

位于浙江省杭州市富阳区灵桥镇春永路 188 号  
浙江富春江环保热电股份有限公司房产及装修  
补偿估价报告

杭公房地评（2021）公字第 C 068 号

杭州富春公望房地产评估有限公司



## 致估价委托方函

杭州市富阳区人民政府春江街道办事处：

受贵单位的委托，本公司对浙江富春江环保热电股份有限公司位于浙江省杭州市富阳区灵桥镇春永路 188 号房屋及装修于价值时点的拆除补偿价值进行了评估，估价对象为房屋及装修(不含土地价值)，价值时点：2020 年 8 月 19 日，估价目的是：为委托方确定拆除补偿价值提供参考依据。

估价人员根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房产价值的各项因素，确定估价对象（房屋及装潢，不含土地价值）在价值时点 2020 年 8 月 19 日的拆除补偿价值为：**人民币 247735978.00 元（大写：人民币贰亿肆仟柒佰柒拾叁万伍仟玖佰柒拾捌元整）。**

详见后附“估价对象评估明细表”

杭州富春公望房地产评估有限公司

法定代表人：方明泽

二〇二一年三月十二日





## 房地产补偿估价报告

估价项目名称：浙江富春江环保热电股份有限公司房产补偿评估

估价委托方：杭州市富阳区人民政府春江街道办事处

估价机构：杭州富春公望房地产评估有限公司

注册房地产估价师：方明泽 中国注册房地产估价师

施含波 中国注册房地产估价师

估价报告出具日期：二〇二一年三月十二日

估价报告编号：杭公房地评（2021）公字第C068号



## 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、估价委托方.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	4
六、价值类型.....	4
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	5
九、估价方法.....	6
十、估价结果.....	6
十一、注册房地产估价师.....	7
十二、实地查勘日期.....	7
十三、估价作业期.....	7



第四部分 附 件..... 8

- 一、估价对象结果汇总表、明细表
- 二、估价对象房产测绘平面图复印件
- 三、估价对象实景照片影印件
- 四、估价人员资格证书影印件
- 五、估价机构资格证书影印件
- 六、估价机构营业执照影印件



## 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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、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进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、注册房地产估价师施含波、参与估价人员徐雄鹰已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

中国注册房地产估价师 方明泽 施含波



## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

1、估价委托方提供了部分估价对象的《房屋所有权证》，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，假定估价委托方提供的资料合法、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、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。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象建筑物面积依据专业测绘公司勘测确定。

5、估价过程中，估价人员对估价对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试。因受现场勘察条件及检测手段限制等原因，也未能对相关的隐蔽工程部分进行勘查。主要依赖于评估人员的外观观察和资产占有方提供的资料及向有关经办人员的询问情况等判断资产状况。对此，资产占有方承诺对其提供的所有资料的真实性、合法性负责。



## 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（自二〇二一年三月十二日至二〇二二年三月十一日）。

2、本估价报告仅限估价委托方按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。

3、本估价报告中的估价对象房产市场价值，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方等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

5、本估价报告及其复印件均不得向估价委托方和按规定报送的有关报告审查部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

估价委托方：杭州市富阳区人民政府春江街道办事处

### 二、估价机构

估价机构名称：杭州富春公望房地产评估有限公司

公司负责人：方明泽

公司地址：浙江省杭州市富阳区富春街道体育馆路 467 号 707 室

联系电话：0571-63155305

### 三、估价目的

为委托方确定拆除补偿价值提供参考。

### 四、估价对象

估价对象位于杭州富阳区灵桥镇春永路 188 号，房产建筑面积合计为 168121.81 m<sup>2</sup>，房产建筑面积依据杭州富阳勘察测绘有限公司出具的浙江富春江环保热电股份有限公司房产测绘平面图确定，其中证载面积为 77721.17 m<sup>2</sup>，权证号为富房权证初字第 056597、056598、056599、056600、202463、202464、202465、202466、202467、202468、202469、富房权证移字第 132593、132594、132595、132596、浙（2017）富阳区不动产权第 0024428 号。主要包括：办公楼、主厂房、传达室等。委评房产清单业经估价对象占有方、委托方签章确认。

### 五、价值时点

价值时点为二〇二〇年八月十九日。

### 六、价值类型

本次估价价值类型为房产拆除补偿价值。



## 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、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、《中华人民共和国担保法》
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）
- 7、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）
- 8、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）
- 9、富阳人民政府富政函 [2011] 75 号《关于拆除或搬迁工业企业补偿政策的实施意见（试行）》



10、富阳人民政府富政办 [2014] 106 号《关于调整富阳房屋重置价格的通知》

11、其它房地产估价有关资料

## 九、估价方法

根据委托方提供的资料、估价人员现场勘察取得资料、估价人员市场调查所掌握的资料及估价人员专业经验，分析了评估项目特点和实际情况，估价人员在实地勘察和调查的基础上，确定采用成本法评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其计算公式为：

房屋现值 = 房屋重置价格 - 房屋折旧

房屋重置价格 = 房屋开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费

房屋开发成本 = 勘察设计和前期工程费 + 房屋建筑安装工程费(包括建筑房屋所发生的土建费、安装费及附属工程所发生的土建费、安装费) + 基础设施和公共配套设施建设费

房屋折旧 = 房屋重置价格 × (1 - 房屋成新率)

本次估价重置价格和成新率根据富阳人民政府富政办 [2014] 106 号《关于调整富阳房屋重置价格的通知》的有关规定确定。

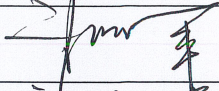
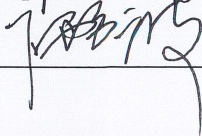
## 十、估价结果

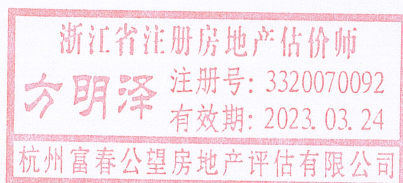
估价人员根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，利用科学的估价方法（成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 19 日的拆除补偿价值为：**人民币 247735978.00.00 元（大写：人民币贰亿肆仟柒佰柒拾叁万伍仟玖佰柒拾捌元整）。**

详见后附“估价对象评估明细表”



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
方明泽	3320070092		2021. 3.
施含波	3320110074		2021. 3.



### 十二、实地查勘日期

二〇二〇年八月十九日至二〇二一年二月一日

### 十三、估价作业期

自二〇二〇年八月十九日至二〇二一年三月十二日



## 第四部分 附 件

- 一、估价对象结果汇总表、明细表
- 二、估价对象房产测绘平面图复印件
- 三、估价对象实景照片影印件
- 四、估价人员资格证书影印件
- 五、估价机构资格证书影印件
- 六、估价机构营业执照影印件