建筑工程预算定额（2010版）及其配套定额》；杭州市萧山区人民政府文件萧政发[2011]98号文《杭州市萧山区人民政府关于调整国有建设用地级差地租标准的通知》；杭州市萧山区人民政府文件萧政发[2014]24号《杭州市萧山区人民政府关于调整征地补偿标准的通知》；杭州市萧山区人民政府办公室文件萧政办发[2015]156号《关于公布萧山区基准地价项目成果的通知》；杭州市萧山区财政局文件萧财农函[2008]28号文《关于调整耕地占用税保证金征收额的函》；《杭州市人民政府公文处理简复单》（府办简复第B20082408号）；杭州市萧山区人民政府办公室关于印发《杭州市萧山区城市市政基础设施配套征收管理办法》的通知。

⑥ 《杭州市萧山区人民政府关于进一步加快工业企业“退二进三”的实施意见》（萧政发[2010]72号）；《杭州市萧山区人民政府办公室关于印

发<萧山区非住宅房屋拆迁货币化安置实施意见>的通知（萧政办发[2009]93号）》；杭州市萧山区人民政府办公室文件萧政办发（2017）24号文件转发国土萧山分局等部门《关于调整杭州市萧山区房屋重置价格的通知》。

2、技术标准依据

中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，中国房地产估价师与房地产经纪人学会公布的《房地产估价报告评审标准（试行）》

3、估价委托人提供的资料依据

估价委托书；产权资料等

4、估价机构掌握的资料依据

本地相关税费；估价人员现场勘查丈量结果和调查所获取的资料等

九、估价方法：

本次估价仅采用成本法一种估价方法评估。

成本法简介：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

根据《房地产估价规范》规定，运用成本法应按下列步骤进行：搜集有关成本、税费、开发利润等资料，估算重置价格或重建价格，估算折旧，求出积算价格。经综合分析后确定估价对象的客观合理的价值。计算公式为房地产积算价格=建筑物现值+土地重置价格。

房屋建筑物现值的确定：

根据萧山区房屋重置价格标准的有关规定执行。

重置价格的确定：根据杭州市萧山区人民政府萧政发（2010）72号文件《关于进一步加快工业企业“退二进三”的实施意见》第四条安置标准规定，土地、房屋、设备及有关安置补偿和奖励标准按萧政办发（2009）93号文件执行；根据杭州市萧山区人民政府办公室萧政发（2009）93号文件《萧山区非住宅房屋拆迁货币化安置实施意见》第三条货币化安置标

准第一款生产性用房货币化安置第一点房屋，被拆迁房屋及附属设施等按萧山区房屋重置价格的标准，由具有评估资质的评估单位按重置价格结合成新率进行评估补偿；根据杭州市萧山区人民政府办公室萧政办发（2017）24号文件转发国土萧山分局等部门《关于调整杭州市萧山区房屋重置价格的通知》的规定，房屋重置价格是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态下房屋建筑物的正常价格。包括勘测设计及前期费用、建筑安装工程费用、附属工程费用、管理费用、利息、利润、税金等（不包含土地费用）。因此，本次估价房屋重置价格标准按上述规定执行。

房屋建筑物现值=Σ（每平方米房屋分项重置价格×房屋分项成新率）×房屋建筑面积+调整总金额

土地重置价格的确定：

根据杭州市萧山区人民政府办公室萧政发（2009）93号文件规定：属国有土地，土地补偿按照《萧山区国有土地级差地租标准》、《萧山区征地补偿区片综合价标准》和相关的国家用地规税费标准的规定进行评估补偿。

土地重置价格是重新取得土地费用、土地开发成本、应纳税金和正常开发利润之和，并进行个别因素修正后的宗地价格。土地重置价格=（土地重新取得费用+土地开发成本+管理费用+投资利息+开发利润+销售税费）×个别因素修正系数。

十、估价结果：

根据估价目的，遵循估价程序和估价原则，充分考虑估价依据，采用成本法估价，并通过对影响估价对象价值因素进行认真地分析，经过测算并结合估价人员估价经验，确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象[本次估价范围为房屋建筑物总建筑面积 53333.44 平方米（其中已领取房屋所有权证的建筑面积为 48890.77 平方米、尚未领取不动产权证的建筑面积为 4442.67 平方米），附属设施共计 234 项，房屋装修共计 632 项，土地使用权总面积为 105194.00 平方米]于价值时

点的市场价值为人民币 23660.59 万元 [其中房屋建筑物价值为 6310.09 万元; 附属设施价值为 1184.29 万元(其中绿化苗木价值为 137.08 万元), 房屋装修价值为 1231.51 万元, 土地价值为 14934.70 万元]。室内外机器等配套设施设备评估价值为 6949.83 万元, 补偿价值为 5469.23 万元(其中可搬迁机器等配套设施设备的评估价值为 1645.11 万元, 搬迁费用评估价值为 164.51 万元; 不可搬迁机器等配套设施设备的评估价值为 5304.72 万元)。评估总价值为人民币 30610.42 万元(大写人民币: 叁亿零陆佰壹拾万零肆仟贰佰元整), 补偿总价值为人民币 29129.82 万元(大写人民币: 贰亿玖仟壹佰贰拾玖万捌仟贰佰元整)。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
虞银芳	杭州汇鑫房地产土地评估有限公司 注册房地产估价师 注册号:3319980075 虞银芳 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	虞银芳	2019年2月13日
沈利军	杭州汇鑫房地产土地评估有限公司 注册房地产估价师 注册号:3320170088 沈利军 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	沈利军	2019年2月13日

十二、实地查勘期:

二〇一八年八月二十五日

十三、估价作业期:

二〇一八年八月二十五日至二〇一九年二月十三日