

地 址：黎明西路海螺大楼北幢 704 室
Tel / Fax: 0577-88861258

房地产估价报告

估价报告编号：温华房估(2024)字第 QCZ001-0123 号

估价项目名称：温州浙南钢材市场有限公司委托位于温州浙南钢材市场（下岸路 120 号）临时加工区范围内建筑物（构筑物）、附属物残值评估

估价委托人：温州浙南钢材市场有限公司

房地产估价机构：温州华信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：郑 钦（注册号：3320210112）

曾海伟（注册号：3320200072）

估价报告出具日期：二〇二四年一月二十三日

致委托人函

温州浙南钢材市场有限公司：

本公司接受贵方的委托，我们对温州浙南钢材市场（下岸路 120 号）临时加工区范围内建筑物（构筑物）、附属物残值进行评估。估价目的：为委托人了解估价对象在价值时点的建筑物（构筑物）、附属物残值提供参考依据。估价对象总拆除建筑面积为 3130.98 m²，均为钢结构，总占地面积 14954.27 m²（其中建筑物占地 3130.98 m²）。经估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，运用了成本法进行了专业的分析、测算和判断，在对影响估价对象价值因素进行综合分析基础上，在满足估价的假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点（2023 年 11 月 20 日）的残值为 512754 元，人民币大写为伍拾壹万贰仟柒佰伍拾肆元整（单价：163.77 元/平方米）。

注：1. 本次估价结果为正数，即：拆除后的旧料价值（包含废旧物资及设备报废价值）扣减拆除、清理等费用后，拆除施工方需要支付给委托方的金额；

2. 上述评估结果已包含临时加工区范围内的变压器、电缆等设备报废价值，详见（废旧物资处置资产评估明细表）。

温州华信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘振义

二〇二四年一月二十三日



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、假设前提	2
二、本估价报告使用的限制条件	2
第三部分 估价结果报告	4
一、委托人	4
二、估价方	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值定义	5
七、估价依据	5
八、估价原则	6
九、估价技术思路与方法	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、估价作业日期	7
第四部分 附 件	8

- 1、《评估委托书》 ；
- 2、估价对象位置图及实景照片；
- 3、注册房地产估价师资格证书（复印件）；
- 4、房地产估价机构资格证书（复印件）；
- 5、房地产估价机构营业执照（复印件）。

（以下空白）

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、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；

二、估价报告中分析、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估价假设和限制条件的限制；

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、我公司注册房地产估价师郑钦、曾海伟已于 2023 年 11 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

五、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

第二部分 估价的假设和限制条件

一、假设前提

1、本估价报告所需的面积等资料由委托人提供，如因资料失实而造成的估价失误，本公司不承担任何责任。

2、估价对象在价值时点的状况与现场查勘时的状况一致。

二、本估价报告使用的限制条件

1、该评估报告书中的估价结果仅为委托人了解估价对象在价值时点的建筑物（构筑物）、附属物残值提供参考依据；

2、本估价报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑；

3、根据委托人要求，本次评估残值费结果已包含估价对象建筑物、简易房的旧料残值、拆除清理费、垃圾清运清理处置费、拆除拆解机械使用费及人工费、相关税金、管理费、扬尘污染防治等其他费用，已包含估价对象范围内的的变压器、电缆等设备报废回收价值。提请报告使用者注意！

4、本估价报告必须在报告应用有效期内使用。否则，本估价结果无效；本报告有效期为壹年（2024年01月23日至2025年01月22日

止)。

5、未经本公司同意，本估价报告不得用于本估价目的之外的其他用途，也不得向委托人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。

6、本估价报告书壹式肆份，委托人叁份，本机构存档壹份。

第三部分 估价结果报告

一、委托人

温州浙南钢材市场有限公司

二、估价方

估价机构名称：温州华信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘振义

住 所：温州市鹿城区黎明西路海螺大楼北 704 室

资质等级：壹级

联系电话：0577-88861258

三、估价目的

为委托人了解估价对象在价值时点的建筑物（构筑物）、附属物残值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象的区位状况：

估价对象位于温州浙南钢材市场（下岸路 120 号）临时加工区范围内建筑物（构筑物）、附属物残值，东临下岸北路，南临温寿线，西临区间路，北临区间路。工业集聚度较好，临近温寿线，交通状况一般，周边有上戍工业区，工业、商业氛围一般。

2、估价对象实物状况：

估价对象总拆除建筑面积为 3130.98 m²，均为钢结构，总占地面积 14954.27 m²（其中建筑物占地 3130.98 m²）。估价对象为浙南钢材

市场的临时加工区，现状用途为临时加工区。现场勘察时，估价对象处于正常使用状态，待腾空。

五、价值时点

2023 年 11 月 20 日（根据评估委托书确定）

六、价值定义

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为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

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》
- 4、国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 5、《浙江省建筑工程预算定额》
- 6、《浙江省建筑工程概算定额》2010 版
- 7、委托人提供的相关资料。
- 8、本公司《房地产估价规范与技术参数》以及估价人员掌握和搜集的有关资料。

八、估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

九、估价技术思路与方法

根据估价对象现状和估价师经验，本次评估采用成本法测算。

残值费=拆除后的旧料价值（包含废旧物资及设备报废价值）-
拆除、清理等费用

拆除后的旧料价值=旧料数量×工程量×旧料单价

拆除、清理等费用=拆除拆解机械使用费及拆除人工费+其他拆除费+垃圾清运清理处置费+安全维护费+保险费+税金+管理费+扬尘污染防治等费用。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用成本法，通

估价对象位置图



估价对象实景照片



废旧物资处置资产评估申报表

评估基准日：2023年11月20日

被评估单位(或者产权持有单位)：湖州浙南物资市场有限公司

序号	设备名称	规格型号	启用日期	计量单位	数量	单价	金额单位：人民币元
1	铜芯电力电缆敷设	(截面mm2以下) 35 (YJV-4*25+1*16)		100m	29.65		
2	铜芯电力电缆敷设 电缆	(截面mm2以下) 35 (YJV-4*35+1*16)		100m	4.9		
3	铜芯电力电缆敷设 电缆	(截面mm2以下) 70 (YJV-4*50+1*16)		100m	3.95		
4	铜芯电力电缆敷设 电缆	(截面mm2以下) 35 10mm2以下三芯及以上电力电缆敷设(YJV-		100m	2		
5	成套箱式变电站	800KVA		台	1		
6	电力电缆	YJV22-8.7/15-3*70		m	40		
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
合 计							

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：

填表日期：2023年11月20日

废旧物资处置资产评估明细表

评估基准日：2023年11月20日

被评估单位(或者产权持有单位):温州浙南钢材市场有限公司					金额单位:人民币元			
序号	设备名称	规格型号	启用日期	计量单位	数量	单价	评估价值	备注
1	铜芯电力电缆敷设 电缆	(截面mm2以下) 35 (YJV-4*25+1*16)		100m	29.65	3984.98	118,155.00	
2	铜芯电力电缆敷设 电缆	(截面mm2以下) 35 (YJV-4*35+1*16)		100m	4.9	4785.66	23,450.00	
3	铜芯电力电缆敷设 电缆	(截面mm2以下) 70 (YJV-4*50+1*16)		100m	3.95	5164.53	20,400.00	
4	铜芯电力电缆敷设 电缆	(截面mm2以下) 35`10mm2 以下三芯及以上电力电缆 敷设 (YJV-5*4)		100m	2	1079.43	2,159.00	
5	成套箱式变电站	800KVA		台	1	101726.08	101,726.00	
6	电力电缆	YJV22-8.7/15-3*70		m	40	86.97	3,479.00	
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
合 计							269,369.00	

评估机构:温州华信房地产土地资产评估有限公司

填表日期:2024年01月23日

被评估单位(或者产权持有单位)填表人:徐可前

