

义乌市城西街道五一村（浙江大江南食品有限公司）

建筑物拆除后剩余价值估价报告

浙国房估（2022）拆字第0024号

房屋价值估价报告

估价项目名称：义乌市城西街道五一村（浙江大江南食品有限公司）建筑物拆除后剩余价值评估

估价委托人：义乌市人民政府城西街道办事处

房地产估价机构：浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

注册房地产估价师：孟志强中国注册房地产估价师
陈胜进中国注册房地产估价师

估价报告出具日期：2022年6月6日

估价报告编号：浙国房估（2022）拆字第0024号

致估价委托人函

义乌市人民政府城西街道办事处:

本公司受贵方的委托,对位于义乌市城西街道五一村浙江大江南食品有限公司建筑物拆除后剩余价值进行评估。估价人员经过实地查勘、调查,根据国家和地方的有关评估管理规定,选用成本法进行评估。估价目的为确定建筑物拆除招标底价提供参考而评估建筑物拆除后剩余价值。

估价对象总建筑面积为13404.96平方米。

估价人员遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,按照严谨的估价程序,经过仔细的分析测算,估价对象在价值时点(2022年6月1日)的评估总价值为人民币620498元整,大写为陆拾贰万零肆佰玖拾捌圆整。

本估价结果受到本估价报告中说明的假设和限制条件的限制。

特此函告。

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人:何伟勇

2022年6月6日

目录

第一部分注册房地产估价师声明	1
第二部分估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件及特殊情况说明	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	4
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	7
十一、估价人员	7
十二、估价作业日期	7
十三、估价报告使用期限	7

第一部分注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、 注册房地产估价师对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、 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、 我们根据《房地产估价规范》、《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，撰写估价报告。
- 7、 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师姓名（签字）注册证书编号

孟志强

3320160044

陈胜进

3320110083

第二部分估价假设和限制条件

一、估价假设

- 1、价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的公开交易市场。
- 2、估价委托人和相关当事人提供的情况和资料合法、真实、完整。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及权属争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提。
- 4、我们对估价对象作一般性实地查勘，仅对估价对象外观、使用状况、周边区位状况进行了查勘，并未对其结构、设备等内在质量进行测试，故不能确认其有无内部缺陷，本估价报告以其质量足以维持正常的使用寿命为前提。
- 5、本估价报告的估价目的为确定建筑物拆除招标底价评估建筑物拆除后剩余价值估价，基于该估价目的，本次估价以被拆除房屋没有租赁、抵押、查封等情况为前提。

二、限制条件及特殊情况说明

- 1、本估价结果仅作为建筑物拆除后剩余价值提供参考，如改变估价目的需重新进行估价。
- 2、估价对象权益状况全部来源于估价委托人提供的相关材料，若与相关部门确认的不一致，则应以相关部门确认的为准，相应调整估价结果。
- 3、估价对象为已建成的建筑物，内部结构、设备管线的查勘存在局限，评估报告测算过程中所采用的钢筋重量、铝合金、电线等均为估算重量或面积。

4、 本估价报告书中有关的估价术语以《房地产估价基本术语标准》为依据，若与其他相关法律法规和相关文件规定不一致，以上述文件为准，特此提请报告使用者注意。

5、 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导致的损失不负任何责任。

6、 本估价报告应当在报告使用期限内使用，若超出该使用期限应用本报告造成的损失，我们不负任何责任。

7、 未经浙江国信房地产土地估价咨询有限公司同意，不得向委托方和按规定报送的有关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。

8、 本估价报告由浙江国信房地产土地估价咨询有限公司负责解释，并承担相应的法律责任。

第三部分房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：义乌市人民政府城西街道办事处

地址：义乌市伏龙山北路116号

联系电话：0579-85899027

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

住 所：杭州市下城区潮鸣街道体育场路102号388-398室

营业执照统一社会信用代码：91330103733839938Q

法定代表人：何伟勇

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：浙建房估证字[2016]004号

联系人：金佳佳

联系电话：15057964999

三、估价目的

为估价委托人确定建筑物拆除招标底价提供参考而评估建筑物拆除后剩余价值。

四、估价对象

1、估价对象界定

估价对象为位于义乌市城西街道五一村浙江大江南食品有限公司13幢总建筑面积为13404.96平方米的建筑物及配套设施等。

2、区位状况

估价对象位于义乌市城西街道五一村。估价对象周围基础设施完善，公共服务配套一般，自然环境及景观一般，所在区域周围路况良好，交通较便利。估价对象距离雪峰西路较近，对外交通状况良好。

3、权益状况

估价对象权利人为义乌市人民政府城西街道办事处，总建筑面积为13404.96平方米，土地使用权面积为8832.8平方米。

4、土地实物状况

估价对象坐落于义乌市城西街道五一村。宗地四至：东：本宗地1-5墙外为界靠田地；5-17墙外为界靠山坡；南：本宗地17-19墙外为界靠山坡；20-21墙外为界靠弄；西：本宗地墙外为界靠路；北：本宗地墙外为界靠路。所在宗地形状为不规则多边形，地块地势较平坦，宗地基础设施较完善，达到“五通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，无不利规划限制条件，利用状况一般。

5、建筑物实物状况

估价对象宗地内房屋共13幢，总建筑面积为13404.96平方米，各幢建筑物实物状况具体描述如下：

序号	面积 (m ²)	房屋具体描述
1	3073.87	钢混结构，共6层，外墙为涂料，内部普通装修，安装货梯1台。现为综合楼。
2	5045.85	钢混结构，共6层及地下室，外墙为涂料，内部普通装修，安装货梯1台。现为厂房。
3	118.11	混合结构，共1层，外墙为涂料，内部普通装修。现为门卫房。
4	675.75	砖木结构，共1层，外墙为普通抹灰，内部简单装修。现为仓库。
5	148.15	砖木结构，共1层，外墙为普通抹灰，内部简单装修。现为仓库。
6	18.92	砖木结构，共1层，外墙为普通抹灰，内部简单装修。现为仓库。
7	869.57	砖木结构，共1层，外墙为普通抹灰，内部简单装修。现为仓库。
8	261.4	砖木结构，共1层，外墙为普通抹灰，内部简单装修。现为厂房。
9	502.83	砖木结构，共1层，外墙为普通抹灰，内部简单装修。现为厂房。
10	99.65	砖木结构，共1层，外墙为普通抹灰，内部简单装修。现为厂房。
11	175.55	砖木结构，共1层，外墙为马赛克，内部简单装修。现为仓库。

12	2392.09	混合结构，共3层，外墙为马赛克，内部普通装修。现为宿舍楼。
13	23.22	砖木结构，共1层，外墙为普通抹灰，内部简单装修。现为厨房。
合计	13404.96	

五、价值时点

估价人员于2022年6月1日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

六、价值类型

估价结果中的确定的价值为估价对象拆除工程市场价值。是指估价对象建筑物拆除工程在正常交易情况下，由熟悉情况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

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 5、浙江省建设工程计价依据（2018版）、材料价格方面文件和本公司积累的各类建筑的造价材料；
- 6、国家、建设部、浙江省、义乌市人民政府等有关房地产法律文件规定；
- 7、估价委托人提供的有关房地产权属证明资料；
- 8、估价人员实地查勘获取的估价对象状况的资料；
- 9、本公司调查收集的有关建筑物拆除方面的价格资料。

八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)被拆除建筑物的剩余价值采用成本法进行测算。

成本法是测算估价对象在价值时点的可变现价值和拆除、清运费用,将可变现价值减去拆除、清运等费用得到估价对象剩余价值或价格的方法。

房屋剩余价值=房屋可变现价值-拆除、清运等费用=620498元整

十、估价结果

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,运用估价方法,通过对影响建筑物拆除价值的因素进行认真分析,经过测算并结合估价经验,估价对象在价值时点(2022年6月1日)的评估总价值为人民币620498元整,大写为陆拾贰万零肆佰玖拾捌圆整。

十一、估价人员

孟志强(中国注册房地产估价师3320160044)

陈胜进(中国注册房地产估价师3320110083)

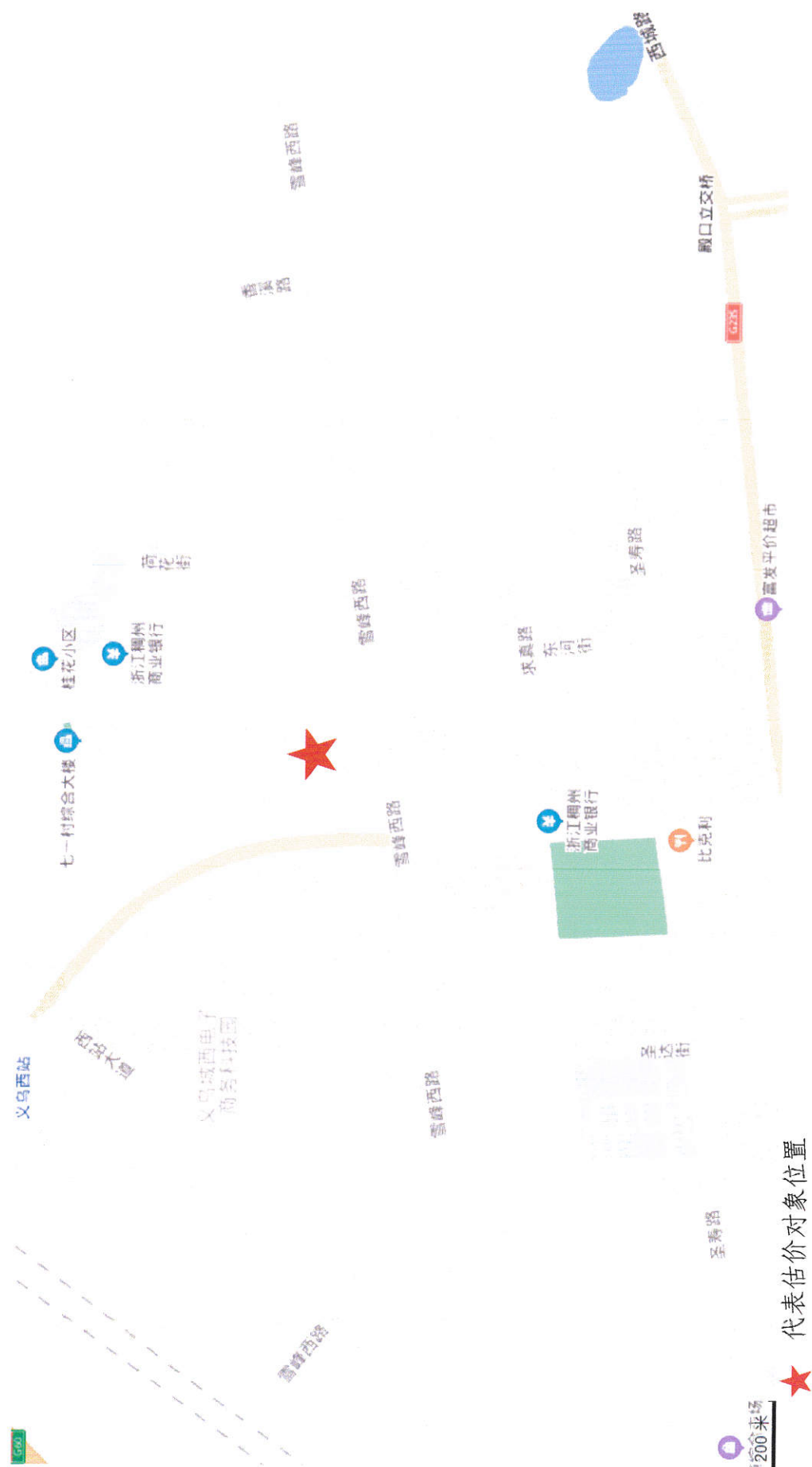
十二、估价作业日期

2022年6月1日至2022年6月6日

十三、估价报告使用期限

自2022年6月6日起半年。

义乌市城西街道五一村（浙江大江南食品有限公司）地理位置示意图



附:

义乌市城西街道五一村（浙江大江南食品有限公司）照片1



综合楼外景



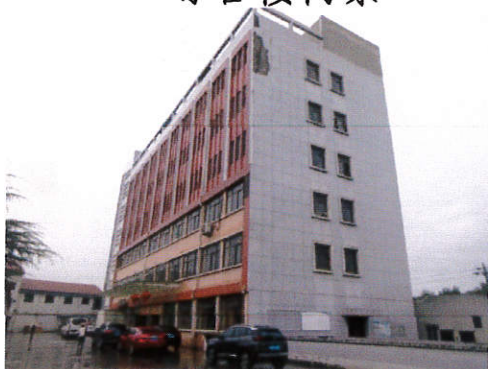
综合楼内景



综合楼内景



综合楼内景



厂房外景



厂房内景



厂房内景



第1幢外景

附:

义乌市城西街道五一村（浙江大江南食品有限公司）照片2



第1幢内景



第1幢内景



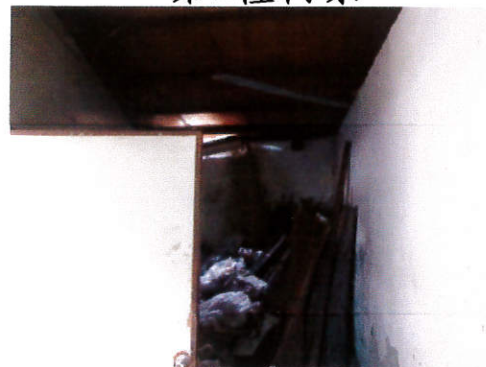
第2幢外景



第2幢内景



第3幢外景



第3幢内景



第4幢外景



第5幢外景

附：

义乌市城西街道五一村（浙江大江南食品有限公司）照片3



第5幢内景



第5幢内景



第6、7、8幢外景



第6幢内景



第7幢内景



第8幢内景



第9幢外景



第10幢外景

附:

义乌市城西街道五一村（浙江大江南食品有限公司）照片4



第10幢内景



第10幢内景



第10幢内景



第11幢外景



第11幢外景

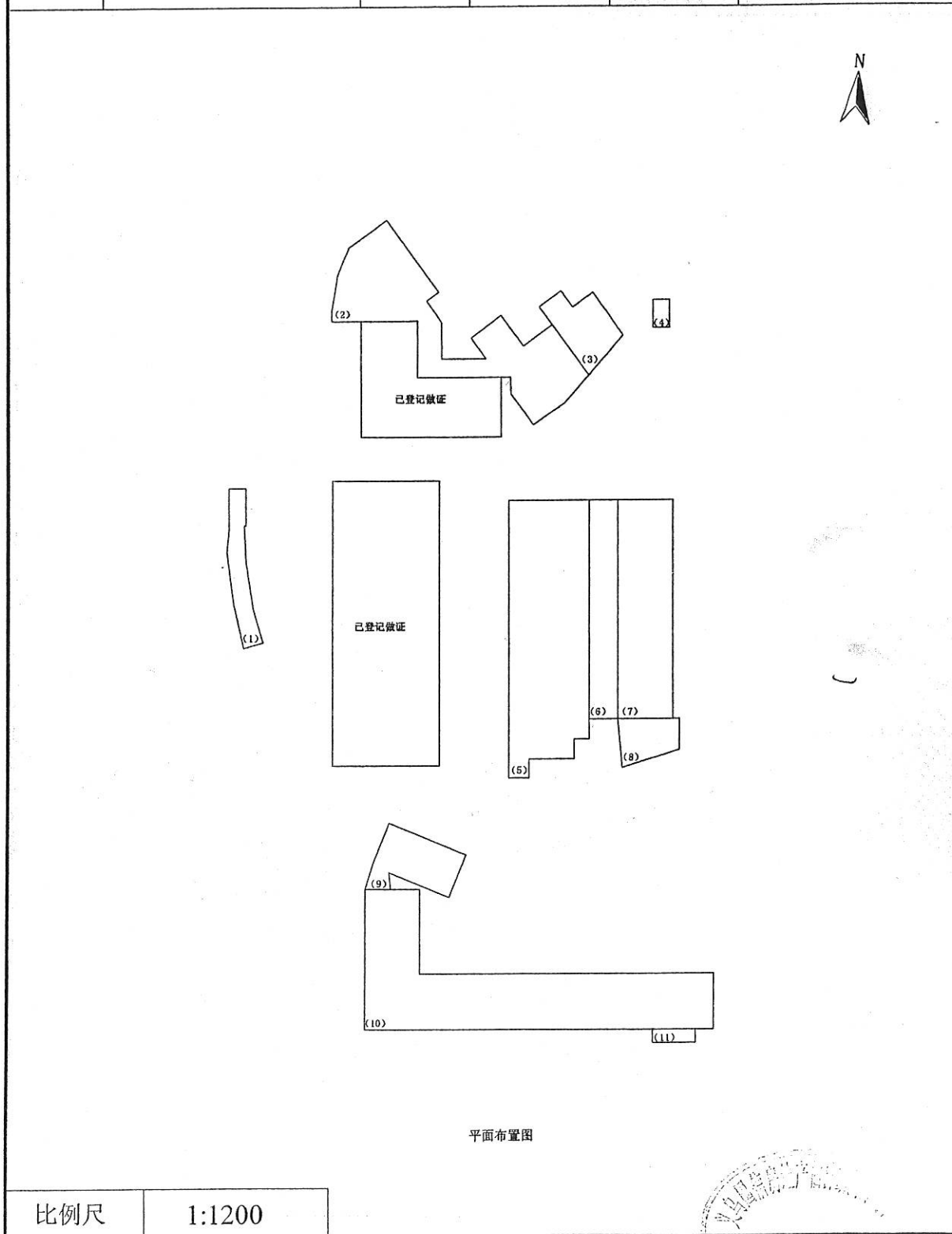


厂区入口

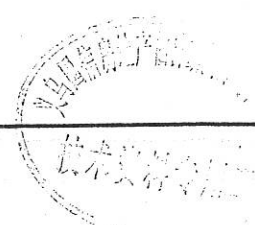
房产总平面图

受理编号：20190680

房屋座落	城西街道五一村		地号	
姓名		所在层次	套内面积(m²)	_____
建筑结构		地上总层数	分摊面积(m²)	_____
分摊系数	_____	地下总层数	建筑面积(m²)	



义乌国信房地产估价勘测咨询有限公司



统一社会信用代码

91330103733839938Q (1/2)

营业执照

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

注册资本

叁佰万元整

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期

2001年12月14日

法定代表人

何伟勇

营业期限

2001年12月14日至长期

经营范围

一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 房地产咨询; 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 招投标代理服务; 企业管理咨询; 规划设计管理; 不动产登记代理服务; 政府采购代理服务; 物业服务评估(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

住所

浙江省杭州市拱墅区体育场路102号388-398室

登记机关

拱墅区市场监督管理局

2022年01月12日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

房地产估价机构备案证书

机构名称: 浙江国信房地产土地估价咨询有限公司
法定代表人: 何伟勇
(执行合伙人)或负责人
住所: 浙江省杭州市拱墅区体育场路102号388-398室
联系电话: 0571-28066616
统一社会信用代码: 91330103733839938Q
组织形式: 有限责任公司
首次备案日期: 2007-06-11
备案等级: 一级
证书编号: 浙建房估证字[2016]004号
有效期至: 2022年03月15日至2025年03月14日

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

拱墅区市场监督管理局

发证机关

2022年03月15日

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 entitled 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. 00259333

姓名 / Full name

孟志强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372925198310067330

注册号 / Registration No.

3320160044

执业机构 / Employer

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-28

持证人签名 / Bearer's signature



3320160044

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 entitled 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. 00201839

姓名 / Full name

陈胜进

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330106198204030014

注册号 / Registration No.

3320110083

执业机构 / Employer

浙江国信房地产土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

