

房地产估价报告

估价项目名称：诸暨市暨南街道新旭村、新合村
工业房地产市场价值评估

估价委托人：浙江省诸暨市人民法院

估价机构：绍兴市华众房地产资产评估有限公司

估价人员：注册房地产估价师 石建飞 3320100020
注册房地产估价师 张晓梅 3320110020

估价作业日期：2020年11月5日至2020年11月10日

估价报告出具日期：2020年11月10日

估价报告编号：绍华众房估字[2020]第S11001号

致估价委托人函

浙江省诸暨市人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院（2019）浙绍诸法委评字第 284 号《司法评估委托书》委托办理的（2019）浙 0681 执 6097 号一案中，所涉及的诸暨市东升电器制造有限公司名下位于诸暨市暨南街道新旭村的工业房地产、诸暨市王家井镇兴光电器厂名下位于诸暨市暨南街道新合村工业房地产的市场价值进行复评，价值时点为 2020 年 11 月 5 日。估价目的是为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

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，在认真分析现有资料的基础上，采用成本法和收益法，对估价对象进行了评估。经过评估人员周密细致的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 25711433.00 元，大写：贰仟伍佰柒拾壹万壹仟肆佰叁拾叁元整。

估价结果明细表

估价对象		面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
暨南街道新旭村	建筑物（有产权证）	4588.30	1159	5317604.00
	建筑物（无产权证）	4897.88	802	3928787.00
	附属物（围墙、水泥地、景观绿化、门台、电动门等）			1037000.00
	工业土地使用权	14914.50	660	9843570.00
	合 计			20126961.00

估价对象		面积 (m ²)	评估价值 (元)
暨南街道新合村	有产权土地及建筑物	厂房	2507.19
		工业土地使用权	1800
	无产权建筑物	厂房	327.52
	合 计		5584472.00

要充分了解估价结果的内在涵义，请认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

绍兴市华众房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十一月十日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设与限制条件.....	2
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、价值时点.....	5
五、估价对象.....	5
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	11
十二、估价作业日期.....	11
十三、估价报告有效期.....	11
附件.....	12
一、估价对象位置图、照片.....	12
二、《司法评估委托书》复印件.....	12
三、估价委托人提供的《国有土地使用权证》复印件.....	12
四、估价委托人提供的《房屋产权证》复印件.....	12
五、估价委托人提供的《不动产登记查询证明》复印件.....	12
六、估价机构营业执照和资质证书复印件.....	12
七、估价师注册证书复印件.....	12

注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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，但受到本估价报告中已说明的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. 注册房地产估价师是依照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。
6. 注册房地产估价师已于 2020 年 11 月 5 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，仅限于估价对象的外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担其他被遮蔽、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
7. 没有外部专家及单位对估价报告提供专业帮助。
8. 参加本次估价的注册房地产估价师人员：

注册房地产估价师：石建飞（注册号 3320100020）签章：

注册房地产估价师：张晓梅（注册号 3320110020）签章：

估价的假设与限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
3. 我们对本次评估所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未对估价对象的土地使用面积和建筑面积进行测绘。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次评估假设估价委托人提供的估价对象资料合法、真实、准确和完整。
4. 我们对房屋安全、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且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设其无基础、结构、环境等方面的重大问题。
5. 估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来以此用途持续使用为前提。估价结论已考虑包含与房地产不可分割的，能满足正常工业生产使用功能的水电以及配套的相关辅助设施在内的附属物价值，未考虑其他特殊工艺可能存在的隐蔽工程，不包括室内动产、债权债务等。
6. 本报告是根据已获得的权利信息资料进行价值分析，未考虑其它可能存在的任何有关估价对象应缴未缴的勘察设计、前期工程费用和相关税及费用等。

（二）未定事项假设

1. 应估价委托人要求，对诸暨国用（2009）第 91801669 号、诸暨国用（2012）第 91800642 号宗地内的无产权建筑物纳入估价范围。估价人员对无产权建筑物进行了现场查勘测量及评估，但该部分建筑物可能属于违法违章建筑，其价值不受法律保护，仅作为法院拍卖估价对象时的参考；新合村宗地图上标示四至的土地面积为 1823.3 m²，土地证记事栏列示“宗地图上土地面积为 1823.3 m²，其中 23.3 m²属超建不予确权”，由于我们无法确定记事栏所指 23.3 m²不予确权土地的具体位置，故以宗地图所示四至范围为界测量无产权建筑物。若面积与实际不符，应由有测绘资质的专业测绘机构测量，据实调整测量面积及评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

（三）背离事实假设

1. 假设估价对象上原有的租赁权、担保物权、其他优先受偿权为零，本次估价结果不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

2. 本报告估价结果中的市场价值是指在公开市场前提下的房地产市场价值，不包含可能存在的水、电、房地产税费等欠费，也未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

（四）不相一致假设

1. 本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人仅提供估价对象权属证明的复印件，本次评估假设其复印件内容真实，与原件一致。

二、估价限制条件

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化而变化，这期间若房地产市场有较大波动造成房地产市场价值下降会形成预期风险，提请报告使用者注意。

2、本次估价结果仅为人民法院执行司法拍卖提供参考依据，超出此范围本报告无效。

3、国家宏观经济政策变化、房地产市场的波动、自然灾害等不可抗力等特殊交易因素可能导致房地产价值有较大幅度的变化，本次估价未考虑这种变化对估价结果的影响。

4、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后有效，否则，本估价报告的全部或部分复印件均无效。

5、本报告的内容及评估价值等事宜，由本公司负责解释。未经本公司同意，不得向委托方和按规定报送的有关部门以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。

6、本报告使用期限自出具报告之日起一年。报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

7、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，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后十日内

以书面形式向此次评估的委托方提出，逾期视为认同。

8、本估价报告中的数据全部系采用电算化连续计算得出，并按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

三、特别事项说明

1、新旭村宗地内未见配电房等电力设施，询问相关人员，回复电力是从西面另一厂区的接入，提请报告使用者注意。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：浙江省诸暨市人民法院

联系地址：诸暨市浣东街道东旺路 77 号

二、估价机构

名称：绍兴市华众房地产资产评估有限公司

机构地址：诸暨市浣东街道东一路 100-15 号

法人代表：石建飞

证书编号：浙建房估证字[2008]022 号

资质等级：贰级

联系电话：0575-87266662

三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、价值时点

价值时点为 2020 年 11 月 5 日（实地查勘之日）。

五、估价对象

1、估价对象范围

本次估价范围为诸暨市东升电器制造有限公司所属位于诸暨市暨南街道新旭村的工业房地产，有产权建筑物总面积 4588.30 m²，无产权建筑物总面积 4897.88 m²，工业土地面积 14914.50 m²；诸暨市王家井镇兴光电器厂所属位于诸暨市暨南街道新合村的工业房地产，有产权建筑物面积 2507.19 m²，无产权建筑物总面积 327.52 m²，工业土地面积 1800.00 m²；本次评估包括宗地内的无产权建筑物及其占用范围内的土地和附属物（地下管网、道路硬化、景观、围墙、门台、旗杆等），不包括室内动产、债权债务和特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况：

（1）土地实物状况：

1) 名称：暨南街道新旭村

地块四至：东至山，南至英科弹簧，西至路，北至空地

土地面积：独用土地面积 14914.50 m²

土地用途：工业用地

土地形状：较不规则

地势、地形、地貌：该宗地东高西低，自然排水状况较好。

土壤地基：土壤未受过污染，地下水水质尚未发现污染，也无不良地质现象，环境质量较好。

基础设施完备程度：宗地给排水、道路等基础设施完备。

土地、平整开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内水、电、通讯等管网均已接通，场地内部已完成开发，地面上已建有房屋建筑物。

2) 名称：暨南街道新合村

地块四至：东邻诸安公路，南邻诸暨市兴杰机械厂，西邻屋，北邻空地

土地面积：独用土地面积 1800.00 m²。用地面积 1823.3 m²，其中 23.3 m²属超建不予确权。

土地用途：工业用地

土地形状：较规则

地势、地形、地貌：该宗地与相邻土地、道路齐全，地势平坦，自然排水状况较好，无洪水淹没的可能性。

土壤地基：土壤未受过污染，地下水水质尚未发现污染，也无不良地质现象，环境质量较好。

基础设施完备程度：宗地给排水、道路等基础设施完备。

土地、平整开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内水、电、通讯等管网均已接通，场地内部已完成开发，地面上已建有房屋建筑物。

(2) 建筑物实物状况：

1) 暨南街道新旭村

产权证号	建筑物名称	面积(m ²)	查勘状况
房权证诸字第 F0000074060号	4号厂房	724.39	共2层，钢混结构，外墙涂料，铝合金窗。一楼层高约4米，地面贴地砖，内墙涂料（餐厅地面铺木地板，墙面贴墙纸）；二楼层高约3.7米，办公室地面铺木地板，石膏板吊顶，内墙涂料，安装中央空调，走廊地面铺地砖。水电卫分层设置，有一天桥与1号厂房相连。建筑物目前处于正常生产使用中。

房权证诸字第 F0000074 061 号	1 号厂房	3863.91	共 2 层，钢混结构，外墙涂料，铝合金窗。一楼层高约 4.8 米，耐磨漆地面，内墙及顶为竹木纤维板；二楼层高约 3.3 米，内墙涂料刷白，矿棉板（部分石膏板）吊顶，过道地面铺地砖，办公室内地面铺木地板，安装中央空调。水电卫分层设置，设一货梯，有一天桥与东面无产权建筑相连。建筑物目前处于正常生产使用中。
无产权	厂房	4661.73	共 1 层，钢结构，4448.4 m ² ，层高约 12 米，位于宗地东面。底部砖墙围护，以上为彩钢板围护，分 3 跨，每跨 20 米左右，水泥地面，工字钢梁屋架，彩钢板屋面。设有吊车梁。厂房东面搭有 106.08 m ² 钢棚，南面搭有 83.6 m ² 杂物间，北面搭有 23.65 m ² 卫生间，目前处于正常生产使用中。
	门卫	25.0	共 1 层，局部弧形布置，层高约 3.2 米，内外底部为花岗石，上部为涂料，室内涂料刷白，地面铺地砖铝合金窗。目前处于正常生产使用中。
	厨房等	108.5	共 1 层，沿 4 号厂房北面与围墙间搭建，地面铺地砖，墙面贴墙砖（部分涂料）。目前用途为厨房、卫生间及杂物间，处于正常生产使用中。
	停车棚	95.0	位于宗地最西端。
	棚	7.65	位于 1 号厂房东面。
合计		9486.18	

2) 暨南街道新合村

产权证号	建筑物名称	面积 (m ²)	查勘状况
房权证诸字第 F0000102 647 号	厂房	2507.19	共 5 层，钢混结构，外墙涂料，铝合金窗。1 楼层高约 5.3 米，地面花岗石，内部涂料（部分墙纸）；2-5 楼层高约 3.4 米，地面为耐磨漆，内墙及顶面涂料刷白，目前与相邻宗地的建筑物打通使用。水电卫分层设置，设有电梯。楼梯梯面为花岗石，不锈钢扶手。一楼层高较高，建有夹层。建筑物目前处于正常生产使用中。
无产权	一层厂房	83.07	共 1 层，砖混结构，坡屋顶，瓦屋面，位于有产权厂房西面。钢窗，地面贴地砖，墙面墙砖（部分涂料），塑料扣板吊顶，目前处于正常生产使用中。
	二层厂房	90.17	共 2 层，砖混结构，坡屋顶，瓦屋面，位于宗地西南角。
	棚	41.52	位于无产权一层二层厂房南面，沿围墙搭建。
	棚	14.95	位于有产权厂房西面，一面铝合金围护。
	棚	21.56	位于无产权一层厂房北面
	棚	11.25	位于停车棚的西面

	停车棚	65.0	位于有产权厂房西面。
合计		2834.71	

3、估价对象权益状况

根据委托估价人提供的资料，暨南街道新旭村估价对象的权利状况如下：

类别	房产证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	总层数	登记日期
建筑物	房权证诸字第 F0000074060 号	厂房	724.39	2	2011-5-11
	房权证诸字第 F0000074061 号	厂房	3863.91	2	2011-5-11
类别	土地使用证号	登记用途	使用权面积 (m ²)	使用权类型	终止日期
土地	诸暨国用(2015)第 91800530 号	工业	14914.5	出让	2057-12-28

暨南街道新旭村房地产原土地证号为诸暨国用(2009)第 91801669 号，根据《不动产登记查询证明》，现土地证号为诸暨国用(2015)第 91800530 号。

根据委托估价人提供的资料，暨南街道新合村估价对象的权利状况如下：

类别	房产证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	总层数	登记日期
建筑物	房权证诸字第 F0000102647 号	厂房	2507.19	5	2012-12-31
类别	土地使用证号	登记用途	使用权面积 (m ²)	使用权类型	终止日期
土地	诸暨国用(2012)第 91800642 号	工业	1800.00	出让	2053-2-25

4、估价对象区位状况

因行政区划调整，王家井镇现已整合为暨南街道。新旭村离城区约 10 公里路程，诸安快速道往西，周边有洋湖桃园小区、英科弹簧公司等，企业聚集度一般，交通便捷。新合村东面紧邻诸安快速道，南邻南三环路，周边有商贸城、暨南村等，交通便捷，外部基础设施和公共服务设施较完善，地理位置好。

六、价值类型

本次评估所确定的价格为估价对象房地产在价值时点的市场价值。

房地产的市场价值：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

（一）有关法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）
2. 《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（2004年修正）
3. 《中华人民共和国物权法》
4. 《中华人民共和国担保法》
5. 《中华人民共和国资产评估法》
6. 《司法鉴定程序通则》
7. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

（二）估价标准、估价规范等

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）委托书及估价委托人提供的资料

1. 司法评估委托书
2. 估价委托人提供的《国有土地使用证》、《房屋产权证》、《不动产登记查询证明》及有关的资料

（四）估价机构自己搜集的资料

1. 公司掌握的有关资料以及估价人员实地勘察所获取的资料

八、估价原则

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

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

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；

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；

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；

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偏差在合理范围内。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。估价方法的选择应根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定。

我们根据估价目的以及估价对象现状，结合估价对象的特点和我们掌握的资料，确定暨南街道新旭村工业房地产采用成本法进行估价，暨南街道新合村采用成本法和收益法进行估价。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到估价对象价值或价格的方法。

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，采用合理的估价方法，通过对影响房地产价值的因素进行认真分析，经过测算并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 25711433.00 元，大写：贰仟伍佰柒拾壹万壹仟肆佰叁拾叁元整。

估价结果明细表

估价对象		面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	
暨南街道新旭村	有产权建筑物	1号厂房	3863.91	1170	4520775.00
		4号厂房	724.39	1100	796829.00
		小计	4588.3		5317604.00
	无产权建筑物	钢结构厂房	4661.73	820	3822619.00
		门卫	25.00	750	18750.00
		厨房等	108.50	620	67270.00
		车棚	95.00	200	19000.00
		棚	7.65	150	1148.00
		小计	4897.88		3928787.00
		附属物（围墙、水泥地、景观绿化、门台、电动门等）			1037000.00
	工业土地使用权	14914.50	660	9843570.00	
	合 计				20126961.00

估价对象		面积 (m ²)	评估价值 (元)
暨南街道新合村	有产权土地及建筑物	厂房	2507.19
		工业土地使用权	1800
		小计	
	无产权建筑物	一层厂房	83.07
		二层厂房	90.17
		棚	154.28
		小计	327.52
	合 计		

十一、估价人员

注册房地产估价师：石建飞（注册号 3320100020）签章：

注册房地产估价师：张晓梅（注册号 3320110020）签章：

十二、估价作业日期

2020年11月5日—2020年11月10日

十三、估价报告有效期

本报告应用的有效期为出具报告之日起一年。

绍兴市华众房地产资产评估有限公司

报告日期：2020年11月10日

附件

- 一、估价对象位置图、照片
- 二、《司法评估委托书》复印件
- 三、估价委托人提供的《国有土地使用权证》复印件
- 四、估价委托人提供的《房屋产权证》复印件
- 五、估价委托人提供的《不动产登记查询证明》复印件
- 六、估价机构营业执照和资质证书复印件
- 七、估价师注册证书复印件

估价对象——新旭村位置示意图



估价对象——新合村位置示意图

