

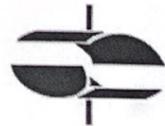
项目名称：城中村改造苕溪南路西区块项目
户 名：杭州天目山药业股份有限公司（户）
编 号：浙众诚临分（2018）字第070号

评估类别
房地产等征收评估

JOINHOUSE

房屋征收估价报告

JOINHOUSE
浙江众诚



致委托方函

浙众诚临分（2018）字第070号

杭州市临安区人民政府锦城街道办事处：

浙江众诚房地产评估事务所有限公司接受贵方的委托要求，对杭州天目山药业股份有限公司权属位于临安市锦城街道苕溪南路78号的房地产（建筑面积23705.66平方米，工业用途土地面积38238.7平方米）、附属物、室内装饰及绿化等价值进行评估，估价目的是为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋等价值的补偿提供依据，价值时点为2018年10月31日。

遵照国家有关房地产估价的规范，本公司估价人员按照必要的估价程序对委托估价的房地产等实施了实地勘察，市场调查。本着客观、独立、公正、科学的原则，采用比较法、成本法等方法对估价对象的房地产、附属物、室内装饰及绿化等价值进行评估。经过估价人员科学周密、细致的测算，并结合估价经验，根据估价目的，遵循估价原则，确定估价对象在满足假设和限制条件下的补偿总价值为11958.4493万元，大写金额为人民币壹亿壹仟玖佰伍拾捌万肆仟肆佰玖拾叁元整。（其中房地产价值7944.0265万元、室外附属物及其他部分价值712.7680万元、围墙及传达室重建价值36.25万元、室内装修价值983.5928万元、过渡和搬家费167.9736万元、临时安置费40.5583万元、奖金1756.4186万元和放弃限价房补贴316.8615万元，具体详见评估明细表。）

备注：本估价结果不含因房屋征收产生的设备搬迁、停产停业等相关损失的补偿价值，该部分补偿价值详见浙众诚临分（2018）字第070-1号报告。

报告使用有效期为报告出具之日起至房屋征收补偿完毕止。特函告贵方。

此致！

浙江众诚房地产评估事务所有限公司

法人代表 朱建荣

二〇一八年十二月二十一日



目 录

一、注册房地产估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价依据	6
(八) 估价原则	7
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	8
(十一) 估价人员	8
(十一) 现场勘查日期	8
(十二) 估价作业日期	8
四、附件	9

浙江众诚房地产评估事务所有限公司临安分公司
注册房地产估价师 **罗萍萍**
注册号: 3320110053
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

一、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。
2. 本估价报告中的分析、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》、《国有土地上房屋征收评估办法》及相关政策和本区块的征收补偿方案进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本评估报告提供了重要专业帮助。
7. 参加本次估价的注册房地产估价师

吕燕萍 注册房地产估价师

3320020012



罗萍萍 注册房地产估价师

3320110053



二、估价假设和限制条件



1、一般假设

(1) 本报告出具的评估结果所依据的估价对象房地产状况等资料由估价委托方提供，未与原件核对。假定估价委托人提供的所有资料是真实、完整和有效的，设定估价对象房地产权明晰，手续齐全。

(2) 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，本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价对象假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

2、未定事项假设

根据现场测量，被征收人所属国有土地范围内有 1961.63 平方米的房屋，经核查未经产权登记，根据杭政办函（2013）16 号杭州市区国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定办法（因被征收人未提供相关对应认定办法的任何证明材料），至评估报告出具之日，未收到征收部门认定上述建筑物、构筑物为合法的认定书，故根据本项目的征收补偿方案，对未确权的建筑依据被征收人配合签约的假设条件进行评估（重置价格结合成新）。

3、背离事实假设

本报告所估价的房地产价值，是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在相关政策下的征收补偿价值，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设

注册房地产估价师吕燕萍、罗萍萍已于 2018 年 10 月 25 日对被征收房屋及所在区域周边的类似房地产进行了实地查勘。本次评估的价值时点 2018 年 10 月 31 日与实地查勘日 2018 年 10 月 25 日不一致，假设估价对象在价值时点与实地查勘日的房地产状况一致。

5、依据不足假设

无依据不足假设

6、估价报告使用限制

(1) 本房地产估价结果报告仅适用于本估价报告所**明确**的估价目的，**非**完整使用才能有效，并仅供房屋征收人与被征收人确定被征收房屋等价值的参考，提供**参考**，如果用于其他估价目的、引用其中的部分数据采用引起不当后果，本公司概不负责。

(2) 本估价报告须估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

(3) 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

(4) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(5) 本房地产估价结果报告及其相关的房地产估价技术报告有效期为本项目合法征收期限内。



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：杭州市临安区人民政府锦城街道办事处

(二) 估价机构

名称：浙江众诚房地产评估事务所有限公司

法人代表：朱建荣

地址：杭州市钱江新城市民街 200 号圣奥中央商务大厦 2201 室

资质等级：国家壹级

证书编号：建房估证字（2018）007 号

电话：0571-63922968

(三) 估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋等价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值和其他补偿价值。



(四) 估价对象

1. 位置及环境状况

本次估价对象四至范围：东至小路，南至民宅，西至锦天路，北至苕溪南路。区域附近有褐石公馆、天阳城花园、新民小区等住宅小区，有苕溪南路、锦天路、陌上花路、观锦街等交通主次干道，附近有 K1 路、K11 路、K17 路等公交车站，交通比较便捷，地理位置较好，公共基础设施配套较好。区域范围内有：台州银行临安支行、锦城四中、临安实验初级中学、天目高级中学等配套。

2. 被征收房屋权利状况

估价对象位于锦城街道苕溪南路 78 号，根据委托方提供的房产所有权证，房屋所有权人为杭州天目山药业股份有限公司，证载建筑总面积 21744.03 平方米（其中住宅房屋建筑面积 2112.41 平方米），无证房屋面积 1961.63 平方米，房屋结构为混合、砖木。土地使用权人为杭州天目山药业股份有限公司，土地证载总面积 43169.7 平方米（其中一期已征收 5037 平方米，本次拟征收



38132.7 平方米)，土地使用权类型为国有出让，土地用途为工业，终止日期为 2050 年 06 月 20 日。无证划拨土地总面积 1873 平方米（其中一期已征收 1767 平方米，本次拟征收 106 平方米）。

3. 估价对象实物状况

估价对象位于锦城街道苕溪南路 78 号，证载建筑总面积 21744.03 平方米，其中住宅房屋建筑面积 2112.41 平方米（无证房屋面积 1961.63 平方米），结构为混合、砖木，设计用途工业厂房、办公、其他和住宅。办公室房屋外墙为普通涂料，屋内为水磨石和强化板地面，墙面涂料刷白；生产车间房屋外墙为普通涂料，屋内为无尘板墙面、吊顶，PVC 塑胶地板，净化门。估价对象维护状况较好，估价对象完损程度为较好。屋外有围墙、水泥地坪等。土地证载总面积 43169.7 平方米，本次拟征收出让工业土地 38132.7 平方米、无证划拨土地 106 平方米。土地形状为较规则多边形，地质状况良好，地基承载性较好，土地平整，地势平坦。



（五）价值时点

价值时点为 2018 年 10 月 31 日。

（六）价值类型

本报告所估价的房地产价值，是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在相关政策下的征收补偿价值，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。是在本次估价目的的特定条件下形成价值时点的价值，对于其他目的并不适用。

（七）估价依据

1. 《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》。

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】、GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》。

3. 国务院 590 号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》。

4. 建房(2011)77号《国有土地上房屋征收评估办法》。
5. 《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》。
6. 临政办(2018)19号《杭州市临安区人民政府办公室关于印发杭州市临安区房屋重置价格评估参照基准的通知》。
7. 中华人民共和国国家标准 GB/T50353-2013《建筑工程建筑面积计算规范》。
8. 城中村改造苕溪南路项目国有土地上房屋征收补偿方案。
9. 评估人员现场查勘记录和收集的资料。
10. 委托方提供的房产记载信息查询记录、国有土地使用证复印件等权属证明资料。
11. 现行浙江省相关配套预算定额及估价时点的临安市建筑材料市场价格等资料。

浙江众诚房地产评估事务所有限公司临安分公司
注册房地产估价师 罗萍萍
注册号:3320110053
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

(八) 估价原则

房地产估价遵循客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

- 1、遵循独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实时求是、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、遵循合法原则：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、遵循最高最佳利用原则：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。
- 4、遵循替代原则：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、遵循价值时点原则：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

本次估价对象土地用途为工业，房屋登记用途为工业厂房、办公和住宅等。估价对象（住宅房屋部分）所在临安市房地产市场比较活跃，价值时点近期有一定量的类似房地产的交易，故可选用比较法进行测算（扣除应补交的土地收益金）；对工业、其他、办公建筑物及附属物、装修采用重置价结合成新进行评估；土地价值为同地段工业基准价进行使用年限系数修正和综合费用系数修正。

(十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用合适的估价方法，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，根据估价目的，遵循估价原则，确定估价对象在满足假设和限制条件下的补偿总价值为 11958.4493 万元，大写金额为人民币壹亿壹仟玖佰伍拾捌万肆仟肆佰玖拾叁元整。

(十一) 估价人员

姓名	房地产估价师注册号	签名	日期
吕燕萍	3320020012		2018.12.21
罗萍萍	3320110053		2018.12.21

(十二) 现场勘察日期

2018 年 10 月 25 日。

(十三) 估价作业日期

2018 年 8 月 10 日至 2018 年 12 月 21 日。

四、附件

1. 评估明细表
2. 城中村改造苕溪南路区块补偿方案复印件
3. 估价对象权属资料复印件
4. 估价对象地理位置图
5. 估价对象现场勘查照片
6. 评估机构营业执照复印件
7. 评估机构资格证书复印件
8. 评估人员资格证明复印件

浙江众诚房地产评估事务所有限公司

二〇一八年十二月二十一日



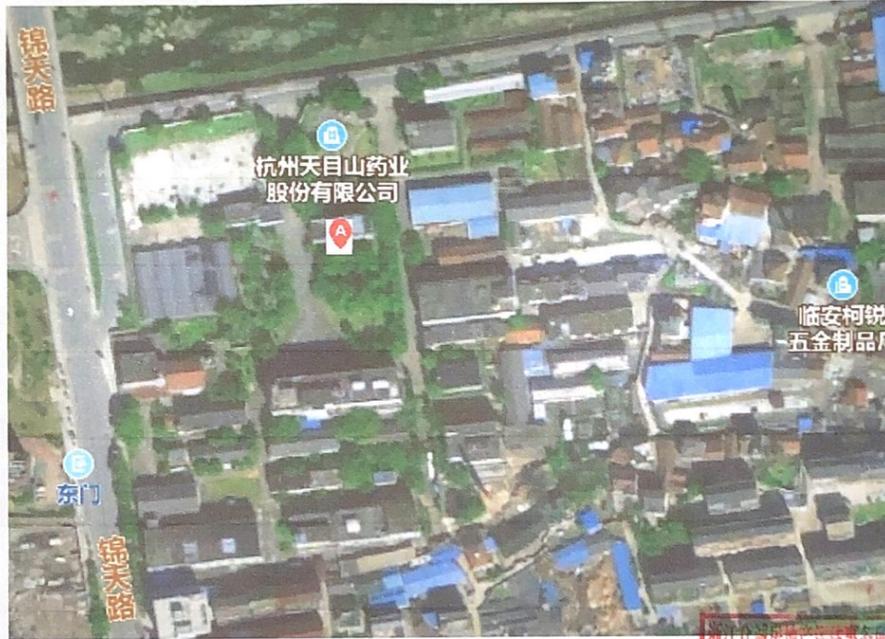
天目药业股份有限公司征收除相关损失补偿费外的其它房地产等补偿费评估结果

	具体内容	估价结果	备注
1	房屋部分:	28401024	
2	7#9#15#20#25#房屋瓦屋面(水泥瓦): (342.05+410.2+59.5+100.91)*187*0.9	153601	
3	28#房屋住宅市场价: 6745元/平米*816.05平米	5504257	
4	32#房屋住宅市场价: 6682元/平米*1296.36平米	8662278	
5	28#32#房屋室内装修部分	584067	
6	室内装修实行保底政策, 室内装修增加值为: 800元/m ² *2112.41m ² (确权面积) - 584067(装修评估值)	1105861	
7	28#32#房屋家用设备移位等及搬家补贴费: 100元/m ² *2112.41m ² (确权面积)	211241	
8	28#32#房屋奖金: (5504257+8662278元)*25%	3541634	
9	室内装修部分:	8146000	除28#32#房屋装修
10	室外附属部分:	5902626	
11	扣除住宅所含的室外附属物价值:	(134169)	
12	其它部分:	79000	
13	绿化部分:	1280223	
14	出让土地价值: (43169.7-929-1377-2731-766.68)=37366.02*525*2*0.91	35703232	扣除一期土地面积(929+1377+2731)扣除住宅楼落地面积(766.68)
15	划拨土地价值: 106*525*1.6*0.91	81026	
16	扣除一期划拨土地与出让土地差价含奖金: 1767*400*0.4*0.89=251621元+251621*0.2=50324元	(301945)	
17	奖金: (土地35703232+房屋重置价28401024+153601)*20%	12851571	
18	过渡费: (土地35703232+房屋重置价28401024+153601)*1.5%	963868	
19	城市建设配套费: 19631.62平米*63元/平米	1236792	
20	设备除外的其它房屋搬迁费: 8410.45平米*60元/平米	504627	
21	围墙重做补偿费:	362500	
22	奖金:50000元	50000	
23	国有土地奖金: 37366.02平米*30元/平米	1120981	
24	放弃限价期房: 2112.41平米*1500元/平米	3168615	
25	住宅临时安置费: 16*2112.41*12	405583	
估价结果		119584493	
合计			
相			

评估机构: 浙江众诚房地产评估事务所有限公司



估价对象 (A) 位置示意图



浙江众诚房地产评估师事务所有限公司临安分公司
注册房地产估价师 **罗萍萍**
注册号: 3320110053
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发



浙江众诚

JOINHOUSE 杭州天目山药业股份有限公司位于锦城街道苕溪南路78号的房地产、附属物、室内装饰、绿化等征收补偿价值评估

估价对象现状利用照片



浙江众诚房地产评估事务有限公司临安分公司
注册房地产估价师 罗萍萍
注册号: 3320110053
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

