

浙江省湖州市织里镇中华东路 88 号、大港路 1555 号

工业房地产市场价格评估报告

杭永房地估(2018)湖字第 QS01027 号

杭州永正房地产土地评估有限公司

HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.,LTD.



## 房地产估价报告

估价项目名称：浙江省湖州市织里镇中华东路 88 号、大港路 1555 号工业  
房地产市场价值评估

估价委托人：湖州织里城市建设投资运营集团有限公司

估价机构：杭州永正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：

刘佳丽 中国注册房地产估价师 注册号：3320100057

徐兴员 中国注册房地产估价师 注册号：3320040159

估价报告出具日期：二〇一八年九月十日

估价报告编号：杭永房地估(2018)湖字第 QS01027 号



## 致估价委托人函

湖州织里城市建设投资运营集团有限公司：

受贵方委托，本公司对浙江东尼电子股份有限公司所有的位于湖州市织里镇中华东路 88 号、大港路 1555 号工业房地产市场价值进行评估。估价对象有证房屋建筑面积共计 32932.54 平方米，土地使用权面积共计 25239.1 平方米。估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一八年一月十二日的市场价值为人民币 **115263890** 元（均价 **3500** 元/平方米），大写为**壹亿壹仟伍佰贰拾陆万叁仟捌佰玖拾元整**。

杭州永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二〇一八年九月十日





## 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 .....	2
二、估价的限制条件 .....	2
第三部分 房地产估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业期 .....	9
第四部分 附 件 .....	10



- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实景照片
- 3、估价对象房地产权证资料复印件
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、估价机构备案证书复印件
- 6、估价人员资格证书复印件



## 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，也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》以及相关房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 6、注册房地产估价师已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。

刘佳丽 中国注册房地产估价师 注册号：3320100057

徐兴员 中国注册房地产估价师 注册号：3320040159



## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》（《不动产权证书》），我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。

3、本估价报告中无证房屋建筑面积由估价人员现场丈量所得，提请报告使用人注意。

4、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。

5、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。

6、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。

### 二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告应用期限内使用。本估价报告使用期限为壹年（自二〇一八年九月十日至二〇一九年九月九日）。

2、本估价报告的估价结果已包含无证房屋、室内固定装修及室外附属



物的价值。

3、本估价报告中的估价对象房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、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。

5、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。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分均不得向委托估价方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。





### 第三部分 房地产估价结果报告

#### 一、估价委托人

估价委托方名称：湖州织里城市建设投资运营集团有限公司

#### 二、房地产估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地评估有限公司

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

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

联 系 人：徐兴员

联系电话：18605722899

#### 三、估价目的

为委托方确定估价对象房地产在价值时点的市场价值提供参考依据。



#### 四、估价对象

##### 1、估价对象范围的界定

估价对象位于湖州市织里镇中华东路 88 号、大港路 1555 号，有证房屋建筑面积共计 32932.54 平方米，土地使用权面积共计 25239.1 平方米。

##### 2、房地产权利状况

###### (1) 房产权利状况

序号	权利人/房屋所有权人	房屋坐落	《不动产权证书》/《房屋所有权证》编号	规划用途	总层数	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	浙江东尼电子股份有限公司	湖州市吴兴区织里镇中华东路 88 号	浙 (2017) 湖州市 (吴兴) 不动产权第 0036682 号	传达室	1	78.05
2				集体宿舍	4	2181.66
3				集体宿舍	4	2181.66
4				服装车间	4	12844.74
5				服装车间	4	3840.08
6	浙江东尼电子股份有限公司	织里镇大港路 1555 号	湖房权证湖州市字第 130076905 号	工业	4	11806.35
	合计					32932.54

另估价对象无证房屋建筑面积共计 6196.41 平方米，由估价人员现场丈量所得。

###### (2) 土地权利状况

宗地序号	座落	《不动产权证书》/《国有土地使用证》编号	权利人/土地使用权人	地类 (用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	湖州市吴兴区织里镇中华东路 88 号	浙 (2017) 湖州市 (吴兴) 不动产权第 0036682 号	浙江东尼电子股份有限公司	工业用地	出让	2056 年 05 月 14 日	15152.0
2	湖州市织里镇大港路 1555 号	吴土国用 (2016) 第 000848 号	浙江东尼电子股份有限公司	工业用地	出让	2056 年 5 月 14 日	10087.10
合计							25239.10



### 3、房地产实物状况

#### (1) 土地实物状况

估价对象土地座落于湖州市织里镇中华东路 88 号、大港路 1555 号，东临大港路，南临中华东路，土地使用权面积共计 25239.1 平方米。

#### (2) 建筑物实物状况

估价对象房屋坐落于湖州市织里镇中华东路 88 号、大港路 1555 号，有证房屋建筑面积共计 32932.54 平方米，计建筑物 6 幢，为 1 幢传达室、2 幢车间、2 幢宿舍和 1 幢办公楼，建筑结构为钢混结构，房屋建成于 2007 年、2012 年和 2015 年。无证房屋建筑面积 6196.41 平方米，共计建筑物 20 幢，为车间及附属用房。查勘时，估价对象房屋维护状况较好，处于正常使用状态。

### 4、房地产区位状况

交通状况：对外交通便捷程度较好，距高速入口 2.0 公里。

环境状况：自然环境一般。

配套设施状况：基础设施基本完备，公共服务设施基本完备。

产业集聚度：一般。

产业政策：未限制。

### 五、价值时点

价值时点为二〇一八年一月十二日。

估价人员实地查勘估价对象之日作为价值时点。



## 六、价值类型

本次估价确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。

房地产市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

## 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。

**最高最佳使用原则：**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、《中华人民共和国物权法》
- 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》
- 4、《中华人民共和国担保法》
- 5、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）
- 6、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）
- 7、估价委托方提供的房地产权属等资料
- 8、本公司估价人员掌握和搜集的有关资料

## 九、估价方法

我们根据估价目的以及估价对象现状，本次评估采用收益法进行估价测算。

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，选择报酬资本化法进行估价，其计算公式如下：

$$\text{房地产收益价值} = [ A / (R - G) ] \times [ 1 - (1 + G)^n / (1 + R)^n ]$$

A 指未来的第一年净收益（元）

R 指未来第一年报酬率（%）

G 指净收益逐年递增比率

n 指收益期（年）



然后根据以上方法估算得出估价对象的房地产收益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

浙江东尼电子股份有限公司位于湖州市织里镇中华东路 88 号、大港路 1555 号工业房地产，有证房屋建筑面积共计 32932.54 平方米，土地使用权面积共计 25239.10 平方米，确定估价对象在价值时点二〇一八年一月十二日的市场价值为人民币 **115263890 元**（均价 **3500 元/平方米**），大写为**壹亿壹仟伍佰贰拾陆万叁仟捌佰玖拾元整**。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘佳丽	3320100057		2018.9.10
徐兴员	3320040159		2018.9.10

### 十二、实地查勘期

二〇一八年一月十二日

### 十三、估价作业期

自二〇一八年一月十二日至二〇一八年九月十日

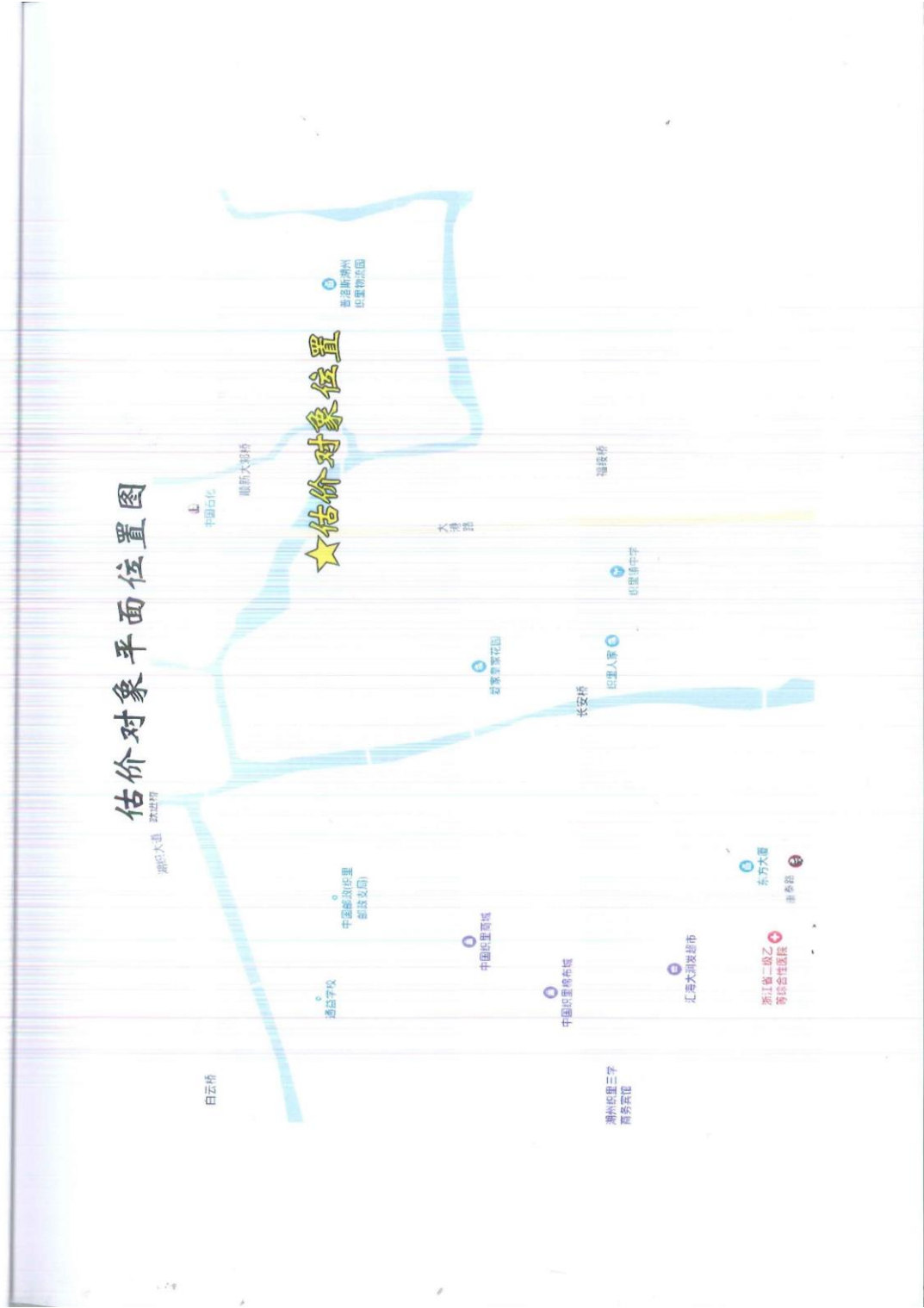


## 第四部分 附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实景照片
- 3、估价对象房地产权证资料复印件
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、估价机构备案证书复印件
- 6、估价人员资格证书复印件

# 估价对象平面位置图

## ★估价对象位置



碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

中国石化  
碧桂园·翡翠湾

大冲渠

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

白云桥

湖南大道  
白云桥

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城

碧桂园·翡翠湾  
碧桂园·凤凰城



# 估价对象实景照片



外景



外景



外景



内景



内景



内景



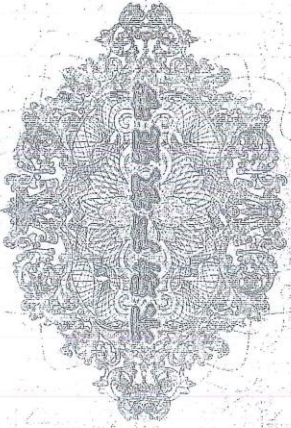
根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2017年 4 月 28日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 33000606802



浙江省编号: BDC3305021201721103954  
 浙 ( 2017 ) 湖州市(吴兴) 不动产权证 0036682 号

权利人	浙江东尼电子股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	湖州市吴兴区织里镇中华东路88号
不动产单元号	330502 100266 GB00079 F00010001
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	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积15152.0m <sup>2</sup> /房屋建筑面积21126.19m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权至2056年05月14日止
权利其他状况	土地使用权面积: 15152.0m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积15152.0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积0m <sup>2</sup>

附 记

所在层	总层数	幢号	户号	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	竣工年份
1	1	2	88	传达室	78.05m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup>	2007
1-4	4	4	88	集体宿舍	2181.50m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup>	2007
1-4	4	2	88	集体宿舍	2181.50m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup>	2007
1-4	4	2	88	服装车间	12844.74m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup>	2007
1-4	4	5	88	服装车间	3640.08m <sup>2</sup>	/m <sup>2</sup>	2015

附 图 册

# 分 丘 图

幢号  
坐落

总层数  
郴州市苏仙区新田镇中华东路88号

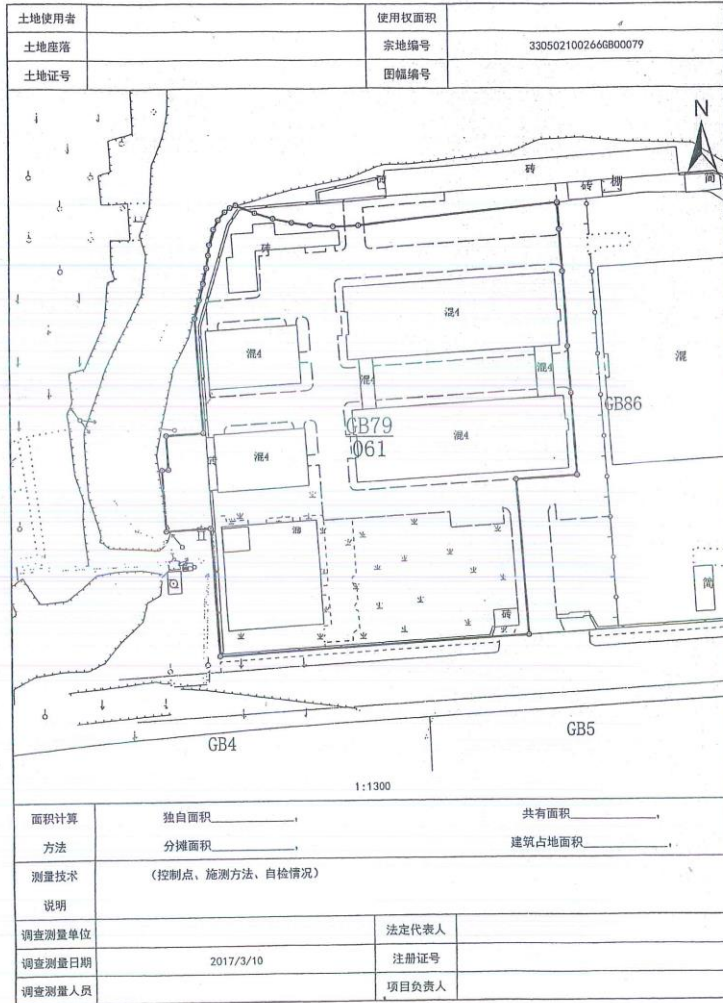
结构

建成日期



### 宗地图

面积单位：平方米



附图

湖州权证 湖州市字第 13007690号

房屋所有权人	浙江东尼电子股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	织里镇大港路1555号		
登记时间	2016年3月22日		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	4	11806.35	
土地状况	*****以下空白*****		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至
	出让		2056年5月14日止

附 记

实际用途为：车间



附 图

一层平面图



泰山  
(泰安) 中泰置业有限公司

二至四层平面图



屋顶层平面图



比例尺: 1 : 690 绘图: 范伟 校对: 郁利强

吴国用(2015)第 000842号

土地使用权人	浙江东尼电子股份有限公司		
座落	湖州市织里镇大港路1555号		
地号	3305021002663803	号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2056年5月14日
使用权面积	10087.10M <sup>2</sup>	其中	10087.10 M <sup>2</sup>
		独用面积	
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

浙江省登记编号：3305021201602813784

吴兴区人民政府(章)

2015年 月 日

记 事

登记机关

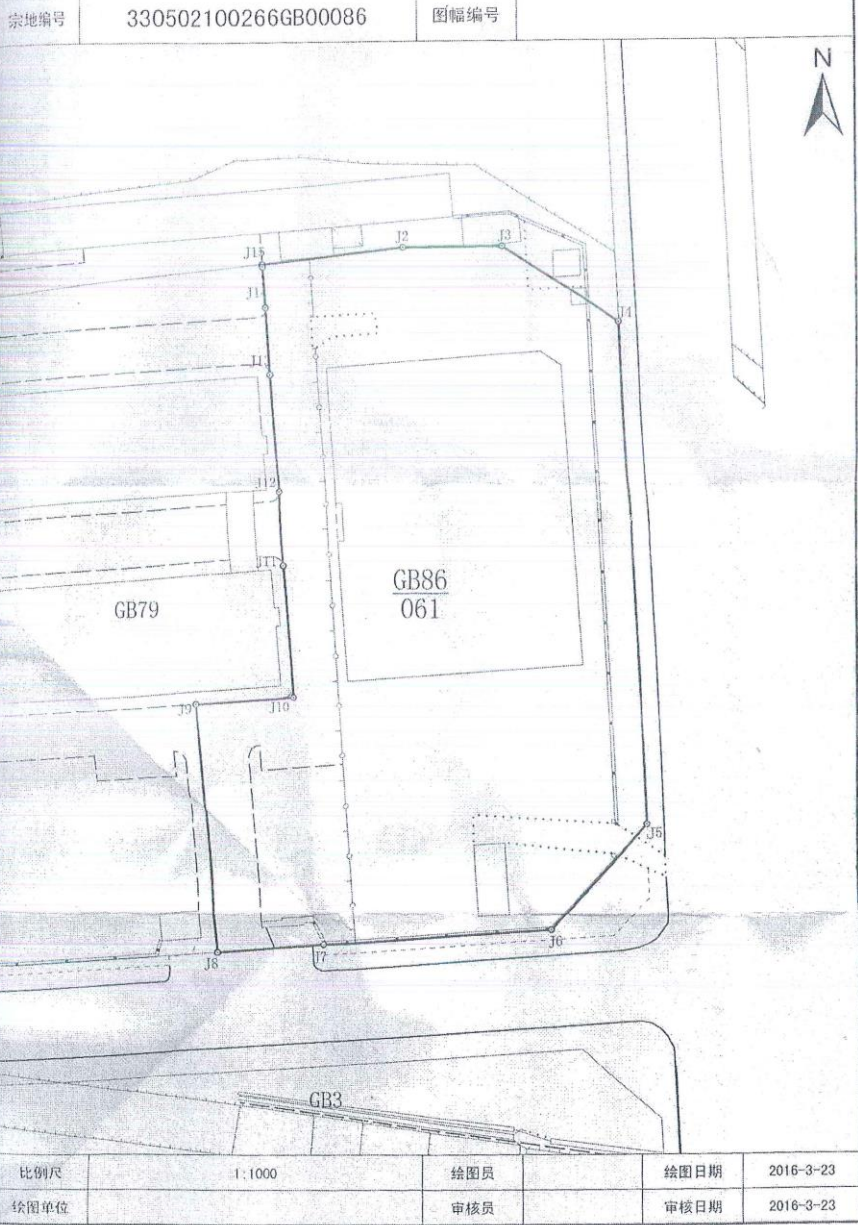
证书监制机关



No. 3318715285



宗地图





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9133010272910340XA (1/1)

名称 杭州永正房地产土地评估有限公司  
类型 私营有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 浙江省杭州市上城区平海路 37 号  
法定代表人 赵志菲  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2001 年 05 月 18 日  
营业期限 2001 年 05 月 18 日至 2021 年 05 月 17 日  
经营范围 服务: 房地产价格评估(凭资质经营)、土地评估(凭资质经营)、  
房地产咨询、代理、置换、测绘、装修估价。(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)



多证合一

登记机关



2018 年 01 月 22 日

企业应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.zjajc.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

1700414

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：杭州永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：赵志菲  
(执行事务合伙人)

住所：杭州市拱墅区萍海路87号

统一社会信用代码：9133010272910340XA

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007号

有效期限：2018年05月14日至2021年05月14日

资信等级：

(从优到劣分A、B、C、D级)



# 估价人员资格证书复印件

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 authorized 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. 00117504

姓名 / Full name	刘佳丽
性别 / Sex	女
身份证件号码 / ID No.	230421198703163161
注册号 / Registration No.	3320100057
执 业 单 位 / Employer	杭州永正房地产土地评估有限公司 湖州分公司
有效期至 / Date of expiry	2019-7-18
持证人签名 / Bearer's signature	



# 估价人员资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
为住房和城乡建设领域  
本证书合法持有者有权使用注册  
房地产估价师名称, 执行房地产估价业务  
务, 有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is 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: 徐兴波  
性别 / Sex: 男  
身份证号码 / ID No.: 362922197809151416  
注册号 / Registration No.: 3620040159

执业机构 / Employer:  
杭州东正房地产土地评估有限公司  
湖州分公司  
有效期至 / Date of expiry:  
2120-05-2

持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国住房和城乡建设部  
发证机关  
No. 00129999

