

# 房地产估价报告书

项目名称：杭州市余杭区乔司街道鑫园路 8 号杭州日报报业集团（杭州日报社）所属非住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：杭州日报报业集团（杭州日报社）

房地产估价机构：杭州厦信房地产咨询评估有限公司

估价人员：龚辛蓉 夏巍

估价作业期：2015 年 5 月 8 日-2015 年 6 月 26 日

房地产估价报告编号：杭厦房（2015）估字第 HZ10379 号

## 目 录

第一部分	致估价委托人函 .....	3
第二部分	估价师声明 .....	4
第三部分	估价的假设和限制条件 .....	6
第四部分	估价结果报告 .....	8
第五部分	附 件 .....	14

## 第一部分 致估价委托人函

杭州日报报业集团（杭州日报社）：

受贵单位的委托，我们对位于杭州市余杭区乔司街道鑫园路 8 号杭州日报报业集团所属非住宅房地产进行了市场价值评估。

**估价对象：**杭州市余杭区乔司街道鑫园路 8 号杭州日报报业集团所属非住宅房地产。

**估价目的：**为估价委托人房地产转让的需要而评估估价对象之房地产市场价值。

**价值时点：**2015 年 5 月 8 日

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，经过周密准确的计算，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房屋建筑面积 9486.4 平方米及其土地使用权面积 8106.5 平方米(含该宗土地上的附属房屋及附属物)，在价值时点的房地产市场价值取整为人民币 4370 万元，大写人民币金额肆仟叁佰柒拾万元整。(详见估价结果明细表)

杭州厦信房地产咨询评估有限公司

法定代表人：张章熙

二〇一五年六月二十六日

## 估价结果明细表

名 称		面积 (平方米)	评估价格 (万元)
房屋建筑面积 9486.4 平方米及其土地使用权面积 8106.5 平方米工业房地产			4280
附属房屋和 附属物	食堂	552.06	29
	配电房 1	95.13	6
	配电房 2	149.24	9.5
	传达室	47.23	3
	钢棚 1	365	5.5
	钢棚 2	191.1	3
	蓄水池	500 立方米	34
合 计			<b>4370</b>

## 第二部分 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。
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析，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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本公司注册房地产估价师龚辛蓉、夏巍已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章：

中国注册房地产估价师：龚辛蓉

中国注册房地产估价师：夏巍

注册号：3320040088

注册号：3320090010

### 第三部分 估价的假设和限制条件

#### 一、估价的假设条件

1. 估价对象之房地产为合法的房地产，并已经支付有关税费。
2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
3. 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让。
4. 本次估价是以估价对象能够按产权规划的法定用途正常持续使用为假设前提。

#### 二、估价的限制条件

1. 委托人提供的有关资料，本评估公司未向有关部门核实、查证，因而对其真实性不负任何责任。
2. 估价对象之房屋建筑面积以《房屋所有权证》上所载明的为准；土地使用权面积以《国有土地使用证》上所载明的为准。
3. 价格定义为估价对象之房地产在价值时点的公开市场价值，包含建筑物、土地使用权及其室内正常装修工程价值。
4. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。
5. 注册房地产估价师只对估价对象房屋进行一般性查看，未接受进行结构、设施品质的检测要求，因而注册房地产估价师不能确定该建筑现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。
6. 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，

请及时与我公司联系更正。

7. 价值时点为估价人员现场踏勘之日。

8. 估价结果仅适用于本次估价目的，不适用于其它目的。

## 第四部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：杭州日报报业集团（杭州日报社）

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：杭州厦信房地产咨询评估有限公司

房地产估价机构资质等级：壹级

法定代表人：张章熙

房地产估价机构地址：杭州市开元路 36 号

联系电话：（0571）87918577

### 三、估价目的

为估价委托人房地产转让的需要而评估估价对象之房地产市场价值。

### 四、价值时点

2015 年 5 月 8 日

### 五、估价对象

#### 1. 房地产位置概况

估价对象位于杭州市余杭区乔司街道鑫园路 8 号，合计房屋建筑面积 9486.4 平方米及其土地使用权面积 8106.5 平方米。房地产四至界限为：东至乔莫西路；南至鑫园路；西至洗水线；北至鑫业路。

#### 2. 房地产权属状况

根据余房权证乔移字第 14301207 号《房屋所有权证》复印件记载，房屋所有权人杭州日报报业集团（杭州日报社），房屋坐落余杭

区乔司街道鑫园路 8 号 3 幢，建筑结构钢筋混凝土，建成年份 2007 年，房屋总层数 5 层，建筑面积 7853.51 平方米，设计用途非住宅。

根据余房权证乔移字第 14301208 号《房屋所有权证》复印件记载，房屋所有权人杭州日报报业集团（杭州日报社），房屋坐落余杭区乔司街道鑫园路 8 号 4 幢，建筑结构钢，建成年份 2006 年，房屋总层数 1 层，建筑面积 1632.89 平方米，设计用途非住宅。

根据余出国用（2014）第 106-798 号《国有土地使用证》记载，土地使用权人杭州日报报业集团（杭州日报社），坐落杭州市余杭区乔司街道鑫园路 8 号，地号 330110106001GB00723，地类（用途）工业用地，使用权类型出让，终止日期 2055 年 01 月 18 日，土地使用权面积 8106.5 平方米。

### 3. 房地产利用状况

估价对象查勘时部分处于正常使用状态，部分空置状态，其利用状态一般。

### 4. 土地及建筑物状况

根据估价委托人提供的有关资料，经估价人员实地踏勘，估价对象之土地开发程度标准为“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯，场地平整），土地形状规则，地势平坦，土地用途为工业用地。

估价对象位于杭州市余杭区乔司街道鑫园路 8 号。其中编号为 3 幢的房屋，建筑结构为钢筋混凝土，总层数 5 层，建于 2007 年，现状用途为一、二层厂房，三、四层空置，五层为办公区域，已进行办公装修。建筑物外墙防水涂料，整体南北朝向，通风采光较好。建筑

物建筑质量一般，维修、保养和使用情况一般，房屋完损等级为完好房。

其中编号为 4 幢的房屋，建筑结构为钢结构，总层数 1 层，建于 2006 年，现状用途为厂房。建筑物整体南北朝向，通风采光较好。建筑物建筑质量一般，维修、保养和使用情况一般，房屋完损等级为完好房。

## 5. 基础设施及区位状况分析

估价对象位于杭州市余杭区乔司街道鑫园路 8 号，附近有乔莫西路、鑫园路、鑫业路、杭甬高速等交通主次干道，附近有地铁 1 号线、314 路、509 路、770 路、398 路、783 路等公交站点，道路可达性和承载能力较好，联内联外交通相对便捷。附近工业聚集效用较好，周边有杭州美安服装有限公司、华创橡塑制品公司、杭州嘉庆装饰工程有限公司、杭州西林达液压机械有限公司等工业企业。区域内供水、供电、排水、通讯等基础设施状况较好，能保证使用人正常工业生产的需要。随着城市基础设施状况的不断改善以及区域内工业企业的规模扩大，估价对象未来趋势较好。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象于价值时点的市场价值。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

本次评估依据国务院、住房和城乡建设部、国土资源部、浙江省、杭州市人民政府及其有关部门颁发或公布的相关法律规定和政策性

文件等资料。

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》；
5. 国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语规范》；
6. 浙江省、杭州市人民政府颁发的相关法律、文件规定；
7. 估价对象权属资料复印件；
8. 估价人员实地踏勘结果记录；
9. 本评估公司掌握和搜集的其他有关资料等。

## 八、估价原则

本次评估遵循了以下原则：

（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。

（二）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。

（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。最高最佳利用是指房地产在法律上允

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。

## 九、 估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。估价对象为工业房地产，该区域内缺少交易案例，但估价对象及其周边同类房地产租赁状况良好，具有较稳定的出租收益，估价人员根据估价目的、估价对象现状及房地产市场状况，在充分收集评估所需资料的基础上，采用收益法进行评估。

收益法是预计估价对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点然后叠加，以此估算估价对象在估价时点的客观合理价值的估价方法。其收益期限为有限年，净收益按一定比率递增的计算公式为：

$$V = \left( \frac{A}{r - g} \right) \left( 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right)$$

式中 V—收益价格（元，元/m<sup>2</sup>）； A—净收益（元，元/m<sup>2</sup>）；

r—资本化率（%）； g—净收益逐年递增的比率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）

## 十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，经过周密准确的计算，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房屋建筑面积 9486.4 平方米及其土地使用权面积 8106.5 平方米(含该宗土地上的附属房屋及附属物)，在价值时点的房地产市场价格取整为人民币 4370 万元，大写人民币

金额肆仟叁佰柒拾万元整。(详见估价结果明细表)

## 十一、估价人员

姓 名	职 称	签 名
龚辛蓉	(注册房地产估价师)	

夏 巍	(注册房地产估价师)	
-----	------------	--

## 十二、估价作业期

2015 年 5 月 8 日至 2015 年 6 月 26 日

## 十三、估价报告使用期限

估价结果为估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价人员在假设未来的房地产宏观政策及房地产环境、供求关系等状况相对平稳, 房地产价格不发生大的波动的情况下, 估价报告的使用期限为半年。即自 2015 年 6 月 26 日至 2015 年 12 月 25 日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化, 则该估价结果随之调整。

## 第五部分 附 件

1. 估价对象照片；
2. 估价对象地理位置示意图；
3. 估价对象权属资料复印件；
4. 房地产估价机构及评估人员资格证书复印件。