

房地产估价报告

估价项目名称：浙江万里扬股份有限公司所有的位于金华市宾虹西路 3999 号的工业房地产市场价值评估

估价委托人：金华市婺城新城区开发建设管理委员会

房地产估价机构：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

估 价 人 员：王勇明 王旭霞

估价报告出具日期：2023 年 12 月 08 日

估价报告编号：金华市华诚（2023）估字第 492 号



致估价委托人函

金华市婺城新城区开发建设管理委员会：

受贵单位的委托，我对浙江万里扬股份有限公司名下位于金华市宾虹西路 3999 号的工业房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方进行收购确定被收购房地产价值的补偿提供依据。

估价对象：根据委托方提供的资料记载，估价对象所有权人：浙江万里扬股份有限公司，坐落：金华市宾虹西路 3999 号，建筑面积为 153976.74 平方米（其中证载面积为 143241.11 平方米，无证建筑面积为 10735.63 平方米），包括建筑物不可分割的固定装修及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。

价值时点：2023 年 02 月 28 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用成本法进行估价，通过认真分析和周密准确的测算，确定估价对象在价值时点的价值为 170238156 元，大写壹亿柒仟零贰拾叁万捌仟壹佰伍拾陆元整。详见《评估结果明细表》。

本估价结果受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的限制。若对本估价结果有异议，请在 15 日之内以书面形式向本公司提出。

本估价报告的使用期限为壹年。

金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：[Signature]

2023 年 12 月 08 日

目 录

估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价对象	7
四、估价目的	9
五、价值时点	10
六、价值定义	10
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告应用的有效期	13
附件	14

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. 我们与本次估价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. 我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语规范》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师已于价值时点对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行勘查的责任。
6. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属和面积情况的披露不作为其权属和面积方面确认的依据，有关权属和面积界定以有关部门认定的为准。
7. 估价委托人对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，若因委托方提供情况和资料的失实而造成结果的偏失本公司不承担全部法律责任。

参加本次估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师王勇明签章

注册房地产估价师王旭霞签章



[Handwritten signature of Wang Yongming]

证书号：3320100053



[Handwritten signature of Wang Xuxia]

证书号：3320130081

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)一般性假设

1、本次估价以假定价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场为前提。未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

2、委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性和准确性且未予以核实的情况下，假设上述权属面积、用途等资料是合法、真实、完整和准确的。

3、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，在公开市场上无任何附加条件可自由转让为前提。

4、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，不承担对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分进行勘验的责任，且也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

5、估价对象不存在租赁权、用益物权占有使用情况。

6、本报告估价结果以税费正常负担为假设前提。

(二)未定事项假设

估价对象产权合法。未考虑委估房产是否存在违章、环保和消防设施不合

格等现象，仅对其价值作出判断，同时亦未考虑由于违章、环保和消防不合格等因素对正常使用带来的影响。

(三) 背离事实假设

无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，满足全部假设与限制条件下的房地产市场价格，仅为估价委托人确定被收购房地产价值的补偿提供参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的、价值时点及使用条件，需重新委托估价。

2、本估价结果仅包含估价对象的房屋、固定装修及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施等价值。

3、本估价报告没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当前述条件以及估价中遵循的假设等情况发生变化时，估价结果一般会失效。

4、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，估价结果不应作为价格实现的保证。

5、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。

6、房屋内固定装修及厂区内无证建筑物面积均为估价人员实地测量和清点而得，由于受测量人员和测量工具的专业性限制，不排除与实际存在误差，但不影响估价结果的使用。

7、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签章后整体原件使用方为有效。部分使用或复印件使用无效。未经本公司书面同意，本报告任何一部分或全部均不得发表于任何媒体或作未经授权的使用。

8、本估价报告使用期限为壹年，即本报告提交日起壹年内使用有效。在报告使用期限内，如果房地产市场状况变化较大或估价对象的法律权属、实体状况发生变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

9、委估标的产权当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式向估价机构提出，逾期视为认同。

10、估价委托人对资料的合法性、真实性、完整性和准确性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

11、本估价报告仅对估价对象的房屋价值进行合理的估算，不作为其权属及合法性等方面确认的依据。

本报告由金华市华诚房地产土地评估有限责任公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：金华市婺城新城区开发建设管理委员会

二、房地产估价机构

机构名称：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

机构地址：金华市双龙南街 828 号市农科教大楼西附楼壹楼

法定代表人：王勇明

机构类别：房地产评估机构、土地估价机构

房地产评估资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字【2011】006 号

土地机构备案编号：2018330088

联系电话：0579-83188226

三、估价对象

本次估价对象为浙江万里扬股份有限公司所有的金华市宾虹西路 3999 号工业房地产，建筑面积为 153976.74 平方米（其中证载面积为 143241.11 平方米，无证建筑面积为 10735.63 平方米），固定装修及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包括室内可移动的物品等动产及债权债务、无形资产及土地使用权等其他权益价值。

（一）估价对象实物状况

1. 土地实物状况

宗地位于金华市宾虹西路 3999 号，宗地内证载土地面积为 261844.43 平方米，厂区北至宾虹西路。厂区内道路已硬化，绿化较好，大门为电动伸缩门。

2. 建筑物实物状况

根据委托方提供的复印资料和估价人员现场勘察, 估价对象位于金华市宾虹西路 3999 号。整个厂区为封闭式物业, 有独立围墙大门, 现厂区内建有综合楼、厂房及附属配套设施, 厂区内绿化一般。

具体如下:

序号	项目名称	产权证	所在层/总层数	结构	建筑面积(m ²)	实物状况
1	房屋-1	浙 2017 金华市不动产权第 0024872 号	1/1	钢	29026.76	厂房
2	房屋-2		1/1	钢	18611.60	厂房
3	房屋-3		1/1	钢	9226.90	厂房
4	房屋-4		1/1	钢	18611.60	厂房
5	房屋-5		1/1	钢	5246.29	厂房
6	房屋-7		1/1	钢	26398.10	厂房
7	房屋-8		1/1	钢	13233.17	厂房
8	房屋-9		1-4/4	钢混	5076.69	办公楼
9	房屋-10		1-2/2	混合	1343.05	食堂
10	房屋-11		1-6/6	混合	5278.44	9#宿舍
11	房屋-12		1-6/6	混合	5278.44	10#宿舍
12	房屋-13		1-6/6	混合	4677.70	11#宿舍
13	房屋-14		1/1	钢	1232.37	活动中心
14	房屋-2	无证	1-2/2	钢	596.48	厂房
15	房屋-6	无证	1/1	钢	3710.49	物流仓库
16	房屋-15	无证	1/1	混合	642.88	机修仓库
17	房屋-16	无证	1/1	混合	45.00	浴室
18	房屋-17	无证	1/1	混合	729.03	7#厂房南侧配电房
19	房屋-18	无证	1/1	钢	3352.20	厂房
20	房屋-19	无证	1/1	混合	108.01	北门卫

21	房屋-20	无证	1/1	混合	218.36	仓库
22	房屋-21	无证	1-2/2	混合	120.54	气体站
23	房屋-22	无证	1/1	其他	61.95	危险品站
24	房屋-23	无证	1/1	混合	136.80	南门卫
25	房屋-24	无证	1/1	混合	24.78	东门卫
26	房屋-25	无证	1/1	混合	35.07	食堂东侧仓库
27	房屋-26	无证	1/1	其他	18.90	食堂东侧仓库
28	房屋-27	无证	1-2/2	混合	211.54	配电房
29	房屋-28	无证	1/1	钢	723.60	仓库
合计			153976.74			

(二) 估价对象权益状况

1、不动产登记状况

产权证号	浙(2017)金华市不动产权第0024872号
坐落	金华市宾虹西路3999号
权利人	浙江万里扬股份有限公司
不动产单元号	330702104032GB00578F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业厂房
面积	土地使用权面积 261844.43 m ² /房屋建筑面积 143241.11 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 12 月 24 日止
附记	-

另有无证建筑 10735.63 平方米，产权人为浙江万里扬股份有限公司。

本次估价作业期间，根据委托方提供的资料及估价人员的调查了解，估价

对象产权清晰，权属无争议，但现状不动产存在抵押他项权利，根据估价目的，政府收购完全产权条件下的估价对象市场价值，因此本次估价不考虑估价对象存在的抵押他项权利对价值的影响。

（三）估价对象所在区位状况

项目	状况说明
区域位置	金华市婺城区宾虹西路 3999 号，位属临江工业区。临江工业区位处婺城新城区西侧，距金华市中心交通平均距离约 10 公里。距婺城新区 4 公里。
工业集聚程度	园区内工业企业众多，工业集聚程度较高。
主干道	330 国道、临江西路、龙乾南街、金沙街、大岩路等。
交通状况	主干道上双向八车道，道路宽敞，路面平整。330 国道贯穿整个工业园区，且园区北邻杭金衢高速兰溪互通，对外交通十分便利。
自然环境	区域内无重大水污染源，水环境质量良好；待估宗地无重大大气污染源，大气环境质量良好；区域内无明显交通声污染源，声环境质量良好。待估宗地所在区域内无特殊危险设施。
基础设施	给排水、通电、通讯、道路等基础设施完备。
公共配套设施	区域公共配套设施主要依附于周边自然村。

四、估价目的

为委托方进行收购确定被收购房地产价值的补偿提供依据，评估被收购房地产价值。

五、价值时点

价值时点为 2023 年 02 月 28 日。

六、价值定义

估价对象于价值时点的公开市场价值。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号）；
- 6、《招标投标挂牌出让的国有建设用地使用权规定》（国土资源部令 第 39 号）；
- 7、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令 第 21 号）；
- 8、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；
- 10、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令 第 61 号）；
- 11、《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；
- 12、《金华市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令 第 62 号）；
- 13、《关于印发金华市市区房屋重置价格的通知》（金市建【2021】210 号）；
- 14、《金华市工业用地收回实施办法》。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T-18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供的有关资料

- （1）评估委托书；
- （2）不动产权证复印件。

（四）估价人员调查收集的相关资料

- （1）估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- （2）估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

本次估价遵守客观、独立、公正原则以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

(一) 客观、独立、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：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

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法和基准地价系数修正法等。根据估价对象的特点及其实际状况，选取成本法作为本次估价的基本方法。

房屋价值=房屋重置价×房屋成新率

十、估价结果

估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学的评估

方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响项目价格因素的分析，最后确定估价对象在价值时点的价值为170238156元，大写壹亿柒仟零贰拾叁万捌仟壹佰伍拾陆元整。

十一、估价人员

姓 名	估价资格	证书注册号	签章	日期
-----	------	-------	----	----

王勇明	中国注册房地产估价师	3320100053		2023.12.8
-----	------------	------------	---	-----------

王旭霞	中国注册房地产估价师	3320130081		2023.12.8
-----	------------	------------	---	-----------

十二、实地查勘期

2023年02月28日-12月08日

十三、估价作业期

2023年02月28日至2023年12月08日

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为自报告出具之日起壹年(2023年12月08日至2024年12月07日)。